



Bebauungsplan

„Proviantamt 2. Änderung“

Begründung gemäß § 2a BauGB

Entwurf

Stand: 21.11.2017

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de
Proj. 1747

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanverfahrens.....	3
2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
3	Bebauungsplanverfahren.....	3
4	Alternativenprüfung.....	4
5	Übergeordnete Planungen	4
	5.1 Regionalplan.....	4
	5.2 Flächennutzungsplan GVV Donaueschingen-Hüfingen-Bräunlingen	4
6	Wesentliche Änderungen des Bebauungsplans	5
	6.1 Erweiterung der zulässigen Sortimente	5
	6.1.1 Einzelhandelsgutachten: Auswirkungsanalyse Bebauungsplan Proviantamt 2. Änderung in Donaueschingen	5
	6.2 Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen.....	6
	6.3 Erweiterung der Grundflächenzahl „2“	6
	6.4 Änderung der Pflanzgebote.....	6
7	Immissionsschutzrechtliche Belange.....	7
	7.1 Schalltechnische Untersuchung / Schallschutzmaßnahmen	7
8	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	7
9	Flächenbilanz	7
10	Bebauungsplanverfahren.....	8
	10.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ..	8
	10.2 Verfahrenstermine.....	8

ANLAGEN:

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan Proviantamt 2. Änderung in Donaueschingen vom 10.08.2017, Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.

Prüfbogen zur UVP Vorprüfung vom 10.08.2017, Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.

Schalltechnische Untersuchung Nutzungsänderung Fachmarktzentrum in Donaueschingen, Projekt 2149/1, vom 22.09.2017, Büro Heine & Jud, Stuttgart

Auswirkungsanalyse Bebauungsplan Proviantamt 2. Änderung in Donaueschingen, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, vom 22.08.2017

DIN 45691 Geräuschkontingentierung

1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanverfahrens

Am Standort Donaucenter II steht nach der Nutzungsaufgabe eines Elektrofachmarktes ein Großteil des Objektes leer. Durch eine Neuaufstellung mit einem langfristig tragfähigen Nutzungskonzept sollen ein weiterer Leerstand und mögliche Folgen vermieden werden. Die Weiterentwicklung zu einem modernen Fachmarkt,- und Nahversorgungszentrum welches u.a. die westliche Kernstadt versorgt bietet die Möglichkeit, den Standort zielgerichtet weiterzuentwickeln und den weiteren Leerstand sowie die Folgen daraus zu vermeiden.

Hierzu hat der Gemeinderat am 30. Mai 2017 den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Proviantamt“ gefasst. Für die Änderung des B-Plans wurde eine städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse erstellt, um die Auswirkungen des Vorhabens einordnen zu können und die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens sicherzustellen.

2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist das nördlich der Hagelrainstraße gelegene „Donaucenter II“. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,14 ha und beinhaltet die Grundstücke Flst. Nr. 3119/5 sowie Flst. Nr. 3119. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens „Proviantamt 2. Änderung“ entspricht in seiner Abgrenzung dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Proviantamt 1. Änderung“. Mit Rechtskraft der neuen Satzung wird der bestehende Bebauungsplan vollumfänglich überplant.

3 Bebauungsplanverfahren

Die Bebauungsplanänderung wird nach den Maßgaben des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Änderungsbereich erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB. Durch das Bebauungsplanverfahren werden Maßnahmen der Innenentwicklung in dem Sinne vorbereitet, als die planungsrechtlichen Vorgaben für das bereits geplante und vollständig bebaute Areal des Donaucenter II für die Nutzungsänderung als „Fachmarkt- und Nahversorgungszentrum“ angepasst werden.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a (1) BauGB von 20.000 qm. Im Umfeld des Bebauungsplans sind keine weiteren Planvorhaben vorgesehen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) unterliegen.

Gleichermaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB i.V.m § 13 BauGB durchgeführt werden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der

Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 (5) und § 10 (4) BauGB wird abgesehen.

Allerdings ist durch eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung nachzuweisen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans nicht artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (NatSchG) entgegensteht.

„UVP-Vorprüfung“: Gemäß § 3c Satz 1 in Verbindung mit Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche zwischen 1200 qm und 5000 qm eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen (Anlage 1, Ziff. 18.6 und 18.8 UVPG). Eine entsprechende Untersuchung wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt (Anlage).

Im Ergebnis der UVP-Vorprüfung wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen.

4 Alternativenprüfung

Das Bebauungsplanverfahren dient der Neuaufstellung und dem Funktionserhalt des bestehenden Einzelhandelsstandortes „Donaucenter II“. Standortalternativen kommen daher nicht in Betracht.

Das der Bebauungsplanänderung zugrundeliegende Nutzungskonzept wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie durch die GMA, in welcher verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geprüft wurden, entwickelt. Dabei standen folgende Rahmenbedingungen im Fokus:

1. Es musste eine wirtschaftlich starke und zukunftsfähige Nutzung gefunden werden, die den Standort langfristig stabilisiert
2. Um der zentralen Innenstadt nicht zu schaden hat man von Anfang an kritische Nutzungen wie Textilhändler, Spielwarenhändler etc. ausgeschlossen.

Nach Prüfung zahlreicher Varianten wurde vor dem Hintergrund der o. g. Rahmenbedingungen die Auffassung erlangt, dass das Donaucenter als leistungsfähiger und städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort, der u.a. die westliche Kernstadt versorgt positioniert werden sollte.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan

Die Bebauungsplanänderung entspricht den raumordnerischen Vorgaben der Regionalplanung. Als Mittelzentrum ist Donaueschingen für die Ansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten vorgesehen. Der Standort Donaucenter befindet sich vollständig innerhalb des im Regionalplan „Schwarzwald-Baar-Heuberg“ festgelegten Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.

5.2 Flächennutzungsplan GVV Donaueschingen-Hüfingen-Bräunlingen

Der Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 für den Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen-Hüfingen-Bräunlingen noch als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der seit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2013 geltende planungsrechtliche Status als „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ wurde bis dato noch nicht in der Darstellung des Flächennutzungsplans nachvollzogen.

Entsprechend § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann / soll der Flächennutzungsplan ohne förmliches Änderungsverfahren bei nächster Gelegenheit im Wege der Berichtigung angepasst werden.

6 Wesentliche Änderungen des Bebauungsplans

6.1 Erweiterung der zulässigen Sortimente

Der bisherige, rechtskräftige Bebauungsplan „Proviantamt, 1. Änderung“ setzt ein Sondergebiet mit der Nutzungszuweisung „großflächiger Einzelhandel“ fest. Die Bezeichnung dieser Nutzungszuweisung ist jedoch bisweilen etwas weit gefasst, da die hier festgesetzten Sortimente im Wesentlichen zur Ansiedlung von Fachmärkten geeignet sind. Daneben sind zwar noch „sonstige Nutzungen“ (bspw. Ärzte, Büros, Dienstleistungen etc.) zulässig. Diese sind jedoch nicht dem Einzelhandel zuzuordnen.

In einem Gutachten der GMA („Auswirkungsanalyse Bebauungsplan Proviantamt 2. Änderung in Donaueschingen“ vom 22.08.2017 – vgl. Anlage) wurde die Situation des Donaueschinger Einzelhandels speziell mit Blick auf einen möglichen Nahversorgungsstandort im Donaucenter II ausführlich dargestellt. Die GMA kommt in dem Gutachten schließlich zu dem Schluss, dass die Donaueschinger Innenstadt sowie auch umliegende Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungsrelevante Sortimente führen, nicht wesentlich von einem neuen Nahversorgungsstandort im Donaucenter II beeinflusst werden.

Um auch künftig die – nach wie vor wünschenswerte – Nutzung eines Fachmarktes zu ermöglichen, sollen die bestehenden Sortimente weiterhin zulässig bleiben. Mit dem hier vorliegenden Änderungsentwurf des Bebauungsplanes sollen darüber hinaus jedoch Sortimente festgesetzt werden, die eine Weiterentwicklung zum Nahversorgungszentrum ermöglichen. Dazu gilt es die Nutzungszuweisung des Sondergebiets zu einem „Fachmark- und Nahversorgungszentrum“ zu ändern. Konkret bedeutet dies, dass zusätzlich nun auch die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (max. 1.200 m²) und Drogeriewaren (max. 760 m²) (gem. Donaueschinger Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept vom 08.10.2014) zulässig sein werden.

Zukünftig wird auch die maximale Verkaufsfläche beschränkt und zwar auf 4.000 m². Bei Ansiedlung der maximal zulässigen Sortimente im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Sportgroßgeräte/ Fahrräder/ Campingartikel, Sportartikel, einschließlich Sport- und Freizeitbekleidung im Erdgeschoss (Summe der genannten Sortimente ca. 3.200 m² in Summe) bleiben noch ca. 800 m² Verkaufsfläche z.B. für eine Belegung im Obergeschoss.

Die Randsortimente (zentrenrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente der Donaueschinger Sortimentsliste) werden nur für Nutzungseinheiten mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zugelassen und werden auf max. 15 % der Verkaufsfläche beschränkt. Zusätzlich wird jedes einzelne Randsortiment nochmals auf max. 50 m² der Verkaufsfläche festgesetzt. Darüber hinaus sind Aktionswaren ausnahmsweise jeweils zeitlich kurz befristet (max. 2 Wochen), auch auf mehr als 50 m² VK zulässig. Aktionswaren sind regelmäßig in kürzeren Abständen wechselnde Angebote.

Die Festsetzungen für den Sportfachmarkt sowie die sonstigen Festsetzungen außerhalb des Einzelhandels sollen inhaltlich bestehen bleiben, jedoch formal an die aktuelle Rechtsprechung angepasst werden.

6.1.1 Einzelhandelsgutachten: Auswirkungsanalyse Bebauungsplan Proviantamt 2. Änderung in Donaueschingen

Die raumordnerische Verträglichkeit der Bebauungsplanänderung wurde in o.g. Auswirkungsanalyse anhand der raumordnerischen Bewertungskriterien (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) geprüft und ausführlich dargelegt. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgender Bewertung:

„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.“

(vgl.: Auswirkungsanalyse Bebauungsplan Proviantamt 2. Änderung in Donaueschingen vom 22.08.2017. S. 17).

6.2 Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen

Für die geplante Weiterentwicklung zum Nahversorgungszentrum ist eine bauliche Erweiterung des Donaucenter II in östlicher Richtung vorgesehen. Hierzu wird das Baufenster auf einem Teilbereich des heutigen Parkplatzes, sowie im nördlichen Bereich erweitert. Die verbleibenden Stellplätze, welche wie üblich in einem Bauantragsverfahren nachzuweisen sind, werden nach heutigen Berechnungen jedoch ausreichen.

6.3 Erweiterung der Grundflächenzahl „2“

Das Betriebsgelände des Donaucenter II ist im Bestand bereits bis auf wenige untergeordnete Grünflächen bebaut und mit befestigten Freiflächen insgesamt zu rd. 95 % versiegelt. Damit wird die Obergrenze der zulässigen Grundfläche „2“ (von 0,8, gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) bereits im Bestand überschritten.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Nr. 3 S.3 BauNVO wird die Festsetzung der GRZ „2“ insofern erweitert, als die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von befestigten Freiflächen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden darf.

Die Festsetzung orientiert sich insoweit am bereits vorhandenen Versiegelungsgrad der Bestandsbebauung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, wonach durch die Überschreitung eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu besorgen wäre. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, wonach durch die Überschreitung nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt geschaffen werden.

6.4 Änderung der Pflanzgebote

Im Zuge der baulichen Erweiterung des Donaucenter II ist eine teilweise Neuordnung der Parkplatzanlagen einschließlich der bestehenden Bäume voraussichtlich unumgänglich.

Im Interesse einer flexiblen Freiflächenplanung wird die bisherige zeichnerische Festsetzung von Baumstandorten aufgehoben zu Gunsten einer rein textlichen

Festsetzung, wonach auf den Parkplatzflächen des Sondergebietes insgesamt 12 heimische Laubbäume zu erhalten bzw. nach Abgang neu zu pflanzen sind. Neu zu pflanzende Laubbäume müssen als mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, ausgeführt werden. Es sind ausschließlich gebietsheimische Arten zu verwenden.

7 Immissionsschutzrechtliche Belange

7.1 Schalltechnische Untersuchung / Schallschutzmaßnahmen

Um dem Schutzbedürfnis der nördlich angrenzenden Wohnnutzungen Rechnung zu tragen und die künftigen Schallimmissionen, die auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung einwirken, zu regeln und zu beurteilen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (*Büro Heine + Jud, Stuttgart, Proj. 2149/1 vom 22.09.2017 - Anlage*).

Für das Bebauungsplangebiet wurden die Geräuschkontingente auf der Basis der DIN 45691 berechnet und Festsetzungsvorschläge zur Übernahme in den Bebauungsplan erarbeitet.

Für das Sondergebiet wurde die maximal mögliche Schallabstrahlung ermittelt, die – unter Berücksichtigung der Vorbelastung – abgestrahlt werden darf, um die Anforderung der TA Lärm zu erfüllen sowie um mögliche Konflikte zwischen Wohnnutzung und Sondergebiet zu vermeiden.

Die Schalltechnische Untersuchung ermittelt ein Emissionskontingent von 64 dB(A)/m² tags und 48 dB(A)/m² nachts nebst Zusatzkontingente für Richtungssektoren, die als nähere Bestimmung der Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden.

Die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Auf die detaillierten Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung (Anlage) wird ergänzend verwiesen.

8 Berücksichtigung der Umweltbelange

Wenngleich im Rahmen des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB von einer formellen Umweltprüfung nach § 2a BauGB abgesehen wird, ist durch eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung nachzuweisen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans nicht artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (NatSchG) entgegen steht.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Thomas Grözinger, Oberndorf, s. Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird. Auf die Anlage wird ergänzend verwiesen.

9 Flächenbilanz

- Gesamtfläche Bebauungsplan rd. 11.424 qm (rd. 1,14 ha = 100 %)
- Sondergebiet: 10.040 qm (87,9 %)
- Öffentliche Verkehrsflächen: 370 qm (3,2 %)
- Öffentliche Grünflächen: 1.014 qm (8,9 %)

10 Bebauungsplanverfahren

10.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die **frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB** erfolgte vom 20.07.2017 bis 15.08.2017 (Bekanntmachung am 14.07.2017) im Rathaus I, Donaueschingen, als öffentliches Angebot zur Einsichtnahme und Information über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung.

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats hat nach Erörterung in seiner Sitzung am 19.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Proviantamt 2. Änderung" in Donaueschingen einschließlich Bebauungsvorschriften in der Fassung vom 28.08.2017 zugestimmt und die **öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB** beschlossen. Der Entwurf einschließlich Bebauungsvorschriften und Begründung hat in der Zeit vom 06.10.2017 bis 06.11.2017 öffentlich ausgelegen (Bekanntmachung am 29.09.2017). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im selben Zeitraum beteiligt.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Stellungnahmen sowohl von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, als auch der Öffentlichkeit abgegeben.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen, die vollumfänglich in der Abwägungsvorlage (Bestandteil der Beschlüßvorlagen zum Satzungsbeschlüß) zusammengestellt sind, wurden soweit auf Bebauungsplanebene relevant, nach Möglichkeit berücksichtigt.

In Folge der Hinweise und Anregungen ergaben sich lediglich geringfügige Ergänzungen der Festsetzungen bzw. der Hinweise des Bebauungsplans. Diese ergeben sich im Einzelnen aus der Abwägungsvorlage.

10.2 Verfahrenstermine

Auf die Verfahrensvermerke im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird verwiesen.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 21.11.2017

kommunalPLAN GmbH