



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2016/0391
	Verantwortlich:	Dez.6
Bebauungsplan „Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A 5“, Karlsruhe-Rintheim: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	19.07.2016	6	x		zugestimmt

Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt, das Bebauungsplanverfahren „Einzelhandel nördlich der Durlacher Allee, westlich A 5“, Karlsruhe-Rintheim, mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes fortzusetzen (Beschluss im Wortlaut Seite 10).

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		x	nein		ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)			Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Haushaltsmittel stehen Wählen Sie ein Element aus. Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus. Kontenart: Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	x	nein		ja	Handlungsfeld: Wählen Sie ein Element aus.
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	nein		ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	nein		ja	abgestimmt mit

Vorbemerkung

Gegenstand des Verfahrens ist die Überplanung des zwischen der Autobahn A 5, der Durlacher Allee sowie der Elfmorgenbruchstraße vorhandenen Bestands des sogenannten „Durlach-Center“. Der Planungsausschuss hat am 15.07.2015 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, denn eine Bebauungsplanung existiert für das Areal bisher nicht. Gleichwohl sind dort bereits Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von bisher ca. 18.650 m², verteilt auf 25 Ladengeschäfte, untergebracht. Außerdem befinden sich auf dem Areal weitere Service- und Dienstleistungsanbieter. Im westlichen und östlichen Bereich des Gebiets sind ca. 1.300 Stellplätze vorhanden, außerdem eine Tankstelle, eine Waschstraße und ein Parkhaus. Der Betreiber des Durlach-Centers beabsichtigt eine Erweiterung, die zusammen mit der Standortoptimierung und planungsrechtlichen Absicherung ein städtebauliches Erfordernis für einen Angebotsbebauungsplan bildet. Im Regionalplan ist das Plangebiet als sogenannter Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein regionaler Grünzug, im Osten verläuft die BAB 5 als großräumige Straßenverkehrsverbindung sowie westlich eine Eisenbahnnebenstrecke.

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes im Wesentlichen als Sonderbaufläche für ein Einkaufszentrum dargestellt, im westlichen Bereich als Grünfläche. Der FNP wird im Wege einer Einzeländerung angepasst, das Areal wird in Zukunft als Einkaufszentrum mit nicht-zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten und einer maximalen Verkaufsfläche von 23.000 m² im FNP dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Karlsruher Stadtteil Rintheim, maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebiets ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans, auf den insoweit verwiesen wird.

Das Plangebiet umfasst den Gebäudekomplex des Einkaufszentrums mit einer vorhandenen Nutzfläche von ca. 26.000 m² sowie weitere untergeordnete bauliche Anlagen. Dazu gehören im westlichen Teil eine Tankstelle incl. Waschanlage und ein Autoscheibenreparaturservice, außerdem im westlichen Bereich ein Parkhaus sowie gastronomisch genutzte Nebenanlagen. Die Flächen sind fast vollständig versiegelt, dies gilt insbesondere für die Kfz- und sonstigen Stellplatzflächen.

Das Gelände ist über die Elfmorgenbruchstraße, die Bundesstraße B 10, die Durlacher Allee sowie über die Anschlussstelle Karlsruhe-Durlach an die BAB 5 angebunden. Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die fußläufig erreichbaren Haltestellen auf der Durlacher Allee (Haltestelle Am Weinweg und Untermühlsiedlung).

Die Flächen des Einkaufszentrums nebst der östlich angrenzenden Stellplatzflächen und der Tankstelle befinden sich im Eigentum des Betreibers des Einkaufszentrums. Die im westlichen Bereich befindlichen Stellplätze sowie das Parkhaus und der nördliche Streifen entlang der Plangebietsgrenze befinden sich im Eigentum der Stadt und wurden dem Betreiber dauerhaft zur Nutzung überlassen.

Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht insbesondere eine Änderung des westlichen Eingangsbereichs des Einkaufszentrums vor. Dazu werden die vorhandenen Ladeneinheiten neu strukturiert und der Eingangsbereich durch Änderungen der internen Erschließung des Einkaufszentrums an einen zeitgemäßen Standard angepasst. Die gastronomisch betriebenen Nebenanlagen bleiben weitgehend unverändert, diese sollen allerdings eine Modernisierung erfahren.

Das im Südwesten des Plangebiets vorhandene Parkhaus bleibt unverändert.

Im östlichen Bereich des Einkaufszentrums sollen durch einen bestandsorientierten Anbau zwei neue Fachmärkte entstehen. Die Andienung wird optimiert, die Erweiterungsflächen wurden bisher als Stellplatzflächen genutzt, dies erfordert eine Anpassung der Parkplatzerschließung. Die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze wird auch nach der Erweiterung übertroffen.

Unverändert erhalten bleiben die Waschstraße sowie die Autowerkstatt und der Autoglasservice.

Einzelhandelsanalyse

Die am Bestand orientierte Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Einzelhandels ist nur im Rahmen der raumordnerischen Regelungen der Landes- und Regionalplanung möglich. Deshalb ist zu prüfen, ob das Integrationsgebot, das Konkurrenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot beachtet werden. Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH (GMA) hat dazu eine gutachterliche Stellungnahme verfasst.

Das Integrationsgebot erfordert, dass Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Daraus folgt, dass eine Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb von Vorranggebieten grundsätzlich ausgeschlossen ist. Allerdings ist eine bestandsorientierte Erweiterung ausnahmsweise möglich, wenn die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte sowie die Verbrauchernahversorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies ist im Einzelnen nachzuweisen. Der Standort des Durlach-Centers befindet sich im östlichen Bereich der Stadt Karlsruhe.

Das von der Planung betroffene Umfeld ist durch eine Gemengelage aus Gewerbe-, Freizeit- und Einzelhandelsnutzungen gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt im Ergänzungsstandort und verfügt über eine optimale verkehrliche Erreichbarkeit. Da nur eine moderate Erweiterung der bereits langjährig etablierten Einzelhandelslage erfolgt, ist eine Verletzung des Integrationsgebots nicht zu befürchten.

Das Konkurrenzgebot erfordert, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen. Die Verkaufsfläche soll so bemessen sein, dass das Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Beim Durlach-Center ist davon auszugehen, dass der Großteil der Umsätze (mindestens 60 %) im

Kerneinzugsgebiet (Zone 1) erzielt wird. Nachgeordnete Umsätze werden im erweiterten Einzugsgebiet sowie durch freie Umsätze generiert. Mehr als 70 % der durch das Durlach-Center generierten Umsätze wird demnach aus der Stadt Karlsruhe und den umliegenden Kommunen erzielt, das Konkurrenzgebot wird deshalb eingehalten.

Das Vorhaben würde gegen das Beeinträchtigungsverbot verstoßen, wenn das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns der Stadt Karlsruhe sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens beeinträchtigt würden. Ausgehend von der tatsächlichen Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland führt das Vorhaben unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung zu keiner Verletzung des Beeinträchtigungsverbots.

Das Konzentrationsgebot wird nicht verletzt, da sich der Standort im Oberzentrum Karlsruhe befindet.

Insgesamt ist nicht zu erwarten, dass die bestandsorientierte Erweiterung mit den bestehenden Handelsnutzungen im Umfeld und im Durlach-Center zu einer nennenswerten Verschiebung der Karlsruher Bestanlagen oder zu einer Beeinträchtigung der Versorgungssituation in benachbarten Stadtteilen beträgt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird zwei Sondergebiete „Einkaufszentrum SO 1“ und „Einkaufszentrum mit Kfz-Service (SO 2)“ festsetzen.

Das SO 1 dient der Unterbringung des eigentlichen Einkaufszentrums, in dem ein SB-Warenhaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 11.000 m² oder unselbstständigen Einzelhandelsverkaufsstätten mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 6.000 m² und maximal 11.000 m² festgesetzt werden. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sind in gewissem Umfang zulässig. Insoweit wird auf Ziffer 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan und die dort enthaltene tabellarische Aufstellung der Sortimentsgruppen verwiesen.

Im SO 2, das sich seinerseits in drei Teilgebiete (SO 2 a, SO 2 b, SO 2 c) gliedert, sind ein Einkaufszentrum im Bereich des SO 2 a mit einer Gesamtverkaufsfläche von 12.000 m² zulässig. Nahversorgungs- und zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente sind in den unselbstständigen Verkaufsstätten in bestimmtem Umfang zulässig. Auch insoweit wird auf die Aufstellung unter Ziffer 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Um die Ansiedlung großflächiger Betriebe bzw. Kumulationen zu verhindern, wird für die zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren eine Obergrenze für die einzelnen Shopgrößen von 400 m² Verkaufsfläche festgelegt. Neben dem Einkaufszentrum ist kein weiterer Einzelhandelsbetrieb zulässig. Verkaufsstätten dürfen nur innerhalb des Einkaufszentrums entstehen.

In den Sondergebieten SO 2 b und c sind ein Parkhaus sowie Einrichtungen des Kfz-Services zulässig. Darüber hinausgehende, insbesondere Einzelhandelsnutzungen, sind unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe der Gebäude (WH_{\max}) entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung geregelt. Die GRZ mit 0,8 im SO 2 entspricht dem bisher vorhandenen Maß. Für die SO 1 wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die damit verbundene Überschreitung der Obergrenze aus § 17 BauNVO war zwingend, da nur so die bestehenden baulichen Anlagen gesichert werden können.

Erschließung

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die nahegelegene Straßenbahnhaltestelle „Weinweg“ auf der Durlacher Allee, die fußläufig erreichbar ist.

Der motorisierte Individualverkehr wird über die Elfmorgenbruch- und Gerwigstraße zu- und abfahren. Zur Vorbereitung des Bebauungsplans wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die die aktuelle Entwicklung der Ansiedlung des Einkaufshauses in der unmittelbaren Nachbarschaft berücksichtigt und die Mehrverkehre durch die bestandsorientierte Erweiterung des Durlach-Centers einbezogen hat. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Neuverkehre von 680 Kfz/Tag keine Um- und Anbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum erfordern. Das vorhandene Straßenverkehrsnetz kann den zu erwartenden Mehrverkehr aufnehmen. Die Planungen für das Einkaufs Kaufhaus am Weinweg, insbesondere die dort erforderlichen Knotenpunktertüchtigungen berücksichtigen verkehrlichen Belange, die durch die hiesige Planung tangiert werden.

Der ruhende Verkehr wird im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans durch die bestehenden Anlagen aufgefangen. Neben dem vorhandenen Parkhaus bestehen westlich und östlich des Einkaufszentrums ebenerdige Stellplatzflächen mit einem Bestand von insgesamt 1.329 Stellplätzen. Infolge der Erweiterung geht ein geringer Teil dieser Parkplatzflächen verloren, dies wird durch einen Ausbau der Stellplatzflächen im Nordosten des Plangebiets auf einer bereits versiegelten Fläche ausgeglichen. Trotz der bestandsorientierten Erweiterung werden über den erforderlichen Stellplatznachweis hinaus Stellplätze zur Verfügung stehen. Flächen und Anlagen für Fahrrad-Stellplätze sind ebenfalls in ausreichender Zahl vorhanden. Diese werden im direkten Umfeld zu den Eingängen des Einkaufsstandorts hergestellt werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser, Wärme und die Entsorgung von Abwässern und Abfällen sind gesichert. Für den vorhandenen Bestand gilt dies ohnehin, die geplante Erweiterung wird diese Situation nicht negativ verändern.

Gestaltung der baulichen Anlagen

Um das Erscheinungsbild nicht zu stören, sind Dachaufbauten vom Fassadenabschluss entsprechend ihrer Höhe abzurücken.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird entsprechend der in Karlsruhe verwendeten Standards geregelt. Beabsichtigt ist, dass der Betreiber des Einkaufszentrums ein einheitliches Werbeanlagenkonzept im Einvernehmen mit der Stadt entwickelt, das in einem städtebaulichen Vertrag fixiert werden soll.

Umweltbelange

Die Auswirkungen auf die einzelnen Umweltgüter wurden im Rahmen der Umweltprüfung abgearbeitet, die Ergebnisse sind in dem Umweltbericht sowie den gutachterlichen Untersuchungen niedergelegt, diese sind Teil der Begründung. Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung führte zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände nicht erfüllt sind. Relevante Arten finden im Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum. Das Plangebiet ist aufgrund der derzeitigen Nutzungen so stark vorbelastet, dass es als Brut- und Nahrungshabitat keinen Stellenwert hat und durch die geplante Erweiterung nicht wesentlich stärker beeinträchtigt wird als bisher. Hindernisse aus artenschutzrechtlichen Gründen stehen der Planung deshalb nicht entgegen. Im Hinblick auf den Artenschutz ist die Verwendung standortgerechter Gehölze bei der Gestaltung der Außenbereiche empfehlenswert.

Im Ergebnis ist ein Ausgleich im Sinne des Artenschutzes nicht erforderlich. Ein darüber hinausgehender Ausgleich im Sinne der §§ 1 Abs. 3 sowie 1 a Abs. 2 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen. Im Rahmen der Erweiterung und Umstrukturierung des Standortes werden Maßnahmen zur Energieeinsparung nach dem aktuellen Stand der Technik umgesetzt, Ziel ist es dabei den Energieverbrauch zu minimieren, u. a. durch Sonnenschutzverglasungen, LED-Beleuchtungsanlagen sowie ein Albedo-Management. Der Neubau weist eine Gebäudestruktur auf, die einen abfallintensiven Umbau vermeidet. Die Verwendung regionaler Baustoffe ist beabsichtigt. Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung werden zugelassen, womit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung klimaschonender Technologien geschaffen werden. Der Standort verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an den ÖPNV. Entsprechendes gilt für die Anbindung des motorisierten Individualverkehrs sowie des Fahrradverkehrs. Darauf aufbauend sind Maßnahmen zur Elektromobilität durch die Errichtung von Ladestationen für Automobile und e-Bikes vorgesehen. Der Handelsstandort wird auf einer bereits versiegelten Fläche erweitert, dadurch werden zusätzliche neue Verkehre an anderen Standorten vermieden.

Die vorhandenen Grünstrukturen werden durch die Maßnahmen nicht betroffen. Die Begrünung der Stellplatzflächen wird planungsrechtlich abgesichert, voraussichtlich entstehen zusätzliche Versickerungsflächen für das anfallende Niederschlagswasser, die Verschattung des Geländes wird verbessert.

Das Plangebiet ist durch die umgebende Verkehrswege und die Kfz-Verkehr im Plangebiet erheblich durch Schallimmissionen vorbelastet. Die Verkehrslärmemissionspegel, die durch Mehrverkehre entstehen, wurden für die betroffenen Straßenabschnitte in den Untersuchungsfällen Prognose-Null-Fall 2020/2025 und Prognose-Plan-Fall

2020/2025 untersucht. Der planbedingte Zusatzverkehr auf den betroffenen Straßenabschnitten in der Umgebung des Plangebietes führt zu geringfügigen Emissionspegelerhöhungen von bis zu 0,2 dB(A) am Tag und in der Nacht. Diese planbedingten Pegelerhöhungen sind als nicht relevant im Sinne der 16. BImSchV zu beurteilen und erfordern keine passiven oder aktiven Lärmschutzmaßnahmen.

Das Plangebiet ist im Hinblick auf mögliche Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzungen im Altlastenkataster erfasst. Im Rahmen einer Altlastenerkundung wurden durch eine Ingenieurgesellschaft Untersuchungen durchgeführt. Für den Standort bestand aufgrund des Betriebs einer Chemischen Reinigung und einer Tankstelle eine uneingeschränkte Altlastenrelevanz. Aufgrund der im Jahr 2011 abgeschlossenen Sanierung der Schadstoffbelastungen, die durch den Tankstellenbetrieb verursacht wurden, ist Altlastenverdacht insoweit ausgeräumt. Insoweit ist nur noch mit abfallrechtlich relevanten Restbelastungen zu rechnen, die im Zuge von Erdarbeiten zu berücksichtigen sind.

Die Bereiche, in denen die chemische Reinigung von 1968 bis 1987 durchgeführte wurde, sind derzeit nicht zugänglich. Diese Flächen wurden nach dem Um- und Erweiterungsbau im Jahre 1987 umgenutzt und werden als Verkaufsflächen genutzt. Belastungen des Baugrundes sind insoweit nicht auszuschließen, aufgrund der derzeitigen Randbedingungen in Gestalt der Umnutzung dieser Flächen, sind technische Erkundungsmaßnahmen derzeit nicht umsetzbar. Sollten weitergehende Untersuchungen erforderlich werden, sind diese mit dem Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe abzustimmen. Eingriffe in diesem Bereich sind jedoch infolge der Umstrukturierung der Erweiterung des Vorhabens derzeit nicht beabsichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende umweltrelevante Gutachten erstellt:

- artenschutzrechtliche Potentialanalyse
- verkehrstechnische Untersuchung
- schalltechnische Untersuchung
- historische Altlastenrecherche

Kosten

Die mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundenen Kosten trägt der Betreiber des Einkaufszentrums, dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden, der bis zum Satzungsbeschluss vorliegen wird.

I. Trägerbeteiligung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Als bisherige Verfahrensschritte erfolgten eine erste Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Darlegung des Vorhabens im Amtsblatt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit brachte kein Ergebnis, Stellungnahmen gingen nicht ein.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben sich die Telekom, das Regierungspräsidium Karlsruhe - Abt. 1, 2 und 4, der Regionalverband Mittlerer Oberrhein, die Bundeswehr, die EnBW Regional GmbH, Netze BW, der Zentrale Juristische Dienst als Immissionsschutzbehörde, als Naturschutzbehörde und als Denkmalschutzbehörde, die Industrie- und Handelskammer Karlsruhe, der Bürgerverein Karlsruhe-Rintheim e. V., die Stadt Ettlingen, die Transnet BW, der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), die Deutsche Bahn AG und die Stadtwerke Karlsruhe geäußert und Stellungnahmen abgegeben.

Das Stadtplanungsamt hat in der als **Anlage 1** beigefügten Synopse die abwägenden Antworten zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange niedergelegt. Auf die Synopse wird insoweit verwiesen.

Vor allem die Stadt Ettlingen hat im Rahmen der Trägerbeteiligung Bedenken gegenüber einer Flächenerweiterung des bestehenden Einkaufszentrums geäußert. Sie ist insbesondere der Auffassung, dass die geplante Erweiterung des vorhandenen Standorts eine Größenordnung erreicht, die die von der GMA angenommenen 10 % im Hinblick auf zentren- und nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen überschreite, denn die geplanten Erweiterungsoptionen bewegten sich im Bereich von etwa 20 % Flächenzuwachs gegenüber dem Bestand. Deshalb sei das zugrunde gelegte Gutachten fehlerhaft.

Bei genauerer Betrachtung erweist sich dieser Einwand als unzutreffend. Die von der Stadt Ettlingen in Bezug genommene 10 %-Grenze ist nicht trennscharf. Unter Zugrundelegung des Maximums der bestandsorientierten Erweiterungen könnten im Höchstfall 2.200 m² realisiert werden. Bezogen auf das Gesamtobjekt ergibt sich damit ein rechnerischer Wert von maximal 11,8 %. Dies ist der maximal zulässige Grad des möglichen Flächenzuwachses. Das vom Sachverständigen durchgeführte Prüfprogramm wurde im Übrigen mit dem Regionalverband und dem Regierungspräsidium abgestimmt, beide haben der beabsichtigten Bestandserweiterung zugestimmt.

Die Stadt Ettlingen wendet sich weiterhin gegen die vorgesehene Verlagerungsoption für den Sportfachmarkt vom bisherigen Standort am Weinweg ins Durlach Center, weil die dafür vorgesehenen Flächen auf die geplanten Sortimentserweiterungen anzurechnen seien. Diese Einschätzung verkennt den Umstand, dass die Entwicklungsoption für einen Standort Sportfachmarkt auf dem Gelände des Durlach-Centers deshalb notwendig wurde, weil diese Nutzung am bisherigen Standort infolge der Ansiedlung des Einkaufszentrums nicht mehr zulässig sein wird, gleichwohl aber am bisherigen Standort in der Nähe des Durlach-Centers vorhanden war. Auch die Verlagerung des Sportfachmarktes ist mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband abgestimmt und in seinen Auswirkungen insbesondere als raumverträglich eingestuft worden, Nachteile für die Stadt Ettlingen sind nicht ersichtlich.

Seitens der Stadt Ettlingen wird darüber hinaus eingewandt, dass das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Einzelhandelskonzept nur die Auswirkungen des Vorhabens betrachte, kumulative Auswirkungen mit anderen großflächigen Einzelhandelsvorhaben aber nicht untersucht worden seien. Insbesondere im Zusammenhang mit dem geplanten

ten Einkaufszentrum am Weinweg hätten die insgesamt zu erwartenden Auswirkungen auf die Nachbarkommunen berücksichtigt werden müssen.

Dem ist entgegenzuhalten, dass die Bezugnahme des sogenannten Einzelhandelskonzeptes nicht der richtige Ausgangspunkt ist. Der richtige Ansatzpunkt ist die sogenannte Auswirkungsanalyse der GMA, die auf dem Zentrenkonzept der Stadt Karlsruhe aus dem Jahr 2007 beruht. In dieser Auswirkungsanalyse wurde der Gesamtstandort Durlacher Allee sowohl nach der Ansiedlung des Einkaufszentrums als auch der beabsichtigten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes Durlach-Center untersucht und bewertet. Der Standort an der Durlacher Allee wurde also gerade insgesamt bewertet und in seiner zukünftigen Dimension in der Auswirkungsanalyse berücksichtigt. Die Gesamtentwicklung wurde deshalb eingehend untersucht und berücksichtigt, insbesondere in der Kumulation sämtlicher anstehenden Planungen.

Als weiteren Einwand trägt die Stadt Ettlingen vor, dass im Sinne eines Worst-Case-Szenarios die maximalen Werte der Flächenproduktivität bei der Auswirkungsanalyse hätten angesetzt werden müssen, was im Ergebnis zu anderen Umsatzumverteilungen führe, als vom Gutachter angenommen. Dem ist entgegenzuhalten, dass die Flächenleistung nicht unabhängig von den Marktbedingungen am jeweiligen Standort erzielt werden kann. Die Flächenproduktivitätswerte sind eine abhängige Variable, die die Gegebenheiten am konkreten Standort zu berücksichtigen hatte und nicht abstrakt ermittelt werden kann. Der Gutachter hat dies bei der Erstellung der Auswirkungsanalyse berücksichtigt, diese Vorgehensweise ist nicht zu beanstanden.

Die Stadt Ettlingen fordert außerdem, dass die Auswirkungen des Vorhabens sowohl im Hinblick auf die angenommene Flächengröße als auch hinsichtlich der Flächenproduktivität neu zu beurteilen seien. Bei der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche seien Vorschädigungen in die Betrachtung mit einzubeziehen, soweit diese Versorgungsbereiche ihren Versorgungsauftrag bereits heute nicht wahrnehmen könnten. Im Ergebnis lehnt die Stadt Ettlingen insbesondere die Erweiterung des Standortes ab, da weniger städtebauliche Gründe die Planung erforderten, sondern viel mehr die Interessen des Betreibers des Einzelhandelsstandortes.

Die am Beispiel des Sortiments Elektrowaren geforderte Berücksichtigung von Vorschädigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ettlingen ist nach Einschätzung des Sachverständigen unzutreffend. Im Elektrowarenbereich wird der Standort Ettlingen seiner Versorgungsbedeutung noch gerecht, insoweit erweist sich der entsprechende Einwand als unbegründet.

Die seitens der Stadt Ettlingen abschließend gestellte Frage, ob das gesamte Einkaufszentrum insgesamt bezüglich seiner Auswirkungen betrachtet werden müsse, ist berechtigt. Dazu ist jedoch anzumerken, dass die Bestandsflächen, deren Wirkungen am Markt abgearbeitet sind, nicht erneut in die Umsatzumverteilung eingestellt werden können. Dies gilt allenfalls für die Erweiterungen, die jedoch in vollem Umfang berücksichtigt wurden. Gerade um gesicherte planungsrechtliche Grundlagen für die Auswirkungsanalyse zu schaffen, stellt die Stadt Karlsruhe den Standort auf eine abschließende planungsrechtliche Grundlage, die den Bestand sichert und eine moderate Entwicklung des Standortes zulässt, und zwar ausschließlich aus städtebaulichen Gründen.

Durchgreifende Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen im Ergebnis nicht.

II. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der Ämterabstimmung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben die das Verfahren vorbereitende Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einrichtungskaufhaus am Weinweg“, Karlsruhe-Oststadt, vom 18. Februar 2016 in der Fassung 31. Mai 2016 wiedergibt.

Das Verfahren hat einen Stand erreicht, der den Auslegungsbeschluss rechtfertigt. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Auf Grundlage der gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) bereits erfolgten Verfahrensschritte ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A 5“, Karlsruhe-Rintheim mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 18. Februar 2016 in der Fassung vom 31. Mai 2016 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wiederholen.