

Sitzung	Technischer Ausschuss - öffentlich - 19.09.2017		
Beratungspunkt	Bebauungsplan "Proviantamt, 2. Änderung" - Offenlegungsbeschluss		
Anlagen	4		
Kontierung			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-060/17	Sitzung GR-Ö	Datum 30.05.2017

Erläuterungen:

Aufgrund der jüngsten Nutzungsaufgabe eines Elektrofachmarktes im Donaucenter II beschloss der Gemeinderat am 30. Mai 2017 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Proviantamt“. Mit dem Änderungsverfahren sollen die heute zulässigen Sortimente erweitert werden, damit auch andere Betriebsformen hier angesiedelt werden können. Der Fokus sollte dabei – unter Berücksichtigung der allgemeinen Lage des Donaueschinger Einzelhandels – auf die Machbarkeit zur Umsetzung eines Nahversorgungsstandortes gelegt werden.

Der heute rechtskräftige Bebauungsplan „Proviantamt, 1. Änderung“ setzt ein Sondergebiet mit der Nutzungszuweisung „großflächiger Einzelhandel“ fest. Die Bezeichnung dieser Nutzungszuweisung ist jedoch bisweilen etwas weit gefasst, da die hier festgesetzten Sortimente im Wesentlichen zur Ansiedlung von Fachmärkten geeignet sind. Daneben sind zwar noch „sonstige Nutzungen“ (bspw. Ärzte, Büros, Dienstleistungen etc.) zulässig. Diese sind jedoch nicht dem Einzelhandel zuzuordnen.

In einem, mit dem Büro Dr. Acocella abgestimmten Gutachten der GMA (Zusammenfassung dieses Gutachtens siehe **Anlage 1**), wird die Situation des Donaueschinger Einzelhandels speziell mit Blick auf einen möglichen Nahversorgungsstandort im Donaucenter II ausführlich dargestellt. Die GMA kommt in dem Gutachten schließlich zu dem Schluss, dass die Donaueschinger Innenstadt sowie auch umliegende Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungsrelevante Sortimente führen, nicht wesentlich von einem neuen Nahversorgungsstandort im Donaucenter II beeinflusst werden.

Um auch künftig die – nach wie vor wünschenswerte – Nutzung eines Fachmarktes zu ermöglichen, sollen die bestehenden Sortimente weiterhin zulässig bleiben. Mit dem hier vorliegenden Änderungsentwurf des Bebauungsplanes sollen darüber hinaus jedoch Sortimente festgesetzt werden, die die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes ermöglichen. Dazu gilt es, die Nutzungszuweisung des Sondergebiets zu einem „Fachmarkzentrum und Nahversorgungsstandort“ zu ändern. Konkret bedeutet dies, dass zusätzlich nun auch die sieben nahversorgungsrelevanten Sortimente der Donaueschinger Sortimentsliste (**Anlage 2**) aus dem Einzelhandelskonzept von 2014 zulässig sein werden. Der Großteil wird dabei auf die Sortimente Lebens-/ Genussmittel (max. 1.200 m²) und Drogeriewaren (max. 760 m²) entfallen.

Die geänderten textlichen Festsetzungen können der **Anlage 3** entnommen werden.

Die Randsortimente (nicht zentrenrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente der Donaueschinger Sortimentsliste) werden auf max. 15 % der jeweiligen Verkaufsfläche einer jeden Nutzungseinheit beschränkt. Im Unterschied zu den zentrenrelevanten Randsortimenten größerer nicht zentrenrelevanter Fachmärkte – welche teilweise je Einzelsortiment mehrere hundert Quadratmeter umfassen – bewegen sich sowohl bei Lebensmittelmärkten als auch bei Drogeriemärkten die Verkaufsflächendimensionierungen der sonstigen zentrenrelevanten Randsortimente je Einzelsortiment auf einem sehr niedrigen Niveau. Zusätzlich wird daher jedes einzelne Randsortiment nochmals auf max. 50 m² der Verkaufsfläche (ausgedrückt jedoch auch in einer Verkaufsflächenzahl) festgesetzt.

Neben der Erweiterung der zulässigen Sortimente soll auch die Fläche für bauliche Anlagen (siehe **Anlage 4**, zeichnerischer Teil) und damit auch die absolute Verkaufsfläche um insgesamt 300 m² erhöht werden. Hierzu wird das Baufenster auf einem Teilbereich des heutigen Parkplatzes erweitert. Die verbleibenden Stellplätze, welche wie üblich in einem Bauantragsverfahren nachzuweisen sind, werden nach heutigen Berechnungen jedoch ausreichen.

Durch die zusätzliche Entwicklungsmöglichkeit als Nahversorgungsstandort und der vergrößerten Verkaufsfläche ist mit einem erhöhten Kundenverkehr zu rechnen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Das Ergebnis zeigt, dass zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes einige Schallschutzvorkehrungen zu treffen sind. Unter anderem ist so die Anlieferung einzuhausen.

Neben der beigefügten Donaueschinger Sortimentsliste und den angefügten Bebauungsplanunterlagen (textliche Festsetzung, zeichnerischer Teil, Zusammenfassung des Einzelhandelsgutachtens) sind auch die schalltechnische Untersuchung, die Begründung, die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sowie das komplette Einzelhandelsgutachten Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs. Diese Unterlagen können bei Frau Kuttler im Rathaus 1, 2. OG, Zimmer 304 während der Öffnungszeiten eingesehen werden oder per Mail unter der Adresse heidi.kuttler@donaueschingen.de in PDF-Format angefordert werden.

5
BM

Beschlussvorschlag:

Der öffentlichen Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes „Proviantamt, 2. Änderung“ wird zugestimmt.

Beratung: