



Öffentliche Bekanntmachung

Erneuter Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung zum einfachen Bebauungsplan "Bahnhofstraße West" nach § 9 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt St. Georgen hat am 05.08.2020 in öffentlicher Sitzung auf Grund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den einfachen Bebauungsplan „Bahnhofstraße West“ nach § 9 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Zusätzlich wurde die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ziele und Zwecke der Planung:

Der Gemeinderat der Stadt St. Georgen hat bereits am 22.04.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße West“ gefasst. Anlass der Planung war eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Netto-Marktes auf dem Grundstück Flst. Nr. 170 in St. Georgen. Da über die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg) eine Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel erstellt und hierin die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich räumlich definiert und abgegrenzt wurde, hat der Gemeinderat entschieden, für das Grundstück Flst. Nr. 170 einen Bebauungsplan aufzustellen und im weiteren Verfahren eine Veränderungssperre zu erlassen. Die Veränderungssperre für diesen Bereich ist am 17.03.2018 außer Kraft getreten, ohne dass die Planung zu Ende geführt werden konnte.

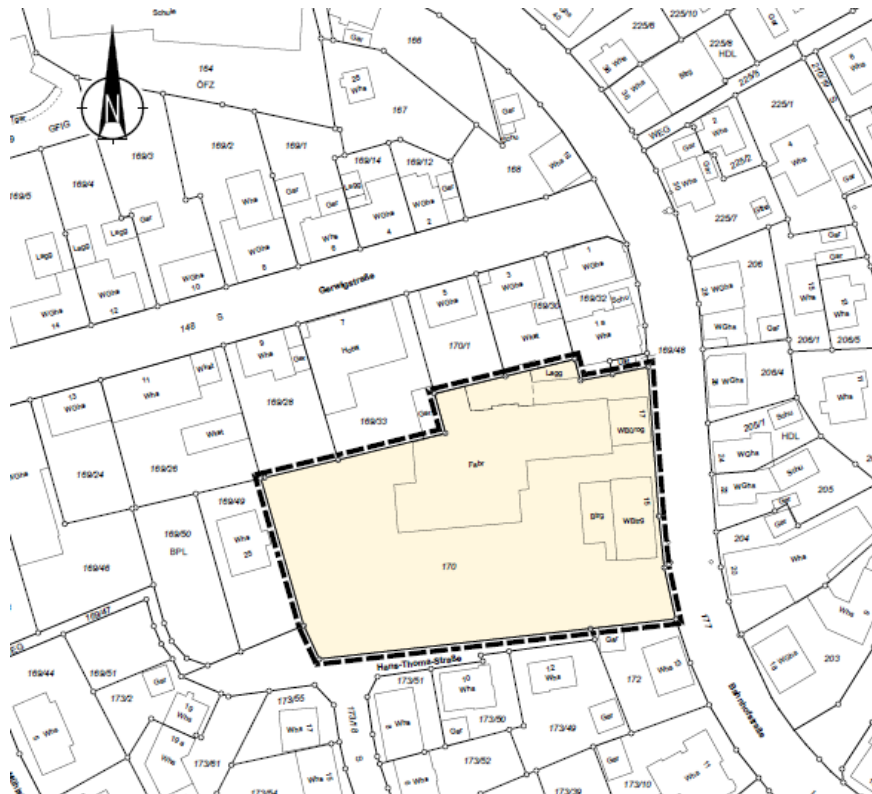
Die Stadt hält aber weiterhin den inzwischen etablierten zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt für besonders schutzwürdig und möchte deshalb konkurrierende Standorte, insbesondere periphere neue Einzelhandelsstandorte von einer entsprechenden Entwicklung ausschließen. Der einfache Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB ist hierfür das vom Gesetzgeber ausdrücklich vorgesehene Instrument.

Der Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg sieht zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Vorrangflächen vor, und zwar im Bereich oberhalb des Bebauungsplangebietes zum Schutz der Innenstadt. Diese Ausweisung hat nach Z2.7.2 Ausschlusswirkung für außerhalb gelegene Flächen, z.B. das Bebauungsplangebiet. 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.

Das Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA-Gutachten) vom 15.06.2015 ist durch den Beschluss des Gemeinderates vom 22.07.2015 zu einem Entwicklungskonzept geworden, das im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage berücksichtigt werden kann.

Die Ausstattung der Stadt St. Georgen liegt im Lebensmittelbereich im mittlerweile überdurchschnittlichen Bereich der Verkaufsflächenausstattung. Neuansiedlungen sind daher nicht erforderlich. Vielmehr sollte ein Schwerpunkt auf die Sicherung und Verbesserung vorhandener Strukturen gelegt werden. § 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht es den Gemeinden, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass nur bestimmte Arten der zulässigen baulichen Nutzungen nach § 34 BauGB zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden dürfen. Hiermit wird eine Möglichkeit geschaffen, zentrale Versorgungsbereiche durch eine planerische Aktivität gezielt zu sichern.

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Maßgebend ist der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.08.2020. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung vom

17.08.2020 bis einschließlich 16.09.2020 (Auslegungsfrist)

beim Stadtbauamt im Rathaus der Stadt St. Georgen im Schwarzwald, Hauptstraße 9, 78112 St. Georgen, vor Zimmer 409, während der üblichen Dienststunden

Montag bis Freitag	vormittags von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr nachmittags von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag	nachmittags von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Stadt unter www.st-georgen.de → Rathaus → Bekanntmachungen → Bebauungsplan eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Verwaltung der Stadt St. Georgen im Schwarzwald, Hauptstraße 9, 78112 St. Georgen, Zimmer 407, abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

St. Georgen im Schwarzwald, den 06.08.2020



Michael Rieger
Bürgermeister