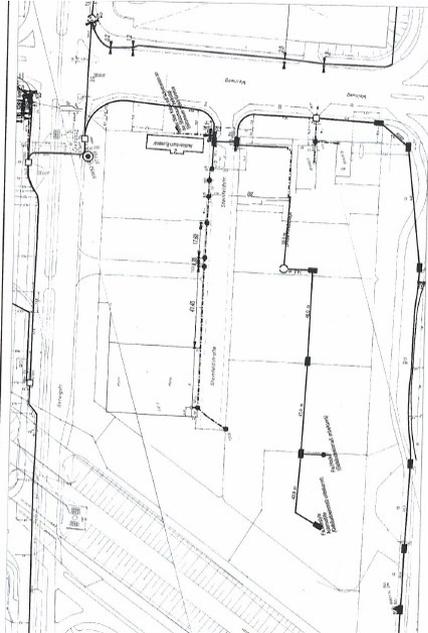


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einrichtungskaufhaus Am Weinweg“,  
Karlsruhe-Oststadt**

**hier:**

**Ergebnis der ersten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen:

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<b>Deutsche Telekom, 08.12.2014</b>	
<p>1. Im Plangebiet befindet sich Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom.</p> 	<p>Ein Teil der Leitungstrassen liegt im öffentlichen Raum. Sofern Leitungstrassen auf privatem Grundstück erhalten werden, werden diese zeichnerisch und textlich festgesetzt werden.</p>
<b>Deutsche Bahn, DB Immobilien, 30.12.2014</b>	
<p>1. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die betroffene, im Geltungsbereich liegende Bahnbetriebsstrecke als Bahnfläche zu kennzeichnen.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird die Bahnbetriebsfläche nachrichtlich übernommen werden.</p>
<p>2. Für das Notfallmanagement der DB Netz AG müssen jederzeit entsprechende Zuwegungen zu den Gleisen zur Verfügung stehen.</p>	<p>Die Anregung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens und der Objektplanung berücksichtigt.</p>
<p>3. Beleuchtung und Werbung an dem Kauf-</p>	<p>Die Anregung wird im Rahmen des weite-</p>

<p>haus/ Parkplatz ist so zu planen und zu installieren, dass eine Blendung in Richtung DB-Strecke/DB-Personal ausgeschlossen ist.</p>	<p>ren Verfahrens und der Objektplanung berücksichtigt. Eine Blendung in Richtung DB wird ausgeschlossen.</p>
<p>4. Der im Planbereich liegende Bahndamm der Strecke 4020 (Mannheim-Karlsruhe) darf in seiner Standfestigkeit durch die Baumaßnahme in keiner Weise gefährdet werden.</p>	<p>In dem Bahndamm wird baulich nicht eingegriffen, da es außerhalb des Grundstücks liegt. Die Anregung wird im Rahmen der Objektplanung berücksichtigt. Die Standfestigkeit des Bahndammes darf durch die Baumaßnahme nicht gefährdet werden.</p>
<p>5. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden (Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder). Zusätzliche Schutzmaßnahmen haben auf Kosten der Stadt/Gemeinde zu erfolgen.</p>	<p>Wird im Schallgutachten und dem Fachgutachten Klima/Luft ermittelt und im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Sofern Schutzmaßnahmen erforderlich sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträgers realisiert.</p>
<p><b>Stadt Ettlingen, 07.01.2015</b></p>	
<p>Im Verkehrsgutachten ist die Kreuzung am Seehof als Unfallschwerpunkt mit zu betrachten. Im Bereich der A5, der Anschlussstelle Karlsruhe Mitte und Nord, wird mit erheblichen Verkehrszunahmen mit Rückstau und Ausweichverkehr auf die Bundesstraße gerechnet.</p>	<p>Ist im Verkehrsgutachten berücksichtigt.</p> <p>Die entsprechenden Verkehrsverteilungen zeigen, dass keine maßgeblichen Verkehrszunahmen im Bereich der A 5 erwartet werden können, die zu einer Behinderung auf der Autobahn führen würden. Mit Rückstau und Ausweichverkehr auf die Bundesstraßen im Bereich Ettlingen ist nicht zu rechnen. Insbesondere wird sich der zusätzliche Verkehr nur marginal auf die Kreuzung Seehof auswirken. Eine detaillierte Betrachtung dieses Knotenpunktes ist nicht erforderlich.</p>
<p>Die deutliche Verkehrszunahme im Bereich Durlacher Allee, Ostring und angrenzende Straßen führen zu weiterer Belastung der angespannten Verkehrssituation in Karlsruhe und den Umlandgemeinden.</p>	<p>Ist im Verkehrsgutachten berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die Durlacher Allee / Ostring und die angrenzenden Straßen werden geprüft. Insbesondere die Durlacher Allee wird durch den Neubau der BAB Anschlussstelle KA Nord deutlich entlastet. Aufgrund der zu erwartenden Kundenströme entsprechend den Angaben IKEA und dem Einzelhandelsgutachten ist nicht davon auszugehen, dass die</p>

	Umlandgemeinden maßgeblich zusätzlich belastet werden.
<b>IHK, Industrie- und Handelskammer Karlsruhe, 08.01.2015</b>	
Die Belange der Bestandsunternehmen in der Gesamtentwicklung innerhalb der Oststadt müssen Berücksichtigung finden. Anässige Betriebe sollten Möglichkeit haben, sich wandelnden Wettbewerbsverhältnissen und sich verändernden Kundenanforderungen anzupassen. Es sollte eine einheitliche planungsrechtliche Grundlage für das übergeordnete Plangebiet zwischen Ostring, Bundesautobahn, Durlacher Allee und Tullastraße geschaffen werden.	Parallel zum Bebauungsplan Verfahren IKEA wird für die umgrenzenden Gewerbegebiete ein einfacher Bebauungsplan mit Nutzungsartfestsetzungen aufgestellt. Hierbei soll das Gewerbegebiet einheitlich an die aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990 angepasst, der zentrenrelevante- und nichtzentrenrelevante Einzelhandel stark eingeschränkt werden. Der Bestand soll dabei gesichert werden und einen angemessenen Entwicklungsspielraum erhalten.
Die Durlacher Allee als wichtigste Verbindungsachse ist von großer Bedeutung für den innerstädtischen Verkehr. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes sollte unter Berücksichtigung überregional bedeutsamer Ereignisse (z. B. Fußballspiele) einer abermaligen Prüfung unterzogen werden. Die Umsetzung des Verkehrsweges „Südumfahrung Hagsfeld“ sollte mit Blick auf die Entlastung der Durlacher Allee erhöhte Aufmerksamkeit genießen.	Die entlastende Wirkung der Südumgebung Hagsfeld ist im Verkehrsgutachten angegeben. Diese würde zu einer deutlichen Verbesserung der Verkehrssituation beitragen.  Eine Betrachtung von KSC Spielen erfolgt im weiteren Verfahren. Die Planungskonzeption wird regelmäßig an neue Erkenntnisse angepasst und entsprechend optimiert.
Die Konzeption des ruhenden Verkehrs mit bis zu 1.500 Parkplätzen ist nochmals kritisch zu untersuchen. Eine nicht ausreichende Bereitstellung von Parkplätzen birgt die Gefahr massiver verkehrlicher Beeinträchtigungen rund um das Plangebiet, v. a. zu den Stoßzeiten.	Der genaue Stellplatzbedarf wird im weiteren Verfahren ermittelt und verifiziert. Ein Mobilitätskonzept soll am Standort Karlsruhe zu einer Reduzierung des MIV beitragen.
<b>Stadt Landau in der Pfalz, 23.12.2014/22.01.2015</b>	
Die Wirtschaftsförderung rechnet mit einer zunehmenden Wettbewerbsverschärfung im Bereich der Möbelbranche aufgrund einer weiteren Verkaufsflächenzunahme bei stagnierenden Umsätzen der Branche. Es wird mit Auswirkungen auf die Möbelhäuser in Landau und in der Südpfalz gerechnet. Das umfangreiche Angebot an nicht zentrenrele-	Die Stadt Landau in der Pfalz wurde als Einzugsgebiet der Zone 3 im Einzelhandelsgutachten berücksichtigt. Im Möbelsortiment prognostiziert die GMA Umsatzumverteilungen zulasten des Mittelzentrums Landau in der Pfalz in Höhe von 2 bis 3 %. Im Bereich der Randsortimente sind Umsatzumverteilungsquoten von un-

<p>vanten Sortimenten (Haushalts- und Deko-Artikel) kann zu Umverteilungen zu Lasten der gewachsenen Innenstädte führen.</p>	<p>ter 3% zu erwarten (im angesprochenen zentrenrelevanten Sortimentsbereich Hausrat / GPK / Kunst nur 1 bis 2%). In dieser Höhe ist noch von einer wettbewerbsüblichen Größenordnung zu sprechen. Städtebaulich relevante Auswirkungen auf die Innenstadt oder andere zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Landau erscheinen danach ausgeschlossen.</p> <p>Bei dem Randsortiment Haushalts- und Deko-Artikel wurde für die Stadt Landau in zentralen Lagen eine Umverteilungsquote von unter 1 % ermittelt, da dort nur wenig betroffene Anbieter vorhanden sind. Vielmehr wird auch in der Stadt Landau das Angebot in diesem Sortiment maßgeblich von Möbelhäusern und Fachmärkten geprägt, die in dezentralen Standortlagen angesiedelt sind. Bestandsgefährdende Auswirkungen in der Landauer Innenstadt sind somit nicht absehbar.</p>
<p><b>NVK, Nachbarschaftsverband Karlsruhe, 23.12.2014</b></p>	
<p>Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Einzeländerung in „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Einrichtungskaufhaus mit nichtzentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 25.500 m<sup>2</sup>“ geändert. Die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde bis 31.10.2014 durchgeführt. Zurzeit findet die Bearbeitung und Abwägung der Stellungnahmen statt, die Offenlage soll am 09.03.2015 gefasst werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Gemeinde Remchingen, 09.01.2015</b></p>	
<p>Wir gehen davon aus, dass die Interessen der Möbelhäuser in der Gemeinde Remchingen im Einzelhandelsgutachten diesbezüglich Berücksichtigung fanden. Es wird um Zustellung des Einzelhandelsgutachtens gebeten.</p>	<p>Ja, die Gemeinde Remchingen wurde als Einzugsgebiet der Zone 2 im Einzelhandelsgutachten berücksichtigt. Das Einzelhandelsgutachten wurde der Gemeinde Remchingen zugestellt.</p>

<b>Stadtwerke Karlsruhe, 18.12.2014</b>	
<u>Strom-, Gas- und Wasserversorgung</u>  Das geplante Einrichtungskaufhaus kann nach Bau der entsprechenden Anschlussleitungen mit Wasser und Gas versorgt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Fernwärmeversorgung</u>  Die Stadtwerke Karlsruhe beabsichtigen den Bau einer Fernwärme-Verteilerleitung in der Durlacher Allee. Sollte die Maßnahme zur Bauausführung kommen, besteht eine straßenseitige Anschlussmöglichkeit.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Stadt Wörth am Rhein, 12.12.2014</b>	
Es wird angeregt die weitere verkehrliche Belastung aus Richtung Westen (westliche Stadtteile und Südpfalz) und damit verbunden die Rheinbrücke und der Südtangente bei den Auswirkungen des Vorhabens zu berücksichtigen.	Verkehrsströme aus den westlichen Stadtteilen und der Südpfalz sind im Verkehrsgutachten berücksichtigt. Es werden ca. 11% der Kunden über die Rheinbrücke erwartet. Dies entspricht einer Verkehrszunahme an Freitagen von bis zu ca. 550 Kfz/24h je Fahrtrichtung bei einer Grundbelastung von etwa 40.000 Kfz/24h pro Richtung auf der Rheinbrücke..
<b>Zentraler Juristischer Dienst, Immissionsschutzbehörde, 08.01.2015</b>	
Anregung einer differenzierten Betrachtung aller einwirkenden Geräuschbelastungen, insbesondere Straßen- und Schienenverkehr, Gewerbe, Sportanlagen u. Ä und eventuelle Schallschutzmaßnahmen.	Wie in der Begründung auf Seite 15 dargestellt, wird ein Schallgutachten erstellt.
<b>Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart, 14.01.2015</b>	
Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen und in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.
<b>Stadt Bretten, 08.01.2015</b>	
Gemäß Einzelhandelsgutachten wird eine	Die Stadt Bretten wurde als Einzugsgebiet

Verkaufsfläche von 3.450 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente angegeben und als nicht relevant für die Stadt Bretten bewertet. Tatsächlich geht die Stadt Bretten von einem höheren Wert aus, da sich in der Aufstellung der nicht Zentren relevanten sonstigen Sortimente für die Stadt Karlsruhe noch Sortimentbereiche finden, die in Bretten als Zentren relevant gelten.

Bretten als Mittelzentrum liegt im direkten Einzugsbereich von zwei Oberzentren (Karlsruhe und Pforzheim). In der Summe sind die Spuren durch die zentrenrelevanten Ergänzungssortimente für Bretten durch beide Standorte nicht absehbar. Das Vorhaben steht den Bemühungen der Stadt Bretten, den Einzelhandel in der Innenstadt zu stärken, entgegen.

Im neu eröffneten Möbelzentrum Pforzheim wurde deshalb darauf gedrängt, die nicht Zentren relevanten Sortimente auf ein Maximum von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen.

der Zone 2 im Einzelhandelsgutachten berücksichtigt. Im Brettener Einzelhandelskonzept liegt annähernd dieselbe Sortimentszuordnung vor wie in den Karlsruher Märkterichtlinien, mit Ausnahme von Bildern und Bettwaren, die in Bretten als zentrenrelevant gelten (wobei Bettwaren in der Brettener Sortimentsliste nicht erwähnt werden). In diesen Sortimenten wurde in der Brettener Innenstadt bei den Erhebungen der GMA im Januar 2014 kein Fachhandelsbestand vorgefunden, lediglich geringe Bestände als Randsortimente verschiedener Anbieter (u. a. Tedi, Bachor Schlafcenter). Daher wurden in der GMA-Auswirkungsanalyse in diesen Teilsortimenten für die Brettener Innenstadt sehr geringe Umsatzumverteilungsquoten ermittelt (ca. 1 % für Bilder und ca. 4 – 5 % für Heimtextilien, wozu auch Bettwaren wie Decken, Kissen, Bettwäsche und textile Auflagen gehören).

Grundsätzlich sind die Auswirkungen der Vorhaben IKEA Karlsruhe und XXXLutz Pforzheim getrennt zu bewerten. Für das zu beurteilende Vorhaben IKEA wurden von der GMA die etwaigen „Vorschädigungen“ durch das Vorhaben XXXLutz in Pforzheim auf die Angebotsituation bereits berücksichtigt. Für die Brettener Innenstadt wurden in allen Randsortimenten – auch den nicht-zentrenrelevanten – nur recht geringe Umsatzumverteilungsquoten von ca. 1 % bis zu 4 – 5 % im Höchstfall (Heimtextilien / Gardinen) ermittelt. In dieser Größenordnung ist nicht von Schädigungen des vorhandenen Betriebsbestands, der Versorgungsstrukturen und des Städtebaus auszugehen.

### **Stadt Bruchsal, 09.01.2015**

Die Umsatzerwartung liegt nach Angaben des GMA Gutachtens bei 85,1 Mio. Euro und entspricht einer Flächenproduktivität von nur 3.340 Euro/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Aus Sicht der Stadt Bruchsal stellt sich die Frage, warum der Standort nur ein (leicht) unterdurchschnittliches Umsatzvolumen hat, ob-

Für das Vorhaben wurde von der GMA mit Hilfe des Marktanteilskonzepts eine Gesamtumsatzerwartung von ca. 85,1 Mio. € ermittelt. Hierbei wurden alle maßgeblichen Faktoren – Einwohnerzahl, örtliches Kaufkraftniveau, verkehrliche Erreichbarkeit, Wettbewerbssituation, Ag-

<p>wohl aufgrund der räumlichen Voraussetzungen ein eher überdurchschnittliches Umsatzvolumen zu erwarten ist. Zur Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens wäre ein Worst-Case-Szenario angebracht.</p>	<p>glomerationsvorteile des Mikrostandorts – berücksichtigt. Die ermittelte Umsatzleistung liegt über dem Durchschnitt der IKEA-Häuser in Deutschland (derzeit ca. 80,8 Mio. € pro Filiale) und auch über den Erwartungen von IKEA selbst. Trotz der Nähe zum bestehenden Haus in Walldorf liegt keine unterdurchschnittliche Umsatzerwartung vor. Die GMA weist den Vorwurf der Stadt Bruchsal daher zurück.</p>
<p>Die Einzugsbereiche werden über modifizierte Fahrzeitdistanzen ermittelt und stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den zu erwartenden Umsatzanteilen des Vorhabens. Bruchsal wird im Gutachten in Zone 2, mit einer Erreichbarkeit zum Vorhaben von 15-30 min eingeordnet, die voraussichtlichen Marktanteile des Vorhabens liegen bei 6-7% der projektspezifischen Kaufkraft. Der Erreichbarkeit des Standortes Walldorf wird mit 25 min angegeben. Bruchsal liegt in der Mitte zwischen Karlsruhe bzw. Walldorf und verfügt über eine ausgezeichnete Autobahnbindung, so dass der Planstandort in weniger als 15 min erreichbar ist. Bruchsal müsste in Zone 1 des Einzugsbereiches eingeordnet werden mit Marktanteilen des Vorhabens von 9-10% und mit deutlich höheren zu erwartenden Umsatzverlusten für Bruchsal.</p>	<p>Die Zuordnung von Bruchsal in die Zone II war in der Tat eine gutachterliche Grenzscheidungsentscheidung. Jedoch sind dabei noch mehr Faktoren als nur die Fahrzeit zu berücksichtigen, u. a. die vorherrschende Einkaufsorientierung, die örtliche Angebotsituation und die Nähe zu anderen IKEA-Häusern (hier Walldorf). Die Stadt Bruchsal weist mit einem Bestand von rd. 18.500 m<sup>2</sup> VK im Möbel-Kernsortiment (u. a. bei den großflächigen Anbietern Möbel AS, Polster Otten, Mega Küchenmarkt, Möbel Fuchs, Jäger Polstermöbel, Küchen Friedrich) und rd. 18.700 m<sup>2</sup> VK bei den vorhabenrelevanten Randsortimenten über ein breites und ausdifferenziertes Angebot. Auch in den übrigen Einzelhandelssortimenten ist das Mittelzentrum Bruchsal gut besetzt, sodass eine deutlich geringere Einkaufsorientierung nach Karlsruhe besteht als in den unmittelbaren Nachbargemeinden von Karlsruhe, die der Zone I zugeordnet wurden. Auch wegen der Lage Bruchsal auf der Hälfte der Strecke zwischen den IKEA-Standorten Karlsruhe und Walldorf dürften Kunden aus Bruchsal weniger eindeutig zum IKEA-Haus in Karlsruhe streben als etwa Kunden aus Stutensee, Pfinztal oder Ettlingen. Daher wurde die Stadt Bruchsal, nach reiflicher Abwägung, letztlich der Zone II zugeordnet.</p>
<p>Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass bis zu 50% des Umsatzes durch Umsatzumverteilungen von anderen IKEA-Filialen (Walldorf und Stuttgart), die an der Kapazitätsgrenze generieren, generiert wer-</p>	<p>Die Annahme der Stadt Bruchsal ist falsch, dass sich die Umsatzumverteilungen zu Lasten anderer IKEA-Häuser nur auf den Standort Walldorf beziehen. Zwar bestehen zum Standort Walldorf unbe-</p>

<p>den sollen. Die Umsatzverteilung ist aus Sicht der Stadt Bruchsal sehr hoch. Diese Annahme wirkt sich sehr positiv auf die Beurteilung der marktstrukturellen Auswirkungen des Planvorhabens aus.</p>	<p>stritten die kürzesten Distanzen und die höchsten Kannibalisierungseffekte. Überschneidungen werden aber auch mit den Filialen in Mannheim (Süd- und Rheinpfalz), Ludwigsburg (Kraichgau) Sindelfingen (Enzkreis / Pforzheim, Nord-schwarzwald), Freiburg (Ortenau) und Strasbourg (nördliches Elsass) eintreten.</p>
<p>Die Umsatzverluste für den Einzelhandel in den betroffenen Mittelzentren im Einzugsbereich des Vorhabens werden nur prozentual angegeben. Angaben zu den geschätzten Umsätzen und den tatsächlichen Umsatzverlusten fehlen, mit Ausnahme des Sortiments Möbel. Die Angaben sind für eine Prüfung und Bewertung der gutachterlichen Aussagen offenzulegen.</p>	<p>Grundsätzlich ist von Seiten der GMA eine Offenlegung der absoluten Umsätze und Umsatzverluste für alle betroffenen Branchen und Städte möglich. Im Bericht wurde lediglich aus Gründen der Übersichtlichkeit darauf verzichtet.</p>
<p>Eigene Planungen, die für die Entwicklung des Gebietes von Bedeutung sind bestehen nicht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Verband Region Rhein-Neckar, 13.01.2015</b>	
<p>1. Mit dem Schreiben vom 13.11.2014 wurde bereits zu der entsprechenden Einzeländerung des Flächennutzungsplans (FNP 2010) Stellung genommen. Es bestehen keine weiteren Anregungen. Eine gleichlautende Haltung und Positionierung wird gegenüber dem vorhabenbezogenen B-Plan eingenommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Unsere regionalplanerisch / raumordnerische Beurteilung der Planung werden wir im Anhörungsverfahren zu der notwendigen Änderung des Regionalplans der Region Mittlerer Oberrhein gegenüber dem dortigen Regionalverband darlegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>