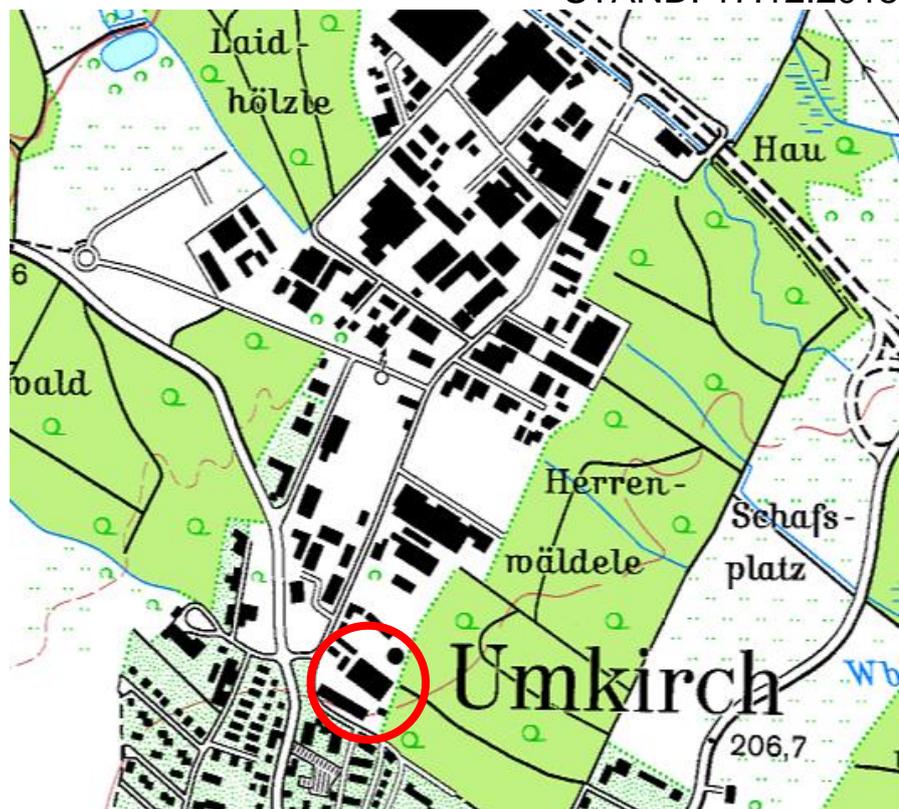


10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „GANSACKER-OST“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

FASSUNG: Erneute Offenlage
gem. § 4a (3) BauGB

STAND: 17.12.2018



Inhalt:

- 1) Satzung
- 2) Abgrenzungsplan (M 1:1000)
- 3) Deckblatt
- 4) Begründung

fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN

der Gemeinde Umkirch über

die 10. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“

Der Gemeinderat der Gemeinde Umkirch hat am _____. die 10. Änderung 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, 358, ber. S. 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, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 10. Änderung ist der Bebauungsplan „Gansacker - Ost“ der Gemeinde Umkirch mit Rechtskraft vom 29.10.1984 in der Fassung der 8. Änderung vom 27.10.2017 (Bekanntmachung).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 10. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker Ost“ ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom 17.12.2018. Er umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Flst.Nr. 228 in Umkirch.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Die 10. Änderung des Bebauungsplans besteht aus der Änderung der Planzeichnung sowie der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 4 dieser Satzung vom 17.12.2018 für den Geltungsbereich.

Beigefügt sind:

- | | |
|--|----------------|
| a) das Deckblatt | vom 17.12.2018 |
| b) der Abgrenzungsplan | vom 17.12.2018 |
| c) die Begründung | vom ____. |
| d) Auswirkungsanalyse Anbau Getränkemarkt an das E-Center in Umkirch von der GMA | vom 04.12.2018 |

§ 4

Inhalte der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom ____ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt geändert:

§ 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“ i.d.F. der 8. Änderung vom 27.10.2017 wird für den Änderungsbereich ersetzt:

§ 3 Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.766 m², sowie der für dessen Betrieb notwendige Nebenanlagen zulässig. Non-Food-Sortimente (incl. Drogerieartikel) sind auf einer Fläche von max. 15% der der zulässigen Verkaufsfläche zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sind auf einer Fläche von max. 80 m² zulässig.

Die Hinweise werden für den Änderungsbereich ergänzt:

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.

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. 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).

Hochwasser

Ein kleiner Teil des Plangebiets liegt laut der 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 Geltungsbe-
reich des Bebauungsplans bei Überflutungstiefen von bis zu 0,1 m. Die Wasserspie-
gellage liegt bei 205,3 m.ü.NN.

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

Dies umfasst auch Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen. In hochwassergefähr-
deten Gebieten sind die Bestimmungen der „Verordnung über Anlagen zum Umgang
mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) in der aktuellen Fassung vom 01.08.2017
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 Risiko-
gebieten gem. § 78c WHG wird hingewiesen

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

Die nicht von der Änderung betroffenen Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans vom
13.08.1984 in der Fassung der 8. Änderung vom 27.10.2017 (Bekanntmachung) werden für
die Deckblattbereich unverändert übernommen.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6

Inkrafttreten

Die 10. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“ der Gemeinde Umkirch tritt mit
ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Umkirch, den ____.

Walter Laub, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen 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.

INHALT

1	Planungsanlass und Ziel.....	2
2	Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs.....	3
3	Planungsverfahren.....	4
4	Flächennutzungsplan.....	5
5	Raumordnerische Verträglichkeit.....	6
6	Gesamtkonzept.....	7
6.1	Städtebau.....	7
6.2	Verkehr.....	8
7	Inhalte der Änderung.....	8
8	Umweltbelange.....	9
9	Erschliessung, Ver- und Entsorgung.....	9
10	Kosten.....	9
11	Bodenordnung.....	10
12	Städtebauliche Daten.....	10

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. Im Verfahren zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird aktuell das südlich angrenzende Gebiet überplant, um die Verlagerung des Getränkemarktes zu realisieren.

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 der Märkte aufzuwerten, sind nun Investoren und die Betreiber des bestehenden Lebensmittelmarktes an die Gemeinde herantreten, 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.

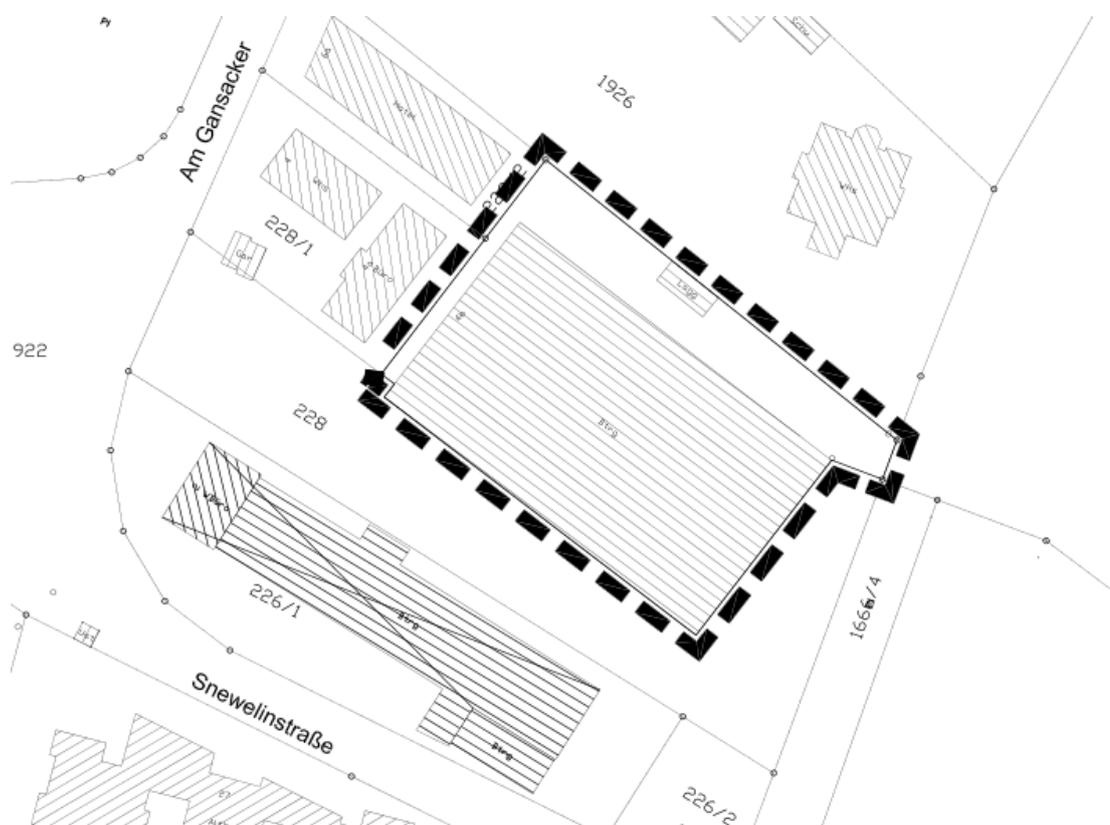


Geplante Sanierung des Lebensmittelmarktes und Neubau des Getränkemarktes, Ansicht von Südwest (Quelle: Müller+Huber Architekten, Stand Febr. 2018)

Während der Bereich des Parkplatzes, des neu geplanten Getränkemarktes sowie der Bereich der Anlieferung im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“ thematisiert wird, soll der bestehende Lebensmittelmarkt in einer eigenständigen Bebauungsplanänderung überplant werden. Hier ist lediglich die Präzisierung der Art der baulichen Nutzung notwendig, da sowohl hinsichtlich der Bebauung als auch der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan hier keine Änderungen notwendig sind. Die Präzisierung der Nutzung ist dabei v.a. die Definition der Art der baulichen Nutzung zu einem Lebensmittelmarkt sowie der zulässigen Verkaufsfläche und der Randsortimente, so dass die raumordnerische Verträglichkeit des gesamten Vorhabens gesichert ist.

2 ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker – Ost“ umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereichs des gesamten rechtskräftigen Bebauungsplans „Gansacker-Ost“ in der Fassung der 9. Änderung und Erweiterung vom _____. (Bekanntmachung). Der Änderungsbereich umfasst einen 3.368 m² großen Teil des Flurstück Flst.Nr. 228. Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Umkirch im Übergangsbereich zwischen der Wohnbebauung im Süden und dem Gewerbegebiet im Norden. Es umfasst das Gebäude des bestehenden Lebensmittelmarktes, sowie die nördlich und westlich davon gelegenen Grundstücksteile.



Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker – Ost“
(eigene Darstellung, Stand erneute Offenlage, Dez. 2018)

3 PLANUNGSVERFAHREN

Die 10. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 a (4) BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung. Die nun vorliegende Bebauungsplanänderung dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll.

In fachlicher und planungsrechtlicher Hinsicht ist im vorliegenden Fall ein beschleunigtes Verfahren durchführbar, da die notwendige Voraussetzung erfüllt ist: Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist weniger als 20.000 m², da das Plangebiet selbst nur etwa 3.370 m² umfasst. Ferner wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Norden der Gemeinde Umkirch, innerhalb eines vollständig realisierten Gewerbegebiets. Parallel zu diesem Verfahren befinden sich in der Gemeinde Umkirch noch mehrere Bebauungsplanänderungen im Verfahren: In verschiedenen Wohngebieten beispielsweise im Bereich der Hauptstraße werden Änderungen durchgeführt, diese stehen jedoch aufgrund der großen Entfernung nicht in einem räumlichen Zusammenhang. Auch ein sachlicher Zusammenhang ist ausgeschlossen, da hier die bestehenden Wohnbebauungen angepasst werden. Dementsprechend ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens zulässig.

Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000), da im Rahmen der nun vorliegenden Änderung lediglich die zulässige Verkaufsfläche eines bestehenden Lebensmittelmarktes präzisiert und dem Bestand angepasst werden soll.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet lediglich die bereits zulässige Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt präzisiert wird. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten. Ferner sind auch in der Umgebung keine Nutzungen von denen ein Störfallrisiko ausgeht bekannt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf eine frühzeitige Beteiligung und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Verfahrensablauf:

24.09.2018	Aufstellungsbeschluss für die 10. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“. Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
08.10.2018.- 09.11.2018	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

BEGRÜNDUNG

Anschreiben vom 04.10. mit Frist bis 09.11.2018 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

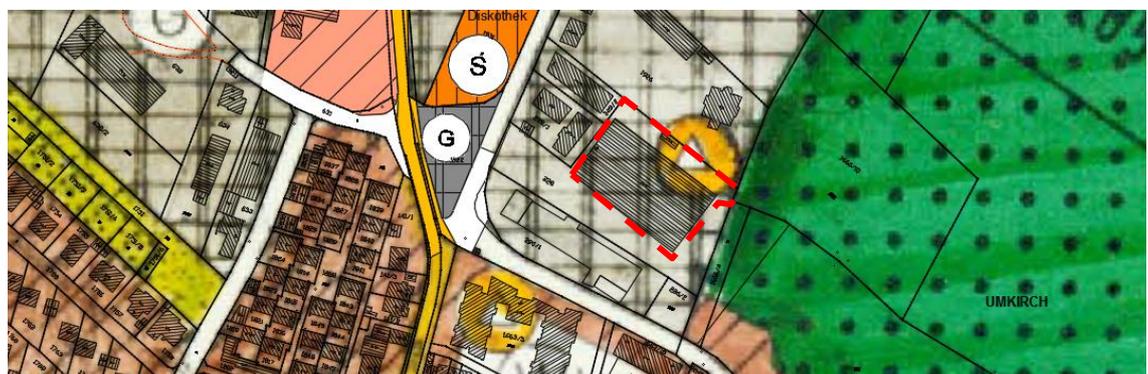
17.12.2018 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Planentwurf und beschließt aufgrund inhaltlicher Änderungen eine erneute, eingeschränkte (2.) Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB durchzuführen.

Anschreiben vom _____. Mit Frist bis zum _____. Durchführung der erneuten, eingeschränkten (2.) Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

_____. Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 10. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

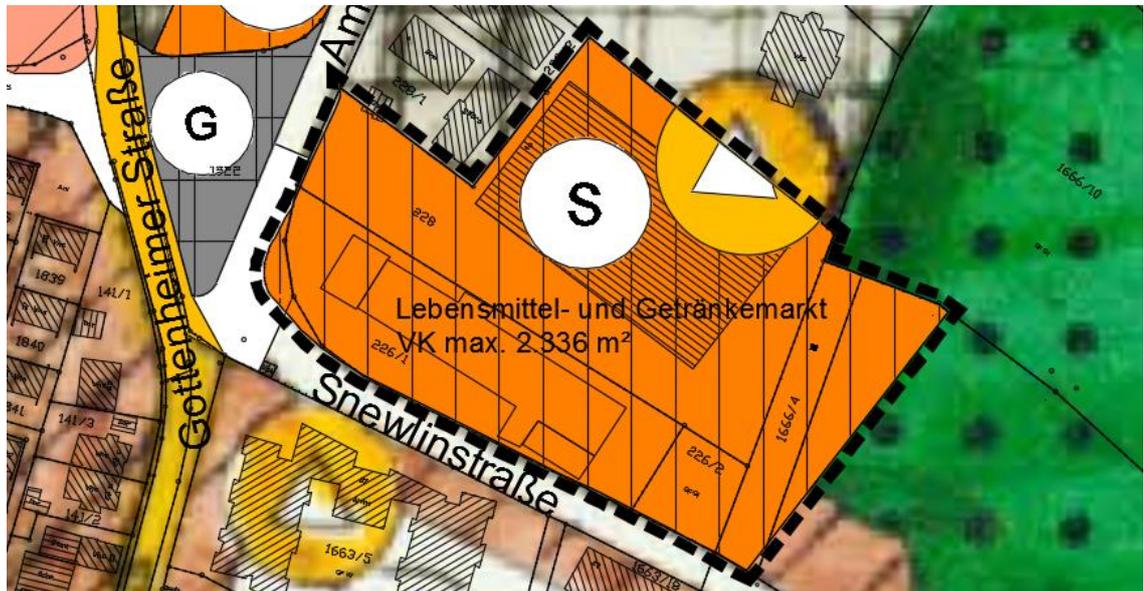
4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Änderung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die nun vorliegende 10. Änderung 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 6. 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 Getränkemarkt und einer Begrenzung der Verkaufsfläche insgesamt auf 2.336 m² darzustellen.



Darstellung der 6. punktuellen Flächennutzungsplanänderung,
Stand Feststellungsbeschluss (o.M.)

5 RAUMORDNERISCHE VERTRÄGLICHKEIT

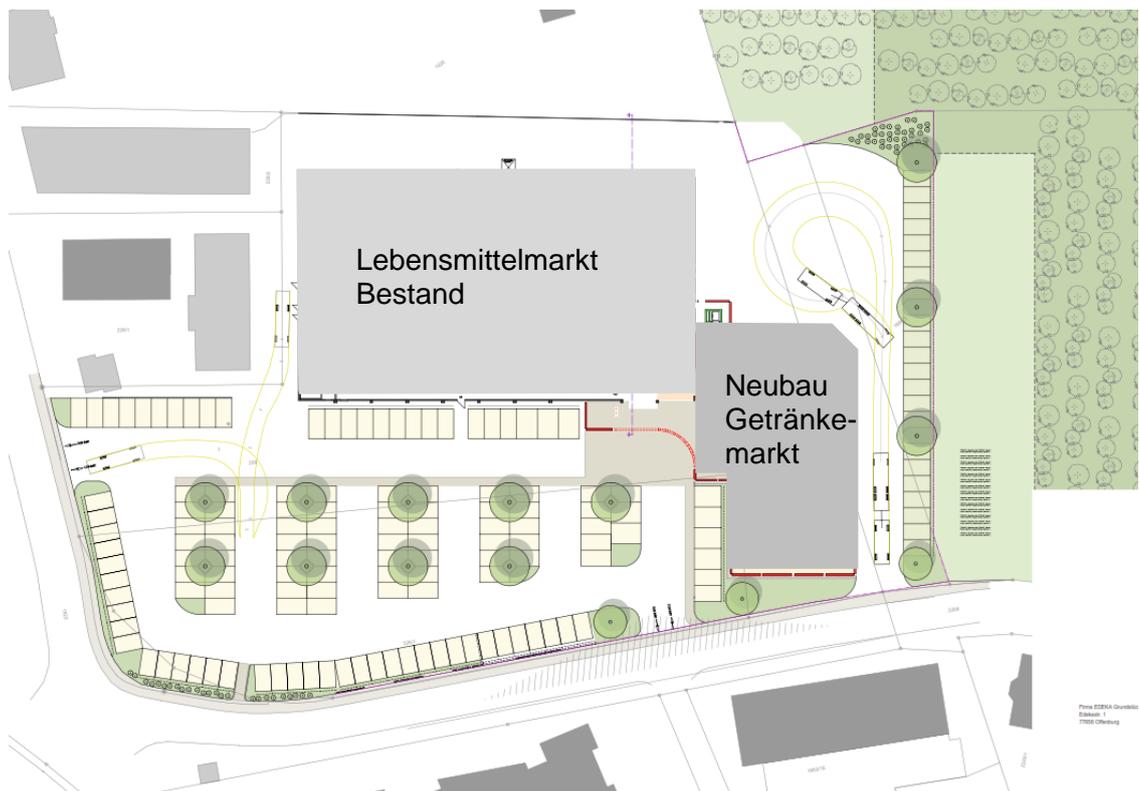
Im Zuge der nun vorliegenden Planung soll der bestehende Getränkemarkt durch einen Neubau an anderer Stelle am gleichen Standort ersetzt werden. Im Rahmen einer bestandsorientierten Erweiterung soll dabei die Verkaufsfläche geringfügig erweitert werden. Um die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens 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 Beeinträchtigerungsverbot 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 im Rahmen der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“ die zulässige Verkaufsfläche sowie die Definition der Fläche der Randsortimente für den neuen Getränkemarkt definiert. In der hier vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplans hingegen werden die zulässige Verkaufsfläche sowie die Größe der Fläche für die Randsortimente für den bestehenden Lebensmittelmarkt festgesetzt, so dass insgesamt eine maximal zulässige Verkaufsfläche entsteht, die für diesen Standort raumordnerisch verträglich ist. Somit ist die langfristige Entwicklung der Nahversorgung an diesem Standort gesichert.

6 GESAMTKONZEPT

6.1 Städtebau

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das gesamte Nahversorgungszentrum grundsätzlich neu zu ordnen. Die bestehende Bebauung aus Getränkemarkt und Gewerbeflächen im Süden 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.

6.2 Verkehr

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 131 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.

7 INHALTE DER ÄNDERUNG

Die 10. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker - Ost“ betrifft sowohl die planungsrechtlichen Festsetzungen für einen definierten Teilbereich des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“ als auch die Planzeichnung. Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen soll die bestehende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung geändert werden.

Dementsprechend wird eine Festsetzung geändert, zum einen wird ein Sondergebiet Lebensmittelmarkt festgesetzt, zum anderen wird hierfür die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 1.766 m² begrenzt, sowie die möglichen Randsortimente in der Größe (15 % der zulässigen Verkaufsfläche) reguliert. Die Festsetzungen spiegeln den Bestand des heute bestehenden Lebensmittelmarktes wieder und stellen langfristig die Grundlage für den Erhalt am Standort dar. Neben dem Einzelhandel soll auch eine gastronomische Nutzung zulässig sein, hierdurch soll das bestehende Backcafé erhalten werden.

Die Planzeichnung wird durch ein Deckblatt überlagert. Wesentliche Änderung ist auch hier die Änderung der Art der baulichen Nutzung zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“. Es wird eine eigenständige Nutzungsschablone aufgenommen, die die Werte des rechtskräftigen Bebauungsplans für diesen Teilbereich vollständig übernimmt, so dass sich an diesen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nichts ändert. Die bestehende Nutzungsschablone wird durch die Ver-

längerung des Zuordnungspfeiles dem verbleibenden Sondergebiet Einzelhandel im Westen zugeordnet, so dass die bestehenden Festsetzungen für die Teile außerhalb des Geltungsbereichs der nun vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplans erhalten bleiben. Hierbei handelt es sich ausschließlich um eine plangraphische Darstellung.

8 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall, so dass eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“ umfasst den bestehenden Lebensmittelmarkt sowie die nördlich und westlich angrenzenden Grundstücksteile. Die Bebauung ist bereits realisiert und das Plangebiet fast vollständig versiegelt. Im Zuge der nun vorliegenden Änderung soll die zulässige Nutzung des Plangebiets präzisiert werden, indem eine maximal zulässige Verkaufsfläche sowie die Größe der Randsortimente definiert werden. Darüber hinaus werden keine Änderungen vorgenommen. Dementsprechend wird durch die Bebauungsplanänderung kein Eingriff auf die verschiedenen Schutzgüter ausgeübt, eine Veränderung der bestehenden Situation ist nicht zu erwarten. Darüber hinaus liegen keine Schutzgebiete in unmittelbarer Umgebung.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung keine Veränderung der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten sind.

9 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist über die Snewlinstraße sowie die Straße Am Gansacker bereits erschlossen. Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um die Präzisierung der textlichen Festsetzung zur Art der Nutzung des Plangebiets handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung ausreichend gewährleistet ist. Auch die technische Infrastruktur ist bereits vorhanden und wird durch die nun vorliegende 10. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Die Verfügbarkeit von ausreichend Löschwasser in einem Notfall wurde durch den Wassermeister der Gemeinde Umkirch geprüft. Im Zuge der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gansacker - Ost wurde die Thematik auch als Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

10 KOSTEN

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

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 10

11 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

12 STÄDTEBAULICHE DATEN

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 3.368 m², die vollständig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel erhalten bleibt.

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