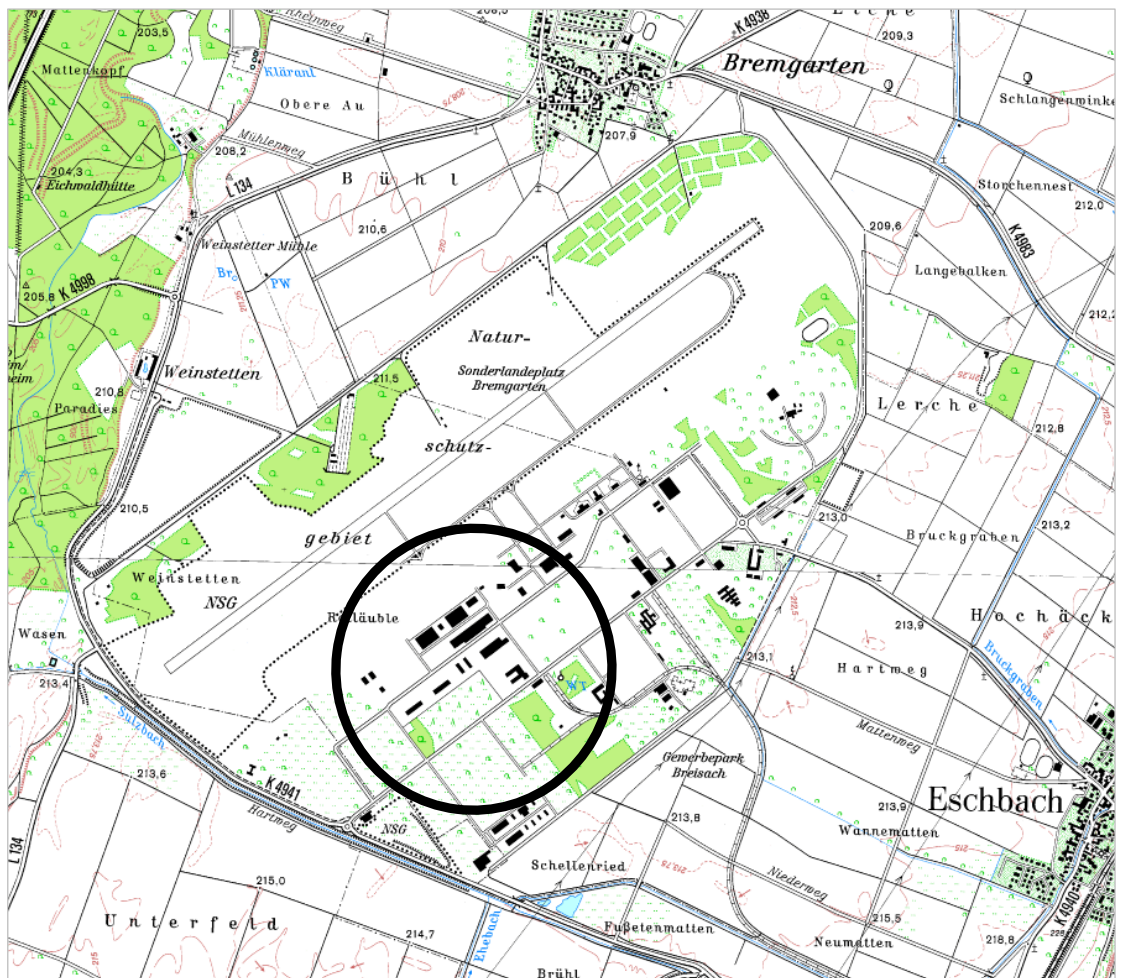


4. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“

Satzung
Planzeichnung
Hinweis
Begründung

Stand: 17.05.2023
Fassung: Satzung
gem. § 10 BauGB



S A T Z U N G

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über die

4. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am 17.05.2023 die 4. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Gegenstand der Änderung und Neufassung

Gegenstand der 4. Änderung und Neufassung ist der Bebauungsplan III „Westliches Industriegebiet“ in der Fassung der 3. Änderung (in Kraft getreten am 04.12.2021).

§ 2

Inhalt der Änderung und Neufassung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ wird der zeichnerische Teil neu gefasst.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen unter der Ziffer 1.1.3.2 wie folgt neugefasst.

1.1.3.2 In allen Industrie- und Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen unter der Ziffer 1.1.3.7 wie folgt ergänzt.

1.1.3.7 In allen Industrie- und Gewerbegebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen unter der Ziffer 1.8 ersatzlos gestrichen.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen unter der Ziffer 1.2.1 wie folgt neu gefasst.

1.2.1 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) und die festgesetzten minimalen Gebäudehöhen (GH min.) sind der Planzeichnung zu entnehmen und werden am höchsten Punkt der Dachfläche gemessen.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung und Neufassung

Diese Satzung der 4. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ vom 17.05.2023, der neugefasste zeichnerische Teil (M 1:1000) vom 17.05.2023 sowie der Hinweis vom 17.05.2023. Beigefügt ist die Begründung vom 17.05.2023.

§ 4

Inkrafttreten

Diese 4. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung sowie der Inhalt der Planzeichnung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den __.__._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____.

Eschbach, den __.__._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 BauNVO)

- GE Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO)

- GH min. minimal zulässige Gebäudehöhe
- GH max. maximal zulässige Gebäudehöhe
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 5,0 Baumassenzahl (BAWZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche

Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Uniformstation

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung
- Versickerungsfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 Abs. 6 BauGB)
- Grünordnerische Maßnahmen (städtebaulicher Vertrag)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung Bäume

Sonstige Pflanzzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- Gefährdungsbereich Wald (§ 4 Abs. 3 LBöBöW)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- bestehende Flurstücksgrenze
- GW 91 Grundwasserstelle Nummer 91

Nutzungsschablonen

Art des Baugebiets	min. Gebäudehöhe	max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl		Baumassenzahl
Dachneigung		Bauweise

Zweckverband GewerbePark Breisgau Bebauungsplan VIII



Gemarkung Eschbach 4. Änderung des Bebauungsplan "Westliches Industriegebiet"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	16.11.2022
Offenlage	19.12.2022 - 30.01.2023
Satzungsbeschluss	17.05.2023

Ausfertigungsmerkmal:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Verbandsversammlung des Zweckverbandes GewerbePark Breisgau übereinstimmen.

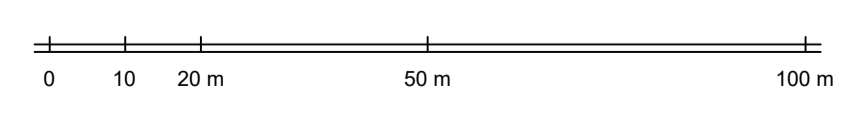
Eschbach, den _____
Der Vorstandsvorsitzende

Bekanntmachungsmerkmal:
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____

Die Planunterlage nach dem Stand vom 06.07.2022 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV 90 vom 14.06.2021
Verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM

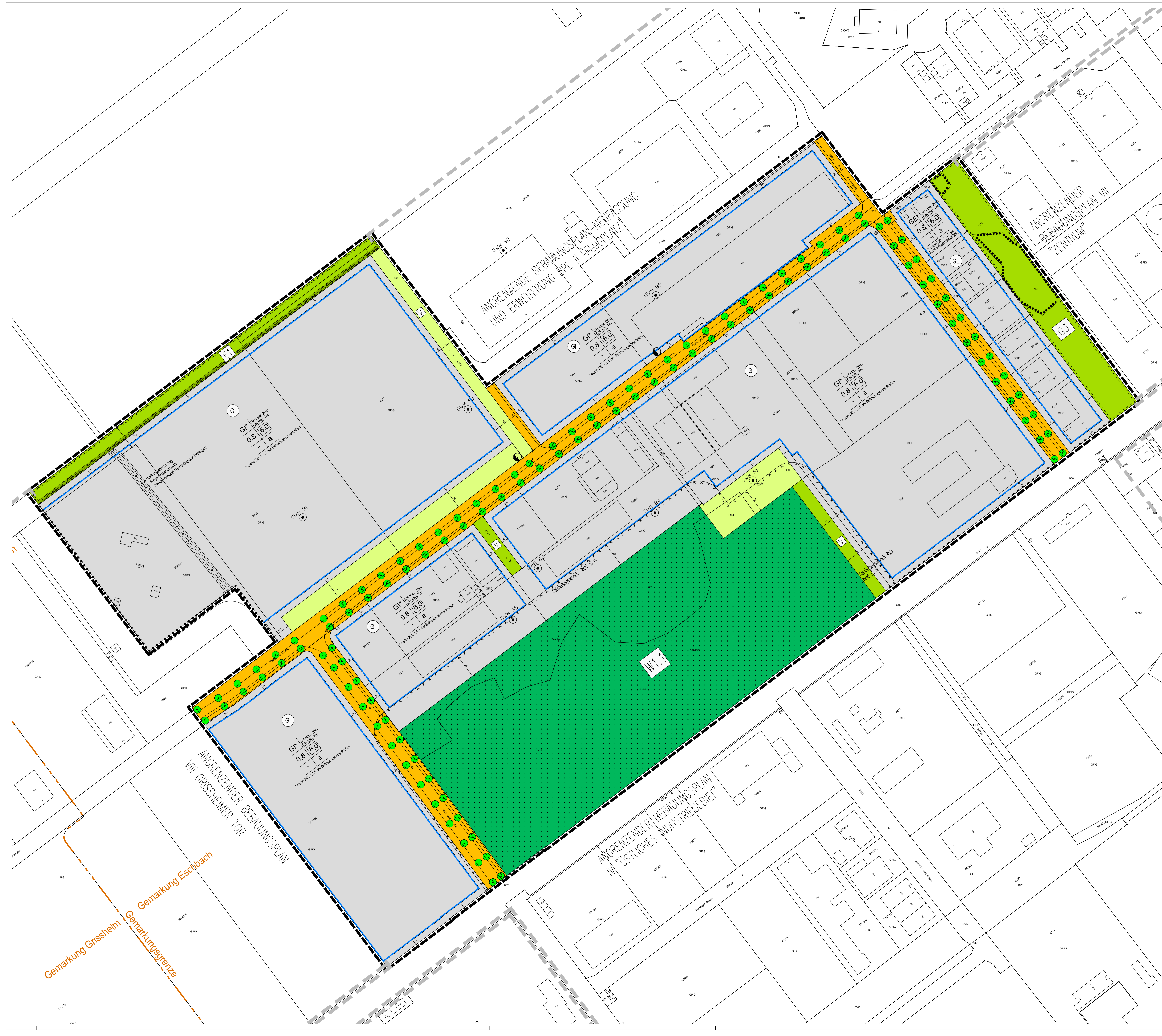
Plandaten

M: 1 / 1000
Im Planformat: 1135 x 940



Planland: 17.05.2023
Projektnr.: S-22-172
Bearbeiter: Rein / Wa

fsp.stadtplanung
Fähle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Tel: 0761/98975-0, www.fsp-stadtplanung.de



Gemarkung Grissheim Gemarkungsgrenze Gemarkung Eschbach

3. HINWEISE

Die Hinweise im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ wie folgt ergänzt.

3.14 BOS-Richtfunknetz

Die Autorisierte Stelle Digitalfunk Baden-Württemberg (ASDBW) ist u.a. mit der Prüfung des BOS-Richtfunknetzes und evtl. zu erwartenden Störungen desselben durch Bebauung beauftragt. Baulich Anlagen ab einer Höhe von 20 m sind daher vorab einer Baugenehmigung mit dem ASDBW abzustimmen. Eine Betroffenheit ist auch durch im Rahmen von Baumaßnahmen temporär aufgestellten Baukräne möglich. Auch diesbezüglich ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem ASDBW notwendig.

Eschbach, den

Joachim Schuster

fsp.stadtplanung

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

INHALT

1	ANLASS ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG	2
2	VERFAHREN	2
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
4	INHALT DER PLANÄNDERUNG	4
4.1	Zeichnerische Neufassung	4
4.2	Änderung der Höhe baulicher Anlagen	5
4.3	Änderung der Baumassenzahl.....	6
4.4	Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Betriebsleiterwohnungen	6
4.5	Errichtung von Photovoltaik-Anlagen	10
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGÄNDERUNG	10
6	FLÄCHENBILANZ	11

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 11

1 ANLASS ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Westliches Industriegebiet“ wurde im Jahr 1999 aufgestellt und sollte die durch die Rahmenplanung für den Gewerbepark Breisgau vorgegebenen Nutzungen und Gestaltungskonzepte planungsrechtlich sichern. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VIII „Westliches Industriegebiet“ sieht der Rahmenplan die Entwicklung als Industriegebiet mit großen, zusammenhängenden Flächen vor, die durch unterschiedliche Grünstrukturen voneinander abgegrenzt sind. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan drei Mal geändert. Insbesondere wurde sukzessive kleinteilige Nutzungen wie selbstständige Stellplätze, Garagen und Lagerplätze zur Förderung großflächiger Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Aufgrund der nun immer knapper und damit wertvoller werdenden gewerblichen Bauflächen im Gewerbepark und mit dem Ziel des sparsamen Umgang mit Grund und Boden sollen erneut Nachverdichtungspotentiale im Bestand unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung im Gewerbepark nutzbar gemacht werden. Städtebauliches Ziel ist es, trotz des zusätzlichen Flächenbedarfs der Betriebe, die un bebauten Freiflächen im Gewerbepark, die ein gewisses Alleinstellungsmerkmal darstellen weiterhin zu erhalten und die großen noch un bebauten Gewebegrundstücke für großflächige und arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe vorzubehalten.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan III „Westliches Industriegebiet“ in der Fassung der 3. Änderung textlich ergänzt und zeichnerisch neugefasst werden. Konkret soll die bauliche Nachverdichtung im Bestand durch größere Höhen baulicher Anlagen, durch eine entsprechend höhere Baumassenzahl und durch den Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen und Beherbergungsbetrieben ermöglicht werden. Wegen der heute vorliegenden neuen Katastergrundlagen und aufgrund der Eintragungen der Gebäudehöhen in nahezu jeder Nutzungsschablone, soll der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vollständig neugefasst werden.

Ferner werden parallel zur vorliegenden Bebauungsplanänderung, mit Ausnahme der Bebauungspläne IV a „TREA Breisgau“ und V „Agrarpark“, sämtliche Bebauungspläne in Bezug auf den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Betriebsleiterwohnungen geändert, um so eine im gesamten Gewerbepark einheitlich und damit quergerechte Regelung zu schaffen.

2 VERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches fest vorgegeben. Im vorliegenden Fall kann aufgrund der bereits nahezu vollständigen Bebauung im Geltungsbereich ein beschleunigtes Verfahren angewandt werden. Durch die Erweiterung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen wird die bauliche Dichte erhöht und können somit die Grundstücksflächen besser ausgenutzt werden. Durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes bzw. von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bleiben die Bauflächen potenziell den primär gewünschten großflächigen Gewerbebetrieben vorbehalten. Dies entspricht den Zielen der Innenentwicklung und beugt damit der Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich vor.

Es stehen im Gewerbepark Breisgau aktuell zwar weitere Bebauungsplanänderungen, die im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang, jedoch wird in keinem dieser Bebauungsplanänderungen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO geändert.

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 11

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da in der Umgebung keine Nutzungen vorhanden sind, von denen ein Störfallrisiko ausgehen kann. Dies wurde explizit in vorausgegangenen Bebauungsplanänderung-Verfahren im Jahre 2020 mit dem Regierungspräsidium Freiburg - Referat 5 abgestimmt und bestätigt. Seither haben sich keine Nutzungen, von denen ein Störfallrisiko ausgeht, im Gewerbepark angesiedelt. Ferner wird durch die vorliegende Änderung keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet.

Die Änderung kann daher als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf eine frühzeitige Beteiligung und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Verfahrensschritte:

16.11.2022		Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau fasst den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ und fasst den Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
19.12.2022 30.01.2023	-	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 14.12.2022 mit Frist bis zum 30.01.2023		Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
17.05.2023		Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 11

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes bzw. von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter hat keine Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Gleiches gilt für die Änderung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen. Die kleinteiligen Anpassungen an das aktuelle Kataster können auf Flächennutzungsplanebene als Unschärfe angesehen werden. Daher kann die vorliegende Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4 INHALT DER PLANÄNDERUNG

Die vorgesehenen textlichen Änderungen betreffen ausschließlich die planungsrechtlichen Festsetzungen und gelten für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“. Aufgrund des geringen Umfangs der neu hinzukommenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden sie in den Satzungstext der vorliegenden Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Alle anderen, nicht von diesen Änderungen betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten mit diesen Änderungen unverändert weiter.

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ wird vollständig neugefasst, da die geänderten Höhen baulicher Anlagen und die Baumassenzahlen auf der Planzeichnung eingetragen sind.

4.1 Zeichnerische Neufassung

Neugefasst wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ in der Fassung der 1. Änderung mit Neufassung. Die zwischenzeitlich erfolgten Änderungen betrafen ausschließlich rein textliche Festsetzungen.

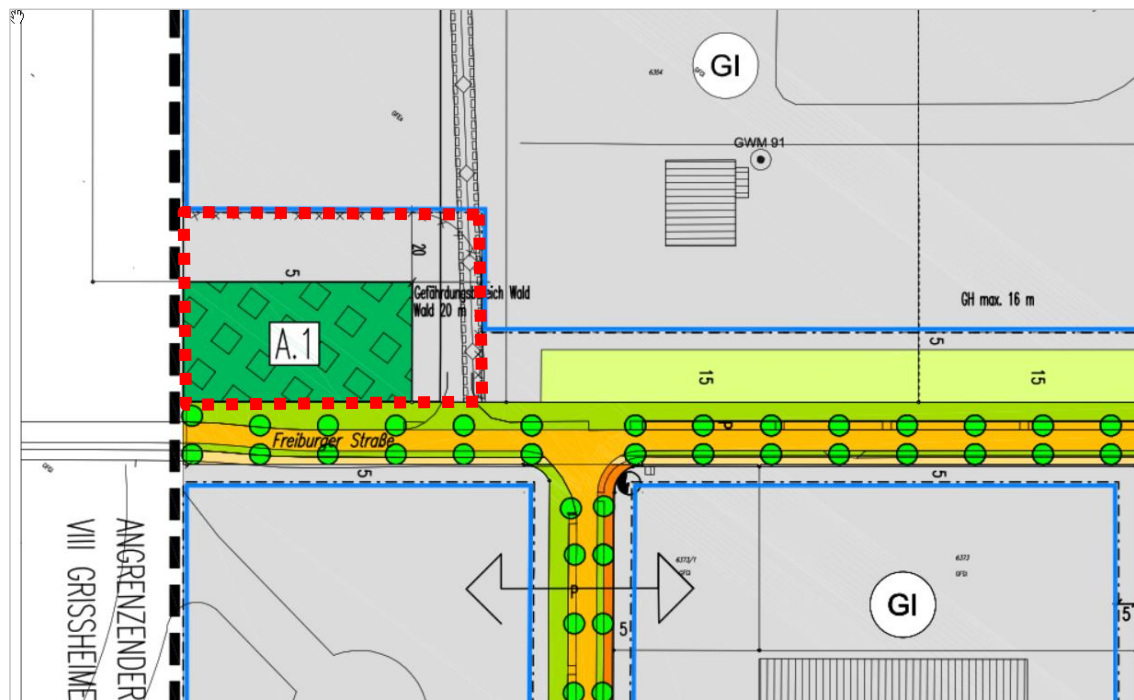
Die Gemeinden sind nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet, die Bebauungspläne, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanung" zu verwenden. Daher wird die zeichnerische Neufassung xplanungskonform (XPlan-GML) im Raster-Umring-Szenario mit ausgefüllter Sachdatentabelle erarbeitet.

Dabei wird neben der Änderung der Planeinträge in Bezug auf die zulässigen Gebäudehöhen und die Baumassenzahl der zeichnerische Teil des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ an das aktuelle UTM-Kataster angepasst.

Mit der 3. Bebauungsplanänderung mit Neufassung und Erweiterung „Grißheimer Tor“ (in Kraft seit 11.03.2016) wurde ein Teil des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ überlagert. Dieser Bereich wird nun mit der vorliegenden Neufassung entsprechend ausgespart. Betroffen sind Gewerbeflächen und Waldflächen (A.1), welche planungsrechtlich dem Bebauungsplan „Grißheimer Tor“ zuzuordnen sind. Damit ein zusammenhängendes großes Baufenster entsteht, wird eine Knödellinie, zur Differenzierung der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen, entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze zum benachbarten Bebauungsplans VIII „Grißheimer Tor“ zeichnerisch festgesetzt.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 11



Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan III „Westliches Industriegebiet“ in der Fassung der 1. Änderung mit Neufassung (nicht genordet; ohne Maßstab)

Des Weiteren wird die Straßenaufteilung stark vereinfacht. Das öffentliche Straßenbegleitgrün, Gehwege, Geh- und Radwege sowie Parkplätze werden in der vorliegenden zeichnerischen Neufassung nicht mehr explizit als solche zeichnerisch festgesetzt, sondern als Straßenverkehrsfläche subsummiert. Diese vereinfachte Darstellung wird gewählt, da im aktuellen Kataster ebenfalls nur eine große Straßenfläche aufgenommen wurde und eine detaillierte Neuvermessung hier nicht im Verhältnis zum Nutzen stehen würde. Außerdem wurden diese damals geplanten Grünflächen und diese Wege nicht oder anders ausgeführt als im Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung mit Neufassung. Das Straßenbegleitgrün wurde ferner im Gegensatz zu den Baumpflanzungen nicht mit in die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung einbezogen, weshalb die Pflanzgebote vollständig übernommen werden müssen, der Wegfall der öffentlichen Grünflächen in Bezug auf die Ausgleichbilanzierung jedoch keine Relevanz hat.

4.2 Änderung der Höhe baulicher Anlagen

Im Sinne des Flächensparens und um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, unterstützt der Gewerbepark eine höhere bauliche Ausnutzung, die zu einer Nachverdichtung im Bestand führt. Somit kann ein Beitrag zum Erhalt und zur Sicherung bestehender und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze geleistet werden. Damit werden insbesondere die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständigen Struktur berücksichtigt.

Dazu werden sämtliche Planeinträge bzgl. der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GH max.) und der zulässigen minimalen Gebäudehöhe (GH min.) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ geändert. Konkret werden, zur besseren Ausnutzung der Gewerbeflächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher auf 16 m begrenzten, maximalen Gebäudehöhen auf 20 m erhöht und die Mindesthöhe von 7 m wird in sämtlichen Nutzungsschablonen ergänzt.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 11

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden unter der Ziffer 1.2.1 neugefasst, da hier neben der bisherigen zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GH max.) nun auch die zulässige minimale Gebäudehöhe (GH min.) ergänzt wird.

4.3 Änderung der Baumassenzahl

Die Erweiterung der maximalen Gebäudehöhen damit die erhöhte bauliche Ausnutzbarkeit erfordert gleichsam die Erhöhung der bisher festgesetzten Baumassenzahl von 5,0 auf 6,0. Nur so kann bauplanungsrechtlich sichergestellt werden, dass die gewünschte Gebäudehöhe auch ausgenutzt werden kann.

4.4 Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Betriebsleiterwohnungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in Bezug auf den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes unter der Art der baulichen Nutzung Ziffer 1.1.3.7 ergänzt.

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die gemäß BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise zulässig gewesen wären, wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter der Ziffer 1.1.3.2 neugefasst.

Hauptgrund für den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes bzw. für die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist, dass die immer knapper werdenden Gewerbeflächen im Gewerbepark Breisgau für das arbeitsplatzintensive produzierende Gewerbe freigehalten werden sollten.

Darüber hinaus würden Beherbergungsbetriebe zusätzlichen Verkehr im Gewerbepark Breisgau erzeugen. Im Sinne des Flächensparens und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sieht der Zweckverband Gewerbepark Breisgau die Notwendigkeit, den jeweils bestehenden Bebauungsplan zu ändern, so dass keine Beherbergungsbetriebe und Betriebsleiterwohnungen in den einzelnen Plangebieten errichtet werden können.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes benötigen viele Pkw-Stellplätze, sind dadurch in der Summe flächenintensiv und würden die wenigen noch freien Gewerbe- und Industrieflächen in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Gleichzeitig werden auf der Fläche vermutlich deutlich weniger Arbeitsplätze als in großflächigen produzierenden Gewerbebetrieben geschaffen und ein höheres Verkehrsaufkommen generiert.

Da sich ohnehin bereits Beherbergungsbetriebe im Gewerbepark (im Plangebiet der Bebauungspläne „Zentrum“ und „Belchenblick“) angesiedelt haben, ist der Bedarf an Beherbergungsbetrieben im Gewerbepark gedeckt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind meist kleinteilig und benötigen ein gewisses Maß an das Wohngebäude umgebende, un bebauten Flächen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es Ziel des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau, die noch freien Flächen dem wesentlich dichter bauenden produzierenden bzw. verarbeitendem Gewerbe mit deutlich mehr potenziellen neuen Arbeitsplätzen vorzubehalten.

Ferner sollen die zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Gemeinden in Bezug auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes geschützt werden, weshalb diese im

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 11

Gewerbepark Breisgau ausgeschlossen werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes bzw. die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als schutzbedürftige Nutzungen werden zudem aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in Bezug auf die Einschränkung der potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten von stark emittierenden Gewerbebetrieben im Gewerbepark ausgeschlossen. Dabei wird berücksichtigt, dass Wohnungen bereits einen gewissen Grad der Lärmstörung im Gewerbegebiet hinzunehmen haben. In der Praxis besteht jedoch ein hohes Maß an Konfliktpotenzial zwischen den Wohnnutzungen und den Gewerbebetrieben. Vermehrt kommt es zu schweren Beschwerden, die an den Zweckverband weitergeleitet werden, wenn in den benachbarten Gewerbebetrieben insbesondere auch in den Nachtstunden gearbeitet wird oder wenn in den Frühstunden Anlieferungen notwendig sind. Grundsätzlich bietet der Gewerbepark keine ausreichende Infrastruktur für Wohnnutzungen. Ein Ausbau der Versorgung, wie sie in einem Wohnort gewünscht ist, würde der Funktion des Gewerbeparks, nämlich großflächige und emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe unterzubringen und damit aus den umliegenden Gemeinden raus zu halten, völlig zu Wider laufen. Ferner ist es ein Ärgernis für den Zweckverband, wenn die Gewerbebetriebe, die eine Betriebsleiterwohnung führen, aufgegeben werden, die Wohnnutzung jedoch bestehen bleibt. Generell nimmt im Gewerbepark die Tendenz Überhand, dass Gewerbeflächen als günstige Wohnflächen genutzt werden. Daher ist es das Anliegen des Zweckverbands, die Ansiedlung von Wohnnutzungen im Gewerbepark planungsrechtlich zu stoppen.

Dabei darf aber nicht außer Acht gelassen werden, dass üblicherweise zu den Wohnungen auch schützenswerte Außenwohnbereiche gehören. Auch wenn diese sog. Betriebsleiterwohnungen und deren Außenwohnbereiche eine höhere Zumutbarkeit an Immissionen abverlangt wird, sind auch dort die Mindestanforderungen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 einzuhalten. Dies kann jedoch bei der gewünschten weiteren Entwicklung des Gewerbeparks nicht dauerhaft gewährleistet werden.

Darüber hinaus gelten für den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben ähnliche Argumente wie für den Ausschluss von Betriebswohnungen. Auch wenn davon auszugehen ist, dass die Beherbergungsbetriebe in einem Gewerbegebiet eine höhere Zumutbarkeit an Immissionen abverlangt wird, sind auch dort die Mindestanforderungen zur Gewährleistung der Gesundheit einzuhalten. Dies kann jedoch bei der gewünschten weiteren Entwicklung des Gewerbeparks nicht dauerhaft gewährleistet werden. Nach Auffassung des Gewerbeparks Breisgau gehören auch Beherbergungsbetriebe zu den Nutzungen, von denen der Gewerbepark Breisgau freigehalten werden sollte, da diese seine Funktion als Standort für großflächige oder emittierende Betriebe entgegensteht oder diese einschränken könnten.

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 11

Dem interkommunalen Gewerbepark Breisgau kommt eine besondere Bedeutung für die gewerbliche Entwicklung der Region zu, da es aufgrund von vielfältigen fachrechtlichen und naturräumlichen Restriktionen nur an wenigen Standorten möglich ist, Gewerbeflächen für großflächige, verkehrsintensive oder stark emittierende Betriebe vorzuhalten. Er wurde bereits seit seiner Entstehung als ein Gewerbe- und Industriegebiet betrachtet, in dem aufgrund seiner großen Entfernung zu den umliegenden Ortslagen und insbesondere zu schutzbedürftigen Nutzungen gerade solche Nutzungen angesiedelt werden sollten, die in anderen Gewerbegebieten aufgrund ihres Flächenbedarfs, bzw. ihres Störgrads nicht realisierbar bzw. nicht gewünscht sind. Um diese regionalbedeutsame Funktion auch zukünftig aufrecht erhalten zu können, will der Gewerbepark die Wohnnutzung zurückdrängen, zumindest aber dafür Sorge tragen, dass sie sich nicht weiter im Gebiet des Gewerbeparks Breisgau ausweitet. So heißt es auch in Plansatz 2.4.2.4 des Regionalplans „Der Gewerbepark Breisgau sowie das IGZ Lahr sollen von Nutzungen, die ihrer Funktion als Standorte für großflächige Betriebe entgegenstehen oder diese einschränken, freigehalten werden.“ In der Begründung des Regionalplans wird weiter ausgeführt, dass es aufgrund der Standortbedingungen erforderlich ist, entgegenstehende Nutzungen wie z.B. das Wohnen auszuschließen. Mit der vorliegenden Änderung wird dies umgesetzt.

Die bestehenden Wohnungen im Bebauungsplangebiet wurde für die Zusammenstellung des erforderlichen Abwägungsmaterials geprüft. Folgende Auflistung der bestehenden genehmigten Wohnnutzungen im gesamten Gebiet des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau zeigt sowohl dessen grundstücksgenaue Standort sowie dessen Zuordnung zu den einzelnen Bebauungsplänen.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan	Straße	Flst.Nr.	Bezeichnung
I "Eschbacher Tor"	Eschbacher Straße 14		Errichtung einer Ausstellungsfläche für PKW, Errichtung einer Einzäunung und Befestigung der PKW - Stellplätze und Aufstellen eines Bürocontainers und eines WC's + Neubau eines 2 geschossigen Büro- und Wohnhauses
	Staufener Straße 2	4469	Neubau einer Logistikhalle mit Büros und Betriebsleiterwohnung sowie Garage und Container (3 Stück)
	Staufener Straße 6	4455	Neubau einer Gewerbehalle für den Vertrieb von Feuerlöschgeräten mit Betriebsleiterwohnung
	Staufener Straße 7	6224/1	Neubau einer Werkstatt und Büroraum mit einer Wohneinheit + Anbau eines Aufenthaltsraumes an das bestehende Wohn-/Gewerbegebäude sowie Neubau einer Werkhalle
	Staufener Straße 8	4447	Neubau einer Werkhalle zur Lagerung von Anbauteilen mit Betriebsleiterwohnung
	Staufener Straße 11	6223	Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses für einen Malerbetrieb mit Halle und Stellplätzen
	Staufener Straße 13	6222	Wohn- und Betriebsgebäude (Nutzungsänderung beantragt)
	Staufener Straße 15	6221	Errichtung eines Büro- und Wohngebäudes
	Staufener Straße 17	6220/1	Neubau eines Lager-, Büro- und Wohngebäudes
	Staufener Straße 19	6220	Neubau einer Werkhalle mit Büroraum + Anbau eines Wohn- Bürohauses
	Staufener Straße 21	6219	Neubau einer Gewerbehalle und einer Wohneinheit im Obergeschoss
	Staufener Straße 23	6218	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses als Betriebsleiterwohnung mit 2 PKW-Stellplätzen u. Gastherme
	Hartheimer Straße 7	6202	Neubau einer Kunstschlosserei mit Büro und Betriebsleiterwohnung, Ausstellung und Rohlager
	Tunseler Straße 4	4465	Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses zu einer bestehenden Lagerhalle
	Schlatter Straße 3	4453	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Büro
	Schlatter Straße 9	4456	Neubau einer Gewerbehalle mit Wohnhaus für den Betriebsinhaber
	Biengener Straße 3	4475/1	Umnutzung von Büroräumen in eine Betriebsleiterwohnung im ehem. Fernmeldebunker
Max-Immelmann-Allee 15	6215	Neubau eines Bürogebäudes mit Hausmeisterwohnung	
II "Flugplatz"	Freiburger Straße 11 A	6356/10	Neubau Wohnung mit Garage
	Freiburger Straße 11 B	6356/9	Neubau Wohnung mit Garage
	Freiburger Straße 13	6363; 6364	Neubau Gewerbehalle mit Büros u. Wohnung + Stellplätze
	Freiburger Straße 15 B	6363/2	Wohn- und Betriebsgebäude
	Freiburger Straße 19 C	6186/1	Aufstockung von Büroräumen auf das Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes und Einbau einer Betriebsleiterwohnung
	Freiburger Straße 27	6357	Unterstellhalle für Kleinflugzeuge mit Wohnräumen
	Am Flugplatz 2	6356/5	Wohnhaus und Gebäude für Vorratshaltung
IV "Östliches Industriegebiet"	Heitersheimer Straße 6	6054/3	Neubau für eine Produktionshalle mit Bürogebäude der Firma Witec AG + Erweiterung eines Verwärtungsgebäudes mit Hausmeisterwohnung + Neubau einer Carportanlage mit Fahrradunterstand und E-Ladestation
VI "Belchenblick"	Am Biberdamm 2 a und b	6382	Wohnhaus und Garage
	Am Biberdamm 6	6381	Neubau eines Doppelhauses mit Carports
	Münstertäler Straße 22	6515/1	Neubau einer Lager-/Produktionshalle mit integriertem Büro/Betriebswohnhaus
VII "Zentrum"	Freiburger Straße 14	6522	Neubau Bürogebäude mit Betriebsleiterwohnung + Neubau Hangar- und Werkstattgebäude
	Breisgauring 3	6534	Neubau von zwei Gebäuden mit Logistikcenter, Werkstatt, Kleingewerbe, Beherbergungsbetrieb und Fitnessstudio sowie eine Wohnung für Bereitschaftspersonal
	Breisgauring 7	6531	Neubau einer Lagerhalle mit überdachtem Lagerplatz und eines Bürogebäudes mit Betriebsleiterwohnung
VIII " Westliches Industriegebiet"	Freiburger Straße 2	6373	Neubau einer Gewerbehalle mit Büro und Betriebsleiterwohnung und Container-Abstellflächen
	Freiburger Straße 6 und 6a	6369; 6369/3	Neubau einer Werkstatt mit Büro und Betriebsleiterwohnung; Neubau einer Garage mit Überdachung
	Ballrechten-Dottinger Straße 6	6518	Neubau Gewerbehalle, Büro u. Betriebsleiterwohnung
	Ballrechten-Dottinger Straße 8 B	6519/2	Betriebsleiterwohnung mit antiegender gewerblicher Nutzung, als Naturstammblockhaus mit Massivkeller

Auflistung genehmigte Wohnnutzungen im gesamten Gebiet des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau (Stand: 17.05.2023)

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 11

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII „Zentrum“ existiert bereits ein Hotelbetrieb, weshalb hier vom grundsätzlichen Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes abgesehen wird. Hintergrund ist, dass im zentralen Bereich des Bebauungsplans „Zentrum“ Beherbergungsbetriebe für z.B. Montagearbeiter oder Geschäftsreisende für Betriebe im Gewerbepark sinnvoll und notwendig sind. Ferner wird kein Risiko gesehen, dass sich im Gewerbepark Hotels für Erholungszwecke ansiedeln. Ferienwohnungen sind gemäß § 13a BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Diese Nutzung ist somit in einem Erholungsgebiet oder ähnlichen zu erwarten und nicht in einem Gewerbepark. Daher wird kein Grund gesehen, Ferienwohnungen explizit auszuschließen.

4.5 Errichtung von Photovoltaik-Anlagen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan III „Westliches Industriegebiet“ wurde festgesetzt, dass im Gewerbegebiet bei der Errichtung von Hauptgebäuden auf mindestens 35 % der gesamten Dachfläche Photovoltaik-Anlagen zu errichten sind. Diese Festsetzung wurde in nahezu allen Bebauungsplänen des Gewerbeparks einheitlich aufgenommen und stammt aus einer Zeit, als es noch keine Photovoltaik-Pflicht gab. Die Gewerbetreibenden sollten damit im Sinne des Klimaschutzes angehalten werden, bei Neubauten einen Beitrag zur Produktion erneuerbarer Energien zu leisten. Mit dem aktuellen Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg wurde seit dem 01.01.2022 für Neubauten im Nichtwohnbereich eine Photovoltaik-Pflicht eingeführt, die besagt, dass auf 60 % der hierfür nutzbaren Dachfläche Photovoltaikanlagen zu installieren sind. Im Sinne der Förderung des Klimaschutzes sieht der Gewerbepark die bisher in den Bebauungsplänen enthaltene planungsrechtliche Festsetzung mit nur 35 % als obsolet an. Daher wird die entsprechende planungsrechtliche Festsetzung bzgl. der Errichtung von Photovoltaik-Anlagen unter Ziffer 1.8 ersatzlos gestrichen, so dass zukünftig einheitlich die Anforderungen des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg gelten.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGÄNDERUNG

Durch die Planänderung sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet oder die Umgebung erkennbar, ganz im Gegenteil erwartet der Zweckverband Gewerbepark Breisgau in seiner Funktion als Zentrum für Industrie- und Gewerbe positive Auswirkungen auf das Zweckverbandsgebiet. Die Planungen dienen der besseren Ausnutzung der Grundstücke im Sinne eines vom BauGB geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. 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.

Positive Auswirkungen sind auch darin zu sehen, dass die Ansiedlung schutzwürdige Nutzungen (Betriebsleiterwohnungen, Beherbergung) vermieden werden und dadurch die bestehenden und zukünftigen Gewerbebetreibenden nicht durch diese unmittelbar in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Durch die Erweiterung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ergeben sich keine neuen überbaubaren Flächen. Bei den kleinteiligen zeichnerischen Anpassungen handelt es sich lediglich um Anpassungen an das aktuelle Kataster.

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 11

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Auswirkungen auf die landschaftsbezogene Erholung durch zusätzlichen Verlust von unbebauten Freiflächen gegeben.

Durch die geplante Erhöhung der Gebäudehöhen von 16 m auf 20 m ergeben sich visuelle Veränderungen für das Gebiet und sein Umfeld. Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaftsbild durch die geplante Erhöhung der Gebäudehöhen, werden vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der damit potenziellen Vermeidung zusätzlicher Beanspruchung von unbebauten Freiflächen zu relativieren und fachgerecht in die Abwägung einzustellen.

Ein Umweltbeitrag oder erneute artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher nicht notwendig.

6 FLÄCHENBILANZ

	1. Änderung mit Neufassung (2014)	4. Änderung und Neufassung (Stand: Satzung 17.05.2023)
Industriegebiet	ca. 19,23 ha	ca. 18,92 ha
Gewerbegebiet	ca. 1,15 ha	ca. 1,03 ha
Verkehrswege inkl. Fußwege	ca. 1,27 ha	ca. 2,20 ha
Öffentliches Grün	ca. 1,99 ha	ca. 1,29 ha
Privates Grün	ca. 0,95 ha	ca. 0,82 ha
Waldfläche	ca. 5,54 ha	ca. 5,33 ha
Summe	ca. 30,13 ha	ca. 29,59 ha

Eschbach, den

fsp.stadtplanung

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

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Der Planverfasser