

Sitzung	Technischer Ausschuss - öffentlich - 14.04.2015
Beratungspunkt	Einzelhandelskonzept 2014 / vereinfachte Bebauungsplanänderungen (Äußere Röte, Posthof, Dotterbind) - Aufstellungsbeschlüsse
Anlagen	1
Finanzposition	
vorangegangene Beratungen	

Erläuterungen:

Die im vergangenen Jahr beschlossene Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Download über die Homepage der Stadt) gibt zum Schutz und zur weiteren Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches zahlreiche Handlungsoptionen zur Steuerung des Einzelhandels in Donaueschingen vor. All diese Handlungsoptionen greifen bereits heute im gesamten unbeplanten Innenbereich, also überall dort, wo es bisher noch keinen Bebauungsplan gibt.

Für die Flächen, die bereits mit einem Bebauungsplan überplant worden sind, gelten jedoch einzig und allein dessen Festsetzungen. Dabei ist zunächst festzuhalten, dass nur solche Bebauungspläne für das Einzelhandelskonzept relevant sind, die Gewerbeflächen festsetzen.

Um der Hauptaufgabe des Einzelhandelskonzeptes, dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches nachzukommen, muss der Einzelhandel außerhalb der Innenstadt größtenteils ausgeschlossen werden, während einzelne kleinere Standorte gezielt gefördert werden sollten. Die Festsetzungen der Bebauungspläne müssen angepasst, also geändert werden. Da die aktuelle Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bereits die dritte Fortschreibung ist, wurden die meisten Bebauungspläne bereits an diese Zielsetzung angepasst. Noch drei Bebauungspläne sind zu ändern (**Anlage Übersicht**). Die Zielsetzungen der Änderungen stellen sich im Einzelnen unterschiedlich dar:

Zweite vereinfachte Änderung Bebauungsplan „Äußere Röte“

Der Bebauungsplan befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Donaueschinger Kernstadt und regelt im Wesentlichen große Teile der dortigen Wohnbauflächen. Ein Teil des Bebauungsplanes setzt jedoch auch gewerbliche Flächen fest. Um den zentralen Versorgungsbereich so wie auch das dort ansässige bestehende Gewerbe schützen zu können, muss der Einzelhandel zukünftig in solchen Lagen ausgeschlossen werden.

Die Existenz der bestehenden Einzelhandelsbetriebe ist jedoch weiterhin über den Bestandsschutz gegeben. Eine Ausnahme stellt, wie auch in den anderen Donaueschinger Gewerbegebieten, der KFZ-Einzelhandel dar. Dieser soll auch weiterhin zulässig sein, da diese Art des Einzelhandels nicht im Stande ist, den zentralen Versorgungsbereich zu beeinflussen.

Zweite vereinfachte Änderung Bebauungsplan „Posthof“

Der ehemalige Posthof wurde 2005, auf Grundlage des damaligen Einzelhandelskonzeptes, zu einem Einzelhandelsstandort mit innenstadtrelevantem Sortiment entwickelt. Im aktuellen Einzelhandelskonzept wurde der zentrale Versorgungsbereich verkleinert, um die Innenstadt zukünftig leistungsfähiger machen zu können. Dazu sieht das Einzelhandelskonzept vor, den Posthof stärker als Nahversorgungsstandort für die gesamte südliche Innenstadt und darüber hinaus zu entwickeln. Um den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich also zu stärken und den Posthof als Nahversorgungsstandort weiter zu entwickeln, muss hier der Einzelhandel mit Ausnahme nahrungsmittelrelevanter Sortimente, ausgeschlossen werden. Bestehende Nutzungen werden von dieser Änderung jedoch nicht betroffen sein, da diese Bestandsschutz genießen.

Fünfte vereinfachte Änderung Bebauungsplan „Dotterbind“

Die südlichen Gewerbeflächen im Dotterbind stellen die derzeit einzigen Flächen in Donaueschingen dar, auf denen nicht zentrenrelevante Sortimente wie Möbel oder Heimwerkerbedarf angeboten werden können. Eine solche Konzentration ist ganz im Sinne des Einzelhandelskonzeptes. Denn Einzelhandel sollte zunächst zentral und komprimiert angeboten werden. Sortimente, die jedoch aufgrund ihrer Ausstellungsgröße im Zentrum nicht angeboten werden können, müssen an anderer Stelle gebündelt angeboten werden.

In einigen Teilen des Bebauungsplanes „Dotterbind“ ist Einzelhandel jedoch nach wie vor ausgeschlossen, da hier dem produzierenden Gewerbe Vorrang gegeben werden sollte.

Mit der teilweisen Entwicklung der Flächen zwischen Donaueschinger Straße und Bahngleise durch ein Schnellrestaurant, eine Tankstelle sowie einer Autowaschanlage, sollen hier nun weitere Flächen für nicht zentrenrelevante Sortimente zur Verfügung gestellt werden. Es ist auch hier geplant, den KFZ-Einzelhandel nach wie vor zuzulassen.

5
BM

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Äußere Röte“ nach § 13 BauGB wird zugestimmt.
2. Der Aufstellung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Posthof“ nach § 13 BauGB wird zugestimmt.
3. Der Aufstellung zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Dotterbind“ nach § 13 BauGB wird zugestimmt.

Beratung: