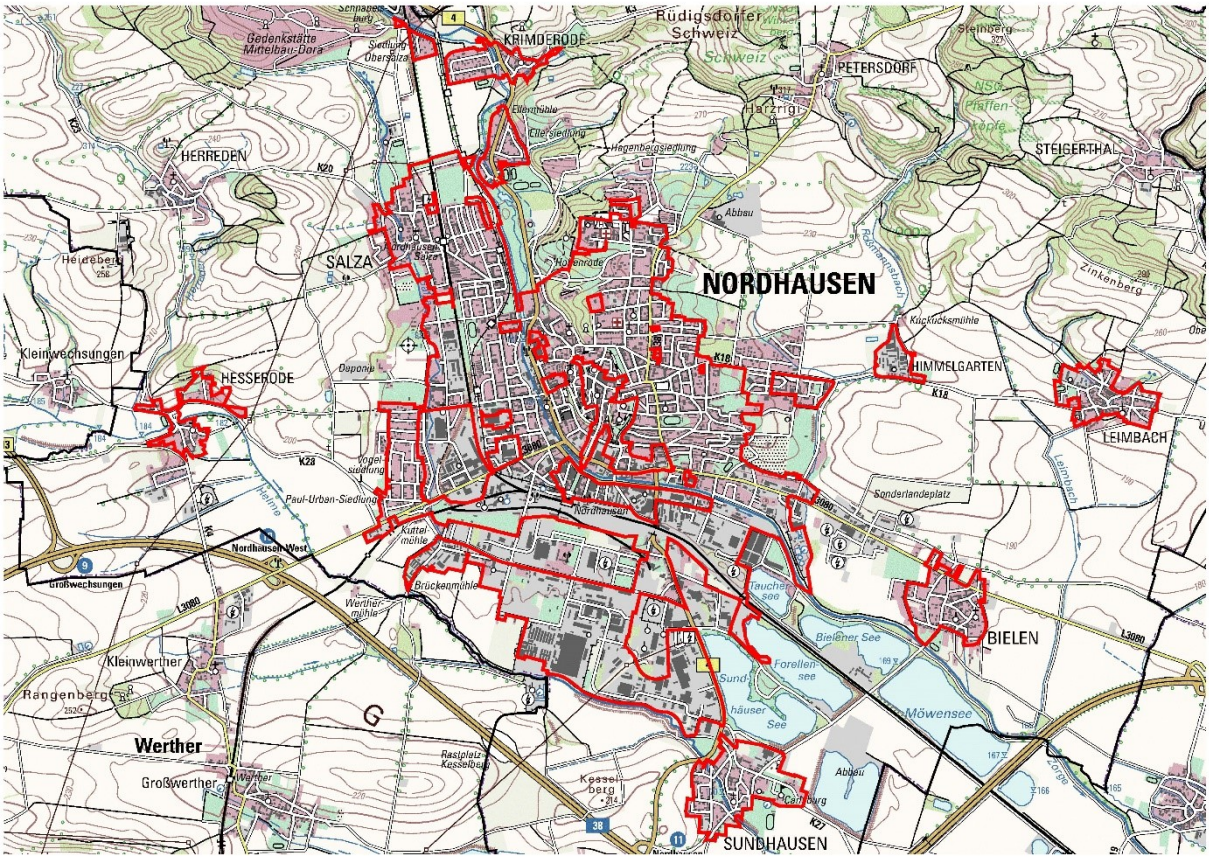
Nordhausen am Harz

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 115-1

„Steuerung des Einzelhandels - Regelung im unbeplanten Innenbereich"

der Stadt Nordhausen



Quelle: http://www.geoproxy.geoportal-th.deGeoproxy Kartenauszug Übersicht TK 50000 Nordhausen

Stadt Nordhausen
Amt für Stadtentwicklung
Markt 1
09734 Nordhausen

Planverfasser
Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Stand: Oktober 2022, Entwurf

Inhaltsverzeichnis

A. EINLEITUNG ... 4
1. Vorbemerkung zum generellen Ziel und zur Methodik der Planung ... 4
2. Planungsort, Beschreibung des Plangebietes ... 4
2.1 Planungsort ... 4
2.2 Beschreibung des Plangebiets ... 4
3. Planungsanlass und -erfordernis ... 5
4. Ziele und Zwecke der Planung ... 5
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG ... 6
6. Umweltbericht ... 6
7. Planerische Grundlagen ... 7
7.1 Raumordnerische Vorgaben ... 7
7.2 Flächennutzungsplan ... 8
7.3 Entwicklungspläne ... 8
C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS ... 11
8. Städtebauliches Konzept ... 11
8.1 Steuerungsfunktion des Bebauungsplans ... 11
8.2 Charakterisierung und Versorgungssituation für die Nordhäuser Stadtteile und deren Stadtteillagen ... 11
8.2.1 Stadtteil 1 (Zentrum/Oberstadt) ... 12
9. Begründung der einzelnen Festsetzungen ... 41
10. Alternativenprüfung ... 54
D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, FLÄCHENBILANZ ... 55
11. Auswirkungen des Bebauungsplans ... 55
11.1 Auswirkungen auf die Bevölkerung ... 55
11.2 Arbeitsplatzentwicklung ... 55
11.3 Verkehrsentwicklung ... 55
11.4 Lärmentwicklung, sonstige Immissionen ... 56
11.5 Auswirkungen auf die Wirtschaft ... 56
11.6 Auswirkungen auf die Umwelt, Natur- und Artenschutz ... 58
11.7 Klimaschutz, Bodenschutz ... 58
11.8 Nachbarschutz ... 59
12. Flächenbilanz ... 59

E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN; ABWÄGUNG 60

13. Beteiligungsschritte im Planverfahren 60

13.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und früh-zeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB 60

13.2 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB 61

13.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB 61

14. Schlussabwägung 61

15. Wesentliche Rechtsgrundlagen 62

Seite 2

TEIL I – ALLGEMEINER TEIL DER BEGRÜNDUNG

A. EINLEITUNG

1. Vorbemerkung zum generellen Ziel und zur Methodik der Planung

Die Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Nordhausen soll mit Hilfe von zwei Bebauungsplanverfahren erfolgen:

- Mit dem Bebauungsplan Nr. 115-1 soll die Standortfindung des Einzelhandels in den nach § 34 zu beurteilenden Ortsteilen von Nordhausen gesteuert werden. In der zugehörigen Planzeichnung sind alle im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt markiert, in denen Regelungsbedarf zur Steuerung der Standortfindung - insbesondere des nicht großflächigen Einzelhandels - besteht. Generelles Ziel der Planung ist es, den zentrenrelevanten Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Nordhausen zu konzentrieren.
- Mit dem Bebauungsplan Nr. 115-2 sollen in Form eines Sammelbebauungsplans alle für den Einzelhandel relevanten rechtsverbindlichen Bebauungspläne der Stadt mit den zur Steuerung notwendigen Änderungs- bzw. Ergänzungsfestsetzungen versehen werden. Dazu gibt es für jeden der betroffenen Pläne eine gesonderte Festsetzungsurkunde, in der die Änderungen bzw. Ergänzungen mittels textlicher Festsetzungen verzeichnet sind. Der zu ändernde Plan ist jeweils nachrichtlich wiedergegeben. Diese Vorlage umfasst 64 DIN-A4-Seiten.

Der hier zu begründende Plan Nr. 115-1 beschäftigt sich demnach mit der Steuerung der Standortfindung in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteilen von Nordhausen.

2. Planungsort, Beschreibung des Plangebietes

2.1 Planungsort

Die Stadt Nordhausen liegt im Norden Thüringens am Südrand des Harzes im gleichnamigen Landkreis. Mit rund 41.000 Einwohnern (Stand: Dezember 2020) ist die Kreisstadt Nordhausen die größte Stadt im Landkreis und nimmt die landesplanerische Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ein. Die nächstgelegenen Oberzentren Göttingen (westlich), Erfurt (südlich) und Halle / Saale (östlich) sind ca. 90 km bis 100 km entfernt. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Sondershausen (rund 20 km) sowie Leinefelde-Worbis und Sangerhausen (je rund 40 km).

Die Stadt Nordhausen ist ein wichtiger Wirtschafts- und Verwaltungsstandort in Nordthüringen. Sie ist Sitz der Hochschule Nordhausen. Bezogen auf die Einwohner handelt es sich um die siebtgrößte Stadt des Bundeslandes Thüringen.

2.2 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans 115-1 umfasst alle für den Einzelhandel relevanten Flächen der Stadt, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (noch) nicht mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen versehen sind. Diese Flächen sind durchbrochen vom Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne.

Die Anlage 1 zu diesem Bebauungsplan enthält eine charakterisierende Beschreibung der Stadtteile von Nordhausen. Daraus wird abgeleitet, welche im Zusammenhang bebauten Ortsteile in diesen Bebauungsplan einzubeziehen sind.

3. Planungsanlass und -erfordernis

Ein wesentliches Kennzeichen der Stadt als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums besteht aus dem Vorhandensein eines zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ und zweier Unterzentren in vom Zentrum relativ weit entfernten Stadtteilen. Diese Zentren können nur dann attraktiv sein und bleiben und zugleich ökonomisch funktionieren, wenn sich der zentrenrelevante Einzelhandel dort konzentriert. Diese Anforderung an zentrale Versorgungsbereiche wird gestört, wenn einzelne Betriebe gleichsam auswandern und sich dadurch dem gemeinsamen Auftrag, ein attraktives Zentrum zu bilden, entziehen. Dieser Bebauungsplan soll eine Fehlentwicklung – unter der notwendigen Wahrung des Bestandsschutzes zugunsten von Händlern auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – verhindern. Ohne eine solche Planung läuft insbesondere der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ von Nordhausen Gefahr, durch Leerstand und mangelnde Attraktivität seine Funktionen zu verlieren.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans besteht darin, die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt zu verhindern. Zugleich sollen Nahversorgungsbetriebe in fußläufiger Entfernung von den Wohnquartieren weiterhin möglich sein und gefördert werden.

Im Ergebnis soll damit erreicht werden, dass sich das Gros der zentrenrelevanten Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen befindet und dortbleibt. Zentrenrelevant sind alle Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment. Diese Sortimente werden im Bebauungsplan textlich als Liste festgesetzt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens werden auch alle übrigen betroffenen öffentlichen und privaten Belange ermittelt, bewertet und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB). Etwaige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen werden im Zuge der Umweltprüfung untersucht und notwendige Maßnahmen zur Sicherstellung der Umweltverträglichkeit im Umweltbericht beschrieben (§ 2a BauGB).

5. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10, 10a BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB) – vgl. Teil II dieser Begründung.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind folgende Verfahrensschritte erfolgt bzw. geplant:

Verfahrensschritt	**Zeitangabe**

Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Nordhausen (Beschluss BV/1292/2019) Bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Nordhausen, Ratskurier 04/2019 Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Nordhausen (Beschluss BV/1104/2022) Bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Nordhausen, Ratskurier, __/2022	27.03.2019 19.06.2019 30.11.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom 29.10.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 03/2020 Verlängerung wegen der Corona-Pandemie	27.02.2020 bis 27.03.2020 19.02.2020 bis 17.04.2020
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	*Wird fortgeschrieben*
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	*Wird fortgeschrieben*
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	*Wird fortgeschrieben*

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

6. Umweltbericht

Siehe den gesonderten Teil II der Begründung.

7. Planerische Grundlagen

7.1 Raumordnerische Vorgaben

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025,
- dem Regionalplan Nordthüringen 2012,
- dem Regionalplan Nordthüringen -Entwurf, Stand 30.05.2018.

Die in den Raumordnungsplänen enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind im Rahmen der Planaufstellung zu beachten, die Grundsätze (G) in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Das **Landesentwicklungsprogramm** beinhaltet textliche und zeichnerische Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung für den Gesamtraum Thüringen.

Den gesetzlichen Vorgaben folgend hat die Oberste Landesplanungsbehörde erstmals 1993 einen Raumordnungsplan als Landesentwicklungsprogramm für das Gebiet des Freistaates Thüringen erarbeitet. Dieser wurde in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen als Landesentwicklungsplan fortgeschrieben und am 06.10.2004 als Rechtsverordnung erlassen. Die aktuelle Fassung des Landesentwicklungsprogrammes ist gemäß der Bekanntmachung der Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 04.07.2014 (GVBl. Nr. 6/2014, S. 205) am 05.07.2014 in Kraft getreten (Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025). Das LEP wird fortgeschrieben, mit Bekanntgabe der Planungsabsichten im ThürStAnz Nr. 10/2022 vom 14.02.2022 hat das Verfahren begonnen.

Für die Planungsregion Nordthüringen legt das **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)** die Städte Mühlhausen und **Nordhausen** als Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums fest (vgl. LEP, **2.2.7 Z**). Beide Städte sollen über die mittelzentralen Funktionen hinaus ergänzende oberzentrale Aufgaben wahrnehmen und im Kontext zu den Oberzentren entwickelt werden (vgl. LEP, **2.2.8 Z**). In den Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sollen die **höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung** konzentriert werden.

Zur Fortschreibung des LEP aktuell vorgesehen sind die Kapitel 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien, 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume und 5.2 Energie. Beachtliche, konkrete Erfordernisse der Raumordnung lassen sich aus den veröffentlichten Planungsabsichten zur Fortschreibung des LEP für die Stadt Nordhausen nicht ableiten.

Mit der Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29.10.2012 ist der **Regionalplan Nordthüringen 2012** in Kraft getreten. Infolge der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen ist die Änderung des Regionalplanes Nordthüringen

erforderlich geworden. Diese wurde am 25.03.2015 beschlossen und damit das Änderungsverfahren eingeleitet. Der erste Regionalplan Nordthüringen-Entwurf 2018 hat vom 03.09. – 08.11.2018 offengelegen.

Der **Regionalplan Nordthüringen-Entwurf 2018** weist im Kap. 2.4 in den Grundsätzen 2.7 bis 2.9 Vorgaben zum großflächigen Einzelhandel aus. Die genannten Vorgaben werden vom Bebauungsplan berücksichtigt. Durch den Bebauungsplan Nr. 115-1 werden im Übrigen keine eigenständigen Ziele auf der Ebene der Regionalplanung berührt.

7.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Stadt Nordhausen liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Durch die vorliegende Planung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht verändert. Vielmehr folgt der B-Plan der immanenten Logik des F-Plans, indem der zentrenrelevante Einzelhandel den Gebietsarten des Flächennutzungsplans angepasst und mittelbar im Kerngebiet MK konzentriert wird.

Somit wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

7.3 Entwicklungspläne

7.3.1 Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK)

Der Stadtrat der Stadt Nordhausen hat in seiner Sitzung am 30.05.2018 die Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Nordhausen beschlossen (BV /1 000/2018). Die Aktualisierung des vorher bestehenden Konzeptes war notwendig, da es aus dem Jahr 1995 stammte und die tatsächlichen Gegebenheiten und Entwicklungen nicht mehr angemessen abbildete.

Als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Grundlage für eine sachgerechte Steuerung der aktuellen und zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Nordhausen. In diesem Zusammenhang sollen die Ansiedlung von Einzelhandel in der Innenstadt als zentralem Versorgungsstandort für die Stadt Nordhausen und das Umland gefördert, die verbrauchernahe Versorgung in den Stadtteilzentren gesichert und städtebaulich unerwünschte Einzelhandelsansiedlungen und -entwicklungen wegen der zu erwartenden schädlichen städtebaulichen Auswirkungen verhindert werden. Diese Zielsetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

Das EZK ist auch im Übrigen Grundlage für die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen und wird zur Beurteilung und Abwägung von (insbesondere großflächigen) Einzelhandelsvorhaben herangezogen. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Den

zentralen Versorgungsbereichen wird als schützenswerte Bereiche im BauGB eine besondere Bedeutung beigemessen (§§ 2 Abs. 2, 34 Abs. 3 und 9 Abs. 2a BauGB).

Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören nach dem EZK nicht zu den baurechtlich schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen. Im Sinne der Ergänzungsfunktion zur Innenstadt ist eine zentrenverträgliche Sicherung und Weiterentwicklung möglich.

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung ist ein zentrales Stadtentwicklungsziel der Stadt Nordhausen und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Da die flächendeckende, wohnungsnahe Grundversorgung nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken die städtebaulich integriert gelegenen solitären Nahversorgungsstandorte räumliche Versorgungslücken ab.

Die **Nordhäuser Sortimentsliste** enthält die ortsspezifische Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Sie ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchstrichterlich anerkannt und ist die Basis für sortimentsspezifische Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Die Steuerungsgrundsätze (Ansiedlungsregeln) des EZK sind abgeleitet aus den gesamtstädtischen stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen für Nordhausen und formulieren Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben. Die Ansiedlungsregeln dienen dazu, potenzielle Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

7.3.2 Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Nordhausen 2030 (ISEK) wird auf den demografischen und energetischen Wandel reagiert und für den Zeitraum bis 2030 ein gesamtstädtischer Handlungsrahmen formuliert. Leitbild und Stadtentwicklungsstrategie dienen als Orientierungsrahmen für das politische Handeln, das Verwaltungshandeln und das aller privaten Akteure im Stadtgebiet.

Nordhausen ist die bevölkerungsreichste Stadt und das wirtschaftliche Zentrum der Region. Ihre Ausstrahlungskraft befördert die Entwicklung der gesamten Region. Dieser Aufgabe wird Nordhausen auch in Zukunft gerecht werden. Die Stadt muss sich jedoch trotz steigender Geburtenzahlen und zunehmender Wanderungsgewinne auch künftig auf leicht sinkende Einwohnerzahlen einstellen. Grund dafür ist der Sterbefallüberschuss, der nach heutigen Erkenntnissen durch die Wanderungsgewinne nicht ausgeglichen werden kann. (Diese Aussage bezieht sich auf das heutige Stadtgebiet und lässt eventuelle Eingemeindungen bzw. Gebietsveränderungen unberücksichtigt.)

Im ISEK wird die deutlich abgeschwächt rückläufige Einwohnerentwicklung von 2007 bis 2013 auf Grundlage des Zensus fortgeschrieben und so für 2030 mit einem Zielwert von 40.100 Einwohnern gearbeitet. Das bedeutet rund 4 % Einwohnerrückgang im Zeitraum bis 2030 bzw. Verlust von ca. 100 Einwohnern (-0,23%) je Jahr. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn es

gelingt, die Zuwanderung jüngerer Menschen - gerade auch von Familien mit Kindern - deutlich zu steigern, deren Abwanderung entgegenzuwirken sowie Familiengründungen zu unterstützen.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

8. Städtebauliches Konzept

8.1 Steuerungsfunktion des Bebauungsplans

Der strategische Bebauungsplan soll den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ (ZVB) sowie die beiden Nahversorgungszentren „Salza-Ost“ und „Nordhausen-Nord“ vor Funktionsverlust und Leerstand schützen. Das soll durch die Steuerung des gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) der Stadt Nordhausen zentrenrelevanten Einzelhandels erfolgen. Zugleich soll auch die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, gewährleistet werden. Das Konzept dieses Bebauungsplans wird gestützt vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) der Stadt Nordhausen, das oben bereits in den Grundzügen erläutert wurde. Der Bebauungsplan setzt die Entwicklungsziele des EZK für den unbeplanten Innenbereich um.

Dazu wird der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, die nicht der Nahversorgung dienen, außerhalb des ZVB „Hauptzentrum Innenstadt“ für unzulässig bzw. in den Nahversorgungszentren nur für ausnahmsweise zulässig erklärt. Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, die der Nahversorgung dienen, ist im ZVB sowie den Nahversorgungszentren allgemein zulässig. Außerhalb dieser Bereiche ist er nur ausnahmsweise zulässig. Sonderregelungen berücksichtigen spezifische Betriebsformen (z.B. Annexhandel oder Tankstellenshops), die in ihrem typischen Umfang nicht nachteilig durch den Bebauungsplan berührt werden sollen.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel wird nur insofern von den Festsetzungen tangiert, als dass zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden dürfen. Im Übrigen sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten unter den Voraussetzungen des § 34 BauGB auch außerhalb des ZVB „Kernstadt Innenstadt“ bzw. der Nahversorgungszentren zulässig.

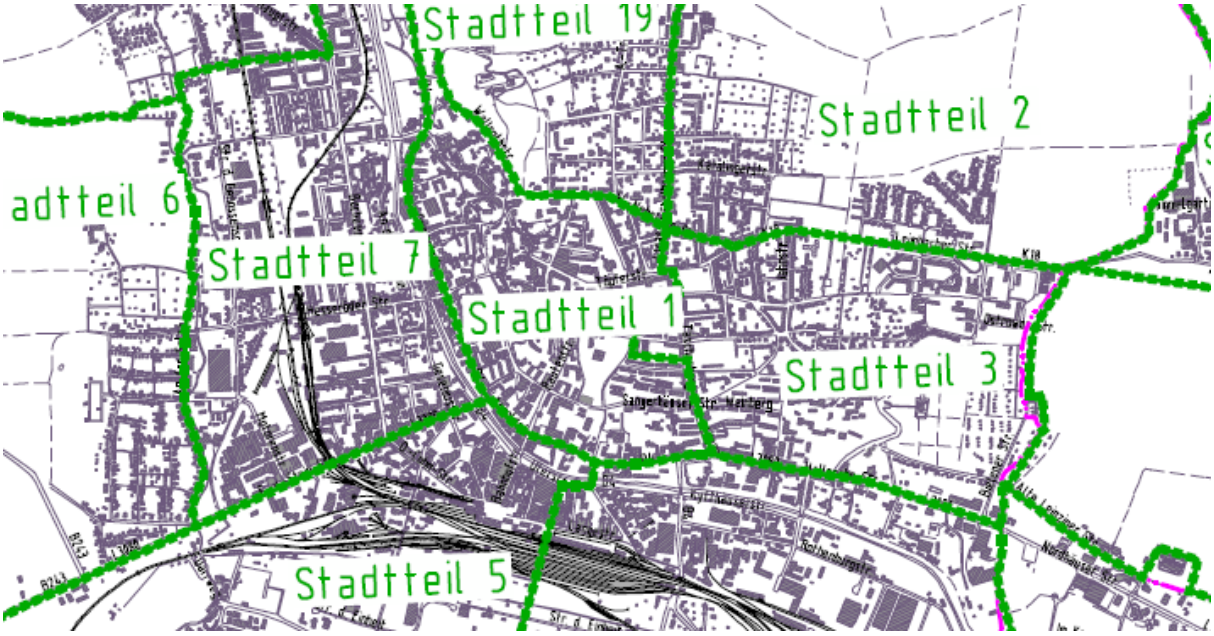
8.2 Charakterisierung und Versorgungssituation für die Nordhäuser Stadtteile und deren Stadtteillagen

Für eine abwägungsgerechte Begründung des mit dem strategischen Bebauungsplans Nr. 115-1 “Steuerung des Einzelhandels - Regelung im unbeplanten Innenbereich“ der Stadt Nordhausen verfolgten städtebaulichen Konzepts ist es erforderlich, die Typik der Stadtteile von Nordhausen zu betrachten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das gesamte nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiet der Nordhäuser Kernstadt sowie der umliegenden Ortsteile. Weiter entfernt liegende Ortsteile werden hingegen nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, da hier aufgrund der vorhandenen Nutzungen und des geltenden Baurechts kein Steuerungsbedarf gesehen wird. Es folgen daher für die verschiedenen Teile des Stadtgebiets, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst werden, Ausführungen zur baulichen Gestalt und ihrer Nutzung sowie zur jeweiligen Versorgungssituation. Auf städtebauliche Spannungen wird ebenfalls hingewiesen.

Sonstige städtebauliche Konzepte und besondere Entwicklungsabsichten werden nur aufgeführt, soweit sie für den jeweiligen Stadtteil vorliegen.

Das Nordhäuser Stadtgebiet besteht aus 24 Stadtteilen, wobei die Stadtteile 10 bis 18, 20 und 22 bis 24 eingemeindete Ortsteile neben der Kernstadt Nordhausen darstellen. Diese eingemeindeten Ortsteile werden nachfolgend nur vorgestellt, sofern sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst werden.

8.2.1 Stadtteil 1 (Zentrum/Oberstadt)



Gebietstypik, prägende Nutzungs- und Bebauungsstruktur: Der Nordhäuser Stadtkern mit seiner Altstadt ist einerseits geprägt durch die historischen Straßenverläufe und kleinteilige Fachwerkbebauung, andererseits durch Nachkriegsbebauung im Zuge des Wiederaufbaus nach den Kriegszerstörungen und modernen Neubauten aus dem 21. Jahrhundert. Außerdem umfasst der Stadtteil die Siedlung Am Frauenberg, welche im Wesentlichen Plattenbauten aus DDR-Zeiten und Zeilenbebauung umfasst. Im Zentrum/Oberstadt findet sich eine hohe Nutzungsdichte mit einer Durchmischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und produzierendem Gewerbe. Darüber hinaus zeigt sich im Stadtteil eine Konzentration an zentralörtlichen Infrastrukturen und öffentlichen Einrichtungen.

Gleichzeitig ist das Stadtbild vielerorts durch hereinreichende Grünzüge und Freiräume aufgelockert. Es bestehen attraktive und identitätsprägende öffentliche Räume wie der Markt mit dem Roland als Stadtwahrzeichen am historischen Rathaus. Viele ehemalige Baulücken konnten inzwischen geschlossen und historische Bausubstanz saniert werden. Die verbleibenden Brachflächen und Baulücken zu aktivieren bzw. zu schließen bleibt jedoch auch zukünftig eine Herausforderung im Zentrum/Oberstadt.

Einwohnerzahl: Im Stadtteil 1 Zentrum/Oberstadt wohnen mit Stand 31.12.2021 7.408 Einwohner.[1] Die zentralen Altstadtteile haben dabei eine Wahrscheinlichkeit für durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Verlust an Einwohnern. Die nordwestlichen Teile der Altstadt um das Herder-Gymnasium weisen dagegen sehr gute Chancen für Wachstum auf.[2]

Relevante Nutzungen: Es befinden sich diverse gesamtstädtische und zentrenrelevante Einrichtungen wie das Landratsamt, das Rathaus, das Bürgerhaus mit Stadt- und Kinderbibliothek, der Dom, die Blasiikirche (größte Stadtkirche), 3 große Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen, Banken, Kreissparkasse, das Amtsgericht, das Theater Nordhausen / Lohorchester Sondershausen, die Flohburg / Nordhausen Museum, das Kino Nordhausen "Filmpalst Neue Zeit", mehrere Schulen, darunter 2 Gymnasien, aber auch ein Hauptproduktionsbereich der Nordbrand-Brennerei im Zentrum/Oberstadt. Mit dem Einkaufszentrum ‚Echte Nordhäuser Marktpassage', besteht im Zentrum/Oberstadt außerdem einer der beiden Frequenzbringer im Hauptzentrum Innenstadt.

Neben einem der beiden Einkaufszentren findet sich im Nordhäuser Stadtkern vor allem kleinteiliger und meist inhabergeführter Facheinzelhandel. Insgesamt sind im Zentrum/Oberstadt Angebote in allen Warengruppen vorhanden. Den größten Anteil an der Verkaufsfläche macht dabei das Bekleidungssortiment aus (u.a. durch die hauptsächlich in der Marktpassage ansässigen Filialisten), gefolgt von Angeboten des täglichen Bedarfs.

Planungsrechtliche Situation: Der Stadtteil 1 ist mehrheitlich dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Im Stadtteil sind folgende Bauleitpläne (neben dem FNP der Stadt Nordhausen) rechtsverbindlich aufgestellt:

- B-Plan Nr. 4 „Rautenstraße/Weberstraße"
- B-Plan Nr. 16 „Hallesche Straße/Klosterhof/Marienweg" nebst B-Plan Nr. 16 A „1. Änderung des B-Planes Nr. 16"
- B-Plan Nr. 24 „Grimmel-Nordseite"
- B-Plan Nr. 72 „Petersberg/Sundhäuser Straße"
- B-Plan Nr. 87 „Pferdemarkt"
- B-Plan Nr. 114 " Hallesche Straße/Marienweg"
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 „Behringstraße"

Zusätzlich befindet sich der B-Plan Nr. 35, dessen Aufstellungsverfahren noch laufend ist, mit seinem räumlichen Geltungsbereich im Stadtteil 1.

Nahversorgungsangebote: Im Einkaufszentrum ‚Echte Nordhäuser Marktpassage' besteht ein Verbrauchermarkt (1.500 qm VKF). Im Osten des Stadtteils befindet sich in der Töpferstraße des Weiteren ein großflächiger Supermarkt. Zwei Standorte von Lebensmitteldiscountern befinden sich im Westen bzw. Süden des Stadtteils, entlang der Grimmelallee bzw. Arnoldstraße. Zwischen diesen Standorten befindet sich in der Heinrich-Zille-Straße außerdem ein großflächiger Getränkemarkt. Zusätzlich zu diesen stationären und dauerhaften Angeboten findet vier Mal wöchentlich ein Wochenmarkt auf dem Nordhäuser Marktplatz im Stadtkern statt.

[1] Haupt- und Nebenwohnung, Quelle: Einwohnermeldeamt Nordhausen
[2] Quelle: ISEK Nordhausen 2030, S. 12

Potenzialflächen für den Einzelhandel/Städtebaulich ungeeignete Flächenpotenziale: Es bestehen im Stadtteil 1 einige wenige kleinteilige (jew. weniger als 100m² VKF) Leerstände. Zum Teil befinden sich diese auch in Nebenlagen und sind daher für den Einzelhandel nur eingeschränkt vermarktbar.[3]

Darüber hinaus sollte weiterer Einzelhandel innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt und im EKZ ‚Echte Nordhäuser Marktpassage' konzentriert werden.[4] Noch bestehende Baulücken im Stadtkern, die sich nicht in diesem zentralen Versorgungsbereich befinden, sind dagegen als Standorte kritisch zu sehen, insbesondere sofern sie nicht für Nahversorgung oder Dienstleistungen genutzt werden sollen.[5]

Sonstige städtebauliche Zielstellungen und Konzepte/Besondere Entwicklungsabsichten: Im Zentrum/Oberstadt befinden sich die Sanierungsgebiete 1.1 Altstadt (Vollverfahren nach § 142 (1) BauGB) und 1.2 Innenstadt (vereinfachtes Verfahren nach § 142 (4) BauGB), das Erhaltungsgebiet 1.3 Altstadt (alle 3 Gebiete sind gleichzeitig Stadtumbaugebiete nach § 171b BauGB), das Entwicklungsgebiet 1.6 Grimmelallee/Zorge sowie die Stadtumbaugebiete 4.1 Sangerhäuser Straße sowie 4.4 Hagen/Baltzerstraße, 4.5 Prediger Straße und 4.6 Auf dem Sand, welche Einzelmaßnahmen zusammenfassen. Wesentliche Ziele sind dabei die Weiterverfolgung der Sanierungen und Lückenschlüsse in der Altstadt und die Sicherung der Gebäudesubstanz. Die Doppelfunktion des Stadtteils als Wohngebiet und Stadtzentrum soll dabei stabilisiert und gestärkt werden.[6] Insbesondere als Wohnstandort für junge Familien und Ältere sowie in ihrem Erlebniswert soll die Altstadt eine Stärkung erfahren.[7]

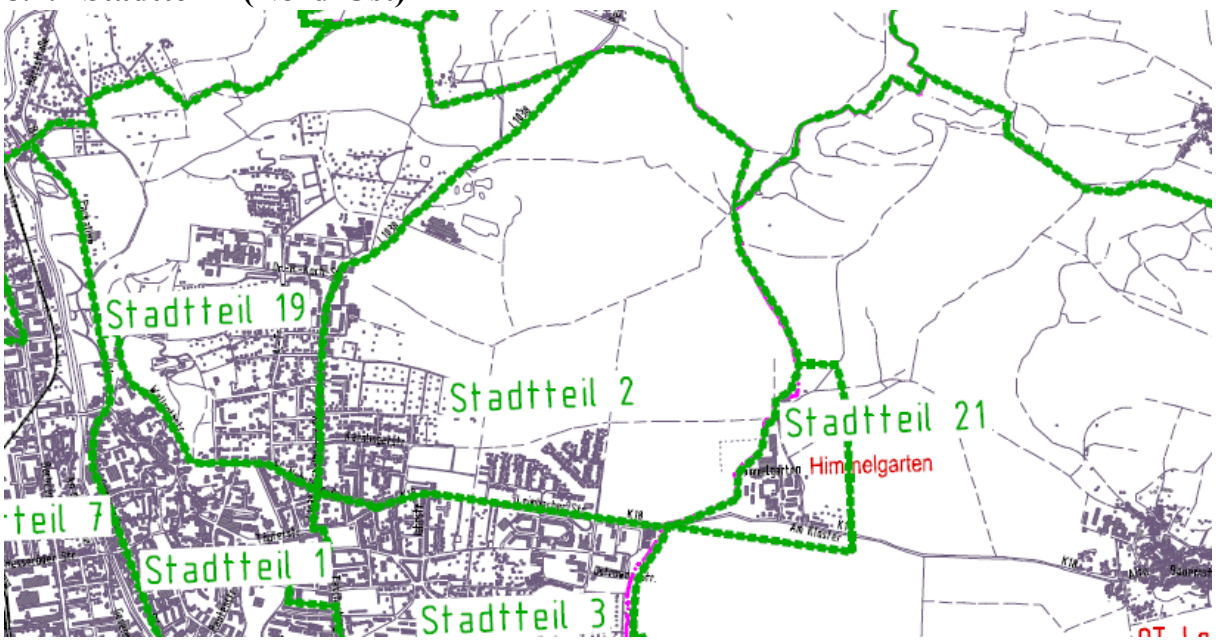
Darüber hinaus ist die Stärkung der Einkaufsfunktion der Nordhäuser Innenstadt vorgesehen, d.h. der Erhalt und Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich der Stadt. Dieser soll allerdings keine weitere räumliche Ausdehnung erfahren, stattdessen ist eine kompakte Struktur zu schaffen. Ebenfalls sollen die Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels und der Angebotsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen in der Innenstadt erhalten und gesichert werden.[8]

Ferner sind als städtebauliche Zielstellungen eine weitere Aufwertung der Aufenthaltsqualität und Attraktivitätssteigerungen im Stadtteil 1 vorgesehen, die durch eine verbesserte Verknüpfung mit dem Bahnhofsbereich und eine Reduzierung der Verkehrsbelastung erreicht werden sollen.[9] Vorhandene Gemeinbedarfseinrichtungen und zentralörtliche Infrastrukturen sollen bedarfsgerecht gesichert werden.[10]

---

[3] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen, S. 52
[4] vgl. ebenda, S. 91 ff. und 107 ff.
[5] vgl. ebenda, S. 89 f. und 144
[6] vgl. ISEK Nordhausen 2030, S. 62-66, 68
[7] vgl. ISEK Nordhausen 2020, Rahmenplan Altstadt, S. 77
[8] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen, S. 109 ff.
[9] vgl. ebenda, S. 111
[10] vgl. ebenda

8.2.2 Stadtteil 2 (Nord-Ost)



Gebietstypik, prägende Nutzungs- und Bebauungsstruktur: Der Stadtteil 2 Nord-Ost grenzt im Südwesten an die Nordhäuser Innenstadt (Stadtteil 1) und umfasst mit einem Teil der Oberstadt überwiegend Wohn- und Naherholungsnutzungen in aufgelockerten Bebauungsstrukturen. Neben den Siedlungsbereichen umfasst der Stadtteil Nord-Ost außerdem einen hohen Anteil landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Der Nordhäuser Nordosten ist geprägt durch Reihenhaus- und Blockrandbebauung, vereinzelt auch Zeilenbebauung und Plattenbauten sowie Ein- bzw. Zweifamilienhausgebiete. Außerdem besteht ein Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen durch größere Dauerkleingartenanlagen. Im Süden des Stadtteils Nord-Ost besteht die überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägte Neubausiedlung ‚Am Töpfer- oder Handwege'.

Einwohnerzahl: Im Stadtteil 2 Nord-Ost wohnen mit Stand 31.12.2021 3.375 Einwohner.[11] Die an die Innenstadt angrenzenden Quartiere des Stadtteils weisen eine Wahrscheinlichkeit für einen durchschnittlichen Einwohnerverlust, das Wohngebiet ‚Am Töpfer-oder Handwege' eine gute Chance für Stabilisierungstendenzen auf.[12]

Relevante Nutzungen: Im Stadtteil Nord-Ost befindet sich die weitgehend naturbelassene Parkanlage "Alter Friedhof" der Stadt Nordhausen. An der Stolberger Straße besteht am Stadtrand eine Ziegelei mit einem Bergwerksfeld für tonige Gesteine. Des Weiteren befinden sich eine Seniorenresidenz und eine ambulante Pflege im Stadtteil Nord-Ost. Nicht mehr selbst im Stadtteil Nord-Ost liegend, aber direkt angrenzend sind darüber hinaus ein DRK-Pflegeheim und das staatliche Förderzentrum St. Martin ansässig.

Planungsrechtliche Situation: Weite Teile des Stadtteils 2 sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die im Südwesten des Stadtteils gelegene städtische Bebauung (nördlich der

[11] Haupt- und Nebenwohnung, Quelle: EMA Nordhausen
[12] Quelle: ISEK Nordhausen 2030, S. 12

Leimbacher Str./Wilhelm-Nebelung-Str. und östlich der Stolberger Str.) lässt sich dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuordnen. Im Stadtteil 2 sind folgende Bauleitpläne (nebst dem FNP der Stadt Nordhausen) rechtsverbindlich aufgestellt:

- B-Plan 50 B „2. Änd. B-Plan 50 „Am Töpfer-oder Handwege“ nebst B-Plan 50 C „3. Änd. B-Plan 50 Am Töpfer- o. Handwege“
- B-Plan 56 „Zichorienmühle“ nebst B-Plan Nr. 56 B „2. Änd. des B-Planes Nr. 56 "Zichorienmühle“
- B-Plan 108 "Zur schönen Aussicht"
- B-Plan 111 ""Wilhelm-Nebelung-Straße"
- VEP Nr. 25 „Stolberger Garten“

Zusätzlich befindet sich der B-Plan Nr. 94-2 "Ausgleichsflächenpool", dessen Aufstellungsverfahren noch laufend ist, mit einem Teil seines räumlichen Geltungsbereichs im Stadtteil 2.

Nahversorgungsangebote: Im Stadtteil 2 bestehen die Standorte zweier Lebensmittel-Discounter (am Wohngebiet „Am Töpfer- o. Handwege“ sowie nördlich der Seniorenresidenz an der Stolberger Str. gelegen). Letzterer ist gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Nordhausen auch Teil des zentralen Versorgungsbereichs ‚Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord‘[13]. Nicht mehr im Stadtteil Nord-Ost gelegen, aber naheliegend angrenzend und den Stadtteil z.T. mitversorgend bestehen zwei Verbrauchermärkte im EKZ Echte Nordhäuser Marktpassage und im Wohngebiet Nordhausen-Ost, südl. der Leimbacher Straße. Es besteht in Teilen der Nordhäuser Oberstadt ein Defizit in der Nahversorgung (kein strukturprägendes Angebot innerhalb von 600m Fußweg).[14]

Potenzialflächen für den Einzelhandel: Eine Ansiedlung von Einzelhandel soll idealerweise im Bereich des Nahversorgungszentrums Nordhausen-Nord (am Kreisverkehr Stolberger Str./Dr.-Robert-Koch-Str.) stattfinden, um dieses in seiner Funktion zu stärken. Darüber hinaus sind für Dienstleistungen oder kleinteiligen Einzelhandel mit Sortimenten des täglichen oder speziellen Fachbedarfs entlang der Wilhelm-Nebelung-Straße oder der Stolberger Straße ggf. kleinflächige Ansiedelungen möglich.

Städtebaulich ungeeignete Flächenpotenziale: Entlang der Leimbacher Straße besteht auf Höhe des Wohngebiets „Am Töpfer- o. Handwege“ bzw. der Straßenbahn-Endhaltestelle Nordhausen-Ost auf den dort noch vorhandenen unbebauten Flächen entlang der Leimbacher Straße das Risiko einer Ansiedlung unerwünschter Einzelhandelsstandorte oder der Erweiterung der bereits bestehenden zwei Nahversorger.

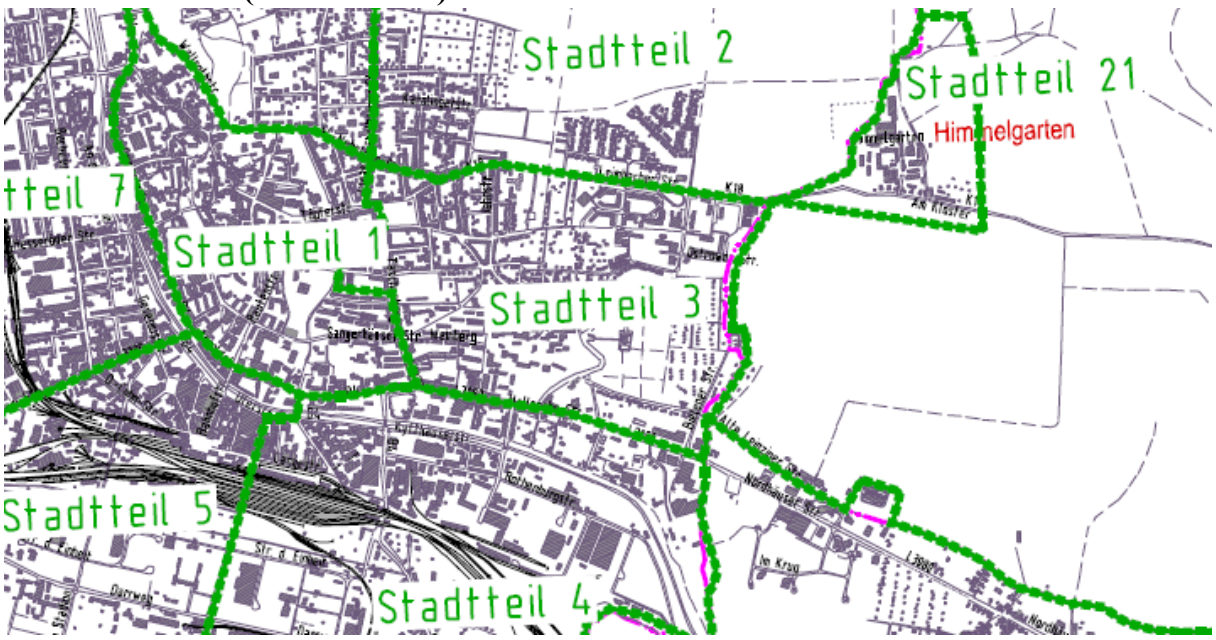
Sonstige städtebauliche Zielstellungen und Konzepte/ Besondere Entwicklungsabsichten: Im Stadtteil Nord-Ost befinden sich Teile des Stadtumbaugebiets 2.2 Nordhausen-Nord und das Stadtumbaugebiet 4.3 Welfenweg, welches Einzelmaßnahmen umfasst. Die Ziele hierbei sind die Sicherung und Entwicklung der Großwohnsiedlungen als attraktive Wohnstandorte, verbunden auch mit teilweisem Rückbau, Sanierungen und Modernisierungen. Für das SUG 2.2 Nordhausen-

[13] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen, S. 112
[14] vgl. ebenda, S. 78

Nord besteht ein Rahmenplan "Klimagerechte Quartiersentwicklung Nordhausen-Nord" nach § 1 (6) BauGB (Beschluss des Stadtrates BV/1198/2018 vom 05.12.2018), der seitdem schrittweise umgesetzt wird.

Das Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord soll in seiner Funktion gesichert und gestärkt werden. Künftige Einzelhandelsentwicklungen sollen dabei auf dieses bestehende Zentrum konzentriert werden, wobei sich das Nahversorgungszentrum möglichst nicht räumlich ausweiten soll.[15] In diesem Zusammenhang ist auch die Erweiterung des bestehenden Discounters im Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord geplant.[16]

8.2.3 Stadtteil 3 (Ost/Süd-Ost)



Gebietstypik, prägende Nutzungs- und Bebauungsstruktur: Der Nordhäuser Osten und Südosten der Kernstadt umfasst überwiegend Wohn- und Naherholungsnutzungen, aber auch Gewerbenutzungen und den Campus der Hochschule Nordhausen. Der Stadtteil Ost/Süd-Ost ist geprägt durch ein Nebeneinander verschiedener Bebauungsstrukturen. Diese reichen von einer an die Innenstadt angrenzenden Blockrandbebauung, über Zeilen- und Reihenhausbebauung bis hin zu Einfamilienhäusern und Kleingartenanlagen insbes. im Osten des Stadtteils. Außerdem befindet sich das Wohngebiet Nordhausen-Ost im Stadtteil Ost/Süd-Ost. Hierbei handelt es sich um eine Plattenbau-Großwohnsiedlung aus DDR-Zeiten, die erst in der Nachwendezeit fertiggestellt wurde.

Die Hallesche Straße am Südrand des Stadtteils stellt einen der Stadteingänge und eine Verbindung Nordhausens mit der Bundesautobahn 38 dar. Dort besteht eine deutliche Prägung durch Gewerbenutzungen.

[15] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen, S. 113
[16] vgl. ebenda, S. 112

Einwohnerzahl: Im Stadtteil 3 Ost/Süd-Ost wohnen mit Stand 31.12.2021 7.240 Einwohner.[17] Der Stadtteil weist teils eine Wahrscheinlichkeit für durchschnittlichen Einwohnerverlust und teils gute Chancen für eine Stabilisierungstendenz der Einwohnerzahl auf.[18]

Relevante Nutzungen: Im Stadtteil Ost/Süd-Ost befindet sich der Campus der Hochschule Nordhausen sowie das Berufsschulzentrum. Außerdem befinden sich am Taschenberg das Sozialgericht und eine größere Sportanlage. Ebenfalls im Stadtteil Ost/Süd-Ost gelegen sind der städtische Hauptfriedhof, ein Pflegeheim und Schulstandorte.

Entlang der Halleschen Straße ist das Gebiet deutlich durch Gewerbe- und Handelsbetriebe geprägt, im Wesentlichen diverse Autohäuser und –werkstätten, Tankstellen und andere Kfz-bezogene Betriebe.

Planungsrechtliche Situation: Der Stadtteil Ost/Süd-Ost lässt sich größtenteils dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuordnen. Im Stadtteil Ost/Süd-Ost sind folgende Bauleitpläne (neben dem FNP der Stadt Nordhausen) rechtsverbindlich aufgestellt:

- B-Plan Nr. 10 „Erweiterung Wohngebiet Nordhausen-Ost“ nebst B-Plan Nr. 10 D „4. Änderung B-Plan 10 "Erweiterung Wohngebiet Nordhausen-Ost"“
- B-Plan Nr. 64 „Die Ohe hinten - Nord“
- B-Plan Nr. 89 „Pappelweg“
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 „Am Roßmannsbach“
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 „Leimbacher Straße/Schenkendorfstraße“

Nahversorgungsangebote: Im Stadtteil Ost/Süd-Ost selbst befindet sich lediglich am nördlichen Rand des Stadtteils (im Wohngebiet Nordhausen-Ost) ein Verbrauchermarkt. Es befinden sich jedoch nahegelegene Lebensmitteldiscounter im Stadtteil 4 (Helmestr.), die den Süden des Stadtteils Ost/Süd-Ost mitversorgen, sowie ein Supermarkt im Osten des Stadtteils 1 (Zentrum/Oberstadt), der den Westen des Stadtteils Ost/Süd-Ost mitversorgt.

Im Zentrum des Stadtteils Ost/Süd-Ost besteht ein Defizit in der Nahversorgung (kein strukturprägendes Angebot innerhalb 600m Fußweg)[19]. Es befinden sich lediglich ein Getränkemarkt und ein „Schnäppchenmarkt“ für Haushaltswaren in der Förstemannstraße sowie an der Halleschen Straße sich Tankstelle mit Shop.

Potenzialflächen für den Einzelhandel/Städtebaulich ungeeignete Flächenpotenziale: Durch die bestehende Bau- und Nutzungsstruktur im Stadtteil Ost/Süd-Ost sind weitere Standorte für den Einzelhandel derzeit lediglich an der Halleschen Straße (die jedoch bereits stark durch Gewerbenutzungen vorgeprägt ist) sowie in Form einer Erweiterung des Verbrauchermarkts im Wohngebiet Nordhausen-Ost denkbar.

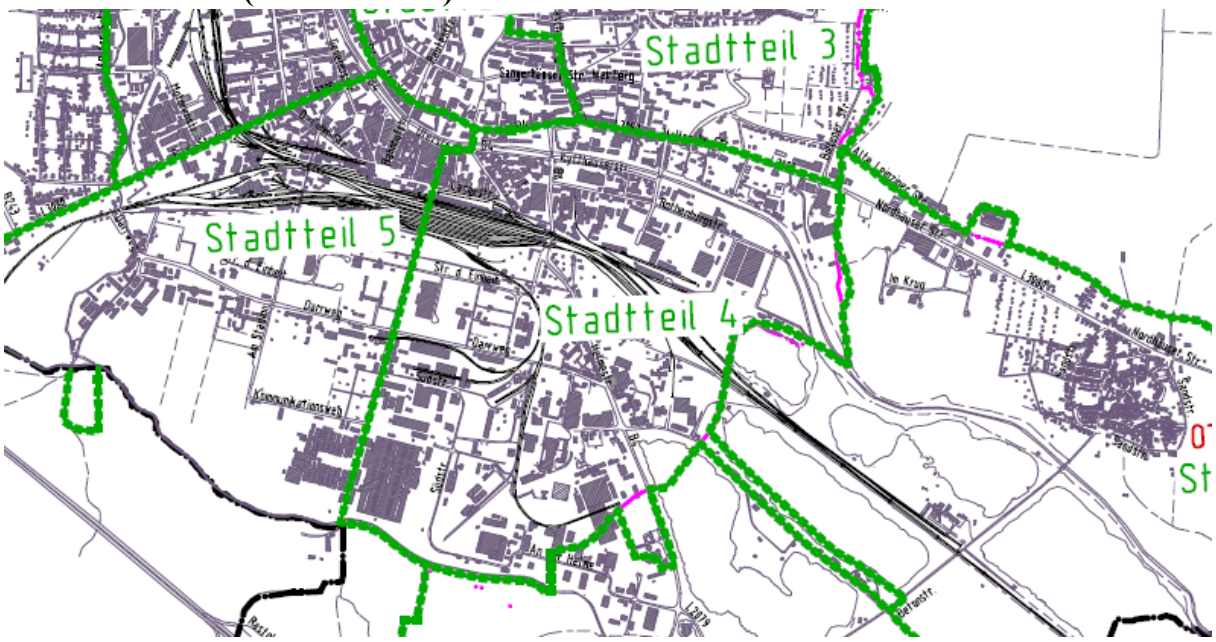
Besondere Entwicklungsabsichten/Sonstige städtebauliche Zielstellungen und Konzepte: Im Stadtteil Ost/Süd-Ost befindet sich das Stadtumbaugebiet 2.1 Nordhausen-Ost. Das Ziel dieses

[17] Haupt- und Nebenwohnung, Quelle: Statistikstelle Nordhausen
[18] Quelle: ISEK Nordhausen 2030, S. 12
[19] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen, S. 112

Gebiets besteht in der Sicherung und Entwicklung der dortigen Großwohnsiedlung als attraktivem Wohnstandort, wobei der Stabilisierung des Standorts besondere Bedeutung zukommt.[20] Im ebenfalls im Stadtteil Ost/Süd-Ost befindlichen Stadtumbaugebiet 4.2 Ammerberg sind Einzelmaßnahmen vorgesehen, um den dortigen Wohnungsbestand an den Generationenwechsel anzupassen und als innerstädtische Wohnstandorte zu sichern.[21]

Darüber hinaus besteht im Stadtteil Ost/Süd-Ost das Stadtumbaugebiet 5.1 Hallesche Straße. In diesem Umstrukturierungsbereich sind die Aufwertung und Entwicklung des Stadteingangs Hallesche Straße und evtl. auch Nutzungsänderungen vorgesehen. Bestände des verdichteten Wohnungsbaus entlang der Halleschen Straße werden für einen künftig notwendig werdenden Rückbau beobachtet.[22]

8.2.4 Stadtteil 4 (Helmestraße)



Gebietstypik, prägende Nutzungs- und Bebauungsstruktur: Der Stadtteil Helmestraße im Südosten der Kernstadt Nordhausens umfasst den östlichen Teil des Nordhäuser Industrie- und Gewerbegebietes nördlich und südlich des Bahnhofs. Er weist im Wesentlichen Gewerbe- und Industrienutzungen auf und ist insbesondere durch die umfangreichen Gleisanlagen des Bahnhofs und die Helmestraße/B4 räumlich zerschnitten. Es besteht im Vergleich zu anderen Stadtteilen nur wenig Wohnnutzung. Der Stadtteil weist eine diffuse Bebauungsstruktur mit wenigen bestehenden Zusammenhängen, fehlender städtebaulicher Einbindung und einigen größeren Brachflächen auf. Großflächige Industriebetriebe mit ihren Produktionshallen prägen den Stadtteil am meisten. An vereinzelten Standorten (z.B. nördlich des Marktkaufs) besteht eine Zeilen- bzw.

[20] vgl. ISEK Nordhausen 2030, S. 69 f.
[21] vgl. ebenda, S. 75, 79
[22] vgl. ebenda, S. 29, 81, 108

Reihenhausbebauung, außerdem existieren vereinzelte Einfamilienhaussiedlungen und Kleingartenanlagen, letztere insbesondere entlang der Bahngleise.

Einwohnerzahl: Im Stadtteil Helmestraße wohnen mit Stand 31.12.2022 1.212 Einwohner.[23] Der Stadtteil weist eine Wahrscheinlichkeit für durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Einwohnerverlust auf.[24]

Relevante Nutzungen: Im Stadtteil 4 Helmestraße befinden sich gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Nordhausen die Einzelhandels-Sonderstandorte Darrweg (Marktkauf) und Hallesche Str./Zorgestraße. Es befinden sich außerdem die Standorte diverser Bau- und Möbelmärkte im Stadtteil Helmestraße. Relevante Nutzungen sind darüber hinaus die im Stadtteil 4 befindlichen zahlreichen Gewerbe- und Industriebetriebe wie z.B. Nordbrand-Brennerei, ein Baustoffhersteller, ein Kurbelwellenhersteller, Maschinenbauunternehmen, die Stadtwerke, eine Spedition.

Planungsrechtliche Situation: Der Stadtteil Helmestraße lässt sich etwa hälftig dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und der verbindlichen Bauleitplanung zuordnen. Weite Teile des Stadtteils sind gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Stadtteil Helmestraße sind folgende Bauleitpläne rechtsverbindlich:

- B-Plan Nr. 9A „1. Änderung B-Plan Nr. 9 Heringer Weg“
- B-Plan Nr. 27 „Am Feldgewende-Süd“
- B-Plan Nr. 38 „Am Schlachthofplatz“
- B-Plan Nr. 41 „Kyffhäuserstraße/Rothenburgstraße“
- B-Plan Nr. 55 „Lange Straße“
- B-Plan Nr. 82 „Helmestraße/Uthleber Weg/Heringer Weg“
- B-Plan Nr. 84 A „1. Änd. B-Plan 84 Ehem. Heizkraftwerk“ und B-Plan Nr. 84 B „2. Änd. B-Plan 84 Ehem. Heizkraftwerk“
- B-Plan Nr. 103 „Darrweg-Nord“
- B-Plan Nr. 109 "Darrweg/Helmestraße"
- B-Plan 116 "Sonderstandort Einzelhandel Hallesche Straße / Roßmannsbach"
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 „Ehem. Fruchtsaft/Hallesche Straße“
- VBP Nr. 51 "Tauchsportzentrum Nordhausen Am Sundhäuser See"

Zusätzlich befindet sich der B-Plan Nr. 91, dessen Aufstellungsverfahren noch laufend ist, sowie das eingeleitete Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 mit ihren räumlichen Geltungsbereichen im Stadtteil Helmestraße.

Nahversorgungsangebote: Südlich der Bahngleise an der B4 befindet sich das SB-Warenhaus Marktkauf zusammen mit einem Herkules Bau- und Gartenmarkt im Stadtteil Helmestraße. Östlich der B 4 gelegen besteht ein Lebensmitteldiscounter. Beide Standorte stellen sich aufgrund ihrer städtebaulich nicht integrierten Lage an einer Hauptverkehrsachse und ihre Stellplatzangebote als

[23] Haupt- und Nebenwohnung, Quelle: Statistikstelle Nordhausen
[24] Quelle: ISEK Nordhausen 2030, S. 12

deutlich autokundenorientierte Angebote dar, die nur für wenige Einwohner fußläufig erreichbar sind. Darüber hinaus befinden sich, an der Halleschen Straße gelegen, zwei Lebensmitteldiscounter sowie eine Tankstelle mit Shop innerhalb des Stadtteils Helmestraße.

Potenzialflächen für den Einzelhandel/Städtebaulich ungeeignete Flächenpotenziale: Potenzialflächen für weitere Ansiedlungen des Einzelhandels befinden sich aus städtebaulicher Sicht insbesondere südlich der Bahngleise, sowie an der Kreuzung Hallesche Straße/Barbarossastraße im Sonderstandort Hallesche Str./Zorgestraße. Aufgrund der bereits zahlreich vorhandenen Einzelhandelsangebote im Stadtteil Helmestraße und der dort nur wenig vorhandenen Wohnnutzung ist jedoch nicht davon auszugehen, dass ein weiterer Bedarf an Nahversorgungsangeboten besteht und weitere Standorte dauerhaft wirtschaftlich tragfähig wären.

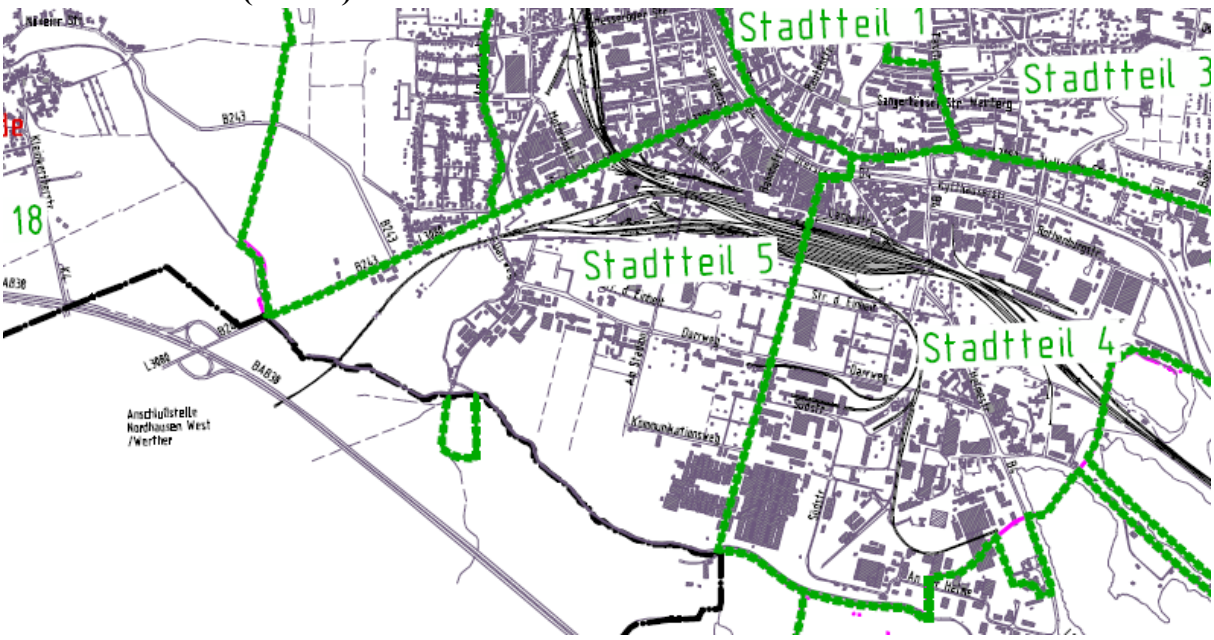
Der Sonderstandort Hallesche Str./Zorgestr. stellt jedoch für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten einen empfohlenen Standort dar.[25]

Sonstige städtebauliche Zielstellungen und Konzepte: Im Stadtteil Helmestraße befindet sich gemäß ISEK Nordhausen 2030 der Punktuelle Umstrukturierungsbereich 6.1 Friedrich-List-Straße. Es handelt sich um ein städtebaulich nicht integriertes, nach teilweisem Rückbau ehemaliges Wohngebiet in ansonsten gewerblich genutztem Umfeld. Aufgrund dieser peripheren Lage ist der weitere Rückbau des Standorts vorgesehen. Derzeit wird der Wohnungsbestand zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylsuchenden genutzt.

Besondere Entwicklungsabsichten: Für die Sonderstandorte Darrweg und Hallesche Str./Zorgestr. sind die Sicherung und der Ausbau als Ergänzungsstandorte zu den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen (insbes. Hauptzentrum Innenstadt) vorgesehen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Bei beiden Sonderstandorten ist jedoch darauf zu achten, dass sich weitere Ansiedlungen und Ergänzungen nicht negativ auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche oder die Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirken.[26]

[25] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen, S. 144
[26] vgl. ebenda, S. 115 ff.

8.2.5 Stadtteil 5 (Darre)



Gebietstypik, prägende Nutzungs- und Bebauungsstruktur: Wie auch der Stadtteil 4 (Helmestraße) ist der Stadtteil 5 Darre stark von Gewerbe- und Industrienutzungen sowie Gleisanlagen geprägt, da er den westlichen Teil des Industrie- und Gewerbegebietes südlich des Bahnhofs umfasst. Neben den gewerblichen Betriebs- und Produktionshallen bestehen südlich der Gleise auch mehrere größere Kleingartenanlagen und auch vereinzelte Wohnnutzungen in Form einer Einfamilienhausbebauung. Größere Flächen innerhalb der Gewerbegebiete sind waren Teil eines inzwischen rückgebauten Wohngebiets und sind tw. noch unbebaut.

In das Gebiet des Stadtteils 5 Darre fällt jedoch auch das nördlich der Gleisanlagen gelegene Quartier um den Nordhäuser Bahnhof, welches im städtebaulichen Zusammenhang zur Nordhäuser Innenstadt steht. Es weist eine dichtere, gründerzeitliche Blockrandbebauung mit einer Durchmischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und öffentlichen bzw. zentralen Einrichtungen auf.

Einwohnerzahl: Im Stadtteil Darre wohnen mit Stand 31.12.2021 1.365 Einwohner.[27] Der Stadtteil weist eine Wahrscheinlichkeit für durchschnittlichen Einwohnerverlust auf.[28]

Relevante Nutzungen: Im Stadtteil 5 Darre befindet sich der Nordhäuser Bahnhof, der den Mobilitätsknotenpunkt der Stadt darstellt. Darüber hinaus befindet sich im Stadtteil Darre. mit dem Einkaufszentrum ‚Südharz-Galerie' der zweite Pol des Nordhäuser Hauptgeschäftszentrums Es weist eine Konzentration größerer Anbieter und Filialisten auf und ist damit für den Zentrumspol frequenzerzeugend. Zusätzlich bestehen entlang der Bahnhofstraße und um den Bahnhofsplatz diverse kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und v.a. Gastronomieangebote sowie ein

[27] Haupt- und Nebenwohnung, Quelle: Statistikstelle Nordhausen
[28] Quelle: ISEK Nordhausen 2030, S. 12

Hotel. Dementsprechend erstreckt sich auch der zentrale Versorgungsbereich ‚Hauptzentrum Innenstadt' bis zum Bahnhof und damit in den Stadtteil Darre.[29]

Westlich der Südharz-Galerie sind weitere Einzelhandelsangebote, insbes. Filialisten, in einem Fachmarktzentrum (‚Rolandtor') gebündelt.

Außerdem befinden sich hier die Agentur für Arbeit sowie südlich der Bahnanlagen die Landespolizeiinspektion, ein großer Schweinezucht- und -mastbetrieb und das Autodrom (ein Verkehrsschulungszentrum für LKW und PKW).

Planungsrechtliche Situation: Die bebauten Bereiche im Stadtteil Darre lassen sich größtenteils dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuordnen. Weite Teile des Stadtteils sind gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen als gewerbliche Baufläche, das Bahnhofsquartier als gemischte Baufläche dargestellt. Das Im Stadtteil 5 sind folgende Bauleitpläne (nebst dem FNP der Stadt Nordhausen) rechtsverbindlich aufgestellt:

- B-Plan Nr. 17 „Bahnhofstraße"
- B-Plan Nr. 32 A „1. Änderung B-Plan Nr. 32 Frh.-v.-Stein-Str./An der Salza/Hüpedenweg"
- B-Plan Nr. 55 „Lange Straße"
- B-Plan Nr. 103 „Darrweg-Nord"
- B-Plan 103A "1. Änderung B-Plan 103 Darrweg-Nord"
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Südharz-Passage"
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 „Tankstelle HEM-B 80, Kasseler Landstr."

Zusätzlich befindet sich der B-Plan Nr. 12 " Frh.-v.-Stein-Str./O.-Cohn-Str.", dessen Aufstellungsverfahren noch läuft, mit seinem räumlichen Geltungsbereich im Stadtteil 5 Darre.

Nahversorgungsangebote: Im EKZ Südharz-Galerie besteht ein REWE-Verbrauchermarkt und ein Getränkemarkt. Westlich der Galerie befinden sich zudem ein Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriemarkt. Weitere kleinteilige Lebensmittelanbieter und Kioske sind insbes. in der Bahnhofstraße und im Bahnhofsgebäude angesiedelt. Das vorhandene Nahversorgungsangebot versorgt damit vollständig die Wohnbevölkerung im Stadtteil Darre. Darüber hinaus befinden sich 2 Tankstellen mit Shop an der L3080 an der westlichen Grenze des Stadtteils 4.

Potenzialflächen für den Einzelhandel/Städtebaulich ungeeignete Flächenpotenziale: Innerhalb der Südharz-Galerie, entlang der Bahnhofstraße sowie östlich des Bahnhofs existiert noch vereinzelter Leerstand in den Ladenlokalen, die vorrangig genutzt werden sollten.[30] Westlich des Rolandtors/Discounters befindet sich zudem noch eine Brachfläche, die verkehrsgünstig an einer Hauptverkehrsstraße (Freiherr-vom-Stein-Str.) mit direkter Verbindung zur A 38 liegt – hier soll zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs eine weitere Ansiedlung vermieden werden.[31]

[29] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen, S. 108
[30] Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nordhausen, S. 47, 53
[31] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen, S. 109

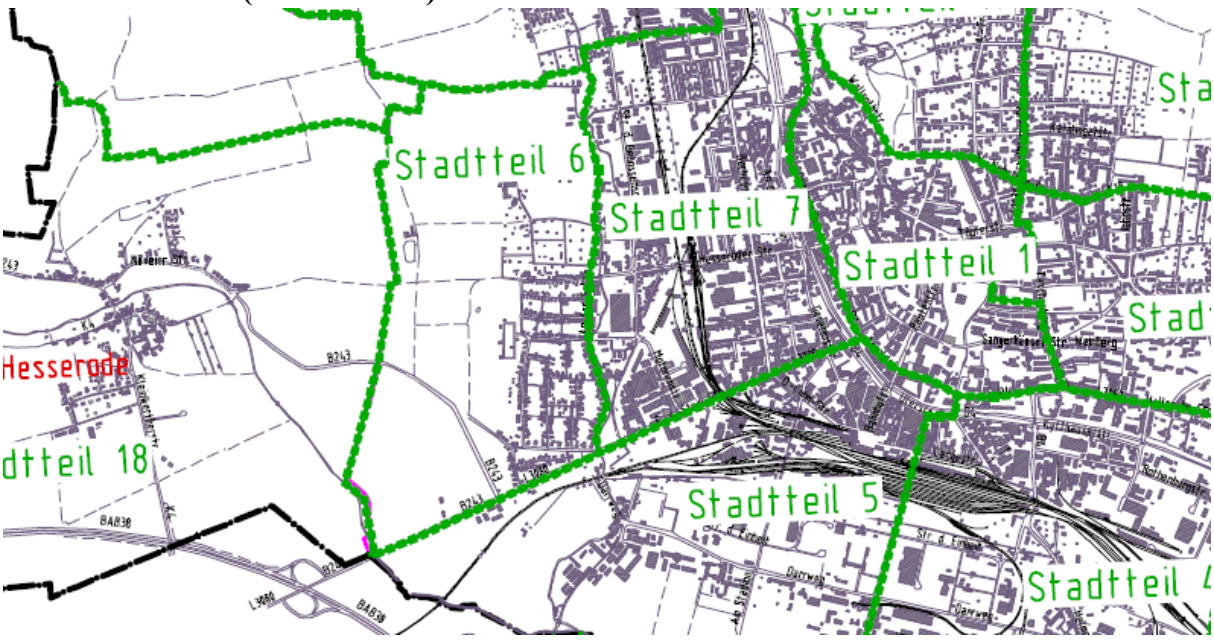
Eine Ansiedlung von (großflächigen) Handelsangeboten südlich des Bahngeländes wäre zwar durch die industriell-gewerbliche Prägung und vorhandenen Brachflächen rein städtebaulich vertretbar, würde sich allerdings aufgrund der räumlichen Nähe zu bereits bestehenden Standorten (Marktkauf und weitere in Stadtteil 4) und fehlendem Bedarf kaum langfristig ökonomisch rentieren. Insbesondere für Nahversorgungsangebote besteht aufgrund kaum vorhandener Wohnnutzung kein Bedarf im südlichen Stadtteil Darre.

Sonstige städtebauliche Zielstellungen und Konzepte: Teile des Stadtumbaugebietes 1.2 Sanierungsgebiet Innenstadt befinden sich im Stadtteil Darre, s. hierzu die Beschreibung des Stadtteils 1 (Zentrum/Oberstadt).

Besondere Entwicklungsabsichten: Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt soll als Hauptgeschäftsbereich der Stadt erhalten und gesichert werden. Allerdings soll der Versorgungsbereich dabei keine weitere räumliche Ausdehnung erfahren, stattdessen ist eine kompakte Struktur zu schaffen. Ebenfalls sollen die Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels und die Angebotsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen in der Innenstadt erhalten und gesichert werden.[32]

Darüber hinaus sind als städtebauliche Zielstellungen eine weitere Aufwertung der Aufenthaltsqualität und Attraktivitätssteigerungen im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt vorgesehen, die durch eine verbesserte Verknüpfung mit dem Altstadtbereich und einer Reduzierung der Verkehrsbelastung erreicht werden sollen.[33]

8.2.6 Stadtteil 6 (Niedersalza)



[32] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen, S. 109 ff.
[33] vgl. ebenda, S. 111

Gebietstypik, prägende Nutzungs- und Bebauungsstruktur: Niedersalza befindet sich am westlichen Stadtrand der Kernstadt Nordhausen und nördlich der Kasseler Landstraße und besteht im Wesentlichen aus einer ausgedehnten Einfamilienhaussiedlung der 1930er Jahre. Nördlich der EFH-Wohnsiedlung schließt sich die Kleingartenanlage ‚Am Holungsbügel' an. Im Westen und Norden des Stadtteils geht die Wohnbebauung direkt in landwirtschaftlich genutzte Flächen über.

Einwohnerzahl: In Niedersalza wohnen mit Stand 31.12.2021 1.091 Einwohner.[34] Der Stadtteil weist eine Wahrscheinlichkeit für durchschnittlichen Einwohnerverlust auf.[35]

Relevante Nutzungen: Am westlichen Rand des Stadtteils befindet sich das Nordhäuser Tierheim. Aufgrund des Zuschnitts der Stadtteile befinden sich in Niedersalza ansonsten keine weiteren relevanten Nutzungen.

Planungsrechtliche Situation: Das Wohngebiet in Niedersalza lässt sich größtenteils dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuordnen, während die nördlichen und westlichen Teile des Stadtteils dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind. Die EFH-Siedlung ist gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen als Wohnbaufläche dargestellt. In Niedersalza sind folgende Bauleitpläne rechtsverbindlich aufgestellt:

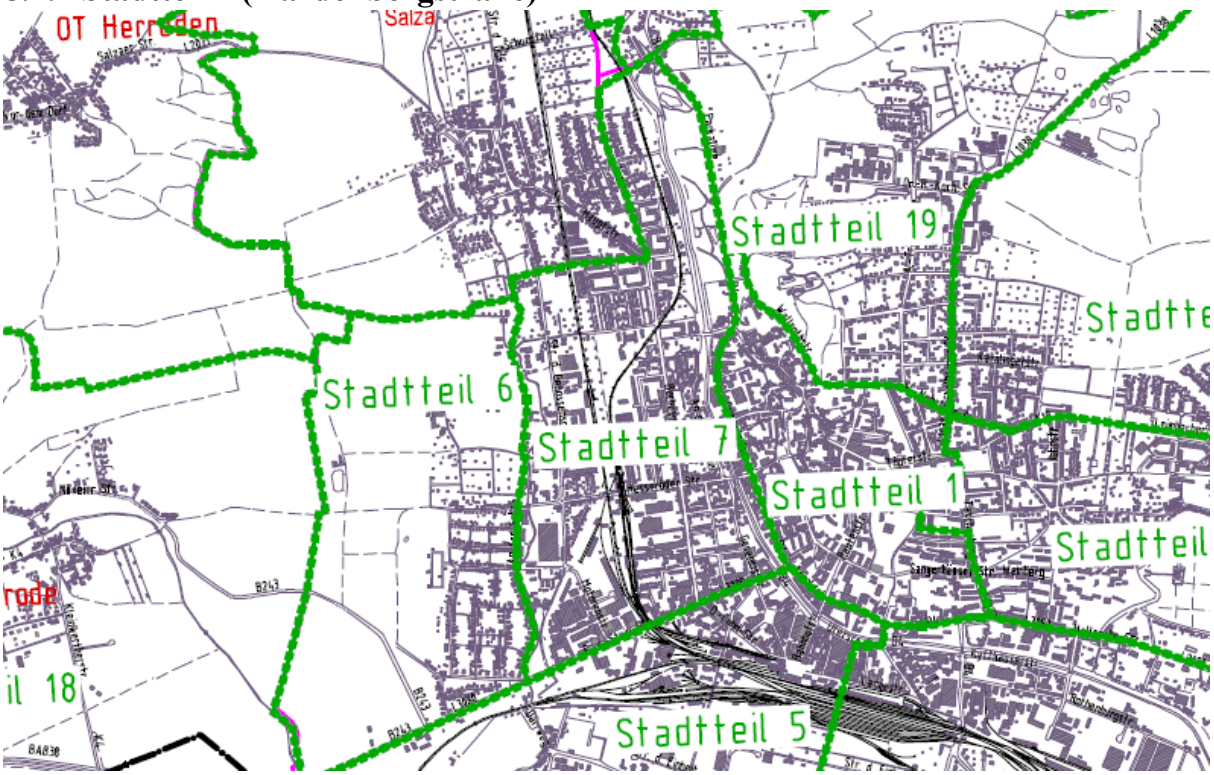
- B-Plan Nr. 78 „Am Holungsbügel"
- VBP 57-1 "Solarpark Hinter der Steinmühle"
- (FNP i. d. F. der 6. Änderung – Hinter der Steinmühle)

Nahversorgungsangebote: In Niedersalza sind keine Nahversorgungsangebote angesiedelt. Im östlich angrenzenden Stadtteil 7 (Hardenbergstr.) sind entsprechende Standorte mehr als 600 m von der EFH-Siedlung in Niedersalza entfernt, wodurch ein Versorgungsdefizit in der fußläufig erreichbaren Nahversorgung besteht.[36]

Potenzialflächen für den Einzelhandel/Städtebaulich ungeeignete Flächenpotenziale: Die Ansiedlung eines Einzelhandelsstandorts, insbesondere eines Nahversorgers, ist aufgrund des zu erwartenden entstehenden Verkehrsaufkommens, fehlender Fläche, des Gebietscharakters und der planungsrechtlichen Gebietsausweisung nicht direkt innerhalb der Wohnsiedlung sinnvoll. Geeignetere Standorte befinden sich am östlich angrenzenden Rand des Stadtteils 7 in den Gewerbegebieten an der Hesseröder Straße und dem Hüpedenweg.

[34] Haupt- und Nebenwohnung, Quelle: Statistikstelle Nordhausen
[35] Quelle: ISEK Nordhausen 2030, S. 12
[36] Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nordhausen, S. 78

8.2.7 Stadtteil 7 (Hardenbergstraße)



Gebietstypik, prägende Nutzungs- und Bebauungsstruktur: Der Stadtteil Hardenbergstraße ist insbesondere durch das Nebeneinander von Wohnquartieren und großflächigen Industrie- und Gewerbestandorten, die z. T. auch zusammenhängende Gebiete bilden, geprägt. Es verlaufen zudem in Nord-Süd-Richtung der Flusslauf der Zorge sowie die Gleiskörper der DB, der Harzer Schmalspurbahn und der Nordhäuser Straßenbahn und die Bundesstraße B 4 durch den Stadtteil. Sie weisen eine Barrierewirkung auf und untergliedern den Stadtteil in mehrere Teile. Innerhalb der Wohnquartiere besteht ebenfalls ein Nebeneinander von verschiedenen Bebauungsstrukturen: Teils gründerzeitliche Blockrandbebauung wechselt sich mit Reihenhaus- und Zeilenbauten, Stadtvillen und Einfamilienhäusern, aber auch mit Kleingärten, Großwohnsiedlungen aus der DDR-Zeit und eingeschobenen einzelnen Gewerbestandorten ab.

Einwohnerzahl: Im Stadtteil Hardenbergstraße wohnen mit Stand 31.12.2021 7.240 Einwohner.[37] Der Stadtteil weist eine Wahrscheinlichkeit für durchschnittlichen Einwohnerverlust bis hin zu einer guten Chance auf Wachstum (im südöstlichen Teil) auf.[38]

Relevante Nutzungen: Am nördlichen Rand des Stadtteils befindet sich gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen der zentrale Versorgungsbereich ‚Nahversorgungszentrum Salza-Ost'. Im Zentrum des Stadtteils Hardenbergstraße bestand zudem der ehem. zentraler Versorgungsbereich Hesseröder Str./Grimmel, der heute keine ausreichende Zentrumsfunktion mehr besitzt.[39]

[37] Haupt- und Nebenwohnung, Quelle: Statistikstelle Nordhausen
[38] Quelle: ISEK Nordhausen 2030, S. 12
[39] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nordhausen, S. 114

In der Bochumer Straße besteht darüber hinaus der Standort eines großflächigen Möbelhändlers. Ein METRO-Großhandelsmarkt befindet sich im Nordwesten des Stadtteils.

Darüber hinaus befinden sich im Stadtteil Hardenbergstraße mehrere Seniorenheime und Pflegeeinrichtungen, ein Standort des Staatlichen Berufsschulzentrums, eine Montessori-Grundschule und mehrere große Industriestandorte der glas- und metallverarbeitenden Industrie und eines Verpackungsherstellers. An der Grimmelallee (B4) befindet sich das Nordhäuser Badehaus, ein saniertes Jugendstilbad mit Erweiterungsbau (Sportbecken, Rutschen und Spa-Bereich).

Planungsrechtliche Situation: Der Stadtteil Hardenbergstraße lässt sich größtenteils dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuordnen. Im Stadtteil sind folgende Bauleitpläne (nebst dem FNP der Stadt Nordhausen) rechtsverbindlich aufgestellt:

- B-Plan Nr. 21 „Bochumer Straße/Bleicheröder Straße“
- B-Plan Nr. 32 „Frh.-v.-Stein-Str./An der Salza/Hüpedenweg“
- B-Plan Nr. 40 „An der Schleifmühle“
- B-Plan Nr. 62 „G.-Hauptmann-Str.-Südseite“
- B-Plan Nr. 105 „Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 "Bochumer Hof"“
- B-Plan Nr. 110 "Straße der Genossenschaften"

Nahversorgungsangebote: Im Norden des Stadtteils Hardenbergstraße befindet sich im Nahversorgungszentrum Salza-Ost ein Supermarkt nebst einigen kleinteiligen Anbietern bzw. Dienstleistern der Grundversorgung. Außerdem besteht südlich davon ein großflächiger sowie weitere ca. 150 m entfernt ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter. Ein weiterer Lebensmitteldiscounter besteht am Standort des Möbelhandels im Westen der Wohnquartiere an der Bochumer Straße. Westlich der im Stadtteil 7 verlaufenden Gleiskörper befinden sich keine weiteren Nahversorgungsangebote.

Potenzialflächen für den Einzelhandel/Städtebaulich ungeeignete Flächenpotenziale: Innerhalb des Bereichs Hesseröder Str./Grimmel besteht Leerstand in den Ladenlokalen, der durch kleinteiligen Einzelhandel oder Dienstleistungen der Grund- und Nahversorgung wieder genutzt werden kann.[40] Der Standort eines Sonderpreis-Baumarktes an der Straße An der Salza am westlichen Rand des Stadtteils bietet das Potenzial, in einen Nahversorgungsstandort für die angrenzende Wohnsiedlung des Stadtteils Niedersalza umgenutzt zu werden.

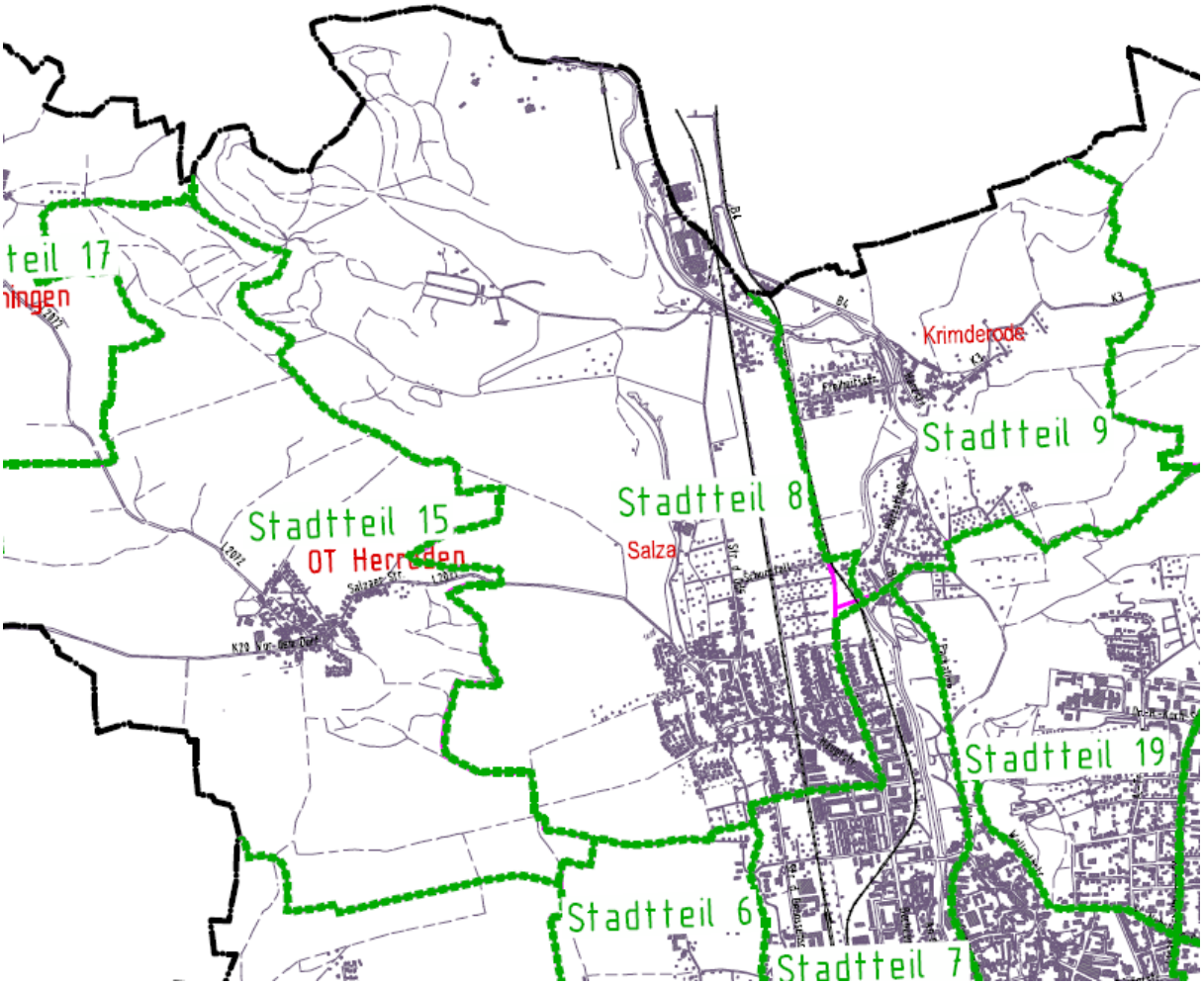
Sonstige städtebauliche Zielstellungen und Konzepte: Das Stadtumbaugebiet 2.3 Salza/Bochumer Straße befindet sich im Stadtteil Hardenbergstraße. Hierbei handelt es sich um zwei Großwohnsiedlungen in Plattenbauweise nördlich bzw. westlich sowie südlich des Gleises der Harzer Schmalspurbahn, die über den Standort der Regelschule ‚Gotthold-Ephraim-Lessing‘ miteinander in städtebaulichem Zusammenhang stehen. Ein Teil der dortigen Wohnungen wird als Rückbaupotenzial zur Wohnungsmarktstabilisierung beobachtet. Auf der Basis eines noch zu erstellenden Quartierskonzeptes für den energetischen Stadtumbau des Gebietes sollen die

[40] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nordhausen, S. 47

verbleibenden Bestände einschließlich der zugehörigen Freiräume aufgewertet und energetisch saniert werden .[41]

Besondere Entwicklungsabsichten: Das Nahversorgungszentrum Salza-Ost soll in seiner Funktion als Grundversorgung für die westliche Kernstadt Nordhausens gesichert und gestärkt werden. Dies soll dadurch erreicht werden, dass künftige Einzelhandelsentwicklungen (im Nordwesten der Kernstadt) auf das Nahversorgungszentrum zu konzentrieren sind. Dabei soll das Zentrum jedoch keine weitere räumliche Ausdehnung erfahren.[42]

8.2.8 Stadtteil 8 (Salza)



Gebietstypik, prägende Nutzungs- und Bebauungsstruktur: Bei Salza handelt es sich um einen mit der Kernstadt verwachsenen Ortsteil, der einen städtebaulich erkennbaren, eigenen Ortskern aufweist. Vorwiegend ist eine stadtrandtypisch lockere Bebauungsdichte mit Einfamilienhäusern, im Ortskern aber auch Hof- und Blockrandbebauung vorhanden. Im Norden und Westen der Ortslage Salza schließen sich landwirtschaftlichen Flächen und Kleingartenanlagen an. Die

[41] vgl. ISEK Nordhausen 2030, S. 73 f.
[42] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nordhausen, S. 114

nördliche Grenze des Stadtteiles bildet nahe des Kohnsteins gleichzeitig die Stadtgrenze. Dort befinden sich die kleinere EFH-Siedlung ‚Obersalza' weitere Kleingärten nahe der Salzaquelle. Das hier entspringende Flüsschen Salza durchfließt den gesamten Stadtteil 8 von Nord nach Süd und mündet im Süden des Stadtteils 4 Darre in die Helme.

Einwohnerzahl: In Salza wohnen mit Stand 31.12.2021 2.485 Einwohner.[43] Der Stadtteil weist eine Wahrscheinlichkeit für durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Einwohnerverlust auf.[44]

Relevante Nutzungen: Im Ortskern von Salza bestand entlang der Hauptstraße ein zentraler Versorgungsbereich Salza-Mitte gem. des Zentrenkonzepts von 1995 Er besitzt inzwischen jedoch keine ausreichende Zentrumsfunktion mehr und wird heute durch einige Dienstleistungen und Gastronomie geprägt.[45] Salza verfügt darüber hinaus über einen Regionalbahn-Haltepunkt. In Salza befinden sich des Weiteren das Freibad "Salzaquellbad", die international bedeutsame KZ-Gedenkstätte Mittelbau-Dora sowie ein Industriegebiet und ein Bergwerk zur Anhydrit-Förderung am Kohnstein.

Planungsrechtliche Situation: Der Südosten (Ortslage Salza) und die Siedlung Obersalza im Norden des Stadtteils lassen sich größtenteils dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuordnen, während die übrigen Gebiete dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen sind. Im Stadtteil 8 sind folgende Bauleitpläne (nebst dem FNP der Stadt Nordhausen) rechtsverbindlich aufgestellt:

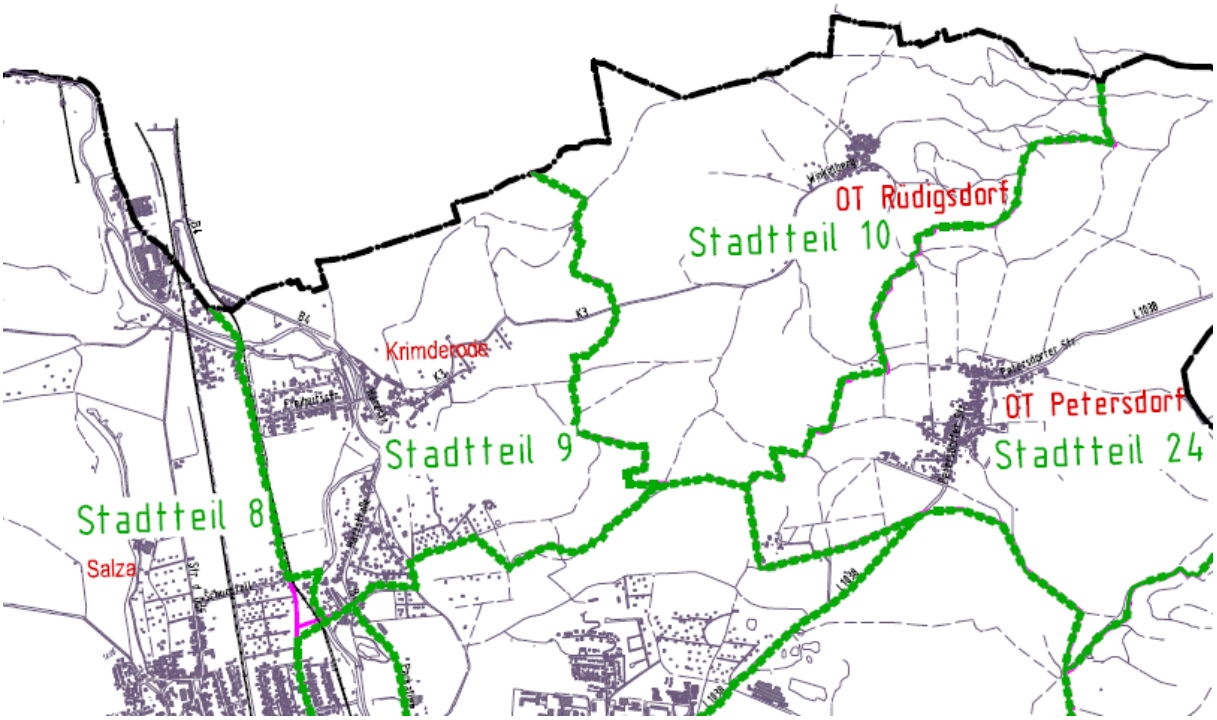
- B-Plan Nr. 1 PV1 „Industriegebiet Kohnstein" nebst 1. Änderung des gleichnamigen Planungsverbandes
- B-Plan Nr. 30 „Salza-Herreder Straße"
- B-Plan Nr. 31 A „1. Änderung Salza-Flurstraße"
- B-Plan Nr. 40 "An der Schleifmühle"
- B-Plan Nr. 59 „Herreder Straße II (Salza)"
- B-Plan Nr. 85 „Umgestaltung KZ-Gedenkstätte Mittelbau-Dora"
- B-Plan Nr. 96 "Clara-Zetkin-Straße"
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 A „1. Änderung VE-Plan Nr. 10 Weberei Geist"
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 „Südliche Theodor-Neubauer-Straße/Salza"
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 „Fontanestraße (Salza)"

Nahversorgungsangebote: Am nördlichen Rand der Ortslage Salza befindet sich ein Supermarkt, welcher die Versorgung des Ortskerns von Salza in fußläufiger Erreichbarkeit abdeckt.[46] Weitere Nahversorgungsangebote bestehen innerhalb des Stadtteils nicht, jedoch schließt an der südwestlichen Grenze des Stadtteiles der zentrale Versorgungsbereich ‚Nahversorgungszentrum Salza-Ost' an.

[43] Haupt- und Nebenwohnung, Quelle: EMA Nordhausen
[44] Quelle: ISEK Nordhausen 2030, S. 12
[45] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nordhausen, S. 114
[46] Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nordhausen, S. 78

Potenzialflächen für den Einzelhandel/Städtebaulich ungeeignete Flächenpotenziale: Eine Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsangebots um Angebote des Grundbedarfs, der Dienstleistungen und Gastronomie ist im ehem. zentralen Bereich Salza-Mitte denkbar, sofern dieser sich nicht negativ auf den bestehenden Einzelhandel im Norden Salzas und im Stadtteil 7 auswirkt. Da größere Teile des Stadtteils 8 aus unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen, wäre zwar auch die Ansiedlung großflächiger Standorte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten möglich. Gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen sollte für solche Ansiedlungen jedoch die Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden, welche sich nicht in Salza befinden.[47]

8.2.9 Stadtteil 9 (Krimderode)



Gebietstypik, prägende Nutzungs- und Bebauungsstruktur: Krimderode besteht im Wesentlichen aus dem dörflich geprägten, historischen Ortskern mit angrenzender Einfamilienhaus-Siedlung im westlich des Flusses Zorge und einer Kleingartenanlage im Osten. Beidseits der B 4 (Harzstraße) erstreckt sich im Übergang zur Kernstadt Nordhausen im Süden mit der Ellernsiedlung der jüngere Teil Krimderodes, der im Wesentlichen ebenfalls durch Einfamilienhaus-Wohnen und den "Albert-Kuntz-Sportpark" (Fußballstadion) geprägt wird.

Einwohnerzahl: In Krimderode wohnen mit Stand 31.12.2021 745 Einwohner.[48] Krimderode weist eine Wahrscheinlichkeit für durchschnittlichen Einwohnerverlust auf, während der Süden Krimderodes eine gute Chance für Wachstum besitzt.[49]

[47] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nordhausen, S. 141 ff.
[48] Haupt- und Nebenwohnung, Quelle: Statistikstelle Nordhausen
[49] Quelle: ISEK Nordhausen 2030, S. 12

Relevante Nutzungen: In Krimderode befinden sich neben dem Fußballstadion sowie einer Grundschule keine weiteren für die Gesamtstadt oder Planung relevanten Nutzungen.

Planungsrechtliche Situation: Der Dorfkern Krimderodes und einige Gebiete im Süden des Stadtteils und entlang der B 4 lassen sich größtenteils dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuordnen, während die übrigen Gebiete dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen sind. In Krimderode sind folgende Bauleitpläne (nebst dem FNP der Stadt Nordhausen) rechtsverbindlich aufgestellt:

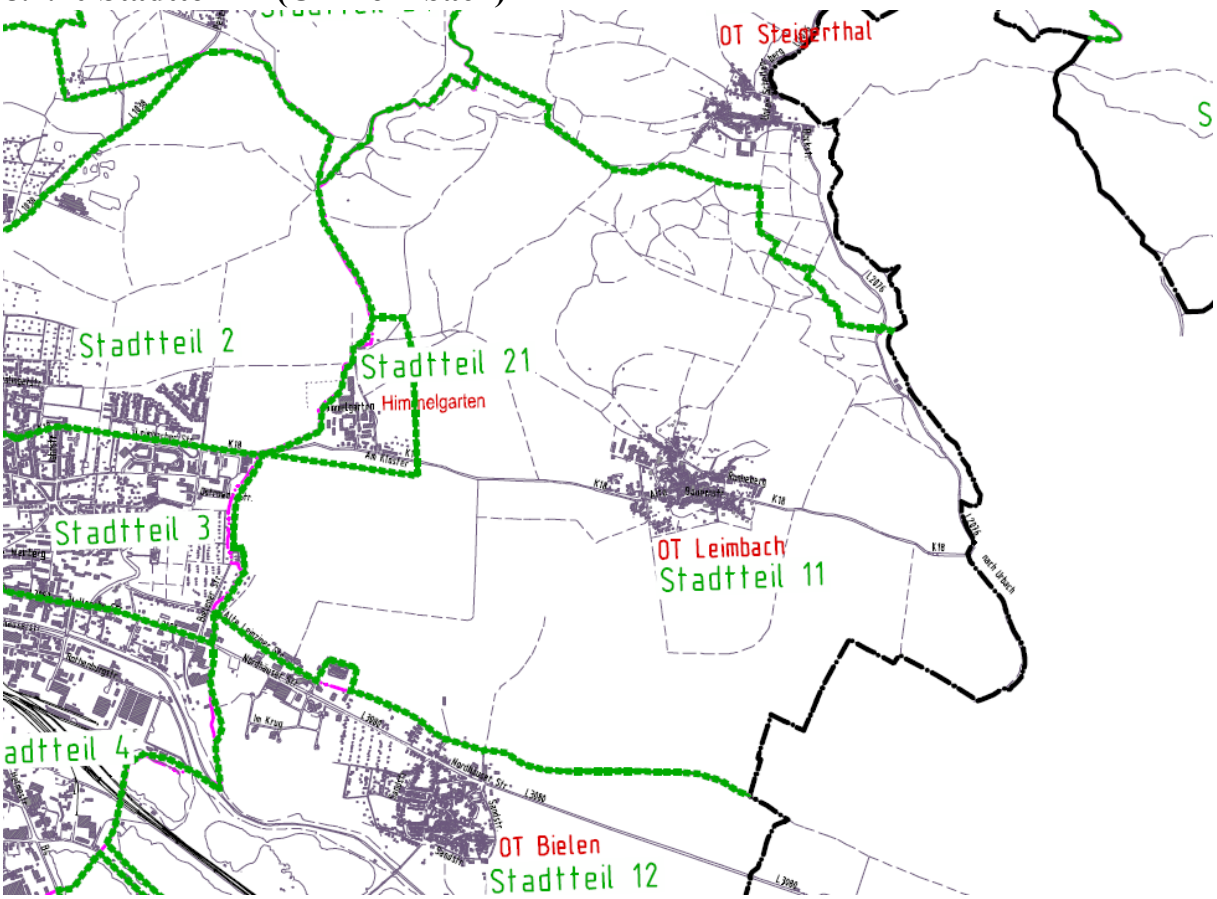
- B-Plan Nr. 1 PV „Industriegebiet Kohnstein“ nebst. 1. Änderung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45 „Grenztriftweg“
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 56 "Ferienhaus am Mittelbergweg/Teichwiese"

Nahversorgungsangebote: Innerhalb des Stadtteils bestehen keine Nahversorgungsangebote. Der nächstgelegene Standort befindet sich im Norden von Salza oder der angrenzenden Gemeinde Harztor. Hierdurch besteht in Krimderode ein Defizit in der fußläufig erreichbaren Nahversorgung und zusammen mit dem nordöstlichen Teil von Salza ein Potenzial von ca. 1.400 Einwohnern für ein entsprechendes Angebot.[50]

Potenzialflächen für den Einzelhandel/Städtebaulich ungeeignete Flächenpotenziale: Entlang der B 4 ist im Ortskern Krimderodes bzw. südlich davon grundsätzlich ein Angebot der Nahversorgung denkbar, sofern dieses nicht die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen 8 Salza und 19 Nord gefährdet. Ansonsten bestehen aufgrund der niedrigen Einwohnerzahl und der räumlich naheliegenden vorhandenen Zentrumsbereiche keine Potenziale für die Ansiedlung von Einzelhandel. Die Ansiedlung von nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten würde im Übrigen nicht den Ansiedlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Nordhausen entsprechen.

[50] Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nordhausen, S. 121

8.2.10 Stadtteil 11 (OT Leimbach)



Gebietstypik, prägende Nutzungs- und Bebauungsstruktur: Der Stadtteil 11 umfasst das Dorf Leimbach östlich der Kernstadt Nordhausen im Landschaftsschutzgebiet "Alter Stolberg". Leimbach weist eine typisch dörfliche, Bebauungsstruktur eines Haufendorfes mit verdichteter Hofbebauung im Kern sowie Einfamilienhäusern, Scheunen und Gärten am Siedlungsrand auf. Darüber hinaus machen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen einen großen Teil des Stadtteils aus.

Einwohnerzahl: In Leimbach wohnen mit Stand 31.12.2021 659 Einwohner.[51] Der Ortsteil weist eine Wahrscheinlichkeit für einen durchschnittlichen Einwohnerverlust auf.[52]

Relevante Nutzungen: In Leimbach befinden sich der Festplatz Leimbach mit Festhalle, eine Gaststätte und einige kleinere Handwerksbetriebe. Der südwestliche Bereich des Stadtteils Leimbach grenzt unmittelbar an die Kernstadt Nordhausen. Hier befinden sich der Sonderlandeplatz Nordhausen sowie das Gewerbegebiet "Am Kiesberge". Ansonsten bestehen keine weiteren Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe sowie zentralörtliche Funktionen.

Planungsrechtliche Situation: Die Ortslage Leimbach lässt sich überwiegend dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuordnen, während die übrigen Gebiete dem Außenbereich gem. §

[51] Haupt- und Nebenwohnung, Quelle: Statistikstelle Nordhausen
[52] Quelle: ISEK Nordhausen 2030, S. 12

35 BauGB zuzuordnen sind. In Leimbach sind folgende Bauleitpläne (nebst dem FNP der Stadt Nordhausen) rechtsverbindlich aufgestellt:

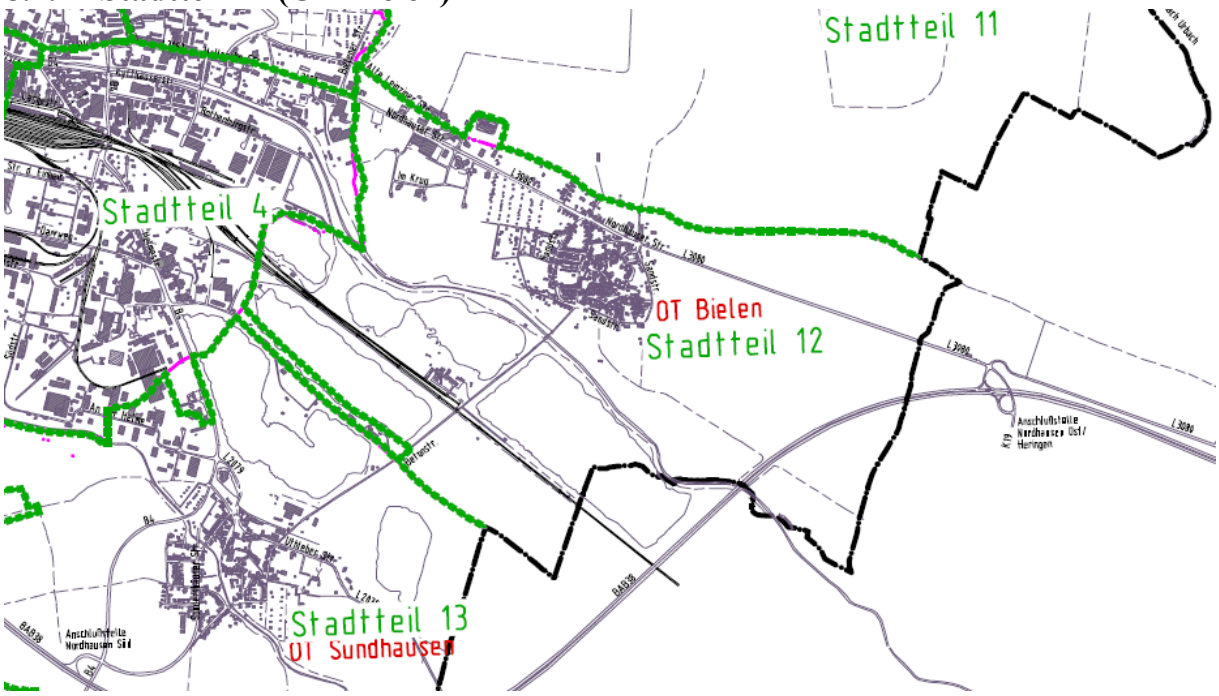
- B-Plan Nr. 1 L „Am Kiesberge“
- B-Plan Nr. 67 „Am Sportplatz (OT Leimbach)“
- Vorhaben- und Erschließungsplan 26 A „1. vereinfachte Änderung VE-Plan 26 Am Kirchberg (OT Leimbach)“

Darüber hinaus sind in Leimbach die Klarstellungs- und Abrundungssatzungen „OT Leimbach – Feldstraße“ aufgestellt.

Nahversorgungsangebote: Innerhalb Leimbachs bestehen keine (stationären) Nahversorgungsangebote. Die nächstgelegenen Standorte befinden sich im Osten von Nordhausen im Stadtteil 2 (Nord-Ost) bzw. 3 (Ost/Süd-Ost) in ca. 3km Entfernung. Hierdurch besteht in Leimbach ein Defizit in der fußläufig erreichbaren Nahversorgung.[53]

Potenzialflächen für den Einzelhandel/Städtebaulich ungeeignete Flächenpotenziale: Aufgrund der niedrigen Einwohnerdichte und der räumlichen Nähe zu bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten bzw. Nahversorgungszentren ist eine Ansiedlung von Einzelhandel in Leimbach weder anzustreben, noch im Sinne der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Nordhausen.

8.2.11 Stadtteil 12 (OT Bielen)



Gebietstypik, prägende Nutzungs- und Bebauungsstruktur: Der Ortsteil umfasst die Ortslage Bielen mit seiner dörflichen bis kleinstädtischen Bebauungsstruktur und -dichte, bestehend aus

[53] Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nordhausen, S. 78

Hof- und Einfamilienhausbebauung. Geprägt wird Bielen darüber hinaus im Westen, in Richtung Kernstadt durch Gewerbeansiedlungen und eine Kleingartenanlage. Im Süden wird die Ortslage Bielen begrenzt durch die Bahngleise der DB und den Fluss Zorge. Südlich davon befindet sich die im Zuge des langjährigen Kiesabbaus entstandene Bergbaufolgelandschaft der sog. "Bielener Kiesgewässer". Zum Stadtteil 12 Bielen gehören der Tauchersee, der Bielener See, der Möwensee und der Forellensee. Die Gewässer der Seenlandschaft Nordhausen in der "Goldenen Aue" dienen tw. Freizeit- und Erholung, sind aber auch dem Naturschutz vorbehalten. Die übrigen Teile Bielens bestehen vor allem aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch die bebaute Ortslage verläuft im Übrigen in West-Ost-Richtung die ehem. Bundesstraße 80 (L3080), die den Osten und das Zentrum Nordhausens mit der A 38 verbindet.

Einwohnerzahl: In Bielen wohnen mit Stand 31.12.2021 1.213 Einwohner.[54] Der Stadtteil weist eine Wahrscheinlichkeit für einen durchschnittlichen Einwohnerverlust auf.[55]

Relevante Nutzungen: Entlang der Nordhäuser Straße (L3080) im Nordwesten des Stadtteils besteht sich eine Konzentration von Handels- und Gewerbebetrieben mit den Schwerpunkten Kfz-Bedarf und -verkauf, die sich entlang der Halleschen Straße in den Stadtteilen 3 (Ost/Süd-Ost) und 4 (Helmestraße) fortsetzt und die sog. Automeile bildet. Des Weiteren bestehen dort auch ein großflächiger Möbelhandel und ein Baumarkt, sowie ein Schnellrestaurant. Aufgrund der Sortimentsausrichtung, der städtebaulich nicht integrierten Lage und der zahlreich vorhandenen Stellplätze lässt sich der vorhandene Einzelhandel in Bielen als deutlich autokundenorientiert einschätzen. Nördlich der Gewerbeagglomeration befinden sich darüber hinaus der Nordhäuser Sonderlandeplatz (vgl. Stadtteil 11) und eine Biomethananlage. Innerhalb der Bielener Ortslage bestehen zusätzlich ein Landgasthof sowie einige touristisch orientierte Fremdenunterkünfte und ein Brennstoffhandel. Am Bielener See befindet sich Nordhausens größtes Freibad, das Strandbad Bielen.

Planungsrechtliche Situation: Die Ortslage von Bielen lässt sich überwiegend dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuordnen, während die übrigen Gebiete dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen sind. In Bielen sind folgende Bauleitpläne (nebst dem FNP der Stadt Nordhausen) rechtsverbindlich aufgestellt:

- B-Plan Nr. 1 PV2 Goldene Aue „2. Änd. d. B-Plan Nr. 1 ‚Industriegebiet Goldene Aue‘ “
- B-Plan Nr. 2 Bi „Das lange Stück“
- B-Plan Nr. 3 Bi „Im Krug“
- B-Plan Nr. 53 „An der Alten Leipziger Straße (OT Bielen)“
- B-Plan Nr. 53A "1. Änd. BP 53"
- B-Plan Nr. 70 „B 80 / Im Krug“
- Teile des B-Plan Nr. 84B 2. Änderung BP 84
- Teile des B-Plan Nr. 101A "1. Änderung BP 101 Sundhäuser See"
- B-Plan Nr. 106 "Tauchersee"

[54] Haupt- und Nebenwohnung, Quelle: Statistikstelle Nordhausen
[55] Quelle: ISEK Nordhausen 2030, S. 12

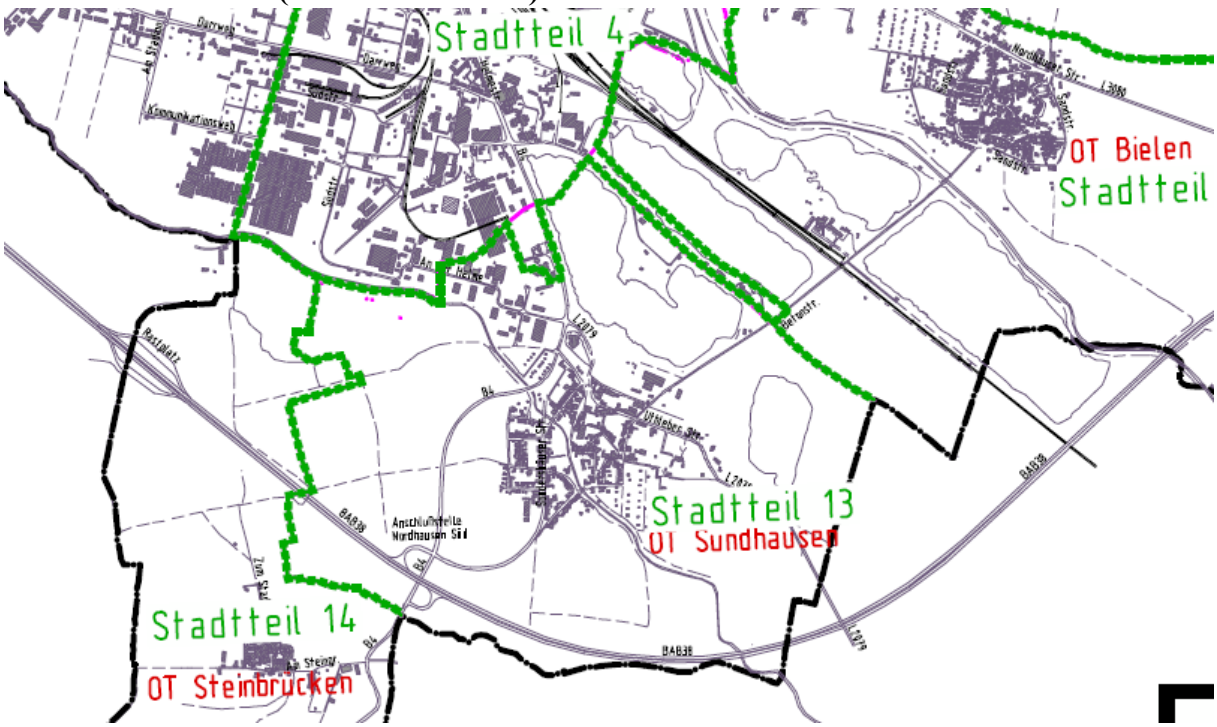
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 30 „Automeile (OT Bielen)“

Des Weiteren befinden sich die B-Pläne Nr. 65, 94-6, 100 und 101C, deren Aufstellungsverfahren noch laufen, mit ihren räumlichen Geltungsbereichen im Stadtteil Bielen.

Nahversorgungsangebote: Innerhalb des Ortsteils gibt es keine (stationären) Nahversorgungsangebote. Mehrere Standorte an der Halleschen Straße (zwei Lebensmitteldiscounter), der Sonderstandort Darrweg (Marktkauf) und ein dort nahegelegener Lebensmitteldiscounter befinden sich jedoch in räumlicher Nähe zu Bielen.

Potenzialflächen für den Einzelhandel/Städtebaulich ungeeignete Flächenpotenziale: Eine Ansiedlung von weiterem Einzelhandel ist grundsätzlich innerhalb der bestehenden Gewerbeagglomeration entlang der Nordhäuser Straße möglich, zumal solch eine Ansiedlung an bestehenden Konzentrationen grundsätzlich zu prüfen ist. [56] Das nahe der Autobahn-Anschlussstelle Heringen gelegene Industriegebiet "Goldene Aue des gleichnamigen Planungsverbandes ist eine landesweit bedeutsame Industriegroßfläche, die Ansiedlung von eigenständigem Einzelhandel ist hier ausgeschlossen. Eine Ansiedlung von Einzelhandel in Gewerbe- bzw. Industriegebieten entspricht darüber hinaus nicht den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Nordhausen.[57]

8.2.12 Stadtteil 13 (OT Sundhausen)



Gebietstypik, prägende Nutzungs- und Bebauungsstruktur: Der Stadtteil 13 Sundhausen schließt entlang der B 4 unmittelbar an den Stadtteil 4 der Kernstadt an und ist geprägt durch das

[56] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nordhausen, S. 144
[57] vgl. ebenda.

Nebeneinander der Ortslage Sundhausen, dem Gewerbe- und Industriegebiet aus dem Süden der Kernstadt, dem Kiesabbau, der Bergbaufolgelandschaft Seelandschaft Nordhausen und der Landwirtschaft. Die Bebauungsstruktur in der Ortslage Sundhausen besteht größtenteils aus EFH, im Ortskern befindet sich auch vereinzelte Hofbebauung. Westlich begrenzt wird die Ortslage in Nord-Süd-Richtung durch die Trasse der Ortsumfahrung im Zuge der B 4. Die südliche Grenze des Stadtteiles Sundhausenbildet in Ost-West-Richtung die A 38 mit der Anschlussstelle Nordhausen.

Einwohnerzahl: In Sundhausen wohnen mit Stand 31.12.2021 1.013 Einwohner.[58] Der Ortsteil weist eine Wahrscheinlichkeit für einen durchschnittlichen Einwohnerverlust auf.[59]

Relevante Nutzungen: In Sundhausen befinden sich u. a. die Festhalle Sundhausen, die Anlagen eines Schacht- und Spezialtiefbauunternehmens, ein Getränkegroßhändler sowie ein Betonwerk. Zudem dient Sundhausen als Standort für einen Baumarkt und einen großflächigen Bürobedarfshändler. Östlich der Ortslage Sundhausen wird der Kiesabbau gemäß Bundesberggesetz noch bis in das letzte Drittel dieses Jahrhunderts fortgeführt. Hier entsteht mit dem Auesee gleichzeitig der größte Kiessee der Seenlandschaft in der Goldenen Aue.

Planungsrechtliche Situation: Die Ortslage Sundhausen und Teile der Gewerbeagglomeration an der Helmestraße/B4 lassen sich überwiegend dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuordnen, während die übrigen Gebiete dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen sind. In Sundhausen sind folgende Bauleitpläne (nebst dem FNP der Stadt Nordhausen) rechtsverbindlich aufgestellt:

- B-Plan Nr. 95 „Hellweg-Baumarkt“
- B-Plan Nr. 101A "1. Änderung BP 101 Sundhäuser See"
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 Su „Autohaus Opel Reisner“

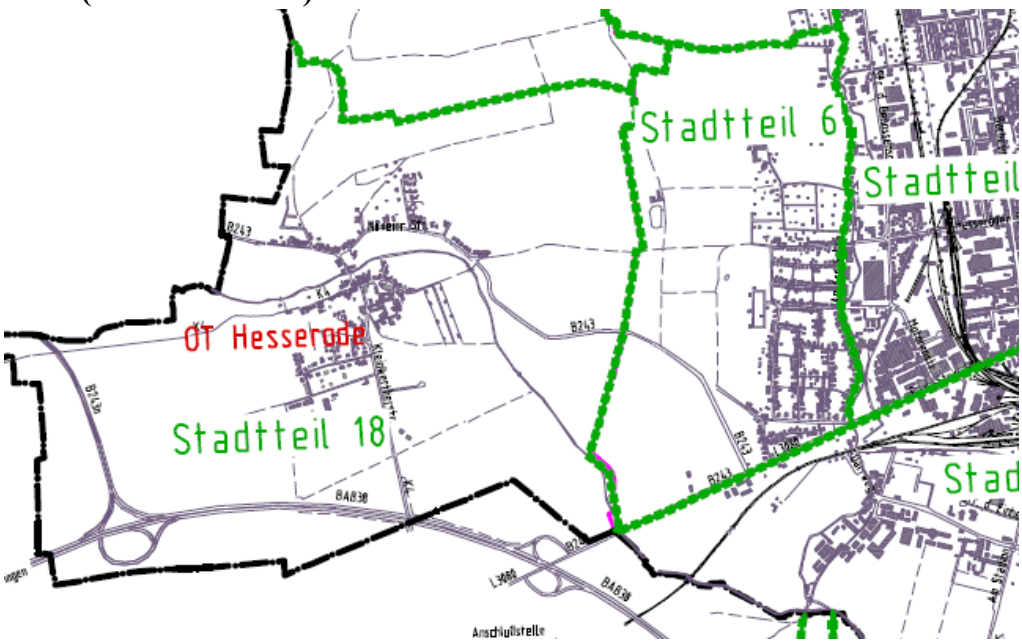
Des Weiteren befindet sich der B-Plan Nr. 101C, dessen Aufstellungsverfahren noch läuft, mit seinem räumlichen Geltungsbereich in Sundhausen.

Nahversorgungsangebote: Innerhalb des Ortsteils befinden sich, abgesehen von einem Getränkemarkt, keine (stationären) Nahversorgungsangebote. Mit dem Sonderstandort Darrweg (Marktkauf) und einem dort nahegelegenen Lebensmitteldiscounter befinden sich jedoch teils großflächige Angebote in räumlicher Nähe zum Stadtteil 13, welche aus der Ortslage Sundhausen allerdings nicht mehr fußläufig erreichbar und außerdem autokundenorientiert sind.

Potenzialflächen für den Einzelhandel/Städtebaulich ungeeignete Flächenpotenziale: Eine Ansiedlung von Einzelhandel ist städtebaulich am ehesten innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete entlang der Helmestraße/B4 vertretbar. Da diese Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, entspricht eine dortige Ansiedlung jedoch nicht den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Nordhausen.[60]

[58] Haupt- und Nebenwohnung, Quelle: Statistikstelle Nordhausen
[59] Quelle: ISEK Nordhausen 2030, S. 12
[60] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nordhausen, S. 144

8.2.13 Stadtteil 18 (OT Hesserode)



Gebietstypik, prägende Nutzungs- und Bebauungsstruktur: Bei Hesserode handelt es sich um einen dörflich und landwirtschaftlich geprägten Ortsteil. Kern des Ortsteils ist die Ortslage Hesserode, die durch den Flusslauf der Helme in zwei Teile gegliedert ist und im Wesentlichen aus einer lockeren Einfamilienhausbebauung besteht. Am nördlichen bzw. östlichen Rand der Ortslage befinden sich außerdem Wochenendhausgebiete- und Kleingärten. Der Süden Hesserodes wird durch die Bundesautobahn 38 und die autobahnähnlich ausgebaute B 243 durchzogen, deren Knotenpunkt (Dreieck Großwechsungen) sich ebenfalls in der Gemarkung Hesserodes befindet.

Einwohnerzahl: Im OT Hesserode wohnen mit Stand 31.12.2021 622 Einwohner.[61] Der Ortsteil weist eine Wahrscheinlichkeit für einen durchschnittlichen Einwohnerverlust auf.[62]

Relevante Nutzungen: In Hesserode befindet sich die Waldbühne Hesserode, gelegen im nördlichen Teil der Ortslage. Südlich von Hesserode dient eine großflächige Photovoltaikanlage der Energieerzeugung.

Planungsrechtliche Situation: Die Ortslage von Hesserode lässt sich überwiegend dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuordnen, während die übrigen Flächen dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen sind. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen ist der Ortskern Hesserodes weitgehend als gemischte Baufläche dargestellt, während sich südlich daran Wohnbau- und gewerbliche Bauflächen anschließen. In Hesserode sind folgende Bauleitpläne (nebst dem FNP der Stadt Nordhausen) rechtsverbindlich aufgestellt:

- B-Plan Nr. 1 Hes „Das Brühl“
- B-Plan Nr. 68 „Hinter dem Mühlhofe-Nord (OT Hesserode)“

[61] Haupt- und Nebenwohnung, Quelle: Statistikstelle Nordhausen
[62] Quelle: ISEK Nordhausen 2030, S. 12

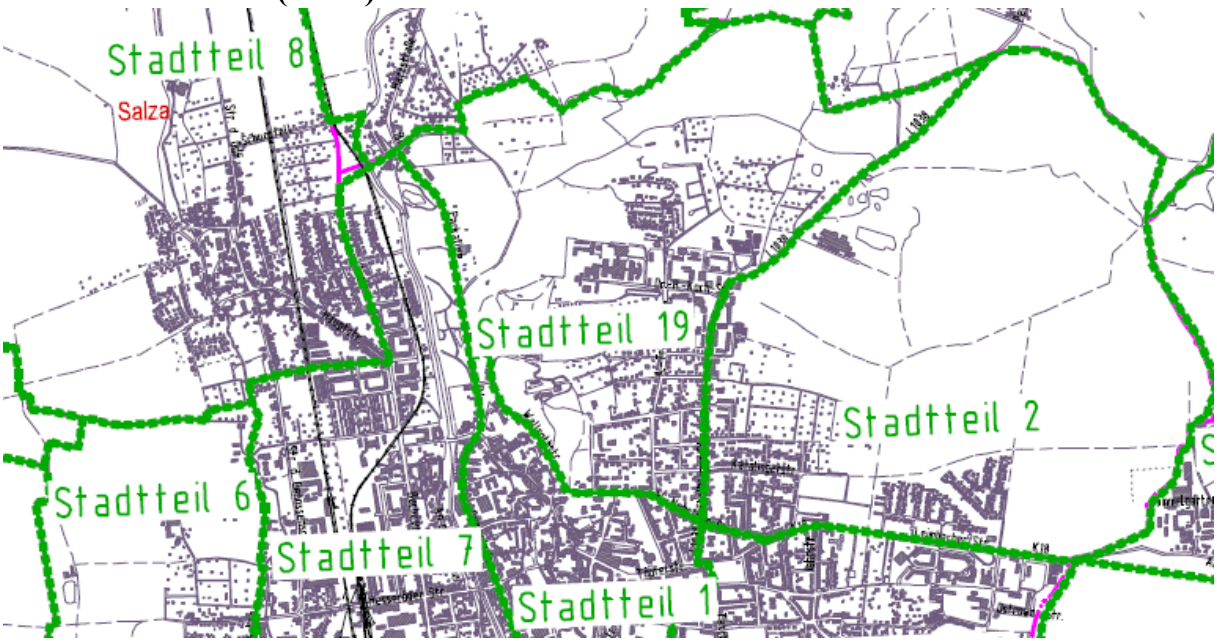
- B-Plan Nr. 73 „Steinberg (OT Hesserode)“
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 Hes „Am Bahndamm“

Des Weiteren befindet sich hier noch der B-Plan Nr. 94-1 "Ausgleichsflächenpool" im Aufstellungsverfahren.

Nahversorgungsangebote: Innerhalb des Ortsteils befinden sich keine (stationären) Angebote der Nahversorgung. Die nächstgelegenen Angebote sind mit mehreren Discountern und einem Verbrauchermarkt im westlichen Teil der Nordhäuser Kernstadt und in der Südharz-Galerie nahe des Bahnhofs (Stadtteile 5 und 7) gelegen. Hierdurch besteht in Hesserode ein Defizit in der (fußläufig erreichbaren) Nahversorgung.[63]

Potenzialflächen für den Einzelhandel/Städtebaulich ungeeignete Flächenpotenziale: Für eine Ansiedlung von Einzelhandel stellt sich Hesserode schon aufgrund des niedrigen Einwohnerpotenzials und der landwirtschaftlichen Prägung als ungeeignet dar. Es bestehen auch keine vorhandenen Einzelhandelskonzentrationen, Nahversorger oder Sonderstandorte im Ortsteil. Eine Ansiedlung von Einzelhandel ist zwar in den gewerblichen und gemischten Bauflächen Hesserodes nicht ausgeschlossen, würde allerdings von den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Nordhausen abweichen.[64]

8.2.14 Stadtteil 19 (Nord)



Gebietstypik, prägende Nutzungs- und Bebauungsstruktur: Der Stadtteil Nord stellt zusammen mit dem westlichen Teil des Stadtteils 2 (Nord-Ost) die Oberstadt und den nördlichen Ausläufer der Nordhäuser Kernstadt dar. Die "Oberstadt" stellt wegen ihrer exponierten Lage und dem Blick in die Richtungen Windleite/Hainleite, Südharzer Gipskarst, Goldene Aue und Kyffhäusergebirge die bevorzugte Wohngegend in der Kernstadt von Nordhausen dar. Der nördliche, höchstgelegene

[63] Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nordhausen, S. 78
[64] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nordhausen, S. 144

Teil des Stadtteils wird durch das Südharz-Klinikum und die Großwohnsiedlung aus DDR-Zeiten Nordhausen-Nord geprägt, während in der südlichen Hälfte eine kleinteiligere und aufgelockerte Bebauungsstruktur aus hochwertigen Stadtvillen und Einfamilienhäusern vorherrscht. Die übrigen Flächen des Stadtteils Nord dienen vorwiegend der Erholungsnutzung.

Einwohnerzahl: Im Stadtteil Nord wohnen mit Stand 31.12.2021 3.367 Einwohner.[65] Der Süden des Stadtteils weist eine Wahrscheinlichkeit für einen durchschnittlichen Einwohnerverlust auf, während sich im Norden Stabilisierungstendenzen bis hin zu einer sehr guten Chance auf Wachstum zeigen.[66]

Relevante Nutzungen: Neben dem Südharz-Klinikum, einem der größten Arbeitgeber der Stadt, befinden sich auch ein Pflegeheim und eine Berufsschule für Sozial-, Medizin- und Pflegeberufe im Stadtteil Nord. Darüber hinaus befinden sich mit dem Kunsthaus Meyenburg, dem Gehege-Park und dem Park Hohenrode teils denkmalgeschützte Kultureinrichtungen und für die Gesamtstadt bedeutsame Erholungsflächen im Stadtteil Nord. Außerdem liegt der zentrale Nahversorgungsbereich ‚Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord' stadtteilübergreifend in den Stadtteilen 2 Nord-Ost und 4 Nord.

Planungsrechtliche Situation: Der überwiegende Teil des Stadtteils lässt sich dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuordnen, während einige übrige Flächen dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen sind. Die Siedlungszusammenhänge sind gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen als Wohnbau- bzw. Sonderbaufläche (Klinik) dargestellt. Im Stadtteil Nord sind folgende Bauleitpläne (nebst dem FNP der Stadt Nordhausen) rechtsverbindlich aufgestellt:

- B-Plan Nr. 7 „Kirschweg"
- B-Plan Nr. 66 „Rüdigsdorfer Weg"
- B-Plan Nr. 80 „Kirschweg II"
- B-Plan Nr. 102 „Am Rosengarten"
- B-Plan 113 "Hanglandschaft"

Nahversorgungsangebote: Innerhalb des Stadtteils befindet sich der überwiegende Teil des Nahversorgungszentrums Nordhausen-Nord[67], der auch einen Verbrauchermarkt und einen Lebensmitteldiscounter (im angrenzenden Stadtteil Nord-Ost gelegen) umfasst.

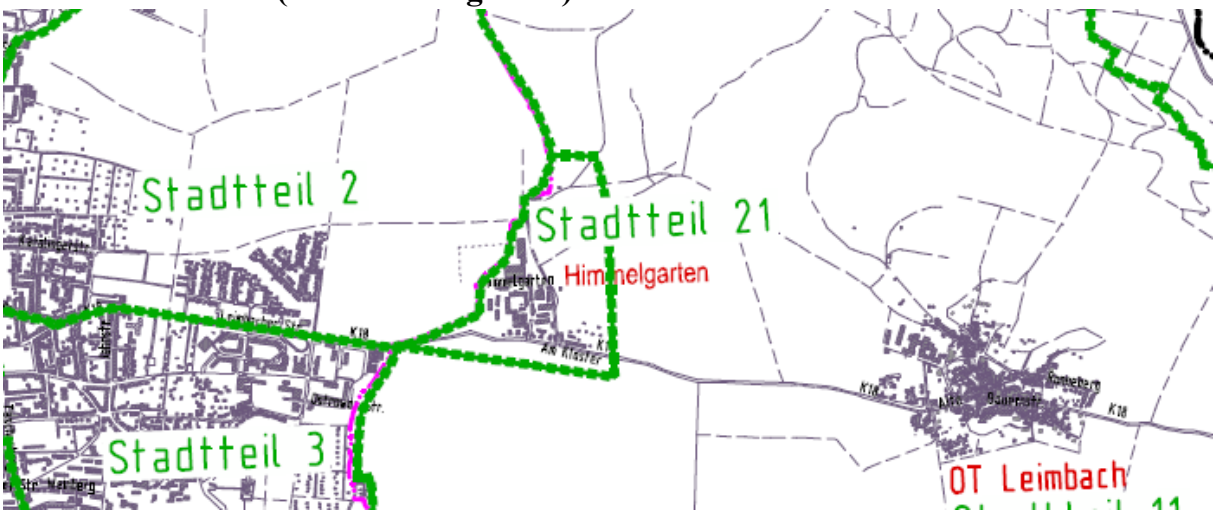
Potenzialflächen für den Einzelhandel/Städtebaulich ungeeignete Flächenpotenziale: Eine Ansiedlung von Einzelhandel im Stadtteil ist vorrangig nur im Bereich des Nahversorgungszentrums Nordhausen-Nord (um den Kreisverkehr Stolberger Str./Dr.-Robert-Koch-Str. gelegen) vertretbar. Dies würde auch den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Nordhausen entsprechen.[68]

[65] Haupt- und Nebenwohnung, Quelle: Statistikstelle Nordhausen
[66] Quelle: ISEK Nordhausen 2030, S. 12
[67] Gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nordhausen, S. 57 ff. und 111 ff.
[68] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nordhausen, S. 144

Sonstige städtebauliche Zielstellungen und Konzepte: Im Stadtteil Nord befindet sich der Großteil des Stadtumbaugebietes 2.2 Nordhausen-Nord. Dabei handelt es sich um die Großwohnsiedlung aus DDR-Zeiten östlich des Südharz-Klinikums. Das Ziel dieses Stadtumbaugebiets besteht in der Sicherung und klimaangepassten Entwicklung der Großwohnsiedlung als attraktivem Wohnstandort. Dies soll insbesondere durch Sanierungen, die Anpassung des Wohnungsbestandes an die sich verändernde Bevölkerungsstruktur und Aufwertungen des Wohnumfeldes und der nahen Freiflächen erreicht werden.[69]

Besondere Entwicklungsabsichten: Das Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord soll in seiner Funktion als Grundversorgung für die Oberstadt Nordhausens gesichert und gestärkt werden. Dies soll dadurch erreicht werden, dass künftige Einzelhandelsentwicklungen (im Norden der Kernstadt) auf das Nahversorgungszentrum zu konzentrieren sind. Dabei soll das Zentrum jedoch keine weitere räumliche Ausdehnung erfahren.[70]

8.2.15 Stadtteil 21 (OT Himmelgarten)



Gebietstypik, prägende Nutzungs- und Bebauungsstruktur: Der OT Himmelgarten ist auf die Fläche bezogen ein verhältnismäßig kleiner Stadtteil, der im Wesentlichen nur das Siedlungsgebiet Himmelgarten umfasst. Die Ortslage ist geprägt durch die teils historischen Gebäude eines ehem. landwirtschaftlichen Großbetriebes und tw. leerstehende Gewerbehallen. Entlang der Straße Am Kloster sowie vereinzelt entlang des Schwarzen Wegs besteht Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern und einzelner niedriggeschossiger Zeilenbebauung.

Einwohnerzahl: Im Ortsteil wohnen mit Stand 31.12.2021 102 Einwohner.[71] Himmelgarten weist eine Wahrscheinlichkeit für einen durchschnittlichen Einwohnerverlust auf.[72]

Relevante Nutzungen: In Gebäuden des ehem. landwirtschaftlichen Großbetriebes Himmelgarten befinden sich ein Kurierdienst und ein Kfz-Verwertungs- und Abschleppdienst.

[69] vgl. ISEK Nordhausen 2030, S. 71 f.
[70] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nordhausen, S. 112 f.
[71] Haupt- und Nebenwohnung, Quelle: Statistikstelle Nordhausen
[72] Quelle: ISEK Nordhausen 2030, S. 12

Planungsrechtliche Situation: Teile der Ortslage von Himmelgarten (entlang der Straße Am Kloster) lassen sich dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuordnen, während die übrigen Flächen des Stadtteils dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen sind. Im OT Himmelgarten sind abgesehen vom Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen keine Bauleitpläne rechtsverbindlich aufgestellt. Für einen Bereich im nördlichen Teil des Stadtteils 21 besteht jedoch die Außenbereichssatzung „Kuckucksmühle".

Nahversorgungsangebote: Innerhalb Himmelgartens befinden sich keine (stationären) Nahversorgungsangebote. Die nächsten Angebote sind ca. 1 km entfernt mit einem Verbrauchermarkt und einem Lebensmitteldiscounter im Osten des Stadtteils 2 (Nord-Ost) zu finden.

Potenzialflächen für den Einzelhandel/Städtebaulich ungeeignete Flächenpotenziale: Für eine Ansiedlung von Einzelhandel stellt sich der OT Himmelgarten aufgrund des geringen Einwohner- und damit Frequenzpotenzials und der räumlichen Nähe zu bestehendem Einzelhandel als eher ungeeignet dar. Eine solche Ansiedlung würde damit auch nicht den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Nordhausen entsprechen.[73]

9. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen des Bebauungsplans einzeln begründet. Der Bebauungsplan enthält nur eine einzige zeichnerische Festsetzung – nämlich die Festsetzung seines Geltungsbereichs. Alle sonstigen Inhalte des Plans bestehen aus textlichen Festsetzungen.

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF" vorangestellt. Die Verwendung dieses Kürzels in der Begründung dient einer vereinfachten Darstellung.

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 ausgeschossen.

(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,

[73] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nordhausen, S. 144

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 in der Planzeichnung umgrenzten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgenommen. Sie werden daher von den Vorschriften dieses Bebauungsplans selbst dann nicht erfasst, wenn sie sich innerhalb des umgrenzten räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans befinden.

Begründung

Zu Absatz 1: Die Beschränkung des Bebauungsplans auf Vorschriften für im Zusammenhang bebaute Ortsteile folgt aus seinem Regelungszweck: Es sollen nur Vorhaben des Einzelhandels innerhalb des unbeplanten Innenbereichs gesteuert werden. Im Außenbereich sind selbstständige Einzelhandelsbetriebe ohnehin grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Denkbar sind nur sog. Hofläden im Zusammenhang mit privilegierten landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Festsetzung stellt klar, dass der Bebauungsplan nur für den unbeplanten Innenbereich gelten soll. Sollten im Geltungsbereich Flächen enthalten sein, die dem Außenbereich zuzuordnen sind, ist nur von einer Teilunwirksamkeit auf diesen Flächen auszugehen.[74]

Zu Absatz 2 und 3: Gemäß § 38 BauGB gehen Planfeststellungen den Vorschriften der §§ 29 bis 36 BauGB vor. Der Bebauungsplan findet daher auf planfestgestellte Bahnflächen in Nordhausen keine Anwendung. Dies gilt allerdings nicht, wenn die Bahn es unternehmen würde, auf Bahnflächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen. Derartige Vorhaben würden das Zentralisierungskonzept des Bebauungsplans offensichtlich stören. Sie unterliegen daher „ganz normal“ den einschränkenden Regelungen des Plans.

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.

[74] Vgl. OVG Münster, Beschl. v. 14.4.2022 – 2 A 2867/21, NVwZ-RR 2022, 616 (618).

(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 als Kernsortimente 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)

Begründung:

Zu Absatz 1: Kernanliegen des strategischen Bebauungsplans ist es, den zentrenrelevanten Einzelhandel zu steuern und in den zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren. Dazu ist ein Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche notwendig. Ausgenommen davon sind lediglich nahversorgungsrelevante Betriebe (als Ausnahme), die eine wohnortnahe Versorgung sicherstellen sollen sowie Kioske, Tankstellenshops und Annexhandel unter den in TF 4 festgesetzten Bedingungen.

Zu Absatz 2: Da es sich bei „zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben“ nicht um einen legaldefinierten Begriff handelt, muss der Bebauungsplan festsetzen, was darunter zu verstehen ist. Die Liste zentrenrelevanter Sortimente ergibt sich aus der TF 6, der das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nordhausen zugrunde liegt. Einerseits sind Einzelhandelsbetriebe zentrenrelevant, die ein zentrenrelevantes Kernsortiment führen. Die Einstufung als Kernsortiment ist nicht an einen bestimmten Wert geknüpft, sondern es ist je nach Einzelfall zu beurteilen, ob ein zentrenrelevantes Kernsortiment vorliegt.

Andererseits dürfen Einzelhändler, die nicht zentrenrelevante Kernsortimente führen, nur auf höchstens 10% ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente anbieten (sog. Randsortimente).

Dieser Wert ergibt sich aus den Untersuchungen, die dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugrunde liegen und sollen bauleitplanerisch abgesichert werden.[75] Zum Verhältnis von Kern- und Randsortimenten hat das OVG Münster folgendes ausgeführt:

„Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht (...) insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment – wie schon aus dem Begriff ‚Rand'sortiment folgt – zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind."[76]

Diese Auffassung macht sich der Plangeber zu Eigen. Somit ist neben der Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche auch sichergestellt, dass die Randsortimente in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen und dieses ergänzen müssen.

Zu Absatz 3: Um eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen, sind Einzelhändler mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgungszentren ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme ist überhaupt nur unter zwei Bedingungen in Betracht zu ziehen: Zum einen muss der Einzelhändler die Sortimentsfestsetzungen einhalten. Um die Ansiedlung städtebaulich nicht erwünschter Sonderbetriebsformen (z.B. Restposten und Lebensmittelhandel) nicht zu begünstigen, ist auf dem überwiegenden Anteil der Verkaufsfläche das Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente erforderlich. Die Grenze dafür hat der Plangeber bei einem Mindestanteil von 75% der Gesamtverkaufsfläche definiert.

Absatz 3 erfasst nicht die gemäß Sortimentsliste ebenfalls nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente für Drogeriewaren/Körperpflegeartikel, Kosmetikartikel und freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel) sowie Schnittblumen. Die Stadt Nordhausen ist bereits mit mehreren Drogeriemärkten bestückt, die die lokale Bevölkerung ausreichend versorgen. Ein absatzwirtschaftliches, quantitatives Entwicklungspotenzial ist kaum vorhanden. Außerhalb der Kernstadt existieren keine Stadtteile, die für sich genommen oder im Zusammenwirken mit anderen Stadtteilen eine ausreichend große Bevölkerung bilden, um einen eigenständigen Versorgungsbedarf zu begründen. Daher sollen auch in Zukunft reine Drogeriemärkte auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt" konzentriert werden.[77] Der Bebauungsplan setzt somit auch die entsprechende Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts um.

Schnittblumen sind zwar nicht als typisches Kernsortiment eines Drogeriemarkts zu werten, allerdings ist eine wohnortnahe Versorgung mit Schnittblumen auch nicht städtebaulich

[75] Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 141 f. und 170.
[76] OVG Münster, Urt. v. 22.6.1998 – 7 a D 108/96.NE, NVwZ 1999, 79 (81).
[77] Vgl. zu alledem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 137 ff.

erforderlich. Sie werden überwiegend als Randsortiment in Lebensmittel- und Drogeriemärkten geführt[78] - das lässt auch die Festsetzung zu.

Zudem dürfen von den nach Absatz 3 zulässigen Einzelhandelsbetrieben keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sein. Das Einzelhandelskonzept gibt hierzu folgende Anhaltspunkte:[79] Von nachteiligen Auswirkungen ist nicht auszugehen, wenn

- der Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung dient, d.h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 40%, in Ausnahmefällen maximal bis zu 50% der sortimentsspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt,
- der Einzelhandelsbetrieb städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert ist und
- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar ist (im Regelfall 600m-Distanz).

Bei der 40%-Regel handelt es sich um einen Erfahrungswert, der die maximale Wertabschöpfung der Kaufkraft eines Kunden durch einen Einzelmarkt beschreibt.[80] Liegt der Wert höher, ist im Regelfall davon auszugehen, dass der Markt nicht mehr nur der Nahversorgung dient, sondern notwendigerweise auch um Kaufkraftabflüsse außerhalb des Einzugsgebiets zu generieren. Das kann wiederum negative Auswirkungen auf andere Standorte nach sich ziehen. Aufgrund der Siedlungsstruktur in Nordhausen mit vielen eingemeindeten Stadtteilen kann im Zuge der Einzelfallbetrachtung auch eine Wertabschöpfung von maximal 50% zulässig sein.

Als städtebaulich integrierte Lage gelten Standorte, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und für die eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (z.B. Hauptverkehrsstraßen, Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Der fußläufige Versorgungsbereich, der sich im Regelfall 600 m rund um den geplanten Standort erstreckt, ist zugleich das funktionale Versorgungsgebiet. Unter Berücksichtigung der o.g. 40%-Regel ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² auf eine Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet von ca. 5.000 EW angewiesen. Dieser Wert ist in der Nordhäuser Kernstadt plausibel erreichbar (vgl. Kapitel 8.2). Zudem soll darauf geachtet werden, dass sich die 600 m-Radien verschiedener Nahversorgungsstandorte nicht bzw. nur in geringem Umfang überschneiden.

TF 3 Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen

(in der Planurkunde im Original flächig orange bzw. grün gekennzeichnet)

(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

[78] Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 41.
[79] Vgl. auch zum Folgenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 134 ff.
[80] Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 136.

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)

Begründung:

Zu Absatz 1: Die Nahversorgungszentren zeichnen sich gegenüber dem Hauptzentrum Innenstadt durch ein deutlich geringeres Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen aus. Sie werden durch ein bis zwei Lebensmittelmärkte und nur vereinzelte Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich geprägt. Daher sind sie lokale Versorgungszentren, die überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dienen.[81] Somit sind auch hier nur Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, die der Nahversorgung dienen. Auf die entsprechenden Ausführungen zu TF 2 Abs. 3 wird verwiesen.

Von den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch hier die Drogeriewaren und Körperpflegeartikel ausgeschlossen. Gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sollen diese Sortimente ausschließlich dem Zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ vorbehalten bleiben.[82]

Zu Absatz 2: Nicht der Nahversorgung dienende Sortimente sind nur ausnahmsweise zulässig, um eine räumliche Lenkung im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung zu erreichen. Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel soll sich demnach nur im ZVB „Hauptzentrum Innenstadt“ ansiedeln.[83] Weiterhin ist eine funktionale Ergänzung des Nahversorgungszentrums notwendig, d.h. die Sortimente haben einen gewissen Bezug zum Zweck des Nahversorgungszentrums und unterstützen diesen funktional. Sie unterstützen ihn, indem sie ausgewählte Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten, wie sie auch sonst häufig

[81] Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 99.
[82] Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 138.
[83] Vgl. ebd., S. 139.

im Zusammenhang mit Nahversorgungszentren zu beobachten sind (z.B. Schuhgeschäfte). Ob das Sortiment eine funktionale Ergänzung darstellt, ist im Einzelfall zu prüfen. Zudem dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf das Hauptzentrum, z.B. in Form von übermäßigen Kaufkraftabflüssen und Leerstand, zu erwarten sein.

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)

Begründung:

Zu Absatz 1: Von Kiosken und ähnlich kleinflächigen Betrieben gehen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus. Eine Erfassung von den Regelungen des strategischen Bebauungsplans, der gerade den Schutz und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zum Ziel hat, ist daher unverhältnismäßig und nicht gerechtfertigt. Sie sind daher zulässig, sofern sie die Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB erfüllen.

Zu Absatz 2: Apotheken führen mit pharmazeutischen Artikeln ein zentrenrelevantes Sortiment gemäß Nordhäuser Sortimentsliste und unterliegen somit den Regelungen des strategischen Bebauungsplans. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept trifft zu diesem Betriebstyp keine Aussagen. Gleichwohl ist es erwünscht, eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung auch mit frei verkäuflichen pharmazeutischen Waren sicherzustellen. Durch den Ausschluss von Drogeriemärkten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ können diese die Versorgungsfunktion nicht wahrnehmen. Durch die Einzelfallbetrachtung ist zudem sichergestellt, dass sich in einigen Stadtteilen kein Überangebot entwickelt und die

Verkaufsflächen verträglich mit den übrigen Zielen des Bebauungsplans und des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sind.

Zu Absatz 3: Das Angebot von Tankstellenshops besteht im Regelfall aus nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, sodass sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erfasst werden. Es ist unstrittig, dass es die Möglichkeit eines wirtschaftlichen Betriebs von Tankstellen und die Erwartungen der Nutzer erfordern, Tankstellenshops auch weiterhin zuzulassen. Um einer unerwünschten Entwicklung entgegenzuwirken bzw. den Sortimentsumfang zu begrenzen – auf eine quantitative Beschränkung wird bewusst verzichtet – sind Tankstellenshops jedoch nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich auch im Übrigen nach § 34 BauGB einfügen. Demnach ist im Einzelfall zu prüfen, ob es sich um einen im Sinne der Einzelhandelssteuerung verträglichen Tankstellenshop handelt oder nicht. Zudem ist klargestellt, dass der Shop in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Tankstelle stehen muss. Ein isolierter Standort der Shops unabhängig von der Tankstelle scheidet somit aus.

Zu Absatz 4: Die Regelung dient der Umsetzung der Ausnahme von der Ansiedlungsregel gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept.[84] Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit ist sichergestellt, dass unerwünschte Formen des Annexhandels (z.B. großflächige Verkaufsstätten) ausgeschlossen werden können. Der räumliche Zusammenhang erfordert, dass die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist, es sich also nicht um eine von dem Hauptbetrieb isoliert gelegene Verkaufsstätte handelt. Ein funktionaler Zusammenhang besteht, wenn der Betrieb und die Verkaufsstätte in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet werden und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen.

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)

Begründung:

Zu Absatz 1: Bestandskräftig genehmigte Betriebe können und sollen in ihrem genehmigten Umfang durch diesen Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden. Sofern bauliche Maßnahmen geplant sind, die einer Genehmigung bedürfen, ist diese ausnahmsweise zu erteilen, wenn keine

[84] Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 143.

schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Schädliche Auswirkungen sind in der Regel u.a. dann zu erwarten, wenn die Verkaufsfläche zu Gunsten zentrenrelevanter Sortimente erweitert werden soll.

Zu Absatz 2: Eine Nutzungsänderung in Betrieben nach Absatz 1 - d.h. solche Betriebe, die bestandskräftig genehmigt sind, aber deren Nutzung nach den TF 1 bis 4 weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig ist -, die die Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente zum Ziel hat, ist unzulässig. Zentrenrelevante Sortimente sollen in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden, eine Ausweitung des Angebots an Standorten außerhalb der ZVB ist somit städtebaulich nicht erwünscht.

TF 6 Liste der zentrenrelevanten Sortimente für Nordhausen

(1) Folgende Sortimente werden als zentrenrelevante Sortimente festgesetzt:

Nahversorgungsrelevant

Backwaren / Konditoreiwaren

Fleisch- und Metzgereiwaren

Getränke
(inkl. Wein Sekt / Spirituosen)

Nahrungs- und Genussmittel
(inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren)

Drogeriewaren / Körperpflegeartikel

Kosmetikartikel

Freiverkäufliche Apothekenwaren
(pharmazeutische Artikel)

(Schnittblumen)

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

Zeitungen/Zeitschriften

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

Begründung:

Zu Absatz 1: Die Liste stimmt mit der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts überein. Die Zentrenrelevanz der Sortimente ergibt sich vor allem aus[85]

- der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Nordhausen selbst,
- der Leit- und Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder qualitativen Angebotsschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch
- der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Nordhausen.

Die erhobenen Sortimente wurden nach ihrem Vorkommen in zentralen Lagen und sonstigen Lagen untersucht und anschließend unter Berücksichtigung stadtentwicklungspolitischer Vorstellungen hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz bewertet. Die Zuordnung der Sortimente als nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente wird daher nicht ausschließlich von der Lage der Verkaufsflächen bzw. Betriebsanteile abgeleitet, sondern berücksichtigt auch städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Nordhausen. Eine Begründung zur Einstufung der einzelnen Sortimente als nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant oder nicht-zentrenrelevant kann dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept entnommen werden.[86]

Um eine eindeutige Zuordnung zu ermöglichen, sind die Sortimente folgender Klassifikation der Wirtschaftszweige zugeordnet:

Kurzbezeichnung Sortiment	**Nr. nach WZ 2008**	**Bezeichnung nach WZ 2008**
Backwaren/Konditoreiwaren	47.24.0	Einzelhandel mit Back und Süßwaren
Fleisch- und Metzgereiwaren	47.22.0	Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren
Getränke	47.25.0	Einzelhandel mit Getränken
Nahrungs- und Genussmittel	47.21.0	Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln
	47.23	Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen
	47.26.0	Einzelhandel mit Tabakwaren
	47.29.0	Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln

[85] Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 126.
[86] Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 130 ff.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Kosmetikartikel	47.75.0 (teilw.)	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln Hier nur: Einzelhandel mit Duftwasser, Feinseifen, Mund- und Haarpflegemitteln, Rasiermitteln u.Ä.
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel	47.75.0 (teilw.)	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln Hier nur: Einzelhandel mit Hygieneartikeln
	47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten, Kerzen
	-	Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)
Freiverkäufliche Apothekenwaren	47.73.0 (tlw.)	Apotheken Hier: Einzelhandel mit nicht rezeptpflichtigen Arzneimitteln
Schnittblumen	47.76.1 (tlw.)	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel Hier nur: Einzelhandel mit Blumen
Bekleidung	47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)
Bücher	47.61.0	Einzelhandel mit Büchern
Elektrokleingeräte	47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten Hier nur: Einzelhandel mit Staubsaugern, Nähmaschinen usw. für den Haushalt; Einzelhandel mit elektrischen Brotschneidemaschinen, Dosenöffnern usw. für den Haushalt
Elektronik und Multimedia	47.4	Einzelhandel mit Geräten der Informations- und Kommunikationstechnik (in Verkaufsräumen)
	47.63.0	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2 (teilw.)	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen Hier nur: Einzelhandel mit Foto-, Kino- und Projektionsgeräten und Zubehör dafür
Erotikartikel	47.78.9	Erotikartikel

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Glaswaren / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren	47.54.0 (teilw.)	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten Hier: Einzelhandel mit Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen usw. für den Haushalt
	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, soweit anderswo (im WZ 2008) nicht genannt
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien
Hobbyartikel	47.62.2 (teilw.)	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Hier: Bastelartikel/Künstlerbedarf
	47.78.3 (teilw.)	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Hier: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Medizinische und orthopädische Artikel	47.74.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
	47.78.1	Augenoptiker
Musikinstrumente und Zubehör	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier, Büroartikel, Schreibwaren	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerieartikel	47.75.0 (teilw.)	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln Hier: Einzelhandel mit Duftwasser und Parfüms
Schuhe	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen
Spielwaren	47.65.0	Einzelhandel mit Spielwaren

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Sportartikel/Sportkleingeräte	47.64.2 (teilw.)	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) Hier: Einzelhandel mit Sportartikeln, Sportkleingeräte
Sportbekleidung	47.64.2 (teilw.)	Hier: Einzelhandel mit Sportbekleidung
Uhren/Schmuck	47.77.0	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohndekorationsartikel	47.78.3 (teilw.)	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Hier: Einzelhandel mit Andenken, kunstgewerblichen Erzeugnissen und Devotionalien; Einzelhandelsleistungen kommerzieller Kunstgalerien
	47.78.9	Sonstige Wohneinrichtungsartikel (Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen)
Zeitungen und Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Zu Absatz 2: Um den abschließenden Charakter der festgesetzten Sortimentsliste nach Absatz 1 klarzustellen, setzt der Bebauungsplan fest, dass alle nicht erfassten Sortimente nicht-zentrenrelevant sind.

10. Alternativenprüfung

Alternativ zur Steuerung über einen strategischen Bebauungsplan könnte die Verhinderung unerwünschter Vorhaben nur dadurch erreicht werden, dass anlassbezogen auf Ansiedlungswünsche reagiert wird. Ob eine Untersagung von Vorhaben bereits auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB – insbesondere des § 34 Abs. 3 BauGB wegen schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – möglich wäre, ist zweifelhaft. Es müssten jedenfalls entsprechende Gutachten erarbeitet und vorgelegt werden. Wenn die Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB zur Abwehr eines Bau-, Änderungs- oder Erweiterungsantrags eines einschlägigen Betriebs nicht ausreichend erscheint, müsste unverzüglich ein Aufstellungsbeschluss für einen kleinteiligen, speziellen Bebauungsplan gefasst werden. Nach dessen öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt könnte die Entscheidung über den Antrag

dann zurückgestellt werden. Zur Absicherung des verhindernden B-Plans müsste die Zurückstellung in eine Veränderungssperre überführt werden. Die endgültige Unzulässigkeit des unerwünschten Vorhabens könnte erst mit der Inkraftsetzung des kleinteiligen Bebauungsplans erreicht werden. Sofern und sobald mehrere unerwünschte Vorhaben beantragt würden, müssten jeweils weitere Zurückstellungen, Veränderungssperren und Bebauungsplanverfahren in Gang gesetzt werden. Es liegt auf der Hand, dass diese einzelfallbezogene Vorgehensweise dem hier verfolgten Planungsansatz nach Aufwand und möglicherweise auch nach Wirkungskraft weit unterlegen ist.

D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, FLÄCHENBILANZ

11. Auswirkungen des Bebauungsplans

11.1 Auswirkungen auf die Bevölkerung

Der Bebauungsplan soll die Versorgung der Bevölkerung von Nordhausen in allen Ortsteilen stützen. Er hat damit für die Wohnbevölkerung eine positive Wirkung.

Auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl (siehe dazu das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030) hat der Plan aufgrund seiner Festsetzungen und seiner Zielsetzung keine unmittelbaren Auswirkungen.

11.2 Arbeitsplatzentwicklung

Trotz der einschränkenden Festsetzungen des Plans sind keine negativen Auswirkungen auf die Arbeitsplatzentwicklung zu erwarten. Durch die Planung werden im Gegenteil die Bedingungen für die weitere Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt unterstützt und damit die dort befindlichen Arbeitsplätze gesichert und gefördert.

11.3 Verkehrsentwicklung

Die Funktionen des Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Nordhausen werden durch eine gute verkehrliche Anbindung innerhalb der Region begünstigt. In erster Linie bieten sich die Bundesautobahn A 38 (Richtung Göttingen im Westen und Leipzig im Osten) sowie die Bundesstraßen B 4 (Richtung Bad Harzburg im Norden und Erfurt im Süden) und B 243 (von der Anschlussstelle der A 38 im Süden nach Bad Lauterberg im Harz im Nordwesten) als gute überörtliche Straßenverbindungen an.

Mit dem Bahnhof Nordhausen ist die Stadt an das regionale Schienennetz (u. a. nach Erfurt, Halle/Saale, Northeim, Kassel und Göttingen) angebunden. Aufgrund seiner zentralen, innenstadtnahen Lage ermöglicht der Nordhäuser Bahnhof auswärtigen Kunden den Besuch der Innenstadt mit der Bahn. Zudem befindet sich in Nordhausen der Ausgangspunkt der nach Norden und damit in den Harz führenden Harzer Schmalspurbahnen (HSB). Deren an den Bahnhofsplatz angebundener Bahnhof Nordhausen-Nord stellt den südlichsten Punkt im Netz der HSB dar. Neben drei Straßenbahnlinien im Stadtgebiet bietet auch ein Netz aus Regional- und Stadtbuslinien, die ebenfalls am Bahnhofsplatz ihre zentrale Umsteigestelle haben, Verbindungen innerhalb Nordhausens und in die Region. Der Bebauungsplan soll auch und gerade die fußläufige

Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Lebens sicherstellen. Dadurch kann er eine verkehrsvermeidende Wirkung haben: Der Einkauf muss nicht unter Nutzung des PKW vollzogen werden.

11.4 Lärmentwicklung, sonstige Immissionen

Verkehrsvermeidung führt auch zur Lärmminderung. Die Minderung von Immissionen gehört jedoch nicht zu den direkten Zielen des Bebauungsplans.

11.5 Auswirkungen auf die Wirtschaft

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente künftig gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans in städtebaulich erwünschten Lagen konzentriert. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind zentrenrelevante Sortimente regelmäßig unzulässig bzw. soll lediglich die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sichergestellt werden. Die Nutzungsoptionen grundsätzlich für den Einzelhandel geeigneter Flächen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind insofern eingeschränkt. Dem steht die städtebaulich gewünschte Konzentration zentrenrelevanter Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen gegenüber, die somit einem Funktionsverlust und städtebaulichen Missständen (Leerstand, Verkehrsverlagerung auf dezentrale Standorte etc.) entgegenwirkt. Diese Belange werden in der Abwägung höher gewichtet, als die mit der Planung verbundenen Einschränkung an nicht-zentralen Standorten.

Der Plan hat auch Auswirkungen auf bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Diese sind nur gemäß den Ausnahmen in TF 2 Abs. 3 und TF 4 allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, die diese Anforderungen nicht erfüllen, genießen einen erweiterten Bestandsschutz (TF 5). Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Sortimenten ist jedoch ausgeschlossen. Nach der letzten vollständigen Bestandsaufnahme der Einzelhandelssortimente im Zuge der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sind folgende Betriebe künftig im erweiterten Bestandsschutz der TF 5, da sie entweder zentrenrelevante Kernsortimente führen, die Begrenzung auf maximal 10% zentrenrelevanter Randsortimente nicht einhalten oder die Ausnahmevoraussetzungen nach TF 2 Abs. 3 nicht erfüllen:

- Goldschmiede Wäldrich & Sohn (Altendorf 19)
- Galerie59 (Altendorf 59)
- Bekleidungseck (Am Alten Tor 7c)
- Hausgeräte R. Brambach (Am Alten Tor 9a)
- Nordhäuser Papyrus (An der Helme 19)
- Blumenhaus Otto (August-Bebel-Platz 28)
- DGS – der Getränkespezialist (Betonstraße 2)
- Bötel (Bochumer Straße 35)
- Mund’s Mühle (Darrweg 29)
- Takko (Emil-Reichardt-Straße 2/Rolandtor)

- Reno (Emil-Reichardt-Straße 2/Rolandtor)
- dm (Emil-Reichardt-Straße 2/Rolandtor)
- Kik (Emil-Reichardt-Straße 2/Rolandtor)
- Pfennigpfeiffer (Förstemannstraße 2)
- An- und Verkauf / Antik (Geseniusstraße 24)
- Sanitätshaus mediaktiv (Grimmelallee 2C)
- FRED MAX (Grimmelallee 4C)
- Haus der Gesundheit (Grimmelallee 6A)
- IHW Detlef Koch (Grimmelallee 48)
- Lidl (Hallesche Straße 49)
- Jysk (Hallesche Straße 53A)
- Teamsport Nordhausen (Hallesche Straße 53A)
- Hammer (Hallesche Straße 53)
- Action (Hallesche Straße 53)
- Huckes Fleischerei (Hallesche Straße 53)
- Netto Marken-Discount (Hallesche Straße 97)
- Bäckerei Trickel (Hallesche Straße 97)
- Dorles Laden (Hauptstraße 36)
- Kauf- und Bestellshop Salza (Quelle) (Hauptstraße 69)
- Thomas Holzhause (Hauptstraße 81)
- Fernsehdienst H. Bartsch (Hauptstraße 101)
- Gebrauchtwarenhandel Für'n Appel und ein Ei (Helmestraße 18)
- Alfred Schink / Uhren + Schmuck (Hesseröder Straße 5)
- Schreibwaren Fachhandel (Hesseröder Straße 20)
- Werkstattladen (Hinter der Steinmühle 6)
- Euronics Gunst (Jahnstraße 51)
- Elektro König (Köllingstraße 4)
- TEDi (Neustadtstraße 6)
- Stoffwechsel (Otto-Ludwig-Straße 2)
- Lidl (Reichsstraße 16)
- Damboldt Brillen/Hörgeräte (Reichsstraße 26)
- Gärtnerei Jens Rödiger (Schurzfell 5)
- Aika Elektronik (Straße der Genossenschaften 18)
- DGS Der Getränkespezialist (Straße der Genossenschaften 18)
- Gärtnerei Rosenkram (Straße der Genossenschaften 24)
- Stöbereck (Taschenberg 38A)
- Tintenklecks (Taschenberg 45)
- Aldi (Wilhelm-Raabe-Straße 1)
- Bäckerei Jacobsohn (Wilhelm-Raabe-Straße 1)
- Huckes Fleischerei (Wilhelm-Raabe-Straße 1)

Auch, wenn die Auswirkungen – Verweisung der Einzelhändler in den Bestandsschutz – für alle genannten Betriebe gelten, ist ein besonderes Augenmerk auf das Fachmarktzentrum 'Rolandtor'

(Emil-Reichardt-Straße 2) sowie auf den Standort Hallesche Straße/Zorgestraße zu richten. Die Stadt Nordhausen gewichtet auch hier das Interesse an einer Konzentration zentrenrelevanter Sortimente auf die Innenstadt höher, als das Interesse der Betriebe an einer Erweiterung über den Bestand hinaus. Die Agglomeration 'Rolandtor' steht nicht in einem städtebaulichen Zusammenhang zur Südharz-Galerie und der daran anschließenden Innenstadt.[87] Der Standort Hallesche Straße/Zorgestraße soll sich perspektivisch in einen Angebotsschwerpunkt für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entwickeln können.[88]

Hinsichtlich etwaiger Entschädigungsansprüche ist festzuhalten, dass auch die Änderung einer zuvor nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB zulässigen Nutzung Planungsschadensansprüche auslösen kann. Hier gilt folgendes: Bei Grundstücken, die nach § 34 BauGB zu beurteilen (und auch erschlossen) sind, lässt sich der Beginn der Zulässigkeit von Vorhaben auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB nur den Tatsachen entnehmen: Die Zulässigkeit beginnt mit der Herstellung des Bebauungszusammenhangs durch aufstehende Gebäude, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nebst gesicherter Erschließung. In der Regel wird sich dieser Zeitpunkt eindeutig bestimmen lassen. Für alle Grundstücke, die schon im Jahr 2015 und früher nach § 34 BauGB bebaubar waren, könnte die Siebenjahres-Frist daher abgelaufen sein.

Das OVG Saarland[89] hat allerdings die Frage aufgeworfen, „ob die Sieben-Jahres-Frist (§ 42 Abs. 2, 3 BauGB), die die Ansprüche des Eigentümers bei Nichtausnutzung der Baumöglichkeit nach Ablauf dieser Frist wesentlich einschränkt (§ 42 Abs. 3 BauGB), auch auf Fälle … im nicht beplanten Bereich (§ 34 BauGB) anwendbar ist“. Das Gericht hat angezweifelt, ob dies „noch eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne Art. 14 GG“ wäre.[90]

Im Regelfall wird es auf den Ablauf der Siebenjahresfrist jedoch nicht ankommen. Denn nach dem seit 2004 geltenden § 34 Abs. 3 BauGB sind Einzelhandelsbetriebe im unbeplanten Innenbereich nach geltendem Recht unzulässig, wenn sie schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können. Wo man dies bejaht, liegt gar keine Einschränkung der zulässigen Nutzung vor, wenn der Bebauungsplan 115-1 in Kraft tritt. Schadensersatzansprüche könnten dann nur aufgrund des § 238 BauGB in Verbindung mit §§ 42 ff. BauGB entstanden sein. Die dreijährige Meldefrist gemäß § 44 Abs. 4 BauGB für solche Ansprüche ist jedoch schon Ende 2007 abgelaufen!

11.6 Auswirkungen auf die Umwelt, Natur- und Artenschutz

- siehe Umweltbericht -

11.7 Klimaschutz, Bodenschutz

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimavorsorge gemäß § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB werden von der Planung kaum berührt. Durch die Planung werden keine Nutzungen zugelassen oder gefördert, die eine direkte Auswirkung auf die Belange des Klimaschutzes haben könnten. Die in Folge der

[87] Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 109.
[88] Vgl. ebd., S. 116.
[89] OVG Saarlouis, Urt. v. 25.6.2009 – 2 C 478/07, BauR 2010, 576.
[90] zweifelnd auch schon Bayerisches Oberstes Landesgericht, Urt. v. 29.05.2000, Az.: 2 Z RR 12/99

Planumsetzung eintretende Verkehrsvermeidung führt zu einem geringeren Ausstoß klimaschädlicher Gase und beeinflusst somit das Klima positiv.

11.8 Nachbarschutz

Probleme des Nachbarschutzes, die durch den Plan entstehen könnten, sind nicht erkennbar.

12. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen der einbezogenen im Zusammenhang bebauten Teilgebiete überschlägig dar.

In den Plan einbezogene Flächen		
… im Ortsteil	Größe in Hektar	Prozent
Nordhausen Kernstadt	1.100,7	83,1%
Hesserode	23,5	1,8%
Krimderode	47,9	3,6%
Himmelgarten	12,2	0,9%
Leimbach	36,7	2,8%
Bielen	42,1	3,2%
Sundhausen	61,4	4,6%
Summe	**1.324,5**	**100,0**

E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN; ABWÄGUNG

13. Beteiligungsschritte im Planverfahren

13.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Bereitstellung der Unterlagen zur Einsichtnahme im Rathaus und im Internet statt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 03/2020 der Stadt Nordhausen vom 19.02.2020. Bereits zuvor wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mittels Anschreiben beteiligt.

Aus den Stellungnahmen ergaben sich insbesondere Hinweise zu notwendigen Festsetzungen sowie zum Inhalt der Planbegründung, die – soweit erforderlich – berücksichtigt wurden. Folgenden Wünschen oder Hinweisen wurde jedoch nicht entsprochen:

1	<u>Inhalt der Stellungnahme:</u> Ein als Kleingarten- oder Wochenendhausanlage zu beurteilendes Gebiet in Nordhausen-Nord sollte in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden. <u>Inhalt der Abwägung:</u> Teilflächen, die eindeutig nicht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB zuzuordnen sind, sollen nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst werden.
2	<u>Inhalt der Stellungnahme:</u> Der Bebauungsplan soll auch das Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts berücksichtigen, großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel an den Sonderstandorten des Einzelhandels zu konzentrieren <u>Inhalt der Abwägung:</u> Der strategische Bebauungsplan steuert lediglich zentrenrelevante Einzelhandelssortimente, kann sich aber aufgrund der Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 2a BauGB nicht zur Steuerung nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente verhalten.
3	<u>Inhalt der Stellungnahme:</u> Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sind bereits angefertigte schalltechnische Untersuchungen zu überprüfen und ggf. anzupassen. <u>Inhalt der Abwägung:</u> Mit der vorliegenden Planung wird nicht die Zulässigkeit neuer Vorhaben eröffnet. Daher ist weder eine Überprüfung vorhandener schalltechnischer Gutachten und

	immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen, noch die Ermittlung der derzeitigen Lärmsituation oder die Aufnahme neuer Festsetzungen zum Immissionsschutz in die B-Pläne Nr. 115-1 oder 115-2 erforderlich. Für neue Ansiedlungsvorhaben des Einzelhandels, die nicht bereits zum jetzigen Zeitpunkt zulässig sind, muss daher zu einem späteren Zeitpunkt ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Zuge dieses späteren Planverfahrens sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen und bei Erforderlichkeit Festsetzungen in den Plan aufzunehmen.
4	<u>Inhalt der Stellungnahme:</u> Es soll ein Hinweis zu den Verboten des § 44 BNatSchG sowie des § 19 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 3 USchadG in die zeichnerische Planungsunterlage übernommen werden. <u>Inhalt der Abwägung:</u> Ein Hinweis in die Planurkunden der B-Pläne auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist bei vielen Bebauungsplänen zwar üblich, aber im vorliegenden Fall nicht zweckmäßig, weil die Pläne nur die *Unzulässigkeit* von Vorhaben unter bestimmten Umständen regeln, aber nicht die Zulässigkeit von Vorhaben eröffnen. Für das Verständnis der Pläne oder für die Beurteilung von Baugesuchen ist eine Auflistung von Hinweisen auf Umweltrecht, Denkmalrecht, Bauordnungsrecht usw. nicht erforderlich.

13.2 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

wird fortgeschrieben

13.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

wird fortgeschrieben

14. Schlussabwägung

In der Schlussabwägung werden alle nicht nur unwesentlich berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

wird fortgeschrieben

15. Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.