

Zusammenfassende Erklärung zum Einzeländerungspunkt des FNP 2030 KA-S-E001 „Lebensmittelmarkt Grünwettersbach“ in Karlsruhe - Grünwettersbach

1. Beschreibung und Begründung:

In Grünwettersbach soll zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung ein Lebensmittelmarkt errichtet werden. Der eingeschossige Lebensmittelmarkt wird als sogenannter „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.

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“.

Im Zuge der Einzeländerung wurde 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. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VbB) im Regelverfahren mit Umweltbericht erforderlich.

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.

2. Verfahrensschritte und Beteiligung:

Aufstellungsbeschluss der Verbandsversammlung	29.11.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB Fristgerecht bekanntgemacht über die Badischen Neuesten Nachrichten.	23.08.2021 bis 24.09.2021
Frühzeitige Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	21.07.2021 bis 27.08.2021
Auslegungsbeschluss der Verbandsversammlung	29.11.2021
Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB Fristgerecht bekanntgemacht über die Badischen Neuesten Nachrichten.	07.06.2022 bis 08.07.2022
Formelle Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	16.05.2022 bis 24.06.2022
Abschließender Beschluss der Verbandsversammlung	14.11.2022
Genehmigung der Einzeländerung durch das Regierungspräsidium	
Wirksam mit Bekanntmachung der Einzeländerung Veröffentlicht in den Badischen Neuesten Nachrichten und im Internet	

Anzahl der Rückmeldungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange oder der Nachbargemeinden:

gemäß § 4 Absatz 1 BauGB	17
gemäß § 4 Absatz 2 BauGB	16

Anzahl der Rückmeldungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

gemäß § 3 Absatz 1 BauGB	-
gemäß § 3 Absatz 2 BauGB	1

Bei den eingegangenen Äußerungen handelt es 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.

3. Umweltauswirkungen und Empfehlung für die weiterführende Planung

Grundsätzlich sind die im Umweltbericht des Einzelblatts genannten Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung zur Kompensation von Umweltauswirkungen, die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) – sowie folgende Empfehlung in der weiterführenden Planung – zu berücksichtigen:

- **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:

- Verlängerung der Versorgungsleitung Wasser (VW), die auf der Ostseite der Wiesenstr. liegend, von Norden kommt und in die Straße Am Wiesenacker abzweigt. In diesem Fall ist eine Querung der Wiesenstr. erforderlich.
- Verlängerung der VW auf dem Grundstück des Feuerwehrgebäudes (kürzester Weg; allerdings wäre eine Dienstbarkeit erforderlich).
- 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 Grundschatz von 96 m³/h bereitgestellt werden; für einen etwaigen Objektschutzbedarf muss vermutlich privat vorgesorgt werden, über den Grundschatz 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**

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 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 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 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 Gebäudedekubaturen an das Geländere relief, Begrenzung der Bauhöhe und Eingrünung der Fläche, Durchgrünung von Stellplätzen und Gebäuden einschließlich Dachbegrünung 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.