

**ABWÄGUNGSVORLAGE 2. OFFENLAGE VOM 10.04.2012 BIS 10.05.2012**

Behörden-Beteiligung (TÖB) gem. § 4 (2) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit - gem. § 3 (2) BauGB

Zu beraten im Gemeinderat am 07.05.2013

Datum: 19.04.2013

Projekt: 1123

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
1	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b></p> <p>Keine Antwort</p>	
2	<p><b>Regionalverband SBH, VS</b> Schreiben vom 27.04.2012</p>	
2.1	<p>Im Zuge der ersten Beteiligung zum Bebauungsplan „Proviantamt / Änderung“ haben wir mit Schreiben vom 10.08.2011 Anregungen hervorgebracht. Unserer Empfehlung, durch eine ergänzende gutachterliche Untersuchung die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots und insbesondere des Kongruenzgebots als raumordnerische Ziele zu untersuchen, wurde nachgekommen. Durch die Festsetzung von im Gutachten empfohlenen sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen wird die Einhaltung der raumordnerischen Ziele nachvollziehbar sichergestellt.</p> <p>Demnach werden vom Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg nunmehr keine Anregungen oder Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan „Proviantamt / Änderung“ vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
3	<p><b>IHK SBH, VS</b> Schreiben vom 03.05.2012</p>	
3.1	<p>In Bezug auf die uns vorgelegten Bebauungsplanunterlagen nehmen wir wie folgt Stellung und äußern wiederum erhebliche Bedenken (siehe dazu auch unsere Stellungnahme vom 16. August 2011):</p> <p><u>Einzelhandelskonzept Donaueschingen:</u></p> <p>Donaueschingen hat ein Einzelhandelskonzept, welches die „Flächen zur Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels“ fixiert. Der vorgelegte Bebauungsplan befindet sich nicht innerhalb der im Konzept festgelegten Grenzen, sodass ein besonderes Augenmerk auf die Auswirkungen für den bestehenden Handel in Donaueschingen gelegt werden muss.</p>	<p>Die GMA hat in Ihrer Stellungnahme mehrfach betont, dass der Standort „ehemaliges Proviantamt“ sich nicht direkt in der Donaueschinger Innenstadt befindet. Vielmehr befindet sich der Standort in einer integrierten Lage im Übergang von der Innenstadt zu den westlichen Wohngebieten der Stadt Donaueschingen. Auf die Sonderstellung des Standorts wurde auch bereits in der gesamtstädtischen Einzelhandelsanalyse aus dem Jahr 2003 (vgl. S. 34) hingewiesen. Jedoch ist die vorge-sehene Sicherung des Standorts generell in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Donaueschingen zu bringen. Auch in regionalplanerischer Hinsicht ist der Standort im festgelegten Vorranggebiet für zentren-relevante Einzelhandelsgroßprojekte situiert, sodass dort grundsätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können.</p> <p>Die GMA hat darüber hinaus in ihrer Stellungnahme nicht nur die Auswirkungen auf die Kommunen im Mittelbereich Donaueschingens untersucht, sondern auch Berechnungen und Einschätzungen zu den Auswir-</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
		<p>kungen auf die Innenstadt Donaueschingen vorgelegt. So werden sowohl die Angebotssituation (vgl. S. 17-25) in Donaueschingen als auch die ausgelösten Auswirkungen in Donaueschingen auf Basis von Entwicklungs- und Gefährdungspotenzialen (vgl. S. 28-33) ausführlich dargelegt und bewertet. Die GMA hat somit bereits in der dem B-Plan zu Grunde liegenden Analyse ein besonderes Augenmerk auf die Auswirkungen auf den bestehenden Handel in Donaueschingen gelegt, sodass die Anmerkungen der IHK in diesem Punkt nicht zutreffen.</p>
3.2	<p><u>Widersprüche und Unklarheiten in den vorgelegten Unterlagen:</u></p> <p>Widersprüchlich oder missverständlich sind die textlichen Festsetzungen und die gutachterlichen Ausführungen der GMA an mehreren Stellen. Selbstverständlich sind die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften am Ende maßgebend, Gutachten und Festsetzungen sollten nach Möglichkeit aber zusammenpassen.</p> <p>Ein Beispiel: Laut dem zeichnerischen Teil sind im „SO großflächiger Einzelhandel“ bei einer GFZ von 1,2 sowie einer zulässigen 2-Geschossigkeit bei einer Grundstücksgröße von ca. 10.000 qm grundsätzlich rund 8.200 qm Geschossfläche innerhalb des vorhandenen Baufensters möglich. Somit könnten grundsätzlich 74 % aller in den textlichen Festsetzungen getroffenen Verkaufsflächenobergrenzen realisiert werden (Summe aller Sortimentsbeschränkungen gem. textlichen Festsetzungen = 11.130 qm VK). Daher „irritieren“ die GMA-Angaben auf Seite 6 des Gutachtens, dass „im SO großflächiger Einzelhandel Einzelhandelsbetriebe und sonstige Nutzungen mit einer Nutzfläche von insgesamt nicht mehr als 5.765 qm zulässig sind“.</p>	<p>Die von der IHK zitierte Stelle bezieht sich auf einen von der GMA als Basis für ihre Untersuchung herangezogenen Entwurf des Bebauungsplans „Proviantamt – Änderung“, welcher im Gutachten auf S. 6f eindeutig als Zitat gekennzeichnet ist. Es handelt sich jedoch dabei nicht um den in der Offenlegung zu bewertenden endgültigen Bebauungsplan. Den Ausführungen der IHK kann daher nicht gefolgt werden, da sich diese nicht auf den aktuellen B-Plan „Proviantamt – Änderung“ beziehen.</p> <p>Entgegen der Ausführungen der IHK gibt es darüber hinaus weder im B-Plan, noch im Gutachten eine Begrenzung der Gesamtverkaufs- oder Nutzflächen. Diese werden aber durch die städtebaulichen Rahmendaten (GRZ, GFZ, Geschossigkeit, Baufenster) und andere Aspekte (vorhandener Gebäudebestand, notwendige Stellplätze) begrenzt. Maßgeblich für die Verträglichkeit des Standortes sind jedoch insbesondere die sortimentspezifischen Verkaufsflächen. Diese wurden von der GMA im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme ermittelt und bewertet.</p>
3.3	<p><u>Widersprüche über den Geltungsbereich des Änderungsverfahrens:</u></p> <p>Laut zeichnerischem Teil ist lediglich das nördlich gelegene „SO großflächiger Einzelhandel“ Gegenstand des Änderungsverfahrens. In den textlichen Festsetzungen finden sich aber auch Festsetzungen, die das südliche „SO Einkaufszentrum“ betreffen (z. B. § 2 Ausnahmen: In den beiden Sondergebieten werden untergeordnete Bauvorhaben zugelassen...), welches gar nicht Gegenstand des räumlichen Änderungsverfahrens ist. Solche grundsätzlichen Widersprüche über den Geltungsbereich des Änderungsverfahrens sind zunächst auszuräumen und die geänderten Unterlagen erneut den betroffenen Stellen zur Stellungnahme vorzulegen.</p>	<p>Die hier aufgeführte Festsetzung war bereits im bisherigen B-Plan enthalten und wurde in den neuen (Gesamt-)Plan übernommen.</p> <p>Es handelt sich daher nicht um eine Änderung des südlichen Bereiches sondern um eine Übernahme der bisherigen Festsetzungen.</p>

## Stadt Donaueschingen, Bebauungsplan „Proviantamt“ Änderung

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
3.4	<p><u>Sortimentsbeschränkung für zentrenrelevante (Rand)Sortimente:</u>                      Verkaufsflächenbeschränkungen in Bezug auf zentrenrelevante (Rand)Sortimente sind in den Festsetzungen bisher nicht enthalten. Diese sollten aber zwingend geregelt werden, um in konkreten Baugenehmigungsverfahren eine eindeutige und zweifelsfreie Rechtsgrundlage zu haben.</p>	<p>Der Standort „ehemaliges Proviantamt“ befindet sich in regionalplanerischer Hinsicht innerhalb des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Donaueschingen. Demnach sind an diesem Standort grundsätzlich zentrenrelevante Sortimente auch als großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Des Weiteren wurden darüber hinausgehende Verkaufsflächenbeschränkungen in einzelnen Sortimentsbereichen in der GMA-Stellungnahme zur Änderung des B-Plans bereits berücksichtigt, sodass diesbezüglich kein weiterer Beschränkungsbedarf besteht. Durch die Festsetzung von raumordnerisch und städtebaulich verträglichen sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen sind eindeutige Vorgaben im B-Plan „Proviantamt – Änderung“ bereits vorhanden; weitere Beschränkungen (z.B. der Randsortimente) sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.</p>
3.5	<p><u>Grundsätzliches zum Umfang des Gutachtens der GMA:</u>                      Die gesamten Ausführungen der GMA beziehen sich ausschließlich auf die Sortimentsbeschränkungen für das nördlich gelegene „SO großflächiger Einzelhandel“. Vollständig unberücksichtigt bleibt dabei, dass das „SO großflächiger Einzelhandel“ nicht isoliert betrachtet werden kann, da es zusammen mit dem „SO Einkaufszentrum“ eine Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen bildet, deren Gesamtauswirkungen untersucht und bewertet werden müssen.                      Diese ganzheitliche Betrachtung ist aus unserer Sicht rechtlich zwingend erforderlich. Vor diesem Hintergrund halten wir die bisher vorliegenden gutachterlichen Unterlagen nicht für ausreichend und fordern daher eine Ausweitung der Wirkungsuntersuchungen in der dargelegten Form.</p>	<p>Die Ausführungen der GMA zu den Sortimentsbeschränkungen für den Geltungsbereich des B-Plans „Proviantamt – Änderung“ wurden nicht – wie von der IHK angenommen – unabhängig von der bestehenden Situation im Sondergebiet Einkaufszentrum südlich des Standorts getätigt. Vielmehr wurde das Einkaufszentrum, bestehend aus einem Edeka-Lebensmittelvollsortimenter und mehreren Bekleidungsfachmärkten sowohl bei der Bestandssituation, als auch bei der Bewertung der Auswirkungen vollumfänglich berücksichtigt. Mögliche Agglomerationswirkungen wurden dabei sowohl bei der Bewertung der Umsatzleistungen des bestehenden Einzelhandels als auch bei der Bewertung und Ableitung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen beachtet.                      Unabhängig davon bleibt festzuhalten, dass die „Agglomeration“ von Handelsnutzungen im Bereich Donaucenter bereits seit Jahren dort anzutreffen ist. Durch den Wegfall von BAUHAUS hat der gesamte Standort jedoch zwischenzeitlich einen Bedeutungsverlust erfahren. Durch die nun angestrebte Änderung des bestehenden Bebauungsplans soll die Möglichkeit</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
		<p>geschaffen werden, durch die Festsetzung von vertraglichen Verkaufsflächenobergrenzen den nördlichen Standortbereich im Einzelhandel neu aufzustellen. Dies wurde im Rahmen der GMA-Analyse berücksichtigt. Darüber hinausgehende zusätzliche Agglomerationswirkungen sind hingegen unter Berücksichtigung der vorgenommenen Beschränkungen nicht zu erwarten, sodass der von der GMA gewählte Untersuchungsansatz bereits jetzt die Gesamtwirkungen einer „Agglomeration“ im Bereich Donaucenter berücksichtigt. Eine weitere Ausweitung der Wirkungsuntersuchungen ist daher nicht erforderlich.</p>
<p><b>3.6</b></p>	<p><u>Grundsätzliches zum vorgelegten Gutachten der GMA:</u></p> <p>Im GMA-Gutachten wird das Kaufkraftpotenzial ermittelt, das Kaufkraftvolumen im Mittelbereich Donaueschingen dargestellt, die vorhandene Angebotssituation untersucht, Umsatz-Kaufkraft-Relationen gebildet und schließlich Verkaufsflächenobergrenzen unter Berücksichtigung des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots „errechnet“.</p> <p>Diese Argumentationsketten sind nicht immer nachvollziehbar und zum Teil auch nicht korrekt. Zum Beispiel wird zum Sortiment „Teppiche, Bodenbeläge“ ausgeführt, dass die vorhandene Umsatz-Kaufkraft-Relation mit 209 % zwar vergleichsweise hoch ist, gleichwohl werden in Tabelle 5 des Gutachtens 1.000 qm neue Verkaufsflächen für dieses Sortiment dahingehend bewertet, dass damit das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot ausreichend berücksichtigt sind. Diese Argumentation ist nicht schlüssig und unserer Ansicht nach auch nicht belastbar, was zum Beispiel auch für das Sortiment „Sportartikel“ gilt. Insofern besteht aus unserer Sicht grundsätzlicher Nachbesserungsbedarf, was den Nachweis für die Einhaltung der maßgebenden Ge- und Verbote betrifft.</p> <p>Abschließend möchten wir — lediglich als Hinweis — eine Relation bilden, die sich aus Tabelle 5 des Gutachtens ergibt, wenn man die Bestandsflächen des bereits vorhandenen Ladenbestandes einmal daneben schreibt. Dann kommt man für die betroffenen Sortimente auf einen vorhandenen Bestand von rund 22.800 qm Verkaufsfläche zu der -als „vertraglich“ eingestuft- neue Verkaufsflächen von rund 11.300 qm hinzukommen könnten. Dies entspräche einem Zuwachs von 49,5 %!</p> <p>Zusammenfassend kommen wir zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan in der vorgelegten Form wiederum nicht unsere Zustimmung findet und in der vorstehend dargelegten Form überarbeitet werden muss. Eine erneute Offenlage ist aus unserer Sicht danach unumgänglich.</p>	<p>Zu den von der IHK angesprochenen Sortimentsbereichen bleibt anzumerken, dass sowohl im Bereich „Teppiche, Bodenbeläge“ als auch im Bereich „Sportartikel“ vergleichsweise hohe quantitative Wettbewerbsdichten vorherrschen. So wird im Bereich „Teppiche, Bodenbeläge“ eine Umsatz- / Kaufkraftrelation von 209 % und im Bereich „Sportartikel“ von 179 % erreicht. Bei einer qualitativen Betrachtung der Angebotsituation wird jedoch ersichtlich, dass sowohl im Bereich „Teppiche, Bodenbeläge“ als auch im Bereich „Sportartikel“ die Angebotssituation sich ausschließlich auf dezentrale Gewerbegebietslagen bezieht. Im Bereich „Teppiche, Bodenbeläge“ ist zudem lediglich der Bereich Bodenbeläge stark vertreten, wohingegen Teppiche im Mittelbereich Donaueschingen deutlich unterrepräsentiert sind. Im Sortimentsbereich „Sportartikel“ ist in Donaueschingen selbst kein Angebot vorhanden, alle relevanten Anbieter befinden sich in den Kommunen des Mittelbereichs Donaueschingen und hier in Gewerbegebietslage. Eine rein quantitative Betrachtung der Angebotsituation greift daher – wie oben dargestellt – zu kurz. Die spezifischen, oben skizzierten standortbezogenen Besonderheiten wurden von GMA bei der Erstellung der Analyse berücksichtigt und flossen in die weitere Untersuchung mit ein.</p> <p>Bezüglich der Einhaltung der maßgeblichen Ge- und Verbote (Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot)</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
		<p>bleibt festzuhalten, dass diese auf Basis der zuvor durchgeführten Untersuchungsschritte eingehalten werden. Bezüglich des Kongruenzgebots ist hier auf Tabelle 4 auf S. 27 des Gutachtens zu verweisen. Dem Beeinträchtigungsverbot wurde ebenfalls durch die Berücksichtigung möglicher Entwicklungspotenziale und des Gefährdungspotenzials Rechnung getragen, um schließlich sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen abzuleiten (vgl. Tabelle 5, S.29).</p> <p>Im Einzelnen bleibt für den von der IHK angeführten Bereich „Teppiche, Bodenbeläge“ festzuhalten, dass das Kongruenzgebot deutlich eingehalten wird (vgl. Tabelle 4, max. 1.495 m<sup>2</sup> VK möglich). Bezüglich der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots ist zu konstatieren, dass städtebauliche Auswirkungen i. S. einer Schädigung von zentralen Versorgungsbereichen oder der verbraucher-nahen Versorgung nicht ausgelöst werden. Das Angebot konzentriert sich i. W. auf dezentrale, i. S. des Städtebaus nicht schützenswerte Gewerbegebietslagen. Ein Angebot in den Stadt- bzw. Ortskernen ist nicht vorhanden, sodass in diesem Sortimentsbereich keine städtebaulich relevanten Auswirkungen ausgelöst werden.</p> <p>Für den Bereich „Sportartikel“ wird das Kongruenzgebot ebenfalls eingehalten (vgl. Tabelle 4, max. 1.040 m<sup>2</sup> VK). Die Auswirkungen im Sportbereich werden sich auf die im Mittelbereich vorhandenen Sportfachmärkte in dezentraler Gewerbegebietslage verteilen. Diese sind alle als leistungsfähig zu bewerten, sodass auch bei dem Markteintritt eines zusätzlichen Anbieters in Donaueschingen nicht mit Betriebsschließungen gerechnet werden muss. Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten, da in den jeweiligen Stadt- bzw. Ortskernen keine relevanten Anbieter vorhanden sind. Das Beeinträchtigungsverbot wird daher auch im Bereich „Sportartikel“ eingehalten. Zudem besteht die Möglichkeit ein innenstadtnahes Angebot im Mittelzentrum Donaueschingen selbst zu etablieren, in welchem derzeit kein vergleichbares</p>

Stadt Donaueschingen, Bebauungsplan „Proviantamt“ Änderung

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
		<p>Fachangebot vorhanden ist.</p> <p>Zu der von der IHK gebildeten Relation zwischen „neuen Verkaufsflächen“ und dem vorhandenen Bestand bleibt anzumerken, dass ein solcher Vergleich nicht zulässig ist. Es wurde an mehreren Stellen betont, dass auf Grund der baulichen Gegebenheiten am Standort nicht sämtliche generell möglichen Verkaufsflächen am Standort „ehemaliges Proviantamt“ realisiert werden können. Nur ein Bruchteil der ermittelten sortiments-spezifischen Verkaufsflächen werden als „zusätzliche Verkaufsflächen“ realisiert, sodass dieser „lediglich als Hinweis“ aufgeführte Einwand der IHK grundsätzlich zurückzuweisen ist.</p>
4.	<b>Handelsverband Südbaden, Konstanz</b> Schreiben vom 03.05.2012	
4.1	In unserer Stellungnahme von 15.09.2011 ging aus den Planunterlagen hervor, dass die gesamte Nutzfläche dieses Sondergebietes 5.765 qm beträgt. Wir gehen davon aus, dass diese Obergrenze weiter Bestand hat. Wir regen an, die Angabe nicht in Nutzfläche, sondern in Verkaufsfläche auszulegen und explizit auch in die textliche Festsetzung zu integrieren.	Die Anregung der Bezugnahme auf die „Verkaufsflächen“ wird berücksichtigt.
4.2	<p>Die Gesamtsumme aller möglichen Sortimente beläuft sich auf 11.130 qm.</p> <p>Hierbei ist zu erkennen, dass dem Eigentümer innerhalb der Verkaufsflächenobergrenze des Gesamtgebäudes ein erheblicher Spielraum zuerkannt wird.</p> <p>Die Überlegungen des Gutachters sind nachzuvollziehen. Er weist nach, dass bei den oben angegebenen Flächen sowohl Kongruenzgebot wie auch Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden. Unproblematisch sehen wir die Festsetzung für die nicht innenstadtrelevanten Sortimente. Der Standort Donaucenter ist zwar im Regionalplan als Fläche für innenstadtrelevanten Einzelhandel ausgewiesen, doch in der uns vorliegenden Karte des Einzelhandelskonzeptes Donaueschingen vom 29.09.1998 wird das Donaucenter nicht der Innenstadt zugerechnet. In der oben erwähnten Stellungnahme haben wir darauf hingewiesen, dass aus städtebaulicher Sicht es angeraten ist, die Einkaufsinnenstadt so kompakt wie möglich zu halten, da eine Erweiterung der Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten derzeit in Richtung Bahnhof umgesetzt wird. Bei den innenstadtrelevanten Sortimenten (in Summe 1.730 qm Verkaufsfläche) wird zwar Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot eingehalten, doch führt die Ansiedlung dieser Sortimente zu einer Ausweitung der Verkaufsinnenstadt.</p> <p>Daher ist darüber nachzudenken, ob die innenstadtrelevanten Sortimente an dieser Stelle tatsächlich angesiedelt werden sollen.</p>	<p>Eine Begrenzung der Gesamtverkaufs- oder Nutzflächen wird durch die städtebaulichen Rahmendaten (GRZ, GFZ, Geschossigkeit, Baufenster) und andere Aspekte (vorhandener Gebäudebestand, notwendige Stellplätze) vorgegeben.</p> <p>Maßgeblich für die Verträglichkeit des Standortes sind jedoch insbesondere die sortiments-spezifischen Verkaufsflächen.</p> <p>Diese wurden von der GMA im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme ermittelt und bewertet und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Der Sachverhalt „Innenstadtrelevanten Sortimente“ wird bereits im Abwägungsvorschlag unter Ziff. 3.4 behandelt.</p>
5	<b>Handwerkskammer Konstanz</b> Schreiben vom 04.05.2012	
	Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der Handwerkskammer keine Einwände.	Kenntnisnahme.

## Stadt Donaueschingen, Bebauungsplan „Proviantamt“ Änderung

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Anregungen von Behörden</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<b>6</b>	<b>Landratsamt SBH, Straßenbauamt, VS</b>	
	Keine Antwort.	
<b>7</b>	<b>Landratsamt SBH, Gewerbeaufsichtsamt, VS</b>	
	Keine Antwort.	

	<b>Anregungen aus der Öffentlichkeit</b>	
	Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum B-Plan Verfahren wurden keine Stellungnahmen abgegeben.	