



GROSSE KREISSTADT

Bebauungsplan „Dotterbind, 5. Änderung“

B e g r ü n d u n g

Stand 05.01.2016

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. Vereinfachtes Verfahren

Durch Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Darüber hinaus werden weder Vorhaben nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorbereitet oder begründet, noch bestehen Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Aus den genannten Gründen wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angaben des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

3. 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 2014 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, meist gut erschlossenen und ebenen Gewerbegrundstücke bieten eine lukrative Alternative für den Einzelhandel. Was im Einzelfall erfolgsversprechend für den einzelnen 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, Möbelbedarf 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 sollen mit dieser Änderung nicht zentrenrelevante Sortimente für den zu ändernden Bereich zukünftig zulässig sein. Die nicht zentrenrelevanten Sortimente des Einzelhandelskonzeptes 2014 stellen sich folgendermaßen dar:

Nicht zentrenrelevante Sortimente (Einzelhandelskonzept Donaueschingen 2014):
• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beschläge, Eisenwaren • Beleuchtungskörper, Lampen • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote und Zubehör • Büromaschinen (ohne Computer) • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Elektrogroßgeräte • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Herde/ Öfen • Holz • Installationsmaterial • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Kinderwagen, -sitze • Matratzen • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel - Tiermöbel/ lebende Tiere



Aufgrund der heute üblichen Sortimentsbreite von Fachmärkten mit sonstigen nicht zentrenrelevanten Sortimenten, sind sonstige zentrenrelevante Sortimente in einem Rahmen von bis zu 5 % der Verkaufsfläche auch als Randsortiment ausnahmsweise zulässig. Es muss jedoch eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente, welche ebenfalls zentrumsrelevant sind, werden als Randsortiment jedoch explizit nicht zugelassen, da die nicht integrierte Lage dieses Gewerbegebietes nicht für eine Versorgung mit derartige Sortimenten geeignet ist. Damit wird die Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes 2014 (bis zu 10 % der Verkaufsfläche) nach ausführlicher Diskussion im Gemeinderat bewusst unterschritten.

Die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente stellen sich wie Folgt dar:

Sonstige zentrenrelevante Sortimente (zentrumrelevant) (Einzelhandelskonzept Donaueschingen 2014):
• Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Bücher • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Fahrräder und Zubehör • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Hörgeräte • Kosmetika und Parfümerieartikel • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren/ Schmuck • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf

4. 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