

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 26.01.2016		
Beratungspunkt	Einzelhandelskonzept 2014 / vereinfachte Bebauungsplanänderung (Äußere Röte, Posthof, Dotterbind) - Satzungsbeschlüsse		
Anlagen	10		
Finanzposition			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-112/14 4-024/15 4-093/15	Sitzung GR-Ö TA-Ö TA-Ö	Datum 07.10.2014 14.04.2015 29.09.2015

Erläuterungen:

Mit der im Jahr 2014 vom Gemeinderat beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes hat sich die Verwaltung die Aufgabe gestellt, das Planungsrecht dieser weiter entwickelten Zielkonzeption anzupassen. Hierzu sind insgesamt drei Bebauungspläne zu ändern. Der Technische Ausschuss hat die dafür notwendigen Beschlüsse am 14. April 2015 und am 29. September 2015 gefasst.

Im Zuge der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 19. Oktober bis 19. November 2015 gingen keine Hinweise ein, durch die wesentliche Änderungen der einzelnen Fassungen notwendig wurden (Abwägungstabelle).

Der jeweilige Textteil und die Begründung dieser drei planungsrechtlichen Änderungen sind dieser Vorlage beigelegt. Umweltprüfung und Umweltbericht sind entsprechend dem hier angewandten vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 3 BauGB) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Änderungen können folgendermaßen zusammengefasst werden:

2. vereinfachte Änderung Bebauungsplan „Äußere Röte“

Dieser Bebauungsplan umfasst große Teile des nördlichen Randes der Donaueschinger Kernstadt. Um den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu schützen, wird der Einzelhandel auf den Gewerbeflächen ausgeschlossen. Die Nutzung von Kfz- und Kfz-Zubehör ist hiervon jedoch ausgenommen.

In diesem Bebauungsplan von 1982 fehlen bisher Regelungen zu Werbeanlagen. Um das Übermaß an Werbeanlagen steuern zu können und ein einheitliches und geordnetes Bild aller Donaueschinger Gewerbegebiete zu bilden, wurden hierzu Festsetzungen getroffen.

2. vereinfachte Änderung Bebauungsplan „Posthof“

Der Posthof soll, entsprechend dem Einzelhandelskonzept, stärker zu einem Nahversorgungsstandort entwickelt werden. Hierzu wird festgesetzt, dass nur nahversor-

gungsrelevante Sortimente aus der Kategorie der zentrenrelevanten Sortimente zulässig sind (Sortimentslisten in den Begründungen).

Darüber hinaus sollen auch nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, da von diesen Sortimenten einerseits keine Einflussnahme auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten ist und eine Sortimentsergänzung des Innenstadtangebotes als förderlich angesehen werden kann. Zum anderen ist der Posthof bereits von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel geprägt. Es sind daher keine negativen Einflüsse wie überdurchschnittliche Bodenwertsteigerungen auf benachbarten Grundstücken zu erwarten.

Aufgrund der heute üblichen Sortimentsbreite von Fachmärkten und Nahversorgern sind sonstige zentrenrelevante Sortimente in einem vom Gemeinderat festzulegenden Anteil an der Verkaufsfläche als Randsortiment ausnahmsweise zulässig. Im Rahmen der Beratung des Zustimmungsbeschlusses hatte die Verwaltung einen Rahmen von bis zu 10 % der Verkaufsfläche als Randsortiment vorgeschlagen. Dieser Wert lag auch der Offenlage zugrunde. Aufgrund der Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Offenlage eingegangen sind, schlägt die Verwaltung vor, nur noch bis zu 5 % der Verkaufsfläche als Randsortiment ausnahmsweise zuzulassen.

5. vereinfachte Änderung Bebauungsplan „Dotterbind“

Der Bereich zwischen Donaueschinger Straße und Bahngleise soll, dem bereits bestehenden Charakter des Gewerbegebietes sowie dem Einzelhandelskonzept entsprechend, zu einem Einzelhandelsstandort mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten weiterentwickelt werden. Hierzu werden lediglich nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen.

Ähnlich wie bei der Bebauungsplanänderung „Posthof“ sollen auch sonstige zentrenrelevante Sortimente in einem Rahmen von bis zu 5 % der Verkaufsfläche als Randsortimente ausnahmsweise zugelassen werden.

Für alle bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne, die diesen geänderten Festsetzungen nicht entsprechen, besteht jedoch der Bestandsschutz.

Neben der Abwägungstabelle (**Anlage 1**), den textlichen Festsetzungen (**Anlagen 2 bis 4**), den Begründungen (**Anlagen 5 bis 7**) und den Satzungsentwürfen (**Anlagen 8 bis 10**) kann der, an die textlichen Festsetzungen angepasste zeichnerische Teil der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Dotterbind im Stadtbauamt, bei Herrn Tempelmann, Zimmer Nr. 304, sowie unmittelbar vor der Gemeinderatssitzung bei Herrn Tempelmann eingesehen werden.

5
BM

Beschlussvorschlag:

1. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Äußere Röte“, die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Posthof“ sowie die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Dotterbind“ werden entsprechend § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

2. Das sonstige zentrenrelevante Sortiment für die Bebauungspläne „Posthof, 2. Änderung“ und „Dotterbind, 5. Änderung“, wird in Abweichung von der Offenlage in einem Rahmen von 5 % der Verkaufsfläche mit einem Randsortiment ausnahmsweise zugelassen.

Beratung: