



# Stadt Nordhausen



**Nordhausen am Harz**

| die neue Mitte |

## Begründung

### des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 "Tauchsportzentrum Nordhausen am Sundhäuser See"

Verfahrensstand:

## Entwurf

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

Nordhausen Juni 2016

# Präambel

## zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 „Tauchsportzentrum Nordhausen am Sundhäuser See“ der Stadt Nordhausen

Verfahrensstand: Entwurf Juni 2016  
zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

<b>Auftraggeber:</b>	Stadt Nordhausen Markt 1 99734 Nordhausen
<b>Ansprechpartner:</b>	Amt für Zukunftsfragen und Stadtentwicklung Herr Martin Juckeland Tel.: (03631) 696428 Fax: (03631) 696515 email: martin.juckeland @nordhausen.de
<b>Auftragnehmer Teil I städtebauliche Leistungen:</b>	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
<b>Ansprechpartner:</b>	Dipl.-Ing. Anne Dumjahn Freie Stadtplanerin
<b>Auftragnehmer Teil II Umweltbericht, GOP, SAP:</b>	Planungsbüro Dr. Weise Kräuterstraße 4 99974 Mühlhausen Tel.: 03601 / 799 292-0 Fax: 03601 / 799 292-9 E-mail: info@pltweise.de Internet: <a href="http://www.pltweise.de">http://www.pltweise.de</a>
<b>Ansprechpartner:</b>	Frau Silvia Leise Diplom Landschaftsökologin
<b>Nordhausen, Juni 2016</b>	

**Begründung – Teil I**  
gemäß § 9 (8) BauGB  
**zur Aufstellung**  
**des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51**  
**"Tauchsportzentrum Nordhausen am Sundhäuser See"**  
**der Stadt Nordhausen**

Verfahrensstand: Entwurf April 2016  
zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Allgemeine Angaben zur Stadt Nordhausen .....	3
2.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Planungsaufgabe .....	3
3.	Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	4
4.	Auftrag und Ausarbeitung .....	6
5.	Begriffsdefinitionen .....	6
6.	Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes .....	6
7.	Inhalt der Planunterlagen .....	8
8.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur .....	8
9.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen .....	9
9.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht .....	9
9.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB .....	9
9.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen .....	11
9.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Nordhausen .....	12
9.5.	Planungen benachbarter Gemeinden .....	12
10.	Wahl des Planinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB .....	12
11.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB .....	13
12.	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen .....	14
12.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) .....	14
12.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB) .....	14
12.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB) .....	15
12.4.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB) .....	15
12.5.	Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB) .....	16
12.6.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen .....	16
12.7.	Festsetzungen gem. § 9 (2), (3) und (4) BauGB .....	16
13.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) .....	17
14.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) .....	17
15.	Hinweise zum Planvollzug .....	17
16.	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	17
17.	Erschließung .....	18
17.1.	Verkehrliche Erschließung .....	18
17.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung .....	18
17.3.	Trink- und Löschwasserversorgung .....	18
17.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung und Telekommunikation .....	18
17.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung .....	18
18.	Übersicht über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....	19
19.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB .....	19
20.	Kosten und Finanzierung der Planung .....	19
21.	Planverfasser .....	19

---

## Anlagenverzeichnis

---

<b>Anlage 1:</b>	<b>Allgemeine abfallwirtschaftliche Hinweise für den weiteren Planvollzug</b>
<b>Anlage 2:</b>	<b>Allgemeine bodenschutzrechtliche Hinweise</b>
<b>Anlage 3:</b>	<b>Schalltechnische Begutachtung 16 2163-I02 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 „Tauchsportzentrum Nordhausen am Sundhäuser See“ mit Schall- Immissionsprognose nach DIN 18005/ TA Lärm der Ingenieur- und Sachverständigengesellschaft Dr. Blechschmidt &amp; Reinhold GmbH</b>

## 1. Allgemeine Angaben zur Stadt Nordhausen

### Lage im Raum

Das Stadtgebiet der Stadt Nordhausen liegt im Norden des Freistaates Thüringen, zentral im gleichnamigen Landkreis. Neben der Kernstadt besitzt die Stadt Nordhausen 12 Ortsteile. Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

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

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

### Einwohner und Flächenausdehnung

Die Stadt Nordhausen hatte mit Stand vom 31. Dezember 2013 ca. 41.839 Einwohner (Quelle: www.tls.thueringen.de). Die Gemarkungsflächen der Stadt Nordhausen haben eine Flächenausdehnung von insgesamt ca. 105,31 km<sup>2</sup>.

### Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

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

## 2. Allgemeine Vorbemerkungen zur Planungsaufgabe

Südöstlich der Kernstadt von Nordhausen befindet sich der Naturraum der „Goldenen Aue“. Die Goldene Aue gehört bereits zum Randbereich des Thüringer Beckens, erstreckt sich zwischen dem Südrand des Harzes im Norden und der Windleite und dem Kyffhäuser im Süden und wird von der Zorge und der Helme durchflossen. Neben der großen Bedeutung für die Landwirtschaft (hochwertige Ackerböden), befinden sich hier auch große Kies- und Sandvorkommen, die bereits seit ca. 70 Jahren schrittweise abgebaut werden. In der Folge hat sich in diesem Raum mittlerweile eine landschaftsbildprägende eindrucksvolle Seenlandschaft gebildet.

Bereits 2006 wurde von der MAZ Planungsgesellschaft mbH, Barbarastraße 2, 06618 Naumburg/Saale im Auftrag der Kieswerke Nordhausen GmbH eine Entwicklungskonzeption Nordhäuser Seenlandschaft „Goldene Aue“ in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erarbeitet, welche als zukunftsorientierter städtebaulicher Rahmenplan durch den Stadtrat der Stadt Nordhausen in der Folge auch beschlossen wurde. Damit wurde eine erste wichtige Grundlage für eine städtebaulich geordnete, abgestimmte und vermarktungsfähige Nachfolgenutzung der Kiesgewässer geschaffen, da sich der Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen zu diesem Zeitpunkt noch im Aufstellungsverfahren befand. Die Stadt Nordhausen hat im Rahmen des weiteren Planverfahrens zur Aufstellung ihres Flächennutzungsplanes diese Entwicklungskonzeption mit zu Grunde gelegt. Der überwiegende Teil des Sundhäuser Sees mit seinen Uferbereichen gilt mit der Zustellung des Protokolls zur Abschlussbefahrung (Mai 2011) als aus der Bergaufsicht entlassen, so dass neben dem Tauchersee und Teilen des Bielener Sees nun die vorgesehene und abgestimmte Nachnutzung des gesamten Uferbereiches des Sundhäuser Sees durch die Stadt Nordhausen planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden soll und kann.

Die Kiesseen der Region Nordhausen sind bereits seit Jahren ein Magnet für Taucher aus ganz Deutschland. Der Forellensee und der Sundhäuser See besitzen aufgrund der sehr guten Rahmenbedingungen (Tauchtiefe, Wasserqualität, Sichtweiten und Unterwasserattraktionen) einen überregionalen Bekanntheitsgrad und zählen deutschlandweit zu den besten Taucherseen. 2 Tauchsportstationen (das „Tauchsportzentrum Nordhausen“ und die „Tauchbasis OASIS“) ziehen durch zahlreiche Aktivitäten über das gesamte Jahr

verteilt, jedes Wochenende im Durchschnitt 200 bis 300 (im Einzelfall auch bis zu 500) tauchsportbegeisterte Menschen aus der gesamten Bundesrepublik und auch darüber hinaus an diese Seen.

Für eine zeitgemäße Nutzung als Tourismus- und Erholungsgebiet ist der Ausbau der Infrastruktur in und um die Seen jedoch weiterhin notwendig. Die Grundlage für die weitere Nutzung großer Flächen und Uferbereiche des Sundhäuser Sees sowie des Forellensees stellt der seit 2015 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 101 „Halbinsel- Sundhäuser See“ der Stadt Nordhausen dar. Hier wurden für die nördlichen Uferbereiche des Sundhäuser Sees sowie die südlichen Ufer des Forellensees die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung eines Ferienhausgebietes und damit zur touristischen und Erholungsnutzung dieser Seen geschaffen. In dieses Konzept bindet sich die seit vielen Jahren im Bereich Sundhäuser See vorhandene Nutzung durch den Tauchsport ein.

### 3. Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Am 01. Oktober 2005 wurde das Tauchsportzentrum „actionsport“ direkt am Nordufer des Sundhäuser Sees am Stadtrand von Nordhausen, Uthleber Weg, eröffnet.

Im Außen- und Freiwasserbereich des südlich angrenzenden Sundhäuser See findet man, aufgrund der hervorragenden Wasserqualität, ideale Bedingungen für das Fun-Tauchen vor. Gleichzeitig sind anspruchsvolle Tauchgänge wie zum Beispiel Wracktauchen an der "Charlotte III" und zur Unterwasserstadt „Nordhusia“, die für diese Zwecke vom Tauchsportzentrum in den Unterwasserbereich des Sundhäuser Sees verbracht wurde, möglich. Für die umweltschonende und sichere Freiwasserausbildung wurden 3 Plattformen in 5, 10 und 30 m Tiefe installiert.

Das Tauchsportzentrum hat sich seit der Eröffnung zu einem Top-Tauchgebiet mit überregionalem Zuspruch entwickelt. Die Tauchbasis nutzten heute bis zu 200 Taucher an den Wochenenden in der Saison.

Die baulichen Anlagen des Tauchsportzentrums umfassen aktuell das Hauptgebäude am Uthleber Weg mit Schulungsräumen, Indoorpool zur Tauchausbildung sowie entsprechenden Nebenräumen, sanitären Anlagen und dem Tauchsport-Shop. Im Jahr 2009 wurde zugehörig zum Tauchsportzentrum eine Pension mit 3 Ferienwohnungen und 3 Doppelzimmern errichtet.

Die Errichtung dieser Hauptgebäude des Tauchsportzentrums „actionsport“ am Uthleber Weg erfolgte auf der Grundlage des für diesen Bereich rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 82 „Helmestraße/Uthleber Weg/Heringer Weg“ der Stadt Nordhausen gem. § 30 BauGB.

Zusätzlich zur Inanspruchnahme dieser Gebäude erfolgt seit Jahren durch das Tauchsportzentrum „actionsport“ die Nutzung des unmittelbar südlich des Uthleber Weges angrenzenden Nordufers des Sundhäuser Sees. Die Flächen dienen, insbesondere in den Sommermonaten, als Kfz-Stellplätze sowie als Stellplatzflächen für Wohnwagen und Caravan der Tauchsportler.



Gebäude des Tauchsportzentrums „actionsport“ mit Pension



Tauchrevier Sundhäuser See

Auf Grund der hohen Resonanz und guter Entwicklungsprognosen macht es sich erforderlich, die Anlage entsprechend zu erweitern und zu entwickeln. Geplant ist, die geordnete Errichtung von Zelt- und Caravanstellplätzen mit entsprechenden sanitären Einrichtungen und Nebenanlagen. Dazu plant der Vorhabenträger für das Tauchsportzentrum „actionsport“ die Errichtung eines Sanitärgebäudes sowie von maximal 5 kleineren Servicegebäuden für den Tauchsport im Bereich des Nordufers des Sundhäuser Sees. Die 5 Servicegebäude werden jeweils nur in einer Größe von maximal 40m<sup>2</sup> Grundfläche errichtet und dienen als

- Schulungsräume in direkter Seenähe und an den Taucheinstiegen,
- Lagerräume für Tauchsportgeräte, um die langen Transportwege der schweren Geräte zu verkürzen sowie als
- Angebot für Kurzübernachtungen von Tauchkursteilnehmern.

Das Angebot soll weiterhin den Komfort für die Tauchsportler dahingehend erweitern, dass nach der Umsetzung der Planung, eine ausreichende Anzahl von Sanitäranlagen zur Verfügung gestellt werden kann und sich diese Anlagen auch in räumlicher Nähe zu den Wohnwagen- bzw. Campingstellplätzen befinden.

Für das in Rede stehende Plangebiet, das Nordufer des Sundhäuser Sees, südlich des Uthleber Weges, gibt es noch keinen rechtverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation sind deshalb planungsrechtlich zurzeit alle Vorhaben nach § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen. Um das seitens der Stadt Nordhausen beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel für die in Rede stehende Standortentwicklung zu sichern und in der Folge auch realisieren zu können, ist damit die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich, welcher das Plangebiet durch die getroffenen Festsetzungen städtebaulich ordnet und die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB bildet.

Die Stadt Nordhausen hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beurteilt und sieht auf Grund nachfolgend dargelegter städtebaulicher Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Tauchsportzentrums „actionsport“ auf den Flächen südlich des Uthleber Weges und nördlich des Sundhäuser Sees zur Errichtung von Zelt- und Caravanstellplätzen sowie kleineren Gebäuden zur zeitweisen Unterbringung von Kursteilnehmern mit den erforderlichen sanitären Anlagen und für Freiflächennutzungen mit Nebenanlagen des Tauchsports.
- Die Unterstützung eines stabil wirtschaftenden Unternehmens der Sport-/Freizeit und Fremdenverkehrsbranche und damit die Sicherung der Arbeitsplätze für die Mitarbeiter.
- Die weitgehende Sicherung der Uferandbereiche im Zusammenhang mit der geplanten Naherholungs- und Freizeitnutzung.
- Die Festsetzung von Maßnahmen zum Erhalt und der Pflege der Ufervegetation.
- Die effektive Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen.
- Die Erfassung möglicher Nutzungskonflikte im Plangebiet vorhandener sowie angrenzender Nutzungen und planerische Bewältigung durch entsprechende Festsetzungen, damit nutzungsverträgliche, möglichst konfliktfreie und somit investitionssichere, städtebauliche Rahmenbedingungen geschaffen werden können.

Die mit dem in Rede stehenden Bauleitplan verbundene planungsrechtliche Sicherung der Nutzung des nördlichen Uferbereiches des Sundhäuser Sees für den Tauchsport ist mit dem städtebaulichen Ziel der Stadt Nordhausen zur weiteren Nutzung des Sundhäuser Sees für Freizeit und Erholung grundsätzlich vereinbar.

Die Umsetzung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch den Vorhabenträger Dr. Tröger, Inhaber des Tauchsportzentrums „actionsport“, wird durch im Rahmen des Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB mit der Stadt Nordhausen abgesichert. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden derzeit durch den Vorhabenträger von der Stadt Nordhausen erworben und befinden sich vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes in dessen Eigentum.

#### 4. Auftrag und Ausarbeitung

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen beauftragt.

#### 5. Begriffsdefinitionen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51 "Tauchsportzentrum Nordhausen am Sundhäuser See" der Stadt Nordhausen wird im Folgenden als „Bauleitplan“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Nordhausen als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 "Tauchsportzentrum Nordhausen am Sundhäuser See" der Stadt Nordhausen wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

#### 6. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 6,0 ha liegt im Süden des Stadtgebietes Nordhausen und erstreckt sich auf den Flächen südlich der kommunalen Straße „Uthleber Weg“, damit direkt angrenzend an den Geltungsbereich des nördlich anschließenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 82 „Helmestraße/Uthleber Weg/Heringer Weg“ der Stadt Nordhausen und nördlich des Sundhäuser Sees. Die östliche und südliche Grenze des Plangebietes bildet der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 101 „Halbinsel - Sundhäuser See“ der Stadt Nordhausen. Im Westen wird das Plangebiet durch die Bundesstraße B4 begrenzt. Mit dem Abschluss des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 "Tauchsportzentrum Nordhausen am Sundhäuser See" verfügt die Stadt Nordhausen über eine abschließend geordnete bauplanerische Vorgabe für die städtebauliche Entwicklung im Sinne des Fremdenverkehrs und Tourismus im Bereich des Sundhäuser Sees.

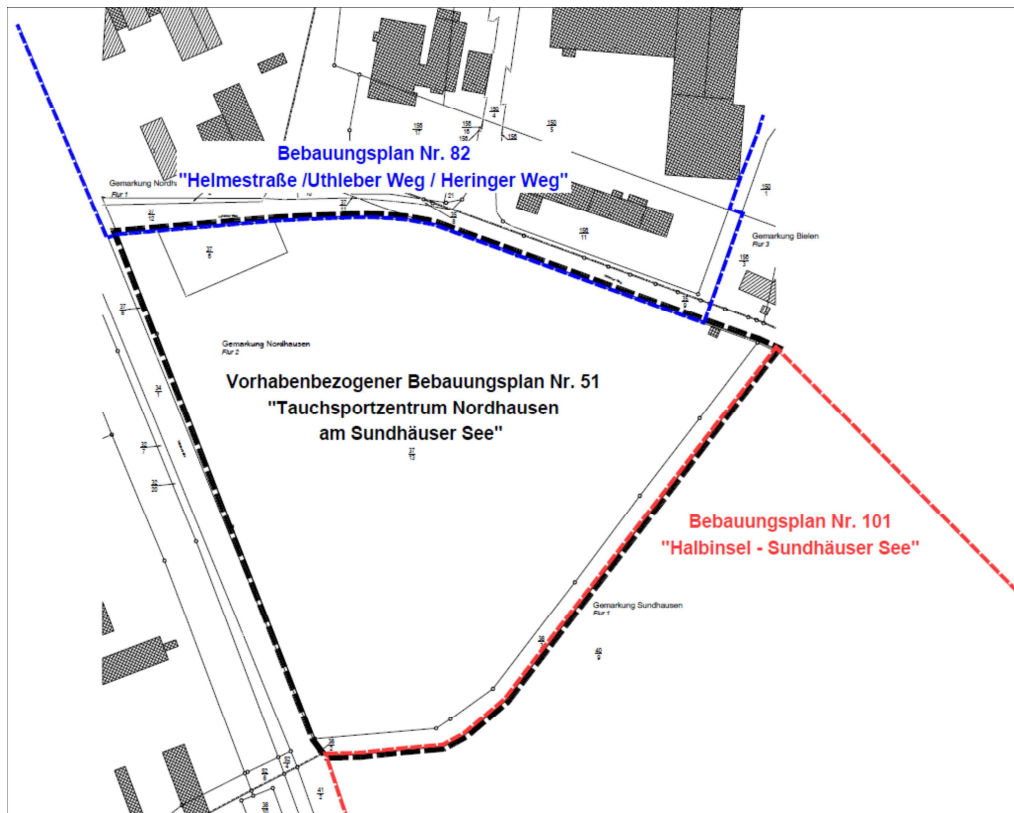
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 "Tauchsportzentrum Nordhausen am Sundhäuser See" umfasst die Flurstücke 37/6, 37/13 und 38/3 der Flur 2 Gemarkung Nordhausen und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit bereits durch das Tauchsportzentrum „actionsport“ genutzt.

Nördlich des Plangebietes sowie nördlich des Uthleber Weges befinden sich die baulichen Anlagen des auf der Grundlage des Bebauungsplan Nr. 82 entstandenen Gewerbegebietes, konkret angrenzend die verschiedenen Handelseinrichtungen (Lebensmitteldiscounter, Bäcker, Fleischer, Möbelmarkt) sowie das Hauptgebäude des Tauchsportzentrums „actionsport“. In nordöstlicher Richtung führt der Uthleber Weg als Zufahrtsstraße zu dem künftig auf der Halbinsel des Sundhäuser Sees, auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 101 "Halbinsel - Sundhäuser See", entstehenden Ferienhausgebiet weiter.

Südlich schließen sich an das Plangebiet die Wasserflächen und der Uferbereich des Sundhäuser Sees an. Westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B4. Weiter westlich davon Gewerbegebietsflächen der Stadt Nordhausen.





Lage des Plangebietes im räumlichen Bezug zu den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 82 „Helmestraße/Uthleber Weg/Heringer Weg“ sowie Nr. 101 „Halbinsel-Sundhäuser See“ der Stadt Nordhausen

Das Plangebiet selbst stellt sich als bereits deutlich durch regelmäßige Nutzung in Anspruch genommene Flächen dar. Ein überwiegender Teil ist wasserdurchlässig durch Schotterflächen befestigt. Davon ausgenommen sind die direkten Uferböschungen mit dem entsprechenden Bewuchs an einheimischen Gehölzen. Diese sollen auch künftig erhalten und geschützt werden.



Luftbild zur Lage des Plangebietes

Quelle- Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen ([www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient](http://www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient))

Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 "Tauchsportzentrum Nordhausen am Sundhäuser See" der Stadt Nordhausen

## 7. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 "Tauchsportzentrum Nordhausen am Sundhäuser See" der Stadt Nordhausen bestehen aus:

- dem Planteil mit:
  - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
  - Teil 2 – Planzeichenerklärung
  - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
  - Teil 4 – Hinweise
  - Teil 5 – Vorhaben- und Erschließungsplan
  - Teil 6 – Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung (Teil I und Teil II) gemäß § 9 (8) BauGB mit Anlagen.

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der amtlichen Katasterkarte im Originalmaßstab 1: 1.000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit des Zustandes des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt. Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

## 8. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

<b>Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</b>	<b>Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raumordnungsgesetz (ROG)</li> <li>- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)</li> <li>- Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li> <li>- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)</li> <li>- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</li> <li>- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</li> <li>- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</li> <li>- Bundesberggesetz (BBergG)</li> <li>- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)</li> <li>- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)</li> <li>- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)</li> <li>- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)</li> <li>- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)</li> <li>- Thüringer Straßengesetz</li> <li>- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)</li> <li>- Thüringer Bauordnung (ThürBO)</li> <li>- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)</li> <li>- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)</li> <li>- Offenlandbiotopkartierung (UNB Landratsamt Nordhausen)</li> </ul>
<b>Planungsvorgaben der Raumordnung:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)</li> <li>- rechtswirksamer Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)</li> </ul>	

### Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene:

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nordhausen (ISEK 2020); Stand August 2008; Verfasser: Büro Gruppe Architektur & Stadtplanung (GRAS) aus Dresden

*Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.*

## 9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

### 9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für den in Rede stehenden Standortbereich gibt es noch keinen rechtverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation sind deshalb planungsrechtlich zurzeit alle Vorhaben im Plangebiet nach § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen.

Um das seitens der Stadt Nordhausen beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel für das betroffene Gebiet sichern und damit auch realisieren zu können, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich, welcher das Plangebiet durch die getroffenen Festsetzungen städtebaulich ordnet und in der Folge die Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB bildet. Das Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB wurde insbesondere bereits im Pkt.3. ausführlich begründet.

### 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 Ziele der Raumordnung anpassen.

Im konkreten Fall sind hier die raumordnerischen Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP 2025) und des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012) zu berücksichtigen.

#### **Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025):**

Im LEP 2025 wurde der Stadt Nordhausen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugeordnet (Z 2.2.7 und G 2.2.8):

*„2.2.7 Z Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sind die Städte Altenburg, Eisenach, Gotha, Mühlhausen/Thüringen, Nordhausen und Weimar sowie funktionsteilig Saalfeld/Rudolstadt/Bad Blankenburg und Suhl/Zella-Mehlis.*

*2.2.8 G In den Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sollen die **höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung** konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere*

- überregionale Entwicklungs-, Stabilisierungs- und Steuerungsfunktion,*
- überregionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,*
- überregionale Verkehrsknotenfunktion (Fernstraßenverbindung sowie schneller SPNV bzw. SPNV),*
- Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion.“*

Dies wird wie folgt begründet:

*„Neben den Oberzentren sind die Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen/Verwaltung, Verkehr, Kultur, teilweise auch für Wissenschaft. Die Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums nehmen über die mittelzentralen Funktionen hinaus ergänzende oberzentrale Aufgaben wahr, ohne allerdings den vollständigen Funktionsumfang und die Einwohnerzahl eines Oberzentrums zu erreichen. Sie unterscheiden sich als herausragende regionale Schwerpunkte hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktionen und Einwohnerzahl deutlich von den übrigen Mittelzentren. ...*

*... Nordhausen besitzt bereits in den Bereichen Bildung, Wissenschaft und Forschung, Gesundheit, Versorgung und Dienstleistung sowie Kultur oberzentrale Teilfunktionen. Die besondere Bedeutung von Nordhausen für Nordthüringen drückt sich beispielsweise im hohen Einpendlerüberschuss aus. Aufgrund der Lage, insbesondere der großen Entfernung zu benachbarten Oberzentren, kommt der Sicherung oberzentraler Teilfunktionen neben der Stärkung als Innovations- und Wirtschaftsstandort besondere Bedeutung zu.“*

Im Kap. 4.4. ist der raumordnerische Grundsatz G 4.4.1. enthalten, dass Tourismus und Erholung in den Teilräumen gestärkt werden sollen, die über die naturräumlichen und raumstrukturellen Voraussetzungen verfügen, um den Tourismus als Wirtschaftsfaktor nachhaltig zu entwickeln. In der Begründung dazu ist u.a. ausgeführt, dass Motive des Tourismus private Gründe (Freizeit, Gesundheit usw.) oder beruflich bedingtes Reisen (Geschäfts-, Tagungs-, Kongresstourismus usw.) sein können. Dabei sind Fremdenverkehr, wie z.B. Unterkunfts- und Verpflegungsbetriebe, Unterhaltungs- und Sportbetriebe etc., und Reiseverkehr Bestandteile des Tourismus. Darüber hinaus ist im LEP 2025 als raumordnerische Vorgabe für die Träger der Regio-

nalplanung V 4.4.5. enthalten, dass in den Regionalplänen, insbesondere in den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung, regional bedeutsame Tourismusorte als Schwerpunkte der touristischen Entwicklung auszuweisen sind. Dieses ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) für den Bereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes erfolgt (siehe dazu nachfolgende Ausführungen).

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

Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen liegt der räumliche Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes innerhalb des Vorbehaltsgebietes „Tourismus und Erholung“ Nr. 7 „Seenplatte Goldene Aue“.

Im Kapitel 4.6.1 ist der raumordnerische Grundsatz G 4-19 enthalten, dass „in den Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll“.

Der RP-NT 2012 geht davon aus, dass die Realisierung einzelner Maßnahmen (hier besonders die Aufwertung der touristischen Infrastruktur) wesentlich zur Attraktivitätssteigerung der Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung sowie zur Belebung der Tourismuswirtschaft in Nordthüringen beiträgt.

Der raumordnerische Grundsatz G 4-26 geht inhaltlich im Besonderen auf das Vorbehaltsgebiet „Tourismus und Erholung“ Nr. 7 ein:

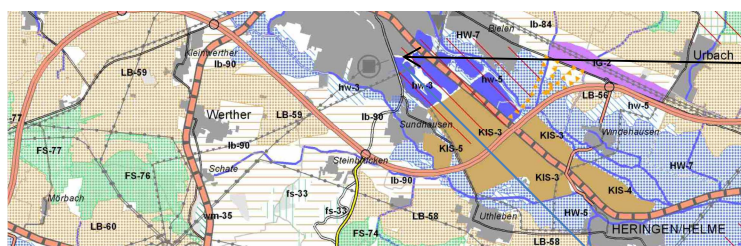
„Das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Seenplatte Goldene Aue soll mit fortschreitendem Kiesabbau und parallel zum Ausbau der Tourismusinfrastruktur Nordhausens entwickelt werden. Angesichts der guten Erreichbarkeit und des hohen Biotoppotenziales soll ein Zusammenwirken zwischen baulicher Entwicklung, naturnaher Gestaltung der Lebensräume und verträglicher Nutzung der Wasserflächen für Tourismus und Erholung angestrebt werden.“

In der Begründung zum Grundsatz G 4-26 heißt es dazu:

„Die durch den teilweise bereits abgeschlossenen bzw. weiter fortschreitenden Kiesabbau südlich der im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Stadt mit Kultur- und Bildungstourismus Nordhausen in der Goldenen Aue vorhandenen bzw. entstehenden Wasserflächen lassen unter Einbeziehung der angrenzenden Bereiche die Entwicklung eines Landschaftsraumes zu, der touristisch sowohl Kurzzeiturlaub als auch längere Aufenthalte ermöglicht. Auf einem Gesamttraum von 730 ha sind neben Schwimmen, Tauchen, Angeln und Leihbootbetrieb auch Möglichkeiten zum Segeln und Surfen vorgesehen. Weitere Wasserbereiche sollen dem Natur- und Landschaftsschutz zur Entwicklung einer artenreichen Flora und Fauna zugewiesen werden, die der stillen und beobachtenden Erholung dienen. Im Umfeld der Wasserflächen wird eine, dem Standort angemessene Parklandschaft mit entsprechender touristischer Infrastruktur entwickelt.

Neben verschiedenen gastronomischen Einrichtungen sind Beherbergungsmöglichkeiten (wie Freizeithotel, Camping und Ferienhäuser) konzipiert. Darüber hinaus sind Anlagen für freizeitsportliche Betätigungen und Spielplätze vorgesehen.“

Da die Stadt Nordhausen mit der Zielausrichtung und den inhaltlichen Festsetzungen des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein im Plangebiet wirtschaftendes Unternehmen des Tauchsports mit inzwischen überregionaler Bedeutung und stabilem bundesweitem Gästepotenzial unterstützt und damit die o.a. raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Regionalplanes Nordthüringen berücksichtigt hat, kann sie davon ausgehen, dass sie ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.



Plangebiet



















