

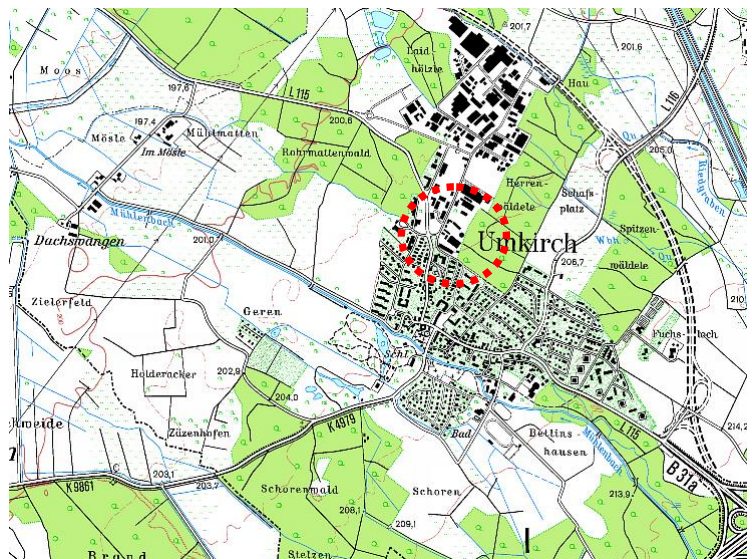


Gemeindeverwaltungsverband March-Umkirch

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „Sondergebiet Lebensmittel- und Getränkemarkt“ in Umkirch

FASSUNG: Offenlage

STAND: 24.09.2018



Inhalt:

- 1) Begründung
- 2) Deckblatt (M 1:5.000)
- 3) Steckbrief
- 4) Umweltbericht

Inhalt

1	Anlass zur Planänderung	3
2	Lage des Plangebiets und angrenzende Nutzungen	3
3	Inhalte der Planung	4
4	Übergeordnete Planungen.....	6
4.1	Regionalplan	6
4.2	Überschwemmungsgefährdeter Bereich	7
5	Standortwahl und Standortalternativen	8
6	Verfahren und Rechtsgrundlage	8
6.1	Verfahren	8
6.2	Verfahrensdaten.....	9
7	Umweltbericht	9
8	Flächenbilanz	10

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

In der Gemeinde Umkirch hat sich im Süden des Gewerbegebietes Gansacker-Ost schon vor langer Zeit ein Lebensmittelmarkt angesiedelt, der durch einen Getränkemarkt ergänzt wird. Beide Märkte werden von der Bevölkerung der südlich und westlich angrenzenden Wohngebiete gut angenommen und intensiv genutzt. Aufgrund der langjährigen Nutzung sind sowohl der Getränkemarkt, als auch der Lebensmittelmarkt baulich in einem schlechten Zustand. Der aktuelle Zustand des direkt an der Snewlinstraße gelegenen Getränkemarktes und die baulich im Zusammenhang stehenden Gewerbeeinheiten lassen eine Sanierung aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll erscheinen. Die Firma Edeka als Betreiber des Lebensmittelmarktes ist nun an die Gemeinde herangetreten mit dem Wunsch, die bestehende Situation dahingehend zu ändern, dass zum einen der bestehende Lebensmittelmarkt saniert wird, zum anderen ein neuer Getränkemarkt in baulichem Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt errichtet werden soll. Die Gemeinde steht diesem Anliegen positiv gegenüber, stehen die Märkte doch zentral im Siedlungsgebiet der Gemeinde und sichern die Grundversorgung der Bevölkerung. Darüber hinaus würde eine Aufwertung der baulichen Situation zur wesentlichen Verbesserung der städtebaulichen Situation in der näheren Umgebung führen.

Um diese Planungen umzusetzen, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig, sowie die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans. Heute ist der gesamte südliche Bereich des Gewerbegebiets Gansacker-Ost im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan hingegen ist der Bereich, auf dem der Lebensmittelmarkt realisiert wurde, als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum festgesetzt, während die Fläche des Getränkemarktes als Gewerbefläche dargestellt ist. Die Planungen sollen nun dahingehend geändert werden, dass im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittel- und Getränkemarkt dargestellt werden soll, so dass sowohl der bestehende Lebensmittelmarkt, als auch der Neubau des Getränkemarktes entsprechend abgebildet werden. Zur Präzisierung soll schon auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine maximal zulässige Verkaufsfläche definiert werden.

Insgesamt möchte die Gemeinde Umkirch die Revitalisierung der Märkte ermöglichen, so dass der gemeinsame Ausschuss des Verwaltungsverbandes March-Umkirch die nun vorliegende 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich initiiert hat. Im Parallelverfahren soll auch der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Dementsprechend wird die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“ parallel durchgeführt. In einer 10. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“ wird darüber auch der bestehende Lebensmittelmarkt überplant und die Verkaufsfläche entsprechend definiert.

2 LAGE DES PLANGEBIETS UND ANGRENZENDE NUTZUNGEN

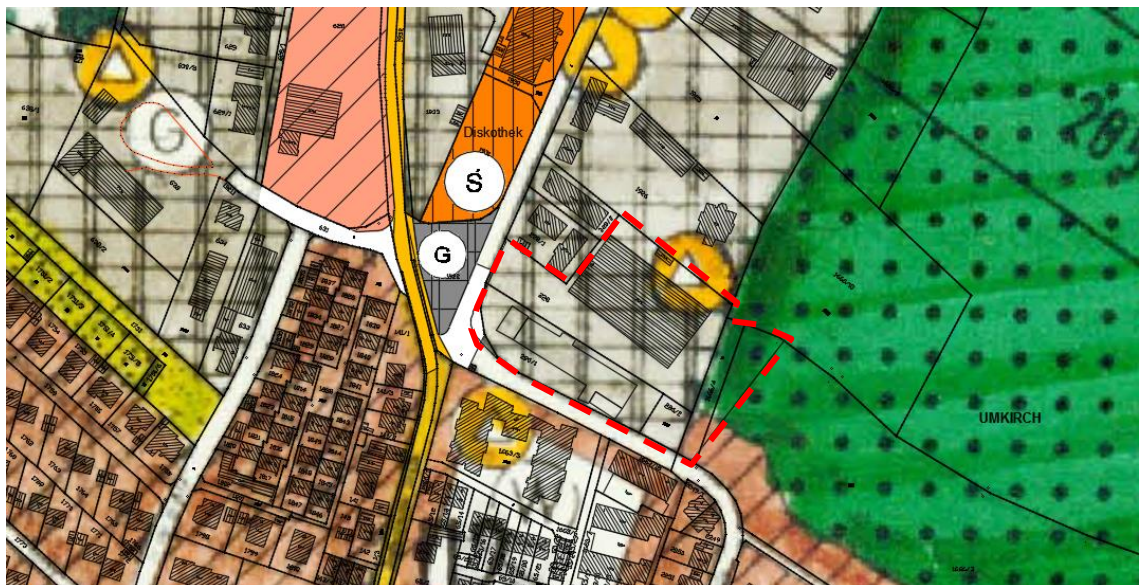
Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Umkirch im Übergangsbereich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der südlich angrenzenden Wohnbebauung. Im Norden wird das Plangebiet durch die bestehenden Nutzungen begrenzt, im Süden verläuft die Snewlinstraße, in Westen die Straße Am Gansacker und im Osten grenzt Wald an. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 226/1, 226/2, 228 vollständig sowie Teile der Flurstücke Flst.Nrn. 1666/4 und 1666/3 in zweckdienlicher Abgrenzung. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 1,13 ha.



Darstellung Umkirch mit dem Plangebiet (rot)
Quelle Kartengrundlage: LUBW

3 INHALTE DER PLANUNG

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Umkirch im Gewerbegebiet Gansacker-Ost. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet unterschiedlich dargestellt: Der größte Teil ist als Gewebefläche dargestellt, im Osten sind kleine Teilflächen als Wald oder als allgemeines Wohngebiet dargestellt, im Westen wird ein Teil der dargestellten Verkehrsfläche überlagert.



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.)

Im Zuge der nun vorliegenden 6. Flächennutzungsplanänderung sollen die Flächen entsprechend den Planungen insgesamt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Lebensmittel- und Getränkemarkt dargestellt werden, mit der Präzisierung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.336 m². Diese Fläche umfasst sowohl die Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes mit etwa 1.766 m², die nicht verändert werden soll, sowie die Fläche für den Neubau des Getränkemarktes, der mit einer Verkaufsfläche von 570 m² errichtet werden soll. Damit schreibt die Darstellung zum einen den Bestand fest und ermöglicht zum anderen eine angemessene bestandsorientierte Erweiterung des Getränkemarktes.

Das Plangebiet geht im Osten über die bereits durch das Gewerbegebiet in Anspruch genommenen Flächen hinaus, so dass Wald und Wohnbauflächen in geringem Umfang neu in Anspruch genommen werden. Diese Erweiterung nach Osten spiegelt zum einen die tatsächliche Nutzung im Plangebiet wieder, ist doch das schmale Grundstück (Flst.Nr. 1666/4, in der folgenden Graphik rot markiert) tatsächlich bereits in Anspruch genommen und dient seit der Realisierung des Lebensmittelmarktes als Zufahrt und Stellplatzfläche. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des Plangebiets notwendig, um die Anlieferung der beiden Märkte zu organisieren, da zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung die Anlieferung nun vollständig auf der zum Wohngebiet abgewandten Seite realisiert werden soll.



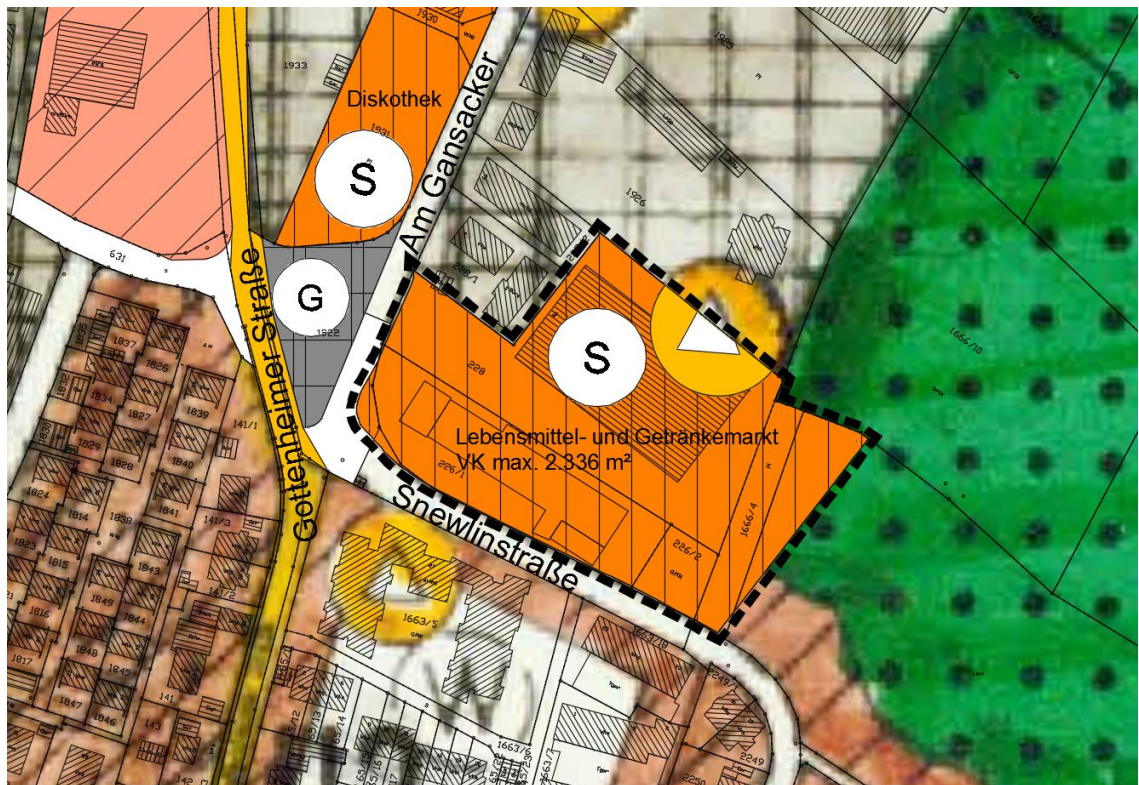
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 1994
(Plangebiet rot umrandet, o.M.)

Eine Realisierung des dargestellten Wohngebiets an dieser Stelle ist durch die Gemeinde nicht geplant. Zum einen wären durch die Nähe zum Lebensmittelmarkt und dessen Anlieferungszone Nutzungskonflikte zu erwarten, zum anderen hat sich die Gemeinde Umkirch mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Herrengarten“ dahinge-

hend mit dem Gebiet beschäftigt, dass hier im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldpark“ festgesetzt wurde.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird am Rand des Plangebietes ein Standort für eine Umspannstation dargestellt. Diese Darstellung wird unverändert übernommen.

Insgesamt wird durch die nun vorliegende 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich eine Waldfläche von 1.270 m² (real jedoch nur von 783 m²) sowie eine Wohnbaufläche von etwa 300 m² (real nur 45 m²) in Anspruch genommen und überplant.



Darstellung der 6. punktuellen Flächennutzungsplanänderung
(o.M., Stand Offenlage Sep. 2018)

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen.

Gemäß Plansatz 2.4.4.6 des Regionalplans Südlicher Oberrhein sind Einzelhandels-großprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den dargestellten Vorranggebieten zulässig. Ausnahmsweise sind bestandsorientierte, regionalplanerisch verträgliche Erweiterungen zulässig. Von dieser Ausnahme soll Gebrauch gemacht werden, um die bestehende Grundversorgung zu sichern (gemäß Plansatz 2.4.4.2). Zur Sicherung dieser Grundversorgung im Westen von Umkirch soll der bestehende Standort aufgewertet und im Sinne einer bestandsorientierten Erweiterung ergänzt werden, wo-

bei lediglich im Bereich des Getränkemarktes eine Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche realisiert werden soll. Der Lebensmittelmarkt soll baulich aufgewertet und durch notwendige sanitäre Anlagen und die Neuanlage von Nebenräumen ergänzt werden. Der Lebensmittelmarkt hat im Bestand heute (Baugenehmigung) eine Verkaufsfläche von etwa 1.820 m², der Getränkemarkt etwa 300 m². Die Planungen sehen nun vor den Getränkemarkt zu erweitern auf eine Verkaufsfläche von bis zu 570 m². der Lebensmittelmarkt wird baulich erneuert (v.a. technisch), wodurch sich die Verkaufsfläche geringfügig verkleinert auf dann 1.766 m². Insgesamt wird so eine Zunahme der Verkaufsfläche von 2.120 m² auf 2.336 m² ermöglicht, so dass von einer bestandsorientierten Erweiterung eines bestehenden Angebots ausgegangen werden kann.

Eine Auswirkungsanalyse zum Anbau des Getränkemarktes (inkl. Erweiterung) an das E-Center in der Gemeinde Umkirch von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) wurde zur nun vorliegenden Planung erstellt, um die geplanten Veränderungen zu bewerten. Folgende Punkte wurden behandelt:

- städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- Berechnung der sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenziale für Lebensmittel
- Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Umkirch und im Umland
- Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie dem Regionalplan 3.0 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein:
 - Konzentrationsgebot
 - Integrationsgebot
 - Kongruenzgebot
 - Beeinträchtigungsverbot

Die Auswirkungsanalyse liegt den Unterlagen als Anlage bei. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Umsiedelung des Getränkemarktes, verbunden mit einer bestandsorientierten Erweiterung am Standort den Zielen der Raumordnung entspricht.

Durch die Planungen werden darüber hinaus keine weiteren übergeordneten Planungen, wie z.B. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren berührt, wodurch die Planung den Vorgaben des Regionalplans nicht entgegensteht. Die östlich angrenzenden Waldflächen sind zwar als regionaler Grünzug und als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt, doch schon auf dieser Maßstabsebene wird zum bestehenden Gewerbegebiet ein Abstand eingehalten, so dass durch die nun vorliegende Planung hier nicht eingegriffen wird.

4.2 Überschwemmungsgefährdeter Bereich

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für den südlichen Teil des Plangebiets eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem).

5 STANDORTWAHL UND STANDORTALTERNATIVEN

Die Planungen basieren auf dem Erhalt des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie der Erneuerung des Getränkemarktes verbunden mit einer bestandsorientierten Erweiterung auf dem gleichen Grundstück. Dementsprechend stehen keine alternativen Standorte zur Verfügung.

6 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE

6.1 Verfahren

Für das Gebiet der Gemeinden March und Umkirch wurde vom Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Die aktuell wirksame 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde im Dezember 1994 vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald genehmigt und stellt für das gesamte Gebiet des Verwaltungsverbandes die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan in 4 Änderungsverfahren punktuell an aktuelle Planungserfordernisse angepasst. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Aufgrund der geplanten Umgestaltung und Neuordnung des Nahversorgungsangebotes nördlich der Snewlinstraße im Norden der Gemeinde Umkirch hat der gemeinsame Ausschuss des Verwaltungsverbandes beschlossen, das jetzt vorliegende 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderungsverfahren einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans und die daran anschließende Realisierung der Erneuerung des Getränkemarktes zu schaffen.

Im Oktober 2016 wurde für das geplante Sportgelände im Süden von Umkirch eine 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung begonnen und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt. Aufgrund der Lage des Plangebiets im HQ100 Bereich müssen die Planungen jedoch zurückgestellt werden, bis die aktuell stattfindenden Maßnahmen zum Hochwasserschutz umgesetzt wurden.

Da die nun vorliegende Neuordnung des Plangebiets im Bereich des bestehenden Edeka- Marktes zeitnah umgesetzt werden soll, hat sich der Gemeindeverwaltungsverband March-Umkirch dazu entschieden, die nun vorliegende Änderung als 6. Änderung des Flächennutzungsplans zu beginnen, auch wenn der Bereich des Sportplatzes zu gegebener Zeit als 5. Änderung des Flächennutzungsplans fortgeführt wird und dann entsprechend erst nach der 6. Änderung wirksam wird.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird als zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

6.2 Verfahrensdaten

20.03.2018 Aufstellungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch zur 6. punktuellen Flächennutzungsplanänderung. Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch billigt den Entwurf der 6. punktuellen Flächennutzungsplanänderung und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. Darüber hinaus beschließt der gemeinsame Ausschuss die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) unter der Maßgabe, dass keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen vorgenommen werden.

09.04. – Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.
11.05.2018

29.03. – Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
11.05.2018 sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die Behörden werden aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).

___.__. – Durchführung der Offenlage

___.__._____

___.__. - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
___.__._____ Belange

___.__._____ Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch.

7 UMWELTBERICHT

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Im Rahmen der Erstellung der 6. punktuellen Flächennutzungsplanänderung für das „Sondergebiet Lebensmittel- und Getränkemarkt“ wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Teile des Umweltberichts sind ebenfalls in den Steckbriefen der einzelnen Flächen enthalten.

8 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich der nun vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt eine Fläche von 1,13 ha.

	FNP alt	FNP neu
Gewerbefläche	9.569 m ²	-
Waldfläche	1.270 m ²	-
Wohnbaufläche	300 m ²	-
Sonderbaufläche	-	11.259 m ²
Verkehrsfläche	120 m ²	-
Geltungsbereich	11.259 m²	11.258 m²

March, den

Der Vorsitzende des
Gemeindeverwaltungsverbandes

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser