

Anlage 1

Bebauungsplanverfahren "Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A 5", Karlsruhe-Rintheim

hier:

Ergebnis der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Telekom Technik, 14. März 2016	1
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 4, 11. März 2016	2
Regionalverband Mittlerer Oberrhein, 24. Februar 2016	3
Bundeswehr, 8. März 2016	6
EnBW Regional GmbH Netze BW, 7. März 2016	7
Zentraler Juristischer Dienst- Immissionsschutzbehörde, 22. März 2016	8
Zentraler Juristischer Dienst- Naturschutzbehörde, 29. März 2016	8
Zentraler Juristischer Dienst- Denkmalschutzbehörde, 21. März 2016	9
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2, 22. März 2016	9
Industrie- und Handelskammer Karlsruhe, 30. März 2016	10
Bürgerverein Karlsruhe-Rintheim e.V., 29. März 2016	11
Stadt Ettlingen, 04. April 2016	11
Transnet BW, 14. April 2016	16
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), 15. April 2016	18
Deutsche Bahn AG, 21. April 2016	18
Stadtwerke Karlsruhe, 21. April 2016	22
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 1, 9. Mai 2016	24

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
Telekom Technik, 14. März 2016	
<p>Im Planbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationsanlagen der Telekom, die nicht verändert werden können. Sind durch Baumaßnahmen Änderungen an den Telekommunikationsanlagen erforderlich, so sind die entstehenden Kosten vom Verursacher zu tragen.</p> <p>Bitte, bei der Bauausführung besonders darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Hinweis, dass die bauausführende Fa. sich vor Beginn der Baumaßnahmen zu informieren hat. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.</p> <p>Maßnahmen der Dt. Telekom AG sind im Planungsgebiet nicht geplant.</p>	<p>Bei dem Bebauungsplanverfahren "Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A 5" handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes, der bereits durch bestehende Telekommunikationsanlagen an das Netz angeschlossen ist. Sollten im Rahmen der Erweiterung Änderungen im bestehenden Leitungsnetz erforderlich werden, wird dies in Absprache und Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 4, 11. März 2016	
<p>Aus straßenrechtlicher Sicht bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bei Beachtung folgender Punkte keine Bedenken:</p> <p>Entlang des bestehenden Fahrbahnrandes der BAB A5 und der Ausfahrtrampe ist nach den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes eine Bauverbotszone von 40 m einzuhalten (§ 9 Abs. 1 FStrG). Diese parallele Baugrenze zur Autobahn ist in den Bebauungsplan einzuzeichnen und zu vermaßen.</p> <p>Der gesetzlich vorgegebene Mindestbauabstand wird von der bestehenden Gebäudeflucht im Wesentlichen eingehalten. Lediglich eine nachträglich errichtete Anlieferstation und die südöstliche Gebäudeecke überschreiten die Anbauverbotsgrenze geringfügig und genießen weiterhin Bestandsschutz.</p> <p>Gegen die geplanten neuen Baugrenzen an den bestehenden westlichen und östlichen Gebäudeseiten bestehen aus straßenrechtlicher Sicht ebenfalls keine Bedenken.</p> <p>In der 40m Bauverbotszone entlang der BAB A 5 und der Ausfahrtrampe sind außer der bestehenden Parkieranlagen und Fahrgassen allerdings keine weiteren baulichen Anlagen oder Nebenanlagen zulässig.</p> <p>Nach den Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes sind Werbeanlagen den Hochbauten gleichgestellt (§ 9 Abs. 6 FStrG). Daher sind auch Werbeanlagen jeder Art innerhalb dieser Bauverbotszone unzulässig.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist auf das straßenrechtliche absolute Bau- und Werbeverbot gesondert hinzuweisen.</p> <p>Wir bitten den Bebauungsplanentwurf entsprechend zu ändern und uns erneut zur</p>	<p>In den Bebauungsplan "Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A 5" wird die Bauverbotszone textlich wie zeichnerisch aufgenommen.</p> <p>Die Ziele und wesentlichen Inhalte der Planung bleiben hiervon unberührt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies wird eingehalten.</p> <p>Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird eine detaillierte Werbeanlagenkonzeption ausgearbeitet, in der die vorgetragenen Sachverhalte berücksichtigt werden, u.a. die bestehenden Anlagen zwischen der Erschließungsstraße und der Fahrbahn der BAB A 5.</p>

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>auf nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Der Standort liegt in einem Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nach Plansatz 2.5.3 Z (5) Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003. Im Flächennutzungsplan ist eine Sonderbaufläche Einkaufszentrum dargestellt.</p> <p>Bei der Einzelhandelsagglomeration handelt es sich um eine bestehende regionalplanerische Fehlentwicklung. Diese Objekte sind grundsätzlich auf den rechtlichen Bestandschutz zu beschränken. Gemäß Integrationsgebot nach Plansatz 2.5.3 Z (4) Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist die Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Vorranggebieten (Integrierte Lagen) grundsätzlich ausgeschlossen. Eine bestandsorientierte Erweiterung ist ausnahmsweise möglich, wenn die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Für die Sortimente Bekleidung und Wäsche sowie Schuhe und Lederwaren ist im SO 2 eine Erweiterung gegenüber dem Bestand um jeweils ca. 400 m² VK vorgesehen. Dabei sollen die Ladeneinheiten jeweils auf max. 400 m² beschränkt werden. Zudem soll ein Drogeriemarkt angesiedelt werden. Bei der Ansiedlung eines Sportfachmarkts handelt es sich um die bestandsorientierte Verlagerung mit Verkaufsflächenerweiterung eines innerhalb des Ergänzungsstandorts befindlichen Betriebs.</p> <p>Der Bebauungsplan beinhaltet bestandsorientierte Regelungen für die gewachsene Struktur im Geltungsbereich. Er genügt den oben angegebenen Voraussetzungen.</p> <p>Für das Vorhaben liegt eine Auswirkungs-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>analyse vor. Deutlich mehr als 70 % der Umsatzherkunft wird im Mittelbereich des Oberzentrums Karlsruhe generiert. Das Kongruenzgebot ist eingehalten.</p> <p>Die zu erwartenden Umsatzabflüsse betragen gegenüber der Innenstadt von Karlsruhe max. 1-2 % und erreichen gegenüber dem B-Zentrum Durlach 3-4 % für Drogeriewaren sowie für Bekleidung und 5-6 % für Schuhe. In den umliegenden Kommunen werden Umsatzabflüsse unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze erwartet. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Das Beeinträchtigungsverbot ist eingehalten.</p> <p>Bei der Erhebung des Gutachters ist im SO 2 aus der Sortimentsgruppe „Optik/ Uhren/Schmuck“ ein tatsächlicher Besatz von 150 m² VK festgestellt worden. Wir regen an, diese Sortimentsgruppe wie in SO 1 ebenfalls aufzuführen und auf 200 m² VK zu begrenzen, um negative Auswirkungen insbesondere auf das B-Zentrum Durlach zu vermeiden.</p> <p>Folgende redaktionelle Anregungen möchten wir Ihnen mitteilen:</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans weiterhin im Ergänzungsstandort und nicht, wie unter Ziffer 2.1 der Begründung genannt, im mit der 9. Änderung des Regionalplans festgelegten „Vorranggebiet Einrichtungskaufhaus“. Wir bitten um entsprechende Berichtigung.</p> <p>Im SO 2 beziehen sich die Verkaufsflächenobergrenzen der Tabelle sowohl auf das Einkaufszentrum als auch auf die unselbstständigen Einzelhandelsverkaufsstätten. Dieser Unterschied zu SO 1 sollte nach unserer Meinung durch Einfügung des Wortes „insgesamt“ im letzten Halbsatz des dritten Spiegelstrichs in Ziffer 1.2.2 dokumentiert werden. Der Halbsatz würde dann wie folgt lauten: „..., wobei nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente</p>	<p>Dem Vorschlag wird gefolgt. Das Sondergebiet (SO2) wird um das Sortiment „Optik/Uhren/Schmuck“ mit 200 m² Verkaufsfläche ergänzt.</p> <p>Die Formulierung zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein wird in der Begründung diesbezüglich angepasst.</p> <p>Die Formulierung wurde in der Textfestsetzung ergänzt.</p>

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>insgesamt ;n folgendem Umfang zulässig sind.“</p> <p>Im SO 2 fehlt eine Klausel wie Ziffer 1.1.3 zum SO 1. Eine sprachlich angepasste Version könnte dann lauten: „Die Verkaufsflächen des Einkaufszentrums in den vorgeannten Sortimenten sind auf diese Obergrenzen anzurechnen. Die Gesamtverkaufsfläche von 12.000 m² darf nicht überschritten werden.“</p> <p>Bei den Tabellen unter Ziffern 1.1.2 sowie 1.2.2 sollte entsprechend wie in Ziffer 1.2.3 an gegeben bei der Sortimentsgruppe Bekleidung das Sortiment »Wäsche“ ergänzt werden.</p> <p><u>Ergänzung vom 06.05.2016:</u></p> <p>Wegen der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zu vorhabensunabhängigen, baugebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen schlagen wir vor, die Begründung in einem Punkt zu ergänzen:</p> <p>4.2 Art der baulichen Nutzung anstatt:</p> <p>„Dadurch wird gewährleistet, dass neben dem Einkaufszentrum kein weiterer Einzelhandelsbetrieb entstehen kann.“</p> <p>Den Passus aufnehmen:</p> <p>„Neben dem Einkaufszentrum ist kein weiterer Einzelhandelsbetrieb zulässig. Verkaufsstätten dürfen nur innerhalb des Einkaufszentrums entstehen.“</p>	<p>Die Formulierung wurde in der Textfestsetzung ergänzt.</p> <p>Die Formulierung wurde in der Textfestsetzung ergänzt.</p> <p>Die Formulierung wurde in der Begründung angepasst.</p>
Bundeswehr, 8. März 2016	
<p>Nach den mir vorliegenden wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese überschritten werden, sind in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.</p> <p>Bei der o.a. Maßnahme bestehen seitens</p>	<p>Die maximale Gebäudehöhe ist auf 16 m festgesetzt.</p> <p>Hinweis wurde an das Bauordnungsamt zur Beachtung weitergegeben.</p>

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>der Bundeswehr keine Bedenken.</p> <p><u>Hinweis:</u> Es sind von den militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen am Tag und zur Nachtzeit im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von der Bundeswehrliegenschaft/ Standortübungsplatz/ Flugplatz ausgehenden Emissionen wie Schießbetrieb etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p>	
EnBW Regional GmbH Netze BW, 7. März 2016	
<p>Nach dem Übersichtsplan führt in dem eine 110-kV-Leitung mit einem Schutzstreifen von je 20 m bzw. 22 m links und rechts der Leitungssachse. Der Lageplan ist als Anhang beigefügt.</p> <p>Die Flurstücke im Bereich der 110-kV-Leitung sind dinglich gesichert. Nach dem Dienstbarkeitswortlaut dürfen Baulichkeiten im Leitungsschutzstreifen nicht erstellt und Leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden.</p> <p>Bitte, den Leitungsschutzstreifen von einer Bebauung freizuhalten und im Textteil zum Bebauungsplan aufzunehmen, dass innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche (110-kV) eine Bebauung nicht und eine sonstige Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig</p> <p>Um die Standsicherheit der Masten nicht zu gefährden, dürfen in einem Radius von 10 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht vorgenommen werden.</p> <p>Hinweis, dass im Bereich der Freileitungen mit Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten werden muss. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.</p>	<p>In die Unterlagen des Bebauungsplanes wurden die textlichen Passagen zu dinglichen Sicherung aufgenommen. Die Hinweise wurden zusätzlich um die Ausführungen ergänzt.</p>

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>Bei Anpflanzungen im Bereich der Leitungsanlage ist zu beachten, dass Bäume und Sträucher stets einen Mindestabstand von 3 m von den Leiterseilen der Hochspannungsleitung haben müssen. Um später wiederkehrende Ausästungen bzw. die Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden, ist dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.</p> <p>Keine Bedenken oder Anregungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.</p> <p>Die DB und die Transnet BW sind ebenfalls am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Diese wurden ebenfalls beteiligt.</p>
Zentraler Juristischer Dienst- Immissionsschutzbehörde, 22. März 2016	
<p>Das Plangebiet ist mit Verkehrslärm und Luftschadstoffen vorbelastet. Es ist daher - auch für die bereits bebauten Bereiche des Bestands - aufzuzeigen, wie die festgesetzten Nutzungen mit den vorhandenen Belastungen vereinbar sind und ob Schutzmaßnahmen benötigt werden. Hierzu sollten die vorgesehenen schalltechnischen Untersuchungen Aufschluss geben.</p> <p>Ferner sind im Verfahren auch die Auswirkungen der Planung auf die umliegenden bestehenden Nutzungen zu betrachten und zu bewerten, z. B. der Zu- und Abfahrtverkehr und sonstige Effekte.</p>	<p>Laut der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan "Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich" (FIRU Gfl 2016) führt der planbedingte Zusatzverkehr auf den Straßenabschnitten in der Umgebung des Plangebiets zu geringfügigen Emissionspegelerhöhungen von bis zu 0,2 dB(A) am Tag und in der Nacht. Bei gleichen Schallausbreitungsbedingungen erhöhen sich die Verkehrslärmbeurteilungspegel an bestehenden Gebäuden entlang dieser Straßenabschnitte im Planfall gegenüber dem Nullfall um den gleichen Betrag wie die entsprechenden Emissionspegel der Straßenabschnitte. Planbedingte Verkehrslärmpegelerhöhungen von aufgerundet 3 dB(A) oder mehr können ausgeschlossen werden. Die planbedingten Pegelerhöhungen sind damit als nicht relevant im Sinne der 16. BImSchV zu beurteilen.</p>
Zentraler Juristischer Dienst- Naturschutzbehörde, 29. März 2016	
<p>Laut dem vorliegenden Umweltbericht (2.2.3 Schutzgut Tiere) befindet sich eine Potenzialabschätzung zu den Belangen des Artenschutz derzeit in Arbeit. Hierbei werden vorhandene Daten ausgewertet und eine Relevanzprüfung durchgeführt. Sollten</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten vorhanden sein, werden gegebenenfalls weitere erforderliche Untersuchungen durchgeführt und mögliche Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Diese Vorgehensweise hält das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Fachbereich Ökologie als Fachamt für ausreichend.</p> <p>Die im Kapitel 2.2.6 (Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild) des Umweltberichts beschriebene Einschätzung, dass das Landschaftsbild sowie das nördlich gelegene Landschaftsschutzgebiet "Elfmorgenbruch" durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird, teilt das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Fachbereich Ökologie. Die fachliche Einschätzung, dass das Schutzgebiet in seinem Bestand und seiner Funktion durch die Umsetzung der Planung nicht verändert oder beeinträchtigt wird, sollte im Umweltbericht jedoch noch kurz begründet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Umweltbericht wird diesbezüglich ergänzt.</p>
Zentraler Juristischer Dienst- Denkmalschutzbehörde, 21. März 2016	
<p>Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmale. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird in der Anlage B 4 zur Begründung des Bebauungsplans bereits hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2, 22. März 2016	
<p>Der o.g. Bebauungsplan umfasst einen Bereich, der nach § 34 BauGB zu beurteilen ist und in dem ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von etwa 18.650 m² vorzufinden ist. Die höhere Raumordnungsbehörde begrüßt grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich.</p> <p>Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist hier ein Ergänzungsstandort (PS 2.5.3 Z (5)) festgelegt; insoweit widerspricht die vorhandene Nutzung dem Integrationsgebot (PS 2.5.3 Z (4)). Ausnahmsweise sind jedoch bestandsorientierte Erweiterungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>zulässig, sofern diese dem Konzentrationsgebot, dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot nicht widersprechen (PS 2.5.3 Z (4) Satz 4).</p> <p>In Bezug auf diese Planung fanden Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt Karlsruhe, dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und der höheren Raumordnungsbehörde statt. Ziel war es einerseits, eine ungesteuerte weitere Expansion dieser raumordnungswidrigen Einzelhandelsnutzung zu verhindern, andererseits aber Spielräume für erforderliche Marktanpassungsmaßnahmen zu schaffen. Die Ergebnisse dieser Abstimmung wurden markt-gutachterlich positiv bewertet (GMA, 16.09.2015) und haben im Wesentlichen Eingang in diesen Bebauungsplan gefunden.</p> <p>Verbindliche einzelhandelsbezogene Ziele der Raumordnung stehen der Planung somit nicht entgegen. Es wird der Planung zugestimmt.</p> <p>Als höhere Baurechtsbehörde erachten sie die gewählte Festsetzungsmethode als geeignet, bitten jedoch darum, die redaktionellen Hinweise in der Stellungnahme des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein vom 18.03.2016 zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>
Industrie- und Handelskammer Karlsruhe, 30. März 2016	
<p>Nach eingehender Prüfung der Unterlagen ergeben sich keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf. Mit der künftigen planungsrechtlichen Ausgestaltung finden die Belange des Investors sowie des Betreibers des Durlach Centers in angemessener Weise Berücksichtigung. Diesbezüglich besteht mit dem zukünftigen Planungsrecht die Möglichkeit, sich wandelnden Wettbewerbsverhältnissen und sich verändernden Kundenanforderungen anzupassen. Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot wird davon ausgegangen, dass auch dieses erfüllt wird. Dies ist der beigefügten Be-</p>	<p>Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen führt das Vorhaben mit der Erweiterung der maximalen Bebauungsplan-Festsetzungen zu keiner Beeinträchtigung und somit zu einem Konflikt mit dem Beeinträchtigungsverbot (Auszug aus Kapitel 4.1 in der Begründung).</p>

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>gründung nicht zweifelsfrei zu entnehmen. Sollten sämtliche raumordnerischen Bewertungskriterien erfüllt sein, bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keinerlei Einwände gegen den vorliegenden Bebauungsplan.</p>	<p>Die bestandsorientierte Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes im Plangebiet führt zu keiner negativen Beeinträchtigung bzw. zu einem Konflikt mit dem raumordnerischen Bewertungskriterien.</p>
Bürgerverein Karlsruhe-Rintheim e.V., 29. März 2016	
<p>Ziel ist es, für den seit vielen Jahren bestehenden Standort eine Sicherung des Bestandes, aber auch eine geringfügige Erweiterung zu planen. In A4 der Begründung heißt es: Die neu entstehenden Fachmärkte werden auf einer bislang für Stellplätze benutzten Fläche umgesetzt.</p> <p>Der Bürgerverein stellt also fest, dass mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche eine Verringerung der Stellplätze einhergeht. Da eine Erweiterung der Verkaufsfläche aber mehr Stellplätze benötigt, ist eine Parkplatzerschließung innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans erforderlich, wie auch in A4 der Begründung angesprochen.</p> <p>Da der Bürgerverein bezweifelt, dass die erforderlichen Stellplätze als Ersatz für die wegfallenden und die wegen der Erweiterung der Verkaufsfläche zusätzlich benötigten Stellplätze nicht nur ebenerdig ausgewiesen werden können, muss der B-Plan die Erweiterung des bestehenden Parkhauses, ein zusätzliches Parkhaus oder eine Tiefgarage zulassen. Eine Externalisierung des Parkangebots ist nicht vorgesehen und kann nicht vorgesehen sein.</p>	<p>Wie unter 4.6.3 bereits aufgeführt: „Das Stellplatzangebot wird im Geltungsbereich bereits durch bestehende Anlagen bedient. Neben dem Parkhaus im Südwesten existieren westlich und östlich des Einkaufszentrums mehrere ebenerdige Stellplätze. Derzeit umfasst dies einen Bestand von insgesamt 1.329 Stellplätze. Durch die Erweiterung geht ein Teil dieser Parkplatzflächen im Osten verloren. Diese Reduzierung wird durch einen Ausbau im Nordosten, auf einer bereits versiegelten Fläche, ausgeglichen.</p> <p>Nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) sind, unter Berücksichtigung des öffentlichen Nahverkehrs, bis zu 920 Stellplätze für PKWs nachzuweisen. Trotz der bestandsorientierten Erweiterung werden weiterhin ausreichend Stellplätze nachgewiesen.“</p> <p>Ein zusätzliches Parkhaus oder eine Tiefgarage ist somit nicht notwendig.</p>
Stadt Ettlingen, 04. April 2016	
<p>Aus Sicht der Stadt Ettlingen bestehen erhebliche Bedenken gegenüber einer Flächenerweiterung des bestehenden Durlach Centers.</p> <p>1.) Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 regelt im Kapitel 2.5.4 die einzelne Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten über ausgewiesene Vorranggebiete (integrierte Lagen). Da das Plangebiet außer-</p>	<p>Mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan soll ein bisher nach § 34 BauGB zu beurteilender Bereich planungsrechtlich geordnet werden. Darüber hinaus ist die Ansiedlung von zwei zusätzlichen Fachmärkten geplant, wobei es sich beim planungsrechtlich zu sichernden Sportfachmarkt, um eine Umsetzung einer bislang im Plangebiet IKEA liegenden Fläche han-</p>

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>halb eines solchen Vorranggebietes liegt, wäre eine bestandsorientierte Erweiterung ausnahmsweise möglich, wenn die Erweiterung in ihrer Raumbedeutsamkeit verträglich ist. Im Gutachten der GMA wird auf Seite 24 ff. die bestandsorientierte Erweiterung mit 10 % der zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen definiert. Die geplanten Erweiterungsoptionen überschreiten aber diesen Prozentsatz deutlich. Rechnet man die Option Lebensmitteldiscounter, Flächenerweiterung Schuhe, Bekleidung und Deko/Geschenke/Haushaltswaren zusammen, ergibt sich eine Flächenerweiterung von 2.200 qm. Zu ergänzen ist diese Flächengröße um die 900 qm zentrenrelevante Sortimente durch die Erweiterung mit einem Sportfachmarkt. Daraus ergibt sich insgesamt eine Flächenerweiterung von 3.100 qm. Stellt man diese Flächenerweiterung dem heutigen Bestand an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gegenüber (16.450 qm nach Abzug der nicht zentrenrelevanten Sortimente wie Möbel, Bau-/Gartenbedarf und Autozubehör) so ergibt sich ein relativer Flächenzuwachs von knapp 20 % und damit das Doppelte des mit dem Regionalverband angeblich abgestimmten Erweiterungspotential. Das Gutachten geht deshalb von falschen Eingangswerten aus.</p> <p>Die Verlagerungsoption, die im Gutachten für den Sportfachmarkt mit dem Verkaufsflächenkontingent des Durlach Centers verrechnet wird, ist aus Sicht der Stadt Ettlingen weder inhaltlich logisch, noch planungsrechtlich zulässig. Die Beurteilung der Auswirkung eines Vorhabens muss sich an den Gegebenheiten des Status Quo orientieren und kann nicht zukünftige Planungen bereits antizipieren. Die Verlagerung des Sportfachmarktes ist deshalb voll umfänglich auf die Sortimentserweiterung anzurechnen, weil ja der geplante Bebauungsplan für das Durlach Center gerade nicht auch die Fläche am Weinweg (mit der</p>	<p>delt. Mit den vorgesehenen Festsetzungen zu den Sortimenten und Verkaufsflächen werden der Bestand gesichert und die überörtlichen Auswirkungen begrenzt. Die Funktionsfähigkeit der Innenstädte von Karlsruhe und der umliegenden Zentren sowie die Nahversorgung in den Nachbarkommunen werden auf dieser Basis gestärkt. In den umliegenden Kommunen werden Umsatzabflüsse unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze erwartet.</p> <p>In Ziffer 1 verweist die Stadt Ettlingen darauf, dass der Gutachter (GMA) die bestandsorientierte Erweiterung auf genau 10 % zentren- und nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche definiert hätte. Dabei wird übersehen, dass es sich dabei um eine gegriffene Größenordnung handelt, und dass vor der Prozentzahl „rund“ steht. Bezogen auf die bestandsorientierte Erweiterung können im Höchstfall 2.200 m² realisiert werden (unbeachtlich der Frage, ob auf diesen auch nicht zentrenrelevante Sortimente geführt werden), bezogen auf das Gesamtobjekt ergibt sich damit ein rechnerischer Wert für die geplante Erweiterung von 11,8 %. Des Weiteren führt die Stadt Ettlingen unter Ziffer 1 aus „das Gutachten geht deshalb von falschen Eingangswerten aus“. Der Gutachter hat in Abstimmung mit Vertretern des Durlach-Centers, des Regionalverbandes Mittlerer-Oberrhein, des Regierungspräsidiums Karlsruhe sowie der Stadt Karlsruhe, das der Analyse zugrundeliegende Prüfprogramm abgestimmt. Dieses wird im weiteren Verlauf der Untersuchung zugrunde gelegt, die folgenden Berechnungen werden von der Stadt Ettlingen nicht grundlegend in Zweifel gestellt (auf die unter Ziffer 3 von der Stadt Ettlingen eingeführten Hinweis zu einem notwendigen worst-case-Szenario wird im Folgenden noch eingegangen). Insofern ist die Behauptung, das Gutachten gehe von falschen Eingangswerten aus, zurückzuweisen.</p>

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>heutigen Lage des Sportfachmarktes) umfasst und deshalb dort keine andere planungsrechtliche Situation erzeugt. In einer worstcase- Szenario-Betrachtung ist es deshalb möglich, dass selbst bei einer Verlagerung des Sportfachmarktes dieser am alten Standort weiter betrieben oder mit einer Folgenutzung und ebenfalls zentrenrelevanten Sortimenten belegt würde. Solche strategischen Betrachtung über die Aufgabe eines generellen Einzelhandelskonzeptes sein. Darin müsste dann aber auch die geplante Ansiedlung IKEA mit einer Ansiedlung von rund 4.000 qm zentrenrelevanter Sortimente berücksichtigt werden. Das Vorhandensein eines solchen Einzelhandelskonzeptes, das diese Aspekte umfasst, unter Beteiligung der Nachbarkommunen erzeugt und vom Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschlossen wurde, ist uns nicht bekannt.</p> <p>2.) Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Einzelhandelskonzept betrachtet nur die Auswirkungen des direkten Vorhabens. Kumulative Auswirkungen mit anderen großflächigen Einzelhandelsvorhaben, wie beispielsweise IKEA, werden nicht betrachtet. Wie bereits unter 1. Erwähnt, wäre dies Aufgabe eines Einzelhandelskonzeptes, das genau dieses Zusammenspiel in den Blick nimmt und in den raumordnerischen Zusammenhang der zentralörtlichen Verflechtungsbereiche stellt. Die gutachterliche Stellungnahme geht zwar auf Seite 13 darauf ein, dass die Stadt Karlsruhe ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfolgt, bemerkt aber auch, dass das letzte Gutachten aus dem Jahre 2007 resultiert und damit die aktuellen Entwicklungen und insbesondere auch deren Auswirkungen auf die Nachbarkommunen berücksichtigen</p>	<p>Unter Ziffer 1 wird weiter ausgeführt: „in einer worst-case-Szenario-Betrachtung ist deshalb möglich, dass selbst bei einer Verlagerung des Sportfachmarktes dieser am alten Standort weiter betrieben oder mit einer Folgenutzung und ebenfalls zentrenrelevanten Sortimenten belegt würde.“ Diese Einschätzung verkennt, dass die Entwicklungsoption für den Standort Sportfachmarkt auf dem Gelände des Durlach-Centers deshalb notwendig wurde, weil dieser Standort (= der Ausgangsstandort) für die IKEA-Ansiedlung benötigt wird. Des Weiteren wird ausgeführt, „dass im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes auch die geplante Ansiedlung von rd. 4.000 m² berücksichtigt werden müsse und dass im Zuge der Erstellung eines solchen Einzelhandelskonzeptes die Nachbarkommunen beteiligt werden müssen.“ Hierzu ist anzumerken, dass die Stadt Karlsruhe die geplante Ansiedlung des IKEA-Standortes (im Übrigen einvernehmlich mit dem Regionalverband) überprüfen ließ und die der Bauleitplanung zugrundeliegende Auswirkungsanalyse auch der Stadt Ettlingen bekannt ist.</p> <p>Unter Ziffer 2 wird ausgeführt: „das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Einzelhandelskonzept betrachtet nur die Auswirkung des direkten Vorhabens. Kumulative Auswirkungen mit anderen großflächigen Einzelhandelsvorhaben, wie beispielsweise IKEA, werden nicht betrachtet.“ Die Formulierung „Einzelhandelskonzept“ ist hier eher unglücklich, konkret handelt es sich um eine Auswirkungsanalyse für das Vorhaben. Zum zweiten hat sich die Stadt Karlsruhe sowohl in ihrem Zentrenkonzept aus dem Jahr 2007, als auch im Jahr 2015 eingehend mit dem Gesamtstandort Durlacher Allee im Umfeld der Planung auseinandergesetzt, wesentliche Eckpunkte der Situation sind: der Gesamtstandort Durlacher Allee wird nach Ansiedlung von IKEA und unter Beachtung der geplanten Erwei-</p>

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>sichtigend dargestellt und durch den Gemeinderat der Stadt Karlsruhe abgewogen und beschlossen wurde. Nur ein solches, substantiell aufbereitetes und im Zuge eines regulären Verfahrens entwickeltes Einzelhandelskonzept könnte eine ersetzende Alternative für die fehlende Beurteilung von kumulativen Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsvorhabens darstellen.</p> <p>3.) Bei der Bewertung der Marktanteil- und Umsatzerwartungen des Vorhabens sind im Sinne eines Worstcase-Szenario stets die maximalen Werte z.B. hinsichtlich der Flächenproduktivität anzusetzen, weil ja nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich auch Unternehmen mit branchenbezogenen, maximalen absatzwirtschaftlichen Kennwerten (z.B. ALDI) ansiedeln. Die auf Seite 42 ff. dargestellten Flächenproduktivitätswerte sind deshalb an die maximalen Werte der jeweiligen Branchenführer anzupassen und nach oben zu korrigieren. Dadurch ergeben sich zwangsläufig andere Umsatzverteilungen als im Zuge des Gutachtens schließlich dargestellt.</p>	<p>terung am Durlach-Center maximal 105.000 m² aufweisen. Der Gesamtanteil an der Verkaufsfläche im Gesamtstandortbereich liegt bei knapp 20 %, angesichts der bestehenden und genehmigten Verkaufsfläche in Höhe von etwa 102.000 m² wird die Dimension des geplanten Erweiterungsvorhabens nochmals eingeordnet. Der Standort ist aktuell bereits der bestimmte dezentrale Standort in Karlsruhe, er ist aufgrund seiner Lage, der Sichtbarkeit und der Verkehrsanbindung (MIV, ÖPNV) für Handelsnutzungen gut geeignet. Insofern ist der unter Ziffer 2 geäußerte Hinweis, die Stadt Karlsruhe habe sich nicht eingehend mit der Gesamtentwicklung des Standortbereichs auseinandergesetzt, nicht richtig.</p> <p>Unter Ziffer 3 wird für die Bewertung der Marktanteile und der Umsatzerwartung des Vorhabens eine worst-case-Betrachtung gefordert und darauf hingewiesen, dass die stets maximalen Werte an sich hinsichtlich der Flächenproduktivität anzusetzen seien, weil ja nicht ausgeschlossen werden könne, dass sich auch Unternehmen mit branchenbezogenen maximalen absatzwirtschaftlichen Kennwerten (z. B. ALDI ansiedeln). Der Rückgriff auf den einfachen Dreisatz der Flächenproduktivitätswerte suggeriert zumindest, dass die Flächenleistung unabhängig von den Marktbedingungen erzielt werden kann. Es handelt sich, dieser Hinweis sei erlaubt, bei den Flächenproduktivitätswerten nicht um eine unabhängige, sondern um eine abhängige Variable. Hierzu ist anzumerken, dass die GMA die voraussichtlichen Umsatzerwartungen aus den Marktanteilen abgeleitet hat und hier bereits eine maximale Attraktivität unterstellt hat. Aus den berechneten Umsatzwerten wurde unter Beachtung der vorgesehenen Verkaufsflächen die sog. Flächenleistung ermittelt. Auf das Ansetzen höherer Marktanteile hat die GMA v.a. deshalb verzichtet, weil alle branchenbezo-</p>

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>4.) Da die Auswirkungen des geplanten Vorhabens sowohl hinsichtlich der Flächengröße, als auch hinsichtlich der Flächenwerte (Flächenproduktivität) als „Eingangswerte“ falsch eingestellt wurden, sind auch die Auswirkungen neu zu bewerten. Bei der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsgebiete, die auch die Stadt Ettlingen betreffen, sind insbesondere auch „Vorschädigungen“ mit in die Betrachtung einzustellen, wenn dieser zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag hinsichtlich einzelner Branchen bereits heute nicht mehr substantiell wahrnehmen kann, wie dies z.B. in Ettlingen für das Sortiment Elektrowaren der Fall ist. Hierzu wird auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 11.10.2007 verwiesen.</p> <p>Abschließend stellt sich die Frage, ob nicht vielmehr das gesamte Einkaufszentrum „Durlacher Center“ in Gänze hinsichtlich seiner Auswirkungen betrachtet werden müsste, weil der bestehende Gebäudekomplex und die damit verbundene Nutzung bis heute auf keiner planungsrechtlichen Grundlage fußen und somit die Auswirkungen nie einer Abwägung unterzogen wurden. Anders als historische Innenstädte kann man hier nur bedingt von einer gewachsenen Situation sprechen, weil mit der Entstehung des Vorhabens in den 60er Jah-</p>	<p>genen Marktführer im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens ansässig sind. Nach Einschätzung des Gutachters ist es zwar nicht ausgeschlossen, dass etwa die Firma ALDI sich am Planstandort ansiedeln könnte, in gleichem Zuge würde jedoch der im Umfeld befindliche Bestandsstandort geschlossen. Selbst bei einem weiteren Betrieb beider Märkte würden sich diese gegenseitig erheblich beeinträchtigen, da sie im gleichen Gesamtmarkt tätig wären. Der Hinweis, es seien andere Umsatzumverteilungen als im Gutachten genannt einzustellen, muss schließlich zurückgewiesen werden.</p> <p>Ziffer 4: Für die Bewertung des Vorhabens wird neben den Eingangswerten auch die Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der betroffenen zentralen Versorgungsgebiete, die auch die Stadt Ettlingen betreffen, im Sinne von Vorschädigungen gefordert. Dabei wird explizit auf das Sortiment Elektrowaren verwiesen und ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 11.10.2007 zitiert. Unabhängig dessen, ob der zentrale Versorgungsbereich von Ettlingen seiner Versorgungsbedeutung im Elektrowarenbereich noch gerecht wird, sei zunächst darauf verwiesen, dass durch das Vorhaben keine zusätzlichen Elektrowaren geführt werden sollen. Insofern ist die hier ins Feld geführte Vorschädigung im Bereich der Elektrowaren für die Abwägung aus unserer Sicht unerheblich.</p> <p>Die abschließend gestellte Frage, ob nicht vielmehr das gesamte Einkaufszentrum Durlach Center in Gänze hinsichtlich seiner Auswirkung betrachtet werden müsste, ist berechtigt. Hierzu ist anzuführen, dass die Bestandsflächen, deren Wirkungen bereits am Markt abgearbeitet sind, nicht nochmals neu in die Umsatzumverteilung eingestellt werden können. Richtig ist zweitens der Hinweis, dass die planungsrechtlichen Grundlagen für die Beurteilung unsicher sind. Genau aus diesem Grunde unter-</p>

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>ren die bauplanungsrechtlichen Regelungen (BauNVO) schon vorhanden waren. Auch wenn die erste Filiale des ehemaligen Wertkaufcenter bereits 1958 an der Durlacher Allee errichtet wurde, betrug die Verkaufsfläche damals etwa 3.500 qm. Die Flächenerweiterungen bis auf den heutigen Bestand von 18.650 qm wurden nie planungsrechtlich abgedeckt.</p> <p>Bei der jetzt verfolgten Bauleitplanung sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die es erfordern, dass der Standort strukturell zwingend mit einer höheren Nutzfläche belegt werden müsste. Hier dürften vielmehr renditeorientierte Interessen des Vorhabenträgers im Vordergrund stehen. Da das Vorhaben in seinen Erweiterungsdimensionen und in seiner Lage nicht der Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs entspricht, fehlt es insgesamt an der entsprechenden Begründung nach § 1 BauGB für das Bebauungsverfahren.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen steht die Stadt Ettlingen dem geplanten Vorhaben ablehnend gegenüber.</p>	<p>nimmt die Stadt Karlsruhe die Anstrengungen mit dem „neuen“ Bebauungsplan. Für den heutigen Bestand von 18.650 m² liegen Einzelhandelsgenehmigungen vor, eine auf diesen Bestand fixierte Bauleitplanung würde der Investor mit Sicherheit nicht zustimmen. Insofern verfolgt die Bauleitplanung durchaus städtebauliche Gründe.</p>
Transnet BW, 14. April 2016	
<p>Das Planungsgebiet Einzelhandel nördlich (Durlacher Allee, westlich A5) wird von unserer o.g. Höchstspannungsleitung zwischen den Masten 7-9 gekreuzt. Der Schutzstreifen beträgt 16,50 m links und rechts der Leitungsachse.</p> <p>Zunächst bitten wir Sie die Leitung einschließlich des Schutzstreifens nach Ziffer 8 und 15.5 der PlanZV 90 als Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) dazustellen. Auf dem Schutzstreifen ist sowohl im Plan- als auch im Textteil das Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) festzusetzen.</p> <p>Auch muss im Textteil zum Bebauungsplan auf die nur bedingte Bebaubarkeit hinge-</p>	<p>Der Schutzstreifen für die 220-kV-Leitung wird in die Planzeichnung aufgenommen, ein Leitungsrechts wird wie beschrieben eingetragen. Die geforderten Hinweise zur Bebauung werden ergänzt.</p>

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>wiesen werden. Innerhalb des Schutzstreifens, der im Allgemeinen mit einem Leitungsrecht versehen ist, ist eine Bebauung und eine Nutzung nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit der TransnetBW zulässig.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass im westlichen Sondergebiet (SO2) im Bereich des Schutzstreifens der o.g. Höchstspannungsleitung keine baulichen Veränderungen stattfinden sondern nur Modernisierungen im Erscheinungsbild durchgeführt wird. Demnach kommt es zu keiner Veränderung der elektrischen Sicherheitsabstände zu der Höchstleitung.</p> <p>Von dem östlichen Teil geplanten Anbaus zwei neuer Fachmärkte sind wir nicht betroffen.</p> <p>Sollten zum späteren Zeitpunkt im Bereich des Schutzstreifens der o.g. Höchstspannungsleitungen irgendwelche Werbetafeln oder sonstige bauliche Veränderungen durchgeführt werden bitten wir Sie uns zu beteiligen.</p> <p>Des Weiteren bitten wir Sie wegen den Sicherheitsvorschriften dennoch folgendes zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Sämtliche metallische Bauteile wie Geländer, Metalleitern, Metallzäune o.ä. müssen ausreichend geerdet sein, um eine elektrostatische Aufladung im Bereich der Höchstspannungsleitungen zu vermeiden.2. Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der TransnetBW zulässig.3. Da das Bauvorhaben teilweise direkt unter den stromführenden Leiterseilen ausgeführt wird, ist während des Baus darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 5 m von den Leiterseilen eingehalten	<p>Die Ausführungen des Trägers entsprechen den Zielen des Bebauungsplanes.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Träger wird im Falle von baulichen Veränderungen im Bereich der Werbeanlagen erneut beteiligt.</p> <p>Die Hinweise werden um die Ausführungen des Trägers ergänzt.</p>

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
wird.	
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), 15. April 2016	
<p>Zu den vorgelegten Unterlagen nehmendie Naturschutzverbände BUND, LNV und NABU wie folgt Stellung:</p> <p>Nach derzeitigem Planungsstand insbesondere aufgrund des Umweltberichtes (Vor-entwurf) ist nicht erkennbar, dass wesentliche Belange des Natur- und Umweltschutzes berührt sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Plangebiet umfasst eine bereits bebaute Fläche. Es sind lediglich Zubauten auf bereits überplanten und versiegelten Flächen (Parkflächen) betroffen. 2. Der derzeitige Grünbestand an den Rändern der durch den Bebauungsplan begrenzten Flächen ist nicht betroffen (keine Änderung ersichtlich). Es handelt sich vom ökologischen Standpunkt aus um minderwertige Vegetation. 3. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nach derzeitigem Anschein nicht vorhanden bzw. werden nicht beeinträchtigt. 4. Das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen mit seinen Auswirkungen auf zusätzliche Emissionen/ Immissionen/ Lärm wird auf den bestehenden Zu- und Abfahrten stattfinden. Im Rahmen des Gesamtaufkommens erscheint es unerheblich. <p>Im Übrigen ist auf den zu erwartenden ergänzenden Umweltbericht zu verweisen um dessen Übersendung – insbesondere auch inkl. möglicher Gutachten zum Artenschutz – wir bitten.</p>	<p>Der Auffassung der Stellungnahme wird gefolgt. Der Träger wird im weiteren Verfahren beteiligt, dadurch wird ein Zugang zu den vorliegenden Untersuchungen ermöglicht.</p>
Deutsche Bahn AG, 21. April 2016	
<p>Die DB AG stimmt dem oben genannten Bebauungsplan grundsätzlich zu, wenn sämtliche in der Anlage enthaltenen Bedingungen der DB Energie GmbH eingehal-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>ten werden Grundstücke der DB AG sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>In der weiteren Planung ist zu berücksichtigen, dass die Zuwegungen für das Notfallmanagement der DB Netz AG jederzeit freigehalten werden.</p> <p>Die DB Netz AG, Eigentümerin und Betreiberin der benachbarten Bahnstrecke, weist darauf hin, dass sich die aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der DB Netz AG ergebenden Immissionen entschädigungslos zu dulden sind. Dazu gehören Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen und ggf. Beeinflussung durch elektromagnetische Felder. Im Falle der Einrichtung von Schutzmaßnahmen gegen diese Immissionen sind die entstehenden Kosten durch die Betroffenen zu tragen.</p> <p>Die DB Netz AG wird sich in keiner Form monetär an Schutzmaßnahmen gegen Immissionen, die sich aus dem Bahnbetrieb ergeben, beteiligen.</p> <p>Hinweis: Es wird davon ausgegangen, dass die DB AG als Angrenzer im Rahmen der folgenden Bauantragsverfahren ebenfalls benachrichtigt wird.</p> <p><u>Schreiben „I.ET.S-SW 3 RS“:</u></p> <p>Das geplante Baugebiet liegt im Bereich der planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitung (110-kV- Bahnstromleitung BL 439 Karlsruhe-Abzw. Wiesental). Die Leitung verfügt über einen Schutzstreifenbereich von 60 Meter (je 30 m beiderseits der Trassenachse).</p> <p>Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.</p> <p>In den Bebauungsplan als Festsetzungen zu übernehmen:</p> <p>1.) Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei der DB zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Oberkante der Bauwerke sind da-</p>	<p>Die Hinweise werden diesbezüglich ergänzt, die Forderung steht der Planung nicht entgegen.</p> <p>Die Hinweise werden diesbezüglich ergänzt, die Forderung steht der Planung nicht entgegen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Träger wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Das Leitungsrecht für die planfestgestellt 110-kV-Bahnstromleitung wird entsprechend in die Textfestsetzung aufgenommen. Die Hinweise werden um das Schreiben „I.ET.S-SW 3 RS“ sowie das Merkblatt der DB Energie GmbH an DB Immobilien ergänzt. Der Träger wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>rin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand der Bauwerke zur Leitungsachse ist anzugeben.</p> <p>2.) Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 10 m von der Fundamentkante aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.</p> <p>3.) Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgesehen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.</p> <p>4.) Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.</p> <p>5.) Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.</p> <p>6.) Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gem. Merkblatt - Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen - einzuhalten.</p> <p>7.) Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Berechnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.</p> <p>8.) Sofern die über das Planungsgebiet führende 110-kV-Bahnstromleitung nicht den Anforderungen nach DIN VDE 0210 hinsichtlich erhöhter Sicherheit entspricht, wie es z.B. bei Leitungsführung über Gebäuden und Straßen gefordert wird (Doppel-Isolatorenketten), sind entsprechend dem Veranlasserprinzip die Kosten für die Anpassung vom Planungsträger zu übernehmen.</p>	

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>9.) Im Übrigen wird auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und «magnetische – Felder verwiesen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26.BImSchV - vom 16.Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.</p> <p>10.) Hinweis zu den Messungen der elektrischen Felder, dass die 110-kV-Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ - 26. BImSchV vom 16.Dez.1996, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300, µT für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht.</p> <p>11.) Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken, sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereiches befinden.</p> <p>12.) Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.</p> <p>13.) Bitte, dies bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen Anregung, im Erläuterungsbericht unter „Nutzungskonflikte“ den gekennzeichneten Text mit aufzu-</p>	

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>nehmen.</p> <p>Bitte zu beachten, dass bei dem Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und eine Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte und Abstände zur Trassenachse beinhalten.</p> <p>Bei Änderungen der Aufteilung und Nummerierung von Flurstücken sind die eingetragenen Leitungsrechte der DB Energie zu übernehmen bzw. wenn nicht vorhanden neu zu bestellen.</p>	
Stadtwerke Karlsruhe, 21. April 2016	
<p>Zu den Versorgungssystemen sind bei allen Maßnahmen sicherheitsrelevante lichte Mindestabstände einzuhalten. Eine tabellarische Übersicht wird mitgeliefert..</p> <p><u>Stromversorgung (Bearbeiter Herr Sitter, Tel. 0721 599-3817)</u></p> <p>Wir stimmen der geplanten Maßnahme unter Einhaltung der folgenden Auflagen zu.</p> <p>Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen verschiedene 20-kV- und 110-kV-Kabelsysteme die durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen sind. Teile der Baugrenze kollidieren mit einem bestehenden 110-kV-Kabelsystem. Dieses darf keinesfalls überbaut werden.</p> <p>110- und 20-kV-Kabel dürfen weder freigelegt, noch über- bzw. unterpresst werden.</p> <p><u>Gas- und Wasserversorgung</u></p> <p>Der geplanten Maßnahme wird ohne weitere Auflagen zugestimmt.</p> <p><u>Öffentliche Straßenbeleuchtung</u></p> <p>Der geplanten Maßnahme wird ohne wei-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die bestehenden Hochspannungsleitungen werden berücksichtigt. In Abstimmung mit den Trägern wurden Leitungsrechte und Hinweise aufgenommen. An der bestehenden baulichen Situation im Westen des Einkaufsstandortes finden keine grundsätzlichen Veränderungen statt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>tere Auflagen zugestimmt.</p> <p>In diesem Gebiet befinden sich keine Einrichtungen der öffentlichen Straßenbeleuchtung.</p> <p><u>Kommunikations- und Informationstechnik</u></p> <p>Der geplanten Maßnahme wird unter folgenden Auflagen zugestimmt:</p> <p>Im nördlichen sowie westlichen Randbereich des Bebauungsplans befinden sich Trassen mit Kommunikationskabel. Diese Trassen sind zu schützen und dürfen nicht beschädigt werden. Beschädigungen sind unverzüglich zu melden. Ein Überbauen der Trassen ist nicht erlaubt.</p> <p>Sollte eine Verlegung notwendig sein, wird um rechtzeitige Kontaktaufnahme gebeten.</p> <p><u>Fernwärmeversorgung</u></p> <p>Der geplanten Maßnahme wird ohne weitere Auflagen zugestimmt.</p> <p>Auf dem Gelände wird eine Leitung der Fernwärme verlegt. Diese steht räumlich nicht im Konflikt mit der Baumaßnahme. Bauzeitlich wurde die Maßnahme abgestimmt, so dass davon ausgehen, dass keine Konflikte gegeben sind.</p> <p><u>Trinkwasserversorgung</u></p> <p>Die geplanten Vorhaben befinden sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIB unseres Wasserwerks Hardtwald in Karlsruhe. Die Schutzgebietsverordnung in der jeweils aktuellen Fassung muss im Hinblick auf die Nutzung und Behandlung von Flächen im Wasserschutzgebiet beachtet werden. Im Bebauungsplan ist darauf hinzuweisen.</p> <p>In der Schutzzone IIIB ist das Versickern von Abwasser verboten. Ausgenommen sind das schadlose Versickern des Niederschlagswassers das breitflächige Versickern des auf Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über belebte Bodenschichten. Sofern ein schadloses Versickern</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Wasserschutzzone wurde bereits nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen und wird im weiteren Verfahren berücksichtigt, die Anmerkungen wurden darüber hinaus ergänzend in die Hinweise aufgenommen.</p>

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>der Niederschlagswässer gegeben und keine Verunreinigung oder nachteilige Veränderung des Grundwassers zu besorgen ist, bestehen seitens des GB-TT keine grundsätzlichen Einwände gegen den Bebauungsplan</p> <p>Im Rahmen der Eigenkontrolle sollte, bei merklicher Reduzierung des Sickervermögens, durch geeignete Maßnahmen die erforderliche Sickerleistung wieder hergestellt werden.</p> <p>Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ist im Einzugsbereich der Versickerungsanlagen auszuschließen. Metalldächer (Kupfer, Zink, Blei) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sind deshalb nicht zulässig.</p> <p>Bei der Umlagerung des Bodenmaterials aus dem Bereich der Versickerungsanlagen kann wegen der Schadstoffkontamination eine freie Verwendung eingeschränkt sein.</p>	
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 1, 9. Mai 2016	
<p>Ergänzend zur Stellungnahme des Referats 45 - Straßenbetrieb und Verkehrstechnik - wird straßenverkehrsrechtlich Stellung genommen:</p> <p>Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind in einer Entfernung bis zu 40 Metern vom Fahrbahnrand einer Bundesautobahn jegliche bauliche Anlagen, also auch Werbeanlagen, verboten (Anbauverbotszone).</p> <p>Jenseits der oben genannten Anbauverbotszone (mehr als 40 Meter von der Bundesautobahn entfernt) können nach § 9 Abs. 2, 3, 6 FStrG Bauvorhaben bzw. Werbeanlagen nur dann genehmigt werden, wenn sie nicht zu Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen. Zudem verbietet § 33 StVO innerörtliche Werbung, wenn diese den außerörtlichen Verkehr stört. Hierzu reicht es bereits aus, wenn Verkehrsteilnehmer abgelenkt oder belästigt werden können. In</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Bauverbotszone der BAB A5 wurde in die Planzeichnung aufgenommen und wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt ein entsprechender Hinweis für das Baugenehmigungsverfahren wurde in die Planunterlagen aufgenommen.</p>

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>beiden Fällen ist eine abstrakte Gefährdung bereits, ausreichend dafür, dass eine Werbeanlage abzulehnen ist.</p> <p>Insbesondere sollte neben der o.g. Anbauverbotszone darauf hingewiesen werden, dass sämtliche von der Bundesautobahn aus sichtbaren Werbeanlagen nicht nur dem Referat 45 des Regierungspräsidiums Karlsruhe aus Anbaurechtsgründen, sondern auch aus Verkehrssicherheitsgründen dem Regierungspräsidium Karlsruhe - Ref. 16 als Höhere Straßenverkehrsbehörde - zur Genehmigung vorzulegen sind. Bitte daher, in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechende Hinweise aufzunehmen.</p> <p>Verweis auf bzgl. der bereits vorhandenen Werbeeinrichtungen im direkten Sichtbereich der Bundesautobahn ausdrücklich auf die Stellungnahme der Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 11.03.2016 und Bitte, deren Beseitigung zu veranlassen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>