

Beschlussvorlage	Reg.-Nr.: BV 033/25
Amt / SG:	Status: öffentlich
Bauamt, 60/1 Bauerverwaltung und Stadtentwicklung	Datum: 15.04.2025

Betreff:

Bebauungsplan Einkaufszentrum "Renthofstraße" hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
N	23.04.2025	Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung und Energie
N	06.05.2025	Haupt- und Finanzausschuss
Ö	19.05.2025	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Der Stadtrat fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan Einkaufszentrum „Renthofstraße“. Die Lage des Bebauungsplans ist der Anlage (Übersichtslageplan) zum Beschluss zu entnehmen
2. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Schmalkalden, Flur 24 das Flurstück 163/7*, in der Flur 30 das Flurstücke 83/8* und in der Flur 35 die Flurstücke 1/1*, 1/2, 2/1, 2/2, 3, 4/1, 4/2*, 4/3, 5/1, 5/3, 5/4, 16, 17/2, 17/3, 17/4, 20, 28/1, 28/18*, 28/19, 28/21*, 33/7, 33/9, 45/2, 45/3, 45/4, 45/5, 46/2, 46/3*, 50/1*, 52, 53, 54, 55 und 163/6 (* teilweise). Das Plangebiet liegt in der Kernstadt von Schmalkalden. Es ist bereits durch ein Einkaufszentrum, durch einen Drogeriemarkt sowie durch Parkplätze in Nutzung. Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen im Norden und Westen von der „Renthofstraße“ begrenzt. Im Süden grenzt die Bebauung entlang der Straße „Stiller Tor“ an. Durch das Plangebiet verläuft der „Hedwigsweg“, welcher im Plangebiet nach Osten abbiegt.
3. Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.
4. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
5. Der Beschluss des Stadtrates Nr. 094/19S vom 16.12.2019 wird aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Einnahme in Höhe von: HHSt: <input type="checkbox"/> siehe Begründung <input type="checkbox"/> Kämmerer		<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> Ausgabe in Höhe von: HHSt:		

Begründung:

Ziel des Bebauungsplans ist es, für das bestehende Einkaufszentrum „Renthofstraße“ eine Umstrukturierung zu ermöglichen (Umgestaltung des Eingangsbereiches einhergehend mit einer Anpassung der Verkaufsflächen)

sowie die Schaffung flexiblerer Möglichkeiten zur Vermietung).

Es ist darauf hinzuweisen, dass der neu aufzustellenden Bebauungsplan damit den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kaufhaus am Festplatz" (vom 04.09.1996) überlagert und bezieht darüber hinaus einen östlichen liegenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb in den Bebauungsplan mit ein. Nach dem Erreichen der Rechtskraft des neu aufzustellenden Bebauungsplanes tritt dieser an die Stelle des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kaufhaus am Festplatz". Da ein Wiederaufleben des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kaufhaus am Festplatz" in dem vom Bebauungsplan Einkaufszentrum "Renthofstraße" überlagerten Teilbereich durch die Stadt nicht angestrebt wird, wird hierzu ein selbständiger Aufhebungsbeschluss gefasst. Angestrebt wird somit, dass der gesamte vorhabenbezogene Bebauungsplan "Kaufhaus am Festplatz" aufgehoben wird.

Für die Stadt Schmalkalden liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Stand Mai 2004 vor. Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist für den Bereich des Standortes „Sonderbaufläche Einkaufszentrum“ (EZ) und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Verfahrensstand:

In der Stadtratssitzung am 16.12.2019 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gefasst. Nach § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Eine Umsetzung des anvisierten Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB ist nicht möglich, da die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zugelassen werden sollen Vorhaben nach Nr. 18.6 i.V.m 18.8 der Anlage 1 (UVP - pflichtige Vorhaben) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, welche den zulässigen Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung überschreiten. Der Schwellenwert beträgt 5.000 m² Geschossfläche. Die Vorhaben, welche zugelassen werden sollen, haben jedoch eine Geschossfläche von ca. 11.000 m². Aus diesem Grund wird der Beschluss 094/19S aufgehoben und der B-Plan im Regelverfahren bearbeitet.

☐ Anlagen