

# Große Kreisstadt Donaueschingen

## Vorhaben bezogener Bebauungsplan „ZG-Areal“ in Donaueschingen

### BEGRÜNDUNG

Inhalt	Seite
1. <u>PLANUNGSABSICHTEN</u>	2
1.1 Lage des Plangebietes	2
1.2 Anlass der Planaufstellung und Planungsvoraussetzungen	3
2. <u>BESTANDSBESCHREIBUNG</u>	4
3. <u>PLANUNG</u>	5
3.1 Städtebauliche Neuordnung	5
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.1 Einschränkung innenstadtrelevanter Einzelhandel	5
3.3 Bauweise	8
3.4 Private Grünflächen	8
3.5 Verkehrsflächen und Stellplätze	8
3.6 Ökologische gebietsaufwertende Maßnahmen	9
3.7 Umweltverträglichkeitsprüfung - Vorprüfung des Einzelfalls im Bebauungsplanverfahren / Umweltbericht	10
4. <u>BODENFUNDE</u>	11
5. <u>GEFAHRVERDÄCHTIGE FLÄCHEN UND ALTLASTEN</u>	11
6. <u>STÄDTEBAULICHE DATEN</u>	12
6.1 Flächengliederung	12

# I. PLANUNGSABSICHTEN

## 1.1 Lage des Plangebietes

Ausschnitt aus der Katasterkarte M. 1 : 10.000



Donauveschingen  
M. 1:10 000

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtkernes, unmittelbar an der Bahnlinie Konstanz - Offenburg und der Brigach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

501/16	674/4	678
673	674/5	685/1
673/5	674/11	691/5
674/3	674/12	691/15

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „ZG-Areal“ ist in dem Katasterausschnitt Seite 2 dargestellt.

## 1.2 Anlass der Planaufstellung und Planungsvoraussetzungen

Die ZG Raiffeisen eG beabsichtigt, auf dem Areal mehrere der bestehenden Gebäude zu sanieren bzw. durch Neubauten zu ersetzen.

Der Stadtrat fasste in der Gemeinderatssitzung vom 22.06.1999 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes, um in einem möglichst kurzen Zeitraum die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erschließungsbeginn zu schaffen und dem Investor einen frühen Baubeginn zu ermöglichen.

Die ZG Raiffeisen eG ließ das Vorhaben bis Anfang des Jahres 2004 ruhen. In diesem Zeitraum wurde eine neue inhaltliche und bauliche Konzeption entwickelt.

Entsprechend § 1 BauGB wurde bei der Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes insbesondere berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse
- die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (geordnete städtebauliche Entwicklung)
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege – und die Integration des neuen Radweges entlang der Güterstraße (L 171) in das städtische Radwegenetz.

Hierfür erfolgen wechselseitige Grundstücksabtretungen zwischen der Stadt und der ZG Raiffeisen eG.

Der Vorhabensträger ist in der Lage, das Vorhaben auf der Grundlage des vorgelegten Planes zu realisieren. Er trägt die Kosten für Planung, Durchführung und Erschließung auf dem Grundstück bis Hinterkante Radweg.

Im nordöstlichen Grundstücksbereich verläuft zu Teilen das 20 kV-Kabel des Energiedienstes über das ZG-Gelände. Auf Anregung des Energieversorgungsunternehmens haben die ZG Raiffeisen eG und die Energiedienst AG einvernehmlich beschlossen, die 20 kV-Leitung in den öffentlichen Raum auf Kosten der ZG Raiffeisen eG zu verlegen.

Beim laufenden Planverfahren sind die von den Trägern öffentlicher Belange genannten Probleme zu behandeln. Die beteiligten Bürger wurden im Vorfeld von der Planung informiert und äußerten sich positiv dazu. Sie haben darüber hinaus Gelegenheit, während der öffentlichen Bürgerbeteiligung ihre Stellungnahmen abzugeben.

Die öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Ziel dieses Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Ordnung zu regeln und die vorhandenen Grünflächen zu sichern.

## **2. BESTANDSBESCHREIBUNG**

Das Plangebiet wird nordöstlich von der Haupteerschließungsstraße Güterstraße mit anschließendem Gewerbegebiet eingegrenzt. Ansonsten ist das Plangebiet von Wohnbebauung mit teilweise nicht störendem Gewerbe (Büros) umgeben.

Das Gewerbegebiet wird bisher und auch künftig von der ZG Raiffeisen eG Karlsruhe als Lager- und Verkaufsfläche genutzt. Die vorhandenen baulichen Anlagen gliedern sich in Siloanlage, Tankstelle, Verkaufsbereiche und Lagerhallen.

Ein Großteil der überwiegend eingeschossigen Baukörper befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

### 3. PLANUNG

#### 3.1 Städtebauliche Neuordnung

Wesentliches Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist das Herstellen einer städtebaulichen Ordnung und der Erhalt der vorhandenen Grünflächen.

Die momentane städtebauliche Struktur (kleinteilig, ungeordnet) erfährt eine Aufwertung, indem größere geordnete Strukturen geschaffen werden. Mehrere alte Gebäude werden durch neue, hochwertige ersetzt. Die geplanten Neubauten, deren max. Gebäudehöhe sich an der vorhandenen Bebauung orientiert, fügen sich gut in den Bestand ein.

#### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan vom 26.11.1993 weist das zu beplanende Gebiet als Gewerbegebiet und einen kleinen Teil (Flurstück 673) als Mischgebiet aus. In der Besprechung am 05.05.2004 in Donaueschingen wurde gemeinsam mit der Stadt die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im südöstlichen Bereich neu definiert. Das Flurstück 673 wird geteilt und die nordwestliche Teilfläche in das Gewerbegebiet integriert. Somit ist das zu betrachtende Gebiet ein reines Gewerbegebiet. Die Art der Nutzung ist baurechtlich gesichert.

Die ZG Raiffeisen eG Karlsruhe beabsichtigt, den Standort Donaueschingen auf den unter 1.1 aufgeführten Grundstücken zu erweitern und umzustrukturieren.

Neben den vorhandenen baulichen Anlagen wie Siloanlage, Tankstelle, Verkaufsbereiche und Lagerhallen, die durch die Festsetzung gesichert sind, entstehen auf den Grundstücken ein neuer Raiffeisen-Markt/Baustoffmarkt und Agrarmarkt, ein Technikmarkt mit Werkstatt, eine Erweiterung des Hallenlagers für Baustoffe, Agrar und Raiffeisen-Markt sowie Ausstellungs- und Verkaufsbereiche im Außenbereich. Die bestehende Tankstelle wird mit einer neuen Überdachung versehen.

Da das Gelände leicht abfällt in Richtung Güterstraße, ist im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan die höchstzulässige Höhenangabe als Höhenquote bezogen auf NN angegeben worden.

##### 3.2.1 Einschränkung innenstadtrelevanter Einzelhandel

Der Gemeinderat hat am 19.05.1998 beschlossen, ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Donaueschingen zu erstellen. Ziel ist es, den Einzelhandel in der Innenstadt zu sichern und

zu stärken. Deshalb wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg mit der Erstellung einer aktuellen Markt- und Standortuntersuchung beauftragt. Auf den Untersuchungsbericht vom August 1998 wird verwiesen.

Die Einzelhandelsbedeutung einer Innenstadt fußt nicht allein auf einer Branche, sondern auf einem üblichen, innenstadtbedeutsamen Branchenmix. Donaueschingen behält seine für ein Mittelzentrum angemessene Versorgungsfunktion, wenn dieser innenstadttypische Branchenmix gesichert und weiter entwickelt wird.

In den vergangenen Jahren wächst das Interesse, Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Innenstadt zu gründen. Die Gründe liegen auf der Hand: Die Grundstücke im Gewerbegebiet sind leichter verfügbar und preiswerter als in der Innenstadt. Sie sind mit dem Auto einfacher anfahrbar. Weiterhin tauchen in den vergangenen Jahren immer mehr Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte) mit einer geringeren Sortimentsbreite, aber einer großen Sortimentstiefe und Verkaufsfläche unter 700 m<sup>2</sup> auf. Dazu zählen Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte, Schuhmärkte und spezielle Bekleidungsmärkte. Künftig werden auch Fachmärkte aus den Bereichen Spielwaren, Bücher, Uhren und Brillen erwartet. Sollte die Stadt keine Abwehrstrategie entwickeln, sind diese Einzelhandelsbetriebe, da nicht großflächig, sogar in Dorf-, Misch-, besonderen Wohngebieten, Gewerbe- und Industriegebieten zulässig, die unter der Geltung der Baunutzungsverordnung 1990 in Bebauungsplänen ausgewiesen wurden. Da mittlerweile auch bereits bebaute Grundstücke von privat auf den Markt kommen, kann die Stadt diese Entwicklung über Grundstücksverkauf allein nicht steuern.

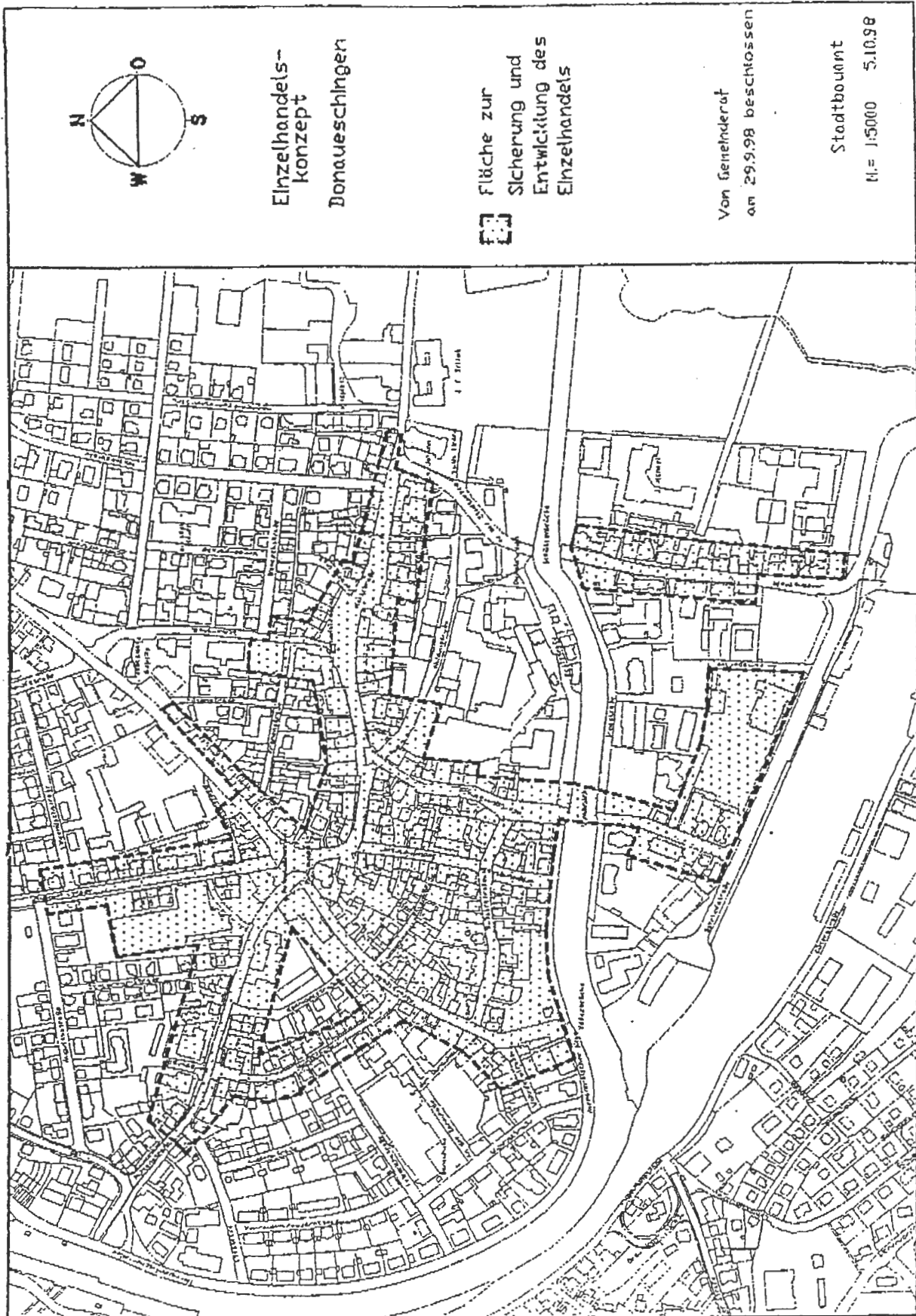
Die negativen Folgen für die Innenstadt Donaueschingen sind vorauszusehen:

Die Kaufkraft fließt verstärkt in die Gewerbegebiete und Randbereiche der Stadt, Geschäfte in der Innenstadt werden schließen. Der für die Innenstadt wichtige Branchenmix (z.B. Lebensmittelgeschäfte und Fachgeschäfte) würde verändert.

Deshalb nutzt der Gemeinderat das Planungsrecht, um die unerwünschten Ansiedlungen in den Randbereichen zum Schutz der Innenstadt zu verhindern.

Am 29.09.1998 hat der Gemeinderat gemäß der Maßgabe des Untersuchungsergebnisses der GMA den Bereich der Innenstadt, in dem der Einzelhandel entwickelt und gesichert werden soll, festgestellt (siehe Plan).

Damit nun nicht unerwünschte Einzelhandelsentwicklungen außerhalb des abgegrenzten Innenbereichs stattfinden, sind in den Planungsrechtlichen Festsetzungen § 2 die Nutzungsausschlüsse und die Verkaufsflächenbegrenzungen geregelt.



### 3.3 Bauweise

Im GE 1 wurde die abweichende Bauweise bis zu 200 m festgesetzt, damit die Option gegeben ist, zwischen bestehenden Baukörpern Verbindungen zu schaffen.

### 3.4 Private Grünflächen

Ziel des Bebauungsplanes ist es u. a., die private Grünfläche in diesem Gebiet zu sichern. Dieser Grünbestand ist Teil eines Grüngürtels im Bereich der Talflanken des Brigachufers, der gerade im Stadtgebiet eine Zäsur der sonst weitgehend geschlossenen Bebauung darstellt. Der klimatologische Wert eines solchen Grünbestandes erhöht sich durch seine Größe und Vernetzungsfunktion, die bis zum Areal „Unterer Schluchtweg“ reicht und den Brigachhang parallel begleitet.

Auf dem Großteil (PG 3) der im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen besteht ein dichter Baumbestand. Dieser Bereich wird zur privaten Grünfläche umgewandelt.

### 3.5 Verkehrsflächen und Stellplätze

Das Areal wird von der Güterstraße aus erschlossen. Die getrennten Ein- und Ausfahrtsbereiche sind entsprechend dem zu erwartenden Verkehr ausgelegt und werden bei Bedarf angemessen gesichert.

Es werden min. 170 Stellplätze auf dem Gelände ausgeführt. Die Zufahrt der Stellplätze längs der Güterstraße vor dem Technikmarkt liegt auf dem eigenen Grundstück.

Zur Bewirtschaftung der privaten Grünfläche im rückwärtigen Bereich (PG 3) erhält die Stadt eine Zufahrtsmöglichkeit über das südöstliche Gelände.



### 3.6 Ökologische gebietsaufwertende Maßnahmen

Der aktuelle Zustand des Planungsgebietes lässt sich wie folgt beschreiben. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen erstreckt sich ein großflächiger Grüngürtel. Die anderen Flächen abgesehen von den Grünstreifen entlang der Güterstraße sind versiegelt. Diese übergeordnete Zonierung bleibt bestehen. Das Vorhaben unterliegt somit nicht dem Eingriffs-Ausgleichsgebot.

Zur ökologischen Aufwertung werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades:
  - a) Versickerungsfähige Befestigung von Teilbereichen der Parkplätze (§ 1 Bebauungsvorschriften Teil B), vorausgesetzt es besteht keine Bodenkontamination
  - b) Extensive Dachbegrünung der Dächer mit Neigung  $< 6^\circ$  von Neubauten
- Nutzung erneuerbarer Energien: Installation von Photovoltaikanlagen (Alternative zur Dachbegrünung)
- Einsatz von Zisternen zur Wasserretention. Dachflächenwasser wird nur zu Teilen und verzögert in die Kanalisation eingeleitet.
- Pflanzmaßnahmen entlang der Güterstraße. Den Straßenverlauf begleitend werden Bäume angeordnet. Im Bereich der Einfahrt „Markt/Silo“, des Silogebäudes und der Tankstelle muss die Baumreihe unterbrochen werden, da die Bäume zu dicht an den baulichen Anlagen stehen würden. Zudem verhindert die Verkehrssituation eine Anpflanzung in diesem Bereich. Besonders betroffen wäre die LKW-Einfahrt in das Silogebäude.

### 3.7 Umweltverträglichkeitsprüfung - Vorprüfung des Einzelfalls im Bebauungsplanverfahren / Umweltbericht

Seit dem 3. August 2001 ist das Gesetz zur Umweltverträglichkeit in Kraft. Zweck dieses Gesetzes ist es sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen

1. die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,
2. das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird.

Bei der allgemeinen Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung gemäß der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ eingehalten oder überschritten werden.

*Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr, 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup>.*

Größe des Vorhabens:

Grundstücksfläche ca. 39.000 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche X GRZ 0,8 = ca. 31.200 m<sup>2</sup>

Eine UVP-Pflicht besteht dennoch nicht, da es sich um bereits bebaute Flächen handelt und sich in der Bilanzierung das Verhältnis von versiegelten zu versickerungsfähigen Flächen nicht verschlechtert.

Für den Großteil des Bebauungsplangebiets gibt das bestehende Getreidelager die max. Gebäudehöhe vor. Die momentane städtebauliche Struktur (kleinteilig, ungeordnet) erfährt eine Aufwertung, indem größere geordnete Strukturen geschaffen werden. Mehrere der alten Gebäude werden durch neue, hochwertige ersetzt. Die geplanten Gebäude fügen sich gut in den Bestand ein.

Das komplette Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Gutterquelle“ (Rechtsverordnung vom 25.01.77). Die in der Rechtsverordnung festgesetzten Bestimmungen für die Zone III sind einzuhalten.

Die Planung sieht durch Maßnahmen wie extensive Dachbegrünung und wasserdurchlässige Befestigung von Teilbereichen der Stellplätze eine Reduzierung der versiegelten Flächen vor. Vorhandene Grünflächen werden in ihrer Dimension erhalten und sogar erweitert. Der Vegetationsbestand bleibt somit weitgehend bestehen und wird durch neue Anpflanzungen ergänzt, siehe § 9 Bebauungsvorschriften Teil A.

Negative Auswirkungen auf das nähere Umfeld in Bezug auf Kleinklima, Temperatur und Feuchte sind demnach nicht zu erwarten.

#### **4. BODENFUNDE**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

#### **5. GEFÄHRVERDÄCHTIGE FLÄCHEN UND ALTLASTEN**

Aufgrund der bisherigen Nutzung auf dem ausgewiesenen Gelände ist eine partielle Kontaminierung des Bodens nicht auszuschließen.

Soweit auf diesen Flächen Erdarbeiten, Rückbau- oder Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt werden, sind diese Maßnahmen durch ein Altlastenbüro gutachterlich zu begleiten und vorher mit dem Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – abzustimmen.

Soweit sich durch Baumaßnahmen im überplanten Bereich Hinweise auf weitere Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB).

## 6. STÄDTEBAULICHE DATEN

### 6.1 Flächengliederung

	Fläche, ha	Fläche, %
a) Fläche des Plangebietes	3,902	100
b) Gewerbegebiet (inkl. Lagerfläche außerhalb der Baugrenzen)	1,995	51,1
c) Private Grünfläche	0,885	22,7
d) Interne Verkehrsfläche	1,022	26,2

Donaueschingen, den 30.07.2004

aufgestellt:

ZG Raiffeisen eG

ZG Raiffeisen eG

Lauterbergstraße 1  
76137 Karlsruhe  
Telefon 0 7 2 1 / 3 5 2 - 0  
Telefax 0 7 2 1 / 3 5 2 - 1 5 0 9  
e-mail: info@zg-raiffeisen.de

