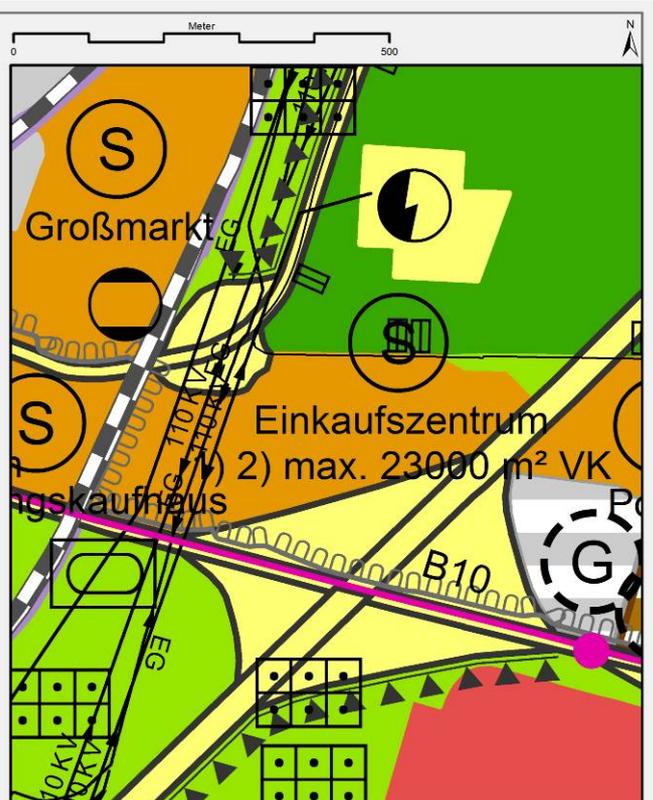


**Karlsruhe - Rintheim**  
**KA-375 – „Einkaufszentrum an der Durlacher Allee“**

**Plandarstellung:**

Derzeit geltende Nutzungsdarstellung im FNP

Darstellung der beabsichtigten Nutzungsänderung



Sonderbaufläche, Einkaufszentrum  
 und Grünfläche (Parkplatzfläche)

Sonderbaufläche,  
 Einkaufszentrum mit nichtzentrenrelevanten  
 und zentrenrelevanten Sortimenten  
 maximale Verkaufsfläche: 23.000 m<sup>2</sup>

## Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010

### KA-375 – „Einkaufszentrum an der Durlacher Allee“, Karlsruhe - Rintheim

#### Siedlungstypisierung:

Nr.	Baugebiet	Geplante Nutzung	Fläche (ha)	Siedlungs-typ	Mindest-GFZ	Wohn-einheiten	bisherige Darstellung im FNP
KA-375	Einkaufszentrum an der Durlacher Allee	S	9,16			-	S und Grünfläche

#### Restriktionen:

Regionalplan	Landschaftsplan	Naturschutzrecht	Wasserschutzrecht	Sonstige
-		-	-	-

### 1. Beschreibung und Begründung:

Das ca. neun Hektar 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.

Ziel des Verfahrens ist die Bestandssicherung des „Durlach Centers“ Einkaufszentrum 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 auf einen Vorschlag für den Umfang einer möglichen Verkaufsflächenerweiterung geeinigt. Deren Auswirkungen wurden in einem Gutachten untersucht und bewertet. Der Gutachter hat die maximalen Verkaufsflächen auf ihre raumordnerische Relevanz, ihre gesamtstädtische Verträglichkeit und die Auswirkungen vor allem auf die Innenstadt und das Zentrum von Durlach hin überprüft.

Der Gutachter hat dabei als Prüfkulisse eine "bestandsorientierte" Erweiterungsmöglichkeit hinsichtlich der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente gegenüber dem derzeitigen Bestand des Durlach Centers geprüft und bewertet. Das Gutachten schlägt für den Bebauungsplan eine Unterteilung in verschiedene Sondergebiete vor. Zum einen das Sondergebiet „Einkaufszentrum SO1“, in dem das SB-Warenhaus (real Markt) mit seinem bestehenden Sortiment und einer maximalen 10 prozentigen Erweiterungsmöglichkeit festgelegt wird. Zum anderen das Sondergebiet „Einkaufszentrum mit Kfz-Service SO2“ in dem die Fachmärkte, Shops und Drogeriemarkt festgelegt werden. Hier ergeben sich laut Gutachter zusätzlich zu den bestehenden Verkaufsflächen für die nahversorgungsrelevanten Sortimente eine Erweiterungsmöglichkeit von maximal 800 m<sup>2</sup> VK sowie eine Erweiterungsmöglichkeit der zentrenrelevanten Sortimente von maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Aufteilung: 400 m<sup>2</sup> VK für Schuhe, 400 m<sup>2</sup> VK für Bekleidung und 200 m<sup>2</sup> VK für Deko, Geschenke und Haushaltswaren) mit Shop-Größen von maximal 400 m<sup>2</sup> VK. In das Sondergebiet SO2 werden auch die im

## **Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010**

### **KA-375 – „Einkaufszentrum an der Durlacher Allee“, Karlsruhe - Rintheim**

---

Bestand befindlichen Tankstelle, Waschanlage und Autowerkstatt als zulässige Nutzungen mit einbezogen.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass ein Sportgeschäft gebietsintern auf die Fläche des Durlach Centers verlagert werden kann. Auf einer Fläche von 1.250 m<sup>2</sup> VK sollen dabei maximal 900 m<sup>2</sup> VK zentrenrelevante Sortimente angeboten werden dürfen.

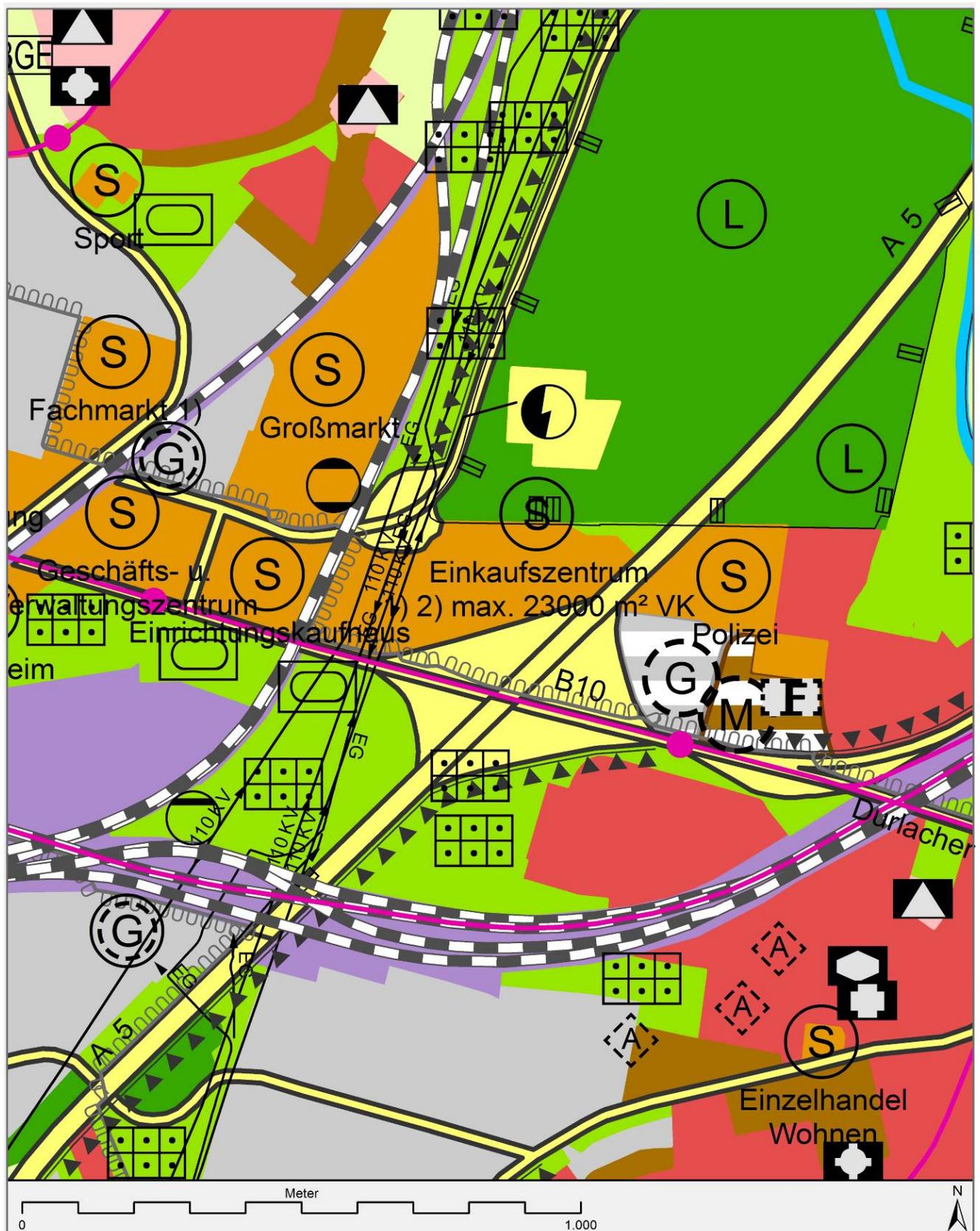
Die maximale Obergrenze für eine Gesamtverkaufsfläche (inklusive der nicht-zentrenrelevanten Sortimente) von 23.000 m<sup>2</sup> an diesem Standort wurde als verträglich eingestuft und wird laut Gutachter die angrenzenden zentralen Standorte nicht beeinträchtigen. Diese maximale Obergrenze der Verkaufsfläche soll im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Die konkrete Zuordnung der Sortimentsgruppen mit entsprechenden Verkaufsflächen wird im Bebauungsplan festgelegt.

Parallel zur Aufstellung des bisher nicht vorhandenen Bebauungsplanes soll auf Antrag der Stadt Karlsruhe der Flächennutzungsplan 2010 entsprechend geändert werden. Auf der geplanten Fläche stellt der aktuelle Flächennutzungsplan "Sonderbaufläche" mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum dar. Die Parkplatzfläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt, im dazugehörigen Landschaftsplan ist die Fläche als Siedlungsfläche dargestellt. Die mit Baumstandorten durchgrünte Fläche ist bereits größtenteils versiegelte Parkplatzfläche für das Einkaufszentrum, im südlichen Bereich dieser Grünfläche an der Durlacher Allee befindet sich zudem eine dreigeschossige Parkpalette.

Die Darstellung der gesamten Fläche soll in "Sonderbaufläche" mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (mit nicht-zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten und einer maximalen Verkaufsfläche von 23.000 m<sup>2</sup>) geändert werden. Die Durchgrünung der Parkplatzfläche soll im Bebauungsplan verbindlich dargestellt werden.

Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010

KA-375 – „Einkaufszentrum an der Durlacher Allee“, Karlsruhe - Rintheim



## 2. Umweltbericht

### 2.1. Zusammenfassung der Planungsstelle NVK

<b>Übersicht der voraussichtlichen Umweltauswirkungen</b> - Bewertung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen -				
Schutzgut	Bewertung der Planungsstelle NVK			
	<i>keine/gering</i>	<i>mäßig</i>	<i>hoch</i>	<i>sehr hoch</i>
Mensch/Gesundheit	x			
Boden	x			
Wasser	x			
Klima/Lufthygiene		x		
Tiere/Pflanzen biologische Vielfalt		x		
Landschaftsbild		x		
Kultur / Sachgüter	x			
Wechselwirkungen	x			
<b>Gesamtbewertung der Umweltaus- wirkungen</b>		X		
<b>Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b> (Abschätzung auf Ebene der Flächennutzungs- planung, auf Bebauungsplanebene zu konkretisieren)	<i>Vermutlich kein Ausgleich notwendig</i>	<i>Ausgleich kann vermutlich im Plangebiet erbracht werden</i>	<i>Ausgleich außerhalb des Plangebietes vermutlich notwendig</i>	
		x		
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (V/M)</b>	Die vorhandene Durchgrünung mit Bäumen ist zu erhalten und zu entwickeln; die bauliche Entwicklung und Versiegelung ist zu begrenzen; durch Dachbegrünung können Auswirkungen auf Klima und Wasser vermindert werden.			
<b>Gesamtbewertung der voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung</b>	mäßig			

#### 2.2. Erläuterung/Begründung:

Die Änderung der Darstellung einer Grünfläche in Sondergebiet wäre grundsätzlich mit hohen Umweltauswirkungen verbunden. Die Bewertungen der Umweltauswirkungen werden aber auf den gegebenen Zustand des Gebietes sowie die in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) beabsichtigten Entwicklung bezogen. Im Landschaftsplan 2010 ist Siedlungsfläche anstelle der Grünfläche dargestellt. Der Vorhabensbereich ist derzeit überwiegend versiegelt und bebaut. Grünflächen mit Gehölzbestand umgeben die Verkehrsflächen und Gebäude. Die Parkplatzflächen sind mit jüngerem Baumbestand durchgrünt. Negative Umweltauswirkungen können sich infolge baulicher Ausweitung voraussichtlich für die Schutzgüter Klima, Tiere/Pflanzen und das Landschafts- bzw. Ortsbild ergeben. Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind hingegen keine Umweltwirkungen absehbar. Der umgebende Bestand an Grünflächen soll erhalten bleiben.

#### **Boden und Wasser:**

Neuversiegelung ist in sehr geringem Umfang möglich (Überbauung von Baumstandorten. Sicherung der Grünflächen sowie Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden (Dachbegrünung) können zu verbessertem Rückhalt von Niederschlagswasser beitragen.

#### **Klima/Lufthygiene:**

Das Vorhaben liegt im Bereich von Kaltluftströmungen in Richtung West/ Stadtzentrum. Durch die mögliche partielle Vergrößerung des vorhandenen Gebäudekomplexes entsteht kein neues Strömungshindernis. Die Sicherung der Grünflächen sowie Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden (Dachbegrünung) sollen zur Verminderung von Auswirkungen beitragen. Ferner ist der Verlust einiger Baumstandorte auf der Parkplatzfläche zu kompensieren.

#### **Tiere und Pflanzen:**

Auswirkungen ergeben sich punktuell durch den Verlust einiger Baumstandorte auf der Parkplatzfläche, die zu kompensieren sind.

#### **Landschafts-/Ortsbild:**

Aufgrund der Lage an der Entwicklungsachse Durlacher Allee im Zusammenhang des östlichen Stadteingangs ist der Vorhabensbereich für das Ortsbild bedeutend. Bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen. Sowohl der Erhalt und Entwicklung der umgebenden Grünflächen mit Gehölzbestand - insbesondere auf den Parkplatzflächen - als auch angemessene Maßnahmen zur Begrünung von Gebäude (Dachbegrünung) sind im Bebauungsplan zu regeln.

2.3. Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Die gegebenen Grundlagen sind für die Einschätzung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Ebene des FNP ausreichend.

2.4. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren. Da erforderliche Minderungs- und Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen überwiegend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden, und die Flächennutzungsplan-Teiländerung lediglich die Flächennutzung allgemein festlegt, sind erforderliche Überwachungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder gegebenenfalls der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren festzulegen

**3. Zusammenfassende Stellungnahme der Planungsstelle /  
Empfehlung für die weiterführende Planung**

Die vorhandene Durchgrünung mit Bäumen ist zu erhalten und zu entwickeln; die bauliche Entwicklung und Versiegelung ist zu begrenzen; ggf. ist eine Dachbegrünung vorzusehen.