

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	Planungsausschuss
	Termin:	15.07.2015
	Vorlage Nr.:	64
	TOP:	1
	Verantwortlich:	öffentlich Dezernat 6
Bebauungsplan "Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A 5", Karlsruhe-Rintheim hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	15.07.2015	1	x	☐	
			☐	☐	
			☐	☐	

Antrag an den Ausschuss

Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan „**Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A 5", Karlsruhe-Rintheim** aufzustellen.

Daneben beschließt der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe, im Falle eines beschleunigten Verfahrens nach §13 a BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen, im Falle eines Regelverfahrens, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Darlegung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe durchzuführen.

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

I.

Das ca. 11,33 ha große Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die verlängerte Elfmorgenbruchstraße, im Osten durch die A5, im Süden durch die Durlacher Allee und im Westen durch die Gleise der Güterbahn.

Für dieses Gebiet besteht kein Planrecht. Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP NVK) ist die Fläche als „Sondergebiet Einkaufszentrum“ dargestellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bestandssicherung dieses „Einkaufszentrums“ mit der Option einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit, um den Bestand zukunftsfähig zu halten. Hierbei ist zu beachten, dass insbesondere das Interesse des Eigentümers an der Erhaltung des betrieblichen Bestandes, das Interesse nach Betriebsausweitung sowie die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegende und auch die zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendige Erweiterung der Kapazitäten zu den besonders abwägungserheblichen Interessen zählt.

In Verhandlungen zwischen Vertretern des Investors, dem Regionalverband, dem Regierungspräsidium und der Stadt Karlsruhe hat man sich bereits auf einen Vorschlag für den Umfang einer möglichen Verkaufsflächenerweiterung geeinigt. Deren Auswirkungen sind im nächsten Schritt vom Gutachter zu untersuchen und zu bewerten. Der Gutachter wird die maximalen Verkaufsflächen auf ihre raumordnerische Relevanz, ihre gesamtstädtische Verträglichkeit und die Auswirkungen vor allem auf die Innenstadt und das Zentrum von Durlach hin überprüfen. Dabei ist das Beeinträchtigungsverbot als verbindliches Ziel der Raumordnung einzuhalten.

Der Gutachter wird dabei als Prüfkulisse eine ca. 10 prozentige "bestandsorientierte" Erweiterungsmöglichkeit hinsichtlich der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente gegenüber dem derzeitigen Bestand des Durlach Centers prüfen und bewerten. Dabei ergäbe sich für die nahversorgungsrelevanten Sortimente eine Erweiterungsmöglichkeit von maximal 800 m² VK. Alternativ für einen 800 m² VK Drogeriemarkt soll auch ein 1.200 m² VK Discounter geprüft werden. Ebenso soll die Erweiterungsmöglichkeit der zentrenrelevanten Sortimente von maximal 1.000 m² VK (Aufteilung: 400 m² VK für Schuhe, 400 m² VK für Bekleidung und 200 m² VK für Deko, Geschenke und Haushaltswaren) sowie Shop-Größen von maximal 400 m² VK überprüft und bewertet werden.

Zudem wird geprüft, ob die maximale Obergrenze für eine Gesamtverkaufsfläche (inklusive der nichtzentrenrelevanten Sortimente) von 23.000 m² an diesem Standort verträglich ist und die angrenzenden zentralen Standorte nicht beeinträchtigt.

Dabei wird davon ausgegangen, dass ein Sportgeschäft gebietsintern auf die Fläche des Durlach Centers verlagert werden kann. Auf einer Fläche von 1.250 m² VK sollen dabei maximal 900 m² VK zentrenrelevante Sortimente angeboten werden dürfen.

Im Bebauungsplan sollen auch Werbeanlagen und Außenwirkung, insbesondere im Hinblick auf den Stadteingang und die exponierte Lage zur Autobahn hin, besonders geregelt werden.

Es ist geplant, die baulichen Erweiterungsflächen direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung anzugliedern (s. hierzu beiliegende Skizze geplante Baubereiche – Anlage).

Ob das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch abgewickelt werden kann, wird derzeit noch geprüft. Dies wäre nach § 13 a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB abhängig von einer noch durchzuführenden Vorprüfung des Einzelfalls.

Da das „Durlach Center“ bereits vorhanden und durch die Erweiterung keine Wohnbebauung betroffen ist, ist von einem eher geringen öffentlichen Interesse auszugehen. Deshalb wird im Falle des beschleunigten Verfahrens von dessen Möglichkeit, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, Gebrauch gemacht. Ersatzweise besteht dann für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich im Zuge des Verfahrens innerhalb von einer Frist von zwei Wochen, die über das Amtsblatt bekannt gemacht wird, noch vor dem Auslegungsbeschluss beim Stadtplanungsamt und über Internet zu informieren und zur Planung zu äußern.

Sollte der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden, soll die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Darlegung im Amtsblatt erfolgen.

Maßgebend für die Abgrenzung ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamtes/Liegenschaftsamtes.

II.

Dem Planungsausschuss wird empfohlen, zu beschließen, für den Bereich **„Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A 5“, Karlsruhe-Rintheim** einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dieser Beschluss sichert die Planung und bildet die **Voraussetzungen** für folgende nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mögliche Maßnahmen:

- Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung durch den Gemeinderat (§ 14 BauGB)
- Zurückstellung von Baugesuchen bis zur Dauer von 12 Monaten (§ 15 Abs. 1 BauGB)
- Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)

Daneben wird dem Planungsausschuss empfohlen, zu beschließen, im Falle eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen, im Falle eines Regelverfahrens, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Darlegung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe durchzuführen.

Beschluss:

A. Antrag an den Planungsausschuss

Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan **„Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A 5“, Karlsruhe-Rintheim** aufzustellen.

Daneben beschließt der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe, im Falle eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen, im Falle eines Regelverfahrens, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Darlegung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe durchzuführen.

Der Planbereich ist aus dem einen Bestandteil dieses Beschlusses bildenden Plan vom **27.05.2015** ersichtlich.

B. Auf die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Planungsausschusses am 15.07.2015

(Vervielfältigung der Vorlage Nr. 64 -Deckblatt, Abschnitt I, II und Beschluss A und B- und Zustellung an die Mitglieder des Planungsausschusses).

C. Vollzug des Beschlusses

1. Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 - Raumordnung, Lammstraße 1-5,
76133 Karlsruhe

- Anlagen: 1 Aufstellungsbeschluss
1 Lageplan
1 Übersichtsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe hat am **15.07.2015** beschlossen, für den Bereich
„Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A 5“, Karlsruhe-Rintheim einen Bebauungsplan aufzustellen.

In der Anlage übersenden wir Ihnen eine Ausfertigung dieses Beschlusses.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde aus folgenden Gründen notwendig:

>> Einsetzen des Abschnittes I <<

Mit freundlichen Grüßen

2. Nachricht von Abschnitt I, II und dem Aufstellungsbeschluss

- a) Stadtplanungsamt zur Kenntnis, mit der Bitte um weitere Veranlassung
- b) Zentraler Juristischer Dienst - Planungs- und Baurecht-
Liegenschaftsamt
Tiefbauamt
Gartenbauamt
Bauordnungsamt
Grundstücksbewertungsstelle zur Kenntnis

3. Ausfertigung des Aufstellungsbeschlusses zum Anschluss an Ziffer 1 und 2:

Beschluss des Planungsausschusses am 15.07.2015

>> Einsetzen des Abschnittes A <<

4. Anschluss je eines Lage- und Übersichtsplanes an Ziffer 1 und 2

5. Veranlassung der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe (StadtZeitung).
6. Wvl. sofort (Beteiligung der Öffentlichkeit)

Dez. 1:

Dez. 2:

Dez. 3:

Dez.4:

Dez. 5:

Dez.6:

Stkä:

ZJD:

Stpl.A:

(Die nachfolgenden Ämter erhielten am 29.05.2015 eine Kopie dieses Umlaufes mit der Bitte um Bestätigung).

SPC:

GBA:

TBA:

LA:

UA:

Wifö:

StplA/GS:

Karlsruhe, 29.05.2015
Stadtplanungsamt
Ro/La R 61 56

Stabsstelle Projektcontrolling
Gartenbauamt
Tiefbauamt
Liegenschaftsamt
Umwelt- und Arbeitsschutz
Wirtschaftsförderung
Stadtplanungsamt - Bereich GS

Bebauungsplan „Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A 5“, Karlsruhe-Rintheim
hier:
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend erhalten Sie eine Kopie der Vorlage, die dem Planungsausschuss in seiner nächsten Sitzung am 15.07.2015 zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll.

Soweit Ihrerseits hiergegen keine Einwände bestehen, bitten wir Sie, auf dem nachstehenden Abschnitt abzuzeichnen und uns dieses Schreiben innerhalb einer Woche zurückzusenden.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Rainer Roßwag

-U.- zurück an Stadtplanungsamt
zum Anfügen an die Originalvorlage Planungsausschuss

Gegen die Vorlage bestehen **keine/umseitig genannte** Bedenken.

.....
Datum, Unterschrift