

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 07.05.2013		
Beratungspunkt	Bebauungsplan Proviantamt / Änderung - Satzungsbeschluss		
Anlagen	5		
Finanzposition			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 60-015/11 4-030/12 4-015/13	Sitzung GR-Ö TA-Ö GR-Ö	Datum 01.03.2011 20.03.2012 29.01.2013

Erläuterungen:

Bereits am 01.03.2011 hat der Gemeinderat einen Aufstellungs- und einen Zustimmungsbeschluss zur Änderung des aus dem Jahre 1987 stammenden Bebauungsplanes „Proviantamt“ gefasst. Ziel der vom Gemeinderat beschlossenen Änderung ist es, das im Ursprungsplan ausgewiesene Gewerbegrundstück dauerhaft als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu nutzen. Bis zur Schließung wurde das Grundstück bereits als Baumarkt genutzt. Weiteres Ziel des Gemeinderates ist es, die in der Innenstadt vorhandenen Sortimente durch zwei großflächige Sortimente, die in der Innenstadt nicht untergebracht werden können, zu ergänzen:

- Geschäft für Sportartikel
- Elektronikmarkt

1. Offenlage vom 15.08.2011 bis 15.09.2011

In dem genannten Zeitraum fand eine erste Offenlage und eine Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden von Seiten verschiedener Behörden Bedenken in Bezug auf die nicht hinreichend spezifizierten Sortimentsbeschränkungen des Bebauungsplanentwurfes geäußert. Es wurde angeregt, die Planung hinsichtlich der Kriterien „Kongruenzgebot“ sowie „Beeinträchtungsverbot“ zu prüfen und für die einzelnen Sortimentsbereiche sortimentsspezifische Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.

Über die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 20.03.2012 beraten (Abwägungsergebnis vom 20.03.2012 – **Anlage 1**). Die Anregungen zur Konkretisierung der Sortimentsbeschränkungen auf der Grundlage eines Gutachtens wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt, eine entsprechende gutachterliche Untersuchung wurde durch den Vorhabenträger beauftragt. Die Untersuchungen erfolgten durch die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg). Die Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens wurden in Form von sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen für den Planbereich in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

2. öffentliche Auslegung vom 10.04.2012 bis 10.05.2012

In Folge der Ergänzung bzw. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde dieser gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB nach Beschluss durch den Technischen Ausschuss am 20.03.2012 erneut ausgelegt und die Stellungnahmen der Behörden wurden erneut eingeholt.

Im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens wurde der überarbeiteten Planung von Seiten des Regionalverbands zugestimmt. Von Seiten des Handelsverbandes Südbaden und der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg wurden erneut Fragen zu einzelnen Punkten des Fachgutachtens und den daraus resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplans vorgebracht. Durch eine erneute Stellungnahme des Gutachters (GMA) vom 21.05.2012 können diese Bedenken ausgeräumt werden (siehe Abwägungsvorlage, Nr. 3 in Anlage 2).

Die im Rahmen des 2. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise sowie die Art und Weise, wie diese im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden, sind in der Beschlussvorlage „Abwägungsvorlage zur 2. Offenlage“ (**Anlage 2**) dokumentiert. Diese Bedenken und Anregungen wurden noch nicht beraten.

3. öffentliche Auslegung vom 11.02.2013 bis 11.03.2013

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens konnten durch die Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt Donaueschingen zwei konkrete Interessenten für die Ansiedlung zweier Einzelhandelsmärkte im Elektro- sowie im Sportartikelbereich gewonnen werden. Durch den Interessenten des Elektronikmarktes wurde eine konkrete Sortimentsstruktur vorgelegt. Daraus ergab sich ein Anpassungsbedarf der Sortimentsvorgaben des Bebauungsplanes bzw. der gutachterlichen Stellungnahme der GMA. Die Untersuchung wurde daraufhin durch die GMA dahingehend überarbeitet, dass die konkreten Flächenangaben des vorgesehenen Mieters nun berücksichtigt wurden. Die Summe aller Verkaufsflächen wurde gegenüber der ersten Offenlage jedoch nicht vergrößert.

Die aus der Überarbeitung des Gutachtens resultierenden, sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen (vergrößerte Verkaufsfläche für Unterhaltungselektronik sowie die neu aufgenommenen Sortimentsgruppen Telekommunikation sowie Bild- und Tonträger).

Bei den örtlichen Bauvorschriften wurden die Bestimmungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen dahingehend überarbeitet, dass an Gebäuden maximal 50 m² sowie am Webepylon maximal 75 m² Werbung zulässig sind.

Aufgrund der Ergänzung bzw. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde dieser, nach erneutem Zustimmungsbeschluss durch den Gemeinderat am 29.01.2013, ein weiteres Mal gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB ausgelegt.

Im Rahmen dieses erneuten Beteiligungsverfahrens wurden keine neuen Belange vorgebracht, die weitere Ergänzungen oder Änderungen des Bebauungsplans erforderten.

Die im Rahmen des 3. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hin-

weise sowie die Art und Weise, wie diese im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden, sind in der Beschlussvorlage „Abwägungsvorlage zur 3. Offenlage“ (**Anlage 3**) dokumentiert.

Der Sitzungsvorlage beigelegt sind:

- Abwägungsvorlage zur 1. Offenlage (**Anlage 1**)
- Abwägungsvorlage zur 2. Offenlage (**Anlage 2**)
- Abwägungsvorlage zur 3. Offenlage (**Anlage 3**)
- Planauszug Änderungsbereich zeichnerischer Teil (**Anlage 4**)
- Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften – Textteil (**Anlage 5**)

5 BM

Beschlussvorschlag:

1. Über die im Rahmen des 1. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird entsprechend der Beschlussvorlage „Abwägungsvorlage zur 1. Offenlage“ beschlossen.
2. Über die im Rahmen des 2. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird entsprechend der Beschlussvorlage „Abwägungsvorlage zur 2. Offenlage“ beschlossen.
3. Über die im Rahmen des 3. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird entsprechend der Beschlussvorlage „Abwägungsvorlage zur 3. Offenlage“ beschlossen.
4. Der Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften „Proviantamt / Änderung“ werden als Satzung beschlossen.

Beratung: