



**Begründung zur Änderung
des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften**

„GEWERBEGEBIET WEST II - ERWEITERUNG“

in Donzdorf

nach §§ 9 Abs. 8, 2 a Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)



INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
VTG STRAUB
HERMANN-SCHWARZ-STRASSE 8
73072 DONZDORF

**GEFERTIGT:
DONZDORF, DEN 14.12.2020**

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Begründung vom 14.12.2020

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

2. Anlass für die Planänderung

Am 11.05.2020 beschloss der Gemeinderat für das Areal östlich des Gewerbegebiets West und westlich der Sportanlagen mit der Lautertalhalle, südlich der Lauter und nördlich der Bundesstraße 466 (Süßener Straße) unter Einbezug des bisherigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet West II“ aus dem Jahr 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet West II-Erweiterung“. Dabei wurde das Bebauungsplanverfahren beschleunigt nach § 13a BauGB als Maßnahme einer Innenentwicklung durchgeführt. Motivation der Planung war die Schaffung von benötigten Gewerbebauflächen. Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften sind am 09.10.2020 in Kraft getreten.

Im Rahmen der Veräußerung der Flächen ist angedacht, das Plangebiet in vier noch zu bebauende Gewerbeflächen zwischen rund 2.000 und 3.900 qm aufzuteilen, im Süden des Plangebiets ist bereits ein Gewerbebetrieb ansässig. Zahlreiche Interessenten, welche dort Gewerbebauflächen kaufen und sich ansiedeln möchten, sind vorhanden, mehr, als im Plangebiet angeboten werden können. Die Branchen entsprachen bislang dem klassischen gewerblichen Sektor, eine Einzelhandelsnutzung wurde entsprechend den Überlegungen des Einzelhandelskonzepts aus dem Flächennutzungsplanverfahren und der Anregung des Regierungspräsidiums Stuttgart im Bebauungsplanaufstellungsverfahren ausgeschlossen.

Nunmehr zeichnet sich ab, dass die nordöstliche Gewerbebaufläche mit rund 2.800 qm an eine ortsansässige Möbelfirma veräußert werden kann. Eine entsprechende Bauvoranfrage liegt der zuständigen Unteren Baurechtsbehörde zur Klärung der Zulässigkeit eines Möbelhauses (Küchenstudio) bis ca. 800 qm Ausstellungsfläche vor. Aufgrund der bisherigen Festsetzung in Ziffer 1.1.1 des Textteils zum Bebauungsplan ist ein Einzelhandelsbetrieb, also der ausschließliche oder überwiegende Verkauf an letzte Verbraucher, unzulässig. Hierzu zählen auch Fachmärkte und auch der Direktverkauf an Endverbraucher am Standort des Fertigungsbetriebs.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Begründung vom 14.12.2020

Eine Befreiung von dieser Festsetzung nach § 31 Abs. 2 BauGB würde den zulässigen Rahmen sprengen, da die Grundzüge der Planung berührt wären, wurde doch der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ausdrücklich und auf Anregung des Regierungspräsidiums Stuttgart im Gemeinderat so abgewogen und festgelegt. Zudem soll die Schaffung eines Präzedenzfalles im Plangebiet vermieden werden. Hauptzweck der Planung ist das Bereitstellen von Bauflächen für klassische Gewerbebetriebe. Ein neuer nicht-integrierter Standort mehrerer Einzelhandelsbetriebe im Sinne einer Agglomeration soll sich im Plangebiet nicht bilden können.

Der ortsansässigen Möbelfirma dienen der Kauf des Gewerbegrundstücks und die Errichtung des angefragten Bauvorhabens jedoch der Verlagerung und marktangepassten Verkleinerung ihrer betrieblichen Tätigkeit. Der bisherige großflächige Standort im „Industriegebiet Stellfelbe“ würde aufgegeben. Für die Stadt böten sich dadurch städtebauliche Gestaltungsmöglichkeiten auf einer Grundstücksfläche von rund 5.800 qm, einer gut doppelt so großen Fläche wie der aktuell Nachgefragten. Damit könnten durch diese Betriebsverlagerung Gewerbeflächen am bisherigen Standort generiert werden, jedoch nur, wenn für den nordöstlichen Teilbereich im Plangebiet die an den Betrieb angepasste Einzelhandelsnutzung für zulässig erklärt wird.

Die Änderung des Bebauungsplans dient somit der Bereitstellung von Gewerbebauflächen, bei welchem dem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Bei dieser Gelegenheit werden folgende zwei Klarstellungen zu Regelungen im Textteil aufgenommen, deren Unklarheit mittlerweile aufgefallen sind:

- In Ziffer 1.3 des Textteils wird klargestellt, dass bei einer Baugrenzenüberschreitung gegenüber Grünflächen (bisher unzulässig) unter „Grünflächen“ keine „Flächen für Regenwasserbewirtschaftung“ gemeint sind. Hintergrund der Regelung ist artenschutzrechtlicher Schutz hinsichtlich der östlichen und nördlichen Grünflächen, nicht aber entlang der B 466.
- In Ziffer 1.7 des Textteils wird klargestellt, dass die öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur Schaffung von Wendemöglichkeiten auf privater Fläche mitgenutzt werden können.

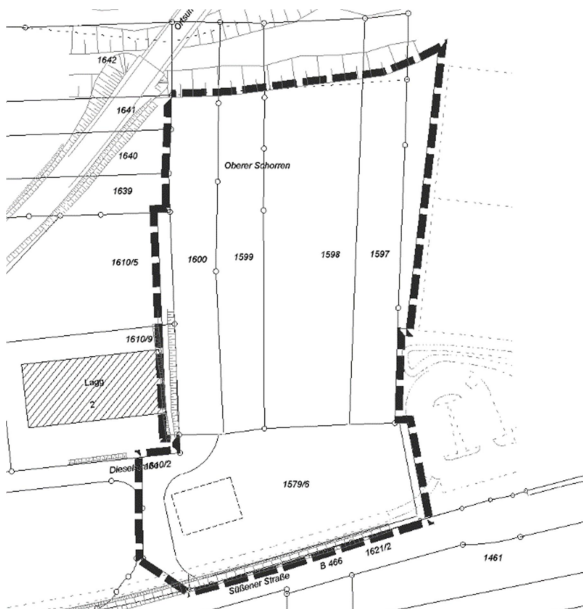
Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Begründung vom 14.12.2020

3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets



Zwischen dem Gewerbegebiet West an der Dieselstraße und den Sportanlagen mit der Lauterhalle traten am 09.10.2020 der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zur Schaffung und zur städte-

baulichen sowie gestalterischen Steuerung in Kraft, welche nunmehr geändert werden sollen. Nördlich schließen sich Grün- und Böschungsflächen der Lauter an. Topografische Ausprägungen sind kaum vorhanden, es ergeben sich Höhenunterschiede von ca. 2m.



Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1579/6 sowie Teile der Flurstücke Nr.1579, 1597, 1598, 1599, 1600, 1610/2 (Dieselstraße), 1610/5, 1610/9 und 1621/2 (B466, Süßener Straße) und umschreibt eine Fläche von ca. 1,89ha.

Im direkten Anschluss an den Planbereich liegen die Flurstücke 1610/4, 1639, 1640 und 1641 sowie Teilflächen der oben genannten Flurstücke. Der Geltungsbereich wird gemäß abgebildetem Lageplan begrenzt.

Abbildung: Übersichtslageplan, ohne Maßstab

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Begründung vom 14.12.2020

4. Verfahren

Das Plangebiet des nunmehr zu ändernden Bebauungsplans liegt seit seinem Inkrafttreten innerhalb des Geltungsbereichs eines nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplans. Das durch dieses Änderungsverfahren angestrebte Zulassen eines Möbelhauses (Küchenstudios) in einem nordöstlichen Teilbereich stellt eine Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar, das Verfahren wird auf die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gestützt. Die Klarstellungen der Festsetzungen in Ziffer 1.3 und 1.7, welche auf das gesamte Plangebiet ausstrahlen, berühren nicht die Grundzüge der Planung und könnten auch im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt. Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Gesamtfläche von rund 1,89 ha mit einer anrechenbaren Grundfläche von 1,51 ha (Grundflächenzahl von 0,8 multipliziert mit der Fläche von 1,89 ha), somit weniger als die zulässigen 2 ha, abändert. Die Vorschrift des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gebietet, Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, miteinzurechnen. Die Bebauungspläne „Gewerbegebiet West“ und Gewerbegebiet West II“ sind in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem hier abzuändernden Plan zu sehen, Ersterer ist am 19.12.2008 rechtsgültig geworden, nach 12 Jahren lässt sich kein enger zeitlicher Zusammenhang mehr begründen. Letzterer wurde in das Plangebiet einbezogen und mit seiner Grundfläche angerechnet.

Durch die Planungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, werden durch die Bebauungsplanänderung nicht ermöglicht, auch sind keine „Natura 2000“-Flächen berührt. Die nach Ziffer 18.6 der Anlage 1 zum UVPG normierte Schwelle zur Verpflichtung bzw. Vorprüfung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bei 1.200 qm zulässiger Geschossfläche eines Einzelhandelsbetriebs wird nicht überschritten, abgesichert durch eine Festsetzung in Ziffer 1.1.1 des Textteils des Bebauungsplans. Stattdessen ermöglicht die Bebauungsplanänderung die Bereitstellung von Gewerbebauflächen, bei welchem dem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Begründung vom 14.12.2020**

5. Gegenwärtiges Planungsrecht

5.1 Regionalplan Verband Region Stuttgart

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese Festlegungen werden nicht parzellenscharf getroffen.

Die Stadt Donzdorf liegt gemäß Plansatz 2.2.1 e (Z) des Regionalplans Verband Region Stuttgart auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Göppingen-Geislingen (-Ulm). Gemäß den Grundsätzen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region ist für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen wegen der kurzen Entscheidungszeiträume zwischen einer Investition zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und deren Realisierung eine angebotsorientierte Planung erforderlich (Regionalplan 1.3.2 (G)). Wie bereits geschildert, ist dies beim aktuellen Bebauungsplan nur teilweise der Fall. Der Stadt Donzdorf liegen bereits konkrete Anfragen für die vorgesehenen Gewerbeflächen im Plangebiet vor.



Der aktuelle Planbereich ist im Regionalplan als Gebiet für Landwirtschaft und Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt (siehe obige Abbildung).

5.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II-Erweiterung“, welcher am 09.10.2020 in Kraft getreten ist, ist nicht aus dem seit dem 29.05.2020 geltenden Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Mittlere Fils-Lautertal entwickelt. Dort ist der mittlere und nördliche Teil als landwirtschaftliche Fläche, der südliche Teil als Gewerbebauland dargestellt. Westlich und östlich am Rande sind ebenfalls Gewerbebauland und Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportfläche tangiert.

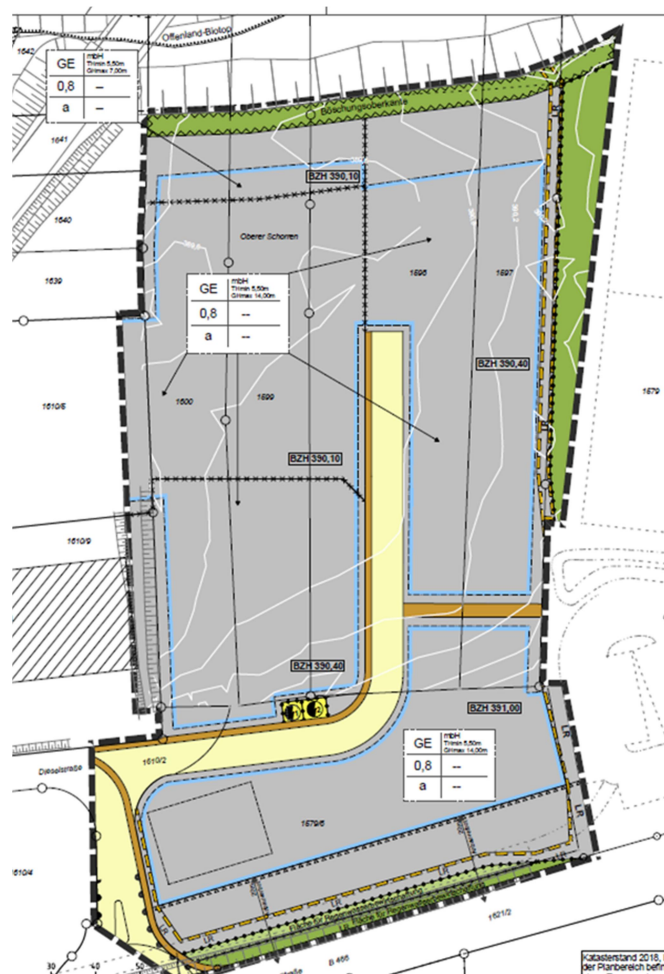
Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Begründung vom 14.12.2020



Der geltende Bebauungsplan hingegen setzt ein Gewerbegebiet fest. Folge ist, dass der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen ist. Daran ändert die nun angestrebte Änderung des Bebauungsplans mit der Zulassung eines Möbelbetriebs nichts, da an der allgemein festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) keine Änderung erfolgt.

5.3 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans

Der am 09.10.2020 in Kraft getretene Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II-Erweiterung“ weist das Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 aus. Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Am östlichen und nördlichen Rand sind nicht zuletzt aus artenschutzrechtlichen Gründen Grünanlagen festgesetzt, die Grünanlagen am Südrand dienen hingegen der Regenwasserbewirtschaftung. Die Erschließung erfolgt durch die Verlängerung der Dieselstraße als Sackgasse. Diese ist im Westen baulich direkt an die Ortsumfahrung angeschlossen, eine bauplanungsrechtlich gesicherte Erschließung ist im Süden über einen Kreisverkehr an die derzeitige Bundesstraße 466 (Süßener Straße) gegeben.



Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Begründung vom 14.12.2020

6. Einzelhandel

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2035 für den Gemeindeverwaltungsverband Mittlere Fils-/Lautertal, deren Verbandsmitglied die Stadt Donzdorf ist, wurde auch das Interkommunale Einzelhandelskonzeptes für den Gemeindeverwaltungsverband Mittlere Fils-Lautertal fortgeschrieben. Das Konzept beschreibt ausführlich die Einzelhandels-situation im Verbandsgebiet und hält zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben für erforderlich. Grundsätzlich kommen hierbei verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss zentrenrelevanter/nachversorgungsrelevanter Sortimente
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels

Die Empfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels differenzieren zwischen Lagen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Bei letzterer Lage wird weiter unterschieden zwischen

- Nahversorgungsstandorte und sonstige siedlungsräumlich integrierten Lagen,
- Ergänzungsstandort des großflächigen, nichtzentrenrelevanten Einzelhandels und
- Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete).

Das Plangebiet ist als siedlungsräumlich nicht integrierte Lage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu klassifizieren. Hier führt das Konzept aus, dass diese Lagen – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Darüber sind im Gemeindeverwaltungsverband auch bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb ein genereller Einzelhandelsausschluss in manchen Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist. Das Plangebiet ist fußläufig nur untergeordnet an die Kernstadt angebunden. Die nächstliegende Wohnbebauung ist ca. 400-500 m Luftlinie entfernt, so dass nicht von der Möglichkeit einer Versorgungsfunktion des Plangebiets für ein naheliegendes Wohnquartier ausgegangen wird.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet West II - Erweiterung“
in Donzdorf
Begründung vom 14.12.2020

Das seitens der Stadt bzw. der stadteigenen StadtentwicklungsGmbH vorhandene Angebot an Gewerbebauflächen erschöpft sich. Ein konkreter zeitlicher Rahmen bis neue Gewerbebauflächen im interkommunalen Gewerbegebiet „Gewerbepark Lautertal“ zur Verfügung gestellt werden können, kann noch nicht abgesehen werden. Das Plangebiet kann dazu beitragen, den Bedarf an Gewerbebauland für ca. drei Nachfragende zu decken. Für die Bebauung des Gebiets liegen konkrete Nachfragen ortsansässiger Unternehmen aus dem klassischen gewerblichen Sektor vor. Aus den genannten Gründen wurde im Ursprungsbebauungsplan die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetriebe ausgesprochen. Daran soll sich zumindest im Teilbereich GE 1 des Plangebiets durch diese Planänderung nichts ändern.

Die Planänderung soll den nordöstlichen Teilbereich GE 2 mit einer Fläche von ca. 2.800 qm betreffen. Hier möchte sich ein Einzelhandelsbetrieb der Sparte Möbel/Küchenstudio mit einer Ausstellungsfläche bis ca. 800 qm Ausstellungsfläche niederlassen. Durch diese Niederlassung würde am bisherigen Standort des Betriebs rund 5.800 qm Grundstücksfläche frei. Jene bisherige Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Stellfelbe“ aus dem Jahr 1965 mit einer Gebietsausweisung eines Industriegebiets nach § 9 BauNVO 1962. Eine Einzelhandelssteuerung sieht die BauNVO 1962 nicht vor, am Standort Stellfelbe konnten sich im Laufe der Zeit einige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Das Interkommunale Einzelhandelskonzept für den Gemeindeverwaltungsverband Mittlere Fils-Lautertal sieht die Stellfelbe als Ergänzungsstandort des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels. An diesem Standort sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Mitte 2020 wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Bereich Stellfelbe gefasst, mit dem Ziel, eine Steuerung des Einzelhandels im Bereich Stellfelbe vorzunehmen.

Durch die Betriebsverlagerung und –verkleinerung entsteht nun die Chance, Flächen für das klassische Gewerbe im Bereich Stellfelbe zu gewinnen und durch das dortige Bebauungsplanverfahren planerisch zu steuern. Hierzu ist es aber erforderlich, im Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West II-Erweiterung“ einen Einzelhandelsbetrieb der Sparte Möbel/Küchenstudio zuzulassen. Die beiden Standorte sind rund 200 m Luftlinie voneinander entfernt, so dass auch in der neuen Lage des Betriebs die Aussagen zum Ergänzungsstandort „Stellfelbe“ als gewahrt betrachtet werden können.
