

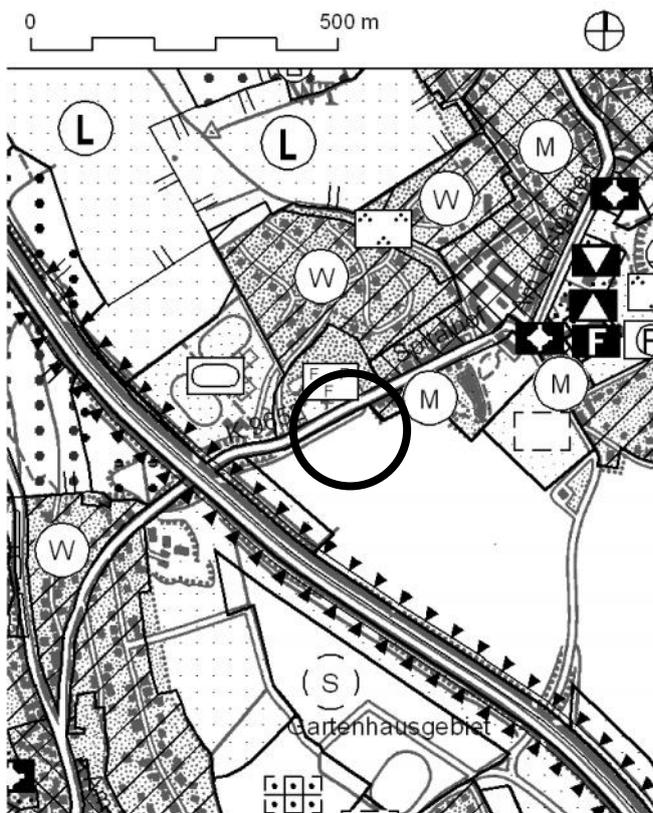
Karlsruhe - Hohenwettersbach

KA-388 – „Spitalhof, Einzelhandel - Nahversorgung“

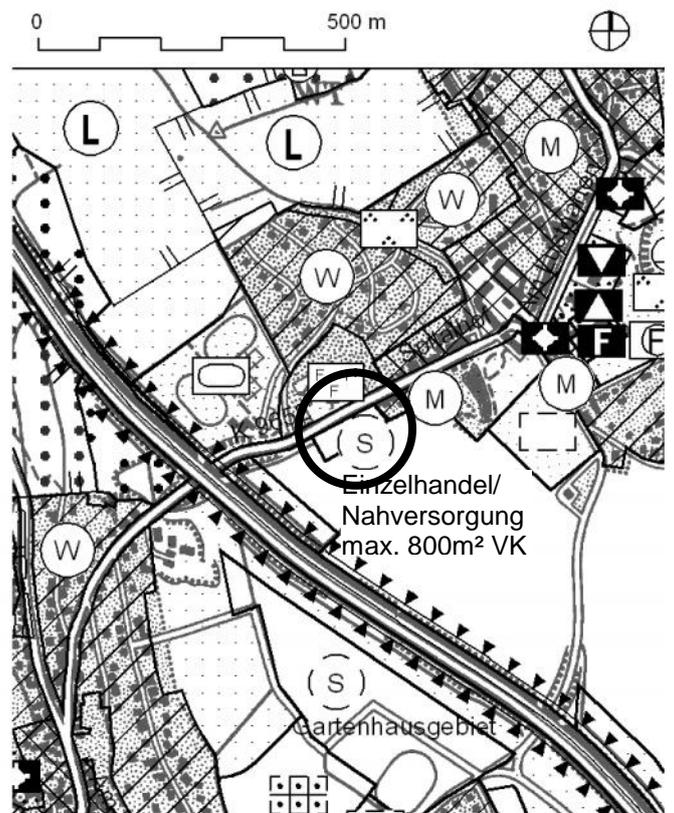
Plandarstellung:

Derzeit geltende Nutzungsdarstellung im FNP

Darstellung der beabsichtigten Nutzungsänderung



Grünfläche,
Sportplatz (Golfplatz)



Sonderbaufläche,
Einzelhandel - Nahversorgung

Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010

KA-388 – „Spitalhof, Einzelhandel - Nahversorgung“

Siedlungstypisierung:

Nr.	Baugebiet	Geplante Nutzung	Fläche (ha)	Siedlungstyp	Mindest-GFZ	Wohn-einheiten	bisherige Darstellung im FNP
KA-388	Spitalhof, Einzelhandel - Nahversorgung	M	0,5				

Restriktionen:

Regionalplan	Landschaftsplan	Naturschutzrecht	Wasserschutzrecht	Sonstige
● 1)				

1) Grünzäsur

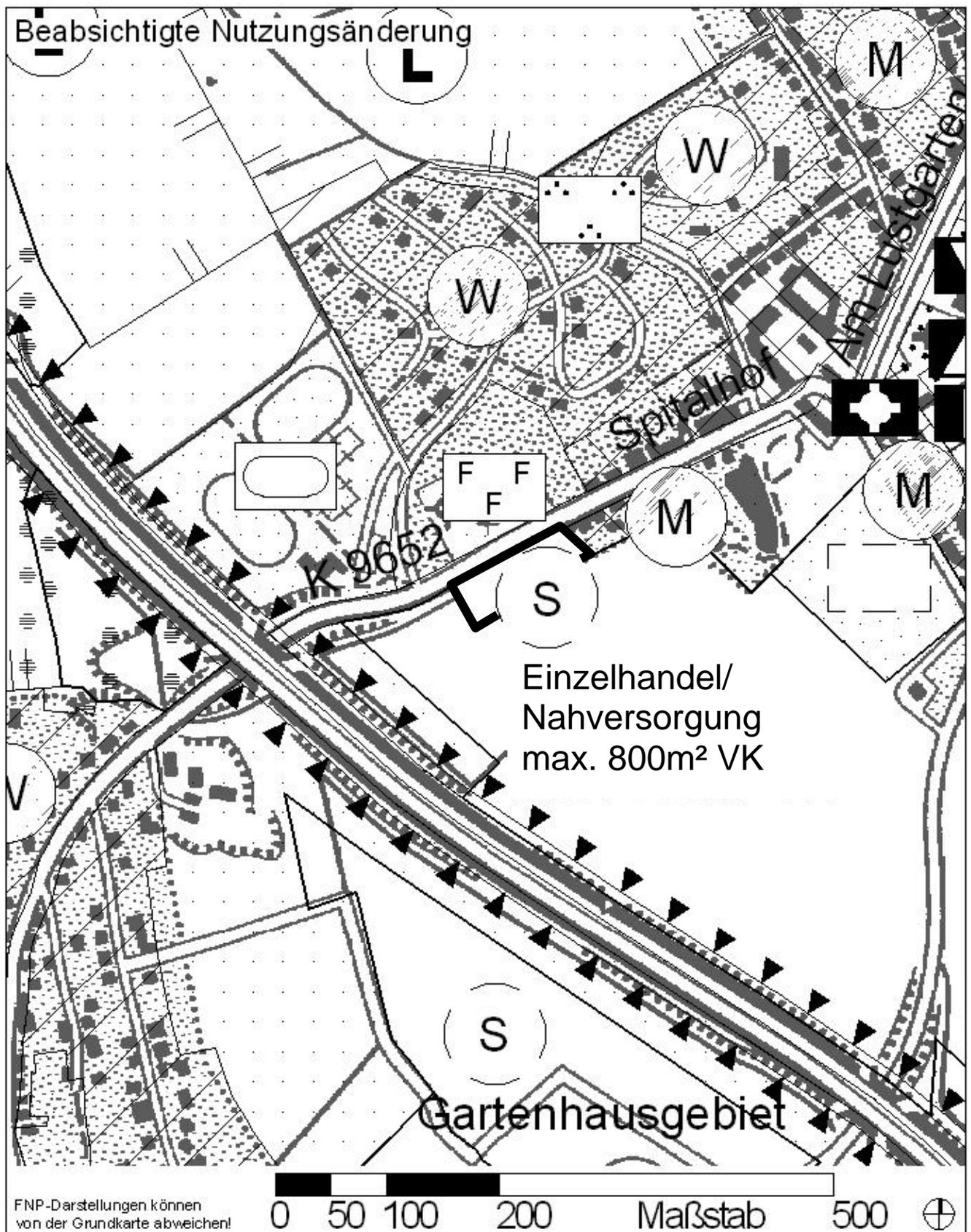
1. Beschreibung und Begründung:

Im Bereich der Straße Spitalhof in Hohenwettersbach im Karlsruher Stadtteil Hohenwettersbach soll im direkten Anschluss an den Ortsrand, ein Nahversorger angesiedelt werden. Das Plangebiet umfasst ca. 0,5 ha auf denen der Betreiber eine Verkaufsfläche von ca. 700 m² und ca. 60 Stellplätzen vorsieht.

Die beabsichtigte Nutzung weicht in ihren Inhalten vom derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ab. Die beplante Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "geplanter Sportplatz (Golfplatz)" dargestellt. Um die beabsichtigte Nutzung im Plan darzustellen muss sie im FNP als Sonderbaufläche ausgewiesen werden. Laut Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg werden hierbei auch Zweckbestimmung (Einzelhandel/Nahversorgung) und die maximal zulässige Verkaufsfläche (max. 800m²) dargestellt. Mit dieser Begrenzung ist gewährleistet, dass nur Einzelhandel und dieser auf keinen Fall großflächig angesiedelt werden kann.

Der Stadtteil verfügt bislang über keine ausreichende Grundversorgung. Auch wenn die Entwicklung des Areals aufgrund der vorhandenen Topographie und der Lage im Außenbereich nicht unproblematisch ist, sprechen Gründe wie die Verfügbarkeit des Grundstückes, der Mangel an Alternativstandorten im Innenbereich, das gewährleistete Interesse des Investors und der Bedarf an einer Einkaufsmöglichkeit im Stadtteil dafür, die Ansiedlung zu unterstützen.

Das Vorhaben greift in eine, im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein (RVMO) festgelegte Grünzäsur ein. Somit widerspricht die Planung formal den Zielen der Raumordnung. Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat am 20.05.2014 der Unterzeichnung eines raumordnerischen Vertrages zum Ausgleich auf Ebene des Regionalplanes zugestimmt. Dieser sieht vor, dass zur Kompensation des Eingriffs von 0,5 ha auf die Entwicklung des regionalplanerisch abgestimmten Bereichs für Siedlungserweiterung (ca. 0,6 ha) nördlich der Straße "Wieselweg" am Nordostrand des Stadtteils verzichtet wird. Diese Fläche würde bei der nächsten Fortschreibung des Regionalplans in den benachbarten Regionalen Grünzug eingegliedert.



2. Umweltbericht

2.1 Zusammenfassung der Planungsstelle NVK

Übersicht der voraussichtlichen Umweltauswirkungen - Bewertung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen -				
Schutzgut	Bewertung der Planungsstelle NVK			
	<i>keine/gering</i>	<i>mäßig</i>	<i>hoch</i>	<i>sehr hoch</i>
Mensch/Gesundheit		x		
Boden			x	
Wasser		x		
Klima/Lufthygiene	x			
Tiere/Pflanzen biologische Vielfalt		x		
Landschaftsbild		x		
Kultur / Sachgüter			x	
Wechselwirkungen		x		
Gesamtbewertung der Umweltaus- wirkungen		x		
Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Abschätzung auf Ebene der Flächennutzungs- planung, auf Bebauungsplanebene zu konkretisieren)		<i>vermutlich kein Ausgleich notwendig</i>	<i>Ausgleich kann vermutlich im Plangebiet erbracht werden</i>	<i>Ausgleich außerhalb des Plangebietes vermutlich notwendig</i>
			x	
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (V/M)	Minderung auf FNP-Ebene nicht möglich. Weitere Bearbeitung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.			
Gesamtbewertung der voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	mäßig			

2.2 Erläuterung/Begründung:

Mensch/Gesundheit

Die beabsichtigte Sonderbaufläche ist intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Der Bereich liegt nahe der A8 und an der K 9652. Nördlich der Kreisstraße liegt der Friedhof von Hohenwetttersbach. Der Bereich besitzt eine mäßige Erholungsfunktion.

Boden

Die Wertigkeit des Bodens wird anhand von Bodenfunktionskriterien und damit der Leistungsfähigkeit des Bodenhaushalts als hoch innerhalb einer vierstufigen Skala zugeordnet. Die Empfindlichkeit der Bodenfunktionen (Filter-/Puffer, Ausgleich Wasserkreislauf, natürliche Bodenfruchtbarkeit, Standort für natürliche Vegetation) wird als hoch eingestuft. Mit der beabsichtigten Nutzung wird die natürliche Bodenfunktion durch weitere Versiegelung dauerhaft entfallen.

Wasser

Die Grundwasserempfindlichkeit im Planungsgebiet wird über die Indikatoren „Grundwasserflurabstand, Schutzfunktion wasserüberdeckender Bodenschichten und die Mächtigkeit des Grundwasserkörpers“ bestimmt. Die Grundwasserempfindlichkeit wird in diesem Landschaftsbereich als mäßig eingestuft.

Klima/Lufthygiene

Auf der Freifläche südwestlich des Siedlungsrandes von Hohenwetttersbach besteht eine hohe Belastung mit NO₂-Immissionen durch die benachbarte A8 bei austauscharmen Wetterlagen. Der Planungsbereich liegt in einem klimatischen Ausgleichsraum mit hoher Kaltluftlieferung. Durch die bestehende Belastung resultiert eine geringe Empfindlichkeit für das Schutzgut Klima/Lufthygiene.

Biologische Vielfalt / Tiere & Pflanzen

Das Planungsgebiet ist durch die intensive, landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland) bestimmt. Es besitzt einen mäßigen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Landschaftsbild

Der Landschaftsbereich südwestlich des Siedlungsrandes von Hohenwetttersbach ist durch den Verlauf der A 8 sowie durch die intensive, landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die A8 wird durch einen Lärmschutzwall mit Gehölzbepflanzung verdeckt.

Kultur- /Sachgüter:

Es handelt sich um einen wertvollen Bereich für die landwirtschaftliche Nutzung.

2.3 Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben:

keine

- 2.4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring):
Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren.

Da erforderliche Minderungs- und Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen überwiegend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden, und die Flächennutzungsplan-Teiländerung lediglich die Flächennutzung allgemein festlegt, sind erforderliche Überwachungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder gegebenenfalls der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren festzulegen.

Der Nachbarschaftsverband behält sich vor zu klären, ob im weiteren Verfahren Maßnahmen vorgesehen werden, die geeignet sind, erhebliche Umweltauswirkungen zu minimieren.

Im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes werden Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens durch den Nachbarschaftsverband überprüft.

3. Zusammenfassende Stellungnahme der Planungsstelle / Empfehlung für die weiterführende Planung

- Das Thema Lärm durch Parkierung und Anlieferung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzuarbeiten.
- Die baulichen Maßnahmen sind behutsam in die markante topographische Situation vor Ort einzubetten.
- Der Ausgleich ist in unmittelbarer Nähe zum Eingriff anzuordnen.
- Stellplatzflächen sind mit versickerungsoffenen Belägen auszuführen und die Pflanzung von Bäumen ist vorzusehen.
- Begrünung von Flachdächern (Verzögerung des Regenwasserabflusses, Verbesserung des Mikroklimas).