



## Sitzungsvorlage

### **11. Bauleitplanung: FNP 2030 – 10. Änderung des FNP zum Bebauungsplan „Gewerbe und Sondergebiet Spangel – 2. Änderung“**

**„Billigung des Vorentwurfs und Freigabe für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB“.**

#### **Aufgaben und Ziele des Flächennutzungsplans:**

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Erweiterung des bestehenden Möbelhauses der Firma wohnfitz GmbH sowie die Verlagerung des Edeka-Lebensmittelmarktes:

##### Erweiterung Möbelhaus

Die Fa. wohnfitz GmbH betreibt seit Jahren in Walldürn das Möbelhaus wohnfitz mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 5.250 m<sup>2</sup>. Das Möbelhaus befindet sich in einem „Sondergebiet Möbelhaus“ mit entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen. Ergänzend wurde im Zuge des Raumordnungsverfahrens ein raumordnerischer Vertrag zwischen der Stadt Walldürn, der Stadt Buchen, dem Verband Region Rhein-Neckar, dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Neckar-Odenwald-Kreis geschlossen, in dem diese Obergrenzen nebst anderen Bestimmungen festgelegt werden.

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens, einer notwendigen Weiterentwicklung des Konzepts, welche i. W. eine großzügigere Warenpräsentation und ergänzende Flächen wie z.B. die Einrichtung einer Kochschule zum Ziel hat, soll die Verkaufsfläche erweitert werden. Jedoch sind auch betriebsintern Veränderungen notwendig, da die Lager- und Logistikflächen sowie Büroflächen im bestehenden Gebäude nicht ausreichen. Daher möchte wohnfitz den Betrieb im direkten Umfeld erweitern. Hierfür ist ein Areal östlich des Bestandsgebäudes vorgesehen, auf dem ein separater Gebäudekörper realisiert werden soll, welcher im Erdgeschoss durch einen „Verbindungsbau“ mit dem Haupthaus verbunden werden soll.

##### Verlagerung des Edeka-Lebensmittelmarktes

Die EDEKA betreibt seit Jahrzehnten am Standort Buchener Straße ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.020 m<sup>2</sup>. Dieser ist als nicht mehr zeitgemäß einzuordnen und soll an den Standort „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ ins Umfeld des bestehenden wohnfitz-Möbelhauses verlagert werden. Dort ist bereits eine Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen, welche in einem Teilbereich einen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> (800 m<sup>2</sup> VK) und in einer weiteren Fläche einen Getränkemarkt mit einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> (800 m<sup>2</sup> VK) vorsieht.

Nun besteht die Möglichkeit, den Edeka-Standort zu verlagern und einen Lebensmittelmarkt mit max. 1.700 m<sup>2</sup> VK, davon 1.200 m<sup>2</sup> Lebensmittel und 500 m<sup>2</sup> Getränke inkl. der jeweils Lebensmittelmarkt-typischen Randsortimente westlich des wohnfitz-Möbelhauses zu realisieren.

Ziel und Zweck der Planung ist die Weiterentwicklung bestehender Einzelhandelbetriebe im Bereich Möbel und Lebensmittel und die damit verbundene Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

### **Verfahren:**

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Verbandsversammlung am 23.11.2022 gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Normalverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Parallel zu diesem Verfahren soll der Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel – 2. Änderung“ aufgestellt werden.

### **Beschlussempfehlung**

---

Die Verbandsversammlung billigt den Vorentwurf zur „10. Änderung des Flächennutzungsplans 2030“ mit der Begründung vom 15.09.2022 und gibt diesen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB frei.