

Stadt Nordhausen



Quelle-Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th © GeoBasis-DE 2025 (Darstellung ohne Maßstab)

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 121 "Lange Straße - Südseite"

Verfahrensstand:
Vorentwurf April 2026

zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB



Präambel
zum Bebauungsplan
Nr. 121
"Lange Straße - Südseite"
der Stadt Nordhausen

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand: Begründung zum Vorentwurf
zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB

Stadt / Gemeinde:	Stadt Nordhausen Markt 1 99734 Nordhausen
Ansprechpartner:	Stadtplanungsamt Frau Albertsmeyer Tel.: (03631) 6969 453 E-Mail: stadtplanung-sued@nordhausen.de
Planungsbüro:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Hohenstaufenstraße 23 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 email: info@meiplan.de
Ansprechpartner:	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung

Nordhausen, April 2026

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 121 "Lange Straße - Südseite" der Stadt Nordhausen

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen zur Fa. Maximator GmbH.....	5
2.	Vorbemerkungen zum Planungserfordernis für die Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck der Planung (§ 2a Nr.1 BauGB)	5
3.	Fotos vom Plangebiet.....	6
4.	Begriffsdefinitionen.....	6
5.	Lage des Plangebietes im Stadtgebiet.....	7
6.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	8
7.	Inhalt der Planunterlagen	8
8.	Begründung der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB	9
8.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlage für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.....	9
8.1.1.	Vorbemerkungen	9
8.1.2.	Kurzbeschreibung des Plangebietes und seine räumliche Umgebung.....	9
8.1.3.	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	10
8.1.4.	Prüfung der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB	10
8.1.5.	Prüfung der UVP- Pflichtigkeit des Vorhabens	11
8.1.6.	Prüfung der Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.....	11
8.1.7.	Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG	11
8.1.8.	Ausgleichsverpflichtungen	11
8.1.9.	Zusammenfassung zur Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB.....	11
8.2.	Durchführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB	12
9.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	12
9.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	12
9.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	12
9.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen.....	14
9.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Nordhausen.....	14
9.5.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	15
10.	Berücksichtigung der Belange § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB.....	15
10.1.	Archäologische Bodenfunde.....	17
10.2.	Munitionsfunde.....	17
10.3.	Bodenschutzrechtliche Belange	17
10.4.	Wasserrechtliche Belange.....	18
10.5.	Immissionsschutzrechtliche Belange	18
10.6.	Erste Einschätzung zu natur- und artenschutzrechtlichen Belangen	18
11.	Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen	20
11.1.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	20
11.1.2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	20
11.1.3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	20
11.1.4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	21
11.1.5.	Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	21
11.1.6.	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB.....	21
11.1.7.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)	23
11.2.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	23
11.3.	Hinweise zum Planvollzug.....	23
12.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	24
13.	Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB	24
14.	Kosten und Finanzierung der Planung.....	24

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Bodengutachten

(Verfasser: IHU Gesellschaft für Ingenieur-, Hydro- und Umweltgeologie mbH, Nordhausen; Stand: 10.03.2026)

Anlage 2: Gutachten zur Schalltechnischen Untersuchung

(Verfasser: Dipl.- Phys. Friedel Reinhold, Dipl.-Ing. (FH) Robby Barthold; Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Ingenieur- und Sachverständigengesellschaft für Thermische Bauphysik – Energie – Beratung Bau- und Raumakustik - Schallimmissionsschutz; Stand März 2026)

1. Vorbemerkungen zur Fa. Maximator GmbH

Mit dem 1885 in Nordhausen gegründeten Unternehmen „Schmidt, Kranz & Co. GmbH“ wurde auch der Grundstein für die heutige Firma „Maximator GmbH“ gelegt, die knapp 100 Jahre später daraus hervorging.

Der Geschäftsbereich der „Schmidt, Kranz & Co. GmbH“ beinhaltete damals die Herstellung von Tunnelbohrmaschinen sowie Schachtausrüstungen für die Kali- und Salzindustrie.

1928 übernahm Prof. Karl Glinz die Firma und ergänzte weitere Geschäftsfelder wie die Produktion von Traktoren und die Fertigung verschiedener Produkte für den Kohle-Abbau.

1945 vollzog sich innerhalb der „Schmidt, Kranz & Co. GmbH“ ein Wandel – sie wurde zur Aktiengesellschaft in der sowjetischen Besatzungszone erklärt. Parallel dazu wurde die „Normag Zorge GmbH“ in Zorge gegründet.

Die „Normag Zorge GmbH“ wuchs bis 1970 so sehr, dass das Werk in Zorge 1970 erweitert werden musste und der Bereich Hochdruck-Hydraulik ins Produktprogramm aufgenommen wurde. Dieser neue Produktbereich entwickelte sich so erfolgreich, dass für den Geschäftsbereich Hochdrucktechnik ein neuer Markenname etabliert wurde: „MAXIMATOR“.

Die „Maximator GmbH“ ist somit ein 100%iges Tochterunternehmen der „Schmidt, Kranz & Co. GmbH“.

Sie hat nach der Wiedervereinigung ihren Firmensitz von Zorge (Niedersachsen) wieder nach Nordhausen auf die Grundstücke des ehemaligen Unternehmens „Schmidt, Kranz & Co. GmbH“ zwischen der „Uferstraße“ und der „Langen Straße“ verlagert.

Ab 2008 erfolgte die vollständige Produktionsverlagerung von Zorge nach Nordhausen; der Firmensitz der „Maximator GmbH“ befindet sich seit 2010 nun wieder in Nordhausen.

Die „Maximator GmbH“ ist Technologieführer im Bereich der Hochdrucktechnik. Das Unternehmen mit Firmensitz in Nordhausen beschäftigt über 400 qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter davon zwischen 40 und 50 Azubis, deren Ausbildung auch für andere, lokal ansässige Unternehmen durchführt wird.

Durch Vertriebsbüros im gesamten Bundesgebiet und weltweite Partnerunternehmen steht die „Maximator GmbH“ ihren Kunden als Spezialist im Bereich der Hochdrucktechnik, Hydraulik und Pneumatik zur Verfügung. Im Hinblick auf zukunftsorientierte Technologien setzt das Unternehmen auf innovative Neuentwicklungen, die die Kunden durch effektive und umweltschonende Lösungen in ihren Geschäftsfeldern unterstützen.

Um die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter professionell und nachhaltig zu gestalten, unterhält die „Maximator GmbH“ eine eigene Academy mit geschulten und TÜV-zertifizierten Trainern.

2. Vorbemerkungen zum Planungserfordernis für die Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck der Planung (§ 2a Nr.1 BauGB)

Die „Maximator GmbH“ beabsichtigt nunmehr, ihren Betriebsstandort in Nordhausen (zwischen Ufer- und Lange Straße) auf der Südseite der „Lange Straße“ zu erweitern und ihn dadurch insgesamt gezielt weiterzuentwickeln. Bei den Flächen handelt es sich um die Flurstücke Nr. 193/21 in der Flur 1 und Nr. 65/22 in der Flur 3 der Gemarkung Nordhausen, welche direkt südlich an der kommunalen Straße „Lange Straße“ liegen und grundsätzlich bereits bedarfsgerecht erschlossen sind.

Auf den Erweiterungsflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen zur Herstellung, Lagerung und Leistungsmessung von Hochdruckkomponenten bzw. Druckerzeugungsanlagen sowie die Errichtung dringend notwendiger Kfz-Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter geplant.

Mit Schreiben vom 06.02.2026 hat die Fa. „Maximator GmbH“ für ihre geplante Standortentwicklung in Nordhausen den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes südlich der „Lange Straße“ an die Stadt Nordhausen gestellt.

Der Stadtrat der Stadt Nordhausen hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 "Lange Straße - Südseite" der Stadt Nordhausen festgestellt und deshalb am 22.04.2026 zur Einleitung dieses verbindlichen Bauleitplanverfahrens den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB gefasst.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 "Lange Straße - Südseite" der Stadt Nordhausen gemäß § 1 (3) BauGB wird wie folgt begründet:

Die in Rede stehenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt, allerdings mit der auflösenden Bedingung, dass die formell noch bestehende Widmung als Bahnfläche aufgehoben wird. Die dazu erforderlichen Abstimmungen unter Einbeziehung der Stadt Nordhausen sind bereits eingeleitet.

Obwohl die beiden in Rede stehenden Grundstücke direkt südlich an der „Langen Straße“ innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Nordhausen liegen, gestaltet sich eine Beurteilung von künftigen Bauvorhaben im Hinblick auf das Einfügungsgebot (§ 34 BauGB) in die Eigenart der näheren Umgebung aufgrund der fehlenden prägenden Nachbarbebauung als schwierig. Deshalb spricht man in diesen Fällen planungsrechtlich oft auch vom sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“. Um die geplanten Vorhaben zu errichten und zu betreiben, bedarf es somit der städtebaulichen Vorbereitung, Ordnung und Sicherung dieser Standortentwicklung durch das Instrument eines verbindlichen Bauleitplanes.

Da die Voraussetzungen gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB erfüllt werden können (siehe dazu auch die Ausführungen im Kap. 8.1 auf den Seiten 9ff der Begründung), soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren und somit ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB, ohne Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und ohne zusammenfassender Erklärung nach § 10a (1) BauGB aufgestellt werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt werden. Die Option des Verzichts gemäß § 13 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB **soll nicht** in Anspruch genommen werden.

3. Fotos vom Plangebiet



Blick von der „Lange Straße“ in Richtung Westen
Foto: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn



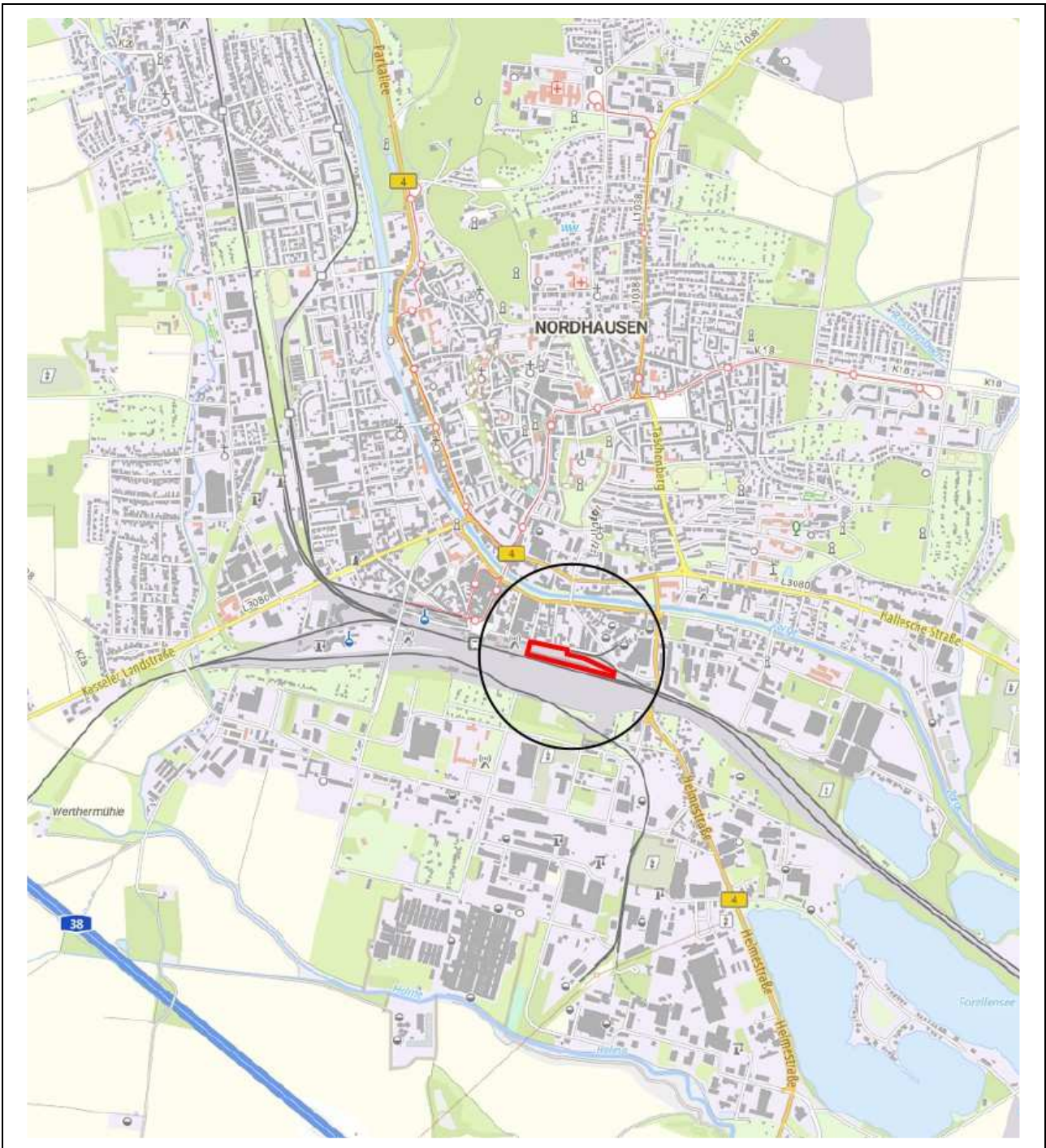
Blick von Osten in das Plangebiet hinein
Foto: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn

4. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 121 "Lange Straße - Südseite" der Stadt Nordhausen wird im Folgenden auch als „**Bebauungsplan Nr. 121**“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Nordhausen als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 "Lange Straße - Südseite" der Stadt Nordhausen wird im Folgenden auch als „**Plangebiet**“ bezeichnet.

5. Lage des Plangebietes im Stadtgebiet



Quelle: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (<https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/>)

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von 22.430 m² (ca. 2,2 ha). Es befindet sich im Süden der Kernstadt von Nordhausen,

- nördlich der Bahnanlagen der DB,
- ca. 200 m östlich des Hauptbahnhofes und
- direkt südlich an der kommunalen Straße „Lange Straße“.

Im Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist die Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Nordhausen auch noch einmal hervorgehoben dargestellt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: die Stadt Nordhausen) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen, um das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen.

6. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Hinweis: Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung ihre Anwendung.

<p>Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - EU-Vogelschutzrichtlinie - FFH-Richtlinie - EU-Wasserrahmenrichtlinie - Bundesklimaschutzgesetz (KSK) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) - Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) - TA-Lärm / TA-Luft 	<p>Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechtes (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) - Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (ThürKliMaG) - Thüringer Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (ThürAGKrWG) - Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser
<p>Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) - Regionalplan Nordthüringen (RP NT - 2012) 	
<p>Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene</p> <ul style="list-style-type: none"> - wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen in der Fassung seiner 6. Änderung - Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nordhausen 2030 - Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen (2019) 	

7. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 "Lange Straße - Südseite" der Stadt Nordhausen bestehen aus:

- dem **Planteil** mit:
 - **Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen**
 - **Teil 2 – Planzeichenerklärung**
 - **Teil 3 – Textliche Festsetzungen**
 - **Teil 4 – Hinweise**
 - **Teil 5 – Verfahrensvermerke** (noch nicht Bestandteil des Vorentwurfes)
- der **Begründung** gemäß § 9 (8) BauGB

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster – Informationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:1.000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

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

8. Begründung der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB

8.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlage für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

8.1.1. Vorbemerkungen

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

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

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

Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB) erweitert, um die künftige Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden zu orientieren und eine **Neu-Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke** zu reduzieren. Gleichzeitig dient es der besseren Ausschöpfung vorhandener Potenziale sowie der zügigen Durchführung notwendiger Planverfahren.

8.1.2. Kurzbeschreibung des Plangebietes und seine räumliche Umgebung

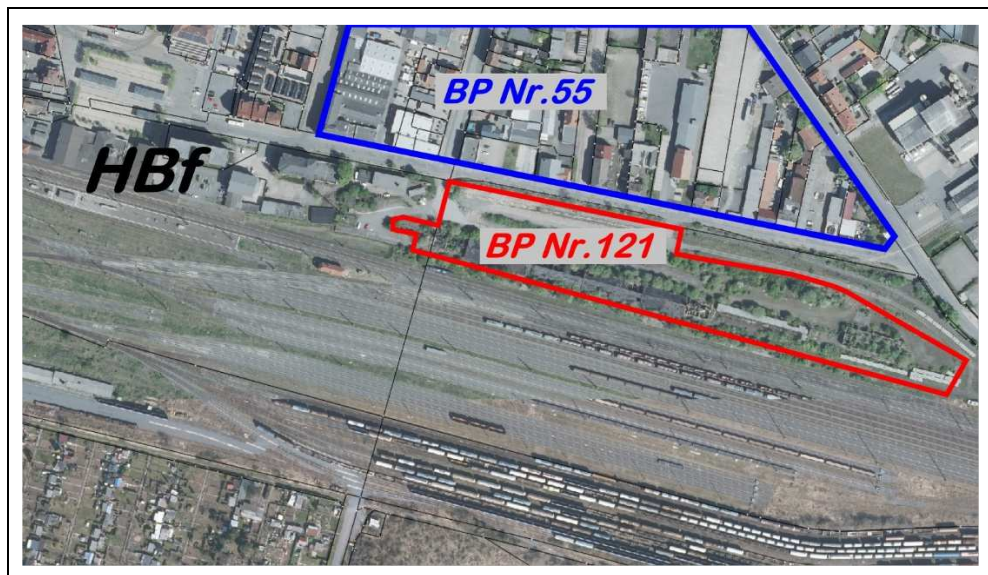
Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 22.430 m² liegt im Süden der baulich bereits in Anspruch genommenen Siedlungsflächen der Kernstadt Nordhausen und grenzt im Norden direkt an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lange Straße“ an, deren Flächen alle als Gewerbegebietsflächen festgesetzt und im baulichen Bestand dementsprechend geprägt sind. Die festgesetzte Grundflächenzahl im B-Plan Nr. 55 beträgt 0,8 und wurde im Quartier auch nahezu vollständig in Anspruch genommen.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Hauptbahnhof der Stadt Nordhausen mit dem Bahnhofsvorplatz und zahlreichen Funktionsgebäuden.

Im Süden und Osten des Plangebiets erstrecken sich die mehrgleisigen Gleisanlagen der Deutschen Bahn.

Das Plangebiet ist durch die im Norden angrenzende kommunale Straße „Lange Straße“ vollständig erschlossen und durch die zum Teil noch vorhandenen baulichen Anlagen und

Zufahrten anthropogen stark geprägt und vorbelastet.



Quelle: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (<https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/>)

8.1.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das BVerwG hat in seiner Entscheidung (Urteil vom 29.06.2021 - 4 CN 6/19), wie schon andere VGH / OVG vorher, klargestellt, dass die maßgeblichen Ziele der Innenentwicklung (vornehmlich) im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst erreicht werden müssen. Es reicht daher nicht aus, wenn aufgrund eines nur mittelbaren Ursachenzusammenhangs die Innenentwicklung in anderen Teilen des Siedlungsbereichs positiv beeinflusst wird.

Im vorliegenden Fall wird diese Voraussetzung erfüllt, da bei dieser Standortentwicklung zunächst einmal **keine** neuen, insbesondere bislang landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden, sondern es sich um eine Fläche handelt, ...

- die innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Nordhausen liegt, bei welcher sich aber die Beurteilung künftiger Bauvorhaben im Hinblick auf das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB) aufgrund der fehlenden prägenden Nachbarbebauung als schwierig gestaltet,
- die deshalb im konkreten Fall planungsrechtlich auch als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ bezeichnet wird (die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs werden dadurch aber nicht verschoben),
- die sich in unmittelbarer Nähe der Firma „Maximator GmbH“ befindet, welche am derzeitigen Standort (Quartier Uferstraße / Lange Straße / Friedrichstraße / Ullrichstraße) über keine weiteren Entwicklungsflächen mehr verfügt,
- die aufgrund des desolaten Zustandes der ehemals von der Deutschen Bahn genutzten Lager- und Verladegebäude als „Gewerbebrache“ zu bezeichnen ist,
- die durch die direkt angrenzende „Lange Straße“ im Norden bereits erschlossen ist und
- die durch die Planung revitalisiert und nachverdichtet werden soll.



Gewerbebrache im westlichen Teil des Plangebietes
Foto: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn



Gewerbebrache im zentralen Teil des Plangebietes
Foto: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn

Durch diese Form der Revitalisierung und Nachverdichtung von baulich bereits in Anspruch genommenen innerstädtischen Flächen dient dieser Bebauungsplan Nr. 121 der Innenentwicklung, so dass eine der geforderten Grundvoraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt ist.

Darüber hinaus wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

8.1.4. Prüfung der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB

Die Größe des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121 beträgt ca. 22.430 m². Die im räumlichen Geltungsbereich festgesetzten GRZ-relevanten Baugebietsflächen (GE₁ bis GE₄) haben eine Gesamtgröße von ca. 18.830 m².

Bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (2) BauNVO von 0,8 beträgt die maximal zulässige Grundfläche 15.064 m² und unterschreitet damit deutlich die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB von 20.000 m², sodass auch diese Voraussetzung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB für ein beschleunigtes Planverfahren erfüllt ist.

8.1.5. Prüfung der UVP- Pflichtigkeit des Vorhabens

Gemäß der Textlichen Festsetzung Pkt. 1.2. sind Bauvorhaben, die nach der Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie Gewerbebetriebe, die dem Anhang 1 der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) unterliegen im Plangebiet gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Damit wird durch den in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 121 "Lange Straße - Südseite" der Stadt Nordhausen keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

8.1.6. Prüfung der Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter

Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass auch diesbezüglich das beschleunigte Verfahren nach § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB angewendet werden kann.

8.1.7. Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Durch die Textliche Festsetzung Nr. 1.2. wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit solcher Betriebe ausgeschlossen.

8.1.8. Ausgleichsverpflichtungen

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, in denen eine maximal zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt ist (Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten Eingriffe, i. S. des § 1a (3) Satz 6 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig.

Bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (2) BauNVO von 0,8 beträgt im vorliegenden Bebauungsplan die maximal zulässige Grundfläche 15.064 m².

Somit besteht für den Bebauungsplan Nr. 121 auch keine Ausgleichsverpflichtung.

8.1.9. Zusammenfassung zur Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Stadt Nordhausen die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 "Lange Straße - Südseite" ausreichend begründet.

Deshalb wird:

- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen und § 4c nicht angewendet sowie

- kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

8.2. Durchführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 "Lange Straße - Südseite" der Stadt Nordhausen nach § 13a BauGB wird gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB im beschleunigten Verfahren, mit einer Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wird aber **nicht** verzichtet.

Da die Stadt Nordhausen über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 121 am Ende des Planverfahrens keiner Genehmigung mehr; er unterliegt jedoch der Anzeigepflicht gemäß § 21 (3) ThürKO bei der Kommunalaufsicht des Landkreises Nordhausen.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes anschließend durch die Stadt Nordhausen ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan Nr. 121 "Lange Straße - Südseite" ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen des Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Obwohl die beiden in Rede stehenden Grundstücke südlich der „Lange Straße“ innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Nordhausen liegen, gestaltet sich eine Beurteilung von künftigen Bauvorhaben im Hinblick auf das Einfügungsgebot (§ 34 BauGB) in die Eigenart der näheren Umgebung aufgrund der fehlenden prägenden Nachbarbebauung als schwierig. Deshalb spricht man in diesen Fällen planungsrechtlich oft auch vom sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“.

Um die geplanten Vorhaben zu errichten und zu betreiben, beabsichtigt die Stadt Nordhausen den in Rede stehenden Bebauungsplan aufzustellen, um diese Standortentwicklung städtebaulich geordnet vorzubereiten, und zu sichern.

Insoweit kann eine derzeitige Entscheidung für eine Bewertung von Bauvorhaben nach § 34 oder § 35 BauGB dahin gestellt bleiben.

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

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Zielvorgaben (Z) der Raumordnung anpassen. Dazu ist der planungsrechtlich relevante Inhalt der mit der Legaldefinition der beiden regelmäßig verwendeten Fachbegriffe:

- Ziele der Raumordnung (Z) und
- Grundsätze der Raumordnung (G)

zwingend zu beachten:

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (§ 3 Nr. 3 ROG).

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 121 sind zum einen die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP 2025) und zum anderen die des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012) relevant.

Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025):

Im Ergebnis der 1. Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP 2025) wurde der Kreisstadt Nordhausen die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums zugeordnet (siehe raumordnerische Vorgabe Z 2.2.5).

Weiter heißt es dazu in der Begründung zu Z 2.2.5 des LEP:

„Nordhausen dient als Oberzentrum in Nordthüringen und weist einen hohen Einpendlerüberschuss auf. Dieser resultiert aus der Bedeutung als Wirtschafts- und Industriestandort unmittelbar an der A 38 in den Bereichen Maschinenbau, Nahrungs- und Genussmittelindustrie, Papierverarbeitung, Berg- und Spezialtiefbaus etc. Nordhausen weist landesbedeutsame Funktionen im Bereich Bildung, Wissenschaft und Forschung aus. Die Stadt ist ein bedeutender Standort der Gesundheitsversorgung sowie im Kulturbereich.“

Die Stadt Nordhausen stellt fest, dass die geplante Sicherung des Industrie- und Gewerbestandortes westlich des Hauptbahnhofes und seine Ertüchtigung für zukünftige Aufgaben mit den Grundsätzen und Zielvorgaben der Raumordnung in Übereinstimmung steht und verzichtet auf weitergehende Ausführungen in der Begründung, zumal sich der Standortbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 innerhalb der Siedlungsgebietsfläche der Stadt befindet.

Auszüge aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012):

Die Inhalte des Regionalplans Nordthüringen (RP-NT 2012) sind mittlerweile fast 15 Jahre alt und somit im Hinblick auf die aktuellen Grundsätze und Zielvorgaben der LEP hoffnungslos veraltet (siehe z.B. die zentralörtliche Funktion der Stadt Nordhausen).

Die Stadt Nordhausen geht aber auch beim RP-NT 2012 davon aus, dass die geplante Sicherung des Industrie- und Gewerbestandortes westlich des Hauptbahnhofes und seine Ertüchtigung für zukünftige Aufgaben mit den Grundsätzen und Zielvorgaben der Regionalplanung in Übereinstimmung steht, da die entsprechende Flächennutzungsplandarstellung (siehe dazu auch die Erläuterungen im nachfolgenden Abschnitt 9.3. der Begründung) schon mit dem Wirksamwerden des FNP im Jahr 2009 erfolgte.

Auf weitergehende Ausführungen in der Begründung wird verzichtet, zumal sich der Standortbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 – wie bereits ausgeführt – innerhalb der Siedlungsgebietsfläche der Stadt befindet.

Zusammenfassung:

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen im Hinblick auf die Grundsätze und Zielvorgaben der Raumordnung und Regionalplanung stellt die Stadt Nordhausen fest, dass durch den Bebauungsplan Nr. 121 "Lange Straße - Südseite" mit den getroffenen Festsetzungen keine veränderten raumordnerischen Auswirkungen verbunden sein werden.

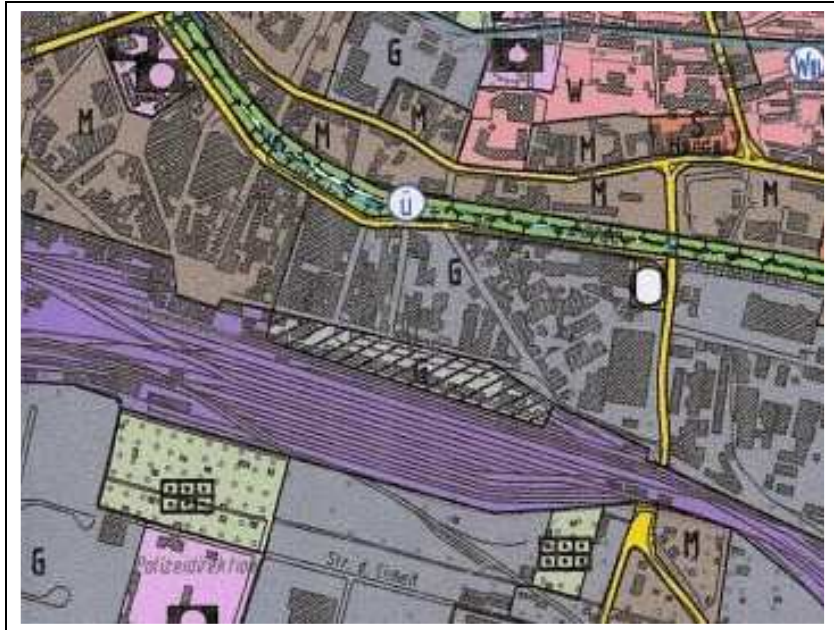
Somit kann die Stadt Nordhausen davon ausgehen, dass sie mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 ihrer Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ausreichend nachkommt.

9.3. Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen ist seit 2009 die in Rede stehende Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt; allerdings mit der auflösenden Bedingung, dass die formell noch bestehende Widmung als Bahnfläche aufgehoben werden muss.

Die dazu erforderlichen Abstimmungen unter Einbeziehung der Stadt Nordhausen sind bereits eingeleitet.

Nach Erfüllung dieser Bedingung kann der Bebauungsplan Nr. 121 "Lange Straße - Südseite" gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen

9.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Nordhausen

Nördlich des Plangebietes befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Lange Straße“, deren Flächen alle als Gewerbegebietsflächen festgesetzt und im baulichen Bestand dementsprechend geprägt sind.

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen innerhalb des Planbereiches bzw. in räumlicher Nähe sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

Aussagen aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Nordhausen 2030

Im Handlungsfeld Ganzheitliche Bildung und kulturelle Vielfalt wird unter *Pkt. 3.2.3 Wirtschaftliche Kraft* die „[...] weitere Nachverdichtung bestehender Gewerbeflächen“ als zu bearbeitendes Thema genannt und sich die Zielsetzung zur „Sicherung der optimalen, stadtverträglichen verkehrlichen Erreichbarkeit der Gewerbe- und Industriegebiete mit der Option Umschlagsort Schiene – Straße“ gestellt.

Unter Berücksichtigung des Maßstabs der Karte „Strategie Wirtschaft“ (Hauptteil, S. 93) kann man den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 121 durchaus den Flächenkategorien „Bevorratung und Verdichtung gewerblicher Flächen“ und „optimale verkehrliche Erreichbarkeit zur Bahn“ zuordnen.

Die Stadt Nordhausen kann somit davon ausgehen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 "Lange Straße - Südseite" den Zielaussagen des ISEK 2030 entspricht.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen (2019)

Das Plangebiet liegt außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungszentren gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nordhausen (2019). Um aus diesem Grunde Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet auszuschließen, erfolgte die textliche Festsetzung 1.2. entsprechend.

Weitere, zu berücksichtigende städtebauliche Rahmenpläne für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes sind nicht vorhanden.

9.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die Stadt Nordhausen geht davon aus, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 die Belange der benachbarten Gemeinden nicht negativ berührt werden.

Ungeachtet dessen werden die benachbarten Gemeinden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt.

10. Berücksichtigung der Belange § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

Rechtsgrundlage § 1 (6) BauGB	Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 "Lange Straße - Südseite" der Stadt Nordhausen	
	Belang	Bemerkung
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	<i>Sicherung von Arbeitsplätzen durch die Weiterentwicklung des Gewerbestandes; Berücksichtigung von schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld</i>
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,	<i>durch Pkt. 1.2. der Textlichen Festsetzungen gesichert</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	<i>keine quantifizierbar höheren Auswirkungen gegenüber dem derzeitigen Bestand des innerstädtischen Standortes; artenschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<i>keine quantifizierbar höheren Auswirkungen gegenüber der derzeitigen Bestandssituation</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<i>nicht primär betroffen</i>

Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<i>keine quantifizierbar höheren Auswirkungen gegenüber der derzeitigen Bestandssituation</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<i>ist bei der weiteren Umsetzung der Vorhaben zu berücksichtigen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<i>keine quantifizierbar höheren Auswirkungen gegenüber der derzeitigen Bestandssituation</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	<i>Standortsicherung und -entwicklung eines bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	<i>Sicherung von Arbeitsplätzen durch die Weiterentwicklung des Gewerbestandortes; Ertüchtigung für zukünftige Anforderungen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens insbesondere des Mobilfunkbaus,	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	<i>ist am derzeitigen Standort gesichert</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	<i>Bahnanschluss und Bushaltestelle (ÖPNV) in unmittelbarer Nähe</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	<i>Bebauungsplan kann aus dem wirksamen FNP gem. § 8 (2) BauGB entwickelt werden und steht den Aussagen des I-SEK 2030 nicht entgegen</i>
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringen,	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.	<i>durch die getroffenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 121 gesichert</i>

In den folgenden Abschnitten der Begründung wird auf weitere öffentliche und sonstige Belange eingegangen, auf die im Teil 4 auf der Planzeichnung bereits hingewiesen wurde:

10.1. Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten kann mit dem Auftreten von Bodenfunden gerechnet werden. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

10.2. Munitionsfunde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut Kampfmittelbelastungskarte Nordhausen in einem Bombenabwurfgebiet (Belastungsgebiet). Falls noch keine Sondierung nach möglichen Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt ist – zu erfragen bei der Firma Tauber Delaborierung GmbH, Osterlange 25, 99189 Elxleben -, hat der Bauherr eigenverantwortlich die durch Erdarbeiten betroffenen Flächen vor Baubeginn sondieren zu lassen oder falls nach Aussage der Fachfirma die Sondierung nicht möglich ist, eine Aushubüberwachung zu beauftragen.

Unabhängig davon wird auf die „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel in der Stadt Nordhausen (NdhGefAVOKM)“ verwiesen.

10.3. Bodenschutzrechtliche Belange

Beim Standort handelt es sich um ein ehemaliges Bahngelände. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist im Thüringer Altlasten Informationssystem (THALIS) als Altlastverdachtsfläche erfasst. Aus diesem Grund wurde ein Bodengutachten seitens der IHU Gesellschaft für Ingenieur-, Hydro- und Umweltgeologie mbH (Nordhausen) erstellt. Dieses liegt der Begründung in der Anlage 1 bei.

Auszug aus dem Gutachten:

„Soweit keine veränderte Nutzung der Fläche vorgesehen ist, besteht nach Angaben der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) entsprechend vorliegenden Unterlagen kein Handlungsbedarf. Mit Erwerb der Fläche und damit einhergehender gegebenenfalls veränderter Nutzung ist eine Erkundung und Bewertung möglicher Altlasten im Sinne des BBodSchG erforderlich ...

... Die Entwicklung des Standortes erfolgte wahrscheinlich unmittelbar mit der bahntechnischen Erschließung. Die bekannte historische Bebauung bezieht sich nur auf einen Stückgutverladeschuppen einschließlich Zufahrt, Lagerfläche und Stellplätze für Fahrzeuge. Notwendige Gleistrassen verliefen im Wesentlichen südlich der Schuppenanlage. Auf dem Bewertungsareal waren temporär ebenfalls Gleisanlagen zur Verladung und zur Waggonabstellung vorhanden ...

... Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der vorliegenden Analysenergebnisse für die Bewertungsfläche kein begründeter Altlastverdacht für den Boden und für die Versiegelung benannten Materialien (Pflaster, Bitumen) vorliegt.

Es wird empfohlen, bei einer veränderten Nutzung der Brachflächen in einer weiteren Phase Untersuchungen nach BBSchV Anlage 2 Tabelle 4 (Nutzung als Industrie- und Gewerbefläche) durchzuführen. Weiterhin wird empfohlen, eine Grundwassermessstelle (GWM) mit einer Tiefe von ca. 10 m zum Aufschluss und zur Kontrolle des Grundwassers vorzusehen.

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen ein Bodenabtrag notwendig werden, sind weitergehende Beprobungen und Analysen nach EBV und/oder LAGA erforderlich.“

Die im Bodengutachten vorgeschlagenen Maßnahmen sind bei der weiteren Standortentwicklung und Vorhabenumsetzung zu beachten.

10.4. Wasserrechtliche Belange

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

Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Wasserschutzgebiet gelten darüber hinaus die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung-ThürVAwS-).

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen in der Schutzzone III sind die diesbezüglichen Forderungen des DWA-Arbeitsblatts A-142 (Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten) und des Merkblattes ATV-DVWK-M 146 (Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten, Hinweise und Beispiele) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Der Hinweis zur Lage des Plangebietes in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

10.5. Immissionsschutzrechtliche Belange

Bei der in Rede stehenden Planung sind schädliche Umwelteinwirkungen insbesondere auf schutzbedürftige Nutzungen so weit wie möglich zu vermeiden (aus § 50 Satz 1 BImSchG). Aus diesem Grund ist sicherzustellen, dass an maßgeblichen Immissionsnachweisorten vorhandener schutzbedürftiger Nutzungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung (bereits vorhandene Gewerbe-/Industrieansiedlungen (B-Pläne Nr. 38 und Nr. 55 der Stadt Nordhausen) die Orientierungswerte der DIN 18005 (bzw. die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm) durch künftigen Anlagenlärm eingehalten werden.

Dazu wurde eine Schalltechnische Untersuchung seitens der „Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH“ durchgeführt. Das Ergebnis liegt der Begründung in der Anlage 2 bei.

Weitere Erläuterungen dazu folgen im Abschnitt 11.1.6. der Begründung im Zusammenhang mit den getroffenen Festsetzungen im Plangebiet.

10.6. Erste Einschätzung zu natur- und artenschutzrechtlichen Belangen

Schutzgebiete des Naturschutzes werden durch die Planänderung nicht berührt.

Sollten sich bei der weiteren, schrittweisen Umsetzung von Vorhaben im Plangebiet Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Nordhausen) anzuzeigen.

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

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

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der

von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Zum einen sind die Schutzgüter, wie Boden, Wasser und Mensch innerhalb des Plangebietes durch die ehemalige Nutzung (Lager- und Verladegebäude der Deutschen Bahn) und die räumliche Lage (zwischen Haupterschließungsstraße und mehrgleisigen Bahnschienen) noch deutlich erkennbar anthropogen vorgeprägt und auch die Lebensraumfunktionen durch Störungen / Belastungen vom umgebenden Gewerbe- und Verkehrslärm erheblich belastet.

Durch die nun schon seit Jahrzehnten aufgegebenene Nutzung sind die Gebäude fast vollständig zusammengebrochen. Brände haben in der Vergangenheit ihr Übriges dazu beigetragen.

Zum anderen beginnt die Natur mittlerweile, sich Teile dieser Flächen wieder zurückzuholen. Die nicht vollständig versiegelten Flächen sind durch die natürliche Sukzession gekennzeichnet. Hauptsächlich anpassungsfähige Tier- und Pflanzenarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) sind hier zu erwarten.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass wildlebende europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie streng geschützte Fledermausarten und Reptilien im Plangebiet dennoch potenziell auftreten können, werden im weiteren Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde zur Art und Umfang der Ermittlung artenschutzrechtlicher Untersuchungen erwartet.

Da der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage zur schrittweisen Umsetzung von Vorhaben im Plangebiet schafft und sich dieser Umsetzungszeitraum auch über mehrere Jahre erstrecken kann, sollten die notwendigen Maßnahmen auf folgende 2 Phasen zugeschnitten werden:

1. grundlegende Voruntersuchungen zu potenziell vorkommenden Arten und Festlegung von Maßnahmen, wenn es bei der weiteren schrittweisen Umsetzung erforderlich wird (ggf. auch schon CEF-Maßnahmen) und
2. tatsächliche Untersuchungen / Begehungen / Erfassungen in Vorbereitung oder auch während der Durchführung von Maßnahmen im konkret betroffenen Teil des Plangebietes.

Vor Beginn jeglicher Bau- und/oder Abrissarbeiten ist eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogenen Tötungstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG).

Unvermeidbare Gehölzentnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Nordhausen (Nordhäuser Baumschutzsatzung - NBaumSchS) in der 1. Änderung zur 2. Neufassung vom 23.07.2018 (in Kraft getreten am 22.08.2018). Im Vorfeld von Baumfällungen ist zu klären, ob die beabsichtigte Fällung genehmigungs- und ausgleichspflichtig ist.

Die Verwendung von LED-Außenleuchten mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin ist der Kompromiss zwischen notwendigen Sicherheitsmaßnahmen und ökologischer Verantwortung

Sie werden aus mehreren Gründen bevorzugt, wobei der Schutz der Umwelt und das menschliche Wohlbefinden im Vordergrund stehen. 3000 Kelvin (warmweiß) bietet eine gemütliche und einladende Atmosphäre, die dennoch hell genug ist, um Sicherheit zu gewährleisten. Hier sind die Hauptgründe für diese Wahl:

Reduzierung der Lichtverschmutzung: Licht mit einer niedrigeren Farbtemperatur (max. 3000 K, besser geringer) hat einen geringeren Blauanteil im Spektrum. Dies ist entscheidend, da kurzwelliger Blauanteil in kaltweißem Licht (über 4000 K) die Lichtverschmutzung erhöht und den Nachthimmel stärker aufhellt.

Der Schutz von Insekten und Tieren: Kaltweißes Licht zieht Insekten in deutlich höherem Maße an als warmweißes Licht. Durch die Verwendung von 3000 Kelvin oder weniger werden nachtaktive Insekten geschont, die eine wichtige Rolle im Ökosystem spielen.

Das Wohlbefinden des Menschen: Warmweißes Licht wirkt sich weniger störend auf den menschlichen Biorhythmus aus. Hohe Blauanteile in kaltweißem Licht können die Melatoninproduktion hemmen und somit den Schlaf beeinträchtigen.

11. Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

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

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

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier der Stadt Nordhausen) und umfasst im konkreten Fall die Flurstücke Nr. 193/21 in der Flur 1 und Nr. 65/22 in der Flur 3 der Gemarkung Nordhausen. Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 22.430 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 "Lange Straße - Südseite" der Stadt Nordhausen ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug im Maßstab 1:1.000) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

11.1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung und Sicherung der künftigen Nutzungen im Plangebiet zu schaffen und auch den im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen dargestellten „gewerblichen Bauflächen“ (G) gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO Rechnung zu tragen, wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 als Art der baulichen Nutzung die Gewerbegebietsflächen (GE₁ bis GE₄) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß Nr. 1.1 der Textlichen Festsetzungen i.V.m. Nr. 1.2 der Textlichen Festsetzungen sind die nach § 8 (2) BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe aller Art eigentlich zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 ausgeschlossen. Diese Restriktion ist aus Sicht der Stadt Nordhausen erforderlich, um einer städtebaulichen Fehlentwicklung im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Nordhausen entgegenzuwirken.

Darüber hinaus werden gemäß Nr. 1.1 der Textlichen Festsetzungen i.V.m. Nr. 1.2 aber auch Bauvorhaben, die nach der Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie Gewerbebetriebe, die dem Anhang 1 der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) unterliegen, in den Gewerbegebietsflächen GE₁ bis GE₄ gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen, um Nutzungen mit möglicherweise störenden Auswirkungen auf umgebende schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet nicht zuzulassen.

Gleiches trifft für die unter Nr. 1.3 erfolgte Textliche Festsetzung der Nichtzulässigkeit der Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO zu.

11.1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die maximal zulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen als Oberkante (OK) festgesetzt.

Mit diesen beiden Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Grundflächenzahl gemäß § 16 i.V.m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll eine ausreichend hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet sichern. Aus diesem Grund erfolgte gemäß § 19 (2) BauNVO die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als GRZ mit 0,8. Die zulässige Grundfläche (hier als GRZ) begrenzt den Anteil des Baugrundstückes der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Darüber hinaus wurde aber eine mögliche Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen und wird wie folgt begründet:

- Um dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) gerecht zu werden, soll einerseits der räumliche Geltungsbereich für die geplante gewerbliche Standortentwicklung auf das notwendige Maß begrenzt und andererseits eine *ausreichend* hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet erreicht werden.
- Das Plangebiet wird derzeit bereits zu über 90 % durch bauliche Anlagen und sonstige Flächenversiegelungen in Anspruch genommen.
- Bauliche Anlagen mit deutlich dreidimensionaler Ausprägung (Gebäude) besitzen für die visuelle Wahrnehmbarkeit und Beurteilung einer städtebaulich prägenden Bebauungsdichte ein größeres Gewicht als (lediglich) versiegelte Flächen für Stellplätze und Zufahrten.
- Eine zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung der Arbeitsverhältnisse ist im konkreten Planfall dadurch nicht zu besorgen.

Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen gemäß § 16 i.V.m. § 18 BauNVO

Die Festsetzung der zulässigen Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgte im GE₁ bis GE₄ als Oberkante der Gebäude und baulichen Anlagen mit maximal 15 m orientiert sich zum einen an die Höhenfestsetzung im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 55 und zum anderen an die bereits vorhandene Bebauung westlich des Plangebietes.

11.1.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE₁ bis GE₄) wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist im konkreten Fall definiert als offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m. Diese Festsetzung soll einerseits eine aufgelockerte Bebauung mit Abstandsflächen von den Grundstücksgrenzen aber trotzdem mit technologisch erforderlichen Gebäudelängen über 50 m zulassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurde mittels Baugrenzen großzügig, aber eindeutig festgesetzt.

Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um den Bauherren und Architekten einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Errichtung von Vorhaben und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

11.1.5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Bereich, wo die neuen Gewerbegebietsflächen an das kommunale Straßennetz (Lange Straße) direkt angrenzen erfolgt die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen 6.2. der PlanZV). Der konkrete Ein- und Ausfahrtbereich wurde durch das Planzeichen 6.4. der PlanZV markiert (festgesetzt).

11.1.6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Nachfolgende Ausführungen zur Thematik des in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz im § 50 Satz 1 BImSchG sind im Wesentlichen dem Leitfaden (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG; 2. überarbeitete Fassung; November 2010) entnommen:

Die Bauleitplanung ist i.S. des § 50 Satz 1 BImSchG eine raumbedeutsame Planung, deren Aufgabe es ist, die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke in einer Gemeinde nach der Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten (§ 1 (1) BauGB) und dabei insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).

Inhalt § 50 Satz 1 BImSchG:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden“.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Beschluss vom 5.12.2008 - 9 B 28.08 - NVwZ 2009, 320; Urteil vom 22.3.2007 - 4 CN 2.06 - BVerwGE 128 238) handelt es sich bei dem in § 50 Satz 1 BImSchG verankerten Trennungsgebot um eine Abwägungsdirektive, die trotz ihres herausgehobenen Gewichts der Abwägung (§ 1 (7) BauGB) grundsätzlich zugänglich ist.

Das kann im Einzelfall bedeuten, dass andere Planungsziele überwiegen können, z. B. dringend erforderliche und anderweitig nicht zu erreichende Verbesserungen der Infrastruktur eines Gebietes. In jedem Fall muss aber auf die Erfordernisse des Immissionsschutzes entsprechend Rücksicht genommen werden. Insbesondere eine mögliche irreversible Schädigung von Personen infolge der Auswirkungen schwerer Unfälle in Betriebsbereichen hat im Rahmen der Abwägung ein angemessen hohes Gewicht gegenüber den anderen Belangen.

Vom Planungsträger (hier: die Stadt Nordhausen) ist weiterhin das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung zu beachten, d. h. die mit der Planung aufgeworfenen Konflikte sind grundsätzlich mit planerischen Mitteln zu lösen, z.B. durch rechtsverbindliche, planungsrechtliche Regelungen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Im konkreten Planfall der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 musste von Anfang an der bereits vorhandene bauliche Bestand im Umfeld des Bebauungsplanes und die tatsächlichen Nutzungen bei der Lösung der Planungsaufgabe berücksichtigt werden. Das heißt, es handelt sich hier nicht um eine Planung auf der „Grünen Wiese“; ein städtebauteoretisch größerer räumlicher Abstand insbesondere zwischen dem GE-Gebiet (Bebauungsplan Nr. 121) und dem GE-Gebiet (Bebauungsplan Nr. 55 „Lange Straße“ im Norden) ist auf Grund der konkreten örtlichen Standortsituation nicht möglich. Grundlegende Immissionskonflikte zwischen 2 GE-Gebieten sind in der Regel zwar nicht zu erwarten; die Schalltechnische Vorbelastung ist jedoch in die Gesamtkonzeption mit einzubeziehen.

Die Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes erfolgte durch die Angabe von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ i.V.m. DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ und unter Berücksichtigung der TA Lärm und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1. und Nr. 4.2.

Grundlage bildete dabei das Gutachten zur Schalltechnischen Berechnung in der Anlage 2 der Begründung.

Bemerkung:

Seit der BauGB-Novelle mit der Änderung / Einführung des § 9 (1) Nr. 23. a), bb) BauGB können Gewerbegebiete jetzt (wieder) nach § 1 (4) BauNVO durch FSP gegliedert werden, da dieses zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zulässig ist und bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen.

Auszug aus dem Fazit des Gutachtens:

„Generell kann auf der Grundlage von Erfahrungswerten eingeschätzt werden, dass die ermittelten Flächenpegel für die Teilflächen des B-Plans Nr. 121 geeignet sind, um das Planungsziel (gewerbliche Nutzungen der Firma Maximator) umzusetzen und dass unverhältnismäßig hohe Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Nutzungen (PKW-Stellflächen, Versuchsfläche etc.) bei entsprechender Anordnung der Lärmquellen innerhalb der Teilflächen nicht nötig werden...“

...Zu empfehlen ist, die Errichtung von Hallen (oder ähnlichen abschirmenden Bauwerken) entlang der nördlichen Teilfläche vorzusehen und geräuschintensive Nutzungen in südlicher Richtung anzuordnen. Somit kann eine wirkungsvolle Abschirmung (u.a. bei Nachtnutzungen, z.B. der Versuchsfläche) zu den Betriebsinhaberwohnungen entlang der Lange Straße) gewährleistet werden...“

...Bei der Ansiedlung von Teilvorhaben empfehlen wir, die Überprüfung schalltechnischer Belange über die zulässigen Flächenpegel bzw. mittels detaillierter Schallausbreitungsrechnung an konkreten Nachweisorten. Im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren (Einzelvorhaben) können dann entsprechend der tatsächlichen Nutzung die konkreten Lärmimmissionen an maßgeblichen Nachweisorten berechnet und ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen bemessen werden (welche dann zum Bestandteil der Genehmigung werden).“

11.1.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit "M1" festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zur Habitatsoptimierung für Reptilien dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Grundstücksflächen des Gewerbegebietes (GE₁ bis GE₄) ist je 500 m² neu in Anspruch genommener Fläche, die nach § 19 (2) BauNVO entsprechend der getroffenen GRZ-Festsetzung von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum dauerhaft zu erhalten oder anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege) sowie anschließend dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen bzw. Gegebenheiten angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Die Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

Bäume: Qualität: Hochstamm, Stammumfang > 14 cm; Baumscheibe mindestens 6 m²

Sträucher: Sträucher, 80-100 cm Höhe

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

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III wurde auf der Planzeichnung nachrichtlich übernommen und ist bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis zur TWSZ III erfolgte auch noch im Teil 4 auf der Planzeichnung.

Weitere nachrichtliche Übernahmen, nach anderen Vorschriften getroffener Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht gemäß § 9 (6) BauGB sind derzeit nicht bekannt.

11.3. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung wird auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen, deren Beachtung bei der weiteren Umsetzung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann.

Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und in den Kap. 10.1. bis 10.6. der Begründung weiter erläutert.

12. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121 "Lange Straße - Südseite" der Stadt Nordhausen beträgt ca. 22.430 m². Der Bedarf an Grund und Boden (ausgewählte städtebauliche Kenn-
daten nach Nutzungsart) ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

Nutzungsart	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Gewerbegebiet GE ₁ gemäß § 8 BauNVO	ca. 485 m ² =	2,2 %
Gewerbegebiet GE ₂ gemäß § 8 BauNVO	ca. 9.995 m ² =	44,6 %
Gewerbegebiet GE ₃ gemäß § 8 BauNVO	ca. 7.225 m ² =	32,2 %
Gewerbegebiet GE ₄ gemäß § 8 BauNVO	ca. 1.125 m ² =	5,0 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	ca. 3.600 m ² =	16,0 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	ca. 22.430 m² =	100,00%

13. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Stadt Nordhausen sind zur Realisierung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

14. Kosten und Finanzierung der Planung

Die Sicherung der Finanzierung der erforderlichen Planungskosten erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB, sodass der Stadt Nordhausen diesbezüglich keine Planungskosten entstehen.

Nordhausen, April 2026