



Stadt Lichtenfels

Landkreis Waldeck-Frankenberg

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-140/2024

Fachbereich	Hauptamt, Ordnungsamt
Federführendes Amt	Hauptverwaltung
Datum	28.10.2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Lichtenfels	06.11.2024	beschließend
Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lichtenfels	12.11.2024	beschließend
Ausschuss für Bauen und Umwelt der Stadt Lichtenfels	12.11.2024	beschließend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lichtenfels	26.11.2024	beschließend

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Lichtenfels
- 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, ST Goddelsheim
hier: Beratung und Beschlussfassung über**

- a) die Einleitung des Verfahrens gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (Einleitungsbeschluss),
- b) die Durchführung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB und
- c) die Übertragung von Verfahrensschritten an Dritte gemäß § 4b BauGB

Beschlussvorschlag:

a) Beratung und Beschlussfassung über die Einleitung des Verfahrens gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (Einleitungsbeschluss)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lichtenfels beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Goddelsheim gemäß § 2 Absatz 1 BauGB. Der anliegende Plan mit gekennzeichnetem Geltungsbereich (**Anlage 5**) wird Bestandteil des Beschlusses.

b) Beratung und Beschlussfassung über die Durchführung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lichtenfels beschließt die Durchführung der Verfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Es ist das zweistufige Regelverfahren nach den Vorgaben der §§ 3 und 4 BauGB anzuwenden.

c) Beratung und Beschlussfassung über die Übertragung von Verfahrensschritten an Dritte gemäß § 4b Baugesetzbuch

Zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens werden die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a Baugesetzbuch dem Planungsbüro Bioline aus 35104 Lichtenfels übertragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung der Bauleitplanung sind im Teilergebnishaushalt 2024, Produkt 095110 (Bauleitplanung) unter dem Sachkonto 6790000 eingestellt.

Sachdarstellung:

In Goddelsheim befindet sich aktuell ein Lebensmittelhändler. Hierbei handelt es sich um einen des EDEKA-Verbundes angehörigen Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 300 Quadratmeter. Die aktuelle Lage, die eingeschränkten Parkmöglichkeiten und die Größe des Gebäudes hemmen den Lebensmittelhändler sein Angebot auszubauen und sich zu erweitern.

Daher soll nun in Goddelsheim ein Angebot für die räumliche Verlagerung des Lebensmittelverbrauchermarktes geschaffen werden. Durch den Neubau in einer städtebaulich integrierten Lage kann ein moderner und zeitgemäßer Lebensmittelverbrauchermarkt errichtet werden, der in Bezug auf die Themen Warenpräsentation, Angebotsvielfalt, Erreichbarkeit, Kundenorientierung und Barrierefreiheit den aktuellen Anforderungen entspricht und durch die kurzfristige Bedarfsdeckung mit Gütern des täglichen Bedarfs einen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung in Lichtenfels leistet.

Weiterhin fehlt ein adäquates Flächenangebot für Gewerbetreibende in der Stadt Lichtenfels. Durch die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes im räumlichen Kontext mit dem geplanten Lebensmittelmarkt können Flächen vorgehalten und der gewerblichen Entwicklung Raum gegeben werden.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich im Außenbereich der Gemarkung Goddelsheim (**Anlagen 1 und 4**), werden im Regionalplan Nordhessen 2009 (**Anlage 2**) als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ festgelegt und im Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels (**Anlage 3**) als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Im Außenbereich sind ausschließlich privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig. Um bauplanungsrechtlich ein Angebot für Lebensmittelhändler und Gewerbetreibende vorzuhalten, sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes können Vorhaben nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) bewertet werden.

Der Magistrat der Stadt Lichtenfels empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lichtenfels den Beschluss in die Verfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet und Nahversorgung Goddelsheim“ im Stadtteil Goddelsheim einzutreten, zu fassen.

Ziel der Bauleitplanung:

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Stadt Lichtenfels die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) als „Gewerbliche Bauflächen“ und „Sonderbauflächen“, Zweckbestimmung „Einzelhandel“ bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

Mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche soll ein Angebot für den Lebensmitteleinzelhandel geschaffen werden, der der kurzfristigen Bedarfsdeckung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient. Hierdurch soll ein Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung in Lichtenfels unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen geleistet werden.

Mit der Ausweisung einer gewerblichen Bauflächen beabsichtigt die Stadt Lichtenfels Voraussetzung für endogene Entwicklungen von ortsansässigen Unternehmen zu schaffen und einen substanziellen Beitrag zur Sicherung und zum notwendigen Wachstum der Arbeitsplätze in Lichtenfels und in der Region zu leisten. Durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche soll zudem ein Beitrag zur Stärkung der Investitions- und Innovationskraft ansässiger Unternehmen geleistet werden.

Anlage(n):

1. Anlage 1 Übersichtsplan DTK 25
2. Anlage 2 Regionalplan Nordhessen 2009.pdf
3. Anlage 3 Flächennutzungsplan
4. Anlage 4 Luftbildaufnahme DOP20
5. Anlage 5 Räumlicher Geltungsbereich (FNP).pdf
6. Anlage 6 Planteil zum Bauleitplan FPLAN

Der Bürgermeister