

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD, 2. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990, geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO generell nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Gewerbebetriebe mit Flächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das Sortiment aus eigener Herstellung oder Montage stammt und die Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der Geschossfläche darstellt.

Hinweis: Als untergeordnet werden beurteilt maximal 15 % der genehmigten Geschossfläche beziehungsweise maximal 200 m² Verkaufsfläche bei sperrigen und maximal 100 m² bei sonstigen Artikeln.

Großhandelsbetriebe mit Flächen für den Verkauf von neuen und gebrauchten Kraftfahrzeugen aller Art (insbesondere PKW, LKW, Busse, Motorräder) sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO im Gewerbegebiet generell nicht zulässig.

2. Hinweise

§ 9 (6) BauGB

Die weitere bauplanungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD vom 1. Februar 1997 beziehungsweise der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 3. September 1999.

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD, 2. Änderung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	28.09.2009
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	14.05.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB	21.05.2012 bis 21.06.2012
Offenlegungsbeschluss	15.10.2012
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	29.10. – 30.11.2012
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	23.03.2015
Öffentliche Bekanntmachung	28.03.2015

B Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Die räumliche Abgrenzung des Plangebiets ist dem zeichnerischen Teil (Lageplan) zu entnehmen. Es umfasst eine Fläche von 24,0 Hektar und liegt im östlichen Teil des Flughafenareals, nördlich der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße.

Das Gebiet ist überwiegend bebaut und wird von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Art sowie sozialen Einrichtungen genutzt, die sich seit Mitte der 1990-er Jahre hier angesiedelt haben.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD, 1. Änderung, ist der Kfz-Handel als eine Form des Einzelhandels ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von Einzelhandel war eine zentrale Forderung des Regierungspräsidiums im Bebauungsplanverfahren. Das mit Landesmitteln geförderte Gebiet sollte den klassischen gewerblichen Nutzungen Produktion, Verarbeitung und Dienstleistung vorbehalten sein. Ausnahmsweise zulässig war davon abweichend ein Lebensmittelmarkt unterhalb der Grenze der Großflächigkeit (damals 700 qm, heute 800 qm Verkaufsfläche), um die Versorgung dieses Arbeitsplatzschwerpunktes und des östlich davon gelegenen Wohngebietes um die Flugplatzstraße zu ermöglichen.

Der genannte Ausschluss bezog sich jedoch nicht auf den Kfz-Großhandel mit Pkw, Lkw, Motorrädern und Bussen, der sich sowohl von seinen betrieblichen Spezifika als

auch äußerlich kaum vom herkömmlichen Gebrauchtwagenhandel unterscheidet. Das zeigt ein mit einer befristeten Baugenehmigung zugelassenes Beispiel an der Europastraße sehr deutlich.

Gerade das äußere Erscheinungsbild und die Tendenz zur Massierung solcher Betriebe wirken sich negativ auf die unmittelbare Umgebung aus. Gewerbestandorte erleiden einen deutlichen Imageverlust, es kommt häufig zu massiven Beschwerden benachbarter Betriebe, Flächen sind nur sehr schwer, beispielsweise an Dienstleister, zu vermarkten. Es droht damit die Verdrängung des produzierenden Gewerbes sowie von Dienstleistungsbetrieben. Einer solchen Entwicklung soll hier entgegengewirkt werden.

Diese Absicht entspricht dem 1997 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD verbundenen städtebaulichen Ziel, ein gestalterisch und nutzungsbezogen höherwertiges Gewerbegebiet zu schaffen. Es fand seinen Niederschlag in entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie in einer attraktiven Gestaltung der öffentlichen Straßenräume.

Der Ausschluss weiterer, die genannten städtebaulichen Ziele beeinträchtigende Nutzungen wie insbesondere Lagerplätze war nicht erforderlich, da entsprechende Ansiedlungswünsche bisher nicht aufgetreten sind.

Weit über zehn Jahre lang waren Stadt und IGZ bemüht, einen Lebensmittelmarkt im Ostbereich des Flughafens anzusiedeln. Dies gelang nicht. Ein Hauptgrund dafür war die Tatsache, dass die hierfür besonders attraktiven Lagen entlang oder nahe der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße frühzeitig vermarktet und bebaut waren bzw. nur zu unverhältnismäßig hohen Preisen zu erwerben sind. Eine Änderung dieser Situation schien nicht mehr realistisch.

Das direkt benachbarte 2012 erschlossene GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD beinhaltet für einen Lebensmittelmarkt gut geeignete Grundstücke. Hierfür besteht das ernsthafte Interesse von Investoren zur Errichtung eines solchen Marktes. Nachdem eine Realisierung im Nordteil nicht mehr realistisch erscheint, wird der noch immer gewünschte Lebensmittelmarkt baurechtlich gewissermaßen „nach Süden verschoben“. Daher wird diese bislang ausnahmsweise zulässige Nutzung im Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD ausgeschlossen und im Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD (beschränkt auf eine Teilfläche in zweiter Reihe) zugelassen.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist der überwiegende Teil des Planbereichs bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. PLANINHALTE

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt - bis auf die neue Regelung zu Kraftfahrzeuggroßhandel und Lebensmittelhandel - gegenüber den bisherigen Festsetzungen unverändert.

Durch den Ausschluss von Kraftfahrzeuggroßhandel wird eine bisher im Bebauungsplan bestehende Regelungslücke geschlossen, nachdem der Kraftfahrzeugeinzelhandel bereits gemäß Bebauungsplan unzulässig war.

Beide Arten des Kraftfahrzeughandels weisen die gleichen nach außen wirksamen Merkmale auf und wirken sich regelmäßig negativ auf ihre Umgebung aus. Daher ist es im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung eines gestalterisch und nutzungsbezogen höherwertigen Gewerbegebietes folgerichtig, sie planungsrechtlich gleich zu behandeln.

Aufgrund der unter Ziffer 1.2 beschriebenen Auswirkungen erfolgt für das Plangebiet (ergänzend zum bereits ausgeschlossenen Kraftfahrzeugeinzelhandel) nun auch der Ausschluss für den Kraftfahrzeuggroßhandel. Dies bedeutet keine vollkommene Untersagung des Kraftfahrzeughandels im Flughafenareal. Grundsätzlich möglich sind solche Nutzungen im nördlich anschließenden sogenannten B-Bereich, der (noch) keinen Bebauungsplan aufweist, sowie im neuen GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD. Hier ist die Stadt jeweils Eigentümerin der Grundstücke und kann über privatrechtliche Vertragsgestaltung steuernd einwirken.

Die im Gebiet bereits vorhandenen, rechtmäßig bzw. mittels einer unbefristeten Baugenehmigung eingerichteten Firmen genießen Bestandsschutz. Dies betrifft insbesondere den seit den 1990-er Jahren auf dem Flughafengelände ansässigen LKW-Handel an der Europastraße. Anfragen vergleichbarer ansiedlungswilliger Betriebe wurden mit Verweis auf die baurechtliche Situation und die städtebauliche Zielsetzung für das Gewerbegebiet jeweils abschlägig beschieden.

Wie unter Ziffer 1.2 beschrieben, scheint die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD nicht mehr realistisch. Dennoch ist sie im Bereich Flughafenareal mit mehreren tausend Arbeitsplätzen und auch zur Versorgung des Wohngebietes um die Flugplatzstraße aus städtebaulicher Sicht weiterhin sinnvoll und soll daher im GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD angesiedelt werden.

Um der Forderung des Regierungspräsidiums Freiburg zu entsprechen, auf der Konversionsfläche Flughafenareal nur einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln, wird diese Nutzung für den Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD nun ausgeschlossen.

Die räumliche Abgrenzung dieser Bebauungsplanänderung entspricht dem Bereich, in welchem aufgrund der gegebenen Nutzungs-, Grundstücks- und Eigentümerstruktur Regelungsbedarf besteht.

2.2 Kosten

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt keine externen Kosten.

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin