

Begründung

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan VI „Belchenblick“ des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau wurde im Jahr 1999 aufgestellt und sollte die durch die Rahmenplanung für den Gewerbe- park Breisgau vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich sichern. Zum damaligen Zeitpunkt diente der Bebauungsplan der Unterbringung des Bauhofs des Gewerbe- parks sowie der Ansiedlung einer Firma des Parketthandwerks. Darüber hinaus sah der Rah- menplan für das Plangebiet des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ die Entwicklung als Gewerbegebiet mit kleinteiligeren Nutzungen für Handwerk und Dienstleistungen vor.

Anlass für die 1. Änderung und Erweiterung mit Neufassung des Bebauungsplans „Bel- chenblick“ war der Antrag eines bestehenden Parketthandwerksbetriebes, der sich in den Bereich „Sidoun-Campus“ erweitern wollte. Die 1. Änderung und Erweiterung mit Neufassung des Bebauungsplans wurde am 02.12.2011 als Satzung beschlossen und ist seit 07.12.2011 in Kraft. Die positive Entwicklung des Gebiets „Belchenblick“ und verschiedenste Investorenwünsche, hierbei insbesondere die gewerbliche Umnutzung der seit längerer Zeit brachliegenden Tennisplätze mit Clubheim, die Vergrößerung des Bauhofs des Gewerbepark Breisgaus und mehrere Erweiterungswünsche ansässiger Gewerbebetriebe im südöstlichen und südwestlichen Rand des Plangebiets erforderten eine 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Belchenblick“ (in Kraft seit 11.04.2013).

Die jetzt vorliegende 3. Änderung wurde ausgelöst durch die Anfrage eines Tankstellen- betriebs, der auf dem ehemaligen „Sidoun-Gelände“ im Süden der Münstertäler Straße eine Tankstelle errichten möchte. Diese Dieseltankstelle soll als Automatentankstelle für Lkws geplant werden. Der Zweckverband Gewerbepark Breisgau hat die Anfrage ge- prüft und kommt zu dem Ergebnis, dass der vorgesehene Standort städtebaulich nicht geeignet ist und die im Gewerbepark immer knapper werdenden Gewerbeflächen für das arbeitsplatzintensive produzierende Gewerbe frei gehalten werden sollten. Außer- dem soll kein zusätzlicher Verkehr in die Seitenstraßen der Max-Immelmann-Allee hin- eingezogen werden. Daher besteht der Änderungsbedarf, Tankstellen auszuschließen, soweit es sich nicht um reine Betriebstankstellen handelt. Im Sinne des Flächensparens und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sieht der Zweckverband Gewer- bepark Breisgau die Notwendigkeit, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern, so dass keine (selbständigen) Tankstellenbetriebe im Plangebiet errichtet werden können.

Die vorgesehenen Änderungen betreffen ausschließlich die planungsrechtlichen Fest- setzungen des Bebauungsplans. Da diese Änderungen für den gesamten Geltungsbe- reich des Bebauungsplans Belchenblick gelten sollen, bleibt der zeichnerische Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans unverändert bestehen.

2 INHALT DER PLANUNG

Die Änderungen konzentrieren sich ausschließlich auf den textlichen Teil des Bau- ungsplans. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden lediglich unter Ziff. 1.1 (Art der baulichen Nutzung) um die Ziffer 1.1.1.5 ergänzt. Durch diese Festsetzung werden Tankstellen im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im gesamten Plangebiet des Bau- ungsplans VI „Belchenblick“ unzulässig. Nur betriebseigene Tankstellen, d.h. Tankstel- lenanlagen von Gewerbebetrieben, die einem Gewerbebetrieb untergeordnet sind und

Begründung

nur den Betriebsangehörigen zur Nutzung offen stehen, sollen weiterhin ausnahmsweise zulässig sein. Damit werden die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht berührt.

Der grundsätzliche Ausschluss von Tankstellen findet seine städtebauliche Begründung zum einen in der immer weiter fortschreitende Knappheit an freien zusammenhängenden Gewerbeflächen, die dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein sollen. Tankstellen sind im Vergleich sehr flächenintensiv und würden die wenigen noch freien Gewerbeflächen in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Tankstellen haben zudem grundsätzlich eine sehr geringe städtebauliche Dichte, da in der Regel nur ein eingeschossiges Gebäude mit dem typischen großen Tankstellenvordach benötigt wird. Gleichzeitig werden auf der Fläche einer Tankstelle nur wenige Arbeitsplätze geschaffen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es jedoch Ziel des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau, die noch freien Flächen dem typischerweise wesentlich dichter bauenden produzierenden Gewerbe mit deutlich mehr potenziellen neuen Arbeitsplätzen vorzubehalten. Der Ausschluss von Tankstellen in Gewerbegebieten begegnet im Übrigen nach der oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung keinen Bedenken im Hinblick auf die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets (Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urt. v. 05.07.2013 – 8 S 1784/11 –; Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urt. v. 12.05.2015 – 15 N 13.2533 –).

Zudem generieren Tankstellen typischerweise ein hohes Verkehrsaufkommen (Lkw + Pkw-Kundenverkehr), das im Plangebiet und insbesondere in der zweiten Reihe an der Münstertäler Straße zu Störungen führen würde. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Gewerbepark; die Belastung namentlich der Münstertäler Straße mit dem Ziel- und Quellverkehr einer nahezu in deren Mitte gelegenen Tankstelle ist städtebaulich nicht erwünscht, zumal zu befürchten ist, dass eine Tankstelle auch Verkehr von außerhalb des Plangebiets anzieht, der ausschließlich zum Tanken anfährt. Hierfür ist aber weder die Max-Immelmann-Allee noch und insbesondere die Münstertäler Straße ausgelegt. Des Weiteren existieren bereits funktionierende Tankstellenbetriebe, die sich außerhalb des Plangebiets in Randbereichen des Gewerbeparks angesiedelt haben.

Tatsächlich besteht seitens der Verbandsverwaltung die Absicht, im Gewerbepark Breisgau, an städtebaulich geeigneter Stelle, eine Tankstelle mit Serviceeinrichtungen anzusiedeln. Der Gewerbepark hält allerdings nur Grundstücke unmittelbar an der Durchgangsstraße Max-Immelmann-Allee hierfür geeignet. Im Bebauungsplan „Grißheimer Tor“ wurden für einen verkehrsgünstigen Standort konkrete Festsetzungen zur Errichtung einer Tankstelle mit Nebenanlagen (Bistro, Waschanlage u.a.) aufgenommen und zwei Zufahrten unmittelbar von der Max-Immelmann-Allee vorgesehen

Auch für die Regelung zur nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von betriebseigenen Tankstellen liegen die Voraussetzungen vor.

Bei „betriebseigenen Tankstellen“, die einem Gewerbebetrieb untergeordnet sind und nur den Betriebsangehörigen zur Nutzung offen stehen, handelt es sich um eine „bestimmte Art“ im Sinne der zu § 1 (9) BauNVO in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entwickelten Grundsätze. Denn bei solchen Tankstellen, die nur einem eingegrenzten, nämlich durch die Angehörigkeit zu einem bestimmten Betrieb eingegrenzten Nutzerkreis offenstehen, handelt es sich um eine abstrakt bestimmte bzw. bestimmbare Anlagenart. Derartige Tankstellen sind objektiv von gewöhnlichen Publi-

Begründung

kumstankstellen abgrenzbar; letztere zeichnen sich durch einen mehr oder weniger großen, gerade nicht durch die Angehörigkeit zu einem Betrieb abgegrenzten Nutzerkreis aus. Deshalb verursachen Publikumstankstellen auch stets ein bestimmtes Maß an Verkehrsaufkommen, das allein durch die Tankstelle selbst hervorgerufen wird. Auch und gerade auf dieses Publikum zielen Tankstellen gewöhnlicher Weise ab: Sie wollen Betriebsstoffe für Kraftfahrzeuge an einen nicht von vornherein begrenzten Personenkreis absetzen. Für „betriebseigene Tankstellen“ im Sinne der vorliegenden Änderung gilt dies nicht: Sie wenden sich ausschließlich an die Angehörigen eines bestimmten Betriebs und lösen deshalb bei der gebotenen typisierenden Betrachtung für sich genommen kein selbständiges Verkehrsaufkommen aus, also keinen Ziel- oder Quellverkehr, der nicht ohnehin von dem Betrieb, dem sie zugehören, verursacht wird. Es steht deshalb auch nicht zu befürchten, dass betriebseigene Tankstellen zu Störungen auf den Erschließungsstraßen im Plangebiet oder im Übrigen im Gewerbepark führen könnten, zumal sie betrieblich veranlassten Verkehr auf öffentlichen Straßen vermeiden helfen, wenn dieser nur der Kraftstoffaufnahme dient.

Die ausnahmsweise zulässigen betriebseigenen Tankstellen müssen einem Gewerbebetrieb „untergeordnet“ sein. Das setzt nach der Vorstellung des Zweckverbands entsprechend den zum Begriff des „Unterordnens“ in § 14 (1) Satz 1 BauNVO entwickelten Grundsätzen voraus, dass die Tankstelle einem Gewerbebetrieb sowohl funktionell als auch in räumlich gegenständlicher Hinsicht zugeordnet werden kann. „Typische“ betriebseigene Tankstellen erfüllen diese Voraussetzungen, weil sie erstens nur einen sehr untergeordneten Teil eines größeren Betriebsareals einnehmen. Sie stehen deshalb bei weitem nicht in gleichem Maße in Konflikt mit produzierendem Gewerbe, sondern runden dies regelmäßig auf untergeordneter Fläche ab. Zweitens fehlt den ausnahmsweise zulässigen betriebseigenen Tankstellen nach der Vorstellung des Zweckverbands der eigene, selbstständige Nutzungszweck; ihre Bedeutung geht typischerweise nicht über die Eigenschaft als Annex oder Anhängsel zum Gewerbebetrieb als Hauptnutzung hinaus. Die Beschränkung auf die Nutzung nur durch die Betriebsangehörigen des Gewerbebetriebs unterstreicht insbesondere die funktionelle Unterordnung betriebseigener Tankstellen gegenüber dem jeweiligen Gewerbebetrieb.

Durch die Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit betriebseigener Tankstellen soll es den im Plangebiet bereits ansässigen oder künftig ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben ermöglicht werden, eine Anlage zu errichten, um den eigenen Betriebsstoffbedarf zu decken. Derartige Anlagen sollen unabhängig von ihrer Einordnung als Nutzungsart im Sinne der §§ 1 bis 15 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein und nicht von dem generellen Ausschluss von Tankstellen erfasst werden. Dabei ist sich der Zweckverband bewusst, dass betriebseigene Tankstellen als „Hilfsbetrieb“ zu anderen Gewerbebetrieben nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO oder als „Nebenbetrieb“ nach § 14 (1) Satz 1 BauNVO eingeordnet werden können. Das stellt die Regelung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit solcher Tankstellen aber nicht in Frage. Denn wenn es sich um eine „Hilfsanlage“ zu einem anderen Gewerbebetrieb handelte, so wäre § 1 (5) bzw. (9) BauNVO die Rechtsgrundlage für die Regelung. Dann wäre zu unterscheiden zwischen Gewerbebetrieben mit betriebseigener Tankstelle und Gewerbebetrieben ohne solche Tankstelle. Auch dann entspricht das Abgrenzungskriterium Gewerbebetrieb mit bzw. ohne „betriebseigener“ Tankstellen marktüblichen Kriterien und die Feindifferenzierung wäre nach den in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entwickelten Kriterien durch besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 1 (9) BauNVO gerechtfertigt.

Begründung

Überdies ist nicht erkennbar, weshalb die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Gewerbebetrieben mit betriebseigenen Tankstellen die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets nicht wahren sollte, wenn Tankstellen bedenkenlos sogar vollständig ausgeschlossen werden können. Im Ergebnis würde das Gleiche gelten, wenn es sich bei betriebseigenen Tankstellen um eine Nebenanlage im Sinne von § 14 (1) Satz 1 BauNVO zu einem Gewerbebetrieb handelte (in diese Richtung etwa Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschl. v. 09.08.1982 – 3 S 1024/82 –). Denn dann könnte die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, wobei man sich nach allgemeiner Auffassung an den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen zu § 1 (5) bzw. (9) BauNVO orientieren soll. Diese sind wie dargelegt gewahrt.

Alle anderen, nicht von dieser Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie sämtliche zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten mit dieser Änderung unverändert weiter.

Zusätzlich werden ergänzend zu den Hinweisen im rechtskräftigen Bebauungsplan Hinweise zum Brandschutz unter Ziffer 3.12 aufgenommen.

3 VERFAHREN

3.1 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches fest vorgegeben. Da die Grundzüge der Planung durch die textliche Ergänzung des Ausschlusses von Tankstellen nicht berührt werden und der zeichnerische Teil des Bebauungsplans nicht verändert wird, kann die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Ferner werden die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG nicht beeinträchtigt, da im Geltungsbereich bzw. im näheren Umfeld des Plangebiets keine Natura 2000-Gebiete existieren.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB wird daher gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.

Begründung

3.2 Ergänzendes Verfahren

In einem Klageverfahren, das für ein Vorhaben im Geltungsbereich des 3. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ durchgeführt wird, hat sich herausgestellt, dass in der Zeit vom 06.08.2018 bis zum 17.09.2018 versehentlich nicht die in der Verbandsversammlung am 25.07.2018 beschlossene Fassung der planungsrechtlichen Festsetzungen öffentlich ausgelegt wurde, sondern eine frühere Entwurfsfassung. Als Satzung beschlossen wurde dann am 28.11.2018 aber jene Fassung der planungsrechtlichen Festsetzungen, die auch am 25.07.2018 zur Offenlage vorgesehen war. Deshalb leidet die 3. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ an einer nach § 214 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB beachtlichen Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Der Zweckverband hat sich deshalb entschieden, den Verfahrensfehler der 3. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ im ergänzenden Verfahren nach § 214 (4) BauGB zu beheben. Der Verfahrensfehler ist ohne weiteres im ergänzenden Verfahren behebbar; er ist nach *Sennekamp* gewissermaßen der „Prototyp“ eines im ergänzenden Verfahren zu behebbenden Fehlers.

Infolge des ergänzenden Verfahrens soll die 3. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ rückwirkend zu jenem Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden, zu dem sie bei ordnungsgemäßem Verlauf bereits infolge des Satzungsbeschlusses am 28.11.2018 in Kraft getreten wäre, mithin zum 30.11.2018. Der Zweckverband lässt sich bei der Ausübung des ihm durch § 214 (4) BauGB eröffneten Ermessens hinsichtlich des rückwirkenden Inkraftsetzens zunächst davon leiten, dass die 3. Änderung infolge des ergänzenden Verfahrens inhaltlich unverändert bleibt und keine Baurechte geschmälert werden, die nach der am 30.11.2018 bekannt gemachten Fassung der 3. Änderung bestanden. Der Vertrauensschutz der Planbetroffenen ist deshalb gering zu gewichten gegenüber dem öffentlichen Interesse an der rückwirkenden Heilung des Bebauungsplans bzw. an der Durchsetzung der mit der am 30.11.2018 bekanntgemachten Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ zum Ausdruck gebrachten Planungsziele. In zeitlicher Hinsicht spricht für die rückwirkende Inkraftsetzung auf den Zeitpunkt der ursprünglichen Bekanntmachung weiter, dass auf diese Weise jener Zustand hergestellt wird, der bestehen würde, wenn der Bebauungsplan seinerzeit fehlerfrei zustande gekommen wäre. Es besteht dann „nahtlos“ jener Zustand, der bereits mit der am 30.11.2018 bekannt gemachten Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt war. Gegenläufige schutzwürdige Interessen von Planbetroffenen, wonach eine Inkraftsetzung erst zu einem nach dem 30.11.2018 liegenden Zeitpunkt angezeigt wäre, sind demgegenüber nicht ersichtlich. Vielmehr war für alle Planbetroffenen schon seit dem 30.11.2018 erkennbar, dass betriebseigene Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig sein sollten.

3.3 Verfahrensschritte

25.07.2018

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau fasst für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Belchenblick“ den Aufstellungsbeschluss. Der vorgelegte Entwurf wird gebilligt und die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Begründung

- 06.08.2018 - 17.09.2018 Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
- 25.07.2018 - 17.09.2018 Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
- 28.11.2018 In der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau werden die zur Offenlage eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die 3. Änderung des Bebauungsplans „Belchenblick“ wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
- 14.02.2020 - 16.03.2020 (Erneute) Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB. 4 BauGB
- ... (Erneute) Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB. 4 BauGB

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Da die Grundzüge der Planung durch die textliche Ergänzung des Ausschlusses von Tankstellen unberührt bleiben, sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet oder die Umgebung zu erwarten. Die Planungen dienen der besseren Ausnutzung der Grundstücke im Sinne eines vom BauGB geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Vermeidung einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Lkw + Pkw). Eine Verschlechterung für die Schutzgüter oder eine potentielle Auswirkung auf Natur und Landschaft ist damit nicht zu erwarten. Eine Ergänzung des Umweltberichts, erneute artenschutzrechtliche Untersuchungen oder ein naturschutzfachlicher Ausgleich sind daher nicht notwendig.

Insgesamt schafft die Bebauungsplanänderung somit einen Beitrag zur Berücksichtigung der Belange der mittelständisch strukturierten Wirtschaft sowie zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Daher ist im Interesse der weiteren Entwicklung des Gewerbeparks als regionaler Arbeitsplatzschwerpunkt von einer positiven Wirkung auszugehen.

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser