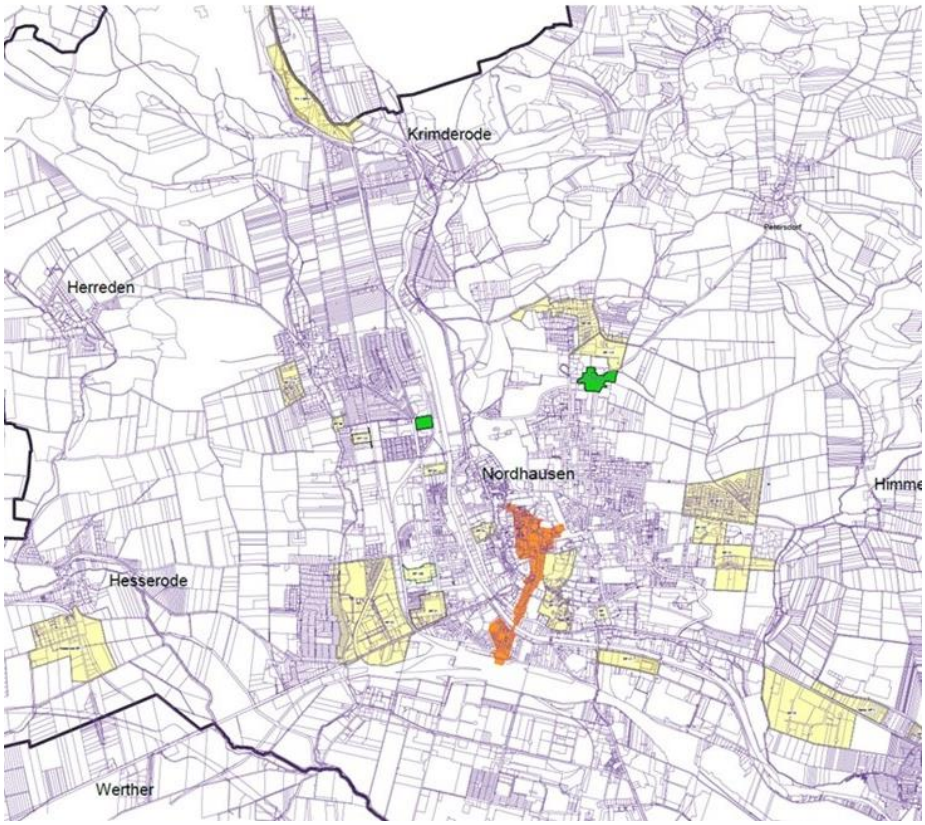
Nordhausen am Harz

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 115-2

„Steuerung des Einzelhandels – Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne“ der Stadt Nordhausen

Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet



Quelle: https://www.geoportal-th.de Geoproxy Kartenauszug Übersicht DTK 25.000 Nordhausen (Ausschnitt genordet)

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. Ort der Planung, Beschreibung des Plangebietes ... 4
3. Planungsanlass und -erfordernis ... 5
4. Ziele und Zwecke der Planung ... 5
5. Verfahren ... 6
B. Grundlagen der Planung ... 7
6. Umweltbericht ... 7
7. Planerische Grundlagen ... 7
7.1 Raumordnerische Vorgaben ... 7
7.2 Flächennutzungsplan ... 8
7.3 Entwicklungspläne ... 8
C. Inhalte des Bebauungsplans ... 11
8. Generelles Konzept ... 11
9. Das System zur Änderung der einzelnen Bebauungspläne ... 11
10. Änderungen der einbezogenen Bebauungspläne und Abwägung ... 26
10.1 Bebauungsplan Nr. 10 „Erweiterung Wohngebiet Nordhausen-Ost“ ... 26
10.2 Bebauungsplan Nr. 10d „4. Änderung des BP 10 Erweiterung Wohngebiet Nordhausen-Ost“, 28
10.3 Bebauungsplan Nr. 16A „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 Hallesche Straße/Klosterhof/Marienweg“ ... 29
10.4 Bebauungsplan Nr. 21 „Bochumer Straße/Bleicheröder Straße“ ... 31
10.5 Bebauungsplan Nr. 24 „Grimmel-Nordseite“ ... 33
10.6 Bebauungsplan Nr. 31A „Flurstraße“, 1. Änderung ... 36
10.7 Bebauungsplan Nr. 32 „Frh.-v-Stein-Str./An der Salza/Hüpedenweg“ ... 38
10.8 Bebauungsplan Nr. 41 „Kyffhäuserstraße/Rothenburgstraße“ ... 40
10.9 Bebauungsplan Nr. 50B „2. Änderung des BP Nr. 50 Am Töpfer- oder Handwege“ ... 42
10.10 Bebauungsplan Nr. 53 „An der Alten Leipziger Straße“ ... 43
10.11 Bebauungsplan Nr. 62 „Gerhart-Hauptmann-Straße-Südseite“ ... 45
10.12 Bebauungsplan Nr. 66 „Rüdigsdorfer Weg“ ... 47
10.13 Bebauungsplan Nr. 70 „Im Krug“ ... 48
10.14 Bebauungsplan Nr. 72 „Petersberg/Sundhäuser Straße“ ... 49
10.15 Bebauungsplan Nr. 96 „Clara-Zetkin-Straße“ ... 52
10.16 Bebauungsplan Nr. 105 „Bochumer Hof“ ... 53
10.17 Bebauungsplan Nr. 110 „Straße der Genossenschaften“ ... 54
10.18 Bebauungsplan Nr. 113 „Hanglandschaft Nordhausen-Nord“ ... 56
10.19 Bebauungsplan Nr. 01 „Industriegebiet Kohnstein“ des Planungsverbandes Industriegebiet Kohnstein ... 57
10.20 Bebauungsplan Nr. 02 „Das lange Stück“, OT Bielen ... 58
10.21 Bebauungsplan Nr. 1 „Das Brühl“, OT Hesserode ... 61

11. Alternativenprüfung ... 63

D. Auswirkungen des Bebauungsplans, Flächenbilanz ... 67

12. Auswirkungen des Bebauungsplans ... 67

12.1 Auswirkungen auf die Bevölkerung ... 67

12.2 Arbeitsplatzentwicklung ... 67

12.3 Verkehrsentwicklung ... 67

12.4 Lärmentwicklung, sonstige Immissionen ... 67

12.5 Auswirkungen auf die Wirtschaft, planungsschadensrechtliche Wirkungen ... 68

12.6 Auswirkungen auf die Umwelt ... 69

12.7 Klimaschutz, Bodenschutz ... 69

12.8 Nachbarschutz ... 69

E. Ergebnisse der Beteiligungen; Abwägung ... 70

13. Beteiligungsschritte im Planverfahren ... 70

13.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ... 70

13.2 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ... 71

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 ... 71

14. Schlussabwägung ... 71

Wesentliche Rechtsgrundlagen ... 71

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 gekennzeichnet, in denen Regelungsbedarf zur Steuerung der Standortfindung – insbesondere des nicht großflächigen Einzelhandels – besteht. Generelles Ziel der Planung ist es, den zentrenrelevanten Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich 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 39 DIN-A-4 Seiten.

Der hier zu begründende Plan 115-2 beschäftigt sich demnach mit der Steuerung der Standortfindung in den Gebieten von Nordhausen, die bereits mit einem verbindlichen Bebauungsplan überplant sind. Der Inhalt dieses Sammelbebauungsplans besteht rechtlich aus einem Bündel von einzelnen Änderungsbebauungsplänen, mit denen jeweils einzeln die betroffenen Pläne um textliche Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels ergänzt werden. Entgegenstehende Vorschriften werden aufgehoben. Die nachstehende Begründung rechtfertigt zunächst das Gesamtkonzept der Planung; es wird danach aber auch einzeln auf jeden geänderten B-Plan begründend eingegangen.

2. Ort der Planung, 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 im Landkreis. 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 115-2 umfasst alle für den Einzelhandel relevanten Flächen der Stadt, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen versehen sind. Diese Flächen sind in der Regel umgeben von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Dabei beschränkt sich der Bebauungsplan auf die Änderung der Bebauungspläne in der Kernstadt Nordhausen sowie der Ortsteile, die sich in unmittelbarer Nähe zur Kernstadt befinden. Weiter entfernt liegende Ortsteile, die zumeist auch verkehrlich nicht gut an die Kernstadt angebunden sind, werden von der Steuerung hingegen nicht erfasst. Hier ist nicht von einem Ansiedlungsdruck zentrenrelevanten Einzelhandels auszugehen.

3. Planungsanlass und -erfordernis

Ein wesentliches Kennzeichen der Stadt als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums besteht aus dem Vorhandensein eines zentralen Versorgungsbereichs (mit zwei 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 die Funktionsfähigkeit zentraler 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 und den daraus folgenden Kaufkraftabzug – unter der notwendigen Wahrung des Bestandsschutzes – verhindern. Ohne eine solche Planung läuft der zentrale Versorgungsbereich der Stadt 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 im zentralen Versorgungsbereich 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 der 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	27.03.2019 19.06.2019
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 Ratskurier 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 2014 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. 115-2 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 lediglich bereits festgesetzte Baugebiete modifiziert, aber keine gänzlich neuen festgesetzt. 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/1000/2018). 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. Generelles Konzept

Der Bebauungsplan 115-2 verfolgt zusammen mit dem Bebauungsplan 115-1 das Ziel, den zentrenrelevanten Einzelhandel in der Stadt Nordhausen im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ bzw. den beiden Nahversorgungszentren „Salza-Ost“ und Nordhausen-Nord“ zu konzentrieren. Diese Bereiche sollen erhalten und auch künftig als zentrale Standorte für den Einzelhandel in Nordhausen entwickelt werden. Somit sind auch die bestehenden Bebauungspläne anzupassen, soweit sie zentrenrelevanten Einzelhandel zulassen. Dabei wird lediglich die Art der Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO modifiziert, die übrigen Inhalte der Bebauungspläne bleiben unverändert. Es wird, sofern sich die Bebauungspläne nicht in den zentralen Versorgungsbereichen befinden, Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment ausgeschlossen. Eine Ausnahme ist lediglich zur wohnortnahen Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs vorgesehen, soweit das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für diese Sortimente eine Ansiedlung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche als städtebaulich erwünscht betrachtet.

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 gemäß der Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans zulässig. Eine Ausnahme ergibt sich lediglich für Gewerbe- und Industriegebiete (s.u.).

Das Konzept dieses Bebauungsplans wird gestützt vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) der Stadt Nordhausen. Dieses wurde am 27. März 2019 vom Stadtrat als städtebaulicher Entwicklungsplan i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. BV/1291/2019). Das Konzept fand im Rahmen der anstehenden Planung intensive Berücksichtigung.

9. Das System zur Änderung der einzelnen Bebauungspläne

Mit dem Bebauungsplan Nr. 115-2 sollen in Form eines Sammelbebauungsplans alle für den Einzelhandel relevanten rechtsverbindlichen Bebauungspläne der Stadt mit den zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels notwendigen Änderungs- bzw. Ergänzungsfestsetzungen versehen werden. Es handelt sich um 21 Bebauungspläne, in denen – bis auf Kleinsiedlungsgebiete (WS), dörfliche Wohngebiete (MDW) und urbane Gebiete (MU) – alle Gebietsarten der BauNVO vertreten sind. Die zur Steuerung des Einzelhandels notwendigen Festsetzungen sind für die einzelnen Gebietstypen der BauNVO jeweils unterschiedlich, innerhalb einer Gebietsart jedoch identisch. Sofern der Bebauungsplan bereits Festsetzungen zum Einzelhandel trifft, die über die zur Steuerung notwendigen Einschränkungen des Bebauungsplans 115-2 hinausgehen, werden diese Festsetzungen nicht geändert. Zudem wird keine spezifische Steuerung in allgemeinen Wohngebieten vorgenommen, da der Einzelhandel hier ohnehin der Gebietsversorgung dienen muss und nur ausnahmsweise zulässig ist. Ein Steuerungsbedürfnis ergibt sich hier in der Regel nicht. In reinen Wohngebieten (WR) ist Einzelhandel ohnehin nur

ausnahmsweise und zur Gebietsversorgung zulässig, daher besteht hier ebenfalls kein Regelungsbedarf.

Das hinter den Festsetzungen für die einzelnen Bebauungspläne stehende System ist am besten dadurch verstehen, dass sich der Plangeber vorab Klarheit darüber verschafft, was in den einzelnen Gebietstypen jeweils gelten soll. Aus diesem Grund wird dieses System nachfolgend vorgestellt und begründet. Die für die einzelnen Bebauungspläne individuell geltenden Festsetzungen stellen nur die einzelfallbezogene Umsetzung dieses Systems dar.

Auf eine Synopse, in welcher anzuwendenden Fassung der BauNVO Einzelhandelsbetriebe wie zulässig waren, kann verzichtet werden: Die Stadt Nordhausen wurde erst 1990 durch die Wiedervereinigung Teilgebiet der Bundesrepublik Deutschland. Die zu diesem Zeitpunkt geltende „BauNVO 1990"[1] entspricht von den Zulässigkeitskatalogen her der aktuellen Fassung der BauNVO, soweit es sich um die Zulässigkeit des Einzelhandels handelt. Somit erübrigt sich eine weitergehende Darstellung der Zulässigkeit in den unterschiedlichen Fassungen der BauNVO.

Das System der textlichen Festsetzungen zur Änderung bzw. Ergänzung rechtsverbindlicher Bebauungspläne der Stadt Nordhausen zwecks Steuerung des Einzelhandels besteht aus folgenden Festsetzungen:

Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete WA

Einzelhandel (Läden) in den allgemeinen Wohngebieten

(1) Der Versorgung des Gebiets dienende Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur ausnahmsweise zulässig, sofern

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

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

[1] Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. Vom 27.1.1990 (BGBl. I S. 132).

(2) Abweichend von Abs. 1 sind Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste allgemein zulässig.

(3) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind nur ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 4 BauNVO

Begründung

Zu Absatz 1: Um eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen, sind Einzelhändler mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in allgemeinen Wohngebieten nur 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.

Die Regelung 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 in diesen Sortimenten 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.[2]

Schnittblumen sind zwar nicht als typisches Kernsortiment eines Drogeriemarkts zu werten, allerdings ist eine wohnortnahe Versorgung mit Schnittblumen auch nicht städtebaulich erforderlich. Sie werden überwiegend als Randsortiment in Lebensmittel- und Drogeriemärkten geführt[3] - das lässt auch die Festsetzung zu.

Zudem dürfen von den nach Absatz 1 ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetrieben keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sein. Das Einzelhandelskonzept gibt hierzu folgende Anhaltspunkte:[4] 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,

[2] Vgl. zu alledem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 137 ff.

[3] Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 41.

[4] Vgl. auch zum Folgenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 134 ff.

- 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.[5] Liegt der Wert höher, ist im Regelfall davon auszugehen, dass der Markt nicht mehr nur der Nahversorgung dient, sondern notwendigerweise auch Kaufkraftabflüsse außerhalb des Einzugsgebiets generiert. 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. Zudem soll darauf geachtet werden, dass sich die 600 m-Radien verschiedener Nahversorgungsstandorte nicht bzw. nur in geringem Umfang überschneiden.

Zu Absatz 2: Von Kiosken und ähnlich kleinflächigen Betrieben gehen ganz generell keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus – auch wenn ihre Anzahl in Form von sog. „Spätis“ (nämlich Läden für Getränke, Tabakwaren und Kleinigkeiten zum Essen mit Öffnungszeiten bis tief in die Nach hinein) zugenommen hat. 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.

Zu Absatz 3: 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.

Festsetzungen für Besondere Wohngebiete WB

(1) Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind im besonderen Wohngebiet (WB) nur ausnahmsweise zulässig, sofern

[5] Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 136.

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

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

(2) Abweichend von Abs. 1 sind Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste allgemein zulässig.

(3) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind nur ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4a BauNVO

Begründung:

Siehe die Begründung zu WA und zu MD.

Festsetzungen für Dorfgebiete MD

Einzelhandel im Dorfgebiet

(1) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind im Dorfgebiet (MD) unzulässig. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß den Absätzen 2 bis 7.

(2) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen auf höchstens 10 % ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.

(3) Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern

- sie auf mindestens 75 % ihrer Verkaufsfläche eines oder mehrere der folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste anbieten:
  - Backwaren/ Konditoreiwaren,
  - Fleisch- und Metzgereiwaren,
  - Getränke,

- Nahrungs- und Genussmittel,
- und von ihnen keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

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

(4) Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind allgemein zulässig.

(5) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind nur ausnahmsweise zulässig.

(6) Tankstellenshops, in denen zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste angeboten werden, können ausnahmsweise zugelassen werden. Tankstellenshops sind Verkaufsstätten, die in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

(7) An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben, die im Baugebiet produzieren, weiterverarbeiten oder reparieren (Werksverkauf / **Annexhandel**) können – auch mit zentrenrelevanten Sortimenten – 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. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 5 BauNVO

Begründung

Zu Absatz 1: Gemäß dem EZK ist der zentrenrelevante Einzelhandel auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren. Daher sind zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich an anderer Stelle ausgeschlossen und lediglich durch die im Weiteren definierten Ausnahmen zulässig. Welche Sortimente zentrenrelevant sind, ergibt sich aus der festgesetzten Sortimentsliste.

Zu Absatz 2: Einzelhändler, die nicht zentrenrelevante Kernsortimente führen, dürfen 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.[6] 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

[6] Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 141 f. und 170.

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.“[7]

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 bis 5: S. Begründung WA Abs. 1 bis 3.

Zu Absatz 6: 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. 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 7: Die Regelung dient der Umsetzung der Ausnahme von der Ansiedlungsregel gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept.[8] 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.

Festsetzungen für Mischgebiete MI

Einzelhandel in den Mischgebieten

(1) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind im Mischgebiet (MI) unzulässig. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß den Absätzen 2 bis 7.

[7] OVG Münster, Urt. v. 22.6.1998 – 7 a D 108/96.NE, NVwZ 1999, 79 (81).

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

(2) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen auf höchstens 10 % ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.

(3) Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern

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

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

(4) Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind allgemein zulässig.

(5) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind nur ausnahmsweise zulässig.

(6) Tankstellenshops, in denen zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste angeboten werden, können ausnahmsweise zugelassen werden. Tankstellenshops sind Verkaufsstätten, die in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

(7) An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben, in denen gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, können 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. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 6 BauNVO

Begründung

Siehe die Begründung zu WA und zu MD.

Festsetzungen für Gewerbegebiete GE und für Industriegebiete GI

Einzelhandel in den Gewerbegebieten

(1) Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet unzulässig. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß den Absätzen 2 bis 4.

(2) Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe auch mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind allgemein zulässig.

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

(4) *Nur in ausgewählten Baugebieten gilt:* An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben, die im Baugebiet produzieren, weiterverarbeiten oder reparieren (Werksverkauf / Annexhandel), können – auch mit zentrenrelevanten Sortimenten – ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 8 BauNVO

Einzelhandel in den Industriegebieten

(1) Einzelhandelsbetriebe sind im Industriegebiet (GI) unzulässig. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß den Absätzen 2 bis 4.

(2) Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe auch mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind allgemein zulässig.

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

(4) *In ausgewählten Gebieten:* An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben, die im Baugebiet produzieren, weiterverarbeiten oder reparieren (Werksverkauf / Annexhandel), können – auch mit zentrenrelevanten Sortimenten – ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 9 BauNVO 2017

Begründung

Zu Absatz 1: Seit langem nimmt die Stadt Nordhausen bereits an Forschungsprojekten, z.B. dem experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt), teil. Das hat dazu geführt, dass bereits seit mehreren Jahrzehnten der Einzelhandel in Nordhausen planerisch gesteuert wird. Ein Grundkonzept der Steuerung ist u.a. die Sicherung von Gewerbe- und Industriegebieten für das produzierende Gewerbe oder Dienstleistungen. Dementsprechend enthalten bereits viele Bebauungspläne, die Gewerbe- und Industriegebiete festsetzen, entsprechende Regelungen. Davon wird aber nicht nur der zentrenrelevante Einzelhandel erfasst, sondern der Einzelhandel generell. Somit ist die Freihaltung von Gewerbe- und Industriegebieten über den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche hinaus ein Grundkonzept der Stadtentwicklung in Nordhausen. Dieses Vorgehen ist auch vor dem Hintergrund des anhaltenden Flächendrucks und der hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen gerechtfertigt.

Der Bebauungsplan Nr. 115-2 soll dieses städtebauliche Leitmotiv der Stadt Nordhausen aufnehmen und in den Bebauungsplänen, in denen noch keine entsprechende Regelung für gewerbliche Baugebiete getroffen wurde, entsprechend nachjustieren. Als Begründung wird ausdrücklich nicht nur das Bedürfnis der stadtweiten Steuerung des Einzelhandels zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche angeführt, sondern auch das übergeordnete städtebauliche Ziel Nordhausens, den Einzelhandel generell aus Gewerbe- und Industriegebieten herauszuhalten zugunsten von produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen.

Zu Absatz 2 und 3: Siehe Begründung zum WA und MD.

Zu Absatz 4: In einigen Bebauungsplänen ist bereits trotz des grundsätzlichen Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten eine Ausnahme für den Annexhandel aufgenommen worden. An dieser bewussten planerischen Entscheidung soll der Bebauungsplan 115-2 nichts ändern, sondern lediglich die Festsetzungen mit dem EZK in Übereinstimmung bringen. Sofern in einem Industriegebiet noch keine den Einzelhandel steuernden Festsetzungen getroffen sind, wird im Einzelfall Abs. 4 aufgrund des stadtentwicklungspolitischen Ziels hingegen **nicht** festgesetzt. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Annexhandel im MD verwiesen.

Festsetzungen für Sondergebiete

Die Sondergebiete, soweit sie in die Planänderung einbezogen wurden, enthalten schon spezifische Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels. Im Rahmen des Bebauungsplans soll lediglich der Inhalt der Festsetzungen in eine rechtskonforme Festsetzung überführt werden, da die Rechtsprechung des BVerwG die Anforderungen an Verkaufsflächen- und Betriebsbeschränkungen in Sondergebieten konkretisiert hat. Weitere Einzelheiten sind der Begründung zu den jeweiligen Bebauungsplänen in Kapitel 10 zu entnehmen.

Festsetzungen zum Bestandsschutz

(1) Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe, die nach den Festsetzungen der Absätze 1 bis 5 unzulässig sind, kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine schädlichen

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ oder eines der Nahversorgungszentren zu erwarten sind. Eine Änderung der Nutzung in Betrieben gemäß Satz 1 von nicht zentrenrelevanten Sortimenten in zentrenrelevante Sortimente ist unzulässig.

Begründung:

Durch die in den Bebauungsplänen modifizierten Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung kann es dazu kommen, dass bereits ansässige Betriebe nach den neuen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr zulässig sind (z.B. aufgrund des Angebots zentrenrelevanter Kernsortimente). Diese Betriebe werden dann in den Bestandsschutz verwiesen: Die Baugenehmigung gilt zwar fort, bei einer Änderung, Erweiterung, Erneuerung oder Nutzungsänderung wäre der Betrieb aber nicht mehr zulässig.

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

Eine Nutzungsänderung in diesen Betrieben - d.h. solche Betriebe, die bestandskräftig genehmigt sind, aber deren Nutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 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.

Nordhäuser Sortimentsliste

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

sonstige zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant):	
Bekleidung	Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme
Bücher	Medizinische und orthopädische Artikel
Elektrokleingeräte	(dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel / Orthopädiewaren)
Elektronik und Multimedia	Musikinstrumente und Zubehör
(dazu gehören u. a. Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Erotikartikel	Parfümerieartikel
Glaswaren / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren	Schuhe
(Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße; Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln)	Spielwaren
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle	Sportartikel / Sportkleingeräte
Hobbyartikel	Sportbekleidung Sportschuhe
(Künstlerartikel / Bastelzubehör, Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und -münzen))	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[9]

- 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 aus
- 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.[10]

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
Kosmetikartikel	47.75.0 (teilw.)	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln Hier nur: Einzelhandel mit Duftwasser, Feinseifen, Mund- und Haarpflegemitteln, Rasiermitteln u.Ä.

[9] Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 126.

[10] Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 130 ff.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
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
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 a.n.g.
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
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
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

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
	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. Änderungen der einbezogenen Bebauungspläne und Abwägung

Jedem Bebauungsplan, der durch die vorstehenden Festsetzungen geändert oder ergänzt wird, wird ein Festsetzungsblatt hinzugefügt, aus dem sich im Einzelnen ergibt, inwiefern der betreffende Plan durch diesen Bebauungsplan geändert wurde. Diese Festsetzungsblätter nehmen bis auf die darin enthaltene kurze Begründung an der Normqualität des Sammelbebauungsplans teil.

Die nachfolgende Tabelle informiert darüber, welche rechtsverbindlichen Bebauungspläne in den Sammelbebauungsplan einbezogen wurden und welche Gebietsarten in dem jeweiligen Plan enthalten sind.

10.1 Bebauungsplan Nr. 10 „Erweiterung Wohngebiet Nordhausen-Ost“

Festsetzungen

Die textliche Festsetzung § 1 Nr. 1.7 für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird aufgehoben und durch die nachfolgenden Festsetzungen § 1 Nr. 1.7, 1.8 und 1.9 ersetzt. Die Festsetzungen § 1 Nr. 1.8, 1.9 und 1.10 werden zu § 1 Nr. 1.10, 1.11 und 1.12.

1.7 Der Versorgung des Gebiets dienende Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur ausnahmsweise zulässig, sofern

- sie auf mindestens 75 % ihrer Verkaufsfläche eines oder mehrere der folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste anbieten:
  - Backwaren/ Konditoreiwaren,
  - Fleisch- und Metzgereiwaren,
  - Getränke,
  - Nahrungs- und Genussmittel,

- und von ihnen keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

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

1.8 Abweichend von Nr. 1.7 sind Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste allgemein zulässig.

1.9 Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind nur ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 4 BauNVO

Lage:	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 befindet sich im Osten der Kernstadt zwischen der Leimbacher Straße (L77) und der Kleiststraße.
Inkrafttreten:	Der Bebauungsplan ist am 25.11.1992 in Kraft getreten.
Planungsinhalt:	Der Bebauungsplan setzt ein reines sowie allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarfsflächen und ein mittlerweile überplantes Sondergebiet fest.
EH-Festsetzung:	Im reinen Wohngebiet sind Läden ausgeschlossen. Im allgemeinen Wohngebiet sind sie nur bis zu einer Geschossfläche von jeweils höchstens 200 m² zulässig.
ZVB:	Der Bebauungsplan Nr. 10 liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgungszentren.
Bestand:	Im Bestand befinden sich überwiegend Wohnhäuser sowie soziale Einrichtungen, aber keine Einzelhändler.

Das allgemeine Wohngebiet grenzt unmittelbar an die Sonderbaufläche, die mit einem Lebensmittelmarkt bebaut ist, an. Die grundsätzliche Erschließung für Einzelhandel ist somit gegeben, weshalb steuernd einzugreifen ist. Schon bisher war der Einzelhandel nur sehr eingeschränkt zulässig, Nutzungen haben sich nicht angesiedelt. Daher wird auch in keine ausgeübte Nutzung eingegriffen. Für die Zukunft soll keine Geschossflächenregelung mehr gelten, da der Einzelhandel gemäß den neuen Regelungen gesteuert werden soll. Zudem lassen sich Maßfestsetzungen nicht an eine bestimmte Nutzungsart koppeln, sodass auch insoweit eine Änderung angezeigt ist. Es wird gänzlich auf eine Größenbeschränkung der Läden verzichtet, da sich der Einzelhandel ausreichend über die Regelungssystematik des B-Plans 115-2 steuern lässt. Zu den Festsetzungsinhalten wird auf die Begründung in Kapitel 9 zu den allgemeinen Wohngebieten verwiesen.

10.2 Bebauungsplan Nr. 10d „4. Änderung des BP 10 Erweiterung Wohngebiet Nordhausen-Ost“,

Festsetzungen

Die textliche Festsetzung § 1 wird aufgehoben und durch nachfolgende Bestimmungen ersetzt:

§ 1 (1) Das **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel** – SO_{GFE} dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung und der zugehörigen Erschließungsanlagen sowie untergeordneter Einrichtungen.

§ 1 (2) Im Sondergebiet allgemein zulässig sind die folgenden Nutzungen und baulichen Anlagen:

a) **Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung** (auch großflächige), die auf mindestens 93 % ihrer Verkaufsfläche ausschließlich Waren folgender nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste anbieten (Kernsortiment):

- **Backwaren / Konditoreiwaren**
- **Fleisch- und Metzgereiwaren**
- **Getränke**
- **Nahrungs- und Genussmittel**

Eine Beschränkung des Einzelhandelsbetriebs auf eines der genannten Sortimente (z.B. Getränke) ist zulässig**.**

Diese Betriebe dürfen auf höchstens 7 % ihrer Verkaufsfläche auch Waren anderer Sortimente einschließlich zentrenrelevanter Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortimente anbieten.

b) Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager; Stellplätze und Zufahrten

c) betriebliche Sozial- und Verwaltungsräume.

§ 1 (3) Die zulässige **Verkaufsfläche** für die Betriebe gemäß § 1 (2) wird auf 0,223 m² Verkaufsfläche je 1,0 m² Grundstücksfläche im Baugebiet SO_{GFE} begrenzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Hinweis ohne Normcharakter:
Mit der Festsetzung eines Verkaufsflächenfaktors von 0,223 wird die höchstens zulässige Verkaufsfläche im rund 10.298 m² großen Sondergebiet auf insgesamt rund 2.300 m² begrenzt.

Lage:	Der BP 10d befindet sich im Osten der Kernstadt, südlich der Leimbacher Straße an der Gottfried-Erich-Rosenthal-Straße.
Inkrafttreten:	Die 4. Bebauungsplanänderung ist am 14.06.2014 in Kraft getreten.
Planungsinhalt:	Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ fest.
EH-Festsetzung:	Der Bebauungsplan dient der Zulässigkeit von Lebensmittel- und Getränkemärkten.

ZVB: Der Bebauungsplan Nr. 10 liegt mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgungszentren.

Bestand: Im Bestand befindet sich ein großflächiger Lebensmittelmarkt.

Das Sondergebiet dient der Zulässigkeit eines Lebensmittelmarkts in integrierter Lage. Die 4. Änderung des Bebauungsplans hat eine gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt, die nach der Rechtsprechung des BVerwG unwirksam ist.[11] Der Bebauungsplan 115-2 soll daher dazu genutzt werden, die baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung in eine grundstücksbezogene Verhältniszahl zu übersetzen. Eine inhaltliche oder materielle Änderung der Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 geht damit nicht einher.

10.3 Bebauungsplan Nr. 16A „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 Hallesche Straße/Klosterhof/Marienweg“

Festsetzungen

Nach der Festsetzung § 1 (2) werden die folgenden Festsetzungen § 1 (3) bis § 1 (6) neu eingefügt:

§ 1 (3) Abweichend von § 1 (1) sind Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste im besonderen Wohngebiet (WB) nur ausnahmsweise zulässig, sofern

- die Verkaufsraumfläche je Laden weniger als 200m² beträgt,
- sie auf mindestens 75 % ihrer Verkaufsfläche eines oder mehrere der folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste anbieten:
  - Backwaren/ Konditoreiwaren,
  - Fleisch- und Metzgereiwaren,
  - Getränke,
  - Nahrungs- und Genussmittel,
- und von ihnen keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

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

[11] BVerwG, Urt. v. 3.4.2008 – 4 CN 3.08.

§ 1 (4) Abweichend von § 1 (3) sind Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste allgemein zulässig.

§ 1 (5) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind nur ausnahmsweise zulässig.

§ 1 (6) Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe, die nach den Festsetzungen § 1 (3) bis § 1 (5) unzulässig sind, kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ oder eines der Nahversorgungszentren zu erwarten sind. Eine Änderung der Nutzung in Betrieben gemäß Satz 1 von nicht zentrenrelevanten Sortimenten in zentrenrelevante Sortimente ist unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4a BauNVO

Lage:	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16A befindet sich zwischen dem „Taschenberg“ und dem Marienweg im Zentrum der Kernstadt, etwas östlich des ZVB Hauptzentrum Innenstadt.
Inkrafttreten:	Die Bebauungsplanänderung ist am 19.12.2009 in Kraft getreten.
Planungsinhalt:	Der Bebauungsplan setzt ein besonderes Wohngebiet fest.
EH-Festsetzung:	Läden mit einer Verkaufsraumfläche von weniger als 200 m² sind allgemein zulässig.
ZVB:	Der Bebauungsplan Nr. 16A liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgungszentren.
Bestand:	Im Bestand befindet sich ein Lederwarengeschäft.

Der Bebauungsplan beschränkt in seinen bisherigen Festsetzungen die Verkaufsraumfläche, trifft aber keine weiteren Einschränkungen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche. Diese Regelungen sind im Sinne des EZK sowie des Bebauungsplans 115-2 nicht ausreichend, sodass eine Änderung erfolgen soll. Diese Notwendigkeit ergibt sich auch aus der Lage des Geltungsbereichs in unmittelbarer Zentrumsnähe – es kann insofern von einem entsprechenden Ansiedlungsdruck ausgegangen werden, wie auch schon der vorhandene Einzelhandel zeigt. Die Beschränkung der Verkaufsraumfläche wird nicht angepasst, da in der zum Bebauungsplan 16A zugehörigen Begründung die städtebaulichen Gründe angeführt sind. In diese bewusste planerische Entscheidung und Abwägung soll der Bebauungsplan 115-2 bewusst nicht eingreifen. Diese Anforderung wird lediglich in die Regelungssystematik des B-Plans 115-2 für zentrenrelevanten Einzelhandel integriert.

Sofern die Einzelhandelsnutzung im Bestand durch die Planänderung in den erweiterten Bestandsschutz verwiesen wird, gewichtet die Stadt Nordhausen das Erfordernis einer stadtweiten Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels höher als das private Interesse der Eigentümer, den Betrieb über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus zu erweitern. Im Übrigen wird auf die Begründungen in Kapitel 9 verwiesen.

10.4 Bebauungsplan Nr. 21 „Bochumer Straße/Bleicheröder Straße“

Festsetzungen

Nach der textlichen Festsetzung § 10 werden die folgenden Festsetzungen § 11 bis § 13 neu eingefügt:

§ 11 Einzelhandel in den allgemeinen Wohngebieten

(1) Der Versorgung des Gebiets dienende Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur ausnahmsweise zulässig, sofern

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

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

(2) Abweichend von Abs. 1. sind Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste allgemein zulässig.

(3) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind nur ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 4 BauNVO

§ 12 Einzelhandel in den Mischgebieten

(1) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind im Mischgebiet (MI) unzulässig. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß den Absätzen 2 bis 7.

(2) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen auf höchstens 10 % ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.

(3) Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern

- sie auf mindestens 75 % ihrer Verkaufsfläche eines oder mehrere der folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste anbieten:
  - Backwaren/ Konditoreiwaren,

- Fleisch- und Metzgereiwaren,
- Getränke,
- Nahrungs- und Genussmittel,

- und von ihnen keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

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

(4) Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind allgemein zulässig.

(5) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind nur ausnahmsweise zulässig.

(6) Tankstellenshops, in denen zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste angeboten werden, können ausnahmsweise zugelassen werden. Tankstellenshops sind Verkaufsstätten, die in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

(7) An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben, in denen gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, können 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.

(8) Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe, die nach den Festsetzungen der Absätze 1 bis 7 unzulässig sind, kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ oder eines der Nahversorgungszentren zu erwarten sind. Eine Änderung der Nutzung in Betrieben gemäß Satz 1 von nicht zentrenrelevanten Sortimenten in zentrenrelevante Sortimente ist unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 6 BauNVO

§ 13 Einzelhandel in den Industriegebieten

(1) Einzelhandelsbetriebe sind im Industriegebiet (GI) unzulässig. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß den Absätzen 2 bis 4 in den in der Planzeichnung mit GI_1 bezeichneten Industriegebieten.

(2) Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe auch mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind allgemein zulässig.

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

(4) Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe, die nach den Festsetzungen der Absätze 1 bis 3 unzulässig sind, kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ oder eines der Nahversorgungszentren zu erwarten sind. Eine Änderung der Nutzung in Betrieben gemäß Satz 1 von nicht zentrenrelevanten Sortimenten in zentrenrelevante Sortimente ist unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 9 BauNVO

Lage:	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 befindet sich zwischen der Freiherr-vom-Stein-Str., Bochumer Straße und Bleicheröder Straße im Westen der Kernstadt.
Inkrafttreten:	Der Bebauungsplan ist am 09.01.1993 in Kraft getreten.
Planungsinhalt:	Der Bebauungsplan setzt Industriegebiete, Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete fest.
EH-Festsetzung:	Es sind keine Beschränkungen für den Einzelhandel festgesetzt.
ZVB:	Der Bebauungsplan Nr. 21 liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgungszentren.
Bestand:	Im Bestand befinden sich ein Hallenflohmarkt und ein Reifenhändler.

Der Bebauungsplan ermöglicht in verkehrsgünstiger Lage an zwei Hauptverkehrsachsen (Freiherr-vom-Stein-Straße und Bochumer Straße) uneingeschränkten Einzelhandel. Er ist daher zu ändern und der Einzelhandel entsprechend des EZK zu steuern. Das Industriegebiet erfasst im Wesentlichen eine im Bestand befindliche, aber derzeit stillgelegte Produktionsanlage in der Bochumer Straße 6, die in der Vergangenheit bereits einen Einzelhandelsbetrieb beherbergte (Industriebedarf).

Die Einzelhandelsnutzungen im Bestand befinden sich vor allem in den Mischgebieten. Sofern sie durch die Planänderung in den erweiterten Bestandsschutz verwiesen werden, gewichtet die Stadt Nordhausen das Erfordernis einer stadtweiten Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels höher als das private Interesse der Eigentümer, den Betrieb über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus zu erweitern. Im Übrigen wird auf die Begründungen in Kapitel 9 verwiesen.

10.5 Bebauungsplan Nr. 24 „Grimmel-Nordseite“

Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen 2.1 bis 2.9 (planungsrechtliche Festsetzungen) werden um nachfolgende Bestimmungen ergänzt:

2.10 Einzelhandel im allgemeinen Wohngebiet

(1) Der Versorgung des Gebiets dienende Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur ausnahmsweise zulässig, sofern

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

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

(2) Abweichend von Abs. 1 sind Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste allgemein zulässig.

(3) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind nur ausnahmsweise zulässig.

(4) Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe, die nach den Festsetzungen der Absätze 1 bis 3 unzulässig sind, kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ oder eines der Nahversorgungszentren zu erwarten sind. Eine Änderung der Nutzung in Betrieben gemäß Satz 1 von nicht zentrenrelevanten Sortimenten in zentrenrelevante Sortimente ist unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 4 BauNVO

2.11 Einzelhandel im Mischgebiet

(1) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind im Mischgebiet (MI) unzulässig. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß den Absätzen 2 bis 8.

(2) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen auf höchstens 10 % ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.

(3) Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern

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

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

(4) Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind allgemein zulässig.

(5) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind nur ausnahmsweise zulässig.

(6) Tankstellenshops, in denen zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste angeboten werden, können ausnahmsweise zugelassen werden. Tankstellenshops sind Verkaufsstätten, die in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

(7) An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben, in denen gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, können 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.

(8) Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe, die nach den Festsetzungen der Absätze 1 bis 7 unzulässig sind, kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ oder eines der Nahversorgungszentren zu erwarten sind. Eine Änderung der Nutzung in Betrieben gemäß Satz 1 von nicht zentrenrelevanten Sortimenten in zentrenrelevante Sortimente ist unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 6 BauNVO

Lage: Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 24 befindet sich zwischen Grimmelallee und Mühlhof nördlich des Grimmel.

	Das Plangebiet schließt westlich an die Nordhäuser Innenstadt an. Der östliche Teil des Planbereichs (WA) befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Altstadt der Stadt Nordhausen.
Inkrafttreten:	Der Bebauungsplan ist am 10.05.2000 in Kraft getreten.
Planungsinhalt:	Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein Mischgebiet fest. Für den östlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
EH-Festsetzung:	Der Bebauungsplan enthält keine spezifischen Festsetzungen zum Einzelhandel, sodass Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind.
ZVB:	Der Bebauungsplan Nr. 24 liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgungszentren.
Bestand:	Im Bestand befinden sich mehrere Einzelhandelsnutzungen (Lebensmitteleinzelhandel, Bäckerei, Kiosk, Uhren- & Schmuckgeschäft)

Verkehrsgünstig an einer der Hauptstraßen der Stadt (Grimmelallee, B 4) und am Übergang zur Innen- und Altstadt gelegen, haben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 einige Einzelhandelsnutzungen etabliert.

Prägend für den Bestand erweist sich der Lebensmitteleinzelhandel (Norma), der eine Verkaufsfläche von 770 m² aufweist. In der Vergangenheit hat der Betreiber bereits Erweiterungsabsichten geäußert, die jedoch nicht mit den Entwicklungs- und Steuerungszielen des Einzelhandels in Nordhausen übereinstimmen: der Standort befindet sich weder im ZVB Hauptzentrum Innenstadt noch in einem Nahversorgungszentrum. Somit ist lediglich die Nahversorgung an diesem Standort zu sichern, weshalb der Einzelhandel zukünftig nur noch ausnahmsweise und bei Erfüllung der insoweit festgesetzten Bedingungen zulässig ist. Gleiches gilt für die sich im Bestand befindliche Bäckerei. Sofern die Stadt Nordhausen doch eine Vergrößerung des Standorts zulassen will, ist dafür das Planungsrecht über eine Bebauungsplanänderung zu schaffen. Einen Anspruch darauf hat der Betreiber aber nicht, da im Mischgebiet Einzelhandel nur unterhalb der Großflächigkeit allgemein zulässig ist.

Die übrigen Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme des Kioskes werden, sofern sie zentrenrelevante Kernsortimente umfassen und nicht als Annexhandel zu qualifizieren sind, in den erweiterten Bestandsschutz verwiesen. Das betrifft insbesondere das Uhren- & Schmuckgeschäft sowie den Bestellshop. In diesen Fällen gewichtet die Stadt Nordhausen das Erfordernis einer konsequenten Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels höher als mögliche zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der ortsansässigen Betriebe über den erweiterten Bestandsschutz hinaus.

10.6 Bebauungsplan Nr. 31A „Flurstraße“, 1. Änderung

Festsetzung

Die textliche Festsetzung § 1 wird aufgehoben und durch nachfolgende Bestimmung ersetzt:

§ 1 Art der baulichen Nutzung

§ 1 (1) In den reinen Wohngebieten sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) unzulässig.

§ 1 (2) In den allgemeinen Wohngebieten sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, sofern

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

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

§ 1 (3) Abweichend von § 1 (2) sind Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig.

§ 1 (4) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig.

§ 1 (5) In den allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, §§ 3, 4 BauNVO

Lage: Der Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 31 befindet sich zwischen der Flurstraße und der Theodor-Neubauer-Straße (Nord-Süd) bzw. den Straßen Lärchen- und Buchenweg sowie der Ahornstraße (West-Ost). Das Plangebiet befindet sich westlich der Nordhäuser Innenstadt im Stadtteil Salza.

Inkrafttreten: Die Bebauungsplanänderung ist am 07.11.2001 in Kraft getreten und überplant den ursprünglichen Bebauungsplan vollständig.

Planungsinhalt:	Der Bebauungsplan setzt reine und allgemeine Wohngebiete fest.
EH-Festsetzung:	Der Versorgung des Gebiets dienende Läden sind im WR ausgeschlossen.
ZVB:	Der Bebauungsplan Nr. 31 liegt im Geltungsbereich seiner ersten Änderung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgungszentren.
Bestand:	Im Bestand befinden sich keine Einzelhandelsnutzungen.

Das Gebiet ist mit Einfamilienhäusern bebaut, weist jedoch noch zahlreiche Baulücken auf. Um hier einer Fehlentwicklung im Sinne des EZK entgegenzuwirken, soll vorsorglich die Zulässigkeit des Einzelhandels gesteuert werden. Es wird in keine ausgeübte Nutzung eingegriffen, weitere der Einzelhandelssteuerung entgegenstehende Belange sind nicht ersichtlich.

Das reine Wohngebiet wird lediglich in die neue Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung aufgenommen, um nicht die Nummerierungssystematik des Bebauungsplans Nr. 31A durcheinanderzubringen. Schon die ursprüngliche Bebauungsplanänderung Nr. 31A sah hier einen vollständigen Ausschluss des Einzelhandels vor. Der Bebauungsplan Nr. 115-2 vollzieht diese Festsetzung nach und greift nicht selbst steuernd in das WR ein.

10.7 Bebauungsplan Nr. 32 „Frh.-v-Stein-Str./An der Salza/Hüpedenweg“

Festsetzungen

Die textliche Festsetzung § 1 wird durch die folgende Festsetzung vollständig ersetzt:

§ 1 Einzelhandel und andere Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet

(1) Der Versorgung des Gebiets dienende Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur ausnahmsweise zulässig, sofern

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

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

(2) Abweichend von Abs. 1 sind Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste allgemein zulässig.

(3) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind nur ausnahmsweise zulässig.

(4) Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO 1990 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 4 BauNVO

Lage: Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 32 befindet sich zwischen der Freiherr-vom-Stein-Straße und der Hesseröder Straße (Süd-Nord) bzw. der Straße „An der Salza“ und den Eisenbahngleisen (West-Ost). Ein kleines Teilgebiet südlich der Freiherr-vom-Stein-Straße wird ebenfalls einbezogen. Das Plangebiet schließt südwestlich an die Nordhäuser Innenstadt an.

Inkrafttreten: Der Bebauungsplan ist am 25.04.1996 in Kraft getreten und wurde zweimal geändert, zuletzt am 30.08.2014.

Planungsinhalt: Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Industrie- und Gewerbegebiete fest. Für die westlich der Straße „An der Salza“ einbezogenen Flächen wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Am Knotenpunkt An der Salza/Hesseröder Straße ist ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Für einige Teilflächen entlang An der Salza bzw. der Freiherr-vom-Stein-Straße wird ein Mischgebiet festgesetzt. Mit der 2. Änderung wurde für Teile des Gebiets eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

EH-Festsetzung: Der Bebauungsplan setzt für die Mischgebiete nur Reifen- und Autohandel als zulässige Formen des Einzelhandels fest. In den Gewerbegebieten, die mit der 2. Änderung überplant wurden, ist Einzelhandel vollständig ausgeschlossen. Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ enthält eine gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung von 700 m².

ZVB: Der Bebauungsplan Nr. 32 liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgungszentren.

Bestand: Im Bestand befinden sich mehrere Einzelhandelsnutzungen (Auto- und Reifenhändler, Kaminhandel, Tankstelle mit Shop, Baustoffmarkt, Bäckerei/Café)

Der Bebauungsplan liegt verkehrsgünstig an der Freiherr-vom-Stein-Straße und enthält für die allgemeinen Wohngebiete sowie Industriegebiete keine einzelhandelsbezogenen Regelungen. Der Einzelhandel ist somit entsprechend den Zielen des EZK zu steuern.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die Zulässigkeit der dem Gebiet dienenden Läden nur noch ausnahmsweise vorgesehen. Die Mischgebiete sollen nicht geändert werden, da diese bereits einzelhandelsbezogene Regelungen enthalten, die über die Ziele des EZK hinausgehen. Somit sind auch ohne Anpassung die Ziele des EZK eingehalten und es soll bewusst nicht in die planerische Entscheidung eingegriffen werden, hier nur Reifen- und Autohandel zuzulassen. Der im Mischgebiet liegende Bäckereibetrieb/Café ist bereits nach derzeit geltendem Planungsrecht unzulässig bzw. auf den Bestandsschutz reduziert, sodass auch insoweit kein Handlungserfordernis besteht.

Trotz des Ausschlusses von Einzelhandel in den Gewerbe- und Industriegebieten sind ein Autohändler bzw. ein Kaminverkauf ansässig. Sie widersprechen somit dem grundsätzlichen Ziel der Stadt Nordhausen, Einzelhandelsbetriebe aus den Gewerbe- und Industriegebieten herauszuhalten. Eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz ist nicht notwendig, da der Bebauungsplan nicht in die Festsetzungssystematik des GI eingreift – der Einzelhandel ist hier bereits hinreichend durch den bestehenden Bebauungsplan gesteuert.

Für die festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete sowie das Sondergebiet werden ebenfalls keine Anpassungen vorgenommen. Diese Baugebiete enthalten bereits spezifische Festsetzungen zum Einzelhandel, die dem Steuerungskonzept nicht widersprechen. In die bewusste Abwägungsentscheidung des Plangebers soll nicht nachträglich eingegriffen werden.

10.8 Bebauungsplan Nr. 41 „KYFFÄUSERSTRASSE/ROTHENBURGSTRASSE“

Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 8 werden durch nachfolgende Festsetzungen ergänzt:

9. Einzelhandel im Mischgebiet

a) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind im Mischgebiet (MI) unzulässig. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß den Buchstaben b bis g.

b) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen auf höchstens 10 % ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.

c) Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern

- sie auf mindestens 75 % ihrer Verkaufsfläche eines oder mehrere der folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste anbieten:
  - Backwaren/ Konditoreiwaren,
  - Fleisch- und Metzgereiwaren,
  - Getränke,
  - Nahrungs- und Genussmittel,

- und von ihnen keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

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

d) Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind allgemein zulässig.

e) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind nur ausnahmsweise zulässig.

f) Tankstellenshops, in denen zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste angeboten werden, können ausnahmsweise zugelassen werden. Tankstellenshops sind Verkaufsstätten, die in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

g) An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben, in denen gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, können 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. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 6 BauNVO

Lage: Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 41 befindet sich zwischen der Rothenburgstraße und der Kyffhäuserstraße (Süd-Nord) bzw. der Barbarossastraße (B4) und der Rathsfelder Straße (West-Ost). Es befindet sich südöstlich der Nordhäuser Innenstadt.

Inkrafttreten: Der Bebauungsplan ist am 06.06.2001 in Kraft getreten.

Planungsinhalt: Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein eingeschränktes Gewerbe- und Industriegebiet fest. Für einige Teile im nordöstlichen Bereich wird ein Mischgebiet festgesetzt.

EH-Festsetzung: Der Bebauungsplan schließt für das Gewerbe- und Industriegebiet Einzelhandel mit Ausnahme des Annexhandels aus.

ZVB: Der Bebauungsplan Nr. 41 liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgungszentren.

Bestand: Im Bestand befindet sich kein Einzelhändler.

Das festgesetzte Mischgebiet enthält keinen Einzelhandelsausschluss. Aufgrund der Nähe zur B4 soll daher steuernd eingegriffen und der Einzelhandel nur noch gemäß den Zielstellungen des EZK zulässig sein. Da kein Einzelhandelsbetrieb ansässig ist, wird nicht in bestehende Nutzungen eingegriffen. Der Zulässigkeitskatalog des Gewerbe- und Industriegebiets wird durch die Planung nicht geändert, sodass der Annexhandel im festgesetzten Umfang zulässig bleibt.

10.9 Bebauungsplan Nr. 50B „2. Änderung des BP Nr. 50 Am Töpfer- oder Handwege“

Festsetzungen

Nach der textlichen Festsetzung Nr. I.2 wird folgende Festsetzung Nr. I.3 eingefügt:

I.3 Einzelhandel im Mischgebiet

(1) Abweichend von Festsetzung I.2 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste im Mischgebiet (MI) unzulässig. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß den Absätzen 2 bis 6.

(2) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen auf höchstens 10 % ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.

(3) Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern

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

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

(4) Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind allgemein zulässig.

(5) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind nur ausnahmsweise zulässig.

(6) An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben, in denen gemäß der festgesetzten Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, können 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. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 6 BauNVO

Lage:	Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 befindet sich zwischen der Leimbacher Straße und Zu den Steinkreuzen am östlichen Rand der Nordhäuser Kernstadt.
Inkrafttreten:	Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist am 26.09.2001 in Kraft getreten und überdeckt die Bebauungspläne Nr. 50 und 50A komplett. Die 3. Änderung (BP Nr. 50C) trat am 30.08.2014 in Kraft.
Planungsinhalt:	Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet sowie einen kleinen Teil als Mischgebiet fest.
EH-Festsetzung:	In den allgemeinen Wohngebieten sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden nur ausnahmsweise zulässig.
ZVB:	Der Bebauungsplan Nr. 50 liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgungszentren.
Bestand:	Im Bestand befindet sich ein Lebensmitteleinzelhandel.

Da die in der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten allgemeinen Wohngebiete nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit der der Versorgung des Gebiets dienenden Läden vorsieht, ist hier kein weiterer Steuerungsbedarf gegeben. Im Mischgebiet ist Einzelhandel uneingeschränkt zulässig. Im Bestand befindet sich hier ein Lebensmitteleinzelhandel mit 820 m² Verkaufsfläche, der somit bauplanungsrechtlich auf den Bestandsschutz reduziert ist. Um einer Fehlentwicklung in Form der Ansiedlung weiterer bzw. anderer zentrenrelevanter Sortimente entgegenzuwirken, ist eine Steuerung erforderlich. Aufgrund des Ausschlusses von Tankstellen im Mischgebiet ist auch eine Ausnahmeregelung zu Tankstellenshops nicht erforderlich.

10.10 Bebauungsplan Nr. 53 „An der Alten Leipziger Straße“

Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird mit der neuen Festsetzungsnummer 1.1 versehen. Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird aufgehoben. Nach der Festsetzung Nr. 1.1 wird nachfolgende Festsetzung 1.2 eingefügt:

1.2 Einzelhandel im Dorfgebiet

(1) Abweichend von Festsetzung 1.1 gilt: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind im Dorfgebiet (MD) unzulässig. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß den Absätzen 2 bis 7.

(2) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen auf höchstens 10 % ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.

(3) Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern

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

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

(4) Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind allgemein zulässig.

(5) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind nur ausnahmsweise zulässig.

(6) Tankstellenshops, in denen zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste angeboten werden, können ausnahmsweise zugelassen werden. Tankstellenshops sind Verkaufsstätten, die in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

(7) An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben, die im Baugebiet produzieren, weiterverarbeiten oder reparieren (Werksverkauf / **Annexhandel**) können – auch mit zentrenrelevanten Sortimenten – 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. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 5 BauNVO

Lage:	Der Bebauungsplan Nr. 53 befindet sich im Ortsteil Bielen zwischen der Alten Leipziger Straße und der Nordhäuser Straße östlich der Nordhäuser Kernstadt.
Inkrafttreten:	Der Bebauungsplan ist am 19.12.1996 in Kraft getreten. Die 1. Änderung (BP Nr. 53A) trat am 02.11.2021 in Kraft.
Planungsinhalt:	Der Bebauungsplan Nr. 53 setzt ein Dorfgebiet fest.
EH-Festsetzung:	Der Bebauungsplan Nr. 53 trifft keine speziellen Festsetzungen zum Einzelhandel.
ZVB:	Der Bebauungsplan Nr. 53 liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgungszentren.
Bestand:	Im Bestand befindet sich kein Einzelhandel.

Der Bebauungsplan sah für einen Teilbereich ursprünglich die ausschließliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO vor, die u.a. Einzelhandelsbetriebe umfasst. Durch die 1. Änderung ist für diese Teilgebiete der Einzelhandel aber ausgeschlossen, sodass hier kein Steuerungsbedarf mehr besteht. Daher genügt es, für den übrigen, als Dorfgebiet festgesetzten Teil des Bebauungsplans den Einzelhandel gemäß den Zielen des EZK zu steuern. Da sich im Bestand kein Einzelhandel befindet, wird auch nicht in bestehende Nutzungen eingegriffen.

Trotz des bereits gefassten Aufhebungsbeschlusses soll der Bebauungsplan in die Sammeländerung aufgenommen werden. Derzeit ist nicht ersichtlich, wie lange das Aufhebungsverfahren in Anspruch nehmen wird. Um in der Zwischenzeit nicht unerwünschten Entwicklungen Vorschub zu leisten, soll daher regulierend eingegriffen werden.

10.11 Bebauungsplan Nr. 62 „Gerhart-Hauptmann-Straße-Südseite“

Festsetzungen

In der textlichen Festsetzung § 1 (1) wird das Wort „Läden,“ gestrichen.

Nach der textlichen Festsetzung § 1 (2) werden folgende Festsetzungen eingefügt:

§ 1 (3) In den allgemeinen Wohngebieten sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, sofern

- sie auf mindestens 75 % ihrer Verkaufsfläche eines oder mehrere der folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste anbieten:
  - Backwaren/ Konditoreiwaren,

- Fleisch- und Metzgereiwaren,
- Getränke,
- Nahrungs- und Genussmittel,

- und von ihnen keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

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

§ 1 (4) Abweichend von § 1 (3) sind Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig.

§ 1 (5) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig.

§ 1 (6) Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe, die nach den Festsetzungen § 1 (3) bis § 1 (5) unzulässig sind, kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ oder eines der Nahversorgungszentren zu erwarten sind. Eine Änderung der Nutzung in Betrieben gemäß Satz 1 von nicht zentrenrelevanten Sortimenten in zentrenrelevante Sortimente ist unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 4 BauNVO

Lage:	Der Bebauungsplan Nr. 62 befindet sich zwischen der Gerhart-Hauptmann-Straße sowie der Arndtstraße (Nord-Süd) sowie zwischen Bochumer Straße und der Straße An der Bleiche (Ost-West) westlich der Nordhäuser Innenstadt.
Inkrafttreten:	Der Bebauungsplan ist am 04.07.2001 in Kraft getreten.
Planungsinhalt:	Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest.
EH-Festsetzung:	Der Bebauungsplan enthält keine speziellen Festsetzungen zum Einzelhandel.
ZVB:	Der Bebauungsplan Nr. 62 liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgungszentren.
Bestand:	Im Bestand befindet sich ein Lebensmitteleinzelhandel.

Die Bebauungsmöglichkeiten des Bebauungsplans Nr. 62 sind noch nicht vollständig ausgeschöpft. In guter Lage Nahe der Bochumer Straße kann von einem Ansiedlungsdruck für Einzelhändler ausgegangen werden, wie der bereits bestehende Lebensmittelhändler zeigt. Daher

soll der Einzelhandel auf das in allgemeinen Wohngebieten gewollte Maß gemäß EZK beschränkt werden. Der bestehende Lebensmittelhandel genießt für den Fall, dass er nach den neuen Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung unzulässig ist, erweiterten Bestandsschutz.

10.12 Bebauungsplan Nr. 66 „Rüdigsdorfer Weg“

Festsetzungen

In Satz 1 der textlichen Festsetzung § 1 (1) werden nach den Worten „bestimmt sich“ die Worte „im Grundsatz“ eingefügt. Aus Satz 2 Nr. 2 der textlichen Festsetzung § 1 (1) werden die Worte „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,“ gestrichen.

Nach Satz 4 der textlichen Festsetzung § 1 (1) wird folgende Festsetzung § 1 (2) neu eingefügt:

§ 1 (2) In den allgemeinen Wohngebieten sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, sofern

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

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

§ 1 (3) Abweichend von § 1 (2) sind Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig.

§ 1 (4) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, §§ 4 BauNVO

Lage: Der Bebauungsplan Nr. 66 befindet sich am Rüdigsdorfer Weg sowie am Heidelbergblick. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Nordhäuser Innenstadt an der nördlichen Grenze der Kernstadt.

Inkrafttreten: Der Bebauungsplan ist am 02.05.2009 in Kraft getreten.

Planungsinhalt: Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest.

EH-Festsetzung: Der Bebauungsplan enthält keine speziellen Festsetzungen zum Einzelhandel.

ZVB: Der Bebauungsplan Nr. 66 liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgungszentren.

Bestand: Im Bestand befindet sich kein Einzelhandel.

Die Bebauungsmöglichkeiten des Bebauungsplans Nr. 66 sind noch nicht vollständig ausgeschöpft. In räumlicher Nähe zum Nahversorgungszentrum „Nordhausen-Nord“ kann ein Ansiedlungsdruck nicht ausgeschlossen werden, sodass vorsorglich eine entsprechende Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels erfolgen soll.

10.13 Bebauungsplan Nr. 70 „Im Krug“

Festsetzungen

Die bisherige textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet (SO)“ wird vollständig durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ersetzt:

Sondergebiet (SO $_{Handel}$)

Das Sondergebiet „SO $_{Handel}$“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben als Möbelmarkt sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen.

Allgemein zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (auch großflächige), die auf mindestens 90 % ihrer Verkaufsfläche Waren des Sortiments „**Möbel**“ als Kernsortiment anbieten.

Diese Betriebe dürfen auf höchstens 10 % ihrer Verkaufsfläche auch Waren anderer Sortimente einschließlich zentrenrelevanter Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortimente anbieten.

Die zulässige **Verkaufsfläche** für diese Betriebe wird auf 0,251 m² Verkaufsfläche je 1,0 m² Grundstücksfläche im Sondergebiet „SO Handel“ begrenzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Hinweis ohne Normcharakter:
Mit der Festsetzung eines Verkaufsflächenfaktors von 0,251 wird die höchstens zulässige Verkaufsfläche im rund 19.920 m² großen Sondergebiet auf rund 5.000 m² begrenzt.

Lage: Der Bebauungsplan Nr. 70 befindet sich südlich der Nordhäuser Straße an der Straße „Im Krug“ im Ortsteil Bielen. Das Plangebiet befindet sich östlich der Nordhäuser Innenstadt.

Inkrafttreten: Der Bebauungsplan ist am 19.12.2001 in Kraft getreten.

Planungsinhalt: Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet sowie ein Sondergebiet fest.

EH-Festsetzung: Der Bebauungsplan schließt im Gewerbegebiet Einzelhandel mit Ausnahme der Sortimente Fahrzeuge/KfZ-Teile und Reifen aus. Im Sondergebiet ist nur Möbeleinzelhandel inkl. Randsortimente zulässig.

ZVB: Der Bebauungsplan Nr. 70 liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgungszentren.

Bestand: Im Bestand befindet sich mehrere Händler (Möbelhandel, Autohandel, Autoersatzteile).

Durch den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet besteht hier kein weiterer Steuerungsbedarf. Die Festsetzungen zum Sondergebiet werden inhaltlich unverändert übernommen und lediglich von einer baugebiets- auf eine grundstücksbezogene Verkaufsflächenbeschränkung umgestellt. Die rechnerisch höchstzulässige Verkaufsfläche beträgt demnach 5.000 m² und stimmt mit der gebietsbezogenen Beschränkung des bisherigen Bebauungsplans überein.

10.14 Bebauungsplan Nr. 72 „Petersberg/Sundhäuser Straße“

Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wird mit der neuen Festsetzungsnummer 1.1.1 versehen. Nach der Festsetzung Nr. 1.1.1 wird nachfolgende Festsetzung 1.1.2 eingefügt:

1.1.2 Einzelhandel in den allgemeinen Wohngebieten

(1) In den allgemeinen Wohngebieten sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, sofern

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

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

(2) Abweichend von Abs. 1 sind Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig.

(3) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig.

(4) Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe, die nach den Festsetzungen der Absätze 1 bis 3 unzulässig sind, kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ oder eines der Nahversorgungszentren zu erwarten sind. Eine Änderung der Nutzung in Betrieben gemäß Satz 1 von nicht zentrenrelevanten Sortimenten in zentrenrelevante Sortimente ist unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, §§ 3, 4 BauNVO

Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 wird mit der neuen Festsetzungsnummer 1.2.1 versehen. Nach der Festsetzung Nr. 1.2.1 wird nachfolgende Festsetzung 1.2.2 eingefügt:

1.2.2 Einzelhandel in den Mischgebieten

(1) Abweichend von Festsetzung I.2 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind im Mischgebiet (MI) unzulässig. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß den Absätzen 2 bis 6.

(2) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen auf höchstens 10 % ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.

(3) Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern

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

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

(4) Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind allgemein zulässig.

(5) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind nur ausnahmsweise zulässig.

(6) An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben, in denen gemäß der festgesetzten Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, können 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.

(7) Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe, die nach den Festsetzungen der Absätze 1 bis 6 unzulässig sind, kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ oder eines der Nahversorgungszentren zu erwarten sind. Eine Änderung der Nutzung in Betrieben gemäß Satz 1 von nicht zentrenrelevanten Sortimenten in zentrenrelevante Sortimente ist unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 6 BauNVO

Lage:	Der Bebauungsplan Nr. 72 umfasst den Petersberg zwischen der Weberstraße und der Sundhäuser Straße und erstreckt sich bis zur Arnoldstr./Hallesche Str. (B4). Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an die Nordhäuser Innenstadt.
Inkrafttreten:	Der Bebauungsplan ist am 30.01.2002 in Kraft getreten.
Planungsinhalt:	Der Bebauungsplan setzt neben den Grünflächen für die damalige Landesgartenschau (LGS 2004), Flächen für den Gemeinbedarf, Gewerbegebiete, allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete fest.
EH-Festsetzung:	Der Bebauungsplan schließt im Gewerbegebiet Einzelhandel aus.
ZVB:	Der Bebauungsplan Nr. 72 liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgungszentren, grenzt aber unmittelbar östlich an den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt an.
Bestand:	Im Bestand befinden sich mehrere Händler (Werksverkauf sowie ein Geschäft für orthopädische Schuhe).

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet besteht hier kein weiterer Steuerungsbedarf. Im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet ist Einzelhandel grundsätzlich nach den Bestimmungen der §§ 4 und 6 BauNVO zulässig. Durch die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich und bestehende Nachverdichtungspotenziale ist hier die Steuerung des Einzelhandels von besonderer Relevanz.

Der sich im Bestand befindliche Autohandel ist durch die Festsetzungen nicht berührt, da es sich um ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment handelt. Das Fachgeschäft für orthopädische Schuhtechnik wird in den erweiterten Bestandsschutz verwiesen. Aufgrund der oben beschriebenen, besonders sensiblen Lage gewichtet die Stadt Nordhausen hier die Steuerung des

zentrenrelevanten Einzelhandels bewusst höher als die privaten Interessen des ansässigen Einzelhändlers an einer Erweiterung über den erweiterten Bestandsschutz hinaus.

10.15 Bebauungsplan Nr. 96 „Clara-Zetkin-Straße“

Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen § 1 (2), § 1 (3) und § 1 (4) werden zu § 1 (5), § 1 (6) und § 1 (7). Nach der textlichen Festsetzung § 1 (1) werden die textlichen Festsetzungen § 1 (2), § 1 (3) und § 1 (4) neu eingefügt:

§ 1 (2) In den allgemeinen Wohngebieten (WA_1) und (WA_2) sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, sofern

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

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

§ 1 (3) Abweichend von Abs. 2 sind Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste in den allgemeinen Wohngebieten (WA_1) und (WA_2) allgemein zulässig.

§ 1 (4) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA_1) und (WA_2) nur ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 4 BauNVO

Lage: Der Bebauungsplan Nr. 96 befindet sich westlich der Clara-Zetkin-Straße und nördlich der Straßen Sonnenwinkel und Schleifmühle. Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Nordhäuser Innenstadt im Stadtteil Salza. Der gleichnamige Flusslauf begrenzt das Plangebiet im Westen.

Inkrafttreten: Der Bebauungsplan ist am 07.10.2022 in Kraft getreten.

Planungsinhalt: Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest.

EH-Festsetzung: Der Bebauungsplan enthält keine gesonderten Regelungen zum Einzelhandel.

ZVB: Der Bebauungsplan Nr. 96 liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgungszentren.

Bestand: Im Bestand befindet sich kein Einzelhandel.

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut, liegt aber in Nachbarschaft zur Straße der Genossenschaften. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben kann nicht ausgeschlossen werden und soll vorsorglich gesteuert werden.

10.16 Bebauungsplan Nr. 105 „Bochumer Hof“

Festsetzungen

Die textliche Festsetzung § 1 (2) wird zu § 1 (8). Nach der textlichen Festsetzung § 1 (1) werden die textlichen Festsetzungen § 1 (2) bis § 1 (7) neu eingefügt:

§ 1 (2) Abweichend von Festsetzung § 1 (1) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste im Mischgebiet (MI) unzulässig. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß den Absätzen 3 bis 7.

§ 1 (3) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen auf höchstens 10 % ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.

§ 1 (4) Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern

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

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

§ 1 (5) Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind allgemein zulässig.

§ 1 (6) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind nur ausnahmsweise zulässig.

§ 1 (7) An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben, in denen gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, können 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. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 6 BauNVO

Lage:	Der Bebauungsplan Nr. 105 befindet sich westlich der Bochumer Straße und südlich der Hesseröder Straße. Das Plangebiet befindet sich westlich der Nordhäuser Innenstadt.
Inkrafttreten:	Der Bebauungsplan ist am 12.11.2011 in Kraft getreten.
Planungsinhalt:	Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet sowie ein Mischgebiet fest.
EH-Festsetzung:	Im Sondergebiet sind ein Möbelhandel sowie Lebensmittelmärkte mit Verkaufsflächenbeschränkungen zulässig.
ZVB:	Der Bebauungsplan Nr. 105 liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgungszentren.
Bestand:	Im Bestand befinden sich im Bereich des Sondergebiets ein Möbelmarkt, ein Lebensmitteleinzelhändler sowie eine Bäckerei.

Das Sondergebiet enthält bereits dezidierte Festsetzungen zum Einzelhandel, sodass hier kein Erfordernis zur weiteren Steuerung besteht. Im Mischgebiet ist Einzelhandel allgemein zulässig. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Bochumer Straße sowie der Bestandsnutzung kann ein Ansiedlungsdruck nicht ausgeschlossen werden, sodass ein Steuerungsbedürfnis besteht. Da der Bebauungsplan Tankstellen für unzulässig erklärt, ist eine gesonderte Regelung für Tankstellenshops obsolet.

10.17 Bebauungsplan Nr. 110 „Straße der Genossenschaften“

Festsetzungen

Nach der textlichen Festsetzung § 1 (1) werden folgende Festsetzungen § 1 (2) bis § 1 (4) aufgenommen. Die bisherigen Festsetzungen § 1 (2) und § 1 (3) werden zu Festsetzung § 1 (5) und § 1 (6).

§ 1 (2) Abweichend von § 1 (1) sind in den allgemeinen Wohngebieten der Versorgung des Gebiets dienende Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, sofern

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

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

§ 1 (3) Abweichend von § 1 (2) sind Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste in den allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig.

§ 1 (4) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind in den allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 4 BauNVO

Lage:	Der Bebauungsplan Nr. 110 befindet sich zwischen der Straße der Genossenschaften und den Gelisanlagen der DB)Strecke Nordhausen-Northeim) und südlich der Grenzstraße. Das Plangebiet wird über den Frühlingsweg erschlossen und befindet sich im Stadtteil Salza westlich der Nordhäuser Kernstadt.
Inkrafttreten:	Der Bebauungsplan ist am 07.02.2018 in Kraft getreten.
Planungsinhalt:	Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest.
EH-Festsetzung:	Der Bebauungsplan enthält keine einzelhandelsbezogenen Festsetzungen.
ZVB:	Der Bebauungsplan Nr. 113 liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgungszentren.
Bestand:	Im Bestand befindet sich kein Einzelhandel.

Der Geltungsbereich befindet sich direkt an der Straße der Genossenschaften und somit an einer der Hauptverkehrsstraßen westlich der Kernstadt. Das Plangebiet ist bereits überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut, Ansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Daher soll vorsorglich der Einzelhandel gesteuert werden, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

10.18 Bebauungsplan Nr. 113 „Hanglandschaft Nordhausen-Nord“

Festsetzungen

In der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 wird der Satzteil „Läden,“ gestrichen. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 werden die nachfolgenden Festsetzungen 1.1.2 bis 1.1.4 neu aufgenommen. Die bisherigen Festsetzungen 1.1.2, 1.1.3 und 1.1.4 werden zu den Festsetzungen 1.1.5, 1.1.6 und 1.1.7:

1.1.2 In allen allgemeinen Wohngebieten sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, sofern

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

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

1.1.3 Abweichend von 1.1.2 sind Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste in den allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig.

1.1.4 Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind in den allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 4 BauNVO

Lage:	Der Bebauungsplan Nr. 113 befindet sich nördlich der Stolberger Straße und Hufelandstraße sowie südlich der Straßen Zum Gumpetal und Zur Schönen Aussicht. Das Plangebiet befindet sich im Norden der Nordhäuser Kernstadt.
Inkrafttreten:	Der Bebauungsplan ist am 17.08.2022 in Kraft getreten.
Planungsinhalt:	Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest.
EH-Festsetzung:	Der Bebauungsplan enthält keine einzelhandelsbezogenen Festsetzungen.
ZVB:	Der Bebauungsplan Nr. 113 liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgungszentren. Er grenzt jedoch unmittelbar nördlich an das Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord an.
Bestand:	Im Bestand befindet sich kein Einzelhandel.

Der Bebauungsplan überplant eine weitgehend noch unbebaute bzw. mit Garagen bebaute Fläche. Durch die unmittelbare Nähe zum Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord und die zahlreichen freien Bauplätze ist die vorsorgliche Steuerung des Einzelhandels erforderlich.

10.19 Bebauungsplan Nr. 01 „Industriegebiet Kohnstein“ des Planungsverbandes Industriegebiet Kohnstein

Festsetzungen

§ 2 (5) der Textlichen Festsetzungen wird ersatzlos gestrichen.

Nach § 1 (7) der textlichen Festsetzungen werden die folgenden Festsetzungen eingefügt:

§ 1 (8) Einzelhandelsbetriebe sind in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten unzulässig. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß den § 1 (9) und (10).

§ 1 (9) Tankstellenshops, in denen zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste angeboten werden, können ausnahmsweise zugelassen werden. Tankstellenshops sind Verkaufsstätten, die in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

§ 1 (10) An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben, die im Baugebiet produzieren, weiterverarbeiten oder reparieren (Werksverkauf / Annexhandel), können – auch mit zentrenrelevanten Sortimenten – ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

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

§ 1 (11) Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe, die nach den Festsetzungen § 1 (8) bis § 1 (10) unzulässig sind, kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ oder eines der Nahversorgungszentren zu erwarten sind. Eine Änderung der Nutzung in Betrieben gemäß Satz 1 von nicht zentrenrelevanten Sortimenten in zentrenrelevante Sortimente ist unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 9 BauNVO

Lage: Der Bebauungsplan Nr. 01 befindet sich nördlich der Nordhäuser Kernstadt an der Grenze zur Nachbargemeinde Harztor.

Inkrafttreten: Der Bebauungsplan ist am 26.07.2000 in Kraft getreten. Die 1. Änderung für einen Teilbereich des Plangebietes ist am 25.03.2009 in Kraft getreten.

Planungsinhalt:	Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet sowie Gewerbe- und Industriegebiete fest.
EH-Festsetzung:	Der Bebauungsplan beschränkt für einen Großteil der Gewerbe- und Industriegebiete den Einzelhandel auf den Annexhandel.
ZVB:	Der Bebauungsplan Nr. 01 liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgungszentren.
Bestand:	Im Bestand befindet sich ein Autohändler mit einer Teilfläche auf Nordhäuser Gebiet.

Die Auflösung des Planungsverbands wurde durch die Kommunalaufsicht mit Wirkung zum 01.01.2019 genehmigt, sodass der Bebauungsplan als Bauleitplan der einzelnen Gemeinden gemäß § 205 Abs. 5 Satz 3 BauGB gilt. Die Stadt Nordhausen ist somit befugt, für den in ihrem Hoheitsgebiet liegenden Teilbereich eigenständig Änderungen vorzunehmen, was durch den vorliegenden Bebauungsplan geschehen soll.

Die bestehende Regelung zum Annexhandel wird aufgehoben und durch eine neue Regelung ersetzt, da die alte Regelung nicht für alle Gewerbegebiete galt. Dieses Regelungsdefizit wird durch die neuen Festsetzungen behoben. Da in den Gewerbe- und Industriegebieten Tankstellen allgemein zulässig sind, soll die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenshops aufgenommen werden. Die Zulässigkeit von Kiosken und ähnlichen kleinflächigen Betrieben wird hingegen nicht begründet, da sich der Plangeber bewusst gegen eine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für den weit überwiegenden Teil des Plangebiets entschieden hat.

Der bestehende Autohändler wird in den erweiterten Bestandsschutz verwiesen, soweit seine Betriebsfläche die Gemarkung der Stadt Nordhausen berührt. Die Stadt Nordhausen gewichtet an diesem Standort das Bedürfnis zur Steuerung des Einzelhandels und der Freihaltung von Gewerbe- und Industriegebieten höher als die privaten Interessen des Eigentümers, über den erweiterten Bestandsschutz hinaus seinen Betrieb auf die Nordhuser Gemarkung zu vergrößern.

Die Festsetzungen zum allgemeinen Wohngebiet werden bewusst nicht geändert, da hier aufgrund der schweren Erreichbarkeit von der B4 aus und den weitgehend ausgeschöpften Baupotentialen von keiner Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung auszugehen ist.

10.20 Bebauungsplan Nr. 02 „Das lange Stück“, OT Bielen

Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wird mit der neuen Festsetzungsnummer 1.1.1 versehen. Nach der Festsetzung Nr. 1.1.1 wird nachfolgende Festsetzung 1.1.2 eingefügt:

1.1.2 Einzelhandel im Gewerbegebiet

(1) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind im Gewerbegebiet allgemein unzulässig. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß den Absätzen 2 bis 5.

(2) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen auf höchstens 10 % ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.

(3) Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind allgemein zulässig.

(4) Tankstellenshops, in denen zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste angeboten werden, können ausnahmsweise zugelassen werden. Tankstellenshops sind Verkaufsstätten, die in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

(5) An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben, die im Baugebiet produzieren, weiterverarbeiten oder reparieren (Werksverkauf / Annexhandel), können – auch mit zentrenrelevanten Sortimenten – ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

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

(6) Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe, die nach den Festsetzungen der Absätze 1 bis 5 unzulässig sind, kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ oder eines der Nahversorgungszentren zu erwarten sind. Eine Änderung der Nutzung in Betrieben gemäß Satz 1 von nicht zentrenrelevanten Sortimenten in zentrenrelevante Sortimente ist unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 8 BauNVO

Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 wird mit der neuen Festsetzungsnummer 1.2.1 versehen. Nach der Festsetzung Nr. 1.2.1 wird nachfolgende Festsetzung 1.2.2 eingefügt:

1.2.2 Einzelhandel im Mischgebiet

(1) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind im Mischgebiet (MI) unzulässig. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß den Absätzen 2 bis 7.

(2) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen auf höchstens 10 % ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.

(3) Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern

- sie auf mindestens 75 % ihrer Verkaufsfläche eines oder mehrere der folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste anbieten:
  - Backwaren/ Konditoreiwaren,
  - Fleisch- und Metzgereiwaren,
  - Getränke,
  - Nahrungs- und Genussmittel,

- und von ihnen keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

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

(4) Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind allgemein zulässig.

(5) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind nur ausnahmsweise zulässig.

(6) Tankstellenshops, in denen zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste angeboten werden, können ausnahmsweise zugelassen werden. Tankstellenshops sind Verkaufsstätten, die in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

(7) An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben, in denen gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, können 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.

(8) Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe, die nach den Festsetzungen der Absätze 1 bis 7 unzulässig sind, kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ oder eines der Nahversorgungszentren zu erwarten sind. Eine Änderung der Nutzung in Betrieben gemäß Satz 1 von nicht zentrenrelevanten Sortimenten in zentrenrelevante Sortimente ist unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 6 BauNVO

Lage: Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 02 befindet sich zwischen Nordhäuser Straße und Alte Leipziger Straße, zwischen der Nordhäuser Kernstadt und der Ortslage Bielen.

Inkrafttreten: Der Bebauungsplan ist am 22.6.1992 in Kraft getreten.

Planungsinhalt: Der Bebauungsplan setzt im westlichen und zentralen Teil ein Gewerbegebiet, östlich ein Mischgebiet fest.

EH-Festsetzung: Der Bebauungsplan enthält keine spezifischen Festsetzungen zum Einzelhandel, sodass Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind.

ZVB: Der Bebauungsplan Nr. 02 (Bielen) liegt außerhalb des zentralen Versorgungs-bereichs bzw. der Nahversorgungszentren.

Bestand: Im Bestand befinden sich mehrere Einzelhandelsnutzungen (Autohaus, Reifenhändler, Zoohandlung sowie Zweiradgeschäfte)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt verkehrsgünstig an der Nordhäuser Straße. Im Bestand sind bereits Einzelhändler mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig. Die Flächenreserven des Bebauungsplans sind allerdings noch nicht vollständig ausgeschöpft, sodass hier eine Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe zu erwarten steht.

Gemäß dem Steuerungskonzept wird der zentrenrelevante Einzelhandel als Kernsortiment ausgeschlossen. Um die bestehenden Betriebe nicht in den Bestandsschutz zu verweisen und weil es aufgrund der Prägung des Gewerbegebiets durch Einzelhändler nicht abwägungsgerecht wäre, den Einzelhandel wie in anderen Gewerbegebieten Nordhausens vollständig auszuschließen, bleiben Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten regelmäßig zulässig.

10.21 Bebauungsplan Nr. 1 „Das Brühl“, OT Hesserode

Festsetzungen

Nach § 4 der textlichen Festsetzungen werden die folgenden Festsetzungen eingefügt:

§ 5 Einzelhandel im allgemeinen Wohngebiet

(1) In den allgemeinen Wohngebieten sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, sofern

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

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

(2) Abweichend von Abs. 1 sind Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig.

(3) Apotheken mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, §§ 3, 4 BauNVO

§ 6 Einzelhandel im Gewerbegebiet

(1) In den in der Planzeichnung mit GE oder GE* bezeichneten Gewerbegebieten gilt: Einzelhandelsbetriebe sind allgemein unzulässig. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß den Absätzen 2 und 3.

(2) Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste sind allgemein zulässig.

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

(4) Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestandskräftig genehmigter Einzelhandelsbetriebe, die nach den Festsetzungen der Absätze 1 bis 3 unzulässig sind, kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ oder eines der Nahversorgungszentren zu erwarten sind. Eine Änderung der Nutzung in Betrieben gemäß Satz 1 von nicht zentrenrelevanten Sortimenten in zentrenrelevante Sortimente ist unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9, § 8 BauNVO

Lage: Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 befindet sich entlang der Kleinwertherstraße und Ringstraße im Ortsteil Hesserode.

Inkrafttreten: Der Bebauungsplan ist am 20.06.1991 in Kraft getreten.

Planungsinhalt: Der Bebauungsplan setzt überwiegend ein Gewerbegebiet, nördlich der Ringstraße ein allgemeines Wohngebiet fest.

EH-Festsetzung: Der Bebauungsplan enthält keine spezifischen Festsetzungen zum Einzelhandel, sodass Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind.

ZVB: Der Bebauungsplan Nr. 1 (Hesserode) liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgungszentren.

Bestand: Im Bestand befinden sich ein Agrar-Technik-Handel.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt verkehrsgünstig in der Nähe der Autobahn A 38 (Abfahrten Nr. 9 und 10). Da das festgesetzte Gewerbegebiet über große Flächenreserven verfügt, ist eine Steuerung des Einzelhandels notwendig. Da sich in unmittelbarer Nähe der Abfahrt Nr. 10 der A 38 in der Nachbargemeinde bereits Autohändler auf gewerblich nutzbaren Flächen angesiedelt haben, soll das Gewerbegebiet in Hesserode gemäß den gesamtstädtischen Entwicklungszielen von Einzelhandelsnutzungen freigehalten werden.

Der bestehende Agrar-Technik-Händler wird in den erweiterten Bestandsschutz verwiesen. Die Stadt Nordhausen gewichtet an diesem Standort das Bedürfnis zur Steuerung des Einzelhandels und der Freihaltung von Gewerbe- und Industriegebieten höher als die privaten Interessen des Eigentümers, über den erweiterten Bestandsschutz hinaus seinen Betrieb zu vergrößern.

11. Alternativenprüfung

Die Verhinderung unerwünschter Vorhaben kann alternativ nur dadurch erreicht werden, dass anlassbezogen auf Ansiedlungswünsche reagiert wird. Ob eine Untersagung von Vorhaben bereits auf der Rechtsgrundlage des jeweils geltenden Bebauungsplans möglich wäre, ist zweifelhaft; längst nicht alle der derzeit geltenden Pläne enthalten Festsetzungen zum Thema Einzelhandel. Es müssten jedenfalls entsprechende Gutachten erarbeitet und vorgelegt werden. Wenn die Festsetzungen des geltenden B-Plans zur Abwehr eines Bau-, Änderungs- oder Erweiterungsantrags eines einschlägigen Betriebs nicht ausreichend erscheinen, müsste unverzüglich ein Aufstellungsbeschluss für einen Änderungsbebauungsplan gefasst werden. Nach der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt könnte die Entscheidung über den Antrag dann zurückgestellt werden. Zur Absicherung der Planänderung 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 eines Sammelbebauungsplans nach Aufwand und möglicherweise auch nach Wirkungskraft weit unterlegen ist.

Weiterhin stellt grundsätzlich die Aufnahme weiterer Bebauungspläne in die Festsetzungsblätter eine Planungsalternative dar. Nachfolgend werden daher alle nicht berücksichtigten Bebauungspläne inkl. einer kurzen Begründung, weshalb sie nicht in den Bebauungsplan 115-2 aufgenommen wurden, aufgelistet. Diese Liste umfasst nicht die vorhabenbezogenen Bebauungspläne, da diese aufgrund ihrer besonderen Charakteristik nur mit Zustimmung des Vorhabenträgers und dem erneuten Abschluss eines Durchführungsvertrages geändert werden können. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan 115-2 stand daher nicht zur Debatte.

Bebauungsplan	**Gründe für die Nichtberücksichtigung**
Nr. 4 „Rautenstraße/Weberstraße“	Bebauungsplan liegt im ZVB Hauptzentrum Innenstadt, daher keine Steuerung nötig
Nr. 7 „Kirschweg“	Bebauungsplan setzt nur WR fest, kein Steuerungsbedürfnis
Nr. 8 „An der B4/Darrweg“	Standort wird durch Bebauungsplan 109 überplant, zudem bereits spezifische Festsetzungen zum Einzelhandel

Bebauungsplan	**Gründe für die Nichtberücksichtigung**
Nr. 9A	Einzelhandel ist bereits ausgeschlossen
Nr. 16 „Hallesche Straße/Klosterhof/Marienweg“	Einzelhandel ist bereits ausgeschlossen bzw. teilweise durch Bebauungsplan Nr. 72 und BP 114 überplant
Nr. 17 „Bahnhofstraße“	Bebauungsplan liegt größtenteils im ZVB Hauptzentrum Innenstadt, keine isolierte Änderung der Zulässigkeit auf Teilflächen außerhalb des ZVB möglich
Nr. 22A	Bebauungsplan setzt nur WR fest, kein Steuerungsbedürfnis
Nr. 27 „Am Feldgewende-Süd“	Einzelhandel ist bereits ausgeschlossen
Nr. 30 „Salza-Herreder Straße“	Bebauungsplan setzt nur WR fest, kein Steuerungsbedürfnis
Nr. 32A „1. Änderung Freiherr-vom-Stein-Straße / An der Salza / Hüpedenweg“	Bebauungsplan enthält keine einzelhandelsrelevanten Festsetzungen
Nr. 32B „2. Änderung Freiherr-vom-Stein-Straße / An der Salza / Hüpedenweg“	Einzelhandel ist bereits ausgeschlossen
Nr. 38 „Am Schlachthofplatz“	Einzelhandel ist bereits ausgeschlossen
Nr. 40 „An der Schleifmühle“	Lage im Randbereich der Kernstadt; größtenteils bebaut, daher kein Ansiedlungsdruck
Nr. 50C „3. Änderung am Töpfer- oder Handwege“	Der Bebauungsplan enthält bereits spezifische Festsetzungen zum Einzelhandel
Nr. 53A „An der alten Leipziger Straße (OT Bielen) – östlicher Teil“	Einzelhandel ist bereits ausgeschlossen
Nr. 55 „Lange Straße“	Zulässiger Einzelhandel auf Annexhandel reduziert, kein Steuerungsbedürfnis
Nr. 56 „Zichorienmühle“	Einzelhandel ist bereits ausgeschlossen
Nr. 56A „1. Änderung Zichorienmühle“	Einzelhandel ist bereits ausgeschlossen
Nr. 56B „2. Änderung Zichorienmühle“	Einzelhandel ist bereits ausgeschlossen
Nr. 59 „Herreder Straße II (Salza)“	Einzelhandel ist bereits ausgeschlossen

Bebauungsplan	**Gründe für die Nichtberücksichtigung**
Nr. 64 „Die Ohe hinten – Nord“	WA in Randlage, bereits weitgehend bebaut, daher kein Ansiedlungsdruck
Nr. 67 „Am Sportplatz (OT Leimbach)“	WA in Randlage, vollständig bebaut, daher kein Ansiedlungsdruck
Nr. 68 „Hinter dem Mühlhofe – Nord“	WA in Randlage, vollständig bebaut, daher kein Ansiedlungsdruck
Nr. 73 „Steinberg (OT Hesserode)“	WA in Randlage, kein Ansiedlungsdruck
Nr. 78 „Am Holungsbügel“	WA in Randlage, nahezu vollständig bebaut, daher kein Ansiedlungsdruck
Nr. 79 „Dorfanlage – Am Felsenkeller (OT Steigerthal)“	abgelegener Ortsteil
Nr. 79A „Am Felsenkeller – 1. Änderung BP 79 (OT Steigerthal)“	abgelegener Ortsteil
Nr. 80 „Kirschweg II“	Bebauungsplan setzt nur WR fest, kein Steuerungsbedürfnis
Nr. 81 „Halsstürze (Salza)“	WA in Randlage, vollständig bebaut, daher kein Ansiedlungsdruck
Nr. 82 „Helmestraße/Uthleber Weg/Heringer Weg“	Bereits bestehende Festsetzungen zum Einzelhandel, die Steuerungsziel vollständig erreichen
Nr. 84 „Ehemalige Heizkraftwerk“	Einzelhandel ist bereits ausgeschlossen
Nr. 84A „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 Ehemaliges Heizkraftwerk“	Einzelhandel ist bereits ausgeschlossen
Nr. 84B „2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 Ehemaliges Heizkraftwerk“	für in WA erforderliche Gebietsversorgung zu wenige Anwohner, daher kein Ansiedlungsdruck zu erwarten
Nr. 85 „Umgestaltung KZ-Gedenkstätte Mittelbau-Dora“	Einzelhandel ist unzulässig
Nr. 87 „Pferdemarkt“	Plangebiet liegt im ZVB Hauptzentrum Innenstadt
Nr. 89 „Pappelweg“	Bebauungsplan setzt nur WR fest, kein Steuerungsbedürfnis
Nr. 95 „Hellweg-Baumarkt“	Bebauungsplan enthält bereits spezifische Festsetzungen zum Einzelhandel

Bebauungsplan	**Gründe für die Nichtberücksichtigung**
Nr. 101A „Halbinsel-Sundhäuser See“	Bebauungsplan enthält bereits spezifische Festsetzungen zum Einzelhandel
Nr. 102 „Am Rosengarten“	WA in Randlage, abseits der Hauptverkehrsstraßen, daher kein Ansiedlungsdruck
Nr. 103 „Darrweg-Nord“	Einzelhandel ist unzulässig bzw. nur als Annexhandel zulässig
Nr. 103A „1. Änderung Darrweg-Nord“	Einzelhandel ist bereits unzulässig
Nr. 106 „Tauchersee“	für in WA erforderliche Gebietsversorgung zu wenige Anwohner, daher kein Ansiedlungsdruck zu erwarten
Nr. 107 „Am Sportplatz (OT Petersdorf)“	Externer Ortsteil, daher kein Ansiedlungsdruck
Nr. 108 "Zur schönen Aussicht"	Bebauungsplan enthält bereits spezifische Festsetzungen zum Einzelhandel, Lage im Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord
Nr. 109 „Darrweg/Helmestraße“	Bebauungsplan enthält bereits spezifische Festsetzungen zum Einzelhandel
Nr. 111 „Wilhelm-Nebelung-Straße“	WA im Blockinnenbereich, keine gute Zugänglichkeit der Flächen, kein Ansiedlungsdruck
Nr. 114 „Hallesche Straße/Marienweg“	Einzelhandel ist bereits ausgeschlossen
PV 2 BP Nr. 01A und 01B „Industriegebiet Goldene Aue“	Einzelhandel ist bereits unzulässig, Planungshoheit liegt beim Planungsverband "Industriegebiet Goldene Aue"
Bielen Nr. 3 „Im Krug“	WA in Randlage, weitgehend bebaut, kein Ansiedlungsdruck
Leimbach Nr. 1 „Am Kiesberge“	Einzelhandel ist bereits unzulässig

D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, FLÄCHENBILANZ

12. Auswirkungen des Bebauungsplans

12.1 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 zahlenmäßige Entwicklung der Bevölkerung hat der Plan aufgrund seiner Festsetzungen und seiner Zielsetzung keine unmittelbaren Auswirkungen.

12.2 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.

12.3 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/Northeim im Nordwesten) als gute überörtliche Straßenverbindungen an.

Mit dem Bahnhof Nordhausen ist die Stadt an das regionale Schienennetz (u. a. nach Erfurt, Halle/Saale, 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 Bahnhofsvorplatz 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 Verbindungen innerhalb Nordhausens und in benachbarte Orte der 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.

12.4 Lärmentwicklung, sonstige Immissionen

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

12.5 Auswirkungen auf die Wirtschaft, planungsschadensrechtliche Wirkungen

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.

Durch das Eingreifen in bestehende, rechtsverbindliche Bebauungspläne kann grundsätzlich ein Planungsschaden nach den §§ 39 ff. BauGB entstehen. Ein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB wird voraussichtlich nicht geltend gemacht werden können, da spätestens mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 27.03.2019 die Planungsabsichten der Stadt Nordhausen bekannt gewesen sind und seither kein schutzwürdiges Vertrauen auf die uneingeschränkte Fortgeltung der Bebauungspläne bestehen konnte. Der Grund für einen Planungsschaden kann entweder der Eingriff in eine ausgeübte Nutzung sein, sofern der Bebauungsplan länger als sieben Jahre besteht und die Erschließung gesichert ist. Besteht der Bebauungsplan seit gesicherter Erschließung weniger als sieben Jahre, kann theoretisch jede Einschränkung zulässiger, aber nicht ausgeübter Nutzungen einen Planungsschaden begründen. Voraussetzung dafür ist, dass eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Unter diesen Voraussetzungen ist ein Planungsschaden beim Eingriff in folgende Bebauungspläne nicht vollständig auszuschließen:

- Bebauungsplan Nr. 21 „Bochumer Straße/Bleicheröder Straße“,
- Bebauungsplan Nr. 24 „Grimmel-Nordseite“,
- Bebauungsplan Nr. 62 „Gerhart-Hauptmann-Straße – Südseite“,
- Bebauungsplan Nr. 72 „Petersberg/Sundhäuser Straße“,
- Bebauungsplan Nr. 96 „Clara-Zetkin-Straße“,
- Bebauungsplan Nr. 110 „Straße der Genossenschaften“,
- Bebauungsplan Nr. 113 „Hanglandschaften Nordhausen-Nord“,
- Bebauungsplan Nr. 01, „Industriegebiet Kohnstein“ des Planungsverbandes Industriegebiet Kohnstein
- Bebauungsplan Nr. 02 „Das lange Stück“, OT Bielen.

Um den möglichen Eingriff in die ausgeübte Nutzung so weit wie möglich zu minimieren, werden für alle Bebauungspläne, in denen Einzelhändler bereits ansässig sind, Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen. Somit wird das Interesse der Händler, in der bestehenden Form auch weiterhin die genehmigte Nutzung betreiben zu können, berücksichtigt. Lediglich die

Ausweitung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wird unterbunden. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein Planungsschaden verursacht wird, sofern ein Eigentümer entsprechende Forderungen geltend macht.

12.6 Auswirkungen auf die Umwelt

- siehe Umweltbericht -

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

12.8 Nachbarschutz

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

E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN; ABWÄGUNG

13. Beteiligungsschritte im Planverfahren

13.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen 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 zum notwendigen Inhalt der Plan-Begründung, die alle berücksichtigt wurden. Folgenden Wünschen oder Hinweisen in bezug auf den B-Plan Nr. 115-2 wurde jedoch nicht entsprochen:

1	<u>Inhalt der Stellungnahme:</u> Der Bebauungsplan soll auch das Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel an den Sonderstandorten des Einzelhandels zu konzentrieren <u>Inhalt der Abwägung:</u> Der Bebauungsplan 115-2 steuert lediglich zentrenrelevante Einzelhandels-sortimente, soll sich aber aufgrund nicht zur Steuerung nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente verhalten.
2	<u>Inhalt der Stellungnahme:</u> Eine Einwendung bemängelte, dass lediglich Ansiedlungsempfehlungen für Gewerbe- und Industriegebiete im Vorentwurf dargestellt wurden. Ähnliche Empfehlungen sollen auch für Wohn- und Mischgebiete erfolgen. <u>Inhalt der Abwägung:</u> Die Tabelle mit Ansiedlungsregeln (Abb. 2 des Informationsblattes zur frühzeitigen Beteiligung) wurde dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept entlehnt. Das Hinzufügen einer Zeile mit Ansiedlungsregeln nur für Wohn- und Mischgebiete in diese Tabelle verspricht keine bessere Steuerung des Einzelhandels und soll daher nicht erfolgen.
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.

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.

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.

Anlage: Festsetzungsblätter