

Fachbereich I	Az:
Fachgruppe I/3 - Stadtplanung und Grundstücksmanagement	
Sachbearbeiter/-in: Sandra Meyer	Datum: 27.08.2019

Gremium	Zuständigkeit	Ö-Status.	Sitzung am
<b>Ausschuss für Bau, Umwelt und Technik</b>	<b>Beschluss</b>	<b>öffentlich</b>	<b>23.09.2019</b>

**Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche für Möbel in einen Sonderpostenmarkt, Flst.Nr. 2782, Gemarkung Schopfheim, Auf der Gänsmatt 10**

**Beschlussvorschlag:**

1. Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage kann nicht erteilt werden, da die beantragte Nutzung gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Käppelematt – Nord – 2. Teiländerung“ nicht zulässig ist.
2. Das Einvernehmen zu einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes kann aus städtebaulichen Gründen nicht erteilt werden, da hierdurch Grundzüge des Bebauungsplanes (Festsetzung Warensortiment Möbel) berührt werden.
3. Eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Sortimentsfestsetzung kann aus städtebaulichen Gründen aufgrund des zentrumsrelevanten Warensortiments und der negativen Auswirkung auf die zentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt gemäß Einzelhandelsgutachten nicht vorgenommen werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Ja  Nein

**Begründung:**

Der Vorlage sind ein Übersichtsplan, Lageplan, Grundriss sowie ein Auszug aus dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt.

Für das gesamte Obergeschoss des Geschäftshauses Auf der Gänsmatt 10 in Schopfheim setzt der Bebauungsplan „Auf der Käppelematt-Nord – 2. Teiländerung“ eine Verkaufsfläche von maximal 1.750 qm für das Sortiment Möbelwaren fest.

Es liegt eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer Teilfläche der Verkaufsfläche für Möbelwaren in einen Sonderpostenmarkt vor. Es wird insbesondere die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Nutzungsänderung angefragt.

Der Sonderpostenmarkt soll auf der linken Teilfläche im Obergeschoss eingerichtet werden. Die reine Verkaufsfläche beträgt 940 qm. Das vorgesehene Warensortiment besteht fast ausschließlich aus zentrumsrelevanten Warensortimenten gemäß Einzelhandelsgutachten der Stadt Schopfheim.

Die angefragte Nutzungsänderung ist somit bauplanungsrechtlich gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Die Verwaltung hat eine Stellungnahme zur geplanten Nutzungsänderung bei der IHK eingeholt. Die IHK rät von einer Zulassung des geplanten Warensortiments am Standort weit außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt ab. Dies würde der zentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt gemäß Einzelhandelsgutachten entgegenstehen. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt sind nur nicht zentrumsrelevante Warensortimente zulässig.

Eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes sowie eine Änderung des Bebauungsplanes bezüglich des festgesetzten Warensortiments sind aus städtebaulichen Gründen hinsichtlich des Erhalts der zentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt gemäß Einzelhandelsgutachten nicht möglich.

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage kann daher nicht erteilt werden.

Anlage 1 - Flst.Nr. 2782, Schopfheim, Übersicht  
Anlage 2 - Flst.Nr. 2782, Schopfheim, Lageplan  
Anlage 3 - Flst.Nr. 2782, Schopfheim, Grundriss  
Anlage 4 - Flst.Nr. 2782, Schopfheim, B-Plan

Für die Richtigkeit:

gez.  
Dirk Harscher, Bürgermeister

gez.  
Karin Heining