

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	31. Plenarsitzung Gemeinderat	
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	24.01.2012 955 3
		Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Nahversorgungszentrum Josef-Schofer-Straße", Karlsruhe-Nordweststadt: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)			

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	24.01.2012	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

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zum Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 8).

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)		
Kontierungsobjekt: Kostenstelle:		Kontenart:			
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		

I. Allgemeines zur Planung, wesentlicher Planinhalt und Verfahren

Das Plangebiet befindet sich in der Karlsruher Nordweststadt und hat eine Größe von ca. 9.600 m². Es liegt westlich der Straßenbahntrasse der Linie S1/S11, 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 zur Zeit 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, eine Bäckerei mit max. 50 m² Verkaufsfläche und ein Lebensmittel-Discount-Markt von max. 815 m² Verkaufsfläche sowie insgesamt 100 Stellplätze errichtet werden können. Als Ersatz für den entfallenden Bolzplatz wird auf der Dachfläche des Discount-Marktes 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. Mit dem nun vorgelegten Bebauungsplanentwurf und der Ausweisung des Gebietes als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel soll die rechtliche Grundlage für die vom Vorhabenträger entwickelte Planung geschaffen werden.

Bei dieser Planung zur künftigen baulichen Entwicklung handelt es sich unter Berücksichtigung der Lage und Größe (rd. 0,9 ha) des Planbereiches um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB. Eine überschlägige Prüfung der Auswirkungen der Planung im Sinne einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG ergab, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes konnte daher in Anwendung der vereinfachten Verfahrensvorschriften des § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB erfolgen. Damit ist im Wesentlichen die Regelung verbunden, dass zu dieser Planung kein Umweltbericht erstellt bzw. keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss und keine Verpflichtung zum Ausgleich nach den naturschutzrechtlichen Vorgaben besteht (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die Öffentlichkeit wurde früh in das Verfahren eingebunden und konnte sich über die Ziele und Zwecke der 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 Betlehem, Friedrich-Naumann-Str. 33 a, informieren und sich zur Planung äußern.

Mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger eingegangenen Stellungnahmen konnte sich der Gemeinderat auf der Grundlage der Verwaltungsvorlage Nr. 784 für den Auslegungsbeschluss am 26.07.2011 befassen. Hierin kam bereits zum Ausdruck, dass die vorhandene Versorgungsstruktur des Stadtteils und auch verschiedene Planinhalte von den Bürgern der Nordweststadt sehr unterschiedlich bewertet und insbesondere die zu erwartenden Störungen der angrenzenden Wohnnutzung durch den Bolzplatz und die erweiterte Einzelhandelsnutzung kritisch gesehen werden. Schon in diesem Verfahrensabschnitt wurden deshalb alternative Standorte vorgeschlagen, welche allerdings aus verschiedenen Gründen nicht realisierbar sind. Näheres kann zum Einen der oben angeführten Verwal-

tungsvorlage zum Auslegungsbeschluss entnommen werden, zum Anderen werden vergleichbare Inhalte auch im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes vorgetragen. Auf diese wird nachfolgend eingegangen.

II. Verfahrensrechtliche Behandlung der bei der Planauslegung eingegangenen Anregungen

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des vom Gemeinderat am 26.07.2011 gefassten Auslegungsbeschlusses in der Zeit vom 22.08. bis 23.09.2011 öffentlich ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren nochmals beteiligt.

Wie schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wenden sich etliche Anwohner gegen die Planung, weil sie nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung erwarten und auch die verkehrliche Erschließung der beiden Einzelhandelsmärkte für unzureichend halten. Hierzu im Einzelnen:

1. Standort

Es wird vorgetragen, dass sich das Nahversorgungszentrum in einer Randlage befände, so dass die Entfernung von Teilen der Nordweststadt zu weit sei, um das Nahversorgungszentrum zu Fuß erreichen zu können. Ein anderer Standort sei daher vorzuziehen. So wird beispielsweise der Heinrich-Köhler-Platz als Alternativstandort vorgeschlagen. Des Weiteren würde das Nahversorgungszentrum den raumordnerischen Zielsetzungen zuwiderlaufen und nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen. Die Planung sei nicht das Ergebnis langfristig ausgerichteter Überlegungen für ein umfassendes Nahversorgungskonzept in der Nordweststadt, sondern diene eher der Befriedigung von Investorinteressen.

Aus Sicht der Stadtplanung ist der vorgesehene Standort für ein Nahversorgungszentrum gut geeignet. Der Flächennutzungsplan, bei dessen Aufstellung die raumordnerischen Belange berücksichtigt wurden, sieht für das Plangebiet eine Sonderbaufläche für Einzelhandel, Dienstleistung, Sozialeinrichtungen und Wohnen vor. Da die Versorgung der Nordweststadt im Vergleich zu den anderen Stadtteilen als unterdurchschnittlich anzusehen ist und die Nordweststadt zu den am schlechtesten versorgten Stadtteilen gehört, ist ein erheblicher Bedarf für ein Nahversorgungszentrum gegeben. Von den Bürgern vorgeschlagene Alternativstandorte wurden bereits im Rahmen des Auslegungsbeschlusses erörtert (wir verweisen hierzu auf die Verwaltungsvorlage Nr. 784, Anlage 1). Sie weisen jedoch unterschiedliche Nachteile auf, wie eine zu geringe Größe oder eine Lage in einem Grünzug/Grünfläche. 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 daher keine adäquaten Alternativflächen zur Verfügung.

Die Anbindung des Plangebietes und seine verkehrliche Erschließung soll wie bereits bisher über die Josef-Schofer-Straße erfolgen. Die Einwander befürchten daher ein zu starkes zusätzliches Verkehrsaufkommen, das wegen des geringen Straßenquerschnitts und der Tempo 30-Zone 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 auf den Straßen sowie im Umfeld von Schule und Kindergarten sind nicht zu erwarten. Im Übrigen verfügt das geplante Nahversorgungszentrum über eine gute Anbindung an den ÖPNV (Buslinie 74, Straßenbahnlinie S 1/S 11) und wird von der umliegenden Wohnbevölkerung auch fußläufig gut zu erreichen sein. Die von den Einwendern geforderte Verbesserung der Radwegeanbindung, des ÖPNV sowie zusätzliche verkehrsre-

gelnde Maßnahmen mögen durchaus wünschenswert erscheinen und können zukünftig ggf. realisiert werden, ein bauplanungsrechtlicher Regelungsbedarf ist hier aber nicht zu sehen.

2. Größe des Nahversorgungszentrums

Von den Einwendern wird vorgetragen, dass das Vorhaben überdimensioniert (Versechsfachung der Verkaufsfläche), die Gebäude zu groß und städtebaulich deplatziert seien. Die Versiegelung des Gesamtgrundstücks und die Anzahl der Pkw-Stellplätze seien zu hoch, statt dessen sei es vollkommen ausreichend lediglich den Bau eines Vollsortimenters zuzulassen und den ebenerdigen Bolzplatz zu belassen. Dies würde die Beeinträchtigungen für die Anwohner reduzieren und den zu erwartenden Verdrängungswettbewerb nicht über Gebühr verschärfen.

Die Baunutzungsverordnung sieht nach § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete eine Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung von 0,8 (GRZ) und 2,4 (GFZ) vor. Mit den beiden Gebäuden werden diese Obergrenzen auch eingehalten bzw. unterschritten. Allerdings machen die aus bauordnungsrechtlicher Sicht notwendigen Stellplätze eine weitere Versiegelung des Grundstück bis zu einer GRZ von 0,91 notwendig, womit die unter Einbeziehung derartiger Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO höchst zulässige Grenze von 0,8 überschritten wird. Um eine Einhaltung dieses Wertes zu erreichen wäre es denkbar die Verkaufsfläche der Märkte und damit die erforderliche Stellplatzzahl zu reduzieren oder auch nur einen der beiden Einzelhandelsmärkte in der Planung vorzusehen. Da jedoch das Versorgungsniveau der Nordweststadt im Vergleich zu anderen Stadtteilen ohnehin zu niedrig liegt und erst mit der Realisierung dieser Planung - auch in diesem Umfang - eine durchschnittliche Versorgungslage erreicht wird, ist städtebaulich eine Verkleinerung der Verkaufsfläche nicht erstrebenswert. Auch ein Verdrängungswettbewerb unter den Geschäften wird daher nicht zu erwarten sein. Die Planung und mithin auch die starke Versiegelung des Grundstücks wird vielmehr aus städtebaulichen Gründen als erforderlich angesehen. Durch die Dachbegrünung auf einem der beiden Einzelhandelsmärkte und die Ausführung der Pkw-Stellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden die nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Bodenversiegelung reduziert bzw. ausgeglichen. Auch befinden sich in der Umgebung größere Freiflächen, die als Grünflächen erhalten bleiben und positive Wirkungen auf die Umwelt und die Wohnqualität haben.

Die geplanten Gebäude entsprechen in ihrer Höhe der umgebenden Bebauung, die in wesentlichen Elementen mehrgeschossige Gebäude aufzeigt. Die benachbarten Wohnblocks sind sogar deutlich höher, so dass die geplante Bebauung einen guten Übergang zu den unbebauten Flächen des „Alten Flugplatzes“ darstellt.

3. Umweltauswirkungen

Unter Hinweis auf § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² sich Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ergeben können, gehen die Einwender davon aus, dass damit aufgrund der geplanten Gesamtverkaufsfläche von 2.365 m² zwangsläufig auch schädliche Auswirkungen für Mensch, Umwelt, Verkehr und Naturhaushalt verbunden sein müssen. Diese sind jedoch, wie in dieser Vorlage und der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt wird, nicht anzunehmen. Dies gilt auch für die Lichtemissionen und die Luftschadstoffe aus dem Plangebiet, welche wegen ihrer geringen Intensität weder auf die angrenzende Wohnnutzung noch auf das Schutzgebiet am „Alten Flugplatz“ erhebliche, nachteilige Wirkungen haben werden. Zusätzlich werden für die Beleuchtung des Parkplatzes Natrium-Dampf-Lampen eingesetzt werden, um die Auswirkungen auf die Natur möglichst gering zu halten.

Von den Einwendern wird jedoch auch vorgetragen, dass durch die von den Nutzungen im Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen erhebliche Auswirkungen auf die umliegende Wohnnutzung zu erwarten seien. Als maßgebliche Emissionsquellen werden hierbei die Einzelhandelsnutzung einschließlich des hierdurch bedingten Fahrzeugverkehrs als auch der Bolzplatz angesehen.

a) Handelsbetriebe

Sowohl der Kundenverkehr mit Pkw als auch die Warenanlieferung mit Lkw und betriebliche Kühlanlagen verursachen Lärmemissionen, die insbesondere auf die angrenzende Wohnnutzung einwirken. Das umliegende Gebiet mit schutzbedürftiger Bebauung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Ein vom Vorhabenträger in Auftrag gegebener schalltechnischer Untersuchungsbericht zeigt dabei auf, dass selbst bei einer angenommenen Zahl von 3.219 Pkw-Bewegungen pro Tag und 8 Lkw-Anlieferungen pro Tag innerhalb des Tagzeitraumes nach TA-Lärm (06.00 bis 22.00 Uhr) der gesamte der gewerblichen Anlage zuzurechnende Lärm die Lärmimmissionsrichtwerte für ein WA an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung unterschreitet. Da der Gutachter davon ausgeht, dass die in seiner Prognose angenommenen Verkehrszahlen in der Realität nicht erreicht werden und auch die Stadtplanung nicht zuletzt wegen der guten ÖPNV-Anbindung des Standortes eine niedrigere Anzahl an Pkw-Fahrten erwartet, kann für den Tagzeitraum von einer gesicherten Unterschreitung des für die schutzbedürftige Wohnnutzung anzunehmende Lärmimmissionsrichtwertes von 55 dB(A) ausgegangen werden.

Der für den Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) zugrunde zu legende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) wird nach der schalltechnischen Beurteilung an dem am meisten betroffenen Immissionsort ebenfalls knapp unterschritten. Dies allerdings nur unter der Annahme, dass in dieser Zeit von Warenanlieferungen abgesehen wird und die Zahl der vom Betriebsgelände abfahrenden Pkw auf 12 begrenzt bleibt. Dies ist durchaus realistisch, da nach Schließung der Einzelhandelsmärkte um 22.00 Uhr lediglich Mitarbeiter das Gelände noch verlassen werden und auch diese vermutlich relativ schnell nach Verkaufsschluss. Diese Vorgaben werden im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und durch Nebenbestimmungen zu sichern sein. Auch eine Abschränkung des Parkplatzes nach 22.00 Uhr könnte dabei in Betracht gezogen werden.

Eine sich in den Nachtzeitraum erstreckende Einzelhandelsnutzung würde allerdings zu einer Überschreitung des Lärmimmissionsrichtwertes der TA-Lärm für diesen Zeitraum führen, da dann eine erheblich höhere Zahl von PKW-Fahrten anzunehmen wäre. Eine Einzelhandelsnutzung in dieser Größe ist in der Nachtzeit mit der angrenzenden Wohnnutzung nicht verträglich. Um dies auch planungsrechtlichen zu sichern, wurde in den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Einzelhandelsnutzung incl. Anlieferung auf die Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr begrenzt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass unter dieser Maßgabe von der gewerblichen Nutzungen keine erheblichen Lärmeinwirkungen oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft und die Allgemeinheit ausgehen.

b) Bolzplatz

Der auf dem Dach des nördlich gelegenen Marktes vorgesehene Bolzplatz, der als Ersatz für die entfallende Nutzung der nun überbauten Freifläche dienen soll, wird ebenfalls Lärmauswirkungen auf die umliegende Wohnnutzung haben. Bezüglich der Nutzungsintensität des derzeit bestehenden Bolzplatzes gibt es keine verlässlichen Daten. Im Übrigen wäre es auch zweifelhaft, inwieweit das derzeitige Nutzungsverhalten auf eine neu konzipierte Anlage übertragbar wäre. Den schalltechnischen Untersuchungen

bezüglich der vom Bolzplatz ausgehenden Schallimmissionen wurden deshalb verschiedene Szenarien zugrunde gelegt, die die Nutzungsintensität und die Lärmimmissionen auf der Grundlage der VDI 3770 (Erkennungswerte von Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen, 1999) abbilden. Der Gutachter kommt dabei zum Ergebnis, dass eine Nutzung des Bolzplatzes im Tageszeitraum von 08.00 bis 20.00 Uhr unkritisch ist, da von einer Unterschreitung der maßgeblichen Lärmimmissionsrichtwerte ausgegangen werden kann. Lediglich zu den sonntäglichen Ruhezeiten von 13.00 bis 15.00 Uhr könnten für eine Tagesnutzung Einschränkungen erforderlich werden. Letztendlich werden die Lärmimmissionen aber an der tatsächlichen Nutzung zu beurteilen sein, die allerdings stark von der Nutzungsintensität und noch mehr vom Verhalten der Nutzer abhängig sind. Da, wie die gutachterliche Prognose aufzeigt, eine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Lärmimmissionen des Bolzplatzes für die Tagzeit aber nicht zu erwarten ist und diese bei Bedarf durch Nutzungsregelungen verhindert werden kann, sind geringfügige Störungen umliegender Nutzungen im Interesse der Aufrechterhaltung eines ausgewogenen Spielflächenangebots durchaus hinnehmbar. Sollten aus Lärmschutzgründen reduzierte Nutzungen notwendig oder auch umgekehrt erweiterte Nutzungsregelungen gewünscht werden, so könnte die Stadt Karlsruhe, die Betreiberin des Bolzplatzes sein wird, dies entsprechend der immissionsschutzrechtlichen Maßstäbe zukünftig jederzeit festlegen. Allerdings bot auch der derzeit genutzte Bolzplatz nach den Erkenntnissen der Stadtverwaltung keinen Anlass für eine Regulierung oder gar ein immissionsschutzrechtliches Einschreiten.

Ergänzend sei noch angeführt, dass Einwender die Lage des Bolzplatzes auf dem Dach eines Einzelhandelsmarktes als keinen adäquaten Ersatz für eine Grünfläche ansehen, für Kleinkinder ohnehin für ungeeignet halten und Alternativstandorte vorziehen würden. Auch würde der von außen schlecht einsehbare Bolzplatz möglichem Alkoholmissbrauch und auch der Kriminalität im Gebiet Vorschub leisten. Es fehlen jedoch wie bereits ausgeführt, alternative Standorte und auch ein Beibehalten des bestehenden Bolzplatzes ist bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung des Planungszieles einer zufriedenstellenden Versorgungslage nicht möglich.

4. Entwässerung

Aufgrund der hohen Versiegelung im Plangebiet befürchten Einwender, dass das öffentliche Kanalsystem die anfallenden Wassermassen nicht aufnehmen kann, da Teile des Kanalsystems bereits jetzt überlastet seien.

Aus ökologischen Gründen bevorzugt der Vorhabenträger ohnehin eine weitestgehende Versickerung des anfallenden Regenwassers. Des Weiteren wird die Fläche des Parkplatzes wasserdurchlässig befestigt werden (siehe auch Ziff. 4.3.5 der Begründung zum Bebauungsplan). Das Tiefbauamt geht derzeit davon aus, dass verbleibendes Regenwasser/Abwasser ordnungsgemäß über das öffentliche Kanalnetz entsorgt werden kann. Der konkrete Nachweis einer geeigneten Grundstücksentwässerung mit ggf. auch grundstückseitiger Regenwasserrückhaltung wird im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen sein.

5. Weitere Einwendungen

Zahlreiche Einwender haben die Befürchtung, dass der Einzelhandel über kurz oder lang am ausgewiesenen Standort aufgegeben und dann unerwünschte Nachfolgenutzungen (wie z. B. Spielhallen, Clubs, Bordelle, ...) nicht verhindert werden können. Mit der planungsrechtlichen Festsetzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel wird aber die Art der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt. Unerwünschte Veränderungen der Nutzung können somit baurechtlich verhindert, gewünschte Korrekturen durch eine Änderung des Bebauungsplanes erreicht werden.

Des Weiteren erwarten Anwohner eine Wertminderung ihrer Immobilien, die sich in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum befinden und begründen dies mit den zu erwartenden Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch die Einzelhandelsnutzung. Diese befürchteten Beeinträchtigungen oder Störungen sind jedoch, wie in der Vorlage an anderer Stelle ausgeführt, lediglich in einem Ausmaß zu erwarten, wie sie für ein allgemeines Wohngebiet auch als zumutbar erachtet werden und somit auch in anderen Wohngebieten und an anderer Stelle im Wohngebiet ebenfalls hingenommen werden müssten. Hierbei gilt es auch zu berücksichtigen, dass die räumliche Nähe zu Versorgungseinrichtungen sich durchaus auch positiv auf den Marktwert einer Immobilie auswirken kann. Dies wird individuell unterschiedlich empfunden werden können, wie beispielsweise auch die unmittelbare Nähe zu einer Straßenbahnhaltestelle. Signifikante Veränderungen der Immobilienpreise sind aber angesichts der Tatsache, dass im Plangebiet bereits heute Einzelhandelsnutzung vorhanden ist, nicht zu erwarten.

Neben der unter dem Aspekt Lärm bereits betrachteten bestimmungsgemäßen Nutzung des Parkplatzes befürchten Anwohner aber auch dessen unbefugte Nutzung und die damit verbundenen nächtlichen Störungen sowie eine verminderte Sicherheit für Fußgänger, insbesondere in den Nachtstunden. Diese Probleme werden jedoch unter Beibehaltung des Ziels einer Einzelhandelsnutzung auf bauplanungsrechtlicher Ebene nicht zu lösen sein. Hier bedarf es vielmehr eines ordnungs- und/oder privatrechtlichen Vorgehens.

Zu der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren ist anzumerken, dass deren Vorträge bereits in dem zum Auslegungsbeschluss vorgelegten Planentwurf Berücksichtigung gefunden hatten. Neue Anregungen sind von dieser Seite nicht eingegangen.

III. Abschluss des Verfahrens

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die in den Stellungnahme für und gegen die Planung vorgebrachten Beiträge zu prüfen, d. h. dem Gemeinderat obliegt die Entscheidung, ob sie ganz oder teilweise berücksichtigt werden können oder nicht. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Unter Berücksichtigung dieser vom Abwägungsgebot gezogenen Grenzen bewegen sich die vorgesehenen Regelungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung in einem Spektrum, in dem sich der Gemeinderat bei Ausübung seines Planungsermessens bewegen kann ohne dabei bestimmte Belange außer Verhältnis zu ihrem Gewicht und damit gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßend zurückzusetzen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die deutliche Ausweitung der Einzelhandelsnutzung und die damit verbundenen Auswirkungen auf die bestehende Wohnnutzung in der Umgebung.

Dem Gemeinderat wird nach allem empfohlen, bei seiner Entscheidung den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 01.12.2010 in der Fassung vom 04.01.2012 als Satzung zu beschließen. Die schriftlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt. Sie dienen zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Regelungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

Beschluss:

I Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt folgende

S a t z u n g**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Josef-Schofer-Straße“, Karlsruhe-Nordweststadt**

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 „Nahversorgungszentrum Josef-Schofer-Straße“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan als verbindlichen Bestandteil. 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, den Plänen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie aus den Textteilen, jeweils vom 01.12.2010 in der Fassung vom 04.01.2012. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 04.01.2012 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 - Ratsangelegenheiten -

13. Januar 2012