Sitzung	Technischer Ausschuss - Ö - 08.02.2011		
Beratungspunkt	**Bebauungsplan Posthof / Donaueschingen, 1. Änderung - Zustimmungsbeschluss**		
Anlagen	2		
Finanzposition			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr.	Sitzung	Datum
	60-020/08	TA-NÖ	12.02.2008
	60-088/08	GR-NÖ	22.07.2008
	60-026/09	GR-Ö	10.02.2009
	60-084/10	TA-NÖ	29.06.2010
	60-115/10	TA-Ö	28.09.2010

Erläuterungen:

Am **10.02.2009** hat der Gemeinderat einen **Änderungsbeschluss** für den Bebauungsplan Posthof gefasst. Die wichtigsten Änderungspunkte sind:

- Auf dem Grundstück soll großflächiger Einzelhandel errichtet werden.
- Das alte Postgebäude soll erhalten werden.

Die Verwaltung hat den **Technischen Ausschuss** am **28.09.2010** über den aktuellen Sachstand informiert. Auf diese Vorlage wird verwiesen.

Für die Umnutzung des alten Postgebäudes als Ärztehaus wurde in der Zwischenzeit eine Baugenehmigung erteilt.

In den gewerblichen **Fachmarktbereich** (2geschossiger Neubau) an der Nordseite des Grundstückes werden nach derzeitigem Stand folgende Firmen einziehen:

- Netto Lebensmittel
- Müller Drogeriemarkt
- KIK Bekleidung

In den Bereich des **Postgebäudes** an der Bahnhofstraße werden sich voraussichtlich einmieten:

- Ärzte und Zahnärzte aus Donaueschingen
- Apotheke aus Donaueschingen
- Bäcker- und Tagescafe aus Donaueschingen

Der Gemeinderat hat bereits am 10.02.2009 darauf hingewiesen, dass von einem qualifizierten **Verkehrsplaner** vor Änderung des Bebauungsplanes nachgewiesen werden muss, welche Konsequenzen die Ansiedlung von ca. 2.000 m² Verkaufsfläche für die Verkehrsführung in der Bahnhofstraße nach sich ziehen wird. Der Bauherr hat das Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe, mit dieser Untersuchung beauftragt. Mittlerweile liegen die Ergebnisse vor (**Anlage 1**). Wichtigste Änderung:

Für die von der Schellenbergbrücke kommenden Fahrzeuge ist ein Linksabbiegestreifen anzulegen, um damit auch bei einzelnen, in das Einkaufzentrum abbiegenden Fahrzeugen den gesamten Verkehr auf der Bahnhofstraße nicht zu behindern. Um diesen Linksabbiegestreifen in ausreichender Länge anlegen zu können, ist es erforderlich, dass die Mittelinsel auf der Bahnhofstraße etwas verkürzt wird und darüber hinaus auch der Autobriefkasten auf der Nordseite der Bahnhofstraße entfällt.

Der Gemeinderat hatte am 10.02.2009 ebenfalls auf die notwendige sorgfältige **grünordnerische Gestaltung** des Parkplatzes und einen ansprechenden städtebaulichen Abschluss des Parkplatzes zur Bahnhofstraße hingewiesen. Die entsprechenden Pläne liegen mittlerweile vor und können in der Sitzung erläutert werden (**Anlage 2**).

Am **02.12.2010** fand im Rathaus **die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** statt. Von einigen anwesenden Anliegern wurde das Verfahren ausdrücklich begrüßt. Folgende Bedenken wurden vorgetragen.

Anlieferung

Die Anlieferung des Drogeriemarktes erfolgt über die Sackgasse Am Karlsgarten. Ein Anlieger weist auf mögliche Probleme hin, die bei der Anlieferung entstehen könnten. Der Verkehrsplaner hat daraufhin alternative Anlieferungsmöglichkeiten in diesem Bereich, die nicht von der Straße Am Karlsgarten sondern vom privaten Parkplatz angefahren werden, entwickelt. Diese werden von der Bauherrschaft jedoch abgelehnt, da die Verkaufsfläche stark beschnitten wird. Auch wird eine Verschlechterung der Anlieferungssituation aus schalltechnischer Sicht erwartet, da die Anlieferungsöffnung näher an die Wohnbebauung heranrückt. Ein weiterer Nachteil wird darin gesehen, dass die Fassadengestaltung zum Parkplatz durch den Anlieferungsbereich zerstört wird.

Einzelhandelskonkurrenz

Bedenken wurden vorgetragen, dass die vorgesehenen Branchen (Glas-, Porzellan- und Spielwaren) Konkurrenz für den Einzelhandel in der Karlstraße darstellen. Es wurde beantragt, im Bebauungsplan diese Branchen komplett auszuschließen. Weiterhin wurde der Wegzug des Drogeriemarktes aus der Max-Egon-Straße negativ bewertet. Der Drogeriemarkt Müller stellt heute einen Frequenzbringer für die Max-Egon-Straße dar. Da der Posthof zum vom Gemeinderat festgelegten Innenstadtbereich gehört, rät die Verwaltung von derartigen Ausschlüssen ab.

Mit Datum vom 24.01.2011 hat die Verwaltung ein Schreiben der Eigentümergemeinschaft Irmastraße 3 b und c erreicht, mit dem grundsätzliche Bedenken gegen die geplante Änderung vorgetragen werden. Die Bedenken richten sich gegen den massiven Gebäudekomplex mit entsprechenden Auswirkungen auf Luftströmungen und Lichteinfall. Betroffen seien nahezu 2/3 der Wohnungen in einem Umfang, der nicht zumutbar ist. Die Eigentümergemeinschaft kündigt an, dass sie sich gegen die vorgesehene Änderung mit allen rechtlichen Mitteln zur Wehr setzen wird. Verwaltung und Bauträger werden sich in den kommenden Tagen mit der Eigentümergemeinschaft und deren Bedenken auseinander setzen.

32
63
BM

Beschlussvorschlag:

1. Dem Bebauungsplan Posthof / Donaueschingen, 1. Änderung wird in der vorgelegten Fassung **(Anlagen**

3 und 4) zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage durchzuführen.

Beratung: