



ST.GEORGEN
IM SCHWARZWALD

Beschlussvorlage

Vorlagennummer

088/21

Status: öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Alte Landstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

**Beratung über die im Rahmen der Offenlage eingegangenen
Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>05.07.2021</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
21.07.2021	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt über die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den vorliegenden Beschlussvorschlägen.
2. Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Landstraße“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungen.

.....
Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:**1. Planungsanlass / Planungsinhalt / Lage des Plangebiets**

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 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 ansprechende Planvorlagen für die Neubebauung der Grundstücke mit einer Aldi-Filiale mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.400 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 wurde durch den Gemeinderat ein neuer Gehweg entlang der B 33 auf Höhe des neuen Standorts gefordert, um die fußläufige Anbindung zu gewährleisten. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Landstraße“ soll Planungsrecht für den neuen Standort der Aldi-Filiale in Innenstadtnähe geschaffen werden.

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

2. Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Daraus ergibt sich, dass ein einstufiges Verfahren (Verzicht auf Frühzeitige Beteiligung) möglich ist und eine Umweltprüfung / Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung

nicht erforderlich sind (§ 13 Abs.3 BauGB).

Die Offenlage fand vom 04.01.2021 bis einschließlich 05.02.2021 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 11.12.2020 aufgefordert bis zum 05.02.2021 Stellung zu nehmen.

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie die dazugehörigen Beschlussvorschläge wurden tabellarisch aufgearbeitet. Die Abwägungstabelle liegt den Unterlagen bei. Durch die vorgetragenen Bedenken und Anregungen werden keine Änderungen notwendig, die eine erneute Offenlage erfordern.

Inhaltlich sind insbesondere die Anregungen von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu erwähnen (siehe im Detail Abwägungstabelle). Das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis hat auf die erforderlichen Abstandsflächen einschl. Baulasten hingewiesen. Der Vorhabenträger ist hierfür mit allen betroffenen Anwohnern im Gespräch. Alle Beteiligten werden eine Baulasterklärung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis prüfen und unterschreiben. Im Vorfeld liegen bereits unterschriebene Vereinbarungen zwischen den betroffenen Eigentümern und dem Investor vor. Seitens des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis wurde gefordert, textliche Festsetzungen zu Dacheindeckungen und zur Begrünung von Freiflächen umzuformulieren. Dieser Forderung wurde nachgekommen; eine erneute Offenlage ist aufgrund der redaktionellen Umformulierung der textlichen Festsetzungen nicht erforderlich. Vom Regierungspräsidium Freiburg wurden raumordnerische Bedenken wegen der Lage des Vorhabenstandorts außerhalb des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und damit eines Verstoßes gegen das Integrationsgebot geäußert. Diese Bedenken konnten im Rahmen eines vom Regierungspräsidium Freiburg positiv beschiedenen Zielabweichungsverfahrens entkräftet werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verstößt im Ergebnis nicht mehr gegen das Integrationsgebot. Weitere Stellungnahmen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten Hinweise zu verschiedenen Fachthemen zum Inhalt, die in die Bebauungsvorschriften aufgenommen wurden.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Offenlage nicht eingegangen.

3. Fachthemen

3.1 Umweltbeitrag / Artenschutz / Allgemeine Vorprüfung Einzelfall nach UVPG

Durch den Bebauungsplan sind geringe Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, zumal der Bebauungsplan einen bestehenden gewerblich genutzten Bereich überlagert. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet (z. B. Pflanzung von Bäumen im Stellplatzbereich, Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Dachbegrünung), können diese Beeinträchtigungen zudem reduziert und teil-weise kompensiert werden.

Aufgrund der im Plangebiet zu erwartenden Arten und unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Rodung von Gehölzen und Abbruch von Gebäuden außerhalb der Brutzeit, Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung) sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG zu erwarten und eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung daher nicht erforderlich.

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 erhebliche 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.

3.2 Verkehr

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen im Rahmen der Verkehrsuntersuchung für den 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 B33 / Bahnhofstraße und B33 / Alte Landstraße 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. Um eine Zustauung im Bereich der Parkplatzeinfahrt des Aldi-Markts 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 RAS, 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. Dieser Bereich auf dem Grundstück sollte frei von möglichen Einbauten wie Werbepylone, Bäume oder Parkständen sein.

Um die Anliefersituation zu entschärfen, wäre es sinnvoll entweder die Fahrzeuge mit Videoausrüstung 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 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 Gehwegs entlang der B 33 auf der Northwestseite inkl. der Einbeziehung der Querungen an den signalisierten Knotenpunkten. Der Gehweg entlang der B33 liegt auf dem Grundstück der Bundesstraße außerhalb des

Grundstücks des Lebensmittelmarkts. Der Bau erfolgt im Zuge der Erschließung durch die PMG und geht abschließend in das Eigentum der Stadt über.

3.3 Schall

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden der Gewerbelärm und Verkehrslärmeinwirkungen untersucht. Zu betrachten ist dabei jeweils die Situation in der Nachbarschaft. Zudem wurden auch die Verkehrslärmeinwirkungen an geplanten schutzbedürftigen Nutzungen des Aldi-Marktes (z. B. Büros oder Aufenthaltsräume) geprüft.

Gewerbelärm: Die Ergebnisse haben gezeigt, dass sich in der Nachbarschaft durch die geplante Aldi-Verkaufsstätte Überschreitungen der Relevanzschwelle bzw. des Immissionsrichtwertes des TA Lärm ergeben. Als Folge wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer geschlossenen Einhausung im Bereich der Aufstellfläche des Andienfahrzeuges im Andienbereich festgesetzt sowie Hinweise zu organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen (Öffnungs- und Andienzeiten, Lage und Schallleistung technischer Anlagen, Lage des Containers mit Papierpresse) formuliert. Die organisatorischen Maßnahmen können aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

Verkehrslärm: In der Nachbarschaft sind in Teilbereichen entlang der B 33 nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung wesentliche Erhöhungen zu erwarten. Es wird empfohlen Lärmschutzmaßnahmen ggf. über Lärmaktionsplanplanung wie insbesondere eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Bundesstraße auf Tempo 30 zu regeln. Im Plangebiet werden an den geplanten schutzbedürftigen Räumen die empfohlenen Immissionen für Gewerbegebiete durchgehend eingehalten. Lärmschutzmaßnahmen sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

3.4 Raumordnerische Verträglichkeit des großflächigen Lebensmittelmarkts

Das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben entspricht nach fachgutachterlicher Ein-schätzung den Zielen der Raumordnung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verstößt nach positivem Abschluss des Zielabweichungsverfahrens nicht mehr gegen das Integrationsgebot. Die Vorgaben des Einzelhandelserlass Baden-Württemberg werden somit im Ergebnis eingehalten.

3.5 Altlasten

Aufgrund der Vornutzungen des Plangebiets wurde 2007 eine Altlastenrecherche und Orientierende Bodenuntersuchung erstellt. Zusätzlich wurde 2021 ein Baugrundgutachten erarbeitet. Lediglich die Altlastenverdachtsfläche „Heizöltank“ erfordert weiteren Handlungsbedarf in Form der Versiegelung der Bereiche, die noch keine geschlossene Beton- oder Asphaltdecke aufweisen, um einen Schadstoffaustrag auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch und einen Schadstoffeintrag auf dem Wirkungspfad Boden-Grund-/Sickerwasser zu vermeiden. Für die übrigen vier Altlastenverdachtsflächen ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf.

3.6 Abstandsflächen

Im Norden und Westen liegt die Grenze des Baukörpers 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 Abstandflächen liegen auf Nachbargrundstücken und werden durch Baulasten öffentlich-rechtlich gesichert. Der Vorhabenträger ist hierfür mit allen betroffenen Anwohnern im Gespräch. Alle Beteiligten werden eine Baulasterklärung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis prüfen und unterschreiben. Im Vorfeld liegen bereits unterschriebene Vereinbarungen zwischen den betroffenen Eigentümern und dem Investor vor.

Aus Sicht der Verwaltung kann der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften jeweils zur Satzung beschlossen werden.

Anlagen:

- Cover Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Landstraße“
 - Satzungen Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Landstraße“
 - Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Landstraße“
 - Bebauungsvorschriften Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Landstraße“
 - Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Landstraße“
 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) (Lageplan, Grundriss, Schnitte, Ansichten)
 - Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen (Stand: 21.07.2021)
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand: 21.07.2021)
 - Allgemeine Prüfung des Einzelfalls gemäß § 3c (1) Satz 1 UVPG (Stand: 21.07.2021)
 - Schalltechnische Untersuchung (Stand: November 2020)
 - Verkehrsuntersuchung (Stand: November 2020)
 - Auswirkungsanalyse zur Erweiterung und Verlagerung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in der Stadt St. Georgen (Stand: 25.02.2021)
 - Altlastenrecherche und orientierende Bodenuntersuchung (Stand: 30.09.2007)
 - Laborergebnisse Agrolab GmbH vom 27.11.2020
 - Baugrundgutachten (Stand: 18.02.2021)
 - Entscheidung Zielabweichungsverfahren vom 30.04.2021
 - Stellungnahmen und Beschlussvorschläge vom 21.07.2021 (Abwägungstabelle)
-