

**NACHBARSCHAFTSVERBAND KARLSRUHE  
VERBANDSVERSAMMLUNG  
am 7. November 2016**



Vorlage 09/2016  
zu TOP 2

---

**Flächennutzungsplan 2010 – Fünfte Aktualisierung**

hier:

**Abschließender Beschluss für eine neue Darstellung des Flächennutzungsplanes (Einzeländerung)**

Auf Antrag der Stadt Karlsruhe soll folgende Einzeländerung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden:

**KA-375 – „Einkaufszentrum“ an der Durlacher Allee in Karlsruhe Rintheim**

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde am 18. Juli 2016 von der Verbandsversammlung beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vorab im Zeitraum vom 18. April 2016 bis 13. Mai 2016 statt. Die Bekanntmachung dazu erfolgte fristgerecht über die Badischen Neuesten Nachrichten. Auch die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden in der Zeit vom 8. April 2016 bis zum 13. Mai 2016 zur Stellungnahme aufgefordert. Am 18. Juli 2016 nahm die Verbandsversammlung die Beurteilungen des Anhörungsergebnisses billigend zur Kenntnis und beschloss die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu der Einzeländerung KA-375.

Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 1. August 2016 bis einschließlich 9. September 2016 bei der Planungsstelle des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe statt. Die öffentliche Bekanntmachung und die Benachrichtigung der am Verfahren Beteiligten über Ort und Zeitraum der Auslegung erfolgten fristgerecht. Zeitgleich wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 27. Juli 2016 zur Stellungnahme nach § 4 BauGB aufgefordert.

In der beigefügten Anlage ist die neue Darstellung der Einzeländerung erläutert. Die Anlage beinhaltet die Darstellung des gültigen FNP 2010 sowie die beabsichtigte Nutzungsänderung, die Begründung sowie den Umweltbericht. Zudem sind die eingegangenen Anregungen mit den Stellungnahmen der Planungsstelle und der Beschlussempfehlung beigefügt.

**Beschluss:**

**I. Antrag an die Verbandsversammlung:**

1. Die Verbandsversammlung beschließt, dass den zum Entwurf dieser Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe vorgebrachten Anregungen, wie aus der Anlage zu dieser Vorlage ersichtlich und ihr entsprechend, gefolgt bzw. nicht gefolgt wird.

Die von den Beschlussvorschlägen der Verbandsverwaltung abweichenden Entscheidungen der Verbandsversammlung sind bei der Änderung des Flächennutzungsplans bzw. bei der endgültigen Fassung der Begründung zu berücksichtigen.

2. Die Verbandsversammlung beschließt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 205 Abs. 6 Baugesetzbuch i. V. m. § 4 Abs. 2 Nachbarschaftsverbandsgesetz die Änderung des Flächennutzungsplans für den oben genannten Bereich.
3. Die Verbandsverwaltung wird beauftragt:
  - a) entsprechend § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch den Beteiligten das Ergebnis der Prüfung ihrer Einwendungen mitzuteilen.
  - b) soweit Einwendungen nicht berücksichtigt wurden, diese entsprechend § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit einer Stellungnahme dem Antrag auf Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans an die Genehmigungsbehörde beizufügen.
  - c) die Änderung des Flächennutzungsplans jeweils mit Begründung inklusive Umweltbericht nach § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch und zusammenfassender Erklärung der Genehmigungsbehörde nach § 6 Baugesetzbuch zur Genehmigung vorzulegen.

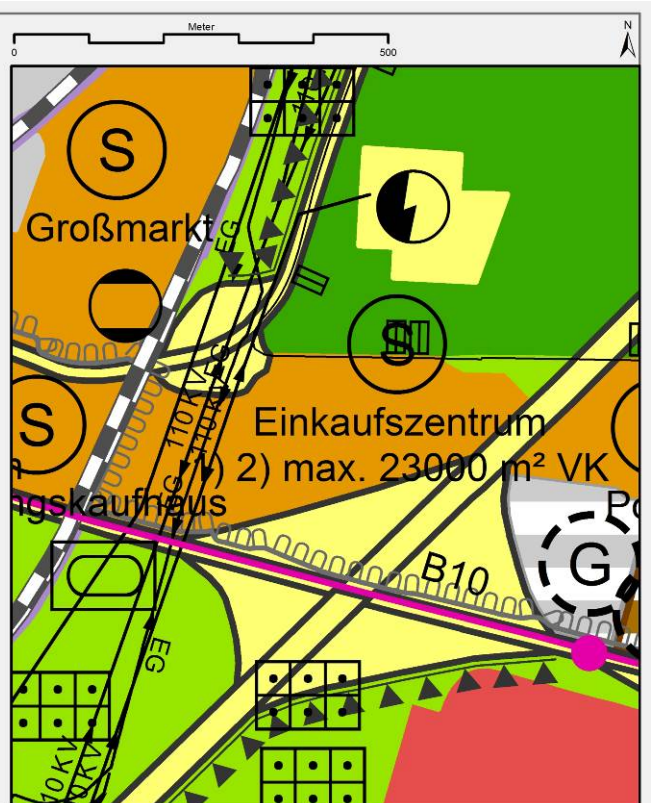
- Der Verbandsvorsitzende -

**Karlsruhe - Rintheim**  
**KA-375 – „Einkaufszentrum an der Durlacher Allee“**

**Plandarstellung:**

Derzeit geltende Nutzungsdarstellung im FNP

Darstellung der beabsichtigten Nutzungsänderung



Sonderbaufläche, Einkaufszentrum  
 und Grünfläche (Parkplatzfläche)

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

## KA-375 – „Einkaufszentrum an der Durlacher Allee“, Karlsruhe - Rintheim

**Siedlungstypisierung:**

Nr.	Baugebiet	Geplante Nutzung	Fläche (ha)	Siedlungs-typ	Mindest-GFZ	Wohn-einheiten	bisherige Darstellung im FNP
KA-375	Einkaufszentrum an der Durlacher Allee	S	9,16			-	S und Grünfläche

**Restriktionen:**

Regionalplan	Landschaftsplan	Naturschutzrecht	Wasserschutzrecht	Sonstige
-		-	-	-

**1. Beschreibung und Begründung:**

Das ca. neun Hektar große Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die verlängerte Elfmorgenbruchstraße, im Osten durch die A5, im Süden durch die Durlacher Allee und im Westen durch die Gleise der Güterbahn.

Ziel des Verfahrens ist die Bestandssicherung des „Durlach Centers“ Einkaufszentrum mit der Option einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit, um den Bestand zukunftsfähig zu halten. Hierbei ist zu beachten, dass insbesondere das Interesse des Eigentümers an der Erhaltung des betrieblichen Bestandes, das Interesse nach Betriebsausweitung sowie die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegende und auch die zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendige Erweiterung der Kapazitäten zu den besonders abwägungserheblichen Interessen zählt.

In Verhandlungen zwischen Vertretern des Investors, dem Regionalverband, dem Regierungspräsidium und der Stadt Karlsruhe hat man sich auf einen Vorschlag für den Umfang einer möglichen Verkaufsflächenerweiterung geeinigt. Deren Auswirkungen wurden in einem Gutachten untersucht und bewertet. Der Gutachter hat die maximalen Verkaufsflächen auf ihre raumordnerische Relevanz, ihre gesamtstädtische Verträglichkeit und die Auswirkungen vor allem auf die Innenstadt und das Zentrum von Durlach hin überprüft.

Der Gutachter hat dabei als Prüfkulisse eine "bestandsorientierte" Erweiterungsmöglichkeit hinsichtlich der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente gegenüber dem derzeitigen Bestand des Durlach Centers geprüft und bewertet. Das Gutachten schlägt für den Bebauungsplan eine Unterteilung in verschiedene Sondergebiete vor. Zum einen das Sondergebiet „Einkaufszentrum SO1“, in dem das SB-Warenhaus (real Markt) mit seinem bestehenden Sortiment und einer maximalen 10 prozentigen Erweiterungsmöglichkeit festgelegt wird. Zum anderen das Sondergebiet „Einkaufszentrum mit Kfz-Service SO2“ in dem die Fachmärkte, Shops und Drogeriemarkt festgelegt werden. Hier ergeben sich laut Gutachter zusätzlich zu den bestehenden Verkaufsflächen für die nahversorgungsrelevanten Sortimente eine Erweiterungsmöglichkeit von maximal 800 m<sup>2</sup> VK sowie eine Erweiterungsmöglichkeit der zentrenrelevanten Sortimente von maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Aufteilung: 400 m<sup>2</sup> VK für Schuhe, 400 m<sup>2</sup> VK für Bekleidung und 200 m<sup>2</sup> VK für Deko, Geschenke und Haushaltswaren) mit Shop-Größen von maximal 400 m<sup>2</sup> VK. In das Sondergebiet SO2 werden auch die im

**KA-375 – „Einkaufszentrum an der Durlacher Allee“, Karlsruhe - Rintheim**

---

Bestand befindlichen Tankstelle, Waschanlage und Autowerkstatt als zulässige Nutzungen mit einbezogen.

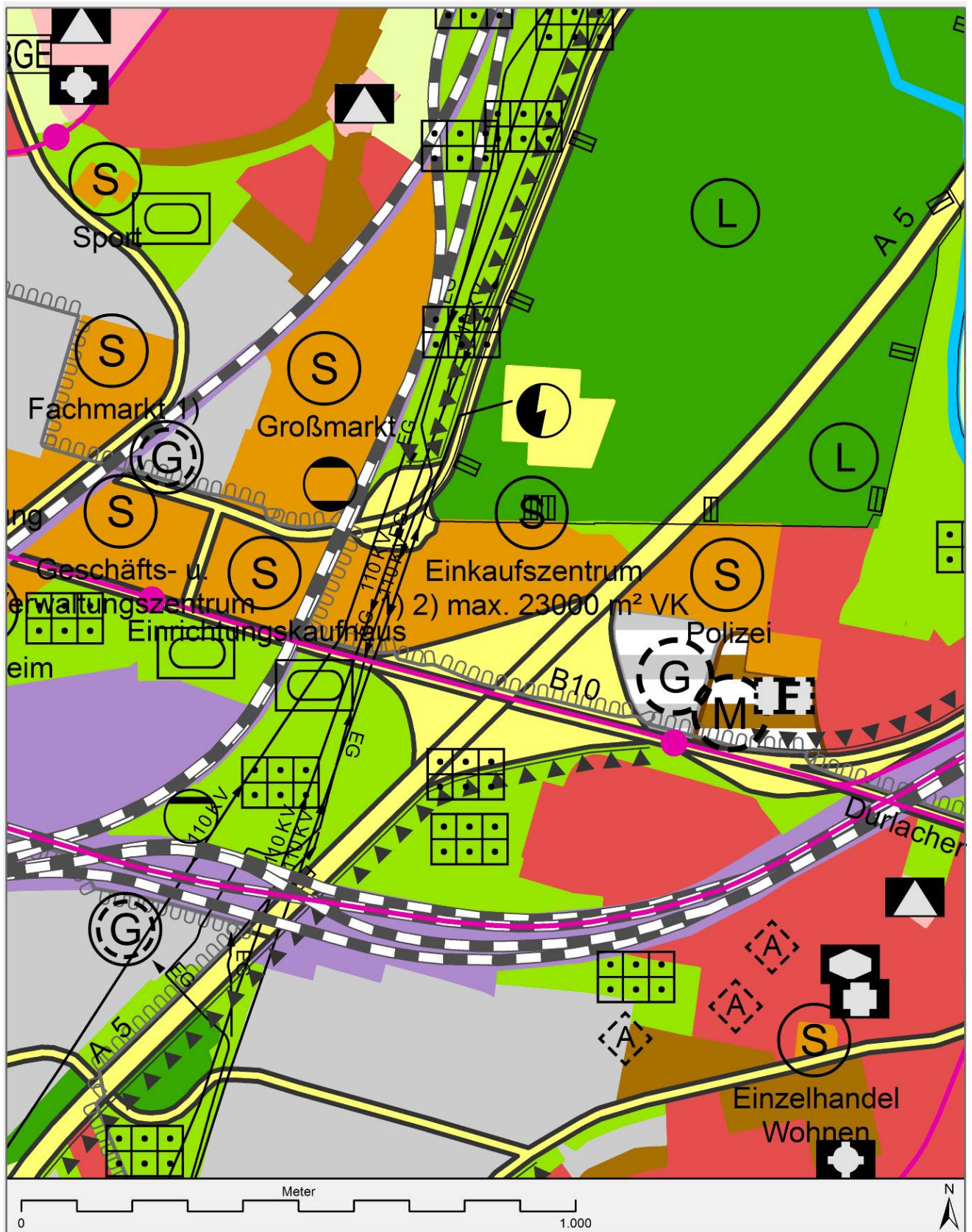
Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass ein Sportgeschäft gebietsintern auf die Fläche des Durlach Centers verlagert werden kann. Auf einer Fläche von 1.250 m<sup>2</sup> VK sollen dabei maximal 900 m<sup>2</sup> VK zentrenrelevante Sortimente angeboten werden dürfen.

Die maximale Obergrenze für eine Gesamtverkaufsfläche (inklusive der nicht-zentrenrelevanten Sortimente) von 23.000 m<sup>2</sup> an diesem Standort wurde als verträglich eingestuft und wird laut Gutachter die angrenzenden zentralen Standorte nicht beeinträchtigen. Diese maximale Obergrenze der Verkaufsfläche soll im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Die konkrete Zuordnung der Sortimentsgruppen mit entsprechenden Verkaufsflächen wird im Bebauungsplan festgelegt.

Parallel zur Aufstellung des bisher nicht vorhandenen Bebauungsplanes soll auf Antrag der Stadt Karlsruhe der Flächennutzungsplan 2010 entsprechend geändert werden. Auf der geplanten Fläche stellt der aktuelle Flächennutzungsplan "Sonderbaufläche" mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum dar. Die Parkplatzfläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt, im dazugehörigen Landschaftsplan ist die Fläche als Siedlungsfläche dargestellt. Die mit Baumstandorten durchgrünte Fläche ist bereits größtenteils versiegelte Parkplatzfläche für das Einkaufszentrum, im südlichen Bereich dieser Grünfläche an der Durlacher Allee befindet sich zudem eine dreigeschossige Parkpalette.

Die Darstellung der gesamten Fläche soll in "Sonderbaufläche" mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (mit nicht-zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten und einer maximalen Verkaufsfläche von 23.000 m<sup>2</sup>) geändert werden. Die Durchgrünung der Parkplatzfläche soll im Bebauungsplan verbindlich dargestellt werden.





## 2. Umweltbericht

### 2.1. Zusammenfassung der Planungsstelle NVK

<b>Übersicht der voraussichtlichen Umweltauswirkungen</b> - Bewertung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen -				
Schutzgut	Bewertung der Planungsstelle NVK			
	<i>keine/gering</i>	<i>mäßig</i>	<i>hoch</i>	<i>sehr hoch</i>
Mensch/Gesundheit	x			
Boden	x			
Wasser	x			
Klima/Lufthygiene		x		
Tiere/Pflanzen biologische Vielfalt		x		
Landschaftsbild		x		
Kultur / Sachgüter	x			
Wechselwirkungen	x			
<b>Gesamtbewertung der Umweltaus- wirkungen</b>		X		
<b>Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b> (Abschätzung auf Ebene der Flächennutzungs- planung, auf Bebauungsplanebene zu konkretisieren)	<i>Vermutlich kein Ausgleich notwendig</i>	<i>Ausgleich kann vermutlich im Plangebiet erbracht werden</i>	<i>Ausgleich außerhalb des Plangebietes vermutlich notwendig</i>	
		x		
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (V/M)</b>	Die vorhandene Durchgrünung mit Bäumen ist zu erhalten und zu entwickeln; die bauliche Entwicklung und Versiegelung ist zu begrenzen; durch Dachbegrünung können Auswirkungen auf Klima und Wasser vermindert werden.			
<b>Gesamtbewertung der voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung</b>	mäßig			

## 2.2. Erläuterung/Begründung:

Die Änderung der Darstellung einer Grünfläche in Sondergebiet wäre grundsätzlich mit hohen Umweltauswirkungen verbunden. Die Bewertungen der Umweltauswirkungen werden aber auf den gegebenen Zustand des Gebietes sowie die in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) beabsichtigten Entwicklung bezogen. Im Landschaftsplan 2010 ist Siedlungsfläche anstelle der Grünfläche dargestellt.

Der Vorhabensbereich ist derzeit überwiegend versiegelt und bebaut. Grünflächen mit Gehölzbestand umgeben die Verkehrsflächen und Gebäude. Die Parkplatzflächen sind mit jüngerem Baumbestand durchgrünt.

Negative Umweltauswirkungen können sich infolge baulicher Ausweitung voraussichtlich für die Schutzgüter Klima, Tiere/Pflanzen und das Landschafts- bzw. Ortsbild ergeben. Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind hingegen keine Umweltwirkungen absehbar. Der umgebende Bestand an Grünflächen soll erhalten bleiben.

### **Boden und Wasser:**

Neuversiegelung ist in sehr geringem Umfang möglich (Überbauung von Baumstandorten). Sicherung der Grünflächen sowie Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden (Dachbegrünung) können zu verbessertem Rückhalt von Niederschlagswasser beitragen.

### **Klima/Lufthygiene:**

Das Vorhaben liegt im Bereich von Kaltluftströmungen in Richtung West/Stadtzentrum. Durch die mögliche partielle Vergrößerung des vorhandenen Gebäudekomplexes entsteht kein neues Strömungshindernis. Die Sicherung der Grünflächen sowie Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden (Dachbegrünung) sollen zur Verminderung von Auswirkungen beitragen. Ferner ist der Verlust einiger Baumstandorte auf der Parkplatzfläche zu kompensieren.

### **Tiere und Pflanzen:**

Auswirkungen ergeben sich punktuell durch den Verlust einiger Baumstandorte auf der Parkplatzfläche, die zu kompensieren sind.

### **Landschafts-/Ortsbild:**

Aufgrund der Lage an der Entwicklungsachse Durlacher Allee im Zusammenhang des östlichen Stadteingangs ist der Vorhabensbereich für das Ortsbild bedeutend. Bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen. Sowohl der Erhalt und Entwicklung der umgebenden Grünflächen mit Gehölzbestand - insbesondere auf den Parkplatzflächen - als auch angemessene Maßnahmen zur Begrünung von Gebäude (Dachbegrünung) sind im Bebauungsplan zu regeln.



2.3. Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Die gegebenen Grundlagen sind für die Einschätzung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Ebene des FNP ausreichend.

2.4. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren. Da erforderliche Minderungs- und Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen überwiegend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden, und die Flächennutzungsplan-Teiländerung lediglich die Flächennutzung allgemein festlegt, sind erforderliche Überwachungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder gegebenenfalls der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren festzulegen

Der Nachbarschaftsverband behält sich vor zu klären, ob im weiteren Verfahren Maßnahmen vorgesehen werden, die geeignet sind, erhebliche Umweltauswirkungen zu minimieren.

Im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes werden Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens durch den Nachbarschaftsverband überprüft.

### **3. Zusammenfassende Stellungnahme der Planungsstelle/ Empfehlung für die weiterführende Planung**

Die vorhandene Durchgrünung mit Bäumen ist zu erhalten und zu entwickeln; die bauliche Entwicklung und Versiegelung ist zu begrenzen; ggf. ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2010: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Bereich	Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
KA-375 „Einkaufszentrum Durlacher Allee“, Karlsruhe-Rintheim	Bürgermeisteramt Karlsbad	Die Gemeinde Karlsbad hat gegen die Einzeländerung des Flächennutzungsplanes 2010 KA-375 keine Einwendungen oder Bedenken.	<b>Kenntnisnahme</b>
KA-375 „Einkaufszentrum Durlacher Allee“, Karlsruhe-Rintheim	Deutsche Telekom	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom – z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.	<b>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</b>
KA-375 „Einkaufszentrum Durlacher Allee“, Karlsruhe-Rintheim	Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH	Diese Einzeländerung berührt unsere Anlagen nicht.	<b>Kenntnisnahme</b>
KA-375 „Einkaufszentrum Durlacher Allee“, Karlsruhe-Rintheim	Gemeinde Eggenstein- Leopoldshafen	Gegen die Einzeländerung KA-375 „Einkaufszentrum Durlacher Allee“, Karlsruhe-Rintheim wird seitens der Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	<b>Kenntnisnahme</b>
KA-375 „Einkaufszentrum Durlacher Allee“, Karlsruhe-Rintheim	Handelsverband Nordbaden	Soweit die vorgelegten Gutachten geprüft werden konnten, ergeben sich für die zentralörtlichen Versorgungsbereiche von Karlsruhe oder der Nachbargemeinden durch die angestrebten Erweiterungen der Verkaufsflächen keinerlei negative Auswirkungen. Insofern wird die Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt.	<b>Kenntnisnahme</b>
KA-375 „Einkaufszentrum Durlacher Allee“, Karlsruhe-Rintheim	Handwerks- kammer Karlsruhe	Nach Überprüfung der uns überlassenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die Handwerkskammer Karlsruhe keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen hat.	<b>Kenntnisnahme</b>
KA-375 „Einkaufszentrum Durlacher Allee“, Karlsruhe-Rintheim	Industrie- und Handelskammer Karlsruhe	Es ergeben sich unsererseits auch weiterhin keine Einwände gegen die vorliegende Einzeländerung des Flächennutzungsplans. Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Weichen für die Pläne des Investors sowie des Betreibers des Durlach Centers gestellt. In diesem Zusammenhang besteht mit dem zukünftigen Planungsrecht die Möglichkeit, sich wandelnden Wettbewerbsverhältnissen und sich verändernden Kundenanforderung anzupassen.	<b>Kenntnisnahme</b>
KA-375 „Einkaufszentrum Durlacher Allee“, Karlsruhe-Rintheim	Landratsamt Karlsruhe	Gesundheitsamt Das Gesundheitsamt im Landratsamt Karlsruhe stimmt der Einzeländerung des FNP 2010 KA-375 zu. Im Bebauungsplan soll eine umwelt- und klimaverträgliche Ausführung festgelegt werden.	<b>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</b>

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2010: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Bereich	Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
KA-375 „Einkaufszentrum Durlacher Allee“, Karlsruhe-Rintheim	Polizeipräsidium Karlsruhe, Führungs- und Einsatzstab, Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr	Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe bestehen aus kriminalpolizeilicher und verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken und Anregungen.	<b>Kenntnisnahme</b>
KA-375 „Einkaufszentrum Durlacher Allee“, Karlsruhe-Rintheim	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2	In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung: Die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ mit max. 23.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht den Ergebnissen dieses Gutachtens sowie der durchgeführten Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt Karlsruhe, dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und der höheren Raumordnungsbehörde. Belange der Raumordnung stehen der Planung demnach nicht entgegen.	<b>Kenntnisnahme</b>
KA-375 „Einkaufszentrum Durlacher Allee“, Karlsruhe-Rintheim	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 53	Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referate 53.1 und 53.2, nimmt in seiner Funktion als Landesbetrieb Gewässer, d.h. als Träger der Ausbau- und Unterhaltungslast an den Gewässern I. Ordnung sowie als Betreiber der Grundwassermessstellen des Landesmessnetzes Baden-Württemberg, wie folgt Stellung: Im Planungsbereich befinden sich keine Gewässer I. Ordnung und keine Grundwassermessstellen des Landes. Wir sind somit von dem Vorhaben nicht berührt.	<b>Kenntnisnahme</b>
KA-375 „Einkaufszentrum Durlacher Allee“, Karlsruhe-Rintheim	Regionalverband Mittlerer Oberrhein	Zum Verfahren haben wir bereits mit Schreiben vom 06.05.2016 Stellung genommen. Es haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben. Wir stimmen der Einzeländerung des Flächennutzungsplanes zu. <i>Stellungnahme aus der frühzeitigen Träger Beteiligung: Vorgesehen ist die Änderung der bestehenden Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“ in eine Sonderbaufläche „Einkaufszentrum (mit nicht-zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten und einer maximalen Verkaufsfläche von 23.000 m<sup>2</sup>)“ Der westlich davon gelegene bisher als Grünfläche dargestellte Bereich wird auf Grund seiner tatsächlichen Funktion als Parkplatzfläche in die Sonderbaufläche des Einkaufszentrums eingegliedert. Wir begrüßen die Ergänzung einer Verkaufsflächenobergrenze. Diese entspricht dem Ergebnis der Abstimmungsgespräche vom 26.03.2015 und 14.07.2015 zwischen der Stadt Karlsruhe und dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein zum Bebauungsplan. Der bisher als Grünfläche dargestellte Bereich liegt in der Raumnutzungskarte innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche. Wir stimmen der Einzeländerung des Flächennutzungsplans zu.</i>	<b>Kenntnisnahme</b>

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2010: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Bereich	Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
<p>KA-375 „Einkaufszentrum Durlacher Allee“, Karlsruhe-Rintheim</p>	<p>Stadt Ettlingen</p>	<p>Die Stadt Ettlingen äußert erneut erhebliche Bedenken gegenüber der geplanten Einzeländerung des Flächennutzungsplanes (FNP 2010) – „Einkaufszentrum Durlacher Allee“ in Karlsruhe-Rintheim und verweist auf die Stellungnahme vom 11.05.2016.</p> <p>Wesentliche Punkte der Stellungnahme waren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erweiterungsmöglichkeiten der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente um 24,5 % (SO 1: 10 %; SO 2: 48 %) entspricht unseres Erachtens nicht einer „bestandsorientierten“ Erweiterungsmöglichkeit.</li> <li>• Die Verlagerung des Sportfachmarktes ist in der Auswirkungsanalyse vollumfänglich auf die Sortimentserweiterung anzurechnen, weil bei der Beurteilung der Auswirkungen der aktuelle Status quo ausschlaggebend ist. Selbst wenn der Bebauungsplan „IKEA“ bereits Rechtskraft hätte, würde im Gegenzug die zentrenrelevante Sortimentsfläche dort auf 3.400 m<sup>2</sup> erhöht, so dass dieses Argument nicht als „Tausch“ von Sortimentsflächen herangezogen werden kann.</li> <li>• Die kumulativen Auswirkungen der verschiedenen (bereits realisierten und geplanten) Einzelhandelsvorhaben sollten im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen in einem Einzelhandelskonzept ganzheitlich betrachtet werden.</li> <li>• Im Sinne eines worst-case-Szenarios sind jeweils die maximalen Kennwerte anzusetzen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich zukünftig auch Branchenführer ansiedeln, die in der Umgebung noch nicht vorhan-</li> </ul>	<p>Bezogen auf die bestandsorientierte Erweiterung können im Höchstfall 2.200 m<sup>2</sup> realisiert werden, bezogen auf das Gesamtobjekt ergibt sich damit ein rechnerischer Wert für die geplante Erweiterung von 11,8 %.</p> <p>Die Verlagerung des Sportgeschäftes vom Ausgangsstandort in das Durlach Center wird aufgrund der IKEA Ansiedlung notwendig. Beide Verfahren (Durlach Center und IKEA) laufen auf Bebauungsplanebene parallel, werden gemeinsam betrachtet sollen auch gleichzeitig beschlossen werden. Eine Ansiedlung von zusätzlichen Sportgeschäften wird so vermieden.</p> <p>Die Stadt Karlsruhe hat sich 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 Erweiterung am Durlach-Center maximal 105.000 m<sup>2</sup> aufweisen. Der Gesamtanteil an der Verkaufsfläche im Gesamtstandortbereich liegt bei knapp 20 %, angesichts der bestehenden und genehmigten Verkaufsfläche in Höhe von etwa 102.000 m<sup>2</sup> wird die Dimension des geplanten Erweiterungsvorhabens nochmals eingeordnet. Der Standort ist aufgrund seiner Lage, der Sichtbarkeit und der Verkehrsanbindung (MIV, ÖPNV) für Handelsnutzungen gut geeignet.</p> <p>Die GMA, die die Auswirkungsanalyse für das Vorhaben erstellt hat, hat die voraussichtlichen Umsatzerwartungen aus den Marktanteilen abgeleitet und hier bereits eine maximale Attraktivität unterstellt. Aus den berechneten Umsatzwerten wurde unter Beachtung der vorgesehenen Verkaufsflächen</p>

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2010: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Bereich	Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
		<p>den sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Betrachtung der Auswirkungen auf Nachbarkommunen – hier die Stadt Ettlingen – sind insbesondere auch „Vorschädigungen“ mit in die Betrachtung einzustellen, wie zum Beispiel für das Sortiment „Elektrowaren“. In der Auswirkungsanalyse wird von einer Erweiterung des Sortiments „Elektrowaren“ von 10 % im SO 1 ausgegangen.</li> </ul> <p>Wir bitten, die Argumentation im Rahmen der Einzeländerung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Die Stadt Ettlingen befürchtet negative Auswirkungen und entsprechende Umsatzverteilungen zu Lasten der integrierten Lage der Ettlinger Innenstadt.</p>	<p>die sogenannte Flächenleistung ermittelt. Auf das Ansetzen höherer Marktanteile hat die GMA v. a. deshalb verzichtet, weil alle branchenbezogenen Marktführer im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens ansässig sind. Es ist 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 kannibalisieren, da sie im gleichen Gesamtmarkt tätig wären. Der Hinweis, es seien andere Umsatzumverteilungen als im Gutachten genannt einzustellen, wird daher zurückgewiesen.</p> <p>Bestandsflächen, deren Wirkungen bereits am Markt abgearbeitet sind, werden nicht nochmals neu in die Umsatzumverteilung mit eingestellt. Unabhängig dessen, ob der zentrale Versorgungsbereich von Ettlingen seiner Versorgungsbedeutung im Elektrowarenbereich noch gerecht wird, sei darauf verwiesen, dass durch das Vorhaben keine zusätzlichen Elektrowaren geführt werden sollen. Insofern ist die hier genannte Vorschädigung im Bereich der Elektrowaren für die Abwägung unerheblich.</p>
KA-375 „Einkaufszentrum Durlacher Allee“, Karlsruhe-Rintheim	Stadt Karlsruhe Zentraler Juristischer Dienst	Seitens der Stadt Karlsruhe bestehen keine Bedenken gegen die Einzeländerung des Flächennutzungsplanes. Die Änderung entspricht der von der Stadt angestrebten städtebaulichen Entwicklung.	<b>Kenntnisnahme</b>
KA-375 „Einkaufszentrum Durlacher Allee“, Karlsruhe-Rintheim	Stadt Rheinstetten	Zu der Einzeländerung KA-375 hat die Stadt Rheinstetten keine Einwendungen vorzubringen. Planungen bzw. sonstige Maßnahmen, welche für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets von Bedeutung sein könnten, gibt es seitens der Stadt Rheinstetten nicht.	<b>Kenntnisnahme</b>
KA-375 „Einkaufszentrum Durlacher Allee“, Karlsruhe-Rintheim	Stadt Stutensee	Wir machen keine Bedenken oder Anregungen geltend.	<b>Kenntnisnahme</b>

## Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2010: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Bereich	Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
KA-375 „Einkaufszentrum Durlacher Allee“, Karlsruhe-Rintheim	terraneTS bw	<p>Im räumlichen Geltungsbereich liegen Anlagen der terraneTS bw GmbH, diese sind zum Teil korrekt dargestellt.</p> <p>Nach Ihrer Planung sind wir von der aufgeführten Fläche, mit unserer Gashochdruckleitung Blankenloch – Basel (RTS1), DN 400 weiterhin betroffen.</p> <p>Durch den Geltungsbereich des gesamten Flächennutzungsplanes verlaufen die Gashochdruckleitungen Jagdhütte – Blankenloch (RTN3), DN 400, Lampertheim – Blankenloch (RTN1), DN 600, Blankenloch – Leimersheim (RTN4), DN 500, Blankenloch – Neu-Ulm (SWB), DN 600, Blankenloch – Basel (RTS1), DN 400, die AL Langensteinbach (LSB), DN 250 sowie die Nordschwarzwaldleitung (NOS), DN 600 der terraneTS bw GmbH. Im Schutzstreifen der Gashochdruckleitungen verlaufen außerdem Telekommunikationskabel (Betriebszubehör).</p> <p>Die Gashochdruckleitungen sind zur Sicherheit ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen von bis zu 10 m Breite (5 m beidseitig zur Leitungsachse) verlegt. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden.</p> <p>Bei Bepflanzungen ist der dinglich gesicherte Schutzstreifen nach den für Gashochdruckleitungen geltenden Vorschriften von jeglicher Bebauung und Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern frei zu halten. Geländeneuveränderungen und Bepflanzungen sind mit unserem Unternehmen abzustimmen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</b></p>