

Sitzung	Technischer Ausschuss - Ö - 20.03.2012		
Beratungspunkt	Bebauungsplan Proviantamt / Änderung - erneuter Zustimmungsbeschluss		
Anlagen	2		
Finanzposition			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 60-015/11	Sitzung GR-Ö	Datum 01.03.2011

Erläuterungen:

Der Gemeinderat hat am 01.03.2011 den Aufstellungs- und Zustimmungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Proviantamt gefasst. Wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung ist es, das ausgewiesene Gewerbegebietsgrundstück auf dem sich unter anderem das ehemalige Einkaufszentrum Bauhaus befindet, in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel umzuwandeln. Die zulässigen Nutzungsarten und Sortimente wurden mit einer maximal zulässigen Nutzfläche von 5.765 m² festgesetzt.

Im Zuge der Offenlage des Bebauungsplanes und im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gingen Bedenken ein.

So wurde angeregt, durch ein entsprechendes Gutachten zu belegen, dass bezogen auf die zulässigen Sortimente keine Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich zu befürchten ist. Außerdem war zu prüfen, ob die Verkaufsfläche mit der Einwohnerzahl des Mittelbereichs als abgestimmt angesehen werden kann.

Des Weiteren soll nachgewiesen werden, ob trotz der möglichen Verkaufsflächen von 5.765 m² den regionalplanerischen Zielen des Beeinträchtigungsgebotes und des Konkurrenzgebotes entsprochen wird. Auch sollte in den Bebauungsplanvorschriften nicht die Nutzfläche sondern die „Verkaufsfläche“ festgesetzt werden.

Abwägungsvorschlag des Stadtbauamtes / GMA

Der Anregung, durch ein Gutachten zu belegen, dass die geplante Nutzungsänderung nicht den Zielen der Raumordnung widerspricht, wurde nachgekommen. Von Seiten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), die bereits für Donaueschingen 1998 und 2003 das Einzelhandelskonzept erarbeitet hat, wurde die Bewertung vorgenommen.

Ergebnis:

Die textlichen Festsetzungen sollten dahingehend geändert werden, dass eine Trennung zwischen den Festsetzungen für Einzelhandelsbetriebe und den sonstigen Nutzungen erfolgt. Dabei ist eine maximale Verkaufsflächenobergrenze unabhängig von den sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen) zu definieren und in den textlichen Festsetzungen festzuhalten. Realistischerweise kommen am Standort Donaucenter nur die Flächen im Erdgeschoss für Nutzungen im Bereich Einzelhandel in Betracht. Die Obergeschosse

sind schon heute nicht mit Einzelhandelsnutzungen belegt und werden auch in Zukunft aufgrund des Flächenzuschnitts und des Gebäudegrundrisses für einzelhandelsbezogene Nutzungen nicht zur Verfügung stehen. Demnach könnten im jetzigen Erdgeschoss knapp 4.000 m² Nutzfläche eingerichtet werden. Das Baufenster für dieses Gebäude ist so eng gefasst, dass nur eine geringfügige Erweiterung möglich ist. Die Freiverkaufsregelungen im Entwurf des Bebauungsplanes (Überschreitung der durch Flächen für den Freiverkauf von 200 m²) können unverändert übernommen werden. Die sonstigen Nutzungen sollten nicht mit einer maximalen Flächengrenze belegt werden.

Als sortimentsspezifische Verkaufsflächenobergrenze wurden in den einzelnen Sortimentsbereichen folgende Werte festgelegt:

Elektrogroßgeräte / Beleuchtung / -installation	1.000 m ² VK
Heimcomputer	400 m ² VK
Möbel, Küchen, Büromöbel	3.200 m ² VK
Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf	3.200 m ² VK
Teppiche, Bodenbeläge	1.000 m ² VK
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse	-----
Autozubehör	400 m ² VK
Sportgroßgeräte / Fahrräder / Campingartikel	200 m ² VK
Sportartikel	1.000 m ² VK
Fotogeräte, Fotowaren	80 m ² VK
Unterhaltungs- und Haushaltselektronik	500 m ² VK
Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren	150 m ² VK

Die sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen sind in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen. Zusammen mit der im Erdgeschoss maximal nutzbaren Fläche von 4.000 m² ergeben sich Entwicklungsspielräume auch in den Sortimentsbereichen.

Das derzeit im Plangebiet ansässige Secondo-Sozialkaufhaus ist eindeutig nicht als Einzelhandelsbetrieb zu bewerten. Es fällt unter die sonstigen Nutzungen und kann als Anlage für soziale Zwecke weiterhin am Standort Donaucenter betrieben werden.

Mit den vorgeschlagenen Modifikationen für die Änderung des Bebauungsplanes Proviantamt wird sämtlichen Rechtsvorschriften (insbesondere Konkurrenzgebot und Beeinträchtungsverbot) Rechnung getragen.

Die neu formulierten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden von Seiten des Vorhabenträgers mitgetragen. Sie bedingen eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes.

5
BM

Beschlussvorschlag: Dem Bebauungsplan Proviantamt / Änderung wird zugestimmt (Offenlegungsbeschluss).

Beratung: