



DONAUESCHINGEN

GROSSE KREISSTADT

Bebauungsplan „Äußere Röte, 2. Änderung“

B e g r ü n d u n g

Stand 09.09.2015

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Äußere Röte ist seit dem 23.04.1982 rechtskräftig. Die letzte Änderung stammt vom 04.03.1988.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der nördlichen Grenze der Donaueschinger Kernstadt.

2. Anlass der Änderung

Der Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Steuerung des Einzelhandels, Vergnügungsstätten und der Werbeanlagen in den Gewerbegebieten der Äußeren Röte.

Einzelhandel

Um den Einzelhandel in der Donaueschinger Innenstadt nachhaltig zu entwickeln bedarf es eines entsprechenden Konzeptes. Daher hat der Gemeinderat bereits am 29. September 1998 ein Einzelhandelskonzept verabschiedet, welches am 23. September 2015 zuletzt fortgeschrieben wurde. Die Fortschreibung von 2014 grenzt einen eindeutig definierbaren Bereich der Donaueschinger Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich ab. Diesen Bereich gilt es im Zuge der Einzelhandelsentwicklungen der Stadt zu schützen.

Ein solcher Einzelhandelsschutz kann nur dadurch gewährt werden, dass Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gesteuert und weitestgehend ausgeschlossen wird. Nur so kann eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt dauerhaft gewährleistet bleiben. Diese Konzentration ist der entscheidende Faktor. Einzelhandelsbetriebe bedienen mit ihren breit angelegten Sortimentspaletten unterschiedlichste Bedarfshorizonte der Kunden. Kleinere Einzelhandelsbetriebe sind beispielsweise auf die „Laufkundschaft“ größerer Einzelhandelsbetriebe angewiesen während andere Einzelhändler ihre volle Kaufkraftbindung erst in Synergien mit anderen Einzelhändlern oder Branchen ausbilden können.

Eine besondere Gefährdung der Ansiedlung von Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches geht dabei von den Gewerbeflächen aus. Durch die Einzelhandelskonzentration in der Innenstadt steigen dort die Bodenwerte stark an. Die deutlich günstigeren und meist gut erschlossenen und ebenen Gewerbegrundstücke bieten eine lukrative Alterna-



tive für den Einzelhandel. Was im Einzelfall erfolgsversprechend für einen Betrieb scheint, ist auf lange Sicht jedoch schädlich für den Einzelhandel einer Stadt und damit auch für jeden einzelnen Einzelhändler. Hier ist die Stadt in der Pflicht den Einzelhandel zu steuern.

Die Lage der Gewerbegebiete in der Äußeren Röte ist für den Einzelhandel als durchaus attraktiv einzustufen. Mit der guten Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz und der unmittelbaren Nähe zum dicht besiedelten Wohnquartier Donaueschingens sind die Voraussetzungen bereits vorhanden. Um den zentralen Versorgungsbereich zu schützen wird das Ansiedeln von Einzelhandelsbetrieben an dieser Stelle unterbunden. Der Kfz-Einzelhandel wird jedoch nach wie vor zulässig sein, da von diesem Sortiment äußerst geringe bis keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind.

Vergnügungsstätten

Ebenfalls ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten. In der Stadt Donaueschingen sind zunehmend Vergnügungsstätten, meist in Form von Spielhallen entstanden. Hierdurch wurden bereits mehrfach signifikante trading-down-Effekte im Umfeld dieser Betriebe verzeichnet. Leerstände aber auch soziale Probleme in der unmittelbaren Wohnnachbarschaft waren oft die Folge. Aus dieser Konsequenz wurde für den Innenstadtbereich eine Vergnügungsstättensatzung erlassen, die dessen Nutzung regelt. Ein ähnliches Szenario ist auch auf den Gewerbeflächen der Äußeren Röte zu befürchten. Die günstigen Gewerbeflächen liegen direkt neben einem Allgemeinen Wohngebiet. Und auch im Gewerbegebiet selbst gibt es zahlreiche Betriebe mit angegliederten Wohneinheiten auf dem Betriebsgelände. Um zum einen das Wohngebiet vor den zu erwartenden sozialen Missständen einer Vergnügungsstätte aber auch die gewerblichen Betriebe vor trading-down-Effekten zu schützen werden Vergnügungsstätten daher ausgeschlossen.

Werbeanlagen

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Regelung der Werbeanlagen gefasst. Diese Festsetzungen, die bereits in anderen Gewerbegebieten Donaueschingens gefasst wurden, sollen das Übermaß an Werbeanlagen in den Donaueschinger Gewerbegebieten reglementieren und ein einheitliches Bild vermitteln. Denn auch hier gilt: dass eine maximale Werbepräsenz in Form von viel Werbefläche ist für den einzelnen Betrieb von Vorteil. Im öffentlichen Raum kann so die Aufmerksamkeit effektiv auf Informationen des Betriebes gelenkt werden. Diese Vorgehensweise verfehlt jedoch dessen Nutzen wenn mehrere Betriebe gleichermaßen handeln. Das Gegenteil ist dann der Fall. Blicke können nicht mehr gelenkt werden. Durch unterschiedlichste Farben, Formen und Größen der Werbeanlagen bleibt ein Fixieren einzelner Informationen zunehmend aus. Dies geht letzten Endes nur zu Lasten des Straßenbildes. Aus diesem Grund werden die Werbeanlagen auch im Gewerbegebiet Äußere Röte reglementiert.

3. Umweltbelange

Von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), einem Umweltbericht (§ 2a BauGB) sowie von der Angabe der Arten der verfügbaren umweltbezogener Informationen (§ Abs. 2 Satz 2 BauGB) wird, nach § 13 Abs. 3 BauGB, aus folgenden Gründen abgesehen:

Die Änderungen wirken sich nicht oder nur gering auf die Umweltbelange aus. Eine ökologische Eingriffsintensität in den Naturhaushalt ist dadurch nicht gegeben. Art und Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet bleiben unverändert. Auch sind durch die Änderungen keine Zusatzbelastungen durch den Fahrzeugverkehr oder der Emissionssituation zu erwarten.



Ein Gewerbegebiet ist zwangsläufig mit höheren Nutzungsintensitäten als beispielsweise ein Wohngebiet belastet. Unter diesem Aspekt sind keine weiteren nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung auf die Schutzgüter Mensch/ Siedlung, Landschaftsbild/ Erholungsfunktion, Arten- und Biotope, Wasser, Geologie/ Boden oder Klima/ Luft zu erwarten.

Fachgesetze und Fachplanungen mit umweltrelevanten Regelungen, die für das Gebiet aufgrund der Änderungsplanung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

Donaueschingen,

.....
Heinz Bunse
Stadtbaumeister