

Stadt Nordhausen



Nordhausen am Harz

| die neue Mitte |

Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße"

Verfahrensstand: Juni 2021

Entwurf

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB



Präambel

zum Bebauungsplan Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" der Stadt Nordhausen

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand: Entwurf

gemäß § 3 (2) / 4 (2) BauGB

Nordhausen Juni 2021

Auftraggeber:	Stadt Nordhausen Markt 1 99734 Nordhausen
Ansprechpartner:	Amt f. Zukunftsfragen und Stadtentwicklung Herr Frederik Berners Tel.: (03631) 696 357 Fax: (03631) 696 87465 email: stadtplanung@nordhausen.de
Auftragnehmer:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
Ansprechpartner:	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung

Nordhausen, Juni 2021

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" der Stadt Nordhausen

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben zur Stadt Nordhausen	4
2.	Allgemeine Vorbemerkungen	4
3.	Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB.....	5
4.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB....	6
5.	Begriffsdefinitionen	6
6.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	7
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	7
8.	Inhalt der Planunterlagen	8
9.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	8
9.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	8
9.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	9
9.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen.....	9
9.4.	ehemaliger Altlaststandort „Alte Schleifmühle“ und seine Sanierung.....	10
9.5.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Nordhausen.....	11
9.6.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	11
10.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB	11
10.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.....	11
10.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB	12
11.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB.....	13
12.	Artenschutzrechtliche Einschätzung	15
13.	Inhalt der des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen	16
13.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	16
13.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB).....	16
13.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	17
13.4.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB).....	17
13.5.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen.....	17
13.6.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	18
13.7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 88 ThürBO	18
14.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	18
15.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	18
16.	Erschließung.....	18
16.1.	Verkehrliche Erschließung	18
16.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung.....	19
16.3.	Trink- und Löschwasserversorgung	19
16.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung und Telekommunikation.....	19
16.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung.....	19
17.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	19
18.	Städtebauliche Werte der Inanspruchnahme von Grund und Boden	19
19.	Planverfasser	20

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Dokumentation zur abgeschlossenen Bodensanierung

1. Allgemeine Angaben zur Stadt Nordhausen

Lage im Raum

Das Stadtgebiet der Stadt Nordhausen liegt im Norden des Freistaates Thüringen, zentral im gleichnamigen Landkreis. Neben der Kernstadt besitzt die Stadt Nordhausen 13 Ortsteile. Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Nordwesten: die Stadt Ellrich
- im Norden: die Gemeinden Harztor,
- im Osten: Gemeinde Urbach und Gemeinde Südharz (Land Sachsen-Anhalt)
- im Südosten: Stadt Heringen/Helme
- im Süden: Landgemeinde Stadt Bleicherode, Gemeinde Kleinfurra
- im Westen: Gemeinde Werther

Die Stadt Nordhausen ist sehr gut an das regionale und überregionale Straßen- und Schienennetz angebunden (A 38, B 4, B 243, diverse Landesstraßen, Kernnetzstrecke Halle-Kassel der DB, Harzer Schmalspurbahn) und besitzt einen Sonderlandeplatz Bielen im OT Leimbach.

Einwohner und Flächenausdehnung

Die Stadt Nordhausen hatte mit Stand vom 31. Dezember 2019 ca. 41.726 Einwohner (Quelle: www.tls.thueringen.de). Die Gemarkungsflächen der Stadt Nordhausen haben eine Flächenausdehnung von insgesamt ca. 108,25 km².

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Nordhausen ist große, kreisangehörige Stadt im Landkreis Nordhausen. Ihr ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025) die zentralörtliche Funktion eines **Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugeordnet** worden.

2. Allgemeine Vorbemerkungen

Die Stadt Nordhausen hat im **Juli 1993** beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Beseitigung baulicher Anlagen einer ca. 2,4 ha großen innerörtlichen Gewerbebrache, westlich der „Straße der Genossenschaften“ / "Clara-Zetkin-Straße" (ehemaliger Standort Konsum Backwaren sowie LPG-Gebäude) zu schaffen und diese Flächen in der Folge städtebaulich sinnvoll, neu zu nutzen.

Das beabsichtigte städtebauliche Ziel bestand u.a. auch darin, einen Teil des für die Kreisstadt erforderlichen Bedarfs an Flächen für den individuellen Wohnungsbau zu decken und dieses Ziel nicht durch eine extensive Siedlungserweiterung, sondern durch die Revitalisierung baulich bereits genutzter Flächen zu erreichen.

Die Stadt Nordhausen gab diesem Bebauungsplan damals den Namen „**An der Schleifmühle**“ sowie die laufende **Nr. 40**.

Im **Februar / März 2000** erfolgte eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und die Planunterlagen überarbeitet.

Im Ergebnis dessen wurde dabei insbesondere im Norden des räumlichen Geltungsbereiches eine Fläche mit festgestellten Bodenkontaminationen (Altlasten) herausgenommen, da jegliche weitere Bauleitplanung in diesem Areal vom Ergebnis notwendiger Untersuchungen, Entscheidungen und Maßnahmen abhängig war.

Im **Januar / Februar 2001** erfolgte dann für den **Bebauungsplan Nr. 40 „An der Schleifmühle“** (mit verkleinertem räumlichen Geltungsbereich) die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB.

Nach dem Satzungsbeschluss (**Juni 2005**) wurden die Verfahrensakten dem Thüringer Landesverwaltungsamt übergeben und der B-Plan im **Februar 2006** genehmigt. Mit Bekanntmachung dieser Genehmigung (**Juli 2006**) trat der **Bebauungsplan Nr. 40** in Kraft.

3. Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB

Schon kurz nach dem Satzungsbeschluss zum **Bebauungsplan Nr. 40 „An der Schleifmühle“** – also bereits im **September 2005** – hat die Stadt Nordhausen für den städtebaulichen Bereich westlich der "Clara-Zetkin-Straße", der auf Grund der Bodenkontamination aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 herausgenommen wurde, den Beschluss zur Aufstellung eines eigenständigen **Bebauungsplanes Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße"** gefasst, um

- das Gefahrenpotenzial dieser „tickenden Altlasten-Zeitbombe“ zu beseitigen und damit gleichzeitig auch
- das ursprünglich einmal erklärte Ziel zur städtebaulich sinnvollen Nachnutzung auch dieses Teils der innerörtlichen Gewerbebrache für ca. 9 Einfamilienhäuser weiter zu verfolgen und die künftige Entwicklung in diesem Areal durch die getroffenen Festsetzungen möglichst konfliktfrei zu sichern,
- die bereits vorhandenen äußeren Erschließungsanlagen in der "Clara-Zetkin-Straße" im Osten und im „Sonnenwinkel“ im Süden effizienter auszunutzen, was auch insbesondere dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung trägt (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 (1) BauGB die Bauleitplanung zum zentralen städtebaulichen Gestaltungsinstrument. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die städtebauliche Entwicklung nicht vollständig dem "Spiel der freien Kräfte" oder isolierten Einzelentscheidungen nach §§ 34 und 35 BauGB überlassen bleiben soll, sondern der Lenkung und Ordnung durch Planung bedarf. Die Regelungen in §§ 34 und 35 BauGB sind kein vollwertiger Ersatz für einen Bebauungsplan, sondern sie gelten als *Planersatzvorschriften*, nicht als Ersatzplanung. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte aufgelöst werden oder ausgelöst werden können, die eine Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern.

Die Gemeinde muss und sollte also auch planerisch einschreiten, wenn die planersetzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach ihrer Einschätzung nicht mehr ausreichen.

Der Stadtrat der Stadt Nordhausen hatte aus den dargelegten Gründen im **September 2005** den Beschluss gefasst und damit das erforderliche Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" der Stadt Nordhausen eingeleitet.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Nach dem Beschluss zur Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße"** im **September 2005** wurde mit der Thüringer Grundstückssanierungsgesellschaft mbH, Erfurt im **Januar 2006** ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, der im Kern (§ 1 (2) des Vertrages) die

„... Ausarbeitung der erforderlichen Planungsunterlagen zur Durchführung des Satzungsverfahrens ...“

beinhaltet.

Es erfolgte dann **im April / Mai 2008** im Zuge dieses, nun abgekoppelten, selbständigen Bauleitplanverfahrens gegenüber dem **Bebauungsplan Nr. 40 „An der Schleifmühle“**, auch eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Im Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Stadt insbesondere noch einmal auf die erforderlichen Untersuchungen der bereits angezeigten Altlasten-Thematik sowie die im Ergebnis der damit verbundenen notwendigen Maßnahmen hingewiesen.

Auf dem Gelände der sogenannten „Alten Schleifmühle“ in Nordhausen wurde bei Altlastenuntersuchungen im Untergrund erhöhte MKW-Konzentrationen (Mineralölkohlenwasserstoffe) festgestellt, was im Wesentlichen auf das Raffinieren von Altölen zurückzuführen war.

Das konkrete Sanierungsziel bestand in der Beseitigung des belasteten Bodens zur Abwehr einer konkreten Gefahr für das Grundwasser während der Erschließungs- und Baumaßnahmen für das Wohngebiet (bis maximal 3 m, lokal bis zu 4,5 m).

Dazu wurden im Zeitraum von 2008 bis Februar 2017 die notwendigen Sanierungsmaßnahmen veranlasst, durchgeführt und abgeschlossen (siehe dazu auch die detaillierten Ausführungen im Pkt. 9.4. der Begründung sowie in die Anlage 1 zur Begründung).

Die ordnungsrechtlichen Abnahmen der angeordneten und durchgeführten Bodensanierungsmaßnahmen hat das Landratsamt Nordhausen 2016 und 2017 schriftlich bestätigt.

Die Stadt Nordhausen beabsichtigt nun, die im Jahr 2005 einmal begonnene Standortentwicklung erfolgreich zu Ende zu bringen. Der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" zielt nach wie vor auf die Schaffung städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen und Genehmigungsvoraussetzungen zur Errichtung von ca. 9 Einfamilienhäusern und deren Nebenanlage ab.

Die Stadt Nordhausen wechselt allerdings das Planverfahren und stellt nun den Bebauungsplan Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB auf und reduziert den räumlichen Geltungsbereich auf die städtebaulich erforderliche Größe.

Der Stadtrat der Stadt Nordhausen hat in seiner Sitzung am *** nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" erneut bestätigt und den neuen Entwurf mit verkleinertem räumlichen Geltungsbereich zur formellen Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gebilligt.

5. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" der Stadt Nordhausen wird im Folgenden auch als „Bebauungsplan“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Nordhausen als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" der Stadt Nordhausen wird im Folgenden auch als „Plangebiet“ bezeichnet.

6. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 11.600 m² umfasst die Flurstücke 56 (teilweise), 219/4 (teilweise), 889/238, 577/238, 242 (teilweise), 219/1, 219/2 (teilweise), 244/2, 244/1 und 596/168 der Flur 1 in der Gemarkung Salza und die Flurstücke 112/4 (teilweise) und 151/1 der Flur 6 in der Gemarkung Nordhausen.

Im Norden des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung der "Clara-Zetkin-Straße" sowie der Sportplatz der Albert-Kuntz-Grundschule. Der Osten und der Süden des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" ist durch die vorhandene Wohnbebauung (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) der "Clara-Zetkin-Straße" und der Straße „Sonnenwinkel“ geprägt.

Im Westen grenzen der Friedhof Salza, sowie die Kleingartenanlage „Sparte Salza“ an den Geltungsbereich an.

Das Plangebiet ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: Stadt Nordhausen) und erfolgte im konkreten Fall, um eine innerstädtische Brachfläche, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, für geplante Einfamilienwohnhäuser planungsrechtlich vorzubereiten, zu ordnen und zu entwickeln.

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Hinweis: Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - TA Lärm - RAST 06 - DGUV Regel 114-601 	<ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) - Offenlandbiotopkartierung (UNB Landratsamt Nordhausen)
Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene	
<ul style="list-style-type: none"> - Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) 	
Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene	
<ul style="list-style-type: none"> - wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen 	

8. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" der Stadt Nordhausen bestehen aus:

- dem **Planteil** mit:
 - **Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen**
 - **Teil 2 – Planzeichenerklärung**
 - **Teil 3 – Textliche Festsetzungen**
 - **Teil 4 – Hinweise**
 - **Teil 5 – Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)**
- der **Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**
- den **Anlagen zur Begründung**: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 3 der Begründung

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) im Originalmaßstab 1 : 1000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit des Zustandes des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Beim Plangebiet selbst handelt es sich – wie bereits dargelegt – um eine innerstädtische Brachfläche. Bedingt durch ihren Zuschnitt und ihre Größe erfüllt sie jedoch nicht die Kriterien einer sogenannten „Baulücke“ innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB.

Obwohl das Plangebiet augenscheinlich von innerörtlichen Erschließungsstraßen und prägenden baulichen Nutzungen umgeben ist, ist es derzeit planungsrechtlich als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ zu beurteilen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 04.11.2015 (4 CN 9 /14) Kriterien vorgegeben, die bei der Inanspruchnahme des Planungsinstruments eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB beachtet werden müssen. Die „Innenentwicklung“ i. S. des § 13a BauGB endet danach grundsätzlich dort, wo auch der Siedlungsbereich einer Gemeinde tatsächlich endet (keine erstmalige Inanspruchnahme einer, an den Siedlungskörper nach außen angrenzenden klassischen Außenbereichsfläche).

Es dürfen demnach keine Bebauungspläne der „Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, die auf den (klassischen) Außenbereich zugreifen und die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs in den bisherigen Außenbereich hinein verschieben.

Vor diesem Hintergrund ist der Planfall des Bebauungsplanes Nr. 96 in Nordhausen städtebaulich dementsprechend zu bewerten, dass es sich hier um eine innerstädtische Brachfläche handelt, die im Übrigen vom eigentlichen Siedlungskörper der Stadt Nordhausen sowie von anthropogen geprägten Siedlungsrandnutzungen (Kleingartenanlagen, Friedhof etc.) umgeben ist.

Es erfolgt somit keine Siedlungsentwicklung nach „außen“, in den Raum land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen hinein. Zur Einhaltung der übrigen Voraussetzungen für ein Planverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird auf den Inhalt des Abschnitts 10.1. in der nachfolgenden Begründung verwiesen.

Nach Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 sind dann die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bei den weiteren Entscheidungen und Genehmigungen zu Grunde zu legen (§ 30 BauGB).

9.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Inhalte des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP Thüringen 2025) sowie des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012) stehen der seitens der Stadt Nordhausen beabsichtigten städtebaulichen Zielausrichtung zur Beseitigung einer Altlasten-Gewerbebrache und Standortsicherung von ca. 9 Einfamilienhausstandorten innerhalb des Siedlungsgebietes nicht entgegen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" der Stadt Nordhausen wird eine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Wohnbauflächenentwicklung für das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Stadt Nordhausen nicht begründet (keine Raumrelevanz der Planung).

Die Stadt Nordhausen kann davon ausgehen, dass der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

9.3. Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen

Die Stadt Nordhausen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, in welchem die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Nordhausen dargestellt und grundsätzlich bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen sind.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, sodass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB eingehalten wird.

Zudem ist die Fläche im Flächennutzungsplan aber als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet.

Im Ergebnis der durchgeführten Altlastenbodensanierungsmaßnahmen (siehe nachfolgende Ausführungen im Pkt. 9.4. und die detaillierten Ausführungen in die Anlage 1 zur Begründung) ist die Altlastverdachtsfläche „Alte Schleifmühle“ nach derzeitigem mit dem Status „gelöscht“ erfasst.

In der Bodenschutzrechtlichen Stellungnahme des Landkreises Nordhausen vom 20.04.2021 wird dazu auch ausgeführt:

„Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gehen wir davon aus, dass kein weiterer bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf zur Gefahrenerkundung bzw. Gefahrenabwehr besteht und keine fortlaufenden Kontrollmaßnahmen erforderlich sind.“

Im Zuge der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes kann diese o.a. Kennzeichnung somit entfallen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

9.4. ehemaliger Altlaststandort „Alte Schleifmühle“ und seine Sanierung

Auf dem Gelände der sogenannten „Alten Schleifmühle“ in Nordhausen wurden bei Altlastuntersuchungen im Untergrund erhöhte MKW-Konzentrationen festgestellt.

Im Zeitraum von 2008 bis Februar 2017 wurden die notwendigen Sanierungsmaßnahmen veranlasst, durchgeführt und abgeschlossen (siehe dazu auch die detaillierten Ausführungen in die **Anlage 1 zur Begründung**) und von der Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten GESA mbH aus Berlin koordiniert und begleitet:

- Sanierungsplanung der Fa. GeoConsult mbH (**Juni 2008**),
- Bescheid zur Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplanes vom Landratsamtes Nordhausen (**August 2008**),
- Ergänzende Untersuchungen der Fa. GeoConsult mbH (**Juni 2010**),
- Bescheid zur Verbindlichkeitserklärung des aktualisierten Sanierungsplanes vom Landratsamtes Nordhausen (**Januar 2013**),
- Vergabe der Sanierungsarbeiten nach Ausschreibung an die Fa. RST Recycling Sanierung Thale GmbH (**August 2014**) sowie die Fa. Umweltschutz Ost GmbH aus Kriebitzsch (**August 2015**),
- Abschluss der Bodensanierungsmaßnahmen (**Oktober 2015**),
- Abschluss des nachsorgenden Grundwassermonitorings (**November 2016**),

Die ordnungsrechtlichen Abnahmen der angeordneten und durchgeführten Bodensanierungsmaßnahmen hat das Landratsamt Nordhausen mit Schreiben vom 13.06.2016 und 15.02.2017 bestätigt.

In dem Gutachten der GeoConsult Ingenieurgesellschaft für Umweltschutz und Geotechnik mbH (Erfurt) heißt es dazu auszugsweise:

„Bei verschiedenen Untersuchungen des Grundstückes der sogenannten „Alten Schleifmühle“ in Nordhausen wurden lokal erhebliche Bodenkontaminationen durch MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe allgemein) festgestellt, die eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser darstellten. Diese vorhandenen Bodenkontaminationen sollten auf Grundlage eines verbindlich erklärten Sanierungsplanes saniert werden. Die Entfernung der Bodenkontamination war mit einem Bodenaustausch bis 3 m u. GOK (Geländeoberkante) vorgesehen. Für die Sanierung war ein geometrisches Sanierungsziel und für den obersten Bodenmeter eine einzuhaltende max. MKW-Konzentration von 3.000 mg/kg vorgegeben. [...]

„[...] Aufgrund der örtlichen Feststellungen zur Kontaminationssituation im Untergrund in Tiefen > 3 m u. GOK, die abgeleitet aus den Ergebnissen der Voruntersuchung nicht in diesem hohen Umfang zu erwarten war und die eine erhebliche Gefährdung des Grundwassers darstellt, wurde der Aushub lokal bis zu einer Tiefe von 4,5 m GOK erweitert. [...] Die Entsorgungsleistung wurde im September 2015 durchgeführt. Die abschließende Abnahme der Sanierungsleistung erfolgte am 01.10.2015.

Im Rahmen der Dekontamination wurden insgesamt 9.093,84 t Boden und 1.029,26 t Bauschutt vom Standort entfernt. Bei den Erdarbeiten wurden 8 Lagertanks lokalisiert, entleert und nach Reinigung verschrottet. Insgesamt 16,4 t Öl-Wassergemische wurden aus den Tanks abgesaugt. Die Verfüllung des Aushubbereiches erfolgte mit dem beim Aushub separierten RC-Material, welches vor der Sanierung nach dem Gebäuderückbau flächendeckend aufgebracht wurde, sowie 7.193,5 t Liefermaterial.

[...]

Die Bodensanierung konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Weitere, über das geplante Grundwassermonitoring hinaus gehende Maßnahmen zur Überwachung oder Nachsorge sind nicht erforderlich. Lediglich zukünftige Erdarbeiten auf dem Standort sollten fachtechnisch begleitet werden.“

In der Bodenschutzrechtlichen Stellungnahme des Landkreises Nordhausen vom **20.04.2021** heißt es abschließend dazu:

„Der Standort `Alte Schleifmühle` ist nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung als altlastenverdächtige Fläche (ALVF) i.S.v. § 2 (6) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) mit dem Status gelöscht erfasst. Mit dem Abschluss des nachsorgenden Grundwassermonitorings sind die Vorgaben / Festlegungen der mit Bescheid 67/106.52-Schl-VE030113 vom 03.01.2013 für verbindlich erklärten Sanierungsplanung in der Fassung vom 04.10.2011 und des Änderungsbescheides 67-106.52-GESA-VSZAuB-Gr vom 02.12.2014 erfüllt. Die Sanierung des Standortes gilt somit als abgeschlossen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gehen wir davon aus, dass kein weiterer bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf zur Gefahrenerkundung bzw. Gefahrenabwehr besteht und keine fortlaufenden Kontrollmaßnahmen erforderlich sind.

Sollten sich Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft/Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.“

Der Hinweis im letzten Absatz der o.a. Stellungnahme, wurde im Pkt. 3 der Hinweise im Teil 4 auf der Planzeichnung aufgenommen.

9.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Nordhausen

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Nordhausen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Der Bebauungsplan Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" grenzt direkt nördlich an den Bebauungsplan Nr. 40 „An der Schleifmühle“ der Stadt Nordhausen an, der, wie bereits im Pkt. 2. der Begründung beschrieben, 2006 in Kraft getreten ist. Dieser weist auch ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO aus.

9.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Die Stadt Nordhausen geht davon aus, dass deren Belange durch die geringe Größe sowie die konkrete städtebauliche Zielausrichtung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" nicht berührt werden.

10. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB

10.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, die bessere Ausschöpfung vorhandener Potenziale, zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" erfüllt die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB, da er:

- alle bereits vorhandenen Erschließungsanlagen am Plangebiet effizient nutzen kann,
- im konkreten Planfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 11.600 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20 000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB deutlich unterschritten wird,
- das Planvorhaben gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht UVP – pflichtig ist und auch keine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVPG (Anlage 1) durchzuführen ist,
- das Planvorhaben gemäß der Anlage 1 (zu §§ 2 (3), 3 Satz 1 und 4 Satz 2 ThürUVPG - Liste der nach Landesrecht „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Thüringer Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) weder vorprüfpflichtig noch UVP – pflichtig ist und
- damit durch den in Rede stehenden Bebauungsplan der Stadt Nordhausen keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Stadt Nordhausen die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" ausreichend begründet. Deshalb wurde:

- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen und § 4c nicht angewendet sowie
- kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

10.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" der Stadt Nordhausen nach § 13a BauGB erfolgte gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren, mit einer öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB. Von der frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Da die Stadt Nordhausen über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 96 am Ende des Planverfahrens keiner Genehmigung mehr; er unterliegt jedoch der Anzeigepflicht gemäß § 21 (3) ThürKO beim Landratsamt Nordhausen.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes anschließend durch die Stadt Nordhausen ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen des Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

11. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB

Bei der Aufstellung der des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation und Planungsaufgabe ist insbesondere die Betroffenheit folgender Belange zu berücksichtigen:

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" der Stadt Nordhausen

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung	
	Belang	positiv	neutral		negativ
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		x		Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch die Festsetzungen im Bebauungsplan
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	x			Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland auf bereits baulich geprägten Flächen. Schonender Umgang mit Grund und Boden.
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,		x		<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		x		

Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	x			<i>B-Plan kann gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt werden.</i>

Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden		x		<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				<i>nicht betroffen</i>

Durch eine von September 2014 bis Januar 2015 durchgeführte Bodensanierung ist der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes in Bezug auf den Stand der Verdachtsflächenerfassung als altlastenverdächtige Fläche (ALVF) i.S.v. § 2 (6) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) mit dem Status „gelöscht“ erfasst. In der Bodenschutzrechtlichen Stellungnahme des Landkreises Nordhausen vom 20.04.2021 wird dies ebenfalls bestätigt. Zukünftige Erdarbeiten auf dem Standort sollten jedoch fachtechnisch begleitet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut Kampfmittelbelastungskarte Nordhausen in einem Bombenabwurfgebiet. Der Hinweis Nr. 2 auf der Planzeichnung ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planänderung nicht berührt.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III, für zahlreiche Wassergewinnungsanlagen, festgesetzt mit den Beschlüssen des Kreistages Nordhausen Nr. 62-14/76 vom 08.07.1976 und Nr. 62-14/76 vom 25.04.1985 i. V. m. § 130 (2) Thüringer Wassergesetz (ThürWG) und § 106 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG). In der Schutzzone III gelten die in den o. g. Beschlüssen enthaltenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen.

Die städtebauliche Zielausrichtung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" steht den inhaltlichen Kriterien des § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Nordhausen grundsätzlich nicht entgegen (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

12. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Das Plangebiet ist derzeit eine innerstädtische Brachfläche und verfügt über eine geringe Artenvielfalt.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.

Dessen unbenommen gilt:

- Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

13. Inhalt der des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

13.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan auf dem Bebauungsplan stellt die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Stadt Nordhausen dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: Stadt Nordhausen) und erfolgte im konkreten Fall durch die Einbeziehung der Flächen westlich der Straße der Clara-Zetkin-Straße in rückwärtiger Lage, welche zur Errichtung von Gebäuden des individuellen Wohnungsbaus zur Verfügung stehen sollen.

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 11.600 m² umfasst die Flurstücke 56 (teilweise), 219/4 (teilweise), 889/238, 577/238, 242 (teilweise), 219/1, 219/2 (teilweise), 244/2, 244/1 und 596/168 der Flur 1 in der Gemarkung Salza und die Flurstücke 112/4 (teilweise) und 151/1 der Flur 6 in der Gemarkung Nordhausen.

Im Norden des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung der "Clara-Zetkin-Straße" sowie der Sportplatz der Albert-Kuntz-Grundschule. Der Osten und der Süden des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" ist durch die vorhandene Wohnbebauung (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) der "Clara-Zetkin-Straße" und der Straße „Sonnenwinkel“ geprägt. Im Westen grenzen der Friedhof Salza, sowie die Kleingartenanlage „Sparte Salza“ an den Geltungsbereich an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

13.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die angrenzend zum Plangebiet bereits vorhandenen, baulichen Nutzungen ausreichend zu berücksichtigen, städtebaulich geordnet zu sichern und Konflikten vorzubeugen, wurde die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO getroffen.

Im § 1 (2) der textlichen Festsetzungen sind zur Rechtseindeutigkeit die zulässigen Bauvorhaben und Nutzungen festgesetzt, die im Plangebiet zulässig sind. Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO wurden gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO ausgeschlossen, um mögliche Nutzungskonflikte von vorn herein zu minimieren.

Um die künftige Nutzungsdichte im Plangebiet an die umgebenden Nutzungen anzupassen, erfolgte die Festsetzung von max. 2 Wohnungen (WE) je Wohngebäude im WA.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen, überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und einer Geschossflächenzahl (GFZ 0,5) im Allgemeinen Wohngebiet soll erreicht werden, dass die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche für die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet gesichert wird und eine ausreichend hohe Verdichtung erfolgen kann.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in den angrenzenden bzw. umgebenden Stadtraum zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung für die Gebäude und baulichen Anlagen im WA durch die entsprechende Festsetzung einer maximalen Oberkante der Gebäude (OK max. 11 m) in Bezug auf den im Plangebiet festgesetzten Höhenbezugspunkt sowie die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen.

Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut).

Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung bis maximal 1,50 m ist zulässig.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass sich die geplanten Bauvorhaben zu den angrenzend vorhandenen städtebaulich geordnet einfügen können und darüber hinaus den Bauherren noch ein städtebaulich zulässiger Handlungsspielraum im Rahmen der weiteren Umsetzung eingeräumt wird.

13.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Damit sollen die geplanten Bauvorhaben an die angrenzende bereits vorhandene Bebauung angepasst werden.

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auch außerhalb der in der Zeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen i.V.m. der Textlichen Festsetzungen § 3 (2) eindeutig festgesetzt. Insgesamt kann damit eine hohe Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen erreicht und auch dem Gebot gemäß 1a BauGB, „mit Grund und Boden sparsam umzugehen“ entsprochen werden.

13.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Das Plangebiet wird durch die kommunale Straße (Clara-Zetkin-Straße) im Norden, sowie einem privaten Wohnweg im Süden, welcher an die Erschließungsanlagen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 40 „An der Schleifmühle“ anschließt, verkehrstechnisch ausreichend erschlossen.

13.5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Da im vorliegenden Fall (schon die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes beträgt nur ca. 11.600 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² deutlich unterschritten wird, besteht für den Bebauungsplan Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" der Stadt Nordhausen gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichspflicht nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht.

Dessen ungeachtet soll durch die Textliche Festsetzung § 4 (1) aus gestalterischen Gründen die Ein- und Durchgrünung der nicht bebaubaren, gärtnerisch zu gestaltenden Wohngebietsflächen erreicht werden. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze sollen jedoch der Entscheidung des jeweiligen Bauherrn vorbehalten bleiben und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind im Hinblick auf die zu berücksichtigende Pflanzqualität und die Gehölzarten die textlichen Festsetzungen gemäß § 4 (2) zu beachten.

13.6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Im Westen des Plangebietes wurde die Wasserfläche der Salza als solche festgesetzt. Der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen zur Salza von 5 m gem. § 29 (1) ThürWG i.V.m. § 38 WHG ist dabei jedoch zu beachten.

13.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 88 ThürBO

Doch trotz der Praktikabilität haben Vorgärten, die hauptsächlich aus Kies und Steinplatten bestehen, mehrere große Nachteile: Sie sind schlecht für den Artenschutz und die Artenvielfalt und sie wirken sich negativ auf das Stadtklima aus.

Aufgrund der bei Schottergärten fehlenden Pflanzen fehlt es Insekten und Vögeln an Nahrung, Versteckmöglichkeiten und Nistplätzen. Die teilweise auf den Kies- und Geröllbelag gesetzten Neophyten können diese Aufgaben nicht erfüllen.

Aus diesen Gründen erfolgte die Textliche Festsetzung § 5 (1) zur Gestaltung der Vorgärten:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der jeweiligen Baugrenze sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Eine Ausnahme dabei bilden: Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Die Anlage sogenannter "Schottergärten" ist unzulässig.

14. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes wird nach derzeitiger Kenntnis der Stadt Nordhausen keine Kennzeichnungspflicht nach § 9 (5) BauGB mehr ausgelöst.

15. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III (siehe dazu auch Ausführungen im Pkt. 11. der Begründung) wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße" der Stadt Nordhausen übernommen. Es gelten die daraus resultierenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen. Ein entsprechender Hinweis erfolgte im Pkt. 6 im Teil 4 auf der Planzeichnung.

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes werden nach Kenntnisstand der Stadt Nordhausen keine weiteren nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen, welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

16. Erschließung**16.1. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird durch eine kommunale Straße (Clara-Zetkin-Straße) im Norden, sowie einem Wendehammer im Süden, welcher an die Erschließungsanlagen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 40 „An der Schleifmühle“ anschließt verkehrstechnisch ausreichend erschlossen.

Kfz Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken der Wohngebietsflächen anzuordnen.

16.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Leitungen des Stadtentwässerungsbetriebes Nordhausen.

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Zur Errichtung einer Anlage zur Versickerung bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

16.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Wasserverbandes Nordhausen.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist durch die Stadt Nordhausen sicher zu stellen. Die Erarbeitung der Erschließungsplanung erfolgt derzeit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Die konkrete Lösung der Löschwasserversorgung wird vor dem Satzungsbeschluss der Stadt vorliegen.

16.4. Gas- und Elektroenergieversorgung und Telekommunikation

Die Gas- und Elektroenergieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den bedarfsgerechten Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Energieversorgung Nordhausen GmbH.

16.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen integriert.

17. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Nordhausen sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

18. Städtebauliche Werte der Inanspruchnahme von Grund und Boden

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO davon GRZ-relevante Fläche ($8.400 \text{ m}^2 \times 0,4 + 8.400 \text{ m}^2 \times 0,2 = 5.040 \text{ m}^2$)	8.400 m ²	79,2 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB	1.100 m ²	10,4 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privater Wohnweg) gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB	380 m ²	3,6 %
Wasserfläche gemäß § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB	560 m ²	5,3 %
Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB	160 m ²	1,5 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	11.600 m²	100 %

19. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen, Juni 2021