

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

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 Durchfahrtsituation 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 Bundesstraße 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.

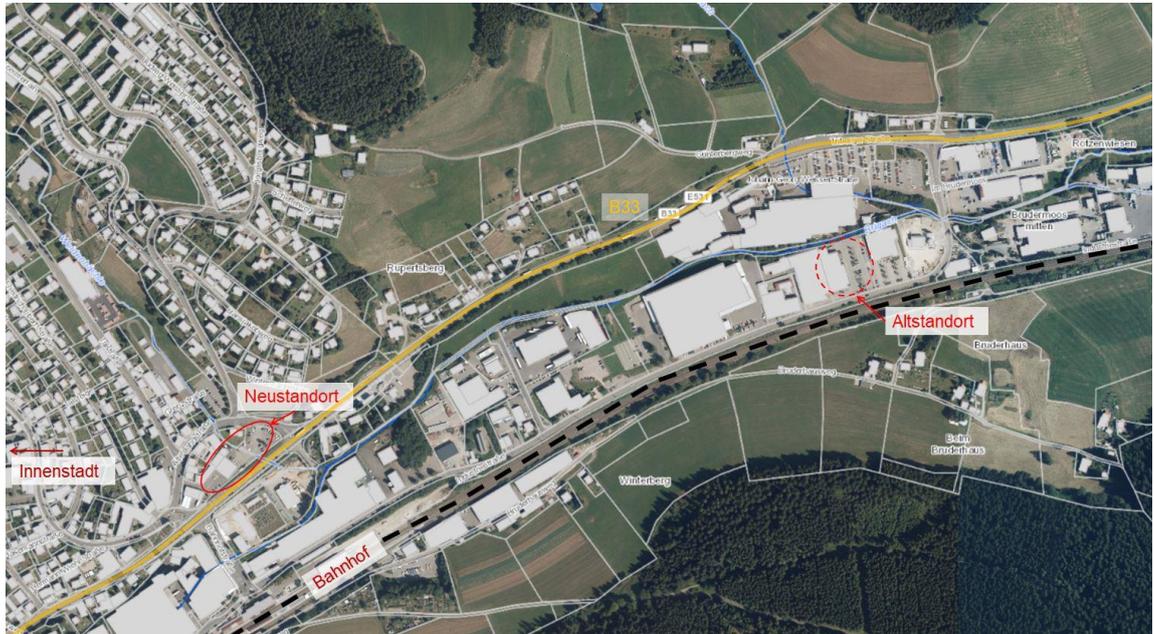
Als konsequente Fortführung der städtischen Zielsetzung einer städtebaulichen und funktionalen Aufwertung der innenstadtnahen untergenutzten Fläche soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Bebauungsplanung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie Sicherung von Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“)
- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Begrenzung der Flächenneuinnanspruchnahme (Innenentwicklung)
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETS

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



Übersicht Alt- und Neustandort (ohne Maßstab; Plangebiet mit roter Umrandung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

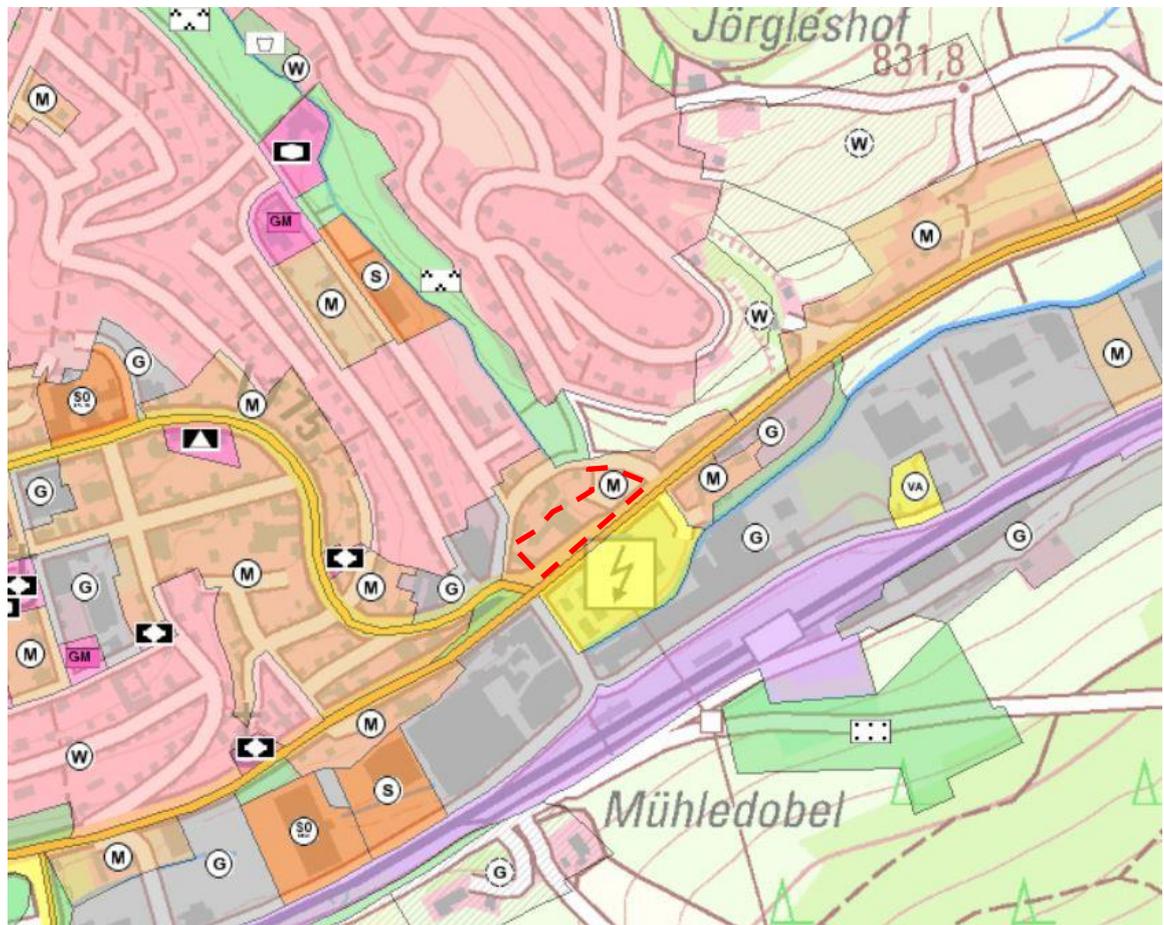
- im Norden von Wohn- und Gewerbebebauung entlang der Alten Landstraße
- im Osten durch die Alte Landstraße
- im Süden durch die B33
- im Westen durch die AVIA-Tankstelle an der Bahnhofstraße



Luftbild Plangebiet (ohne Maßstab; Plangebiet mit rosa Umrandung)

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Im Bebauungsplan wird voraussichtlich ein Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Auf ein punktuell FNP-Änderungsverfahren kann jedoch verzichtet werden, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Gebietsentwicklung nicht beeinträchtigt wird (vgl. hierzu § 13a (2) Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab; Plangebiet mit roter Umrandung)

4 VORHANDENER BEBAUUNGSPLAN

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Landstraße“ liegt bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

5 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN / PLANUNGSVERFAHREN

Die Vorhabenplanung am neuen Standort soll planungsrechtlich durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB gesichert werden. Zusätzlich zum Bebauungsplan mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung, Umweltbeitrag, Artenschutzrechtliche Prüfung, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG, Schalltechnische Untersuchung, Verkehrsuntersuchung, Gutachterliche Stellungnahme Einzelhandel, Baugrundgutachten) umfasst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan einen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einen Durchführungsvertrag. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird zusätzlich zur Offenlage eine Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt.

6 UMWELTBELANGE

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Alte Landstraße“ im § 13a-Verfahren nach BauGB aufgestellt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist jedoch eine Betrachtung der Schutzgüter, eine artenschutzrechtliche Prüfung und eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG durchzuführen. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen.

7 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENABSTIMMUNG

Im März und April 2020 wurde eine frühzeitige Behördenabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg (Abteilung Straßenwesen und Verkehr), dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis (Baurechts- und Naturschutzamt / Gewerbeaufsichtsamt / Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz / Allgemeine Verkehrsangelegenheiten) und der Stadt St. Georgen im Schwarzwald (Verkehrsbehörde) durchgeführt. Die von Behördenseite vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen müssen im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und abgearbeitet werden. Es wird auf die beigefügte Anlage „Abwägung der Stellungnahmen aus der vorgezogenen Behördenanhörung - Stand 22.07.2020“ verwiesen.

St. Georgen im Schwarzwald,

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Michael Rieger
Bürgermeister

Planverfasser

Anlagen zur Kurzbegründung:

- Lageplan Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Alte Landstraße“ - Stand 22.07.2020
- Abwägung der Stellungnahmen aus der vorgezogenen Behördenanhörung - Stand 22.07.2020