9. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN UND ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN „GANSACKER-OST“

FASSUNG: Offenlage
gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

STAND: 24.09.2018



Inhalt:

1) Satzung
2) Deckblatt (M 1:1000)
3) Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
4) Begründung
5) Umweltbericht
6) Anlagen

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

Gemeinde Umkirch
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

SATZUNGEN

der Gemeinde Umkirch über

a) die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“

b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“

Der Gemeinderat der Gemeinde Umkirch hat am __.__.____ die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“ sowie den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 9. Änderung und Erweiterung ist der Bebauungsplan „Gansacker - Ost“ der Gemeinde Umkirch mit Rechtskraft vom 29.10.1984 in der Fassung der 8. Änderung vom 27.10.2017 (Rechtskraft).

Gegenstand ist ferner der Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung vom __.__.____.

§ 2

Inhalte der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom __.__.____

- wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans durch ein Deckblatt im Bereich der Flurstücke Nrn. 226/1, 226/2 (vollständig), 228, 1666/3, 1666/4, 1922 und 2268 (teilweise) geändert.
- werden die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich entsprechend den beigefügten Festsetzungen geändert und ergänzt.
- werden die §§ 8, 9 und 10 der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.
- werden für den Deckblattbereich örtliche Bauvorschriften erlassen.

Die nicht von der Änderung betroffenen Bebauungsvorschriften in der Fassung vom 13.08.1984 werden für die Deckblattbereich unverändert übernommen.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

a) dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Deckblatt M 1:1000) vom __.__.____

b) den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich (textlicher Teil) vom __.__.____

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:1000) vom __.__.____

b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) für den Deckblattbereich vom __.__.____

3. Beigefügt sind

a) die gemeinsame Begründung vom __.__.____

b) der Umweltbericht von der Planungsgruppe Landschaft und Umwelt, Freiburg vom Juni 2018

c) Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro EPE vom 03.06.2018

d) die schalltechnische Untersuchung vom Büro HEINE + JUD vom 05.03.2018

e) der Geotechnische Bericht von der Ingenieurgruppe Geotechnik Kirchzarten vom 23.09.2016

f) Auswirkungsanalyse Anbau Getränkemarkt an das E-Center in Umkirch von der GMA vom 17.08.2018

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“ der Gemeinde Umkirch tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der durch die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gansacker – Ost“ überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans “Gansacker - Ost” in der Fassung der 8. Änderung vom 27.10.2017 außer Kraft.

Gleichzeitig werden der Bebauungsplan „Herrengarten II“ vom 20.07.1985 und der Bebauungsplan „Gansacker – Neufassung“ in der Fassung der 2. Änderung vom 03.03.2017 im Geltungsbereich der nun vorliegenden 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“ überlagert.

Gemeinde Umkirch, den __.__.____

_____
Walter Laub, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Umkirch übereinstimmen.

Umkirch, den __.__.____.

Walter Laub, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am __.__.____. Der Bebauungsplan wurde damit am __.__.____ rechtsverbindlich.

Die §§ 8 (Gestaltung der Bauten), 9 (Einfriedigungen) und 10 (Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen) der Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „Gansacker – Ost“, in Kraft getreten am 29.10.1984, in der Fassung der 8. Änderung vom 27.10.2017 (Bekanntmachung) finden für den Änderungsbereich keine Anwendung. Alle anderen textlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans übernommen und ergänzt bzw. geändert.

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“. Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

§ 1 wird für den Deckblattbereich ergänzt:

§ 1 Baugebiete und räumlicher Geltungsbereich

1c) Sondergebiet Getränkemarkt nach § 11 BauNVO.

§ 3 wird für den Deckblattbereich ergänzt:

§ 3c Sondergebiet Getränkemarkt (§ 11 BauNVO)

1. Im Sondergebiet Getränkemarkt ist ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 570 m² zulässig. Randsortimente sind auf einer Fläche von maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche zulässig.
2. Nebenräume und –anlagen, Eingangsüberdachungen sowie Stellplätze des angrenzenden Einkaufszentrums sind zulässig.
3. Schank- und Speisewirtschaften sind zulässig.

§ 4 wird für den Deckblattbereich neu gefasst:

§ 4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO mit einem Bruttorauminhalt von mehr als 35 m³ sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Nebenanlagen mit bis zu 35 m³ Bruttorauminhalt sind innerhalb des gesamten Plangebiets zulässig.

2. Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind die Nebenanlagen gemäß § 16 Ziffer 1 und 2.

   Als unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe der Nebenanlagen gilt die Oberkante des natürlichen Geländes nach Abschluss der Baumaßnahme. Als oberer Bezugspunkt der Höhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

3. Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig.

§ 5 wird für den Deckblattbereich neu gefasst:

§ 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung:

a) der Grundflächenzahl (GRZ)

b) der Geschossflächenzahl (GFZ)

c) der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH)

d) die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) wird festgesetzt auf max. 205,50 m.ü.NN (Normalnull).

Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt die realisierte Erdgeschossfußbodenhöhe. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.

2. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen durch Eintragung im „Zeichnerischen Teil“ (Deckblatt).

3. Die zulässige Grundfläche (GRZ) darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

4. Technische Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen sind auf einer Fläche von maximal 10 % der Dachfläche bis 1,5 m über die festgesetzte Gebäudehöhe zulässig.

5. Solaranlagen unterliegen keiner flächenhaften Beschränkung und dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

§ 11 wird für den Deckblattbereich neu gefasst:

§ 11 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) und innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen (F1) zulässig (siehe § 16).

Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

2. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) und innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) zulässig, sie müssen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einen Abstand von 0,5 m einhalten.

§ 12 wird für den Deckblattbereich neu gefasst:

§ 12 Festsetzung zum Schutz des Grundwassers

1. Die Unterkante der Gründung darf den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) nicht unterschreiten. In den Bereich des höchsten Grundwasserhochstands (HHW) darf baulich nur eingegriffen werden, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne ausgeführt werden.

Hinweis:
Das mittlere Hochwasser (MHW) wurde im Rahmen eines Bodengutachtens erhoben und mittels vorhandener Vergleichswerte langjähriger Messstellen verifiziert, er liegt im Plangebiet bei 203,30 mNN (Südost) bis 203,95 mNN (Nordwest). Das Bodengutachten liegt den Unterlagen bei. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundwasserhochstände auftreten, die den gemessenen HHW-Wert übersteigen. Zum Schutz der Bauwerke im Hinblick auf Trockenhaltung und Auftriebssicherheit wird daher empfohlen, die wasserdichte Wanne bis zu dem für jedes Bauwerk zu ermittelnden Bemessungswasserstand auszuführen.

§ 14 wird für den Deckblattbereich ergänzt:

§ 14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1. Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

3. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

§ 15 wird für den Deckblattbereich ergänzt:

§ 15 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1. Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche sind jeweils ein standortheimischer Laubbaum sowie zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Größe und Art sind der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen. Bestehende Bäume und Sträucher können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

2. Offene, ebenerdige PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen, mindestens 1 Baum je 11 Stellplätze. Diese Bäume können auf das Pflanzgebot für private Grundstücksflächen (§ 15 Nr.1) angerechnet und frei im Plangebiet angeordnet werden.

3. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

4. Für alle Pflanzfestsetzungen gilt: Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzliste im Anhang 1 nach zu pflanzen.

Hinweis: Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

§ 16 wird für den Deckblattbereich ergänzt:

§ 16 <u>Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</u>

1. Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche F1 für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen ist ein nach Süden geschlossener Carport zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Dieser ist auf einer Grundfläche von mindestens 5,0 x 19,0 m mit einer Höhe von mindestens 3,0 m und einem Pultdach mit einer Dachneigung von 10,3° bis 15,0° zu errichten. Die niedrigere Traufe ist auf der Südseite des Carports herzustellen.

2. Entlang der in der Planzeichnung dargestellten Linie für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen F2 ist in baulichem Zusammenhang mit dem Carport eine Lärmschutzwand mit einer Wandhöhe von 2,0 m und einer Länge von 25,0 m zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

3. Einkaufswagenboxen müssen einen Abstand von mind. 30,0 m zur Snewlinstraße einhalten. Sie sind 3-seitig geschlossen und überdacht auszuführen, die offene Seite ist nur auf einer, der von der südlich angrenzenden Wohnbebauung abgewandten Seiten zulässig.

4. Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit einer Asphaltdecke oder einem akustisch gleichwertigem Pflasterbelag auszuführen.

§ 17 wird für den Deckblattbereich ergänzt:

§ 17 <u>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)</u>

1. Auf der im Deckblatt dargestellten Fläche R ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger einzurichten. Innerhalb der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften und Hinweise beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“. Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) werden folgende örtliche Bauvorschriften neu erlassen:

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

1.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1.1 Die Dächer sind als Flachdächer, flachgeneigte Dächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° herzustellen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.

1.1.2 Flachdächer von Hauptgebäuden bis 10° und Dächer von Nebengebäuden bis 15° Dachneigung sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht (zuzüglich Drainschicht) zu überdecken und extensiv zu begrünen.

1.1.3 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.

1.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

1.2.1 Werbeanlagen sind nur an Hauptgebäuden sowie innerhalb der Zonen für Nebenanlagen (Na) zulässig.

1.2.2 Im Änderungsbereich sind Werbeanlagen an Gebäuden bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m² zulässig. In der Summe dürfen sie 10 % der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten. Sie dürfen die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

1.2.3 Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbeschildern, Fahnenmasten oder Pylonen sind bis zu einer Größe von max. 20,0 m² (Summe aller Ansichtsflächen) zulässig. Sie sind bis zu einer Höhe von 10,0 m zulässig.

1.2.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u. ä. sind unzulässig.

1.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

1.3.1 Draht- oder Maschendrahtzäune sind im gesamten Plangebiet nur zulässig in Verbindung mit einer Hecken-Hinterpflanzung.

1.3.2 Einfriedigungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

1.4 Müllstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

1.5 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu dauerhaft unterhalten.

HINWEISE

2.1. Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Es können jedoch von Seiten des Entsorgungsunternehmers für die Entsorgung des Aushubmaterials weitere Beprobungen und Laboranalysen gefordert werden. Im Falle der Zwischenlagerung (z. B. zur weiteren Verwertung) sollten Materialien gegen Witterungseinflüsse geschützt werden. Beeinträchtigungen durch Sicker-, Stau- und Grundwasser sollten vermieden werden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.2. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Kiesen und Sanden der Neuenburg-Formation (Pleistozän) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Im Osten des Plangebietes können lokal feinkörnige Lockergesteine (Hochflutlehm) auftreten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

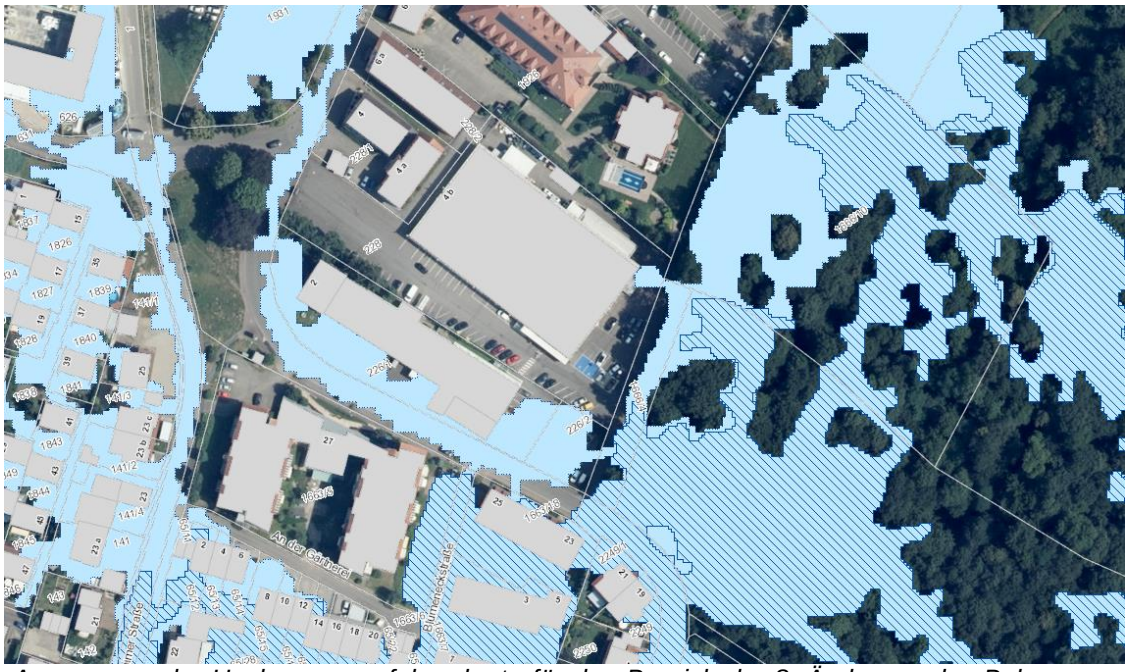
Im Bereich der feinkörnigen Lockergesteine ist zusätzlich mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können hier zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.3. Hochwasser

Das Plangebiet liegt laut der im Entwurf vorliegenden Hochwasserkarte in einem Bereich, der im Fall eines Extremhochwassers überflutet bzw. durchflossen werden kann. Ein HQextrem ist statistisch gesehen ein sehr seltenes Ereignis. Es wird empfohlen, Erdgeschossfußbodenhöhen an den in den Hochwassergefahrenkarten dargestellten Wasserhöhen des Extremhochwassers zu orientieren. Diese liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei Überflutungstiefen von bis zu 0,1 m. die Wasserspiegellage liegt bei 205,1 m.ü.NN.

Darüber hinaus liegt ein Teilbereich innerhalb des geschützten Bereichs bei HQ100. Dies bedeutet, dass das Plangebiet außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt, aber ein Restrisiko besteht, z.B. bei Versagen der Schutzanlagen.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte für den Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Gansacker-Ost mit Darstellung der Überflutungsflächen im Fall HQ-Extrem (Quelle: LUBW)

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe, besondere Abdichtungsmaßnahmen, Entwicklung von Strategien zum Umgang mit Wassereintritt wie z.B. teilweise oder vollständige beabsichtigte Flutung von Gebäudeteilen) und spätere Nutzung sicherzustellen.

Dies umfasst auch Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen. In hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe (VAwS) in der aktuellen Fassung anzuwenden. Sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind so zu errichten oder zu betreiben, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Auf die Vorgaben zu Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten gem. § 78c WHG wird hingewiesen

Weitere Hinweise dazu: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

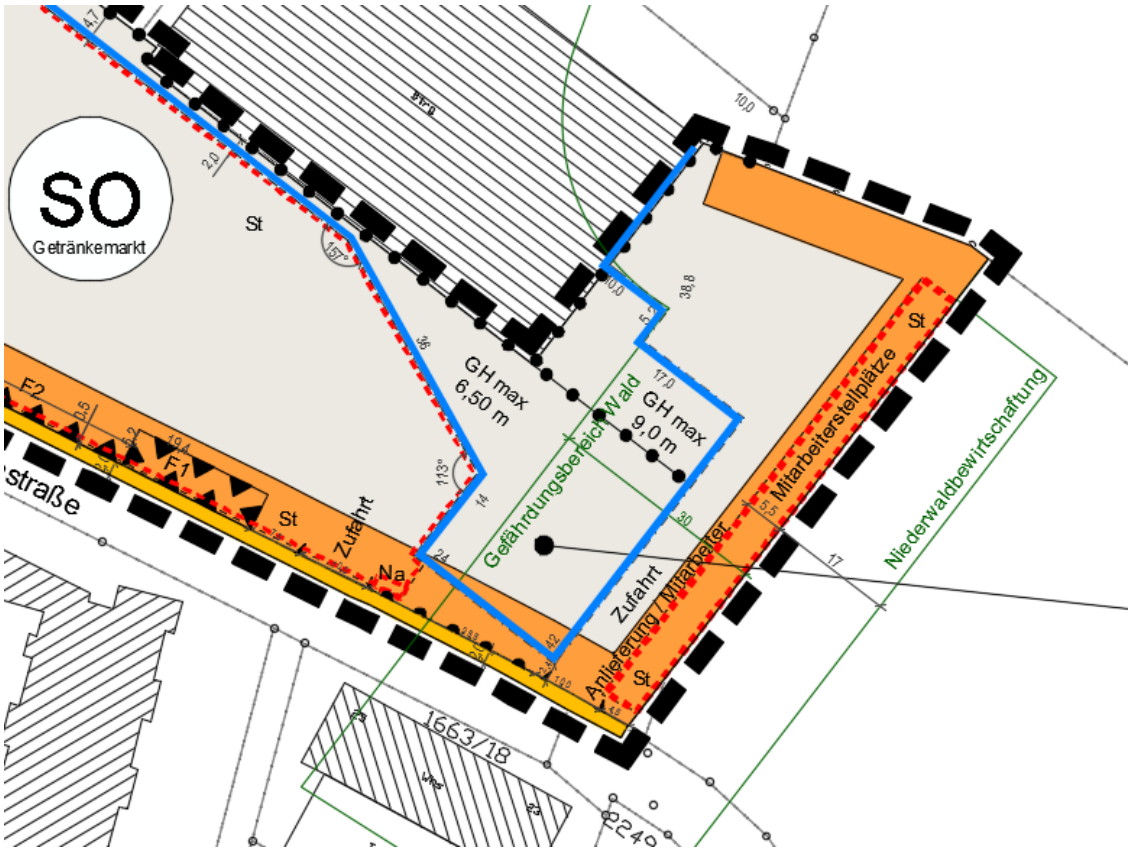
2.4. Löschwasser

Im Umkreis von 300 m befinden sich 1 Feuerlöschbrunnen, 6 Überflurhydranten und 2 Unterflurhydranten. Die Wasserversorgung der Gemeinde Umkirch wird über drehzahlgeregelte Pumpen betrieben, die Förderleistung beträgt 100 m³ pro Stunde. Der Wasserbedarf der Gemeinde ist mit 50 m³ pro Stunde anzusetzen. Die zur Verfügung stehende Löschwassermenge aus dem Löschwasserbrunnen Snewelinstraße beträgt 70 m³/h.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs.1-4)

2.5. Waldabstand

Der im folgenden Plan dargestellte Bereich (30m-Waldabstand) ist niederwaldartig zu bewirtschaften. Es sind gebietsheimische und standortsgerechte Sträucher und Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die dauerhafte Pflege beinhaltet, die Gehölze im Abstand von 10-15 Jahren in mindestens 3 Abschnitten zeitlich versetzt über die gesamte Fläche auf den Stock zu setzen und auszulichten. Die Höhe der Gehölze ist so zu begrenzen, dass sie die jeweilige Entfernung zum nächstliegenden Gebäude nicht überschreitet.



Ausschnitt aus dem Deckblatt zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (unmaßstäblich)

2.6. Artenschutz

Die Rodung der Gehölze bzw. die Baufeldfreiräumung sowie die Umsetzung der Totholzhaufen müssen außerhalb der Vogelschonzeit (01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres) stattfinden. Eine umweltfachliche Baubegleitung wird empfohlen.

Gemeinde Umkirch, den __.__.____

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

Walter Laub, Bürgermeister

Der Planverfasser

Anhang: Pflanzenliste

Klein- mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Landschaftstypische Obst-Hochstammsorten

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe

INHALT

1 Planungsanlass und Ziel 2
2 Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs 4
3 Planungsverfahren 4
4 Flächennutzungsplan 5
5 Überlagerung anderer Bebauungspläne 6
6 Raumordnerische Verträglichkeit 7
7 Städtebauliches Konzept 8
7.1 Städtebau 8
7.2 Architektur 9
7.3 Verkehr und Schallschutz 9
7.4 Natur, Umwelt und Flächeninanspruchnahme 10

8 Planungsrechtliche Inhalte der Änderung 10
8.1 Änderungen zeichnerischer Teil 10
8.2 Änderungen in den textlichen Festsetzungen 13

9 Erlass örtlicher Bauvorschriften 16
10 Änderungen bei den Hinweisen 18
11 Umweltbelange 18
12 Hochwasser 19
13 Erschliessung, Ver- und Entsorgung 19
14 Kosten 19
15 Bodenordnung 19
16 Städtebauliche Daten 19

1 PLANUNGSANLASS UND ZIEL

Der Bebauungsplan „Gansacker - Ost“ wurde am 05.12.1983 als Satzung beschlossen und trat mit öffentlicher Bekanntmachung am 29.10.1984 in Kraft. Er wurde seitdem mehrmals geändert, zuletzt im Rahmen der 8. Änderung vom 27.10.2017. Die Änderungen betrafen jeweils einzelne Teilflächen des Plangebiets und basierten auf konkreten Vorhaben, die umgesetzt werden sollten.

Das Gewerbegebiet ist weitgehend aufgesiedelt, es stehen kaum noch Grundstücke für eine Bebauung oder Umnutzung zur Verfügung. Im Süden des Bebauungsplans hat sich ein Edeka-Markt angesiedelt, der durch einen externen Getränkemarkt ergänzt wird. Beide Standorte versorgen die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete als Nahversorger. Die bauliche Substanz der Märkte ist mittlerweile sanierungsbedürftig. Der Gemeinde ist sehr an einer Aufwertung gelegen, liegt der Markt doch zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet in zentraler Lage.

Nachdem schon verschiedene Versuche unternommen wurden die Situation im Bereich des Getränkemarktes aufzuwerten, sind nun Investoren und die Betreiber des bestehenden Lebensmittelmarktes an die Gemeinde herangetreten, mit einem neuen Gesamtkonzept für Lebensmittel- und Getränkemarkt. Ziel ist es zum einen den bestehenden Lebensmittelmarkt baulich aufzuwerten (vor allem technisch, aber auch baulich), zum anderen soll der bestehende Getränkemarkt durch einen Neubau ersetzt werden. Hier ist betriebswirtschaftlich eine Erneuerung des Bestandsgebäudes nicht sinnvoll, zumal auch die Gesamtsituation mit der Lage und Anzahl der Stellplätze nur unzureichend gelöst ist und immer wieder zu Konflikten mit der südlich angrenzenden Wohnbebauung geführt hat.

Das nun vorliegende Konzept sieht vor, den bestehenden Lebensmittelmarkt aufzuwerten, das bestehende Gebäude, das den Getränkemarkt sowie ergänzende Gewerbeeinheiten beinhaltet, abzureißen und einen neuen Getränkemarkt östlich an den bestehenden Lebensmittelmarkt anzubauen. Die Anlieferung soll für beide Märkte im Osten positioniert werden, die Stellplätze für die Kunden im Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Märkten, so dass ein offener Eingangsbereich zu den Wohngebieten entsteht.



Geplante Sanierung des Lebensmittelmarktes und Neubau des Getränkemarktes, Ansicht von Südwest (Quelle: Müller+Huber Architekten, Stand Febr. 2018)

Gerade im Übergangsbereich zwischen der Wohnbebauung des Ortskerns und der nördlich angrenzenden Gewerbezone kam es in den vergangenen Jahren verstärkt zu Veränderungen, da hier ein planungsrechtliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen entstanden war. So lagen planungsrechtlich Industriegebiete neben Wohngebieten, getrennt nur durch Verkehrsflächen oder schmale private Grünstreifen. Die Planungen der vergangenen Jahre versuchten dieses Nebeneinander aufzulösen, so dass die Konflikte zwischen den Nutzungen minimiert wurden. So wurde westlich der Gottenheimer Straße ein Wohngebiet („In der Breite“) ausgewiesen, daran anschließend dann eingeschränktes Gewerbe, so dass mögliche Konflikte verringert werden konnten. Auch im Bereich des Heger-Areals ist eine Entwicklung als Wohngebiet geplant, so dass hier, die störungsintensiven Nutzungen nicht weiter zulässig sind. Für die nun vorliegende Planung im Bereich des Getränkemarktes soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Getränkemarkt ausgewiesen werden, so dass die heute zulässigen gewerblichen Nutzungen nicht mehr realisiert werden können. Basierend auf einem umfangreichen Lärmgutachten und der Sicherung der darin getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sowohl im Bebauungsplan als auch im begleitenden städtebaulichen Vertrag, soll so sichergestellt werden, dass die Nutzungskonflikte zum angrenzenden Wohnen minimiert werden.

Um die Verlagerung des Getränkemarktes realisieren zu können, muss der rechtskräftige Bebauungsplan nach Osten erweitert werden, so dass auch weiterhin die Anlieferung für dann beide Märkte sowie die Stellplätze für die Mitarbeiter hier angeordnet werden können. Die Gemeinde Umkirch steht dem Vorhaben positiv gegenüber, kann doch zum einen die bauliche Substanz des Lebensmittelmarktes aufgewertet und verbessert werden, zum anderen kann durch den Neubau des Getränkemarktes die städtebauliche Situation im Plangebiet geordnet werden und durch die realisierten Lärmschutzmaßnahmen das Konfliktpotenzial in der Nachbarschaft reduziert werden.

Die konkrete Planung weicht jedoch in mehreren Punkten vom bestehenden Bebauungsplan Gansacker-Ost ab, so dass dieser im Zuge der 9. Änderung für den Geltungsbereich entsprechend angepasst und um den notwendigen Teilbereich erweitert werden soll. Hierbei soll nur der Teil des Bebauungsplans überplant werden, der für den Neubau des Getränkemarktes notwendig ist, da der bestehende Lebensmittelmarkt planungsrechtlich bereits gesichert und hier eine Änderung des Bebauungsplans für die geplanten technischen und baulichen Aufwertungsmaßnahmen nicht notwendig ist. Für den Teilbereich des Lebensmittelmarktes wird in einer eigenständigen, dann 10. Bebauungsplanänderung lediglich textlich die zulässige Verkaufsfläche, sowie das Sortiment genauer definiert, so dass gemäß den Zielen der Raumordnung eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes an diesem Standort nicht zulässig ist.

Folgende Ziele werden aus gegenwärtiger Sicht durch die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“ verfolgt:

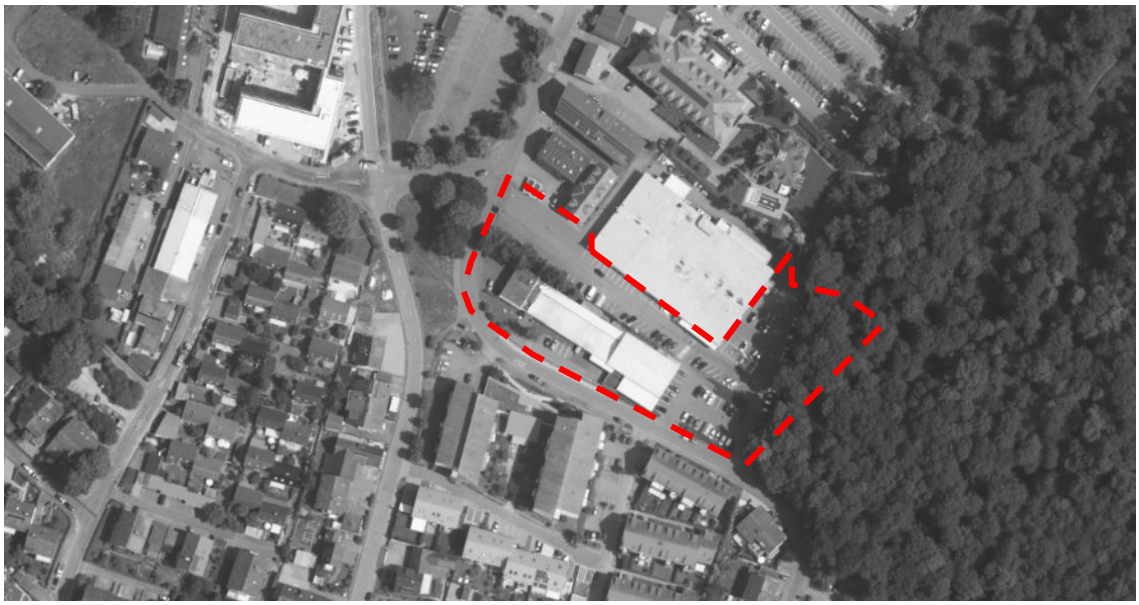
- Erhaltung des bestehenden Lebensmittelmarktes mit einer baulichen Erneuerung und Neubau des Getränkemarktes im Sinne einer bestandsorientierten Erweiterung
- Neuorganisation der Stellplatzflächen sowie der Anlieferung unter Berücksichtigung der notwendigen Schallschutz-Maßnahmen zur Verminderung von Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung
- Entwicklung eines schlüssigen Gesamtkonzepts für diesen Bereich insbesondere unter städtebaulichen, ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten nach den aktuellen Randbedingungen und Erkenntnissen

Insgesamt stellt das Vorhaben eine sinnvolle Neuordnung und Aufwertung des Plangebiets dar. Der Gemeinderat der Gemeinde Umkirch hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan „Gansacker - Ost“ zu ändern.

2 ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst die Flurstücke 226/1 und 226/2 vollständig sowie die Flurstücke 228, 1666/3, 1666/4, 1922 und 2268 teilweise in einer zweckdienlichen Abgrenzung. Es umfasst insgesamt eine Fläche von 8.297 m². Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Umkirch im Übergangsbereich zwischen der Wohnbebauung im Süden und dem Gewerbegebiet im Norden. Im Süden verläuft die Snewlinstraße, im Westen die Straße Am Gansacker, die beide in einem schmalen Streifen in die Planungen integriert werden. Im Norden grenzen gewerbliche Nutzungen, im Osten der bestehende Wald an das Plangebiet an. Im Osten werden bisher unbeplante Flächen in einer Größe von etwa 1.570 m² neu in die Planungen aufgenommen.

Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt).



Plangebiet (rot markiert), unmaßstäblich (Luftbild Quelle: LUBW)

3 PLANUNGSVERFAHREN

Die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“ wird im Regelverfahren durchgeführt mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Verfahrensablauf:

12.03.2018	Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“ und Erlass örtlichen Bauvorschriften für den Änderungs- und Erweiterungsbereich. Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung.

09.04.2018 – 11.05.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 29.03. mit Frist bis 11.05.2018	Frühzeitige Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
24.09.2018	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, billigt den geänderten Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
__.__.____ - __.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __.__. mit Frist bis __.__.____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“ und die örtlichen Bauvorschriften für den Änderungs- und Erweiterungsbereich gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

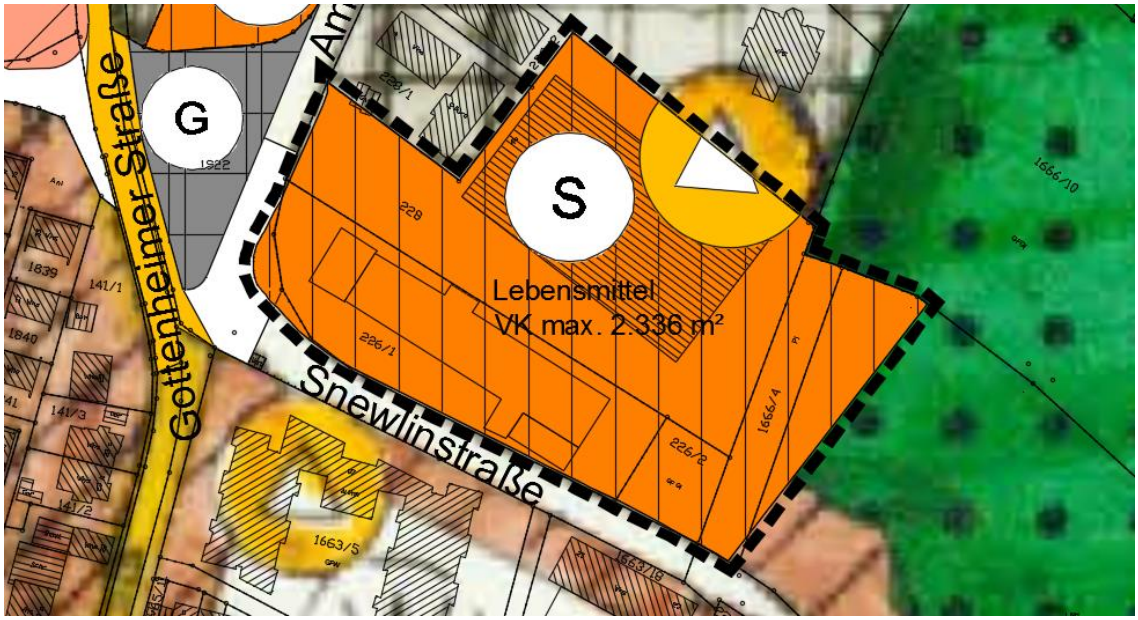
4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Änderung und Erweiterung überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Darüber hinaus reicht das Plangebiet im Osten in den bestehenden Wald, sowie die dargestellte Wohnbaufläche hinein. Die nun vorliegende 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans kann dementsprechend nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 1994
mit den eingepflegten Berichtigungen im Bereich des Gewerbegebiets Gansacker
sowie der Wohnbebauung In der Breite (Plangebiet rot umrandet, o.M.)

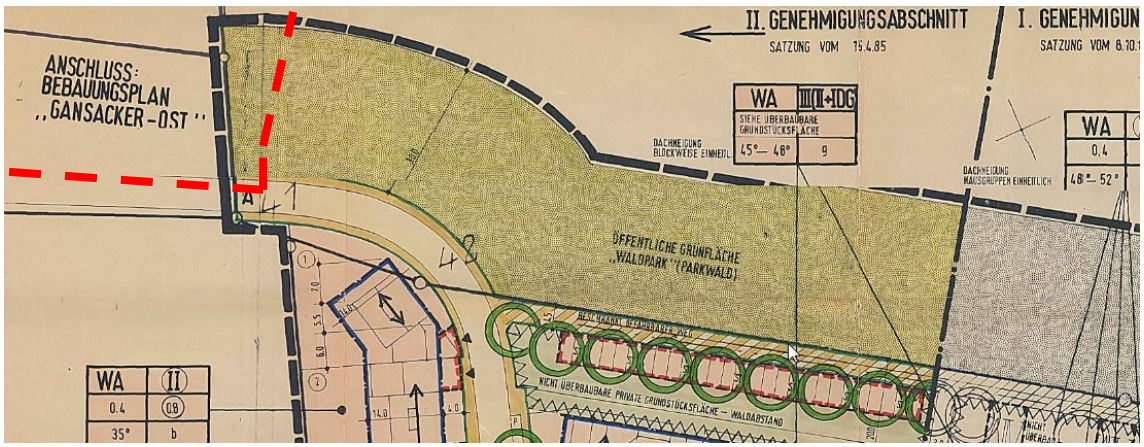
Dementsprechend erfolgt im Parallelverfahren die 5. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch. Inhalt dieser Änderung ist, den gesamten Bereich mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt sowie dem neu geplanten Getränkemarkt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Lebensmittel und einer Begrenzung der Verkaufsfläche insgesamt auf 2.336 m² darzustellen.



Darstellung der 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung, Stand Offenlage (o.M.)

5 ÜBERLAGERUNG ANDERER BEBAUUNGSPLÄNE

Durch die nun vorliegende 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gansacker werden zwei rechtskräftige Bebauungspläne teilweise überlagert und im Überlagerungsbereich entsprechend ersetzt. Der Bebauungsplan „Herrengarten II“ vom 20.07.1985 grenzt im Osten an den Bebauungsplan „Gansacker-Ost“ direkt an. Der Teilbereich, der durch die Erweiterung des Bebauungsplans überplant wird, war bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldpark“ (Parkwald) festgesetzt, in einem kleinen Teil auch als Verkehrsfläche.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Herrengarten II“ vom 20.07.1985 mit Darstellung des nun überlagerten Bereichs (rot),(Quelle: BürgerGIS LKBH)

Der Bebauungsplan „Gansacker Neufassung“ in der Fassung der 2. Änderung vom 03.03.2017 liegt westlich des Plangebiets und wird auf einer Fläche von etwa 94 m² überlagert. Hier soll durch die nun vorliegende Planung der Fußweg verbreitert werden. Darüber hinaus soll die Straßenführung im Kreuzungsbereich der tatsächlich realisierten Verkehrsfläche angepasst werden.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Gansacker Neufassung“ i.d.F. der 2. Änderung vom 03.03.2017 mit Darstellung des nun überlagerten Bereichs (rot),(Quelle: eigene Darstellung)

6 RAUMORDNERISCHE VERTRÄGLICHKEIT

Im Zuge der nun vorliegenden Planung soll der bestehende Getränkemarkt durch einen Neubau an anderer Stelle am gleichen Standort ersetzt werden. Im Rahmen einer bestandsorientierten Erweiterung soll dabei die Verkaufsfläche geringfügig erweitert werden. Um die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens zu prüfen, wurde eine „Auswirkungsanalyse Anbau Getränkemarkt an das E-Center in Umkirch“ erstellt. Diese liegt den Unterlagen bei. Sie kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben aus raumordnerischer Sicht verträglich ist, da sowohl das Konzentrations-, das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden. Auch das Integrationsgebot steht der Planung nicht entgegen, sieht doch der Regionalplan für „bestandsorientierte Erweiterungen“ ausdrücklich eine Ausnahme dahingehend vor, dass Vorhaben auch außerhalb der definierten Vorranggebiete zulässig sein können, sofern sie regionalplanerisch verträglich sind. Für die vorliegenden Planungen ist diese Regelung anzuwenden, so dass insgesamt aus raumordnerischer Sicht der geplanten Verlagerung des Getränkemarktes nichts entgegensteht.

Um die Annahmen der Auswirkungsanalyse zu sichern, d.h. die zulässige Verkaufsfläche für den gesamten Standort zu beschränken (E-Center und Getränkemarkt), wird in einem parallel eingeleiteten Verfahren die zulässige Verkaufsfläche sowie das Sortiment beschränkt, so dass der Bestand gesichert, eine zusätzliche Erweiterung jedoch nicht zulässig sein wird. Diese 10. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“ wird noch vor dem Satzungsbeschluss der nun vorliegenden 9. Änderung des Bebau-

ungsplans initiiert. Somit ist auch die langfristige Entwicklung des Lebensmittelmarktes an diesem zentralen Standort innerhalb der Gemeinde Umkirch gesichert.

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

7.1 Städtebau

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Plangebiet grundsätzlich neu zu ordnen. Die bestehende Bebauung aus Getränkemarkt und Gewerbeflächen entfällt, der neue Getränkemarkt wird nach Osten verlagert, so dass im direkten Anschluss, baulich aber getrennt, an den bestehenden Lebensmittelmarkt der neue Getränkemarkt errichtet wird. Dieser soll eine Verkaufsfläche von bis zu 570 m² aufweisen. Damit vergrößert sich die Verkaufsfläche des Getränkemarktes, da der bisherige eine Verkaufsfläche von etwa 300 m² aufweist. Im Zuge des Neubaus soll jedoch den heutigen Anforderungen an eine kundenfreundliche Gestaltung Rechnung getragen werden, so dass die Gänge breiter werden, die Kassenbereiche erweitert und auch ein größerer und repräsentativerer Eingangsbereich mit Windfang und entsprechenden größeren Räumlichkeiten für die Leergutrückgabe entstehen. Im Sinne einer bestandsorientierten Erweiterung soll der neue Getränkemarkt weiterhin den bestehenden Lebensmittelmarkt ergänzen, er soll jedoch für die Kunden großzügiger, einladender und orientierungsfreundlicher werden.



Vorentwurf, o.M. (Müller+Huber Architekten, September 2018)

Die Eingangsbereiche der beiden Märkte werden so zueinander orientiert, dass ein gemeinsamer Eingangsbereich entsteht, in dem auch die Einkaufswagenboxen sowie Fahrradstellplätze angeordnet sind. Städtebaulich entsteht so ein Winkelbau, in dessen Zentrum der Eingang liegt. Die Nebenräume des Lebensmittelmarktes sowie die Sanitärräume für die gastronomische Nutzung entsprechen ebenfalls nicht mehr den

heutigen Anforderungen und sollen dementsprechend erweitert, modernisiert und dem Bedarf angepasst werden. So wird auf einen Teilbereich des neuen Getränkemarktes im nördlichen Bereich ein zweites Geschoss aufgesetzt, so dass hier die Nebenräume angeordnet werden sollen. Bisher waren sie in einer Zwischenebene im Lebensmittelmarkt angeordnet, diese soll entfallen, so dass diese bisher organisatorisch ungünstige Zwischenebene entfällt.

Die verbleibenden Flächen westlich der Märkte können so für Stellplätze genutzt werden, die entsprechend angeordnet und großzügig gestaltet werden. Es entsteht eine Bebauung, die sich nach Süden und Westen öffnet und das Wohngebiet gegenüber dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet abgrenzt. Darüber hinaus wird die Parkplatzsituation geordnet, so dass das gesamte Plangebiet aufgeräumter, einladender und offener wirkt. Eine notwendige Lärmschutzwand entlang der Snewlinstraße (siehe Kapitel 7.3) wird errichtet, so dass die südlich angrenzenden Wohngebiete vor Emissionen geschützt werden.

7.2 Architektur

Ziel ist es, die Gesamtsituation deutlich aufzuwerten und einen modernen Nahversorgungsmarkt mit angrenzendem Getränkemarkt zu errichten. Beim bestehenden Lebensmittelmarkt soll v.a. die Technik auf den neuesten Stand aufgewertet werden, aber auch die Fassaden werden modernisiert. Der ergänzende Getränkemarkt wird vollständig neu errichtet, angrenzend an den bestehenden Lebensmittelmarkt. Durch die Neubebauung soll auch der in den Lebensmittelmarkt integrierte Backshop durch einen gastronomischen Bereich sowie notwendige Sanitäranlagen erweitert werden, es werden jedoch baulich 2 getrennte Märkte bleiben, die nur durch einen gemeinsamen Eingangsbereich miteinander verbunden sind. Die Fassaden beider Märkte sollen durch Holzelemente gestaltet werden, im Eingangsbereich dominiert Glas, so dass im Winkel ein heller Eingangsbereich entsteht, der von den beiden Märkten umgeben wird.

7.3 Verkehr und Schallschutz

Die Planungen sehen vor, die unterschiedlichen Verkehre im Plangebiet weitestgehend voneinander zu trennen. So erfolgt die Anlieferung für beide Märkte über eine Zufahrt im Osten der neuen Bebauung und liegt dann hinter dem neuen Getränkemarkt. So kann optisch und akustisch eine Abschirmung der Anlieferung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung aber auch gegenüber den Kunden erreicht werden. Darüber hinaus werden hier auch Mitarbeiterstellplätze in ausreichender Zahl angeordnet, so dass klare Verkehrsströme definiert werden. Eine Ausnahme bildet die Anlieferung für Frischwaren mit Kühllastern. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen wird diese weiterhin auf der Westseite des Lebensmittelmarktes stattfinden, da nur so die notwendigen Kühlketten sichergestellt werden können.

Auf der Westseite des Plangebiets werden die Kundenstellplätze angeordnet. Insgesamt wird ein Parkplatz mit 130 Stellplätze in Zukunft ausreichend Stellplatzfläche bieten, so dass in der Umgebung kein zusätzlicher Suchverkehr zu erwarten ist. Die Anordnung der Stellplätze wird dabei im Vergleich zur Bestandssituation optimiert und durch entsprechende Baumpflanzungen und die Fahrgassen strukturiert.

Die entlang des Plangebiets verlaufenden Fußwege werden aufgewertet und teilweise verbreitert, so dass im Westen ein Fußweg mit 2,5 m und im Süden mit 2,0 m entsteht.

In einer entsprechenden schalltechnischen Untersuchung wurde überprüft, ob durch diese Planungen die angrenzende Wohnbebauung nachteilig beeinträchtigt wird. Die Untersuchung wurde vom Büro Heine + Jud durchgeführt und liegt den Unterlagen bei.

Es werden sowohl die Anlieferung und die daraus resultierenden Belastungen, als auch die geplante Stellplatzfläche untersucht. Im Ergebnis wurden verschiedene Maßnahmen definiert, so dass sichergestellt ist, dass die angrenzende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird. So werden zum einen organisatorische Maßnahmen getroffen, wie die Beschränkung der Öffnungszeiten der Märkte oder die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf dem Parkplatz. Auf der anderen Seite werden auch bauliche Maßnahmen zum Schallschutz umgesetzt, wie die Errichtung einer Lärmschutzwand und eines Carports entlang der Snewlinstraße, die bauliche Ausführung der Fahrgassen auf dem Parkplatz oder die Anordnung und Ausführung der Nebenanlagen (Einkaufswagenboxen). Insgesamt kann durch diese Maßnahmen sichergestellt werden, dass bei den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen die Grenzwerte eingehalten werden.

7.4 Natur, Umwelt und Flächeninanspruchnahme

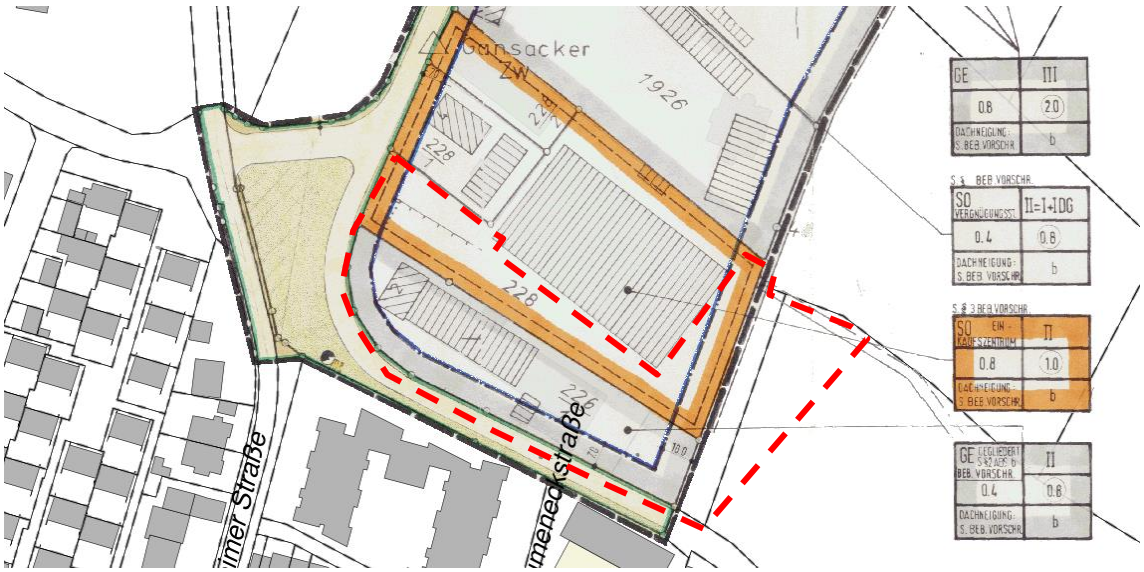
Im Zuge der Neuplanung und Verlagerung des Getränkemarktes an die Ostseite des Lebensmittelmarktes werden durch die Neubebauung Flächen in Anspruch genommen, die bisher als Zufahrt und Stellplatzfläche genutzt wurden. Um weiterhin die Märkte im Nordosten anliefern zu können, wird die Zufahrt für den Anlieferverkehr sowie die notwendigen Mitarbeiterstellplätze nach Osten verlagert. Hierfür wird ein Teil des Flurstücks Nr. 1666/3 neu in Anspruch genommen. Hier ist bisher Wald, der gekennzeichnet ist von wenigen hohen Bäumen und vielen Büschen und Sträuchern. Im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplanänderung wird diese Waldinanspruchnahme thematisiert und entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen bewertet.

8 PLANUNGSRECHTLICHE INHALTE DER ÄNDERUNG

Die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“ betrifft sowohl die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Darüber hinaus werden neue örtliche Bauvorschriften erlassen.

8.1 Änderungen zeichnerischer Teil

Die Abgrenzung der nun vorliegenden 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“ basiert auf der Notwendigkeit die planungsrtechtlichen Grundlagen an die aktuellen konkreten Planungen anzupassen. Der bestehende Lebensmittelmarkt soll vor allem technisch aufgewertet werden. Da dies jedoch innerhalb der rechtskräftigen Festsetzungen möglich ist, soll hier der Bebauungsplan nicht geändert werden, so dass nur die Flächen für den Neubau des Getränkemarktes sowie der Stellplatz- und Anlieferungsbereiche neu überplant wird. In einem weiteren Verfahren (10. Änderung des Bebauungsplans) wird dann lediglich textlich die Art der baulichen Nutzung geändert, so dass die zulässige Verkaufsfläche sowie das Sortiment bestimmt werden. Dieses Verfahren wird parallel zur nun vorliegenden 9. Änerung initiiert und zeitnah beendet.



Ausschnitt BPL „Gansacker - Ost mit Darstellung des Deckblattbereichs (rot umrandet)
unmaßstäblich

Der bestehende Bebauungsplan setzt das Plangebiet unterschiedlich fest. Im Norden ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum dargestellt, im Süden ein Gewerbegebiet, dass aufgrund der Nähe zum südlich angrenzenden Wohngebiet in seiner Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt ist. Im Osten werden bisher nicht in Anspruch genommene Flächen neu in die Planungen integriert, wobei jedoch das schmale Flurstück (Flst.Nr. 1666/4) tatsächlich schon seit der Errichtung des Lebensmittelmarktes als Zufahrt genutzt wird und dementsprechend bereits vollständig versiegelt ist. Darüber hinaus werden auch schmale Teilflächen der westlich und südlich angrenzenden Verkehrsflächen in die Planungen integriert.

Der bestehende Bebauungsplan setzt für die Teilbereiche des Sondergebietes eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,0 fest bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen. Im Bereich des Gewerbegebietes ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 bei 2 Vollgeschossen zulässig. Die Baugrenze liegt paralell zur Verkehrsfläche in einem Abstand von 7 m, so dass fast das gesamte Plangebiet als überbaubare Fläche dargestellt ist. In beiden Bereichen ist darüber hinaus die besondere Bauweise festgesetzt, nach der auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m bis zu 100 m zulässig sind.

Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der nun vorliegenden 9. Bebauungsplanänderung und Erweiterung soll das Plangebiet fast vollständig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Getränkemarkt dargestellt werden. Im Süden und Westen werden kleine Teilbereiche als Verkehrsfläche in der Planung dargestellt, hier sollen die bestehenden Gehwege neu errichtet und verbreitert werden, so dass die Fußwegeverbindungen zu den angrenzenden Wohngebieten aufgewertet werden. Durch ein Deckblatt wird die Planzeichnung angepasst.

Baugrenze

Im Zuge der Änderung wird neben der Art der baulichen Nutzung die Baugrenze verändert. Sie wird eng an die konkrete Planung angepasst, so dass nun ein deutlich kleinerer Teil des Grundstücks als überbaubare Fläche dargestellt wird. Durch diese Darstellung wird sichergestellt, dass die vorliegende Planung mit einem zusammenhän-

genden Winkelbau umgesetzt wird und nicht noch weitere hochbaulich in Erscheinung tretende Anlagen im Plangebiet errichtet werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls an die konkreten Planungen angepasst, so dass eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt werden. Auf die Definition der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da bei Lebensmittelmärkten diese Beschränkung nicht zweckdienlich ist, wenn es um die Beschreibung und die Definition der Kubatur geht. Dementsprechend werden in die Planungen Angaben zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) sowie zur zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ergänzt. Diese bilden präzise die zulässige Kubatur der geplanten Bebauung ab, die sich in die Umgebung einpasst und für einen Getränkemarkt angemessen ist. Es wird dabei unterschieden in einen nördlichen Bereich, hier ist die zulässige Gebäudehöhe so definiert, dass 2 Vollgeschosse realisiert werden können, da hier die Nebenräume auf den Getränkemarkt aufgesetzt werden sollen. Im südlichen Bereich ist die Gebäudehöhe niedriger, so dass hier nur der Markt realisiert werden kann, ohne ein weiteres Geschoss. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass das vorliegende Konzept umgesetzt werden kann, so dass ein Winkelbau mit einer höheren Bebauung im Scharnierbereich entsteht. Dies passt sich gut in die umgebende Bebauung ein und gestaltet den Übergang zwischen der südlich angrenzenden Wohnbebauung und der nördlichen Gewerbezone harmonisch.

Stellplatzzonen / Zufahrten

Außerhalb der überbaubaren Fläche ist fast der gesamte Geltungsbereich innerhalb des Sondergebietes als Stellplatzfläche in der Planzeichnung dargestellt, so dass im Osten die notwendigen Mitarbeiterstellplätze und im Westen die Kundenstellplätze errichtet werden können. Sie haben durchweg einen Abstand von mindestens 0,5 m zur angrenzenden Verkehrsfläche, so dass zwischen den Stellplätzen und den Fußwegen ein angemessener Abstand besteht, in dem eine Begrünung vorgesehen ist. Um eine gewisse Flexibilität der Planungen zu ermöglichen, wird der gesamte Parkplatzbereich als Stellplatzfläche dargestellt, so dass die Planungen zur Lage der einzelnen Stellplätze bei Bedarf noch angepasst werden kann. Ziel ist es jedoch, entsprechend der beiden Zufahrten die Fahrgassen und Stellplätze anzulegen, so dass ein attraktiver, orientierungsleichter Kundenparkplatz entsteht.

Insgesamt werden 3 Zufahrten durch die Planungen ermöglicht, zwei für Kunden und eine im Osten für die Mitarbeiter sowie die Zulieferer. Auf diese Weise können die Verkehre voneinander getrennt werden, so dass sowohl die Attraktivität der Märkte als auch die Sicherheit der Kunden verbessert wird. Für die Kunden gibt es die Möglichkeit von Süden von der Snewlinstraße zuzufahren, sowie im Westen von der Straße Am Gansacker, so dass kurze Wege zu den angrenzenden Wohngebieten gegeben sind und starke Belastungen auf den Verkehrsflächen vermieden werden.

Zonen für Nebenanlagen

In die Planzeichnung werden insgesamt 3 Zonen für Nebenanlagen (Na) aufgenommen. Diese dienen der Unterbringung von Werbeanlagen, so dass deren Verortung im Plangebiet beschränkt ist (siehe hierzu auch Kapitel 8.2).

Maßnahmen zum Immissionsschutz

Neu in die Planzeichnung werden die Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen aufgenommen. Ein schalltechnisches Gutachten definiert diese. Innerhalb der dargestellten Fläche F1 ist ein Carport mit definierten Mindestmaßen zu errichten, entlang der Darstellung F2 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m. Diese Maß-

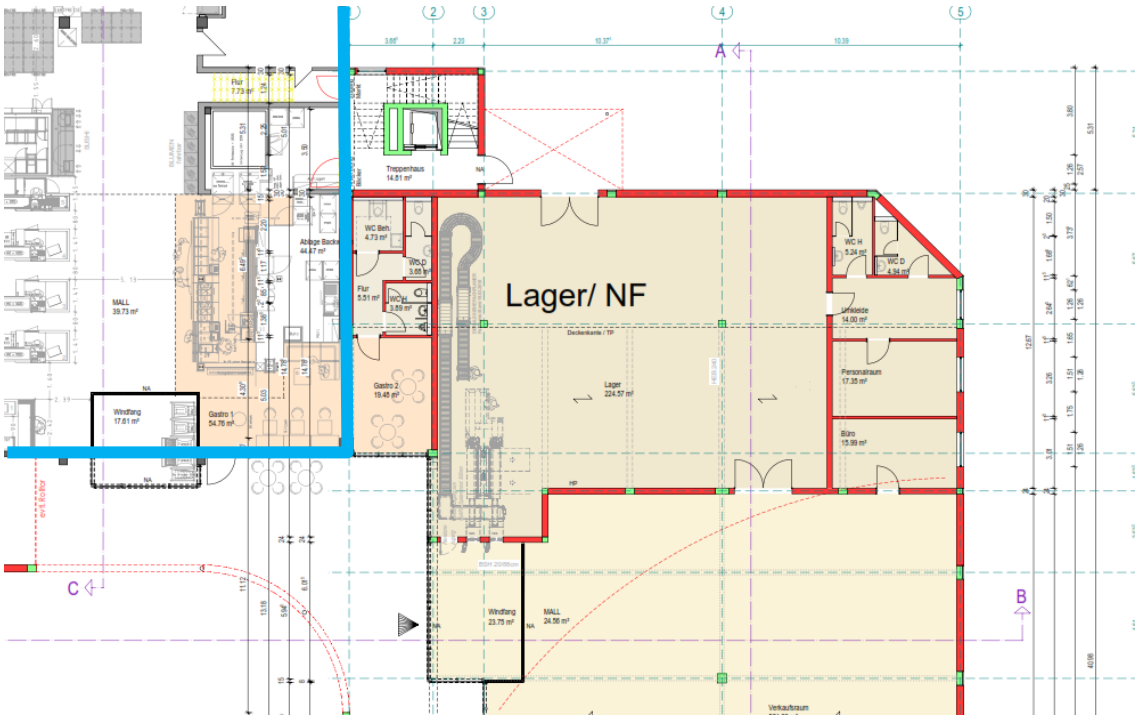
nahmen sind zwingend notwendig, um die südlich angrenzende Wohnbebauung vor Lärmbelastungen zu schützen.

8.2 Änderungen in den textlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll im Zuge der nun vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplans geändert werden, so dass hier zukünftig ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 570 m² zulässig ist. Branchentypische Randsortimente wie Partyartikel oder Lebensmittel sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt, so dass wirklich nur das Angebot im Sinne eines Getränkemarktes entstehen kann und nicht der Lebensmittelmarkt erweitert wird. Bisher war der Getränkemarkt im Gewerbegebiet, so dass er mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² zulässig gewesen wäre. Nun wird die Verkaufsfläche auf 570 m² beschränkt, so dass das bestehende Angebot erhalten sowie dessen Präsentation verbessert werden kann, ohne jedoch das Angebot über die Funktion als Nahversorgung hinaus zu erweitern.

Neben dieser Nutzung als Getränkemarkt wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen, dass auch Nebenräume und –anlagen, Eingangsüberdachungen sowie Stellplätze des angrenzenden Sondergebiets Einkaufszentrum zulässig sind. Um eine Erweiterung der gastronomischen Flächen des Backshops sowie der sanitären Anlagen zu ermöglichen werden Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet zugelassen. Die aktuellen Planungen sehen vor, den Lebensmittelmarkt geringfügig zu erweitern, da öffentliche sanitäre Anlagen (behindertengerecht) zur Verfügung gestellt werden müssen, diese jedoch nicht innerhalb der bestehenden Kubatur untergebracht werden können. Darüber hinaus sollen die bisher in einer Zwischenebene untergebrachten Nebenräume auf den geplanten Getränkemarkt verlegt werden, so dass die Zwischenebene entfallen kann, da diese aus organisatorischen Gründen immer wieder zu suboptimalen Lösungen geführt hat. So soll hinter dem Backshop eine entsprechende sanitäre Anlage angelegt werden, die dann durch die geringfügig erweiterte gastronomische Fläche zu erreichen ist. Baulich ist diese Erweiterung nur vom Lebensmittelmarkt zugänglich, so dass beide Märkte voneinander getrennt bleiben. Im Norden des Getränkemarktes wird ein Treppenhaus mit einem Zugang vom bestehenden Lebensmittelmarkt angebaut, hier wird der Zugang zum Obergeschoss geschaffen.



Planung des neuen sanitären Bereichs, in blau der Bestand des Lebensmittelmarktes, in rot der Neubau (o.M., Müller+Huber Architekten, Februar 2018)

Stellplätze und Nebenanlagen für beide Märkte sind im Plangebiet zulässig, da die Stellplatzfläche beiden Märkten zugeordnet ist und auch gemeinsame Einkaufswagenboxen und Fahrradabstellplätze angelegt werden sollen. Eine jeweilige Zuordnung zu den Märkten ist nicht sinnvoll, da sie in der Realität wohl nicht praktisch umgesetzt werden würde. Darüber hinaus sollen ja gerade Synergieeffekte genutzt werden, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst effizient die Fläche zu nutzen.

Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird neu geregelt, da sie bisher nur als Ausnahmen zulässig waren. Jetzt wird definiert, dass größere Nebenanlagen mit mehr als 35 m³ Bruttorauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind, so dass die Bebauung konzentriert wird. Nur kleinere, nicht massiv baulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind innerhalb des gesamten Plangebiets zulässig, so dass beispielsweise Einkaufswagenboxen frei angeordnet werden können. Insgesamt wird die maximal zulässige Höhe der Nebenanlagen auf 3,0 m begrenzt, so dass sie sich entsprechend in die Umgebung einpassen. Die durch die Anforderungen des Schallschutzes notwendigen Nebenanlagen (Carport und Mauer) sind von dieser Begrenzung der zulässigen Höhe ausgenommen, da sowohl der Carport aus auch die Mauer eine Mindesthöhe einhalten müssen, um der geplante abschirmende Wirkung zu erreichen. Anlagen die der Versorgung des Plangebiets dienen, sind überall zulässig, so dass zum Beispiel Trafostationen je nach konkretem Bedarf im Plangebiet angeordnet werden können.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung (Deckblatt) über Angaben zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie durch Höhenangaben der

Erdgeschossfußboden- und Gebäudehöhe definiert. Alle Werte wurden so gewählt, dass das vorliegende Konzept umgesetzt werden kann, sich die Bebauung jedoch auch in die Umgebung einfügt. Die festgesetzten Höhen dürfen durch technisch notwendige bauliche Anlagen überschritten werden, jedoch begrenzt auf eine Fläche von 10 % der Dachfläche und auf eine Höhe von 1,5 m. Nur Solaranlagen unterliegen keiner flächenhaften Beschränkung und können die Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten, so dass die Errichtung einer entsprechenden Anlage möglich ist, ohne dadurch die Ausnutzbarkeit des Plangebiets zu verringern. So möchte die Gemeinde eine entsprechende Nutzung ermöglichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Stellplätze und deren Zufahrten überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 1,0. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll so die heute bereits fast vollständig versiegelte Fläche effizient genutzt werden, um die notwendige Neuinanspruchnahmen bisher nicht genutzter Flächen zu reduzieren. Um die Eingriffe in die Natur und Landschaft zu minimieren werden entsprechende Maßnahmen, wie die Begrünung der Dächer oder die Herstellung der Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen (siehe unten).

Garagen, Carports und Stellplätze

Die Festsetzung zu den Garagen, Carports und Stellplätzen wird dahingehend geändert, dass baulich in Erscheinung tretende Anlagen wie Garagen und Carports nur innerhalb des Baufensters zulässig sind. Eine Ausnahme bildet ein Carport, der als Maßnahme zum Immissionsschutz innerhalb der dargestellten Fläche F1 zu realisieren ist. Somit sind diese Anlagen eindeutig verortet. Stellplätze hingegen sind großzügiger zulässig, sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch innerhalb der Zonen für Stellplätze. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 0,5 m einhalten. Ziel der Planungen ist es, die notwendigen Stellplätze im Plangebiet unterzubringen.

Festsetzungen zum Schutz des Grundwassers § 12

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war eine Unterkellerung der Bebauung ausgeschlossen. Diese Festsetzung soll nun dahingehend geändert werden, dass ein Bauen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels nicht zulässig ist und darüber bauliche Anlagen entsprechend ausgestaltet werden müssen, so das eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu erwarten ist. Aus dem geotechnischen Bericht wird deutlich, dass das Grundwasser hoch ansteht, das mittlere Hochwasser liegt etwa bei 203,30 (Südost) – 203,95 mNN (Nordwest). Sollte im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung die Notwendigkeit entstehen, in den Untergrund einzugreifen, ist nachzuweisen und sicherzustellen, dass die Bebauung nicht in das Grundwasser eingreift.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 14

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung oder die Verkleidung von Dachaufbauten mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sollen die Außenbeleuchtungen entsprechend gestaltet sein. Gerade im Randbereich zum bestehenden Wald schützt diese Beleuchtung vor einer Fallenwirkung für Insekten, so dass eine Beeinträchtigung dieser vermieden wird.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 15

Um eine angemessene Begrünung des Plangebiets zu ermöglichen und die große Stellplatzfläche zu gliedern und zu gestalten werden Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets sowie zur Verbesserung des Kleinklimas festgesetzt. Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche sollen jeweils ein standortheimischer Laubbaum sowie zwei Sträucher gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Auch offene und ebenerdige Stellplätze sollen durch entsprechende Pflanzungen überstellt werden, so dass eine Durchgrünung der Stellplatzflächen gewährleistet ist. So wird festgesetzt, dass je 11 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Die Anordnung der Bäume im Plangebiet ist dabei jedoch frei wählbar, so dass die Gestaltung der Stellplatzflächen flexibel bleibt, eine angemessene Durchgrünung jedoch gesichert ist. Die Qualität der Baumstandorte wird ebenfalls festgesetzt, so dass auch langfristig sichergestellt ist, dass die Bäume am Standort erhalten bleiben.

Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen § 16

Das Plangebiet liegt innerhalb einer bebauten Umgebung in Umkirch. Im Zuge der nun vorliegenden 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gansacker-Ost wurden in einer schalltechnischen Untersuchung vom Büro HEINE + JUD die verschiedenen Immissionen untersucht und bewertet. Diese Untersuchung liegt als Anlage der Bebauungsplanänderung bei. Das Ergebnis der Untersuchung verdeutlicht, dass zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden, um vor allem den durch den Kundenparkplatz generierten Lärm abzuschirmen. Diese Maßnahmen sind entweder organisatorisch oder baulich. Die organisatorischen Maßnahmen wie die Beschränkung der Öffnungszeiten oder das Schließen des Parkplatzes in den Nachtstunden werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen den Betreibern und der Gemeinde Umkirch gesichert. Die baulichen Maßnahmen wie die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Snewlinstraße, des Carports im Süden oder die Lage und Gestaltung der Einkaufswagenboxen werden durch entsprechende Festsetzungen in der nun vorliegenden 9. Bebauungsplanänderung und Erweiterung festgesetzt. Alle Maßnahmen zusammen ergeben einen umfangreichen Schutz der angrenzenden Wohnbebauung, so dass die heute bestehenden Nutzungskonflikte minimiert und die geltenden Grenzwerte eingehalten werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 17

Im Plangebiet ist eine Fläche dargestellt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegen ist, zugunsten des Leitungsträgers. Dadurch werden der Bestand und der Betrieb der Leitungen gesichert. Hier liegen verschiedene Leitungen, die heute im bestehenden Gehweg liegen. Aufgrund der Verlagerung des Gehweges werden diese zukünftig unter den Stellplätzen liegen.

9 ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie - rein äußerlich - in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um eigenständige Satzungen.

Mit dem Bebauungsplan „Gansacker – Ost“ von 1984 wurden die Gestaltungsreglements zusammen mit den übrigen Bebauungsvorschriften als Festsetzungen erlassen. Da dies aktuell nicht mehr zulässig ist, werden die bauordnungsrechtlichen Gestal-

tungsvorschriften (§§ 8, 9 und 10) von 1984 für den Änderungs- und Erweiterungsbereich außer Kraft gesetzt und insgesamt neue örtliche Bauvorschriften für den Änderungs- und Erweiterungsbereich erlassen. Dabei wurden die Gestaltungsfestsetzungen überprüft, vereinfacht und an die heutigen stadtplanerischen Zielsetzungen angepasst.

Dachgestaltung

Um zeitgemäße Dachformen zu ermöglichen, die sich in die örtlichen Strukturen einpassen, wird die Festsetzung zu den möglichen Dachformen präzisiert. So sind nun Flachdächer, flach geneigte Dächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig. Durch diese Festsetzung hat der Bauherr einen großen gestalterischen Spielraum, die neuen Gebäude passen sich jedoch trotzdem in die vorhandene Dachlandschaft ein, so dass ein harmonisches Ortsbild erhalten bleibt. Darüber hinaus werden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen ausgeschlossen, da diese nicht ortstypisch sind. Flachdächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 10° und Flachdächer von Nebengebäuden müssen begrünt werden, so dass die Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert werden.

Werbeanlagen

Die Einschränkung von Werbeanlagen erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ soll verhindert werden, gleichzeitig soll den Märkten jedoch eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung solcher Anlagen geboten werden. Dementsprechend wird zum einen die Lage der Werbeanlagen beschränkt. So werden in der Planzeichnung Flächen ausgewiesen (Na) in denen die Werbeanlagen angeordnet werden können. Insgesamt sind so 3 Standorte möglich. Darüber hinaus ist die Anordnung an den Hauptgebäuden zulässig, so dass den Märkten ausreichend Möglichkeit gegeben wird, auf sich aufmerksam zu machen. Zum anderen wird die zulässige Größe der Werbeanlagen begrenzt, so dass ein übermäßiges Inerscheinungtreten vermieden wird. Um zu verhindern, dass große Teil der Fassade mit Werbeanlagen zugedeckt werden, wird daher festgesetzt, dass die einzelne Werbeanlage am Gebäude nicht größer als 10 m², und die Werbeanlagen in der Summe nicht mehr als 10 % der zugehörigen Fassaden aufweisen darf. Auch für die Werbeanlagen im gesamten Plangebiet werden entsprechende Festsetzungen aufgenommen, so dass Pylone und Werbefahren definiert sind und den Märkten die Möglichkeit gegeben wird, hinreichend auf sich aufmerksam zu machen. So werden freistehende Werbeanlagen über die maximale Größe ihrer Ansichtsflächen definiert, sowie in der zulässigen Höhe. Auch die Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, so dass vor allem gestalterisch aufdringliche Werbung mit schrillen oder wechselnden Lichteffekten sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen sind. Diese Festsetzungen wurden gewählt, um nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Vorschriften zu Werbeanlagen werden in den Änderungsbereich neu aufgenommen, da dazu im ursprünglichen Bebauungsplan keine Aussagen gemacht werden. Diese Regelungen sollen die Werbung und Wiedererkennung von den Märkten unterstützen, den gestalterischen Gesamteindruck des Gebietes bzw. des Straßenbildes jedoch nicht beeinträchtigen.

Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen werden Stacheldraht als ortsuntypisches Material und Nadelgehölzhecken als Einfriedungen nicht zugelassen. Stacheldraht ist in einem öffentlich zugänglichen Bereich nicht erwünscht, da Gefahren vor allem für Kinder und Tiere davon ausgehen. Nadelgehölzhecken sollen ausgeschlossen werden, da diese das Ortsbild stark prägen, jedoch meist aus standortfremden Sträuchern bestehen, so

dass die ökologische Qualität, die viele Hecken neben der abgrenzenden Wirkung erfüllen, eingeschränkt ist.

Darüber hinaus werden aus gestalterischen Gründen Draht- und Maschendrahtzäune nur zugelassen, wenn sie in Verbindung mit einer Heckenhinterpflanzung stehen. Vor allem bei diesen Zäunen ohne Hinterpflanzung ist die abgrenzende Wirkung sehr massiv. Um ein freundliches und attraktives Ortsbild zu schaffen, werden daher Heckenhinterpflanzungen vorgeschrieben.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen sollen insgesamt eine angemessene und angenehme Eingrünung des Plangebiets gewährleisten und das zu massive Inerscheinungtreten der Zäune und Hecken verhindern.

Müllstandorte

Die Festsetzungen zu den Standorten für Abfallbehälter bzw. ihrer Gestaltung dienen der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchs- und Lärmimmissionen.

Grundstücksgestaltung

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Sicherung unversiegelter Flächen sind unbebaute Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

10 ÄNDERUNGEN BEI DEN HINWEISEN

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bisher keine Hinweise enthalten. Dementsprechend werden diese neu aufgenommen, so dass auf verschiedene Themen wie zum Beispiel im Bereich des Denkmal- oder Bodenschutzes sowie des Hochwassers hingewiesen wird. Auch werden Hinweise zum Artenschutz und zum Waldabstand aufgenommen.

11 UMWELTBELANGE

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigefügt.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dieses sog. „Scoping“ wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung durchgeführt. Das Scopingpapier wird durch die Planungsgruppe Landschaft und Umwelt aus Freiburg-Hochdorf erarbeitet, es liegt den Unterlagen als Teil 2 der Begründung bei.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden in den Bebauungsplan integriert.

12 HOCHWASSER

Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten liegen kleine Teile des östlichen Plangebiet innerhalb eines geschützten HQ_{100}-Bereich, d.h. hier wurde durch entsprechende Schutzmaßnahmen das Risiko eines Hochwasserereignisses minimiert, so dass hier entsprechende Ereignisse statistisch seltener zu erwarten sind und das Gebiet entsprechend einem HQextrem zu bewerten ist. Weitere Teilflächen im Süden liegen im Bereich des HQ_{extrem}. Bei der Neubebauung sollte auf eine hochwasserangepasste Bauweise geachtet werden, dies ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn durchzuführen.

13 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist über die Snewlinstraße sowie die Straße Am Gansacker bereits erschlossen. Da es sich bei den Planungen lediglich um eine Erneuerung der bestehenden Nutzung handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung ausreichend gewährleistet ist. Auch die technische Infrastruktur ist bereits vorhanden und wird durch die nun vorliegende 9. Bebauungsplanänderung und Erweiterung nicht berührt. Nur im Bereich des Regenwassers wird es durch die großflächige Dachbegrünung und die damit verbundene Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers zu einer Entlastung des Systems kommen.

Die Verfügbarkeit von ausreichend Löschwasser in einem Notfall wurde durch den Wassermeister der Gemeinde Umkirch geprüft. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

14 KOSTEN

Alle entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden vom Investor getragen, so dass durch die Bebauungsplanänderung und Erweiterung auf die öffentliche Hand keine Kosten zukommen.

15 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

16 STÄDTEBAULICHE DATEN

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 8.297 m², von denen 7.890 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Getränkemarkt und 407 m² als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Gemeinde Umkirch, den __.__.____

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

Walter Laub, Bürgermeister

Der Planverfasser