



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5
"Autohof Werther – A 38 / L3080 / K4"
(Werther)**

der Gemeinde Werther

Begründung

Verfahrensstand:

Entwurf zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 4a (3) BauGB
April 2021

Präambel

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther) der Gemeinde Werther

Verfahrensstand:
Entwurf zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 4a (3) BauGB

Gemeinde:	Gemeinde Werther Dorfstraße 18, 99735 Werther
Ansprechpartner:	Bürgermeister Herr Hans-Jürgen Weidt Tel.: (03631) 433710 Fax: (03631) 433721 email: gemeinde@gemeinde-werther.de
Planungsbüro:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
Ansprechpartner:	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung
Nordhausen / Werther April 2021	

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther) der Gemeinde Werther

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Allgemeiner Teil.....	4
1.1.	Angaben zur Gemeinde Werther	4
1.2.	Allgemeine Vorbemerkungen	4
1.3.	Untersuchungen zur Infrastrukturausstattung der BAB 38	5
1.4.	Ziel und Zweck des Planvorhabens gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB / Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB.....	7
1.5.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB.....	8
1.6.	Planunterlagen.....	8
1.7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	9
2.	Begriffsdefinitionen.....	9
3.	Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen	9
3.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	9
3.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	10
3.3.	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) der Gemeinde Werther.....	11
3.4.	Verhältnis zu anderen vorhandenen Planungen der Gemeinde Werther.....	12
3.5.	Berücksichtigung anderer, übergeordneter Rechte und Planungsvorgaben.....	12
3.6.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	12
4.	Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB.....	13
5.	Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzung	14
5.1.	Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange	14
5.2.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	14
5.3.	Getroffene Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	15
5.3.1.	Art der baulichen Nutzung.....	15
5.3.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	21
5.3.3.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	22
5.3.4.	Verkehrsflächen.....	22
5.3.5.	Grünordnerische und landschaftsplanerische Festsetzungen.....	22
5.4.	Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (5) / § 9 (6) BauGB)	23
5.5.	Informelle Darstellungen	23
6.	Erschließung.....	24
6.1.	Verkehrerschließung	24
6.2.	Schmutz- und Niederschlagswasser.....	25
6.3.	Trink- und Löschwasser	26
6.4.	Energieversorgung.....	26
6.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung.....	26
7.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	26
8.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	26
9.	Planverfasser	26

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1:** **Luftbildauszug zur Lage des Plangebietes**
- Anlage 2:** **Verkehrstechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther)** (Verfasser: PTV Transport Consult GmbH, Dresden)
- Anlage 3:** **Schallimmissionsprognose 202479-I01 vom 22.10.2020** (Verfasser: Dipl.- Phys. Friedel Reinhold, Dipl.-Ing.(FH) Robby Barthold; Ingenieur- und Sachverständigengesellschaft für Thermische Bauphysik, Energieberatung Bau- und Raumakustik, Schallimmissionsschutz; Großlohra/Chemnitz)
- Anlage 4:** **Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet** (Verfasser: Dipl.- Ing. Heiko Maulhardt; Ingenieurbüro Meinecke GmbH, Nordhausen)
- Anlage 5:** **Hinweisblatt Muldensystem**

1. Allgemeiner Teil

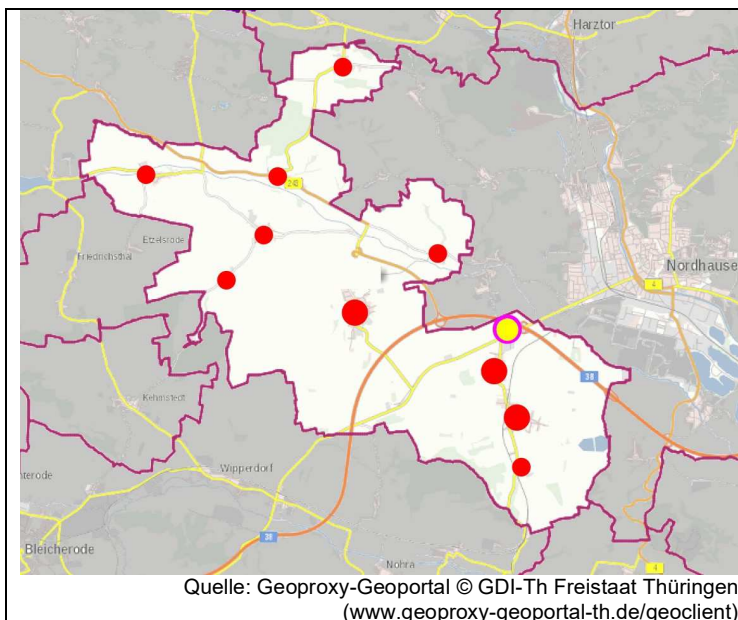
1.1. Angaben zur Gemeinde Werther

Lage im Raum

Die Gemeinde Werther ist eine Einheitsgemeinde mit 8 Ortsteilen und befindet sich im Norden des Freistaates Thüringen, südwestlich der Kreisstadt Nordhausen. Werther ist die größte Ortschaft der Gemeinde und besteht aus Groß- und Kleinwerther sowie der Wohnsiedlung Schate. Hier leben zur Zeit ca. 1.400 Einwohner.

Die Siedlungskörper von Groß- und Kleinwerther erstrecken sich entlang der Landesstraße L 1036 von der ehemaligen B 80 (heute L 3080) im Norden, ca. 3,6 km bis nach Süden zur Wohnsiedlung Schate.

Der geplante Autohof-Standort liegt im Norden von Kleinwerther und wird von den 3 Verkehrsstraßen (Bundesautobahn BAB 38, Landesstraße L 3080 und Kreisstraße K 4) begrenzt.



Einwohner

Die Einheitsgemeinde Werther hatte mit Stand 31. Dezember 2019: 3.166 Einwohner; Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung der Einheitsgemeinde Werther beträgt ca. 6.194 ha.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Im Zuge der Gebietsreform im Freistaat Thüringen wurde durch das Gemeindeneugliederungsgesetz vom 23.12.1996 (Thüringer GVBl Nr. 20 vom 30.12.1996) am 01.01.1997 die Einheitsgemeinde Werther gebildet. Der Gemeinde Werther sind im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet worden, diese sollen vom Zentrum des Verflechtungsbereiches (Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums: Kreisstadt Nordhausen) erfüllt werden.

1.2. Allgemeine Vorbemerkungen

Im Zuge der Planung und schrittweisen Realisierung der Südharzautobahn BAB 38 (Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 13) häuften sich seit 2005 auch Anfragen zur Ansiedlung eines Autohofes im Raum um Nordhausen. Seit Dezember 2009 ist die BAB 38 auch durchgängig befahrbar.

Um Nordhausen herum gibt es im Ergebnis zahlreicher, durchgeführter Analysen und Untersuchungen theoretisch nur 3 Standorte, die grundsätzlich auf Grund ihrer Nähe und der Anbindung an das klassifizierte Bundes- / Landesstraßennetz über die erforderlichen Rahmenbedingungen und Kriterien zur Ansiedlung eines Autohofes an der BAB 38 aufweisen:

- Abfahrt 12 Heringen,
- Abfahrt 11 Nordhausen (B4) oder
- Abfahrt 10 Werther (L 3080; ehemals B 80).

Die Stadt Nordhausen hatte zwischen 2002 und 2011 die Machbarkeit der Standortentwicklung eines Autohofes innerhalb ihres Hoheitsgebietes an der Abfahrt 11 Nordhausen (B4), zusammen mit den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft „Goldene Aue“ an der Abfahrt 12 Heringen geprüft. Im Ergebnis dessen war eine Umsetzung aus verschiedensten Gründen (Industriegroßfläche, Überschwemmungsgebiet etc.) nicht durchführbar. Im 2. Fall (Abfahrt 11 Nordhausen / B4) wurde zwar ein Planverfahren begonnen, aber letztendlich auf Grund von Bürgerprotesten des Ortsteils Sundhausen wieder eingestellt.

Die Gemeinde Werther, auf deren Gemarkungsflächen der 3. potenzielle Standort zur Errichtung eines Autohofes an der BAB 38 um Nordhausen liegt, hat dann 2011 begonnen, für diesen Standort zu werben.

1.3. Untersuchungen zur Infrastrukturausstattung der BAB 38

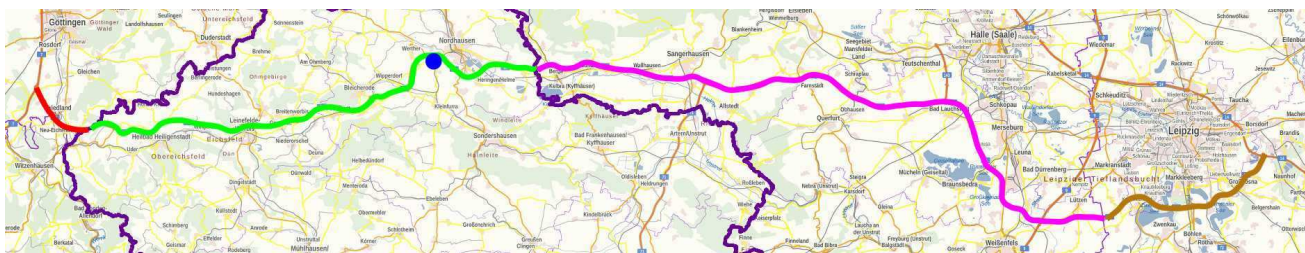
Die Bundesautobahn BAB 38 beginnt im Westen an der A 7 am Dreieck Drammetal, besitzt eine Gesamtlänge von 219 km und endet am Dreieck Parthenaue (A 14). Sie verläuft dabei durch 5 Bundesländer:

Der jeweilige prozentuale als auch absolute Anteil, der auf die betroffenen Bundesländer entfällt, ist in der nebenstehenden Tabelle abgebildet.

Bundesland	Streckenlänge	Anteil in %
- Niedersachsen:	11,5 km	(5,3 %)
- Hessen:	1,5 km	(0,7 %)
- Thüringen:	75,0 km	(34,2 %)
- Sachsen Anhalt:	101,5 km	(46,3 %)
- Sachsen	29,5 km	(13,5 %)

Dabei ist festzustellen, dass Thüringen mit einem Drittel nach Sachsen Anhalt den größten Anteil besitzt.

Nachfolgende Abbildung zeigt den Gesamtstreckenverlauf sowie die einzelnen Landesabschnitte:



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

Folgende Infrastrukturanlagen und -einrichtungen sind bislang entlang der Trasse entstanden:

- 2 Tankraststätten:
 - Eichsfeld (am BAB km 44)
 - Rohnetal (am BAB km 122)
- 2 Autohöfe:
 - Sangerhausen Süd: (am BAB km 113)
 - Leuna: (am BAB km 173)
- 10 Rastparkplätze:
 - Leinetal (am BAB km 26)
 - Galgenberg (am BAB km 59)
 - Kesselberg (am BAB km 74)
 - Goldene Aue (am BAB km 94)
 - Helmetal (am BAB km 107)
 - Querfurter Platte (am BAB km 145)
 - Geiselthal (am BAB km 163)
 - Saaletal (am BAB km 178)
 - Fuchsaue (am BAB km 192)
 - Pösgraben (am BAB km 213)

Vernachlässigt man einmal den 1,3 km kurzen Abschnitt durch Hessen, ergibt sich für den Rest der BAB 38-Trasse folgende Aussagen:

Bundesland	Anzahl der Infrastrukturanlagen	das entspricht einem Durchschnittswert von:
- in Niedersachsen gibt es auf der Gesamtlänge von 11,5 km	1 Tankraststätte	1 Anlage je 11,5 km
- in Thüringen gibt es auf der Gesamtlänge von 75 km:	3 Rastplätze	1 Anlage je 25,0 km
- im Land Sachsen Anhalt gibt es auf der Gesamtlänge von 101,5 km:	1 Tankraststätte 2 Autohöfe 5 Rastplätze	1 Anlage je 12,7 km
- in Sachsen gibt es auf der Gesamtlänge von 29,5 km:	2 Rastplätze	1 Anlage je 12,7 km

Fazit: Thüringen ist mit nur einer Infrastrukturanlage auf 25 km Autobahnlänge am schlechtesten ausgestattet, wobei es sich in Thüringen bei diesen Infrastrukturanlagen ausschließlich um reine Rastplätze (ohne Versorgungseinrichtungen) handelt.

Der Autobahnabschnitt im Landkreis Nordhausen hat eine Länge von ca. 40 km und besitzt 5 Abfahrten:

- Abfahrt 8 Bleicherode
- Abfahrt 9 B 243n (dient nur der Anbindung der B 243n, eine Umsetzung eines Autohofes ist unmöglich)
- Abfahrt 10 Werther (L 3080; ehemals B 80)
- Abfahrt 11 Nordhausen (B4) und
- Abfahrt 12 Heringen,

Nicht nur die beiden Autobahnparkplatzanlagen (Galgenberg, Bleicherode und Kesselberg, Nordhausen / Werther) im Autobahnabschnitt des Landkreises Nordhausen sind abends und nachts regelmäßig durch Lkws komplett (einschließlich der Pkw-Stellplätze) zugeparkt. Auch alle Gewerbegebiete in der Nähe von Autobahnabfahrten werden regelmäßig dazu genutzt, da erforderliche LKW Stellplätze entlang der BAB 38 derzeit offensichtlich nicht bedarfsgerecht zur Verfügung stehen.

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wurde durch die Raumordnungsbehörde des Thüringer Landesverwaltungsamt festgestellt:

„Die Standortwahl für den Autohof beruht auf vorangegangenen Untersuchungen und Prüfungen von Standortalternativen insbesondere auf Gemarkungsflächen der Stadt Nordhausen. Diese waren im Ergebnis nicht realisierbar.

Für den betreffenden Standort in Werther bestehen selbst keine entgegenstehenden Raumnutzungen

*..... Ein Bedarf an LKW-Stellplätzen entlang der Bundesautobahnen ist gegeben, die **Errichtung eines Autohofes** mit einem größeren Angebot, auch an bewachten Plätzen, ist daher **raumordnerisch zu befürworten**.“*

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther) wurden allerdings nicht nur die fehlenden Standortalternativen auf den Gemarkungsflächen der Stadt Nordhausen zu Grunde gelegt, sondern insbesondere auch alle Flächen beidseits der BAB 38 - Trasse auf den Gemarkungsflächen der Gemeinde Werther untersucht.

Die Gemeinde Werther hat ihr gesamtes Territorium entlang der ca. 6,5 Autobahn-Kilometer beginnend von der Gemeindegrenze zum OT Wipperfurth der Stadt Bleicherode, über die Autobahnabfahrt 9 zur B 243n und die Autobahnabfahrt 10 Werther (L 3080; ehemals B 80) bis zur Gemeindegebietsgrenze zur Stadt Nordhausen im Hinblick auf Alternativen zum gegenwärtigen Autohofstandort an der BAB 38 geprüft.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der geplante Standort im Norden von Kleinwerther alternativlos ist.



1.4. Ziel und Zweck des Planvorhabens gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB / Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB

Um Nordhausen herum gibt es – wie bereits im Pkt. 1.2. ausgeführt – theoretisch nur 3 Standorte, die grundsätzlich auf Grund ihrer Nähe und der Anbindung an das klassifizierte Bundes- / Landesstraßennetz über die erforderlichen Rahmenbedingungen und Kriterien zur Ansiedlung eines Autohofes an der BAB 38 aufweisen:

- Abfahrt 12 Heringen,
- Abfahrt 11 Nordhausen (B4) oder
- Abfahrt 10 Werther (L 3080; ehemals B 80).

Die Stadt Nordhausen hat zwischen 2002 und 2011 die Machbarkeit der Standortentwicklung eines Autohofes innerhalb ihres Hoheitsgebietes an der Abfahrt 11 Nordhausen (B4) und zusammen mit den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft „Goldene Aue“ an der Abfahrt 12 Heringen geprüft. Im Ergebnis dessen war eine Umsetzung aus verschiedensten Gründen (Industriegroßfläche, Überschwemmungsgebiet, Bürgerproteste etc.) nicht durchführbar.

Lediglich der 3. potenzielle Standort westlich von Nordhausen (Abfahrt 10 Werther - L 3080; ehemals B 80), der auf den auf Gemarkungsflächen der Gemeinde Werther liegt, weist im Ergebnis aller bisherigen Untersuchungen und Abstimmungen mit den Nachbargemeinden (einschließlich der Stadt Nordhausen) Kriterien auf, die ein positives Planungsergebnis erwarten lassen können. Insbesondere die Kreisstadt Nordhausen, deren grundzentralen Einzugsbereich die Gemeinde Werther raumordnerisch zugeordnet wurde, teilte der Gemeinde Werther im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 11.02.2021 mit:

„Die Stadt Nordhausen begrüßt grundsätzlich die Planungen für einen Autohof an der BAB 38 in der Gemeinde Werther einschließlich der dort geplanten künftig zulässigen Nutzungen.“

Bezüglich des geplanten Lebensmitteldiscounters erfolgt jedoch der Einwand, dass seine Größe unter den Schwellenwert der Großflächigkeit reduziert werden sollte, um negative Auswirkungen auf die Stadt Nordhausen auszuschließen. Aus dem Grund wurde die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmitteldiscounters im vorliegenden, überarbeiteten Planentwurf auf < 800 m² begrenzt.

Die weitere Begründung setzt sich auch mit weiteren Stellungnahmen auseinander, die bislang im Planverfahren vorgetragen wurden.

Der vorgesehene Standort befindet sich in der Gemarkung Kleinwerther, Flur 1 und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10,5 ha. Die Fläche wird von den 3 Hauptverkehrsstraßen (Bundesautobahn BAB 38, Landesstraße L 3080 und Kreisstraße K 4) begrenzt. Das Plangebiet selbst liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und wird zur Zeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Werther ist ein Ortsteil der Einheitsgemeinde Werther und liegt mit einer Entfernung von weniger als 2 km vor den Toren der Stadt Nordhausen. Südlich des geplanten Autohofstandortes befindet sich das zu 90 % ausgelastete Gewerbegebiet der Gemeinde Werther „Am Mühlweg“ sowie ein Hotelobjekt.

Die entscheidende planungsrechtliche Voraussetzung für die geplante Standortentwicklung ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB zur Realisierung aller erforderlicher Maßnahmen der Standortentwicklung und -erschließung.

Im Ergebnis einer durchgeführten Ämterkonferenz am 06.06.2011 mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie der Stadt Nordhausen (Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums) in deren grundzentralen Einzugsbereich die Gemeinde Werther liegt, wurden bezüglich der beabsichtigten Standortentwicklung zur Ansiedlung eines Autohofes auf dieser Fläche keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, die weitere notwendige Planungsschritte von vorn herein ausgeschlossen hätten (siehe dazu auch die vorliegende, oben zitierte Stellungnahme der Stadt Nordhausen vom 11.02.2021).

Die Realisierung des „Autohofes“ ist aus städtebaulicher Sicht der Gemeinde Werther erforderlich, um zur Versorgung der Bedürfnisse des Durchgangsverkehrs auf der BAB 38 beizutragen und neben Tankstelle, sonstigen Dienstleistungen und Serviceeinrichtungen sowie Gastronomie insbesondere auch Lkw-Standplätze für gesetzlich vorgeschriebene Ruhezeiten bereitzustellen.

Es besteht seitens der Gemeinde Werther die Auffassung, dass gerade auf Grund der exponierten Lage des Areals an dem Kreuzungsbereich der BAB 38 / L 3080 (ehemalige B 80) und die damit verbundene hervorragende Anbindung des Standortes an das überregionale Verkehrsnetz eine besondere Standortgunst vorliegt, die für eine wirtschaftliche Umsetzung des Planungskonzeptes steht.

Darüber hinaus erwartet die Gemeinde Werther auch einen Beitrag im Hinblick auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und deren nachhaltige Sicherung.

Die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen auf dem Autohofstandort wurden vorhabenbezogen festgesetzt und deren Umsetzung im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB vereinbart und gesichert.

Die Gemeinde Werther hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther) beurteilt und sieht auf Grund der oben dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Erforderlichkeit der Planung als ausreichend begründet an.

Der Gemeinderat der Gemeinde Werther hat aus den oben dargelegten Gründen am 04.03.2021 den überarbeiteten Planentwurf gebilligt, um das Planverfahren des in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage der Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) weiter und zu Ende zu führen.

1.5. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB

Der räumliche Geltungsbereich umfasst derzeit folgende Grundstücksflächen in der Gemarkung Kleinwerther, welche nördlich von Kleinwerther innerhalb der Fläche, die von den 3 Hauptverkehrsstraßen (Bundesautobahn BAB 38, Landesstraße L 3080 und Kreisstraße K 4) begrenzt wird, liegen: Flur 1: Flurstück 10/46, 10/47, 10/51, 10/52, 12/4, 12/8, 12/12, 13/1, 16/10, 17/15 (teilweise) sowie Flur 2: Flurstück 190, 64/23, 64/26, 64/27, 64/28 und 65/1 (teilweise).

Mit dem Teilstück des Flurstücks 17/15 und anderen angrenzenden kommunalen Straßenflächen wurden die Flächen in den räumlichen Geltungsbereich mit einbezogen, die im Hinblick auf den notwendigen Kreuzungsausbau zum Autohofstandort auf Höhe der derzeitigen Zufahrt zum Gewerbegebiet erforderlich sein werden.

Die Festsetzung des räumlichen bzw. sachlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde und erfolgte im konkreten Fall, um die unter 1.4. dargelegten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

1.6. Planunterlagen

Die Planunterlagen des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther) der Gemeinde Werther setzen sich aus folgenden Teilen zusammen:

- 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 auf dem Rechtsplan zum Satzungsbeschluss)
- der Begründung (Teil I) gemäß § 9 (8) BauGB
- der Begründung (Teil II) Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB
- den Anlagen zur Begründung: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 3 der Begründung

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:1000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

1.7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Hinweis: Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden in der zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses gültigen Fassung Anwendung.

Bundesgesetze, -verordnungen u. Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen u. Fachliteratur
- Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt	- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPiG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

2. Begriffsdefinitionen

Der in Rede stehende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 "Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther) der Gemeinde Werther wird im Folgenden auch als „**Bebauungsplan**“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Werther als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther) der Gemeinde Werther wird im Folgenden auch als „**Plangebiet**“ bezeichnet.

3. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet in der Gemarkung Kleinwerther wird im Wesentlichen im Norden durch die Bundesautobahn BAB 38, im Süden durch die Landesstraße L 3080 (ehemalige B 80) und im Westen durch die Kreisstraße K 4 begrenzt. Es liegt selbst im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Kompensationsmaßnahmenfläche der BAB 38 im Osten, die Grundstücksflächen der Straßenmeisterei im Südwesten als auch einige kleine Grundstücke im äußersten Nordwesten liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Genehmigungen zur Standortentwicklung eines Autohofes sind derzeit ausgeschlossen, da diese Nutzungen keine Privilegierungstatbestände gemäß § 35 (1) BauGB aufweisen.

Nach Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind dann jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bei weiteren Entscheidungen und Genehmigungen zu Grunde zu legen.

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

Der Gemeinde Werther sind im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet worden, diese sollen vom Zentrum des Verflechtungsbereiches (Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums: Kreisstadt Nordhausen) erfüllt werden.

Da die Gemeinde Werther selbst keine zentralörtliche Funktion besitzt, sind im Rahmen ihrer siedlungsstrukturellen Entwicklung folgende raumordnerischen Erfordernisse zu berücksichtigen:

„In Übereinstimmung mit den Entwicklungserfordernissen und der räumlichen Bevölkerungsverteilung soll die weitere Siedlungstätigkeit schwerpunktmäßig auf die zentralen Orte gerichtet werden. Außerhalb der zentralen Orte soll entsprechend den vorhersehbaren Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung und der Wirtschaft die Siedlungstätigkeit auf den Eigenbedarf beschränkt werden.“

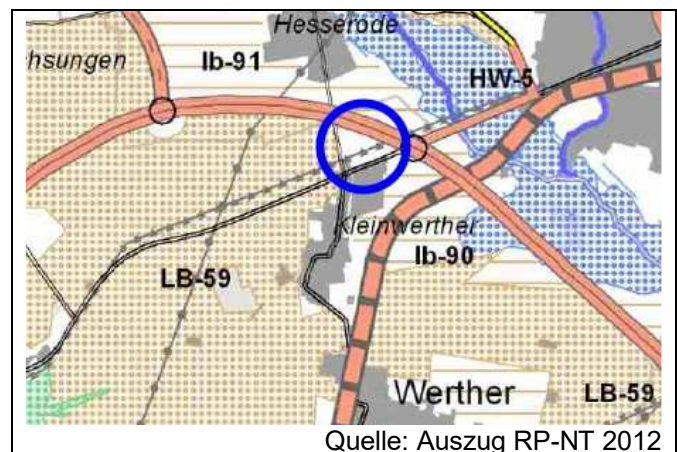
Primär gehört die Ansiedlung eines Autohofes zwar nicht zu einem Vorhaben der Eigenbedarfsentwicklung der Gemeinde Werther. Im konkreten Fall ist jedoch festzustellen, dass die Stadt Nordhausen als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums auf ihren Gemarkungsflächen alle Standortentwicklungsoptionen für die Etablierung eines Autohofes geprüft hat und feststellen musste, dass die Ansiedlung eines Autohofes auf Gemarkungsflächen der Stadt Nordhausen entlang der BAB 38 Trasse nicht umsetzbar ist.

Im Ergebnis der daraufhin durchgeführten Beratungen und Abstimmungen mit der Stadt Nordhausen (nicht zuletzt auch die Ämterkonferenz am 06.06.2011) wurde bezüglich der nunmehr beabsichtigten Standortentwicklung der Gemeinde Werther zur Ansiedlung eines Autohofes an der Abfahrt 10 „Werther“ keine grundsätzlichen Bedenken zu diesem Standort geäußert, wenn die künftig beabsichtigten Nutzungen, die eines klassischen Autohofes einschließlich autohofaffinem Gewerbe entsprechen.

Um diesem Ansatz nachzukommen, bediente sich die Gemeinde Werther des Instrumentes eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB.

Für das Plangebiet gibt es im RP-NT 2012 keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebietsausweisungen. Dass parallel zur L 3080 einmal eine überörtliche Gashochdruckleitung verlief, ist der Gemeinde Werther bekannt.

Die Gemeinde Werther kann zusammenfassend davon ausgehen, dass die Standortentwicklung für einen Autohof am in Rede stehenden Standort den Zielvorgaben der Raumordnung nicht entgegensteht (§ 1 (4) BauGB) und die Gemeinde Werther auch ihrer Abstimmungspflicht gemäß § 2 (2) BauGB insbesondere der Stadt Nordhausen gegenüber in ausreichendem Umfang nachgekommen ist.



Dieses wurde der Gemeinde Werther in der Stellungnahme der Raumordnungsbehörde des Thüringer Landesverwaltungsamt vom 17.07.2019 in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auch mitgeteilt.

„Die Standortwahl für den Autohof beruht auf vorangegangenen Untersuchungen und Prüfungen von Standortalternativen insbesondere auf Gemarkungsflächen der Stadt Nordhausen. Diese waren im Ergebnis nicht realisierbar.

Für den betreffenden Standort in Werther bestehen selbst keine entgegenstehenden Raumnutzungen

.....

..... Ein Bedarf an LKW-Stellplätzen entlang der Bundesautobahnen ist gegeben, die **Errichtung eines Autohofes** mit einem größeren Angebot, auch an bewachten Plätzen, ist daher **raumordnerisch zu befürworten**.“

3.3. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) der Gemeinde Werther

Im 2-stufigen System der kommunalen Bauleitplanung – der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanebene) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) – stellt der § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) den seitens des Gesetzgebers beabsichtigten so genannten „*planungsrechtlichen Regelfall*“ dar.

Die Gemeinde Werther besitzt jedoch keinen wirksamen Flächennutzungsplan, der bei der Neuaufstellung bzw. *Änderung von verbindlichen Bauleitplänen* gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen wäre.

Die Gemeinde Werther ist sich dessen bewusst, dass die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes über das gesamte Gemeindegebiet eine wichtige Grundlage zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit begründet und den planungsrechtlichen Regelfall für daraus zu entwickelnde Bebauungspläne darstellt.

In den 1990er Jahren wurde von den Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft „Helmetal“ (also auch Werther) einmal begonnen, einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen. Dieses Planverfahren wurde jedoch nicht zu Ende geführt und nach der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgebrochen.

Wie bereits ausgeführt erfolgte im Zuge der Gebietsreform im Freistaat Thüringen durch das Gemeindeneuordnungsgesetz vom 23.12.1996 (Thüringer GVBl Nr. 20 vom 30.12.1996) am 01.01.1997 der Zusammenschluss von 8 selbständigen Gemeinden und Bildung der Einheitsgemeinde Werther mit nunmehr 8 Ortsteilen.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes stellt ein sehr komplexes Planverfahren dar, welches nicht vom Personalbestand der Gemeinde Werther allein erarbeitet und begleitet werden kann. Deshalb war die Gemeinde Werther in den vergangenen Jahren bemüht, dieses Planverfahren von externen Fachplanern begleiten zu lassen. Sie war letztendlich jedoch nicht in der Lage, Aufträge auszulösen, da die notwendigen finanziellen Mittel in den Haushalt nicht eingestellt werden konnten.

Ungeachtet dessen würde der Zeitraum zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfahrungsgemäß einen Zeitraum von vielen Monaten oder auch Jahren umfassen.

Die Gemeinde Werther hat deshalb in den letzten Jahren im Wesentlichen auf den baulichen Bestand der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB sowie auf die vorhandenen Potenzialflächen ihrer Bebauungsplangebiete zurückgegriffen.

Im konkreten Fall des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther) handelt es sich jedoch um ein Planvorhaben, das die unmittelbare Nähe zur Autobahntrasse A 38 benötigt und am geplanten Standort im Ergebnis aller Voruntersuchungen auch umsetzbar ist. Alternativstandorte in der Gemeinde Werther und darüber hinaus im gesamten Landkreis Nordhausen gibt es nicht.

Im späteren Flächennutzungsplan der Gemeinde Werther wird deshalb künftig auch an keiner anderen Stelle des Gemeindegebietes entlang der A38 alternativ ein Autohof darstellbar sein.

Der in Rede stehende Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll und kann deshalb vorzeitig nach § 8 (4) BauGB aufgestellt werden, da er der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Werther nicht entgegen stehen wird.

3.4. Verhältnis zu anderen vorhandenen Planungen der Gemeinde Werther

Konflikte mit anderen Planungen, Bauleitplänen oder Satzungen durch den Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind aus Sicht der Gemeinde Werther nicht erkennbar. Zu berücksichtigende städtebauliche Rahmenpläne der Gemeinde bestehen für das Plangebiet nicht.

3.5. Berücksichtigung anderer, übergeordneter Rechte und Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne der §§ 22 - 29 BNatSchG. Eine Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen gem. § 30 BNatSchG liegt nicht vor. Vorkommen von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sind der Unteren Naturschutzbehörde für den Maßnahmenbereich nicht bekannt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind jedoch Vorkommen von bodenbrütenden Vögeln der Feldflur nicht auszuschließen; im Artenschutzfachbeitrag wurde diese Thematik untersucht und bewertet.

Bei der Erfassung und Beurteilung künftiger Geräuschemissionen aus gewerblichen Anlagen des Plangebietes ist auch die Vorbelastung von Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 04/91 „Am Mühlweg“ und des Straßenverkehrs einschließlich der Parkplätze zu berücksichtigen. Ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten wurde erarbeitet und liegt der Begründung in der Anlage 3 bei. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Einhaltung der darin festgelegten Maßnahmen bei der weiteren Umsetzung im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB.

Im Umfeld des geplanten Autohofes befindet sich eine bekannte wüste Dorfstelle aus dem Mittelalter, zudem sind aus diesem Gebiet etliche mittelalterliche Einzelfunde geborgen worden.

Das Bauvorhaben befindet sich somit in einem archäologischen Relevanzgebiet, in dem mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden muss. Deshalb ist zwischen dem Bauherrn und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der denkmalrechtlichen Erlaubnis wird. Entsprechend dem Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14. April 2004 mit Änderung vom 23.11.2005 sind die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren vom Bauherrn zu tragen. Dies ist in einer Vereinbarung zwischen Bauherrn und unserem Amt zu gegebener Zeit zu verankern.

Andere, durch die Gemeinde Werther zu berücksichtigende Rechte, Nutzungsregelungen oder Planungsvorgaben durch Schutzgebietsausweisungen im Bereich der Wasserwirtschaft, des Natur-, des Denkmal- sowie des Immissionsschutzes etc. werden durch den Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt.

3.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Auf die bereits durchgeführten Abstimmungen mit der Stadt Nordhausen wurde bereits mehrfach hingewiesen.

Seitens der Gemeinde Werther ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt festzustellen, dass durch den Inhalt und die konkrete städtebauliche Zielausrichtung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther) die Belange benachbarter Gemeinden grundsätzlich nicht negativ berührt werden.

Auch die Kreisstadt Nordhausen, deren grundzentralen Einzugsbereich die Gemeinde Werther raumordnerisch zugeordnet wurde, teilte der Gemeinde Werther im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB mit:

„Die Stadt Nordhausen begrüßt grundsätzlich die Planungen für einen Autohof an der BAB 38 in der Gemeinde Werther einschließlich der dort geplanten künftig zulässigen Nutzungen.“

Lediglich bezüglich des geplanten Lebensmitteldiscounters erfolgte der Einwand, dass seine Größe unter den Schwellenwert der Großflächigkeit reduziert werden sollte, um negative Auswirkungen auf die Stadt Nordhausen auszuschließen. Aus dem Grund wurde die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmitteldiscounters im vorliegenden, überarbeiteten Planentwurf auf < 800 m² begrenzt.

Aus den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose (siehe Anlage 3 der Begründung) ist klar zu entnehmen, dass die Immissionsrichtwerte und die Immissionszielwerte am Ortsteil Hesserode der Stadt Nordhausen mit Sicherheit eingehalten werden können.

4. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Gemeinde Werther sieht zur Erreichung der im Abschnitt 1.4. dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als das geeignete Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden im Planverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther) der Gemeinde Werther gemäß § 4 sowie § 2 (2) BauGB beteiligt und um die Mitteilung der, ihren Aufgabenbereich berührenden Belange gebeten:

1.	Thüringer Landesverwaltungsamt Referat 310, Jorge-Semprún-Platz 4, 99423 Weimar
2.	Landratsamt Nordhausen, Postfach 100664, 99726 Nordhausen
3.	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Artern, Alte Poststraße 10, 06556 Artern
4.	Die Autobahn GmbH des Bundes, Gustav- Weißkopf-Str. 4, 99092 Erfurt
5.	Fernstraßen-Bundesamt, Friedrich.Ebert.Str. 72-78, 04109 Leipzig
6.	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Nord, Siemensstraße 12, 37327 Leinefelde-Worbis
7.	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum, Kyffhäuserstraße 44, 06567 Bad Frankenhausen
8.	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar
9.	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Carl-August-Allee 8-10, 99423 Weimar
10.	TEN Thüringer Energienetze GmbH Regionaler Netzbetrieb, Schillerstraße 1, 99752 Bleicherode
11.	Thüringer Netkom GmbH, Schwanseestraße 13, 99423 Weimar
12.	Bundesnetzagentur Referat 226/Richtfunk, Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin
13.	Vodafone GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf
14.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Georg-Brauchle-Ring 50, 80992 München
15.	Ericsson Services GmbH, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf
16.	Gewässerunterhaltungsverband Harzvorland, Markt 1, 99734 Nordhausen
17.	Wasserverband Nordhausen, Hallesche Straße 132, 99734 Nordhausen
18.	Abwasserzweckverband "Goldene Aue" Heringen Sitz Uthleben, Schulplatz 2, 99765 Heringen/Helme
19.	Industrie- und Handelskammer, Postfach 900155, 99104 Erfurt
20.	Stadt Nordhausen, Markt 1, 99734 Nordhausen
21.	Stadt Ellrich, Salzstraße 8, 99755 Ellrich
22.	Stadt Bleicherode, Hauptstraße 37, 99752 Bleicherode
23.	Stadt Heringen / Helme, Straße der Einheit 100, 99765 Heringen
24.	APS (Autobahnpolizeistation) Nord, Darrweg 42, 99734 Nordhausen
25.	LPI Nordhausen Inspektionsdienst, Darrweg 42, 99734 Nordhausen

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Werther am Ende des Planver-

fahrens dann die Abwägung aller vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB vorzunehmen und kann anschließend den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Gemeinde Werther keinen wirksamen Flächennutzungsplan besitzt, wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan vorzeitig nach § 8 (4) BauGB aufgestellt und bedarf am Ende des Verfahrens der Genehmigung durch den Landkreis Nordhausen.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist die Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Gemeinde Werther ortsüblich bekannt zu machen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

5. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzung

5.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Durch die mit der Planaufstellung verfolgten und insbesondere in den Abschnitten 1.4 der Begründung (Teil I) bereits beschriebenen Ziele und Zwecke wird aus der Sicht der Gemeinde Werther den im § 1 (5) BauGB verankerten städtebaulichen Planungsgrundsätzen ausreichend entsprochen.

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

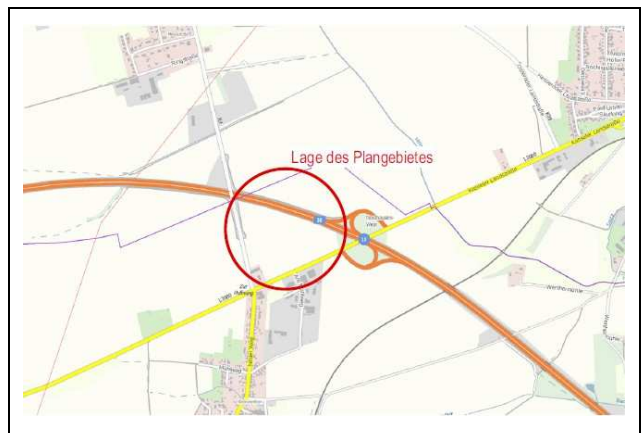
Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird auf folgende Belange in der weiteren Begründung sowie dem Umweltbericht vertiefend weiter eingegangen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange der Wirtschaft, auch der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 8 a), der Landwirtschaft gemäß § 1 (6) Nr. 8 b) und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 (6) Nr. 8 c) BauGB.

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

Die Festsetzung des räumlichen bzw. sachlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde und erfolgte im konkreten Fall, um insbesondere die unter 1.4. dargelegten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Der Übersichtsplan auf der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet der Gemeinde Werther dar; im entsprechenden Planausschnitt ist die Lage des Plangebietes farblich hervorgehoben.

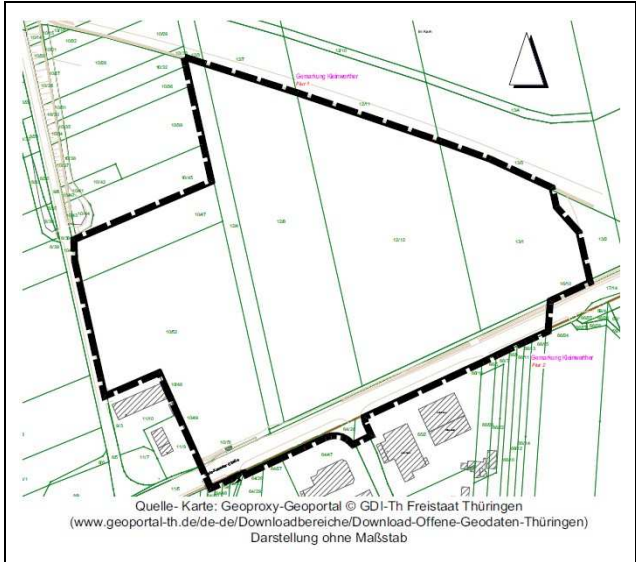


Quelle- Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)
Darstellung ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich umfasst derzeit folgende Grundstücksflächen in der Gemarkung Kleinwerther, welche nördlich von Kleinwerther innerhalb der Fläche, die von den 3 Hauptverkehrsstraßen (Bundesautobahn BAB 38, Landesstraße L 3080 und Kreisstraße K 4) begrenzt wird, liegen:

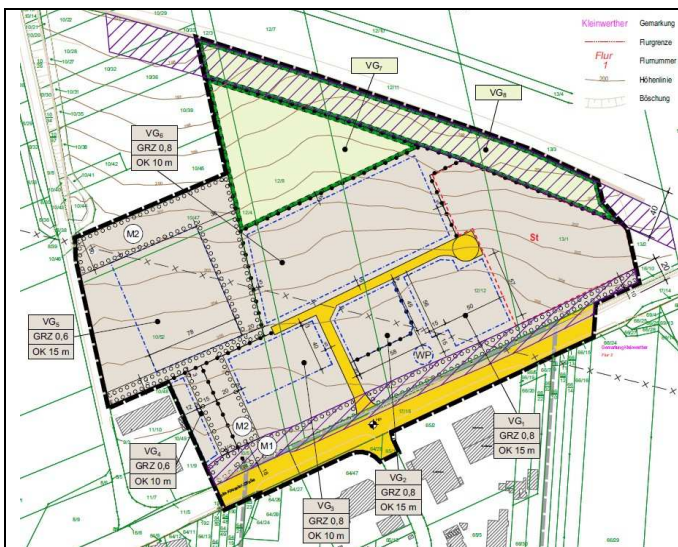
Flur 1: Flurstück 10/46, 10/47, 10/51, 10/52, 12/4, 12/8, 12/12, 13/1, 16/10, 17/15 (teilweise) sowie Flur 2: Flurstück 190, 64/23, 64/26, 64/27, 64/28 und 65/1 (teilweise).

Mit dem Teilstück des Flurstücks 17/15 und anderen angrenzenden kommunalen Straßenflächen wurden die Flächen in den räumlichen Geltungsbereich mit einbezogen, die im Hinblick auf den notwendigen Kreuzungsausbau zum Autohofstandort auf Höhe der derzeitigen Zufahrt zum Gewerbegebiet erforderlich sein werden.



5.3. Getroffene Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

In der Planzeichnung wird das Plangebiet in 8 Vorhabenbereiche eingeteilt zzgl. des betroffenen Teils der öffentlichen Verkehrsfläche (L 3080) im Bereich der Erschließung des Plangebietes. Die jeweils zulässigen künftigen Nutzungen sind auf der Planzeichnung zeichnerisch und textlich festgesetzt.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Teil 1)



Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil 5)

5.3.1. Art der baulichen Nutzung

Bereits im Ergebnis der Überarbeitung der Planunterlagen des Vorentwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther) zum Entwurf waren die ursprünglich einmal vorgesehenen Nutzungen: Vergnügungsstätte im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO (Spielothek), Hotel/Motel, Anlagen und Einrichtungen für Sport, Fitness, Entspannung und Unterhaltung, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und ADAC-Stützpunkt nicht mehr Inhalt der Festsetzungen.

Darüber hinaus wurden die LkW-Stellplätze nunmehr noch einmal auf max. 50 und die maximal zulässige Verkaufsfläche des einzig noch verbliebenden Lebensmitteldiscounters im VG₃ auf < 800 m² reduziert.

Vorhabengebiet (VG₁):

Gemäß § 1 (1) der Textlichen Festsetzungen sind im Vorhabengebiet (VG₁) folgende Vorhaben zulässig:

- Tankstelle mit Funktionsgebäuden und -räumen für Serviceeinrichtungen und Pkw-Stellplätze,
- Tankstellenshop mit max. 110 m² Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- 50 LKW-Stellplätze,
- Büro- und Lagerräume,
- Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze, Fahrgassen und Zufahrten für den durch die zulässige Nutzung erforderlichen Bedarf,
- Nebenanlagen wie Trafostationen, Beleuchtungsanlagen, Sitzgruppen und Schrankenanlagen,
- ein Werbepylon für Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Autohof Werther – A38 / L3080 / K4“ (Werther) innerhalb der auf der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche „WP“ mit einer max. Höhe von 235 m über NHN..

Das Vorhabengebiet (VG₁) stellt den zentralen Bereich des Autohofes dar. Tankstelle, Shop und gastronomische Einrichtungen sowie Pkw- und Lkw-Stellplätze sollen diesen Bereich städtebaulich prägen. Darüber hinaus sind Nebenanlagen sowie Zufahrten, Fahrgassen, Schrankenanlagen etc., die für den ordnungsgemäßen Betrieb des Autohofes notwendig sind, zulässig.

Die Hauptzufahrt in diesen Bereich erfolgt von der Landesstraße L 3080 kommend über die neue öffentliche Erschließungsstraße, rechts abbiegend.

Innerhalb des Vorhabengebiets VG₁ ist die Errichtung eines Werbepytons mit einer maximalen Höhe von 235 m über NHN an der dafür festgesetzten Stelle (Baugrenze „WP“) zulässig. 235 m über NHN entspricht einer Pylonmasthöhe über OK Fundament OKF von 29 m. Die natürliche Geländehöhe beträgt an dieser Stelle ca. 206 m über NHN. Bei dieser Höhenannahme ist die Unterkante des erste Werbetransparents plus 15 m über OK Gelände am Standort.

Das Plangebiet ist bereits stark durch anthropogene Nutzungen geprägt. Die Einsehbarkeit ist durch die Geländemorphologie insbesondere aus Richtung Nordosten (Autobahn) gegeben. Der Autohof schließt an ein Gewerbegebiet an, das bereits durch ähnliche Gebäude geprägt ist.

Die Sichtbarkeit des Werbepytons ist vorhabenbedingt gewollt und stellt aus größerer Entfernung jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Weitere Gestaltungsfestsetzungen erfolgten als örtliche Bauvorschrift unter § 6 (2) der Textlichen Festsetzungen.

Darüber hinausgehende Regelungen können im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB vor Satzungsabschluss vereinbart werden.

Vorhabengebiet (VG₂):

Gemäß § 1 (2) der Textlichen Festsetzungen sind im Vorhabengebiet (VG₂) folgende Vorhaben zulässig:

- Gastronomische Anlagen und Einrichtungen (Fast Food),
- Pkw- und Caravan-Stellplätze, Fahrgassen und Zufahrten für den durch die zulässige Nutzung erforderlichen Bedarf,
- Nebenanlagen wie Trafostationen, Beleuchtungsanlagen, Sitzgruppen und Schrankenanlagen.

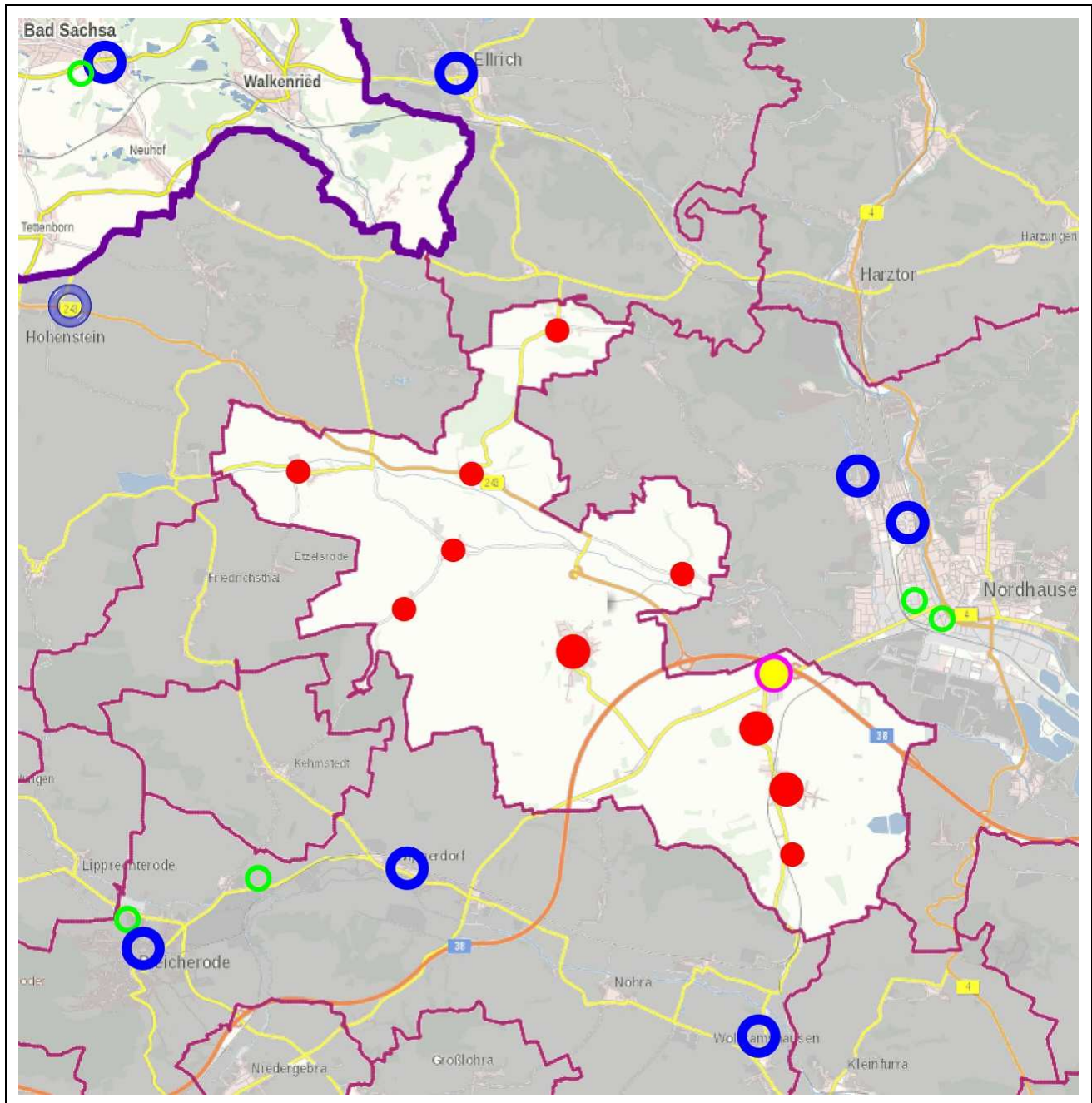
Das Vorhabengebiet (VG₂) dient der Realisierung einer gastronomischen Einrichtung (Fast Food Restaurant), welche die Nutzungen im Vorhabengebiet (VG₁) sinnvoll ergänzt. Neben den Sitzplätzen im Innenraum und im Außenbereich ist hier auch ein Drive-in geplant.

Weiterhin zulässig sind alle erforderlichen Nebenanlagen sowie Zufahrten, Fahrgassen, Schrankenanlagen etc., die für den ordnungsgemäßen Betrieb dieser gastronomischen Einrichtung notwendig sind.

Die Ein- und Ausfahrt in das Vorhabengebiet (VG₂) soll von der Landesstraße L 3080 kommend über die neue öffentliche Erschließungsstraße von Norden aus erfolgen.

Vorhabensgebiet (VG₃):**Vorbemerkungen zur Einzelhandelssituation in der Einheitsgemeinde Werther**

Die Gemeinde Werther ist – wie im Abschnitt 1.1. der Begründung dargelegt – eine Einheitsgemeinde mit 8 Ortsteilen und insgesamt 3.166 Einwohnern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik Stand 31. Dezember 2019. (siehe Übersichtsplan auf der folgenden Seite).



In keiner der Siedlungen der 8 Ortsteile (als rote Punkte oben dargestellt) befindet sich derzeit eine **Einzelhandelseinrichtung**; noch nicht einmal eine Bäckerei. Lediglich in Großwerther (Ortsteil Werther) befindet sich eine Fleischerei, deren Einzugsbereich aber mehr lokal anzusetzen ist.

Alle 3.166 Einwohner der Einheitsgemeinde können **nur** Einkaufsmöglichkeiten, insbesondere für Waren des täglichen Grundbedarfs, ausschließlich **außerhalb ihrer Heimatgemeinde** nutzen.

Im Übersichtsplan oben sind die nächstliegenden Einkaufsmärkte (die Lebensmittel-Vollsortimenter dabei mit einem blauen Ring und die Lebensmittel-Discounter mit einem grünen Ring) gekennzeichnet. Der Standort des Autohofes wurde im Übersichtsplan oben als gelber Punkt mit magentafarbenen Ring dargestellt.

In der nachfolgenden Tabelle wurde das Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen dargestellt, d.h., welche Entfernungen den Einwohnern der Einheitsgemeinde zum nächsten Lebensmittelmarkt derzeit zugemutet werden und wie diese Entfernungen durch den geplanten Lebensmitteldiscounter am Standort des Autohofes deutlich reduziert werden könnten.

	kürzeste Entfernung zum nächsten Einzelhandels-Standort für Waren des täglichen Grundbedarfs							
OT	Bevölkerungs- anteil (in EW)	nach Nordhausen (in km)	nach (Mackenrode) (in km)	nach Ellrich (in km)	nach Wolkramshsn (in km)	nach Bleicherode / Ost bzw. Wipperdorf (in km)	zum Standort Autohof (in km)	Differenz
Großwechsungen	825 EW	8,6	(13,7)	15,1	10,7	7,6	5,5	
Großwerther	758 EW	4,2	(22,0)	20,7	5,7	9,9	2,5	
Günzerode	211 EW	10,9	(9,3)	10,6	17,4	12,4	7,6	
Haferungen	146 EW	10,4	(9,8)	15,1	16,9	9,5	7,8	
Immerode	102 EW	12,0	(11,0)	16,3	16,4	7,8	11,0	
Kleinwechsungen	256 EW	5,6	(13,2)	14,9	10,9	10,7	3,2	
Kleinwerther	570 EW	4,0	(16,7)	18,6	7,3	8,2	0,8	
Mauderode	113 EW	8,0	(13,5)	7,1	21,2	15,9	13,0	
Pützingen	117 EW	14,3	(8,5)	13,7	20,7	10,5	10,9	
Schate	68 EW	6,9	(19,7)	21,7	4,5	11,2	3,6	
Summe:	3.166 EW							

Die dunkelgrün dargestellten Felder stellen dabei die kürzesten Verbindungen dar. Daraus ist zu erkennen:

Für 89,5 % der Bevölkerung würde sich die Entfernung zwischen der jetzigen Einkaufssituation und der Künftigen am Standort des Autohofes deutlich verkürzen und die notwendigen Fahr-km würden um ca. 25% reduziert werden können (Diese nicht zu unterschätzende CO₂-Reduzierung soll an dieser Stelle unter den klimatologischen Aspekten gar nicht weiter bewertet werden).

Der Standort in Kleinwerther liegt relativ zentral in der Flächengemeinde Werther und besitzt eine Bushaltestelle, die von den 3 Bus-Linien:

- Nr. 26: Nordhausen – Großwechsungen – Haferungen – Kehmstedt – Wipperdorf u.z.,
- Nr. 27: Nordhausen – Wipperdorf – Bleicherode Großbodungen u.z. sowie
- Nr. 29: Nordhausen – Wolkramshausen – Hainrode – Großlohra – Bleicherode u.z.

angefahren wird.

Wie bereits mehrfach darauf hingewiesen ist die Gemeinde Werther eine Einheitsgemeinde im ländlichen Raum mit 8 Ortsteilen und mit insgesamt 3.166 Einwohnern.

Der allgemein anerkannte bundesdurchschnittliche Orientierungswert für Verkaufsflächen für Lebensmittel liegt bei ca. 0,4 m² pro Einwohner. Das bedeutet für die Einheitsgemeinde Werther bei derzeit 3.166 Einwohnern: ein Lebensmittelmarkt mit 1.266,4 m² Verkaufsfläche. Das würde dem Bundesdurchschnitt entsprechen und somit auch unter die Sicherung der Eigenbedarfsentwicklung der Gemeinde Werther fallen.

In keinem Ortsteil der Einheitsgemeinde gibt es derzeit einen städtebaulichen Bereich, der die Kriterien eines zu schützenden zentralen Versorgungsbereichs erfüllen würde.

Der geplante Lebensmitteldiscounter am vorgesehenen Standort wäre der einzige Einkaufsmarkt für Waren des täglichen Grundbedarfs für alle Einwohner der Einheitsgemeinde Werther innerhalb des Gemeindegebiets.

→besondere städtebauliche Situation!

Keine der beteiligten Nachbargemeinden (Stadt Ellrich, Landgemeinde Bleicherode oder Stadt Heringen / Helme) hat im Zuge der öffentlichen Beteiligung und nachbargemeindlichen Abstimmung Bedenken zum vorgelegten Planvorentwurf vorgebracht.

Seitens des Thüringer Landesverwaltungsamtes wurde diesem Einzelhandelsvorhaben auf Grund seiner planungsrechtlichen Großflächigkeit ungeachtet der städtebaulichen Argumentationskette der Gemeinde Werther, erneut mit Hinweis auf den unlösbaren Konflikt mit den Zielvorgaben der Raumordnung, nicht zugestimmt.

Im Rahmen der letzten formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat dann auch die Stadt Nordhausen, in deren grundzentralen Versorgungsbereich die Einheitsgemeinde Werther eingeordnet ist, dargelegt, dass sie (zwar) grundsätzlich die Planungen für einen Autohof an der BAB 38 in der Gemeinde Werther einschließlich der dort geplanten künftigen zulässigen Nutzungen begrüßt, aber bezüglich des geplanten Lebensmitteldiscounters nun den Einwand erhebt, dass die Größe des Lebensmitteldiscounters unter den Schwellenwert der Großflächigkeit reduziert werden sollte, um negative Auswirkungen auf die Stadt Nordhausen auszuschließen.

Aus all den o.a. Gründen hat die Gemeinde Werther die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmitteldiscounters im vorliegenden, überarbeiteten Planentwurf nun auf < 800 m² begrenzt.

Festsetzungen der zulässigen Nutzung im Vorhabengebiet (VG₃):

Gemäß § 1 (3) der Textlichen Festsetzungen sind im Vorhabengebiet (VG₃) folgende Vorhaben zulässig:

- ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von < 800 m². Der Nonfood-Bereich darf 10% der zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sowie Ein- und Ausfahrten, Garagen, Stellplätze, Fahrgassen, Fußwege, Einkaufswagenboxen, Trafostationen und Parkplatzbeleuchtungsanlagen sowie Werbeanlagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.

Im Ergebnis der Überarbeitung der Planunterlagen wurde die maximal zulässige Verkaufsfläche des einzigen noch zulässigen Einzelhandelsbetriebes im Vorhabengebiet (VG₃) als Lebensmitteldiscounter auf < 800 m² reduziert, um unter dem Schwellenwert der Großflächigkeit zu bleiben und insbesondere negative Auswirkungen auf die Stadt Nordhausen (Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums) auszuschließen.

Gegenüber dem Vorentwurf wurden die max. zulässigen Verkaufsflächen des geplanten Lebensmitteldiscounters somit auf den Schwellenwert unter der Großflächigkeit einer Einzelhandelseinrichtung reduziert und bezüglich der Sortimente, auf Waren des täglichen Grundbedarfs im ländlichen Raum konzentriert.

Vorhabengebiet (VG₄):

Gemäß § 1 (4) der Textlichen Festsetzungen sind im Vorhabengebiet (VG₄) Gebäude und bauliche Anlagen der TSI-Thüringer Straßenwartungs- und Instandhaltungs GmbH & Co. KG / Straßenmeisterei Werther einschließlich Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen wie Lagerflächen, Trafostationen, Beleuchtungsanlagen, Fahrstraßen und Einzäunungen zulässig.

Die Straßenmeisterei Werther beabsichtigt schon seit Jahren auf Grund gestiegener Anforderungen zur Unterhaltung des Landesstraßennetzes, ihren Betriebsstandort etwas zu erweitern.

Die geplante Standortentwicklung des Autohofes Werther gibt der Straßenmeisterei Werther nun die Möglichkeit, ihre dazu notwendigen Betriebserweiterungsflächen konfliktfrei mit zu entwickeln.

An der bisherigen HAUPTerschließung des Standortes der Straßenmeisterei Werther von der Kreisstraße K 4 ändert sich dabei nichts.

Vorhabengebiet (VG₅):

Gemäß § 1 (5) der Textlichen Festsetzungen sind im Vorhabengebiet (VG₅) Gebäude und bauliche Anlagen zur Reparatur und Handel landwirtschaftlicher Maschinen / Großgeräte mit den dazu notwendigen Nebenanlagen wie Trafostationen, Beleuchtungsanlagen, Stellplätze, Garagen, Fahrgassen, Fahrstraßen und Einzäunungen zulässig.

Um die in Anspruch zu nehmenden Flächen innerhalb des Bereiches der BAB 38 / L 3080 / K 4 effizienter zu nutzen, soll der Standort mit der notwendigen Betriebsverlagerung des seit über 30 Jahren in der Region bereits bestehenden Landmaschinenbetriebs ergänzt werden.

Das Vorhabengebiet (VG₅) soll eine separate Ein- und Ausfahrt von der Kreisstraße K 4 bekommen

Vorhabengebiet (VG₆):

Die ursprünglich im Vorhabengebiet (VG₁) einmal vorgesehene Errichtung einer Autoreparaturwerkstatt mit Abschleppdienst, ergänzend zur Tankstelle mit Shop, Funktionsgebäuden und -räumen sowie für Serviceeinrichtungen soll aus Kapazitätsgründen und zur Sicherung aller notwendigen Betriebsabläufe nunmehr im Vorhabengebiet (VG₆) umgesetzt werden.

In den nächsten Jahren wird ein weiterer Anstieg des Güterverkehrs auf der Straße – so auch auf der BAB 38 – prognostiziert. Das Bundesverkehrsministerium geht in seiner jüngsten Verkehrsprognose davon aus, dass der Straßengüterverkehr bis 2030 auf 607 Mrd. Tonnenkilometer anwachsen wird. Das wäre ein Plus von über 20 Prozent gegenüber 2017.

Um für diesen wachsenden Bedarf auch ausreichende Reparatur- und Servicedienstleistungen anbieten zu können, sollen für diese Nutzungen die Voraussetzungen im Vorhabengebiet (VG₆) geschaffen werden.

Vorhabengebiet (VG₇):

Gemäß § 1 (7) der Textlichen Festsetzungen wird das nichtbehandlungspflichtige Oberflächenwasser der Grundstücke des Plangebietes im Vorhabengebiet (VG₇) einer zentralen Versickerungsanlage zugeführt. Die Versickerung erfolgt über eine Muldenversickerung. In begrünte Mulden, die kaskadenförmige auf Grund der Geländeneigung angeordnet sind, wird das zu versickernde Wasser eingeleitet. Das Wasser sickert dann durch die bewachsene Bodenzone, in der Schadstoffe abgebaut und zurückgehalten werden. In der Mulde selbst kann sich bei Starkregenereignissen das Wasser kurzfristig sammeln.

Behandlungspflichtiges Oberflächenwasser wird grundstücksbezogen über Abscheider gereinigt und ebenfalls an die zentrale Versickerung angeschlossen.

Die entsprechenden hydraulischen Nachweise sind im weiteren Planverfahren zu erbringen und bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Um eine Vernässung benachbarter Flächen durch eine Versickerung im Untergrund zu vermeiden, wird eine umlaufende Tonabdichtung (2 m breit, 2 m tief) eingebracht um an den anstehenden tonhaltigen Boden anzuschließen und eine Versickerung in Richtung Grundwasser zu ermöglichen. Die Abströmrichtung des zu versickernden Wassers wird in einer Ergänzung zum vorhandenen Baugrundgutachten untersucht.

Im Vorhabengebiet VG₇ ist die Versickerungsfläche (Mulden-System) als extensive Grünlandfläche anzulegen und zu pflegen. Auf der Fläche sind min. 600 standortgerechte, gebietsheimische Sträucher einzeln oder in Gehölzgruppen anzuordnen. (Pflanzqualitäten: Mindestqualität Sträucher: v. Str. -, H = 0,60 m - 1,00 m).

Folgende Pflanzabstände sind einzuhalten: Sträucher 1,50 m x 1,50 m. Die nicht mit Gehölzen zu bepflanzenden Freiflächen sind zur Entwicklung von Gras- und Staudenfluren mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Wildsaatgutmischung zu begrünen und max. 2x im Jahr zu mähen. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünfläche den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Vorhabengebiet (VG₈):

Das Vorhabengebiet VG₈ dient primär dazu, einen Teil der notwendigen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet umzusetzen und zu sichern. Es handelt sich hier um den 40 m breiten Streifen (Bauverbotszone) entlang der Autobahn BAB 38.

Auf der Hälfte dieser Fläche (4.975 m²) ist ein Feldgehölz durch eine lockere Initialpflanzung aufzubauen. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind min. 1.000 standortgerechte, gebietsheimische Sträucher sowie ca. 175 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume anzupflanzen (Pflanzqualitäten: Mindestqualität Sträucher: v. Str., H = 0,60 m - 1,00 m; Mindestqualität Laubbäume: Heister, Hei 2xv 150-200). Folgende Pflanzabstände sind einzuhalten: Sträucher 1,50 m x 1,50 m; zu Bäumen 4 m.

Die nicht mit Gehölzen zu bepflanzenden Freiflächen sowie die andere Hälfte (4.975 m²) der Maßnahmenfläche sind zur Entwicklung von Gras- und Staudenfluren mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Wildsaatgutmischung zu begrünen und max. 2x im Jahr zu mähen. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünfläche den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

5.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) im Plangebiet ist vorhabengebietsbezogen von 0,25 bis 0,8 festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen in den Vorhabengebieten VG₁, VG₂, VG₃, VG₄, VG₅ und VG₆ ist als Höchstmaß Oberkante der Gebäude (OK) festgesetzt:

- im VG₁, VG₂ und VG₅ mit maximal 15 m,
- im VG₃, VG₄ und VG₆ mit maximal 10 m.

festgesetzt. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt (Mitte Fahrbahn L 3080 / Mitte Einfahrt zum Autohof).

Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut).

Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung bis maximal 1,5 m ist zulässig.

Das Landschaftsbild wird durch diese zulässige Höhenentwicklung jedoch nicht erheblich beeinträchtigt, da die künftige Bebauung am Autohofstandort im räumlichen Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung zu sehen ist. Das Hotelgebäude „Werther Hof“ (ca. 18 m hoch) direkt südlich der L 3080 gegenüber dem Vorhabenstandort und die Gebäude der TSI (12 m und 9 m hoch) an der Kreuzung L3080 / L 1036 / K4 erreichen die gleiche Höhe bzw. überragen die geplanten Gebäude am Autohofstandort sogar noch. Auch die Gebäude des Autohauses im direkt südlich der L 3080 angrenzenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 04/91 "Am Mühlweg") bleiben mit ihrer Höhe von ca. 8 bis 9 m nur geringfügig darunter. Das heißt, erhebliche Veränderungen in der Fernwirkungen sind durch die künftigen Gebäude am Autohofstandort nicht zu erwarten.

Auf die Festsetzung der Höhe des Werbepylons innerhalb des Vorhabengebiets VG₁ an der dafür festgesetzten Stelle (Baugrenze „WP“) wurde bereits bei den Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen im Vorhabengebiet VG₁ detailliert eingegangen.

5.3.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den Vorhabengebieten VG₁, VG₂, VG₃, VG₄, VG₅ und VG₆ wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauGB festgesetzt, um den geplanten Vorhaben einen kleinen, aber städtebaulich vertretbaren Handlungs- und Gestaltungsspielraum einzuräumen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

Im § 3 (2) der Textlichen Festsetzungen ist klargestellt, dass Stellplätze für PKW, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Darüber hinaus sind Stellplätze für Lkws im Vorhabengebiet VG₁ nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig.

Die 40 m Anbauverbotszone zur BAB 38 und die 20 m Anbauverbotszone zur L 3080 sind auf der Planzeichnung gekennzeichnet. Der Standort des vorgesehenen Werbepylons (außerhalb der 20 m und der 40 m Anbauverbotszone) im Vorhabensbereich VG₁ ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

5.3.4. Verkehrsflächen

Es wurde der Teil der Landesstraße L 3080 und der kommunalen Straßenflächen mit in den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einbezogen, der im Hinblick auf den notwendigen Kreuzungsausbau zum Autohofstandort auf Höhe der derzeitigen Zufahrt zum Gewerbegebiet erforderlich ist.

Diese Flächen wurden als öffentliche Verkehrsflächen entsprechend ihrer derzeitig bereits stattfindenden Nutzung festgesetzt.

Eine zusätzliche Fahrspurerweiterung aus Richtung Nordhausen ist gemäß verkehrstechnischem Gutachten notwendig. Aus Richtung Osten kommend wird eine zusätzliche Rechtsabbiegespur zum Autohof errichtet. Aus Richtung Westen wird eine neue Linksabbiegespur zum Autohofstandort im Bereich der derzeit markierten Sperrfläche angelegt.

Darüber hinaus wurde auch die innere Haupterschließungsfläche zur Erschließung der Vorhabensbereiche VG₁, VG₂, VG₃ und VG₆ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Da der Vorhabensbereich VG₄ (Gebäude und bauliche Anlagen der TSI-Thüringer Straßenwartungs- und Instandhaltungs GmbH & Co. KG / Straßenmeisterei Werther) der Erweiterung des direkt westlich des Plangebietes bereits vorhandenen Betriebsstandortes der Straßenmeisterei Werther dient, wird er über diesen Standort auch erschlossen. Eine separate Anbindung an die L 3080 ist nicht erforderlich.

Der Vorhabensbereich VG₅ (Gebäude und bauliche Anlagen zur Reparatur und Handel landwirtschaftlicher Maschinen / Geräte) liegt direkt an der Kreisstraße K 4 und soll auch eine separate Ein- und Ausfahrt zur K 4 bekommen.

5.3.5. Grünordnerische und landschaftsplanerische Festsetzungen

Im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (siehe Teil II der Begründung) wurden die Eingriffe in den Naturhaushalt und die dadurch erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen ermittelt:

Zur Durchgrünung sind folgende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

In den Vorhabengebieten VG₁, VG₃ und VG₄ ist innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzflächen (M1) entlang der Landesstraße eine zweireihige Baumreihe aus standortgerechten, gebietsheimischen Laubbäumen (min. 35 Stück) anzupflanzen (Pflanzqualitäten: Mindestqualität standortgerechter Laubbäume: Hochstamm, 2xv., Stamm-umfang 12 - 14 cm). Die Baumreihen sind versetzt zu pflanzen. Die Laubbäume

sind mit einem Pflanzabstand von min. 10 m zu versehen. Die nicht mit Gehölzen zu bepflanzenden Freiflächen sind zur Entwicklung von Gras- und Staudenfluren mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Wildsaatgutmischung zu begrünen.

In den Vorhabengebieten VG3, VG4 und VG5 ist innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzfläche (M2) ein Feldgehölz durch eine lockere Initialpflanzung aufzubauen. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind min. 2.600 standortgerechte, gebietsheimische Sträucher sowie ca. 300 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume anzupflanzen (Pflanzqualitäten: Mindestqualität Sträucher: v. Str. -, H = 0,60 m - 1,00 m; Mindestqualität standortgerechter Laubbäume: Heister, Hei 2xv 150-200). Folgende Pflanzabstände sind einzuhalten: Sträucher 1,50 m x 1,50 m; zu Bäumen 4 m. Die nicht mit Gehölzen zu bepflanzenden Freiflächen sind zur Entwicklung standorttypischer Gras- und Staudenfluren mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Wildsaatgutmischung zu begrünen.

Im Vorhabengebiet VG7 ist die Versickerungsfläche (Mulden-System) als extensive Grünlandfläche anzulegen und zu pflegen. Auf der Fläche sind min. 600 standortgerechte, gebietsheimische Sträucher einzeln oder in Gehölzgruppen anzuordnen. (Pflanzqualitäten: Mindestqualität Sträucher: v. Str. -, H = 0,60 m - 1,00 m). Folgende Pflanzabstände sind einzuhalten: Sträucher 1,50 m x 1,50 m. Die nicht mit Gehölzen zu bepflanzenden Freiflächen sind zur Entwicklung von Gras- und Staudenfluren mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Wildsaatgutmischung zu begrünen und max. 2x im Jahr zu mähen. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünfläche den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Im Vorhabengebiet VG8 ist auf 4.975 m² ein Feldgehölz durch eine lockere Initialpflanzung aufzubauen. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind min. 1.000 standortgerechte, gebietsheimische Sträucher sowie ca. 175 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume anzupflanzen (Pflanzqualitäten: Mindestqualität Sträucher: v. Str., H = 0,60 m - 1,00 m; Mindestqualität Laubbäume: Heister, Hei 2xv 150-200). Folgende Pflanzabstände sind einzuhalten: Sträucher 1,50 m x 1,50 m; zu Bäumen 4 m. Die nicht mit Gehölzen zu bepflanzenden Freiflächen sowie 4.975 m² der Maßnahmenfläche sind zur Entwicklung von Gras- und Staudenfluren mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Wildsaatgutmischung zu begrünen und max. 2x im Jahr zu mähen. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünfläche den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Gehölze zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit gebietsheimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten). Zwei Jahre Entwicklungspflege (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr.

Die Gestaltung wird im Zuge der im Durchführungsvertrag geregelten Fristen umgesetzt.

Dem verbleibenden Defizit innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die externe Kompensationsmaßnahmen A1 zugeordnet. Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um eine Fläche im Gemeindeeigentum. Die Umsetzung erfolgt nach den Regelungen im Durchführungsvertrag entsprechend des Maßnahmenblatts A1.

Nach Umsetzung aller Vorhaben wäre der maximal mögliche Eingriff insgesamt zu 94% ausgleichbar.

5.4. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (5) / § 9 (6) BauGB)

Hinweise auf erforderliche Kennzeichnungen gemäß § 9 (5) BauGB sowie andere notwendige nachrichtliche Übernahmen, nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht gemäß § 9 (6) BauGB sind der Gemeinde Werther derzeit nicht bekannt.

5.5. Informelle Darstellungen

Der Geltungsbereich des Vorentwurfs überlagert im südlichen Bereich (öffentliche Straßenverkehrsflächen) den räumlichen Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 04/91 „Am Mühlweg“. Eine entsprechende informelle Darstellung in der Planzeichnung wurde vorgenommen.

6. Erschließung

6.1. Verkehrserschließung

1. Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau Autohof Werther (Stand: 2017)

Im Vorfeld einer ersten Planungsvariante wurde im 2. Halbjahr 2017 eine Verkehrserhebung an Knotenpunkten entlang der L 3080 durchgeführt und ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt (Verfasser: PTV Transport Consult GmbH, Dresden; siehe Anlage 2 der Begründung). Untersucht wurde konkret die Etablierung eines Autohofes mit Tankstelle, Verbrauchershops, Restaurants, Stellplätze für Pkw und ca. 50 Stellplätze für Lkw und Busse.

Die daraufhin durchgeführten Leistungsfähigkeitsuntersuchung der Knotenpunkte ergab, dass die bestehenden lichtsignalgesteuerten Knotenpunkte Anschlussstelle Werther, Teilknoten Ost (KP 1), Anschlussstelle Werther, Teilknoten West (KP 2) und L3080 Halle-Kasseler-Straße / L1036 Neuer Weg / K4 (KP 4) sowohl in der Analyse als auch in der Prognose mit der Berücksichtigung des Autohofes Werther in ihrer Bestandsform und dem derzeit laufendem Signalzeitenprogramm (SZP 3.0) ausreichend leistungsfähig (Qualitätsstufe B bzw. C) sind.

Für den Knotenpunkt L 3080 Halle-Kasseler-Straße / Am Mühlweg (KP 3), welcher im Bestand mit Vorfahrtregelung betrieben wird, ergab der Leistungsfähigkeitsnachweis nach HBS 2015 für die Analyse ebenfalls eine ausreichend große Leistungsfähigkeit (Qualitätsstufe B). Im Prognosezustand, als vierarmiger plangleicher Knotenpunkt sowie unter Berücksichtigung der Verkehrsmengen des Autohofes Werther, konnte für den Knotenpunkt mit Vorfahrtregelung keine ausreichend große Leistungsfähigkeit ermittelt werden, so dass prognostisch der Einsatz einer Lichtsignalanlage erforderlich ist.

Mit Lichtsignalanlage und einer Umlaufzeit von 90 s ist der Knotenpunkt bei einer Qualitätsstufe C ausreichend leistungsfähig.

Die bestehenden lichtsignalgesteuerten Knotenpunkte 1, 2 und 4 werden gegenwärtig koordiniert betrieben. Die Koordinierungsuntersuchung des Prognosezustandes mit Lichtsignalanlage am Knotenpunkt 3 hat ergeben, dass unter den gegebenen Rahmenbedingungen eine vollständige Koordinierung in beiden Richtungen nicht möglich ist.

Aus diesem Grund wurde eine vollständige Koordinierung der vier Knotenpunkte in der Fahrtrichtung von Ost nach West (von KP1 nach KP 4) erarbeitet, bei der unter Einhaltung der Koordinierungsgeschwindigkeit die Fahrzeugpuls ohne Halt die Folgeknotenpunkte passieren können. In der Gegenrichtung von West nach Ost ist eine Koordinierung der Knotenpunkte 4 und 3 sowie der Knotenpunkte 2 und 1 möglich. Am Knotenpunkt 3 können sich Störungen zu Pulkbeginn einstellen.

Zur verkehrlichen Haupteerschließung soll der derzeit 3-armige Knoten an der L 3080 (ehemals B 80) zur Erschließung des Gewerbegebietes „Am Mühlweg“ als 4-armige Kreuzung mit Ampelanlage ausgebaut und koordiniert werden.

Nachtrag zur Verkehrstechnischen Untersuchung Neubau Autohof Werther von 2017 (Stand: 2020)

Auf Grund der geänderten Rahmenbedingungen, galt es die äußere Erschließung des geplanten Autohofes erneut zu überprüfen und die Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2017 zu aktualisieren. Die verkehrlichen Nachweise bauten auf den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2017 auf.

Auf Grund des relativ geringen Abstandes der Knotenpunkte im Anbindungsbereich und den damit verbundenen Wechselwirkungen im Verkehrsablauf wurde eine Vertiefung der verkehrstechnischen Untersuchung mittels dem Verfahren der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation in den Grenzen des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Somit konnte der Verkehrsablauf insbesondere zu den Wechselwirkungen zwischen den lichtsignalgesteuerten Knotenpunkten visualisiert werden, was zusätzliche Erkenntnisse zu den Auswirkungen der geplanten Ansiedlung lieferte.

Im Vergleich zu der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2017 sind nun deutlich weniger Stellplätze auf dem Gelände des geplanten Autohofes vorgesehen. Anstelle der 2017 geplanten ca. 140 Stellplätze für Pkw und ca. 200 Stellplätzen für Lkw und Busse, wird nunmehr von ca. 20 Stellplätzen für Pkw und ca. 50 Stellplätzen für Lkw und Busse ausgegangen. Dazu sollte neben dem Bau einer Tankstelle und eines Schnellrestaurants auch ein Lebensmitteldiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² errichtet werden. Diese Verkaufsfläche ist in dem 2021 nochmals überarbeiteten Planentwurf nochmals auf < 800 m² Verkaufsfläche reduziert worden.

Der ÖPNV wurde in diesem Gutachten mit berücksichtigt, jedoch nur insoweit, dass an der derzeitigen Anbindung des Autohofes an den ÖPNV (vorhandene Bushaltestellen an der L 3080) kein Änderungsbedarf besteht.

Die Ergebnisse der Verkehrserhebung weisen für die L3080 abschnittsweise unterschiedliche Verkehrsbelastungen zwischen ca. 4.900 Kfz/24h und ca. 14.800 Kfz/24h aus. Dabei wurde die höchste Verkehrsbelastung der L3080 auf dem Abschnitt nordöstlich der AS Werther und die niedrigste Verkehrsbelastung südwestlich des KP 4 L3080/ L1036/ K4 ermittelt.

Der Schwerverkehrsanteil der L3080 Halle-Kasseler-Straße beträgt zwischen ca. 7 % und ca. 9 %. Die maßgebenden Spitzenstundenbelastungen an den Knotenpunkten lagen jeweils im Zeitraum zwischen 16:00 Uhr und 17:00 Uhr. In den Zählraten des Schwerverkehrsanteils (über 3,5 t) sind auch die Busse mit enthalten.

Die Leistungsfähigkeitsberechnung ergab, dass die bestehenden lichtsignalgesteuerten Knotenpunkte AS Werther, Rampe NO (KP 1), AS Werther, Rampe SW (KP 2) und L3080/ L1036/ K4 (KP 4) sowohl in der Analyse als auch in der Prognose mit Berücksichtigung des Autohofes und des Discounters leistungsfähig sind.

Für den Knotenpunkt L3080 Am Mühlweg (KP 3), welcher im Bestand mit Vorfahrtregelung betrieben wird, ergab der Leistungsfähigkeitsnachweis nach HBS 2015 für die Analyse ebenfalls eine ausreichend große Leistungsfähigkeit (QSV B). Unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsmengen des Autohofes Werther ist der Erhalt des KP 3 als Knotenpunkt mit Vorfahrtsregelung nicht leistungsfähig, sodass der Ein-satz einer LSA erforderlich ist. Die damit verbundenen Empfehlungen zum weiteren Ausbau dieses Knotenpunktes ist im Verkehrsgutachten (siehe Anlage 2 der Begründung) detailliert enthalten.

6.2. Schmutz- und Niederschlagswasser

Das nichtbehandlungspflichtige Oberflächenwasser der Grundstücke im Plangebiet wird einer zentralen Versickerungsanlage zugeführt. Die Versickerung erfolgt über eine Muldenversickerung. In begrünte Mulden, die kaskadenförmig auf Grund der Geländeneigung angeordnet sind, wird das zu versickernde Wasser eingeleitet. Das Wasser sickert dann durch die bewachsene Bodenzone, in der Schadstoffe abgebaut und zurückgehalten werden. In der Mulde selbst kann sich bei Starkregenereignissen das Wasser kurzfristig sammeln.

Behandlungspflichtiges Oberflächenwasser wird grundstücksbezogen über Abscheider gereinigt und ebenfalls an die zentrale Versickerung angeschlossen.

Das Schmutzwasser der Grundstücke im Plangebiet wird einer zentralen Pumpstation zugeleitet, von dort in südlicher Richtung mittels einer Druckleitung gepumpt und an die öffentliche Kanalisation „Am Mühlberg“ angeschlossen.

Die Erschließungsplanung läuft bereits parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Für die Planung und Bemessung von Niederschlagsversickerungsanlagen sind die Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen (Schriftenreihe der Thüringer Landesanstalt für Umwelt- Nr. 18/96) (Anlage 4), das DWA-Arbeitsblatt A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) sowie das DWA-Arbeitsblatt DWA-A 102-2 Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer zu berücksichtigen.

6.3. Trink- und Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird zum einen über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz des Wasserverbandes Nordhausen sichergestellt.

Nach den Angaben des Wasserverbandes Nordhausen wird darüber hinaus noch eine zusätzliche Löschwasserreserve über 96 m³ benötigt, deren Bereitstellung als Umsetzungsverpflichtung in den Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss aufgenommen und durch Baulasteintragung gesichert wird. Die Erschließungsplanung dazu läuft bereits parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

6.4. Energieversorgung

Die Versorgung und Erschließung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ortsnetze der Elektroenergie- und Gasversorgung (Leistungsbestand der TEN GmbH).

6.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Das Plangebiet wird über die turnusmäßige Abfuhr in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen integriert.

7. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Gemeinde Werther sind zur Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

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

Nutzungsart	dav. Pflanzf	GRZ	GRZ-rel.	Fläche	Anteil (%)
Vorhabengebiet 1	3.030 m ²	0,8	18.416 m ²	23.020 m ²	21,9%
Vorhabengebiet 2		0,8	2.320 m ²	2.900 m ²	2,8%
Vorhabengebiet 3	3.340 m ²	0,6	5.976 m ²	9.960 m ²	9,5%
Vorhabengebiet 4	2.065 m ²	0,25	705 m ²	2.820 m ²	2,7%
Vorhabengebiet 5	8.330 m ²	0,6	11.370 m ²	19.700 m ²	18,7%
Vorhabengebiet 6		0,8	11.880 m ²	14.850 m ²	14,1%
Vorhabengebiet 7				10.890 m ²	10,3%
Vorhabengebiet 8				9.950 m ²	9,5%
öffentl. Straßenverkehrsfl. (intern)				2.660 m ²	2,5%
öffentl. Straßenverkehrsfl. (L 3080)				8.470 m ²	8,0%
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:				105.220 m²	100,0%

9. Planverfasser

Nordhausen / Werther, April 2021


Andreas Meißner
 Architekt für Stadtplanung