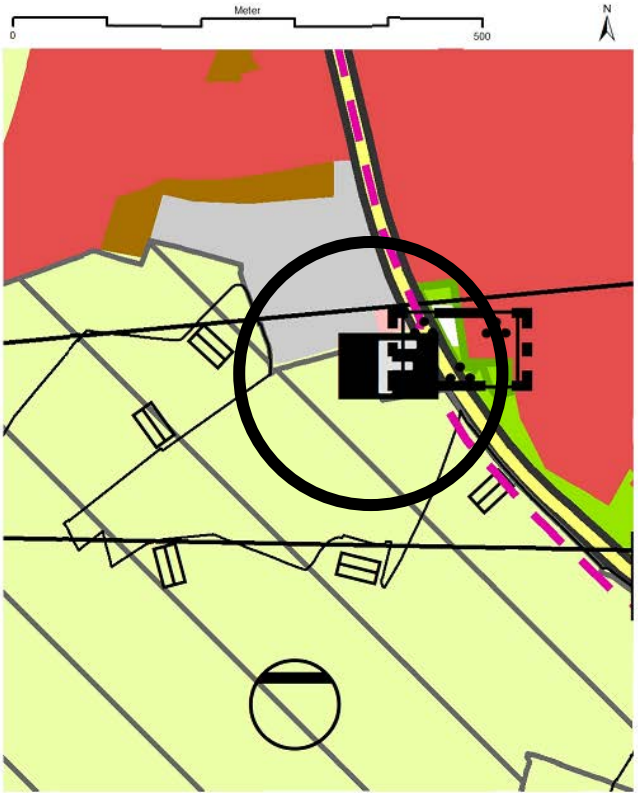
NVK Nachbarschaftsverband Karlsruhe

Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2030

Karlsruhe - Grünwettersbach
KA-S-E001 – „Lebensmittelmarkt Grünwettersbach“

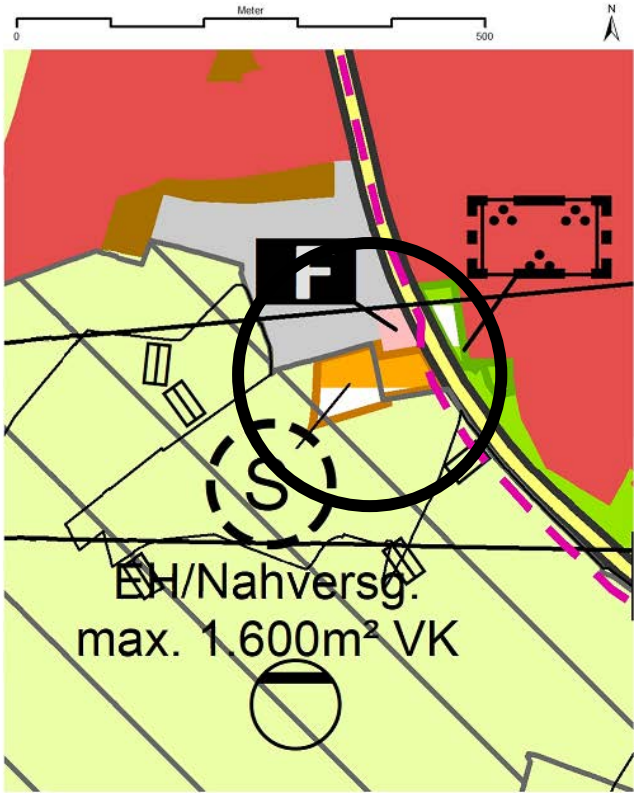
Plandarstellung:

Derzeit geltende Nutzungsdarstellung im FNP



Fläche für die Landwirtschaft

Darstellung der beabsichtigten Nutzungsänderung



Sonderbaufläche Einzelhandel/Nahversorgung
max. 1.600 m² Verkaufsfläche

Planungsstelle NVK **Oktober 2021**

Siedlungstypisierung:

Nr.	Baugebiet	Geplante Nutzung	Fläche (ha)	Siedlungs-typ	Mindest-GFZ	Wohn-einheiten	bisherige Darstellung im FNP
KA-S-E001	Lebensmittelmarkt Grünwettersbach	S	ca. 0,8	-	-	-	LW

Restriktionen:

Regionalplan	Landschaftsplan	Naturschutzrecht	Wasserschutzrecht	Sonstige
● 1)		FFH-Gebiet	-	-

1) Regionaler Grünzug

1. Beschreibung und Begründung:

In Grünwettersbach soll zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung ein Lebensmittelmarkt errichtet werden. Der eingeschossige Lebensmittelmarkt soll als sog. „Vollsortimenter“ eine Verkaufsfläche von 1.600 m² aufweisen. Die Vorhabenfläche ist ca. 0,8 ha groß und liegt am Ortsende von Grünwettersbach in Richtung Palmbach, südlich der Feuerwehrwache entlang der Wiesenstraße (L623). Ein Teil der Fläche wird bislang als Wertstoffstation genutzt. Diese wird in das bestehende Gewerbegebiet Winterrot in Palmbach verlagert.

Grundlage für die Ansiedlung des Vollsortimenters am gewählten Standort und die Dimensionierung der Verkaufsfläche ist das von der Stadt Karlsruhe beauftragte Gutachten zur „Analyse der Nahversorgungssituation und der Bedarfe an weiteren Lebensmittelmärkten in den Karlsruher Höhenstadtteilen“ von 2018.

Der Standort ist geprägt durch eine bewegte Topographie, die sich die Planung für den Lebensmittelmarkt zu eigen macht. Der Baukörper wird so weit in den Hang hineingeschoben, dass lediglich die Eingangsfassade hervortritt. Dem Gebäude vorgelagert sind die Kundenparkplätze. Vorgesehen ist ein Ein- und Ausfahrtsbereich an der Wiesenstraße (L 623). Das Vorhaben liegt im Außenbereich und die westliche Teilfläche im FFH-Gebiet „Wiesen und Wälder bei Ettlingen“.

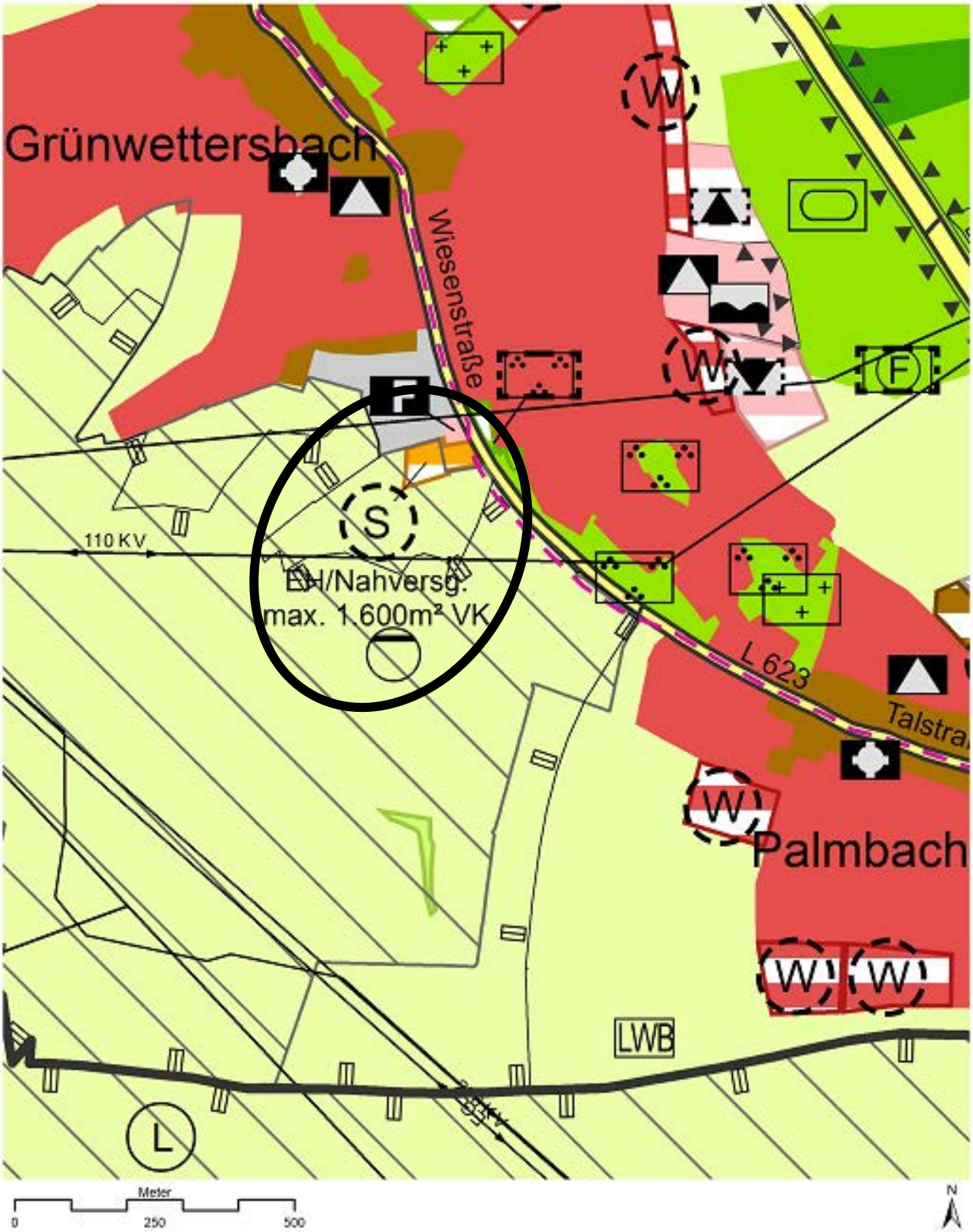
Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VbB) im Regelverfahren mit Umweltbericht erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2030 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen somit von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab.

Im Zuge der Einzeländerung wird die Darstellung des Flächennutzungsplans von „Fläche für Landwirtschaft“ zu „Sonderbaufläche“ geändert. Laut Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg werden hierbei auch die Zweckbestimmung (Einzelhandel/Nahversorgung) und die maximal zulässige Verkaufsfläche (maximal 1.600 m²) dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt den Bereich als Regionalen Grünzug fest, dessen bauliche Nutzung gemäß Plansatz PS 3.2.2. ausgeschlossen ist. Aufgrund des flächenmäßig geringen Eingriffes, der Randlage und der bereits teilweisen Versiegelung durch die bisherige Nutzung als Wertstoffstation, kann der baulichen Nutzung der Fläche im Sinne des Ausformungsspielraums jedoch zugestimmt werden. Der vorliegenden Planung stehen somit keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Grenze zum großflächigen Einzelhandel liegt nach aktueller Rechtsprechung bei 800 m² Verkaufsfläche. Mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes sind keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen in der Stadt Karlsruhe sowie für die Nachbarkommunen zu erwarten. Der Nachweis – auf Grundlage der im § 11 Abs. 3 BauNVO, im Regionalplan Mittlerer Oberrhein, im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien – wurde in einer von der Stadt Karlsruhe beauftragten Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung (Stand 2018) erbracht.


Grünwettersbach
Wiesenstraße
W
W
F
F
S
110 KV
EH/Nahversg.
max. 1.600m² VK
L 623
Talstra
W
Palmbach
W
W
LWB
L
Meter
0
250
500
N

2. Umweltbericht

2.1. Zusammenfassung der Planungsstelle NVK

Übersicht der voraussichtlichen Umweltauswirkungen - Bewertung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen -				
Schutzgut	**Bewertung der Planungsstelle NVK**			
	keine/gering	***mäßig***	***hoch***	***sehr hoch***
Mensch/Gesundheit		**x**		
Boden				**x**
Wasser			**x**	
Klima/Lufthygiene		**x**		
Tiere/Pflanzen biologische Vielfalt				**x**
Landschaftsbild			**x**	
Kultur / Sachgüter		**x**		
Fläche		**x**		
Wechselwirkungen		**x**		
Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen			**X**	
Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Abschätzung auf Ebene der Flächennutzungsplanung, auf Bebauungsplanebene zu konkretisieren)		***Vermutlich kein Ausgleich notwendig***	***Ausgleich kann vermutlich im Plangebiet erbracht werden***	***Ausgleich außerhalb des Plangebietes vermutlich notwendig***
				x
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (V/M)		Vorgesehen werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, zum Bodenschutz sowie zur intensiven Eingrünung des Gebäudes und Durchgrünung des Parkplatzes.		
Gesamtbewertung der voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung			**hoch**	

2.2. Erläuterung/Begründung:

Schutzgut Mensch/Gesundheit
Im Übergang zur freien Landschaft ist der ortsnahe Bereich bedeutend für die Naherholung. Ein vorhandener Feldweg mit Fuß- und Radverbindung wird überplant und ist zu verlegen.

Schutzgüter Boden und Wasser
Infolge der erforderlichen Abgrabungen sowie der Überbauung und Versiegelung, ist der vollständige Verlust von Bodenfunktionen auf einem Großteil der Fläche zu erwarten. Dies betrifft auch den Bodenwasserhaushalt; Grundwasserleiter sind voraussichtlich nicht berührt.
Keine wesentlichen Auswirkungen ergeben sich in dem bereits bebauten und versiegelten östlichen Teil der Fläche.

Schutzgut Klima/Lufthygiene
In der Klimafunktionskarte ist eine reliefbeeinflusste Kaltluftbahn dargestellt. Die Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen ist hier wie im weiteren Landschaftsraum, hoch. Die geplante Nutzung als Sonderbaufläche kann durch Barrierewirkungen und Flächenversiegelung negative Auswirkungen zur Folge haben. Das aktuelle Planungskonzept sieht vor, den Baukörper in den Hang zu schieben und das Dach intensiv zu begrünen. Der Kundenparkplatz wird mit Bäumen begrünt. So können Auswirkungen deutlich vermindert und ein Barriereeffekt vermieden werden.

Schutzgut Tiere/Pflanzen biologische Vielfalt
Die artenreichen Wiesen und Streuobstbestände im westlichen Teil der Planfläche sowie südlich angrenzende Wiesen, sind bedeutend für die biologische Vielfalt. Dieser Teil gehört zum Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) „Wiesen und Wälder bei Ettlingen“ (Nr. 7016342), das von Süden an die Planfläche grenzt (siehe Abschnitt Natura 2000 / FFH-Verträglichkeit unten).
Der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung von 2019 zufolge, werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst. Demnach sind umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen wie bauzeitliche Regelungen, Schutzvorkehrungen und umgebende Bepflanzungen gefordert, die im Bebauungsplanverfahren festzulegen.

Schutzgut Landschaftsbild
Der unbebaute westliche Teil weist mit Wiesen und Obstbäumen eine hohe Strukturvielfalt auf. Eine Baumgruppe an der Wiesenstraße trägt zur Eingrünung des Recyclinghofes bei. Vorbelastungen sind mit der Bebauung des östlichen Grundstücksteils sowie Freileitungen in der weiteren Umgebung zu nennen.
Aufgrund des nach Westen ansteigenden Geländes, sind durch die geplante gewerbliche Nutzung starke Überformungen und damit sehr hohe negative Auswirkungen zu erwarten. Zur Verminderung der Auswirkungen sind grundsätzlich Anpassungen von Gebäudekubaturen an das Geländerelief, Begrenzung der Bauhöhe und Eingrünung der Fläche, Durchgrünung von Stellplätzen und Gebäuden einschließlich Dach- und Fassadenbegrünungen vorzusehen.

Das aktuelle Planungskonzept sieht vor, das Gebäude in den Hang einzubetten, unterstützt durch eine Dachbegrünung, welche die Topografie von Westen aufnimmt. Damit wird eine deutliche Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild erreicht.

Kultur/Sachgüter
Es gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie eine städtische Anlage für die Entsorgung verloren. Ein vorhandener Feldweg wird überplant.

Schutzgut Fläche
Der überwiegende Anteil der Planfläche beansprucht Freiflächen in Ortsrandlage. Der östliche Teil ist bereits bebaut bzw. versiegelt, so dass eine vorbelastete Fläche genutzt wird.

Schutzgutübergreifende Wechselwirkungen
Die absehbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden betreffen auch den Bodenwasserhaushalt, der im Planbereich vollständig oder teilweise gestört wird. Grundwasserführende Bodenschichten sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht berührt. Mögliche Auswirkungen auf umgebende Bereiche mit Wiesenstandorten und Gehölzen sind im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Natura 2000 / FFH-Verträglichkeit:
Die westliche Teilfläche des Vorhabens liegt im FFH-Gebiet „Wiesen und Wälder bei Ettlingen“ (Nr. 7016342). Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des Gebietes ist vor Zulassung oder Durchführung zu prüfen. Die Erhaltungsziele beziehen sich im Planbereich auf den FFH-Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiesen einschließlich der im Gebiet typischen Streuobstbestände. Darüber hinaus auch auf die Schmetterlingsart Wiesenknopf-Ameisenbläuling und ihre Lebensräume.
Zum Vorhaben liegt eine FFH-Verträglichkeitsprüfung vor (VP, Autor: Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde, im Auftrag der Stadt Karlsruhe, 2009). Diese umfasst einen Vergleich von zwei Varianten. Für die in diesem Vorhaben weiterverfolgte Variante 1 kommt die VP zu dem Ergebnis, dass bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen noch nicht beurteilt, somit aber auch nicht ausgeschlossen werden können. „Davon können auch die … Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie betroffen sein sowie weitere artenschutzrelevante Arten wie Fledermäuse und Vögel“ (ebenda).
Anlagebedingte Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FHH-Gebietes wurden dagegen ausgeschlossen. FFH-Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten des Anhangs II sind bei Variante 1 demnach nicht betroffen.
Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung 2019 (SaP, Bearbeitung Bioplan, Dr. Singer im Auftrag der Stadt Karlsruhe, aktualisiert Juni 2020) stellt im Gesamtergebnis fest, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst werden.
Für die Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich somit keine Erkenntnisse, aufgrund der diese Einzeländerung unzulässig wäre.
Aus den vorliegenden Gutachten (VP und SaP) folgen jedoch Anforderungen an die

weitere Behandlung im Bebauungsplanverfahren. Vorrangig sind die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen näher zu untersuchen und in der Planung geeignete Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen. Dies gilt insbesondere für den Schutz der direkt südlich angrenzenden Fläche der FHH-Mähwiese mit einer Lebensstätte des Wiesenknopf-Ameisenbläulings vor bau- und betriebsbedingten Auswirkungen.

2.3. Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichtes bestanden im Hinblick auf die Auswirkungen in der direkten Umgebung sowie möglicher Wechselwirkungen. Unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sollen evtl. Lücken im weiteren Verfahren geschlossen werden.

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.

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

3.1. Zusammenfassende Stellungnahme der Planungsstelle

Im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB haben sich 17 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden zur Planung geäußert. Davon sind sechs Äußerungen in der weiterführenden Planung zu behandeln. Es handelt sich um Hinweise zu Fachplanungen der Energieversorgung, Verkehrsinfrastruktur und Geotechnik, eine Anregung aus der Regionalplanung, aber auch um Einwände die mit naturschutzrechtlichen Belangen begründet werden. Laut Einschätzung der Planungsstelle sind die naturschutzrechtlichen Konflikte zwar erheblich, es ergeben sich jedoch keine Erkenntnisse, aufgrund der die Planung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung unzulässig wäre.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Rückmeldungen ein.

3.2. Empfehlung für die weiterführende Planung

Stromversorgung
Der geplante Lebensmittelmarkt kann über die bestehende Netztopologie versorgt werden, wenn die benötigte Anschlussleistung für den Strombezug 40kW nicht überschreitet. Für eine höhere bezugsseitige Anschlussleistung muss die Netztopologie angepasst werden, wobei der Umfang und der vom Anschlussnehmer zu tragende Kostenanteil von der tatsächlich benötigten Anschlussleistung abhängt. Die Trassenlänge der erforderlichen Kabelverlegung beträgt im günstigsten Fall bereits ca. 150m. Eventuell geplante Erzeugungsanlagen (z. B. PV-Anlagen oder BHKW) sind gesondert auf ihre Netzverträglichkeit hin zu prüfen. Die Stadtwerke Karlsruhe bitten daher um frühzeitige Information zu diesen Anlagen.

Gas- und Wasserversorgung
Bedingt durch die Lage am Ortsrand müssen die bestehenden Versorgungsleitungen bis zum Baugebiet verlängert werden.

Zur Erschließung mit Wasser gibt es drei Varianten:

1. Verlängerung der Versorgungsleitung Wasser (VW), die auf der Ostseite der Wiesenstr. liegend, von Norden kommt und in die Straße Am Wiesenäcker abzweigt. In diesem Fall ist eine Querung der Wiesenstr. erforderlich.
2. Verlängerung der VW auf dem Grundstück des Feuerwehrgebäudes (kürzester Weg; allerdings wäre eine Dienstbarkeit erforderlich).
3. Verlängerung der VW, die in Weg 75541 liegt und dann von dessen Ostende nach Norden in Weg 75543 abzweigt; damit würde das Grundstück von Westen erschlossen. Die gewählte Variante sollte möglichst frühzeitig mit dem zuständigen Energieversorger abgestimmt werden, da sich diese auf die vom Vorhabenträger zu zahlenden Baukostenzuschüsse Wasser und auch auf mögliche Lagen des Hausanschlussraumes auswirkt.

Bezüglich der Löschwasserversorgung kann aus dem Trinkwasserrohrnetz ein Grundschutz von 96 m³/h bereitgestellt werden; für einen etwaigen Objektschutzbedarf muss vermutlich privat vorgesorgt werden, über den Grundschutz hinaus hat das Netz der Stadtwerke Karlsruhe hier allenfalls geringe Reserven. Zudem ist die mögliche Höhe des Objektschutzes noch abhängig von der Erschließungsvariante der VW (siehe oben).

Eine Erschließung mit Gas wäre aus der Wiesenstr. (Leitungsende auf Höhe des Feuerwehrgebäudes im westlichen Gehweg), oder – allerdings mit größerer Leitungslänge, ähnlich Nr. 3 beim Wasser – aus Weg 75541 heraus möglich.

Dingliche Sicherungen (Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten)
Sofern dingliche Sicherungen (beschränkt persönliche Dienstbarkeiten) in Bezug auf Stromversorgung, Gas- und Wasserversorgung, öffentliche Straßenbeleuchtung, Kommunikations- und Informationstechnik oder Fernwärmeversorgung erforderlich

werden, bitten die Stadtwerke Karlsruhe zur Abstimmung der textlichen Inhalte und der entsprechenden Planunterlagen, um Kontaktaufnahme.

Geotechnik
Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden. Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden

Leitungsanlage
Im Geltungsbereich der Einzeländerung wird eine Leitungsanlage durch die Netze BW GmbH betrieben. Es handelt sich um eine 110-kV-Leitung.

Schutzgut Mensch/Gesundheit
Ein vorhandener Feldweg mit Fuß- und Radverbindung wird überplant und ist zu verlegen.

Schutzgut Klima/Lufthygiene
Um Barrierewirkungen und Flächenversiegelung zu mindern, wird empfohlen, den Baukörper in den Hang zu schieben, das Dach intensiv zu begrünen und den Kundenparkplatz mit Bäumen zu begrünen.

Schutzgut Tiere/Pflanzen biologische Vielfalt
Wiesen und Streuobstbestände im westlichen Teil der Planfläche gehören zum Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) „Wiesen und Wälder bei Ettlingen“ (Nr. 7016342), das von Süden an die Planfläche grenzt. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des Gebietes ist im Bebauungsplanverfahren nachzuweisen und dabei bau- und betriebsbedingte Effekte näher zu betrachten. Der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung von 2019 zufolge sind Vermeidungsmaßnahmen wie bauzeitliche Regelungen, Schutzvorkehrungen und umgebende Bepflanzungen gefordert.

Schutzgut Landschaftsbild
Zur Verminderung der Auswirkungen sind grundsätzlich Anpassungen von Gebäudekubaturen an das Geländerelief, Begrenzung der Bauhöhe und Eingrünung der Fläche, Durchgrünung von Stellplätzen und Gebäuden einschließlich Dach- und Fassadenbegrünungen vorzusehen.

Schutzgutübergreifende Wechselwirkungen
Die absehbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden betreffen auch den Bodenwasserhaushalt, der im Planbereich vollständig oder teilweise gestört wird. Grundwasserführende Bodenschichten sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht berührt. Mögliche Auswirkungen auf umgebende Bereiche mit Wiesenstandorten und Gehölzen sind im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.