

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ..	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten.	5
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht	6
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz.....	7
A.5	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr	7
A.6	Regierungspräsidium Freiburg – Forstpolitik und Forstliche Förderung	8
A.7	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	8
A.8	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	9
A.9	Regionalverband Südlicher Oberrhein	11
A.10	Handelsverband Südbaden e.V.....	12
A.11	ED Netze GmbH.....	13
A.12	Amprion GmbH.....	13
A.13	PLEdoc GmbH.....	13
A.14	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	14
A.15	Stadt Freiburg im Breisgau – Stadtplanungsamt.....	14
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	20
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB – Abfallwirtschaft	20
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz.....	20
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	20
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation	20
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst	20
B.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Struktur- und Wirtschaftsförderung	20
B.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung und Landentwicklung.....	20
B.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	20
B.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulasträger.....	20
B.10	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	20
B.11	Deutsche Telekom Technik GmbH.....	20
B.12	bnNETZE GmbH.....	20
B.13	Unitymedia BW GmbH.....	20
B.14	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	20
B.15	TransnetBW GmbH	20
B.16	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	20
B.17	Gemeinde March	20
B.18	Gemeinde Gottenheim.....	20
B.19	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege.....	20
B.20	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 55 – Naturschutz, Recht.....	20
B.21	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 – Straßenplanung.....	20
B.22	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt.....	20
B.23	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden.....	21

B.24	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 82 – Forsteinrichtung und Forstliche Geoinformation	21
B.25	Abwasserzweckverband Staufener Bucht	21
B.26	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	21
B.27	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	21
B.28	Gemeindewerke Umkirch GmbH	21
B.29	Handwerkskammer Freiburg	21
B.30	Landesnaturschutzverbände LNV/BUND/NABU	21
B.31	Polizeipräsidium Freiburg	21
B.32	terraneis bw GmbH	21
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	21

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 06.11.2018)	
A.1.1	<p>In § 1 und § 4 des Satzungsentwurfs wird auf den Bebauungsplan in der Fassung der 9. Änderung (Getränkemarkt) verwiesen. Die Offenlage dieser 9. Änderung erfolgt jedoch gleichzeitig mit der 10. Änderung (Lebensmittelmarkt). Beide Änderungen lassen sich nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln, beide Änderungen sind aber aus dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren entwickelt.</p> <p>Die vorliegende 10. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Dies ist für die 9. Änderung wegen der Erweiterung in den Außenbereich hinein nicht möglich. Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB könnte ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wäre dann im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Da die 9. und 10. Änderung jedoch in unmittelbaren Kontext stehen, wird es wohl kaum sinnvoll oder erforderlich sein, das Verfahren zur 10. Änderung vor dem Verfahren zur 9. Änderung abzuschließen. Vielmehr macht es Sinn, beide Verfahren nach Rechtswirksamkeit der betreffenden Änderung des Flächennutzungsplans gleichzeitig abzuschließen.</p>	<p>Der Sachverhalt wird richtig dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert. Beide Verfahren (9. Und 10. Änderung des Bebauungsplans) sollen erst nach der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht werden, so dass sie dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein werden.</p>
A.1.2	<p>Ein Verweis auf die Fassung der 9. Änderung im Satzungstext oder der Begründung ist in diesem Zusammenhang allerdings nicht zielführend. Stattdessen sollte in beiden Verfahren auf die aktuell gültige Fassung der 8. Änderung verwiesen werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
A.1.3	<p>In § 4 des Satzungsentwurfs wird ausgeführt, dass § 3 (ohne Rechtsnormangabe) für den Deckblattbereich ergänzt wird. § 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen sollte in diesem Zusammenhang mit Angabe der Rechtsnorm benannt werden.</p>	<p>Die Rechtsnorm wird entsprechend ergänzt, ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO wird festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.4	Im Zuge der 10. Änderung erfolgt keine Änderung des zeichnerischen Teils. Insofern ist es auch irreführend, auf einen Deckblattbereich zu verweisen. Wir regen an statt „Deckblattbereich“ den Begriff „Änderungsbereich“ zu verwenden.	Die Planungen wurden überarbeitet, so dass nun doch ein Deckblatt angefertigt wird. Der Satzungstext wird überarbeitet.
A.1.5	Wir regen an zu prüfen, ob § 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen tatsächlich um den ausgeführten Text lediglich ergänzt oder vielmehr doch ersetzt werden soll. Eine bloße Ergänzung führt unseres Erachtens zu Widersprüchlichkeiten der Festsetzung.	Der Anregung wird gefolgt, § 3 wird ersetzt, es wird nun ein eigenständiges Sondergebiet Lebensmittelmarkt ausgewiesen.
A.1.6	Nach Abschluss der 10. Änderung in der vorliegenden Form würde für die Grundstücke Flst.Nrn. 228/1 und 228/2 ein Teilbereich verbleiben, in welchem weiterhin ein Sondergebiet Einkaufszentrum ohne Flächenbegrenzung für Einzelhandelsnutzungen festgesetzt wäre. Ohne weitere Bebauungsplanänderung könnte der Lebensmittel- und Getränkemarkt auf diese Grundstücke ausgedehnt werden. Dies würde jedoch den raumordnerischen Vorgaben zuwiderlaufen. Wir regen daher an zu prüfen, auch diesen Teilbereich noch in die Bebauungsplanänderung einzubeziehen und entsprechend der diese Grundstücke betreffenden Darstellungen im Flächennutzungsplan (gewerbliche Bauflächen) z.B. als Gewerbegebiet festzusetzen.	Die verbleibenden Grundstücke westlich des Lebensmittelmarktes sind im Bebauungsplan weiterhin als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt. Sie werden heute jedoch durch Hotels und Gewerbebetriebe genutzt. Eine Änderung ist nicht abzusehen. Sollten hier durch die Eigentümer Änderungen angestrebt werden, wird die Gemeinde entsprechend planerisch reagieren und durch eine erneute Änderung des Bebauungsplans hier das Planungsrecht entsprechend anpassen.
A.1.7	Der unter Punkt 4 der Begründung verwendete Auszug der Darstellung der 5. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans sollte hinsichtlich der Zweckbestimmung (Lebensmittel- und Getränkemarkt) noch in Übereinstimmung mit dem Deckblatt zur parallelen 5. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans gebracht werden.	Die Abbildung wird aktualisiert.
A.1.8	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	Die Begründung wird aktualisiert.
A.1.9	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregun-	Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird zugesichert. Die Ergebnismitteilung wird nach Abschluss des Verfahrens durch die Gemeinde versandt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	gen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.	
A.1.10	Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplanes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.	Die Unterlagen werden zu gegebener Zeit durch die Gemeinde versandt.
A.1.11	Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de . Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend(!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.	Die Unterlagen werden zu gegebener Zeit durch die Gemeinde versandt.
A.1.12	Eine Mehrfertigung des Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder Änderungssatzung) ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z. H. Herrn Dipl. - Geol. Peter Schneider Tel.: 208 -4692) zu übersenden.	Die Unterlagen werden zu gegebener Zeit durch die Gemeinde versandt.
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten (gemeinsames Schreiben vom 06.11.2018)	
A.2.1	Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz In unmittelbarer Nähe zu der geplanten 10. Änderung des Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	Der betrachtete Bereich liegt nur marginal von den Auswirkungen der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) betroffen. Eine sehr kleine Teilfläche im Osten des betrachteten Bereichs wird bei einem HQExtrem eingestaut. Es handelt sich somit um ein Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes i. S. v. § 78 b WHG.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Aufgrund der sehr geringen betroffenen Fläche, sowie der geringen Überflutungshöhe wird eine Gefahr für Leib und Leben nicht erwartet.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Laut HWGK ist im betrachteten Bereich mit einer Überflutungshöhe von 0,1 m zu rechnen. Die Wasserspiegellage wird mit 205,3 m ü. NN angegeben. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sowie sämtliche Gebäudeöffnungen sollten deshalb mindestens auf diesem Niveau sowie unter Berücksichtigung eines Zuschlags gegen Wellenschlag, bei etwa 205,6 m ü. NN liegen.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78 b Abs. 1 S. 2 WHG u. a. bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.</p>	
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 06.11.2018)	
A.3.1	Wir verweisen auf die Stellungnahme zur 9. Änderung dieses Bebauungsplanes, die weiterhin gilt. Diese lautet wie folgt:	Auf die folgenden Beschlussvorschläge wird verwiesen.
A.3.2	<i>Es wurde richtig erkannt, dass die Lärmsituation ein Konfliktpotential mit der umgebenden Bebauung darstellen kann. Die schalltechnische Untersuchung des Büros Heine und Jud (2171/4 - 5. März 2018) bearbeitet das mögliche Konfliktpotential. Die Prognose kommt zum Ergebnis, dass unter bestimmten Randbedingungen die Richtwerte der TA Lärm in den umliegenden Gebieten, soweit schutzbedürftige Räume vorliegen könnten, eingehalten werden können. Insofern haben wir keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
A.3.3	<i>Wir weisen jedoch darauf hin, dass einige der Annahmen, die in die Prognose aufgenommen wurden, von entscheidender Bedeutung hinsichtlich der Ergebnisse der Rechnungen sind. So ist der Verzicht auf eine Anlieferung vor 06:00 Uhr beispielsweise ein wichtiges Kriterium, um die Einhaltung der Richtwerte für die Nacht anzunehmen, da auf solche lärmrelevanten betrieblichen Aktivitäten für den Nachtzeitraum verzichtet werden soll.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen. Die wesentlichen Grundannahmen wie beispielsweise der Ausschluss der Nachtanlieferung und die Beschränkung der Öffnungszeiten, werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor vor dem Satzungsbeschluss der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung gesichert. Im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens wird dann nachzuweisen sein, dass die Werte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.</i>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>Wir weisen des Weiteren darauf hin, dass die Prognose den heutigen Planungsstand wiedergibt. Erfahrungsgemäß können jedoch die Annahmen aus der Prognose von den Angaben im Baugenehmigungsverfahren aufgrund von Umplanungen abweichen. Änderungen am Konzept sowie die auf der Ebene der Bauleitplanung noch nicht bekannte Feinplanung müssten auf ihre Relevanz hinsichtlich der Lärmauswirkungen im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.</i></p>	
A.4	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 06.11.2018)</p>	
A.4.1	<p>Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) festgelegt. Bei einem Sondergebiet mit einer GFZ von 1,2 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Hierzu können, gem. DVGW-W 405, alle Wasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m mit einbezogen werden.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung wird die Löschwasserversorgung thematisiert und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.</p>
A.4.2	<p>Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.</p>	<p>Siehe vorherigen Beschlussvorschlag.</p>
A.4.3	<p>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).</p>	<p>Siehe vorherigen Beschlussvorschlag.</p>
A.5	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr (Schreiben vom 06.11.2018)</p>	
A.5.1	<p>Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Bebauungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege. Im Untersuchungsraum befindet sich die L 115, unsere Belange sind von dem Vorhaben daher berührt.</p>	<p>Auf die folgenden Beschlussvorschläge wird verwiesen.</p>
A.5.2	<p>Die Zufahrt zum Industriegebiet „Gansacker Ost“ erfolgt über die L 115. Durch die Erweiterung des Lebensmittel- und</p>	<p>Die L 115 tangiert das Plangebiet am Rand. Im Rahmen der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung und Erweiterung wird die Verkaufsfläche</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Getränkemarktes kann es zu mehr Verkehr an diesem Knotenpunkt kommen. Wir bitten zu prüfen, ob die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes erhalten bleibt.</p>	<p>am bestehenden Standort um etwa 300 m² erweitert. Hierbei handelt es sich um eine bestandsorientierte Erweiterung, so dass eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten ist.</p> <p>Darüber hinaus wurde der Kreuzungsbereich erst vor Kurzem umgebaut und an das vorhandene Verkehrsaufkommen angepasst, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Leistungsfähigkeit des Knotens gegeben ist.</p>
A.5.3	<p>Gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Gansacker Ost“ i.d.F. vom 24.09.2018 bestehen von unserer Seite ansonsten keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.6 Regierungspräsidium Freiburg – Forstpolitik und Forstliche Förderung (Schreiben vom 05.11.2018)</p>		
A.6.1	<p>Für die Ausweisung des „Sondergebiets „Lebensmittelmarkt“ soll angrenzend an einen bereits bestehenden Lebensmittelmarkt in Waldflächen eingegriffen werden. Hierzu hat Referat 82 bereits im Rahmen der 5. Änderung des FNP Stellung genommen. Für die in Anspruch genommene Waldfläche von 782 m² hat die Körperschaftsforstdirektion am 10.10.2018 eine Waldumwandlungserklärung nach § 10 Landeswaldgesetz (LWaldG) erteilt.</p> <p>Im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gansacker Ost“ (9. Änderung und Erweiterung -Lebensmittel- und Getränkemarkt) wird dies dargestellt. Zusätzlich wird jedoch auch der zukünftig als Niedrigwald geplante Waldbereich als Waldumwandlungsfläche dargestellt. Diese Flächen sind nicht Bestandteil der Waldumwandlungserklärung und bleiben Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Die Darstellung ist anzupassen.</p>	<p>Die Anregungen beziehen sich auf das parallel durchgeführte Verfahren zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“. Auf die Beschlussvorschläge in dem Verfahren wird hingewiesen.</p>
A.6.2	<p>Mit der 10. Änderung des BBPL Gansacker Ost sind forstliche Belange nicht betroffen (Verkaufsfläche).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.7 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen (Schreiben vom 09.11.2018)</p>		
A.7.1	<p>In Bezug auf die 10. Änderung des Bebauungsplans schließen wir uns den Anregungen des Regionalverbands an, wobei die nunmehr vollzogene bauleitplanerische Einbeziehung des bestehenden Lebensmittelmarktes ausdrücklich begrüßt wird. Allerdings sollte auch aus unserer Sicht geprüft werden, ob es mit</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan Sonderbaufläche Lebensmittel- und Getränkemarkt wird beibehalten. Die bisherige Festsetzung „Sondergebiet Einkaufszentrum“ der 10. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“ wird geändert in „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“. Dies korrespondiert auch mit der Festsetzung in der 9. Änderung und Erweiterung</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Blick auf die Rechtssicherheit des Bebauungsplans nicht geboten ist, statt eines „großflächigen Lebensmittelmarktes“ innerhalb des „Sondergebiets Einkaufszentrum“ von vornherein ein neues, eigenständiges „Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt“ festzusetzen (s. hierzu auch Stellungnahme der IHK Südlicher Oberrhein vom 29.10.2018).	rung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“, in dem ein „Sondergebiet Getränkemarkt“ festgesetzt wird.
A.8	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 29.10.2018)	
A.8.1	Da die Verfahren in direktem Zusammenhang stehen, geben wir eine gemeinsame Stellungnahme ab. Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein wird Folgendes geäußert:	Auf die folgenden Beschlussvorschläge sowie die parallel durchgeführten Behandlungen der eingegangenen Bedenken und Anregungen zu den genannten Verfahren wird hingewiesen.
A.8.2	Leider liegen den Planunterlagen noch keine Abwägungen zu den (nicht umweltrelevanten) Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung bei. Gegenüber dieser ersten Beteiligung sind die Entwürfe u.E. jedoch maßgeblich verbessert und der größte Teil der Anregungen berücksichtigt worden. Dafür bedanken wir uns.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.8.3	Mit Realisierung der beiden Bebauungspläne dürfte die angestrebte Modernisierung und Aufwertung des Standortes sowie die geplante Neuordnung des Areals erreichbar sein. Auch potenziellen Nutzungskonflikten mit der nahen Wohnbebauung dürfte mit den Vorgaben wirksam begegnet werden können. Es soll ein L-förmiger Gebäudekomplex mit gemeinsamem Eingangsbereich der beiden Teilmärkte entstehen. Positiv anzumerken ist, dass mit dem geschlossenen „L-Bau“ und der sonstigen Planung die Anlieferungs- und Versorgungszonen des Marktes lärmtechnisch nach Süden abgeschirmt werden. Hinsichtlich des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes sind in diesem Sinne ebenfalls positive Wirkungen zu erwarten.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.8.4	Die Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA-Marktes wird sich auf den verlagerten, neu errichteten Teil sowie vom Hauptmarkt weiterhin räumlich getrennten „Getränkemarkt“ beschränken, was begrüßt wird. U.E. davon auszugehen ist, dass es sich auch beim neuen „Getränkemarkt“ um einen üblichen Getränkemarkt mit „Kistenware“ handeln wird (wie es auch im GMA-Gutachten angenommen und über die Annahme einer ent-	Wird zur Kenntnis genommen. Die angenommenen Grundlagen im Gutachten basieren auf der Abstimmung mit dem Betreiber und der bereits vorliegenden konkreten Planung.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>sprechend deutlich geringeren Flächenleistungsannahme vorausgesetzt wird). In diesem Fall können wir die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen ohne Einschränkung mittragen. Es wird vorgeschlagen, dies in der Begründung noch zu thematisieren und einen entsprechenden Hinweis in die betroffene Bebauungsvorschrift aufzunehmen.</p>	
A.8.5	<p>Begrüßt wird, dass auch der Flächennutzungsplan entsprechend geändert wird und die künftig insgesamt zulässige Verkaufsfläche als raumordnerisch wirksame Kenngröße nun mit aufgenommen sowie die Zweckbestimmung mit „Lebensmittel- und Getränkemarkt...“ jetzt eindeutig und unmissverständlich formuliert worden ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.8.6	<p>Aus unserer Sicht ist noch anzusprechen, dass auf FNP-Ebene die Zweckbestimmung zunächst zwar auf einen Lebensmittel- und Getränkemarkt eingeschränkt wird, dies dann auf Bebauungsebene jedoch wieder auf ein „Sondergebiet Einkaufszentrum“* aufgeweitet wird. Es wird angeregt zu prüfen, ob die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes so gewährleistet sein kann. Hierzu verweisen wir auch auf die Stellungnahme des Regionalverbandes vom 24.10.2018 (zur 10. Änderung ...).</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan Sonderbaufläche Lebensmittel- und Getränkemarkt wird beibehalten. Die bisherige Festsetzung „Sondergebiet Einkaufszentrum“ der 10. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“ wird geändert in „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“. Dies korrespondiert auch mit der Festsetzung in der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“, in dem ein „Sondergebiet Getränkemarkt“ festgesetzt wird.</p>
A.8.7	<p><u>Hinweise zu den Bebauungsplanentwürfen:</u></p>	<p>Auf die folgenden Beschlussvorschläge wird verwiesen.</p>
A.8.7.1	<p>Zu den Bebauungsvorschriften der 9. Änderung/Erweiterung</p> <p>a) Vorspann auf S. 1: Müsste es beim letzten Satz des ersten Absatzes nicht besser heißen „... <u>unverändert</u> übernommen <u>oder</u> ergänzt bzw. geändert“?</p> <p>b) Zu den §§ 14-17: Nicht eindeutig erscheint, ob diese komplett neu aufgenommen werden.</p> <p>c) *: Auch in § 3c ist von dem „angrenzenden Einkaufszentrum“ noch die Rede.</p>	<p>Auf die Beschlussvorschläge im parallel durchgeführten Verfahren zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“ wird verwiesen.</p>
A.8.7.2	<p>Zur 9. Änderung/ Erweiterung insgesamt</p> <p>Es wird angeregt zu prüfen, ob für den großen Bereich der 9. Änderung, zudem mit Erweiterungsbereich und solch umfangreichen Änderungen diese Planänderung über eine Deckblattänderung vorgenommen werden sollte (bzw. noch</p>	<p>Siehe vorherigen Beschlussvorschlag.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>kann?). Offen bleibt u.E. ggf. welche rechtlichen Grundlagen eigentlich gelten? War der (bisherige) Geltungsbereich noch nicht von einer Änderung betroffen, so würde dann zumindest in Teilen (bspw.) die BauNVO von 1977 weiter gelten? Wie sieht dies für den Erweiterungsbereich aus?</p> <p>Eine Planänderung auf einheitlicher, neuer Rechtsgrundlage mit vollständiger Auf- führung aller aktuell geltenden Bebauungsvorschriften wäre u.E. im Sinne einer deutlich besseren Nachvollziehbarkeit, Umsetzbarkeit und somit auch größeren Rechtssicherheit begrüßenswert.</p>	
A.8.7.3	An manchen Stellen in den Planentwürfen ist noch von der 5. FNP-Änderung die Rede.	Die Unterlagen werden entsprechend korrigiert. Richtig ist, dass die parallel durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplans die 6. Änderung ist.
A.8.7.4	In den Planentwürfen ist noch die FNP-Darstellung aus der frühzeitigen Beteiligung enthalten.	Die Unterlagen werden entsprechend korrigiert.
<p>A.9 Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 24.10.2018)</p>		
A.9.1	<p>Die 10. Bebauungsplanänderung „Gansacker-Ost“ umfasst die Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes auf die derzeit vorhandene Verkaufsfläche von 1.766 qm. Die 10. Bebauungsplanänderung muss im Zusammenhang mit der 9. Bebauungsplanänderung (Getränkemarkt mit max. 570 qm VKF) und der 6. FNP-Änderung (Sonderbaufläche Lebensmittel- u. Getränkemarkt) gesehen werden. Der Lebensmittelmarkt und der Getränkemarkt sollen direkt aneinander gebaut und verkehrlich gemeinsam erschlossen werden sowie über gemeinsame Stellplätze verfügen.</p>	Der Sachverhalt wird richtig dargestellt.
A.9.2	<p>Der Getränkemarkt und der Lebensmittelmarkt bilden im Rahmen der Einzelhandelsagglomeration ein Einzelhandelsgroßprojekt (siehe Plansatz 2.4.4.8 Regionalplan). Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des städtebaulich integrierten Lebensmittel- und Getränke-Marktes kann im Rahmen einer bestandsorientierten Erweiterung (siehe Plansatz 2.4.4.6 (2)) mitgetragen werden. Eine bauliche Trennung der Märkte kann erfolgen, ist aber aus unserer Sicht nicht notwendig. Wir begrüßen die vorgesehene Be-</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>grenzung der Verkaufsfläche, da der rechtskräftige Bebauungsplan (SO Einkaufszentrum) keine Verkaufsflächenbeschränkung festsetzt.</p>	
A.9.3	<p>Entsprechend dem GMA-Gutachten vom 17.08.2018 sollte in die Begründung zum Bebauungsplan der genehmigte Ist-Zustand der Verkaufsflächen (Lebensmittelmarkt 1.820 qm VKF und Getränkemarkt 300 qm VKF) mit aufgenommen werden. Hieraus ist ersichtlich, dass es sich insgesamt um eine nicht wesentliche Vergrößerung der VKF von 216 qm handelt.</p> <p>Nach der GMA-Auswirkungsanalyse vom 17.08.2018 werden das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot (siehe Plansätze 2.4.4.3 und 2.4.4.4 Regionalplan) nicht verletzt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.9.4	<p>Im Sinne der Rechtssicherheit des Plans sollte geprüft werden, ob die Festsetzung eines „großflächigen Lebensmittelmarktes“ innerhalb des „Sondergebiets Einkaufszentrum“ (siehe § 4 der Satzungen) möglich ist oder ob nicht vielmehr ein eigenständiges „Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt“ festgesetzt werden müsste.</p>	Die Anregung wird berücksichtigt, die Festsetzung wird nun als Sondergebiet Lebensmittelmarkt umformuliert.
A.9.5	<p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.10	<p>Handelsverband Sübaden e.V. (Schreiben vom 23.10.2018)</p>	
A.10.1	<p>Für den bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarkt soll die Möglichkeit geschaffen werden, sich zukunftsfristig aufzustellen und durch Neubau bzw. Sanierungsarbeiten das Erscheinungsbild städtebaulich deutlich zu verbessern.</p> <p>Hierfür wird ein Sondergebiet Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 570 qm mit der Möglichkeit, dass auf maximal 10 % der Fläche Randsortimente verkauft werden können, festgesetzt. Ferner wird im Bereich des Bebauungsplanes Sondergebiet Einkaufszentrum die für einen großflächigen Lebensmittelmarkt auf 1.766 qm festgesetzt, wobei Non-Food-Sortimente (inkl. Drogerieartikel) auf maximal 15 %, sowie Schank- und Speisewirtschaften auf maximal 80 qm festgesetzt werden. Wir begrüßen dies.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die Vergrößerung der Verkaufsfläche kann im Rahmen der bestandsorientierten Erweiterung stattfinden, da auch der Gutachter feststellt, dass das Beeinträchtigerungsverbot eingehalten wird.</p> <p>Wir tragen keine Bedenken vor und bedanken uns, dass die Anregungen aus unserem Schreiben vom 07.05.2018 aufgenommen wurden.</p>	
A.11	<p>ED Netze GmbH (Schreiben vom 15.10.2018)</p>	
A.11.1	<p>Im Plangebiet sind keine Anlagen der ED Netze GmbH und wir sind nicht Netzbetreiber von Umkirch. Bitte wenden Sie sich an den zuständigen Netzbetreiber. Wir möchten nicht weiter am Verfahren beteiligt werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.12	<p>Amprion GmbH (Schreiben vom 22.10.2018)</p>	
A.12.1	<p>Im Geltungsbereich der o. a. Bauleitplanung verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.13	<p>PLEdoc GmbH (Schreiben vom 09.10.2018)</p>	
A.13.1	<p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.13.2	<p><u>Von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme <u>nicht betroffen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Open Grid Europe GmbH, Essen - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen - Ferngas Netzgesellschaft mbH (FGN), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen - Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen 	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> - Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen - GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (<i>hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH</i>) - Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p>	
A.14	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 08.10.2018)	
A.14.1	Ich erhalte die abgegebene Stellungnahme der Bundeswehr zu o.g. Vorhaben weiterhin aufrecht.	<p>Der Verfasser bezieht sich auf die abgegebene Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“.</p> <p>Es wurden keine Bedenken und Anregungen formuliert.</p>
A.15	Stadt Freiburg im Breisgau – Stadtplanungsamt (Schreiben vom 14.11.2018)	
A.15.1	Wir danken für die Beteiligung an den oben genannten Verfahren im Rahmen der Neuordnung des Plangebiets „Gansacker Ost“, welche die Modernisierung des bestehenden Lebensmittelmarktes und die Verlagerung des vorhandenen Getränkemarktes vorsieht. Wir bereits in unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung an den o.g. Verfahren aufgeführt, möchten wir nochmals anmerken, dass sich unsere Stellungnahme nicht gegen die Modernisierung eines Verbrauchermarkts mit Getränkemarkt in der Gemeinde Umkirch als solches richtet. Wir begrüßen vielmehr, dass der bestehende Lebensmittelmarkt nun mit der geplanten Bebauungsplanänderung auf seinen Bestand festgeschrieben wird und unserer Forderung zur vorhabenspezifischen Festsetzung der maximalen Verkaufsflächengröße nachgegangen wurde.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.15.2	Die Lage des Vorhabens, welche räumlich gesehen als Scharnierlage zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnen ge-	Die Anregung wird zurückgewiesen. Der Regionalverband Südlicher Oberrhein hat in seiner Stellungnahme vom 24.10.2018 hierzu folgendes aus-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>sehen werden kann, ist im Sinne der wohnortnahen Versorgung generell als positiv zu werten. Wir begrüßen es, dass unserer Forderung nach einer Auswirkungsanalyse bzgl. des geplanten Vorhabens nachgegangen wurde. Dennoch möchten wir unsere weiterhin bestehenden Bedenken hinsichtlich der beabsichtigten Verkaufsflächenerweiterung des Getränkemarktes äußern, da wir negative städtebauliche Auswirkungen auf die Stadt Freiburg vermuten.</p> <p>Obwohl in den nun aktuell vorliegenden Planunterlagen eine geplante Erweiterung der Verkaufsfläche von nun nur noch 300 m² auf 570 m² aufgeführt wird (Angaben aus der frühzeitigen Beteiligung: 250 m² auf ca. 600 m² VKF), kann die Vergrößerung aus unserer Sicht weiterhin nicht als angemessene bestandsorientierte Erweiterung definiert werden (Erweiterung um ca. 90 % der VKF).</p> <p>Zwar ist rechnerisch ersichtlich, dass im Zusammenhang mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt der geplante Neubau mit Erweiterung der Verkaufsfläche bei ca. 10% der Gesamtfläche eingehalten wird. Dennoch ist aus Sicht der Stadt Freiburg der Getränkemarkt als eine eigenständige Ladeneinheit im Sinne einer bestandsorientierten Erweiterung zu bewerten, da er trotz des geplanten Anbaus an den Lebensmittelmarkt mit einer eigenen Kasse weiterhin eine eigenständige Ladeneinheit darstellt. Die Begründung zur Addition der bestehenden Verkaufsflächen wird insbesondere bei der Prüfung des Integrationsgebotes vor dem Hintergrund einer bestandsorientierten Erweiterung nicht ausreichend erläutert (vgl. Kapitel III Nr. 3, Auswirkungsanalyse GMA 2018).</p> <p>Die geplante Vergrößerung ist daher weiterhin eine qualitative Begründung, um den Getränkemarkt großzügiger, einladender und orientierungsfreundlicher zu gestalten. Aus baurechtlicher Sicht ist diese Argumentation nicht hinreichend begründbar, da sie vielmehr auf die marktwirtschaftliche Verbesserung des Vorhabens und nicht die allgemeine Sicherung des Betriebes bzw. der Nahversorgung abzielt. Das Betriebskonzept eines Getränkemarktes zielt in der Regel darauf ab, Getränke in Kästen zu veräu-</p>	<p>geführt:</p> <p>„Der Getränkemarkt und der Lebensmittelmarkt bilden im Rahmen der Einzelhandelsagglomeration ein Einzelhandelsgroßprojekt (siehe Plansatz 2.4.4.8 Regionalplan). Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des städtebaulich integrierten Lebensmittel- und Getränke-Marktes kann im Rahmen einer bestandsorientierten Erweiterung (siehe Plansatz 2.4.4.6 (2)) mitgetragen werden. Eine bauliche Trennung der Märkte kann erfolgen, ist aber aus unserer Sicht nicht notwendig.“</p> <p>Das Regierungspräsidium, Referat 21 hat sich der Stellungnahme des Regionalverbands Südlicher Oberrhein vom 24.10.2018 mit Schreiben vom 29.10.2018 angeschlossen und zusammenfassend festgestellt:</p> <p>„Raumordnerisch unerwünschte Auswirkungen sind durch den neuen Getränkemarkt, der bei gemeinsamer Betrachtung mit dem bestehenden und im Zuge der 10. Bebauungsplanänderung auf den Bestand festgeschriebenen Lebensmittelmarkt zu einer Verkaufsflächenerweiterung um lediglich 216 m² führt, nicht zu erwarten.“</p> <p>Diesen Einschätzungen schließt sich die Gemeinde Umkirch an.</p> <p>Entsprechend dem GMA-Gutachten vom 17.08.2018 beträgt der genehmigte Ist-Zustand der Verkaufsflächen für den Lebensmittelmarkt 1.820 qm VKF und für den Getränkemarkt 300 qm VKF. Hieraus ist ersichtlich, dass es sich insgesamt um eine nicht wesentliche Vergrößerung der VKF von 216 qm handelt.</p> <p>Zudem wird es sich - wie im GMA-Gutachten angenommen - beim neuen „Getränkemarkt“ um einen üblichen Getränkemarkt mit „Kistenware“ handeln, bei dem eine entsprechend deutlich geringeren Flächenleistung anzunehmen ist. Darauf weist die IHK in ihrer Stellungnahme vom 29.10.2018 zurecht hin.</p> <p>Unter Anbetracht der Verhältnisse vor Ort in Umkirch ist anzumerken, dass der Status-Quo seit langem einen Lebensmittelmarkt mit 1.820 m² und einen Getränkemarkt mit 300 m² Verkaufsfläche umfasst. Beide Märkte werden in gemeinsamer Regie vom Anbieter Edeka geführt. Diese Märkte sind durch ihre benachbarte Lage und hier speziell aufgrund der Tatsache, dass sie von einem Anbieter geführt werden, gem. Vorgaben der Raumordnung als Einzelhandelsagglomeration zu betrachten. Dementsprechend sind die Anbieter wie eine Funktionseinheit zu berücksichtigen.</p> <p>Insbesondere gemeinsam mit dem Lebensmittelmarkt dient der Getränkemarkt zur Deckung des</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>fen, wodurch größtenteils autoorientierte Kunden angesprochen werden.</p> <p>Ein Getränkemarkt ist daher im Gegensatz zu einem Lebensmittelmarkt nicht mit einem Laden zur Deckung des täglichen Bedarfs zu vergleichen. Er dient somit nicht der Sicherung der Grundversorgung (vgl. auch OG München, Urteil v. 10.05.2011, AZ M 1 K 10.5664). Es ist zudem davon auszugehen, dass der bestehende Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von über 1.700 m² auch ohne einen Getränkemarkt bereits heute und auch zukünftig marktwirtschaftlich tragfähig wäre.</p>	<p>täglichen Bedarfs. Das hier zitierte Urteil des VG München vom 10.05.2011 geht der Frage nach, ob eine geplante Erweiterung eines Getränkemarktes mit angegliederter Cafeteria / Imbiss in einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet möglich ist, die nötigen Immissionsrichtlinien einhält und die Erweiterung somit genehmigungsfähig ist. Gleichzeitig wird ausgeführt, dass der „Getränkemarkt [...] in nicht unerheblichem Umfang der Deckung des täglichen Bedarfs der Gebietsbewohner“ dient (vgl. auch VG München, Urteil vom 10.05.2011, AZ M 1 K 10.5664). Der Getränkemarkt dient somit auch der Grundversorgung. Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass der Standort in Umkirch auch eine wichtige Rolle für die Nahversorgung spielt (vgl. direkt benachbartes Wohngebiet).</p> <p>Die beiden Märkte funktionieren als eine Funktionseinheit. Der Lebensmittelmarkt beinhaltet keine bzw. nur wenige Getränke. Die Tragfähigkeit des Lebensmittelmarktes alleine (ohne Getränkemarkt) und somit die Sicherung der Nahversorgung wäre nicht gegeben.</p>
A.15.3	<p>Die in der Auswirkungsanalyse der GMA vom 17.08.2018 aufgeführte Argumentation zur Begründung der Einhaltung des Konzentrationsgebotes, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise auch in Standorten ohne zentralörtliche Funktion in Betracht kommen, sofern dies u.a. zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist, ist daher vor dem o.g. Hintergrund zu hinterfragen.</p> <p>Zwar stellt der Getränkemarkt an sich im baurechtlichen Sinne keinen großflächigen Betrieb dar. In Agglomeration mit dem bestehenden großflächigen Lebensmittelmarkt sind jedoch insbesondere städtebauliche Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden zu erwarten. Zudem ist das Argument einer verbesserten Kundenfreundlichkeit aus Sicht der Stadt Freiburg nicht ausreichend, um die Sicherung der Grundversorgung mit einer solch massiven Erweiterung des Getränkemarktes zu rechtfertigen.</p> <p>Auf dieser Tatsache beruhend ist es aus Sicht der Stadt Freiburg daher unerlässlich, die möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen u.a. auch auf die am Tuniberg gelegenen Ortschaften zu untersuchen sowie die im Westen gelegenen Stadtteile wie z.B. Lehen. Zwar wurde im Zuge der Auswirkungsanalyse der GMA bei der Prüfung des Kongruenzgebotes eine Zonierung des erschließbaren</p>	<p>Die Anregung wird zurückgewiesen.</p> <p>Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 hat mit Schreiben vom 29.10.2018 zusammenfassend festgestellt:</p> <p>„Raumordnerisch unerwünschte Auswirkungen sind durch den neuen Getränkemarkt, der bei gemeinsamer Betrachtung mit dem bestehenden und im Zuge der 10. Bebauungsplanänderung auf den Bestand festgeschriebenen Lebensmittelmarkt zu einer Verkaufsflächenerweiterung um lediglich 216 m² führt, nicht zu erwarten.“</p> <p>Dieser Einschätzung ist nichts hinzuzufügen.</p> <p>Bei 216 m² handelt es sich nicht um eine „massive Erweiterung“, sondern um eine normale Anpassung eines veralteten Standortes an heutige Wettbewerbsgegebenheiten. Ohne eine solche routinemäßige Modernisierung wäre mittel- und langfristig die Grundversorgung in Umkirch nicht gesichert, v. a. weil es sich um den einzigen Getränkeanbieter in Umkirch handelt.</p> <p>Wie oben auch vom Stadtplanungsamt ausgeführt, liegt der Standort des E-Centers sowohl zwischen gewerblichen Flächen als auch zwischen Wohnnutzungen. Die Funktion als wichtiger Nahversorger vor Ort ist somit gegeben. Darüber hinaus ist für Umkirch darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem E-Center um den einzigen Vollsortimenter und den einzigen Getränkemarkt vor Ort handelt. Die beiden anderen größeren Lebensmittelanbieter in</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Einzugsgebietes vorgenommen. Dennoch sind weder beim Kern- noch beim erweiterten Einzugsgebiet Stadtteile von Freiburg enthalten.</p>	<p>Umkirch sind Discounter (Aldi, Penny). Auch diese bieten Getränke an, aber nicht in derselben Qualität und Quantität wie es der Edeka-Getränkemarkt anbieten kann. Dies umfasst insbesondere eine breite sowie gleichzeitig tiefe Sortimentspalette an Getränken. Also eine große Auswahl an unterschiedlichen Produkten sowie eine große Auswahl desselben Produkts unterschiedlicher (Marken-) Hersteller. Hierbei ist lokalspezifisch auch auf eine große Auswahl an Wein hinzuweisen.</p> <p>Darüber hinaus werden durch die Umstrukturierung des Areals auch die Anlieferungs- und Entsorgungszonen so verlagert, dass Sie zum einen nicht den Kundenparkplatz blockieren und zum anderen von den Wohnsiedlungsbereichen im Süden besser abgeschirmt sind (vgl. hierzu auch Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein vom 29.10.2018).</p> <p>Die Neuordnung des Areals und Erweiterung im Bereich des Getränkemarktes lässt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten. Im Folgenden wird darauf eingegangen, dass auch keine Auswirkungen auf die am Tuniberg (u. a. Waltershofen) sowie im Westen gelegenen Stadtteile von Freiburg (z. B. Lehen) zu erwarten sind.</p> <p>Demnach entspricht das Vorhaben einer Sicherung der Grundversorgung und somit dem Konzentrationsgebot.</p>
A.15.4	<p>Die in der Auswirkungsanalyse aufgeführte Begründung, dass die im Süden gelegenen Stadtteile in Freiburg alle über eigene Nahversorgungsstrukturen verfügen, entspricht nicht dem aktuellen Stand und ist somit fehlerhaft. Die Auswirkungsanalyse weist an dieser Stelle daher entscheidende Mängel auf. Beispielhaft sind hierfür die Freiburger Stadtteile Waltershofen und Lehen zu nennen, welche derzeit keine qualifizierte Nahversorgung in Form eines Lebensmittelmarktes aufweisen. Für die beiden Stadtteile ist im Rahmen von Quartiersentwicklungen die Integration eines Nahversorgers zur Gebietsversorgung in Planung. In Waltershofen wurde hierzu im Oktober 2018 ein Investorenwettbewerb durchgeführt.</p> <p>Ein Betreiber für einen Vollsortimenter mit 800 m² Verkaufsfläche steht fest. Auf diesen Prozess wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung zum Änderungsverfahren „Gansacker-Ost“ hingewiesen.</p> <p>Trotz der aktuellen Planungen in den o.g. Freiburger Stadtteilen wird die Gemeinde Umkirch, ähnlich wie bei der in der Analy-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungsanalyse wird entsprechend ergänzt, insbesondere um die Freiburger Stadtteile Waltershofen und Lehen.</p> <p>Die Stadtteile Waltershofen und Lehen wurden bei der Vor-Ort-Begehung ebenfalls untersucht, zählen aber nicht zum Einzugsgebiet des E-Centers in Umkirch:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der südwestlich an Umkirch angrenzende Stadtteil Freiburg-Waltershofen weist aktuell keinen größeren Nahversorger auf. Dementsprechend ist sicherlich auch eine Einkaufsorientierung in Richtung der Angebote in Umkirch vorhanden. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass ein Anteil der Waltershofer Bevölkerung in Freiburg arbeitet und zum Teil auch dort Versorgungseinkäufe tätigt. Dem Stadtteil ist somit, auch vor dem Hintergrund der Nähe zu den Angeboten in Freiburg-Opfingen eine Einkaufsorientierung an mehrere attraktive Standorte zuzuschreiben. Zur örtlichen Versorgung des Stadtteils steht nun konkret die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit 800 m² Verkaufsfläche fest. Somit wird perspektivisch die Nahversorgung im Stadtteil gestärkt und die aktuell abfließende Kaufkraft in Waltershofen gebunden werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>se der GMA aufgeführten Begründung für die Gemeinde Gottenheim, aufgrund der überdurchschnittlichen Vielfalt an Lebensmittel- und Drogeriebetrieben, weiterhin einen Anziehungseffekt auf die Freiburger Stadtteile haben. Insbesondere die verkehrliche Erreichbarkeit u.a. von den Stadtteilen Waltershofen und Lehen nach Umkirch werden diese Effekte, auch in Bezug auf den Pendlerverkehr, verstärken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Osten bzw. Südosten bildet zum einen die Autobahn eine Zäsur, zum anderen grenzt dort ebenfalls das Oberzentrum Freiburg mit diversen Versorgungsstrukturen an und verhindert somit ein weiteres Ausgreifen des Einzugsgebiets. Die Freiburger Stadtteile direkt an bzw. nahe der Autobahn weisen zum Teil eigene Versorgungsstrukturen (Opfingen, Tiengen, Munzingen, Rieselfeld, St. Geogen, Hochdorf, Landwasser) oder schnelle Erreichbarkeiten zu Freiburger Versorgungsstrukturen auf (Lehen, Mundenhof). Lehen verfügt zwar über keine eigenen Versorgungsstrukturen, weist aber eine schnelle Erreichbarkeit zum Rewe-Markt in Landwasser auf und grenzt im Südosten direkt an das Stadtteilzentrum Betzenhausen an, welches neben diversen nahversorgungsrelevanten auch zentrenrelevante Angebote sowie Dienstleistungsangebote und gastronomische Einrichtungen bereit hält. Auch im Lehener Neubaugebiet Zinklern ist ein neuer Supermarkt vorgesehen. Die Entwicklung des Baugebiets in Lehen umfasst neben dem Supermarkt Wohnraum für rd. 2.500 weitere Einwohner. Die Ansiedlung eines Supermarktes in diesem Bereich ist somit vor dem Hintergrund der Wohnbauentwicklung zu empfehlen, steht aber in keinem Widerspruch zum aktuellen Vorhaben in Umkirch. ▪ Kundenanteile aus den Freiburger Stadtteilen werden dementsprechend vorwiegend aufgrund der guten Erreichbarkeit aus Waltershofen zu erwarten sein. <p>Wie hier erwähnt wird der Standort des E-Centers inkl. dem Getränkemarkt in Umkirch auch weiterhin aufgrund der Erreichbarkeit aber auch aufgrund des Angebotes durch den Getränkemarkt (über welchen Waltershofen nicht verfügt) einen Anziehungseffekt auf den Freiburger Stadtteil Waltershofen i. S. einer Funktionsteilung (kein Getränkemarkt in Waltershofen) haben.</p>
A.15.5	<p>Obwohl auf Grundlage des aktuell fortgeschriebenen Freiburger Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes u.a. weder in Waltershofen, noch in Lehen ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden kann, ist es ein grundlegendes Ziel der Stadt Freiburg, die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen im Sinne der Stadt der kurzen Wege zu erhalten und zu stärken. Mit der geplanten Neuordnung des Gebietes „Gansacker-Ost“ ist ein deutlicher Attraktivitätsgewinn des Standortes voraussichtlich auch zu Lasten der zukünftigen Sicherung der Nahversorgungssituation in Waltershofen zu</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Dem künftigen Betreiber des Standorts Waltershofen ist die vorliegende Planung in Umkirch vollumfänglich bekannt.</p> <p>Da das Vorhaben im Freiburger Stadtteil Waltershofen zum Erstellungszeitpunkt der Auswirkungsanalyse noch nicht präzisiert war, wurde auf die bestehenden Gegebenheiten abgestellt. Mit der abgeschlossenen Durchführung des Investorenwettbewerbs wird das Vorhaben dementsprechend in die Betrachtung eingestellt:</p> <p>Der Mehrumsatz durch die Agglomerationseffekte wird in der Auswirkungsanalyse bei der Umsatzprognose sowie der Bewertung des Beeinträchtigungsggebotes bereits gewürdigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>erwarten. Der Attraktivitätsgewinn der Einzelhandelsagglomeration ist auch in der Analyse der GMA dargestellt. Die Analyse geht in der Worst-Case-Betrachtung anlässlich der Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes davon aus, dass der Lebensmittelmarkt einen deutlichen Umsatzgewinn durch den Anbau und die Erweiterung des Getränkemarktes erzielen wird, obwohl die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes als solches sogar leicht reduziert wird (vgl. Kapitel V, Auswirkungsanalyse GMA 2018).</p>	<p>Unter Anbetracht, dass aus dem Stadtteil Waltershofen der Großteil der Streukunden (rd. 0,1 Mio. €) zu erwarten ist, ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben in Umkirch zu Lasten der zukünftigen Nahversorgungsstruktur in Waltershofen auswirken kann.</p> <p>Mit rd. 2.250 Einwohnern und einem Kaufkraftniveau von 102,4 umfasst Waltershofen ein Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich von rd. 5,1 Mio. €. Bei einer Worst-Case-Betrachtung der Streukundenanteile (100 % Streukundenanteile des Vorhabens in Umkirch aus Waltershofen = 0,1 Mio. €) würde dies einen Anteil der Waltershofer Lebensmittelkaufkraft von nur rd. 2 % ausmachen. Dementsprechend stehen in Waltershofen noch rd. 5,0 Mio. € für die bestehenden kleinteiligen Versorgungsangebote (Bäckerei, Metzgerei) und den geplanten Nahversorger zur Verfügung. Die Entwicklung des zukünftigen Nahversorgers in Waltershofen ist somit nicht gefährdet.</p>
A.15.6	<p>Die in der Analyse der GMA vorgenommene Umsatzprognose sowie die sich daraus ergebende Ermittlung zur Umsatzverteilung können von Seiten der Stadt Freiburg nicht zu einer abschließenden Bewertung des Vorhabens insbesondere hinsichtlich der Einhaltung des Kongruenzgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes herangezogen werden. Ausschlaggebend hierfür ist, dass u.a. nicht hinreichend erläutert ist, warum der Stadtteil Waltershofen nicht zum Kerneinzugsgebiet des geplanten Vorhabens in Umkirch hinzuzurechnen ist.</p> <p>Ohne diese Grundlagen ist eine abschließende Bewertung des Vorhabens nicht abschließend möglich. Wir bitten die genannten gutachterlichen Mängel in der Auswirkungsanalyse zu beheben und in den weiteren Planungen entsprechend zu berücksichtigen und uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Gerne stehen wir für ein persönliches Gespräch u.a. bezüglich unserer aktuellen Planungen in Waltershofen zur Verfügung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei Einstellung des in Waltershofen geplanten Marktes in die Umsatzumverteilungen ergibt sich folgende Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ In Freiburg-Waltershofen ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters (ca. 800 m² VK) vorgesehen. Da das Vorhaben konkret geplant ist, ist der Markt in die Betrachtung mit einzustellen. Der Vollsortimenter wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² eine reine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil übernehmen. Da dort momentan noch keine Versorgungsstruktur vorhanden ist, wird er seinen Umsatz durch Kaufkraftrückholung aus den anderen Freiburger Stadtteilen, der Kernstadt Freiburg aber auch aus Umkirch generieren. Dennoch werden das E-Center und der dazugehörige Getränkemarkt in Umkirch weiterhin einen attraktiven Einkaufsstandort für Waltershofen darstellen. Gegenüber dem geplanten Lebensmittelmarkt und den kleinteiligen Angebotsstrukturen in Waltershofen entspricht dies einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 3 – 4 %. Diese verhältnismäßig geringe Umverteilungsquote weist darauf hin, dass das Vorhaben in Umkirch nicht zu einer Gefährdung des geplanten Lebensmittelmarktes oder der kleinteiligen Versorgungsstrukturen führen wird.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB – Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 06.11.2018)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 06.11.2018)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 06.11.2018)
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 06.11.2018)
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 06.11.2018)
B.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Struktur- und Wirtschaftsförderung (gemeinsames Schreiben vom 06.11.2018)
B.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung und Landentwicklung (gemeinsames Schreiben vom 06.11.2018)
B.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 06.11.2018)
B.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 06.11.2018)
B.10	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 10.10.2018)
B.11	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 09.11.2018)
B.12	bnNETZE GmbH (Schreiben vom 11.10.2018)
B.13	Unitymedia BW GmbH (Schreiben vom 11.10.2018)
B.14	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien (Schreiben vom 30.10.2018) – keine weitere Beteiligung
B.15	TransnetBW GmbH (Schreiben vom 02.11.2018) – keine weitere Beteiligung
B.16	Vermögen und Bau Baden-Württemberg (Schreiben vom 10.10.2018) – keine weitere Beteiligung
B.17	Gemeinde March (Schreiben vom 08.10.2018)
B.18	Gemeinde Gottenheim (Schreiben vom 09.10.2018)
B.19	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
B.20	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 55 – Naturschutz, Recht
B.21	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 – Straßenplanung
B.22	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt

B.23	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden
B.24	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 82 – Forsteinrichtung und Forstliche Geoinformation
B.25	Abwasserzweckverband Staufener Bucht
B.26	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.
B.27	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
B.28	Gemeindewerke Umkirch GmbH
B.29	Handwerkskammer Freiburg
B.30	Landesnenschutzverbände LNV/BUND/NABU
B.31	Polizeipräsidium Freiburg
B.32	terraneis bw GmbH

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sind nicht eingegangen.