



Sitzungsvorlage

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

- a) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB**
- b) **Billigung des Entwurfs und Freigabe für die Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 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 m². 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.

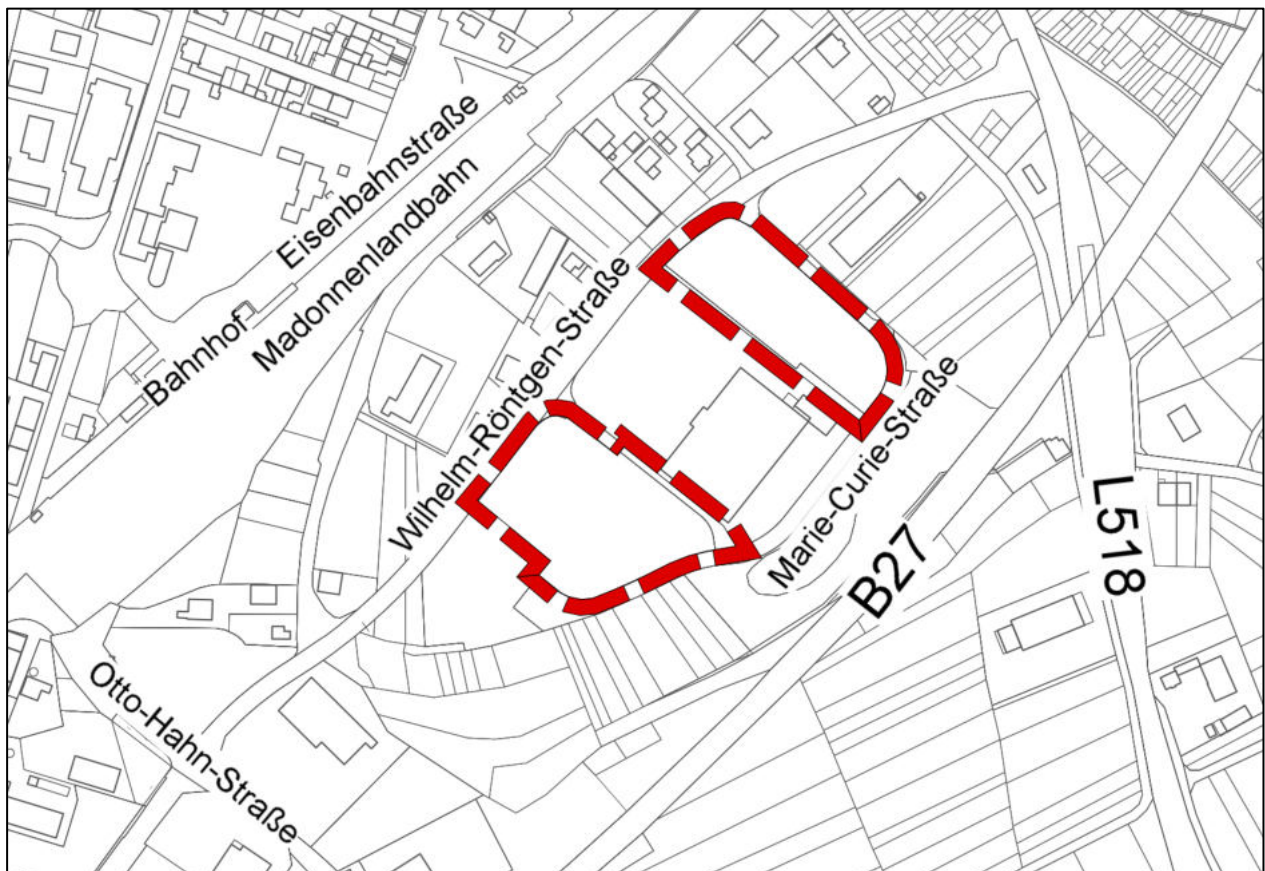
Verlagerung des Edeka-Lebensmittelmarktes

Die EDEKA betreibt seit Jahrzehnten am Standort Buchener Straße ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.020 m². 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 m² (800 m² VK) und in einer weiteren Fläche einen Getränkemarkt mit einer Geschossfläche von 1.200 m² (800 m² VK) vorsieht.

Nun besteht die Möglichkeit, den Edeka-Standort zu verlagern und einen Lebensmittelmarkt mit max. 1.700 m² VK, davon 1.200 m² Lebensmittel und 500 m² 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:

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Normalverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Parallel zu diesem Verfahren wird der Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel – 2. Änderung“ aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 26.02.2024 bis einschließlich 05.04.2024 in Form einer Auslage des Vorentwurfs beim Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn sowie online auf www.gvv-hw.de durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.02.2024 bis einschließlich 05.04.2023.

Die Verbandsversammlung hat sich nun in dieser Sitzung mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen zu befassen. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Den Abwägungsvorschlag sowie die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangenen Stellungnahmen entnehmen Sie bitte der beiliegenden Aufstellung. Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

Beschlussempfehlung

- a) Die Verbandsversammlung beschließt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß dem vorliegenden Abwägungsvorschlag.
- b) Die Verbandsversammlung billigt den Entwurf zur „10. Änderung des Flächennutzungsplans 2030“ mit der Begründung mit Datum vom 03.05.2024 und gibt diesen zur Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB frei.