

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG	1
2	PLANUNGSINHALTE.....	2
2.1	Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche	2
2.2	Änderung der zulässigen Gebäudehöhe	2
3	VERFAHREN	3
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)	3
3.2	Verfahrensschritte.....	4
4	DECKBLATTBEREICH	4
5	ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	7
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
7	FLÄCHENBILANZ	8

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Der ursprüngliche Bebauungsplan I „Eschbacher Tor“ wurde am 28.03.1998 rechtskräftig. Die positive Entwicklung des Gebietes „Eschbacher Tor“ und verschiedenste konkrete Vorhaben, hierbei insbesondere mehrere großflächige Neubauprojekte, erforderten in der Vergangenheit bereits zwei Änderungen bzw. Neufassungen des Bebauungsplans.

Aufgrund von konkret anstehenden Neu- bzw. Umbauprojekten ergaben sich erneut partielle Änderungswünsche bezüglich der zulässigen Gebäudehöhen sowie Ein- und Ausfahrtbeschränkungen, woraus die dritte (partielle) Änderung des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ resultierte.

Die nun vorliegende vierte Änderung betrifft das mittlerweile wieder im Eigentum des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau befindliche und teilweise bebaute Gewerbegrundstück Flst.Nr. 6192 (zwischen Hartheimer Straße und Freiburger Straße). Die unbebaute Teilfläche soll abgetrennt werden und an ein oder zwei Gewerbeinteressenten veräußert werden. Im südwestlichen und südöstlichen Bereich liegt die Baugrenze im rechtskräftigen Bebauungsplan teilweise bis zu 20 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Durch das nun geplante Verschieben der Baugrenzen im südöstlichen und im südwestlichen Bereich soll die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks verbessert werden. Außerdem soll die zulässige Gebäudehöhe von 12 m auf 16 m geändert werden, wie dies bereits für zahlreiche umliegende Flächen geregelt ist.

Im Sinne des Flächensparens unterstützt der Gewerbepark eine höhere bauliche Ausnutzung, die zu einer Nachverdichtung im Bestand führt. Aus diesen Gründen ist es notwendig, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern und damit, ganz im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, eine bauliche Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen.

Die Änderungen betreffen lediglich den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Die Planänderung soll durch ein auf den Originalplan aufzubringendes Deckblatt erfolgen.

2 PLANUNGSINHALTE

Der Zweckverband Gewerbepark Breisgau führt derzeit konkrete Grundstücksverhandlungen über den Verkauf der unbebauten Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 6192. Dabei wurde deutlich, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Abstandsflächen und maximalen Gebäudehöhen die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe erschweren. Der Gewerbepark nimmt dies zum Anlass, die bauliche Ausnutzbarkeit des teilweise unbebauten Grundstücks für neue Investoren attraktiver zu gestalten.

2.1 Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche

Das im rechtswirksamen Bebauungsplan auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 6192 festgesetzte Baufenster wurde zeichnerisch so dimensioniert, dass nach Nordosten und Nordwesten ein Abstand von mindestens 5 m zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze des Gewerbegebiets besteht. In Richtung Südwesten hingegen wurde ein Abstand von ca. 19,50 m zeichnerisch festgesetzt. Zur südöstlichen Grundstücksgrenze wurde ein Abstand von ca. 3,50 m bzw. 20 m abgesteckt.

Mit der geplanten Grundstücksaufteilung würde im Südwesten ein verhältnismäßig kleines Baufenster entstehen. Die ursprünglich festgesetzten Abstandsflächen sind aus heutiger Sicht auch im Sinne einer Quergerechtigkeit nicht mehr erforderlich.

Durch das Verschieben der Baugrenzen im südöstlichen und im südwestlichen Bereich auf 5 m bis zur Grundstücksgrenze, soll im Sinne einer Gleichbehandlung die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks verbessert werden. Damit einhergehend dient die Erweiterung des Baufensters einer wirtschaftlichen und flächensparenden Nutzbarkeit von Grund und Boden.

Eine erhebliche Änderung des von Seiten des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau angestrebten Erscheinungsbilds des „Gewerbes im Park“ wird durch den verbleibenden Puffer von mindestens 5 m zwischen dem Baufenster und der Grundstücksgrenze gewahrt.

2.2 Änderung der zulässigen Gebäudehöhe

Grundsätzlich dienen beide Änderungen (Erweiterung des Baufensters und Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe) dem Ziel, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Bauflächen mit einer angemessenen Dichte zu bebauen. Aufgrund der von Wohngebieten weit abgesetzten Lage des Gewerbeparks Breisgau ist es ein generelles Ziel des Gewerbeparks, Bauhöhen zuzulassen, die in den Gewerbegebieten der umliegenden Gemeinden unter Umständen zu städtebaulichen Spannungen führen könnten. Daher wird neben der Erweiterung des Baufensters auch die zulässige maximale Gebäudehöhe geändert.

Die festgesetzten Gebäudehöhen im ursprünglichen Bebauungsplan I „Eschbacher Tor“ (von 1998) waren jeweils auf die realisierte Bebauung und auf die bekannten

Bauvorhaben abgestimmt. Im Resultat wurde eine maximale Gebäudehöhe von 12 m oder 16 m bzw. 17,50 m zugelassen.

Mit der vorliegenden vierten Bebauungsplanänderung wird nun auch für das Grundstück mit der Flst.Nr. 6192 die maximale Gebäudehöhe im Sinne einer Nachverdichtung um 4 m auf insgesamt 16 m erhöht.

Des Weiteren kann im Zusammenhang mit dem gegenüber liegenden Grundstück mit der Flst.Nr. 6200, auf welchem Gebäude mit einer Höhe von 17,50 m zulässig sind, eine städtebauliche Torsituation auf der Freiburgerstraße geschaffen werden. Zudem wird aus städtebaulicher Sicht dazu beigetragen, dass die Freiburger Straße als Hauptverkehrsstraße des Gewerbeparks baulich gestärkt und akzentuiert wird.

3 VERFAHREN

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches fest vorgegeben. Im vorliegenden Fall kann aufgrund der bereits nahezu vollständigen Bebauung des Gebietes und da es sich um eine Nachverdichtung im Bestand handelt, die den Zielen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entspricht, ein beschleunigtes Verfahren angewandt werden. Durch die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten sowohl in die Höhe als auch in die Breite liegt eine klassische Nachverdichtung zur Vermeidung der Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich vor.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind auch bezüglich folgender Kriterien gegeben: Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO beträgt mit ca. 8.791 m² deutlich weniger als 20.000 m². Ebenso stehen derzeit keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung. Auch wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten. Die Änderung kann daher als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Gegenstand der vorliegenden 4. Änderung ist der im zweistufigen Regelverfahren aufgestellte Bebauungsplan I „Eschbacher Tor“ in der Fassung der 2. Änderung mit Neufassung vom 23.09.2015 (Datum der Rechtskraft). Die Grundfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans wird durch die 4. Änderung nicht tangiert. Der Änderungsbebauungsplan regelt lediglich eine Gebäudehöhenbeschränkung und die überbaubare Grundstücksfläche bei ansonsten unverändert bestehend bleibenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a 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.

3.2 Verfahrensschritte

24.06.2019 In der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau wird die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

___.__.____ – Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB: Durchführung der Offenlage.

___.__.____ In der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau werden die zur Offenlage eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die 4. Änderung des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ wird als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

4 DECKBLATTBEREICH

Um die zeichnerischen Änderungen in dem Deckblattbereich besser nachvollziehen zu können, werden nachfolgend die entsprechenden Ausschnitte aus dem bisherigen Bebauungsplan I „Eschbacher Tor“ in der Fassung der 2. Änderung mit Neufassung sowie das Deckblatt der vorliegenden 4. Änderung abgebildet.



Planzeichnung 2. Änderung und Neufassung Bebauungsplan I „Eschbacher Tor“
(Stand: Rechtskraft seit 23.09.2015; nicht genordet; ohne Maßstab)



Ausschnitt 2. Änderung und Neufassung Bebauungsplan I „Eschbacher Tor“
(Stand: Rechtskraft seit 23.09.2015; nicht genordet; ohne Maßstab)

Die 3. Änderung des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ umfasst einen punktuellen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans, der den Planbereich der nun vorliegenden 4. Änderung nicht tangiert.



Deckblatt 4. Änderung Bebauungsplan I „Eschbacher Tor“
(Stand: 21.05.2019; nicht genordet; ohne Maßstab)

5 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGS-PLANS

Die zeichnerischen Änderungen betreffen lediglich die maximale Gebäudehöhe sowie die Erweiterung des Baufensters im Deckblattbereich und tangieren damit nicht die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (i.d.F. der 2. Änderung mit Feststellungsbeschluss vom 05.11.2018).

Die vorliegende Bebauungsplanänderung stimmt mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans überein.

Die Bebauungsplanänderung ist daher aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt (vgl. folgende Abbildung).



Ausschnitt Integrierter Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2. Änderung (Stand: Feststellungsbeschluss 05.11.2018; nicht genordet; ohne Maßstab)

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Es werden keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Plangebiet oder die Umgebung erwartet. 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.

Durch die Erhöhung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe und der Erweiterung des Baufensters, ergeben sich keine neuen überbaubaren Flächen. Die Fläche des Gewerbegebiets und dessen Grundflächenzahl (GRZ von 0,8) bleiben bestehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhen um lediglich 4 m ist aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen in der Umgebung mit bis zu 17,50 m ebenfalls nicht zu erwarten.

Um auch den Artenschutz für den Änderungsbereich vollständig gewährleisten zu können, wird derzeit eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Landschaftsplanungsbüro Wermuth aus Eschbach durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden zur Offenlage in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

7 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich Deckblatt	ca.	0,7 ha
Bisherige Darstellung:		
Gewerbegebietsflächen	ca.	7.035 m ²
Baufenster	ca.	3.720 m ²
geplante Darstellung:		
Gewerbegebietsflächen	ca.	7.035 m ²
Baufenster	ca.	5.140 m ²

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