

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	26. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) "Nahversorgungszentrum Josef-Schofer-Straße", Karlsruhe-Nordweststadt: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	26.07.2011	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Beschluss zur Einleitung und Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß §§ 3 Abs. 2 und 12 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut s. S. 4).

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
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 nicht zur Verfügung				Kontenart:	
Kontierungsobjekt: Kostenstelle:					
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 g		

1. Anlass der Planung und Allgemeines zum Planinhalt

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet in der Karlsruher Nordweststadt liegt westlich der Straßenbahntrasse der Linie S 1/11, die den Siedlungsbereich der Nordweststadt vom „Alten Flugplatz“ trennt und grenzt nördlich an die Kurt-Schumacher-Straße bzw. östlich an die Josef-Schofer-Straße mit anschließender vorhandener Wohnbebauung. Ein Teil des Plangebietes ist zz. mit einem kleineren Discount-Markt (Penny) bebaut, an den sich nördlich eine kaum bewachsene Freifläche anschließt, die derzeit als Bolzplatz genutzt wird.

Zur Verbesserung der momentan sehr schlechten Nahversorgungssituation in der Nordweststadt soll nun auf dieser Fläche ein Lebensmittelvollsortiment-Markt mit max. 1 500 m² Verkaufsfläche und ein Lebensmittel-Discountmarkt von max. 815 m² Verkaufsfläche sowie insgesamt 100 Stellplätze errichtet werden können. Als Ersatz für den entfallenden Bolzplatz wird auf der Dachfläche des Discountmarktes ein öffentlicher Bolzplatz angelegt. Die Erschließung soll über die Josef-Schofer-Straße erfolgen.

Für das Plangebiet liegt bislang noch kein Bebauungsplan vor, so dass eine Bebauung nur nach den Maßstäben des § 34 BauGB möglich wäre. Eine Baugenehmigung für das Nahversorgungszentrum könnte auf dieser Grundlage aber nicht erteilt werden. Der nun zum Auslegungsbeschluss vorgelegte Bebauungsplanentwurf soll daher die rechtliche Grundlage für die vom Vorhabenträger entwickelte Planung schaffen.

2. Zum Verfahren und der Beteiligung am bisherigen Planungsprozess

a) Verfahrenswahl

Bei der hier vorgesehenen Planung zur künftigen baulichen Entwicklung handelt es sich unter Berücksichtigung der Lage und Größe (rund 0,9 ha) des Planbereiches um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB. Dies ermöglicht die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes in Anwendung der vereinfachten Verfahrensvorschriften des § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Damit ist im Wesentlichen die Regelung verbunden, dass zu dieser Planung kein Umweltbericht erstellt und keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss.

b) Bisherige Verfahrensschritte und allgemeiner Überblick über die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die Öffentlichkeit konnte sich über die Ziele und Zwecke dieser Planung aufgrund einer im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe vom 19.11.2010 erfolgten Bekanntmachung in einer Veranstaltung am 01.12.2010 in der Evangelischen Fachschule für Sozialpädagogik Bethlehem, Friedrich-Naumann-Str. 33 a, informieren und sich zur Planung äußern. In dieser Veranstaltung wie auch aus etlichen schriftlichen Beiträgen von Bürgern im Nachgang zu dieser Veranstaltung wurde deutlich, dass verschiedene Planinhalte von den Bürgern der Nordweststadt sehr unterschiedlich bewertet werden. Dies beginnt schon beim Bedarf für ein Nahversorgungszentrum, der von vielen Bürgern bestätigt, von anderen wiederum in Frage gestellt wird. Hierzu ist anzumerken, dass die Versorgung der Nordweststadt im Vergleich zu den anderen Stadtteilen seitens der Stadtplanung als unterdurchschnittlich angesehen wird und erst mit der Realisierung der Planung ein durchschnittliches Versorgungsniveau zu erreichen sein wird. Insofern ist weder eine Überversorgung noch ein Verdrängungswettbewerb unter den Geschäften zu besorgen.

Die von den Bürgern vorgeschlagenen Alternativstandorte, die aus deren Sicht vorteilhafter seien, weisen jedoch unterschiedliche Nachteile wie eine zu geringe Größe, eine Ausweisung als Grünfläche oder eine Lage in einem Grünzug/Grünfläche auf. Gemeinsam ist allen vorgeschlagenen Alternativen, dass für diese Standorte ein Betreiber für ein Nahversorgungszentrum fehlt, da dieser sich an der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und Realisierbarkeit des Vorhabens orientiert. Aus Sicht der Stadtplanung stehen in der Nordweststadt aber keine adäquaten Alternativflächen zur Verfügung. Näheres kann der beigefügten Synopse der Stadtplanung (Anlage 1) entnommen werden.

Umfangreiche Anregungen gingen auch zur Ausgestaltung der Märkte ein (ausreichende Öffnungszeiten, Fahrradabstellplätze, Bringdienst, Parkplatznutzung, Bankautomat ...), welche allerdings über bauplanungsrechtliche Regelungsinhalte hinausgehen. Soweit sie von bauordnungsrechtlicher Relevanz sind, werden sie im späteren Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden können.

Der im Plangebiet auf dem Dach des nördlich gelegenen Marktes vorgesehene Bolzplatz, der als Ersatz für die entfallende Nutzung der nun überbauten Freifläche dienen soll, wurde von den Bürgern einerseits als notwendig, andererseits aber auch wegen eines fehlenden Bedarfs als entbehrlich angesehen. Auch hierfür wurde ein Alternativstandort vorgeschlagen (Wiese am ehemaligen Jugendzentrum Landauer Straße/Wilhelm-Hausenstein Allee), der allerdings als potentielle Schulerweiterungsfläche nicht dauerhaft zur Verfügung steht. Da verlässliche Daten über den Umfang der bisherigen Nutzung des vorhandenen Bolzplatzes fehlen, diese aber als wichtiger Bestandteil eines ausgewogenen Spielflächenangebotes angesehen wird, sollte er auch unabhängig von möglichen Nutzungsschwankungen Bestandteil der Planung bleiben. Bezüglich weiterer hierzu eingegangener Anregungen wird ebenfalls auf die Synopse in Anlage 1 verwiesen.

Des Weiteren befürchten Einwander ein starkes zusätzliches Verkehrsaufkommen, das zu Verkehrsproblemen im Umfeld des Nahversorgungszentrums sowohl für den Kfz- als auch den Radverkehr führen würde. Dies ist aus Sicht der Stadtplanung trotz der zu erwartenden Verkehrszunahme wegen der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur aber nicht gegeben. Auch die befürchtete Entstehung eines besonderen Gefahrenpotentials sei nicht zu erwarten. Im Übrigen verfügt das geplante Nahversorgungszentrum über eine gute Anbindung an den ÖPNV (Buslinie 74, Straßenbahnlinie S 1/11) und wird von der umliegenden Wohnbevölkerung auch fußläufig zu erreichen sein.

Weitere Anwohner befürchten ferner eine Lärmbelästigung durch die Anlieferung des Nahversorgungszentrums und auch durch die Nutzung des Bolzplatzes. In beiden Fällen wird insbesondere die Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) als kritisch angesehen. Sowohl für die Anliefervorgänge als auch für die Bolzplatznutzung gilt, dass eine Nutzung in der Nachtzeit vom Vorhabenträger nicht vorgesehen ist und im Übrigen durch organisatorische Maßnahmen eine Einhaltung der einschlägigen Lärmimmissionsrichtwerte sichergestellt werden kann. Ggf. können diesbezügliche Regelungen auch Eingang in das Baugenehmigungsverfahren finden. Eine im Planverfahren erstellte Lärmimmissionsprognose zum Bolzplatz kommt zum Ergebnis, dass eine Nutzung außerhalb der Ruhezeiten, also werktags zwischen 8 und 20 Uhr, als unproblematisch angesehen werden kann. Sollten ggf. erweiterte Nutzungsregelungen gewünscht oder aus Lärmschutzgründen reduzierte Nutzungen notwendig werden, könnte die Stadt Karlsruhe, die Betreiberin des Bolzplatzes sein wird, dies zukünftig jederzeit festlegen.

Neben der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erhielten auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, Gelegenheit, zur Planung Stellung zu nehmen. Deren Vorträge konnten in der Planung bereits in der jetzt vorliegenden Fassung Berücksichtigung finden.

3. Verfahrensfortgang

Der betroffenen Öffentlichkeit ist nunmehr in einem weiteren Verfahrensschritt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zu geben, zum Bebauungsplanentwurf in der jetzigen Fassung Stellung zu nehmen. Das kann mit einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Hierzu wird dem Gemeinderat empfohlen, den nachstehenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) „Nahversorgungszentrum Josef-Schofer-Straße“, Karlsruhe-Nordweststadt, einschließlich ergänzender örtlicher Bauvorschriften eingeleitet.
2. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird mit Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches fortgesetzt.
3. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 01.12.2010 in der Fassung vom 04.07.2011 zugrunde zu legen.
Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen oder zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.