

**Bebauungsplanverfahren "Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A 5",
Karlsruhe-Rintheim
- Ergebnis der zweiten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen:

Netze BW GmbH, 2. August 2016.....	1
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr, 3. August 2016	1
Telekom Technik, 05. August 2016	2
Stadt Ettlingen, 10. August 2016.....	3
Nachbarschaftsverband Karlsruhe, 10. August 2016.....	6
Regionalverband Mittlerer Oberrhein, 11. August 2016.....	7
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2, 11. August 2016	8
Bürgerverein Karlsruhe-Rintheim e.V., 4. September 2016.....	9
Bürgermeisteramt Pfinztal, 8. September 2016	11
Industrie- und Handelskammer Karlsruhe, 7. September 2016.....	11
Zentraler Juristischer Dienst - Immissionsschutzbehörde -, 18. August 2016	11

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
Netze BW GmbH, 2. August 2016	
Gegen den Bebauungsplan haben wir keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Unsere Stellungnahme vom 07.03.2016 hat weiterhin Gültigkeit.	Kenntnisnahme. Die Anregungen wurden bereits im Rahmen der Früh. Beteiligung berücksichtigt.
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr, 3. August 2016	
Zu dem o.g. Bauleitplan hat die Straßenbauverwaltung mit Schreiben vom 11.3.2016, Az.:45a2/2512-2-Karlsruhe bereits eine straßenrechtliche Stellungnahme abgegeben. U.a. wurde darauf hingewiesen, dass innerhalb der 40 m Bauverbotszone (gem. § 9 Abs.1 FStrG) entlang der BAB A5 und der Ausfahrtrampe außer den bereits bestehenden Gebäudeecken, Parkierungsanlagen und Fahrgassen sowie einer im südöstlichen Bereich neu geplante Gebäudeecke keine weiteren baulichen Anlagen oder Nebenanlagen zulässig sind. Nach den Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes sind Werbeanlagen den Hochbauten gleichgestellt (§ 9 Abs. 6 FStrG). Daher sind auch Werbeanlagen jeder Art innerhalb dieser Bauverbotszone	Kenntnisnahme. Unter III. der Textfestsetzung wurde die Bauverbotszone der BAB A5 nachrichtlich bereits vor der Offenlage, auch in die Planzeichnung, aufgenommen. Dementsprechend gelten auch die Konsequenzen des

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
unzulässig. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan muss auf dieses absolute Bau- und Werbeverbot gesondert hingewiesen werden. Eine entsprechende Formulierung wurde in der hier vorgelegten Bauleitplanung nicht übernommen. Dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf kann daher aus straßenrechtlicher Sicht nicht zugestimmt werden. Unsere Zustimmung kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn der Hinweis auf das absolute Werbeverbot innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Anbauverbotszone entlang der BAB A5 und der Ausfahrtrampe verbindlich in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen wird. Zur Klarstellung sollte auf dieses Werbeverbot ergänzend auch im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Legende) hingewiesen werden. Aus gegebenem Anlass wird auch nochmals darauf hingewiesen, dass die bereits vor Jahren errichteten Werbetafeln zwischen der Erschließungsstraße und der Fahrbahn der BABA 5 von der Straßenbauverwaltung nicht länger geduldet werden können. Die Werbetafeln müssen wegen der gesetzlichen Vorgaben ersatzlos entfernt werden. Wir bitten nochmals das Baurechtsamt in Ihrem Hause entsprechend zu informieren und die Beseitigung dieser Werbetafeln zu veranlassen.	Fernstraßengesetztes hinsichtlich der Werbeanlagen. Darüber hinaus umfassen die Örtlichen Bauvorschriften unter II.2 Regulierungen zu einem abgestimmten, ganzheitlichen Werbeanlagenkonzept, wodurch den Anregungen des Trägers ebenfalls entsprochen wird. Maßnahmen darüber hinaus sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von Relevanz und werden in dessen Kontext geprüft und umgesetzt. Durch die zuvor beschriebenen Hinweise, Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen in die Plandokumente wird der Sachverhalt bereits ausreichend berücksichtigt. Der Hinweis wurde, wie auch bereits im Rahmen der Früh. Beteiligung, an das Bauordnungsamt der Stadt Karlsruhe zur weiteren Veranlassung weitergeleitet und im anschließenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.
Telekom Technik, 05. August 2016	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen	Bei dem Bebauungsplanverfahren "Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A 5" handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes, der bereits durch bestehende Telekommunikationsanlagen an das Netz angeschlossen ist. Sollten im Rahmen der Erweiterung Änderungen im bestehenden Leitungsnetz

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. a. Planung nehmen wir wie folgt erneut Stellung : Wie aus dem beigegeführten TK-Lageplan ersichtlich, befindet sich im Bebauungsplan-gebiet hochwertige Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Anlagen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen Für eine rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung der TK -Versorgung durch die Dt. Telekom (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) bitten wir, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen so früh als möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen. Wir weisen darauf hin, dass die bauausführende Fa. sich vor Beginn der Baumaßnahmen zu informieren hat.	erforderlich werden, wird dies in Absprache und Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits im Rahmen der Früh. Beteiligung in die Textfestsetzung aufgenommen.
Stadt Ettlingen, 10. August 2016	
Die Stadt Ettlingen äußert erneut erhebliche Bedenken gegenüber der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und verweist auf die Stellungnahme vom 04.04.2016. 1. Die Erweiterungsmöglichkeiten der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente um 24,5 % (SO 1: 10 %, SO 2: 48 %) entspricht unseres Erachtens nicht einer „bestandsorientierten“ Erweiterungsmöglichkeit. 2. Die Verlagerung des Sportfachmarktes ist in der Auswirkungsanalyse vollumfänglich auf die Sortimentserweiterung	1. Hierbei ist nochmals auf die Ausführungen im Rahmen der früh. Beteiligung hinzuweisen. Bezogen auf die Erweiterung des Bestandes um zentrenrelevante Verkaufsflächen können im Höchstfall 2.200 m² realisiert werden, bezogen auf das Gesamtobjekt ergibt sich damit ein rechnerischer Wert für die geplante Erweiterung von 11,8 %. 2. Der Sportfachmarkt hatte zum Zeitpunkt der Bearbeitung ein bestehendes Baurecht, war in Betrieb und demzufolge am Markt „abgearbeitet“. Neue wirtschaftliche Wirkungen waren zum Zeitpunkt der Erstel-

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
anzurechnen, weil bei der Beurteilung der Auswirkungen der aktuelle Status quo ausschlaggebend ist. Selbst wenn der Bebauungsplan „IKEA“ bereits Rechtskraft hätte, würde im Gegenzug die zentrenrelevante Sortimentsfläche dort auf 3.400 m² erhöht, so dass dieses Argument nicht als „Tausch“ von Sortimentsflächen herangezogen werden kann. 3. Die kumulativen Auswirkungen der verschiedenen (bereits realisierten und geplanten Einzelhandelsvorhaben sollten im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen in einem Einzelhandelskonzept ganzheitlich betrachtet werden. 4. Im Sinne eines worst-case-Szenarios	lung der Auswirkungen nur für die Erweiterungsfläche zu besorgen, diese hat GMA in die Betrachtung eingestellt. Eine mögliche Betrachtung, welche die Bestandsumsätze zunächst den noch bestehenden Wettbewerbern zuordnet, und diese anschließend dann für das Gesamtvorhaben wieder umverteilt, ist eine unzutreffende Betrachtung, die nicht die tatsächliche Situation durch die Erweiterungsfläche wiedergibt. 3. Unter Ziffer 3 wird ausgeführt, dass die kumulativen Auswirkungen in einem Einzelhandelskonzept ganzheitlich betrachtet werden sollten. Die Formulierung „Einzelhandelskonzept“ ist hier eher unglücklich, konkret handelt es sich um eine Auswirkungenanalyse für das Vorhaben. Zum zweiten hat sich die Stadt Karlsruhe sowohl in ihrem Zentrenkonzept aus dem Jahr 2007 als auch im Jahr 2015 eingehend mit dem Gesamtstandort Durlacher Allee im Umfeld der Planung auseinandergesetzt. Wesentliche Eckpunkte der Situation sind: der Gesamtstandortbereich Durlacher Allee wird nach Ansiedlung von IKEA und unter Beachtung der geplanten Erweiterung am Durlach -Center maximal 105.000 m² aufweisen. Der Gesamtanteil an der Karlsruher Verkaufsfläche im Gesamtstandortbereich liegt dann bei knapp 20 %. Angesichts der bestehenden wie künftigen Verkaufsfläche wird die Dimension des geplanten Erweiterungsvorhabens nochmals eingeordnet. Der Standort ist aktuell bereits der bestimmende dezentrale Standort in Karlsruhe, er ist aufgrund seiner Lage, der Sichtbarkeit und der Verkehrsanbindung (MIV, ÖPNV) für Handelsnutzungen gut geeignet. Insofern ist der unter Ziffer 3 geäußerte Hinweis, die Stadt Karlsruhe habe sich nicht eingehend mit der Gesamtentwicklung des Standortbereichs auseinandergesetzt, nicht richtig. 4. Unter Ziffer 4 wird für die Bewertung der Marktanteile und der Umsatzerwartung

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
sind jeweils die maximalen Kennwerte anzusetzen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich zukünftig auch Branchenführer ansiedeln, die in der Umgebung noch nicht vorhanden sind. 5. Bei der Betrachtung der Auswirkungen auf Nachbarkommunen - hier die Stadt Ettlingen - sind insbesondere auch	des Vorhabens eine worst-case-Betrachtung gefordert und darauf hingewiesen, dass die stets maximalen Werte an sich hinsichtlich der Flächenproduktivität anzusetzen seien, weil ja nicht ausgeschlossen werden könne, dass sich auch Unternehmen mit branchenbezogenen maximalen absatzwirtschaftlichen Kennwerten (z. B. ALDI ansiedeln). Der pauschale Rückgriff auf die maximalen absatzwirtschaftlichen Kennwerte würde suggerieren, dass die Flächenleistung unabhängig von den Marktbedingungen erzielt werden kann. Es handelt sich bei den Flächenproduktivitätswerten nämlich nicht um eine unabhängige, sondern um eine abhängige Variable. Hierzu ist anzumerken, dass die GMA die voraussichtlichen Umsatzerwartungen aus den Marktanteilen im Einzugsgebiet abgeleitet hat und hier bereits eine maximale Attraktivität unterstellt hat. Aus den von der GMA berechneten Umsatzwerten wurde unter Beachtung der vorgesehenen Verkaufsflächen die sog. Flächenleistung ermittelt. Auf das Ansetzen höherer Marktanteile im Einzugsgebiet hat die GMA v.a. deshalb verzichtet, weil alle branchenbezogenen Marktführer im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens ansässig sind. Nach Einschätzung des Gutachters ist es zwar nicht ausgeschlossen, dass etwa die Firma ALDI sich am Planstandort ansiedeln könnte, in gleichem Zuge würde jedoch der im Umfeld befindliche Bestandsstandort geschlossen. Selbst bei einem weiteren Betrieb beider Märkte würden sich diese gegenseitig erheblich beeinträchtigen, da sie im gleichen Gesamtmarkt tätig wären. Der Hinweis, es sei für einen Worst-Case-Ansatz andere Umsatzumverteilungen als im Gutachten genannt einzustellen, muss schließlich zurückgewiesen werden. 5. Ziffer 5: Für die Bewertung des Vorhabens wird neben höheren Eingangswerten (Umsatzwerten) auch die Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der betroffenen

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
„Vorschädigungen“ mit in die Betrachtung einzustellen, wie zum Beispiel für das Sortiment „Elektrowaren“. In der Auswirkungsanalyse wird von einer Erweiterung des Sortiments „Elektrowaren“ von 10 % im SO 1 ausgegangen. Wir bitten, diese Argumentation im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Stadt Ettlingen befürchtet negative Auswirkungen und entsprechende Umsatzverteilungen zu Lasten der integrierten Lage der Ettlinger Innenstadt.	zentralen Versorgungsbereiche, die auch die Stadt Ettlingen betreffen, im Sinne von Vorschädigungen gefordert. Dabei wird explizit auf das Sortiment Elektrowaren verwiesen und ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 11.10.2007 zitiert. Unabhängig dessen, ob der zentrale Versorgungsbereich von Ettlingen seiner Versorgungsbedeutung im Elektrowarenbereich noch gerecht wird, sei darauf verwiesen, dass durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Verkaufsfläche für Elektrowaren zugelassen werden. Insofern ist die hier ins Feld geführte Vorschädigung im Bereich der Elektrowaren für die Abwägung unerheblich.
Nachbarschaftsverband Karlsruhe, 10. August 2016	
Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stellt auf der geplanten Fläche größtenteils Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum dar. In diesem Bereich befinden sich das bestehende Durlach Center und die geplanten Erweiterungsflächen aus dem Bebauungsplanentwurf. Der westliche Teilbereich der Fläche wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Hier befinden sich die bestehenden Parkplätze sowie eine Parkpalette. Elektrische Freileitungen verlaufen über diesen Bereich. Die bestehenden Nutzungen dieser Grünfläche machen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A 5“ eine Einzeländerung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der westliche Teilbereich der Fläche im FNP muss im parallelen Änderungsverfahren von Grünfläche in Sonderbaufläche geändert werden. Zusätzlich wird die maximale Verkaufsfläche von 23.000 m² (zentrenrelevante und nichtzentrenrelevante Sortimente) in den Flächennutzungsplan übernommen.	Kenntnisnahme

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
Die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Einzeländerung des Flächennutzungsplanes (KA-375 „Einkaufszentrum Durlacher Allee“ Karlsruhe-Rintheim) fand vom 18. April 2016 bis einschließlich 13. Mai 2016 statt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Verbandsversammlung des NVK am 18. Juli 2016 gefasst. Die formelle Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung findet vom 1. August 2016 bis einschließlich 9. September 2016 statt. In der Verbandsversammlung am 7. November 2016 soll dann der abschließende Beschluss gefasst werden. Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche des Durlach Centers Sonderbaufläche dar. Der Bestandssicherung der bestehenden Tankstelle mit Autowerkstatt und Waschstraß stimmen wir zu. Weiteren Gewerbebetrieben und sonstigen Dienstleistungsbetrieben, die keine Einzelhandelsbetriebe sind, stimmen wir nicht zu. Eine gewerbliche Baufläche ist im FNP für diesen Bereich nicht vorgesehen.	Der Bebauungsplan setzt die Vorgaben des Flächennutzungsplanes um, die bestehenden Betriebe werden gesichert. Ein Gewerbegebiet ist darüber hinaus nicht vorgesehen.
Regionalverband Mittlerer Oberrhein, 11. August 2016	
Zu dem Bebauungsplan haben wir bereits mit Schreiben vom 18.03.2016 Stellung genommen. Die darin und in der dazugehörigen Ergänzung vom 06.05.2016 enthaltenden Änderungsanregungen werden im vorliegenden Entwurf berücksichtigt. Die nun erfolgte Untergliederung des Sondergebiets SO 2 in drei Teilgebiete (Einkaufszentrum, Parkhaus, Kfz-Service) ist aus unserer Sicht raumordnerisch vertretbar. Folgenden redaktionellen Korrekturhinweis möchten wir mitteilen: In der Begründung sollte Tabelle 2 entsprechend den Festsetzungen unter Ziffer 1.2.1 ebenfalls die Sortimentsgruppe „Optik/Uhren/Schmuck 200 m²“ aufführen.	Kenntnisnahme. Die Begründung wurde redaktionell um das Sortiment wie in der Textfestsetzung unter Ziffer 1.2.1 ergänzt.

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
Wir stimmen dem Bebauungsplan zu.	
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2, 11. August 2016	
Mit Schreiben vom 27.07.2016 beteiligen Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o.g. Verfahren. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung: Der Entwurf zum Bebauungsplan umfasst einen Bereich, der nach § 34 BauGB zu beurteilen ist und in welchem sich derzeit eine Einzelhandelsagglomeration mit überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von ca. 18.650 m² befindet. Dieser Bereich soll planungsrechtlich geordnet, der bestehende Einzelhandel bestandsorientiert gesichert werden. Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist hier ein Ergänzungsstandort (PS 2.5.3 Z (5)) festgelegt. Insoweit widerspricht die vorhandene Nutzung dem Integrationsgebot und ist als regionalplanerische Fehlentwicklung einzustufen. Ausnahmsweise sind jedoch auch in einem solchen Fall bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern diese dem Konzentrationsgebot, dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot nicht widersprechen (vgl. PS 2.5.3 Z (4)), also die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerns sowie anderer zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden. In Bezug auf die vorliegende Planung fanden Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt Karlsruhe, dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und der höheren Raumordnungsbehörde statt. Ziel war es, mit der Planung eine ungesteuerte weitere Expansion dieser raumordnungswidrigen Einzelhandelsnutzung zu verhindern, jedoch Spielräume für erforderliche Marktanpassungsmaßnahmen zu ermöglichen. Die Ergebnisse dieser Abstimmung (max.	Kenntnisnahme.

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
Verkaufsfläche von insgesamt 23.000 m² sowie Regelungen zur Sortimentsstruktur) wurden marktgutachterlich positiv bewertet und haben im Wesentlichen Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Verbindliche einzelhandelsbezogene Ziele der Raumordnung stehen der Planung als Grundlage zu bestandsorientierten Erweiterung des Standortes gem. des vorliegenden Marktgutachtens (GMA, 17.09.2016) nicht entgegen. Wir stimmen der Planung demnach grundsätzlich zu. Gleichzeitig weisen wir auf eine Abweichung in der Sortimentsstruktur des Sondergebietes SO 2a (200 m² VK für das Sortiment Optik/Uhren/Schmuck) hin, welche sich uns aus dem durchgeführten Abstimmungsprozess nicht erklärt und den Anteil der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente über das abgestimmte Maß hinaus erhöht.	Den Ausführungen wird gefolgt. Im Sondergebiet SO 2a wurde durch die Untersuchung der GMA ein bestehender Besatz des Sortiments Optik/ Uhren/ Schmuck festgestellt. Im Rahmen der Fortentwicklung der Planung wurde die Textfestsetzung diesbezüglich ergänzt um den Bestand zu sichern. Hierzu fand u.a. eine enge Abstimmung mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein statt. Dementsprechend ist dieses Sortiment keine Erhöhung des abgestimmten Maßes.
Bürgerverein Karlsruhe-Rintheim e.V., 4. September 2016	
Der Bürgerverein Rintheim möchte wie folgt zum Entwurf Stellung nehmen: <u>ÖPNV</u> Die Haltestelle Weinweg soll für das Durlach Center, XXL Mann Mobilia, dm-Zentrale und für IKEA genutzt werden. Trotz Vergrößerung der Haltestelle, ist zu prüfen, ob die Vergrößerung, insbesondere, bei Stoßzeiten, ausreichend ist. <u>Motorisierter Individualverkehr</u> Da beim Individualverkehr im Umfeld (zusätzlich XXL Mann Mobilia, dm-Zentrale und IKEA) große Probleme abzusehen sind (siehe Stellungnahme zum B-Plan IKEA) fällt auf, dass das Gutachten für das Durlach Center vom Mai 2016 von einem anderen Gutachter als für IKEA erstellt wurde. Sind diese beiden Gutachten auf einander	Die Haltestelle Weinweg befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches „Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A5“ und ist somit nicht Gegenstand des Verfahrens. Aufgrund der Bestandserweiterung des Einkaufszentrums kann eine negative Beeinträchtigung durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Bei der Verkehrstechnischen Untersuchung wurden die umliegenden Nutzungen berücksichtigt und im Hinblick auf den Motorisierten Individualverkehr sowie den Lieferverkehr geprüft. Negative Beeinträchtigungen durch die Neuverkehre konnten hierbei ausgeschlossen werden. Die Gutachten wurden diesbezüglich abgestimmt.

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
abgestimmt? <u>Ruhender Verkehr</u> Ziel ist es, für den seit vielen Jahren bestehenden Standort eine Sicherung des Bestandes, aber auch eine Erweiterung durch zwei Fachmärkte zu planen. In A4 der Begründung heißt es: Die neu entstehenden Fachmärkte werden auf einer bislang für Stellplätze benutzten Fläche umgesetzt. Der Bürgerverein stellt also fest, dass mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche eine Verringerung der Stellplätze einhergeht. Da eine Erweiterung der Verkaufsfläche aber zusätzliche Stellplätze benötigt, ist eine Parkplatzerschließung innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans erforderlich, wie auch in A4 der Begründung angesprochen. Dort heißt es aber auch, dass die Tankstelle, Waschstraße, Autowerkstatt und Servicestation für Autoglas bestehen bleiben. Der Bürgerverein bezweifelt daher immer noch, wie in der Stellungnahme zum Vorentwurf, dass die erforderlichen Stellplätze als Ersatz für die wegfallenden und die wegen der Erweiterung der Verkaufsfläche zusätzlich benötigten Stellplätze ebenerdig ausgewiesen werden können. Dieser Zweifel wird auch dadurch weiter genährt, dass auch im Entwurf – wie im Vorentwurf – steht, dass geprüft werden soll, ob inwieweit die Einbindung im NO des Geltungsbereichs für Parkplätze möglich sein könnte. Hier fordert der Bürgerverein Rintheim ein schlüssiges Konzept für den B-Plan und nicht nur die Ankündigung einer Prüfung. Wenn der NO für Parkplatzerersatz nicht möglich oder nicht ausreichend ist, müssen weitere Parkplatzerersatz-Maßnahmen geplant werden (z.B. die Erweiterung des bestehenden Parkhauses, ein zusätzliches Parkhaus oder eine Tiefgarage). Eine Externalisierung des Parkangebots ist nicht möglich.	Das Stellplatzangebot wird im Geltungsbereich bereits durch bestehende Anlagen bedient. Neben dem Parkhaus im Südwesten existieren westlich und östlich des Einkaufszentrums mehrere ebenerdige Stellplätze. Derzeit umfasst dies einen Bestand von insgesamt 1.329 Stellplätzen. Durch die Erweiterung geht ein Teil dieser Parkplatzflächen im Osten verloren. Diese Reduzierung wird durch einen Ausbau im Nordosten, auf einer bereits versiegelten Fläche, ausgeglichen. Nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) sind, unter Berücksichtigung des öffentlichen Nahverkehrs, bis zu 920 Stellplätze für PKWs nachzuweisen. Trotz der bestandsorientierten Erweiterung werden weiterhin ausreichend Stellplätze nachgewiesen. Dementsprechend umfasst der Bebauungsplan die notwendig Detaillierung hinsichtlich des ruhenden Verkehrs. Im anschließenden Baugenehmigungsverfahren wird diese Thematik u.a. geprüft und die Einhaltung VwV Stellplätze gewährleistet.

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
Bürgermeisteramt Pfinztal, 8. September 2016	
Die Gemeinde Pfinztal begrüßt es, dass nun nach 50 Jahren Bestand der Verbrauchermarkt (eh. Wertkauf) bauleitplanerisch abgesichert und gesteuert wird. Aufgrund der Tatsache, dass die Fläche ja zum größten Teil bereits bebaut ist und die möglichen Erweiterungen sich im Rahmen halten haben wir keine Anregungen zum Verfahren vorzubringen. Anmerken möchten wir, dass mit der fehlenden Südumfahrung Hagsfeld und dem IKEA-Projekt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Durlach Center sich die Verkehrssituation im Umfeld des Weinwegs weiter verschärfen wird.	Kenntnisnahme. Bei der Verkehrstechnischen Untersuchung wurden die umliegenden Nutzungen berücksichtigt und im Hinblick auf den Motorisierten Individualverkehr sowie den Lieferverkehr geprüft. Negative Beeinträchtigungen durch die Neuverkehre konnten hierbei ausgeschlossen werden.
Industrie-und Handelskammer Karlsruhe, 7. September 2016	
Nach eingehender Prüfung Ihrer Unterlagen ergeben sich unsererseits keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf des genannten Bebauungsplanes. Mit der künftigen planungsrechtlichen Ausgestaltung finden die Belange des Investors sowie des Betreibers des Durlach Centers in angemessener Weise Berücksichtigung. Diesbezüglich besteht mit dem zukünftigen Planungsrecht die Möglichkeit, sich wandelnden Wettbewerbsverhältnissen und sich verändernden Kundenanforderungen anzupassen. Dabei möchten wir jedoch abermals darauf hinweisen, dass aus der Begründung nicht zweifelsfrei hervorgeht, ob das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird. Sollten sämtliche raumordnerische Bewertungskriterien erfüllt sein, haben wir weiterhin keinerlei Einwände gegen den vorliegenden Bebauungsplan vorzubringen.	Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen führt das Vorhaben mit der Erweiterung der maximalen Bebauungsplan-Festsetzungen zu keiner Beeinträchtigung und somit zu einem Konflikt mit dem Beeinträchtigungsverbot (Auszug aus Kapitel 4.1 in der Begründung). Die bestandsorientierte Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes im Plangebiet führt zu keiner negativen Beeinträchtigung bzw. zu einem Konflikt mit dem raumordnerischen Bewertungskriterien.
Zentraler Juristischer Dienst - Immissionsschutzbehörde -, 18. August 2016	
Nach der schalltechnischen Untersuchung, die uns nicht vorliegt, deren Richtigkeit durch Umwelt- und Arbeitsschutz geprüft	Kenntnisnahme.

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
wurde und hier unterstellt wird, treten durch die Planung nur geringfügige Schallpegelerhöhungen durch planbedingten Zusatzverkehr in Höhe von 0,2 dB(A) am Tag und in der Nacht auf. Wir teilen die Einschätzung, dass diese in hilfsweiser Anwendung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) als nicht relevant eingestuft werden können. Da die im Plangebiet vorgesehene Nutzung als „Sondergebiet Einkaufszentrum“ aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wenig sensibel ist, sind Festsetzungen zum Schallschutz entbehrlich. Allerdings wäre zu erwägen, ob Betriebsinhaberwohnungen entweder ausgeschlossen oder für diese Schallschutzvorkehrungen festgesetzt werden sollten.	Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes lassen keine Betriebsinhaberwohnungen zu. Ein ausdrücklicher Ausschluss ist hierfür nicht notwendig.