

ABWÄGUNGSERGEBNIS 1. OFFENLAGE VOM 15.08.2011 BIS 15.09.2011

Behörden-Beteiligung (TÖB) gem. § 4 (2) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit - gem. § 3 (2) BauGB

Bereits beraten im Technischen Ausschuss am 20.03.2012

Datum: 20.03.2012

Projekt: 1123

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
1	Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 19.08.2011	
1.1	Das Plangebiet ist in der Regionalplanfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Regionalverbands SBH als Vorranggebiet ausgewiesen. Insoweit handelt es sich um einen Standort, der aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten geeignet ist.	Kenntnisnahme
1.2	Allerdings stellen sich doch einige Fragen. So ist zunächst nicht nachvollziehbar, weshalb für das neu geplante Sondergebiet im Bereich des bisherigen Baumarktes eine Nutzfläche und keine Verkaufsfläche festgesetzt werden soll. Hinzu kommt, dass in diesem Bereich völlig unterschiedliche Sortimente zugelassen werden sollen, die zu ganz unterschiedlichen Auswirkungen führen können, zumal jedes dieser Sortimente die gesamte zulässige Nutzfläche belegen könnte. So hat bspw. ein Elektromarkt, der die bislang genehmigte Verkaufsfläche von 3.200 qm ausfüllt, sicher andere Auswirkungen als ein Kfz-Handel in der gleichen Größenordnung. Ein großer Elektromarkt würde sich für Donaueschingen vermutlich kaum beeinträchtigend auswirken, könnte aber unter Umständen im Umland zu größeren Umsatzumverteilungen führen, zumal hier auch im großen Umfang zentrenrelevante Sortimente möglich wären. Da in der Regel Verkaufsflächenangaben erforderlich sind, um Auswirkungen von Einzelhandelsgroßprojekten abschätzen zu können, regen wir zunächst an, statt einer maximal zulässigen Nutzfläche eine Verkaufsfläche festzusetzen. Darüber hinaus bedarf es jedoch einer Untersuchung der möglichen Auswirkungen der geplanten Sortimente. Ohne eine solche Untersuchung sehen wir uns nicht in der Lage, eine abschließende raumordnerische Stellungnahme abzugeben.	Der Anregung wurde gefolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine gutachterliche Stellungnahme der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg) in Auftrag gegeben. Ziel der Untersuchung war eine gutachterliche Aussage zu den am vorliegenden Standort sinnvollen und möglichen Einzelhandelsnutzungen, sowie Aussagen zum Sortimentsbezug und ggf. flächenhafter Begrenzung. „Auf Basis der Situation vor Ort, der zur Verfügung stehenden Entwicklungspotentiale, des Gefährdungspotentials sowie unter Berücksichtigung der Einhaltung des Kongruenzgebots wurden schließlich sortiments-spezifische Verkaufsflächenobergrenzen für den Standort „Donaucenter“ in Donaueschingen ermittelt. Diese tragen ebenfalls der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbot-Rechnung. So ist bei den vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen mit keiner Schädigung zentraler Versorgungsbereiche oder Marktaustritten von Wettbewerbern zu rechnen.“(GMA, 03/2012). Die Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens wurden in Form von sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen für den Planbereich in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Auf die Untersuchungen und die Aussagen des Fachgutachtens wird ergänzend verwiesen („Gutachterliche

Stadt Donaueschingen, Bebauungsplan „Proviantamt“ Änderung

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
		Stellungnahme B-Plan Proviantamt – Änderung in Donaueschingen“, GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, März 2012). Gemäß § 4a(3) BauGB wird ein erneutes Beteiligungsverfahren durchgeführt.
1.3	Abschließend regen wir an, auch für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ eine maximale Verkaufsfläche anzugeben. Die Tatsache, dass das Gebiet im Fortschreibungsentwurf des Regionalplans als Vorranggebiet ausgewiesen ist, bedeutet nicht, dass hier jeglicher Einzelhandel in beliebigem Umfang zulässig ist.	Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist der nördliche Teilbereich des Areals „Proviantamt“. Sollte sich im südlichen Teilbereich zukünftig ein Planungserfordernis ergeben, so werden auch dort die Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen angepasst.
2	Regionalverband SBH, VS Schreiben vom 10.08.2011	
2.1	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Proviantamt" befindet sich vollständig innerhalb des im Regionalplanfortschreibungsentwurf "Einzelhandelsgroßprojekte" festgelegten Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Daher begrüßen wir das Vorhaben, neben dem bereits als Sondergebiet "Einkaufszentrum" festgesetzten südlichen Teilbereich nun auch den nördlichen, ebenfalls größtenteils als Einzelhandelsstandort genutzten Teilbereich des Bebauungsplans als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" auszuweisen.	Kenntnisnahme.
2.2	Durch die Lage im Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte wird allerdings zunächst nur dem regionalplanerischen Integrationsgebot nachgekommen. Deshalb möchten wir darauf hinweisen, dass aufgrund der möglichen Verkaufsfläche von bis zu 5.965 m ² und der mehr als bisher zulässigen Sortimente geprüft werden sollte, ob auch den regionalplanerischen Zielen des Beeinträchtigungsverbots und des Kongruenzgebots entsprochen wird. Der Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg regt daher an, durch ein entsprechendes Gutachten zu belegen, dass bezogen auf die zulässigen Sortimente insbesondere keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich zu befürchten ist und somit die Verkaufsfläche mit der Einwohnerzahl des Mittelbereichs als abgestimmt angesehen werden kann.	Die Anregung wurde berücksichtigt. Siehe hierzu Abwägungsvorschlag Ziff. 1.2
2.3	Unabhängig davon sollte im Bebauungsplan durchgängig der Begriff "Verkaufsfläche" verwendet werden. Der Begriff „Nutzfläche“ ist hier nirgendwo definiert.	Die Anregung wurde in der Überarbeitung der planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt.
3	IHK SBH, VS Schreiben vom 16.08.2011	
3.1	In Bezug auf die uns vorgelegten Bebauungsplanunterlagen nehmen wir wie folgt Stellung und äußern erhebliche Bedenken: Einzelhandelskonzept Donaueschingen: Donaueschingen hat ein Einzelhandelskonzept, welches die „Flächen zur Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels“ fixiert. Der vorgelegte Bebauungsplan befindet sich nicht innerhalb der im Konzept festgelegten Grenzen, sodass ein besonderes Augenmerk auf	Die Anregung wurde berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine gutachterliche Stellungnahme der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg) in Auftrag gegeben, auf deren Grundlage die

Stadt Donaueschingen, Bebauungsplan „Proviantamt“ Änderung

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	die Auswirkungen für den bestehenden Handel in Donaueschingen gelegt werden muss. <u>Nutzflächenfestsetzung:</u> In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass bisher rund 4.200 qm Verkaufsfläche baurechtlich genehmigt sind. In der Festsetzung ist nicht mehr von Verkaufsfläche sondern stattdessen von Nutzfläche die Rede, welche rund 6.000 qm incl. Freiverkauf nicht überschreiten darf. Durch diese Form der Festsetzung besteht keinerlei Einfluss mehr auf die Größe der Verkaufsflächen, was unseres Erachtens mit dem Einzelhandelskonzept nicht vereinbar ist. <u>Sortimentsbeschränkung:</u> Die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen „Sortimentslisten“ sind aus unserer Sicht nicht ausreichend, da sie auf Grund der gewählten Begrifflichkeiten einen sehr weitgehenden Interpretationsspielraum zulassen, welcher dazu führt, dass fast alles bauplanungsrechtlich zulässig ist, was im weitesten Sinne unter Handel fällt. Ebenfalls stellen wir fest, dass keinerlei Festsetzungen über zentrenrelevante und nichtzentrenrelevante Sortimente getroffen werden, was – vor dem Hintergrund des bestehenden Einzelhandelskonzeptes - aus unserer Sicht zwingend erforderlich ist, um den „Handelsstandort Innenstadt“ zu sichern. Ebenso sind keine Verkaufsflächenbeschränkungen in Bezug auf zentrenrelevante (Rand)Sortimente enthalten. Zusammenfassend kommen wir zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan in der vorgelegten Form nicht unsere Zustimmung findet und vor dem Hintergrund des bestehenden Einzelhandelskonzeptes so nicht weiterverfolgt werden kann.	Festsetzungen des Bebauungsplans überarbeitet wurden. Siehe hierzu Abwägungsvorschlag Ziff. 1.2, bzw. Begründung zum Bebauungsplan, Nr. 3.
4.	Handelsverband Südbaden, Konstanz Schreiben vom 15.09.2011	
4.1	Nach Auszug von Bauhaus soll dieses Gebiet einer Nachnutzung zugeführt werden. Anzumerken ist, dass im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ bisher eine Verkaufsfläche von 3.200 qm festgesetzt war. In der Planung wird nun aber von 5.765 qm Nutzfläche gesprochen. Hier sollten in jedem Fall nur die sich daraus ergebenden Verkaufsflächen definiert werden. Bei diesem Gebiet handelt es sich lt. Regionalplanentwurf um ein Vorranggebiet auch für zentrenrelevanten Einzelhandel. Gleichwohl weisen wir darauf hin, dass die bisher kompakte Innenstadt bereits eine Verlagerung Richtung Bahnhof durch das angedachte Fachmarktzentrum erfährt. Durch die Erweiterung in diesem Bereich und Öffnung für Elektromarkt und Sportbekleidung inkl. Schuhe sowie Sportgeräte wird die Innenstadt weiter vergrößert, wobei die Innenstadt speziell von diesem Standort nur schwer fußläufig erreichbar ist. Gleichzeitig dürfte die Vermarktungsmöglichkeit im Bereich des ehemaligen Kronecenter noch schwieriger werden. Das Einzelhandelskonzept von 1998 definiert die Innenstadt in kleinerem Umfang. Die geplante Festsetzung erlaubt, dass die von Ihnen aufgezählten Sortimente Baumarkt, Elektromarkt, Gartenmarkt, Möbel, Sportgeräte, Sportbekleidung, Heimtextilien, Motorräder und Kfz bis zur kompletten Ausnutzung mit nur einem Sortiment belegt werden können. Allerdings verhält es sich so, dass die raumordnerische Wirkung der verschiedenen Sortimente sehr unterschiedlich ist. Daher ist angeraten, Überlegungen anzustellen, welche maximalen Verkaufsflächen die verschiedenen Sortimentsbereiche erreichen sollen, um raumordnerische Wirkungen im Rahmen des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes zu halten. Wenn diese Flächenfestsetzungen vorliegen, können wir abschließend Stellung nehmen.	Der Anregung wurde gefolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine gutachterliche Stellungnahme der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg) in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens wurden in Form von sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen für den Planbereich in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Stadt Donaueschingen, Bebauungsplan „Proviantamt“ Änderung

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
5	Handwerkskammer Konstanz	
	Keine Antwort	
6	Landratsamt SBH, Straßenbauamt, VS	
	Keine Antwort.	
7	Landratsamt SBH, Gewerbeaufsichtsamt, VS	
	Keine Antwort.	

	Anregungen aus der Öffentlichkeit	
	Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum B-Plan Verfahren wurden keine Stellungnahmen abgegeben.	