Stadt Hildburghausen

01.03.2023

Beschlussvorlage

Einreicher: Der Bürgermeister

Beschlusnummer:

0861/2023

Amt: Bauamt
Sachbearbeiter: Herr Klinnert
Aktenzeichen:
Bezug-Nr.:

Sitzung	Status	Datum	Abstimmung:
Stadtplanungs- und Bauausschuss	öffentlich	08.03.2023	Zurückgestellt
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	09.03.2023	von der TO genommen
Stadtrat	öffentlich	23.03.2023	Ja: Nein: Enth.:

Bezeichnung der Vorlage:

Änderung der Bauleitplanung gem. § 2 BauGB für den Bereich "Sonder-, Gewerbe- und Mischgebiet Häselriether Straße" in der Gemarkung Hildburghausen - Einleitungsbeschluss

Beschlusstext:

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt keine Einleitung einer Bauleitplanung für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „2. Änderung des Bebauungsplanes Sonder-, Gewerbe- und Mischgebiet Häselriether Straße“ in der Gemarkung Hildburghausen und Häselrieth. Die Änderung der Bauleitplanung soll die Errichtung von zusätzlicher, großflächiger Einzelhandelsfläche für einen Lebensmitteldiscounter ermöglichen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Grundstücke der Flurst.-Nr.: 2866/3, 2866/5, 2866/6, 2866/15 (tlw.) und 2866/12 der Gemarkung Hildburghausen und der Flurst.-Nr.: 581/5, 1012/4, 1012/6, 1012/7, 1013, 1015/ 1, 1016/6, 1016/7 und 1027 der Gemarkung Häselrieth.

Die Planung würde auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erstellt werden.

Vom Antragsteller werden als wesentliche Planungsziele angestrebt:

- 1) Teilbereich Gewerbegebiet
 - Ausschluss der Nutzung des Gewerbegebietes als Einzelhandelsfläche
 - Änderung der Bauweise
 - Änderung der Größe der zulässigen Verkaufsfläche
 - Anpassung Baufeld und Baugrenzen
 - weitere notwendige Anpassungen
- 2) Teilbereich Sondergebiet Baumarkt
 - keine Änderungen
- 3) Teilbereich Mischgebiet
 - keine Änderungen

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder des Stadtrates:

davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

gez.

Bürgermeister

gez.

zust. Amtsleiter
Rüdiger Kelm

gez.

Kämmerei

gez.

Justiziar
Stefanie Zöllner

gez.

Amtsleiterin Haupt-
und Personalamt
Stefanie Zöllner

Begründung:

Mit Schreiben vom 14.11.2022 wurde durch die Fa. EFM GmbH der Antrag auf Einleitung der Bauleitplanung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Sonder-, Gewerbe- und Mischgebiet Häselriether Straße in der Gemarkung Hildburghausen/ Häselrieth gestellt.

Gemäß BauGB § 2 Aufstellung der Bauleitpläne sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen und der Beschluss darüber ortsüblich bekannt zu machen.

Bei der Vorbereitung des Einleitungsbeschlusses zur Änderungen von Bauleitplanungen sind somit verantwortungsgemäß auch bereits vorliegende Stellungnahmen in den Entscheidungsprozess mit einzubeziehen.

1. Stellungnahme vom Thüringer Landesverwaltungsamt vom 14.11.2003
„Aufgrund des angrenzenden Sondergebietes für Handel ist die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Gewerbegebietes auszuschließen.“
2. Stellungnahme vom Thüringer Landesverwaltungsamt vom 16.01.2006
„Um den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Teilflächen 1 und 2 des Gewerbegebietes planungsrechtlich zu sichern und damit einer weiteren Konzentration des Einzelhandels am Ortsrand von Hildburghausen entgegenzuwirken, wird eine entsprechende Festsetzung weiterhin für erforderlich gehalten.“
3. Stellungnahme vom Thüringer Landesverwaltungsamt vom 07.03.2013
„Die weiterhin zulässige Einzelhandelsnutzung im Bereich des Gewerbegebietes ist unter Berücksichtigung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Hildburghausen zu überprüfen“
Abwägung zur Stellungnahme während der 2. Änderung des B-Planes für das Sonder-, Gewerbe- und Mischgebiet Häselriether Straße vom 24.04.2013
„Verkaufsflächen sollen im Eingangsbereich nicht untergebracht werden. [...] Es werden keine zusätzlichen Verkaufsflächen eingeordnet. Im Gewerbegebiet sind keine innenstadtrelevanten Sortimente zulässig. Eine Gefährdung der Innenstadt als Handelsstandort wird damit ausgeschlossen.“

4. Stellungnahme vom Thüringer Landesverwaltungsamt vom 13.02.2018
„Eine Erhöhung des Anteils der zentrenrelevanten Sortimente innerhalb des Sondergebietes sowie weitere Ausdehnung des Sondergebietes ist zu vermeiden“

Aufgrund der vorliegenden, ablehnenden Stellungnahmen (siehe Anlagen) zur Schaffung neuer, zusätzlicher Einzelhandelsflächen und deren Bestätigung durch den Stadtrat wurde die Aktualität der Aussagen durch eine erneute Abfrage geprüft.

Mit Schreiben vom 09.01.2023 wurde das Thüringer Landesverwaltungsamt zur Stellungnahme, durch die Verwaltung, aufgefordert. Die Stellungnahme wurde am 17.02.2023 der Stadtverwaltung vorgelegt – siehe Anlage.

Mit Schreiben vom 09.01.2023 wurde der Hildburghäuser Werbering e.V., als Vertreter der Gewerbetreibenden in Hildburghausen, zur Stellungnahme durch die Verwaltung, aufgefordert. Die Stellungnahme wurde am 06.02.2023 der Stadtverwaltung vorgelegt. Die Beantwortung der offenen Fragen an den Werbering erfolgte am 20.02.2023 – eine abschließende Stellungnahme liegt somit noch nicht vor.

Mit Schreiben vom 11.01.2023 wurde die Firma EFM GmbH über die Bearbeitung des Antrags auf Einleitung der Bauleitplanung informiert, worauf ein weiteres Schreiben der Firma EFM GmbH am 24.01.2023 bei der Stadtverwaltung eingegangen ist.

Da die geplante Bebauung der Freifläche mit einem großflächigen Einzelhandelsgeschäft aufgrund der aktuell gültigen Bauleitplanung nicht erfolgen kann, ist eine weitere Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die nötige Bebauungsplanänderung stünde im Widerspruch zum gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hildburghausen, weshalb auch dieser geändert werden müsste. Da diese Änderungen Grundzüge der Bauleitplanung der Stadt Hildburghausen betreffen, sollte der Vorschlag des Thüringer Landesverwaltungsamt befolgt werden und über eine solch weitreichende Entscheidung erst nach Vorlage eines aktualisierten und konkretisierten Einzelhandelskonzeptes entschieden werden.

Anlagen:

- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Stellungnahmen zu Bauleitplanverfahren vor 2019
- Aufforderung zur Stellungnahme an das Thüringer Landesverwaltungsamt vom 09.01.2023
- Stellungnahme Thüringer Landesverwaltungsamt vom 17.02.2023

Verteiler nach der Beschlussfassung:

**Sitzungsdienst
Justiziar
Amt 60**