

Flächennutzungsplan 2010 – Sechste Aktualisierung
Beschluss der öffentlichen Auslegung einer neuen Darstellung des Flächen-
nutzungsplanes (Einzeländerung) nach § 3 Absatz 2 BauGB (Baugesetzbuch)
sowie der Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 2 BauGB

Auf Antrag der Gemeinde Waldbronn soll folgende Einzeländerung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden:

WB-305 „Erweiterung Einzelhandel Talstraße“ in Waldbronn-Reichenbach

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 bereits 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. Da die Änderungen der geplanten Nutzungen die Grundzüge der Planung auf FNP nicht verändern und die gutachterliche Auswirkungsanalyse vorliegt, kann das Einzeländerungsverfahren fortgeführt werden.

In der beigefügten Anlage ist die neue Darstellung der Einzeländerung erläutert. Die Anlage beinhaltet die Darstellung des gültigen FNP 2010 sowie die beabsichtigte Nutzungsänderung, die Begründung und einen Entwurf des Umweltberichtes. Zudem sind die eingegangenen Anregungen mit den Stellungnahmen der Planungsstelle und den Beschlussempfehlungen beigefügt.

Für das weitere Verfahren ist die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB zu beschließen. Dabei sind nach § 4 Absatz 2 BauGB wiederum die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden zu beteiligen.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens kann die Verbandsversammlung den endgültigen Beschluss zu der Planänderung fassen.

Beschluss:

I. Antrag an die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe

Die Verbandsversammlung beschließt:

1. die Durchführung der öffentlichen Auslegung des o. g. Änderungspunktes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit der Möglichkeit der Einsichtnahme sowohl bei der betroffenen Mitgliedsgemeinde als auch der Planungsstelle,
2. die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Form einer Veröffentlichung in den Badischen Neuesten Nachrichten,
3. die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu der Einzeländerung.

- Der Verbandsvorsitzende -

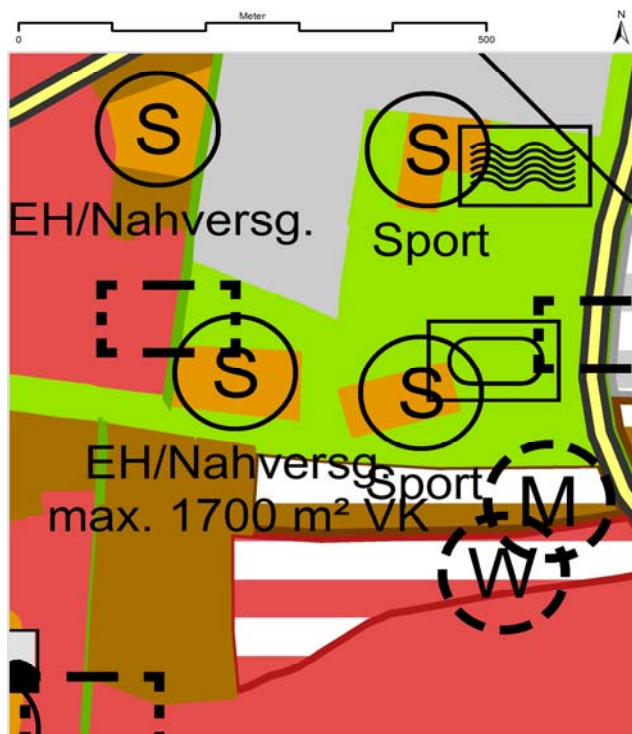
Waldbronn - Reichenbach

WB-305 – „Erweiterung Einzelhandel Talstraße“

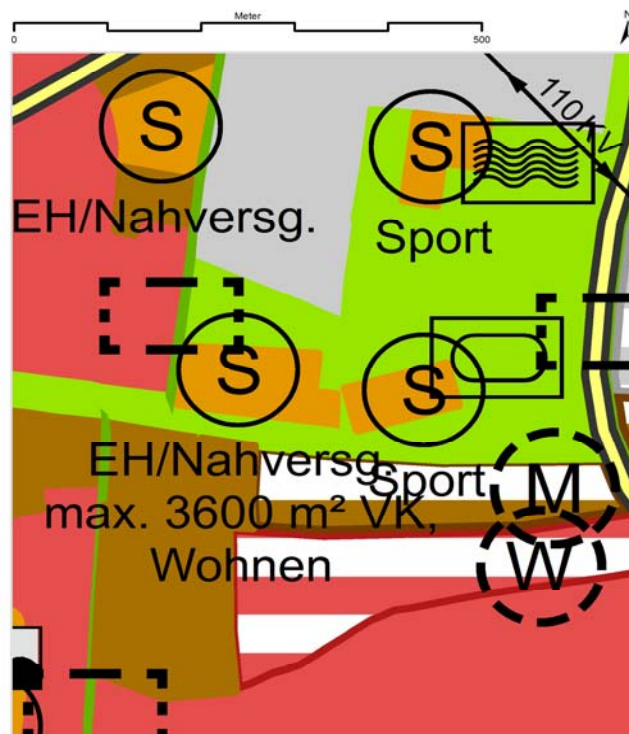
Plandarstellung:

Derzeit geltende Nutzungsdarstellung im FNP

Darstellung der beabsichtigten Nutzungsänderung



Grünfläche



Sonderbaufläche
Einzelhandel/Nahversorgung
max. 3.600 m² Verkaufsfläche, Wohnen

Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010

WB-305 – „Erweiterung Einzelhandel Talstraße“, Waldbronn - Reichenbach

Siedlungstypisierung:

Nr.	Baugebiet	Geplante Nutzung	Fläche (ha)	Siedlungstyp	Mindest-GFZ	Wohn-einheiten	bisherige Darstellung im FNP
WB-305	Erweiterung Einzelhandel Talstraße	S	0,35	-	-	-	Grünfläche

Restriktionen:

Regionalplan	Landschaftsplan	Naturschutzrecht	Wasserschutzrecht	Sonstige
-	-	-	-	-

1. Beschreibung und Begründung:

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Reichenbach im Zentrum der Gemeinde Waldbronn. Der Geltungsbereich der geplanten Einzeländerung umfasst rund 3.500 m² einer Teilfläche des Gemeindegrundstücks Flst.-Nr. 2540/1. Nördlich und östlich schließt sich das Sport- und Freizeitzentrum der Gemeinde an. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine bestehende großflächige Einzelhandelsagglomeration auf dem rund 8.200 m² großen Grundstück Flst.-Nr. 2467/2. 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. Eine rund 4,5 ha große Fläche südlich und östlich des Rathausmarktes wurde auf der Grundlage des Bebauungsplans „Erweiterung Ortszentrum - Rück I“ vor vier Jahren erschlossen.

Zur Zeit entwickelt die Gemeinde den Bebauungsplan „Erweiterung Ortszentrum - Rück II“, auf dessen Grundlage die rund 7,5 ha große Grünfläche zwischen bisherigem Nordrand des Ortsteils Reichenbach, der Talstraße, der Stuttgarter Straße und dem Bebauungsplangebiet „Erweiterung Ortszentrum - Rück I“ erschlossen werden soll.

Gegenwärtige und geplante Nutzung

Die Einzeländerung ist eine Erweiterung der bestehenden großflächigen Einzelhandelsagglomeration auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2467/2. Diese wird im FNP 2010, 4. Aktualisierung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel/Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 m² dargestellt. Bisher 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.

Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung, die im Zeitraum des 16. Januar 2017 bis einschließlich 17. Februar 2017 stattfand, gab es folgende Änderungen, die die geplante Nutzung betreffen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind die Grundzüge der Planung dadurch nicht betroffen:

Stand der frühzeitigen Beteiligung:

Es ist vorgesehen, den bestehenden Lebensmittel-Discountmarkt zu vergrößern und gleichzeitig ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude zu errichten. Um Planungsrecht für das Vorhaben zu schaffen, sollen mit dieser Einzeländerung folgende Planinhalte des FNP angepasst werden:

- Ausdehnung des Sondergebiets „Einzelhandel/Nahversorgung“ um ca. 2.500 m² in Richtung Osten.
- Erhöhung der festgesetzten max. Verkaufsfläche auf 3.200 m².

Aktueller Stand:

Geplant ist die Neuordnung des gesamten Nahversorgungsstandortes. In Zuge dessen sind ein Neubau des bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes und des Drogeriemarktes mit Wohnbebauung in den darüberliegenden Geschossen und einer Tiefgarage sowie ein Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen. Um Planungsrecht für das Vorhaben zu schaffen, sollen mit dieser Einzeländerung folgende Planinhalte des FNP angepasst werden:

- 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.

Ziel der Planung

Die Sicherung und Ausweitung des Angebots an Gütern des täglichen Bedarfs in integrierter Lage und die damit einhergehende Stärkung des Ortszentrums entspricht den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde und den Maßnahmen und Zielen des Leitbildes „Waldbronn 2025“, das Anfang des Jahres 2016 durch den Gemeinderat beschlossen wurden.

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.

Bei der Planung wird das zukünftige Baugelände „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“ südlich der Talstraße berücksichtigt, in dem vorwiegend Wohnungen geschaffen werden. Nur in sehr geringem Umfang – ein Baublock im Anschluss an die bestehende Bebauung – sind zusätzliche kleinere Handelsflächen und Flächen für Dienstleistungen angedacht. Das Gebiet ist mit einer Einwohnerdichte von ca. 110 EW/ha für bis zu 800 neue Einwohner in zentrumsnaher Lage konzipiert. Die Einwohnerzahl der Gemeinde wird dadurch – unter Berücksichtigung der Gemeinschaftsunterkunft des Landkreises im Albtal – auf geschätzt ca. 14.000 steigen.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten, dem Flächenbedarf und den Bodenpreisen sind Flächen für den großflächigen Einzelhandel nicht gewünscht und auch nicht sinnvoll zu realisieren. Die gesamte städtebauliche Konzeption südlich der Talstraße würde dadurch zunichte gemacht werden.

Naturräumliche Gliederung/Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

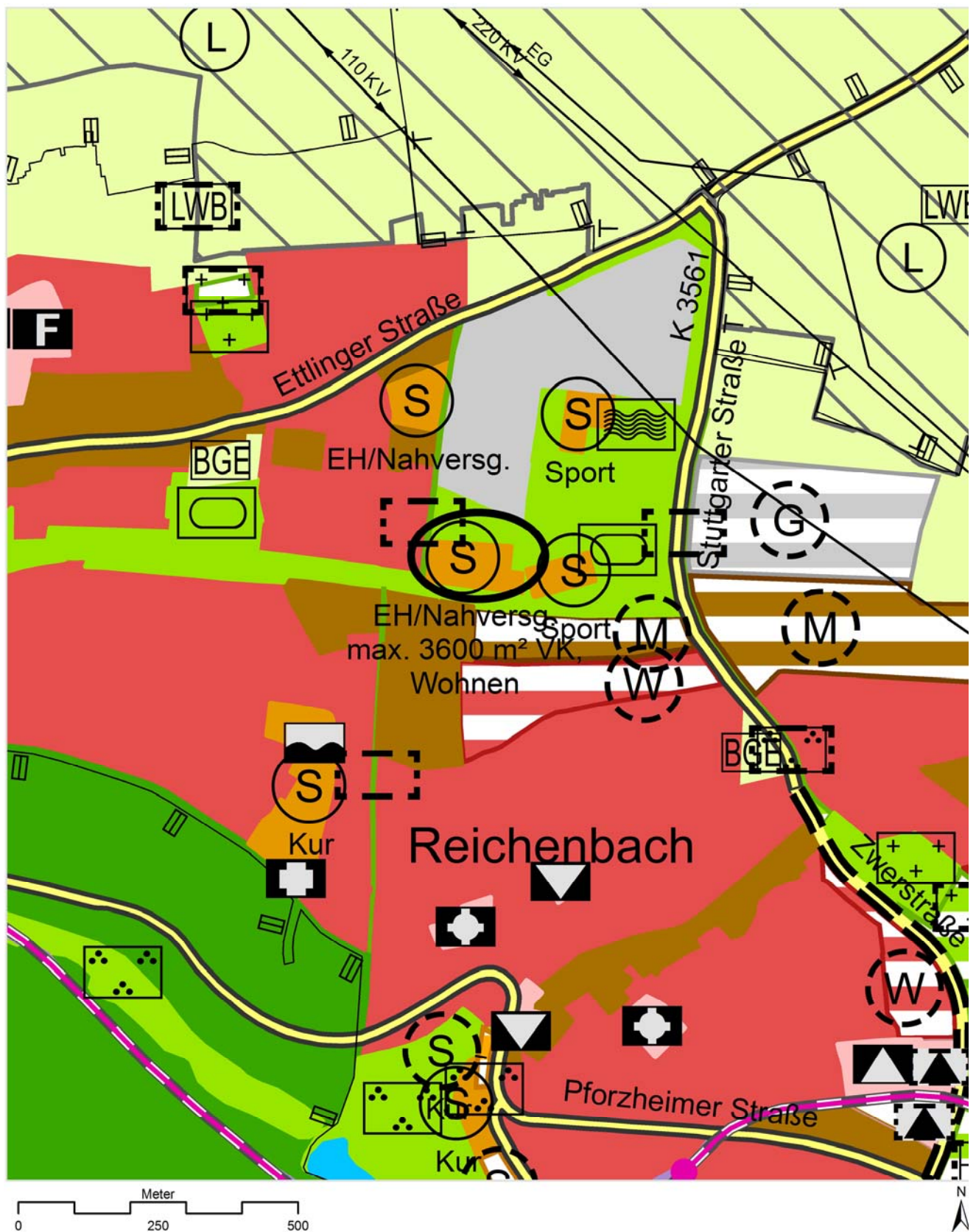
- innerörtliche Lage
- vorhandene Versiegelung durch Stellplätze und Verkehrsflächen
- Baumreihen und -gruppen sind vorhanden
- Überprüfung relevanter Tier- und Pflanzenarten im Hinblick auf Anforderungen des Artenschutzes wurde von der Gemeinde in Auftrag gegeben.

Vorgaben für die Planung aus übergeordneten Ebenen

Die Gemeinde Waldbronn ist im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein als Kleinzentrum ausgewiesen. In der Teilfortschreibung des Kapitels 2.5.3 des Regionalplans für den raumbedeutsamen Einzelhandel werden Restriktionen für die Ansiedelung von großflächigem Einzelhandel – insbesondere in Kleinzentren – formuliert.

In der Teilfortschreibung wird jedoch auch festgestellt, dass die Nahversorgung außerhalb der zentralen Orte sichergestellt werden muss. Deshalb wird die Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, gegebenenfalls auch in der Form von Agglomerationen, in Kleinzentren zugelassen. Dabei sollen jedoch Standorte in den Ortskernen bevorzugt werden. Durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zum Rathausmarkt ist eine Lage im Ortskern gegeben.

Die Zulässigkeit des Vorhabens hängt nach dem Regionalplan, den raumordnerischen Vorgaben und dem Flächennutzungsplan davon ab, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO entstehen. Insbesondere muss das Beeinträchtungsverbot eingehalten sein. Eine entsprechende positive Auswirkungsanalyse (Stand Juli 2017) liegt vor.



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 Umweltauswirkungen		X		
Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Abschätzung auf Ebene der Flächennutzungsplanung, 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)	Erhalt von Teilen des Baumbestands, Begrünung Stellplätze, Dachbegrünung (siehe Begründung/Erläuterung)			
Gesamtbewertung der voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung			gering	

2.2. Erläuterung/Begründung:

Der Planungsbereich liegt in einer innerörtlichen Lage im Zusammenhang von Flächen für den Einzelhandel. Nördlich grenzen Sportflächen an. Die Erweiterungsfläche ist weitgehend durch Stellplätze und Verkehrsflächen versiegelt; jedoch sind auch Baumreihen und Baumgruppen vorhanden.

Mensch/Gesundheit

Erhebliche Auswirkungen sind nicht anzunehmen; es sind keine bedeutenden innerörtlichen Flächen für die Erholung oder den Aufenthalt betroffen; vorhandene Sportflächen werden randlich tangiert.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange insbesondere zur Lärmsituation für geplante und benachbarte Wohnnutzungen sind im weiteren Verfahren einer näheren Betrachtung zu unterziehen.

Boden und Wasser:

Aufgrund vieler bereits versiegelten bzw. überformten Flächen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. In der weiteren Planung sind dennoch Bodenfunktionen möglichst zu erhalten und aufzuwerten; die Versiegelung ist zu begrenzen. Die Fläche befindet sich in der Zone B des Heilquellenschutzgebiets Waldbronn. RVO vom 10.11.2005. Die jeweiligen Rechtsverordnungen zum Schutz des Grundwassers sind zu beachten.

Maßnahmen zur örtlichen Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sind zu prüfen und festzulegen.

Klima/Lufthygiene:

Das Gebiet hat insgesamt eine hohe Empfindlichkeit (Tragfähigkeitsstudie NVK, 2011). Vorhandene Grünflächen und Grünstrukturen wie der Baumbestand tragen dazu bei, dass die bioklimatische Belastung im Gebiet gering ist. Trotz des geringen Flächenumfangs sind daher mäßige Auswirkungen anzunehmen, die aber auf das direkte Umfeld begrenzt sind. Maßnahmen zur Begrünung der Freiflächen und Gebäude sind zur Minderung erforderlich.

Tiere/Pflanzen biologische Vielfalt:

Aufgrund des vorhandenen Baumbestands sind mäßige Auswirkungen zu erwarten. Geeignete Maßnahmen zum Erhalt bzw. der Kompensation von Eingriffen sind im Bebauungsplan festzulegen.

Landschaftsbild:

Der Verlust von Freifläche und Baumbestand führt zu mäßigen Auswirkungen auf das Ortsbild. Die Gestaltung des Areals muss daher Maßnahmen zu Durchgrünung beinhalten.

Kultur/Sachgüter:

Auswirkungen sind über die randliche Beanspruchung von Sportflächen hinaus nicht zu erwarten.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen:

Die Baumreihe entlang der Talstraße ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Parkplatzfläche ist mit Bäumen zu begrünen. Möglichkeiten für Gebäudebegrünung, insbesondere die Begrünung von Flachdächern, ist zu prüfen und gegebenenfalls festzusetzen.

2.3. Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht. 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.

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

Ergänzend werden Umweltauswirkungen im Rahmen der Fortschreibung des FNP, insbesondere anhand des Landschaftsbildes überwacht, um unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

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

Aufgrund der Vorbelastungen sind die Umweltauswirkungen nur gering bis mäßig; der Verlust von Baumgruppen und die Bebarung 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.
- Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind.
- Aus der Stellungnahme der Netze BW GmbH Region Nordbaden geht hervor, dass zur Stromversorgung der Gebiete das bestehende Netz erweitert bzw. angepasst werden muss.

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2010: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Bereich	Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
WB-305 „Erweiterung Einzelhandel Talstraße“, Waldbronn-Reichenbach	Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen	Gegen die Einzeländerung WB-305 wird seitens der Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme
WB-305 „Erweiterung Einzelhandel Talstraße“, Waldbronn-Reichenbach	Deutsche Telekom	Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Sollte der weitere Verfahrensverlauf ergeben, dass Belange der Telekom – z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – konkret berührt sind, behalten wir uns vor, unsere Interessen wahrzunehmen und entsprechend auf das Verfahren einzuwirken.	Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
WB-305 „Erweiterung Einzelhandel Talstraße“, Waldbronn-Reichenbach	Gemeinde Pfinztal	Die Gemeinde Pfinztal hat gegen die Einzeländerung WB-305 keine Bedenken.	Kenntnisnahme
WB-305 „Erweiterung Einzelhandel Talstraße“, Waldbronn-Reichenbach	Industrie- und Handelskammer Karlsruhe	Ein wesentliches Ziel der Einzeländerung ist es, den planungsrechtlichen Rahmen zur Sicherung und Ausweitung des Angebots an Gütern des täglichen Bedarfs in integrierter Lage und die damit einhergehende Stärkung des Ortszentrums voranzutreiben. Wir sehen den Standort dabei als durch seine zentrale Lage als geeignet an. Im Hinblick auf die Verträglichkeit der angestrebten Nutzung werden wir die Ergebnisse des Gutachtens abwarten.	Kenntnisnahme Die Gemeinde Waldbronn hat ein Marktgutachten beauftragt. Mittlerweile liegen die Ergebnisse vor.
WB-305 „Erweiterung Einzelhandel Talstraße“, Waldbronn-Reichenbach	Stadt Ettlingen	Um die Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ettlingen beurteilen zu können, benötigen wir eine entsprechende Auswirkungsanalyse.	Kenntnisnahme Die Gemeinde Waldbronn hat ein Marktgutachten beauftragt. Mittlerweile liegen die Ergebnisse vor.
WB-305 „Erweiterung Einzelhandel Talstraße“, Waldbronn-Reichenbach	Stadt Karlsruhe Zentraler Juristischer Dienst	Die Stadt Karlsruhe hat zu der vorgelegten Einzeländerung des Flächennutzungsplanes auf der Gemarkung Waldbronn keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.	Kenntnisnahme
WB-305 „Erweiterung Einzel-	Gemeinde Linkenheim-	Die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten stimmt den Einzeländerungen zu. Bedenken und Anregungen werden von unserer Seite nicht vorgebracht.	

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2010: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Bereich	Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
handel Talstraße“, Waldbronn-Reichenbach	Hochstetten		Kenntnisnahme
WB-305 „Erweiterung Einzelhandel Talstraße“, Waldbronn-Reichenbach	RVMO	<p>Vorgesehen ist die Erweiterung der bestehenden Sonderbaufläche „Einzelhandel/Nahversorgung“ in einen bisher als Grünfläche dargestellten Bereich. Damit verbunden ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um 1.500 m² auf max. 3.200 m² sowie die Ergänzung der Funktion „Wohnen“.</p> <p>Die Erweiterungsfläche liegt in der Raumnutzungskarte in einer Weißfläche und berührt keine entgegenstehenden Festlegungen des Regionalplans. Der Standort erfüllt aufgrund seiner Nähe zum Ortszentrum die Kriterien des Integrationsgebots für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Zudem können dort zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, da nach Plansatz 2.5.3 Z (10) Regionalplan Mittlerer Oberrhein in Kleinzentren eine räumliche Nähe verschiedener, nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe in den Ortszentren regionalplanerisch unterstützt wird.</p> <p>Im vorliegenden Marktgutachten werden die Auswirkungen der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters untersucht. Etwa 74-75 % der Umsatzherkunft soll aus Standortkommunen generiert werden. Das Kongruenzgebot ist eingehalten. Überörtliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Zudem werden im Marktgutachten für die kleinflächigen Ladeneinheiten Sortimentspotenziale untersucht. Da sich diese an dem örtlichen Bedarf orientieren und der Standort im Ortszentrum liegt, sind keine regionalplanerischen Belange berührt.</p> <p>Das Projekt insgesamt steht mit regionalplanerischen Zielen zum Einzelhandel in Einklang. Zu damit verbundenen Einzeländerungen des Flächennutzungsplans möchten wir folgende redaktionelle Ergänzung anregen: In der Begründung sollte das Projekt entsprechend der Beschreibung im Marktgutachten hinsichtlich Verkaufsflächengliederung und Sortiment erläutert werden. Zudem sollte darin festgehalten werden, dass keine großflächigen Formate mit zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen sind und bei Konkretisierung des Projekts auf Ebene des Bebauungsplans eine raumkonforme Umsetzung sichergestellt wird.</p> <p>Wir stimmen der Einzeländerung des Flächennutzungsplans unter obengenannter Voraussetzung zur Ergänzung der Begründung zu.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
WB-305 „Erweiterung Einzel-	Handwerkskammer Karlsruhe	Nach Überprüfung der uns überlassenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die Handwerkskammer Karlsruhe keine Anregungen oder Bedenken vorzu-	

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2010: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Bereich	Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
handel Talstraße“, Waldbronn-Reichenbach		bringen hat.	Kenntnisnahme
WB-305 „Erweiterung Einzelhandel Talstraße“, Waldbronn-Reichenbach	Gemeinsame Dienststelle Flurneuordnung	Den geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes stehen aus Sicht der Flurneuordnungsverwaltung keine Bedenken entgegen. Es sind keine laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahren betroffen. Weitere Anregungen werden keine vorgetragen.	Kenntnisnahme
WB-305 „Erweiterung Einzelhandel Talstraße“, Waldbronn-Reichenbach	Gemeinde Straubenhardt	Die Gemeinde Straubenhardt hat bezüglich der vorgesehenen Einzeländerung WB-305 keine Bedenken oder Einwendungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
WB-305 „Erweiterung Einzelhandel Talstraße“, Waldbronn-Reichenbach	Netze BW GmbH	Zu der Einzeländerung WB-305 haben wir keine Bedenken vorzubringen. Zur Stromversorgung der Gebiete müssen wir unsere Netze erweitern bzw. anpassen. In welchem Ausmaß dies notwendig wird, können wir erst im Zuge des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens beurteilen.	Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
WB-305 „Erweiterung Einzelhandel Talstraße“, Waldbronn-Reichenbach	Landratsamt Karlsruhe	<p><u>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutz</u> Es bestehen keine Bedenken. Der Umweltbericht kann auf Grund der Vorbelastungen knapp gehalten werden. Die Bäume sind soweit möglich zu erhalten bzw. zu ersetzen.</p> <p><u>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Immissionsschutz</u> Zu den Einzeländerungen bestehen von unserer Seite keine grundsätzlichen Bedenken. In Zuge der künftigen Bauleitplanverfahren und in den Baugenehmigungsverfahren sollten die immissionsschutzrechtlichen Belange einer näheren Betrachtung unterzogen werden.</p> <p><u>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Wasser, Abwasser, Boden, Altlasten</u> Zu der Einzeländerung werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Folgende Einzeländerung liegt in einem Wasserschutzgebiet: WB-305 (Erweiterung Sonderbaufläche) befindet sich in der Zone B des Heilquellenschutzgebiets Waldbronn. RVO vom 10.11.2005 Die jeweiligen Rechtsverordnungen zum Schutz des Grundwassers sind zu</p>	<p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2010: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Bereich	Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
		<p>beachten.</p> <p><u>Gesundheitsamt</u> Im Umweltbericht sollte beschrieben werden, ob sich durch die Erweiterung der Einzelhandelsfläche relevante Änderungen bezüglich der Lärmsituation für benachbarte Wohngebäude ergeben werden.</p> <p><u>Baurechtsamt</u> Es werden keine Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgetragen.</p> <p><u>Landwirtschaftsamt</u> Zur Einzeländerung WB-305, Ausdehnung des Sondergebiets „Einzelhandel/ Nahversorgung“ um ca. 2.500 m² in Richtung Osten und Erhöhung der festgesetzten max. Verkaufsfläche auf 3.200 m² äußern wir im Augenblick keine Bedenken, da landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht direkt betroffen sind. Eine abschließende Stellungnahme in Bezug auf die örtliche Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen kann von uns jedoch noch nicht erstellt werden, da der Umweltbericht bis Dato nicht vorliegt und mögliche Ausgleichsflächen noch nicht benannt werden.</p> <p><u>Amt für Straßenverkehr, Ordnung und Recht – untere Straßenverkehrsbehörde</u> Von unserer Seite bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zur geplanten Maßnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
WB-305 „Erweiterung Einzelhandel Talstraße“, Waldbronn-Reichenbach	Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2	<p>Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist die Fläche als regionalplanerische Weißfläche dargestellt. Demzufolge werden keine Ziele der Raumordnung berührt, die der Planung entgegenstehen.</p> <p>Entsprechend der vorliegenden Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters (GMA, Januar 2017) stehen auch die einzelhandelsbezogenen Ziele der Landes- und Regionalplanung der Planung nicht entgegen. Aufgrund der Verortung in der neuen Ortsmitte von Waldbronn und der Bedeutung des Standorts für die Sicherung der Grundversorgung kann die Ausnahmeregel des <i>Konzentrationsgebots</i> Anwendung finden. Auch das <i>Integrationsgebot</i> wird eingehalten. Aufgrund der geplanten Wohngebietentwicklung „Rück II“ wird der Standort weiter an Bedeutung hinsichtlich der Grundversorgung gewinnen. Entsprechend der vorliegenden Umsatzprognose</p>	

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2010: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Bereich	Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
		des Gutachters werden auch das <i>Kongruenzgebot</i> (74-75& Umsatzherkunft aus der Standortkommune) und <i>Beeinträchtigungsgebot</i> (Umsatzabflüsse im Umland max. 2-3%) eingehalten. Belange der Raumordnung stehen der Planung somit nicht entgegen.	Kenntnisnahme