



Stadt Heringen/Helme

Begründung

zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit"

Verfahrensstand:

überarbeiteter Entwurf

erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Heringen/Helme September 2023

Präambel
zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 3
"Kleines Feld / Straße der Einheit"
der Stadt Heringen/Helme

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand:

Entwurf zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Stadt Heringen/Helme September 2023

Gemeinde:	Stadt Heringen/Helme Straße der Einheit 100 99765 Heringen/Helme
Ansprechpartner:	Bürgermeister Herr Matthias Marquardt Tel.: (036333) 6720 E-Mail: buergermeister@stadt-heringen.de
Planungsbüro:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 E-Mail: info@meiplan.de
Ansprechpartner:	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" der Stadt Heringen/Helme

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Heringen/Helme.....	3
2.	Anlass zur Prüfung der Erforderlichkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit"	3
3.	Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck der Planaufstellung gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB.....	4
4.	Begriffsdefinitionen.....	5
5.	Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der 2. Bebauungsplanänderung	5
6.	Inhalt der Planunterlagen	5
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	6
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	6
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht.....	6
8.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	7
8.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Heringen/Helme.....	10
8.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen formellen oder informellen Planungen der Stadt Heringen/Helme..	10
8.5.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	10
9.	Begründung der Wahl des Planverfahren nach § 13a BauGB	11
9.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.....	11
9.1.1.	Vorbemerkungen	11
9.1.2.	Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes	11
9.1.3.	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	12
9.1.4.	Prüfung der zulässigen Grundfläche gem. § 13a BauGB.....	12
9.1.5.	Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens	12
9.1.6.	Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter.....	13
9.1.7.	Ausgleichsverpflichtung	13
9.1.8.	Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB	14
9.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB	14
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB.....	14
11.	Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes – Beschreibung der geänderten Festsetzungen.....	15
12.	naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	16
13.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	16
14.	Planverfasser.....	16

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" in der Fassung seiner 1. Änderung
(ohne Maßstab)
- Anlage 2: Auswirkungsanalyse – Erweiterung des Rewe-Lebensmittelmarktes in 99765 Heringen /Helme in der Straße der Einheit 123 (Verfasser: BBE Handelsberatung, Projektleitung Dipl.oec. Mathias Vitek; Stand: 21. April 2020)

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Heringen/Helme

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Durch das Gesetz zur freiwilligen Neugliederung kreisangehöriger Gemeinden im Jahr 2010 (Thüringer GVBl Nr. 12 vom 30.11.2010) wurde mit Wirkung zum 01.12.2010 die Verwaltungsgemeinschaft „Goldene Aue“ sowie die Gemeinden Auleben, Hamma, Stadt Heringen / Helme, Uthleben und Windehausen aufgelöst. Aus den Gebieten der aufgelösten Gemeinden wurde eine Landgemeinde nach § 6 (5) ThürKO gebildet, welche die Rechtsnachfolgerin der aufgelösten ehemaligen Einzelgemeinden ist und den Namen „Stadt Heringen / Helme“ führt.

Dieser Landgemeinde Stadt Heringen / Helme ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Abschnitt 2.2 in der Begründung). Darüber hinaus ist sie zugleich erfüllende Gemeinde für die Gemeinden Görsbach und Urbach.

Lage im Raum

Das Gebiet der Landgemeinde Stadt Heringen/Helme liegt im Norden des Freistaates Thüringen, im Landkreis Nordhausen im Landschaftsraum der Goldenen Aue, nördlich des Höhenzuges der Windleite.

Die Landgemeinde Stadt Heringen/Helme ist gut an das regionale und überregionale Straßen- und Schienennetz angebunden (A38, Kreisstraßen K19 und K27 sowie die Kernnetzstrecke Halle-Kassel der DB; Bahnhof Heringen).

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Norden: die Gemeinden Urbach und Görsbach (für diese 2 Gemeinden leistet die Stadt Heringen / Helme auch die Funktion einer „erfüllende Gemeinde“)
- im Osten: die Stadt Kelbra (Kyffhäuser)
- im Südosten die Gemeinde Kyffhäuserland
- im Süden: die Stadt Sondershausen
- im Westen: die Gemeinde Kleinfurra
- im Nordwesten: die Kreisstadt Nordhausen

Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Heringen/Helme lebten mit Stand vom 31. Dezember 2022 insgesamt 4.659 Einwohner (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung der Gemeinde beträgt ca. 6.691 ha (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

2. Anlass zur Prüfung der Erforderlichkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit"

Der Rewe-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² wurde 2011 errichtet. Er entspricht nach **nunmehr 12** Jahren nicht mehr den heutigen Standards eines Lebensmittel-Vollsortimenters.

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 460 m² soll auf das deutlich veränderte kundenorientierte Marktverhalten reagiert werden:

- kundenfreundlichere Marktgestaltung, Reduzierung der Regalhöhen und Verbreiterung der Gänge zwischen den Regalreihen zur Verbesserung der Erreichbarkeit und Übersichtlichkeit beim Einkauf,
- Präsentation der Warenviefalt innerhalb der verschiedenen Sortimentsgruppen (hier: insbesondere der Frischeabteilungen und des Bereiches Getränke),
- Präsentation der Angebote von verzehrfertigen Salaten und Convenience-Produkten neben dem klassischen Obst- und Gemüsesortiment,
- Mehrfachplatzierungen durch Gestaltung von Themenbereichen,
- Platz für Verkostungen und Produktvorstellungen,
- moderne, große Kassenzonen, höhere Kassenzahl,
- Vorhalten von Packtischen und Sammelbehältern für Umweltverpackungen.

Für diesen Standort gibt es einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der Fassung seiner 1. Änderung aus dem Jahr 2010, der die planungsrechtliche Grundlage für den Bau dieses Marktes damals bildete, der aber mit seinen Festsetzungen die geplante Verkaufsflächenerweiterung um 460 m² nicht zulässt.

Somit bedarf es aus Sicht der Stadt Heringen/Helme der Änderung dieses Bebauungsplanes, um letztendlich Rechts- und Planungssicherheit für die Genehmigung und Umsetzung der Einkaufsmarkterweiterung zu schaffen.

3. Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck der Planaufstellung gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" wurde durch die Stadt Heringen/Helme gemäß § 1 (3) BauGB geprüft und wie folgt begründet:

In den vergangenen 12 Jahren haben sich auch in der Stadt Heringen/Helme die Anforderungen an Struktur und Qualität der Versorgung der Bevölkerung insbesondere mit Waren des täglichen Bedarfs - nicht zuletzt auch durch das geänderte Kunden-Einkaufsverhalten - merkbar verändert (siehe Abschnitt 2. zuvor).

Unbestritten ist stets die wichtige Funktion der innerstädtischen Einzelhandelsstandorte für die Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung. Zu beachten ist dabei jedoch auch immer der Versorgungsauftrag des Zentralortes (hier: die Stadt Heringen/Helme als Grundzentrum) für die Einwohner im grundzentralen Versorgungsbereich. Das betrifft im konkreten Fall für Heringen/Helme und ihren Ortsteilen noch die Gemeinden Görzbach und Urbach, nördlich von Heringen/Helme mit ca. 1.860 Einwohnern.

Bei einer Flächengemeinde wie der Stadt Heringen/Helme kann heutzutage die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in fußläufiger Erreichbarkeit in allen Ortsteilen keinesfalls mehr gesichert werden, weil dort diesbezüglich keine entsprechenden Einzelhandelseinrichtungen zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes mehr vorhanden sind und sich zukünftig auch nicht ansiedeln werden.

Darüber hinaus muss aber auch davon ausgegangen werden, dass unabhängig von der zwar anzustrebenden fußläufigen Erreichbarkeit ein großer Teil der Kunden aufgrund des geänderten zeitgemäßen Einkaufsverhaltens den Einzelhandelsstandort regelmäßig mit dem privaten Pkw anfährt. Mit den, baurechtlich nachzuweisenden Pkw-Kundenstellplätzen verschärft sich regelmäßig auch die immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation des dabei entstehenden Quell- und Zielverkehrs zu den angrenzend vorhandenen, schutzbedürftigen (meist Wohn-) Nutzungen in den zentralen Ortslagen.

Der derzeit in der „Straße der Einheit Nr. 123“ in Heringen/Helme seit über 12 Jahren bestehende Rewe-Markt hat raumordnerisch und städtebaulich seine Berechtigung, weil er neben der Versorgung der Bewohner im unmittelbaren Einzugsbereich im westlichen Stadtgebiet von Heringen auch in städtebaulich günstiger Lage zur Versorgung der im Verflechtungsbereich der Stadt Heringen/Helme liegenden Ortsteile und Gemeinden liegt und die Stadt Heringen/Helme insoweit auch ihren raumordnerisch vorgegebenen Versorgungsauftrag im grundzentralen Versorgungsbereich absichern kann.

Der Stadtrat der Stadt Heringen/Helme hat aus den dargelegten Gründen bereits am 24.02.2020 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" gefasst und damit das erforderliche Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13a BauGB eingeleitet.

Die erste Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 13.05.2020 bis 19.06.2020 durchgeführt. Damals beschränkte sich der Inhalt der Änderung lediglich auf die Erhöhung der festgesetzten Verkaufsfläche von 1.500 m² um ca. 460 m² auf 1.960 m².

Um auch einer denkbaren Erhöhung der Kundenparkplätze Rechnung tragen zu können, hat sich der Vorhabenträger dann entschieden, Teile der im Westen und Nordwesten brachliegenden Nachbargrundstücke zu erwerben.

Deshalb wird im weiteren Planverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" nun auch noch der räumliche Geltungsbereich nach Westen und Nordwesten (Flurstücke 332/74 und 332/76) um ca. 1.285 m² erweitert und die relative Verkaufsflächenzahl entsprechend angepasst.

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" in der Fassung seiner 1. Änderung bleiben von der 2. Bebauungsplanänderung **weiterhin** unberührt und gelten unverändert fort.

Die notwendigen Verhandlungen und der Kauf dieser westlich angrenzenden Flächen mit der erforderlichen Teilungsvermessung hat nun einen Stand erreicht, um mit den überarbeiteten Planungsunterlagen noch einmal in die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB zu gehen.

Da die Kriterien zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB **nach wie vor** erfüllt werden (siehe Abschnitt 9.1 der Begründung), kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB **weiter** durchgeführt werden.

4. Begriffsdefinitionen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" wird im Folgenden auch als **„2. Bebauungsplanänderung“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Heringen/Helme als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" der Stadt Heringen/Helme wird im Folgenden auch als **„Planänderungsgebiet“** bezeichnet.

5. Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der 2. Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet der 2. Bebauungsplanänderung (Planänderungsgebiet) umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" der Stadt Heringen/Helme **zzgl. der zwei Flurstücke 332/74 und 332/76**.

Der sachliche Inhalt der 2. Bebauungsplanänderung besteht in der Ersetzung der Textlichen Festsetzung § 1 (1) des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" in der Fassung seiner 1. Änderung durch die zwei neuen Textlichen Festsetzungen § 1 (1) und § 1 (2), um die Verkaufsfläche um ca. 460 m², auf ein heute erforderliches Maß zu erhöhen und die zulässigen Nutzungen zu gliedern.

Alle anderen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" der Stadt Heringen/Helme in der Fassung seiner 1. Änderung nicht berührt und gelten unverändert fort.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – geänderte textliche Festsetzung
 - Teil 4 – Verfahrensvermerke (erst auf dem Planentwurf zum Satzungsbeschluss)
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Für die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung wurde ein Auszug aus dem **amtliches 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 somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanZV.

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

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

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> - 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) 	<ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechtes (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanungsebene

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

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Heringen/Helme
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" der Stadt Heringen/Helme in der Fassung seiner 1. Änderung

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Das Planänderungsgebiet selbst liegt **zunächst einmal** planungsrechtlich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" in der Fassung seiner 1. Änderung, **zzgl. der zwei Flurstücke 332/74 und 332/76, welche innerhalb des rechtskräftigen Ursprungsplanes Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" liegen.** Somit wären alle Vorhaben im Hinblick auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB (Einhaltung der Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes) zu beurteilen.

Der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des sich in Betrieb befindlichen Rewe Marktes steht jedoch die ausdrücklich festgesetzte Verkaufsfläche von max. 1.500 m² entgegen.

Um auch einer denkbaren Erhöhung der Kundenparkplätze Rechnung tragen zu können, hat sich der Vorhabenträger entschieden, Teile der im Westen und Nordwesten brachliegenden Nachbargrundstücke zu erwerben, welche – wie bereits ausgeführt – innerhalb des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" liegen.

Deshalb wird im weiteren Planverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" nun auch noch der räumliche Geltungsbereich nach Westen und Nordwesten (Flurstücke 332/74 und 332/76) um ca. 1.285 m² erweitert und die relative Verkaufsflächenzahl entsprechend angepasst.

Alle anderen inhaltlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" in der Fassung seiner 1. Änderung können eingehalten werden.

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

Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025):

Der Stadt Heringen/Helme ist im Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden, die im Regionalplan Nordthüringen RP – NT 2012 nachrichtlich übernommen wurde.

Gemäß Kap. 2.6 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des LEP Thüringen 2025 sind folgende **Ziele und Grundsätze enthalten:**

Konzentrationsgebot (Z 2.6.1 LEP 2025)	Anwendung auf den Planfall in Heringen/ Helme:
<p><i>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig. (Konzentrationsgebot)</i></p> <p><i>Ausnahmsweise sind Einzelhandelsgroßprojekte jedoch in nichtzentralen Orten zulässig, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden zentralen Orte nicht Beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.</i></p>	<p>Wie bereits erwähnt weist der Regionalplan Nordthüringen der Stadt Heringen / Helme die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu.</p> <p>Bei der in Rede stehenden 2. Bebauungsplanänderung handelt es sich um die Erweiterung eines Rewe Marktes. Diese soll den seit fast 12 Jahren in Betrieb befindlichen Markt an die heutigen Standards eines Lebensmittel-Vollsortimenters anpassen.</p> <p>In der Auswirkungsanalyse heißt es dazu:</p> <p>„Der gestiegene Verkaufsflächenbedarf von Rewe resultiert – wie auch bei anderen Lebensmittelmärkten – vor allem aus Gründen der Prozessoptimierung und der Attraktivitätssteigerung und reagiert auf die aktuellen Markterfordernisse des Lebensmittelhandels. Mit der erweiterten Fläche sollen vor allem die innerbetrieblichen Abläufe (u.a. Vereinfachung der Warenbestückung, Vergrößerung der Präsentationsfläche) optimiert werden. Ferner wird die Warenpräsentation im Markt durch breitere Gänge, eine übersichtlichere Produktpäsentation, niedrige Regalhöhen oder weniger überbaute Bereiche aktiviert.“</p> <p>„Die größere Verkaufsfläche führt nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung, da die Artikelzahl von Rewe bei Food und Non-Food auch nach der Erweiterung nicht westlich steigen wird. Mit der Erweiterung des Rewe Marktes werden an dem Standort tragfähige Angebotsstrukturen geschaffen, so dass das Vorhaben als bestands- und zukunftsichernde Maßnahme für diese Filiale in Heringen zu werten ist.“</p> <p>Wie bereits erwähnt, wurde der Stadt Heringen/ Helme die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.</p>

	<p>In diesen sind gem. LEP 2025 Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden zentralen Orte nicht Beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.</p> <p>Dazu werden folgende Aussagen in der Auswirkungsanalyse getroffen: „Das Lebensmittelangebot wird in der Landgemeinde Heringen durch die Filialen von Rewe und Netto geprägt; beide Märkte sind in der Kernstadt im Standortverbund an der Straße der Einheit ansässig. Dieses Angebot wird u.a. durch Nahrungsmittelhandwerker arrondiert, so dass für die Einwohner von Heringen – unter Berücksichtigung der Ortsgröße- eine attraktive Grundversorgung dargestellt wird.“</p> <p><i>Die Planung kann insofern mit den o. g. raumordnerischen Erfordernissen in Einklang gebracht werden und steht nicht im Widerspruch zu Z 2.6.1 des LEP.</i></p>
--	---

Kongruenzgebot (G 2.6.2 LEP 2025)	Anwendung auf den Planfall in Heringen/Helme:
<p><i>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen.</i> (Kongruenzgebot)</p> <p><i>Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.</i></p>	<p>Bei der in Rede stehenden Erweiterung des Rewe Marktes wird die Verkaufsfläche des Lebensmittel-Vollsortimenters von 1.500 m² auf ein zeitgemäßes Maß von ca. 1.960 m² erhöht.</p> <p>Die Kriterien der Großflächigkeit (Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche gemäß § 11 (3) Satz 3 BauNVO und mehr als 800 m² Verkaufsfläche, siehe BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05) werden bereits überschritten, es bleibt jedoch bei einem Nahversorgungsstandort zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Grundbedarfs.</p> <p>Die Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche (hier: ca. 460 m²) zielt dabei primär nicht auf eine Erhöhung des Umsatzes ab, sondern stellt eine erforderliche Maßnahme zur Anpassung auf das geänderte, zeitgemäße Kundeneinkaufsverhalten und die Optimierung innerbetrieblicher Abläufe dar (siehe auch Ausführungen unter Pkt.2). Dieses wird auch im nachfolgenden Auszug aus der Auswirkungsanalyse der BBE bestätigt:</p> <p>„Der betriebliche Einzugsbereich des Rewe Marktes umfasst im Wesentlichen die Landgemeinde Heringe. Aus dem räumlichen Umfeld von Heringen ist mit wenigen Streukunden zu rechnen. Diese stammen vor allem aus den beiden Gemeinden Görsbach (ca. 1.030 EW) und Urbach (ca. 870 EW), da in diesen Orten kein größerer Lebensmittelmarkt ansässig ist. Beide Gemeinden liegen hierbei im ausgewiesenen grundzentralen Versorgungsbereich von Heringen. Demnach überschreitet der Marktbereich des Rewe Marktes den ausgewiesenen Verflechtungsbereich von Heringen nicht.“</p> <p>[...] „Insbesondere werden umliegende höherrangige zentrale Orte wie Nordhausen und Sondershausen oder die Stadt Kelbra (Grundzentrum) nicht tangiert.“</p>

	Zusammenfassend wird seitens der Stadt Heringen/Helme festgestellt, dass der Erhöhung der Verkaufsfläche des Rewe Marktes keine relevanten Auswirkungen auf das zentrale Versorgungssystem in Nordthüringen hat.
<p>Beeinträchtungsverbot (G 2.6.3 LEP 2025)</p> <p><i>Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</i> (Beeinträchtungsverbot)</p>	<p>Anwendung auf den Planfall in Heringen / Helme:</p> <p>Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse wurde festgestellt:</p> <p>„In Heringen konnte kein zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden, so dass eine Schädigung eines solchen Bereiches auf Grund des Fehlens nicht möglich ist. Auf Basis der ausgewiesenen Umsatzumlenkungseffekte ist ferner eine Beeinträchtigung der verbrauchernahe Versorgung in Heringen ausgeschlossen, da der zweite in Heringen ansässige Lebensmittelmarkt (Netto) durch die Rewe-Erweiterung nicht funktionsschädigend tangiert wird. Ferner ist darauf zu verweisen, dass Rewe selbst - in Arbeitsteilung mit dem Nettomarkt - eine wichtige Versorgungsfunktion für Heringen übernimmt. Prinzipiell ist das Projektvorhaben nicht als sog. Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen, da von dem Vorhaben keine in § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO beschriebenen Auswirkungen – insbesondere keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder anderen Gemeinden- zu erwarten sind.“</p> <p>Dem Beeinträchtungsverbot gemäß G 2.6.3 LEP 2025 wird somit entsprochen.</p>
<p>Integrationsgebot (G 2.6.4 LEP 2025)</p> <p><i>Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen.</i> (Integrationsgebot)</p>	<p>Anwendung auf den Planfall in Heringen / Helme:</p> <p>Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass:</p> <p>„[...] der Rewe Standort an der Straße der Einheit als städtebaulich integriert einzustufen [ist], da dieser räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet ist, sich in die örtliche Bebauungsstruktur eingliedert und für die umliegende Wohnbevölkerung fußläufig gut erreichbar ist. Ferner besitzt der Standort in seinem Nahbereich (bis 800 m –Laufweg) mit ca. 1.500 Personen ein- für die lokale Einwohnerzahl- verhältnismäßig hohes Bevölkerungspotenzial und kann für über drei Viertel der Bewohner der Kernstadt eine fußläufige Nahversorgung anbieten.“</p> <p>„Der Standort des Rewe Marktes verfügt über eine direkte ÖPNV- Anbindung, da sich unmittelbar an dem Marktstandort in der Straße der Einheit eine Bushaltestelle des Regionalverkehrs befindet; die zugehörige Doppelhaltestelle ist naheliegend in der Rudolf-Breitscheid-Straße verortet.“</p> <p>Das Integrationsgebot gemäß G 2.6.4 LEP 2025 wird somit ausreichend beachtet.</p>

Auszug aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP – NT 2012)

Der Stadt Heringen/Helme wurde im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet.

Sie besitzt damit einen Versorgungsauftrag für die Einwohner in ihrem grundzentralen Versorgungsbereich insbesondere für Warensortimente des täglichen Bedarfs. Das betrifft im konkreten Fall neben der Bevölkerung der Stadt Heringen / Helme auch die Ortsteile Auleben, Uthleben, Windehausen sowie Hamma und die Einwohner der Gemeinden Urbach und Görsbach, nördlich von Heringen/Helme mit insgesamt **ca. 1.860** Einwohnern.

Der räumliche Geltungsbereich der in Rede stehenden 2. Bebauungsplanänderung liegt **im** westlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Heringen. Für das Plangebiet selbst gibt es in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen keine raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze; **das Plangebiet liegt innerhalb der grauen, für den Siedlungsbereich dargestellten Fläche.**

Da durch die 2. Bebauungsplanänderung die Vorgaben des § 13a BauGB erfüllt werden, wird das Verfahren nach den gesetzlichen Vorgaben als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Auf Grund des konkreten Inhalts und der damit verbundenen städtebaulichen Zielausrichtung der 2. Bebauungsplanänderung (Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 460 m² und der Gliederung der allgemein zulässigen Nutzungen), kann die Stadt Heringen/Helme davon ausgehen, dass sie ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachkommt (keine Raumrelevanz der in Rede stehenden Planänderung).

8.3. Flächennutzungsplan der Stadt Heringen/Helme

Die Stadt Heringen/Helme besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Heringen/Helme dargestellt sind.

Dieser wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heringen/ Helme wurde im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" der Stadt Heringen/ Helme im Rahmen der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst und im Ergebnis des Planverfahrens der 1. Änderung eine Sondergebietsfläche zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen dargestellt. **Die 1. Berichtigung wurde am 29.09.2023 ortsüblich bekanntgemacht.**

Da **nun** im **weiteren Planverfahren** der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" der räumliche Geltungsbereich **im westlichen Bereich um ca. 1.285 m² erweitert wird, ist die entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes in Form einer 2. Berichtigung am Ende des 2. Planänderungsverfahrens des Bebauungsplanes wiederum erforderlich.**

8.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen formellen oder informellen Planungen der Stadt Heringen/Helme

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Heringen/Helme sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

8.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden **wurden** im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB beteiligt. **Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen** kann die Stadt Heringen/Helme davon ausgehen, dass deren Belange durch den Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" nicht berührt werden.

9. Begründung der Wahl des Planverfahren nach § 13a BauGB

9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

9.1.1. Vorbemerkungen

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

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

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

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

9.1.2. Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes

Der Standort liegt innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Heringen, ist vollständig erschlossen und durch das vorhandene Marktgebäude des Rewe Marktes, baulichen Nebenanlagen, Kundenstellplätze und Zufahrten anthropogen bereits vorbelastet und geprägt.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die derzeit zulässige Verkaufsfläche von max. 1.500 m² um ca. 460 m² zu vergrößern. Die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches nach Westen und Nordwesten (Flurstücke 332/74 und 332/76) um ca. 1.285 m² erstreckt sich auf Flächen, welche innerhalb des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" liegen und jetzt bereits baulich durch Gebäude und versiegelte Lagerflächen in Anspruch genommen sind, die im Zuge der weiteren Umsetzung auch zurückgebaut werden sollen.

Die vorhandenen Einschränkungen und Belastungen der Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaft durch die zuvor beschriebenen, bereits vorhandenen anthropogenen Eingriffe werden durch die 2.Änderung des Bebauungsplanes und die in der Folge stattfindenden Umsetzung des Planvorhabens nicht wesentlich erhöht oder gar erheblich verschlechtert.

Der Boden im Plangebiet ist bereits stark verdichtet und zu ca. 75% versiegelt; die Grundwasserneubildungsrate ist dementsprechend gering.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage, der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung, den damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion auf den bebauten Flächen sowie den Störungen / Belastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm erheblich eingeschränkt.

Das Plangebiet hat als Lebensraum für Tiere nur eine geringe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerothile) sind hier zu erwarten. Die vereinzelt vorkommenden Ruderal- und Gehölzstrukturen können dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht. Schutzgebiete nach Natur-, Wasser- und Denkmalschutzrecht werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

9.1.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann im konkreten Fall angewendet werden, da das Kriterium der *Nachverdichtung* eines bestehenden Nahversorgungsstandortes zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des Grundbedarfs erfüllt wird.

Durch diese Form der Nachverdichtung von baulich bereits genutzten Flächen dient die 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, so dass eine wesentliche der geforderten Grundvoraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt ist.

9.1.4. Prüfung der zulässigen Grundfläche gem. § 13a BauGB

Bei der in Rede stehenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" handelt es sich **zum einen** um die Änderung der Textlichen Festsetzung § 1 (1). Der bisherige Inhalt der Textlichen Festsetzung § 1 (1) im Pkt. 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird durch die § 1 (1) und § 1 (2) in der 2. Bebauungsplanänderung vollständig ersetzt, um die zulässige Verkaufsfläche von max. 1.500 m² Verkaufsfläche um ca. 460 m² zu erhöhen.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes beträgt **nun** ca. **10.895** m². Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² wird **weiterhin** deutlich unterschritten, so dass auch diese Voraussetzung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB erfüllt ist.

9.1.5. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsflächen (um ca. 460 m²) an einem Standort mit einem bereits in Betrieb befindlichen Lebensmittel-Vollsortimenter geschaffen werden.

Da es sich jedoch im konkreten Planfall nicht um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt, entspricht die 2. Bebauungsplanänderung nicht einem Vorhaben nach Pkt. 18.6.1. bzw. 18.6.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Beim in Rede stehenden Planvorhaben handelt es sich **auch** nicht um eine (Erst-)Ansiedlung bzw. eine maßgebende Änderung eines Einzelhandelsbetriebes, da **weder** die Sortimentsstruktur wesentlich verändert **noch die bereits vorhandene Verkaufsfläche von 1.500 m² auf maximal 1.960 m² wesentlich erhöht wird.**

Beim in Rede stehenden Planvorhaben handelt es sich vielmehr um die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung zur Umstrukturierung und Modernisierung eines bereits vorhandenen Einkaufsmarktes. Im Ergebnis ist festzustellen, dass

Der § 9 UVPG die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung bei Änderungsvorhaben regelt. Im Satz 3 des § 9 (1) UVPG und im Satz 2 des § (2) UVPG wird klargestellt, dass jeweils für bestimmte Städtebauprojekte Vorhaben der Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.8 die allgemeine Vorprüfung nur dann durchgeführt wird, wenn allein durch die Änderung der jeweils für den Bau des entsprechenden Vorhabens in Anlage 1 enthaltene Prüfwert erreicht oder überschritten wird.

Der § 9 (1) UVPG gilt allerdings nur für solche Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung / Allgemeine Vorprüfung bereits bei der Aufstellung erfolgt ist. Da der § 9 (2) Satz 2 UVPG jedoch explizit für Vorhaben nach den Nr. 18.5, 18.7 und 18.8 anwendbar ist (Nr. 18.8 ist hier einschlägig), kommen auch Vorhaben in Betracht, für die ursprünglich keine Umweltverträglichkeitsprüfung / Allgemeine Vorprüfung erfolgt ist.

Die bereits vorhandene Verkaufsfläche am Standort beträgt 1.500 m² und erfüllt damit bereits den Tatbestand der Großflächigkeit - die mit der Bebauungsplanänderung geplante Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche um 460 m² überschreitet allein nicht den Schwellenwert der Großflächigkeit, so dass im konkreten Fall der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" keine allgemeine Vorprüfung erforderlich ist.

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse (siehe Anlage 2 der Begründung) wurde festgestellt, dass:

- die Planung nicht im Widerspruch zu Z 2.6.1 des LEP steht,
- der Marktbereich des Rewe Marktes den ausgewiesenen Verflechtungsbereich von Heringen nicht überschreitet und somit keine relevanten Auswirkungen auf das zentrale Versorgungssystem in Nordthüringen hat,
- dem Beeinträchtigungsverbot gemäß G 2.6.3 LEP 2025 entsprochen wird und
- der Rewe Standort an der Straße der Einheit als städtebaulich integriert einzustufen ist.

Nicht zuletzt soll in diesem Zusammenhang an dieser Stelle noch einmal auf die Abschnitte 2.6.1. bis 2.6.4. der Begründung des LEP 2025 verwiesen werden, in denen speziell zum Sortiment des Lebensmitteleinzelhandels ausgeführt ist:

„Im Lebensmitteleinzelhandel in Form der Vollsortimenter kann angesichts der heute üblichen Angebotsstrukturen regelmäßig die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten werden, ohne dass dies zu den nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu missbilligenden Folgen führt. Entsprechende Betriebe sind daher bauplanungsrechtlich nicht als Einzelhandelsgroßprojekte zu behandeln“

9.1.6. Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter

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

9.1.7. Ausgleichsverpflichtung

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen (Schwellenwert gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB), Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da in der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, besteht für die 2. Bebauungsplanänderung keine Ausgleichsverpflichtung.

9.1.8. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die immissionsschutzrechtliche Gesamtsituation am Standort (Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Nutzungen im Plangebiet, sowie der Verkehrsvorbelastung der Straße der Einheit) nicht wesentlich geändert oder verschärft.

Es werden keine neuen emissionswirksamen Nutzungen bzw. Konflikte ausgelöst.

Auch das Ergebnis der Auswirkungsanalyse zeigt, dass durch die Festsetzungsänderung der 2. Bebauungsplanänderung keine Schädigung der angrenzenden Versorgungsbereiche zu erwarten ist. Die Auswirkungsanalyse liegt in Planunterlagen in Anlage 2 bei.

Aus den o.g. Ausführungen und Nachweisen ist aus Sicht der Stadt Heringen/Helme die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ausreichend begründet.

9.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen und § 4c nicht angewendet.

Es wird kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Heringen/ Helme am Ende des Planverfahrens 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 Stadt Heringen/Helme über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, unterliegt die 2. Änderung des Bebauungsplanes am Ende des Verfahrens der Anzeigepflicht beim Landkreis Nordhausen.

Anschließend ist der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB durch die Stadt Heringen/ Helme ortsüblich bekannt zu machen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 2. Änderung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

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

Bei der Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation und Planungsaufgabe ist insbesondere die Betroffenheit folgender Belange zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange der Wirtschaft, auch der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 8 a) und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 (6) Nr. 8 c) BauGB.

Schutzgebiete des Naturschutz-, Immissionsschutz- und Wasserrechts werden durch die 2. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Da durch die 2. Bebauungsplanänderung keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Heringen/Helme also gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

11. Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes – Beschreibung der geänderten Festsetzungen

Neben der Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches im Westen und Nordwesten ist – wie bereits zuvor schon hingewiesen – Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" der vollständige Ersatz der Festsetzung § 1 (1) in der derzeit rechtverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" durch die beiden neuen §§ 1 (1) und 1 (2), in der die Verkaufsfläche **bislang** auf maximal 1.500 m² festgesetzt wurde.

Die textliche Festsetzung § 1 (1) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" in der Fassung seiner 1. Änderung wird wie folgt geändert:

bisherige Textliche Festsetzung § 1 (1)	geänderte Textliche Festsetzung § 1 (1) und § 1 (2)
im Pkt. 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB.	im Pkt. 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

§ 1 (1) In dem Sondergebiet (SO-E) gemäß § 11 (3) BauNVO Zweckbestimmung: „großflächiger Einzelhandel“ ist ein SB-Lebensmittelmarkt einschließlich Getränkemarkt sowie Bäcker, Fleischer und Bistro / Cafeteria mit max. 1.500 m ² Verkaufsfläche allgemein zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze allgemein zulässig.	<p>§ 1 (1) Im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO-E) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (SB-Lebensmittelmarkt einschließlich Getränkemarkt Bäcker, Fleischer,) mit einer Gesamtverkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,1798 zulässig.</p> <p>Das entspricht bei einer Grundstücksfläche von 10.895 m², die als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SOG-FE) festgesetzt ist, einer maximalen Verkaufsflächengröße von 1.958,9 m², also < 1.960 m².</p> <p>Die Verhältniszahl der Verkaufsfläche (VKFZ) ist auf jedes zu bildende Baugrundstück anzuwenden.</p> <p>§ 1 (2) Im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO-E) sind über die Festsetzung gemäß § 1 (1) hinaus folgende Nutzungen allgemein zulässig:</p>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Bistro / Cafeteria - Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lager- räume, - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO so- wie - Garagen, Stellplätze und Fahrgassen gemäß § 12 BauNVO <p>für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.</p>
--	---

Dieses ist erforderlich, um den Rewe Markt an die Erfordernisse einer modernen Handelsimmobilie planungsrechtlich zuzulassen und zu sichern.

Alle anderen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" in der Fassung seiner 1. Änderung gelten unverändert fort.

12. naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" kein höherer Eingriff in den Naturhaushalt bzw. das Landschaftsbild begründet wird, besteht für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit" der Stadt Heringen/Helme keine höhere Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung.

13. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Heringen/Helme sind im Rahmen der Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

14. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Heringen/Helme / Nordhausen, [September 2023](#)