

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 Ausstellungs- und Verkaufsfläche für Möbel im OG in einen Textilfachmarkt, Flst.Nr. 2782, Gemarkung Schopfheim, Auf der Gäns matt 10

Beschlussvorschlag:

1. Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage kann nicht erteilt werden, da die beantragte Nutzung bzw. das geplante Warensortiment 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 zentrums- und nahversorgungsrelevanten 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 beigelegt.

In der Sitzung am 23.09.2019 hatte der Ausschuss für Bau, Umwelt und Technik bereits über eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung der Ausstellungs- und Verkaufsfläche für Möbel im Obergeschoss des Gebäudes in ein Fitness-Studio beraten. Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage konnte nicht erteilt werden, da die geplante Nutzung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Außerdem konnte einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes aus städtebaulichen Gründen nicht zugestimmt werden, da diese die Grundzüge des Bebauungsplanes „Festsetzung Einzelhandel mit Möbelwaren“ berührt.

Es wurde nun eine neue Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung der Ausstellung- und Verkaufsfläche für Möbel im Obergeschoss (rechts) in einen Textilfachmarkt zur Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eingereicht. Die Antragsteller wünschen eine förmliche Entscheidung über die Bauvoranfrage.

Die Nutzfläche beträgt insgesamt 977 qm davon sind 866 qm als reine Verkaufsfläche vorgesehen. Das geplante Warensortiment weist insbesondere Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Wäsche, Heimtextilien, Spiel- und Sportwaren, Sportbekleidung, Haushaltswaren, Drogerie-/Parfümerieartikel u.a. auf.

Der Bebauungsplan „Auf der Käppelematt – Nord – 2. Teiländerung“ setzt für das gesamte Obergeschoss eine Verkaufsfläche von max. 1.750 qm für das Sortiment Möbelwaren fest. Die angefragte Nutzungsänderung in einen Textilfachmarkt ist somit bauplanungsrechtlich gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Bei den geplanten Warensortimenten handelt es sich ausschließlich um nahversorgungsrelevante bzw. zentrumsrelevante Sortimente gemäß dem Einzelhandelsgutachten.

Die Verwaltung hat eine Stellungnahme zur geplanten Nutzungsänderung bei der IHK eingeholt. Danach sollte das geplante zentrums- und nachversorgungsrelevante Warensortiment weit außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt auf keinen Fall zugelassen werden. Dies würde der zentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt entgegenstehen. Die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Verkaufsfläche für Bekleidung im Erdgeschoss von 1.250 qm ist bereits großzügig ausgelegt. 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 OG
Anlage 4 - Flst.Nr. 2782, Schopfheim, B-Plan

Für die Richtigkeit:

gez.
Dirk Harscher, Bürgermeister

gez.
Karin Heining