

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  | Gremium:                                 | <b>9. Plenarsitzung Gemeinderat</b>                |
|  | STADT KARLSRUHE<br>Der Oberbürgermeister | Termin:<br>Vorlage Nr.:<br>TOP:<br>Verantwortlich: |
| <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) "Am Storrenacker 2 - 4", Karlsruhe-Hagsfeld</b> |  |  |
| <b>Satzungsbeschluss</b>   |  |  |

| Beratungsfolge                     | Sitzung am | TOP | Ö                                   | nö                                  | Ergebnis    |
|------------------------------------|------------|-----|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------|
| Ausschuss für Wirtschaftsförderung | 01.10.2008 | 3   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | zugestimmt  |
| Ausschuss für Wirtschaftsförderung | 08.07.2009 | 2   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | zugestimmt  |
| Planungsausschuss                  | 21.10.2009 | 6   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | zugestimmt  |
| Gemeinderat                        | 15.12.2009 | 12  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Genehmigung |
| Gemeinderat                        | 30.03.2010 | 8   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |             |

**Antrag an den Gemeinderat**

**Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) - Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 7**

|   |  |   |   |  |                             |
|---|--|---|---|--|-----------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen                                    |  |   |   | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja <input type="checkbox"/> |
| Gesamtaufwand der Maßnahme                                  | Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)  | Finanzierung durch städtischen Haushalt | Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen) |  |                             |
|   |  |   |   |  |                             |
| Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition: |  |   |   |  |                             |
| Ergänzende Erläuterungen:                                   |  |   |   |  |                             |
| Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant                        | nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> |   | Handlungsfeld:  |  |                             |
| Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)                   | nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> |   | durchgeführt am   |  |                             |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften                   | nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> |   | abgestimmt mit  |  |                             |

Die im Plangebiet vorhandenen Büro-, Produktions- und Lagergebäude des ehemaligen Metallcenters stehen seit Jahren leer. Auf die Vorberatungen im Wirtschaftsförderungsausschuss vom 01.10.2008 und 08.07.2009 ist Bezug zu nehmen. Diese Vorberatungen führten zu dem Ergebnis, dass der Standort als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel zur Ansiedlung eines Möbelhauses entwickelt werden könne.

Der Vorhabenträger beabsichtigt deshalb, auf dem Areal ein Möbelhaus zu errichten. Das vom Vorhabenträger vorgelegte Gutachten aus dem Jahr 2008 kommt zu dem Schluss, dass ein Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> als Ergänzung zum Bestand an Möbelhäusern in Karlsruhe sinnvoll ist.

Für die Realisierung des Vorhabens müssen zunächst die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Am Storrenacker 2 - 4 abgebrochen werden. Aufgrund des bisherigen Planungsrechts konnte das Vorhaben allerdings nicht verwirklicht werden:

Für das Plangebiet gelten bisher der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Storrenacker und Erweiterung Industriegebiet Tagweidwiesen“, rechtswirksam seit dem 15.12.1972 und die Änderung dieses Bebauungsplanes, rechtswirksam seit dem 19.06.1998. Außerdem gilt noch der Bebauungsplan „Tagweidwiesen südliche Erweiterung und Unterrot (Kleintierzuchtanlage)“, wirksam seit 11.09.1992. Beide Bebauungspläne setzen als Art der baulichen Nutzung Industriegebiet (GI) fest, so dass das geplante Einzelhandelsvorhaben planwidrig wäre.

Zur Schaffung eines Baurechtes für das Möbelhaus ist deshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll das Plangebiet als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Möbelhaus mit erweiterten Randsortimenten)“ festgesetzt werden, die bisherigen Festsetzungen der obigen Bebauungspläne werden in den für das Vorhaben geltenden Teilbereichen ersetzt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, außerdem dürfen die übergeordneten Belange der Raumplanung nicht beeinträchtigt werden. Um die Übereinstimmung der Planung mit der übergeordneten Raumordnung herbeizuführen, wurde zunächst die Aufnahme des Standorts „Storrenacker“ in die Nutzungskarte des Flächennutzungsplans als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel von der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein am 01.07.2009 beschlossen. Die dafür erforderliche Genehmigung des zuständigen Ministeriums wurde erteilt. Die für die Realisierung des Vorhabens erforderliche Regionalplanänderung im Bereich „Storrenacker“ wurde von der obersten Landesplanungsbehörde am 11.11.2009 für verbindlich erklärt, sie ist durch öffentliche Bekanntmachung im Staatsanzeiger am 04.12.2009 in Kraft getreten. Der Vorhabenträger hat weiterhin das gebotene Raumordnungsverfahren für den obigen Standort beim Regierungspräsidium Karlsruhe eingeleitet. Das Regierungspräsidium hat in seiner raumordnerischen Beurteilung vom 07.12.2009 festgestellt, dass dem Vorhaben we-

der einzelhandelsbezogene Festlegungen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg oder des Regionalplans Mittlerer Oberrhein noch andere Vorgaben der Raumordnung entgegenstehen.

Das Planungskonzept sieht die Errichtung eines Möbelhauses mit 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich 800 m<sup>2</sup> zentrenrelevanter und 1.200 m<sup>2</sup> nicht zentrenrelevanter Randsortimente zuzüglich der notwendigen Lagerflächen vor. Die zulässigen Randsortimente finden sich in Teil C Ziff. I.1.1 als planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan und finden im Durchführungsvertrag im Rahmen einer Sortimentsliste Berücksichtigung.

Die Anlieferung zum Möbelmarkt wird über den Anlieferhof im rückwärtigen Gebäudebereich erfolgen, der zu diesem Zweck abgesenkt wird. Die im Bereich des Vorhabens vorhandenen Hochspannungsmasten müssen teilweise angehoben werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung bewegt sich mit einer Grundflächenzahl von 0,7 unterhalb der nach § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze, die Zahl der Vollgeschosse wird auf drei begrenzt.

Das Plangebiet ist von Norden her über eine Ein- und Ausfahrt von der Straße Am Storrenacker erschlossen. Über die Elfmorgenbruchstraße und die Autobahnausfahrt Karlsruhe-Nord ist das Plangebiet hervorragend an das Regionalstraßennetz angebunden. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Baukörperentwicklung, Fassadengestaltung und Anordnung von Werbeanlagen sowie die Gestaltung der Freianlagen wird mit dem Stadtplanungsamt im Hinblick auf die exponierte Lage des Plangebietes am Zufahrtsbereich in das Gewerbegebiet einvernehmlich abgestimmt. Das Vorhaben wird die benachbarte Bebauung im Hinblick auf seine Höhe überschreiten, Werbeanlagen am Gebäude sind deshalb nur auf den Wandflächen unterhalb der geplanten Attika zulässig.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur- und Landschaft gelten nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB). Dennoch ist vorgesehen, 40 mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen und an der Elfmorgenbruchstraße die vorhandene Baumreihe mit Spitzahorn zu ergänzen. Infolge des Abbruchs der Bestandsgebäude werden die ökologischen Verhältnisse durch das Vorhaben verbessert. Die Bodenversiegelung wird von bisher 86 % auf 64 % reduziert. Extensiv begrünte Dachflächen, wasserdurchlässige und baumbestandene Stellplätze sowie Retentionsflächen zwischen den Parkplätzen werden eine Reduzierung und Verzögerung des in das öffentliche Abwassernetz eingeleiteten Regenwassers sowie eine Verbesserung des Mikroklimas zur Folge haben. In Bezug auf Lärm, Luft und Klima werden von der geplanten Nutzung keine negativen Auswirkungen auf das vorhandene Umfeld ausgehen.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> hat. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, eine Umweltprüfung ist nicht durchzuführen. Im Planungsgebiet kommen keine besonders geschützten oder bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz vor, auf eine gesonderte artenschutzrechtliche Überprüfung kann deshalb verzichtet werden.

## I. Bisherige Verfahrensschritte

Nach der Antragstellung des Vorhabenträgers erfolgte vom 02.09.2009 bis 09.10.2009 die Behördenbeteiligung aufgrund der Planfassung vom 04.08.2009. In der Zeit vom 07.09.2009 bis 25.09.2009 fand im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach der Bekanntmachung des Vorhabens im Amtsblatt eine Einsichtnahme- und Erörterungsmöglichkeit beim Stadtplanungsamt statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen mit Anregungen ein. Die Stellungnahmen befassen sich zum überwiegenden Teil mit Detailfragen, die in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss berücksichtigt wurden, die dem Gemeinderat vorgelegen hat. Während der Einsichtnahme- und Erörterungsmöglichkeit beim Stadtplanungsamt im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden die Planungsunterlagen zur Einsicht bereitgehalten, Anregungen zur Planung wurden jedoch nicht vorgetragen.

Der Gemeinderat fasste den Einleitungs- und Auslegungsbeschluss am 15.12.2009.

Der Bebauungsplan-Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Storrenacker 2 - 4“, Karlsruhe-Hagsfeld wurde daraufhin gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.01. bis einschließlich 04.02.2010, mit Stand 04.08.2009 in der Fassung vom 06.11.2009 einschließlich der beigefügten Begründung beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der ebenfalls durchgeführten erneuten Trägerbeteiligung und der Bürgerbeteiligung gingen Stellungnahmen mit Anregungen ein. Diesbezüglich verweisen wir auf die beiliegende Gegenüberstellung vom 25.02.2010, die die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu den Anregungen beinhaltet (**Anlage 1**).

Der Durchführungsvertrag wurde vom Vorhabenträger am 16.03.2010 unterzeichnet.

Wegen der weiteren Einzelheiten der Planung wird auf den beiliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Storrenacker 2 - 4“, Karlsruhe-Hagsfeld, und dessen Begründung verwiesen.

## **II. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Auslegung**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich mit detaillierten Anregungen das Regierungspräsidium Karlsruhe, das Polizeipräsidium Karlsruhe, die EnBW Regional AG, die Industrie- und Handelskammer und der Regionalverband Mittlerer Oberrhein geäußert.

Einen Schwerpunkt der Stellungnahmen bildet der Komplex Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr, insbesondere im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des signalisierten Verkehrsknotens Eilmorgenbruchstraße/Am Storrenacker/Ruschgraben/An der Tagweide aufgrund der in diesem Bereich festzustellenden zunehmenden Verkehrsdichte.

Dies wurde bei der Gestaltung der Ein- und Ausfahrtsituation im Bereich der Straße Am Storrenacker berücksichtigt. Auf separate Ein- und Ausfahrten für den Kundenparkplatz wurde vollständig verzichtet, so dass ein Ein- und Ausfahren nur über die auch für den Anlieferverkehr vorgesehene Zuwegung Am Storrenacker möglich sein wird. Damit ist insbesondere gewährleistet, dass in hinreichender Entfernung vom Kreuzungsbereich eine ausreichende Rückstaulänge im öffentlichen Verkehrsraum als auch auf dem Baugrundstück selbst ermöglicht wird, um die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Verkehrsknotens in Stoßzeiten nicht zu überfordern. Den mit dem Vorhaben verbundenen verkehrlichen Belangen im Umfeld kann auf diesem Weg hinreichend Rechnung getragen werden, auch soweit die für eine weitere Entlastung wünschenswerte Verbindung der Stellplatzflächen mit dem vorhandenen Parkplatz im Bereich des angrenzenden Baumarktes vom Eigentümer des Nachbargrundstücks bisher noch abgelehnt wird.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange hat der Regionalverband Mittlerer Oberrhein darauf hingewiesen, dass entsprechend der raumordnerischen Beurteilung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 07.12.2009 ein Konzept zur Überwachung der Einhaltung der Festsetzung der Sortimentsstruktur zu entwickeln und mit dem Vorhabenträger verbindlich zu vereinbaren sei. Aus diesem Zwecke wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen:

*„... , dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, beginnend mit der Inbetriebnahme, jährlich Grundrisspläne mit der nachvollziehbaren Darstellung der tatsächlich mit Randsortimenten belegten Flächen entsprechend der Sortimentsliste beim Liegenschaftsamt der Stadt Karlsruhe vorzulegen. Auf der Grundlage dieser Unterlagen kann die Stadt Karlsruhe unangemeldet eine Prüfung der Flächen vor Ort vornehmen. Die Hausleitung ist verpflichtet, die mit der Überprüfung befassten Vertreter der Stadt zu unterstützen und notwendige Auskünfte zu geben.“*

Der Anregung des Regionalverbandes wurde damit abgeholfen.

Im Zuge der durch die Auslegung des Planentwurfs erfolgten Bürgerbeteiligung wurde von zwei Einwendern mehr oder weniger inhaltsgleich gerügt, dass der zukünftige Möbelmarkt mit einer Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> zahlreiche Kunden anziehen würde, die den Möbelmarkt durch die bereits überlastete Schwetzingener Straße anfahren werden. Dadurch würden die Anwohner in unzumutbarer Weise durch weiteren Lärm, Feinstaub und Abgase in gesundheitsgefährdender Art und Weise belästigt. Insbesondere stehe zu befürchten, dass den Möbelmarkt besonders lärm- und abgasintensive Fahrzeuge anfahren werden, um eingekaufte Möbel abzutransportieren, auch werde der Lkw-Verkehr zunehmen. Deshalb müsse die weiträumige Zugangssituation mit in die Planung einbezogen werden.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass das Möbelhaus in der geplanten Größe lediglich eine Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> vorsieht. Anhand der im Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegten Kennwerte ist mit einer Verkehrserzeugung des Vorhabens in einer Größenordnung von rund 600 bis 1.200 Pkw-Fahrten täglich zu rechnen, zzgl. dem Lkw-Verkehr für die Warenanlieferung. Der Anlieferverkehr wird vorwiegend über die Autobahn erfolgen und deshalb die Wohngebiete in Hagsfeld nur unmerklich betreffen. Es trifft zu, dass die Schwetzingener Straße und die Brückenstraße für die zukünftigen Kunden aus den nördlichen Nachbargemeinden der Stadt Karlsruhe den sinnvollsten An- und Abfahrtsweg darstellen. Insofern ist mit einer Verkehrszunahme zu rechnen. Der aus dieser Richtung zu erwartende Kundenzustrom ist in einer Größenordnung von ca. 10 % des zukünftigen Einzugsgebietes vom Vorhabenträger zugrunde gelegt worden. Dies führt zu einer prognostizierten Mehrbelastung von 100 Pkw-Fahrten täglich im Bereich der durch Wohnnutzung geprägten Gebiete in Hagsfeld. Die Verkehrszunahme in einer solchen Größenordnung wird im Verhältnis zur bereits bestehenden Verkehrsbelastung nicht wahrnehmbar sein. Eine großräumige Verbesserung der verkehrlichen Gesamtsituation in Hagsfeld kann nur durch eine Verkehrsentslastung dieses Stadtteils erreicht werden, die jedoch planungsrechtlich nicht Gegenstand des hiesigen Bebauungsplanverfahrens sein kann. Eine grundsätzliche Entlastung des Stadtteils Hagsfeld kann nur durch eine entsprechende Straßenplanung erfolgen, jedenfalls die infolge des Vorhabens zu erwartenden Auswirkungen, werden nicht zu einer wahrnehmbaren Mehrbelastung führen. Auf die als **Anlage 1** vorgelegte Gegenüberstellung mit der abwägenden Stellungnahme des Stadtplanungsamtes wird darüber hinaus Bezug genommen.

Die im Zuge der Auslegung des Plans eingegangenen Anregungen bleiben deshalb im Ergebnis unberücksichtigt.

### III. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Auslegung des Plans hat das Verfahren einen Stand erreicht, der den Satzungsbeschluss rechtfertigt. Bestandteil

des Gemeinderatsbeschlusses sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften, die Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan. Diese Unterlagen sind der Vorlage als Anlagen beigelegt.

Dem Gemeinderat kann empfohlen werden, den nachfolgenden Beschluss zu fassen:

### **Antrag an den Gemeinderat**

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt, dass die Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplannentwurf unberücksichtigt bleiben, soweit diesen aus den in der Vorbemerkung und der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargelegten Gründen nicht entsprochen werden kann.
2. Der Gemeinderat beschließt folgende

### **S a t z u n g:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Am Storrenacker 2 - 4“,  
Karlsruhe - Hagsfeld

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Storrenacker 2 - 4“, Karlsruhe-Hagsfeld zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO), die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil und den Plänen des Vorhaben- und Erschließungsplans, jeweils vom 04.08.2009 in der Fassung vom 06.11.2009. Sie sind Be-

standteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 04.08.2009 in der Fassung vom 06.11.2009 beigefügt.

Die Satzungen zu den planungsrechtlichen und den örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).

Hauptamt - Sitzungsdienste -

23. März 2010