



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2016/0643
	Verantwortlich:	Dez.6
Bebauungsplan „Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A 5“, Karlsruhe-Rintheim Satzungsbeschluss		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	22.11.2016	6	X		zugestimmt

Beschlussantrag

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A 5“, Karlsruhe-Rintheim, als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut Seite 10).

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		☒ x	☐ nein	☐	☐ ja
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 Wählen Sie ein Element aus. Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus. Ergänzende Erläuterungen:					
Kontenart:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	☒ x	☐ nein	☐	☒ ja	Handlungsfeld: Wählen Sie ein Element aus.
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	☒ x	☐ nein	☐	☒ ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	☒ x	☐ nein	☐	☒ ja	abgestimmt mit

Vorbemerkung

Gegenstand des Verfahrens ist die Überplanung des zwischen der Autobahn A 5, der Durlacher Allee sowie der Elfmorgenbruchstraße vorhandenen Bestands des sogenannten „Durlach-Center“. Der Planungsausschuss beschloss am 15.07.2015 für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, denn eine Bebauungsplanung existierte für das Areal bisher nicht. Gleichwohl sind dort bereits Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von bisher ca. 18.650 m², verteilt auf 25 Ladengeschäfte, sowie weitere Service- und Dienstleistungsanbieter untergebracht. Im westlichen und östlichen Bereich des Gebiets sind ca. 1.300 Stellplätze vorhanden, außerdem eine Tankstelle, eine Waschstraße und ein Parkhaus. Der Betreiber des Durlach-Centers beabsichtigt eine Erweiterung, die zusammen mit der Standortoptimierung und planungsrechtlichen Absicherung ein städtebauliches Erfordernis für einen Angebotsbebauungsplan begründet. Im Regionalplan ist das Plangebiet als sogenannter Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein regionaler Grünzug, im Osten verläuft die BAB 5 als großräumige Straßenverkehrsverbindung sowie westlich eine Eisenbahnnebenstrecke.

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes im Wesentlichen als Sonderbaufläche für ein Einkaufszentrum dargestellt, im westlichen Bereich als Grünfläche. Der FNP wurde im Wege einer Einzeländerung angepasst, das Areal wird in Zukunft als Einkaufszentrum mit nicht-zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten und einer maximalen Verkaufsfläche von 23.000 m² im FNP dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Karlsruher Stadtteil Rintheim, maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebiets ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans, auf den insoweit verwiesen wird.

Das Plangebiet umfasst den Gebäudekomplex des Einkaufszentrums mit einer vorhandenen Nutzfläche von ca. 26.000 m² sowie weitere untergeordnete bauliche Anlagen. Dazu gehören im westlichen Teil eine Tankstelle incl. Waschanlage und ein Autoscheibenreparaturservice, außerdem im westlichen Bereich ein Parkhaus sowie gastronomisch genutzte Nebenanlagen. Die Flächen sind fast vollständig versiegelt, dies gilt insbesondere für die Kfz- und sonstigen Stellplatzflächen.

Das Gelände ist über die Elfmorgenbruchstraße, die Bundesstraße B 10, die Durlacher Allee sowie über die Anschlussstelle Karlsruhe-Durlach an die BAB 5 angebunden. Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die fußläufig erreichbaren Haltestellen auf der Durlacher Allee (Haltestelle Am Weinweg und Untermühlsiedlung).

Die Flächen des Einkaufszentrums nebst der östlich angrenzenden Stellplatzflächen und der Tankstelle befinden sich im Eigentum des Betreibers des Einkaufszentrums. Die im westlichen Bereich befindlichen Stellplätze sowie das Parkhaus und der nördliche Streifen entlang der Plangebietsgrenze befinden sich im Eigentum der Stadt und wurden dem Betreiber dauerhaft zur Nutzung überlassen.

Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht insbesondere eine Änderung des westlichen Eingangsbereichs des Einkaufszentrums vor. Dazu werden die vorhandenen Ladeneinheiten neu strukturiert und der Eingangsbereich durch Änderungen der internen Erschließung des Einkaufszentrums an einen zeitgemäßen Standard angepasst. Die gastronomisch betriebenen Nebenanlagen bleiben weitgehend unverändert, diese sollen allerdings eine Modernisierung erfahren.

Das im Südwesten des Plangebiets vorhandene Parkhaus bleibt unverändert.

Im östlichen Bereich des Einkaufszentrums sollen durch einen bestandsorientierten Ausbau zwei neue Fachmärkte entstehen. Die Andienung wird optimiert, die bisher als Stellplatzflächen genutzten Erweiterungsflächen erfordern eine Anpassung der Parkplatzerschließung. Die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze wird auch nach der Erweiterung übertroffen.

Unverändert erhalten bleiben die Waschstraße sowie die Autowerkstatt und der Autoglasservice.

Einzelhandelsanalyse

Die am Bestand orientierte Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Einzelhandels ist nur im Rahmen der raumordnerischen Regelungen der Landes- und Regionalplanung möglich. Deshalb ist zu prüfen, ob das Integrationsgebot, das Konkurrenzgebot und das Beeinträchtungsverbot beachtet werden. Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH (GMA) hat dazu eine gutachterliche Stellungnahme verfasst.

Das Integrationsgebot erfordert es, dass Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Daraus folgt, dass die Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb von Vorranggebieten grundsätzlich ausgeschlossen ist. Allerdings ist eine bestandsorientierte Erweiterung ausnahmsweise möglich, wenn die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte sowie die Verbrauchernahversorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies ist im Einzelnen nachzuweisen. Der Standort des Durlach-Centers befindet sich im östlichen Bereich der Stadt Karlsruhe.

Das von der Planung betroffene Umfeld ist durch eine Gemengelage aus Gewerbe-, Freizeit- und Einzelhandelsnutzungen gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt im Ergänzungsstandort und verfügt über eine optimale verkehrliche Erreichbarkeit. Da nur eine moderate Erweiterung der bereits langjährig etablierten Einzelhandelslage erfolgt, ist eine Verletzung des Integrationsgebots nicht zu befürchten.

Das Konkurrenzgebot erfordert, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen. Die Verkaufsfläche soll so bemessen sein, dass das Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Beim Durlach-Center ist davon auszugehen, dass der Großteil der Umsätze (mindestens 60 %) im

Kerneinzugsgebiet (Zone 1) erzielt wird. Nachgeordnete Umsätze werden im erweiterten Einzugsgebiet sowie durch freie Umsätze generiert. Mehr als 70 % der durch das Durlach-Center generierten Umsätze wird demnach aus der Stadt Karlsruhe und den umliegenden Kommunen erzielt, das Konkurrenzgebot wird deshalb eingehalten.

Das Vorhaben würde gegen das Beeinträchtigungsverbot verstoßen, wenn das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns der Stadt Karlsruhe sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens beeinträchtigt würden. Ausgehend von der tatsächlichen Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland führt das Vorhaben unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung zu keiner Verletzung des Beeinträchtigungsverbots.

Das Konzentrationsgebot wird nicht verletzt, weil sich der Standort im Oberzentrum Karlsruhe befindet.

Insgesamt ist nicht zu erwarten, dass die bestandsorientierte Erweiterung mit den bestehenden Handelsnutzungen im Umfeld und im Durlach-Center zu einer nennenswerten Verschiebung der Karlsruher Bestandslagen oder zu einer Beeinträchtigung der Versorgungssituation in benachbarten Stadtteilen beträgt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird zwei Sondergebiete „Einkaufszentrum SO 1“ und „Einkaufszentrum mit Kfz-Service (SO 2)“ festsetzen.

Das SO 1 dient der Unterbringung des eigentlichen Einkaufszentrums, in dem ein SB-Warenhaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 11.000 m² oder unselbstständigen Einzelhandelsverkaufsstätten mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 6.000 m² und maximal 11.000 m² festgesetzt werden. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sind in gewissem Umfang zulässig. Insoweit wird auf Ziffer 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan und die dort enthaltene tabellarische Aufstellung der Sortimentsgruppen verwiesen.

Im SO 2, das sich seinerseits in drei Teilgebiete (SO 2 a, SO 2 b, SO 2 c) gliedert, sind ein Einkaufszentrum im Bereich des SO 2 a mit einer Gesamtverkaufsfläche von 12.000 m² zulässig. Nahversorgungs- und zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente sind in den unselbstständigen Verkaufsstätten in bestimmtem Umfang zulässig. Auch insoweit wird auf die Aufstellung unter Ziffer 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Um die Ansiedlung großflächiger Betriebe bzw. Kumulationen zu verhindern, wird für die zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren eine Obergrenze für die einzelnen Shopgrößen von 400 m² Verkaufsfläche festgelegt. Neben dem Einkaufszentrum ist kein weiterer Einzelhandelsbetrieb zulässig. Verkaufsstätten dürfen nur innerhalb des Einkaufszentrums entstehen.

In den Sondergebieten SO 2 b und c sind ein Parkhaus sowie Einrichtungen des Kfz-Services zulässig. Darüber hinausgehende, insbesondere Einzelhandelsnutzungen, sind unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe der Gebäude ($WH_{\max}$) entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung geregelt. Die GRZ mit 0,8 im SO 2 entspricht dem bisher vorhandenen Maß. Für die SO 1 wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die damit verbundene Überschreitung der Obergrenze aus § 17 BauNVO war zwingend, da nur so die bestehenden baulichen Anlagen gesichert werden können.

Erschließung

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die nahegelegene Straßenbahnhaltestelle „Weinweg“ auf der Durlacher Allee, die fußläufig erreichbar ist.

Der motorisierte Individualverkehr wird über die Elfmorgenbruch- und die Gerwigstraße zu- und abfahren. Zur Vorbereitung des Bebauungsplans wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die die aktuelle Entwicklung der Ansiedlung des Einkaufshauses in der unmittelbaren Nachbarschaft berücksichtigt und die Mehrverkehre durch die bestandsorientierte Erweiterung des Durlach-Centers einbezogen hat. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Neuverkehre von 680 Kfz/Tag keine Um- und Anbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum erfordern. Das vorhandene Straßenverkehrsnetz kann den zu erwartenden Mehrverkehr aufnehmen. Die Planungen für das Einkaufs Kaufhaus am Weinweg, insbesondere die dort erforderlichen Knotenpunktertüchtigungen berücksichtigen die verkehrlichen Belange, die von der hiesigen Planung tangiert werden.

Der ruhende Verkehr wird im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans durch die bestehenden Anlagen aufgefangen. Neben dem vorhandenen Parkhaus bestehen westlich und östlich des Einkaufszentrums ebenerdige Stellplatzflächen mit einem Bestand von insgesamt 1.329 Stellplätzen. Infolge der Erweiterung geht ein geringer Teil dieser Parkplatzflächen verloren, das wird durch einen Ausbau der Stellplatzflächen im Nordosten des Plangebiets auf einer bereits versiegelten Fläche ausgeglichen. Trotz der bestandsorientierten Erweiterung werden über den erforderlichen Stellplatznachweis hinaus Stellplätze zur Verfügung stehen. Flächen und Anlagen für Fahrrad-Stellplätze sind ebenfalls in ausreichender Zahl vorhanden. Diese werden im direkten Umfeld zu den Eingängen des Einkaufsstandorts hergestellt werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser, Wärme und die Entsorgung von Abwässern und Abfällen sind gesichert. Für den vorhandenen Bestand gilt dies ohnehin, die geplante Erweiterung wird diese Situation nicht negativ verändern.

Gestaltung der baulichen Anlagen

Um das Erscheinungsbild nicht zu stören, sind Dachaufbauten vom Fassadenabschluss entsprechend ihrer Höhe abzurücken.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird entsprechend der in Karlsruhe verwendeten Standards geregelt. Beabsichtigt ist, dass der Betreiber des Einkaufszentrums ein einheitliches Werbeanlagenkonzept im Einvernehmen mit der Stadt entwickelt, das in einem städtebaulichen Vertrag fixiert wird.

Umweltbelange

Die Auswirkungen auf die einzelnen Umweltgüter wurden im Rahmen der Umweltprüfung abgearbeitet, die Ergebnisse sind im Umweltbericht sowie den gutachterlichen Untersuchungen niedergelegt, diese sind Teil der Begründung. Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung führte zum Ergebnis, dass Verbotstatbestände nicht erfüllt sind. Relevante Arten finden im Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum. Das Plangebiet ist aufgrund der derzeitigen Nutzungen so stark vorbelastet, dass es als Brut- und Nahrungshabitat keinen Stellwert hat und durch die geplante Erweiterung nicht wesentlich stärker beeinträchtigt wird als bisher. Hindernisse aus artenschutzrechtlichen Gründen stehen der Planung deshalb nicht entgegen. Im Hinblick auf den Artenschutz ist die Verwendung standortgerechter Gehölze bei der Gestaltung der Außenbereiche empfehlenswert.

Im Ergebnis ist ein Ausgleich im Sinne des Artenschutzes nicht erforderlich. Ein darüber hinausgehender Ausgleich im Sinne der §§ 1 Abs. 3 und 1 a Abs. 2 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen. Im Rahmen der Erweiterung und Umstrukturierung des Standortes werden Maßnahmen zur Energieeinsparung nach dem aktuellen Stand der Technik umgesetzt, Ziel ist es dabei den Energieverbrauch zu minimieren, u. a. durch Sonnenschutzverglasungen und LED-Beleuchtungsanlagen sowie einer sommerlichen Aufheizung der Gebäude durch ein Albedo-Management entgegenzuwirken. Der Neubau weist eine Gebäudestruktur auf, die einen abfallintensiven Umbau vermeidet. Die Verwendung regionaler Baustoffe ist beabsichtigt. Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung werden zugelassen, womit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung klimaschonender Technologien geschaffen werden. Der Standort verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an den ÖPNV. Entsprechendes gilt für die Anbindung des motorisierten Individualverkehrs sowie des Fahrradverkehrs. Darauf aufbauend sind Maßnahmen zur Elektromobilität durch die Errichtung von Ladestationen für Automobile und e-Bikes vorgesehen. Der Handelsstandort wird auf einer bereits versiegelten Fläche erweitert, dadurch werden zusätzliche neue Verkehre an anderen Standorten vermieden.

Die vorhandenen Grünstrukturen werden durch die Maßnahmen nicht betroffen. Die Begrünung der Stellplatzflächen wird planungsrechtlich abgesichert, voraussichtlich entstehen zusätzliche Versickerungsflächen für das anfallende Niederschlagswasser, die Verschattung des Geländes wird verbessert.

Das Plangebiet ist durch die umgebenden Verkehrswege und die Kfz-Verkehre im Plangebiet erheblich mit Schallimmissionen vorbelastet. Die Verkehrslärmemissionspegel, die durch Mehrverkehre entstehen, wurden für die betroffenen Straßenabschnitte in den

Untersuchungsfällen Prognose-Null-Fall 2020/2025 und Prognose-Plan-Fall 2020/2025 untersucht. Der planbedingte Zusatzverkehr auf den betroffenen Straßenabschnitten in der Umgebung des Plangebiets führt zu geringfügigen Emissionspegelerhöhungen von bis zu 0,2 dB(A) am Tag und in der Nacht. Diese planbedingten Pegelerhöhungen sind als nicht relevant im Sinne der 16. BImSchV zu beurteilen und erfordern keine passiven oder aktiven Lärmschutzmaßnahmen.

Das Plangebiet ist im Hinblick auf mögliche Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzungen im Altlastenkataster erfasst. Im Rahmen einer Altlastenerkundung wurden durch eine Ingenieurgesellschaft Untersuchungen durchgeführt. Für den Standort bestand aufgrund des Betriebs einer Chemischen Reinigung und einer Tankstelle eine uneingeschränkte Altlastenrelevanz. Aufgrund der im Jahr 2011 abgeschlossenen Sanierung der Schadstoffbelastungen, die durch den Tankstellenbetrieb verursacht wurden, ist der Altlastenverdacht insoweit ausgeräumt. Insoweit ist nur noch mit abfallrechtlich relevanten Restbelastungen zu rechnen, die im Zuge von Erdarbeiten zu berücksichtigen sind.

Die Bereiche, in denen die chemische Reinigung von 1968 bis 1987 durchgeführt wurde, sind derzeit nicht zugänglich. Diese Flächen wurden nach dem Um- und Erweiterungsbau im Jahre 1987 umgenutzt und werden als Verkaufsflächen genutzt. Belastungen des Baugrunds sind insoweit nicht auszuschließen, aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen in Gestalt der Umnutzung dieser Flächen sind technische Erkundungsmaßnahmen nicht umsetzbar. Sollten weitergehende Untersuchungen erforderlich werden, sind diese mit dem Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe abzustimmen. Eingriffe in diesem Bereich sind jedoch infolge der Umstrukturierung der Erweiterung des Vorhabens derzeit nicht beabsichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende umweltrelevante Gutachten erstellt:

- artenschutzrechtliche Potentialanalyse
- verkehrstechnische Untersuchung
- schalltechnische Untersuchung
- historische Altlastenrecherche

Kosten

Die mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundenen Kosten trägt der Betreiber des Einkaufszentrums.

I. Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Beteiligung der Öffentlichkeit

Als vorbereitende Verfahrensschritte erfolgten eine erste Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Darlegung des Vorhabens im Amtsblatt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit brachte kein Ergebnis, Stellungnahmen gingen nicht ein. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben sich diverse Träger öffentlicher Belange geäußert. Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden als *Anlage 1* zur Gemeinderatsvorlage für den Auslegungsbeschluss vom 19.07.2016, Vorlage Nr. 2016/0391, beigefügten Synopse den abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes gegenüberstellt. Auf die vorgenannte Gemeinderatsvorlage wird insoweit verwiesen. Zur Planung geäußert hatten sich das Regierungspräsidium Karlsruhe – Abt. 1, 2 und 4, die Telekom, der Regionalverband Mittlerer Oberrhein, die Bundeswehr, die EnBW Regional GmbH, Netze BW, der Zentrale Juristische Dienst als Immissionsschutzbehörde, als Naturschutzbehörde und als Denkmalschutzbehörde, die Industrie- und Handelskammer Karlsruhe, der Bürgerverein Karlsruhe-Rintheim e. V., die Stadt Ettlingen, die Transnet BW, der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND), die Deutsche Bahn AG und die Stadtwerke Karlsruhe.

In der Zeit vom 29. Juli 2016 bis 9. September 2016 wurde der Entwurf des Bebauungsplans vom 18. Februar 2016 in der Fassung vom 31. Mai 2016 nebst Begründung öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus erhielten die Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Als Träger öffentlicher Belange haben sich die Netze BW GmbH, das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2 und 4, die Telekom, die Stadt Ettlingen, der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, der Regionalverband Mittlerer Oberrhein, der Bürgerverein Karlsruhe-Rintheim, das Bürgermeisteramt Pfinztal, die Industrie- und Handelskammer Karlsruhe sowie der Zentrale Juristische Dienst als Immissionsschutzbehörde geäußert.

In der als **Anlage 1** dieser Vorlage beigefügten Synopse sind die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes zu den eingegangenen Stellungnahmen enthalten. **Anlage 1** ist Gegenstand dieser Vorlage, auf ihren Inhalt wird ergänzend verwiesen. Die Stadt Ettlingen hat sich im Rahmen der zweiten Trägerbeteiligung erneut geäußert. Die eingeräumten Erweiterungsmöglichkeiten der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente entspräche nicht der am vorhandenen Bestand orientierten Erweiterung, sondern gehe darüber hinaus. Auch seien die kumulativen Auswirkungen des Vorhabens im Verbund mit bereits realisierten bzw. geplanten Einzelhandelsvorhaben nicht hinreichend gewürdigt worden. Bei der Betrachtung der Auswirkungen hätte ein Worst-Case-Szenario unter Berücksichtigung maximaler Kennwerte zugrunde gelegt werden müssen, insbesondere im Hinblick auf eine befürchtete Sogwirkung des Vorhabens für andere Investoren. Schließlich hätten die Auswirkungen unter Berücksichtigung bereits vorhandener „Vorschädigungen“ untersucht werden müssen.

Diese Argumente decken sich im Wesentlichen mit den Einwänden, die bereits während der ersten Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 04.04.2016 erhoben wurden. Damit setzt sich die Gemeinderatsvorlage vom 19.07.2016 (Vorlage Nr. 2016/0391) unter Ziffer I. eingehend auseinander. Auf die Gemeinderatsvorlage wird insoweit verwiesen. Die abwägende Argumentation des Stadtplanungsamtes zu diesen Einwänden ist in der als **Anlage 1** beigefügten Synopse auf Seite 3 bis 6 in der rechten Spalte erneut und ausführlich dargelegt worden.

Im Ergebnis konnten die Einwände der Stadt Ettlingen unberücksichtigt bleiben.

Der Bürgerverein Karlsruhe-Rintheim e. V. hat die Frage aufgeworfen, ob die geplante Vergrößerung der Haltestelle auf der Durlacher Allee ausreichend sei, insbesondere während der sogenannten Stoßzeiten, um die zu erwartenden Nutzerzahlen aufzunehmen. Dazu ist auszuführen, dass die Haltestelle als solche nicht Gegenstand des hiesigen Bebauungsplanverfahrens ist, also nicht geregelt werden kann. Die Haltestelle ist so dimensioniert, dass durch die vorgesehene Bestandserweiterung Konflikte nicht zu erwarten sind.

Im Hinblick auf den motorisierten Individualverkehr fragt der Bürgerverein an, ob sämtliche Individualverkehre im Umfeld berücksichtigt wurden. Das ist zu bejahen, berücksichtigt wurden alle im Umfeld der Planung befindlichen Großvorhaben.

In Bezug auf den ruhenden Verkehr befürchtet der Bürgerverein, dass infolge der baulichen Bestandserweiterung Stellplätze in einem Umfang entfielen, der nicht im Plangebiet ersetzt werden kann. Gegebenenfalls müssten ergänzend Parkplatzersatzflächen generiert werden, um zu vermeiden, dass außerhalb des Plangebiets befindliche Stellplatzflächen durch Besucher des Einkaufszentrums blockiert würden.

Dem ist entgegen zu halten, dass der vorhandene Bestand an Stellplätzen über den nach der Verwaltungsvorschrift Stellplätze zu berücksichtigenden Stellplatzbedarf erheblich überschritten wird. Dies wird auch in Zukunft nach der baulichen Erweiterung noch der Fall sein. Die Reduzierung der Stellplatzflächen wird sich deshalb im Umfeld des Vorhabens nicht nachteilig auswirken.

Im Ergebnis konnten die nicht in der Planung berücksichtigten Einwendungen unberücksichtigt bleiben, ergänzend wird insoweit auf die Synopse (**Anlage 1**) verwiesen. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung ergeben sich nicht.

II. Fortsetzung des Verfahren

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hat das Verfahren einen Stand erreicht, der den Satzungsbeschluss rechtfertigt. Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses ist der Bebauungsplan mit allen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nebst Begründung, Hinweisen und Umweltbericht. Die Unterlagen sind als Anlage der Vorlage beigelegt. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachfolgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bleiben unberücksichtigt, soweit diesen aus den in der Vorbemerkung und der Anlage zu dieser Vorlage dargestellten Gründen nicht entsprochen werden kann.
2. folgende

S a t z u n g**Bebauungsplan „Einzelhandel nördlich Durlacher Allee,
westlich A 5“, Karlsruhe-Rintheim**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den Bebauungsplan „Einzelhandel nördlich Durlacher Allee“, Karlsruhe-Rintheim, gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplans sind zudem örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbstständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil, jeweils vom 18.02.2016 in der Fassung vom 07.10.2016 und sind Bestandteil dieser Satzung. Bestandteil des Bebauungsplanes sind außerdem die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 07.10.2016 und alle sonstigen Planunterlagen zur Darstellung und Erläuterung des Vorhabens.

Die Satzungen über die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).