

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	Ortschaftsrat Durlach
	Termin:	13.05.2015
	TOP:	3 öffentlich
	Verantwortlich:	Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) "Multienergietankstelle an der Südtangente", Karlsruhe-Durlach hier: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	19.05.2015		☒	☐	
			☐	☐	
			☐	☐	

Antrag an den Ortschaftsrat Durlach

Beschluss zur Einleitung und Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut Seite 7).

Finanzielle Auswirkungen				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 nicht zur Verfügung Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)					
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant		nein ☒ ja ☐		Handlungsfeld: (bitte auswählen)	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		nein ☐ ja ☒		durchgeführt am 13.05.2015	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		nein ☒ ja ☐		abgestimmt mit	

Vorbemerkung

Gegenstand der Planung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Realisierung einer sog. Multienergietankstelle an der Südtangente in Karlsruhe-Durlach. Vorhabenträger ist die Total Deutschland GmbH, die die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Stadt Karlsruhe beantragt hat. Der Bebauungsplan soll an der B 3 im Einmündungsbereich der Fiduciastraße, unweit des Autobahnanschlusses Karlsruhe-Mitte die Errichtung der Multienergietankstelle ermöglichen. Beabsichtigt ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Tankstelle soll eine Versorgung des Kfz-Verkehrs mit allen derzeit üblichen Kraftstoffen (Ottokraftstoffe, Dieselmotorkraftstoffe, Flüssiggas, Erdgas) ermöglichen, außerdem ist eine Stromzapfsäule vorgesehen. Darüber hinaus wird die Tankstelle Wasserstoff als Treibstoff anbieten und in diesem Zusammenhang einen bedeutenden Schritt zum Ausbau der Wasserstoffinfrastruktur in Baden-Württemberg darstellen, insbesondere in der Technologieregion Karlsruhe. Am zukünftigen Standort werden außerdem die Errichtung einer Waschkabine sowie drei Lkw-Stellplätze geplant.

Das Vorhaben wird von Bund und Land gefördert, Betreiber der Anlage wird die Total Deutschland GmbH sein.

Der Flächennutzungsplan 2010 des NVK stellt das Plangebiet als „geplante Sonderbaufläche - Tankstelle“ dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das 0,78 ha große Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich in Karlsruhe-Durlach an der B 3, direkt neben dem dort schon vorhandenen Umspannwerk. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs. Das Plangebiet ist bisher durch offene Ackerflächen geprägt und unversiegelt, mit Ausnahme der Zufahrtsstraße zum Umspannwerk. Im Böschungsbereich zur B 3 befindet sich derzeit eine Baumreihe, im südlichen Bereich des Plangebietes eine Baum-/Strauchhecke.

Der Boden des Plangebietes ist durch sandig/kiesigen Untergrund mit geringer Lössauflage geprägt, wasserundurchlässige Schichten sind nicht vorhanden. Zwischen April und Juni 2014 wurden die Betroffenheiten artenschutzrelevanter Arten nach § 44 BNatSchG untersucht. Die Untersuchungsergebnisse und die Gutachten sind Teil des Umweltberichtes. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor, das Gebiet ist in erheblichem Umfang durch die Lärm- und Schadstoffimmissionen der Bundesstraße belastet. Die Auswirkungen der Planungen auf die nördlich der B 3 befindlichen Wohnnutzungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung in einem Schalltechnischen Gutachten untersucht (Stand 04/2015).

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe, die betroffene Teilfläche des Flurstückes 63296 wird an die zukünftige Vorhabenträgerin verpachtet werden.

Planungskonzept

Der Bebauungsplan soll die Errichtung einer Multienergietankstelle mit Shopgebäude und Waschkabine ermöglichen, es wird eine direkte Anbindung an die B 3 bestehen. Südlich der B 3 ist ein Grünstreifen vorgesehen, die vorhandene Baumreihe soll erhalten bleiben. Im Osten und Süden soll das Plangebiet durch eine frei wachsende, landschaftstypische Hecke begrünt werden.

Innerhalb des vorgesehenen Baufensters ist die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Multienergietankstelle“ vorgesehen. Über den Tankstellenbetrieb hinaus wird ein Shopgebäude, eine Waschhalle sowie ein für die Bereitstellung der alternativen Brennstoffe erforderliches Technikgebäude ermöglicht, Pkw- und Lkw-Stellplätze werden zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Gebäudehöhe, die Höhe der freistehenden Werbeanlagen sowie durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt.

Erschließung

Aufgrund des direkten Anschlusses an die B 3 unweit des Autobahnanschlusses ist das Gebiet für den motorisierten Individualverkehr entsprechend seiner Zweckbestimmung sehr gut angebunden. Infolge des geplanten Ausbaus des bestehenden Knotenpunktes Wirtschaftsweg/Fiduciastraße/B 3 wird eine optimale Anbindung des Vorhabens an das bestehende Straßenverkehrsnetz geschaffen. Die aufgrund des Vorhabens entstehenden zusätzlichen Belastungen kann das vorhandene Verkehrsnetz aufnehmen, die Auswirkungen werden im Umweltbericht dargestellt.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes ist durch eine signalisierte Fußgängerfurt vorgesehen, wodurch die Tankstelle mit Shopgebäude an den bestehenden Rad- und Fußweg entlang der B 3 angebunden wird.

Der Vorhabenträger wird drei Lkw- und elf Pkw-Stellplätze (davon einen Parkplatz für Menschen mit Behinderungen) errichten. Eine Anbindung an den ÖPNV ist aufgrund der Zweckbestimmung des Vorhabens nicht erforderlich.

Die Versorgung des Plangebiets mit Energie und Wasser ist gesichert, die Planung der Einzelheiten bleibt insoweit der Objektplanung vorbehalten. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal an der westlichen Grundstücksgrenze. Das erforderliche Leitungsrecht ist in der Planskizze enthalten.

Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll vor Ort über Mulden/Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung gebracht werden, wofür Retentionsflächen eingerichtet werden.

Gestaltung

Das zu errichtende Shopgebäude und die Waschhalle werden ein Flachdach erhalten, das mit einer Dachbegrünung zu versehen ist, die Überdachung der Tankanlage soll eine Photovoltaikanlage erhalten. Die Werbeanlagen bestehen aus einem Preisanzeiger mit einer maximalen Höhe von 9,0 m außerhalb des Baufensters, an der westlichen Grundstücksgrenze wird ein Einfahrtsschild errichtet werden. Die sonstigen Werbeanlagen befinden sich am Shopgebäude, dort wird insbesondere ein Schriftzug des Vorhabenträgers angebracht werden.

Die Realisierung des Vorhabens ist mit Eingriffen in Umweltbelange verbunden. Im Zuge der Planung wird ein Großteil der vorhandenen Baum-/Strauchhecke entfallen, im Gebiet werden ca. 4.700 m² bisher unversiegelter Flächen versiegelt. Diese Eingriffe werden auf Grundlage des Karlsruher Modells bilanziert, die Bilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichts. Gebietsintern werden straßenbegleitende Grünflächen ausgewiesen, außerdem werden kleinere private Grünflächen im Bereich der Tankstelle und die Begrünung des Shopdaches realisiert. Das Gebiet wird zum geplanten Landschaftsschutzgebiet im Süden und Osten hin durch eine frei wachsende

landschaftstypische Hecke abgeschirmt. Auch diese Maßnahmen werden im Umweltbericht bilanziert.

Der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe wird teilweise durch die grünordnerischen Maßnahmen im Bereich der Tankstelle selbst sowie durch externe Ausgleichsflächen aus dem Ökokuonto der Stadt Karlsruhe erbracht.

Im Bereich des Artenschutzes werden im Bebauungsplan Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt (z. B. abgeschirmte, insektenfreundliche Beleuchtung, Bauzeitenregelungen), um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Darüber hinausgehende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen oder CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Nach Errichtung und Inbetriebnahme der Multienergietankstelle werden Lärm- und Geruchsemissionen entstehen, die auf die Wohnnutzungen im Norden des Plangebiets allerdings keine Auswirkungen haben werden, da diese bereits durch Lärmschutzwälle von der B 3 und dem Plangebiet abgeschirmt sind. Mehrbelastungen sind nicht zu erwarten. Die in diesen Gebieten geltenden Immissionswerte der TA-Lärm werden eingehalten, insoweit ist auf das schalltechnische Gutachten des Büros für Umwelttechnik, Elfriede Jäger, Espenau, zu verweisen.

Im Umweltbericht sind die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt dargestellt, der Umweltbericht ist Gegenstand der Planbegründung, auf diesen wird ebenfalls verwiesen. Die wesentlichen Umweltauswirkungen liegen im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, im Verlust von Brutlebensraum von Brutvögeln und in der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Bilanzierung nach dem Karlsruher Modell erfasst und durch geeignete grünordnerische Maßnahmen im Gebiet und die Verbuchung von Ausgleichsflächen kompensiert. Die Bilanzierung als Bestandteil des Umweltberichts kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung aller Schutzgüter umweltverträglich ist.

Der Vorhabenträger wird sich in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Einhaltung der Verpflichtungen aus dem Bebauungsplan gegenüber der Stadt verpflichten.

Wegen der weiteren Einzelheiten der Planung wird auf den anliegenden Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der schriftlichen Festsetzungen, der Begründung, Hinweise und örtlichen Bauvorschriften sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen.

I. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Als erste Verfahrensschritte fanden die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die von den beteiligten Trägern erhobenen Anregungen und Einwendungen wurden in einer Synopse den Stellungnahmen des Stadtplanungsamtes gegenübergestellt. Die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes sind in **Anlage 1** zu dieser Vorlage niedergelegt.

Geäußert haben sich BUND/LNV/Nabu in einer gemeinsamen Stellungnahme. Vor dort wurde die grundsätzliche Zustimmung zu dem Vorhaben signalisiert, mit Ausnahme der Forderung einer Gefährdungsabschätzung in Bezug auf die Auswirkungen des Vorhabens auf das benachbarte Umspannwerk. Diese Problematik ist im Bebauungsplanverfahren nicht zu lösen, sondern im Rahmen des sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens, Tankstellen benötigen eine

Erlaubnis nach § 13 der Betriebssicherheitsverordnung, in diesem Rahmen ist das Gefährdungspotential, das von der Anlage ausgeht, zu berücksichtigen, ggf. sind entsprechende Schutzvorkehrungen durchzuführen. Die Betreiber des Umspannwerkes haben sich trotz Anhörung zur Planung nicht geäußert.

Außerdem haben sich die IHK Karlsruhe, das Landesamt für Denkmalpflege, das Polizeipräsidium Karlsruhe, das Regierungspräsidium Karlsruhe sowie die Stadtwerke Karlsruhe, die Transnet BW und die Immissions- und Arbeitsschutzbehörde geäußert. Die Anregungen und Bedenken wurden weitgehend zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich insgesamt 23 Einwender geäußert, die in den nördlich der B 3 befindlichen Wohngebieten ortsansässig sind. Die abzuwägenden Antworten zu diesen Einwendungen wurden in einer weiteren Synopse, die als **Anlage 2** beigefügt ist, den Stellungnahmen des Stadtplanungsamtes gegenübergestellt.

Ein wesentlicher Teil der Einwendungen richtet sich zunächst gegen die Tankstelle mit dem Argument des fehlenden Bedarfs, da sich in der Killisfeldstraße in unmittelbarer Nähe bereits Tankstellen befänden. Dem ist entgegenzuhalten, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Karlsruhe bereits für das Plangebiet eine Sonderfläche für eine Tankstellennutzung enthält. Hinzu kommt, dass die Tankstelle zwar der Versorgung des Kfz-Verkehrs mit gängigen Kraftstoffen dienen soll, darüber hinaus aber Wasserstoff, Elektrizität und Gas angeboten werden sollen, was in dieser Form nur in ganz wenigen Tankstellen in der Technologieregion realisiert wurde. Unter Berücksichtigung dieser Besonderheit ist ein Bedarf durchaus gegeben.

Die Einwender wenden sich darüber hinaus gegen die zu erwartende Verkehrszunahme, die eine Mehrbelastung auf der ohnehin schon stark befahrenen B 3 auslöse, so dass eine Mehrbelastung der nördlichen Wohnbereiche zu erwarten sei. Dem ist entgegenzuhalten, dass aufgrund der durchgeführten Verkehrserhebungen am Knotenpunkt Südtangente/B 3/Fiduciastraße die Errichtung der Multifunktionstankstelle aufgrund der bestehenden Vorbelastung nur eine sehr geringe und damit insgesamt nicht erhebliche Zunahme des Verkehrs zur Folge haben wird. Diesbezüglich ist auf den Umweltbericht zu verweisen. Aufgrund nur geringer Verkehrszunahme werden die bereits vorhandenen Lärmemissionen nicht nennenswert erhöht werden. Das zu diesem Zweck eingeholte Lärmgutachten des Büros für Umwelttechnik Jäger bestätigt dies und gelangt zu dem Ergebnis, dass die Tankstelle bei ordnungs- und bestimmungsgemäßem Betrieb in Übereinstimmung mit der TA-Lärm 24 Stunden täglich betrieben werden kann.

Einen weiteren Schwerpunkt der Einwendungen bilden die befürchteten Geruchs- und Schadstoffimmissionen beim Betrieb der Tankstelle. Dem ist entgegenzuhalten, dass bei der Beurteilung der Luftqualität im Wesentlichen die Stickstoffdioxidbelastung beachtlich ist, der in anderen Bereichen der Stadt zur Überschreitung des Grenzwertes geführt hat. Entsprechend der Klimafunktionskarte ist in dem betroffenen Abschnitt der Südtangente allerdings nicht mit einer signifikant hohen NO₂-Belastung zu rechnen. Die Strömungsrichtung der lokal vorhandenen Flurwinde wirkt einer Schadstoffakkumulation in der Umgebung des Plangebietes entgegen. Die Wohnbebauung befindet sich in einem so großen Abstand zum Plangebiet, dass vor allem dort nicht mit einer Zunahme der Geruchs- und Schadstoffimmissionen nach Realisierung des Vorhabens zu rechnen ist.

Die Einwender rügen weiterhin, dass mit Lichtemissionen zu rechnen sei, insbesondere nachts. Dies habe nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebietes. Dem ist entgegenzuhalten, dass der Bebauungsplan in Ziffer I.13 der Regelungen zur Beleuchtung der Tankstelle trifft, diese Festsetzungen begrenzen die Beleuchtung und stellen sicher, dass keine Blendwirkung auf

Wohngebiete und öffentliche Verkehrsflächen ausgeht, die Regelungen zur Beleuchtung sollen darüber hinaus negative artenschutzrechtliche Auswirkungen vermeiden.

Der Bebauungsplan befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Durlacher Wald“. Mehrere Einwender befürchten, dass sich der Betrieb der Tankstelle negativ auf das Wasserschutzgebiet, insbesondere das Grundwasser auswirken könne. Dem ist entgegenzuhalten, dass der Vorhabenträger die Anforderungen des Wasserschutzes zwingend einzuhalten hat und zwar unabhängig vom Bebauungsplan. Darauf wird in den Hinweisen gesondert Bezug genommen. Die geltenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten, die darin aufgezeigten Verbote und Hinweise sind uneingeschränkt gültig, auch darf das Grundwasser nicht verunreinigt oder nachteilig verändert werden. Dies gilt sowohl für die Bauphase als auch für den späteren Betrieb der Anlage. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser ist eine mediendichte Fahrbahn im Bereich der Tankflächen vorgesehen. Darüber hinaus ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die vor der Ausführung des Vorhabens einzuholen ist. In dieser Genehmigung werden die Anforderungen des Wasserschutzes konkretisiert und abgearbeitet. Dies ist deshalb nicht Aufgabe der Bauleitplanung.

Schließlich wenden sich die Einwender gegen das Vorhaben im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf das im Westen des Vorhabens liegende FFH-Gebiet „Oberwald und Alb in Karlsruhe“. Mögliche Auswirkungen wurden im Rahmen der sog. Natura 2000-Vorprüfung abgearbeitet. Etwaige Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht beschrieben und berücksichtigt. Die Eingriffe werden durch geeignete Maßnahmen entsprechend § 15 BNatSchG kompensiert. Auch durch die Nähe der Tankstelle zum vorhandenen Umspannwerk und der B 3 als Hauptverkehrsader werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weitgehend minimiert. Im Einzelnen wird auf die beigefügte **Anlage 2** verwiesen, in der alle Einwendungen dargestellt und abgearbeitet werden. Die Einwendungen konnten, soweit sie nicht in der Planung berücksichtigt wurden, unberücksichtigt bleiben.

II. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeitsbeteiligung haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Multienergiesparkstelle an der Südtangente“, Karlsruhe-Durlach, in der Fassung vom 01.04.2015 wiedergibt.

Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Der Ortschaftsrat Durlach empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Multienergietankstelle an der Südtangente“, Karlsruhe-Durlach zu beschließen.
2. Auf der Grundlage der dazu gemäß § 13 a Abs. 2 und 3 bereits erfolgten Verfahrensschritte ist das Verfahren mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 22.05.2015 in der Fassung vom 01.04.2015 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wiederholen.