

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	4
1.3	Regionalplan .....	5
1.4	Flächennutzungsplan .....	6
1.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	7
1.7	Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB .....	9
1.8	Qualifizierter Bebauungsplan .....	9
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	10
2.1	Bau-, Nutzungs- und Erschließungskonzept.....	10
2.2	Ver- und Entsorgung .....	11
2.3	Lärmschutz .....	11
2.4	Verkehrsuntersuchung .....	11
2.5	Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit .....	13
2.6	Altlastenrecherche und Orientierende Bodenuntersuchung (OU) .....	14
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	17
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Abstandsflächen .....	18
3.4	Garagen, Carports und Stellplätze .....	18
3.5	Nebenanlagen.....	18
3.6	Zu- und Ausfahrtsbereiche .....	19
3.7	Geh- und Fahrrecht.....	19
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	19
3.9	Lärmschutz .....	19
3.10	Anpflanzung von Bäumen .....	19
3.11	Höhenlage der baulichen Anlage .....	19
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	20
4.1	Dächer / Fassadengestaltung.....	20
4.2	Werbeanlagen.....	20
4.3	Grundstücksgestaltung.....	21
4.4	Einfriedungen.....	21
4.5	Niederspannungsfreileitungen.....	21
5	UMWELTBELANGE .....	21
6	BODENORDNUNG.....	21

**BEGRÜNDUNG**

Seite 2 von 22

---

7	KOSTEN.....	21
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	22

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 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 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. Der Einzelhandel am Altstandort soll langfristig aufgegeben werden.

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 Flächenneuanspruchnahme (Innenentwicklung)
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

## 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet des Neustandorts mit rund 4.900 m<sup>2</sup> liegt östlich der Innenstadt unmittelbar an der B33.



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

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

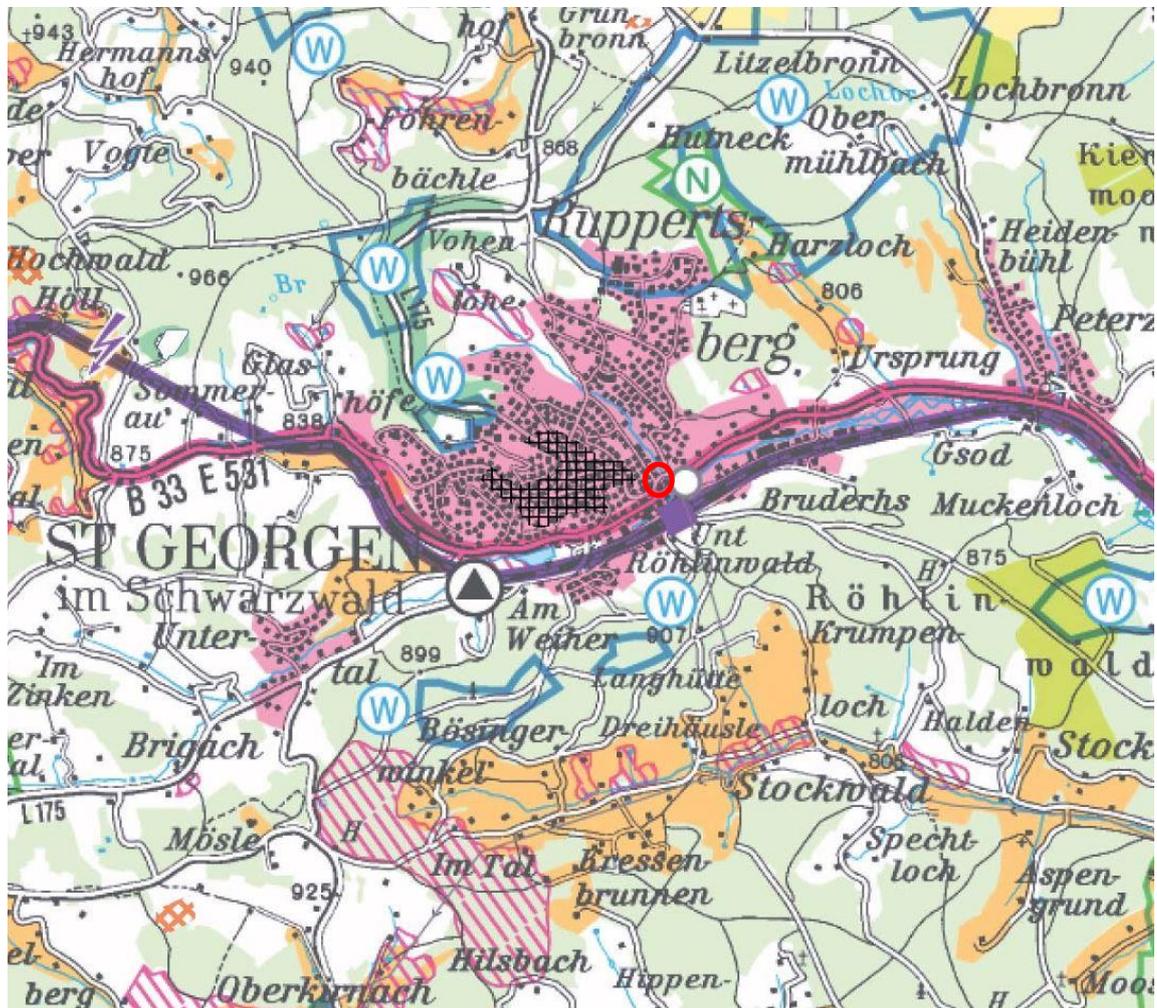
- im Norden von Wohn- und Gewerbebebauung entlang der Alten Landstraße
- im Osten durch die Alte Landstraße
- im Süden durch die B33
- im Westen durch die AVIA-Tankstelle an der Bahnhofstraße



Luftbild Plangebiet (ohne Maßstab; Plangebiet mit rosa Umrandung)

### 1.3 Regionalplan

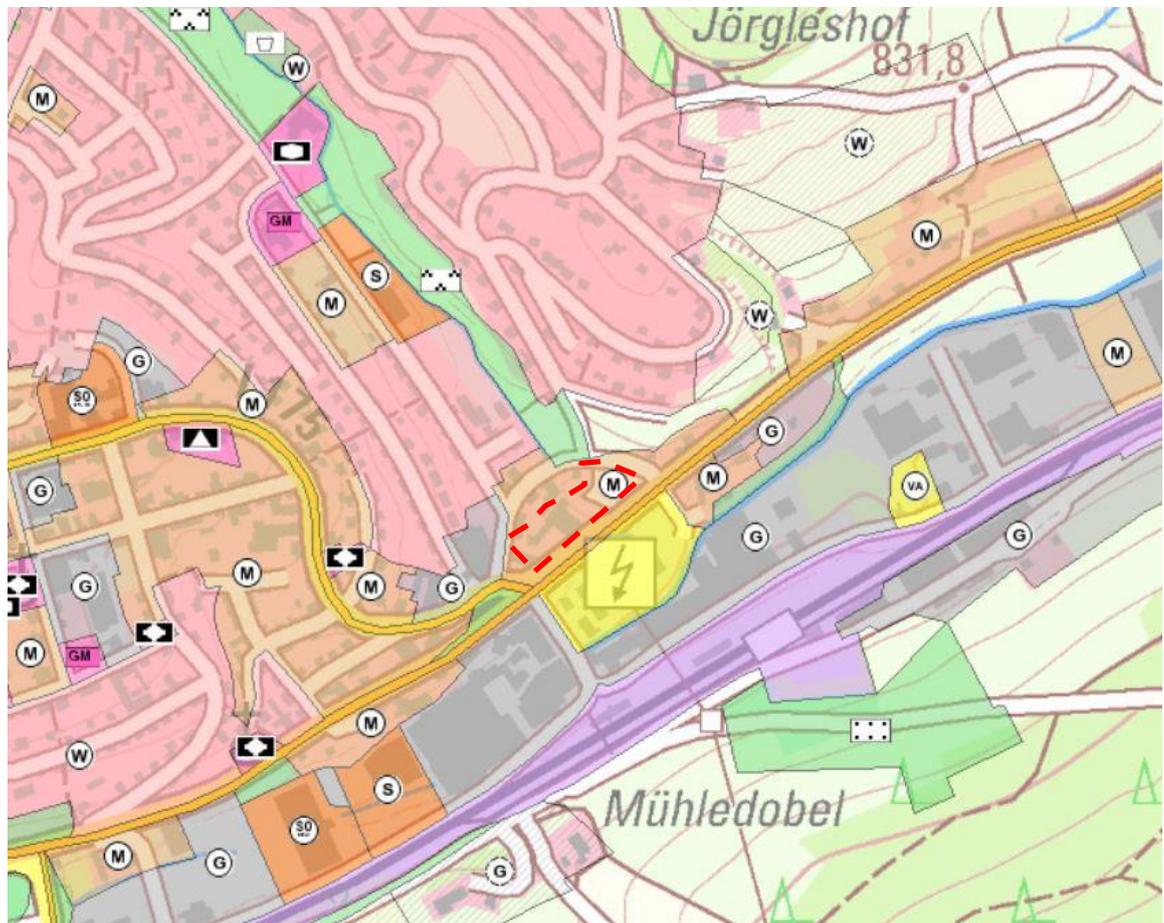
St. Georgen ist Unterzentrum gemäß Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg. Zugleich wurde in St. Georgen in der Innenstadt ein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Regionalplan festgelegt. Das Plangebiet liegt ca. 200 m Luftlinie außerhalb dieses Vorranggebiets. Trotz der Lage außerhalb dieses Vorranggebiets wird das Plangebiet als integriert bezeichnet. Aufgrund der Standortverbesserung werden aus raumordnerischer und regionalplanerischer Sicht keine Bedenken erwartet.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (ohne Maßstab; Plangebiet rot umrandet)

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Auf ein punktuelles 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). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan zur städtebaulichen Aufwertung einer ungenutzten Fläche beiträgt sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche planungsrechtlich sichert und der planerischen Prämisse Innen- vor Außenentwicklung Rechnung trägt. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.



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

### 1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Planungsgebiet liegt aktuell kein Bebauungsplan vor. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt.

### 1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der Wiedernutzbarmachung baulicher vorgeprägter Flächen im bereits gut erschlossenen Innenbereich in einer innenstadtnahen Lage im Siedlungskörper von St. Georgen.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a (1) Nr. 1 BauGB ist darüber hinaus, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO 20.000 m<sup>2</sup> unterschreitet. Im vorliegenden Fall wird diese Grenze unterschritten, da das Plangebiet insgesamt nur eine Größe von rund 4.900 m<sup>2</sup> aufweist. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Da es sich um ein großflächiges Einzelhandelsprojekte handelt, ist nach UVPG (Anhang 1 Nr. 18.6 bzw. 18.8) eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Hierbei ist überschlägig zu prüfen, ob das Vorhaben entsprechend § 7 UVPG erhebli-

## BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 22

che nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Ergebnis dieser Prüfung ist, dass das Vorhaben nicht zu erheblichen Umwelteinwirkungen führt und somit keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit im Sinne des § 5 UVPG besteht. Im Einzelnen wird auf die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich ein Lebensmittelmarkt ist. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten. Auch in der Umgebung sind keine Nutzungen angesiedelt, von denen im Zusammenhang mit der Planung ein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten ist.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird zusätzlich zur Offenlage eine Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ / „Umweltanalyse“ vom faktorgruen aus Rottweil dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

### Verfahrensablauf

22.07.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Landstraße“ gem. § 2 (1) BauGB.
25.11.2020	Information des Gemeinderats über den Planungsstand
09.12.2020	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alte Landstraße“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Landstraße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

### 1.7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen, bedarf es eines Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger sowie eines Durchführungsvertrags zwischen Vorhabenträger und Gemeinde. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird mit der Stadt St. Georgen abgestimmt. Im vorliegenden Fall soll das geplante Vorhaben durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB gesichert werden, um eine qualitätsvolle Entwicklung, eine Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und verstärkten Einfluss auf die Planung im Sinne einer hochwertigen Gestaltung des Baukörpers sicherzustellen. Diese Verfahrensdurchführung ist somit an dieser städtebaulich wichtigen Stelle an der B33 in Innenstadtrandlage von St. Georgen sinnvoll und angebracht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt auf der Grundlage von § 12 Abs.3a BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) mit dem Sondergebiet ein Baugebiet i.S.d. BauNVO fest. Dies wird entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB mit der Festsetzung verbunden, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Das konkrete Vorhaben wird somit im Durchführungsvertrag auf der Grundlage der planerischen Festsetzungen näher konkretisiert. Die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch die Vorhabenträgerin sind hierbei weitere wesentliche Bestandteile.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Alte Landstraße“ werden die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung gelegt.

Die Maßnahme verhält sich für die Stadt St. Georgen grundsätzlich kostenneutral. Sämtliche Kosten für die Planung, Erschließung etc. sind vom Investor zu übernehmen. Dies wird in einem Durchführungsvertrag geregelt, den die Stadt vor Satzungsbeschluss mit dem Eigentümer abschließen wird.

Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages sind:

- Durchführungsverpflichtung entsprechend der Vorhabenpläne innerhalb festgelegter Fristen
- Herstellung der Erschließungsanlagen
- Verkehrssicherung und Haftung
- Kostenübernahme

### 1.8 Qualifizierter Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB aufgestellt. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Landstraße“ zu, da das Plangebiet bzw. das betroffene Grundstück bereits über die Alte Landstraße von Nordosten her erschlossen ist und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind.

## 2 KONZEPTION DER PLANUNG

### 2.1 Bau-, Nutzungs- und Erschließungskonzept

Zwischen der Alten Landstraße und der B 33 ist in städtebaulich integrierter Lage der Neubau eines großflächigen Lebensmittelmarkts in Form eines Discounters geplant. Das neue Gebäude soll mit einem begrünten Flachdach ausgeführt werden. Der Baukörper gliedert sich in zwei unterschiedlich hohe Teile. Im höheren Gebäudeteil werden sich die Verkaufsräumlichkeiten befinden, im niedrigeren Teil werden Lager- und Technik-, Sozial- und Verwaltungsräume liegen. Der neue Baukörper wird im Norden und im Westen aufgrund des Grundstückszuschnitts und der geplanten Betriebskonzeption des Lebensmittelmarkts direkt auf bestehende Grenzen angrenzender Privatgrundstücke gebaut. Westlich des Gebäudes ist die Anlieferungszone für den neuen Einzelhandelsbetrieb geplant, östlich sollen oberirdische PKW-Stellplätze untergebracht werden. Weitere PKW-Stellplätze sollen in einer Tiefgarage unterhalb des Hauptbaukörpers vorgesehen werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll über die oberirdische Stellplatzanlage und eine Rampe erfolgen. Bei der Planung der Tiefgarage wurde der Verlauf des Bestandsgeländes berücksichtigt, welches rund 3 m unterhalb der Fahrbahn der angrenzenden B 33 liegt. Fahrradstellplätze sind direkt am Gebäude vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von von der bestehenden Alten Landstraße. Diese Straße ist auch für das Befahren mit LKW ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde berücksichtigt, dass aufgrund der Lage der Neubau des Lebensmittelmarkts einschließlich der für den Betrieb erforderlichen Abläufe (u.a. Anlieferung) mit den bestehenden Umgebungsnutzungen (u.a. Wohnen) verträglich sein muss.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen, hochbaulichen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtflächen zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die Schenkellängen der Sichtdreiecke in der Planzeichnung sind auf Basis einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gemäß den Vorgaben der RaST 06 dimensioniert.

Das zwischen Vorhabenträger und der Stadt abgestimmte Bau-, Nutzungs- und Erschließungskonzept ist dem folgenden Lageplan zu entnehmen.



Lageplan Vorhaben (ohne Maßstab; Quelle – Rothweiler+Färber Architekten)

## 2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, elektrische Energie, Telekommunikation, Abwasser) kann über die bestehenden Leitungsnetze und die bestehende Kanäle sichergestellt werden.

## 2.3 Lärmschutz

Aufgrund der Gemengelage in zentraler Ortslage wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Fichter Water&Transportation (Freiburg) durchgeführt. Im Einzelnen wird auf die Schalltechnische Untersuchung verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird. Die Schalltechnische Untersuchung ist aktuell noch in Ausarbeitung und wird zum Offenlagebeschluss den Unterlagen beigefügt.

## 2.4 Verkehrsuntersuchung

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Alten Landstraße und der B 33 wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro Fichter Water&Transportation (Freiburg) durchgeführt.

In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Ansiedlung eines Aldi-Marktes in St. Georgen ermittelt und fachlich bewertet. Ausgehend von einer Verkehrserhebung wurden die Kfz-Verkehrsmengen auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet und mit den neu erzeugten Verkehrsmengen des Aldi-Marktes überlagert.

## BEGRÜNDUNG

Die anschließenden Leistungsfähigkeitsberechnungen im Kfz-Verkehr für die maßgebende Spitzenstunde der relevanten Knotenpunkte haben gezeigt, dass sowohl an den signalisierten Knotenpunkten auf der B 33 als auch an den vorfahrtsregulierten Knotenpunkten an der Alten Landstraße mindestens ein leistungsfähiger Verkehrsablauf in der Qualitätsstufe „D“ (ausreichend) möglich ist. Um die Belastungen in den Prognosefällen weiterhin leistungsfähig abwickeln zu können, müsste die Umlaufzeit an beiden Signalanlagen auf 90 s erhöht werden.

Die rechnerisch ermittelten Rückstaulängen der Knotenpunkte KP1 und KP2 würden bei einem freien Verkehrszufluss zwar die Gefahr einer Zustauung verursachen, allerdings wird hierbei die Koordinierung der beiden Knotenpunkte durch eine Grüne Welle nicht berücksichtigt. In der Realität dürften diese Rückstaulängen daher deutlich geringer ausfallen und keine Rückstauprobleme zwischen den Knotenpunkten darstellen.

Es besteht die Gefahr, dass durch die Rückstauung auf der Alten Landstraße die Parkplätze zur Einfahrt zum Aldi-Markt blockiert wird. Dies wäre insbesondere für die Linksabbieger aus der B 33 West problematisch, da deren Grünzeit unmittelbar vor der Freigabe der Alten Landstraße stattfindet und sich zu diesem Zeitpunkt des Umlaufs die größte Menge an Fahrzeugen aufgebaut hat. Um eine solche Zustauung zu vermeiden, wäre zu empfehlen, die Einfahrt durch Markierungen auf der Fahrbahn sowie zusätzliche Beschilderung als freizuhalten zu kennzeichnen.

Die prognostizierten Verkehrsbelastungen auf der Alten Landstraße liegen mit rund 700 Kfz/h in der maßgebenden Spitzenstunde weiterhin innerhalb der Einsatzgrenzen für Sammelstraßen nach RASt, die Werte zwischen 400 und 800 Kfz/h angeben. Neben dem leistungsfähigen Ablauf kann somit auch von einer umfeldverträglichen Situation ausgegangen werden.

Bei den verkehrlichen Bewertungen ist ebenfalls die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen. Hierbei wären die Sichtverhältnisse für den ausfahrenden Verkehr aus dem geplanten Parkplatz des Discounters zu betrachten. Durch die Lage der Ausfahrt im Innenbogen der Kurve besteht die Gefahr, dass die Sicht durch die Bebauung im Seitenraum eingeschränkt wird. Insbesondere die Sicht nach links bzw. in Richtung Westen ist bei der Ausfahrt vom Parkplatz genauer zu betrachten. Daher sollte dieser Bereich auf dem Grundstück frei von möglichen Einbauten wie Werbepylonen, Bäume oder Parkständen sein.

Eine Schwierigkeit bei der verkehrssicheren Abwicklung stellt die Anliefersituation größerer Fahrzeuge dar, die etwa 2-5 mal am Tag auftritt. Bei der Schleppkurvenuntersuchung wurde festgestellt, dass die Gestaltung der Ladezone eine Rückwärtsfahrt im öffentlichen Raum notwendig macht und die Bemessungsfahrzeuge beide Fahrstreifen benutzen müssen.

Um die Anliefersituation zu entschärfen wäre es sinnvoll entweder die Fahrzeuge mit Videoausstattung für die Rückwärtsfahrt auszurüsten oder Einweisungspersonal einzusetzen. Zudem können potentielle Konfliktpunkte reduziert werden, wenn die Anlieferung außerhalb der Spitzenstunden des übrigen Verkehrs stattfinden, also nach Möglichkeit nicht morgens zwischen 6:45 bis 8:45 Uhr und nachmittags zwischen 15:30 und 17:30 Uhr.

Die vorhandene Bushaltestelle in der Alten Landstraße, unmittelbar nördlich der Ladezone, erschwert den Anliefervorgang zusätzlich. Zum einen kann hierdurch der Busverkehr/Linienbetrieb durch zurücksetzende Lieferfahrzeuge behindert werden, zum anderen sind bei der Rückwärtsfahrt der Lieferfahrzeuge zusätzlich die an der Haltestelle wartenden Fahrgäste und im Längsverkehr verkehrende Fußgänger zu berücksichtigen.

sichtigen. Ein möglicher Lösungsvorschlag wäre eine Verlegung der Haltestelle auf die nördlich angrenzenden straßenbegleitenden Parkstände. Anstelle der drei Parkstände könnte eine Gestaltung der Haltestelle als Kap auf der Fahrbahn entstehen. Auf der bisherigen Haltestellenbucht wäre ein straßenbegleitender Parkstand im Norden denkbar, der übrige Raum der heutigen Busbucht südlich des möglichen Parkstands wird für den Anliefervorgang benötigt.

Die fußläufige Erschließung des Aldi-Marktes ist mit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur eingeschränkt. Wichtig wäre zunächst die Verlängerung des Gehwegs südlich der Alten Landstraße vom Jörglisbergweg bis zur Zufahrt des Parkplatzes. Der Anschluss an den Parkplatz ist bereits in der Aldi-Planung berücksichtigt. Darüber hinaus ist es auch unabhängig von der Aldi-Realisierung sinnvoll den Gehweg an der Alten Landstraße bis zur B 33 zu verlängern. Ebenso sinnvoll ist die Anlage eines durchgängigen Gehwegs entlang der B 33 auf der Nordwestseite inkl. der Einbeziehung der Querungen an den signalisierten Knotenpunkten. Diese Punkte sind schon im Bestand sinnvoll. Mit der Aldi-Realisierung erhöht sich die Relevanz, um auch für Fußgänger aus allen Richtungen eine direkte Erreichbarkeit zu gewährleisten.

Im Einzelnen wird auf die Verkehrsuntersuchung verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird.

## 2.5 Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs wurde hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit bereits im Vorfeld des Verfahrens eine Auswirkungsanalyse durch die GMA erstellt.

Im Ergebnis sind im Hinblick auf die landes- und regionalplanerischen Ziele folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Durch die Ausweisung als Unterzentrum (vgl. Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003, Strukturkarte) liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor. Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.
- Das Integrationsgebot wird eingehalten, da das Vorhaben in städtebaulich integrierter Lage realisiert wird. Der Standort befindet sich jedoch nicht in dem in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (vgl. Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg). Es besteht jedoch ein fußläufiger Anschluss an die gewachsenen Wohnlagen des Kernstadtgebietes. Mit der Verlagerung rückt der Aldi-Markt an die Wohnschwerpunkte St. Georgens heran, sodass die verbrauchernahe Versorgung deutlich verbessert wird. Gegenüber dem Altstandort ergibt sich somit eine Verbesserung im Sinne der Ziele der Raumordnung und Landesplanung.
- Mindestens 80 % des Umsatzes stammen aus St. Georgen selbst. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird nicht unterschritten. Die Berechnungen der Umsatzherkunft unterstreichen die überwiegend lokale und auf die Versorgung des St. Georgener Stadtgebietes beschränkte Rolle des Standortes. Die Kommunen im Umland von St. Georgen werden mangels der Ausbildung eines über das Stadtgebiet hinausgehenden Einzugsgebietes nicht tangiert. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.
- Durch das Vorhaben ist weder von einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs noch von einer Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung in St. Georgen insgesamt auszugehen. Die ausgelösten

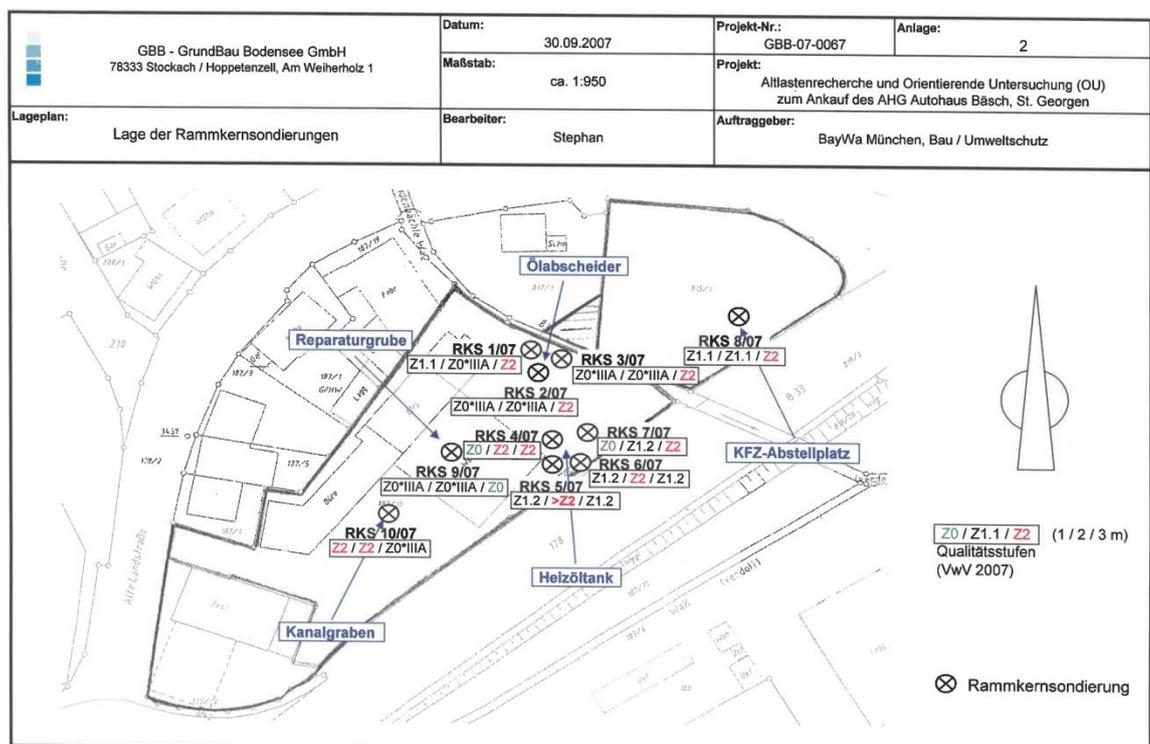
Umsatzumlenkungen in St. Georgen bewegen sich mit 4 – 5 % auf einem geringen Niveau. Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich sind nur geringe Rückwirkungen (max. 3 %) zu erwarten. Auch liegen die Effekte gegenüber den Nahversorgungslagen auf einem städtebaulich verträglichen Niveau. Der im Einzelhandels-erlass genannte kritische Schwellenwert von 10 %-Umsatzumverteilung wird bei Weitem nicht erreicht. Auch im Nichtlebensmittelbereich sind allenfalls geringe Umsatzumlenkungen zu erwarten, sodass in einer Zusammenschau keine schädlichen städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Einzelnen wird auf die Auswirkungsanalyse der GMA zur Erweiterung und Verlagerung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in der Stadt St. Georgen in der Fassung 20.05.2020 verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

## 2.6 Altlastenrecherche und Orientierende Bodenuntersuchung (OU)

Aufgrund der Vornutzungen des Plangebiets wurde 2007 eine Altlastenrecherche und Orientierende Bodenuntersuchung (OU) vom Büro GBB-GrundBau Bodensee GmbH aus Stockach im Auftrag der BayWaAG erstellt.

Aufgrund des geplanten Ankaufs des AHG Autohauses Bäsch in 78112 St. Georgen, Alte Landstraße 7, Fl. Nr. 187/10, 815/1, führte die GBBGrundBau Bodensee GmbH, Stockach, im Auftrag der BayWa AG, 81925 München, Abt. Bau/Umweltschutz, am 14.09.2007 und 15.09.2007 eine Altlastenrecherche und Orientierende Bodenuntersuchung auf besagtem Areal (siehe nachfolgendem Lageplan Rammkernsondierungen) durch.



Lageplan Rammkernsondierungen (Quelle: GBB-GrundBau Bodensee GmbH)

Eine Umweltdatenbank- und Altlastenrecherche aus dem Altlastenkataster nach dem Umweltinformationsgesetz hat ergeben, dass aus der flächendeckenden historischen Altlastenerhebung über das betreffende Grundstück keine Informationen vorliegen. Im Rahmen der Orientierenden Bodenuntersuchung (OU) wurden in dem Bereich der Alt-

## BEGRÜNDUNG

lastenverdachtsfläche des „Ölabscheiders“, des „Heizöltanks“, des „Kfz-Abstellplatzes“ sowie der „Reparaturgrube“ und des „Kanalgrabens“ insgesamt 10 Rammkernsondierungen (RKS) bis in eine max. Tiefe von 3 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeteuft. Der Sanierungserfolg im Bereich der Shell-Station wurde amtlicherseits bestätigt. Mit Rücksicht auf eine unklare Leitungssituation und um die im Rahmen des 1998 durchgeführten Sanierungsvorgangs aufwendig vollzogene Versiegelung des Tankstellenareals nicht durch Vorsehachtung zu zerstören, wurde auf eine weitere Kontrolle in diesem Bereich verzichtet. Aus den Rammkernsondierungen entnommene Bodenproben wurden auf die nutzungsbedingten, relevanten Parameter KW-Index GC (MKW), PAK, PCS, Schwermetalle (Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Quecksilber, Nickel, Zink), BTEX Headspace und LHKW Headspace chemisch analysiert und die Ergebnisse nach der BBodSchV, der VwV sowie der VwV 2007 und der TR-LAGA bewertet.

Die Orientierende Untersuchung erbrachte folgende Ergebnisse:

An den Standorten „Ölabscheider“ und „Reparaturgrube“ liegt derzeit grundsätzlich keine Altlast oder schädliche Bodenveränderung vor. Eine Gefährdung für das Grundwasser, die von diesen untersuchten Bereichen ausgehen könnte, ist nicht zu befürchten.

Im Bereich der Standorte „Heizöltank“, „Kfz-Abstellplatz“ und „Kanalgraben“ liegen dagegen schädliche Bodenveränderungen vor, die überwiegend durch erhöhte MKW-Werte bedingt sind. Eine Gefährdung für das Grundwasser, die von diesen untersuchten Bereichen ausgehen könnte, kann daher nicht ausgeschlossen werden:

- Im Bereich des Altlastenverdachts „Heizöltank“ liegen am Ort der Beurteilung (RKS 4/07 - RKS 7/07, 0,0-3,0 m Tiefe) derzeit schädliche Bodenveränderungen auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch vor, verursacht durch den Schadstoffparameter MKW (GC) im ersten Meter von RKS 4/07 und RKS 5/07 (untergeordnet im dritten Meter von RKS 6/07) sowie z.T. auch durch den Schadstoffparameter rPAK im zweiten Meter von RKS 5/07. Ein Schadstoffeintrag mit MKW (GC) über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser (bzw. Sickerwasser) wurde nicht nachgewiesen. Dafür liegt eine schädliche Bodenveränderung durch IPAK auf dem Wirkungspfad Boden-Grundwasser vor, weshalb eine Kontamination des Sicker- bzw. Grundwassers mit diesem Schadstoffparameter nicht ausgeschlossen werden kann. Die lokal begrenzte Schadstoffkonzentration lässt voraussichtlich auf Dauer nur geringe Schadstofffrachten in den regionalen Vorfluter erwarten, so dass dies bei der Prüfung der Verhältnismäßigkeit von Untersuchungs- und ggf. Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen wäre. Als Sicherungsmaßnahme käme für diesen Standort aus gutachterlicher Sicht eine Versiegelung der Bereiche, die noch keine geschlossene Beton- oder Asphaltdecke aufweisen, in Betracht, um einen Schadstoffaustrag auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch und einen Schadstoffeintrag auf dem Wirkungspfad Boden-Grund-/Sickerwasser zu vermeiden.
- Im Bereich des Altlastenverdachts „Kfz-Abstellplatz“ liegt am Ort der Beurteilung (RKS 8/07, 0,0-3,0 m Tiefe) derzeit eine schädliche Bodenveränderung auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch durch den Schadstoffparameter MKW (GC) vor. Ein Schadstoffeintrag von MKW (GC) über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser (bzw. Sickerwasser) wurde nicht nachgewiesen. Dagegen liegt eine schädliche Bodenveränderung durch den Schadstoffparameter IPAK auf dem Wirkungspfad Boden-Grundwasser vor, weshalb eine Kontamination des Sicker- bzw. Grundwassers mit diesem Schadstoffparameter nicht ausgeschlossen werden kann. Die lokal begrenzte und relativ niedrige Schadstoffkonzentration lässt voraussichtlich, wenn überhaupt, auf Dauer nur geringe Schadstofffrachten in den regionalen Vorfluter er-

## BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 22

warten, so dass dies bei der Prüfung der Verhältnismäßigkeit von Untersuchungs- und ggf. Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen wäre. Da die betroffene Fläche aktuell schon durch eine Asphaltdecke versiegelt ist, besteht aus gutachterlicher Sicht vorerst kein weiterer Handlungsbedarf.

- Im Bereich des Altlastenverdachts „Kanalgraben“ liegt am Ort der Beurteilung (RKS10/07, 0,0-3,0 m Tiefe) derzeit eine schädliche Bodenveränderung vor. Da der Bereich der Kontamination auf die oberen 2 Meter begrenzt ist und im dritten Meter der Analysenwert weit unter dem entsprechenden Orientierungswert der VwV liegt, ist nicht von einem Eintrag in das tiefer liegende Grundwasser auszugehen. Untersuchungen im Eluat bestätigen für die Schadstoffparameter MKW (GC) und IPAK Unbedenklichkeit für das Sicker- und Grundwasser in diesem Bereich. Es besteht deshalb hier kein weiterer Handlungsbedarf.

Des Weiteren gilt zu beachten, dass die Parameter Schwermetalle und überwiegend auch PAK zwar in keiner Sondierung der Altlastverdachtsflächen die entsprechenden Prüfwerte überschreiten und somit kein Sanierungsbedarf vorliegt, aber die Einstufung in hohe Qualitätsstufen (VwV) bzw. Schadstoffbelastungsklassen (LAGA) im Falle von Rückbau- oder Neubaumaßnahmen zu erhöhten Entsorgungskosten führen kann, die auf einen begrenzten Bereich beschränkt sind.

Dabei entfallen folgende Qualitätsstufen (VwV) bzw. Schadstoffbelastungsklassen (LAGA) auf die untersuchten Bereiche:

- Ölabscheider:  
Qualitätsstufe ZO\*, ZO\*IIIA, Z1 .1 (VwV2007) bzw. Schadstoffbelastungsklasse Z1 (LAGA 2004) Qualitätsstufe Z2 (VwV2007) bzw. Schadstoffbelastungsklasse Z2 (LAGA 2004)
- Heizöltank:  
Qualitätsstufe Z1 .2 (VwV 2007) bzw. Schadstoffbelastungsklasse Z1 (LAGA 2004) Qualitätsstufe Z2 (VwV 2007) bzw. Schadstoffbelastungsklasse Z2 (LAGA 2004) Qualitätsstufe >Z2 (VwV 2007) bzw. Schadstoffbelastungsklasse >Z2 (LAGA 2004)
- Kfz-Abstellplatz:  
Qualitätsstufe Z1 .1 (VwV 2007) bzw. Schadstoffbelastungsklasse Z1 (LAGA 2004) Qualitätsstufe Z2 (VwV 2007) bzw. Schadstoffbelastungsklasse Z2 (LAGA 2004)
- Reparaturgrube:  
Qualitätsstufe ZO\*, ZO\*IIIA (VwV2007) bzw. Schadstoffbelastungsklasse Z1 (LAGA 2004)
- Kanalgraben:  
Qualitätsstufe ZO\*, ZO\*IIIA (VwV2007) bzw. Schadstoffbelastungsklasse Z1 (LAGA 2004) Qualitätsstufe Z2 (VwV 2007) bzw. Schadstoffbelastungsklasse Z2 (LAGA 2004)

Im Einzelnen wird auf die Altlastenrecherche und Orientierende Bodenuntersuchung (OU) inkl. dazugehöriger Anlagen in der Fassung von September 2007 verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Stadt St. Georgen sieht vor, das Baugebiet als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Discounter)“ mit folgenden zulässigen Nutzungen und Verkaufsflächen festzusetzen, um die zwischen Vorhabenträger und Stadt abgestimmte planerische Konzeption planungsrechtlich zu sichern und unbeabsichtigte Entwicklungen auszuschließen.

Zulässig sind:

- Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> mit integriertem Backshop
- Für den Betrieb des Lebensmittelmarktes und des Backshops notwendige Nebenanlagen und Nebenräume (z. B. Lagerflächen, Büroflächen, Sozialräume etc.) und Stellplätze
- Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung

Die Festsetzung eines Lebensmittelmarkts (Discounter) greift die regionalplanerischen Festlegungen sowie die gutachterlichen Aussagen der GMA auf. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, um einen planerisch unerwünschten Wildwuchs an Fremdwerbung zu verhindern. Dabei wird insbesondere auf die Lage des Plangebiets und die damit verbundene gute Einsehbarkeit des Plangebiets unmittelbar an der B 33 abgestellt.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die GRZ für den Hauptbaukörper wird auf 0,5 festgesetzt, um die abgestimmte planerische Konzeption einschließlich geringfügiger planerischer Spielräume unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts und der Lage des Grundstücks abzubilden. Vor diesem Hintergrund ist eine effiziente und flächensparende Grundstücksausnutzung entsprechend den Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt möglich.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch oberirdische Stellplätze, Carports, Nebenanlagen und Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu GRZ 1,0 überschritten werden, um die für den Betrieb des Lebensmittelmarkts notwendigen oberirdischen Stellplätze, Carports, Nebenanlagen und Zufahrten unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts zu ermöglichen. Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch ein Hauptgebäude und befestigte Außenflächen bereits baulich vorgeprägt. Vor diesem Hintergrund werden durch diese Erhöhung keine nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt erwartet.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bezogen auf Meter über Normalhöhennull (m.ü.NHN). Als oberer Bezugspunkt gilt hierbei der oberste Punkt des Gebäudes. Der nördliche Teil des Hauptbaukörpers wird eine Höhe von rund 5 m erreichen. Der südliche Teil des Hauptgebäudes soll rund 9,30 m hoch werden. Diese Höhenangaben sind bezogen auf die Fahrbahn der B 33. Der nördliche Teil des Hauptbaukörpers tritt gegenüber der nördlich angrenzenden Privatgrundstücke mit ca. 8,10 m hochbaulich in Erscheinung, da das Bestandsgelände rund 3 m tiefer als die Fahrbahn der B 33 bzw. die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe des Lebensmittelmarkts liegt. Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich einerseits an der Bestandsbebauung der Umgebung, an-

dererseits werden auch die Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Nutzungen sowie ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden im Sinne von Nachverdichtung und Innenentwicklung berücksichtigt. Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken) sowie Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten, um einer ökologischen und ressourcenschonenden Energiegewinnung sowie auch gebäudetechnischen Erfordernissen Sorge zu tragen.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Abstandsflächen**

Das grundstücksbezogene Einzelbaufenster, das sich relativ eng an der abgestimmten hochbaulichen Konzeption anlehnt, ermöglicht im Zusammenhang mit den erforderlichen Stellplätzen und deren Zufahrten eine effiziente Grundstückerweiterung, die den Betriebserfordernissen des Lebensmittelmarkts entspricht. Im Norden und Westen liegt die Grenze des Baufensters aufgrund des Grundstückszuschnitts und der betrieblichen Konzeption direkt auf der Grundstücksgrenze. Die nach LBO erforderlichen Abstandsflächen können an diesen Stellen nicht auf dem Grundstück des Lebensmittelmarkts nachgewiesen werden. Die erforderlichen Abstandsflächen sollen auf Nachbargrundstücken liegen und durch Baulasten öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile sind ausnahmsweise zulässig, um in der weiteren Detailplanung im Sinne planerischer Flexibilität Spielräume zu gewähren.

### **3.4 Garagen, Carports und Stellplätze**

Im Plangebiet sind KFZ-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und der explizit dafür vorgesehenen Zone (ST) zulässig, um die für die Realisierung und den Betrieb des Vorhabens erforderlichen KFZ-Stellplätze zu schaffen. Die Stellplatzzone ist räumlich so orientiert, dass eine unmittelbare Zu- und Abfahrt über die Alte Landstraße im Osten des Plangebiets möglich ist. KFZ-Stellplätze sind darüber hinaus im Westen des Plangebiets im Bereich der LKW-Andienung zulässig, um im Sinne planerischer Flexibilität dort weitere Flächen für KFZ-Stellplätze in untergeordneter Zahl vorhalten zu können. Carports und oberirdische Garagen sind nur innerhalb des Baufensters zulässig, um diese Parkierungsbauwerke möglichst in engem räumlichem Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper zu errichten. Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig, um den Höhenversatz des Bestandsgeländes zwischen Plangebiet und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu nutzen und PKWs in stadtbildverträglicher Form im Plangebiet unterzubringen. Fahrradstellplätze in erforderlicher Anzahl sind im kompletten Plangebiet zulässig, um die Prämisse einer nachhaltigen und umweltschonenden Mobilität zu berücksichtigen.

### **3.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen werden auch außerhalb des Baufensters zugelassen, um dem Vorhabenträger eine größtmögliche Flexibilität bei nicht vorhersehbaren betriebstechnischen Erfordernissen zu ermöglichen. Hierzu gehören untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen und Trafos mit einer maximalen Grundfläche von 40 m<sup>2</sup>. Sie sollen in einer optisch ansprechenden Weise hergestellt werden. Die LKW-Anlieferung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und dem dafür festgesetzten Bereich Anlieferung (AL) gemäß der Planzeichnung zulässig, um entsprechend der betrieblichen Konzeption die Anlieferung des Lebensmittelmarkts von der Alten Landstraße im Westen des Lebensmittelmarkts unterzubringen.

### 3.6 Zu- und Ausfahrtsbereiche

Die Zu- und Ausfahrtsbereiche zur Stellplatzzone sowie zum Andienungsbereich östlich des Hauptbaukörpers entlang der Alten Landstraße wurden entsprechend der abgestimmten Erschließungskonzeption festgesetzt. Dabei wurde mit Blick auf die Leichtigkeit des Verkehrs sowie eine gefahrlose Verkehrsabwicklung berücksichtigt, dass die angrenzende B 33 eine Hauptdurchgangsstraße ist und eine Zu- und Abfahrt auf diese Straße sowie auf die Alte Landstraße im Kreuzungsbereich der B 33 planungsrechtlich nicht zulässig sein soll.

### 3.7 Geh- und Fahrrecht

Die Fläche LR ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt St. Georgen im Schwarzwald zu belasten, um die Verdolung des Weidenbächles gemäß der Bestandssituation langfristig rechtlich zu sichern.

### 3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ziel der ökologischen Maßnahmen ist die Verwendung von energiesparenden, streulichtarmen und insektenschonender Außenbeleuchtung. Des Weiteren ist der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Eine energiesparende und streulichtarme Außenbeleuchtung trägt der Prämisse des nachhaltigen Umgangs mit Energie und Ressourcen in der Stadtplanung Sorge. Die insektenschonende Ausführung nimmt Rücksicht auf Belange des Umweltschutzes und verhindert negative Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist der Einsatz von diesen Metallen im Dach- und Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann. Diese Regelung dient außerdem dem Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässern.

### 3.9 Lärmschutz

Die Schalltechnische Untersuchung ist aktuell noch in Ausarbeitung und wird zum Offenlagebeschluss den Unterlagen beigefügt. Ggf. erforderliche Festsetzungen zum Lärmschutz werden bis zum Offenlagebeschluss ergänzt.

### 3.10 Anpflanzung von Bäumen

Der Pflanzverpflichtung auf den Stellplatzflächen erfolgt, um eine optisch ansprechende Durchgrünung dieser Flächen zu sichern. Neben gestalterischen Gründen dienen Bäume als Lebensraum u.a. für Vögel und wirken als Schattenspender positiv auf den Menschen.

### 3.11 Höhenlage der baulichen Anlage

In Anlehnung an den Verlauf des Bestandsgeländes und die geplante Tiefgarage wird die Höhenlage des neuen Baukörpers durch die auf 805,30 m.ü.NHN festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) geregelt. Im Sinne der größtmöglichen Flexibilität für den Vorhabenträger kann von der festgesetzten EFH nach unten und oben um max. +/- 0,30 m abgewichen werden.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer / Fassadengestaltung**

Das Dach des neuen Hauptbaukörpers ist als Flach- bzw. flachgeneigtes Dach mit einer Neigung von 0°-5° gemäß der abgestimmten Hochbaukonzeption auszuführen, um den gebäudetechnischen und betriebserforderlichen Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt zu entsprechen. Flach- bzw. flachgeneigte Dächer sind auch bei anderen gewerblichen Bauten in St. Georgen im Bestand vorzufinden und gelten allgemein als moderne Dachform. Diese Dachform unterstützt auch die Absicht der Stadt, die Dächer im Plangebiet extensiv zu begrünen.

Die Dachbegrünung wird festgesetzt, weil sie der Regenwasserrückhaltung dient und damit einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung der Kanalisation bzw. der Hochwassersituation im Vorfluter leistet. Die Dachbegrünung dient gleichzeitig der optisch ansprechenden und naturnahen Gestaltung der Dachlandschaft, die in der vorliegenden Tallage - aufgrund der Blickbeziehungen von den Hanglagen aus - von großer Bedeutung ist. Zudem bietet die Dachbegrünung ökologisch und klimatisch wertvolle Effekte. Die Dachbegrünung entspricht einer zeitgemäßen Gestaltung und ist inzwischen auch in Verbindung mit Photovoltaikanlagen gängige Praxis, da die überschaubaren Mehrkosten schon durch die Vorteile des Gebäude- und Wärmeschutzes aufgewogen werden. Ausgenommen von einer zwingenden Begrünung sind Dachflächen, die durch technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken) genutzt werden, um den haustechnischen Anforderungen gerecht zu werden.

Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende, reflektierende oder spiegelnde Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig, um unangenehme Blendwirkungen insbesondere mit Blick auf die umgebenden Wohnnutzungen auszuschließen. Fensterflächen und Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind davon ausgenommen, damit die Gebäude im Inneren ausreichend belichtet und besonnt werden können und den Anforderungen an einen sparsamen und klimagerechten Umgang mit Energie Rechnung getragen wird.

### **4.2 Werbeanlagen**

Die Regelungen der Werbeanlagen wurden getroffen, um einem „Wildwuchs“ von Werbeanlagen an Gebäuden, freistehenden Werbeanlagen sowie sonstigen Formen von Werbeanlagen in der Ortsmitte zu begegnen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, um Werbung von nicht im Plangebiet ansässigen Unternehmen zu vermeiden. Um den öffentlichen Raum weitgehend von Werbung und damit potentiell einhergehender Verunstaltung freizuhalten, sind nur eine freistehende Werbeanlage und zwei Werbeanlagen am Gebäude zugelassen. Die Größen- und Höhenbeschränkungen wurden so festgesetzt, dass die Werbeanlagen im Vergleich zum Hauptbaukörper baulich zurückhaltend in Erscheinung treten.

Grundsätzlich soll die Werbung optisch ansprechend gestaltet werden. Als optische Beeinträchtigungen werden in der Regel schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung empfunden. Um nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden sowie zum Schutz des insbesondere des nächtlichen Orts- und Landschaftsbildes, sind schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), nicht zulässig.

## BEGRÜNDUNG

Seite 21 von 22

### 4.3 Grundstücksgestaltung

Freistehende Müllbehälter sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Damit werden Beeinträchtigungen des Ortsbilds als auch unangenehme Geruchsimmissionen verhindert. Insbesondere ist aufgrund der zentralen Lage und der damit einhergehenden städtebaulich sensiblen Situation des Plangebiets ein positives Erscheinungsbild des öffentlichen Raums ein wichtiges Kriterium der Neugestaltung des zentral gelegenen Plangebiets.

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen und einen ökologischen Mehrwert im Plangebiet zu schaffen.

### 4.4 Einfriedungen

Um keine Tunnelwirkung oder das Gefühl einer Abgeschiedenheit im öffentlichen Raum zu erzeugen und einen zusammenhängenden Stadtraum zu schaffen, sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Einfriedungen zu angrenzenden Privatgrundstücken aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht sind nicht zulässig, da die Verwendung dieser Materialien als Einfriedung nicht ortstypisch ist und daher zum Schutz des Stadtbilds ausgeschlossen wird. Aus denselben Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

### 4.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind. Diese Festsetzung erfolgt aus ästhetisch-gestalterischen Gründen hinsichtlich der Minimierung negativer Einflüsse auf das Stadtbild entlang der B 33.

## 5 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. Dies erfolgt durch den vorliegenden Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros faktorgruen, die Bestandteil der Begründung sind.

## 6 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

## 7 KOSTEN

Die Planungskosten werden von privater Seite getragen.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 22 von 22

**8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Sondergebiet SO	ca.	4.900 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>4.900 m<sup>2</sup></b>

St. Georgen im Schwarzwald, den

**fsp**.stadtplanung

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

Michael Rieger  
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt St. Georgen im Schwarzwald übereinstimmen.

St. Georgen im Schwarzwald, den

Michael Rieger  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

St. Georgen im Schwarzwald, den

Michael Rieger  
Bürgermeister