



Vorlage Nr.: **176**
 Verantwortlich: **Dez. 6**
 Dienststelle: **StplA**

Sachstand VbB Wiesenstraße 40 Karlsruhe - Grünwettersbach

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat	21.06.2022	1	X		

Information (Kurzfassung)

Der Ortschaftsrat nimmt den Sachstand zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.
CO ₂ -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 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"/> durchgeführt am 21.06.2022
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> abgestimmt mit

Ergänzende Erläuterungen

Mit dem Neubau eines Lebensmittelmarktes an der Wiesenstraße am Ortsausgang Grünwettersbach Richtung Palmbach soll ein wichtiger Baustein zur örtlichen Nahversorgung geschaffen werden. Vorhabenträgerin ist die Günther Lehmann GmbH & Co. KG.

Im April 2021 wurde dem Planungsausschuss das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung vorgestellt. Der Siegerentwurf stammt von J M N Architekten PartmbB aus Karlsruhe.

Der Ausschuss sprach sich dafür aus, dass auf Grundlage des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung das Regelverfahren mit Umweltbericht für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden und eine Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung erfolgen soll. Diese wurde in Form einer erweiterten Darlegung im Amtsblatt inzwischen durchgeführt, ebenso die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB 1).

Eine Zusammenfassung aus den eingegangenen Stellungnahmen ist in den nachfolgenden Abschnitten „Stellungnahmen aus der Bürgerschaft“ und „Stellungnahmen aus TÖB 1“ dargestellt.

Die Inhalte des VbB (geplantes Sondergebiet Einzelhandel) erfordern eine Einzeländerung des Flächennutzungsplanes (bisher landwirtschaftliche Fläche). Dieses Verfahren wurde seitens des Nachbarschaftsverbandes auf den Weg gebracht.

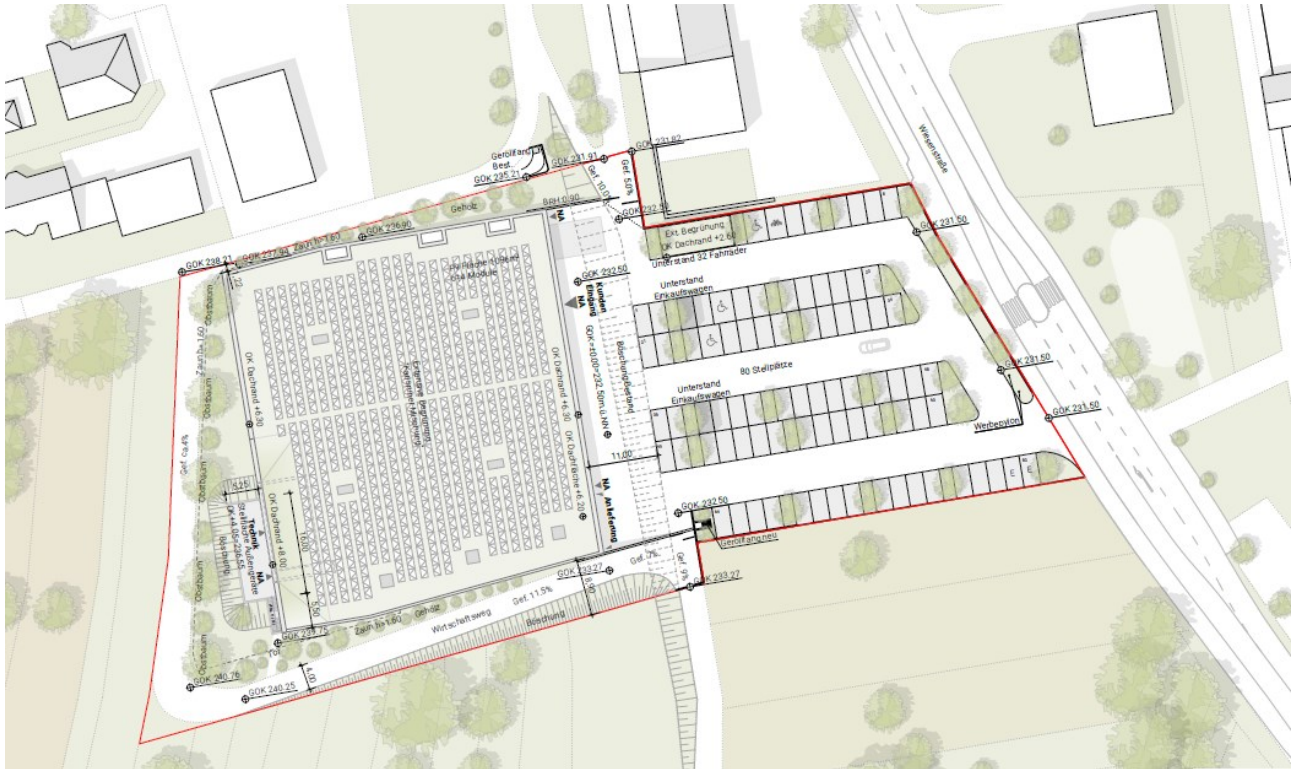
Planungsziele

Die Planung für den Lebensmittelmarkt mit integrierter Bäckerei und Café mit Außenbestuhlung, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.610 m², macht sich die bestehende Topographie zu eigen. Der Baukörper wird so weit in den Hang hineingeschoben, dass lediglich die Eingangsfassade hervortritt. Dem Gebäude vorgelagert sind die Kundenparkplätze, Fahrradabstellplätze und Einkaufswagenboxen. Die Eingangsfassade wird durch Markisenelemente gegliedert und bietet große Tageslichtanteile.



Die Anlieferzone am südlichen Ende des Marktgebäudes wird eingehaust und somit in das Gebäude integriert. Vorgesehen ist ein Ein- und Ausfahrtsbereich mit Abbiegespur an der Wiesenstraße und eine Querungshilfe.

Der Wirtschaftsweg wird infolge der Baumaßnahmen um das Gebäude herumgeführt.



Grünordnungs- und Begrünungsmaßnahmen:

Ziele der Grünordnung sind eine optimale Begrünung des Daches (in Kombination mit Photovoltaikanlagen) und der verbleibenden Freiflächen, mit Baumanpflanzungen auf den Parkplatzflächen sowie eine möglichst gute Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum. Details werden im weiteren Verfahren festgelegt.

Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung von 2019 wird derzeit aktualisiert. Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vom Juni 2020 hält im Ergebnis fest, 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) unter Beachtung entsprechender Maßnahmen durch die Planung nicht ausgelöst werden. Der Entwurf des Umweltberichts vom April 2022 stellt im vorläufigen Ergebnis fest, dass sowohl planinterne Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen als auch planexterne Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen werden primär solche Maßnahmen vorgesehen, die gleichzeitig zu positiven Effekten für mehrere Schutzgüter und Funktionen des Naturhaushaltes auf derselben Fläche führen können. Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren noch detailliert festgelegt.

Klimaschutz, Energiekonzept:

Die Vorschriften des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) werden eingehalten. Der Entwurf berücksichtigt die Photovoltaikpflicht für Nichtwohngebäude und für Stellplatzflächen aus dem Klimaschutzgesetz BW. Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes möglichst gering zu halten und Bäume auf dem Parkplatz zu ermöglichen, werden die geforderten Module auf dem Dach des Marktes nachgewiesen. Die energetischen Standards werden im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Gutachten:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt:

- a) Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Bioplan 2020
- b) Umweltbericht von Wald und Corbe 2022
- c) Schalltechnische Untersuchung von Koehler & Leutwein 2022
- d) Verkehrsuntersuchung von Koehler&Leutwein 2022
- e) FFH-Verträglichkeitsprüfung von Bioplan 2016
- f) Baugrunduntersuchung von Geonorm 2019
- g) Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt Grünwettersbach von cima 2018
- h) Analyse der Nahversorgungssituation und Bedarfe an weiteren lebensmittelmärkten in den Karlsruher Höhenstadtteilen von cima, 2018

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:

Die Stellungnahmen zu der Darlegung im Amtsblatt beziehen sich auf die nachfolgenden Themen:

- a) Es werde befürchtet, dass der motorisierte Individualverkehr (MIV) auf der Wiesenstraße stark zunähme und die Lärmbelastung, insbesondere durch Anlieferverkehre, auf die umgebende Bebauung erheblich steige. Es wurde angeregt einen Kreisverkehr und einen Lärmschutzwall bei der Marktzufahrt einzuplanen.
- b) Eine Stellungnahme befasst sich mit der Gestaltung der Radabstellanlagen, der Radverkehrsführung in Nord-Süd-Richtung und der Zufahrt zum Marktgelände.
- c) Es wurde angeregt, ein bis zwei weitere Etagen über dem Markt mit Wohnungen zu errichten.
- d) Bezüglich der FFH-Verträglichkeitsprüfung werde befürchtet, dass die bisherigen Untersuchungen überholt seien und die Aktualisierung vermutlich zu Verbotstatbeständen bzw. zu verschärften Auflagen für den Bauherren führen würde.

Über die bis dahin vorliegenden Prüfergebnisse wird in der Sitzung berichtet.

Stellungnahmen aus frühzeitiger Anhörung Träger öffentlicher Belange:

Die Stellungnahmen beziehen sich in der Hauptsache auf die nachfolgenden Themen:

- a) Prüfung, ob die Sichtdreiecke an der Zufahrt zum Markt eingehalten seien und ob eine Ausfahrt nach links in Richtung Wettersbach ermöglicht werden könnte.
- b) Hinweis auf die im FNP 2030 dargestellte mögliche Stadtbahnanbindung bis nach Palmbach. Diese könne eine Straßenverbreiterung der Wiesenstraße und damit Eingriffe in den Parkplatz nach sich ziehen. Daher werde angeregt, die beiden geplanten Ladestationsparkplätze weiter nach Westen zu verschieben. Zudem werde ein befestigter Fußgängerzugang an der nordöstlichen Grenze angeregt.
- c) Prüfung, ob auf die Umfahrung des Marktgeländes verzichtet werden könnte und entweder die bisherige Wegeführung beibehalten oder eine direkte Anbindung an die Wiesenstraße erfolgen könnte.
- d) Themen zum Natur- und Artenschutz seien im weiteren Verfahren vertiefend zu betrachten, externe Kompensationsflächen festzulegen und die Verträglichkeit des Projekts mit den Zielen von Natura 2000-Gebieten nach § 34 BNatSchG zu prüfen.
- e) Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestünden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Die Betrachtung der Seniorenresidenz solle im Schallgutachten und auch in der Begründung Erwähnung finden.
- f) Berücksichtigung der Hinweise zur Starkregensituation am zu verlegenden Weg im südlichen Einfahrtsbereich des Parkplatzes

Über die bis dahin vorliegenden Prüfergebnisse wird in der Sitzung berichtet.

Weiteres Vorgehen

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Das bedeutet, dass nach Prüfung und Einarbeitung der Stellungnahmen aus der ersten Anhörungsrunde, der Vervollständigung des Umweltberichtes und der ergänzten FFH-Verträglichkeitsprüfung eine zweite Trägeranhörung mit den aktualisierten Planunterlagen durchgeführt wird.

Beschluss:

Der Ortschaftsrat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.