

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 12.12.2017		
Beratungspunkt	Bebauungsplan "Proviantamt, 2. Änderung" - Satzungsbeschluss		
Anlagen	6		
Kontierung			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-060/17 4-103/17	Sitzung GR-Ö TA-Ö	Datum 30.05.2017 19.09.2017

Erläuterungen:

Aufgrund der Nutzungsaufgabe des Elektrofachmarktes im Donaucenter II hat der Gemeinderat am 30. Mai 2017 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Proviantamt“ gefasst. Der Technische Ausschuss hat daraufhin am 19. September 2017 den Bebauungsplanentwurf beschlossen. Dieser sieht eine Weiterentwicklung des Donaucenter II zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarkzentrum und Nahversorgungsstandort“ vor. Dabei wurden die bisher festgesetzten Sortimente – welche im Wesentlichen zur Ansiedlung von Fachmärkten dienen – beibehalten und um nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel mit max. 1.200 m² sowie Drogeriewaren mit max. 760 m²) ergänzt.

In einem, mit dem Büro Dr. Acocella abgestimmten, Gutachten der GMA (Zusammenfassung dieses Gutachtens **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 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.

Die Randsortimente (zentrenrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente der Donaueschinger Sortimentsliste) werden auf maximal 15 % der jeweiligen Verkaufsfläche einer jeden Nutzungseinheit beschränkt. Im Unterschied zu den zentrenrelevanten Randsortimenten größerer nicht zentrenrelevanter Fachmärkte – bei denen die Randsortimente je Einzelsortiment mehrere hundert Quadratmeter umfassen können – bewegen sich sowohl bei Lebensmittelmärkten als auch bei Drogeriemärkten die Verkaufsflächendimensionierungen der sonstigen zentrenrelevanten Randsortimente je Einzelsortiment auf einem sehr niedrigen Niveau. Trotzdem wird in dem heute zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplan „Proviantamt“ zusätzlich jedes einzelne Randsortiment nochmals auf maximal 50 m² der Verkaufsfläche festgesetzt.

Neben der Erweiterung der zulässigen Sortimente soll auch die Fläche für bauliche Anlagen (**Anlage 2** 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 durch die vergrößerte 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 die Anlieferung einzuhausen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gab es Anregungen (**Anlage 3**) die zu drei Änderungen führten:

- a) Zum einen wurde das nahversorgungsrelevante Sortiment Drogeriewaren dahingehend präzisiert, dass hier lediglich 150 m² des sonstigen zentrenrelevanten Sortiments „Kosmetika und Parfümerieartikel“ angeboten werden dürfen (**Anlage 4** Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes).
- b) Des Weiteren wurde die Laufzeit einer ausnahmsweise zulässigen Verkaufsaktion weiter ausdifferenziert und auf maximal zwei Wochen begrenzt.
- c) Und schließlich wurde auch die Anzahl der zu pflanzenden Bäume von zehn auf zwölf erhöht.

Neben dem hier bereits angeführten zeichnerischen Teil sind auch die textlichen Festsetzungen (**Anlage 5**), die Begründung (**Anlage 6**), die schalltechnische Untersuchung, die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, der Prüfbogen zur UVP Vorprüfung, die DIN 45691 sowie die Langfassung des Einzelhandelsgutachten Bestandteile des Bebauungsplanentwurfs. Diese Unterlagen können bei Herrn Tempelmann im Rathaus 1, 2. OG, Zimmer 304 während der Öffnungszeiten eingesehen werden oder per Mail unter der Adresse jens.tempelmann@dongaueschingen.de im PDF-Format angefordert werden. Das Einzelhandelskonzept kann zudem auf der Internetseite der Stadt Dongaueschingen unter www.dongaueschingen.de >> Stadt&Bürger >> Wirtschaft&Bauen >> Wirtschaftsstandort >> Einzelhandelskonzept heruntergeladen werden.



Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan „Proviantamt, 2. Änderung“ wird entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Abwägungstabelle nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Beratung: