

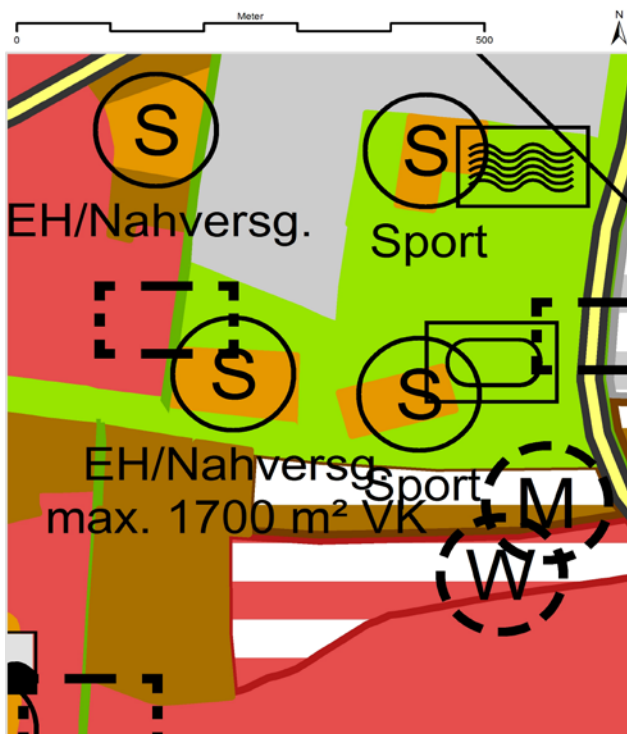
**Waldbronn - Reichenbach**

**WB-305 – „Erweiterung Einzelhandel Talstraße“**

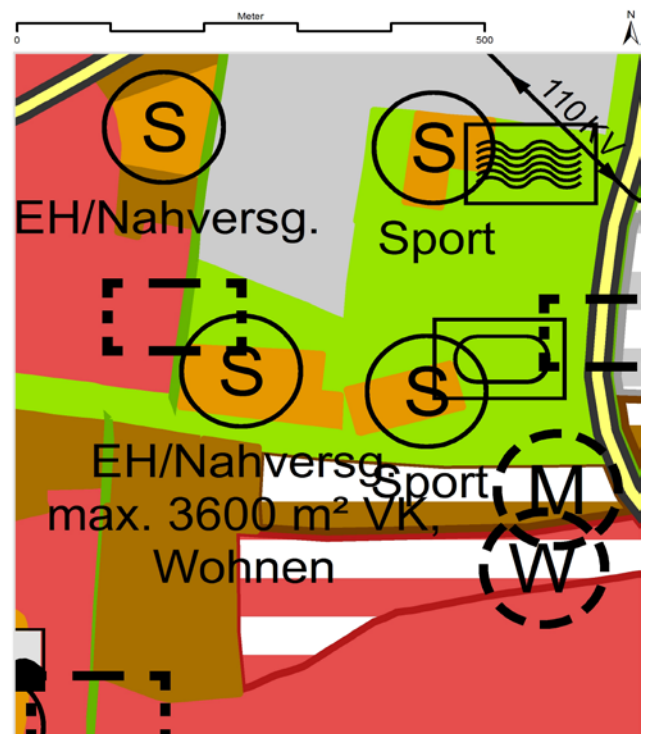
**Plandarstellung:**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> in Richtung Osten.
- Erhöhung der festgesetzten max. Verkaufsfläche auf 3.200 m<sup>2</sup>.

#### **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 m<sup>2</sup> in Richtung Osten und um ca. 1.000 m<sup>2</sup> in Richtung Norden.
- Erhöhung der festgesetzten max. Verkaufsfläche auf 3.600 m<sup>2</sup>.

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

- 1.300 m<sup>2</sup> entfallen auf den Lebensmittel-Discountmarkt
- 700 m<sup>2</sup> auf den Drogeriemarkt und
- 1.600 m<sup>2</sup> 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 zu nichte gemacht werden.

#### **Naturräumliche Gliederung/Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

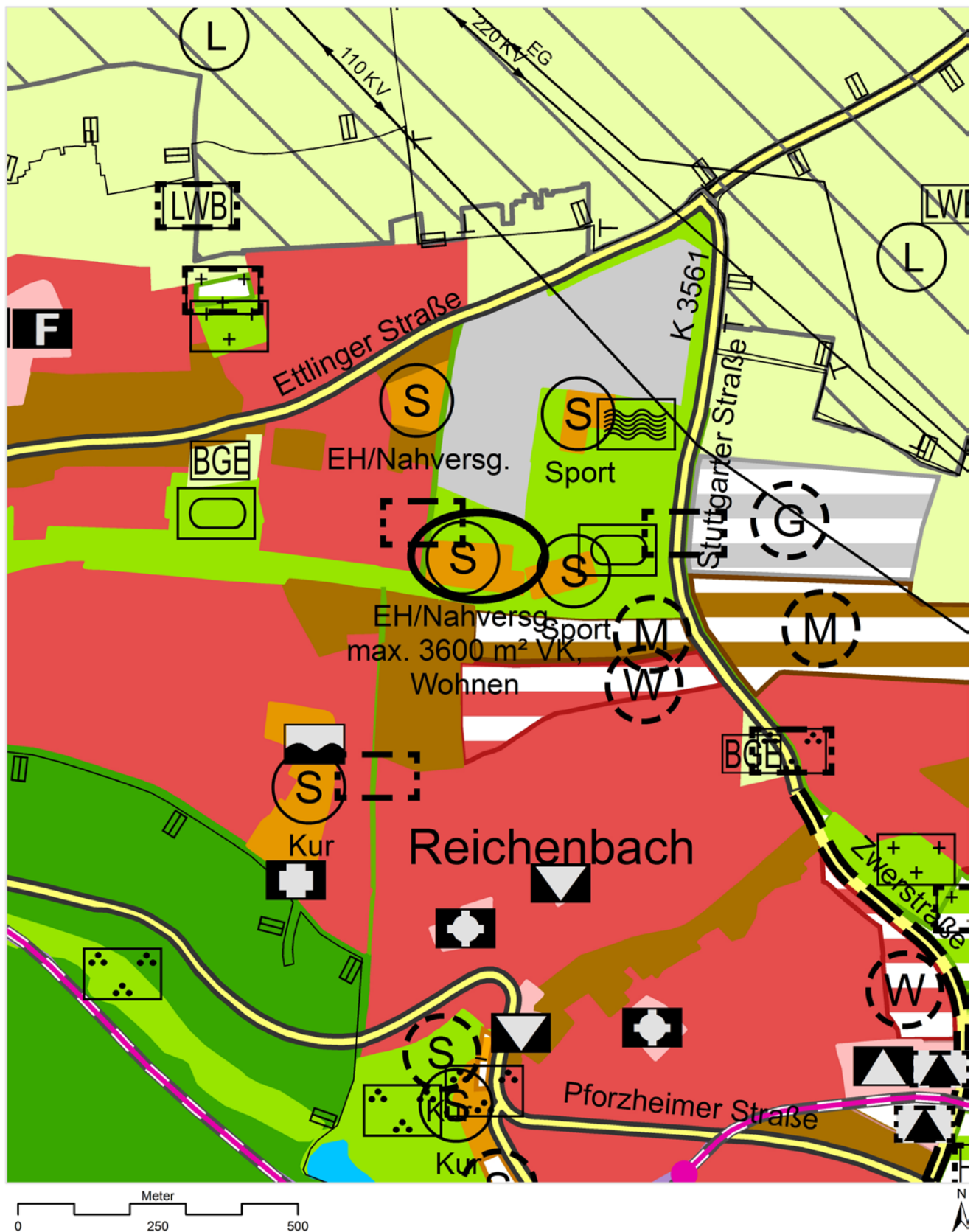
- innerörtliche Lage
- vorhandene Versiegelung durch Stellplätze und Verkehrsflächen
- Baumreihen und -gruppen sind vorhanden
- Überprüfung relevanter Tier- und Pflanzenarten im Hinblick auf Anforderungen des Artenschutzes wurde von der Gemeinde in Auftrag gegeben.

#### **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

<b>Übersicht der voraussichtlichen Umweltauswirkungen</b> - 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			
<b>Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen</b>		X		
<b>Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b> (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	
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (V/M)</b>	Erhalt von Teilen des Baumbestands, Begrünung Stellplätze, Dachbegrünung (siehe Begründung/Erläuterung)			
<b>Gesamtbewertung der voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung</b>			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.



## **Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010**

---

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

- 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.