

ABWÄGUNGSVORLAGE

Behörden-Beteiligung (TÖB) gem. § 4 (2) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Datum: 21.11.2017

Projekt: 1747

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
1	IHK SBH, VS Schreiben vom 24.10.2017	
	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
2	LRA SBK Amt für Wasser- und Bodenschutz, VS Schreiben vom 06.11.2017	
2.1	<p>Aus Sicht des Wasser- und Bodenschutzes können wir dem Vorhaben zustimmen. Es wird im Sinne des Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt, dass die Nutzbarkeit bereits bebauter innerstädtischer Flächen sichergestellt werden soll, da hierdurch die Inanspruchnahme von unbebauten Freiflächen verhindert werden kann.</p> <p>Niederschlagswasser Dacheindeckungen In den örtlichen Bauvorschriften unter Nr. 1.1 werden für die Dacheindeckung nur Bedachungsmaterialien in Rot-, Braun- und Anthrazitönen für zulässig erklärt. Wir bitten darum, auch eine Dachbegrünung für zulässig zu erklären.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die örtlichen Bauvorschriften wurden zur Zulässigkeit von Dachbegrünungen ergänzt.</p>
2.2	<p>Starkregen / Sturzfluten aus dem Außenbereich „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in BW“ (LUBW, 2016; http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161) Hinweis, dass die Kommune als Abwasserbeseitigungspflichtige bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen auch das von angrenzenden Geländen abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen hat (vgl. BGH, Urteil vom 18.02.99 zur hochwassersicheren Erschließung). Jenseits der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt darüber hinaus Starkregenwasser als Hochwasser der allgemeinen Gefahrenabwehr und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten, Überlastung des Kanalnetzes etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser und Überflutungen kommen. Der oben genannte Leitfaden zeigt auf, wie Starkregengefahrenkarten erstellt, eine Risikoanalyse erarbeitet und ein Handlungskonzept aufgestellt werden kann. Diese einzelnen Punkte können im Rahmen eines Gesamtkonzeptes möglichst für die Gesamtmarkung nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft mit 70 % gefördert werden. Im B-Plan sollen nach § 9 Abs.5 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden. Des Weiteren können entsprechend § 9 Abs. (1) Nr. 16 BauGB Flächen für den Starkregenschutz, z.B. für Rückhalt, Ableitung, Versickerung etc., festgesetzt werden. Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Planbereich ist bereits seit vielen Jahren qualifiziert erschlossen und vollständig bebaut. Für das Areal sind bisher keine Probleme in Bezug auf Überflutungen durch wild abfließendes Wasser bekannt. Eine Veranlassung für besondere Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen gegen Überflutungen besteht nach aktueller Kenntnis nicht.</p>

Anlage 3

Stadt Donaueschingen, Bebauungsplan „Proviantamt 2. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	sowie zu Starkregen sind hier zu finden: www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge + www.um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicherlebensgrundlagen/wasser/starkregen	
2.3	<p>Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen Im Bereich des Plangebietes sind uns zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Der gesamte Planbereich wurde zwar bei der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen als Teil des Altstandorts „Heeresverpflegungslager“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) erfasst. Der Altstandort wurde jedoch als A-Fall bewertet und ist somit aus dem BAK ausgeschieden. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.</p>	Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
2.4	<p>Bitte, unsere Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren. Nach Abschluss des Verfahrens Bitte, uns das Inkrafttreten des B-Plans mitzuteilen und, sofern Änderungen des uns vorliegenden Entwurfs vorgenommen wurden, uns eine endgültige Fassung des B-Plans zuzusenden.</p>	Wird berücksichtigt.
3	Handelsverband Südbaden e.V., Freiburg Schreiben vom 30.10.2017	
	<p>An dieser Stelle besteht bereits ein Sondergebiet. Die Änderung wird notwendig, da der Unterhaltungselektronikfachmarkt geschlossen hat und für die Nachnutzung ein breiteres Feld von Sortimenten ermöglicht werden soll. Zur Abrundung des Sortiments in Donaueschingen wäre sicherlich die weitere Nutzung in Form eines Elektronikfachmarktes die beste Lösung.</p> <p>Neu wird eine Gesamtverkaufsfläche von 4.000 qm festgeschrieben, wobei für unterschiedliche zentrenrelevante wie nicht-zentrenrelevante Sortimente Teilobergrenzen festgesetzt werden. Bezug auf die Sortimentsliste in Donaueschingen aus dem Einzelhandelskonzept vom 08.04.2014.</p> <p>Als zusätzliche Sortimente sollen nun Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mit Parfümerie und Kosmetikartikel mit 1.200 qm bzw. 760 qm festgesetzt werden. Aus raumordnerischer Sicht ist wohl davon auszugehen, dass bei diesen Größendimensionierungen wohl keine negativen Auswirkungen in der Raumschaft zu befürchten sind. Ferner ist in dem gegenüberliegenden Sondergebiet das E-Center beheimatet und der Standort ist sicher als integriert zu bezeichnen.</p> <p>Wettbewerbliche Auswirkungen in diesen Warengruppen innerhalb der Nahversorgung in Donaueschingen sind allerdings nicht auszuschließen.</p> <p>Mit diesem Vorgehen zementiert man allerdings die Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren an diesem Standort. Durch diese Planung wird sicher auch kein Beitrag</p>	<p>Kenntnisnahme Die Anregungen stellen das Projekt nicht infrage.</p>

Stadt Donaueschingen, Bebauungsplan „Proviantamt 2. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	geleistet, dass die Frequenz in der eigentlichen Innenstadt gestärkt wird. Die Diskussion im Gemeinderat zeigt, dass sich der Rat dem wohl bewusst ist. Sicher fördert dieser Bebauungsplan auch nicht die Nahversorgung in den Stadtteilen.	
4	LRA SBK Gewerbeaufsichtsamt Schreiben vom 17.10.2017	
	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme
5	Regionalverband SBH, VS-Schwenningen Schreiben vom 27.10.2017	
	Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan im für das Mittelzentrum Donaueschingen festgelegten Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Darüber hinaus werden aus Sicht des Regionalverbandes auch die anderen raumordnerischen Standortkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte eingehalten. Die Weiterentwicklung des Standorts zu einem leistungsfähigen und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort, der u.a. die westliche Kernstadt versorgt, ruft aus unserer Sicht keine schädlichen Auswirkungen hervor. Von Seiten des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg bestehen somit keine Anregungen oder Bedenken gegenüber dem Vorhaben.	Kenntnisnahme
6	Stadt Blumberg Schreiben vom 11.10.2017	
	Seitens der Stadt Blumberg keine Anregungen.	Kenntnisnahme
7	Stadt Bräunlingen Schreiben vom 09.10.2017	
	Die Stadt Bräunlingen ist von den Änderungen nicht tangiert und hat daher keine Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren erachten wir nicht als erforderlich.	Kenntnisnahme
8	Stadt Geisingen Schreiben vom 25.10.2017	
	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme
9	Stadt St. Georgen im Schw. Schreiben vom 12.10.2017	
	Nicht betroffen.	Kenntnisnahme
10	Umweltberater des GVV Donaueschingen Schreiben vom 24.10.2017	
	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung. Standort/Landschaftsbild: Der vorliegende B-Plan liefert die Grundlage für eine Neufassung des Nutzungskonzeptes für das bestehende „Donaucenter II“. Grünordnung Im bisherigen B-Plan von 2013 wurde für die Parkflächen die Pflanzung von 12 großkronigen Laubbäumen festgesetzt. Die Anzahl der verpflichtend zu pflanzenden Bäume soll im Zuge der Neuplanung auf 10 reduziert werden. Hier regen wir an, durch die geschickte Planung der Parkflächen die Anzahl von 12 Bäumen beizubehalten. Wir bitten um eine Beteiligung im Rahmen der Ausführungsplanung für die Freiflächengestaltung.	Kenntnisnahme Die Anregung wird in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Festgesetzt wird die Anpflanzung von 12 Laubbäumen auf den Parkplatz- und Grünflächen.

Stadt Donaueschingen, Bebauungsplan „Proviantamt 2. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
11	Städtisches Wasserwerk, Donaueschingen Schreiben vom 13.10.2017	
	Keinerlei Bedenken	Kenntnisnahme
12	LRA SBK Untere Naturschutzbehörde, VS Schreiben vom 06.11.2017	
	<p>der B-Plan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Durch die Änderungen wird das Ziel verfolgt, das Planungsrecht des betreffenden B-Plans an das Einzelhandelskonzept der Stadt Donaueschingen anzupassen. Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planänderungen, die in erster Linie der Steuerung des Einzelhandels dienen. Durch die Planänderungen werden keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange ermöglicht.</p> <p>Den Planunterlagen liegt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung bei (Büro Grözinger, Oberndorf). Den Aussagen dieses Gutachtens wird unsererseits zugestimmt. Da allerdings nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Folgejahr Brutvogelansiedlungen erfolgen könnten, sollte u. E. unter C Hinweise Artenschutz ein allgemeiner Passus aufgenommen werden, das Eingriffe in Gehölze möglichst außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel erfolgen sollen bzw. zu gewährleisten ist, dass bei der Entnahme von Gehölzen keine Brutvögel beeinträchtigt werden.</p>	Der Hinweis zum Artenschutz wurde im Bebauungsplan ergänzt.
13	Stadt Löffingen Schreiben vom 02.11.2017	
	Keine Einwendungen	Kenntnisnahme
14	Gemeinde Eisenbach Schreiben vom 06.10.2017	
	Belange werden nicht berührt. Maßnahmen bzw. Planungen sind nicht beabsichtigt.	Kenntnisnahme
15	Gemeinde Brigachtal Schreiben vom 18.10.2017	
	Belange werden nicht berührt.	Kenntnisnahme
16	RP FR Ref. 21 Schreiben vom 17.11.2017	
	<p>Aus raumordnerischer Sicht stößt die Planung auf keine Bedenken. Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines im Regionalplan SBH ausgewiesenen Vorranggebiets für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten. Etwaige Auswirkungen werden allenfalls wettbewerblicher bzw. kleinräumiger städtebaulicher Art sein, ohne eine raumordnerische Relevanz zu erreichen.</p> <p>Hinsichtlich der Verkaufsflächenfestsetzungen unter Ziff. 1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen hatten wir in der Besprechung darauf hingewiesen, dass es nach der - uns zum damaligen Zeitpunkt bekannten - Rechtsprechung unzulässig sei, innerhalb des geplanten Sondergebiets absolute Verkaufsflächenwerte als Obergrenze festzusetzen. Nach unserer Besprechung wurde uns das Urteil 3 S 1002/16 des VGH Mannheim vom</p>	Kenntnisnahme

Stadt Donaueschingen, Bebauungsplan „Proviantamt 2. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	18.04.2017 bekannt, wonach die Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche und einer Verkaufsflächenobergrenze für einzelne Sortimente keinen rechtlichen Bedenken begegneten. Die Festsetzung unter Ziff. 1.1.1 des Textteils dürfte insoweit aus aktueller Sicht vertretbar sein, wenngleich eine absolute Rechtssicherheit nicht garantiert werden kann.	
17	Gewerbeverein Donaueschingen Schreiben vom 17.10.2017	
17.1	Das Ziel einer Stadtentwicklung sollte die innerstädtische Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften mit Magnetwirkung sein.	Eine Stadtentwicklung hat stets mehrere Ziele. Mit der Rettung des Donaucenters II kann ein akut drohender städtebaulicher Missstand und insbesondere die Schließung des Intersport Fachgeschäfts verhindert werden. Durch die Regelungen der zulässigen Sortimente soll insbesondere der innerstädtische Einzelhandel geschützt werden.
17.2	Eine weitere Zersiedelung und Schaffung von zentrumsfernem, großflächigem Einzelhandel vor allem mit zentrenrelevanten Sortimenten ist bisher vom Einzelhandelskonzept Donaueschingen ausgeschlossen.	<p>Die beschriebene weitere „Zersiedlung“ liegt nicht vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es handelt sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Umnutzung eines Bestandsobjektes. - Das Bestandsobjekt hat bereits umfassende zentrenrelevante Sortimente, es wurde bewusst auf die Ergänzung von innenstadtrelevanten Sortimenten im engeren Sinne verzichtet (z.B. Bekleidung, Fahrräder, Hörgeräte, Sanitätswaren, Schuhe, Uhren/Schmuck etc). Lediglich die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden nun ergänzt. In Abstimmung mit den beiden Einzelhandelsgutachtern (Dr. Acocella und GMA) wurde die Verkaufsfläche für Drogeriewaren auf 760 qm reduziert. Damit bleibt man auch deutlich unter der Dimension der Drogerie Müller auf dem Posthofareal welcher mit ca. 1.400 qm Verkaufsfläche auch einen deutlich größeren Anteil an Randsortimenten aufweist. - Die Darstellung bezüglich der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist nicht zutreffend. Das Konzept regelt auch den Umgang mit großflächigem Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs insbesondere zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. - Gemäß Regionalplan SBH befindet sich der Standort im Vorranggebiet, also genau an solchen Standorten sind solche Entwicklungen möglich und gewünscht. Daher haben auch Regierungspräsidium, Regionalverband und IHK keine Bedenken angemeldet. - Gemäß Einzelhandelskonzept (Stadt Donaueschingen) handelt es sich um eine „integrierte Lage“ (vgl. S. 40). Insofern kommt der Standort für Angebote der Nahversorgung grundsätzlich in Frage (vgl. S.70). Auch wenn hier nicht der genannte Regelfall „Standort mit Nahversorgungslücke und

Stadt Donaueschingen, Bebauungsplan „Proviantamt 2. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
		<p>standortgerechte Dimensionierung“ (vgl. S. 71) vorliegt, ist die Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandorts, auch im Verbund mit dem südlich angrenzenden Nahversorgungsstandort, ist städtebaulich gewünscht und versorgungstechnisch sinnvoll.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Außerdem ermittelt das Einzelhandelskonzept speziell im Lebensmittelbereich ein zusätzliches Potential von bis zu 2.900m² Verkaufsfläche (vgl. S. 55), das Potential/der Bedarf dürfte sich durch den kürzlichen Wegzug von Netto sogar noch erhöht haben. Im Sinne einer ressourcensparenden Entwicklung sollten hierfür prioritär Bestandsstandorte herangezogen werden, statt neue unbebaute Flächen zur erschließen. In der Kernstadt gibt es darüber hinaus kaum zusammenhängende Flächen von 2.000 qm welche einen Alternativstandort für eine vergleichbare Entwicklung hätten darstellen können. Insofern muss das Freiwerden der Fläche im Donaucenter auch als Chance zur Verbesserung der Nahversorgung gesehen werden.
17.3	Ein Drogeriemarkt hat aber zentrenrelevante Sortimente (z.B. Parfümerie / Kosmetik) nicht nur als Rand- sondern als Kernsortiment.	<ul style="list-style-type: none"> - Wird berücksichtigt. Das Sortiment Parfümerie und Kosmetikartikel wird auf 150 m² beschränkt. - Es gibt je nach Größe durchaus Drogeriemärkte bis zu 500 m² oder noch mehr Sortimente in dem Bereich.
17.4	Laut Gutachten der GMA ist von einer fast ausschließlichen Umverteilung des Umsatzes innerhalb Donaueschingens auszugehen, da 84% des Umsatzes aus Donaueschingen und Hüfingen / Bräunlingen generiert werden soll und es sich um bereits in Donaueschingen vorhandene Sortimente handelt.	<ul style="list-style-type: none"> - Die entsprechende Kaufkraft fließt heute zu einem großen Teil in das Gewerbegebiet Hüfingen und den dort wachsenden Einzelhandel z.B. den 2017 neu gebauten und erweiterten Lidl. - Der Standort wird einen Gegenpol zum Gewerbegebiet Hüfingen bilden und damit die Nahversorgung in der Kernstadt stärken. Die Modernisierung von Edeka hat gezeigt, dass diese Strategie funktioniert. - Nach Untersuchung der GMA ist durch das Vorhaben nicht von "Marktaustritten" bedeutet Schließungen auszugehen. - Ein Gespräch mit dem Nahkauf in der Karlsstraße und dem Frischemarkt in der Siedlung zeigte, dass diese Marktteilnehmer keine kritischen Folgen fürchten. - Es handelt sich auch um einen Nahversorgungsstandort insbesondere für die westlichen Wohngebiete von Donaueschingen. - Nach dem Regionalplan (Kongruenzgebot) darf der Standort auch keine wesentlich über Donaueschingen, Bräunlingen, Hüfingen hinausgehende Funktion übernehmen.
17.5	Ein weiterer Abzug von Kundenfrequenz und Umsatz aus der Innenstadt bei der derzeitigen Leerstandsproblematik wäre kontraproduktiv für das Streben nach Neuansiedlungen und	<ul style="list-style-type: none"> - Nach dem Ergebnis des Gutachtens der GMA sind allein wettbewerbliche Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Betriebsaufgaben und damit

Stadt Donaueschingen, Bebauungsplan „Proviantamt 2. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	den Erhalt bestehender Ladenlokale.	<p>einhergehende relevante städtebauliche Auswirkungen schließen die Gutachter aus.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Viele Innenstädte haben mit zunehmenden Leerständen zu kämpfen, hier kann ein gutes Leerstandsmanagement helfen, wenn Eigentümer/Händler und Kommune eng zusammenarbeiten z.B. beim Aufbau einer Objektdatenbank, Zusammenlegung von Flächen/-Objekten, gezielte Abstimmungen zwischen den Eigentümern, Investitionsbereitschaft, Matrix denkbarer Folgenutzungen, gezielte Ansprache von Branchen mit Ansiedlungspotential, Prüfung von Pop-Up-Stores, Abstimmung mit Vermittlern wie Banken/-Immobilienprofis etc. - Ein gesunder Wettbewerb im stationären Handel kann auch Leerstände verhindern, indem er Angebotsvielfalt und Innovation erzeugt. Dies ist gerade im Wettbewerb mit dem Online-Handel wichtig.
17.6	Dabei ist zu beachten, dass manche Innenstadtgeschäfte gerade mal 50 qm Verkaufsfläche haben, die im geplanten großflächigen Einzelhandel als Randsortiment und für den innerstädtischen Handel als unbedenklich abgetan werden.	50m ² Randsortiment sind gänzlich anders zu bewerten als ein 50m ² großes Fachgeschäft. Kleinere Fachgeschäfte können sich bspw. deutlich durch Beratung und Service abheben.
17.7	Das Sortiment der Fa. Rossmann besteht neben der reinen Drogerieabteilung laut eigener Unternehmensbroschüre unter anderem aus Parfümabteilung, umfangreichem Naturkost und Weinsortiment, umfangreichem Spiel- und Schreibwarensortiment sowie ein erweitertem Haushaltswarenangebot.	Wird berücksichtigt. Die beschriebenen Randsortimente wurden im B-Plan begrenzt.
17.8	Die Firma Lidl musste sich dem Einzelhandelskonzept beugen und innerhalb der definierten Innenstadt bauen. Die innerstädtische Grenze für das Einzelhandelskonzept wurde in der jüngsten Vergangenheit sogar enger gezogen auch im Hinblick auf das Posthofareal, das als Fehlentwicklung erkannt wurde und nur mehr Bestandsschutz genießt. Nun steht genau dieselbe Entscheidung wie seinerzeit beim Posthofareal an anderer, zentrumsfernen Stelle an.	<ul style="list-style-type: none"> - Auch mit dem hier umzusetzenden Vorhaben wird dem Einzelhandelskonzept Rechnung getragen. - Mit dem Posthof wollte man das innerstädtische Angebot bewusst und aktiv erweitert. Dies soll im Donaucenter II gerade nicht der Fall sein. Der Standort soll zu einem Nahversorgungsstandort weiterentwickelt werden.
17.9	Die Erlaubnis, sonstige zentrenrelevante Sortimente als Aktion zeitlich begrenzt auf mehr als 50 qm zuzulassen bedeutet in der Praxis, dass es faktisch immer eine Aktion geben kann. Dies hängt nur von der Kreativität des Betreibers ab. Die Kontrolle ist nicht möglich und somit die Einhaltung der Vorgabe nicht kontrollierbar. Es ist weder die Dauer einer einzelnen Aktion definiert noch was unter einer „Aktion“ verstanden wird.	<ul style="list-style-type: none"> - Wird berücksichtigt. Aktionswaren werden in der Festsetzung auf maximal zwei Wochen je Aktion beschränkt. - Die Stadtverwaltung hat durchaus die Möglichkeit derartige Festsetzungen zu kontrollieren und hat dies in der Vergangenheit auch schon getan.
17.10	Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept von 2014 würde mit der Änderung des B-Planes ad absurdum geführt werden.	Siehe Stellungnahme 17.2

Stadt Donaueschingen, Bebauungsplan „Proviantamt 2. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
17.11	Strategisch sinnvoller wäre eine Ansiedlung auf dem freiwerdenden Gelände der Realschule.	<ul style="list-style-type: none"> - Die Nutzung bzw. Überplanung des heutigen Realschulgeländes wird in diesem Bebauungsplanverfahren nicht behandelt. - Im Übrigen dient der vorliegende Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung des Bestandsstandorts Proviantamt zur Verhinderung städtebaulich unerwünschten Leerstands und Schaffung eines attraktiven Nahversorgungsstandortes; dies wäre durch eine Planung andernorts nicht zu erreichen.
17.12	Aufgrund der oben genannten Argumente kann der Gewerbeverein eine Änderung des B-Planes „Proviantamt“ nicht befürworten.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen kann aus den genannten Gründen nur teilweise gefolgt werden.
18	Gewerbeverein Donaueschingen / Lidl Schreiben vom 20.10.2017	
18.1	<p>2010 hat die Stadtverwaltung dem Gemeinderat die Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes und eines Ärztehauses auf dem Posthof-Areal an der Bahnhofstraße mit einem Müller-Drogeriemarkt, einem (damals) Netto-Markendiscouter, einem Quick-Schuhgeschäft, einem Kik-Textildiscouter, einer Bäckerei mit Café, einer Apotheke etc. empfohlen.</p> <p>Bereits zum damaligen Zeitpunkt haben wir vor den Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Karlstraße und den angrenzenden Straßen gewarnt, da sich die Kundenströme aufgrund der Entfernung zwischen Posthof-Areal und Karlstraße negativ auf den zentralen Versorgungsbereich rund um die Karlstraße entwickeln würde. Ferner haben wir auf das freie innerstädtische Grundstück in der Villinger Straße (hinter dem Rathaus, aktuell Parkplatz) hingewiesen, welches aufgrund der guten Anbindung an die Karlstraße, insbesondere für einen Drogeriemarkt, deutlich geeigneter gewesen wäre. Leider wurden unseren Anregungen und Empfehlungen von der Stadtverwaltung damals kein Gehör geschenkt.</p> <p>Von Drogerie Müller gab es damals eine Zusage, dass sie sich in der Villinger Straße - neben Lidl - ansiedeln würden, sofern im Bereich Bahnhofstraße keine Einzelhandelsentwicklung erfolgen würde. Weitere Ansiedlungen von Einzelhändlern und Dienstleistern im zentralen Versorgungsbereich wären u. E. mit diesem Magnet möglich gewesen.</p> <p>Zum Bedauern aller, haben die Folgen der Entwicklung des Posthof-Areals nicht lange auf sich warten lassen und so haben viele Geschäfte in der Karlstraße und den angrenzenden Straßen geschlossen:</p> <p>Karlstraße: eine Parfümerie, eine Bäckerei, zwei Bekleidungsgeschäfte, ein Schuhgeschäft, eine Metzgerei, ein Wäsche- und Bettengeschäft. Max-Egon-Straße: eine Apotheke, Zeppelinstraße: ein Bekleidungsgeschäft, eine Buchhandlung, eine Bäckerei, ein Bettenhaus</p> <p>Auch im Endbericht zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2014 von Herrn Dr. Acocella wird darauf hingewiesen, dass eine lebendige Innenstadt nur mit kurzen Wegen</p>	

Stadt Donaueschingen, Bebauungsplan „Proviantamt 2. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>gelingen kann und hierzu der zentrale Versorgungsbereich kompakt abzugrenzen ist. Bereits dem Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße wird lediglich eine eingeschränkte Anbindung zum zentralen Versorgungsbereich - aufgrund seiner Distanz zur Karlstraße und der trennenden Wirkung durch die Brigach- bescheinigt. In der Tat ist es leider äußerst selten, dass Personen zu Fuß vom Bahnhofsareal in die Karlstraße gehen und umgekehrt.</p> <p>Aktuell hat sich der technische Ausschuss für die Änderung des PB „Proviantamt“ (Donaucenter II) ausgesprochen, um außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches weiteren zentrenrelevanten Einzelhandel (Lebensmittel und Drogerie) ansiedeln zu können. Hierdurch erfährt der Außenbereich eine weitere Aufwertung, was zugleich die Innenstadt weiter schwächt. Dem für eine funktionierende Innenstadt so wichtigen zentralen Einzelhandel wird dadurch die Kaufkraft entzogen und ein weiteres Aussterben der Innenstadt wäre die Folge.</p>	<p>Es ist nicht zutreffend, dass der Außenbereich – in seiner planungsrechtlichen Definition nach § 35 BauGB – eine Aufwertung erfährt.</p> <p>Es bleibt jedoch davon auszugehen, dass hier der Bereich der Kernstadt gemeint ist, welcher außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. In dem Fall wird der Hinweis zur Kenntnis genommen. Mit der hier geplanten Fortentwicklung zu einem Nahversorgungsstandort soll die Kernstadt jedoch eine verbesserte Nahversorgung erfahren und zugleich die Aufrechterhaltung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Donaucenter II - unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der Innenstadt - sichern.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme 17.2 verwiesen.</p>
18.2	<p>Schon in der Vergangenheit wollten sich diverse Einzelhändler im Außenbereich ansiedeln, was von der Stadtverwaltung mit Blick auf das Einzelhandelskonzept und der zu befürchtenden Schwächung der Innenstadt untersagt wurde. Heute soll dieses Gebot gebrochen werden. Dieses Vorgehen ist es, was uns innerstädtische und langjährige Händler zu tiefst enttäuscht.</p>	<p>Ausgehend von einem Leerstand eines Ankermieters in einem der wichtigsten Versorgungsbereiche außerhalb der Innenstadt, hat sich eine Situation ergeben, welche von dem Einzelhandelskonzept nicht hinreichend abgebildet ist. Mit der Entwicklung des Donaucenter II (i.V.m. dem Donaucenter I) hin zu einem Nahversorgungsstandort soll in <u>integrierter Lage</u>, die Versorgungslage der Kernstadt und der westlichen Kernstadt im Besonderen, insgesamt verbessert werden. Ein von der GMA erstelltes und vom Büro Dr. Acocella geprüftes Gutachten attestiert diesem Vorhaben eine solche Zielsetzung erreichen zu können, ohne dabei den Einzelhandel der Innenstadt negativ zu beeinflussen. Möglich wird diese Entwicklung jedoch einzig durch die Tatsache, dass das Donaucenter II im „Vorranggebiet Einzelhandel“ des Regionalplans liegt. Ein Umstand dem es den meisten anderen Standorten außerhalb der Innenstadt mangelt.</p>
18.3	<p>Dass im Bereich des Donaucenters II für den Investor aufgrund des teilweisen Leerstandes Handlungsbedarf besteht, ist ersichtlich. Es ist u. E. jedoch ein absoluter Trugschluss, dass das Donaucenter II nur mit zentrenrelevanten Einzelhandel wiederzubeleben ist. Bei einer realistischen und angemessenen Mietvorstellung des Investors werden sicherlich bald adäquate Mietinteressenten ihr Interesse bekunden. Dazu gibt es viele Beispiele in anderen Städten. Aufgrund der angestrebten Bebauungsplanänderung und somit Erweiterung des Sortimentes wird das Objekt nochmals eine deutliche Wertsteigerung erfahren. Hierdurch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Das Bestandsobjekt hat bereits umfassende zentrenrelevante Sortimente, es wurde bewusst auf die Ergänzung von innenstadtrelevante Sortimente im engeren Sinne verzichtet (z.B. Bekleidung, Fahrräder, Hörgeräte, Sanitätswaren, Schuhe, Uhren/Schmuck etc). Lediglich das nahversorgungsrelevante Sortiment wird nun ergänzt. S. Stellungnahme 17.2 - Die Aussage "Bei einer realistischen und angemessenen Mietvorstellung des Investors werden sicherlich bald adäquate Mietinteressenten ihr Interesse

Stadt Donaueschingen, Bebauungsplan „Proviantamt 2. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	würde dem Investor, jedoch nicht den Einzelhändlern in der Innenstadt, geholfen werden. Diese Schützenhilfe seitens der Stadt sorgt vor allem bei uns langjährigen, innerstädtischen Händlern für Unverständnis und Unmut, da erneut der Außenbereich gestärkt und der zentrale Versorgungs-bereich geschwächt wird. Unsere gemeinsame Zielsetzung sollte sein, dass die Innenstadt zurück zu ihrer alten Stärke geführt wird.	bekunden." ist irreführend, da es laut Gebäudeeigentümer in der langen Leerstandszeit kaum alternative Mietinteressenten gab und mit diesen keine Gespräche zur Miethöhe geführt wurden. Es ist nicht bekannt, dass sich einer der Absender bzw. ein Mitglied des Gewerbevereins oder Lidl als Interessent gemeldet hat.
18.4	Wir innerstädtische Händler sprechen uns gegen die geplante BP-Änderung zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes im Donaucenter II aus, da die Folgen für die bereits heute nicht mehr florierende Innenstadt beträchtlich wären.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen kann aus den genannten Gründen nur teilweise gefolgt werden
Öffentliche Auslegung vom 06.10.2017 bis zum 06.11.2017		
20	Mieter A Schreiben vom 06.11.2017	
	<p>Als direkt Betroffener sehen wir die Stellungnahme des Vorstandes aus einer ganz anderen Sicht und haben uns deshalb entschlossen, uns auch direkt an Sie zu wenden.</p> <p>Wie wir alle wissen, wird sich die Struktur im Einzelhandel bedingt durch den E-Commerce und aggressive Preispolitik (unter anderem einer möglichen Ansiedlung von Decathlon in Bad Dürkheim) signifikant verändern, diesen Herausforderungen müssen wir uns stellen. Als mittelständischer Sportfachhändler mit dem Schwerpunkt im Service und Beratung wird es in Zukunft schwer, sich am Markt zu behaupten. Trotzdem haben wir uns damals auf Bitten des Bürgermeisters auf eine Erweiterung nach Donaueschingen entschieden und den wesentlichen Teil unserer Belegschaft, sowie alle Auszubildende nach Donaueschingen verlagert. Seit dem Leerstand des Objektes in der Hagelrainstrasse verzeichnen wir überproportionale Umsatzrückgänge, welche wir langfristig nicht in der Lage sind, zu kompensieren.</p> <p>Wir haben daher das gleiche Interesse, wie auch die Stadt Donaueschingen und der Objektbesitzer, dass Objekt langfristig und qualitative durch eine Vermietung schnellstmöglich wieder aufzuwerten und somit mögliche Kaufkraft von den Randgebieten nach Donaueschingen zu ziehen. Statt dem Abfluss der Kaufkraft nach Hüfingen, Villingen oder Bad Dürkheim könnte dieser Zufluss auch der Innenstadt zugutekommen. Die vorgeschlagenen Lösungswege halten wir keineswegs schädlich für den Einzelhandel in der Innenstadt, selbst nicht für die zwei inhabergeführten Lebensmittelgeschäfte welche wir vorab gemeinsam besucht haben.</p> <p>Der Leerstand dauert nun seit ca. einem Jahr an und je länger der Prozess geht, desto existenzgefährdender wird es für uns, da wir mehr und mehr feststellen müssen, dass einmal verlorene Kunden nicht mehr zurückkehren. Gerne sind wir auch nochmals bereit unseren Standpunkt in einem persönlichen Gespräch darzulegen. In der Hoffnung auf eine schnellstmögliche zukunftsorientierte Lösung des Sachverhaltes, welche uns ermöglicht, den</p>	Kenntnisnahme

Stadt Donaueschingen, Bebauungsplan „Proviantamt 2. Änderung“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	Standort Donaueschingen weiter zu erhalten.	
21	Anlieger B Vermerk vom 10.08.2017	
	<p>Die Anlieger beklagten zum einen, dass die Musik des Fitnessstudios oft zu laut sei.</p> <p>Des Weiteren regten die Anlieger an, die Bäume der im aktuellen B-Plan mit „PFB 1“ gekennzeichneten Fläche nicht zu fällen.</p>	<p>Die Einhaltung von Lärmgrenzen obliegt dem Eigentümer bzw. dem Nutzer. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird zwar ein Schallgutachten erstellt, jedoch wird hier von der Einhaltung der baugebietsbezogenen Schalleistungspegel ausgegangen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt den Erhalt dieser Bäume fest. Eine Änderung in diesem Bereich ist nicht geplant.</p>
22	Bürgerin C Vermerk vom 24.07.2017	
	Die angrenzenden Bäume sollen nicht gefällt werden, darüber hinaus jedoch gestutzt werden könnten.	Dies ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung, wird dem Eigentümer jedoch übermittelt.