

Berlin, den 18. November 2024

## **Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbe-/Industriegebiet an der Widdershäuser Straße“ der Stadt Heringen (Werra) mit paralleler 16. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **hier: Vermerk zum Erfordernis eines Antrags auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 (Zielabweichungsverfahren)**

#### Beschreibung des Vorhabens:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heringen (Werra) hat am 14.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Gewerbe-/Industriegebiet an der Widdershäuser Straße“ nebst paralleler Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen (ortsüblich bekannt gemacht im Mitteilungsblatt für die Stadt Heringen (Werra) Nr. 7/2018 vom 15.02.2018). Hintergrund war das Vorhaben der K+S Kali GmbH, Werk Werra, eine großvolumige, aus der bergbaulichen Förderung stammende Halde abzudecken, sodass eine Begrünung und dadurch eine Reduzierung anfallender Salzabwässer bei Niederschlag entstehen. Hierfür waren Betriebsflächen zur Lagerung, Vorbereitung und zum Transport des Haldenabdeckmaterials vorgesehen, die am westlichen Ortsrand der Stadt an der Widdershäuser Straße zwischen dem Werksgelände des Standortes Wintershall der K+S im Osten und der Halde III im Westen eingerichtet werden sollten.

Mittlerweile soll die Haldenabdeckung jedoch über anderweitige Vorbereitungsflächen erfolgen, sodass die Stadt Heringen (Werra) beabsichtigt, den Umfang des Geltungsbereichs (nunmehr reduziert von ca. 9,8 ha auf ca. 4,55 ha) der o.g. Bauleitplanung zu ändern bzw. gegenüber dem damaligen Planungsstand zu verkleinern. Die verbliebenen Flächen sollen eine Ergänzung des Betriebsgeländes des Standortes Wintershall darstellen und u.a. zum Bau, zur Montage und zur Lagerung von Großkomponenten für industrielle Anlagen dienen. Darüber hinaus sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 46 auch Grünflächen sowie eine Fläche für eine Anlage zur Notenergieversorgung entwickelt bzw. gesichert werden. Diese vorgesehenen Flächen befinden sich wieder im Eigentum der K+S und wurden in der Vergangenheit als Werkssiedlung genutzt, bevor diese vor mehreren Jahrzehnten an private Nutzer verkauft wurden. Da jedoch eine Wohnnutzung seit Februar 2017 nicht mehr stattfindet, wurden die nicht denkmalgeschützten Gebäude bereits rückgebaut und die Fläche eingeebnet. Dabei werden allerdings zwei Villen von kulturhistorischer Bedeutung erhalten und für Büro Zwecke umgenutzt. Ebenso verbleiben nördlich des Haldenbandes drei Doppelhäuser für eine gewerbliche Nutzung bestehen.

#### Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Nordhessen 2009:

Aufgrund der ursprünglichen Nutzung als Werkssiedlung wird auf dem Großteil der Flächen im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt sowie im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 12 der (damaligen) Gemeinde Heringen aus dem Jahr 1969 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dementsprechend legt der Regionalplan Nordhessen von 2009 im Bereich des B-Plans Nr. 46 ein ‚Vorranggebiet Siedlung Bestand‘ fest. Dabei handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung. Dieses wird im Regionalplan nicht näher definiert, steht aber neben dem ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand‘. Somit ist davon auszugehen, dass im Gegensatz

zum ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand‘ im ‚Siedlungsgebiet‘ neben gewerblichen auch andere Nutzungen vorhanden sind oder sein sollen. Damit steht die raumordnerische Festlegung den Planungszielen bzw. den angestrebten Nutzungen auf den ersten Blick zunächst entgegen; ein **Zielabweichungsverfahren** wäre erforderlich.

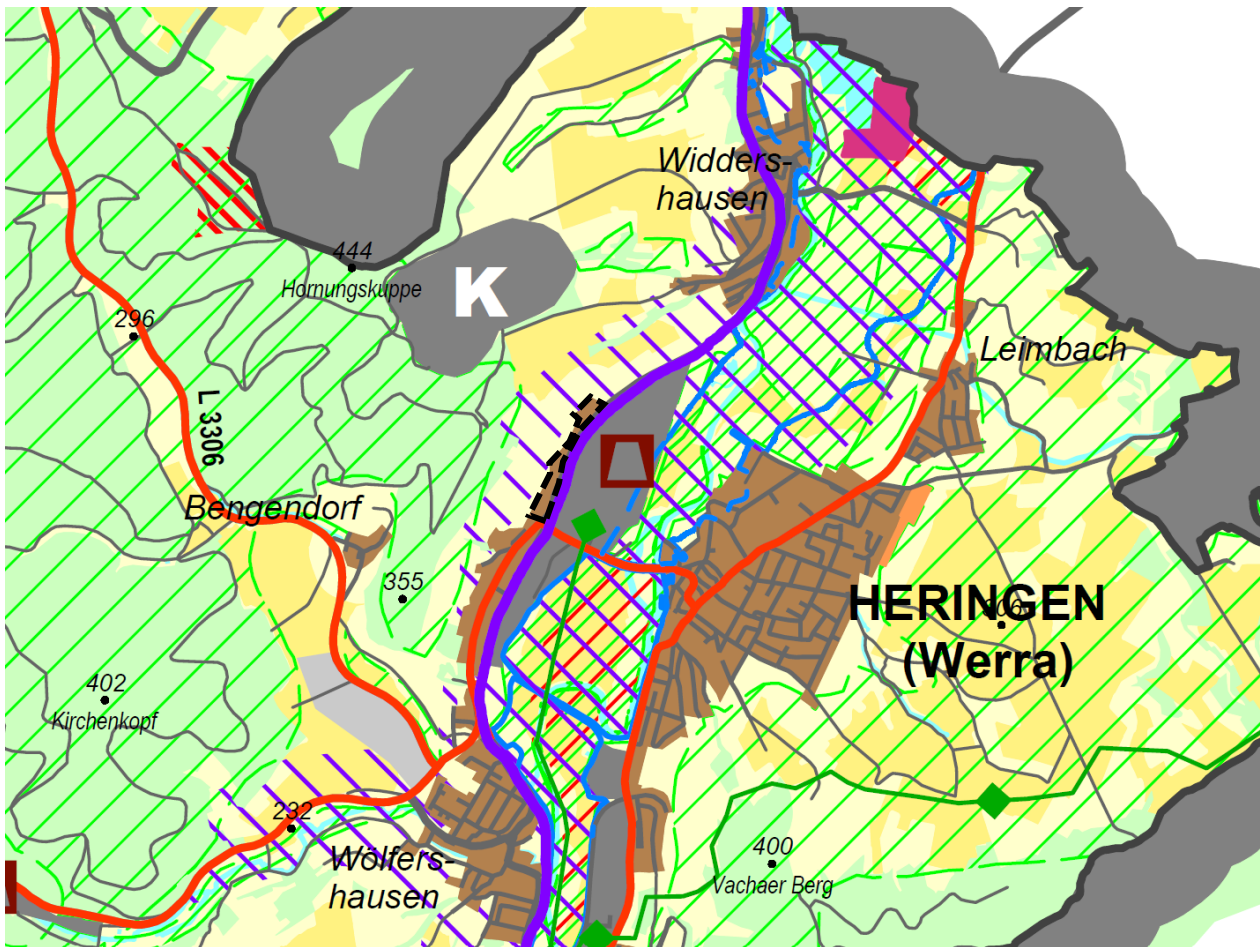


Abb. 1: Auszug aus der Festlegungskarte des Regionalplans Nordhessen 2009 um Heringen (Werra); Bereich der aufzustellenden Bauleitplanung mit schwarzer Strichlinie gekennzeichnet (veränderte Darstellung nach: Festlegungskarte des Regionalplans Nordhessen 2009, Südblatt).

Allerdings dienen das Vorhaben bzw. die aufzustellende Bauleitplanung der Eigenentwicklung eines ortsansässigen Betriebs (der K+S Minerals and Agriculture GmbH, Werk Werra) aufgrund seines Erweiterungsbedarfs. Diese Eigenentwicklung kann gemäß Ziel 5 des Abschnitts 3.1.2 auch in ‚Vorranggebieten Siedlung Bestand‘ erfolgen. Zwar befindet sich zwischen den Ortslagen von Bengendorf und Wölfershausen ein für Heringen (Werra) bestimmtes ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung‘, welches gemäß Ziel 1 und Ziel 3 des Abschnitts 3.1 sowie Ziel 4 und 5 des Abschnitts 3.1.2 des Regionalplans Nordhessen 2009 zunächst vorrangig für die Neuausweisung von gewerblichen und industriellen Flächen zu nutzen wäre (s. Abb. 1). Weite Teile dieses Vorranggebiets sind jedoch bereits durch Salzabwasser-Stapelbecken der K+S in Anspruch genommen worden und stehen nicht mehr zur Verfügung (s. Abb. 2 auf der folgenden Seite). Die noch verbleibenden Flächen sind dagegen für den Erweiterungsbedarf der K+S und für die vorgesehenen Nutzungen als Betriebs- und Lagerflächen **nicht ausreichend**, da sie im Übrigen keine zusammenhängende Fläche darstellen.

Des Weiteren befindet sich im Westen direkt an das verbleibende ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung‘ angrenzend bzw. südöstlich in ca. 75 Metern Entfernung bestehende Wohnbebauung. Eine gewerblich-industrielle Nutzung, wie die eingangs genannte Lagerung und Montage von Anlagenkomponenten, würde dabei voraussichtlich eine das Wohnen wesentlich störende Nutzung darstellen und somit potenziell nicht lösbare **Immissionskonflikte** herbeiführen (s. ebenfalls Abb. 2).



Abb. 2: Luftbild des im Regionalplan Nordhessen 2009 für Heringen (Werra) ausgewiesenen ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung‘ (rot umrandet) mit darauf zu erkennenden Anlagen (Stapelbecken) der K+S und nahegelegener Wohnbebauung (veränderte Darstellung nach: Geoportal Nordhessen, DOP).

Darüber hinaus verlaufen über die verbleibenden Flächen des Vorranggebiets zwei **Elektrizitäts-Freileitungen** des Mittel- und Hochspannungsnetzes, wodurch sich die Verwendung als industriell-gewerbliche Fläche zusätzlich ausschließt (s. Abb. 3 auf der folgenden Seite). Insbesondere die vorgesehenen Nutzungen des Baus und der Lagerung von Großkomponenten wäre hier nicht ohne weiteres möglich, da hierfür entsprechender Raum – auch in der Höhe – benötigt wird und ein Werkbetrieb zur Beschädigung der Freileitungen führen könnte. Ein entlang der Freileitungen verlaufender und von zum vorwiegenden Aufenthalt von Menschen dienender Bebauung freizuhaltender parabolischer Schutzstreifen schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der Fläche zusätzlich ein. Da die Elektrizitätsleitungen zudem der Versorgung des Werksstandorts Wintershall dienen, wäre eine Verlegung dieser nicht ohne erhebliche Einbußen im Werksbetrieb möglich.

Das Ziel 7 in Abschnitt 3.1.2 des Regionalplans Nordhessen 2009 ermöglicht jedoch die Inanspruchnahme anderer, für gewerbliche Zwecke geeigneter Flächen von bis zu 5 ha, sofern die ausgewiesenen Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe (sowohl Bestand als auch Planung)

nicht nutzbar sind und dies mit den übrigen Zielen und Grundsätzen des Regionalplans vereinbar ist. Gemäß der Begründung des Regionalplans soll mittels dieser Regelung die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens vermieden und Kommunen in die Lage versetzt werden, auch andere Flächen bis zu 5 ha für gewerbliche Zwecke zu entwickeln. Die im Ziel 7 genannte Voraussetzung eines nicht nutzbaren ‚Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Planung‘ ist, wie zuvor ausgeführt, bei o.g. Bebauungsplan Nr. 46 gegeben. Aufgrund des Planungszwecks, Betriebsflächen für die Nutzung als Lager- und Vormontageflächen für das K+S-Werk am Standort Wintershall bereitzustellen, besteht zudem eine **Bindung an einen Standort** in möglichst großer räumlicher Nähe zum Werk – nicht zuletzt auch zur Vermeidung einer innerörtlichen Verkehrsbelastung durch den Materialtransport zwischen der Lagerfläche und dem Werksstandort. Das einzige in Heringen (Werra) ausgewiesene ‚Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Planung‘ ist jedoch deutlich weiter vom Werk entfernt, als die von der K+S vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46.



*Abb. 3: Verbliebende, noch unbebaute Fläche des im Regionalplan Nordhessen 2009 für Heringen (Werra) ausgewiesenen ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung‘ mit darüber verlaufender Elektrizitäts-Freileitung (eigenes Foto).*

Bei der aufzustellenden Bauleitplanung, als auch den als Planungsanlass zugrunde liegenden Vorhaben handelt es sich im Übrigen um die **Nachnutzung bzw. Konversion** von seit über sieben Jahren nicht mehr zu Siedlungszwecken genutzten und brachliegenden, durch bauliche Anlagen vorgeprägte Flächen. Dagegen würde die Verwendung des restlichen ‚Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Planung‘ statt der für den Bebauungsplan Nr. 46 vorgesehenen Flächen eine Neuinanspruchnahme bislang unversiegelten Bodens darstellen. Dies würde dem Planungsgrundsatz des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklungen zuwiderlaufen, welcher auch im Regionalplan Nordhessen 2009 erkennbar ist: Aus Ziel 3 in Abschnitt 3.1 und Ziel 6 in Abschnitt 3.1.2 des Regionalplans Nordhessen 2009 sowie den dazugehörigen Begründungen geht hervor, dass derartige Inanspruchnahmen bereits vorgeprägter Flächen zu neuen Zwecken grundsätzlich erwünscht sind und vor der gänzlichen Neuinanspruchnahme von Flächen bevorzugt werden.

Auf dem südlichsten dieser im Bebauungsplan vorgesehenen Gewerbe- bzw. Industriegebiete (nahe des Kreuzungsbereichs der Widdershäuser Str. mit der Wolfershäuser Str.) befinden sich zudem die eingangs erwähnten, zu erhaltenden und denkmalgeschützten Villen (s. Abb. 4 und

den beiliegenden Vorentwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 46). Diese erfahren im Zuge des hier dargelegten Vorhabens lediglich eine Veränderung in ihrer Nutzung (hin zu einer das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbenutzung), bleiben jedoch in ihrer städtebaulichen Gestalt und damit als Teil des Siedlungszusammenhangs erhalten. Im Übrigen wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 angestrebt, für diese Teilfläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, das lediglich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen zulässt. Damit sollen Konfliktlagen mit der nahen, sich südlich anschließenden Wohnbebauung der Heringer Kernstadt vermieden werden.

Auch in städtebaulicher Hinsicht ist im Falle des Bebauungsplans Nr. 46 und der dazugehörigen FNP-Änderung somit nicht von einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung des Regionalplans Nordhessen 2009 auszugehen.



Abb. 4: Luftbild des südlichen Teils des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 46 (rote Strichlinie) mit darauf zu erkennenden, zur Umnutzung vorgesehenen Villen und nahegelegener Siedlungsbebauung der Heringer Kernstadt (veränderte Darstellung nach: Geoportal Nordhessen, Digitale Orthophotos).

Zudem wird in Ziel 1 des Abschnitts 3.1.1 sowie in Grundsatz 1 des Abschnitts 3.1.2 des Regionalplans Nordhessen 2009 deutlich, dass die Festlegungen der Vorranggebiete Siedlung (sowohl ‚Planung‘ als auch ‚Bestand‘) nicht nur Wohnbauflächen, sondern auch kleinere Industrie- und Gewerbegebiete (d.h. von geringerer Größe als ca. 5 ha Fläche) umfassen bzw. umfassen können. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans sowie der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans weist dagegen lediglich eine Flächengröße von 4,55 ha auf und befindet sich damit auch **noch innerhalb der Flächenbegrenzung** von 5 ha in den zuvor

genannten Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Nordhessen 2009. Die Bauleitplanung folgt im Übrigen damit der Grundsystematik des Regionalplans mit seiner Darstellungsgrenze von (unter) 5 ha Flächengröße, welche sich auch in diversen weiteren Zielen und Grundsätzen des Planwerks finden lässt. Wie aus dem beiliegenden Vorentwurf der Planzeichnung hervorgeht, soll der Bebauungsplan Nr. 46 nicht ausschließlich gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen ermöglichen, sondern auch Grünflächen und Flächen zur Energieversorgung umfassen, sodass es sich letztlich um nur ca. 2,7 ha gewerblicher oder industrieller Nutzung handelt. Somit wird dem o.g. Grundsatz, dass sich auch aus einer Festlegung des Vorranggebiets Siedlung Bestand kleinere Gewerbegebiete entwickeln lassen, entsprochen.

Abschließend ist auch zu erwähnen, dass gemäß der Begründung zu Ziel 1, Abschnitt 3.1 des Regionalplans Nordhessen 2009 die darin enthaltenen ‚Vorranggebiete Siedlung (und auch ‚Industrie und Gewerbe‘) Bestand‘ aufgrund auf diesen Flächen tatsächlich vorhandener baulicher Nutzungen oder bestehender Bebauungspläne festgelegt wurden. Im hier vorliegenden Fall handelt es sich dabei um den nach wie vor rechtswirksamen, allerdings inzwischen über 50 Jahre alten Bebauungsplan Nr. 12 der damaligen Gemeinde Heringen (in Kraft getreten im Jahr 1969). Die in diesem Planwerk enthaltenen Festsetzungen allgemeiner Wohngebiete entlang der Widdershäuser Straße entsprachen der seinerzeit erfolgten Nutzung als Werkssiedlung, welche allerdings inzwischen nicht mehr stattfindet. Da mittlerweile Teile der früheren Wohnbebauung auch bereits rückgebaut wurden, entspricht somit auch die Grundlage für die Festlegung eines ‚Vorranggebiets Siedlung Bestand‘ entlang der Widdershäuser Straße nicht mehr den realen Nutzungsverhältnissen vor Ort.

#### Verhältnis zum Entwurf des Regionalplans Nordosthessen (Juni 2024):

Am 10.07.2024 hat die Regionalversammlung NordOstHessen den Entwurf des (neuen) Regionalplans Nordosthessen gebilligt und die Einleitung des Beteiligungsverfahrens beschlossen. Diese fand im Zeitraum vom 01. Oktober 2024 bis zum 30. November 2024 statt. Die im Entwurf des Regionalplans enthaltenen Ziele der Raumordnung werden nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 ROG bereits als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 46 und der parallelen FNP-Änderung zu berücksichtigen sein.

Der Entwurf des Regionalplans Nordosthessen legt den nördlichen Teil des Plangebiets sowie den Werksstandort Wintershall als ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand mit besonderer Zweckbestimmung ‚Übertägige Anlage des Kalibergbaus und der Kaliindustrie‘ fest. Da die Festsetzung der Gewerbegebiete im B-Plan Nr. 46 der betrieblichen Erweiterung des Werks Wintershall (und damit einer übertägigen Anlage der Kaliindustrie) dienen soll, stünde die Planung hier vollständig im Einklang mit der Festlegung des zukünftigen Regionalplans. Im Übrigen ist das im bisherigen Regionalplan Nordhessen (2009) festgelegte ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung‘ für Heringen im Entwurf des Regionalplans Nordosthessen entfallen.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs verbleibt im Regionalplan-Entwurf die Festlegung eines ‚Vorranggebiets Siedlung Bestand‘; hierzu sei auf die vorangehenden Ausführungen auf den Seiten 4 bis 7 dieses Vermerks verwiesen. Darüber hinaus legt der Regionalplan-Entwurf für geringfügige Teile des B-Plan-Gebiets ‚Vorranggebiete für Wald‘ und ‚Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft‘ fest. Dies spiegelt die Bestandssituation vor Ort wider, welche auch durch die hier gegenständlichen Bauleitplanungen im Wesentlichen beibehalten und gesichert werden soll.

Somit ist nicht zu erkennen, dass der Bebauungsplan Nr. 46 inkl. der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heringen (Werra) im Widerspruch zu den Inhalten des zukünftigen Regionalplans Nordosthessen stehen wird.

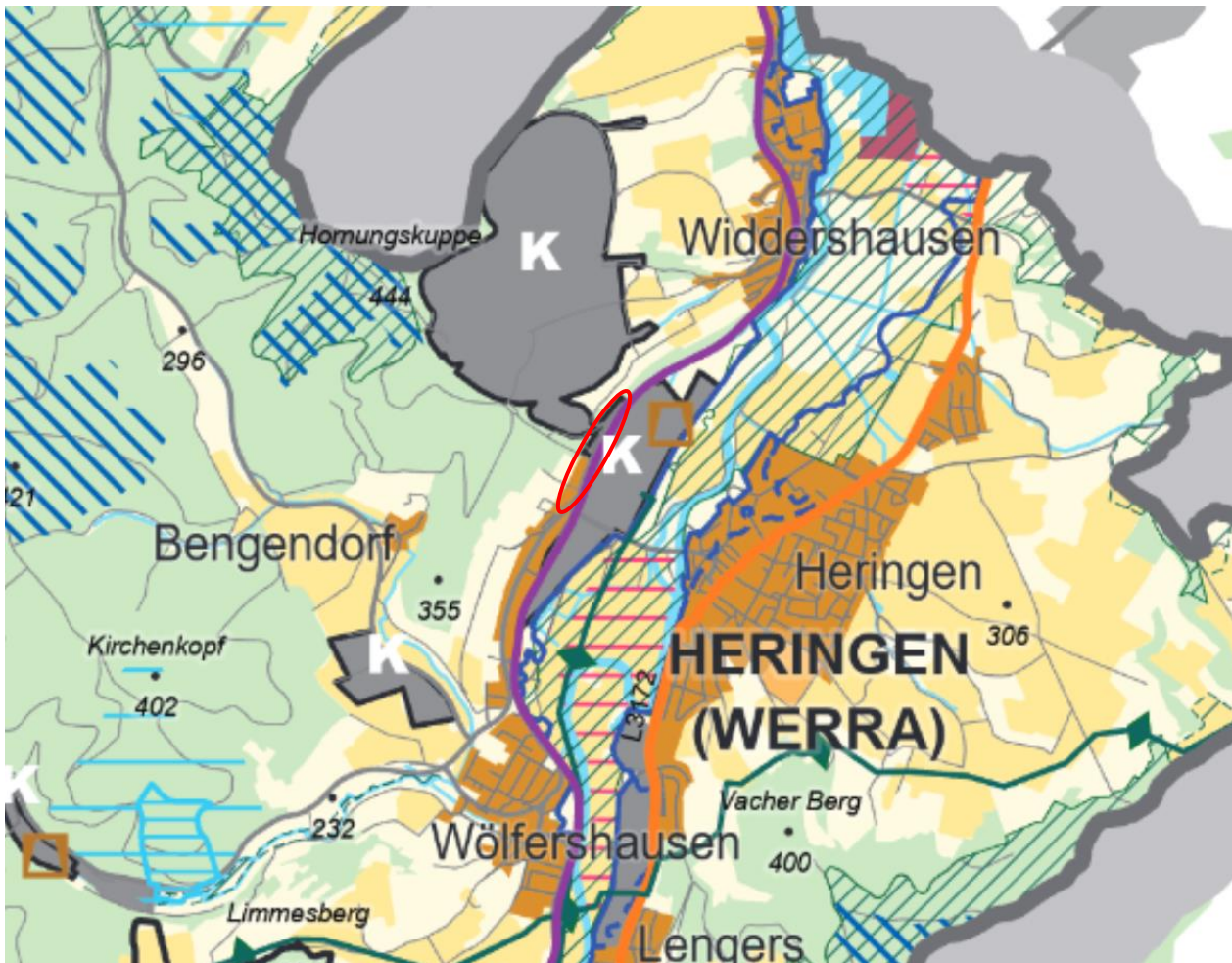


Abb. 5: Auszug aus der Plankarte des Entwurfs des Regionalplans Nordosthessen (Juli 2024) um Heringen (Werra); Lage des Geltungsbereichs der aufzustellenden Bauleitplanung mit roter Linie gekennzeichnet (veränderte Darstellung nach: Plankarte des Entwurfs des Regionalplans Nordosthessen, Südblatt).

Fazit:

**Im Ergebnis ist nicht zu erkennen**, dass es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 und der parallelen FNP-Änderung entlang der Widdershäuser Straße in Heringen (Werra) um eine Abweichung von den raumordnerischen Festlegungen des Regionalplans Nordhessen 2009 handelt. Ein Zielabweichungsverfahren ist demnach nicht erforderlich.

Gez. Kühnel