

Fachbereich I	Az:
Fachgruppe I/3 - Stadtplanung und Grundstücksmanagement	
Sachbearbeiter/-in: Sandra Meyer	Datum: 25.09.2019

Gremium	Zuständigkeit	Ö-Status.	Sitzung am
Ausschuss für Bau, Umwelt und Technik	Beschluss	öffentlich	21.10.2019

Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer Verkaufsfläche für Textilien im EG in einen Einzelhandel mit Möbeln und Bettwaren, Flst.Nr. 2782, Gemarkung Schopfheim, Auf der Gänsmatt 10

Beschlussvorschlag:

1. Das planungsrechtliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage kann nicht erteilt werden, da die geplante Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Käppelematt – Nord – 2. Teiländerung“ nicht entspricht.
2. Eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes kann aus städtebaulichen Gründen nicht erteilt werden, da diese die Grundzüge des Bebauungsplanes (Festsetzung Einzelhandel mit Bekleidung) berührt.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein

Begründung:

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

Bereits Anfang des Jahres hatten die Antragsteller einen Nutzungsänderungsantrag auf Umnutzung des Textilfachgeschäftes im Erdgeschoss des Geschäftshauses Auf der Gänsmatt 10 in einen Getränkemarkt eingereicht. Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Technik hatte in der Sitzung am 25.03.2019 das Einvernehmen zur Nutzungsänderung sowie zu einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes „Auf der Käppelematt – Nord – 2. Teiländerung“ erteilt, da es sich im Wesentlichen bei dem Warensortiment (Getränke in größeren Gebinden) nicht um ein zentrumsrelevantes Sortiment handelt.

Die Baurechtsbehörde hatte jedoch den Antrag abgelehnt, da der Bebauungsplan im Erdgeschoss des Gebäudes ein Sondergebiet zum Einzelhandel mit Bekleidung und Schuhen festsetzt und der geplante Getränkemarkt somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entspricht. Eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes konnte nicht erteilt werden, da die geplante Nutzungsänderung den Grundzügen des Bebauungsplanes widerspricht.

Für die geplante Nutzungsänderung wäre eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich gewesen. Die Antragsteller haben den Nutzungsänderungsantrag jedoch nicht weiterverfolgt und keinen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

Es wurde nun eine Bauvoranfrage zur Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Nutzungsänderung der Verkaufsfläche des ehemaligen Bekleidungsmarktes im Erdgeschoss in einen Einzelhandel mit Möbeln und Bettwaren eingereicht.

Als Hauptsortiment sind Schlafzimmer-, Wohn-, Korb-, Kinder- und Badmöbel, Betten, Badzubehör, Küchenmöbel, Matratzen, Lattenroste und Zubehör, Teppiche (keine Rollenware), Oberbetten, Kopfkissen, Sonnen-/Sichtschutz, Lampen und Kinderartikel geplant. Als Randsortimente sind auf einer Fläche von nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche Schlaf-, Tagesdecken, Zierkissen, Saisonwaren (Camping Outdoor, Baumarkt- und Gartenartikel), Bettwäsche, Bettlaken, Handtücher, Meterware, Stielgarnituren, Dekoschals, Bilderrahmen, Klein-/Haushaltswaren, Tischdecken und Tischsets vorgesehen.

Die Gesamtnutzfläche in diesem Bereich des Erdgeschosses beträgt 925 qm, die reine Verkaufsfläche 724 qm.

Der Bebauungsplan „Auf der Käppelematt – Nord – 2. Teiländerung“ setzt für das Erdgeschoss des Geschäftsgebäudes Auf der Gäns matt 10 ein Sondergebiet für den Verkauf von Bekleidung auf einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.250 qm sowie für Schuhe mit einer Verkaufsfläche von max. 500 qm fest.

Die angefragte Nutzung für einen Einzelhandel mit Möbeln und Bettwaren im Erdgeschoss entspricht somit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes ist nicht möglich, diese die Grundzüge des Bebauungsplanes (Festsetzung Verkaufsfläche für Bekleidung und Schuhe) berührt.

Für die Zulassung des geplanten Einzelhandels mit Möbeln und Bettwaren ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Verwaltung hat eine Stellungnahme der IHK eingeholt. Die IHK hat grundsätzlich keine Bedenken hinsichtlich der Zulassung des geplanten Warensortiments, da dieses weitgehend nicht zentrumsrelevant gemäß dem Einzelhandelsgutachten ist. Das teilweise zentrumsrelevante Randsortiment bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist für den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt ebenfalls unbedenklich.

In der Sitzung am 23.09.2019 hat der Ausschuss für Bau, Umwelt und Technik unmissverständlich den Standpunkt vertreten, dass ohne klare und städtebaulich vertretbare Konzeption für die leerstehenden Räume Auf der Gäns matt 10 keine Bebauungsplanänderung durchgeführt wird.

Die Antragsteller wünschen jedoch eine förmliche Entscheidung über die Bauvoranfrage. Aus den genannten Gründen kann das Einvernehmen zu der Bauvoranfrage nicht erteilt werden.

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

Für die Richtigkeit:

gez.
Dirk Harscher, Bürgermeister

gez.
Karin Heining