



GROSSE KREISSTADT

Bebauungsvorschriften

Bebauungsplan

Proviantamt / Änderung (nördlicher Teil)

in Donaueschingen

Stand: 01.03.2012 – geänderter Entwurf

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1123

A RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2004 I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I, S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung v. 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. v. 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7 vom 20.04.2010 S. 357, ber. 05.03.2010 S. 416)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)

B FESTSETZUNGEN

I Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in

- ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- und ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit sortimentsspezifischer Verkaufsflächenbegrenzung (s. Nr. II).

§ 2 Ausnahmen

In den beiden Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bzw. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden untergeordnete Bauvorhaben im Sinne der Ausnahme von § 8 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 BauNVO zugelassen.

§ 3 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintrag im zeichnerischen Teil. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im gesamten Planungsbereich ist nicht zwingend, 2-geschossig als Höchstgrenze.

II Sortimentbeschränkung und Verkaufsflächenbegrenzung, sonstige Nutzungen

Für Einzelhandelsbetriebe gelten die folgenden sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen (VK):

- Elektrogroßgeräte / Beleuchtung / -Installation:	1.000 m2 VK
- Heimcomputer:	400 m2 VK
- Möbel, Küchen, Büromöbel:	3.200 m2 VK
- Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf:	3.200 m2 VK
- Teppiche, Bodenbeläge:	1.000 m2 VK
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse:	---
- Autozubehör:	400 m2 VK
- Sportgroßgeräte / Fahrräder / Campingartikel:	200 m2 VK
- Sportartikel:	1.000 m2 VK
- Fotogeräte, Fotowaren:	80 m2 VK
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik:	500 m2 VK
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren:	150 m2 VK

Sonstige Nutzungen

Zudem sind folgende „sonstige Nutzungen“ zulässig:

- Ärzte
- Büros
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- Soziale und caritative Einrichtungen
- Sport & Fitness, Gesundheitsvorsorge
- Vereine

III Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5 Bauweise

Als Bauweise wurde im gesamten Plangebiet die besondere Bauweise festgesetzt.

Die "besondere Bauweise" stellt eine Abweichung von der "offenen Bauweise" dar, dass innerhalb der "besonderen Bauweise" eine Gebäudelänge von max. 80 m zulässig ist.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

VI Pflanzgebote und Pflanzbindungen

§ 7 Pflanzgebot von Busch- und Baumgruppen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ist der begrenzende Grünstreifen zum Bahngelände mit Busch- und Baumgruppen zu bepflanzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Arten zu verwenden.

§ 8 Pflanzbindung, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist die bestehende Vegetationsstruktur dauerhaft zu erhalten:

PFB 1: Erhalt der Gehölz- und Baumreihe im Norden

PFB 2: Erhalt der straßenbegleitenden Grünanlage

PFB 3: Erhalt des Gehölzstreifens zur Bahnlinie

Erhalt von Bäumen:

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bäume sind durch eine artgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten oder im Falle des Abgangs zu ersetzen. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume gebietsheimischer Arten zu verwenden.

V Baugestaltung

§ 9 Gestaltung der Bauten

Die zulässige Dachneigung ist in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils festgesetzt. Sie beträgt im gesamten Planungsbereich 25 – 30°. Untergeordnete Bauteile können auch unter Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach zur Ausführung gelangen. Der Ausbau des obersten Geschosses (Dachraum) ist zulässig. Dabei sind jedoch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Landesbauordnung zu beachten.

Zur Belichtung der obersten Geschosse sind Dachflächenfenster, Gaupen und Dacheinschnitte (Negativgaupen) zulässig, Die Länge der Gaupen bzw. Negativgaupen dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten (sonstige Dachaufbauten sind unzulässig).

Die Höhe der Gebäude darf von dem bestehenden Gelände (eben) bis zur Traufe betragen (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut).

bei 1-geschossigen Gebäuden 4 m

bei 2-geschossigen Gebäuden 7 m

Die Sockelhöhe der Gebäude darf im Mittel nicht mehr als 0,45 m über bestehendes Gelände betragen.

§ 10 Bedachung

Für die Dacheindeckung sind nur Bedachungsmaterialien in Rot-, Braun-, und Anthrazittönen zulässig.

§ 11 Einfriedigungen

Einfriedigungen innerhalb des Plangebietes sind nicht zulässig. Lediglich aus Sicherheitsgründen ist entlang des Bahnkörpers der DB eine Einfriedigung zulässig, die jedoch eingegrünt werden muss.

Stellplatzanlagen dürfen außerhalb der von den im Baugebiet tätigen Einzelhändlern ausgewiesenen Öffnungszeiten straßenseitig durch entsprechende Anlagen (z.B. Schrankenanlagen) vor unbefugter Nutzung gesichert werden.

§ 12 Werbeanlagen

Im gesamten Gebiet gelten für die Erstellung von Werbeanlagen folgende örtliche Festsetzungen:

- Die Werbeanlagen am Gebäude dürfen nur an der Fassade angebracht werden. Auf oder über dem Dach sind diese nicht zulässig.
- Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 40 m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann die Gesamtfläche von Werbeanlagen für wirtschaftlich eigenständige Unternehmen mit separaten Betriebsgebäuden geringfügig überschritten werden.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5,00 m, Fahnenmasten eine Höhe von max. 7,00 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit mehr als 10 m² Fläche dürfen nicht beleuchtet werden.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- Werbeanlagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3,00 m aufweisen.

C BEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation

Im Jahre 1987 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan Proviantamt beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan sollte die neue Nutzung der Fläche des ehemaligen Proviantamtes ermöglicht werden. Anfang 1987, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, stand noch nicht für alle Flächen das Nutzungskonzept fest. So setzt der Bebauungsplan die Flächen, auf denen sich das Einkaufszentrum Bauhaus u.a. befand, als Gewerbegebiet fest.

Das Areal ist vollständig bebaut und wird von Beginn an als Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsstandort genutzt.

Der Eigentümer hat nun beantragt, den Bebauungsplan so zu ändern, dass zumindest die tatsächlich vorhandenen Nutzungen, aber auch weitere Einzelhandelsnutzungen möglich sind.

Während für den südlichen Teilbereich (Donau-Center) ein Sondergebiet mit der Festsetzung „großflächiger Einzelhandel“ vorliegt, wurde der Baumarkt im nördlichen Teilbereich (=vorliegender Änderungsbereich) als „gewerbliche Baufläche“ festgesetzt. Diese Teilfläche, die überwiegend durch den Bauhaus- und Gartenmarkt genutzt wurde, soll im Rahmen der vorliegenden Überplanung nun ebenfalls als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden.

Folgende Nutzungen sind baurechtlich genehmigt:

Bau- und Gartenmarkt mit 3.200 m² Verkaufsfläche

Drei Gaststätten mit einer Fläche von zusammen 600 m²

Anlage für soziale Zwecke (Sozialkaufhaus) mit einer Fläche von 360 m²

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Überplanung des Bebauungsplans „Proviantamt“

Der bestehende Bebauungsplan soll durch die Überplanung der aktuell als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche und die damit verbundene Umwidmung in ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO den Einzelhandel der Innenstadt Donaueschingens sinnvoll ergänzen.

Mit dem Freizug der Flächen des ehemaligen Baumarkts im Erdgeschoss und der Gastronomie- und Fitness-Center-Flächen im Obergeschoss des Objekts Hagelrainstraße 6 (Donaucenter II) ergeben sich Möglichkeiten, diese sinnvollen Ergänzungen im Bereich des Bebauungsplans „Proviantamt“ innenstadtnah, verkehrsgünstig und ohne wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und das direkte Umfeld vornehmen zu können.

3. Einzelhandelsanalyse

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine gutachterliche Stellungnahme der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg) in Auftrag gegeben.

Im Gutachten wird der vorliegende Einzelhandelsstandort wie folgt bewertet:

„Bei dem Standort handelt es sich um einen etablierten Fachmarktstandort, der wesentliche Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt Donaueschingen übernimmt. Die Standortlage an der Hagelrainstraße ist zwar nicht direkt der Innenstadt von Donaueschingen zuzuordnen (...). Vielmehr befindet sich der Standort in einer integrierten Lage im Übergang von der Innenstadt zu den westlichen Wohngebieten. Bezüglich der Lage in der Siedlungsstruktur von Donaueschingen ist der Standort damit

anders zu bewerten als die dezentralen Fachmarktstandorte im Gewerbegebiet Allmendshofen. Auf diese Sonderstellung des Standortes wurde bereits im Rahmen der gesamtstädtischen Einzelhandelsanalyse aus dem Jahr 2003 hingewiesen. Die vorgesehene Sicherung des Standortes ist damit prinzipiell mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Donaueschingen in Einklang zu bringen. Auch bezüglich der regionalplanerischen Festsetzungen befindet sich der Standort vollständig innerhalb des im Regionalplanfortschreibungsentwurf „Einzelhandelsgroßprojekte“ (Dezember 2010) festgelegten Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.“(GMA 12/2011).

Ziel der Untersuchung war eine gutachterliche Aussage zu den am vorliegenden Standort sinnvollen und möglichen Einzelhandelsnutzungen, sowie Aussagen zum Sortimentsbezug und ggf. flächenhafter Begrenzung.

„Auf Basis der Situation vor Ort, der zur Verfügung stehenden Entwicklungspotentiale, des Gefährdungspotentials sowie unter Berücksichtigung der Einhaltung des Kongruenzgebots wurden schließlich sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen für den Standort „Donaucenter“ in Donaueschingen ermittelt. Diese tragen ebenfalls der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes Rechnung. So ist bei den vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen mit keiner Schädigung zentraler Versorgungsbereiche oder Marktaustritten von Wettbewerbern zu rechnen.“(GMA, 12/2011).

Die Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens wurden in Form von sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen für den Planbereich in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Auf die Untersuchungen und die Aussagen des Fachgutachten wird ergänzend verwiesen („Gutachterliche Stellungnahme B-Plan Proviantamt – Änderung in Donaueschingen“, GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, Dezember 2011).

4. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. §13a i.V.m. §13 BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach §13a BauGB liegen vor.

Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe der Arten umweltbezogener Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Darüber hinaus wird von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB abgesehen.

5. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Gegenstand der Planänderung ist der nördlich der Hagelrainstraße gelegene Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes „Proviantamt“. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,15 ha und beinhaltet die Grundstücke Flst. Nr. 3119/5 sowie Flst. Nr. 3119.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist in der Planzeichnung nachvollziehbar dargestellt.

Der südliche Teilbereich des Bebauungsplans (südlich der Hagelrainstraße) ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung.

6. Flächennutzungsplan / Regionalplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Areal des vorliegenden Änderungsbereiches als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan ohne förmliches Änderungsverfahren nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung im Wege der Berichtigung angepasst.

Auch bezüglich der regionalplanerischen Vorgaben befindet sich der Standort vollständig innerhalb des im Regionalplanfortschreibungsentwurf „Einzelhandelsgroßprojekte“ (Dezember 2010) festgelegten Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.

7. Erläuterung und Begründung der Planänderungen

Art der baulichen Nutzung

Für die gesamte Baufläche des bisher als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzten Donaucenter II erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Ergänzend wird unter Ziff. II der Textfestsetzungen eine sortimentsspezifische Verkaufsflächenbegrenzung vorgenommen.

Grundlage für die Festsetzung bildet die „Gutachterliche Stellungnahme B-Plan Proviantamt – Änderung in Donaueschingen“, (GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, Dezember 2011). S. auch unter Ziff. 3.

Um gute Nutzungs- und Vermarktungsmöglichkeiten des Standortes zu gewährleisten, werden neben der Einzelhandelsnutzung auch weitere verträgliche „sonstige Nutzungen“ zugelassen, die z.T. auch bereits heute dort ansässig sind.

Überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufenster wird an die Grundfläche des vorhandenen Gebäudes angepasst. Im Osten, im Bereich des bisherigen Freiverkaufs, erfolgt eine Erweiterung, um die Option einer Verkaufsflächenerweiterung durch Außenverkaufsflächen auch für zukünftige Nutzungen sicher zu stellen.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Ziel der getroffenen Festsetzungen ist der Erhalt der vorhandenen Grün- und Freiraumqualitäten des Planareals. Dazu sind die Gehölz- und Baumreihe im Norden, die straßenbegleitende Grünanlage, der Gehölzstreifen zur Bahnlinie sowie die festgesetzten Einzelbäume im Rahmen von Erhaltungsgeboten zu sichern.

Werbeanlagen

Um ein ansprechendes Erscheinungsbild des Sondergebietes in Bezug auf die Dimensionierung und Gestaltung der Werbeanlagen sicherzustellen und unangemessene Entwicklungen auszuschließen, werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften entsprechende Regelungen getroffen. Die Bestimmungen orientieren sich an den Maßstäben der bereits vorhandenen Anlagen.

8. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Das Areal ist vollständig bebaut und wird seit vielen Jahren als Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsstandort genutzt. Mit dem vorliegenden B-Plan Verfahren wird die bisherige Nutzung des Planbereichs im Sinne der Baunutzungsverordnung planungsrechtlich gesichert. Mit den getroffenen Festsetzungen wird sowohl die Art, als auch das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen auf die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung beschränkt. Die vorhandenen Rahmenbedingungen der Emissionssituation, der Erschließung, des Verkehrs und der Parkierung werden nicht geändert. Die Festsetzungen unterstützen eine angemessene städtebauliche Entwicklung

hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung des Areals. Städtebauliche Konflikte werden durch die Planung nicht vorgegeben.

Einzelhandel

Um erhebliche Auswirkungen auf den „Makro- und Mikrostandort Donaueschingen“ ausschließen zu können, wurden auf der Grundlage eines Gutachtens sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen kann sowohl dem Kongruenzgebot als auch dem Beeinträchtigungsverbot Rechnung getragen werden. S. auch Ziff. 3.

Verkehrssituation

Negative Auswirkungen auf die Verkehrssituation sind nicht erkennbar. Der Planbereich ist über die Hagelrainstraße (L 171) verkehrlich gut an den innerörtlichen wie auch den überörtlichen Verkehr angebunden.

Auswirkungen auf die Umwelt

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird keine formelle Umweltprüfung durchgeführt. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die vorhandenen Grünelemente des Planungsraumes in ihrem Bestand gesichert. Auswirkungen auf die Umwelt sind damit nicht erkennbar.

Finanzielle Auswirkungen

Die anfallenden Planungskosten des vorliegenden Verfahrens werden, mit Ausnahme des Verwaltungsaufwandes der Stadt, durch den Privateigentümer getragen.

Kommunale Investitionsvorhaben sind im Planungsraum nicht vorgesehen.

9. Verfahrensablauf

Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB (15.08.2011 bis 15.09.2011) wurden sowohl vom Regionalverband SBH, der IHK SBH, als auch von der höheren Raumordnungsbehörde (RP Freiburg) Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans vorgebracht, insbesondere aufgrund der nicht hinreichend spezifizierten Sortimentsbeschränkungen und nicht festgesetzter Verkaufsflächenobergrenzen.

Es wurde angeregt, die Festsetzungen zu präzisieren und die Planung hinsichtlich der Prüfkriterien „Kongruenzgebot“ sowie „Beeinträchtigungsverbot“ zu prüfen und für die einzelnen Sortimentsbereiche sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.

Die Anregungen wurden aufgenommen, eine entsprechende gutachterliche Untersuchung wurde vom Vorhabenträger beauftragt (s. Ziff. 3). Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Mit der Ergänzung bzw. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans ist dieser gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden sind erneut einzuholen.

10. Verfahrensdaten

GR-Aufstellungsbeschluss		01.03.2011
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		20.05.2011
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit		26.05.2011
Gemeinderat – Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss		01.03.2011
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		05.08.2011
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	von	15.08.2011
	bis	15.09.2011
Zustimmungsbeschluss zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans durch den technischen Ausschuss		20.03.2012
Erneute öff. Auslegung und Behördenbeteiligung	(gepl.) von	10.04.2012
	bis	10.05.2012
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		...
Veröffentlichung und Rechtskraft		...