

ABWÄGUNGSVORLAGE 3. OFFENLAGE VOM 11.02.2013 BIS 11.03.2013

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

Zu beraten im Gemeinderat am 07.05.2013

Datum: 19.04.2013

Projekt: 1123

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
1	Regierungspräsidium Freiburg	
	Keine Antwort	
2	Regionalverband SBH, VS Schreiben vom 13.02.2013	
2.1	Mit Schreiben vom 27. April 2012 wurden von Seiten des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg keine Anregungen oder Bedenken gegenüber dem Vorhaben vorgetragen. Diese Haltung bleibt auch nach der Änderung der Verkaufsflächenobergrenze für das Sortiment Unterhaltungs- und Haushaltselektronik sowie der differenzierteren Betrachtung der Sortimentsgruppen Telekommunikation sowie Bild- und Tonträger bestehen.	Kenntnisnahme
2.2	Aus redaktioneller Sicht sind wir nun allerdings darauf gestoßen, dass in der Begründung zum B-Plan und insbesondere in der gutachterlichen Stellungnahme der GMA auf eine veraltete Fassung des Regionalplans verwiesen wird. Die Regionalplanteilfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ wurde im Januar 2012 verbindlich. Gegenüber dem Entwurf vom Dezember 2010 sind zwar keine Änderungen mehr erfolgt, doch entstammen die Ausführungen auf den Seiten 4 und 5 des Gutachtens einer Fassung aus dem Jahr 2008. Wir bitten darum, diese Passage entsprechend zu ändern. Dies ist insbesondere deshalb von Bedeutung, da der Standort des Proviantamts im Jahr 2008 noch als Ergänzungsstandort festgelegt war. Zwecks der Änderung liegt diesem Schreiben die rechtskräftige Regionalplanfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ bei.	Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Textpassagen wurden aktualisiert.
3	IHK SBH, VS Schreiben vom 07.03.2013	
	Zum vorgelegten Entwurf keine Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme
4.	Handelsverband Südbaden, Konstanz Schreiben vom 07.03.2013	
4.1	Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen wird ja das vorhandene Gewerbegebiet von 1987 in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO geändert, womit verdeutlicht wird, dass in rechtlichem Sinne von hier aus zukünftig nicht nur städtebauliche sondern auch raumordnerische Negativwirkungen ausgehen dürfen - anders als von Gewerbegebieten. Um die auch von der Stadt selbst erkannten Wirkungen auf den gewachsenen Versorgungskern „Innenstadt“ zu begrenzen. hat ein Marktgutachter etliche Handelssortimente in ihrer vertretbaren Flächen-dimension ermittelt, die im zukünftigen Sondergebiet rechtlich festgeschrieben werden sollen. In der Tat sind dabei die i.d.R. zentrenprägendsten Sortimente gar nicht berücksichtigt, die ja beim Vorliegen eines Vorranggebietes auch großflächig ausfallen dürften. Das nimmt der Verband positiv zur Kenntnis.	Kenntnisnahme
4.2	Leider sind aber die früheren Anregungen des Verbandes vom Mai 2012 nicht in die B-Planung eingeflossen, die einmal die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche im neuen SO-Gebiet als Festsetzung einforderten und zum anderen die Anzahl der zentrenrelevanten Handelssortimente begrenzt sehen	Dieser Sachverhalt wurde bereits im Rahmen der Abwägung zur 2. Offenlage behandelt (s. Abwägungs-

Stadt Donaueschingen, Bebauungsplan „Proviantamt“ Änderung

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>möchte - schon im Kontext mit dem riesigen „Donau-Center“ in Nachbarschaft.</p> <p>Denn nicht nur die synergetische Auswirkung zweier Handelsgroßflächen ist zu bedenken, sondern auch die Tatsache, dass der Grundstückseigner des jetzigen Gewerbegebietes quasi eine „Hobelbank“ in ein „Schatzkästchen“ von der Stadt eingetauscht bekommt, muss konstatiert werden. (Mit welchem Recht und bei welcher Gegenleistung?) Schon die Nutzungsöffnung für z.B. das Möbelangebot oder für Elektrowaren ist ein großer Gewinn. Der Verband würde letztere Erweiterungen unter städtebaulichen und landesplanerischen Gesichtspunkten ungeprüft stützen.</p> <p>Bitte um Berücksichtigung der von hier aus vorgetragenen Bedenken und wenigsten der Festschreibung der nur im GMA-Gutachten auf Seite 6 zitierten max. Geschoßfläche von ca. 6.800 qm im SO-Gebiet.</p>	vorlage 2. Offenlage, Ziff. 4.2).
5	Handwerkskammer Konstanz	
	Keine Antwort.	
6	Landratsamt SBH, Straßenbauamt, VS	
	Keine Antwort.	
7	Landratsamt SBH, Gewerbeaufsichtsamt, VS	
	Keine Antwort.	
8	Stadt Donaueschingen – Bauverwaltung, SG 52 / Bauordnung, Untere Baurechtsbehörde Schreiben vom 04.03.2013	
8.1	<p><u>B Örtliche Bauvorschriften, Punkt 1.1 Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten</u></p> <p>Die Länge der Gaupen „1/3 der Gebäudelänge“ sollte vielleicht geändert werden, da das Gebäude größer ist als ein Wohnhaus.</p>	Die gegebenen bzw. planungsrechtlich möglichen Gebäudeproportionen des Gewerbe- bzw. Geschäftsbaus erlauben auch breitere Dachaufbauten, als dies bei Wohnhäusern der Fall ist. Die Regelung zur max. zulässigen Länge von Dachgauben von 1/3 der Gebäudelänge ist daher angemessen und kann damit beibehalten bleiben.
8.2	<p><u>B Örtliche Bauvorschriften, Punkt 3 Werbeanlagen</u></p> <p>Es wird angeregt, dass die Gesamtfläche der Werbeanlagen im Verhältnis zur Nutzfläche der einzelnen Gewerbeeinheiten aufgeteilt wird, damit alle Mieter eine Chance auf eine Werbeanlage haben.</p>	Die Örtlichen Bauvorschriften begrenzen die max. zulässige Gesamtfläche der Werbeanlagen im Geltungsbereich des B-Plans. Eine weitere Differenzierung bzw. die Aufteilung auf einzelne Gewerbeeinheiten obliegt dem Eigentümer bzw. der Gebäudeverwaltung und deren Vereinbarungen mit den Pächtern.
	Anregungen aus der Öffentlichkeit	
	Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum B-Plan Verfahren wurden keine Stellungnahmen abgegeben.	