ST.GEORGEN
IM SCHWARZWALD

# Beschlussvorlage

Vorlagennummer

**081/20**

**Status:** **öffentlich**

## Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Alte Landstraße„ hier: Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alte Landstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

| | |
|---|---|
| Amt/Az.: Bauamt / | Erstellungsdatum: 07.07.2020 |

| Beratungsfolge: | |
|---|---|
| Datum der Sitzung | Gremium |
| 22.07.2020 | Gemeinderat |

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alte Landstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 12 BauGB für den dargestellten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Michael Rieger
Bürgermeister

**Sachverhalt:**

Planungsanlass und Planungsinhalt

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 187/10, Alte Landstraße 7, östlich der Innenstadt befinden sich die Gebäude des ehemaligen Autohauses Bäsch sowie eine AVIA-Tankstelle. Die Tankstelle hat erst vor ca. 2 Jahren von „Shell“ auf „AVIA“ gewechselt. Modernisierungsmaßnahmen wurden vorgenommen. Die Gebäude des ehemaligen Autohauses Bäsch sind derzeit geschäftlich ungenutzt. Auf den Flst. Nr. 817/2 und 815/1 befinden sich versiegelte Parkplatzflächen (ehemalige Fahrzeugausstellungsfläche). Die Umgebungsbebauung ist durch Wohn- und Geschäftshäuser sowie einen Gewerbebetrieb geprägt. Schon seit mehreren Jahren beschäftigt sich die Verwaltung mit einer Nachnutzung der Grundstücke an dieser exponierten Lage. Im unmittelbaren Umfeld entstehen derzeit hochwertige Bürogebäude. Die gesamte Ein- und Durchfahrtssituation entlang der B33 erfährt dadurch eine deutliche Aufwertung. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten beabsichtigt die Stadt St. Georgen im Schwarzwald, diese Fläche einer neuen Nutzung und Gestaltung zuzuführen und damit eine Attraktivitätssteigerung der innenstadtnahen Lage an der vielbefahrenen Bundestraße zu erreichen. Ansonsten bestünde das Risiko, dass sich am momentanen Erscheinungsbild in naher Zukunft nichts ändert.

Die PMG, Gesellschaft für Immobilien mbH und die Architekten Rothweiler und Färber aus Freiburg, sind an die Stadt St. Georgen im Schwarzwald heran getreten und haben der Verwaltung sehr ansprechende Planvorlagen für die Neubebauung der Grundstücke mit einer Aldi-Filiale mit einer Verkaufsfläche von rund 1.100 m² vorgelegt. Aldi befindet sich seit vielen Jahren bereits in St. Georgen im Schwarzwald und strebt eine Verlagerung von der Industriestraße an die Alte Landstraße an. In Verbindung mit dem geplanten Neubau der Aldi-Filiale wird ein neuer Gehweg entlang der B 33 auf Höhe des neuen Standorts in Erwägung gezogen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Landstraße“ soll Planungsrecht für den neuen Standort der Aldi-Filiale in Innenstadtnähe geschaffen werden. Darüber hinaus soll bauplanungsrechtlich gesichert werden, dass Einzelhandel am Altstandort nicht mehr zulässig ist.

Lage des Planungsgebiets und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Neustandorts mit rund 4.900 m² liegt östlich der Innenstadt unmittelbar an der B33.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von Wohn- und Gewerbebebauung entlang der Alten Landstraße
- im Osten durch die Alte Landstraße
- im Süden durch die B33
- im Westen durch die AVIA-Tankstelle an der Bahnhofstraße

Weiteres Vorgehen

- Abarbeitung der Stellungnahmen aus der vorgezogenen Behördenanhörung
- Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung, Umweltbeitrag, Artenschutzrechtliche Prüfung, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG, Schalltechnische Untersuchung, Verkehrsuntersuchung, Gutachterliche Stellungnahme Einzelhandel, Baugrundgutachten)
- Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Ausarbeitung des Durchführungsvertrags
- Beschluss über den Vorentwurf und Durchführung Frühzeitige Beteiligung
- Bebauungsplanänderung „Industriegebiet Ost“ am Altstandort Aldi

---

**Anlagen:**

- Lageplan Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Alte Landstraße“
- Kurzbegründung
- Abwägung der Stellungnahmen aus der vorgezogenen Behördenanhörung

---

**Stadt St. Georgen, 14.07.2020**