



DONAUESCHINGEN

GROSSE KREISSTADT

Bebauungsplan „Posthof, 2. Änderung“

B e g r ü n d u n g

Stand 09.09.2015

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Posthof ist seit dem 14.01.2005 rechtskräftig. Die letzte Änderung stammt vom 15.07.2011.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Rand der Innenstadt, unmittelbar am inneren Stadtring.

2. Anlass der Änderung

Der Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Steuerung des Einzelhandels im Sondergebiet Posthof und Weiterentwicklung als Nahversorgungsstandort.

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 Alternative 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.



In der vorherigen Fassung des Donaueschinger Einzelhandelskonzeptes war der Posthof noch im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt dargestellt. Im Zuge der Untersuchungen des aktuellen Einzelhandelskonzeptes wurde jedoch der zentrale Versorgungsbereich enger abgegrenzt um den Einzelhandelsbereich stärker zu konzentrieren und leistungsfähiger zu gestalten. In dieser Konzeption, einer kompakteren Innenstadt, soll der Posthof zukünftig jedoch die zentrale Aufgabe der Nahversorgung im südlich Innenstadtbereich und darüber hinaus übernehmen. Dazu werden lediglich nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen.

Sonstige zentrenrelevante Sortimente werden dagegen ausgeschlossen und sollen nur ausnahmsweise als Randsortimente zugelassen werden. Diese Ausnahmeregelung zu Randsortimenten ist der heutigen Einzelhandelsstruktur geschuldet, die sich zunehmend breiter und branchenübergreifend aufstellt. Randsortimente sind selbst bei Lebensmitteldiscountern längst im Kerngeschäft angekommen.

Weiterhin zulässig, werden die nicht zentrenrelevanten Sortimente sein. Diese Sortimente gilt es, wie jeden Einzelhandel, geografisch zu bündeln. Jedoch können diese Sortimente, auch an nicht integrierten Lagen und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden. Als Ergänzung zum innerstädtischen Einzelhandelsangebot lassen Angebote mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, auf einem zentralen Areal wie dem Posthof, daher sogar positive Effekte auf den zentralen Versorgungsbereich erwarten.

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