

INHALT

1	ANLASS ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNGEN.....	2
2	LAGE DER EINZELNEN BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN	2
3	INHALT DER PLANÄNDERUNGEN.....	4
4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
5	VERFAHREN	6
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7

1 ANLASS ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNGEN

Innerhalb des Verbandsgebietes des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau bestehen insgesamt elf Bebauungspläne. Diese enthalten die rechtlichen Grundlagen für die Bebauung und Nutzung der Gewerbegrundstücke. Aufgrund immer öfter vorliegender bauplanungsrechtlicher Einzelfragen und Bauanträge ergibt sich die Notwendigkeit, sowohl planungsrechtliche Festsetzungen als auch örtliche Bauvorschriften zu vereinheitlichen und zu ergänzen. Seit der Aufstellung der Bebauungspläne wurde daher der Großteil der Bebauungspläne schon mehrfach partiell geändert.

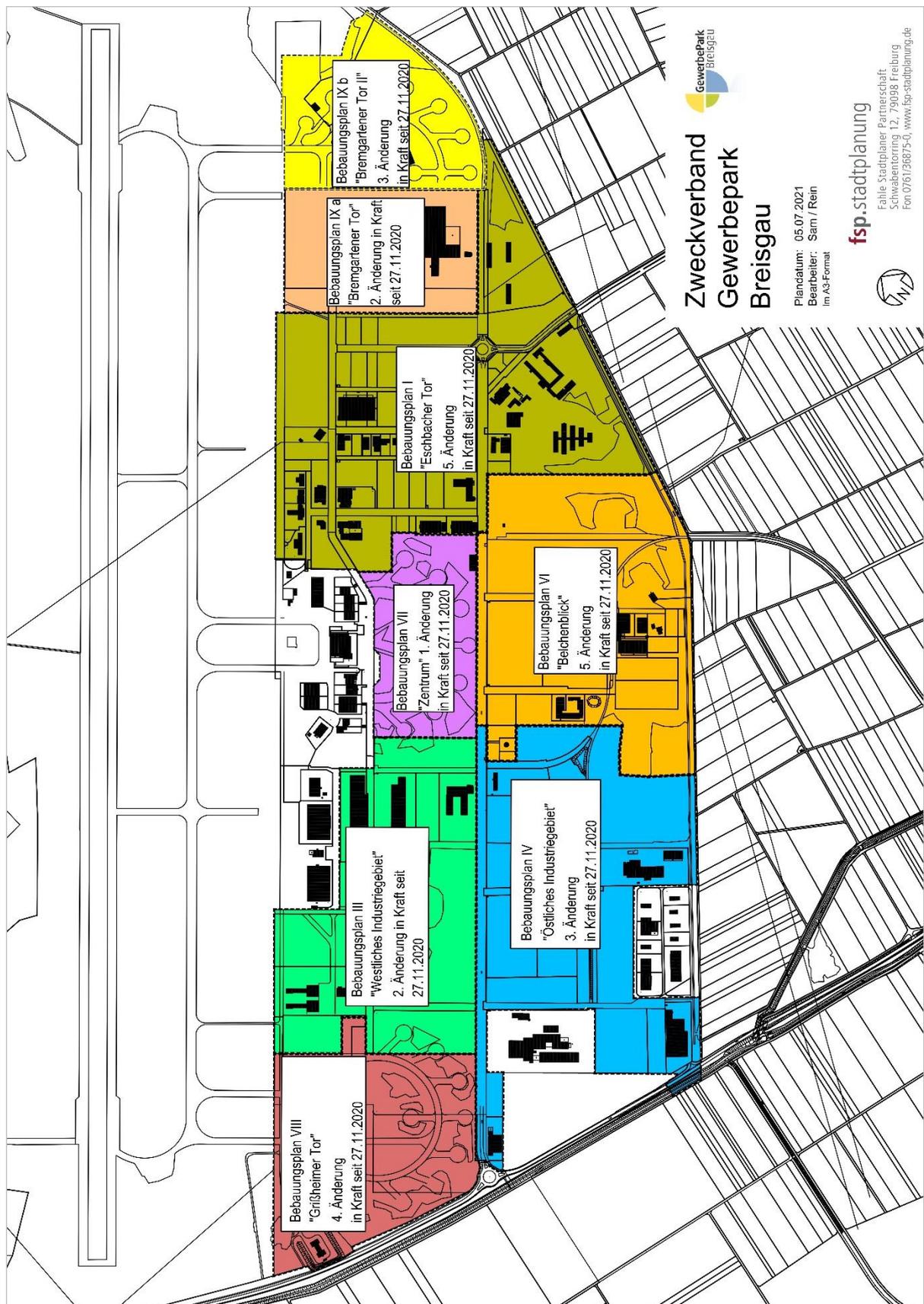
Aktuell liegen dem Zweckverband Gewerbepark Breisgau mehrere Vorhabenanfragen, mit dem Ziel Wohnmobilstellplätze zu vermieten, vor. Dies ist aus Sicht des Zweckverbandes ein Anlass, auch im Sinne der Quergerechtigkeit zwischen den Gewerbetreibenden, alle Bebauungspläne in Bezug auf die Zulässigkeit von Mietstellplätzen bauplanungsrechtlich einheitlich zu regeln. Hintergrund ist, dass die immer knapper werdenden Gewerbeflächen im Gewerbepark Breisgau für das arbeitsplatzintensive produzierende Gewerbe freigehalten werden sollten. Darüber hinaus würden vermietete Stellplätze, die nicht der Hauptnutzung auf einem Baugrundstück zugeordnet werden können, 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 bestehenden Bebauungsplan zu ändern, so dass keine selbständigen Stellplätze in den einzelnen Plangebietten errichtet werden können.

Die Bebauungspläne II „Flugplatz“, IV a „TREA Breisgau“ und V „Agrarpark“ sind nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung. Grund dafür ist, dass in diesen Bebauungsplänen keine Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt wurden, sondern Sondergebiete, in denen bereits explizit nur die für den jeweiligen Zweck der Bauflächen gewünschten Nutzungen zulässig sind. Innerhalb dieser Bebauungsplangebiete sind nutzungsfremde Vorhaben, die nicht im Zusammenhang mit dem Flugplatz, der TREA Breisgau oder dem Agrarpark stehen, und damit auch Wohnmobilstellplätze bereits unzulässig.

Für die übrigen acht Bebauungspläne sollen nun für den jeweils gesamten Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt werden. Die zeichnerischen Teile und die örtlichen Bauvorschriften werden durch die vorliegende Planung nicht geändert. Aufgrund des geringen Umfangs der neu hinzukommenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden sie in die einzelnen Satzungstexte der jeweiligen Bebauungsplanänderungen aufgenommen. Es handelt sich formal gesehen um acht eigenständige Bebauungsplan-Änderungsverfahren, die jedoch aufgrund der gleichen Inhalte in einem Verfahren mit einer Begründung zusammengefasst werden.

2 LAGE DER EINZELNEN BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN

Aus den genannten Überlegungen werden von den vorliegenden Änderungen sämtliche vollständige Geltungsbereiche der einzelnen Bebauungspläne (mit Ausnahme der Bebauungspläne II „Flugplatz“, IV a „TREA Breisgau“ und V „Agrarpark“) erfasst.



Bebauungsplan	in Kraft seit	Nummerierung der vorliegenden Änderung
II „Eschbacher Tor“	27.11.2020	6.
III „Westliches Industriegebiet“	27.11.2020	3.
IV „Östliches Industriegebiet“	27.11.2020	4.
VI „Belchenblick“	27.11.2020	6.
VII „Zentrum“	27.11.2020	2.
VIII „Grißheimer Tor“	27.11.2020	5.
IX a „Bremgartner Tor“	27.11.2020	3.
IX b „Bremgartner Tor II“	27.11.2020	4.

3 INHALT DER PLANÄNDERUNGEN

Die vorgesehenen Änderungen betreffen ausschließlich die jeweiligen planungsrechtlichen Festsetzungen und gelten für das gesamte Plangebiet des jeweiligen rechtskräftigen Bebauungsplans. Alle anderen, nicht von diesen Änderungen betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der jeweiligen rechtskräftigen Bebauungspläne gelten mit diesen Änderungen unverändert weiter.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden mit Ausnahme der 6. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ unter der Art der baulichen Nutzung ergänzt. Nur bei der 6. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen unter der Ziffer 1.3 ergänzt, da hier „Garagen und Nebenanlagen“, zu denen auch Stellplätze zuzuordnen sind, geregelt werden.

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans IX b „Bremgartner Tor II“ wird neben der Ergänzung des Ausschlusses von selbstständigen Stellplätzen noch die Festsetzung unter Ziffer 1.1.1.6 neu gefasst. In der vorangegangenen 3. Änderung wurde diese Ziffer versehentlich für ein „Industriegebiet“ gefasst, was richtigerweise „Gewerbegebiet“ heißen muss.

Neben dem sicherlich auch vorhandenem negativen gestalterischen Aspekt, der hier aber nicht näher erläutert werden soll, will der Gewerbepark bezüglich der Stellplätze schnell handeln, da im Gewerbepark Breisgau die noch freien gewerblichen Flächen sehr knapp sind und daher besonders unter dem Vorbehalt einer sinnvollen und flächensparenden Nutzung stehen.

Gerade in Zeiten der Corona-Pandemie hat der Wunsch nach Urlaub mit dem eigenen Wohnmobil stark zugenommen. Aus der Presse konnte man entnehmen, dass sich dementsprechend auch der Verkauf von Wohnmobilen enorm gesteigert hat. Da die Wohnmobile aber überwiegend nur in den Sommermonaten für den Urlaub genutzt werden, stellt sich die Frage, wo die Fahrzeuge den Rest des Jahres unterzubringen

sind. Die hohe Nachfrage nach Stellplätzen für Wohnmobile im Winterhalbjahr hat deshalb auch zu vermehrten Anfragen nach solchen Nutzungen beim Gewerbepark Breisgau geführt. Es liegt in der Natur dieser Nutzung, dass sie mit einem hohen Flächenverbrauch bei gleichzeitig gar keinen oder nur geringer Arbeitsplatzdichte einhergeht.

Da derzeit bekannt ist, dass auch LKW-Stellplätze in der Region fehlen, ist es durchaus denkbar, dass Grundstücksbesitzer auch auf die Idee kommen könnten, ihr Grundstück für das nächtliche abstellen von LKWs zur Verfügung zu stellen.

Die Nutzung der Grundstücke für das Abstellen von Fahrzeugen widerspricht allerdings der Philosophie des Gewerbeparks. Das Ziel des Gewerbeparks war es von Anfang an, eine attraktiver Gewerbestandort für produzierendes Gewerbe und ein Arbeitsplatzschwerpunkt in der Region zu sein. Die Attraktivität ergibt sich zum einen aus dem großen Grünflächenanteil des Gewerbeparks, der von vorneherein mitgeplant wurde, zum anderen aber auch aus der großen Entfernung zu besiedelten bzw. bewohnten Gebieten, die Immissionskonflikte minimiert und Entwicklungsspielräume für produzierendes Gewerbe eröffnet.

Daher werden durch die vorliegende Planung selbstständige Stellplätze ausgeschlossen. Dabei werden Stellplätze definiert als „Stellplätze, die einem Gewerbebetrieb nicht zugeordnet sind und nicht nur dem Gewerbebetrieb selbst oder dessen Betriebsangehörigen zur Nutzung offenstehen“. Damit soll bauplanungsrechtlich sichergestellt werden, dass in den jeweiligen Plangebietes keine (offenen) Stellplätze für Pkw, Lkw, Wohnmobile oder vergleichbare Fahrzeuge vermietet werden können. Stellplätze, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und nur der betriebseigenen Nutzung offenstehen, sind nicht von der Änderung betroffen und damit weiterhin zulässig.

Hintergrund ist, wie bereits im Kapitel 1 beschrieben, dass die potenziellen Bereiche für Stellplätze, unter Anbetracht immer knapper werdender zusammenhängender Gewerbeflächen, den großflächigen und arbeitsplatzintensiven Gewerbebetrieben vorbehalten werden soll. Stellplätze sind in der Summe flächenintensiv und würden die wenigen noch freien Gewerbe- und Industrieflächen in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Gleichzeitig werden auf der Fläche keine Arbeitsplätze geschaffen und ein höheres Verkehrsaufkommen generiert. 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.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Ausschluss von selbstständigen Stellplätzen in den einzelnen Bebauungsplänen hat keine Auswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplans. Da lediglich textliche planungsrechtliche Festsetzungen geändert werden, aber die Flächen der Baugebiete, Straßenflächen, Grünflächen etc. unberührt bleiben, können die vorliegende Bebauungsplanänderungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 7

5 VERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches fest vorgegeben. In den vorliegenden Fällen kann aufgrund der bereits nahezu vollständigen Bebauung der einzelnen Gebiete ein beschleunigtes Verfahren angewandt werden. Durch den Ausschluss von selbstständigen Stellplätzen bzw. von Mietstellplätzen für Wohnmobile bleiben die Bauflächen den primär gewünschten großflächigen Gewerbebetrieben potenziell vorbehalten. Dies entspricht den Zielen der Innenentwicklung und beugt damit der Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich vor.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind auch bezüglich folgender Kriterien gegeben: Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht geändert. Ebenso stehen neben den vorliegenden Bebauungsplanänderungen derzeit keine weiteren Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang.

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 vorausgegangenem Bebauungsplanänderung-Verfahren im Jahre 2020 mit dem Regierungspräsidium Freiburg - Referat 5 abgestimmt und bestätigt. Ferner werden durch die vorliegenden Änderungen 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.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 7

Verfahrensschritte:

05.07.2021

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau fasst jeweils den Aufstellungsbeschluss für die Änderung der Bebauungspläne und fasst den Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

____.____.____ - ____.____.____

Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben vom _____.____.____
mit Frist bis zum _____.____.____

Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

____.____.____

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt jeweils die Änderung der Bebauungspläne gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Da die Grundzüge der Planung durch die textliche Ergänzung des Ausschlusses von selbstständigen Stellplätzen unberührt bleiben, sind keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Plangebiete oder deren Umgebung zu erwarten. Die Planung dient der besseren Ausnutzung der Grundstücke im Sinne eines vom BauGB geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Vermeidung einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Eine Verschlechterung für die Schutzgüter oder eine potenzielle 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 schaffen die Bebauungsplanänderungen 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