

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

hier:

Ergebnis der zweiten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen:

Inhaltsverzeichnis:

Regierungspräsi. Karlsruhe, Abteilung 1 – Steuern und Verwaltung, 06.05.2016 1

Regierungspräsi. Karlsruhe, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr, 19.04.2016..... 2

Regierungspräsi. Stuttgart, Technische Aufsichtsbehörde für Straßenbahnen, 28.04.2016
..... 2

Stadt Ettlingen, 19.04.2016 3

Stadtwerke Karlsruhe Netzservice GmbH, 04.05.2016 4

VBK Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH, 28.04.2016 4

Zentraler Juristischer Dienst, Natur- und Bodenschutzbehörde, 04.05.2016..... 5

Natur- und Umweltschutzverbände, 03.05.2016 11

Bürgerverein Karlsruhe-Rintheim e.V., 29.04.2016 12

Deutsche Telekom, 11.05.2016 13

Stadt Bruchsal, 06.04.2016 13

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
Regierungspräsi. Karlsruhe, Abteilung 1 – Steuern und Verwaltung, 06.05.2016	
1. Über den von dem Bebauungsplan betroffenen Straßenzug Durlacher Allee werden zwei Bedarfsumleitungen der BAB 5 zwischen den Anschlussstellen Karlsruhe-Durlach und Karlsruhe Mitte (U 16 und U 39a) geführt. Gemäß § 45 Abs. 7 StVO bedürfen Baumaßnahmen auf Umleitungstrecken der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde. Anregung einer engen und rechtzeitigen Vorabstimmung mit dem Referat 47.2 - Baureferat Mitte.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Vorfeld der Baumaßnahmen an der Durlacher Allee wird zugesagt. Durch den Ausbau der Knotenpunkte Durlacher Allee / Weinweg und Durlacher Allee / Ostring ergibt sich insbesondere außerhalb der Spitzenzeiten IKEA

	eine höhere Leistungsfähigkeit der Bedarfsumleitungsstrecken. Während der Spitzenzeiten IKEA ergibt sich durch den Ausbau der Knotenpunkte keine Verschlechterung der grundsätzlichen Leistungsfähigkeit. Die Maßnahme IKEA Karlsruhe führt somit zu keinen Beeinträchtigungen der Bedarfsumleitungsstrecken.
Regierungspräsi. Karlsruhe, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr, 19.04.2016	
1. Durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 5000 Kfz/24h werktags und ca. 7100 Kfz/24h samstags kann es zu Verkehrsbehinderungen kommen. Die Verkehrslenkung muss daher so gestaltet sein, dass ein Verkehrsrückstau auf die BAB A5 vermieden wird.	Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung und insbesondere der Leistungsfähigkeitsberechnung der Signalanlagen nach Umbau der Knotenpunkte entsprechend Verkehrsgutachten ergibt sich kein Verkehrsrückstau bis zur BAB 5. Der maximale Rückstau Richtung Autobahn ergibt sich zu ca. 151 m werktags und 114 m samstags, der in 95 % aller Fälle nicht überschritten wird. Es kann somit im Regelfall, d. h. ohne außergewöhnliche verkehrliche Zustände im weiteren Untersuchungsgebiet, nahezu ausgeschlossen werden, dass Rückstau bis in den Bereich der Anschlussstelle Karlsruhe / Durlach entstehen wird.
Regierungspräsi. Stuttgart, Technische Aufsichtsbehörde für Straßenbahnen, 28.04.2016	
1. Forderung aus Gründen der Verkehrssicherheit, dass der signalisierte Fußgängerüberweg nicht wie bisher geradlinig geführt, sondern mit einem Versatz ausgebildet wird, um Fußgänger und Radfahrer in ihrer Geschwindigkeit zu bremsen und deren Blick auf den Gefahrenbereich der Bahnen zu lenken.	Die Anregung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft und mit der VBK (Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH) sowie der technischen Aufsichtsbehörde abgestimmt. Es wird ein Korridor in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen, in welchem eine versetzte Gleisquerung grundsätzlich realisiert werden kann.
2. Die Detailplanung der Bahnsteige sowie der Haltestellenzugänge einschließlich der Gleisquerung ist mit der TAB abzustimmen und zur Zustimmung vorzulegen.	Es erfolgt eine Abstimmung im Rahmen der weiteren Planung.

Stadt Ettlingen, 19.04.2016

1. Aufgrund von möglichen Änderungen des „IKEA-spezifischen Sortiments“ hin zu mehr Markenprodukten, die auch durch den Fachhandel angeboten werden, sollen zur Vorbeugung von Auswirkungen hinsichtlich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf die Ettlinger Innenstadt geeignete Festsetzungen getroffen werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden entsprechend der Ergebnisse der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses in Karlsruhe“ seitens der GMA Verkaufsflächenobergrenzen für die Sortiment-gruppen Möbelkernsortiment, nicht zentrenrelevante Randsortimente und zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt.

Sowohl innerhalb der nicht-zentrenrelevanten als auch innerhalb der zentrenrelevanten Randsortimente werden differenzierte Verkaufsflächenobergrenzen für jeweils neun, d. h. insgesamt 18 Sortimentsbereiche festgesetzt, die das zulässige Warenangebot im Einrichtungskaufhaus detailliert regeln. Damit werden schädliche Auswirkungen auf die Ettlinger Innenstadt verhindert. Weitergehende Beschränkungen sind – auch mit Blick auf ein derzeit nicht zu erwartendes, theoretisch für die Zukunft aber nicht auszuschließendes Angebot von mehr Markenartikeln – städtebaulich nicht geboten.

2. Der geplante Vorhabenstandort befindet sich nur 600 m vom Autobahnanschluss Karlsruhe-Durlach BAB 5 entfernt. Es ist mit Rückstaubildung bis in den Anschlussknoten BAB 5 zu rechnen. Die Stadt Ettlingen ist bereits heute durch Ausweichverkehre belastet. Der Nachweis zum Ausschluss von Rückstaubildungen ist zu erbringen.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Maßnahme auf die Durlacher Allee eingehend untersucht. Die Berechnungen zur Leistungsfähigkeit der Signalanlagen nach Ausbau der Knotenpunkte und insbesondere des Knotenpunktes Durlacher Allee / Weinweg haben ergeben, dass hier ein maximaler Rückstau auf der Durlacher Allee Ost von ca. 151 m entstehen kann, der in 95 % aller Fälle nicht überschritten wird. Die Entfernung zwischen den Knoten Durlacher Allee / Weinweg und westlicher Anschlussrampe von der BAB 5 Nord beläuft sich auf ca. 350 m. Die Berechnungen für samstags haben ergeben, dass sich hier ein maximaler Rückstau von bis zu 114 m einstellen kann, der ebenfalls in 95 % aller Fälle nicht überschritten

	wird. Es kann somit im Regelfall, d. h. ohne außergewöhnliche verkehrliche Zustände im weiteren Untersuchungsgebiet, nahezu ausgeschlossen werden, dass Rückstau bis in den Bereich der Anschlussstelle Karlsruhe / Durlach entstehen wird.
Stadtwerke Karlsruhe Netzservice GmbH, 04.05.2016	
<u>1. Stromversorgung:</u> Anpassungen an umfangreiche Kabeltrassen aller Spannungsebenen außerhalb des Baugrundstücks und im Bereich von überplanten Geh- und Radwegen sowie Grünflächen sollen vermieden werden. 110- und 20-kV-Kabel dürfen weder freigelegt noch über bzw. unterpresst werden. Empfehlung der Abstimmung.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.
<u>2. Öffentliche Straßenbeleuchtung:</u> Durch Anpassungen der umliegenden Straßen sowie Geh- und Radwege sind Anpassungen an der öffentlichen Straßenbeleuchtung explizit der Durlacher Allee erforderlich.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt. Die Erstellung / Anpassung der Straßenbeleuchtung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag geregelt.
<u>3. Kommunikations- und Informationstechnik</u> Die erdverlegten CU-FM-Kabel sowie LWL-Kabel im Bereich Gerwigstraße/Bahndamm sind zu schützen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.
<u>4. Fernwärmeversorgung:</u> Im dargestellten Planungsbereich ist Infrastruktur der Fernwärme vorhanden und vor Beschädigungen zu schützen. Aus rohrstatischen Gründen ist eine Überdeckung von 60 cm zu gewährleisten. Abweichungen sind vorher abzustimmen und zu genehmigen. Es werden grundsätzliche Anregungen zur Bauausführung gegeben.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.
VBK Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH, 28.04.2016	

<p>1. Einheitliche Verwendung des Begriffs „Bahnhaltestelle“</p> <p>2. Erforderlichkeit der Detaillierung der Bahnanlagen sowohl im Lageplan als auch im Querschnitt, insbesondere hinsichtlich der planfeststellungsersetzenden Wirkung des B-Plans laut § 28 PBefG Abs. 3. Darstellung planrechtlich relevanter Angaben z. B. vorhandene und künftige Bahnsteighöhen, Gleisabstände, Bahnsteigbreiten und Sicherheitsbereiche. Empfehlung der Darstellung eines gesonderten Regelquerschnitts für den Bahnsteigbereich und Reduzierung der textlichen Angaben zu Maßen und Details.</p> <p>3. Die Bahnhaltestelle „Weinweg“ soll analog der Bauart der Haltestelle „Gottesauer Platz“, sowie der aktuellen Umplanung „Untermühlstraße“ ausgeführt werden.</p> <p>4. Die höhengleiche Querung für Fußgänger/Fahrgäste und Radfahrer im Osten muss aus Sicherheitsgründen mit zusätzlichen Maßnahmen z. B. Versatz ausgebildet werden. Die Korrektur der Planung ist mit dem VBK abzustimmen.</p> <p>5. Es werden redaktionelle Anregungen zu den Abbildungen und textlichen Erläuterungen der Begründung gegeben.</p> <p>6. Die im Kapitel Mobilitätskonzept beschriebenen ÖPNV betreffenden Überlegungen sind nicht mit dem VBK abgestimmt und teilweise nicht realisierbar. Die Aussagen müssen einer Prüfung unterzogen werden, inwieweit das Konzept realisierbar ist.</p>	<p>Die Anregung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt sowie in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Lageplan wird entsprechend den Vorgaben angepasst und zwei Regelquerschnitte im Bereich der Haltestelle erstellt, aus denen insbesondere die bereits vorhandenen und künftigen Bahnsteighöhen, die Gleisabstände und Bahnsteigbreiten sowie Sicherheitsräume hinreichend dargestellt werden. Die Regelquerschnitte werden sowohl im 55 cm- als im 34 cm-Bereich erstellt. Die Länge der Haltestelle wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der angeregte Versatz wird als Korridor in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Anregungen werden in die Begründung aufgenommen und redaktionell geändert.</p> <p>Die Anregung wird im weiteren Planungsprozess berücksichtigt. In der Begründung sind konzeptionelle Überlegungen zum Mobilitätskonzept aufgeführt. Eine weitere Konkretisierung erfolgt nach Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens.</p>
---	--

Zentraler Juristischer Dienst, Natur- und Bodenschutzbehörde, 04.05.2016

Artenschutzrecht

Die vorgenommenen Anpassungen des Fachbeitrags Artenschutz auf Grundlage einer vorherigen Stellungnahme des zentralen juristischen Dienst sind im Umweltbericht zu übernehmen.

Der Umweltbericht wird diesbezüglich fortgeschrieben.

<p>a) Avifauna</p> <ul style="list-style-type: none">• 8 Nisthilfen für den Haussperling• vor Abriss der Gebäude sind acht Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang an einem Gebäude anzubringen.• Nach Errichtung des IKEA-Gebäudes können die Nisthilfen auch an dieses Gebäude versetzt und angebracht werden.• Die (temporäre) Nutzung von Gebäuden außerhalb des Plangebietes zum Anbringen der Nisthilfen muss verbindlich mit dem Grundstückseigentümer gesichert werden (Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulässigkeit der Gebäudeabriss).• Erhöhtes Risiko von Vogelkollisionen aufgrund der Transparenz bzw. Spiegelung und großflächig angedachter und zugleich unstrukturierter Fensterfronten• gemäß dem aktuellen Planstand liegen keine belastbaren eindeutigen Hinweise vor, dass sich das Risiko erhöhen wird, es kann jedoch auch nicht ausgeschlossen werden. Fassadenwettbewerb ist nicht noch abgeschlossen.• Es fehlen Ausführungen, warum die festgestellten Vögel aufgrund der örtlichen Gegebenheiten besonders vogelschlaggefährdet sind.	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsprozess, insbesondere im Durchführungsvertrag berücksichtigt. Die Nistkästen werden vor Abriss der Gebäude angebracht.</p> <p>Im Sinne eines konservativen Ansatzes wird der worst-case zugrundegelegt. Eine Liste von Vogelarten für die ein erhöhtes Risiko vorliegt, ist nicht bekannt.</p>
<p>Es wird empfohlen, die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.</p> <p>Sollte die Maßnahme zum Vogelschlag nicht in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden, ist nach Fertigstellung der Fassadengestaltung der artenschutzrechtliche Sachverhalt nochmals zu prüfen.</p> <p>Bei Beachtung der gutachterlich empfohlenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere der Vorsorge gegen die Risiken eines erhöhten Vogelschlages, kann bezüglich der Avifauna davon ausgegangen werden, dass durch die Verwirklichung der Planung nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Sachverhalte werden im Durchführungsvertrag berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit ist eine Aufnahme in den Durchführungsvertrag geplant.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>b) Fledermäuse</p> <p>Bei Beachtung der fachgutachterlich empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen kann bezüglich der Fledermausfauna (Zwergfledermäuse, Raufhautfledermaus, Großer Abendsegler) davon ausgegangen werden, dass durch die Verwirklichung der Planung nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>c) Reptilien</p> <p>Es fehlen Angaben zur Verfügbarkeit der möglichen externen Ausgleichsflächen.</p>	<p>Die Ausgleichsmaßnahme für die Mauereidechse außerhalb des Geltungsbereichs ist auf einer Grünfläche geplant. Diese befindet sich in städtischem Eigentum. Im Rahmen eines Gestattungsvertrags zwischen Vorhabenträger und der Stadt Karlsruhe wird die Nutzung geregelt.</p>
<p>Die erforderlichen Ausgleichsflächen müssen festgelegt und textlich als auch planerisch verbindlich festgesetzt werden.</p>	<p>Im westlichen Randbereich des Sondergebiets (SO) wird eine Fläche von 500 m² textlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.</p> <p>Außerhalb des Geltungsbereichs wird eine städtische Grünfläche dem Vorhaben nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. In der Begründung wird hierzu außerdem ein Beiplan eingefügt.</p>
<p>Bebauungsplanentwurf</p>	
<p>A Begründung 4.7.3. Ausgleichsmaßnahmen</p>	
<p>Kompensationsdefizit in einem Umfang von ca. 1050 m² und 4 Bäumen. In Kapitel 7 (Umweltbericht) ist von 3 Bäumen die Rede (20 werden gefällt, 17 nachgepflanzt).</p>	<p>Die Angabe aus dem Umweltbericht wird in die Begründung übernommen.</p> <p>Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gemäß Karlsruher Modell wird in Abstimmung mit dem Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe fortgeschrieben und wird in den Unterlagen für die Offenlage dargestellt. Es besteht ein Kompensationsdefizit in einem Umfang</p>

	<p>von 195,40 Wertpunkten. Dies entspricht ca. 1 % des Ausgangswertes des Bestands von 17.504,42 Wertpunkten. Für die Differenz von 195,40 Wertpunkten ist in Abstimmung mit dem Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe aufgrund des im Verhältnis zur Gesamtfläche vergleichsweise geringen Defizits und unter Zugrundelegung einer rechnerischen und zeichnerischen Unschärfe keine Kompensation notwendig.</p> <p>IKEA wird freiwillig 3 Bäume pflanzen, gerne auch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p>
C. Planungsrechtliche Festsetzungen 4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
<p>Es sollten folgende Punkte festgesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ökologische Baubegleitung (ist im Detail im Durchführungsvertrag zu regeln)• CEF-Maßnahme für den Haussperling (ist im Detail im Durchführungsvertrag zu regeln)	<ul style="list-style-type: none">• Eine Festsetzung der ökologischen Baubegleitung ist im Bebauungsplan nicht möglich. Im Rahmen des Durchführungsvertrags werden Regelungen zur fachgerechten Bauleitung sowie zur effektiven Kontrolle durch die Stadt getroffen.• Die Anregungen werden im Durchführungsvertrag berücksichtigt.
4.1 Mauereidechse Kapitel fehlt, bitte ausführen.	Die Textlichen Festsetzungen wurden inzwischen ergänzt.
6. Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich Diese Flächen liegen vor und sollen hier beschrieben und festgesetzt werden. Die Gestaltung der Flächen sollte schon so genau wie möglich beschrieben werden.	Es wird ein neues Kapitel 5 „Artenschutzrechtlich bedingte Ausgleichsmaßnahmen“ ergänzt.

V. Zeichnerische Festsetzungen - Planzeichnung	
<ul style="list-style-type: none">• Ausgleichsflächen für Eidechsen fehlen• Es wird empfohlen, sowohl die planinternen als auch die planexternen Ausgleichsflächen in der Planzeichnung darzustellen.	<p>Im westlichen Randbereich des Sondergebiets (SO) wird eine Fläche von 500 m² als Lebensraum für die Mauereidechse textlich nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.</p> <p>Außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Ausgleichsfläche von 1.850 m² auf der Gemarkung 3620 (Karlsruhe), Flurstück 26791 / 1 (anteilig) dem Vorhaben nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. In der Begründung wird hierzu außerdem ein Beiplan eingefügt.</p>
Anlage 1 (Umweltbericht) 3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	
CEF1saP- Mauereidechse: Auf den externen Ausgleichsflächen sollen keine Gabionen verwendet werden sondern Steinriegel/Mäuerchen etc.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.
V1saP-Avifauna/Fledermäuse: "Bei Besatz" ist zu streichen. Vor dem Abriss sind immer zuerst die Verschalungen/Gebäudeteile mit Quartierstrukturen abzunehmen und auf Besatz zu kontrollieren.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.
V3saP-Mauereidechse: "Optional mit Folie abdecken" ist zu streichen. Das Abdecken der Flächen mit Folie wird als notwendig angesehen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.
III. Naturschutzfachliche Anforderungen	
Prüfung der Übernahme als Festsetzung: <ul style="list-style-type: none">• Weitestgehende Erhaltung von bestandsprägenden Bäumen• Neupflanzung von Bäumen im Geltungsbereich	Die Erhaltung / Neupflanzung ist bereits zeichnerisch festgesetzt.
IV Durchführungsvertrag	
Es werden folgende Inhalte für den Durchführungsvertrag vorgeschlagen:	

- Kontrolle von Bäumen/Gebäuden bezüglich der Fledermäuse vor Fällung/ Abriss
- Vogelfreundliche Gestaltung von großflächigen, unstrukturierten Fensterfronten zur Verhinderung von Vogelschlag
- Artenschutzrechtlich begründete Bauzeitenregelungen
- Detaillierte ökologische Baubegleitung

Umsetzung, Pflege und Monitoring der CEF-Maßnahmen:

- Genaue Gestaltung der Flächen/Kästen
- Größe und Qualität der Habitate
- Regelung über Pflegeverantwortung, Art der Pflege und Zeitpunkt

Die Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsflächen, insbesondere externer Ausgleichsflächen, sind dauerhaft verbindlich zu sichern

Eidechsen:

- Vorgezogene Maßnahme für die Mauereidechse (intern und extern)
- Vergrämungsmaßnahmen im Kreuzungsbe- reich Durlacher Allee/ Weinweg
- Umfang (5 Jahre) und Art des Monitorings
- Prognose über die Wirksamkeit der Maß- nahme
- Anzahl und Zusammensetzung (Alter und Geschlecht) der umgesiedelten Individuen
- Falls notwendig Korrekturmaßnahmen für den Fall, dass sich prognostizierte Erfolge nicht einstellen

Hausperlinge:

- 8 Nistkästen für Hausperling
- Temporäre Anbringung vor Abriss der Be- standsgebäude an Gebäuden im räumli- chen Zusammenhang (z. B. Gerwigstr. 77, Gebäude des Großmarktes)
- Fachgerechte Anbringung der Kästen an den Neubau
- Überprüfung der Funktionstüchtigkeit und Besatz der Kästen

Die Anregungen werden im Durchfüh- rungsvertrag berücksichtigt. Dort wer- den Regelungen zum Artenschutz ein- schließlich Kontrolle / Monitoring ge- troffen. Regelungen zur Verhinderung von Vogelschlag werden erst nach Ab- schluss des Fassadenwettbewerbes geprüft und entwickelt.

Die dauerhafte Sicherung der arten- schutzrechtlichen Maßnahmen wird durch den Durchführungsvertrag ge- währleistet.

Regelungen zum Artenschutz ein- schließlich Kontrolle / Monitoring wer- den im Durchführungsvertrag getrof- fen.

Natur- und Umweltschutzverbände, 03.05.2016	
<p>1. Avifauna</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rote Liste BW 2004 und BRD 2007 sind veraltet • Beispiel Sumpfrohrsänger: starker Bestandsrückgang, „un gepflegte“ Flächen sollten erhalten bleiben oder entsprechender Ersatz geschaffen werden • Es ist zu beachten, dass neue Lebensräumen für Arten, die bis jetzt als Nahrungsgast auftreten geschaffen werden, z.B. Mauersegler 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. • Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird dargestellt, dass ausreichend Ersatzhabitats im Umfeld vorhanden sind. Ein Ersatz ist nicht notwendig. • Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Mauersegler wurde nur als Nahrungsgast erfasst. Es besteht daher aus fachgutachterlicher Sicht keine Notwendigkeit Nistkästen aufzuhängen. • IKEA wird im weiteren Planungsprozess prüfen, ob auf freiwilliger Basis Nisthilfen aufgehängt werden.
<p>2. Ausgleichsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neupflanzung von Bäumen: nur standorttypische Arten • Befürwortung von Dachbegrünung • Neuanlage von kleineren Grünflächen: statt Einheitsrasen Einsatz mit autochthonen Blühpflanzen 	<ul style="list-style-type: none"> • Es werden standortgerechte, großkronige Laubbaumarten für die in der Planzeichnung Baumstandorte mit Anpflanzgebot festgesetzt (siehe Kapitel C I Nr. 5.2) • Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. • Nach dem verfolgten Altlasten-Konzept soll keine unnötige Entsiegelung des Bodens innerhalb des Sondergebietes vorgenommen werden, sondern das Vorhabengrundstück möglichst vollständig versiegelt bleiben. Die Neuanlage von Grünflächen mittels autochthonen Blühpflanzen wird im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.
<p>3. Haussperlingsnistkästen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass die Haussperlingsnistkästen jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen bzw. zu reinigen sind. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dies ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf S. 55 bereits vorgesehen. Die Anregung wird im Durchführungsvertrag berücksichtigt.
<p>4. Zusätzliche Nistkästen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufhängen von zusätzlichen Nisthilfen für den Mauersegler und Ersatz für die wegfallenden Brutnischen für den Hausrotschwanz 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Mauersegler wurde nur als Nahrungsgast erfasst. Die Bestände des Hausrotschwanz befinden sich im positiven Trend. Es besteht daher aus fachgutachterlicher Sicht keine Notwendigkeit Nistkästen für die

	<p>beiden Arten aufzuhängen.</p> <ul style="list-style-type: none">• IKEA wird im weiteren Planungsprozess prüfen, ob auf freiwilliger Basis Nisthilfen aufgehängt werden.
Bürgerverein Karlsruhe-Rintheim e.V., 29.04.2016	
<p>1. Schutzkonzept im Hinblick auf die vorhandenen Altlasten während der Bauphase (Kapitel A 3.5)</p>	<p>Wie in Kapitel 7 der Begründung dargestellt wird, wird es ein Rückbau-Aushub und Entsorgungskonzept sowie eine ökologische sowie baugrund- bzw. umwelttechnische Fachbauleitung geben. Weitere Angaben sind Kapitel 2.2.3 des Umweltberichts zu entnehmen.</p>
<p>2. Diskrepanz bei Stellplatzberechnung: (Kapitel A 4.3.3): 1.300 vorgesehene Stellplätze davon 400 Stellplätze für EnBW es verbleiben 900 Stellplätze-</p> <p>Für den Stellplatznachweis sind 1.020 erforderlich</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben die Errichtung einer ausreichenden Zahl von Pkw- und Fahrradstellplätzen, damit der bauordnungsrechtliche Bedarf des Vorhabens gedeckt werden kann. Nach den aktuellen Berechnungen in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt der Stadt Karlsruhe sind voraussichtlich ca. 625 Pkw-Stellplätze bauordnungsrechtlich nachzuweisen. Diese sind unabhängig von der Vermietung an EnBW vollständig auf dem Vorhabengrundstück realisierbar. Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen; die vorläufige abgestimmte Berechnung zur Abschätzung des Bedarfs ist im Übrigen Gegenstand der Offenlage.</p>
<p>3. Forderung, dass alle 20 Bäume 1:1 ersetzt werden, 17 Bäume sind nicht ausreichend, die Differenz von 3 Bäumen kann nicht durch Dach- oder andere Begrünung kompensiert werden.</p>	<p>Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gemäß Karlsruher Modell erfolgt in Abstimmung mit dem Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe.</p> <p>Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gemäß Karlsruher Modell wird in Abstimmung mit dem Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe fortgeschrieben und wird in den Unterlagen für die Offenlage dargestellt. Es besteht ein Kompensationsdefizit in einem Umfang von 195,40 Wertpunkten. Dies ent-</p>

	<p>spricht ca. 1 % des Ausgangswertes des Bestands von 17.504,42 Wertpunkten. Für die Differenz von 195,40 Wertpunkten ist in Abstimmung mit dem Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe aufgrund des im Verhältnis zur Gesamtfläche vergleichsweise geringen Defizits und unter Zugrundelegung einer rechnerischen und zeichnerischen Unschärfe keine Kompensation notwendig.</p> <p>Der Anregung wird daher nicht gefolgt, ein 1:1 Ausgleich der Bäume wird nicht vorgesehen. Für weitere Ersatzpflanzungen stehen im Plangebiet keine sinnvollen Standorte zur Verfügung, insbesondere vor dem Hintergrund des Ziels, das Vorhaben Grundstück aufgrund der festgestellten Bodenverunreinigungen weitgehend versiegelt zu halten.</p> <p>IKEA wird freiwillig 3 Bäume pflanzen, gerne auch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p>
<p>Deutsche Telekom, 11.05.2016</p>	
<p>1. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Durch Änderungen an den Verkehrswegen sind Telekommunikationslinien beeinträchtigt. Es sind Umbaumaßnahmen an der Durlacher Allee erforderlich. Entsprechende Umschaltungen dauern ca. 3 Monate. Die Kosten gehen zugunsten eines Anliegers oder Investors.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.</p>
<p>Stadt Bruchsal, 06.04.2016</p>	
<p>Verweis auf Stellungnahme vom 09.01.2015:</p>	
<p>1. Die Umsatzerwartung liegt nach Angaben des GMA Gutachtens bei 85,1 Mio. Euro und entspricht einer Flächenproduktivität von nur 3.340 Euro/m² Verkaufsfläche. Aus Sicht der</p>	<p>Die Stadt Bruchsal bemängelt die für das Gesamtvorhaben ermittelte Flächenproduktivität von 3.340 € je m² VK als zu niedrig, da der Vorhaben-</p>

<p>Stadt Bruchsal stellt sich die Frage warum der Standort nur ein (leicht) unterdurchschnittliches Umsatzvolumen hat, obwohl 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>standort an verkehrlich gut erreichbarer Stelle in Mitten der dicht besiedelten Region Mittlerer Oberrhein liege, was zu höheren Umsätzen führen müsse. Diese Flächenproduktivität sei leicht unterdurchschnittlich und genüge daher den Anforderungen einer Worst-Case-Analyse nicht.</p> <p>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, Agglomerationsvorteile 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>2. 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 Autobahnanbindung, 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>Bezüglich des Zuschnitts des Einzugsgebiets wird die Zuordnung von Bruchsal zur Zone II hinterfragt, da die Fahrzeit zum Planstandort noch unter 15 Minuten liege.</p> <p>Die Zuordnung von Bruchsal in die Zone II war in der Tat eine gutachterliche Grenzenscheidung. Jedoch sind dabei noch mehr Faktoren als nur die Fahrzeit zu berücksichtigen, u. a. die vorherrschende Einkaufsorientierung, die örtliche Angebotssituation und die Nähe zu anderen IEKA-Häusern (hier Walldorf). Die Stadt Bruchsal weist mit einem Bestand von rd. 18.500 m² 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 m² VK</p>

	<p>bei den vorhabenrelevanten Randsortimenten über ein breites und ausdifferenziertes Angebot. Auch in den übrigen Einzelhandelsortimenten 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>3. 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 werden sollen. Die Umsatzumverteilung 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>Die Höhe der Umsatzumverteilungen zu Lasten anderer IKEA-Häuser in Höhe von bis zu 50 % wird kritisiert. Von Seiten der Stadt Bruchsal wird unterstellt, dass letztlich nur das Haus in Walldorf Überschneidungen im Einzugsgebiet aufweise. Ein Umsatzumverteilungswert von bis zu 50 % nur gegen das Haus in Walldorf sei zu hoch, daher müssten die Umsatzumverteilungswirkungen gegen andere Anbieter entsprechend höher ausfallen.</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 unbestritten die kürzesten Distanzen und die höchsten Kannibalisierungseffekte. Überschneidungen werden aber auch mit den Filialen in Mannheim (Süd- und Rheinpfalz), Ludwigsburg (Kraichgau) Sindelfingen (Enzkreis / Pforzheim, Nordschwarzwald), Freiburg (Ortenau) und Strasbourg (nördliches Elsass) eintreten.</p>

<p>4. 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>Die Stadt Bruchsal fordert eine Offenlegung der absoluten Höhe der vom Gutachter geschätzten Umsätze und Umsatzverluste im Bestand. Nur so sei eine Prüfung und Bewertung der gutachterlichen Aussagen möglich.</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>5. Eigene Planungen, die für die Entwicklung des Gebietes von Bedeutung sind bestehen nicht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>