



## Sitzungsvorlage

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

- a) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**
- b) **Billigung des Entwurfs**
- c) **Feststellungsbeschluss**

#### **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.

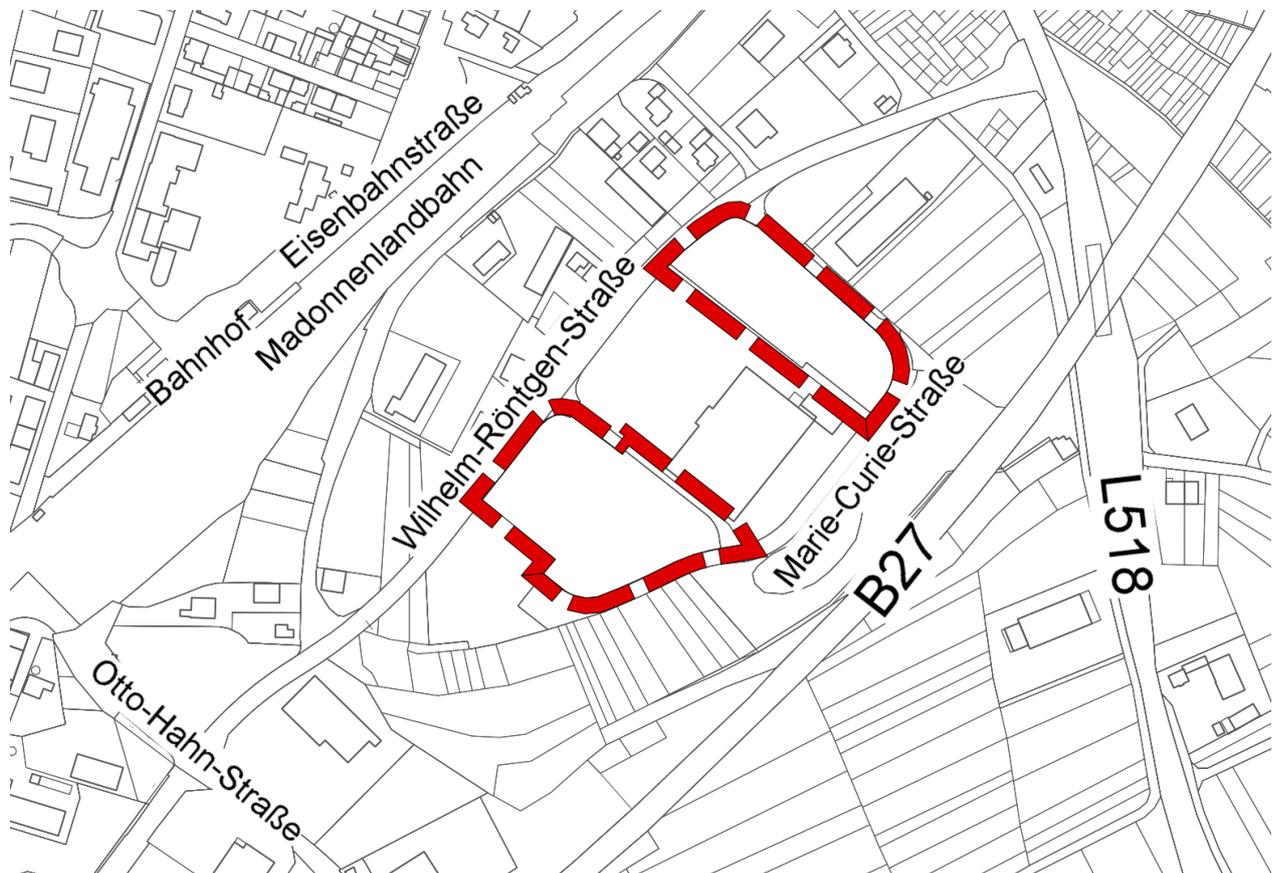
Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens, einer notwendigen Weiterentwicklung des Konzepts, welche i. W. eine großzügigere Warenpräsentation und ergänzende Flächen wie z.B. die Einrichtung einer Kochschule zum Ziel hat, soll die Verkaufsfläche erweitert werden. Jedoch sind 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:**

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 Offenlegung fand im Zeitraum vom 01.07.2024 bis 02.08.2024 statt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen Stellungnahmen mit Hinweisen zu raumordnerischen Belangen, zum Umweltbericht, zum Artenschutz, zur Eingriffsregelung, zum Grundwasserschutz, zum Klimaschutz, zur Geotechnik, zum Bodenschutz und zur Denkmalpflege ein. Die Stellungnahmen wurden abgewogen und zum größten Teil berücksichtigt. In der beiliegenden Behandlungsübersicht findet sich ein Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## Beschlussempfehlung

---

- a) Die Verbandsversammlung beschließt die Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß dem vorliegenden Abwägungsvorschlag.
- b) Die Verbandsversammlung billigt den Entwurf zur „10. Änderung des Flächennutzungsplans 2030“ mit der Begründung mit Datum vom 16.10.2024 sowie dem Umweltbericht vom 03.05.2024.
- c) Der Feststellungsbeschluss wird durch die Verbandsversammlung gefasst und die Änderung des Flächennutzungsplanes somit festgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt die Flächennutzungsplanänderung zur Genehmigung vorzulegen und die Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.