

# **Bebauungsplan „Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A5“, Karlsruhe – Rintheim**

**beigefügt:**

## **Begründung und Hinweise**

**- Entwurf –**

Fassung vom 31.05.2016  
FIRU mbH

## Inhaltsverzeichnis:

|         |  |    |
|---------|--|----|
| A.      | Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) .....              | 4  |
| 1.      | Aufgabe und Notwendigkeit .....                                      | 4  |
| 2.      | Übergeordnete Planung .....  | 4  |
| 2.1     | Regionalplan .....   | 4  |
| 2.2     | Vorbereitende Bauleitplanung .....                                   | 4  |
| 2.3     | Verbindliche Bauleitplanung .....                                    | 5  |
| 3.      | Bestandsaufnahme.....  | 5  |
| 3.1     | Räumlicher Geltungsbereich .....                                     | 5  |
| 3.2     | Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz ..... | 6  |
| 3.3     | Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung .....                  | 6  |
| 3.4     | Eigentumsverhältnisse .....  | 6  |
| 3.5     | Belastungen .....  | 7  |
| 4.      | Planungskonzept.....   | 8  |
| 4.1     | Einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse .....                       | 9  |
| 4.2     | Art der baulichen Nutzung .....                                      | 10 |
| 4.3     | Maß der baulichen Nutzung.....                                       | 12 |
| 4.4     | Bauweise, überbaubare Flächen .....                                  | 12 |
| 4.5     | Nebenanlagen.....  | 12 |
| 4.6     | Erschließung .....   | 12 |
| 4.6.1   | ÖPNV.....  | 12 |
| 4.6.2   | Motorisierter Individualverkehr .....                                | 13 |
| 4.6.3   | Ruhender Verkehr .....   | 13 |
| 4.6.4   | Ver- und Entsorgung.....   | 14 |
| 4.7     | Gestaltung.....  | 14 |
| 4.8     | Grünordnung / Artenschutz/ Ausgleichsmaßnahmen .....                 | 15 |
| 4.8.1   | Grünplanung und Pflanzung .....                                      | 15 |
| 4.8.2   | Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter .....                         | 15 |
| 4.8.3   | Artenschutz .....  | 15 |
| 4.8.4   | Kompensationsmaßnahmen .....   | 16 |
| 4.8.5   | Maßnahmen zum Klimaschutz .....                                      | 16 |
| 4.9     | Weitere umweltbezogene Aspekte .....                                 | 17 |
| 4.9.1   | Schall.....  | 17 |
| 4.9.2   | Altlasten .....  | 18 |
| 4.10    | Umweltbericht .....  | 19 |
| 5.      | Sozialverträglichkeit .....  | 19 |
| 6.      | Flächenbilanz .....  | 19 |
| 7.      | Bodenordnung.....  | 19 |
| 8.      | Kosten .....   | 19 |
| 9.      | Gutachten .....  | 20 |
| Anlagen | .....  | 21 |
| 1.      | Umweltbericht .....  | 21 |
| 2.      | Beiplan zur Begründung: Fahrradstellplatzanlagen .....               | 21 |

|     |  |    |
|-----|--|----|
| B.  | Hinweise .....                           | 22 |
| 1.  | Versorgung und Entsorgung .....          | 22 |
| 2.  | Entwässerung .....                       | 22 |
| 3.  | Niederschlagswasser .....                | 22 |
| 4.  | Archäologische Funde, Kleindenkmale..... | 23 |
| 5.  | Baumschutz .....                         | 24 |
| 6.  | Altlasten .....                          | 24 |
| 7.  | Erdaushub / Auffüllungen .....           | 24 |
| 8.  | Barrierefreies Bauen .....               | 24 |
| 9.  | Erneuerbare Energien.....                | 24 |
| 10. | Leitungen und Kabel .....                | 24 |

## **A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1. Aufgabe und Notwendigkeit**

Zwischen dem östlichen Rand des Stadtzentrums Karlsruhe und dem Stadtteilzentrum Durlach besteht u.a. ein Einzelhandelschwerpunkt. Der Standort verfügt durch die Durlacher Allee (B 10) sowie die unmittelbare Nähe zur Autobahn A5 über eine sehr gut ausgebaute Verkehrsanbindung. Neben dem motorisierten Individualverkehr trifft dies auch auf den öffentlichen Personennahverkehr zu. Das Umfeld ist geprägt durch zahlreiche Einzelhandelsnutzungen, hierzu gehören u.a. ein Möbelhaus oder ein Baumarkt. Im Rahmen einer im Jahre 2013 durchgeführten „Planungswerkstatt Durlacher Allee“ wurden diese städtebaulich bedeutsamen Flächen intensiv thematisiert.

Mit dem Durlach Center zwischen der Autobahn A5, der Durlacher Allee sowie der Elfmorgenbruchstraße existiert eine Agglomeration unterschiedlicher Einzelhandelsnutzungen. Für diesen, seit mehreren Jahren bestehenden Standort ist eine Sicherung des Bestandes sowie eine geringfügige Erweiterung geplant. Im Durlach Center sind derzeit auf einer Verkaufsfläche von ca. 18.650 m<sup>2</sup> 25 Geschäfte untergebracht. Hinzu kommen umfangreiche Service- und Dienstleistungsanbieter wie Apotheke, Friseur und Optiker. Westlich wie östlich des Durlach Center existieren über 1.300 kostenfreie Stellplätze für die Kunden. Des Weiteren befinden sich auf dem Gelände eine Tankstelle, eine Waschstraße (östlich) und ein Parkhaus (westlich).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A5“ erfolgt neben der Standortoptimierung inklusive Erweiterung, auch eine Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Für das Plangebiet besteht derzeit noch kein Bebauungsplan, die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 des Baugesetzbuchs (Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile), weswegen aufgrund der Erweiterung die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

### **2. Übergeordnete Planung**

#### **2.1 Regionalplan**

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein wurde durch die öffentliche Bekanntmachung zum 22.12.2015 zum neunten Mal geändert. In nördlicher Nachbarschaft befindet sich ein regionaler Grünzug, im Osten verläuft eine sog. großräumige Straßenverkehrsverbindung (Autobahn A5) sowie südlich eine Eisenbahnnebenstrecke. Überschneidungen bestehen im Westen des Plangebietes mit Hochspannungsfreileitungen. Gemäß derzeitiger Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein liegt das Plangebiet im Ergänzungsstandort.

#### **2.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

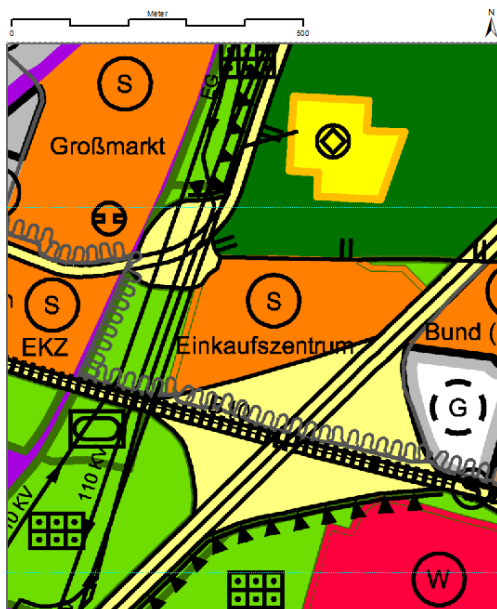
Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahre 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A5“ mehrheitlich als Son-

derbaufläche für ein Einkaufszentrum dargestellt. Ein westlicher Teilbereich des Bebauungsplanes wird als Grünfläche abgebildet, über der wiederum mehrere Fernleitungen verlaufen. In diesem Teilbereich sind Kundenstellplätze und weitere Erschließungsanlagen des Durlach Centers untergebracht.

Die Erweiterung des Einzelhandelsstandorts ist für den als Sonderbaufläche gekennzeichnet Teilbereich vorgesehen. Der westliche Teilbereich, aktuell Grünfläche, wird im parallelen Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans, wie der übrige Geltungsbereich, in Sonderbaufläche Einkaufszentrum geändert.

Der Flächennutzungsplan wird für den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes im Parallelverfahren geändert. Der Bereich der bisherigen Grünflächen soll ebenfalls als Sonderbaufläche Einkaufszentrum dargestellt werden.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt:



Sonderbaufläche, Einkaufszentrum  
und Grünfläche (Parkplatzfläche)



Sonderbaufläche, Einkaufszentrum mit  
nichtzentrenrelevanten und zentrenrelevanten  
Sortimenten maximale Verkaufsfläche:  
23.000 m<sup>2</sup>

## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im Plangebiet gilt bislang kein Bebauungsplan.

## 3. Bestandsaufnahme

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 10 ha große Planungsgebiet liegt im Süden des Karlsruher Stadtteils Rintheim. Es umfasst die Flurstücke:

- komplett innerhalb des Geltungsbereichs: 49157/28, 49157/27, 55485
- teilweise innerhalb des Geltungsbereichs: 49157/22

Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

### **3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz**

Das Plangebiet befindet sich in dem Wasserschutzgebiet „Wasserwerk Hardtwald (WSG-Nr. 212010)“ in der Schutzzone IIIB. Hieraus ergeben sich verschiedene Nutzungseinschränkungen.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan beinhaltet eine detaillierte Bestandserfassung und -bewertung der Gegebenheiten. Integriert ist die Abhandlung der Belange des Artenschutzes.

### **3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A5“ umfasst das bestehende Einkaufszentrum Durlach Center.

Der Standort selbst umfasst den Gebäudekomplex des Einkaufszentrums mit einer Nutzfläche von ca. 26.000 m<sup>2</sup> sowie weitere untergeordnete bauliche Anlagen. Hierzu gehören im östlichen Teilbereich eine Tankstelle inklusive Waschanlage und einem Autoscheibenreparaturservice, sowie westlich ein Parkhaus, als auch gastronomisch genutzte Nebenanlagen.

In direkter Nachbarschaft verläuft im Osten die Autobahn A5 mit der Anschlussstelle Karlsruhe-Durlach, im Süden die Bundesstraße B10 / Durlacher Allee und nordwestlich die Elfmorgenbruchstraße. Über das angesprochene Straßennetz ist der Standort optimal an den überörtlichen wie örtlichen Verkehr angebunden. In fußläufiger Erreichbarkeit befinden sich entlang der Durlacher Allee mehrere Straßenbahnhaltestellen über die das Stadtzentrum Karlsruhe sowie das Umland erreicht werden können.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes untergliedert sich in zwei Bereiche unterschiedlichen Eigentums (Abbildung 1). Der Gebäudekomplex des Einkaufszentrums sowie die Stellplatzbereich im Osten befinden sich auf Flächen im Eigentum des privaten Investors. Die westlichen Stellplätze, das Parkhaus sowie die Anbindung an das örtliche Straßennetz werden durch den Betreiber des Centers bei der Stadt Karlsruhe angemietet. Das bestehende Parkhaus im Südwesten wurde auf einem städtischen Grundstück errichtet, welches mit einem Erbbaurecht belastet ist (Eintrag im Grundbuch einer buchlich gesicherten Belastung).

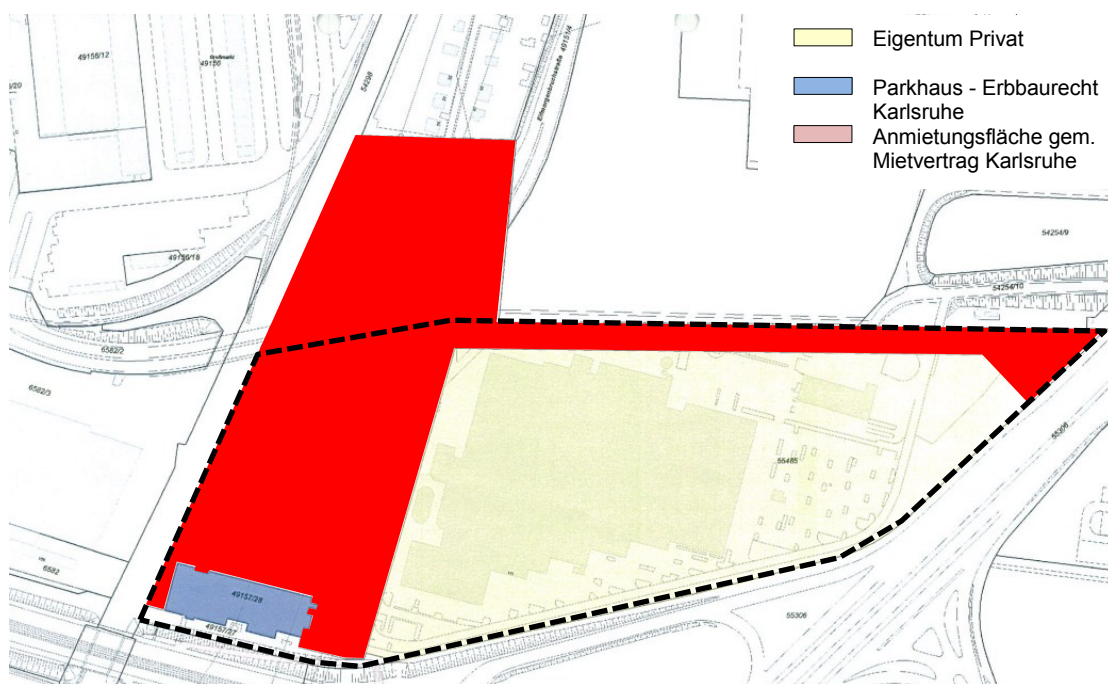


Abbildung 1: Eigentumsverhältnisse im Plangebiet (Geltungsbereich schwarz gestrichelt)

### 3.5 Belastungen

Für den Geltungsbereich kann im Hinblick auf die Thematik des Bodenschutz und der Altlasten zwischen drei Teilgebieten differenziert werden.

Für das im Plangebiet liegende Flurstück 55485 konnten im Rahmen einer historischen Untersuchung keine Hinweise für Altablagerungen festgestellt werden. Für eine Altlastenverdachtsfläche liegen für diesen Bereich keine Hinweise vor.

Dagegen ist der Teilbereich der Tankstelle inklusive des Autocenters im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Hierzu wurden bei Umbaumaßnahmen und dem Betreiberwechsel verschiedene Untersuchungen über mehrere Jahre (1996-2011) angefertigt, bei denen Belastungen des Bodens, der Bodenluft sowie des Grundwassers festgestellt worden sind. In einer Gesamtbewertung des Mikrostandorts wurde ein weiterer Untersuchungs- und Überwachungsbedarf als nicht zielführend bewertet und die Gefahrenlage des Grundwassers als hinnehmbar eingestuft. Anfallendes Aushubmaterial aus dem Umfeld bzw. dem Bereich der Tankstelle ist abfallrechtlich zu untersuchen (siehe Kap. 4.9.2).

Im bestehenden Einkaufszentrum wurde in der Ladenzeile zum westlichen Parkplatz in der Vergangenheit eine chemische Reinigung betrieben. Der Bereich fungiert derzeit als Annahmestelle. Eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers kann aufgrund der Verwendung von chlorigen Lösemitteln nicht ausgeschlossen werden. Die Untersuchungen ersetzen jedoch keine flächige Untersuchung vor Baubeginn.

Die umweltrelevanten Belange werden in einem Umweltbericht zusammengefasst. Auf den Bericht als separate Anlage zur Begründung wird verwiesen.

Durch die Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums erfolgt keine negative Beeinträchtigung des nächtlichen Kaltluftaushaltes, wodurch stadtklimatische Verschlechterung der Situation ausgeschlossen werden kann.

#### **4. Planungskonzept**

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzeption sieht für das bestehende Durlach Center im westlichen Eingangsbereich des Gebäudekomplexes eine Neustrukturierung der Ladeneinheiten vor. Durch eine geringfügige Änderung der internen Erschließung des Einkaufszentrums wird der Eingangsbereich an einen zeitgemäßen Standard angepasst. Einzelne Ladeneinheiten erhalten einen direkten Zugang zu den Kundenstellplätzen im Westen. Die Anlieferung dieser Markteinheiten erfolgt über einen neuen Zugang im Nordwesten des Gebäudekomplexes, welcher auf bestehende Erschließungsanlagen zurückgreift. Weiterhin wird die interne Einkaufspassage vorgezogen und um den Eingang ergänzt (Abbildung 2).

Die westlich liegenden, gastronomisch betriebenen Nebenanlagen bleiben in ihrem Standort unverändert, erfahren allerdings eine Modernisierung im Erscheinungsbild.

Das Parkhaus im Südwesten des Plangebietes, das auch durch ein benachbartes Möbelhaus genutzt wird, bleibt unverändert bestehen.

Im Osten der Einzelhandelsagglomeration entstehen durch einen bestandsorientierten Anbau zwei neue Fachmärkte. Gleichzeitig wird die nördliche Andienung für diesen Teilbereich optimiert. Die neuentstehenden Fachmärkte werden auf einer bislang für Stellplätze benutzten Fläche umgesetzt. Dies erfordert automatisch eine Anpassung der angrenzenden Parkplatzererschließung sowie der Anordnung der Stellplätze. Derzeit wird geprüft inwieweit die Einbindung einer bereits versiegelten Fläche im Nordosten des Geltungsbereiches für weitere Stellplätze genutzt werden kann.

Die bestehende Tankstelle inklusive Waschstraße und Autowerkstatt bleibt unverändert im Nordosten des Plangebiets bestehen. Die benachbarte Servicestation für Autoglas behält ebenfalls ihren Standort.

Weitere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen beziehen sich auf die interne Struktur des Einkaufszentrums und besitzen keine Relevanz auf Bebauungsebene.



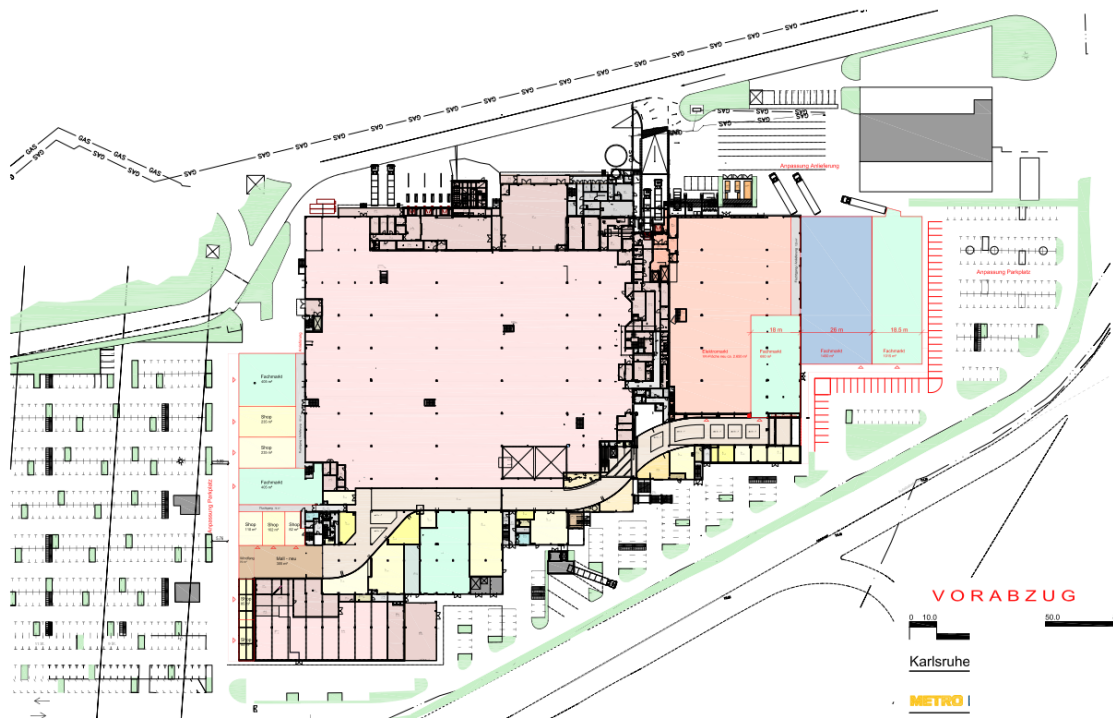


Abbildung 2: Durlach Center - Bestand und Erweiterung

#### 4.1 Einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse

Die bestandsorientierte Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Einzelhandelsbesitzes im Plangebiet erforderte eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen unter Berücksichtigung der raumordnerischen Kernregelungen der Landes- und Regionalplanung. Wesentliche Prüfkriterien sind hierbei das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot. Eine gutachterliche Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) kam zu folgendem Ergebnis:

Das Integrationsgebot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen. Weiterhin heißt es im Regionalplan, dass „eine Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der Vorranggebiete grundsätzlich ausgeschlossen ist. 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 beeinträchtigen werden. Die Verträglichkeit der Erweiterung ist nachzuweisen.“ Der Standort des Durlach Centers befindet sich im östlichen Bereich der Stadt Karlsruhe. Das Standortumfeld ist durch eine Gemengelage aus Gewerbe-, Freizeit- und Einzelhandelnutzungen gekennzeichnet. Gemäß derzeitiger Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein liegt das Plangebiet im Ergänzungsstandort. Der Standort verfügt über eine optimale verkehrliche Erreichbarkeit. Durch die moderate Erweiterung der etablierten Einzelhandelslage stimmt die Entwicklung mit dem Integrationsgebot überein.

Gem. dem Kongruenzgebot müssen sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen. Die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes soll so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflecht-

tungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Bei dem Vorhaben ist davon auszugehen, dass der Großteil der Umsätze (mind. 60%) durch das Kerneinzugsgebiet (Zone I), erzielt wird. Nachgeordnet werden Umsätze durch das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) sowie durch Streuumsätze generiert. Dementsprechend stammen wesentlich mehr als 70 % der durch die Anbieter im Durlach-Center generierten Umsätze aus der Stadt Karlsruhe und der umliegenden Kommunen im Mittelbereich der Stadt. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf. 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 Verbot.

Das Konzentrationsgebot, wonach Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig sind, sowie ausnahmsweise auch Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht kommen, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist, wird durch den Standort im Oberzentrum Karlsruhe erfüllt.

Insofern wird die bestandsorientierte Erweiterung auch mit den bestehenden Handelsnutzungen im Umfeld und im Durlach-Center weder zu einer nennenswerten Verschiebung der Gewichte aller Bestandslagen in Karlsruhe, noch zu einer Beeinträchtigung der Versorgungssituation benachbarter Stadtteile beitragen.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A5“ erfolgt die Festsetzung von zwei Sondergebieten „Einkaufszentrum SO1“ und „Einkaufszentrum mit Kfz-Service (SO 2)“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO).

Das festgesetzte Sondergebiet „Einkaufszentrum SO1“ dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums, in welchem ein SB-Warenhaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 11.000 m<sup>2</sup> oder unselbstständigen Einzelhandelsverkaufsstätten mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 6.000 m<sup>2</sup> und maximal 11.000 m<sup>2</sup>. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sind in einem bestimmten Umfang zulässig (Tabelle 1). Die Gesamtverkaufsfläche von 11.000 m<sup>2</sup> darf nicht überschritten werden.

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel   | max. 5.830 m <sup>2</sup> |
| Gesundheit, Körperpflege     | max. 660 m <sup>2</sup>   |
| Blumen, zoologischer Bedarf  | max. 220 m <sup>2</sup>   |
| Bücher, Schreib-/ Spielwaren | max. 660 m <sup>2</sup>   |
| Babyartikel                  | max. 220 m <sup>2</sup>   |
| Bekleidung                   | max. 990 m <sup>2</sup>   |

|                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| Schuhe/ Lederwaren            | max. 165 m <sup>2</sup>   |
| Sportartikel/ Sportbekleidung | max. 825 m <sup>2</sup>   |
| Elektrowaren, Medien, Foto    | max. 1.210 m <sup>2</sup> |
| Hausrat, Einrichtungszubehör  | max. 660 m <sup>2</sup>   |
| Optik/ Uhren/ Schmuck         | max. 55 m <sup>2</sup>    |

Tabelle 1: Einkaufszentrum SO 1 - nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum mit Kfz-Service (SO 2)“ ist in dem Teilgebiet SO 2a ein Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 12.000 m<sup>2</sup> zulässig (mindestens 7.000 m<sup>2</sup>). Nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente in den unselbstständigen Einzelhandelsverkaufsstätten sind in einem bestimmten Umfang zulässig (Tabelle 2). Darüber hinaus sind Gastronomiebetriebe und kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe allgemein zulässig.

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel    | 300 m <sup>2</sup>   |
| Gesundheit, Körperpflege      | 950 m <sup>2</sup>   |
| Blumen, zoologischer Bedarf   | 50 m <sup>2</sup>    |
| Bücher, Schreib-/ Spielwaren  | 150 m <sup>2</sup>   |
| Babyartikel                   | 1.600 m <sup>2</sup> |
| Bekleidung/ Wäsche            | 900 m <sup>2</sup>   |
| Schuhe/ Lederwaren            | 950 m <sup>2</sup>   |
| Sportartikel/ Sportbekleidung | 900 m <sup>2</sup>   |
| Elektrowaren, Medien, Foto    | 3.150 m <sup>2</sup> |
| Hausrat, Einrichtungszubehör  | 200 m <sup>2</sup>   |

Tabelle 2: Einkaufszentrum SO 2a - nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente

Um eine Ansiedlung großflächiger Betriebe bzw. Kumulationen mit vorhandenen Sortimenten zu verhindern wird für die zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren eine Obergrenze für die einzelnen Shopgrößen von maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgelegt.

Die Verkaufsstätten dürfen jede für sich nicht kumulativ die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- eigener Eingang
- eigene Anlieferung
- eigene Personalräume
- Öffnung und Schließung unabhängig von anderen Verkaufsstätten.

Neben dem Einkaufszentrum ist kein weiterer Einzelhandelsbetrieb zulässig. Verkaufsstätten dürfen nur innerhalb des Einkaufszentrums entstehen.

Darüber hinaus sind im Sondergebiet SO2 in den entsprechenden Teilgebieten ein Parkhaus sowie Einrichtungen des Kfz-Services zulässig. Mit dieser Zulässigkeit

wird den bestehenden Nutzungen im Nordosten sowie Südwesten Rechnung getragen und die Entwicklung der Nutzungen gesichert.

Im Plangebiet ergibt sich ein Nutzungsspektrum, welches keinem herkömmlichen Gebietstyp der Baunutzungsverordnung entspricht und insofern die Festsetzung „Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO erfordert.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl GRZ und die maximal zulässige Höhe der Gebäude ( $WH_{max}$ ) entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung definiert.

Die Grundflächenzahl mit 0,8 im SO2 entspricht dem bisherigen Maß. Für das SO1 wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Aufgrund des vorhandenen Maßes der baulichen Nutzung des Einkaufsstandortes ist es erforderlich die Obergrenze der BauNVO im Sondergebiet 1 zu überschreiten, um so die bestehenden baulichen Anlagen zu sichern.

Damit kann insgesamt die städtebaulich sinnvolle Nutzung der bestehenden Gebäude gesichert und die Erweiterung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang an Stellplätzen und Verkehrsflächen ökonomisch umgesetzt werden.

Andererseits sind die getroffenen Maßgaben aber auch ausreichend. Es werden keine, über den bereits vorhandenen Anteil versiegelter Flächen hinausgehenden, Eingriffe zugelassen.

Der Geltungsbereich ist bereits jetzt im Bereich der für die bauliche Erweiterung vorgesehen Flächen versiegelt. Die vorhandene Vegetation, überwiegend Zierrasen in Randbereichen und zwischen Stellplätzen sowie Baumbestand und Sträucher, ist nur von geringer Wertigkeit. Mit der Ausführung der Planung erfolgt auch die Aufwertung der Stellplatzflächen gegenüber dem jetzigen Zustand mit einer entsprechenden Eingrünung durch Baumpflanzungen und den weiteren im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen.

### **4.4 Bauweise, überbaubare Flächen**

Mit der Festsetzung der von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, wobei die Grenzabstände einzuhalten sind. Damit wird sowohl der Bestandssituation wie auch den zukünftigen Baumaßnahmen Rechnung getragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

### **4.5 Nebenanlagen**

Die Festsetzungen zu Standorten von Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätzen regeln das städtebauliche Erscheinungsbild des Standortes und tragen zu einer sinnvollen Grundstücksausnutzung bei.

### **4.6 Erschließung**

#### **4.6.1 ÖPNV**

Über die nahegelegene Straßenbahnhaltestelle „Weinweg“ auf der Durlacher Allee ist der Geltungsbereich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Über eine bestehende Fußwegeverbindung parallel zur Allee ist das Center von der Haltestelle innerhalb von ca. 8 Minuten zu erreichen bzw. ca. 500 m entfernt.

#### **4.6.2 Motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet ist über die Elfmorgenbruch- und Gerwigstraße an das örtliche wie überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Für den Bebauungsplan „Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A5“ wurde eine Verkehrsuntersuchung angefertigt, die zum einen die aktuelle Entwicklung der Ansiedlung eines Möbelmarktes in unmittelbarer Nachbarschaft berücksichtigt und zum anderen die Mehrverkehre durch die bestandsorientierte Erweiterung des Durlach Centers prüfte. Im Ergebnis der Untersuchung kommt der Gutachter (Masuch + Olbrisch, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Mai 2016) zu folgenden Ergebnis:

„Auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde das künftig zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen des Durlach Centers ermittelt. Aufgrund der geplanten Erweiterung sind Neuverkehre von rd. 680 Kfz/Tag im Querschnitt zusätzlich zu erwarten. In der maßgebenden Hauptverkehrszeit verkehren je rd. 30 Kfz/h im Zu- und im Abfluss zusätzlich. Die Größenordnung der Neuverkehre liegt deutlich unterhalb der täglichen Schwankungen des allgemeinen Verkehrsaufkommens.

Aus den berechneten Neuverkehren sind keine Notwendigkeiten für Um-/ Ausbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum ableitbar. Aus gutachterlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Erweiterung und Modernisierung des Durlach Centers.“

Mit Realisierung eines Möbelmarktes im nahen Umfeld und der hierbei untersuchten Entwicklungen sind die dort beschriebenen Maßnahmen zur Knotenpunktertüchtigung umzusetzen, um auch für das Durlach Center eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung zu gewährleisten.

#### **4.6.3 Ruhender Verkehr**

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 Stellplätzen. 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.

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.

Flächen und Anlagen für Fahrradstellplätze werden entsprechend vorgehalten, eine angemessene Anzahl wird im direkten Umfeld zu den Eingängen des Einkaufsstandortes hergestellt. Der Beiplan „Fahrradstellplatzanlagen“ zur Begründung „Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A5“ veranschaulicht die

möglichen Standorte die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Betracht kommen.

#### **4.6.4 Ver- und Entsorgung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird ein bestehender Gebäudekomplex gesichert und bestandorientiert erweitert. Hierbei wird auf die bereits existierenden Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet zurückgegriffen. Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser, Wärme und die Entsorgung von Abwasser und Abfällen sind gesichert.

Daneben ist aktuell geplant, eine Fernwärmeleitung im Umfeld des Planungsgebietes zu verlegen und weitere Standorte an das Fernwärmenetz anzuschließen. Inwieweit sich diese Planung mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A5“ überschneidet, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes zur Versickerung gebracht werden. Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickern, verrieselt oder direkt oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der Bebauungsplan trifft keine konkretisierenden Festsetzungen bezüglich der Entsorgung des Niederschlagswassers.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches verlaufen oberirdisch wie unterirdisch mehrere Versorgungsleitungen, die durch entsprechende Leitungsrechte im Bestand gesichert werden.

#### **4.7 Gestaltung**

##### Dächer

Um zu verhindern, dass Dachaufbauten störend in Erscheinung treten, haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, in dem sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten.

##### Werbeanlagen

Zur Sicherung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die Zulässigkeit der Werbeanlagen entsprechend der allgemein verwendeten Standards der Stadt Karlsruhe geregelt. Bei dem bestehenden Einkaufscenter handelt es sich allerdings um ein Vorhaben, das angesichts seiner Größe und der solitären Lage entlang der Durlacher Allee und der Autobahn besondere Anforderungen an Werbeanlagen hat. Dies bietet auch die Chance, ein in sich stimmiges Werbekonzept für das Gesamtgebiet zu formulieren, wodurch ausgeschlossen werden kann, dass sich die Summe aller Werbeanlagen verschiedenster Betriebe im Gebiet negativ auf das Erscheinungsbild auswirkt. Deshalb können Ausnahmen von den Bauvorschriften zu Werbeanlagen zugelassen werden, wenn ein ganzheitliches Werbeanlagenkonzept im Einvernehmen mit der Stadt erstellt und in einem städtebaulichen Vertrag fixiert wird.

### Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen

Ebenfalls zur Wahrung eines positiven städtebaulichen Erscheinungsbilds haben Außenantennen (für Rundfunk, Satelliten- und Handyempfang, etc.) zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten. An den Fassaden sind Außenantennen unzulässig. Repeater für den Handyempfang sind zusätzlich an Kaminen bis zur Höhe des Kamines zulässig, da sie im Zusammenhang mit diesen Anlagen keine darüber hinausgehende räumliche Wirkung entfalten. Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig, weil sie das städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflussen und nicht dem Entwicklungsziel für das Gebiet als repräsentativer Gewerbestandort entsprechen.

## **4.8 Grünordnung / Artenschutz/ Ausgleichsmaßnahmen**

### **4.8.1 Grünplanung und Pflanzung**

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden Grünflächen zum Erhalt und zur Entwicklung festgesetzt. Abgängige Exemplare von Bäumen und Sträuchern sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

### **4.8.2 Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter**

Die Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter wurden im Rahmen des Umweltberichts u.a. durch entsprechende gutachterliche Untersuchungen geprüft. Die Auswirkungen sind als geringfügig zu bezeichnen. Für eine ausführliche Erläuterung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### **4.8.3 Artenschutz**

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). In der Artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, ermittelt und dargestellt.

Im März 2016 wurde der Biotopbestand des Plangebietes erfasst. Hierbei wurden das Plangebiet und die direkt angrenzenden Flächen auch gezielt auf besondere Habitatstrukturen wie geeignete Nistplätze untersucht.

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde geprüft, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werden. Dabei kamen die Gutachter (PCU Planning & Environmental Consultants Ltd., März 2016) zu folgendem Ergebnis:

„Die relevanten Arten finden im direkten Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum. Für die randlichen Bereiche des Grüngürtels ist eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Eidechsen) sowie Nahrungsbiotop für einige Arten nicht auszuschließen, jedoch sind diese Bereiche durch die derzeitigen Nutzungen (insbesondere den randlichen Verkehr und damit verbundene Lärmimmissionen) bereits so stark vorbelastet, dass sie als Brut- und Nahrungshabitate keinen hohen Stellenwert haben und durch die geplante Folgenutzung nicht stärker

beeinträchtigt werden, da sie in ihrer derzeitigen Ausprägung vollumfänglich erhalten bleiben.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird somit festgestellt, dass die Kriterien für die Verbotstatbestände (Schädigungsverbot und Störungsverbot) nicht erfüllt sind. Wesentlich dafür ist, dass von den geplanten Nutzungen keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten betroffen sind und potenziell beeinträchtigte Tierarten in den Randbereichen mit ihren Populationen sich in ihrem Erhaltungszustand nicht verschlechtern.

Dem Planvollzug stehen somit aus Gründen des Artenschutzes keine Hindernisse entgegen. Darüber hinaus besteht keine Notwendigkeit zusätzlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen, vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Ein weiterer Untersuchungsbedarf der Tierartenvorkommen im Plangebiet ergibt sich auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse nicht.

Im Hinblick auf den Artenschutz ist die Verwendung standortgerechter Gehölzarten bei der Gestaltung der Außenbereiche der künftigen Bebauung empfehlenswert.“

#### **4.8.4 Kompensationsmaßnahmen**

Bei dem Bebauungsplan „Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A5“ handelt es sich um eine Sicherung des Bestandes sowie eine bestandorientierten Erweiterung auf einer bereits versiegelten Fläche im Innenbereich. Da keine artenschutzrechtlichen Verbote bestehen, ist ein Ausgleich im Sinne des Artenschutzes nicht erforderlich.

Ein weiterer baurechtlicher Ausgleich im Sinne der §§ 1 (3) sowie 1a (2) BauGB ergibt sich aufgrund der Nachverdichtung auf einer versiegelten Fläche, dem Erhalt und der Entwicklung der bestehenden Grünstrukturen sowie der Begrünung der Stellplatzanlagen nicht.

#### **4.8.5 Maßnahmen zum Klimaschutz**

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird im Rahmen des Bebauungsplans durch verschiedene Maßnahmen Rechnung getragen, die nach verschiedenen Schwerpunkten klassifiziert werden können.

##### Gebäudestruktur und Betriebsabläufe

Im Rahmen der Errichtung der Erweiterung werden Maßnahmen zur Energieeinsparung nach dem aktuellen Stand der Technik umgesetzt. Ziel ist es den Energieverbrauch auf ein Minimum zu reduzieren. Dies soll u.a. durch Sonnenschutzverglasung zur Vermeidung von Kühlbedarfen, LED-Beleuchtungsanlagen sowie Albedo-Management durchgeführt werden.

Daneben weist der Anbau eine flexible Gebäudestruktur auf, durch die im Falle einer Nutzungsänderung ein abfallintensiver Umbau vermieden wird. Im Rahmen dessen ist die Verwendung von regionalen Baustoffen vorgesehen.

Durch die Zulässigkeit von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung schafft der Bauleitplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung klimaschonender Technologien.

##### Verkehr



Der Standort des Einkaufszentrum verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie eine sehr gute Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr durch die direkte Nachbarschaft zu Autobahn A5 und Bundesstraße B 10. Weiterhin verläuft parallel zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Fahrradweg des städtischen Netzes. Aufbauend auf diese bestehenden Bedingungen wird im Rahmen der Planung dieses Angebot gestärkt und gezielt unterstützt wie beispielsweise durch Maßnahmen der Elektromobilität. Im Rahmen der Umsetzung sind Ladestationen sowohl für Automobile als auch E-Bikes vorgesehen, die es Kunden ermöglichen, während des Einkaufs das Transportmittel abgesichert aufzuladen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein bestehender Handelsstandort auf einer bereits versiegelten Fläche erweitert, wodurch zusätzliche belastende Neuverkehre an einem anderen nichtintegrierten Standort vermieden werden.

#### Grünflächen

Die derzeit bestehenden Grünstrukturen in den äußeren Bereichen des Geltungsbereiches sind von der Erweiterung nicht betroffen und werden künftig erhalten bleiben. Im Falle eines Abganges werden diese durch ein standortgerechtes Gehölz ersetzt.

Die Begrünung des Stellplatzes wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt und gegliedert. Dadurch entstehen zusätzliche Versickerungsflächen für das entstehende Niederschlagswasser, gleichzeitig wird dadurch ein Beitrag zur Verschattung des Geländes geleistet.

In Bezug auf das Schutzgut Klima wird es zu keiner erheblichen Schwächung der abendlichen Abkühlung in der Umgebung kommen, da der zusätzliche Flächenbedarf der Erweiterung ausschließlich auf einer bereits versiegelten und in Teilen bebauten Flächen umgesetzt wird.

### **4.9 Weitere umweltbezogene Aspekte**

#### **4.9.1 Schall**

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind auch die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen. Es sind die Auswirkungen der Planungen auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang der Hauptzufahrtsstraßen zum Plangebiet zu untersuchen und zu beurteilen.

Dies erfolgt durch einen Vergleich der Verkehrslärmemissionspegel der relevanten Straßenabschnitte in den Untersuchungsfällen Prognose-Nullfall 2020/25 und Prognose-Planfall 2020/25.

Laut der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan "Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich" (FIRU GfI 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.

#### **4.9.2 Altlasten**

Der Projektstandort ist aufgrund verschiedener altlastenrelevanter Nutzungen, insbesondere dem Betrieb einer chemischen Reinigung, im Altlastenkataster der Stadt Karlsruhe erfasst. Im Rahmen einer Historischen Altlastenerkundung wurden die Belange untersucht (GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG 2016).

Für den Standort bestand früher der Verdacht auf eine Altablagerung. Außerdem sind auf dem Gelände eine Tankstelle und eine chemische Reinigung ansässig. Zu beachten ist, dass die chemische Reinigung 1987 den Standort innerhalb des Gebäudes wechselte. Der Betrieb von Tankstellen und chemischen Reinigungen ist als uneingeschränkt altlastenrelevant einzustufen.

Der Verdacht auf eine Altablagerung wurde durch eine Historische Erkundung im Jahr 1992 ausgeräumt.

Im Bereich der Tankstelle kam es zwar zu erheblichen Schadstoffbelastungen des Untergrundes, diese wurden aber bereits saniert. Im Jahr 2011 wurde die Sanierung nach Aktenlage erfolgreich abgeschlossen. Es ist lediglich noch mit abfallrechtlich relevanten Restbelastungen zu rechnen. Erdarbeiten im Bereich der Tankstelle sind deshalb vorab mit der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, abzustimmen.

Im Geltungsbereich wurde bereits ab dem Bau im Jahr 1968 eine Expressreinigung betrieben, die sich im südlichen Gebäudeteil befand (Standort 1). Nach dem Um- und Erweiterungsbau im Jahr 1987 wurde der Bereich entkernt und weitere Räume südlich der ehemaligen Fassade vorgesetzt. Im Bereich der ehemaligen Expressreinigung befindet sich heute eine Modeboutique. Seit 1987 befinden sich die Betriebsräume der chemischen Reinigung auf der westlichen Seite des Einkaufsstandortes (Standort 2). Von 1987 bis ca. 1997 wurden in den Betriebsräumen zwei Reinigungsmaschinen mit Tetrachlorethen (PER) als Reinigungsmittel betrieben. Bis zum Jahr 2002 erfolgte die Reinigung mit kohlenwasserstoffhaltigen Lösungsmitteln. Seit 2002 wird nur noch eine Annahmestelle betrieben. Der ehemalige Maschinenraum ist derzeit nicht zugänglich, da die Zugangstür zugemauert wurde. In beiden Bereichen wurden leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) eingesetzt. Belastungen des Baugrundes (Boden, Bodenluft, Grundwasser) mit diesen Stoffen sind nicht auszuschließen. Die Randbedingungen für technische Erkundungsmaßnahmen sind in beiden Bereichen ungünstig. Am Standort 1 ist heute eine Verkaufsstätte ansässig. Am Standort 2 ist der ehemalige Maschinenraum aktuell gar nicht zugänglich, da die Zugangstür zugemauert wurde.

Im weiteren Verfahren werden mit dem Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe abgestimmte Untersuchungen soweit erforderlich durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Rahmen des Bebauungsplans sowie der Genehmigungsplanung berücksichtigt.

Ein entsprechender Hinweis für das anstehende Baugenehmigungsverfahren wurde in die Textfestsetzungen aufgenommen.

#### **4.10 Umweltbericht**

Die beschriebenen Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in einem Umweltbericht dargestellt. Dieser ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung (Anlage).

#### **5. Sozialverträglichkeit**

Bei der Planung wurden im Hinblick auf Sozialverträglichkeit insbesondere die nachfolgend erörterten Aspekte berücksichtigt:

Die Planung soll bestehende Arbeitsplätze im Karlsruher Stadtgebiet nachhaltig sichern und die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze ermöglichen. Die Planung leistet somit einen wichtigen Beitrag für den Ausbau des Gewerbestandortes Karlsruhe. Die Erschließungs- und Gebäudeplanung erfüllt umfassende Anforderungen hinsichtlich der Barrierefreiheit.

#### **6. Flächenbilanz**

|   |     |         |         |
|---|-----|---------|---------|
| Sonstiges Sondergebiet "Einkaufszentrum SO 1"   | ca. | 1,71 ha | 17,74%  |
| Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum mit Kfz-Service (SO 2)“ inkl. Stellplatzflächen | ca. | 6,11 ha | 63,38%  |
| Verkehrsfläche  | ca. | 0,43 ha | 4,46%   |
| Vekehrsgrün   | ca. | 0,39 ha | 4,05%   |
| Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen                 | ca. | 1,00 ha | 10,37%  |
| Gesamt  | ca. | 9,64 ha | 100,00% |

#### **7. Bodenordnung**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

#### **8. Kosten**

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten trägt die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Die Kostenfrage wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, der bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen wird.

## 9. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliche Potentialanalyse , *Büro, Datum*
- Verkehrstechnische Untersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Historische Recherche

Karlsruhe, den 18.02.2016

Fassung vom 31.05.2016

Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

## **Anlagen**

- 1. Umweltbericht**
- 2. Beiplan zur Begründung: Fahrradstellplatzanlagen**

## **B. Hinweise**

### **1. Versorgung und Entsorgung**

Für Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

### **2. Entwässerung**

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tieferliegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. der Anwohner selbst entsprechend zu schützen.

Änderungen am bestehenden Entwässerungskanal im Parkplatzbereich sind mit dem Tiefbauamt im Vorfeld abzustimmen. Die Durchleitung des Straßenwassers von der Elfmorgenbruchstraße ist immer zu gewährleisten.

### **3. Niederschlagswasser**

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Rahmen der Eigenkontrolle sollte, bei merklicher Reduzierung des Sickervermögens, durch geeignete Maßnahmen die erforderliche Sickerleistung wieder hergestellt werden. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ist im Einzugsbereich der Versickerungsanlagen auszuschließen. Metaldächer (Kupfer, Zink, Blei) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sind deshalb nicht zulässig. Bei der Umlagerung des Bodenmaterials aus dem Bereich der Versickerungsanlagen kann wegen der Schadstoffkontamination eine freie Verwendung eingeschränkt sein.

Eine Versickerung erfolgt über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen. Die Notentlastung

der Versickerungsmulde kann über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem erfolgen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde erfolgen.

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenergebnisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Sollten im überplanten Gebiet Versickerungsflächen errichtet und betrieben werden, dürfen in deren Bereich Dünger, Pflanzenschutzmittel und Tausalze nicht verwendet werden.

Bei Errichtung bzw. baulicher Veränderung von Wasserversorgungsanlagen sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung 2001 sowie Artikel 1 Infektionsschutzgesetz, § 37 Abs. 1 unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Der Betrieb von Zisternen muss beim Gesundheitsamt angezeigt werden. Um eine Verkeimung des öffentlichen Trinkwasserleitungssystems durch Niederschlagswasser auszuschließen, darf keine Verbindung zwischen dem gesammelten Niederschlagswasser und dem Trinkwasserleitungssystem von Gebäuden bestehen.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenspflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

#### **4. Archäologische Funde, Kleindenkmale**

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstszentrum Karlsruhe, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe), zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesamt für Denkmalpflege einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Evtl. vorhandene Kleindenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen.

## **5. Baumschutz**

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung), in der letzten Fassung vom 29.01.2002, verwiesen.

## **6. Altlasten**

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76131 Karlsruhe, zu melden und abzustimmen.

## **7. Erdaushub / Auffüllungen**

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremdbeimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

## **8. Barrierefreies Bauen**

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und § 39 LBO).

## **9. Erneuerbare Energien**

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) wird verwiesen.

## **10. Leitungen und Kabel**

### 10.1 EnBW Regional GmbH Netze BW

Um die Standsicherheit der Masten nicht zu gefährden, dürfen in einem Radius von 10,0 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht vorgenommen werden.

Im Bereich der Freileitungen muss mit Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten werden. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.

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.



## 10.2 Transnet BW

Sämtliche metallische Bauteile wie Geländer, Metalleitern, Metallzäune o.ä. müssen ausreichend geerdet sein, um eine elektrostatische Aufladung im Bereich der Höchstspannungsleitungen zu vermeiden.

Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Transnet BW zulässig.

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 wird.

## 10.3 DB Energie GmbH

Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei der DB Energie GmbH (Kriegsstraße 77, 76133 Karlsruhe) zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Oberkante der Bauwerke sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand der Bauwerke zur Leitungsachse ist anzugeben.

Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 10 Metern von der Fundamentkante aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.

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 abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.

Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.

Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.

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.

Die Beurteilung der elektrischen und magnetischen 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. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke werden im Einwirkungsbereich der vorliegenden Leitung bei weitem nicht erreicht.

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. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

Zuwegungen für das Notfallmanagement der DB Netz AG müssen jederzeit freigehalten werden.

Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gem. Merkblatt „Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen“ einzuhalten.

#### 10.4 Weitere Leitungen:

Weitere Versorgungsleitungen im Geltungsbereich, die von der Planung erfasst werden, sind im Zuge der Ausführungsplanung zu sichern oder auf Kosten des Verursachers zu verlegen.

### Beiplan zur Begründung: Fahrradstellplatzanlagen (rotmarkiert)

