



GROSSE KREISSTADT

## BEGRÜNDUNG

zum

### **Bebauungsplan**

### **Breitelen Strangen / Neuaufstellung, 1. Änderung**

#### **1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan Breitelen Strangen / Neuaufstellung ist seit dem 30.06.2006 rechtskräftig. Der vorherige Bebauungsplan wurde aufgehoben.

Im Bebauungsplangebiet Breitelen Strangen sind im Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) Einzelhandelsbetriebe aller Art einschließlich Vergnügungsstätten und Gastronomie (bestehende Nutzung genießt Bestandsschutz) ausgeschlossen.

Ziel der Nutzungsausschlüsse ist es, das Gebiet dem produzierenden Gewerbe und dem Handwerk vorzuhalten.

Gleichzeitig soll der Fluktuation von Einzelhandelsnutzungen von der Innenstadt in das Gewerbegebiet Einhalt geboten werden.



## **2. Anlass der Änderung**

Wie sich in letzter Zeit verstärkt zeigt, ändert sich aufgrund der Konjunktur und Marktlage die Struktur bei verschiedenen Betrieben. So wird nicht nur produziert sondern auch der Verkauf der hergestellten Ware wird selbst getätigt. Diese Strategie stellt ein weiteres Standbein zur Existenzsicherung dar.

Etliche Betriebe haben deshalb Anträge gestellt, die Nutzungseinschränkungen im Bebauungsplangebiet zu lockern. Dies hat den Technischen Ausschuss am 30.06.2009 bewogen, die Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten unter der Maßgabe, dass das Gebiet schwerpunktmäßig auch zukünftig dem Handwerk und produzierendem Gewerbe vorbehalten wird.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse soll eine angemessene Anpassung an die sachgerechten Nahversorgungsstrukturen in der Gesamtstadt erfolgen. Die Nutzungsänderungen sollen jedoch nicht die Einzelhandelsfunktionen in der Innenstadt beeinträchtigen.

Die Bebauungsvorschriften sollen in der Form geändert werden, dass:

### **a)**

Das Handwerkerprivileg greift und in stark begrenztem Umfang der Verkauf von Waren, die vor Ort produziert werden, auf allen Grundstücken im Gewerbegebiet und Industriegebiet möglich ist.

### **b)**

Im Bereich der Grundstücke, die bereits heute als Ausnahme Einzelhandelsnutzungen zulassen, weitere nicht innenstadtrelevante Nutzungen im stark begrenztem Umfang zulässig sind.

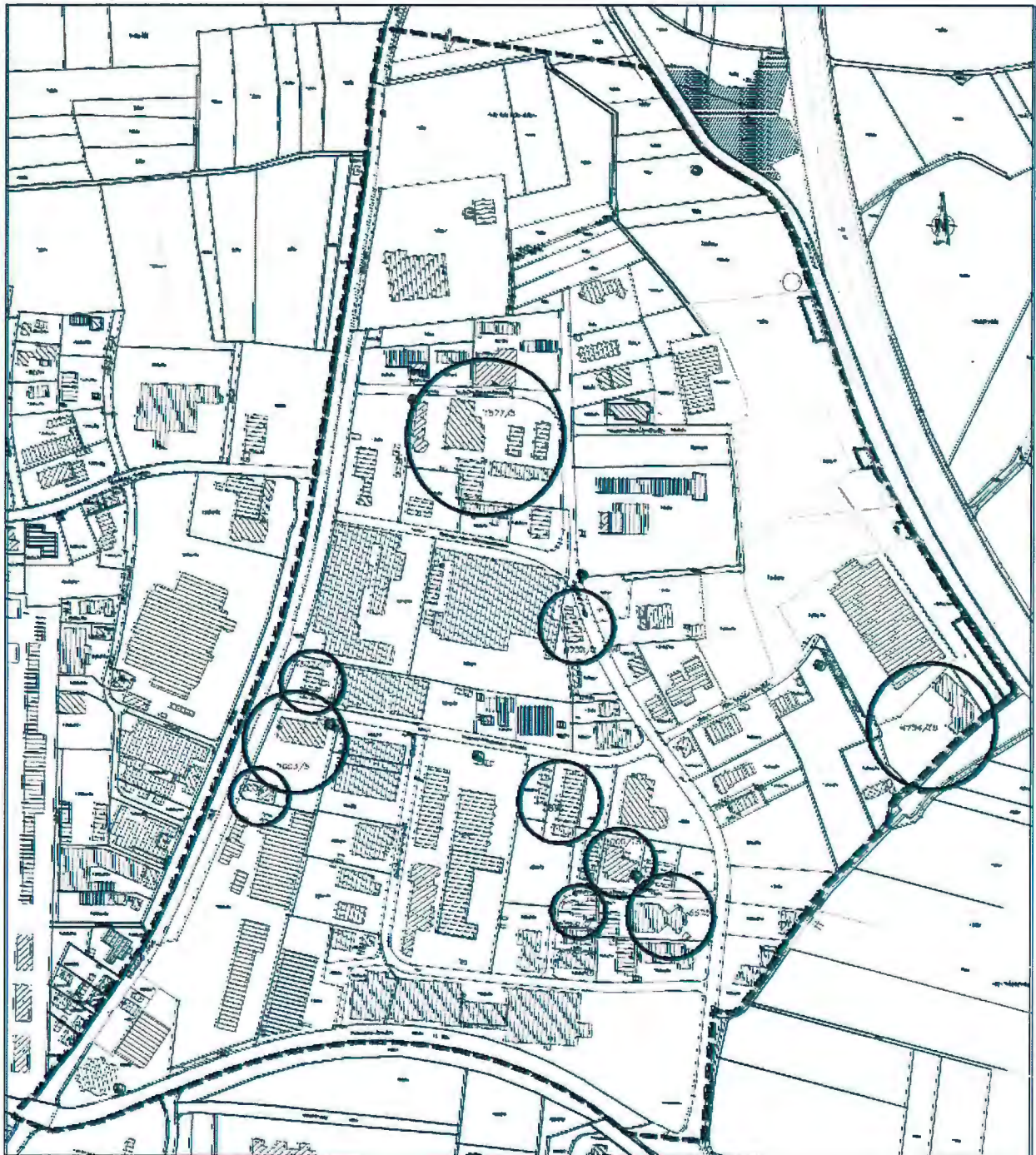


Es handelt sich um folgende Grundstücke:

Baustoffhandel	Flst. Nr. 1577 / 3
Motoren, Elektrowerkzeuge, Getränkemarkt, Imbiss	Flst. Nr. 1577 / 15
Lebensmittelmarkt	Flst. Nr. 1003 / 5
Büromarkt	Flst. Nr. 6570 + 6569 / 2
Eisenwaren, Werkzeuge, Beschläge	Flst. Nr. 1000 / 13
Möbeleinzelhandel mit für Möbeleinzelhandel üblichem Randsortiment bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche	Flst. Nr. 4734 / 10
Schreinerei / Möbel	Flst. Nr. 4738 / 2
Malereinkauf / Farben, Beläge	Flst. Nr. 3896
Küchen	Flst. Nr. 1003 / 10



Übersichtslageplan der genannten Grundstücke:





### 3. Umweltbelange

Die Nutzungsänderungen wirken sich nicht oder nur gering auf die Umweltbelange aus. Eine ökologische Eingriffsintensität in der Naturhaushalt ist dadurch nicht gegeben. Art (GE, GI), Maß der Nutzung im Baugebiet bleibt unverändert. Auch sind durch die Ausnahmeregelungen keine relevanten Zusatzbelastungen durch Fahrzeugverkehr zu erwarten.

Donaueschingen, 21. Oktober 2009

Bunse  
Amtsleitung Stadtbauamt

Gantert  
Sachbearbeiter



PLANNING UND URBANISIERUNG

## **Umweltbericht**

### zum Bebauungsplan

Breitelen Strangen / Neuaufstellung, 1. Änderung

nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

#### 1. Einleitung mit Angaben

Kurzdarstellung Planungsinhalt, Planungsziel, Festsetzungen

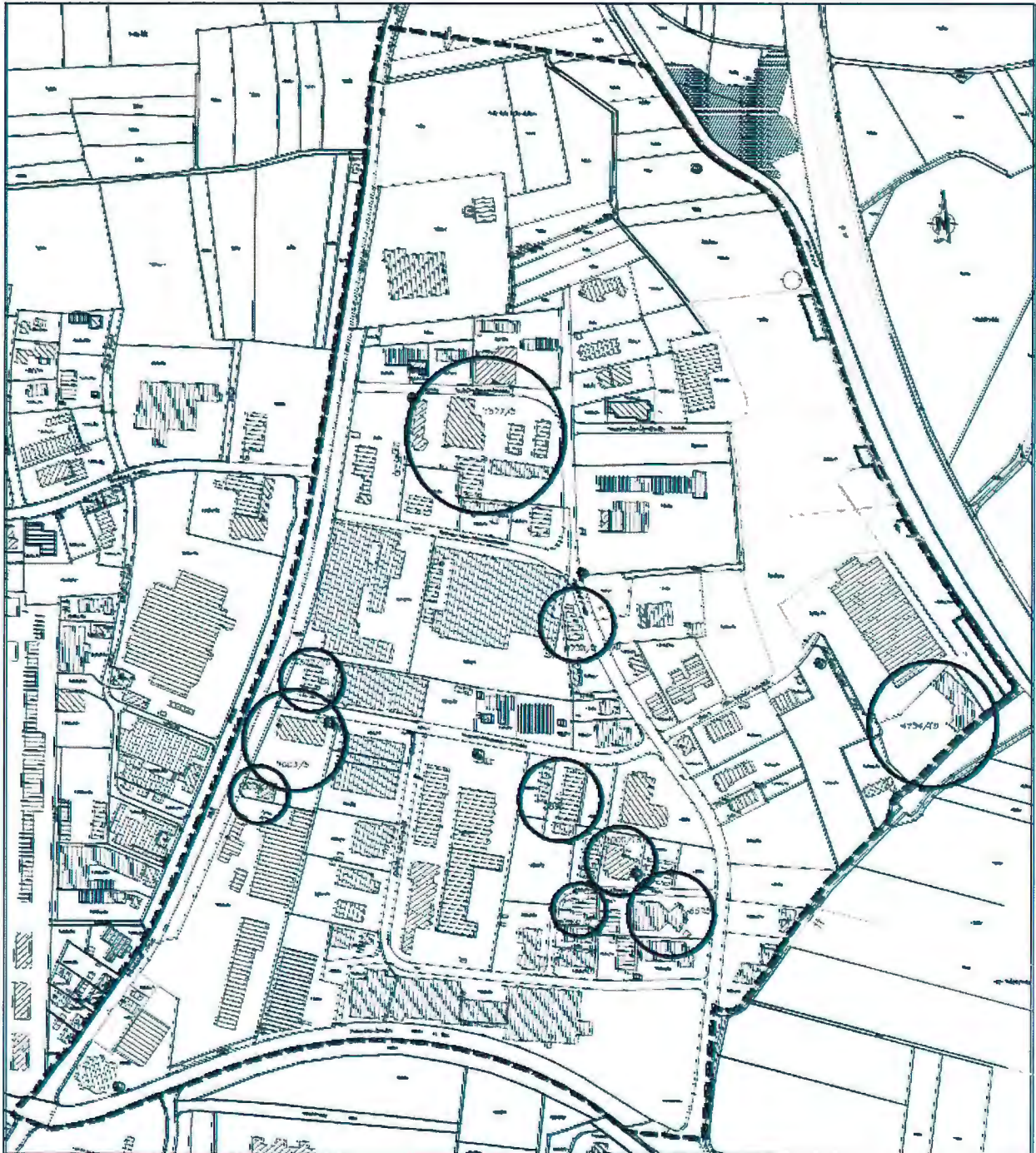
Der Technische Ausschuss des Gemeinderates hat in öffentlicher Sitzung am 30.06.2009 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Breitelen Strangen / Neuaufstellung gefasst.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll:

- a) Das Handwerkerprivileg greifen und in begrenztem Umfang der Verkauf von Waren, die vor Ort produziert werden, auf allen Grundstücken im Gewerbegebiet und im Industriegebiet ermöglicht werden.
  
- b) Im Bereich der Grundstücke, die bereits heute als Ausnahme Einzelhandels- und andere Nutzung zulassen, soll die Ausnahmenutzung um nicht-innenstadtrelevante Nutzungen in begrenztem Umfang erweitert werden.



Plangebiet mit Kennzeichnung der Grundstücke, auf denen nicht-innenstadtrelevante Nutzungen möglich sind.





2. Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachhaltigen Umweltauswirkungen

Nach dem BauGB kann die Gemeinde den notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung unter Berücksichtigung des im Umweltbericht darzustellenden Umfangs bestimmen.

Fachgesetze, Fachplanungen mit umweltbedeutsamen Regelungen, die für das Gebiet aufgrund von der Änderungsplanung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

Die Einführung des Handwerkerprivileges für alle Grundstücke und die Ausnahmeregelung für einzelne Grundstücke, nicht-innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen zuzulassen, lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange erwarten.

Durch die Ausnahmeregelung ergibt sich kein Eingriff in den Naturhaushalt, zumal die Art der Nutzung (Gewerbe-Industriegebiet) und das zulässige Maß der Nutzung im Gebiet unverändert bleiben.

In einem Gewerbe-Industriegebiet ist das Verkehrsaufkommen je nach Betriebszweig, Größe und Struktur der Betriebe konjunkturabhängig sehr unterschiedlich. Durch die Ausnahmeregelungen wird sich im Gebiet weder das Verkehrsaufkommen noch die Emissionssituation erkennbar verändern.

Ein Gewerbe-Industriegebiet ist zwangsläufig mit höheren Nutzungsintensitäten wie 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 sowie Klima / Luft zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Ausnahmeregelungen würde sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern.





## Zusammenfassung

Durch den Verkauf der Waren, die vor Ort produziert werden und durch die Ausnahmeregelung für einzelne Grundstücke, nicht-innenstadtrelevante Nutzungen zuzulassen, werden keine nennenswerten, nachteiligen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter erwartet.

Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Donaueschingen, den 21.10.2009

  
Gantert  
Sachbearbeiter



GEORGES-ULMERT-STR. 1

## **Zusammenfassende Erklärung – Umgang mit den Umweltbelangen gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

über den Bebauungsplan

Breitelen Strangen / Neuaufstellung, 1. Änderung

Mit der Bebauungsplanänderung soll erreicht werden, dass das Handwerkerprivileg greift und in stark begrenztem Umfang der Verkauf von Waren, die vor Ort produziert werden, auf allen Grundstücken im Gewerbe- und Industriegebiet möglich ist.

Im Bereich der Grundstücke, die bereits heute als Ausnahme Einzelhandels- und andere Nutzungen zulassen, die Ausnahmenutzung um nicht-innenstadtrelevante Nutzungen in stark begrenztem Umfang erweitert wird.

Durch die Festsetzungen und Ausnahmeregelungen ergibt sich kein Eingriff in den Naturhaushalt, zumal die Art der Nutzung (Gewerbe-Industriegebiet) und das zulässige Maß der Nutzung im Gebiet unverändert bleiben.

Bei Nichtdurchführung der Ausnahmeregelungen würde sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern.



Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gingen keine Bedenken ein. Die Planungsabsichten werden als geeignet angesehen, einen Guten Ausgleich zwischen den Einzelhandelsbelangen der Innenstadt und der Interessen der im GE / GI ortsansässigen Betriebe zu schaffen.

Donaueschingen, 30. 04.2010



Gantert