

Zusammenfassende Erklärung zum Einzeländerungspunkt des FNP 2010 WB-305 – „Erweiterung Einzelhandel Talstraße“ in Waldbronn - Reichenbach

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Reichenbach im Zentrum der Gemeinde Waldbronn. Der Geltungsbereich der Einzeländerung umfasst rund 3.500 m². Nördlich und östlich schließt sich das Sport- und Freizeitzentrum der Gemeinde an. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine bestehende großflächige Einzelhandelsagglomeration. Südwestlich des Plangebietes, getrennt durch die Talstraße, befindet sich das Handels- und Dienstleistungszentrum Rathausmarkt, das den zentralen Einzelhandelsstandort und damit das Ortszentrum der Gemeinde bildet.

Die Einzeländerung ist eine Erweiterung der bestehenden großflächigen Einzelhandelsagglomeration. Diese wird im FNP 2010, 4. Aktualisierung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel/Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 m² dargestellt. Bislang befinden sich dort ein Lebensmittel-Discount- und ein Drogeriemarkt. Auf der verbleibenden Fläche sind Zufahrten und die Stellplätze angelegt. Auf der Erweiterungsfläche sind vorwiegend öffentliche Stellplätze angelegt. Die Erweiterungsfläche wird im FNP 2010, 4. Aktualisierung als Grünfläche dargestellt.

Geplant ist die Neuordnung des gesamten Nahversorgungsstandortes. Im Zuge dessen sind ein Neubau des bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes und des Drogeriemarktes mit Wohnbebauung in den darüber liegenden Geschossen und einer Tiefgarage sowie ein Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen:

- Ausdehnung des vorhandenen knapp ein Hektar großen Sondergebiets „Einzelhandel/Nahversorgung“ um ca. 2.500 m² in Richtung Osten und um ca. 1.000 m² in Richtung Norden.
- Erhöhung der festgesetzten max. Verkaufsfläche auf 3.600 m².

Der maximalen Verkaufsfläche liegt folgende Verkaufsflächengliederung zugrunde, die im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wird:

- 1.300 m² entfallen auf den Lebensmittel-Discountmarkt
- 700 m² auf den Drogeriemarkt und
- 1.600 m² auf den Lebensmittelvollsortimenter.

Der Ausbau des bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes und die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters decken ein versorgungsstrukturelles Defizit in der Gemeinde ab, das durch die Aufgabe eines REWE-Marktes im Sortimentsbereich „Lebensmittel“ entstanden ist.

Aufgrund der Vorbelastungen sind die Umweltauswirkungen nur gering bis mäßig; der Verlust von Baumgruppen und die Bebauung ist für das Ortsbild, Klima und Schutzgut Tiere/Pflanzen von Bedeutung. Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt von Grünstrukturen sind in der weiteren Planung zu prüfen. Im Bebauungsplan ist die Durchgrünung der Flächen festzulegen.

Die Begrünung von Flachdächern (Verzögerung des Regenwasserabflusses, Verbesserung des Mikroklimas) ist empfehlenswert. Maßnahmen zur örtlichen Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sind zu prüfen und festzulegen. Die Lärmsituation für Wohnnutzungen ist im Rahmen des Bebauungsplans zu untersuchen.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde von der Verbandsversammlung in der Sitzung vom 22. Mai 2017 beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vorab vom 16. Januar 2017 bis einschließlich 17. Februar 2017 statt. Die Bekanntmachung dazu erfolgte fristgerecht über die Badischen Neuesten Nachrichten. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB ebenfalls in der Zeit vom 16. Januar 2017 bis einschließlich 17. Februar 2017 zur Stellungnahme aufgefordert.

Aufgrund von Umplanungen durch den Investor wurde das Einzeländerungsverfahren zwischenzeitlich angehalten. Am 27. November 2017 nahm die Verbandsversammlung die Beurteilungen des Anhörungsergebnisses billigend zur Kenntnis und beschloss die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zu der Einzeländerung WB-305.

Die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB fand in der Zeit vom 26. Februar 2018 bis einschließlich 29. März 2018 bei der Planungsstelle des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe statt. Die öffentliche Bekanntmachung und die Benachrichtigung der am Verfahren Beteiligten über Ort und Zeitraum der Auslegung erfolgten fristgerecht. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 23. Januar zur Stellungnahme bis einschließlich 2. März 2018 nach § 4 BauGB aufgefordert. Am 11. Juni 2018 beschloss die Verbandsversammlung die Einzeländerung des FNP WB-305.

Karlsruhe, Juni 2018