



Vorlage Nr.: **111**  
Verantwortlich: **Dez. 6**  
Dienststelle: **StplA**

## Mehrfachbeauftragung Lebensmittelmarkt Grünwettersbach - Ergebnis und Durchführung eines VbB-Verfahrens

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
<b>Ortschaftsrat Wettersbach</b>	<b>13.04.2021</b>	<b>1</b>	<b>X</b>		
<b>Planungsausschuss</b>	<b>22.04.2021</b>		<b>X</b>		

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

- Der Ortschaftsrat Wettersbach nimmt das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung zur Kenntnis (siehe Anlage 1) und empfiehlt auf dieser Grundlage das Verfahren für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VbB) durchzuführen. Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegende Lageplan (siehe Anlage 2).
- Darüber hinaus beschließt der Ortschaftsrat Wettersbach, die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Bürgerversammlung - falls die Pandemie-Situation dies zulässt - oder alternativ in Form einer erweiterten Darlegung im Amtsblatt (s. a. TOP „Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“) durchzuführen.
- Die Inhalte des VbB bedingen eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Der Ortschaftsrat Wettersbach beauftragt die Verwaltung diese beim Nachbarschaftsverband Karlsruhe zu

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen   Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein  Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)

Umschichtungen innerhalb des Dezernates

Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.

CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	13.04.2021
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

beantragen und empfiehlt dem Gemeinderat, der Änderung des Flächennutzungsplanes zuzustimmen. Die Änderung des Regionalplanes folgt im Rahmen des Planverfahrens.

### **1. Zielsetzung**

In Grünwettersbach soll zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung ein Lebensmittelmarkt errichtet werden. Als zusätzlich zu integrierende Nutzungen sind ein Backshop und eine Metzgerei einzuplanen. Hinzu kommen noch Lager und Nebenräume. Außerdem die Zufahrt, Anlieferung und die erforderlichen Stellplätze. Der eingeschossige Lebensmittelmarkt soll als sog. „Vollsortimenter“ eine Verkaufsfläche von 1.600 Quadratmeter aufweisen, zzgl. der Fläche für Bäcker und Metzger. Das Einzugsgebiet des geplanten Marktes umfasst ca. 12.000 Einwohner. Mit dem Neubau des Verbrauchermarktes an der Wiesenstraße am Ortsausgang Grünwettersbach Richtung Palmbach soll ein wichtiger Baustein zur örtlichen Nahversorgung geschaffen werden.

### **2. Sachstand**

Vorhabenträgerin ist die Günther Lehmann GmbH & Co. KG, die im Oktober 2018 in der Ausschreibung des Grundstücks die höchste Punktzahl und damit den Zuschlag als Bieterin und Betreiberin des Marktes erhalten hatte. Im Vorfeld hat sie ein konkurrierendes Verfahren ausgelobt, dessen Ergebnisse in der Sitzung vorgestellt werden.

### **3. Lage und rechtliche Rahmenbedingungen**

Das am Ortsende von Grünwettersbach in Richtung Palmbach gelegene Vorhabengrundstück (ca. 8.290 m<sup>2</sup>) weist eine bewegte Topographie auf. Die Planung für den Lebensmittelmarkt macht sich die Topographie zu Eigen. 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. Vorhanden sind die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung und die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung von Bioplan vom Juni 2020. Im Ergebnis wird im letzteren festgehalten, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

### **4. Kosten**

Die Ausloberin trägt die Kosten für das konkurrierende Verfahren und die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehenden Kosten.

### **5. Mehrfachbeauftragung**

Bei dem konkurrierenden Verfahren handelt es sich um eine Mehrfachbeauftragung von vier Architekturbüros. Die Teilnahme erfolgte anonymisiert. Am 12. Oktober 2020 tagte die Jury, die sich wie folgt zusammensetzte:

Fach-Gremienmitglieder mit Stimmrecht:

- Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner | Leiterin Stadtplanungsamt Karlsruhe
- Prof. Zvonko Turkali | Frankfurt a. M.
- Prof. Martin Haas | Stuttgart
- Prof. Dr. Annette Rudolph-Cleff | Darmstadt

Sach-Gremienmitglieder mit Stimmrecht:

- Herr Rainer Frank | Vorsitz Ortschaftsrat Grünwettersbach
- Herr Tilman Pfannkuch | Gemeinderatsmitglied Grünwettersbach
- Herr Alexander Steinbach | Vertreter des Auslobers

Der Siegerentwurf stammt von J M N Architekten PartmbB aus Karlsruhe (1. Rang, beauftragt mit der weiteren Bearbeitung).

Zum erstplatzierten Entwurf aus dem Preisgerichtsprotokoll: „Der Entwurf macht einen sehr sympathischen, für den Standort passenden Eindruck, nimmt die Höhenentwicklung gut auf und hinterlässt durch die Markisengestaltung, welche als entscheidendes Element zwingend erhalten bleiben sollte, eine freundliche und offene Marktplatz-Gesamterscheinung. Einerseits schiebt sich das Gebäude in den Hang, bietet aber andererseits auch große Tageslichtanteile, indem es sich zum Parkplatz hin öffnet. Diese Gestaltung beflügelt die Vorstellung, dass auch mobile Marktstände zu bestimmten Zeiten/Tagen an diesem Standort platziert sein können.“



## 6. Nächste Schritte

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VbB) im Regelverfahren mit Umweltbericht erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP 2010, 4. Aktualisierung) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und liegt im Regionalplan innerhalb des regionalen Grünzuges (FFH-Gebiet). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes und des Regionalplanes ab. Die Änderungen werden im Rahmen des Planverfahrens auf den Weg gebracht. Für das Bebauungsplanverfahren ist im nächsten Schritt die nach § 3 BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen.

Ein Umweltbericht wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt werden.