

Nachbarschaftsverband Karlsruhe

Änderung Flächennutzungsplan

Einzeländerungspunkt: RH-001
 RH-203

„Neue Stadtmitte Rheinstetten S + W“

Rheinstetten - Mörsch

Inhalt:

- Plandarstellung
- Erläuterungsbericht

Planungsstelle NVK

Februar 2006

Nachbarschaftsverband Karlsruhe - Planungsstelle – Änderung Flächennutzungsplan

Der Aufstellungsbeschluss, der für die komplette Fläche unter der Nummer RH-001 gefasst wurde, wird nun in die Sonderbaufläche RH-001 und die Wohnbaufläche RH-203 unterteilt.

Einzeländerungspunkt: RH-001 und RH-203

Stadt / Gemeinde:

Rheinstetten

Stadt- / Ortsteil:

Forchheim, Mörsch

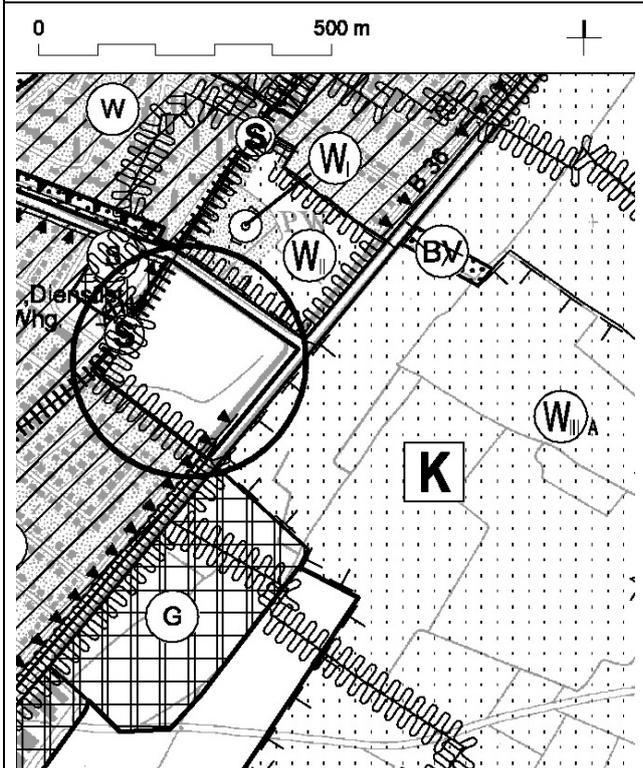
Gebietsbezeichnung:

Neue Stadtmitte Rheinstetten S + W

Gebietsgröße:

2,6 ha (S) und 3,6 ha (W)

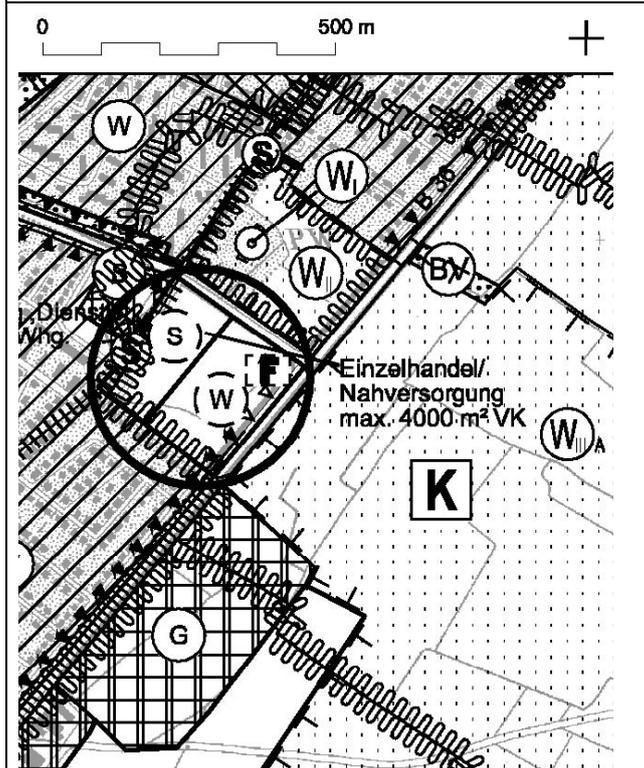
Planausschnitt mit Darstellung der
derzeit geltenden Nutzungsdarstellung



Dargestellte Nutzung:

Baufläche für Gemeinbedarf

Planausschnitt mit Darstellung der
beabsichtigten Nutzungsänderung



Geplante Nutzung:

**Sonderbaufläche Einzelhandel / Nahversorgung
mit Rathaus, Museum und Dienstleistung und
Wohnbaufläche mit Feuerwehr und Freiflächen**

Begründung:

Das Gebiet ist in der Fortschreibung des FNP 2010 als "Fläche für Gemeinbedarf (RH-402)" ausgewiesen. Inzwischen hat die Stadt Rheinstetten für diese zentrale Fläche zwischen den beiden Stadtteilen Mörsch und Forchheim ihre Vorstellungen konkretisiert. In dem neuen Ortszentrum sollen neben Flächen für Gemeinbedarfsnutzungen wie Marktplatz, Rathaus, Museum und Feuerwehr Wohnbauflächen, eine größere Grünfläche sowie Sonderbauflächen für Nahversorgung / Einzelhandel und Dienstleistung entstehen.

Landschaftsplanerische Beurteilung (einschließlich § 8 a BNatSchG):

Eingriff erheblich, landespflegerisch jedoch unter bestimmten Voraussetzungen vertretbar. Folgende Vorschläge sind i. R. der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen: Erhaltung der markanten Obstbäume, Entwicklung einer "grünen Ortsmitte", Pflanzung heimischer Laubbäume entlang Erschließungsstraßen, begrünte Lärmschutzwand/-wall zur B 36, grünbetonte Freiräume, Versickerung des Niederschlagswassers möglichst im Gebiet. Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Gebietes vorgesehen; für notwendige Ersatzmaßnahmen außerhalb sind Flächen in den ausgewiesenen Kompensationssuchräumen festzulegen.

Anmerkung der Planungsstelle:

Auf der Sonderbaufläche "Nahversorgung / Einzelhandel" sind ca. 3.000 qm Verkaufsfläche für einen Verbrauchermarkt inklusive 10 % für Konzessionäre, 600 qm VK für einen Drogeriemarkt und ca. 350 qm VK für weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Ein Einzelhandelsgutachten liegt vor, das maximal 4.000 qm Verkaufsfläche in dem Bereich als raumordnerisch verträglich einstuft.