

INHALT

TEIL I – VEREINHEITLICHUNG VON BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN IM GEWERBEPARK 2	
1	ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG..... 2
2	PLANUNGSINHALTE 2
2.1	Gliederung nach Abstandsklassen..... 2
2.2	Selbständige Lagerplätze und -häuser sowie selbständige Garagen 3
2.3	Aufschüttungen..... 4
2.4	Pflanzgebote..... 4
2.5	Photovoltaikanlagen 5
2.6	Mindestgröße für Gewerbegrundstücke 6
2.7	Einfriedungen 7
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7
4	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... 7
TEIL II – SPEZIFISCHER ÄNDERUNGSBEDARF ESCHBACHER TOR..... 8	
1	ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG..... 8
2	KONZEPTION DER PLANUNG 8
3	PLANUNGSINHALTE 9
3.1	Änderung der zulässigen Gebäudehöhe..... 9
3.2	Änderung der Baumassenzahl..... 10
3.3	Anpassung des Straßenbegleitgrüns 10
4	DECKBLATTBEREICH..... 11
5	ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS..... 13
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 14
7	FLÄCHENBILANZ 15
TEIL III – VERFAHREN 16	
1	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG (§ 13A BAUGB) 16
2	VERFAHRENSSCHRITTE 17

TEIL I – VEREINHEITLICHUNG VON BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN IM GEWERBEPARK

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

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.

Zudem wurden seit der Aufstellung der unterschiedlichen Bebauungspläne einige partiell geändert und andere in ihrer ursprünglichen Fassung belassen. Daher besteht zu gleich mehreren bauleitplanungsrechtlichen Themen, auch im Sinne der Quergerechtigkeit zwischen den Gewerbetreibenden, der Wunsch alle Bebauungspläne in einem gewissen Maß zu vereinheitlichen.

Nach der grundsätzlichen Entscheidung durch die Verbandsversammlung am 13.11.2019 sollen nun für das gesamte Verbandsgebiet des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau die jeweiligen Bebauungspläne geändert und ergänzt werden.

Die textlichen Änderungen, die nur im Zusammenhang mit der Vereinheitlichung von Bauvorschriften stehen (Teil I dieser Begründung), gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“. Hingegen werden die spezifischen zeichnerischen Änderungen, die nur im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben im Gebiet Eschbacher Tor stehen (Teil II dieser Begründung), in Form eines auf den Originalplan aufzubringenden Deckblatts für den gewählten Geltungsbereich (Flst.Nrn. 4483, 4483/1 und 4482 tw.) festgesetzt.

2 PLANUNGSINHALTE

In den folgenden Kapiteln werden die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung in Bezug auf die Vereinheitlichung von Bauvorschriften im gesamten Gewerbepark Breisgau beschrieben. Diese beziehen sich ausschließlich auf den textlichen Teil der Planung, der für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans gilt.

2.1 Gliederung nach Abstandsklassen

Bei der Aufstellung der ersten Bebauungspläne für den Gewerbepark Breisgau in den 90er Jahren wurde geregelt, dass innerhalb der Industriegebiete Betriebe der Abstandsklassen I bis III der beigefügten Abstandsliste sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig sind. Die Abstandsliste resultiert ursprünglich aus dem Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen und sollte insbesondere den für die BImSch-Genehmigungen zuständigen Behörden Hinweise geben, wie weit Betriebe die in bestimmten Abstandsklassen zusammengefasst wurden von Wohnbebauung entfernt sein sollten. Der sog. Abstandserlass wurde seit seiner Erstauflage im Jahr 1972 etwa alle 8 Jahre den geänderten Rechtsvorschriften und dem fortschreitenden Stand der Technik angepasst.

In Ermangelung anderer Differenzierungsmöglichkeiten wurde die Abstandsliste aber auch gerne in der Bauleitplanung verwendet um Industriegebiete in Bereiche unterschiedlicher Störgradintensität zu gliedern und dies unabhängig von tatsächlichen Entfernungen zur Wohnbebauung, denn aufgrund der tatsächlichen Abstands der Industriegebiete des Gewerbeparks zu den nächstgelegenen Wohngebieten in rund 1,5 km Entfernung, wäre im Gewerbepark der Abstand der Abstandsklasse I (und damit auch der aller folgenden Abstandsklassen) eingehalten gewesen. Die Anwendung des Abstandserlasses mit Ausschluss bestimmter stark emittierender Betriebsformen erfolgt daher vorsorglich zum Schutz der benachbarten Gewerbegebiete im Gewerbepark und gleichzeitig auch der umliegenden Gemeinden.

Der Zweckverband Gewerbepark Breisgau sieht aus heutiger Sicht keine Notwendigkeit mehr die Betriebe der Abstandsklassen II und III kategorisch auszuschließen. Sollte sich ein Betrieb, der unter diese Abstandsklassen fällt, im Gewerbepark Breisgau ansiedeln wollen, so greifen auf Ebene der Baugenehmigung bzw. durch einen BImSchG-Antrag bereits das konkrete Vorhaben regelnde immissionsschutzrechtliche Verfahren. In den betroffenen Industriegebieten sollen nur noch die Betriebe der Abstandsklasse I ausgeschlossen bleiben, da es sich hier um größere Emittenten wie Kraftwerke, Hüttenwerk oder Mineralö Raffinerien handelt, die aufgrund ihres Störgrads nicht in das bestehende Gefüge des Gewerbeparks passen und die aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der inzwischen nur noch wenigen verfügbaren Flächen ohnehin nicht im Gewerbepark untergebracht werden könnten.

Der Anhang der ursprünglich ebenfalls ausgeschlossenen Abstandsklassen II und III (Ifd. Nr. 5 bis 36) soll daher aus den Bebauungsplanunterlagen entfernt werden.

2.2 Selbständige Lagerplätze und -häuser sowie selbständige Garagen

Durch diese Festsetzungen werden selbstständige Lagerplätze, Lagerhäuser und Garagen unzulässig. Betriebseigene Lagerplätze, -häuser und Garagen, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und nur dem Betrieb selbst und den Betriebsangehörigen zur Nutzung offen stehen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Der Ausschluss von selbstständigen Lagerplätzen, -häusern und Garagen findet seine städtebauliche Begründung zum einen in der immer weiter fortschreitende Knappheit an freien zusammenhängenden Gewerbeflächen, die dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein sollen. Lagerplätze, -häuser und Garagen sind in der Summe flächenintensiv und würden die wenigen noch freien Gewerbe- und Industrie Flächen 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.

Lagerplätze, -häuser und Garagen sind in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig. Diese Zulässigkeit bezieht sich auf betriebseigene Lagerplätze, -häuser und Garagen, welche als in der Lebenswirklichkeit vorkommende Unterart der Nutzung „Lagerplätze“, „Lagerhäuser“ und „Garagen“ städtebaulich damit zu begründen ist, dass derartige Nutzungen typischerweise nur einen untergeordneten Teil des größeren Areals eines produzierenden Gewerbebetriebs einnehmen. Sie stehen deshalb bei wei-

tem nicht in gleichem Maße in Konflikt mit produzierendem Gewerbe, sondern runden dies regelmäßig auf untergeordneter Fläche ab. Zudem kann durch betriebseigene Lagerplätze, Lagerhäuser und Garagen betrieblich veranlasster Verkehr auf öffentlichen Straßen vermieden werden. Darüber hinaus verursachen betriebseigene Lagerplätze, Lagerhäuser und Garagen typischerweise nicht mehr Ziel- und Quellverkehr als durch einen Betrieb ohnehin ausgelöst wird, da lediglich vorhandene zu lagernde Materialien gelagert werden bzw. der betriebseigene Fuhrpark geparkt wird. Es ist deshalb nicht zu befürchten, dass betriebseigene Lagerplätze, Lagerhäuser und Garagen zu Störungen auf den Erschließungsstraßen im jeweiligen Plangebiet oder im übrigen Gewerbepark führen könnten, die über das hinausgehen, was durch den Planungszielen des Zweckverbands entsprechende Nutzungen verursacht wird.

2.3 Aufschüttungen

Im Hinblick auf die ständig steigenden Kosten für die Entsorgung von Erdaushub ist leider immer häufiger im Gewerbepark zu beobachten, dass Bauherren Aushubmaterial auf den Gewerbegrundstücken belassen und Erdwälle oder auch größere Erdhügel anlegen. Prinzipiell ist es zwar zu begrüßen, dass ein Massenausgleich so weit möglich auf dem Grundstück erfolgt. Dies darf aber nicht dazu führen, dass jeder Bauherr irgendwo auf einer noch freien Fläche seines Grundstücks ungeordnet größere Erdhügel oder Wälle anlegt. Dies widerspricht den städtebaulichen Zielen eines attraktiven Erscheinungsbildes des „Gewerbes im Park“ und führt teilweise dazu, dass vom Straßenraum, aufgrund von aufgeschütteten Wällen die bauliche Nutzung gar nicht mehr wahrnehmbar ist, was eine deutliche Beeinträchtigung des Ortsbilds im Gewerbepark darstellt.

Selbständige Aufschüttungen sind zunächst entsprechend der Nr. 11 e) des Anhangs zu § 50 (1) LBO bis zu einer Höhe von maximal 2 m verfahrensfrei. Jedoch müssen auch verfahrensfrei Vorhaben den öffentliche-rechtlichen Vorschriften entsprechen und somit auch den Regelungen eines Bebauungsplans.

Damit Gebäude nicht auf sogenannten „Erdhügeln“ errichtet werden, und auch keine größeren Erdwälle um das Grundstück herum angelegt werden, sollen Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m – gemessen ab der Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße – zulässig sein. So sollen einheitliche Höhenentwicklungen in Bezug auf Aufschüttungen im gesamten Gewerbepark Breisgau gewährleistet werden.

Von dieser Höhenbegrenzung betroffen sind ausschließlich Aufschüttungen auf den jeweiligen Baugebieten. Höhere Aufschüttungen auf den Grünflächen im Gewerbepark Breisgau bleiben hiervon unberührt, da diese u.a. aufgrund von ökologischen Belangen oder immissionsschutzrechtlichen Belangen erforderlich sind.

2.4 Pflanzgebote

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden auch die Pflanzgebote entsprechend der Ausführungen im Umweltbeitrag vereinheitlicht. Davon betroffen sind Pflanzgebote in Bezug auf das Straßenbegleitgrün, auf den privaten Baugrundstücken, für die Pkw-Stellplätze und die Dachbegrünung.

Die Gestaltung von unbebauten Grundstücksteilflächen und die Pflicht zur Bepflanzung sind in allen Bebauungsplänen des Gewerbeparks sehr ausführlich geregelt. Neue und neu gefasste Bebauungspläne enthalten im Vergleich zu älteren Bebauungsplänen

teilweise abweichende Vorgaben über die Pflanzgebote. Außerdem wurden bei der Anwendung der Bauvorschriften einzelne Regelungslücken festgestellt.

Insgesamt wurde darauf geachtet, dass die modifizierten Pflanzgebote keine höheren Anforderungen an die privaten Grundstücksbesitzer mit sich bringen. So wurde beispielsweise festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 750 m² Grundstücksfläche je ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung sowie fünfzehn Sträucher zu pflanzen sind. Zuvor galt, dass je 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung sowie fünfzehn Sträucher zu pflanzen sind. Nimmt man ein 1.000 m² Grundstück und eine GRZ von 0,8, so galten 200 m² als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“. Umgerechnet bedeutet dies nun, dass dieses Pflanzgebot mit je angefangene 750 m² „Grundstücksfläche“ zu berechnen ist.

Des Weiteren wird bei dem Pflanzgebot für Stellplätze klargestellt, dass ausschließlich Pkw-Stellplätze zu bepflanzen und nach folgendem Schaubild anzuordnen sind. So soll auf den privaten Grundstücken einheitlich die gewünschte Durchgrünung der z.T. großflächig vollversiegelten Pkw-Stellplatzzonen hergestellt werden.



Die Dachbegrünungsbonusregelung wird vollständig gestrichen, da dieses Angebot bisher von keinem Gewerbebetrieb angenommen wurde und aus heutiger Sicht des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl nicht mit den Zielen des „Gewerbes im Park“ übereinstimmt.

Ferner wird im Zuge dieser Änderung auch die Pflanzliste überarbeitet und vereinheitlicht.

2.5 Photovoltaikanlagen

Mit dem Inkrafttreten des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ am 30.07.2011 wurde vom Gesetzgeber neben der Klimaschutzklausel im Baugesetzbuch auch die Möglichkeit geschaffen, technische Maßnahmen zum Klimaschutz bauplanungsrechtlich festzusetzen. Der Zweckverband Gewerbepark Breisgau hat sich zum Ziel gemacht, einen Gewerbe-Park mit hohen ökologischen und nachhaltigen Anforderungen zu entwickeln. Dazu gehört nun auch, dass bei der Errichtung von Hauptgebäuden bestimmte bauliche Anlagen zur Erzeugung von Strom (hier Photovoltaik-Anlagen) zu errichten sind.

Bestehende bauliche Anlagen werden mit der Formulierung „bei der Errichtung“ nicht mit erfasst, wodurch der Bestandschutz gewahrt wird.

Um die verbindliche Regelung der Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf eine gewisses Maß zu beschränken und um dem Vorhabenträger einen gewissen Entwicklungsspielraum zur Ausführung seiner Dachflächen zu belassen, was aus statischen

oder betriebstechnischen Gründen ggf. erforderlich ist, bezieht sich diese Festsetzung nur auf 30 % der gesamten Dachflächen der neu geplanten Hauptgebäude. Das heißt, dass bei einem Neubauvorhaben die Dachflächen zu addieren sind und davon insgesamt 30 % mit Photovoltaik-Anlagen zu überbauen sind. Damit ist es möglich, dass z.B. ein Hauptgebäude vollständig und ein anderes Hauptgebäude gar nicht mit Photovoltaik-Anlagen überbaut werden.

Des Weiteren zählen die Abstände zwischen den einzelnen Photovoltaik-Modulen sowie dessen jeweilige Anlagentechnik, die für den Betrieb und die Wartung einer Photovoltaik-Anlage erforderlich sind, mit zu den 30 %.

2.6 Mindestgröße für Gewerbegrundstücke

Die Größe der einzelnen Gewerbegrundstücke im Gewerbepark Breisgau wird jeweils individuell bei der Ansiedlung der Betriebe festgelegt. In einem Teilbereich des Bebauungsplangebiets „Eschbacher Tor“ wurden auch kleine Gewerbegrundstücke zwischen 1.000 m² und 2.000 m² gebildet. Ansonsten sind die Grundstücke im Gewerbepark deutlich größer. Zahlreiche Anfragen nach kleineren Grundstücken wurden in der Vergangenheit von der Verbandsverwaltung abgelehnt.

Ziel dieser Festsetzung ist, dass der Gewerbepark Breisgau insbesondere größeren Betrieben des verarbeitenden, produzierenden und dienstleistenden Gewerbes vorbehalten bleiben soll, die auf große zusammenhängende Flächen angewiesen sind und in kleineren Gewerbegebieten der Gemeinden im Markgräfler Land oftmals keine geeigneten Standorte mehr finden.

Im Rahmen der Vereinheitlichung von Bebauungsvorschriften wurde für den gesamten Gewerbepark Breisgau eine Mindestgröße für private Baugrundstücke von 2.000 m² festgesetzt. Lediglich für das Plangebiet des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ gilt eine Mindestgröße von 1.000 m², da sich nur hier gezielt kleinteiligeren Nutzungen für Handwerk und Dienstleistungen entwickelt haben und weiterhin sollen. Denn auch kleinteiligere Nutzungen benötigen eine Mindestgröße ihrer Baugrundstücke, um sich angemessen ansiedeln und entwickeln zu können.

Zugleich wird durch die Festsetzung einer Mindestgröße für private Baugrundstücke der Aufteilung großer zusammenhängender Flächen in einzelne kleine Baugrundstücke entgegengewirkt, auf denen auch kleinteiligere Nutzungen für Handwerk und Dienstleistungen keinen angemessenen Platz mehr finden.

Von dieser Festsetzung unberührt bleiben Grundstücke, die der Versorgung dienen und daher wesentlich kleinflächiger sind. Ebenso gilt diese Regelung nicht für bestehende private Grundstücke, die ggf. noch nicht bebaut, aber bereits kleiner als 1.000 m² sind, um einen gewissen Bestandsschutz zu wahren.

2.7 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes werden Einfriedungen auf eine Höhe von 2,0 m ab Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße begrenzt. Dadurch können einerseits das Sicherheitsbedürfnis der Betriebe, andererseits aber auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt werden.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die o.g. Inhalte der Bebauungsplanänderungen haben keine Auswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplans. Da lediglich textliche planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften geändert werden, aber die Flächen der Baugebiete, Straßenflächen, Grünflächen etc. unberührt bleiben, können die vorliegende Bebauungsplanänderungen aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (i.d.F. der 2. Änderung mit Feststellungsbeschluss vom 05.11.2018) entwickelt werden.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Da es sich bei den Änderungen bzw. Ergänzungen in Bezug auf die Betriebe der Abstandsklassen, auf die selbstständigen Lagerplätze, -häuser und Garagen, die Aufschüttungen, die Mindestgröße für Gewerbestandstücke und die Einfriedungen ausschließlich um bauplanungsrechtliche bzw. bauordnungsrechtliche Einschränkungen und Ausschlüsse handelt, sind keine negativen Auswirkungen auf die jeweiligen Plangebiete oder deren Umgebungen zu erwarten. Die geänderten Pflanzgebote und die Verpflichtung zur Überbauung der Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen dienen der Berücksichtigung ökologischer Belange bzw. der Belange des Klimaschutzes.

Eine Verschlechterung für die Schutzgüter oder eine potentielle negative Auswirkung auf Natur und Landschaft ist daher nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Untersuchungen oder ein naturschutzfachlicher Ausgleich sind ebenso nicht notwendig.

TEIL II – SPEZIFISCHER ÄNDERUNGSBEDARF ESCHBACHER TOR

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Der ursprüngliche Bebauungsplan I „Eschbacher Tor“ wurde am 28.03.1998 rechtskräftig. Die positive Entwicklung des Gebiets „Eschbacher Tor“ und verschiedenste konkrete Vorhaben, hierbei insbesondere mehrere großflächige Neubauprojekte, erforderten in der Vergangenheit bereits vier Änderungen, wobei es sich bei der 2. Änderung um eine komplette Neufassung des Bebauungsplans handelte.

Aufgrund einer konkret anstehenden Standortentwicklung eines bereits ansässigen produzierenden Gewerbes ergeben sich erneut partielle Änderungswünsche bezüglich der zulässigen Gebäudehöhen, die nicht von den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt werden.

Der Zweckverband Gewerbepark Breisgau hat die vorgetragenen Planungsüberlegungen der Firma geprüft und festgestellt, dass sie mit den Planungsvorstellungen und Entwicklungszielen des Gewerbeparks übereinstimmen. Im Sinne des Flächensparens 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.

Außerdem zeigt sich bereits heute, dass auch die gewerblichen Bauflächen im Gewerbepark immer knapper und damit wertvoller werden. Insofern stützt der Gewerbepark ausdrücklich die Bemühungen von Firmen, die im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Nachverdichtungspotenzial im Bestand aufzeigen, sofern diese mit den städtebaulichen und gestalterischen Zielen des Gewerbeparks in Einklang zu bringen sind.

Aus diesem Grund soll der bestehende Bebauungsplan auch zeichnerisch geändert werden und damit eine bauliche Nachverdichtung im Bestand z.B. durch eine höhere Baumassenzahl und in Teilbereichen auch durch größere Höhen baulicher Anlagen zu ermöglichen.

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

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Die vorliegende 5. Änderung betrifft die z.T. bebauten Grundstücke mit den Flst.Nrn. 4483 und 4483/1 zwischen der Max-Immelmann-Allee und der Eschbacher Straße. Die hier bereits ansässige Firma hat mit Hilfe eines Architekten einen Masterplan für die zukünftige Entwicklung des Firmengeländes erarbeitet, der die baulichen Potenziale unter Berücksichtigung der spezifischen Betriebsabläufe aufzeigt. Um der Firma hier Planungssicherheit zu geben, sollen entsprechend dem Masterplan auf diesen Grundstücken mehrere Neubauvorhaben ermöglicht werden.

Konkret geplant sind ein Administrationsgebäude, eine Grundfertigungshalle, ein Zentralgebäude, ein Labor, ein Zwischengebäude, Logistikkbereiche mit Warenein- und ausgang, ein Hochregallager sowie Kommissionier-Bereiche. Damit einhergehend ist der Ausbau der infrastrukturellen Erschließung des Grundstücks geplant. Die neuen

Gebäude dienen der Herstellung, Lagerung und Distribution pharmazeutischer Produkte. Mit diesen Baumaßnahmen sichert sich die ansässige Firma langfristig eigene Produktions- und Logistikkapazitäten in Deutschland für die Bewältigung der anhaltenden Wachstumssteigerungen. Damit können bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue Arbeitsplätze (ca. 500 in den nächsten 10 Jahren) geschaffen werden.



Masterplan der Firma Lifa Breisgau GmbH (Bauphasen 2021 - 2025)
(Stand: 24.04.2020; nicht genordet; ohne Maßstab)

3 PLANUNGSINHALTE

In den folgenden Kapiteln werden die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung beschrieben, die sich ausschließlich auf den Deckblattbereich beziehen.

3.1 Änderung der zulässigen Gebäudehöhe

Für die Umsetzung des beschriebenen Konzepts ist es erforderlich, dass auf Ebene des Bebauungsplans die maximalen Gebäudehöhen dem Konzept angeglichen werden. Der Zweckverband Gewerbepark Breisgau hat den vorgelegten Masterplan mit den Entwicklungszielen des Gewerbeparks abgeglichen und festgestellt, dass er mit den Planungsvorstellungen des Gewerbeparks übereinstimmt.

Damit die bisherige Aufteilung mit einer etwas geringeren Bauhöhe entlang der Straßen und deutlich höheren baulichen Anlagen in den hinteren Grundstücksbereichen nicht generell aufgegeben wird, sollen die maximalen Gebäudehöhen nicht pauschal für das gesamte Firmengelände erhöht werden, sondern nur dort, wo Sie gemäß dem Masterplan ausdrücklich benötigt werden. Die Änderungen tragen aus städtebaulicher Sicht dazu bei, dass die Max-Immelmann-Allee als Hauptverkehrsstraße des Gewer-

beparks baulich gestärkt und akzentuiert wird. Im Sinne des Flächensparens unterstützt der Gewerbepark diese für den ansässigen Betrieb existenziell notwendige höhere bauliche Ausnutzung, die zu einer Nachverdichtung im Bestand und zur Arbeitsplatzsicherung führt. Aufgrund der von Wohngebieten weit abgesetzten Lage des Gewerbeparks Breisgau ist es des Weiteren ein generelles Ziel des Gewerbeparks, Bauhöhen zuzulassen, die in den Gewerbegebieten der umliegenden Gemeinden unter Umständen zu städtebaulichen Spannungen führen könnten.

Im nördlichen Teil des Plangebiets wird partiell in einem Bereich des Industriegebiets GI, in dem eine Logistikhalle mit Hochregallager errichtet werden soll, die maximale Gebäudehöhe von 25 m auf 40 m erweitert. Damit einhergehend wird zudem die Abgrenzung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Industriegebiet um ca. 6 m partiell in Richtung Nordwesten verschoben.

Im südlichen Teil des Plangebiets wird zudem in einem Bereich des Gewerbegebiets GE 1, in dem ein Bürogebäude errichtet werden soll, die maximale Gebäudehöhe von 16 m auf 25 m erweitert. An dieser Stelle soll ein repräsentatives Verwaltungsgebäude entstehen, das durch die größere Höhe eine gewisse Torwirkung entfalten kann und somit den Eingang des Gewerbeparks aus Richtung Eschbach kommend städtebaulich akzentuiert.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan I „Eschbacher Tor“ wurde bisher pauschal festgesetzt, dass im Industriegebiet GI auf einer Fläche von 10 % der überbaubaren Fläche technisch bedingte Sonderbauten bis zu einer Höhe von maximal 35 m zulässig sind. Da mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung jedoch bereits maximale Gebäudehöhen bis zu 40 m zulässig sind, wird nun festgesetzt, dass die spezifische maximale Gebäudehöhe im Industriegebiet GI bis zu maximal 5 m für technisch bedingte Sonderbauten auf einer Fläche von 10 % der überbaubaren Fläche überschritten werden darf.

3.2 Änderung der Baumassenzahl

Die Erweiterung der maximalen Gebäudehöhen und damit die erhöhte bauliche Ausnutzbarkeit des Industrie- und Gewerbegebiets im Deckblattbereich erfordert gleichsam die Erhöhung der bisher festgesetzten Baumassenzahl von 6,5 auf 7,5. Nur so kann bauplanungsrechtlich sichergestellt werden, dass die betriebsbedingt erforderlichen Gebäudehöhen (z.B. für das Hochregallager) auch ausgenutzt werden können.

3.3 Anpassung des Straßenbegleitgrüns

Des Weiteren wird im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung die öffentliche Grünfläche zwischen der Eschbacher Straße und dem privaten Gewerbegebiet auf dem Flst.Nr. 4482 vergrößert. Der Hintergrund dieser nicht im Zusammenhang mit der Firmenerweiterung stehenden Änderung ist, dass hier die öffentliche Grünfläche nach Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht mit der festgesetzten Breite von 3 m, sondern mit einer Breite von ca. 6,50 m ausgeführt wurde. Aufgrund dieser zeichnerischen Klarstellung verschiebt sich die Baugrenze in diesem Teilbereich des Plangebiets in Richtung Norden um ca. 3,50 m. Diese Verkleinerung des Baufensters steht nicht im Konflikt mit den konkreten Vorhabenplanungen der ansässigen Firma und sichert den im Plangebiet bzw. gesamten Gewerbepark einheitlich vorgeschriebenen Abstand zwischen der Grundstücksgrenze und der Baugrenze von 5 m.

4 DECKBLATTBEREICH

Um die zeichnerischen Änderungen im Deckblattbereich besser nachvollziehen zu können, werden nachfolgend die entsprechenden Ausschnitte aus dem bisherigen Bebauungsplan I „Eschbacher Tor“ in der für den Deckblattbereich aktuell geltenden zeichnerischen Fassung der 2. Änderung und Neufassung sowie das Deckblatt der vorliegenden 5. Änderung abgebildet.

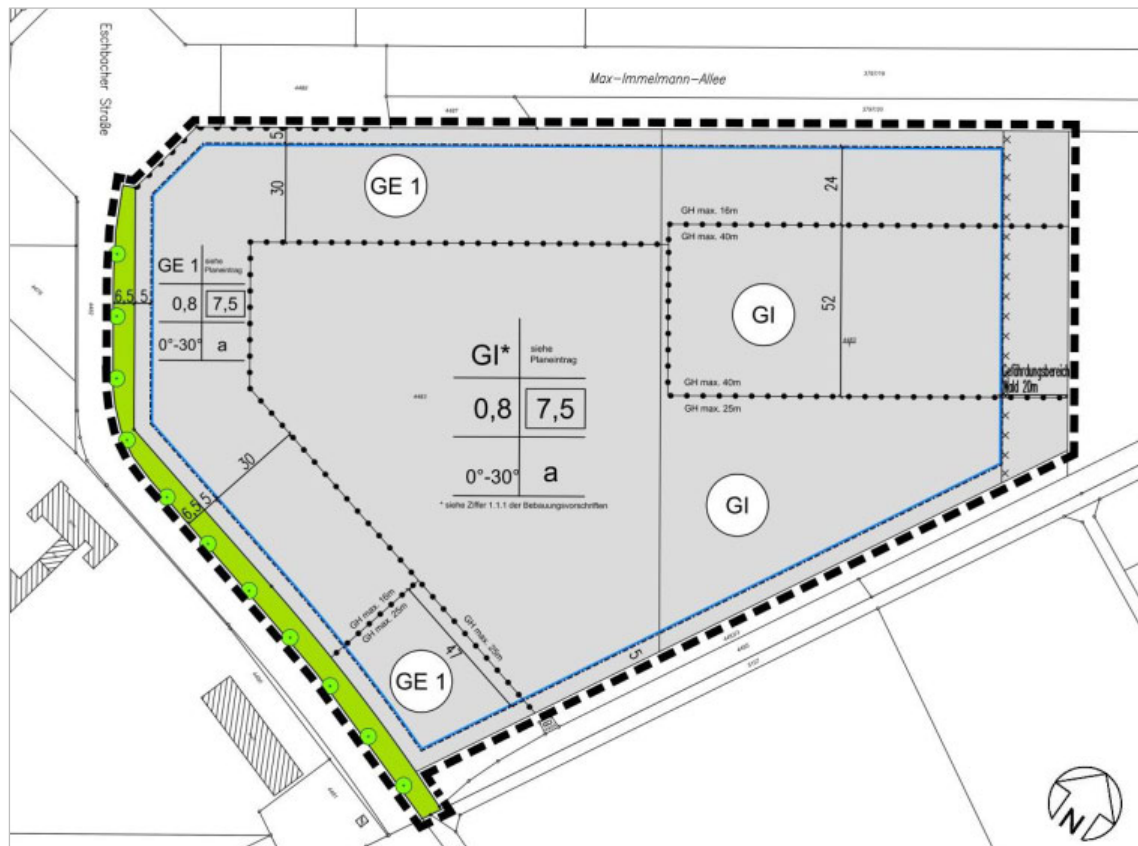
Die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ umfassen jeweils einen punktuellen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans, der den Planbereich der nun vorliegenden 5. Änderung nicht tangiert.



Übersicht Planzeichnung Bebauungsplan I „Eschbacher Tor“ in der Fassung der 2. Änderung und Neufassung mit Darstellung des Änderungsbereichs (rote Strichellinie)
(Stand: Rechtskraft seit 23.09.2015; nicht genordet; ohne Maßstab)



Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan I „Eschbacher Tor“ in der Fassung der 2. Änderung und Neufassung mit Darstellung des Änderungsbereichs (rote Strichellinie)
(Stand: Rechtskraft seit 23.09.2015; nicht genordet; ohne Maßstab)



Deckblatt der vorliegenden 5. Änderung Bebauungsplan I „Eschbacher Tor“
(Stand: Offenlagebeschluss 15.07.2020; nicht genordet; ohne Maßstab)

5 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS

Die Bebauungsplanänderungen betreffen auf Ebene des Flächennutzungsplans lediglich eine minimale Verschiebung der Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und Industriegebiet im nördlichen Bereich um ca. 6 m. Aufgrund einer nicht parzellenscharf zu interpretierenden Genauigkeit auf Ebene des Flächennutzungsplans, kann die vorliegende Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (i.d.F. der 2. Änderung mit Feststellungsbeschluss vom 05.11.2018) entwickelt werden.



Ausschnitt Integrierter Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2. Änderung mit Darstellung des Änderungsbereichs (rote Strichellinie) (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 ergeben sich keine neuen überbaubaren Flächen. Die Fläche des Gewerbegebiets und dessen Grundflächenzahl (GRZ von 0,8) bleiben bestehen.

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

Durch die geplante Erhöhung der Gebäudehöhen von 25 m auf 40 m bzw. von 16 m auf 25 m ergeben sich visuelle Veränderungen für das Gebiet und sein Umfeld. Das Gebiet ist jedoch von Süden zur freien Landschaft hin durch die bestehenden Gehölzflächen gut eingegrünt. Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaftsbild durch die geplante Erhöhung der Gebäudehöhen, sind darüber hinaus 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.

Um dem Artenschutz Rechnung zu tragen, wurde vom Landschaftsplanungsbüro Wermuth aus Eschbach, eine artenschutzrechtliche Prüfung für Reptilien und eine ar-

tenschutzfachliche Potenzialabschätzung in Hinblick auf die Artengruppe Vögel erarbeitet, die den Bebauungsplanänderungsunterlagen beiliegen.

7 FLÄCHENBILANZ

Gewerbegebiet	ca.	4,12 ha
Baufenster	ca.	3,58 ha
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,14 ha
Geltungsbereich Deckblatt	ca.	4,26 ha

TEIL III – VERFAHREN

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 in die Höhe 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 wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht geändert. Ebenso stehen derzeit keine weiteren Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung.

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. 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.

2 VERFAHRENSSCHRITTE

15.07.2020

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau fasst den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 die 5. Änderung des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

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

BEGRÜNDUNG

Seite 18 von 18

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Deckblatts, der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften 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