



DONAU RESCHINGEN

GROSSE KREISSTADT

Bebauungsplan „Dotterbind, 5. Änderung“

B e g r ü n d u n g

Stand 09.09.2015

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Dotterbind ist seit dem 04.06.1982 rechtskräftig. Die letzte Änderung stammt vom 11.05.2001.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der südlichen Stadtgrenze zu Hüfingen. Der Änderungsbereich betrifft das Gewerbegebiet zwischen Donaueschinger Straße und Bahngleise. Aus Gründen der einheitlichen Darstellung wird auf ein Deckblatt verzichtet. Der zusätzliche zeichnerische Teil der 4. Änderung wird durch den zeichnerischen Teil dieser Änderung ersetzt. Alle nicht geänderten Festsetzungen werden übernommen.

2. Anlass der Änderung

Der Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Steuerung des Einzelhandels im Gewerbegebiet Dotterbind zwischen Donaueschinger Straße und Bahngleise.

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 Einzelhandelskon-



zentration 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.

Das Gewerbegebiet Dotterbind hat sich im Laufe der Jahre zu einem Einzelhandelsstandort mit vornehmlich nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Baumarkt, Möbel und zwei Autohäuser) entwickelt. Damit ist dieses Gewerbegebiet der einzige Standort in Donaueschingen an dem große Flächen dieser äußerst flächenintensiven Sortimente angeboten werden können. Entsprechend dem Einzelhandelskonzept 2014 sind die Lage und das Umfeld des Gewerbegebietes Dotterbind bestens zur Weiterentwicklung eben dieser Branchen und Sortimente geeignet. Daher sind für den zu ändernden Bereich den nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Aufgrund der heute üblichen Sortimentsbreite von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, sind sonstige zentrenrelevante Sortimente in einem Rahmen von bis zu 10% der Verkaufsfläche auch als Randsortiment ausnahmsweise zulässig.

Mit der Änderung der Festsetzung zu dem „Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe“ soll hingegen ein Planungsfehler korrigiert werden. Wie eindeutig aus dem ergänzenden zeichnerischen Teil der 4. Änderung hervorgeht ist das GE 3 und nicht das GE 1 mit dieser Reglementierung zu versehen. Das ist insofern nachvollziehbar, da das GE 3 unmittelbar an ein Allgemeines Wohngebiet angrenzt, das es vor Lärm- und anderen Emissionen zu schützen gilt. Für die verteilt liegenden Flächen des GE 1 gilt dies nicht. Einzig der nördliche Bereich befindet sich, getrennt von einer Erschließungsstraße, in Wohngebietsnähe.

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