Teil B: Textliche Festsetzungen

TF 1 Geltungsbereichs des Bebauungsplans; Einbeziehung von Bahnflächen

(1) Der Geltungsanspruch dieses Bebauungsplans erstreckt sich innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung seines räumlichen Geltungsbereiches nur auf Grundstücke und Flächen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Die Anwendung der Festsetzungen dieses Plans auf solche Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb des zeichnerisch umgrenzten Geltungsbereichs dieses Plans, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, wird ausgeschlossen.

(2) Die Einschränkung der Zulässigkeit von Vorhaben des Einzelhandels gemäß den nachfolgenden Festsetzungen tritt auf Flächen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans noch nicht aus dem Fachplanungsvorbehalt für den Eisenbahnbetrieb entlassen worden sind, erst mit der förmlichen Entlassung dieser Flächen aus dem Fachplanungsvorbehalt ein.

(3) Abs. 2 gilt nicht für Bahnbetriebsflächen, auf die die Festsetzungen dieses Bebauungsplans neben der durch Fachplanung geregelten Zulässigkeit von Vorhaben anwendbar sind, indem die Festsetzungen dieses Bebauungsplans Einzelhandelsnutzungen (die im Übrigen nach Fachplanungsrecht zulässig sind, weil sie wie z.B. Reisebedarfsläden dem Bahnbetrieb dienen) lediglich einschränken.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a, 7 BauGB)

Hinweise ohne Normcharakter:

1. Der in der Planzeichnung umgrenzte räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst im Zusammenhang bebaute, aber unbeplante Stadt- bzw. Ortsteile.

2. Aus der zeichnerischen Abgrenzung des Geltungsbereiches in der Planzeichnung ergibt sich keine rechtsverbindliche Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB.

3. Grundstücke und Grundstücksteile, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind, sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 Abs. 1 aus dem Anwendungsbereich der Festsetzungen dieses Plans ausgenommen. Sie werden daher von den Vorschriften dieses Bebauungsplans selbst dann nicht erfasst, wenn sie sich innerhalb des umgrenzten räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans befinden.

TF 2 Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

(1) Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt", „NVZ Nordhausen-Nord" und „NVZ Salza-Ost" sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe allgemein unzulässig. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß Abs. 3 und TF 4.

(2) Zentrenrelevant sind solche Einzelhandelsbetriebe, die in einem nicht nur unerheblichen Umfang ein oder mehrere zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste anbieten. Dazu gehören

- Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Kernsortiment anbieten;
- Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten, sofern dafür mehr als 10 % der Verkaufsfläche benutzt werden.

(3) Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe können nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, sofern

- sie auf mindestens 75 % ihrer Verkaufsfläche eines oder mehrere der folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste anbieten:
  - Backwaren/ Konditoreiwaren,
  - Fleisch- und Metzgereiwaren,
  - Getränke,
  - Nahrungs- und Genussmittel;
- und von ihnen keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Diese Betriebe dürfen auf höchstens 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten; nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a BauGB)

TF 3 Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB)

(1) Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche „NVZ (Nahversorgungszentrum) Nordhausen-Nord" und „NVZ (Nahversorgungszentrum) Salza-Ost" sind als zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nur solche zulässig, die auf mindestens 75 % ihrer Verkaufsfläche eines oder mehrere der folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste anbieten:

- Backwaren/ Konditoreiwaren,
- Fleisch- und Metzgereiwaren,
- Getränke,
- Nahrungs- und Genussmittel.

Diese Betriebe dürfen auf höchstens 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.

(2) Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Nahversorgung i.S.d. Abs. 1 dienen, können in den Nahversorgungszentren ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- sie in städtebaulich vertretbarer Weise das Nahversorgungszentrum funktional ergänzen und
- von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt" zu erwarten sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a, § 31 BauGB)

TF 4 Kioske, Apotheken, Tankstellenshops und Annexhandel

(1) **Kioske** und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind nach Maßgabe des § 34 BauGB allgemein zulässig.

(2) **Apotheken** mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste können nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) **Tankstellenshops**, in denen zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste angeboten werden, können nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden. Tankstellenshops sind Verkaufsstätten, die in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

(4) An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben, in denen gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, können nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und
- deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebs einnimmt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a, § 31 BauGB)

TF 5 Bestandsschutz und Erweiterung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe

(1) Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe, die nach den Festsetzungen TF 1 bis TF 4 weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig ist, kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt" oder eines der Nahversorgungszentren zu erwarten sind.

(2) Eine Änderung der Nutzung in Betrieben gemäß Absatz 1 von nicht zentrenrelevanten Sortimenten in zentrenrelevante Sortimente ist unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a, § 31 BauGB)

TF 6 Sortimentsliste für Nordhausen

(1) Folgende Sortimente werden als zentrenrelevante Sortimente festgesetzt:

zentrenrelevante Sortimente
hiervon nahversorgungsrelevant:
Backwaren / Konditoreiwaren
Fleisch- und Metzgereiwaren
Getränke (inkl. Wein / Sekt / Spirituosen)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren)
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
(Schnittblumen)
Zeitungen/ Zeitschriften
sonstige zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)
Bekleidung
Bücher
Elektrokleingeräte
Elektronik und Multimedia (dazu gehören u. a. Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)
Erotikartikel
Glaswaren / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren (Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße; Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln)
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
Hobbyartikel (Künstlerartikel / Bastelzubehör - Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und -münzen)
Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme
Medizinische und orthopädische Artikel (dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel / Orthopädiewaren)
Musikinstrumente und Zubehör
Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Parfümerieartikel
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel / Sportkleingeräte
Sportbekleidung Sportschuhe
Uhren / Schmuck
Wohndekorationsartikel

(2) Alle nicht in der Auflistung aufgeführten Sortimente werden als nicht-zentrenrelevante Sortimente festgesetzt.

Verfahrensvermerke

Präambel

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan Nr. 115-1 „Steuerung des Einzelhandels - Regelung im unbeplanten Innenbereich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Planblätter 1-3) und den textlichen Festsetzungen (Teil B, Planblatt 4) als Satzung beschlossen.
Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) sowie § 19 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Februar 2022 (GVBl. S. 87).

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am ..... den Bebauungsplan "Steuerung des Einzelhandels - Regelung im unbeplanten Innenbereich" nach Prüfung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.
[§ 10 Abs. 1 BauGB]

Nordhausen, den .....

Buchmann (Siegel)
Oberbürgermeister

Satzungsanzeige

Der Bebauungsplan und die zugehörigen Verfahrensunterlagen sind dem Landratsamt Nordhausen gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO am ..... angezeigt worden. Gemäß Schreibung vom ..... / Innerhalb der gesetzlichen Frist von einem Monat wurden gegen den Bauleitplan keine Beanstandungen geltend gemacht.

Nordhausen, den .....

Buchmann (Siegel)
Oberbürgermeister

Ausfertigung

Das Planwerk in der Fassung vom ..... 2022 stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom ....., überein.

Der Bebauungsplan Nr. 115-1 „Steuerung des Einzelhandels - Regelung im unbeplanten Innenbereich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Planblätter 1-3) und den textlichen Festsetzungen (Teil B, Planblatt 4), wird hiermit ausgefertigt.

Nordhausen, den .....

Buchmann (Siegel)
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 115-1 "Steuerung des Einzelhandels - Regelung im unbeplanten Innenbereich" sowie die Stelle, bei der das Planwerk mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Nordhausen Nordhäuser Ratskurier, Ausgabe ..... vom ..... bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
[§ 10 Abs. 3 BauGB]

Nordhausen, den .....

Buchmann (Siegel)
Oberbürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
[§ 215 Abs. 1 BauGB]

Nordhausen, den .....

Buchmann (Siegel)
Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk 4/4

Zusammen mit

- Teil A - Geltungsbereich Nordhausen Nord (Planblatt 1)
- Teil A - Geltungsbereich Nordhausen Nord (Planblatt 2)
- Teil A - Geltungsbereiche Bielen, Hesserode, Himmelgarten, Krimderode, Leimbach (Planblatt 3)

ausgefertigt.

Nordhausen, den .....

Buchmann (Siegel)
Oberbürgermeister

Stadt Nordhausen
- Entwurf -
noch nicht
rechtsverbindlich

Zu diesem Bebauungsplan gehören 4 Planblätter (DIN A0).

Planblatt 4 von 4

Stadt Nordhausen

Nordhausen am Harz

Bebauungsplan Nr. 115-1

"Steuerung des Einzelhandels - Regelung im unbeplanten Innenbereich"

Planungsstand: 14. Oktober 2022 (ENTWURF)

Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.09.2019

Planbearbeitung: PLAN & RECHT
Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin