



Stadt Heringen/Helme

Begründung

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

Verfahrensstand:

Entwurf

Heringen/Helme April 2020

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

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand:

Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Stadt Heringen/Helme April 2020

Gemeinde:	Stadt Heringen/Helme Straße der Einheit 100 99765 Heringen/Helme
Ansprechpartner:	Bauamt der Stadt Heringen/Helme Herr Lutz Maschke Tel.: (03633) 367243 Fax: (03633) 367227 E-Mail: lutz.maschke@stadt-heringen.de
Planungsbüro:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 E-Mail: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
Ansprechpartner:	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld" 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".....	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 sachlicher 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	13
9.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB.....	13
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB.....	14
11.	Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes – Beschreibung der geänderten Festsetzungen	14
12.	naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	16
13.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	16
14.	Planverfasser	16

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 3 "Kleines Feld" 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 Vlcek; 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 2018 insgesamt 6.648 Einwohner (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung der Gemeinde beträgt ca. 10.134 ha (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

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

Der Rewe-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² wurde 2011 errichtet. Er entspricht nach fast 10 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,
- keine gesonderte Erschließung sowie zusätzliche Andienung erforderlich.

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" wurde durch die Stadt Heringen/Helme gemäß § 1 (3) BauGB geprüft und wie folgt begründet:

In den vergangenen 10 Jahren haben sich auch in Heringen/Helme 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 ihre Ortsteile noch die Gemeinden Görzbach und Urbach, nördlich von Heringen/Helme mit ca. 2.000 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 10 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 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.

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

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

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

4. Begriffsdefinitionen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld" 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" der Stadt Heringen/Helme wird im Folgenden auch als „Planänderungsgebiet“ bezeichnet.

5. Räumlicher Geltungsbereich und sachlicher Inhalt der 2. Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet der 2. Bebauungsplanänderung (Planänderungsgebiet) umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld" der Stadt Heringen/Helme.

Der sachliche Inhalt der 2. Bebauungsplanänderung besteht in der Ersetzung der Textlichen Festsetzung § 1 (1) des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 "Kleines Feld" 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" 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" 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
- den Anlagen zur Begründung: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 2 der Begründung

Für die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung wurde ein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte 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 jeweils in der zurzeit gültigen Fassung 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 über Naturschutz u. Landschaftspflege (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" 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 planungsrechtlich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld" in der Fassung seiner 1. Änderung. Somit wären alle Vorhaben im Hinblick auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB (Einhaltung der Festsetzungen des 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.

Alle anderen inhaltlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld" 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.</i> (Konzentrationsgebot)</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 10 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. 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:</p> <p>„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></p> <p>(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. 1956 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> <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>

<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></p> <p>(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 verbrauchernahen 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 Netto Markt- eine wichtige Versorgungsfunktion für Heringen übernimmt.</p> <p>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 Versorgungsgebiete 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></p> <p>(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. 1.910 Einwohnern.

Der räumliche Geltungsbereich der in Rede stehenden 2. Bebauungsplanänderung liegt am westlichen Rand des Siedlungsbereiches der Kernstadt Heringen. Für das Plangebiet selbst gibt es in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen keine raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze.

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" 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.

Da im konkreten Planfall der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld" identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung ist, kann die 2. Bebauungsplanänderung im Sinne der gesetzlichen Vorgaben des § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden und ist somit planungsrechtlich zulässig.

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 werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB beteiligt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann die Stadt Heringen/Helme davon ausgehen, dass deren Belange durch den Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld" 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 stark vorbelastet.

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 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 stattfindende Umsetzung des Planvorhabens nicht wesentlich erhöht oder gar erheblich verschlechtert, da sich die in Anspruch zu nehmende Grundfläche (GRZ) nicht vergrößert.

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 (Hemerophile) 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" in der Fassung seiner 1. Änderung handelt es sich lediglich 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 im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 "Kleines Feld" in der Fassung seiner 1. Änderung festgesetzte GRZ von 0,8 wird weiterhin eingehalten.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 9.605 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² wird somit 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 der die 2. Bebauungsplanänderung nicht einem Vorhaben nach Pkt. 18.6.1. bzw. 18.6.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Darüber hinaus erfüllt die 2. Bebauungsplanänderung im konkreten Planfall auch nicht die Kriterien des Pkt. 18.8 der Anlage 1 des UVPG, da es sich nicht um einen Planvorhaben für den „Bau“ eines Großflächigen Einzelhandelsbetriebs handelt, da die Sortimentsstruktur nicht wesentlich verändert wird und durch die bereits vorhandene Verkaufsfläche von 1.500 m² der Schwellenwert von 800 m² bereits überschritten ist.

Beim in Rede stehenden Planvorhaben handelt es sich somit nicht um eine (Erst-)Ansiedlung bzw. eine maßgebende Änderung eines Einzelhandelsbetriebes zur Großflächigkeit, sondern um einen Bebauungsplanänderung zur Umstrukturierung und Modernisierung *eines bereits vorhandenen* Einkaufsmarktes.

Nicht zuletzt deshalb 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 Bauleitplanänderung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, besteht für die 2. Bebauungsplanänderung keine Ausgleichsverpflichtung.

Ungeachtet dessen werden keine Festsetzungen geändert, die einen zusätzlichen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft begründen würden.

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 13 BauGB

Bei der Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung waren alle 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 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

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld" der Stadt Heringen/Helme in der Fassung seiner 1. Änderung ist – wie bereits zuvor schon hingewiesen – der vollständige Ersatz der Festsetzung § 1 (1) im derzeit rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 "Kleines Feld" durch die beiden neuen §§ 1 (1) und 1 (2), in der die Verkaufsfläche auf maximal 1.500 m² festgesetzt wurde.

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

<p>bisherige Textliche Festsetzung § 1 (1)</p> <p>im Pkt. 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB.</p>	<p>geänderte Textliche Festsetzung § 1 (1) und § 1 (2)</p> <p>im Pkt. 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p>
<p>§ 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 m² Verkaufsfläche allgemein zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze allgemein zulässig.</p>	<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 0,2039 zulässig.</p> <p>Das entspricht bei einer Grundstücksfläche von 9.610 m², die als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SOGFE) festgesetzt ist, einer maximalen Verkaufsflächenengröße von 1.959,5 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 sowie - 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" in der Fassung seiner 1. Änderung gelten unverändert fort.

12. naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld" kein höherer Eingriff in den Naturhaushalt bzw. das Landschaftsbild begründet wird, besteht für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld" 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, April 2020