

Karlsruhe - Grünwettersbach

KA-S-E001 – „Lebensmittelmarkt Grünwettersbach“

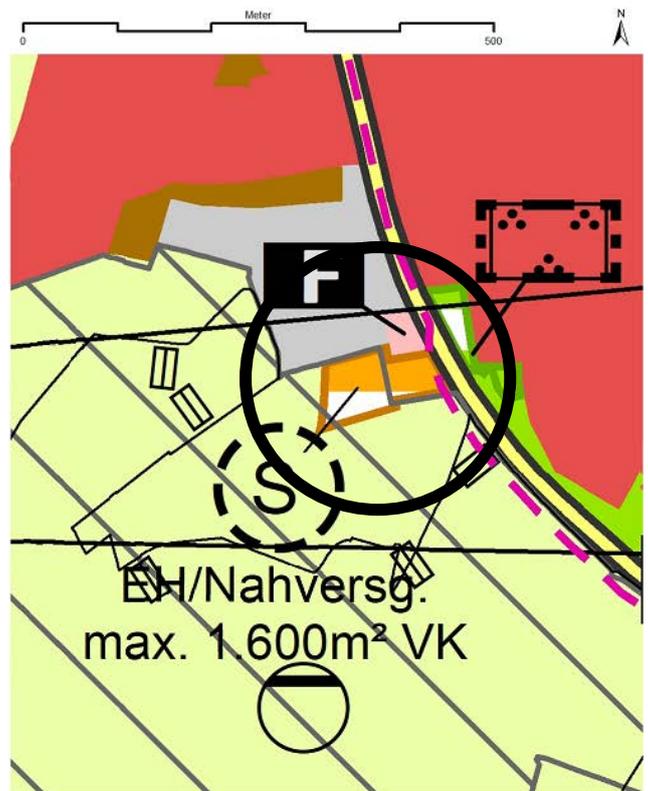
Plandarstellung:

Derzeit geltende Nutzungsdarstellung im FNP



Fläche für die Landwirtschaft

Darstellung der beabsichtigten Nutzungsänderung



Sonderbaufläche
Einzelhandel/Nahversorgung
max. 1.600 m² Verkaufsfläche

Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2030

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

Siedlungstypisierung:

Nr.	Baugebiet	Geplante Nutzung	Fläche (ha)	Siedlungstyp	Mindest-GFZ	Wohn-einheiten	bisherige Darstellung im FNP
KA-S-389	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. Das Einzugsgebiet des geplanten Marktes umfasst ca. 12.000 Einwohner.

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.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2030 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und liegt im Regionalplan innerhalb eines regionalen Grünzuges. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen somit von der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der Festlegung des Regionalplanes 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

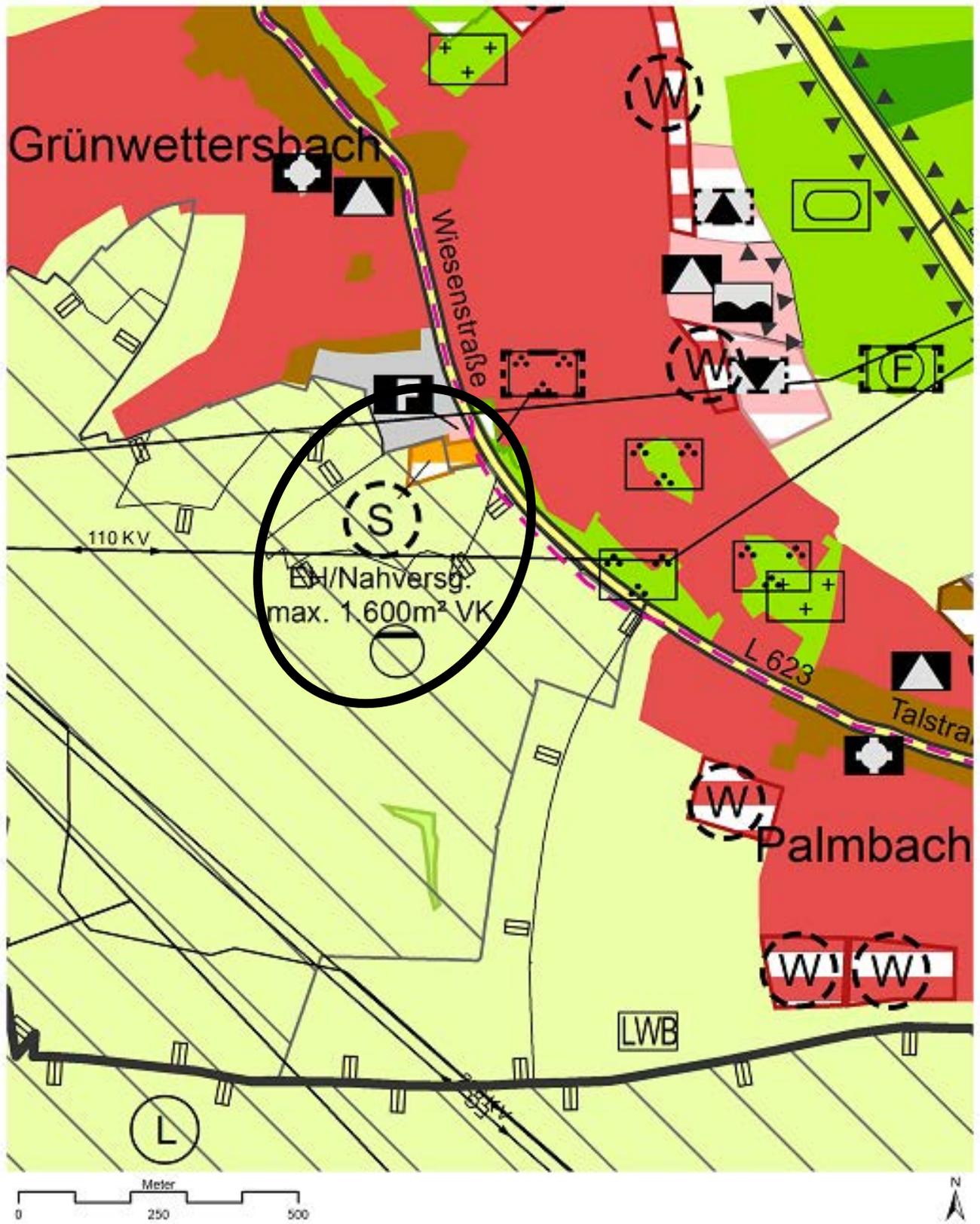
Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2030

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

(Einzelhandel/Nahversorgung) und die maximal zulässige Verkaufsfläche (maximal 1.600 m²) dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Aus regionalplanerischer Sicht äußerte sich der Regionalverband Mittlerer Oberrhein im Vorfeld folgendermaßen: Aufgrund der siedlungsstrukturellen Situation und der bereits teilweisen Versiegelung ist eine Ausformung ohne Flächenrücknahme an anderer Stelle vertretbar (siehe Protokoll, Abstimmungstermin 9. Juni 2017).

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Grenze zum großflächigen Einzelhandel liegt nach aktueller Rechtsprechung bei 800 qm 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.



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		
Fläche		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)	vorhanden (siehe Begründung/Erläuterung)			
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 zu Folge haben. Das aktuelle Planungskonzept sieht intensive und extensive Dachbegrünung sowie Durchgrünung der Stellplätze vor, wodurch Auswirkungen deutlich vermindert und ein Barriereeffekt vermieden werden kann.

Schutzgut Tiere/Pflanzen biologische Vielfalt

Die artenreichen Wiesen und Streuobstbestände im westlichen Teil der Planfläche 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 gesamte Planfläche grenzt.

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-Lebensrumtyp Magere Flachland-Mähwiesen einschließlich der im Gebiet typischen Streuobstbestände, ferner auf die Schmetterlingsart Wiesenknopf-Ameisenbläuling und ihre Lebensräume.

Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (Teil I) kam zu dem Ergebnis, dass bei der jetzt weiterverfolgten Planungsvariante keine erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele zu erwarten sind.

Der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung von 2019 zufolge werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

Demnach sind als Vermeidungsmaßnahmen bauzeitliche Regelungen, Schutzvorkehrungen und umgebende Bepflanzungen gefordert.

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 Gelände relief, 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 ist eine deutliche Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

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 aber nach bisherigem Kenntnisstand nicht berührt. Mögliche Auswirkungen auf umgebende Bereiche mit Wiesenstandorten und Gehölzen sind im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

2.3. Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

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