

## Die letzte Lücke soll bebaut werden

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen – Sondergebiet Tankstelle“



Darum geht's: Auf der noch freien Grünfläche im Gewerbegebiet „Biederbachwiesen“ soll eine Tankstelle gebaut werden, davor, an der Einmündung der L 101 in die Bundesstraße, womöglich ein Kreisverkehr. FOTO: BERND FACKLER

Von Bernd Fackler

**ELZACH.** Stolze 17 Tagesordnungspunkte hatte der Gemeinderat in seiner Sitzung am Dienstagabend im Haus des Gastes zu behandeln. Elf davon waren private Bauangelegenheiten oder -vorhaben, die schnell erledigt waren. Somit wurde das Thema „Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Biederbachwiesen – Sondergebiet Tankstelle'“ zur Hauptangelegenheit der öffentlichen Sitzung.

Es ist dies ein Bebauungsplan, der bereits seit März 1993, also seit 28 Jahren, rechtskräftig ist. Weite Flächen des Gewerbegebiets dort sind inzwischen belegt. Mit dem Thema hatte sich der Rat bereits im Vorjahr erstmals befasst und im Mai 2020 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern (die BZ berichtete). Um Planungssicherheit zu haben, beschloss man, einen eigenständigen Bebauungsplan für den Teilbereich aufzustellen.

Zur Erinnerung: Zum einen hätten die beiden Gemeinden Elzach und Biederbach gleich neben den „Biederbachwiesen“ gerne einen Kreisverkehr. Denn an der B294 und der hier von Biederbach her einmündenden L101 ist das Verkehrsaufkommen deutlich gestiegen. Konkret ist bezüglich des Kreisverkehrs noch nichts. Aber „das Regierungspräsidium argumentiert, dass wir alleine Kostenträger wären“, so Bürgermeister Roland Tibi, was für ihn einer „ersten Abfuhr“ gleichkommt.

Zum anderen ist ein Investor an die Stadt herantreten mit dem Ziel, an dem

Standort neben dem möglichen Kreisverkehr eine Tankstelle – das Sondergebiet umfasst zwei Flurstücke mit insgesamt rund 4000 Quadratmeter – zu errichten. Der Bund für Umwelt und Naturschutz nahm dazu im Juli 2020 Stellung: „In Elzach gibt es bereits zwei Tankstellen, eine weitere in Biederbach, nur zwei Kilometer weg. Alle gehören ansässigen Betreibern. Kann es im Interesse der Stadt sein, dass ein Investor hiesigen Unternehmen Konkurrenz macht?“

Da Tankstellen im Bebauungsplan von 1993 ausgeschlossen waren, müsste der Gemeinderat für eine Realisierung den Plan ändern oder ein neues eigenes Bebauungsplanverfahren für das Vorhaben durchführen, so Mareen Pundt von der fsp-Stadtplanung in Freiburg, die in der Sitzung erneut den Tagesordnungspunkt erläuterte. Sie schickte voraus: Da nachts der zulässige Lärmwert deutlich überschritten würde, gäbe es entsprechende Auflagen für den Tankstellenbetreiber, wie zum Beispiel keine Anlieferung abends und nachts oder Schließung des Shops ab 22 Uhr etc.

Dann ging es um das Vorhaben in baurechtlicher Sicht: „Das Plangebiet ist eine intensiv gepflegte Wiese am Ortseingang...“ heißt es dazu unter anderem in der Sitzungsvorlage, ein paar Zeilen weiter aber auch: „Der Bebauungsplan leistet einen Beitrag dazu, ein Innenentwicklungspotenzial zu nutzen und eine bestehende Brachfläche innerhalb Elzachs einer Nutzung zuzuführen“. Schon allein die geringe Plangebietsgröße läge „deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 Quadratmeter“. Die Art der baulichen Nutzung werde nur dahingehend

angepasst, dass dann in diesem Gewerbegebiet auch Tankstellen zulässig sind.

Schlussfolgerung: „Die Planänderung kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden“. Alle entstehenden Kosten, so ist es vertraglich bereits vereinbart, trägt der Grundstückseigentümer und Investor.

Bedenken kamen aus den Reihen der SPD-Fraktion durch Carmen Pontigla. „Welchen Nutzen verspricht man sich bei der Kommune?“ fragte sie. Und sprach von „einer Mélange von Geräuschen für die Anwohner. Neben der stark befahrenen L101 und den An- und Abfahrten zum schon vorhandenen Gewerbe“ käme noch der Tankstellverkehr hinzu, mit „Anziehungskraft für Autofahrer von weit her durch die Tankautomaten und die dauernde Nachtbeleuchtung“, weshalb sie forderte: „Der Betrieb sollte nur zwischen 6 und 22 Uhr erlaubt sein.“

Der Bürgermeister war nicht einverstanden: „Die Stellungnahme verwundert mich“, so Roland Tibi: „Wir wollen ja nicht die Nachbarn schädigen, aber die vorhandene Lärmbelastung sagt ja nur, dass eine Tankstelle den Kohl auch nicht fett macht. Es müssen die Auflagen erfüllt werden. Ich glaube auch nicht, dass die Tankautomaten Magnete sein werden, wo dann alle hinfahren wollen.“

Es gab ein klares Votum: Bei zwei Gegenstimmen von Carmen Pontigla und Hubertus Wisser (beide SPD) beschloss der Rat die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen – Sondergebiet Tankstelle“, ebenso den Entwurf mit den Bauvorschriften und die Offenlage.