

GEMEINDE KARLSBAD



Ortsteil Langensteinbach

Bebauungspläne „Schießhüttenäcker I-III“

Nutzungsänderung mit Umweltbericht

Stand: 30. Juni 2009

SATZUNG

Bestehend aus:

- Zeichnerischem Teil vom 30.06.2009
- Planungsrechtliche Festsetzungen vom 30.06.2009
- Begründung vom 30.06.2009
- Umweltbericht (UB) vom 30.06.2009
- Abwägungsvorlage vom 30.06.2009

Bebauungsplan
"Schlösshüttenacker IV"
(SO 1 nach GMA)

Änderung der Bebauungspläne
"Schlösshüttenacker II + III"
SO - Baumarkt / Gartencenter

SO 3

SO 4
Stromversorgung

SO 2

GE

GE

GE

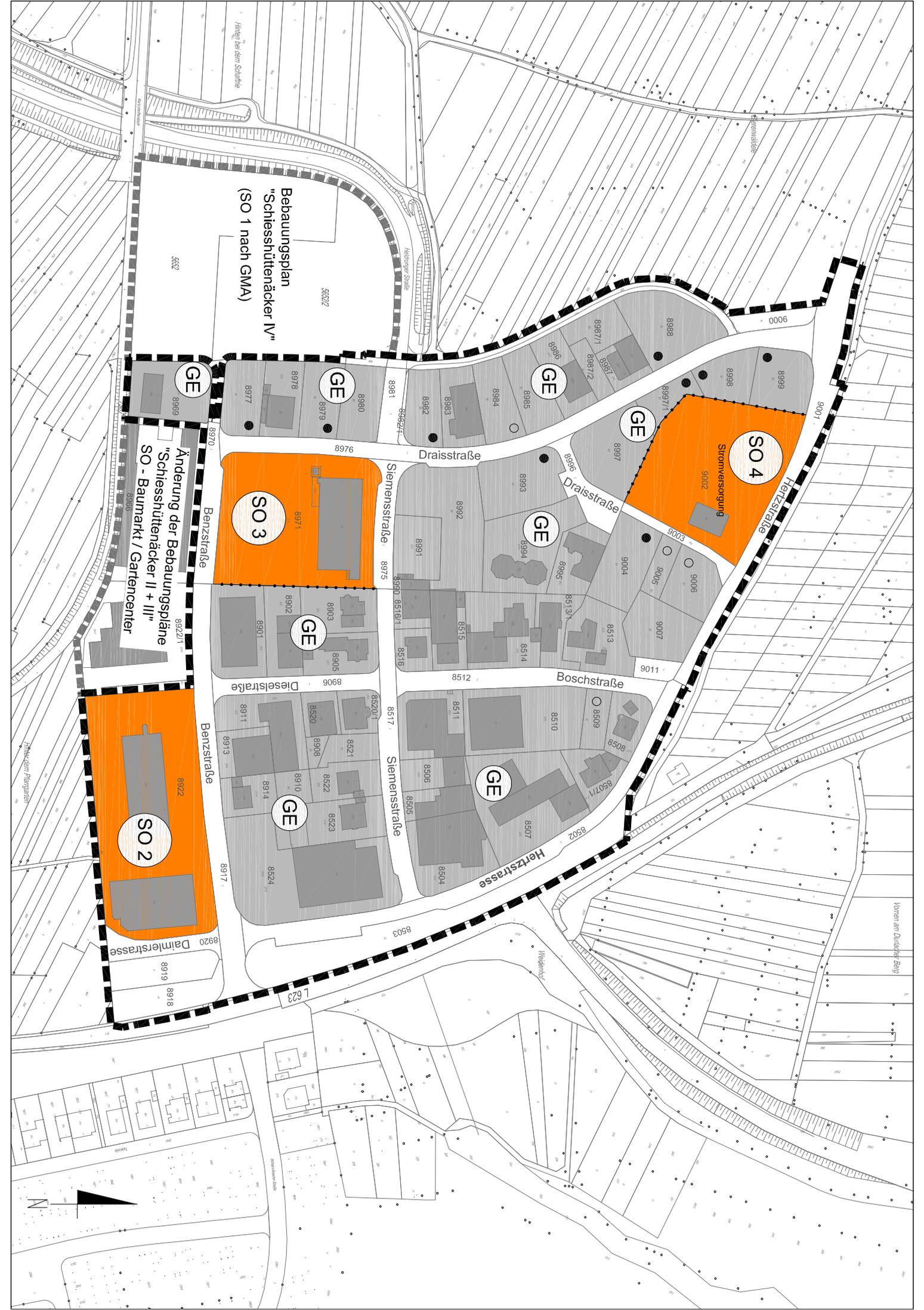
GE

GE

GE

GE

GE





Zeichenerklärung - gem. Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 11 BauGB
 GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
 SO Sonderbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

Sonstige Planzeichen
 - Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des benachbarten Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB
 - Bereits bebaute Grundstücke
 - Grundstücke als Lagerfläche genutzt

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Hinweis: Die Nummerierung der Sondergebiete entspricht der Nummerierung im raumordnerischen Vertrag.

1.1 Sondergebiet SO 2 (Bereich Benzstraße) gemäß § 11 BauNVO
 Zulässig sind
 1.1.1 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Wohnungen
 - den Betrieben zugeordnete Betriebs- und Lagerflächen
 1.1.2 Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe bis zu einer gesamten Verkaufsfläche von 2.600 m² bei einer Mindestgrundstücksgröße von 9.000 m² mit folgenden Einschränkungen:
 a.) - Nahrungs- u. Genussmittel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 100 m²
 - Drogeriewaren bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m²
 b.) sonstige zentrenrelevante Sortimente bis zu jeweils max. 500 m² Verkaufsfläche

1.2 Sondergebiet SO 3 (Bereich Lid) gemäß § 11 BauNVO
 Zulässig ist ein Vorhaben für Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.000 m² und folgender Branchendifferenzierung
 - Nahrungs- und Genussmittel mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche (außer Getränke)
 - Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente mit max. 800 m² Verkaufsfläche
 - Baumarkt mit max. 1.100 m² Verkaufsfläche, bei einer Mindestgrundstücksgröße von 6.500 m²

Bei Realisierung eines Baumarkts darf die Gesamtverkaufsfläche unter Berücksichtigung der sonstigen zulässigen Nutzungen abweichend von Satz 1 max. 2.300 m² betragen.

1.3 Sondergebiet SO 4 gemäß § 11 BauNVO
 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Versorgungseinrichtungen
 - hier Elektrizität.

1.4 Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO
 Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. (§ 8 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zur sich aus § 11 Abs. 3 BauNVO ergebenden Grenze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonale sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m², sofern sie im Zusammenhang bzw. in Verbindung mit einem produzierenden Betrieb stehen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

- Tankstellen,
- Vergnügungstätten,
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten:
 - Nahrungs- und Genussmittel (außer Getränke)
 - Reformwaren
 - Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher
 - Spielwaren und Bastelbedarf
 - Drogeriewaren, Apothekenwaren
 - Bekleidung
 - Schuhe
 - Sportartikel
 - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
 - Uhren, Schmuck
 - Fotowaren, Elektrowaren (braune Ware)
 - Optik, Hörgeräte

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe mit einer für ihre örtlich beschränkte Funktion typischen Verkaufsfläche von max. 80 m² wie Kioske, kleinere Nachbarschaftsläden, Backshops, mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, die vorwiegend zur Deckung des täglichen Bedarfs der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen bestimmt sind.

1.5 Vorhandene Einzelhandelsbetriebe (§ 1 Abs. 10 BauNVO)
 Bei den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans genehmigten baulichen Anlagen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe sind Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen der Betriebe zum selben Nutzungszweck in folgendem Umfang allgemein zulässig.

Flst.-Nr.	Bezeichnung	Zulässige Verkaufsfläche / Nutzungszweck
8514, 8992	Pandä Spielshop	max. 600 m² Verkaufsfläche für Spielwaren
8913	Mode Nibel	max. 1.200 m² Verkaufsfläche für Bekleidung max. 3.100 m² Verkaufsfläche für Einrichtung / Möbel (Zentrenrelevante Sortimente sind auf max. 10 % der Gesamtfläche beschränkt)
8504, 8505	Wohland Kiefer	max. 1.000 m² Verkaufsfläche für Tapeten / Bodenbeläge / Heimtextilien
8911	Heimdecor Schmidt	max. 800 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente Nahrungs- und Genussmittel
8524	Lebensmittel (Altstandort Edeka)	

Hinweis: Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der einzelnen Bebauungspläne gelten unverändert weiter.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss
- Ortsübliche Bekanntmachung
- frühzeitige Bürgerbeteiligung
- frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Auslegungsbeschluss
- Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung
Auslegung erneute Auslegung
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss
- Ortsübliche Bekanntmachung
- In Kraft getreten

Ausgefertigt:
 Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderates überein.

gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 14.03.2007

im Mitteilungsblatt Nr. 19 am 10.05.2007

gemäß § 3 (1) BauGB vom 08.08.2008 bis 08.09.2008

gemäß § 4 (1) BauGB vom 25.07.2008 bis 10.09.2008

gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 04.02.2009

gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 08 am 19.02.2008 vom 27.02.2009 bis 27.03.2009 vom 31.07.2009 bis 15.08.2009

gemäß § 4 (2) BauGB vom 12.02.2009 bis 27.03.2009

gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am

gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. ... am

am

Karlsbad, den

Bürgermeister

Zur Beurkundung
 Karlsbad, den

Bürgermeisteramt



Ortsteil Langensteinbach

Bebauungsplan "Schießhüttenäcker I-III" Nutzungsänderung

Planungsbüro:
PS Planungsbüro Schippalies
 Dipl.-Ing.- P. Schippalies
 Freie Stadtplanerin
 Tel: 07202/938613
 E-Mail: ps@ps-stadtplanung.de

Ettlinger Straße 6
 76307 Karlsbad
 Fax: 032121/283346 (digital)

Gezeichnet: VA / SM	Geändert:	Datum: 30.06.2009
	Blattgröße: 29,7 x 97,0	Maßstab: 1:2000
Zeichnung:		Plannummer: S 01
		CAD-Dateiname: Schießhüttenäcker_230915.dwg

Satzung

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
gemäß § 2 (1) BauGB durch
GR am 14.03.2007
 2. Ortsübliche Bekanntmachung
im Mitteilungsblatt Nr. 19
am 10.05.2007
 3. frühzeitige Bürgerbeteiligung
gemäß § 3 (1) BauGB
vom 08.08.2008 bis 08.09.2008
 4. frühzeitige Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB
vom 25.07.2008 bis 10.09.2008
 5. Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 (2) BauGB durch
GR am 04.02.2009
 6. Ortsübliche Bekanntmachung
der Entwurfsauslegung
gemäß § 3 (2) BauGB im
Mitteilungsblatt Nr. 08
am 19.02.2008
vom 27.02.2009 bis 27.03.2009
vom 31.07.2009 bis 15.08.2009
 7. Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB
vom 12.02.2009 bis 27.03.2009
 8. Satzungsbeschluss
gemäß § 10 (1) BauGB durch
GR am
 9. Ortsübliche Bekanntmachung
gemäß § 10 (3) BauGB im
Mitteilungsblatt Nr. ...
am
 10. In Kraft getreten
am
- Ausgefertigt:**
Die textlichen und zeichnerischen
Festsetzungen dieses Bebauungsplans
stimmen mit den Beschlüssen des
Gemeinderates überein.
- Karlsbad,
den
- Bürgermeister
Zur Beurkundung
Karlsbad, den
- Bürgermeisteramt



Ortsteil Langensteinbach

Bebauungsplan "Schießhüttenäcker I-III" Nutzungsänderung

Planungsbüro:

PS Planungsbüro Schippalles
Dipl.-Ing.- P. Schippalles
Freie Stadtplanerin
Tel: 07202/938613
E-Mail: ps@ps-stadtplanung.de

Eitlinger Straße 6
76307 Karlsbad
Fax: 032121/283346 (digital)

Gezeichnet: VA / SM	Geändert:	Datum: 30.06.2009
------------------------	-----------	----------------------

Blattgröße: 29,7 x 97,0	Maßstab: 1:2000
----------------------------	--------------------

Zeichnung:	Plannummer: S 01
------------	----------------------------

Satzung

CAD-Dateiname: Schießhüttenäcker_230915.dwg
--

Zeichenerklärung - gem. Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

GE	Gewerbegebiet	§8 BauNVO
SO	Sonderbaufläche	§1 Abs.1 Nr.4 BauNVO

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§9 Abs.7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des benachbarten Bebauungsplans	§9 Abs.7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauGB
	Bereits bebaute Grundstücke	
	Grundstücke als Lagerfläche genutzt	

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Hinweis: Die Nummerierung der Sondergebiete entspricht der Nummerierung im raumordnerischen Vertrag.

1.1 Sondergebiet SO 2 (Bereich Benzstraße) gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind

- 1.1.1
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Wohnungen
 - den Betrieben zugeordnete Betriebs- und Lagerflächen

- 1.1.2 Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe bis zu einer gesamten Verkaufsfläche von 2.600 m² bei einer Mindestgrundstücksgröße von 9.000 m² mit folgenden Einschränkungen:

- a.) - Nahrungs- u. Genussmittel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 100 m²
 - Drogeriewaren bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m²
 b.) sonstige zentrenrelevante Sortimente bis zu jeweils max. 500 m² Verkaufsfläche

■ Als zentrenrelevant gelten folgende Sortimente.

- Nahrungs- und Genussmittel (außer Getränke)
- Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren und Bastelbedarf
- Drogeriewaren, Apothekenwaren
- Bekleidung
- Schuhe
- Sportartikel
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
- Uhren, Schmuck
- Fotowaren, Elektrowaren (braune Ware)
- Optik, Hörgeräte

1.2 Sondergebiet SO 3 (Bereich Lidl) gemäß § 11 BauNVO

Zulässig ist ein Vorhaben für Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.000 m² und folgender Branchendifferenzierung

- Nahrungs- und Genussmittel mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche (außer Getränke)
- Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente mit max. 800 m² Verkaufsfläche
- Baumarkt mit max. 1.100 m² Verkaufsfläche,

bei einer Mindestgrundstücksgröße von 6.500 m²

Bei Realisierung eines Baumarkts darf die Gesamtverkaufsfläche unter Berücksichtigung der sonstigen zulässigen Nutzungen abweichend von Satz 1 max. 2.300 m² betragen.

1.3 Sondergebiet SO 4 gemäß § 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Versorgungseinrichtungen
 - hier Elektrizität.

1.4 Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. (§ 8 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zur sich aus § 11 Abs. 3 BauNVO ergebenden Grenze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m², sofern sie im Zusammenhang bzw. in Verbindung mit einem produzierenden Betriebsteil stehen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten:
 - Nahrungs- und Genussmittel (außer Getränke)
 - Reformwaren
 - Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher
 - Spielwaren und Bastelbedarf
 - Drogeriewaren, Apothekenwaren
 - Bekleidung
 - Schuhe
 - Sportartikel
 - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
 - Uhren, Schmuck
 - Fotowaren, Elektrowaren (braune Ware)
 - Optik, Hörgeräte

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe mit einer für ihre örtlich beschränkte Funktion typischen Verkaufsfläche von max. 80 m² wie Kioske, kleinere Nachbarschaftsläden, Backshops, mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, die vorwiegend zur Deckung des täglichen Bedarfs der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen bestimmt sind.

1.5 Vorhandene Einzelhandelsbetriebe (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Bei den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans genehmigten baulichen Anlagen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe sind Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen der Betriebe zum selben Nutzungszweck in folgendem Umfang allgemein zulässig.

Flst.-Nr.	Bezeichnung	Zulässige Verkaufsfläche / Nutzungszweck
8514, 8992	Pandi Spielshop:	max. 600 m ² Verkaufsfläche für Spielwaren
8913	Mode Niebel:	max. 1.200 m ² Verkaufsfläche für Bekleidung
8504,8505	Wohnland Kiefer:	max. 3.100 m ² Verkaufsfläche für Einrichtung / Möbel (Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Gesamtfläche beschränkt)
8911	Heimdecor Schmid:	max. 1.000 m ² Verkaufsfläche für Tapeten / Bodenbeläge / Heimtextilien
8524	Lebensmittel (Altstandort Edeka):	max. 800 m ² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente Nahrungs- und Genussmittel

Hinweis: Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der einzelnen Bebauungspläne gelten unverändert weiter.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Nutzungsart geändert:

„Schießhüttenäcker I“, 2. Änderung in Kraft seit dem 16.01.1997,
„Schießhüttenäcker II“ 1. Änderung in Kraft seit dem 16.01.1997,
„Schießhüttenäcker III“ in Kraft seit dem 29.01.1993.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen zur Nutzungsart

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in der derzeit aktuellen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit aktuellen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), in der derzeit aktuellen Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 und III, S:216-1-6), in der derzeit aktuellen Fassung.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Hinweis: Die Nummerierung der Sondergebiete entspricht der Nummerierung im raumordnerischen Vertrag.

1.1 Sondergebiet SO 2 (Bereich Benzstraße) gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind

- 1.1.1 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen
- den Betrieben zugeordnete Betriebs- und Lagerflächen
- 1.1.2 Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe bis zu einer gesamten Verkaufsfläche von 2.600 m² bei einer Mindestgrundstücksgröße von 9.000 m² mit folgenden Einschränkungen:

- a.) - Nahrungs- u. Genussmittel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 100 m²
- Drogeriewaren bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m²
- b.) sonstige zentrenrelevante Sortimente bis zu jeweils max. 500 m² Verkaufsfläche

■ Als zentrenrelevant gelten folgende Sortimente.

- Nahrungs- und Genussmittel (außer Getränke)
- Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren und Bastelbedarf
- Drogeriewaren, Apothekenwaren
- Bekleidung
- Schuhe
- Sportartikel
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
- Uhren, Schmuck
- Fotowaren, Elektrowaren (braune Ware)
- Optik, Hörgeräte

1.2 Sondergebiet SO 3 (Bereich Lidl) gemäß § 11 BauNVO

Zulässig ist ein Vorhaben für Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.000 m² und folgender Branchendifferenzierung

- Nahrungs- und Genussmittel mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche (außer Getränke)
- Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente mit max. 800 m² Verkaufsfläche
- Baumarkt mit max. 1.100 m² Verkaufsfläche,
bei einer Mindestgrundstücksgröße von 6.500 m²

Bei Realisierung eines Baumarkts darf die Gesamtverkaufsfläche unter Berücksichtigung der sonstigen zulässigen Nutzungen abweichend von Satz 1 max. 2.300 m² betragen.

1.3 Sondergebiet SO 4 gemäß § 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Versorgungseinrichtungen – hier Elektrizität.

1.4 Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. (§ 8 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zur sich aus § 11 Abs. 3 BauNVO ergebenden Grenze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m², sofern sie im Zusammenhang bzw. in Verbindung mit einem produzierenden Betriebsteil stehen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,

- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten:
 - Nahrungs- und Genussmittel (außer Getränke)
 - Reformwaren
 - Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher
 - Spielwaren und Bastelbedarf
 - Drogeriewaren, Apothekenwaren
 - Bekleidung
 - Schuhe
 - Sportartikel
 - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
 - Uhren, Schmuck
 - Fotowaren, Elektrowaren (braune Ware)
 - Optik, Hörgeräte

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe mit einer für ihre örtlich beschränkte Funktion typischen Verkaufsfläche von max. 80 m² wie Kioske, kleinere Nachbarschaftsläden, Backshops, mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, die vorwiegend zur Deckung des täglichen Bedarfs der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen bestimmt sind.

1.5 **Vorhandene Einzelhandelsbetriebe** (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Bei den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans genehmigten baulichen Anlagen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe sind Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen der Betriebe zum selben Nutzungszweck in folgendem Umfang allgemein zulässig.

Flst.-Nr.	Bezeichnung	Zulässige Verkaufsfläche / Nutzungszweck
8514, 8992	Pandi Spielshop:	max. 600 m ² Verkaufsfläche für Spielwaren
8913	Mode Niebel:	max. 1.200 m ² Verkaufsfläche für Bekleidung
8504,8505	Wohnland Kiefer:	max. 3.100 m ² Verkaufsfläche für Einrichtung / Möbel (Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Gesamtfläche beschränkt)
8911	Heimdecor Schmidt:	max. 1.000 m ² Verkaufsfläche für Tapeten / Bodenbeläge / Heimtextilien
8524	Lebensmittel (Altstandort Edeka):	max. 800 m ² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente Nahrungs- und Genussmittel

Hinweis: Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der einzelnen Bebauungspläne gelten unverändert weiter.

Karlsbad, den

PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. Petra Schippalies
Freie Stadtplanerin

Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad
Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Der Bürgermeister
Rudi Knodel

Planverfasser

BEGRÜNDUNG

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	2
2. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003	4
3. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN	4
3.1. Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.2. Verbindliche Bauleitplanung	5
4. BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE	6
4.1. Baubestand im Plangebiet und in der Umgebung	6
4.2. Nutzungsbestand	6
4.3. Bestehender Verkehrsanschluss	7
4.4. Bestehende Ver- und Entsorgung	7
4.5. Eigentumsverhältnisse.....	7
4.6. Umweltzustand	7
5. MARKT- UND STANDORTUNTERSUCHUNG FÜR DEN EINZELHANDEL DER GEMEINDE KARLSBAD	7
6. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	8
6.1. Allgemeines	8
6.2. Art der Nutzung.....	9
7. BODENORDNUNG	13
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13

UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG	14
1.1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	14
1.2. Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	14
2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	15
2.1. Aktuelle Flächennutzung	15
2.2. Schutzgut Mensch	15
2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	15
2.4. Schutzgut Boden	16
2.5. Schutzgut Wasser	16
2.6. Schutzgut Klima.....	17
2.7. Schutzgut Landschaft	17
2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	17
2.9. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	18
2.10. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	18
3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	18
3.1. Entwicklung des Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planänderung.....	18
3.2. Entwicklung des Umweltzustand bei Durchführung der Planänderung	18
4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	18
5. ANDERWEITIGE PLANUNGSALTERNATIVEN	19
6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	19
6.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	19
6.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	19
6.3. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	19
7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	19

BEGRÜNDUNG

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Im Gebiet Schießhüttenäcker in Karlsbad – Langensteinbach hat sich im Laufe der Zeit eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben angesiedelt. Aufgrund der bestehenden Festsetzungen der in diesem Bereich geltenden Bebauungspläne konnten hier bisher auch zentren- und nahversorgungsrelevante Nutzungen (z.B. Lebensmittelgeschäfte, Bekleidung, Spielwaren, usw.) genehmigt werden.

Nunmehr soll mit dem mittlerweile als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Schießhüttenäcker IV ein weiterer Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie ein Lebensmittel-Discounter zugelassen werden. Diese Zielvorstellung führte dazu, dass der Regionalverband und das Regierungspräsidium eine Lenkung der Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Karlsbad forderten, um die künftige Entwicklung an die Ziele der Raumordnung anzupassen und um die zentralen Versorgungsbereiche der eigenen und der umliegenden Gemeinden zu sichern.

Diese neu geplanten Einzelhandelsbetriebe könnten wegen des günstigen Standorts eine Magnetwirkung entfalten und daher die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben anderer Branchen begünstigen. Die Eröffnung weiterer Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten könnte aber in den zentralen Handelslagen der Ortskerne der fünf Siedlungsteile und der benachbarten Orte zu Umsatzeinbußen führen. Im schlimmsten Fall wäre das Schließen von Läden nicht zu verhindern. Um solche Fehlentwicklungen zu vermeiden ist es notwendig, planerische Vorkehrungen zu treffen, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten.

Die städtebauliche Besonderheit der Gemeinde besteht darin, dass sie sich aus fünf Ortsteilen zusammensetzt. Jeder Ortsteil hat einen eigenen Ortskern, der Ortsteil Langensteinbach besitzt zudem den weiteren Versorgungsbereich Schießhüttenäcker. Alle Ortsteile verfügen mehr oder weniger über traditionelle innerörtliche Versorgungsbereiche mit kleinteiliger Geschäftsstruktur, wobei Betriebe des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereichs überwiegen. Größere Bedeutung als Einkaufslagen haben die Ortskerne von Ittersbach und Langensteinbach. Diese Ausgangslage der Verteilung der Einwohner auf fünf Siedlungsteile und die damit zusammenhängende jeweilige Ausprägung der Geschäftsbereiche erfordern das Gegensteuern in besonderem Maße.

Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Ziele wurde in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, dem Regionalverband und dem Nachbarschaftsverband das nun vorliegende Konzept zur Regelung der bestehenden und künftigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgestellt.

Zur Sicherstellung dieser räumlichen Entwicklung wurden zwischen dem Regionalverband und der Gemeinde ein „Raumordnerischer Vertrag“ geschlossen, der die wesentlichen Vorgaben zur Änderung der vorliegenden Bebauungspläne definiert.

Das Gebiet Schießhüttenäcker ist weitgehend bebaut. Dennoch könnten sich z. B. durch Erweiterungen, durch Nutzungsänderungen oder durch Standortverlagerungen die beschriebenen negativen und unerwünschten Auswirkungen ergeben. Mit der Umsetzung des Konzeptes kann sichergestellt werden, dass es nicht zu einer raumordnungswidrigen Agglomer-

ration von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben kommen wird. Die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde in den Ortskernen der verschiedenen Ortsteile, insbesondere aber auch im Ortskern von Langensteinbach, und der umliegenden Gemeinden können im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung erhalten und fortentwickelt werden.

Die drei zu ändernden B-Pläne stehen im räumlichen Zusammenhang und sind als ein Gebiet wahrzunehmen. Die vorliegende Planänderung bezieht sich lediglich auf die Änderung der Nutzungsart. Es wird in einer Änderungsfassung die Nutzungsart der drei Bebauungspläne „Schießhüttenäcker I“, „Schießhüttenäcker II“ und Schießhüttenäcker III“ geändert. Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen (wie z.B. Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, usw.) und örtlichen Bauvorschriften (wie z.B. Dachform und –neigung) der einzelnen Bebauungspläne gelten unverändert weiter.

Als Nutzungsart sollen unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen und des städtebaulichen Konzeptes in der Planänderung Sondergebiete und Gewerbegebiete festgesetzt werden.

Ziel der Planänderung ist es gleichfalls vorhandene Betriebe, die nach den neuen Festsetzungen im Gebiet Schießhüttenäcker nicht mehr zulässig wären, in ihrem Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

Zusammenfassend dient die Änderung der Bebauungspläne Schießhüttenäcker I-III der nach BauGB erforderlichen Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche in den Ortskernen der eigenen und der umliegenden Gemeinden.

Nicht mit in die Planung einbezogen werden Flächen, die bereits über gesonderte Vorhaben- und Erschließungspläne als Sondergebietsflächen festgesetzt sind.

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 7987, 8502 - 8517, 8520 – 8524, 8901 – 8903, 8905, 8906, 8908, 8910, 8911, 8913, 8914, 8917 - 8920, 8922, 8922/1, 8966, 8969 – 8971, 8975 – 8988, 8991 – 9007, 9011.



Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

2. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN

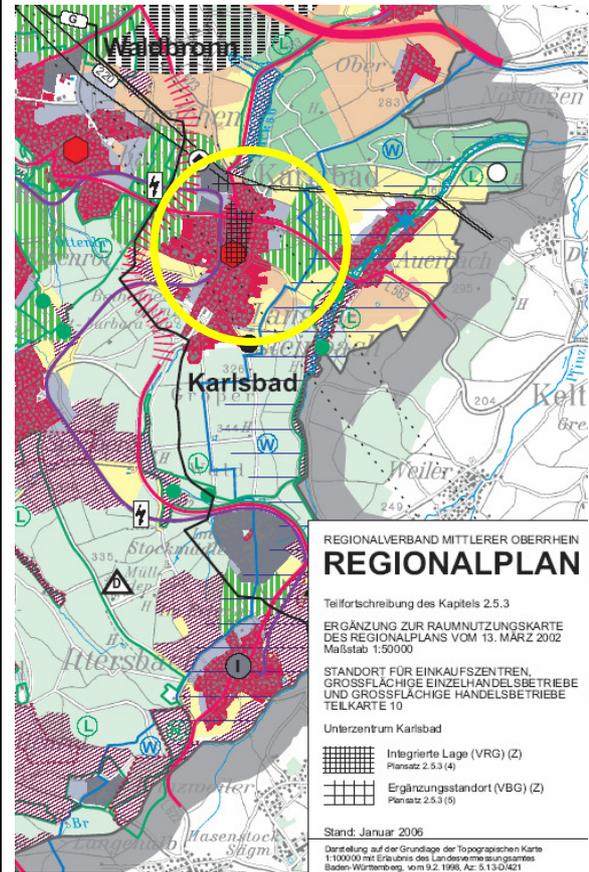
2.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Die Gemeinde Karlsbad ist Unterzentrum.

Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein, verbindlich seit 17.02.2003, als Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung), Bestand enthalten.

Mit Teilfortschreibung des Regionalplans zu Kapitel 2.5.3 Regionalbedeutsamer Einzelhandel (Satzung vom 05.04.2006, genehmigt durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg vom 18.05.2006) wurden für das Unterzentrum Karlsbad die integrierte Lage im Innerort und ein Ergänzungsstandort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe als Ziel der Raumordnung festgelegt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dementsprechend sind Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung unmittelbar bindende Vorgabe und nicht Gegenstand der Abwägung.



Auszug aus Regionalplan Teilfortschreibung Jan. 2006

Ziele der Raumordnung im Einzelnen:

Zentrale-Orte-Prinzip: Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig in Gemeinden entsprechender Zentralitätsstufe errichtet werden.

Integrationsprinzip: Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen werden, errichtet oder erweitert werden.

Kongruenzgebot: Vorhaben müssen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen.

Beeinträchtigungsverbot: Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentralörtlicher Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet nicht beeinträchtigen.

3. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN

3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

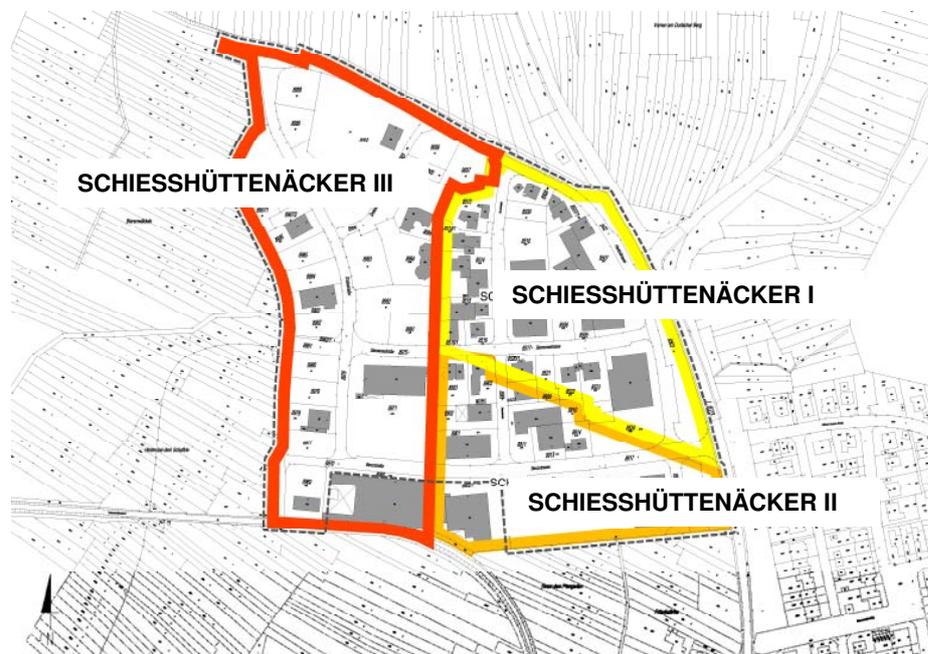
Die Fläche des Plangebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarchaftsverbandes Karlsruhe als gewerbliche Baufläche Bestand enthalten. Zudem sind Einzelflächen als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Fachmärkte zum Teil mit der Anmerkung „nicht - zentrenrelevante Sortimente“ dargestellt. Der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist aus dem FNP entwickelt.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planänderung gelten derzeit folgende Bebauungspläne, deren Festsetzungen zur Nutzungsart geändert werden. Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gelten unverändert weiter.

- „**Schießhüttenäcker I**“, in Kraft seit dem 30.01.1976, 1. Änderung in Kraft seit dem 03.11.1978, 2. Änderung in Kraft seit dem 16.01.1997.
Hier sind gemäß BauNVO 1977 folgende Nutzungsarten festgesetzt: Nutzungsart **Gewerbegebiet (GE)**, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig. Mit der 2. Änderung wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- „**Schießhüttenäcker II**“, in Kraft seit dem 10.09.1982, 1. Änderung in Kraft seit dem 16.01.1997.
Hier sind gemäß BauNVO 1977 folgende Nutzungsarten festgesetzt: Nutzungsart **Gewerbegebiet (GE)**, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig. Mit der 1. Änderung wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- „**Schießhüttenäcker III**“, in Kraft seit dem 29.01.1993.
Hier sind gemäß BauNVO 1990 folgende Nutzungsarten festgesetzt: Nutzungsart **Gewerbegebiet (GE)**, zulässig sind alle im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen soweit im Folgenden nichts anderes geregelt ist: Vergnügungsstätten sind allgemein nicht zulässig.
Ein Teilbereich ist als **Sondergebiet (SO - Elektrizität)** festgesetzt.

Die südlichen Teilbereiche der Bebauungspläne Schießhüttenäcker II und III wurde im Rahmen einer Teiländerung durch einen vorhabenbezogenen B-Plan ersetzt.



Übersicht der zu ändernden Bebauungspläne

An das zu ändernde Plangebiet grenzen folgende B-Pläne an, die weiter fortbestehen und von der vorliegenden Änderung nicht tangiert werden:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Teiländerung der Bebauungspläne „**Schießhüttenäcker II und III**“, in Kraft seit dem 16.03.2006

Gebietsart: Sondergebiet Baumarkt und Gartencenter.

Einschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für bestehende und geplante Nutzungen zusammen für Baumarkt-Nutzung 2.200 m², für Gartencenter-Nutzung 2.200 m² überdachte Verkaufsfläche zzgl. 700 m² Gewächshausfläche für Zimmer- und Balkonpflanzen.

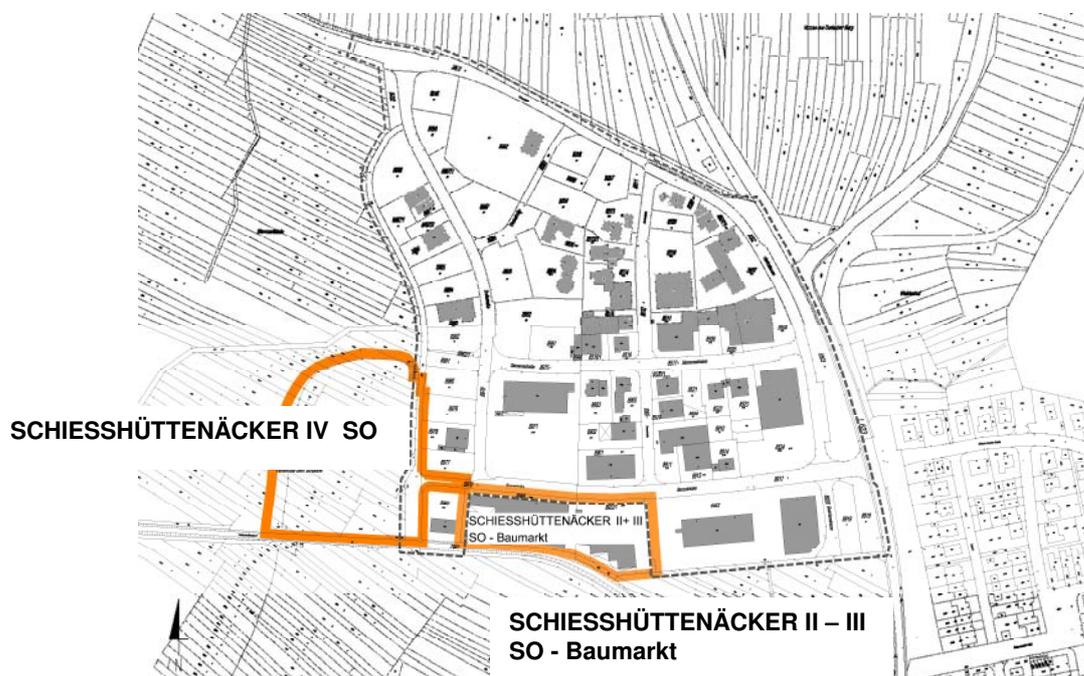
Die maximale Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente beträgt für Baumarkt und Gartencenter zusammen 800 m² (inklusive Bestand). Die zentrenrelevanten Sortimente sind der Liste unter Anlage 1, welche Bestandteil der Satzung ist, zu entnehmen.

Zentrenrelevante Sortimente (Anlage 1): Bastel-, Geschenkartikel und Kunstgewerbe, Beschläge, Eisenwaren, Blumen, Elektroartikel, Gardinenzubehör, Hohl- und Stahlwaren.

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „**Schießhüttenäcker IV**“, in Kraft seit dem 17.01.2008

SO 1: Lebensmittelmarkt – Vollsortimenter mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche

SO 2: Lebensmittelmarkt – Discounter mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche



Übersicht der angrenzenden Bebauungspläne (nicht von der Änderung betroffen)

4. BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE

4.1. Baubestand im Plangebiet und in der Umgebung

Die Fläche des Plangebiets ist bis auf zwei bis drei Grundstücke entsprechend der geltenden Festsetzungen vollständig bebaut und genutzt.

4.2. Nutzungsbestand

Neben den Einzelhandelsnutzungen (teilweise großflächig mit zentrenrelevanten Sortimenten) befinden sich vor allem gewerbliche Nutzungen, Handwerker, Lagergebäude, Gaststätten, Dienstleistungen, Geschäfts- und Bürogebäude im Plangebiet. Ebenfalls anzutreffen sind einige Wohnungen und Wohngebäude, die als Betriebswohnungen zugelassen wurden.

Für die Erarbeitung der Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel der Gemeinde Karlsbad wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) eine voll-

ständige Erhebung des Einzelhandels im Gemeindegebiet vorgenommen. Eine Aufzählung der einzelnen Geschäfte und Branchen ist dieser Untersuchung zu entnehmen.

4.3. Bestehender Verkehrsanschluss

Das Gebiet Schießhüttenäcker ist verkehrsmäßig erschlossen. Durch die Realisierung der Randentlastungstrasse mit den neuen Kreisverkehrsplätzen wurde bzw. wird die verkehrliche Erschließung optimiert.

Die positive geschäftliche Entwicklung des Gebiets führt im Bereich des ruhenden Verkehrs insbesondere zu den Hauptgeschäftszeiten immer wieder zu Engpässen. Die vorhandenen privaten Parkplätze sind nicht ausreichend dimensioniert. Öffentliche Parkplätze sind nicht vorhanden, so dass sich der ruhende Verkehr entlang der öffentlichen Straßen aufstellt, was in der Praxis immer wieder zu Behinderungen der Fußgänger und Radfahrer und des Fahrverkehrs führt.

Mit Fertigstellung der Kreisverkehrsplätze wird sich eine neue Verkehrsführung innerhalb des Gebiets ergeben, die bei Durchführung entsprechender Verkehrslenkungsmaßnahmen auch im Bereich des ruhenden Verkehrs eine Verbesserung der Situation erwarten lässt. Zudem wird sich die Situation durch die geplante Straßenbahnhaltestelle Schießhüttenäcker und die dort geplanten P+R Parkplätze deutlich verbessern.

4.4. Bestehende Ver- und Entsorgung

Bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend dimensioniert.

4.5. Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

4.6. Umweltzustand

Der Umweltzustand und die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5. MARKT- UND STANDORTUNTERSUCHUNG FÜR DEN EINZELHANDEL DER GEMEINDE KARLSBAD

Im Jahr 2006 wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) seitens der Gemeinde beauftragt eine Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel durchzuführen. Vor dem Hintergrund der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Einzelhandelssektor sollte die Markt- und Standortuntersuchung insbesondere den Stellenwert der bestehenden Einkaufslagen sowie die wohnortnahe Grundversorgung in den Ortsteilen berücksichtigen.

Die Durchführung der Untersuchung beinhaltet verschiedene Arbeitsschritte, die in der Formulierung städtebaulicher, bauplanungsrechtlicher und absatzpolitischer Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsplatzes Karlsbad münden.

Ergebnis der Untersuchung war unter anderem die Aufstellung der nachfolgenden Sortimentsliste, die auf die Gemeinde Karlsbad zugeschnitten die zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten und die nicht zentrenrelevanten Sortimente beschreibt.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel (außer Getränke)	Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf
Reformwaren	Blumen
Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher	Möbel, Küchen, Büromöbel
Spielwaren und Bastelbedarf	Elektrowaren (weiße Ware, PC)
Drogeriewaren, Apothekenwaren	Teppiche/Bodenbeläge
Bekleidung	Zoologischer Bedarf, Tiernahrung
Schuhe	Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, -werkzeuge, Zäune, Garten- Gewächshäuser, Naturhölzer
Sportartikel	Campingartikel, Sportgroßgeräte
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Uhren, Schmuck	Kfz/Motorräder/Fahrräder und Zubehör
Fotowaren, Elektrowaren (braune Ware)	Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
Optik, Hörgeräte	

Quelle: GMA Markt- und Standortuntersuchung

Die erarbeitete Sortimentsliste bildet die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen nach Zentrenrelevanz und Größe exakt ermittelt. Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Ziele (hier insbesondere Kongruenz- und Beeinträchtigungsgebot) wurde die für die Gemeinde Karlsbad noch verträgliche Entwicklung des Einzelhandels in Bezug auf die Nutzungsarten (Branchen) und die maximal mögliche Verkaufsflächengröße für den Bereich Gewerbegebiet Schießhüttenäcker aufgezeigt und mit den übergeordneten Behörden (RP, Regionalverband, NVK) abgestimmt. Diese Untersuchungsergebnisse liegen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zugrunde.

6. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1. Allgemeines

Die Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Karlsbad erforderte die Aufstellung eines städtebaulichen Konzeptes aus dem sich die planerischen Vorstellungen der Gemeinde zur gesamtörtlichen Einzelhandelssteuerung ergeben. Aus der Markt- und Standortuntersuchung geht die städtebauliche Erforderlichkeit der Einzelhandelssteuerung deutlich hervor. Zudem ist die Steuerung auch aus raumordnerischen Gesichtspunkten dringend erforderlich. Dies wurde durch den Abschluss des raumordnerischen Vertrags deutlich.

Ohne Aufstellung von planungsrechtlichen Vorgaben wären negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die innerörtlichen Entwicklungen der Gemeinde sowie der Nachbargemeinden zu erwarten, wenn zentren- und nahversorgungsrelevante Nutzungen überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden. Dies betrifft insbesondere die Grundversorgung mit Lebensmittel.

Es liegen somit besondere städtebauliche Gründe vor, die die beabsichtigte Feinsteuerung der Einzelhandelsnutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO im Gewerbegebiet Schießhüttenäcker rechtfertigen. Damit möglich wird der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben bestimmter Branchen, wenn die Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht. Durch die räumliche Lenkung des Einzelhandels kann die vorhandene und geplante Einzelhandelsnutzung langfristig gesichert werden. Mit dieser Feinsteuerung und der Festlegung

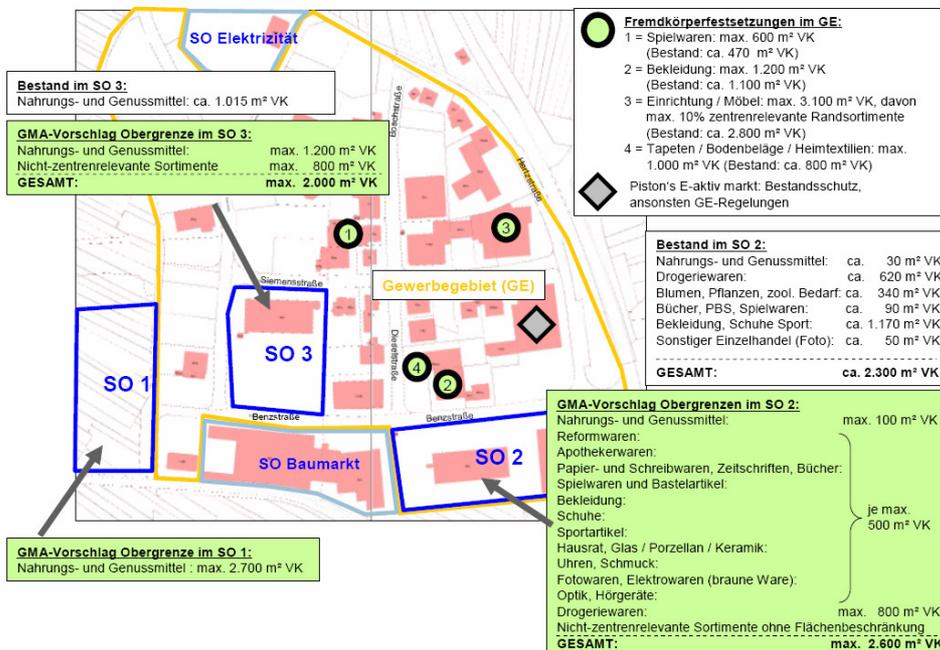
der künftigen Verkaufsflächengrößen für zentren- und nicht zentrenrelevante Nutzungen wird es möglich, die raumordnerischen Vorgaben einzuhalten.

Der Ausschluss von weiteren zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen im Planungsgebiet basiert auf dem vorliegenden städtebaulichen Konzept der Einzelhandelssteuerung. Er ist damit erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde Karlsbad. Ebenfalls städtebauliches Ziel ist es, die vorhandenen Branchen, in ihrem Bestand und in ihren Entwicklungsabsichten (Fremdkörperfestsetzung) zu sichern.

Diese sogenannten „Fremdkörperfestsetzung“ kommt zum Einsatz, um Nutzungen, die nach den neuen Zielvorstellungen wegen ihrer Zentrenrelevanz oder wegen ihrer Größe nicht mehr zulässig wären, in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung zu sichern. Im vorliegenden Fall werden damit bestehende Einzelhandelsbetriebe wie Spielwaren, Möbel, Heimtextilien entsprechend gesichert. Ebenfalls gesichert wird der bestehende Lebensmittelmarkt bzw. eine weiterführende Nutzung im Gewerbegebiet (Pistons E-aktiv). Die dort vorhandenen Verkaufsfläche wurde bei der Beurteilung der max. möglichen Obergrenze für zentrenrelevante Verkaufsflächen berücksichtigt, so dass hier Änderungen und Erneuerungen in der vorhandenen Größenordnung für unschädlich gehalten werden. Den Zielsetzungen widersprechen würde es allerdings, eine bisher ausgeübte zentrenrelevante Nutzung, deren Änderungen und Erneuerungen zugelassen werden durch eine andere zentrenrelevante Nutzung auszutauschen. Aus diesem Grund wird die in § 1 Abs. 10 BauNVO genannte Nutzungsänderung nicht Gegenstand der vorliegenden „Fremdkörperfestsetzung“.

Die GMA schlägt folgende planungsrechtliche Festsetzungen vor:

Übersicht: Planungsrechtliche Festsetzungen im GE „Schießhüttenäcker“ (GMA-Vorschlag)



Quelle: GMA Markt- und Standortuntersuchung

6.2. Art der Nutzung

Entsprechend der Vorgaben der GMA wird die Nutzungsart im Planungsgebiet unter Berücksichtigung des vorhandenen Nutzungsbestandes entweder als Sondergebiet oder als

Gewerbegebiet festgesetzt. Der zulässige Nutzungskatalog wird durch die Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO weiter differenziert.

Geplante Festsetzungen	Begründung
<p>Sondergebiet SO 2 (Bereich Benzstraße) Das Sondergebiet dient der Unterbringung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, sozialen, gesundheitlichen, sportlichen Nutzungen, Schank- und Speisewirtschaften und Wohnungen sowie zugehöriger Betriebs- und Lagerflächen.</p> <p>Für die Einzelhandelsnutzung werden folgende Vorgaben zu den Verkaufsflächen aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zulässig ist eine gesamte Verkaufsfläche von max. 2.600 m² bei einer Mindestgrundstücksgröße von 9.000 m². <p>Dabei werden folgende Einschränkungen festgesetzt:</p> <p>a.) Nahrungs- und Genussmittel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 100 m² Drogeriewaren bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m²</p> <p>b.) sonstige zentrenrelevanten Sortimente bis zu jeweils max. 500 m² Verkaufsfläche</p> <p>Als zentrenrelevante Sortimente gelten die in Ziffer 5 der Begründung und in Ziffer 1.4 der Festsetzungen genannten Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche zulässig 	<p>Für den Bereich der Benzstraße soll der vorhandene Bestand an Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Die Gebietsart Sondergebiet ist erforderlich, da sich in diesem Bereich eine Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen befindet.</p> <p>Die Festlegung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.600 m² liegt etwas über dem vorhandenen Bestand von 2.300 m². Damit können alle vorhandenen Betriebe auch in ihrer Entwicklung gesichert werden. Der Bereich ist vollständig bebaut, so dass Veränderungen der Verkaufsflächengröße nur durch eine Verschiebung der bisherigen Nutzungen innerhalb des baulichen Bestands möglich sind. Die Festsetzung der Mindestgröße des Baugrundstücks ist erforderlich, um den Bezug der Verkaufsflächen zum Baugrundstück sicherzustellen. Die Größe ist dabei so gewählt, dass die Vorgaben zu den genannten Verkaufsflächen nicht überschritten werden können.</p> <p>Nahrungs- und Genussmittel werden allerdings auf 100 m² eingeschränkt, Drogeriewaren dürfen max. 800 m² Verkaufsfläche haben. Diese Ausnahmen entsprechen den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts.</p> <p>Unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Verkaufsflächengrößen wird für zentrenrelevante Sortimente eine Obergrenze von jeweils 500 m² vorgesehen.</p> <p>Als zentrenrelevant gelten die speziell auf die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Karlsbad ermittelten Sortimente.</p> <p>Nicht zentrenrelevante Sortimente sollen generell zulässig sein. Es ist hierbei lediglich darauf zu achten, dass die Verkaufsfläche von 2.600 m² in ihrer Gesamtheit nicht über-</p>

	<p>schritten wird.</p> <p>Sollte sich zum Beispiel ein zentrenrelevanter Einzelhandel (Drogerie) aus diesem Standort verlagern, könnte die frei werdende Fläche mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ohne Flächenbeschränkung belegt werden.</p>
<p>Sondergebiet SO 3 (Bereich Lidl) Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen sowie zugehöriger Betriebs- und Lagerflächen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zulässig ist ein Vorhaben für Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.000 m² und folgender Branchendifferenzierung: <ul style="list-style-type: none"> - max. 1.200 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (außer Getränke) - und max. 800 m² Verkaufsfläche für sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente - max. 1.100 m² Verkaufsfläche für Baumärkte bei einer Grundstücksgröße von 6.500 m². <p>Bei Realisierung eines Baumarkts darf die Gesamtverkaufsfläche abweichend von der oben genannten Fläche max. 2.300 m² betragen.</p>	<p>Für den Bereich Lidl soll der vorhandene Bestand an Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Aufgrund der Verkaufsflächengröße ist ein Sondergebiet festzusetzen.</p> <p>Die zulässige Flächengröße entspricht dem derzeitigen vorhandenen baulichen Bestand.</p> <p>Berücksichtigt wird die derzeitige Nutzungsverteilung. Anstelle des vorhandenen Lagers könnte nun eine Verkaufsfläche von 800 m² für nichtzentrumrelevante Nutzungen errichtet werden.</p> <p>Baumärkte zählen hierbei zu den atypischen Betrieben. Hier werden die zu befürchtenden negativen Auswirkungen, die sich durch die Großflächigkeit ergeben könnten, in der Regel nicht bereits bei einer Verkaufsflächen-größe von 800 m² erwartet. Es wird deshalb städtebaulich für vertretbar gehalten, für diese Gruppe die Größe der Verkaufsfläche auf 1.100 m² zu erhöhen. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche kann dann um das entsprechende Maß erhöht werden.</p> <p>Auch für das SO 3 ist die Festsetzung der Mindestgröße des Baugrundstücks erforderlich, um den Bezug der Verkaufsflächengrößen zum Baugrundstück sicherzustellen. Die Größe ist dabei so gewählt, dass die Vorgaben zu den genannten Verkaufsflächen nicht überschritten werden können.</p>
<p>Sondergebiet SO (Elektrizität) Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Versorgungseinrichtungen hier Elektrizität.</p>	<p>Die Nutzungsart wird aus der bisherigen Planung unverändert übernommen.</p>
<p>Gewerbegebiet (GE) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben</p>	

<p><u>Zulässig sind</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe ■ Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ■ Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ■ Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ■ Anlagen für sportliche Zwecke ■ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ■ Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m², wenn sie im Zusammenhang bzw. in Verbindung mit einem produzierenden Betriebsteil stehen (z.B. Schmuck mit Goldschmiedewerkstatt) 	<p>Für zulässig werden alle Nutzungen erklärt, die im Gewerbegebiet anzutreffen sind. Darüber hinaus werden z.B. die nach BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber, Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke für vertretbar gehalten, da das vorzufindende Gewerbegebiet eine jetzt schon besondere Struktur aufweist, die nicht mit üblichen Gewerbegebieten, die einem gewerblich produzierenden Gewerbe vorgehalten werden sollten, vergleichbar ist. Die Betriebswohnungen waren übrigens bereits nach altem Recht zulässig und wurden auch realisiert. Zulässig sind danach auch Wohngebäude.</p> <p>Mit dieser Festsetzung wird den produzierenden Betrieben der Verkauf ihrer Produkte ermöglicht. Die Größenordnung von 200 m² wird hierfür als verträgliches Maß gewertet.</p>
<p><u>Nicht zulässig sind</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Tankstellen ■ Vergnügungsstätten ■ Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten: <ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel (außer Getränke) - Reformwaren - Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher - Spielwaren und Bastelbedarf - Drogeriewaren, Apothekenwaren - Bekleidung - Schuhe - Sportartikel - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik - Uhren, Schmuck - Fotowaren, Elektrowaren (braune Ware) - Optik, Hörgeräte 	<p>Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient dem Schutz der im Gewerbegebiet vorhandenen Nutzungen, insbesondere auch der dort anzutreffenden Wohnnutzung. Gleichzeitig soll einer möglichen Fehlentwicklung mit nachteiligen Auswirkungen innerhalb des Gebiets vorgebeugt werden. Vergnügungsstätten sind bereits nach bisherigem Recht ausgeschlossen.</p> <p>Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe mit den genannten, auf die Gemeinde Karlsbad zugeschnittenen Sortimenten entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Karlsbad und ist somit erklärtes städtebauliches Ziel.</p>

<p><u>Ausnahmsweise zulässig sind</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Einzelhandelsbetriebe mit einer für ihre örtlich beschränkte Funktion typischen Verkaufsfläche von max. 80 m² wie Kioske, kleinere Nachbarschaftsläden, Backshops, mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, die vorwiegend zur Deckung des täglichen Bedarfs der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen bestimmt sind. 	<p>Die Ausnahme soll gelten für eine besondere Art von Einzelhandelsnutzungen wie z.B. Kioske, kleine Nachbarschaftsläden, Bäckerei- oder Metzgereifilialen, die ihrem Versorgungsauftrag nachkommen und im Gebiet neben ihrem herkömmlichen Sortiment auch zum direkten Verzehr geeignete Nahrungsmittel, Snacks, und sonstige Produkte, auch zum Mitnehmen, anbieten. Ein solcher Betrieb wäre z.B. denkbar in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb und/oder einer Gaststätte.</p>
<p>Vorhandene Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 10 BauNVO) Bei den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans genehmigten baulichen Anlagen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe sind Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen der Betriebe zum selben Nutzungszweck in folgendem Umfang allgemein zulässig.</p> <p>Pandi Spielschop: max. 600 m² Verkaufsfläche für Spielwaren Mode Niebel: max. 1.200 m² Verkaufsfläche für Bekleidung Wohnland Kiefer: max. 3.100 m² Verkaufsfläche für Einrichtung / Möbel (Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Gesamtfläche beschränkt) Heimdecor Schmidt: max. 1.000 m² Verkaufsfläche für Tapeten / Bodenbeläge / Heimtextilien Lebensmittel: max. 800 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (für Altstandort Edeka)</p>	<p>Dieses Instrument der „Fremdkörperfestsetzung“ kommt zum Einsatz, um Nutzungen, die nach den neuen Zielvorstellungen wegen ihrer Zentrenrelevanz oder wegen ihrer Größe nach den Festsetzungen nicht mehr zulässig wären, in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung dennoch zu sichern. Dies geschieht im Sinne einer bestandsorientierten Planung vor dem Hintergrund, die Innenentwicklung zu unterstützen und die Investitionen an vorhandenen Betriebsstandorten abzusichern.</p> <p>Voraussetzung für eine solche Festsetzung ist das Vorhandensein eines überwiegend bebauten Gebiets sowie das Vorhandensein von baulichen und sonstigen Anlagen auf den Grundstücken. Diese Voraussetzungen sind gegeben.</p> <p>Die Betriebe haben damit eine planungsrechtliche Absicherung.</p>

7. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der Änderung der zulässigen Nutzungsart im Planungsgebiet ist zu erwarten, dass das beabsichtigte städtebauliche Konzept zur Steuerung des Einzelhandels greift. Die vorhandenen Betriebe werden durch die Festsetzungen ausreichend berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert.

UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Lage im Raum: Das bestehende Gewerbegebiet Schießhüttenäcker befindet sich in der Gemeinde Karlsbad, im nördlichen Ortseingang des Ortsteils Langensteinbach.

Art des Vorhabens und Festsetzungen: Die Bebauungsplanänderung „Schießhüttenäcker I - III“ sieht lediglich die Änderung der Nutzungsart zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Karlsbad vor. Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen der drei zu ändernden Bebauungspläne (wie Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, usw.) wird nicht geändert.

Umfang des Vorhabens: Der Geltungsbereich umfasst ca. 12 ha. Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut. Das bisher zulässige Maß der Nutzung wird nicht verändert, so dass der Anteil der zulässigerweise zu versiegelnde Fläche gleich bleibt.

1.2. Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze: Für das anstehende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung des § 21 Abs. 1 BNatSchG (i.d.F. vom 25.03.2002 zuletzt geändert am 09.12.2006) in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006) zu beachten.

Regionalplan: Das Unterzentrum Karlsbad ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein als Siedlungsfläche dargestellt.

Flächennutzungsplan: Die Fläche ist im FNP des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als bestehende Gewerbebaufläche dargestellt.

Bestehende und angrenzenden Bebauungspläne: Für das Planungsgebiet bestehen verbindliche Bebauungspläne, die hinsichtlich der Nutzungsart geändert werden.

- „Schießhüttenäcker I“, in Kraft seit dem 30.01.1976, 1. Änderung in Kraft seit dem 03.11.1978, 2. Änderung in Kraft seit dem 16.01.1997.
- „Schießhüttenäcker II“, In Kraft seit dem 10.09.1982, 1. Änderung in Kraft seit dem 16.01.1997.
- „Schießhüttenäcker III“, in Kraft seit dem 29.01.1993.

Folgende Bebauungspläne liegen für die angrenzenden Flächen vor:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Teiländerung der Bebauungspläne „Schießhüttenäcker II und III“, in Kraft seit dem 16.03.2006
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schießhüttenäcker IV“, in Kraft seit dem 17.01.2008.

Fachplanungen: Für das Gebiet liegen keine aktuellen Fachplanungen und Fachgutachten in Bezug auf Lärm, Schadstoffe, Klima, Boden und Wasser vor.

2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Beschreibung der Bestandssituation umfasst die Funktion der Schutzgüter, die Art des Bestands, vorhandene Vorbelastungen, Empfindlichkeiten und Entwicklungsmöglichkeiten.

Auf die Bestandsbeschreibung und –bewertung baut die Beschreibung der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Veränderung des Umweltzustands auf. Sie ist Grundlage zur Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

2.1. Aktuelle Flächennutzung

Die Grundstücke im Gewerbegebiet sind gewerblich genutzt und überwiegend bebaut. Die Flächen sind durch einen hohen Versiegelungsgrad und einem hohen Anteil an Stellplatzflächen geprägt. Der geringe Anteil an Grünflächen wird von Verkehrsgrün sowie von Grünflächen auf noch unbebauten Grundstücken geprägt.

2.2. Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung Auswirkungen auf die Gesundheit und die Erholungsfunktion der Landschaft durch Lärm, Schadstoffimmissionen und Veränderungen des Landschaftsbildes durch großformatige Baukörper von Bedeutung.

- Bestand und Bewertung, Vorbelastungen: Das bestehende Gewerbegebiet ist durch Ziel- und Quellverkehr sowie insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf der angrenzenden Landesstraße und der Randentlastungsstraße von Verkehrslärm belastet. Das Gebiet besitzt keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung.
- Auswirkungen durch das Vorhaben: Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kommt es zu keiner wesentlichen Änderung weder der bisherigen Nutzungen noch der Intensität der Ziel- und Quellverkehre. Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind somit nicht zu erwarten.
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich: Der Ausschluss einer im Vergleich zum Bestand zusätzlichen zentrumsnahen Nahversorgung hat zur Folge, dass auch zukünftig kein zusätzlicher erheblicher Ziel- und Quellverkehr durch das Gewerbegebiet verursacht wird. Für die angrenzenden Flächen und Verkehrsachsen entstehen somit keine zusätzlichen negativen Auswirkungen durch eine Verkehrszunahme.
- Ergebnis: Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf den Menschen planerisch vorbereitet.

2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

- Bestand und Bewertung, Vorbelastungen: Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen durch einen hohen Versiegelungs- und Überbauungsgrad im Bestand gekennzeichnet. Verbleibende Lebensräume sind Verkehrs- und Abstandsgrünflächen sowie die Grünflächen unbebauter Grundstücke. Die vorhandenen Lebensräume sind von einer überwie-

gend geringen Wertigkeit. Vor dem Hintergrund der Vorbelastung (intensive gewerbliche Nutzung) kann davon ausgegangen werden, dass im Planungsgebiet keine besonders gefährdeten oder störungsempfindlichen Arten in relevanten Populationen anzutreffen sind.

- Auswirkungen durch das Vorhaben: Die vorliegende Bebauungsplanänderung beinhaltet nur die Änderung der Nutzungsart, nicht die Änderung der bisher zulässigen Ausnutzung. Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungs- und Überbauungsgrads kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Lebensräume auch zukünftig nicht verändert werden.
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich: Keine erforderlich
- Ergebnis: Aufgrund der Vorbelastung und des bestehenden hohen Grades der Versiegelung und der Überbauung werden durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts hervorgerufen.

2.4. Schutzgut Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht so weit wie möglich vermieden werden.

- Bestand und Bewertung, Vorbelastungen: Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung ist von einer erheblichen anthropogenen Überprägung der Böden auszugehen. Altlastenverdächtige Flächen sind nicht verzeichnet.
- Auswirkungen durch das Vorhaben: Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist davon auszugehen, dass durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen.
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich: Keine erforderlich
- Ergebnis: Aufgrund der Bestandssituation und Vorbelastung entstehen durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden.

2.5. Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotenen sparsamen Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb der weiteren Zone B des Heilquellenschutzgebiet der Gemeinde Waldbronn. Die Rechtsverordnung zum Schutz der Heilquelle vom 10.11.2005 ist zu beachten.

- Bestand und Bewertung, Vorbelastungen: Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der hohe Versiegelungsgrad des Untersuchungsgebiets im Bestand sowie die erhebliche anthropogene Überprägung nicht versiegelter Restflächen lassen auf eine insgesamt geringe Bedeutung des Gebiets für die Grundwasserneubildung schlie-

Ben. Teilweise sind bereits wasserdurchlässige Pflasterbeläge auf Parkierungsflächen vorhanden.

- Auswirkungen durch das Vorhaben: Da die Festsetzungen zur Nutzungsart im Wesentlichen eine Festschreibung der aktuellen Nutzung darstellen, ist von keiner zusätzlichen erheblichen Auswirkung auf den Wasserhaushalt auszugehen.
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich: Keine erforderlich
- Ergebnis: In der Summe ist davon auszugehen, dass es zu keinen zusätzlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung kommen wird.

2.6. Schutzgut Klima

Die Veränderung der Flächennutzung wie eine Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu untersuchenden Fläche selbst als auch auf das der angrenzenden Flächen auswirken.

- Bestand und Bewertung, Vorbelastungen: Der Planungsraum ist aufgrund des hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrads des bestehenden Gewerbegebiets als klimatischer Belastungsraum einzustufen.
- Auswirkungen durch das Vorhaben: Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen eine Festschreibung der bestehenden Nutzungen vor. Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen sind somit nicht abzuschätzen.
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich: Keine erforderlich
- Ergebnis: Durch die Festschreibung der Bestandssituation kommt es durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu keinen zusätzlichen erheblichen Auswirkungen.

2.7. Schutzgut Landschaft

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Hierzu gehört auch die Stadtlandschaft.

- Bestand und Bewertung, Vorbelastungen: Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Planungsgebiets wird durch die bereits bestehende, intensive gewerbliche Nutzung bestimmt.
- Auswirkungen durch das Vorhaben: Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen erheblichen negativen Auswirkungen abzuschätzen.
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich: Keine erforderlich
- Ergebnis: Das Vorhaben führt zu keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes.

2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Fundstellen darstellen. Im Planungsgebiet sind keine derartigen Objekte bekannt.

2.9. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff „Wechselwirkungen“ umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und –netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Da in der Summe von der Planänderung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen ausgehen werden, können auch keine Wechselwirkungen beschrieben werden.

2.10. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Es sind durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die genannten Schutzgüter und auch keine Wechselwirkungen zu erwarten.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

3.1. Entwicklung des Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planänderung

Ohne die Planänderung würde die jetzige Nutzung des Gebiets bestehen bleiben. Es könnte sich ein erheblicher Nutzungsdruck im Hinblick auf die Ansiedlung weiterer zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe abzeichnen. Diese Ansiedlung würde den bestehenden Zielvorstellungen der Ortsentwicklung und des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Karlsbad widersprechen. Eine solche Entwicklung wäre auch mit zusätzlichen Beeinträchtigungen der Verkehrsinfrastruktur verbunden.

3.2. Entwicklung des Umweltzustand bei Durchführung der Planänderung

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung erhalten die Festsetzungen zur Nutzungsart rechtliche Bindungswirkung. Eine Änderung der Nutzung des Gewerbegebiets im Vergleich zu Bestandssituation wird sich nicht ergeben. Die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesteuert.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. BNatSchG und BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung zum Ausgleich zu treffen. Absehbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu vermeiden bzw. zu minimieren und entstehende Wertverluste durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Zusätzlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf ein oder mehrere Schutzgüter sind nicht festzustellen. Spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden deswegen nicht getroffen. Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind in den vorherigen Kapiteln dargestellt.

Da die Festsetzungen im Wesentlichen eine Festschreibung der bestehenden Flächennutzung darstellen, sind keine zusätzlichen Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt erforderlich.

5. ANDERWEITIGE PLANUNGSAalternativen

Da es sich lediglich um die Änderung der zulässigen Nutzungsart handelt, wurden keine Planungs- oder Standortalternativen geprüft.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der Umweltbericht auf den Landschaftsplan, auf die örtliche Erhebung und auf die der Gemeindeverwaltung vorliegenden Informationen zurück.

6.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist nicht vorhanden. Eine Erforderlichkeit ist aufgrund der bauplanungsrechtlichen Festschreibung der bestehenden Nutzungen des Gebiets nicht gegeben.

6.3. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Grünordnerische Maßnahmen werden mit der Planänderung nicht begründet. Eine Umweltüberwachung ist deshalb nicht erforderlich.

7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Bebauungsplanänderung „Schießhüttenäcker I-III“ beinhaltet die Änderung der Nutzungsart der drei Bebauungspläne. Für das Planungsgebiet werden das Sondergebiet 2 und 3 und die restlichen Flächen als Gewerbegebiet mit dem Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten festgesetzt. Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter.

Der Bebauungsplan beinhaltet somit im Wesentlichen die Festschreibung der heute bereits bestehenden Nutzung.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt konnten somit nicht festgestellt werden. Spezifische Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen sind demzufolge nicht notwendig und werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.