

STECKBRIEF

„Sondergebiet Lebensmittel- und Getränkemarkt“ Umkirch



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 1,13 ha Nutzung: Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, Verkehrsfläche, Wald Lage: im Norden der Gemeinde Umkirch Topographie: eben	bisher: Gewerbegebiet, in kleinen Flächen Wald, Wohnbau- und Verkehrsfläche geplant: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Lebensmittel- und Getränkemarkt, VK 2.336 m²	Revitalisierung und teilweiser Neubau des bestehenden Lebensmittel – und Getränkemarktes am bestehenden Standort (bestandsorientierte Erweiterung), mit einer geringfügigen Erweiterung für Stellplätze und Zulieferung

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

- Lage teilweise im Überschwemmungsgefährdeten Bereich mit geringer Wahrscheinlichkeit (HQ extrem)
- Der geplante Lebensmittelmarkt steht in keinem Konflikt zu Natura 2000, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten.
- Das Plangebiet liegt außerhalb des im Regionalplan Südlicher Oberrhein ausgewiesenen Regionalen Grünzugs und Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Umkirch im Übergangsbereich zwischen der Wohnbebauung im Süden und dem Gewerbegebiet im Norden. Das Plangebiet wird heute bereits durch die entsprechenden Nutzungen in Anspruch genommen, es soll lediglich die Aufwertung und Neuorganisation der baulichen Anlagen ermöglicht werden, um den bestehenden Standort attraktiver zu gestalten. Im Osten und Westen sollen kleine Wald-, Wohnbau- und Verkehrsflächen neu in Anspruch genommen werden. Hier handelt es sich jedoch um großteils überbaute Flächen, die lediglich im wirksamen Flächennutzungsplan noch nicht entsprechend dargestellt waren. Lediglich eine Fläche von etwa 865 m² wird tatsächlich neu in die Planungen aufgenommen.	Geeignet
Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Das Plangebiet wird bereits genutzt, die Erschließung ist dementsprechend gesichert.	Geeignet
Nutzungskonflikte / Immissionen (Umweltbelang Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Das Plangebiet wird heute schon durch einen Lebensmittelmarkt und einen Getränkemarkt, sowie kleinere Gewerbeeinheiten genutzt. Im Zuge der Neubebauung wird auch die Stellplatzsituation verändert. Aufgrund der südlich angrenzenden Wohnbebauung kann es hier zu Lärmimmissionen kommen. Die Planungen wurden dahingehend durch einen Gutachter überprüft und notwendige Maßnahmen zum Schutz	Mittel

STECKBRIEF

<p>der Bewohner formuliert. Diese werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den Behörden abgestimmt und in die Planungen aufgenommen.</p> <p>Darüber hinaus sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten, da die Nutzung des Plan- gebiets nicht verändert wird. Lediglich durch die geringe Inanspruchnahme von Waldflächen.</p>	
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Sind nicht bekannt	Keine
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
<p><u>Ortsbild:</u> Das Plangebiet ist im Süden, Westen und Norden von vorhandener Be- bauung umgeben. Im Osten wird das Plangebiet von einer markanten Waldkulisse begrenzt, die das Ortsbild prägt.</p> <p><u>Erholung:</u> Das östlich angrenzende Waldgebiet ist gemäß Forsteinrichtungswerk bzw. Waldfunktionenkarte als Erholungswald Stufe II ausgewiesen. Zwischen Plan- gebiet und Wald existiert keine fußläufige Wegverbindung.</p>	<p>Gering – Hoch</p> <p>Hoch</p>
Boden	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Das Plangebiet ist nahezu ausschließlich bebaut und befestigt. Die Zuordnung einer Bodenform ist nicht mehr möglich, die Bodenfunktionen sind irreversibel gestört.</p> <p>Die vorherrschende Bodenform unter Wald ist die Gley-Braunerde aus lösslehmhal- tiger Deckschicht über Niederterrassenschotter. Nach der Bodenkarte (BK 50 LGRB) besitzt der Boden eine mittlere (lokale) Bedeutung hinsichtlich den Boden- funktionen.</p>	<p>Sehr gering</p> <p>Mittel - Hoch</p>
Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Vorrangberei- chen zur Sicherung von Wasservorkommen. Im Gebiet ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ausgebildet, dessen Grundwasserleiter die durchlässigen Schwarzwaldschotter sind. Das Grundwasser liegt im Plangebiet ca. 1,5 m bis 1,8 m unter der derzeitigen Geländeoberfläche.</p>	Mittel
Oberflächenwasser	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Oberflächengewässer sind im Plangebiet keine vorhanden. Das Plangebiet liegt punktuell bis kleinflächig im Überschwemmungsgebiet mit geringer Wahrrschein- lichkeit (HQextrem).</p>	keine
Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Der bebaute und befestigte Teil des Plangebietes ist nach der Städtebaulichen Klimafibel BaWü als „Gewerbeklimatop“ zu bezeichnen., wobei die bodennahen Luftmassen stärker erwärmt, trocken und mit Schadstoffen angereichert sind.</p> <p>Das „Waldklimatop“ ist gemäß Forsteinrichtungswerk bzw. Waldfunktionenkarte als Immissionsschutzwald und Klimaschutzwald ausgewiesen, wobei überwiegend lokale Ausgleichsfunktionen wahrgenommen werden. Kennzeichnend ist ein stark gedämpfter Tages- und Jahresgang der Temperatur und Luftfeuchte.</p>	<p>Sehr gering</p> <p>Sehr hoch</p>

STECKBRIEF

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
<p><u>Tiere</u>: Das Schutzgut Tiere wurde durch das Büro A.Toth EPE-Gutachten bearbeitet. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass die Auswirkungen der Planungen unerheblich sind, da weder Fledermäuse noch Reptilien nachgewiesen werden konnten. Darüber hinaus brüten im Plangebiet keine seltenen oder streng geschützten Vogelarten.</p> <p><u>Pflanzen</u>: Innerhalb des bebauten Plangebietes sind lediglich einzelne Bäume und Sträucher vorhanden. Der Wald ist gemäß den Angaben des Forsteinrichtungswerkes dem Biotoptyp „Laubmischwald“ zuzuordnen. Vorherrschende Baumarten (Baum- bis Altholz) sind Stieleiche, Hainbuche, Esche, Roteiche und Bergahorn.</p> <p><u>Biologische Vielfalt</u>: Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner überwiegend bebauten und befestigten Flächen naturschutzfachlich und artenschutzfachlich eine sehr geringe Bedeutung. Der Lebensraum Wald hingegen trägt zur Erhöhung der biologischen Vielfalt im Gebiet bei.</p> <p>Ein Teilgebiet des angrenzenden Waldes ist gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein als „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ ausgewiesen; das Gebiet liegt außerhalb des Plangebietes</p>	<p>Sehr gering</p> <p>Sehr gering - Hoch</p> <p>Sehr gering - Hoch</p>
Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Natura 2000 Gebiete werden nicht beeinträchtigt, diese liegen vom Plangebiet weiter entfernt.</p>	<p>Gering</p>

Planungsalternativen

Durch die nun vorliegende 6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans soll der bestehende Lebensmittelmarkt gesichert und die Erneuerung des bestehenden Getränkemarktes auf dem gleichen Grundstück planungsrechtlich ermöglicht werden. Da es sich um einen bestehenden Standort handelt, sind keine alternativen Standorte möglich. Innerhalb des Plangebiets wurden verschiedene Varianten für den Neubau des Getränkemarktes überprüft. Die nun vorliegende Planung mit einem Neubau im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung stellt die wirtschaftlich optimierte Lösung dar, unter Berücksichtigung der stadt- und landschaftsplanerischen Aspekte.

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

STECKBRIEF

- geeignet; ggf. mit Auflagen
 bedingt geeignet
 ungeeignet

Aus landschaftsplanerischer und stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet zur Bebauung geeignet, wenn

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ökologische Ausgleichs- oder ggf. Ersatzmaßnahmen gemäß § 8a NatSchG in die Abwägung sachgerecht eingestellt werden.
- Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches als Forstrechtliche Maßnahmen getroffen werden
- Lärmemissionen zur angrenzenden Wohnbebauung durch geeignete Maßnahmen verringert werden
- Maßnahmen zum Schutz vor Schäden bei extrem seltenen Hochwasserereignissen sind notwendig (HQextrem)

Vermeidungs-/Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung

Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens ist folgendes zu beachten:

- Die Schutzgüter (Pflanzen, Tiere, Boden, Landschaftsbild, Menschen, Grundwasser, Klima und Luft) werden auf Bebauungsplanebene detailliert erfasst und bewertet
- Parkplatzflächen werden weitgehend mit wasserdurchlässigen Belägen (Bsp. Großpflaster mit Rasenfugen) befestigt
- Parkplatzflächen werden durch Baumpflanzungen visuell eingebunden und beschattet
- Für die Außenbeleuchtung werden insektenfreundliche Lichtquellen (z.B. warmweißes LED-Licht) verwendet
- Ausgleich für erfolgte Eingriffe wenn möglich vor Ort, ansonsten unter Berücksichtigung der Ökokontoverordnung durch Ersatzmaßnahmen
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden ggfls. zeitlich vorgezogen umgesetzt
- Schutz des angrenzenden Waldbestands
- Ausgleichsmaßnahmen für den Waldverlust (Waldumwandlung)
- Schutzmaßnahmen gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung bezüglich Lärmemissionen