INHALT

1 ALLGEMEINES ... 3
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 3
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich ... 3
1.3 Bestandsnutzung ... 4
2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN ... 6
2.1 Regionalplan/Raumordnung ... 6
2.2 Flächennutzungsplan ... 7
2.3 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte ... 7
3 PLANUNGSVERFAHREN ... 8
4 KONZEPTION DER PLANUNG ... 10
4.1 Städtebau ... 10
4.2 Nutzungen ... 11
4.3 Erschließung ... 11
4.3.1 Äußere Erschließung ... 11
4.3.2 Innere Erschließung ... 11
4.4 Ver- und Entsorgung ... 12
4.4.1 Trinkwasserversorgung ... 12
4.4.2 Löschwasserversorgung ... 12
4.4.3 Schmutzwasser ... 12
4.4.4 Regenwasser ... 12
4.5 Lärmschutz ... 13
4.5.1 Gewerbelärm ... 13
4.5.2 Verkehrslärm ... 13
5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ... 15
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 15
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 15
5.3 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse ... 15
5.4 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl ... 16
5.5 Bauweise ... 16
5.6 Überbaubare Grundstücksfläche ... 16
5.7 Garagen und Stellplätze ... 16
5.8 Nebenanlagen ... 17
5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 17
5.10 Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen ... 17
5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 18
5.12 Anpflanzungen und Erhaltungen ... 18
6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ... 19
6.1 Dächer und Fassaden ... 19
6.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke ... 19
6.3 Einfriedungen ... 19

6.4 Werbeanlagen 20
6.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser 20
7 UMWELTBELANGE 21
7.1 Umweltbeitrag 21
7.2 Artenschutz 21
7.3 UVP-Vorprüfung 22
8 BODENORDNUNG 22
9 KOSTEN 22
10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 22

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt St. Blasien hat im Januar 2022 den Bebauungsplan „Märkte am Kugelrain“ beschlossen. Bereits damals war klar, dass die Vorstellungen der Schmidts-Märkte für einen möglichen Umbau dazu führen könnten, dass der Bebauungsplan zu einem späteren Zeitpunkt nochmal geändert werden muss. Nun haben sich ihre Überlegungen dahingehend geändert, dass der Schmidts-Markt als wichtiger Nahversorger im Zentrum von St. Blasien errichtet werden soll, was aus städtebaulicher Sicht absolut begrüßenswert ist, denn dadurch ergibt sich für die Stadt St. Blasien die einmalige Entwicklungschance die Ortsmitte wieder attraktiver zu gestalten, zu beleben und insgesamt städtebaulich aufzuwerten. Hierzu soll der vorliegende Bebauungsplan „Neue Mitte I“ aufgestellt werden.

Die Planung „Neue Mitte I“ verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Innenentwicklung zur Ergänzung des innerstädtischen Versorgungsangebots
- Sicherung einer raumordnerisch verträglichen Ansiedlung von großflächigem und ergänzend kleinflächigem Einzelhandel
- Belebung und Attraktivierung der Innenstadt
- Sicherstellung einer geordneten Neuentwicklung zur städtebaulichen Aufwertung
- Sensibler Umgang mit bestehenden Nutzungen
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“)
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und mit einem einstufigen Beteiligungsverfahren.

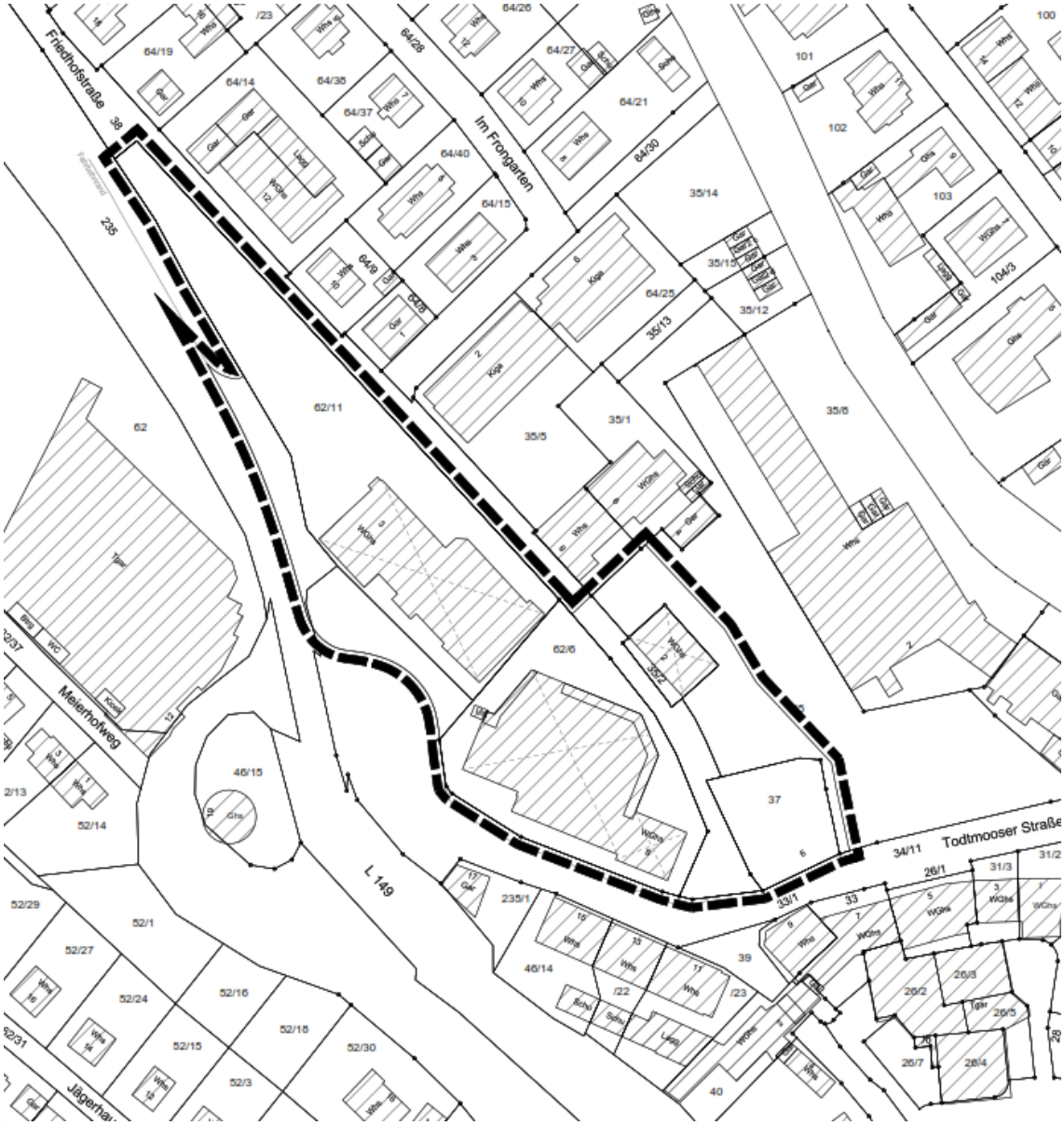
Um den bestehenden Markt am Kugelrain für andere Einzelhandelsnutzungen umnutzen zu können, muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Dies erfolgt in einem separaten parallel laufenden Bauleitplanverfahren.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Innenstadtbereich der Stadt St. Blasien, nordwestlich vom Dom und vom Rathaus.

Nach Westen wird das Plangebiet durch die Umgehungsstraße L 149, nach Süden durch die Todtmooser Straße und nach Norden durch die Friedhofstraße bzw. den Parkplatz am „Haus an der Alb“ begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 62/6, 62/11, 35/2, 37 sowie Teile von 35, Teile von 38, Teile von 235 und Teile von 34/11 und hat eine Größe von 9.669 m².

Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.



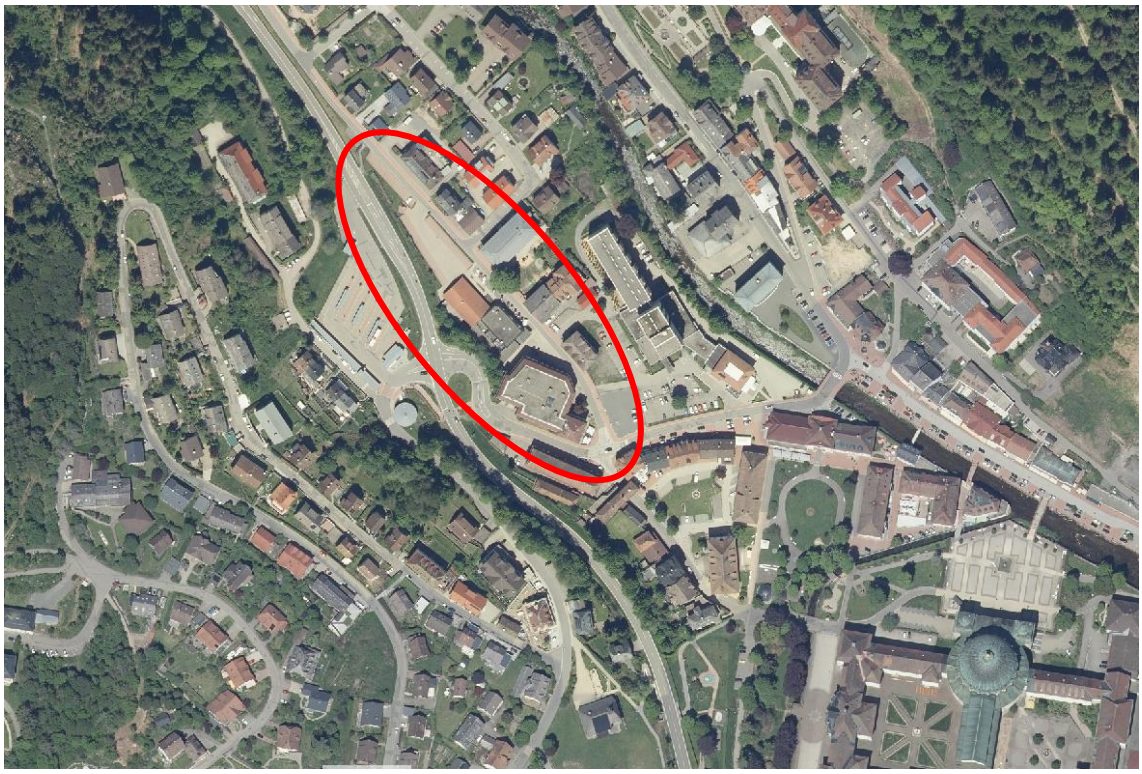
Geltungsbereich des Bebauungsplans (ohne Maßstab),
Quelle: Eigene Darstellung FSP auf Grundlage des Liegenschaftskatasters

1.3 Bestandsnutzung

Im Plangebiet befinden sich derzeit

- der ehemalige und leerstehende Lidl-Markt mit dazugehörigen Stellplatzflächen
- ein Wohn- und Geschäftshaus mit folgenden Nutzungen:
  - Wohnungen
  - Fitness- und Gesundheitszentrum
  - Gaststätte
  - Arztpraxis
  - privat betriebene Parkgarage (seit längerem leerstehend)
- ein ehemaliger Schleckermarkt mit aktueller Nutzung als Ladengeschäft
- ein Parkplatz und
- Teilbereiche der Friedhofstraße und der L149.

Es ist ein sensibler Umgang mit den bestehenden Nutzungen und Mietern vorgesehen. Manche Nutzungen werden in die Neuplanung integriert, andere Nutzungen können in das bestehende und zu erweiternde Gebäude des derzeitigen Schmidts-Marktes am Kugelrain oder an andere Standorte umziehen und für die restlichen Nutzungen, insbesondere Wohnungen, werden derzeit noch Alternativen gesucht.



Ungefähre Lage des Plangebiets im Luftbild (ohne Maßstab),
Quelle: Eigene Darstellung FSP auf Grundlage des Luftbilds des Geoportal-bw

Foto des Plangebiets, Quelle: Eigene Fotografie

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Regionalplan/Raumordnung

Der Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000 einschließlich genehmigter Änderungen und Teilfortschreibungen (Stand Januar 2019) stellt den Bereich des Plangebiets als Siedlungsfläche Bestand dar. Die Stadt St. Blasien ist siedlungsstrukturell als Unterzentrum außerhalb von Entwicklungsachsen eingestuft.

Beim geplanten Lebensmittelmarkt der Firma Edeka wird die Grenze zum großflächigen Einzelhandel (> 800 qm VK) nach § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten. Daher ist der Nachweis zu erbringen, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Stadt St. Blasien selbst bzw. in den Nachbarkommunen vermutet werden können. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass es sich lediglich beim Edeka um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, welcher der Steuerung der Raumordnung unterliegt. Der zusätzlich geplante Fachmarkt (DM) ist hinsichtlich seiner geplanten Verkaufsflächengröße nicht großflächig. Im Sinne einer worst-case Analyse wird er dennoch landes- und regionalplanerisch geprüft.

In § 11 Abs. 3 BauNVO, im LEP Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Hochrhein-Bodensee werden folgende Prüfkriterien zur Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit für großflächige Einzelhandelsbetriebe genannt:

- die Ausrichtung von Umfang und Zweckbestimmung des Vorhabens nach der räumlich-funktionell zugeordneten Versorgungsaufgabe der Standortgemeinde (Konzentrations- sowie Kongruenzgebot)
- die Vermeidung von Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges und der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich (Beeinträchtigungsverbot)
- die städtebaulich integrierte Lage des Standortes (Integrationsgebot).

Dieser Nachweis ist im Rahmen einer Auswirkungsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH vom 23.07.2025 (siehe Anlage) erfolgt. Zusammenfassend kann festgehalten werden:

- Der Vorhabenstandort „Neue Mitte“ kann als geplantes innerstädtisches Zentrum eingestuft werden. Vom geplanten Gesamtangebot kann die Innenstadt bzw. das innerstädtische Zentrum in seiner Gesamtheit profitieren.
- Eine Verletzung des Kongruenzgebotes ist nach gutachterlicher Einschätzung bei keinem der untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche und damit auch weder beim geplanten Edeka Supermarkt noch beim zusätzlich vorgesehenen Fachmarkt (DM) gegeben. Somit erfüllen die am Vorhabenstandort „Neue Mitte“ avisierten Einzelhandelbetriebe bzw. Sortimente das Kongruenzgebot.
- Das Projektvorhaben in St. Blasien kann gemäß gutachterlicher Bewertung in seiner Gesamtheit als städtebaulich verträglich eingeschätzt werden. Damit kann auch das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden. Keiner der zentralen Orte bzw. der Innenstädte/Ortskerne und weiteren landesplanerisch ausgewiesenen Standortbereiche für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe in diesen Zentren wird durch das Vorhaben nachhaltig gefährdet.
- St. Blasien ist im Regionalplan Hochrhein-Bodensee als Unterzentrum ausgewiesen. Die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist damit zulässig und entspricht den landesplanerischen Zielsetzungen.

Zusammenfassend ist demnach festzustellen, dass das Projektvorhaben „Neue Mitte I“ in St. Blasien in seiner Gesamtheit mit den landesplanerischen Vorgaben konform geht. Städtebauliches Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot werden eingehalten.

2.2 Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands St. Blasien ist mit Datum vom 05.05.2006 wirksam geworden und stellt die betroffenen Flächen (siehe unten) überwiegend als Sonderbaufläche Einzelhandel und in einem untergeordneten Bereich als Mischbaufläche sowie in Randbereichen als Grünfläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen für den Bereich zukünftig ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vor. Damit entspricht diese Festsetzung nicht vollständig den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands St. Blasien (ohne Maßstab)

2.3 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Mitte I“ liegen keine Bebauungspläne vor. Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich bislang nach § 34 BauGB.

3 PLANUNGSVERFAHREN

Verfahrenswahl

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Durch die sinnvolle Nachnutzung einer mittlerweile mindergenutzten Fläche in zentraler Lage der Stadt St. Blasien, leistet der Bebauungsplan der Innenentwicklung einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 9.700 m², das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt folglich bei knapp 7.800 m² und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht direkt vor. Parallel zum BPL „Neue Mitte I“ wird der Bebauungsplan „Märkte am Kugelrain“ zum ersten Mal geändert. Die Flächen bestehen bereits und es handelt sich lediglich um eine Nutzungsänderung von Lebensmitteleinzelhandel zu Einzelhandel. Selbst bei Berücksichtigung dieses Bebauungsplanverfahrens mit einer Größe von rund 14.625 m² (die zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,5 beträgt 7.325 m²) und somit Berücksichtigung der Kumulation beider Planungen wird der Schwellenwert nicht überschritten.

Durch die innerstädtische Lage gibt es im vorliegenden Fall 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 und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet und der Umgebung keine Nutzungen vorhanden sind, von denen ein Störfallrisiko ausgehen kann.

Da im beschleunigten Verfahren kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet werden darf, und es sich vorliegend um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt handelt, wurde nach UVPG (Anlage 1 UVPG Ziffer 18.6 i.V.m. Ziffer 18.8) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-Screening) durch das Büro galaplan decker durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aus fachgutachterlicher Sicht keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

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

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Bauleitplanverfahren Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus 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 gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die im Rahmen eines Umweltbeitrags und einer artenschutzrechtlichen Einschätzung durch das Büro galaplan decker erfolgt und der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Verfahrensablauf

11.11.2025	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Neue Mitte I“ gem. § 2 (1) BauGB
11.11.2025	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Neue Mitte I“ 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 Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Neue Mitte I“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

4 KONZEPTION DER PLANUNG

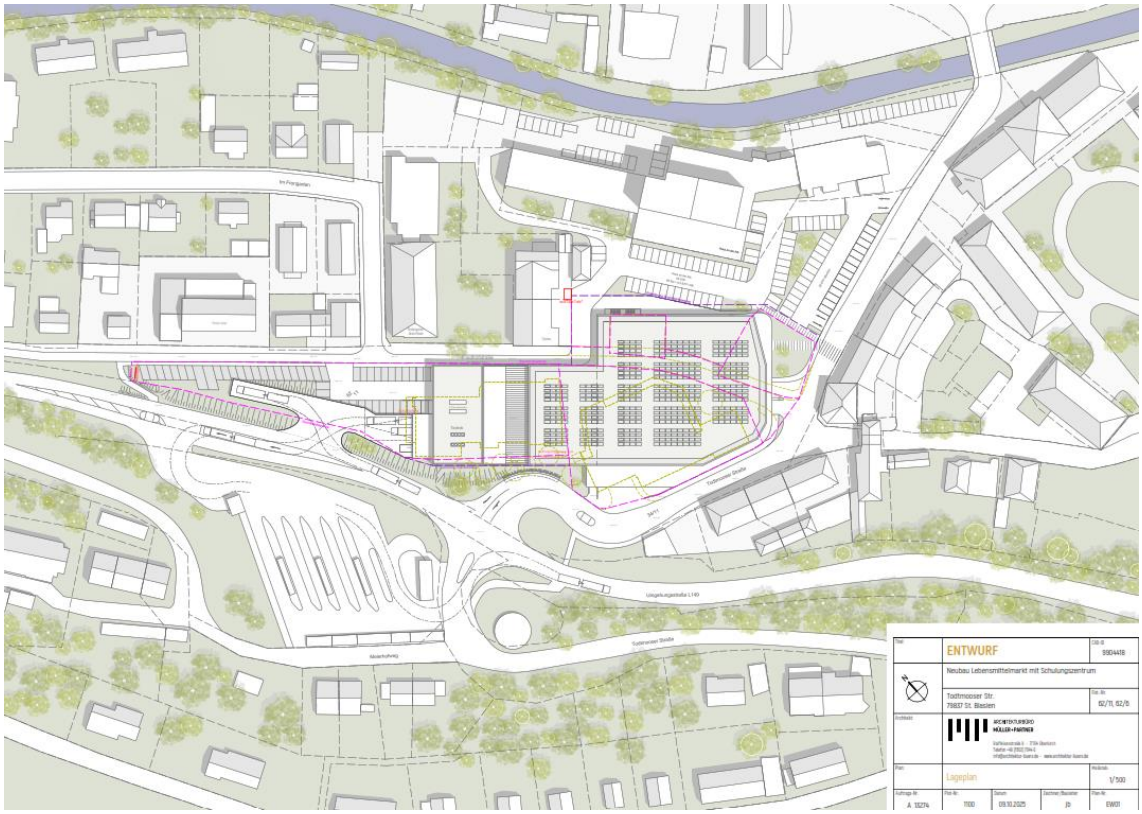
4.1 Städtebau

Mit dem vorliegenden Projekt „Neue Mitte I“ kann in der Stadt St. Blasien gelingen, was raumordnerisch und städtebaulich vielfach erwünscht ist, sich aber in der Realität nur selten umsetzen lässt, nämlich die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zur Grundversorgung der Bevölkerung in der Stadtmitte. Oft sind die Innenstadtlagen so klein parzelliert, und gehören verschiedenen Eigentümern, dass sich die notwendigen Flächen für die Ansiedlung eines Marktes nur schwer zusammenbekommen lassen. In St. Blasien ist es gelungen durch Grundstückskäufe, einige Flächentausche und die tatkräftige Unterstützung der Stadt ein neues Einkaufszentrum zur Optimierung der Einkaufsmöglichkeiten in zentraler Lage von St. Blasien anzusiedeln. Dies stellt für die Stadt St. Blasien eine große Chance dar die Ortsmitte funktional zu beleben und attraktiver zu gestalten.

Geplant ist ein 3-geschossiges Gebäude, welches mit der Topografie arbeitet, sodass es im Westen lediglich zweigeschossig in Erscheinung tritt. Die Anlieferung sowie ein Großteil des Garagengeschosses sind in den Hang integriert.

Für den Neubau ist eine spannende Sonderform vorgesehen. Im Osten wird das Gebäude elegant abgerundet und folgt so unaufgeregt dem Straßen- und Grundstücksverlauf und fügt sich dadurch harmonisch in die vorhandene Platzsituation ein.

Die Adressbildung erfolgt ebenfalls nach Osten zur Innenstadt. Dort befindet sich der Haupteingang, welcher vom Vorplatz aus über eine großzügige Treppenanlage im Außenbereich erreicht werden kann. Die Anlieferungen sind bewusst im rückwärtigen Bereich (Westen) und von der L 149 erschlossen, vorgesehen.



Lageplan, Quelle: Architekturbüro Müller+Partner

4.2 Nutzungen

Im Plangebiet „Neue Mitte I“, ist der Neubau eines Einkaufszentrums mit Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt und ergänzenden Nutzungen wie z.B. ein Schulungszentrum geplant. Diese verteilen sich wie folgt auf das Gebäude:

Das Erdgeschoss dient als Garagengeschoss und zur Unterbringung von Technikräumen.

Im 1. Obergeschoss sollen ein Edeka-Vollsortimenter (Schmidt´s Markt) mit circa 2.400 m² Verkaufsfläche und zusätzlichen 200 m² für Heimwerkerbedarfe sowie der dm-Markt mit knapp 700 m² Verkaufsfläche untergebracht werden.

Der Vollsortimenter wird mit einem überhöhten Geschoss geplant, sodass sich das Zwischengeschoss in diesem Bereich als Luftraum darstellt. Über den Nebenräumen sowie dem Heimwerkermarkt und dem dm-Markt werden im Zwischengeschoss Technikräume, Schulungs- und Personalräume, ein Marktrestaurant mit circa 150 Sitzplätzen sowie ein gastronomischer Betrieb (Tränke) aus dem Bestandsgebäude vorgesehen. Beide gastronomische Nutzungen haben eine gemeinsame großzügige Dachterrasse als Außenbereich, mit Blick auf die Innenstadt.

Die Dachflächen sollen für Photovoltaik, Wärmepumpen und weitere technische Anlagen genutzt werden.

4.3 Erschließung

4.3.1 Äußere Erschließung

Zur Prüfung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotenpunktes Todtmooser Straße und L149 wurde eine Verkehrszählung durchgeführt.

Durch das Vorhaben wird es zu Verkehrsverlagerungseffekten am Knotenpunkt L 149 („Umgehungsstraße) / Todtmooser Straße kommen. Daher wurde vom Büro SCHLOTHAUER & WAUER geprüft, ob der Knotenpunkt auch trotz verlagerten Verkehrs noch leistungsfähig sein wird oder ob aus Gründen der Leistungsfähigkeit verkehrstechnische Maßnahmen erforderlich sind. Die Verkehrsuntersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts im Bestand wurde eine Verkehrszählung durchgeführt. Aufbauend auf Grundlage der Bestandsverkehrsbelastungen wurden anhand der Anzahl und ungefähren Anfahrtsrichtung der Kunden unter Berücksichtigung einer unterschiedlichen Zunahme der Kundenanzahl, als auch einer unterschiedlichen Routenwahl der Kunden, auf Grundlage einer Worst-Case Betrachtung, verschiedene Prognosebelastungen ermittelt. Mit diesen verschiedenen Prognosebelastungen wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts näher betrachtet und bewertet.

Es hat sich gezeigt, dass der Knoten auch bei einer stärkeren Belastung durch den umgesiedelten Standort leistungsfähig bleibt. Selbst durch eine mehrfach gesteigerte Belastung durch höhere Prognosen als auch geänderten Routen zu Ungunsten des Knoten bleibt dieser leistungsfähig. Der Knoten wird mit einer Qualitätsstufe C bewertet. Hieraus ist kein Handlungsbedarf am Knotenpunkt abzuleiten.

4.3.2 Innere Erschließung

Die Anlieferung des Vollsortimenters und des Drogeriemarktes kann durch die topografische Lage über eine Anlieferungsrampe direkt von der L149 aus erfolgen.

Im Außenbereich und Garagengeschoss werden zusammen insgesamt circa 220 Stellplätze vorgesehen. Darin beinhaltet sind auch einzelne Behindertenstellplätze, Eltern-

Kind-Stellplätze und Wohnmobilstellplätze. Mitarbeiterstellplätze sind am benachbarten Standort am Kugelrain geplant.

Die offenen Stellplätze werden von der Friedhofstraße aus angefahren. Über den Parkplatz gelangen die Fahrzeuge auch ins Garagengeschoss. Eine weitere Ein- und Ausfahrt des Garagengeschosses befindet sich im Osten und erfolgt von der Todtmooser Straße aus.

4.4 Ver- und Entsorgung

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, ist die Ver- und Entsorgung grundsätzlich gesichert.

4.4.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über das bestehende Ortsnetz gewährleistet werden.

4.4.2 Löschwasserversorgung

Der Löschwassernachweis von 3200l/min über max. zwei Hydranten im Abstand kleiner 200m in dem betroffenen Bereich wird erreicht. Die Löschwasserversorgung ist somit über das Ortsnetz sichergestellt.

4.4.3 Schmutzwasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Zur Entsorgung des Schmutzwassers kann an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Dieser ist nach Einschätzung der Gemeinde für die Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers ausreichend dimensioniert und leistungsfähig.

Alle häuslichen und gewerblichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt St. Blasien abzuleiten. In den Hausanschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte vorgesehen werden. Diese müssen stets zugänglich sein.

Je nach Zusammensetzung des gewerblichen Abwassers müssen geeignete Behandlungsanlagen eingeplant werden, um die nach gültiger Satzung vorgeschriebenen Grenzwerte einzuhalten.

Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauebene müssen mittels Hebeanlage oder anderer geeigneter Vorrichtungen gegen Rückstau gesichert werden.

4.4.4 Regenwasser

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads nicht möglich. Die festgesetzte Dachbegrünung begünstigt die Verdunstung und eine mögliche Rückhaltung und wirkt sich positiv auf die Regenwasserentwässerung aus.

Die Flurstücke sind als Einzugsgebiete im GEP als abflusswirksame Flächen berücksichtigt, da die bestehende Bebauung bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist. Als Vorgabe für die geplante Ableitung gilt die Regelung, dass sich die abflusswirksame Fläche und damit der zu erwartende Niederschlagswasserabfluss gegenüber der bisherigen Situation nicht erhöhen darf.

Sollte sich die abflusswirksame Fläche erhöhen und die o.g. Vorgabe nicht mehr einzuhalten sein, so ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den Kanal einzuleiten. Dies wird entsprechend festgesetzt. Der für die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens maßgebende Drosselabfluss wird auf

den bisherigen Abfluss während eines 1-jährlichen 15-minütigen Regens festgesetzt. Das erforderliche Retentionsvolumen ist auf ein 5-jährliches Niederschlagsereignis zu bemessen.

Das Niederschlagswasser wird über die öffentliche Regenwasserkanalisation in ein Gewässer abgeleitet. In den Vorfluter darf nur unbelastetes Niederschlagswasser abgeleitet werden. Das auf Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist belastet und muss mittels einer Behandlungsanlage gereinigt werden, die die Anforderungen der aktuell gültigen Regelwerke erfüllt.

4.5 Lärmschutz

Durch den geplanten Neubau eines Edeka-Lebensmittelmarktes mit Schulungszentrum, eines Drogeriemarktes und einer Gastwirtschaft wirken auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft die Geräusche, ausgehend von dem Betrieb der geplanten Anlagen ein. Hierzu zählen insbesondere die Geräusche der Zu- und Abfahrt sowie der Be- und Entladung der Lkws und des zuzurechnenden Pkw-Verkehrs. Hinzu kommt die Schallabstrahlung der maschinentechnischen Anlagen

Durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Schall-, Wärme- und Immissionsschutz wurde eine schalltechnische Immissionsprognose erstellt, welche die oben genannten Immissionen berücksichtigt, prognostiziert und unter Berücksichtigung der Vorgaben der TA-Lärm beurteilt. Diese kommt zu nachfolgendem Ergebnis:

4.5.1 Gewerbelärm

Auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft wirken die Geräusche, ausgehend von dem Betrieb der geplanten Anlagen innerhalb des Plangebiets ein. Hierzu zählen insbesondere die Geräusche der Zu- und Abfahrt sowie der Be- und Entladung der Lkw und des zuzurechnenden Pkw-Verkehrs. Ebenso wird die Schallabstrahlung der maschinentechnischen Anlagen bei der Immissionsprognose berücksichtigt.

Die Summe der gewerblichen Geräusche (Gesamtbelastung), ausgehend von der geplanten Anlage (Zusatzbelastung) und der bestehenden gewerblichen Anlagen (Vorbelastung) unterschreiten mit den obigen Berechnungsannahmen an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte unter Beachtung der Nummer 3.2.1 der TA-Lärm im Tag- und Nachtzeitraum. Die Berechnungsannahmen unter Nummer 4 sowie unter Nummer 5.2 der Immissionsprognose(siehe Anlage) zusammengefassten Schallschutzmaßnahmen sind zu beachten.

In der ungünstigsten Nachtstunde wird der Betrieb der maschinentechnischen Anlagen und der Betrieb der Gastwirtschaft „Zur Tränke“ berücksichtigt.

Im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sind derzeit keine Lkw-Anlieferungen geplant.

Der Betrieb der geplanten Anlage erfüllt mit Berücksichtigung der Vorbelastung im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA-Lärm, was durch die Genehmigungsbehörde abschließend zu prüfen ist.

Das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm wird an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt.

4.5.2 Verkehrslärm

Da die die geplante und zu bewertende Anlage anfahrenden, Pkw und Lkw nicht zu einer erstmaligen Überschreitung der geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

führen, kann auf die Betrachtung der Verkehrsgeräusche auf der öffentlichen Straße nach den Vorgaben der TALärm verzichtet werden. Es sind keine Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgeräusche im Bereich des öffentlichen Straßenraumes, die auf die gewerbliche Nutzung des geplanten Bauvorhabens zurückzuführen sind, zu ergreifen.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Ein Einkaufszentrum ist per Definition eine geplante Anlage, die verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomien unter einem Dach vereint. Im vorliegenden Fall sollen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die planerische Konzeption für den geplanten Lebensmittelmarkt mit untergeordneter Heimwerkerabteilung und den geplanten Drogeriemarkt sichern und unbeabsichtigte Entwicklungen verhindern. Gesichert wird neben den möglichen Einzelhandelsnutzungen unter anderem auch die jeweils zulässige maximale Verkaufsfläche sowie die Zulässigkeit der Sortimente auf Grundlage der Auswirkungsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH. Dies dient insbesondere dem Schutz des innerstädtischen Einzelhandels und der Steuerung der Einzelhandelsansiedlung im Stadtgebiet sowie der Berücksichtigung der raumordnerischen Belange. Ergänzend zu den beiden oben genannten Märkten wird ein Schulungszentrum mit Seminarräumen entsprechend der Planung zugelassen. Zusätzlich sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig, um die bestehende Gaststätte „Tränke“ wieder im Neubau unterzubringen und auch die geplante Hausküche des Edekamarktes zu ermöglichen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Ausnutzbarkeit des Grundstücks über das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Gebiets sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einerseits und der Einfügung in die bebaute Umgebung andererseits zu berücksichtigen. Auch die Gegebenheiten des Grundstücks und der Topografie wirken sich aus.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Gebäudehöhe (GH) sowie der Zahl der Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß eindeutig definiert.

5.3 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Gebäudehöhe (GH max.) wird in Metern über Normalhöhennull (m üNHN) angegeben und ist damit ausreichend bestimmt definiert. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche (Dachbrüstung/Dachaufkantung).

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen und Vollgeschosse wurden entsprechend der vorliegenden Hochbauplanung gewählt. Dahingehend ist ein bis zu 3-geschossiges Gebäude (III) mit in Teilbereichen überhöhtem Vollgeschoss und in Teilbereichen Zwischengeschoss und einer maximalen Höhe von circa 15,5 m ab der Erdgeschossfußbodenhöhe möglich. Durch die topografische Situation fügt sich das Gebäude in den Hang ein und tritt im Westen lediglich 2-geschossig in Erscheinung. Auch das im Plangebiet bestehende Gebäude, welches dem geplanten Neubau weichen soll, hat drei Geschosse zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses. Die Gebäude auf der anderen Straßenseite der Todtmooser Straße haben allesamt zwei Geschosse plus ein ausgebautes geneigtes Dach, wodurch die gebaute Gebäudehöhe im Bestand in etwa der geplanten Gebäudehöhe des Neubaus entspricht.

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,5m überschreiten, um im Sinne der planerischen Flexibilität notwendige technische Anlagen für Lüftung und Klima sowie Aufzugsschächte zuzulassen und einen haustechnisch

reibungslosen Betrieb des nutzungsgemischten Neubaus zu ermöglichen. Dasselbe gilt für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

5.4 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt, um die abgestimmte planerische Konzeption des Einkaufszentrums einschließlich geringfügiger planerischer Spielräume unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts abzubilden. Diese Festsetzung kommt den Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt entgegen und entspricht dem Orientierungswert für ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 17 BauNVO. Eine hohe bauliche Ausnutzung des Plangebiets wird dem geplanten Charakter der innerstädtischen Lagen und einer effizienten und flächensparenden Siedlungsentwicklung gerecht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch oberirdische Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, um die für den Betrieb des Einkaufszentrums notwendigen oberirdischen Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts zu ermöglichen. Das Plangebiet ist bereits heute stark baulich vorgeprägt und liegt direkt in der Ortsmitte. Die Grundstücksgrößen - und damit auch die Bezugsgrößen zur Ermittlung der GRZ – sind verhältnismäßig klein. Die Überschreitung wird jedoch kompensiert durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen bei Wegen- und Stellplatzflächen, welche die Versiegelung adäquat mindern.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder auf gesunde Arbeitsverhältnisse sind daher nicht zu erwarten. Zudem befinden sich durch die Nähe zum Grünraum entlang der Alb und zum Kurpark unbebaute Freiräume in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, die sich ebenfalls positiv auf das Mikroklima auswirken.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Plangebiet mit 2,4 festgesetzt und entspricht ebenfalls dem Orientierungswert für Sondergebiete nach § 17 BauNVO. Sie ergibt sich aus den Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) und der maximalen zulässigen Anzahl an Vollgeschossen (III).

5.5 Bauweise

Als abweichende Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, da in Abhängigkeit von der Gebäudekonzeption auch größere Gebäudelängen geplant sind und ermöglicht werden sollen. Dies ist aufgrund der besonderen baulichen Anforderungen an die Nutzung des Gebiets als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ erforderlich.

5.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Das baukörperbezogenen Einzelbaufenster, das sich eng an die abgestimmte Konzeption des Einkaufszentrums anlehnt, ermöglichen im Zusammenhang mit den erforderlichen Stellplätzen und deren Zufahrten eine effiziente Grundstücksausnutzung, die den Betriebserfordernissen des Einkaufszentrums entspricht.

5.7 Garagen und Stellplätze

Im Plangebiet sind offene KFZ-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und der explizit dafür vorgesehenen Zonen (ST) zulässig, um die für die Realisierung und den Betrieb des Vorhabens erforderlichen KFZ-Stellplätze zu schaffen. Im Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen (ST) werden Überdachungen mit Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, zugelassen (siehe Ziffer 6.1). Diese Festsetzung bietet ausreichend Möglichkeiten zur Umsetzung der PVPf-VO

(Photovoltaikpflicht-Verordnung), welche neben Solaranlagen auf Gebäuden auch Solaranlagen über großen Stellplatzflächen vorsieht.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um einen planerisch unerwünschten Wildwuchs dieser Parkierungsangebote im Plangebiet zu verhindern und die hochbaulich in Erscheinung tretenden Bauten räumlich zu bündeln.

5.8 Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Zonen (NA) zulässig, sodass hier die Bebauung konzentriert wird, während auf den verbleibenden Grundstücksflächen keine größeren baulichen Anlagen entstehen, um dort ausreichend Freiflächen und Stellplatzflächen sicherzustellen. Kleinere Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb des Baufensters zulässig, um eine angemessene Flexibilität und Funktionalität bei der Anordnung dieser Nutzungen zu ermöglichen.

Auf die Festsetzung der Höhe von Nebenanlagen wird verzichtet. Diese werden bereits durch die Zulässigkeit von maximal 25 m³ Brutto-Rauminhalt eingeschränkt und werden zusätzlich über die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO reglementiert.

Von dieser Regelung wurden technisch erforderliche Nebenanlagen (die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor Emissionen) ausgenommen. Diese sind im gesamten Sondergebiet zulässig, um die Ver- und Entsorgung des Plangebiet gewährleisten zu können.

Ebenfalls ausgenommen sind erforderliche Stützmauern, diese gelten nicht als klassische Nebenanlagen und sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch den Neubau wird eine Verbindung zwischen der Friedhofstraße und der Todtmmoser Straße aufgehoben. Die Friedhofstraße endet zukünftig am Grundstück des neuen Einkaufzentrums. Um die Erschließung und Erreichbarkeit der Hinterlieger (Friedhofstraße 6 und 8 sowie Flst. Nr. 35 / Haus an der Alb) weiterhin gewährleisten zu können, wird ein Geh- und Fahrrecht zu deren Gunsten festgesetzt. Weiterhin ist in diesem Bereich ein Kabelkanal für bestehende und zukünftige Leitungen vorgesehen. Um diesen Verlauf zu ermöglichen, wird in diesem Bereich ein Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger festgesetzt. Die besagten Leitungen verlaufen dann entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs bis zur Todtmooser Straße und werden auch in diesem Bereich über ein Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger gesichert.

Um den Zugang nicht einzuschränken und die Leitungen nicht zu gefährden sind innerhalt der festgesetzten (Geh-, Fahr- und) Leitungsrechte weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können in der dargestellten Breite auf Grundlage der Detailplanung und Fahrbahnführung noch um bis zu 3 m verschoben werden. Dadurch wird dem Vorhabenträger ein gewisser Planungsspielraum eingeräumt.

5.10 Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen

Die Ein- und Ausfahrt von der Anlieferungsrampe zur L149 wird als Verkehrsfläche festgesetzt und endet am bestehenden Fahrbahnrand. Die Bereiche zwischen der L149 und dem Baufenster, welche sich innerhalb des Geltungsbereichs befinden, werden

entsprechend der bestehenden und zukünftigen Nutzung als Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Sie stellen die randliche Eingrünung des Plangebietes sicher und schaffen einen sanften Übergang zwischen der Umgehungsstraße und dem neuen Einkaufszentrum. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche werden die zur Hangsicherung erforderlichen Stützmauern zugelassen.

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

Trotz der Nachverdichtungsmaßnahme und angestrebten städtebaulichen Dichte soll zumindest ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen im Plangebiet erreicht werden. Daher sind Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung auszuführen. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser.

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig.

Die Festsetzung zur Beleuchtung erfolgt aus Gründen des Artenschutzes (Insekten, Fledermäuse). Außenbeleuchtungen so anzubringen und mit Leuchtmitteln zu versehen, dass keine nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen auf Insekten und Fledermäuse zu erwarten sind. Hierfür werden Festsetzungen u. a. zur Farbtemperatur und zum Lichtspektrum, zur Oberflächentemperatur und zur Gehäusekonstruktion getroffen. Zum Schutz lichtsensibler Arten ist die Beleuchtung zielgerichtet und bedarfsorientiert zu verwenden.

Es wird eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 70% der Dachflächen festgesetzt. Diese ermöglicht trotz der hohen Flächenversiegelung eine Regenwasserrückhaltung und Verdunstung auf dem Grundstück, dient der Klimaverbesserung und der Entlastung der Kanalisation/Vorflut. Zudem erweist sich die Dachbegrünung auch in ökologischer Hinsicht als vorteilhaft. Eine Kombination mit Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, ist zulässig und erwünscht.

5.12 Anpflanzungen und Erhaltungen

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes sowie eine gliedernde Gestaltung und Beschattung von Stellplätzen zu gewährleisten und eine ansprechende Eingangssituation herzustellen und um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, wird im zeichnerischen Teil die Anpflanzung von fünf Einzelbäumen per Baumstandort sowie zwei Baumerhaltungen und im textlichen Teil die Baumpflanzung von einem Baum pro 9 offenen Stellplätzen festgesetzt.

Aufgrund z.B. erschließungstechnischer Gründe können die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte geringfügig (bis zu 5 Meter) verschoben werden.

Die Festsetzung hinsichtlich der Qualität der Bäume stellt ein Mindestmaß dar, die Pflanzung größerer Bäume ist grundsätzlich zulässig und wünschenswert.

Basierend auf der Empfehlung des Grünplaners sind die Baumpflanzungen entweder in Kombination mit einer Baumscheibe (Grundfläche von 6 m²) oder durch unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat auszuführen. Die Bäume sollen dadurch ausreichend Wurzelraum bekommen und vor Verdichtungen geschützt werden.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung des Einkaufszentrums in die Umgebung fördern. Dies ist insbesondere durch die zentrale Lage des Gebiets in der Innenstadt von St. Blasien und der topografischen Situation erforderlich. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein verträgliches Erscheinungsbild der Bebauung erreicht werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle zeitgemäße und der Nutzung entsprechende Architektur gewährleistet bleiben.

6.1 Dächer und Fassaden

Die Dächer des neuen Hauptbaukörpers sind als Flach- bzw. flachgeneigtes Dach, mit einer Neigung von 0°-5° gemäß der Planzeichnung auszuführen, um den gebäudetechnischen und betriebserforderlichen Anforderungen an ein zeitgemäßes Einkaufszentrum zu entsprechen und die Option einer Dachbegrünung zu ermöglichen (siehe auch 5.11)

Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig, da sie nicht ortstypisch sind und eine unangenehme Blendwirkung auf den Menschen hervorrufen können. Dies ist insbesondere aufgrund der Topografischen Situation von St. Blasien von Belangen, da die südwestlich gelegenen Wohngebiete auf das Dach des Einkaufszentrums blicken können.

Im Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) an Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen. Solaranlagen führen zwar zu einer Veränderung des Ortsbildes und der Dachlandschaft, sollen jedoch aufgrund ihrer ökologischen Vorzüge gefördert werden. Sie werden in ihrer Ausgestaltung nur dahingehend beschränkt, um sicherzustellen, dass keine negative Beeinträchtigung der Nachbarschaft zu befürchten ist und eine Blendwirkung ausgeschlossen werden kann.

6.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird bestimmt, dass die unbebauten und nicht für Erschließung genutzten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind. Durch diese Festsetzung soll eine Mindestbegrünung innerhalb des weitestgehend versiegelten Sondergebiets und somit auch ökologische Funktionen (Mikroklima, Pflanzen- und Tierwelt) gesichert werden.

6.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind im gesamten Sondergebiet unzulässig. Damit wird die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Einfriedungen und das Gefühl einer Abgeschirmtheit im öffentlichen Raum vermieden. Das Einkaufszentrum hat in der Stadtmitte von St. Blasien eine sehr präsente Lage und soll uneingeschränkt zugänglich und einsehbar sein. Ausgenommen hiervon sind Stützmauern, sofern sie für die Errichtung der baulichen Anlagen und Gebäude notwendig sind.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Zäunen entlang der Schrankenzugänge und Anlieferungsbereiche dient der Sicherung dieser Bereiche vor ungewolltem Zutritt und einem besseren Betriebsablauf.

Stacheldraht wird als gebietsuntypisches Material aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Ausgenommen von den Regellungen zu Einfriedungen sind Solarzäune. Diese sind uneingeschränkt zulässig.

6.4 Werbeanlagen

Die Werbeanlagen müssen einerseits den Betreibern der Geschäfte und gastronomischen Betriebe des Einkaufszentrums ausreichend Möglichkeit geben, auf sich aufmerksam zu machen und sich zu bewerben. Andererseits ist der Stadt St. Blasien daran gelegen, eine gestalterisch hochwertige Lösung in dieser zentrumsnahen Lage zu erzielen. Um beiden Anliegen Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan Vorgaben zur Ausgestaltung der Werbeanlagen gemacht. Diese Regelungen wurden getroffen, um einem „Wildwuchs“ von Werbeanlagen an Gebäuden, freistehenden Werbeanlagen sowie sonstigen Formen von Werbeanlagen zu begegnen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden. Grundsätzlich soll Werbung ermöglicht, aber optisch ansprechend gestaltet werden und wird deshalb in Ihrer Lage und Größe beschränkt. Als optische Beeinträchtigungen werden zudem mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchtende und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung empfunden. Um dahingehend nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden sowie zum Schutz des insbesondere nächtlichen Ortsbildes, sind die oben genannten Gestaltungsformen von Werbeanlagen nicht zulässig. Damit sind auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

6.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Einen großflächigen Einzelhandel in der Ortsmitte zu errichten ist eine einmalige Entwicklungschance für St. Blasien. Ein derartiges Vorhaben braucht jedoch Dimension und die zentralen Grundstücke sind sehr beengt. Aus diesem Grund wird das Grundstück fast vollständig versiegelt sein, weshalb eine Versickerung nicht möglich sein wird.

Die Flurstücke sind als Einzugsgebiete im GEP als abflusswirksame Flächen berücksichtigt, da die bestehende Bebauung bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist. Als Vorgabe für die geplante Ableitung gilt die Regelung, dass sich die abflusswirksame Fläche und damit der zu erwartende Niederschlagswasserabfluss gegenüber der bisherigen Situation nicht erhöhen darf.

Sollte dies doch der Fall sein, ist das anfallende Regenwasser zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal oder Vorfluter einzuleiten.

Die festgesetzte Dachbegrünung begünstigt die Verdunstung und Rückhaltung und wirkt sich positiv auf die Regenwasserentwässerung aus.

7 UMWELTBELANGE

Im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Umweltbelange und die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und wurden durch das Büro galaplan decker ermittelt und in den der vorliegenden Begründung angehängten Gutachten dargestellt.

7.1 Umweltbeitrag

Der Umweltbeitrag zur Untersuchung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist als Anlage ein Teil der Begründung des Bebauungsplans und kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Vergleich zum tatsächlichen Bestand im Gelände ergibt sich eine Erhöhung der Flächenversiegelung um 1.739 m².

Die drei vorhandenen Gebäude werden abgerissen. Das neue Gebäude wird überwiegend auf bereits überbauten und versiegelten Flächen errichtet.

Der Ahorn beim Gebäude Nr. 8 muss entfernt werden. Dasselbe gilt für einen Großteil der Baumreihe am südwestlichen Rand – diese wird bis auf zwei Einzelbäume gerodet. Zudem müssen die restlichen Grünstrukturen weichen (Zierrasen, Ziersträucher, Ruderalvegetation).

Weder die Gebäude noch die Bäume und Sträucher weisen ein besonderes Habitatpotenzial auf. Als Habitatbaum ist lediglich der große Ahorn beim Kindergarten auf Flst. Nr. 35/5 einzustufen. Dieser Ahorn befindet sich außerhalb des Plangebiets und bleibt unverändert erhalten.

Insgesamt gehen keine hochwertigen Strukturen verloren. Durch die Ausweisung einer Grünfläche und die Vorgabe von Pflanzbindungen und -geboten wird auch in Zukunft eine für den Innenstadtbereich angemessene Durchgrünung sichergestellt.

Da sich das Plangebiet im Innenstadtbereich befindet, bereits zu einem großen Teil bebaut und versiegelt ist, keine naturschutzfachlich hochwertigen Biotoptypen verloren gehen und eine angemessene Durchgrünung auch in Zukunft sichergestellt wird, ergeben sich durch das Bauvorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Eine vollständige Kompensation der für die Schutzgüter entstehenden Eingriffe ist aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

7.2 Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf verschiedene Artengruppen hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beurteilen. Diese ist als Anlage ein Teil der Begründung des Bebauungsplans und kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Plangebiet fanden Gebäude- und Gehölzkontrollen sowie eine Biotoptypenkartierung bzw. Habitaterfassung statt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergibt sich durch das Bauvorhaben eine potenzielle Betroffenheit der Artengruppen Vögel und Fledermäuse.

Für diese Artengruppen wurden daher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert, die zwingend einzuhalten sind.

Detaillierte Informationen zu den planungsrelevanten Artengruppen sind der artenschutzrechtlichen Einschätzung zu entnehmen.

7.3 UVP-Vorprüfung

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Abs. 2 kommt zu dem Ergebnis, dass nach Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 des BauGB keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind. Somit kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB verzichtet werden.

8 BODENORDNUNG

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

9 KOSTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Mitte I“ entstehen der Stadt St. Blasien keine Kosten.

Die Planungs- und Erschließungskosten (inkl. Fachgutachten) werden vom Planungsbegünstigten übernommen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sonstiges Sondergebiet	8.926 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	130 m²
Öffentliche Grünfläche	613 m²
Summe / Geltungsbereich	**9.669 m²**

St. Blasien, den

Bürgermeister
Adrian Probst

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

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. Blasien übereinstimmen.

St. Blasien, den

Bürgermeister
Adrian Probst

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. Blasien, den

Bürgermeister
Adrian Probst