

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 260-17

Amt:	Stadtbauamt	Datum:	16.10.2017
Verfasser:	Distler, Matthias	AZ:	621.41

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	24.10.2017	Ö	Beschlussfassung

Beratung und Beschlussfassung zum Bebauungsplan "Am Freizeitzentrum - 2.Änderung" der Gemeinde Immendingen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen hat in öffentlicher Sitzung am 18.09.17 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Freizeitzentrum“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Das Gebiet ist durch den Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“, rechtsverbindlich seit 29.11.13, abgedeckt. Die damalige Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel musste anhand eines Gutachtens, welche Auswirkungen sich auf die umliegenden Gemeinden ergeben, erbracht werden. Die 1. Änderung für den Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“ ist am 18.03.16 in Kraft getreten. Der TUA wurde mit Schreiben 24.06.15 informiert, es wurden zur Bebauungsplanänderung keine Anregungen vorgebracht, da anhand des GMA Gutachtens die Auswirkung auf die Stadt Engen nachgewiesen wurde.

Erneut wurde die Stadt Engen mit Schreiben vom 02.10.17 zur 2.Änderung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ gehört und um Stellungnahme gebeten.

Mit der 2. Änderung soll nur ein kleiner Bereich des Bebauungsplans „Am Freizeitzentrum“ aufgewertet werden. Der Bereich südlich der Straße „Am Freizeitzentrum“ hat sich für Immendingen zu einem wichtigen Nah- und Grundversorgungsbereich entwickelt. Aufgrund ungebrochener Nachfrage aus verschiedenen Marktbereichen will die Gemeinde nun auf der verbleibenden Fläche die Ansiedlung eines weiteren Marktes planrechtlich ermöglichen. Auch mit der 2.Änderung sind aufgrund der darin zulässigen nicht-großflächigen Einzelhandelsnutzung die Regularien der Landes- und Regionalplanung zu beachten.

Abweichend von den beiden vorherigen Verfahren steht für die Fläche trotz verschiedener Nachfragen noch kein konkretes Nutzungskonzept fest. Aus diesem Grunde hat wiederum die GMA eine Untersuchung durchgeführt, welche Sortimente überhaupt in Frage kommen. Die in der Potenzial- und Machbarkeitsstudie Immendingen vom Mai 2017 aufgeführten, als verträglich erachteten Branchen, wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Hierbei soll folgendes zugelassen werden:

- Biomarkt mit einer Verkaufsfläche unter 500 m² VK
- Zoologiemarkt mit einer Verkaufsfläche unter 500 m² VK
- Textilmarkt mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² VK
- Schuhfachmarkt mit einer Verkaufsfläche unter 500 m² VK
- Fachmarkt für Haushaltswaren mit einer Verkaufsfläche unter 500 m² VK.

In der Betrachtung der Umgebung wurde im GMA Gutachten nur die Zone 1 Immendingen und die Zone 2 Geisingen als Einzugsgebiet angeschaut und gewertet. Eine Betrachtung der Auswirkungen auf den Einzelhandel in Engen wurde nicht überprüft. Auch berücksichtigt das Gutachten der GMA nicht, dass durch eine weitere Ansiedlung von Einzelhandel eine Agglomeration entsteht, die sicherlich abweichende Auswirkungen aufs Umfeld haben dürften, als ein einzelner Einzelhandelsbetrieb. Auch sei auf den Plansatz des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg verwiesen, der zu Einzelhandelsgroßprojekten Regelungen aufweist.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlagen“ ausgewiesen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Es ist kein Parallelverfahren erforderlich.

Für Engen ist aus dem Gutachten nicht ersichtlich, ob durch eine zusätzliche Ansiedlung und somit die Verfestigung der Einzelhandelsagglomeration Auswirkungen auf den Engener Einzelhandel zu erwarten sind. Es ist jedoch durch die Lage und Struktur der Einzelhandelsbetriebe anzunehmen, dass vor allem Pendler zwischen Donaueschingen/Geisingen in Richtung Tuttlingen angesprochen werden sollen und insoweit der wesentliche Kundenstrom aus diesem Bereich stammt. Es wird aber angeregt sowohl die Auswirkungen der Einzelhandelsagglomeration zu untersuchen als auch den Einzugsbereich der Stadt Engen mit den dort bestehenden Einzelhandelsbetrieben zu betrachten.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Engen und die VVG Engen geben folgende Stellungnahme ab:

„Es wird angeregt, sowohl die Auswirkungen der Einzelhandelsagglomeration zu untersuchen als auch den Einzugsbereich der Stadt Engen mit den dort bestehenden Einzelhandelsbetrieben zu betrachten.“

Anlagen:

1. Lage Plangebiet
2. Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan
3. Einzugsgebiet