

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	6. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) "Am Storrenacker 2 - 4", Karlsruhe-Hagsfeld: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches		

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"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Beschluss zur Einleitung und Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 6).

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		

Vorbemerkung:

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 m² 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 derzeitigen Planungsrechts kann 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 Bebauungsplanes 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. Das ist derzeit noch der Fall, denn das beabsichtigte Einzelhandelsvorhaben widerspricht dem Flächennutzungsplan und den Zielen der Raumordnung. 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. Der Vorhabenträger hat weiterhin das gebotene Raumordnungsverfahren für den obigen Standort beim Regierungspräsidium Karlsruhe ein-

geleitet. Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 20.10.2009 hat die Stadt Karlsruhe am 26.10.2009 dem Vorhaben auch im Raumordnungsverfahren zugestimmt.

Das Planungskonzept sieht die Errichtung eines Möbelhauses mit 10.000 m² Verkaufsfläche einschließlich 800 m² zentrenrelevanter und 1.200 m² 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 werden auch im Durchführungsvertrag im Rahmen einer Sortimentsliste Berücksichtigung finden.

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 Eilmorgenbruchstraße 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 Eilmorgenbruchstraße 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 m² 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.

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. Während der Einsichtnahme- und Erörterungsmöglichkeit beim Stadtplanungsamt im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden die Planungsunterlagen zur Einsicht bereitgehalten, Anregungen zur Planung wurden jedoch nicht vorgetragen.

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

I. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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. Die Stellungnahmen befassen sich zum überwiegenden Teil mit Detailfragen, dazu wird auf die inhaltlich zusammengefasste Wiedergabe der eingegangenen Anregungen verwiesen (**Anlage 1**). Diese tabellarische Gegenüberstellung enthält zugleich die Antworten des Stadtplanungsamts zu den vorgebrachten Anregungen und in welchem Umfang die Anregungen berücksichtigt wurden.

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.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und die Fortsetzung des Verfahrens durch die Auslegung des Planentwurfs ist insgesamt zu befürworten. Die Klärung der raumordnerischen Belange im Raumordnungsverfahren beim Regierungspräsidium steht zu erwarten, der Flächennutzungsplan wurde bereits angepasst.

II. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der ersten Bürgerbeteiligung haben die verfahrensvorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, die der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Storrenacker 2 - 4“, Karlsruhe-Hagsfeld, vom 04.08.2009 in der Fassung vom 06.11.2009 wiedergibt.

Dem Gemeinderat kann empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

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

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Storrenacker 2 - 4“, Karlsruhe-Hagsfeld. Auf der Grundlage der dazu gemäß § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB bereits erfolgten Verfahrensschritte ist das Verfahren mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) fortzusetzen.

2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 04.08.2009 in der Fassung vom 06.11.2009 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.

Hauptamt - Sitzungsdienste -

4. Dezember 2009