

Inhalt

1	Bestandsaufnahme, Anlass und Planungsziel	2
2	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	2
3	Ausschluss großflächigen Einzelhandels und von Agglomerationen	3
4	Vertrauensschutz	3
5	Einfacher Bebauungsplan	3
6	Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
7	Flächennutzungsplan und Regionalplanung	4
8	Zusammenfassung	5

I. Bestandsaufnahme, Anlass und Planungsziel

Das Bebauungsplangebiet „Bahnhofstraße West“ (Haller-Areal) und seine nähere Umgebung im Bereich der südlichen Gerwigstraße sind bislang nicht überplant. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB, und zwar wegen des Vorhandenseins großflächiger Einzelhandelsbetriebe nach § 34 Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO, sonst § 34 Abs. 1 BauGB. Damit kann die Genehmigung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs an dieser Stelle nicht ausgeschlossen werden.

Die Stadt möchte den Einzelhandel mit dem Sortiment Lebensmittel sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe, auch in Übereinstimmung mit regionalplanerischen Vorgaben (Vorranggebiete), ausschließlich in der Innenstadt bzw. im Bereich von Vorranggebieten zulassen.

Diese Vorgaben werden hinsichtlich Lebensmitteln in idealer Weise umgesetzt durch die in der Kernstadt erst in den letzten Jahren (2010) gelungene Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (mit 1.750 m²) des Lebensmittelbereichs (Vollsortimenter). Gleichzeitig stellt die Stadt einen heftigen Konkurrenzdruck und Verdrängungswettbewerb fest, indem auch andere Lebensmitteleinzelhandelsketten nach St. Georgen drängen. Ohne städtebauliche Steuerung drohen Wildwuchs und womöglich sogar eine Gefährdung des bisher Erreichten.

Vorsorglich hat die Stadt im Bereich „Bahnhofstraße West“ schon 2015 die Aufstellung eines Bebauungsplans und zu seiner Sicherung eine Veränderungssperre nebst einer späteren Verlängerung beschlossen, um eine weitere Einzelhandelsentwicklung an dieser Stelle auszuschließen, zumindest aber zu steuern und eine rechtssichere Grundlage für die künftige Genehmigungspraxis zu haben und die Schaffung vollendeter Tatsachen unter Vereitelung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt zu verhindern.

II. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Die Stadt bestimmt die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich auch im Sinne des § 9 Abs. 2a S. 1 BauGB. Dies ergibt sich unter anderem aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der GMA vom 15.06.2015, S. 64.

Sowohl in der Regionalplanteilfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ vom Januar 2012 als auch im Einzelhandelskonzept der Stadt St. Georgen vom Juni 2015 wird der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt unter Ausschluss des Hallerareals festgesetzt. In St. Georgen liegt inzwischen eine klar überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung vor, so dass eine Neuansiedlung nicht erforderlich ist, vielmehr der Schwerpunkt auf der Sicherung und Verbesserung vorhandener Strukturen liegt.

Ein neuer Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevantem Sortiment im Plangebiet würde hingegen bestehende Einzelhandelsstrukturen gefährden, insbesondere den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt schwächen.

Die Liste der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente ergibt sich aus der Untersuchung der GMA aus Mitte 2015, S. 55, weitere Ausführungen hierzu finden sich S. 55 bis 57. Eine aktualisierte Fortschreibung liegt noch nicht vor. Hinsichtlich der Liste sind Änderungen aber auch nicht zu erwarten. Die einzige tatsächliche Änderung seither besteht in einem Umzug des Einzelhandelsbetriebs Lidl, der aber auf die Zentrenrelevanz der in der Liste aufgeführten Sortimente keinen Einfluss hat.

III. Ausschluss großflächigen Einzelhandels und von Agglomerationen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhofstraße West“ sollten und sollen weiterhin Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen werden.

Als selbstständiges Planungsziel neben dem in jedem Fall gewünschten Ausschluss des Lebensmitteleinzelhandels und anderer zentrenrelevanter Sortimente möchte die Stadt im Plangebiet aber auch keine weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe – ungeachtet ihres Sortiments. Dies gilt auch für nur kraft Agglomeration großflächige Betriebe, die also für sich genommen die Großflächigkeitsschwelle von 800 m² Verkaufsfläche noch nicht überschreiten.

IV. Vertrauensschutz

Wenn großflächiger und zentrenrelevanter Einzelhandel künftig ausgeschlossen ist, ist dies das ausdrückliche Ziel des Bebauungsplans. Insbesondere ist in die Abwägung eingestellt, dass Verkaufspreis und Mietertrag bei einer Nutzung für zentrenrelevante oder großflächige Einzelhandelsformen höher liegen. Einen Vertrauensschutz sieht die Stadt angesichts der in den letzten Jahren klaren Entwicklungsziele der Stärkung der Innenstadt nicht. Auch andernfalls wiegt das städtebauliche Interesse der Stadt jedenfalls höher als das durchaus gesehene Eigentümerinteresse der Planbetroffenen.

V. Einfacher Bebauungsplan

Zunächst genügt der einfache Bebauungsplan zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung im Gebiet. Im Übrigen beurteilen sich Vorhaben nach § 34 BauGB. Wenn weiterer Steuerungsbedarf entsteht, wird die Stadt den einfachen Bebauungsplan durch einen

qualifizierten Bebauungsplan mit weiteren Vorgaben ersetzen. Dies ist gegenwärtig nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.

VI. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Innenentwicklungsfläche mit weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche. UVP-pflichtige Vorhaben werden mit dem Bebauungsplan nicht zugelassen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen nicht. Eine Umweltvorprüfung ist mangels Zulassung großflächigen Einzelhandels nicht erforderlich. § 13a BauGB findet auch auf einfache Bebauungspläne Anwendung. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

VII. Flächennutzungsplan und Regionalplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche dar. Der einfache Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB steht damit nicht in Widerspruch. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB entwickelt. Darauf kommt es im Übrigen deshalb nicht an, weil der einfache Bebauungsplan von Darstellungen des Flächennutzungsplans auch abweichen könnte, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird, welche Bedingung hier zweifellos vorliegt, vgl. § 13a Abs. 2 Z. 2 BauGB.

Der Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald Baar Heuberg sieht zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Vorrangflächen vor, und zwar im Bereich oberhalb des Bebauungsplangebiets zum Schutz der Innenstadt. Diese Ausweisung hat nach Z. 2.7.2 Ausschlusswirkung für außerhalb gelegene Flächen, darunter das Bebauungsplangebiet:

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in den in der Raumnutzungskarte gebiets-scharf festgelegten integrierten Standortbereichen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Diese Standorte werden als Vorranggebiete festgelegt. In diesen Vorranggebieten sind andere Nutzungen, die mit der Einzelhandelsnutzung nicht vereinbar sind, ausgeschlossen. Außerhalb der Vorranggebiete ist die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (Ausschlussgebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen dann möglich, wenn sie entsprechend der Z (1) und Z (2) des Plansatzes 2.7.1 regionalplanerisch verträglich sind.“

Eine bestandsorientierte Erweiterung kommt im Bebauungsplangebiet nicht in Betracht, da hier bisher Einzelhandel nicht angesiedelt oder zulässig war.

Damit entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung.

Nichts anderes ergibt sich daraus, dass an der B 33 großflächiger Einzelhandel zugelassen und dazu möglicherweise auch ein weiteres Vorranggebiet ausgewiesen werden soll. Die entsprechende Fortschreibung des Regionalplans befindet sich noch in der Abstimmung. Der räumliche Umgriff eines möglichen weiteren Vorranggebiets steht noch nicht fest. Um den im Stadtgebiet bestehenden Überbesatz im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels nicht weiter auszuweiten, strebt die Stadt an, weiteren Einzelhandel und dementsprechend auch weitere Vorranggebiete für großflächigen Einzelhandel und deren Ausnutzung ausschließlich dann zuzulassen bzw. zu unterstützen, wenn dafür im Wege der Kompensation entsprechend andere Flächen aufgegeben werden. Dies ist für die Entwicklung Aldi und einen entsprechenden neuen Standort an der B 33 nicht auszuschließen. Dies zwingt umgekehrt nicht dazu, weitere Vorranggebiete darüber hinaus zu unterstützen und zentrenrelevanten, gar großflächigen Einzelhandel auch noch an anderer Stelle zuzulassen.

Der Ausschluss großflächigen Einzelhandels kraft Agglomeration entspricht ebenfalls dem Regionalplan, vgl. Z 2.7.3:

„Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, sind wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen.“

VIII. Zusammenfassung

Schon der von der Stadt festgestellte Veränderungsdruck in Richtung Einzelhandel macht zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Neuaufstellung eines Bebauungsplans zumindest zum Ausschluss unerwünschter Formen des Einzelhandels erforderlich. Regelungsbedürftig erscheint zunächst die Begrenzung der Einzelhandelsentwicklung mit Blick auf das aktuelle Einzelhandelskonzept von 2015 der Stadt. Eine umfassendere städtebaulich anspruchsvolle Gestaltung erfordert mehr Untersuchungs- und Planungsaufwand, als die Stadt bisher leisten konnte. Mit Blick auf bereits abgelaufene Veränderungssperren soll zunächst die Einzelhandelsthematik geordnet werden. Im Zuge der späteren Neuordnung des Gebietes wird zu befinden sein, wie die Stadt mit weiteren Planungszielen umgeht.