

VI. Zusammenfassung

Grundlagen																																						
Planvorhaben / Planstandort	Am Standort Donaucenter (nördlicher Teil) steht nach dem Marktaustritt des Euronics XXL-Marktes ein Großteil des dort vorhandenen Objektes leer. Dort ist derzeit ausschließlich ein Sportfachmarkt vorzufinden. Dieser soll auch weiterhin am Standort unverändert betrieben werden. Für eine zukunftsfähige Ausrichtung des Standortes ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit 1.200 m ² VK und eines Drogeriemarktes mit 800 m ² VK geplant. Hierfür ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans (Proviantamt 1. Änderung) notwendig. Die Festsetzungen für den Sportfachmarkt sowie die sonstigen Festsetzungen außerhalb des Einzelhandels sollen inhaltlich bestehen bleiben, jedoch an die aktuelle Rechtsprechung angepasst werden. Für die Änderung des B-Plans ist eine städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse zu erstellen, um die Auswirkungen des Vorhabens einordnen zu können.																																					
Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: Donaueschingen mit 21.746 Einwohnern /// Mittelzentrum gemäß Regionalplan 																																					
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Einzugsgebiet umfasst neben Donaueschingen auch Hüfingen, Bräunlingen und Brigachtal, aus welchen traditionell Einkaufsverflechtungen in Richtung Donaueschingen bestehen. /// Einwohner im Einzugsgebiet: ca. 40.094 Personen /// Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet: 82,8 Mio. € (Lebensmittel), 17,7 Mio. € (Drogeriewaren) 																																					
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> /// Lebensmitteldiscounter 7,5 Mio. € /// Drogeriemarkt 4,3 – 4,4 Mio. € 																																					
Umsatzumverteilungseffekte	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 10%; text-align: right;">Umsatzumverteilungseffekte in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="10" style="vertical-align: middle; text-align: center;">nahversorgungsrelevante Sortimente</td> <td>▪ Donaueschingen, zentraler Versorgungsbereich</td> <td style="text-align: right;">6 – 7</td> </tr> <tr> <td> ○ ggü. dem Lebensmittelbereich</td> <td style="text-align: right;">7</td> </tr> <tr> <td> ○ ggü. dem Drogeriewarenbereich</td> <td style="text-align: right;">3 – 4</td> </tr> <tr> <td>▪ Donaueschingen, regionalplanerisches Vorranggebiet (inkl. ZVB)</td> <td style="text-align: right;">7 – 8</td> </tr> <tr> <td> ○ ggü. dem Lebensmittelbereich</td> <td style="text-align: right;">7 – 8</td> </tr> <tr> <td> ○ ggü. dem Drogeriewarenbereich</td> <td style="text-align: right;">8 – 9</td> </tr> <tr> <td>▪ Donaueschingen, Gewerbegebiet Allmendshofen</td> <td style="text-align: right;">16 – 17</td> </tr> <tr> <td>▪ sonstige Lagen</td> <td style="text-align: right;">7</td> </tr> <tr> <td>▪ Hüfingen</td> <td style="text-align: right;">9</td> </tr> <tr> <td> ○ ggü. dem Lebensmittelbereich</td> <td style="text-align: right;">8 – 9</td> </tr> <tr> <td> ○ ggü. dem Drogeriewarenbereich</td> <td style="text-align: right;">11</td> </tr> <tr> <td>▪ Bräunlingen</td> <td style="text-align: right;">5 – 6</td> </tr> <tr> <td>▪ Brigachtal</td> <td style="text-align: right;">5</td> </tr> <tr> <td>▪ sonstige Standorte außerhalb des Untersuchungsraums</td> <td style="text-align: right;">< 1</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="vertical-align: middle; text-align: center;">sonstige Sortimente</td> <td>▪ Donaueschingen, zentraler Versorgungsbereich</td> <td style="text-align: right;">2 – 3</td> </tr> <tr> <td>▪ sonstige Standorte außerhalb des Untersuchungsraums</td> <td style="text-align: right;">n. n.</td> </tr> </tbody> </table>			Umsatzumverteilungseffekte in %	nahversorgungsrelevante Sortimente	▪ Donaueschingen, zentraler Versorgungsbereich	6 – 7	○ ggü. dem Lebensmittelbereich	7	○ ggü. dem Drogeriewarenbereich	3 – 4	▪ Donaueschingen, regionalplanerisches Vorranggebiet (inkl. ZVB)	7 – 8	○ ggü. dem Lebensmittelbereich	7 – 8	○ ggü. dem Drogeriewarenbereich	8 – 9	▪ Donaueschingen, Gewerbegebiet Allmendshofen	16 – 17	▪ sonstige Lagen	7	▪ Hüfingen	9	○ ggü. dem Lebensmittelbereich	8 – 9	○ ggü. dem Drogeriewarenbereich	11	▪ Bräunlingen	5 – 6	▪ Brigachtal	5	▪ sonstige Standorte außerhalb des Untersuchungsraums	< 1	sonstige Sortimente	▪ Donaueschingen, zentraler Versorgungsbereich	2 – 3	▪ sonstige Standorte außerhalb des Untersuchungsraums	n. n.
		Umsatzumverteilungseffekte in %																																				
nahversorgungsrelevante Sortimente	▪ Donaueschingen, zentraler Versorgungsbereich	6 – 7																																				
	○ ggü. dem Lebensmittelbereich	7																																				
	○ ggü. dem Drogeriewarenbereich	3 – 4																																				
	▪ Donaueschingen, regionalplanerisches Vorranggebiet (inkl. ZVB)	7 – 8																																				
	○ ggü. dem Lebensmittelbereich	7 – 8																																				
	○ ggü. dem Drogeriewarenbereich	8 – 9																																				
	▪ Donaueschingen, Gewerbegebiet Allmendshofen	16 – 17																																				
	▪ sonstige Lagen	7																																				
	▪ Hüfingen	9																																				
	○ ggü. dem Lebensmittelbereich	8 – 9																																				
○ ggü. dem Drogeriewarenbereich	11																																					
▪ Bräunlingen	5 – 6																																					
▪ Brigachtal	5																																					
▪ sonstige Standorte außerhalb des Untersuchungsraums	< 1																																					
sonstige Sortimente	▪ Donaueschingen, zentraler Versorgungsbereich	2 – 3																																				
	▪ sonstige Standorte außerhalb des Untersuchungsraums	n. n.																																				

Raumordnerische Bewertungskriterien

Konzentrationsgebot	<p>Das Konzentrationsgebot wird durch das Vorhaben eingehalten. Als Mittelzentrum ist Donaueschingen für die Ansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten vorgesehen.</p>
Integrationsgebot	<p>Das Integrationsgebot wird am Standort eingehalten. Bei dem Standort Donaucenter handelt es sich um einen etablierten Nahversorgungs- und Fachmarktstandort, der aktuell eine wichtige Versorgungsfunktion für Donaueschingen übernimmt, wenngleich der nördliche Teil durch den Marktaustritt von Euronics XXL derzeit diese Funktion nicht übernehmen kann. Durch die Neuaufstellung des Standortes als Nahversorgungsstandort soll zusammen mit dem direkt südlich gelegenen E-Center ein leistungsfähiger Nahversorgungsstandort für die westliche Kernstadt von Donaueschingen geschaffen werden.</p> <p>In städtebaulicher Hinsicht handelt es sich bei der Standortlage an der Hagelrainstraße zwar nicht direkt um eine Lage in der Innenstadt von Donaueschingen, sie ist jedoch als integrierte Standortlage zu bezeichnen, welche sich im Übergang von der Innenstadt zu den wesentlichen Wohnlagen der Stadt Donaueschingen befindet. Auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Donaueschingen wird auf diese Sonderstellung hingewiesen.</p> <p>Hinsichtlich einer landes- und regionalplanerischen Einordnung befindet sich der Standort vollständig innerhalb des in der Regionalplanfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ (Januar 2012) festgelegten Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Entsprechend ist der Standort in landes- und regionalplanerischer Hinsicht als integriert anzusprechen.</p>
Kongruenzgebot	<p>Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Das Einzugsgebiet umfasst das Stadtgebiet des Mittelzentrums Donaueschingen sowie teilweise die dem Mittelbereich zugeordneten Kommunen Hüfingen und Bräunlingen. Darüber hinaus ist aus dem nördlich angrenzenden Brigachtal mit Kundenzuführeffekten an den Standort zu rechnen. Eine weitergehende Ausdehnung des Einzugsgebietes wird durch die bestehenden Wettbewerbsstrukturen im Umland unterbunden. Der Markt übernimmt dabei im Wesentlichen eine Versorgung für das westliche Stadtgebiet.</p> <p>Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 74 % des durch das Gesamtvorhaben generierten Umsatzes aus Donaueschingen selbst stammen. Ca. 9 – 10 % fließen aus dem Verflechtungsbereich (Hüfingen, Bräunlingen) an den Standort zu, ca. 7 % stammen aus Brigachtal und ca. 9 – 10 % der Umsätze werden mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes generiert. Dabei wurden mögliche Agglomerationseffekte mit benachbarten Nutzungen und insb. dem E-Center bereits berücksichtigt.</p> <p>Deutlich mehr als 70 % der Umsatzleistung stammen aus Donaueschingen. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg angeführte Schwellenwert wird bereits bezogen auf Donaueschingen selbst eingehalten (bezogen auf den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums werden die Werte mit 84 – 85 % noch deutlicher eingehalten).</p>
Beeinträchtigerungsverbot	<p>Das Beeinträchtigerungsverbot wird eingehalten. Gegenüber dem Mittelzentrum Donaueschingen selbst werden durch das Vorhaben sowohl im Lebensmittel- als auch Drogeriewarenbereich sowie im Bereich der Randsortimente Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst. Diese bewegen sich gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich auf max. 6 – 7 % im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente und max. 2 – 3 % im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Randsortimente. Auch bei einer branchengenauen Ermittlung der Umsatzumverteilungseffekte werden keine nennenswert höheren Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst. Bei einer differenzierten Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich bleibt festzuhalten, dass die Umsatzverluste hierbei als wettbewerbliche Effekte zu bewerten sind. So ist nicht von Marktaustritten im zentralen Versorgungsbereich auszugehen, so dass in der Folge ebenfalls keine städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs von Donaueschingen zu erwarten sind. Das Beeinträchtigerungsverbot wird in Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich Donaueschingen eingehalten. Gleiches gilt für die regionalplanerisch definierte Innenstadt mit den größeren Standorten Donaucenter, Güterstraße und Posthof-Areal. Gegenüber diesen Standorten werden zwar etwas höhere Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst. Die dort ansässigen Anbie-</p>

ter sind allesamt leistungsfähig aufgestellt, so dass auch hier nicht mit Marktaustritten zu rechnen ist. Insofern wird auch in Bezug auf die über den zentralen Versorgungsbereich hinausgehende regionalplanerische Innenstadt das Beeinträchtigungsverbot eingehalten. Auch bei einer Bewertung von möglicherweise zu erwartenden versorgungsstrukturellen Auswirkungen sind in Donaueschingen keine städtebaulichen Rückwirkungen zu erwarten. Marktaustritte strukturprägender Anbieter im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich sind auszuschließen. Zusammenfassend lassen sich somit keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes nachweisen. Das Vorhaben ist demnach mit dem Beeinträchtigungsverbot vereinbar. Außerhalb der Stadt Donaueschingen werden voraussichtlich ausschließlich in Hüfingen etwas höhere Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst. Diese beziehen sich jedoch ausschließlich auf den gewerblichen Standortbereich von Hüfingen, so dass diese Effekte bei einer städtebaulichen Abwägung nicht von Relevanz sind. Bei allen sonstigen Standorten außerhalb der Stadt Donaueschingen sind allenfalls geringe Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten, welche zu keinen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung führen werden. Insofern wird auch in Bezug auf die Umlandbetrachtung das Beeinträchtigungsverbot eingehalten. Im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Randsortimente werden sich die Umsatzumverteilungseffekte auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte verteilen. Eine Detailbetrachtung der Rückwirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Donaueschingen hat zudem gezeigt, dass hier nur sehr geringe Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten wären, welche nicht zu einer Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Insofern wird auch in Bezug auf die Randsortimente das Beeinträchtigungsverbot bei der geplanten Begrenzung des maximalen Anteils sonstiger zentrenrelevanter Randsortimente auf jeweils 15 % der Verkaufsfläche eingehalten.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass das Beeinträchtigungsverbot für das Gesamtvorhaben eingehalten wird. Das Vorhaben dient dabei der Bildung eines leistungsfähigen Nahversorgungsstandortes in Ergänzung zum bestehenden Standortbereich Donaucenter mit dem dortigen E-Center. Durch die Neuaufstellung des nördlichen Standortbereichs des Donaucenters als Nahversorgungsstandort wird in Innenstadtnähe ein bereits vorhandener und derzeit in Teilen leerstehender Standort reaktiviert und so eine zukunftsfähige Nahversorgung für die westliche Kernstadt von Donaueschingen auch als Gegengewicht zu dem gewerblichen Standortbereich Allmendshofen / Hüfingen realisiert. Insofern dient das Vorhaben ebenfalls dazu, Kaufkraft aus gewerblicher Standortlage wieder in die regionalplanerische Innenstadt von Donaueschingen zurückzuholen.

Gesamtbewertung des Vorhabens

Der nördliche Teil des Donaucenters befindet sich spätestens seit dem Marktaustritt des Euronics XXL Elektrofachmarktes in einer schwierigen Lage. Mehrere Anläufe zur Suche eines tragfähigen Nutzungskonzepts sind in der Vergangenheit gescheitert. Nur durch eine Neuaufstellung des Standortes mit einem langfristig tragfähigen Nutzungskonzept kann vermieden werden, dass der Standort nicht weiter leerfällt.

Die Möglichkeit der Realisierung eines modernen und zeitgemäßen Nahversorgungsstandortes mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriefachmarkt bietet die Chance den Standort insgesamt (insb. in Verbindung mit dem E-Center) zielgerichtet weiterzuentwickeln und in diesem Zuge auch den ansässigen Intersport Händler in Donaueschingen zu halten. Ein weiterhin anhaltender Leerstand am Standort würde kurz- bis mittelfristig das Aus des Intersport-Marktes bedeuten.

Mit dem „Nahversorgungskonzept“ am Standort Donaucenter wird somit das Angebot im Mittelzentrum Donaueschingen weiter sinnvoll ergänzt und die Kernstadt ggü. den Gewerbegebietslagen gestärkt, ohne dass hierbei städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Donaueschingen ausgelöst werden.

Der Standort Donaucenter befindet sich im Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte gemäß Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg und auch das Vorhaben erfüllt alle weiteren Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Donaueschingen wird auf die Sonderrolle des Standortes innerhalb der Einzelhandelsstrukturen der Stadt hingewiesen. Demnach handelt es sich um eine integrierte Lage mit ergänzender Funktion zur Innenstadt.

Abschließend besteht durch die Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit, die Festsetzungen an die aktuelle Rechtsprechung anzupassen und so Planungssicherheit zu erhalten.