

Gremium:	Verbandsversammlung
Sitzung:	öffentlich
Sitzungstag:	15.07.2020
Aktenzeichen:	621.41
Bearbeiter:	Herr Blattmann



Beratungsvorlage zu TOP 5c

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES I „ESCHBACHER TOR“ IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

a) Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes

Das Pharmaunternehmen Losan beabsichtigt, auf ihren Grundstücken Flst. Nrn. 4483 und 4483/1 weitere Gebäude zu errichten. Hierzu gibt es einen „Masterplan“ für die nächsten Jahre. Begonnen werden soll bereits im Jahre 2020 mit einem Verwaltungsgebäude sowie einem Produktionsgebäude. Das Unternehmen bittet um die Änderung des Bebauungsplanes. Künftig sollen im Industriegebiet punktuell Gebäude bis max. 40 m und im Gewerbegebiet bis max. 25 m Höhe zugelassen werden. Außerdem soll die Baumassenzahl von 6.5 auf 7,5 angehoben werden. Damit wird auch einem sparsamen Umgang mit Flächen Rechnung getragen indem künftig mehr in die Höhe in Gewerbegebieten gebaut werden soll.

Des Weiteren sollen die unter TOP 5b vorgeschlagene Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen und örtlichen Bauvorschriften zur Vereinheitlichung von Bebauungsvorschriften im Gewerbepark Breisgau auch in den Bebauungsplan I, „Eschbacher Tor“ übernommen werden.

Beschlussvorschlag

Die Verbandsversammlung beschließt, den Bebauungsplan I „Eschbacher Tor“ zu ändern.

b) Billigung des Änderungsentwurfs und Durchführung der Offenlage

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes I „Eschbacher Tor“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit einem Deckblatt und der Änderung der Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften erfolgen. Die Änderungsunterlagen wurden von den Planungsbüro FSP-Stadtplanung und FLA –Wermuth bereits vorbereitet. Diese werden in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange vor Durchführung der Offenlage noch ergänzt.

Beschlussvorschlag

Die Verbandsversammlung stimmt der vorgeschlagenen Änderung des Bebauungsplanes I „Eschbacher Tor“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu und beauftragt die Verbandsverwaltung, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

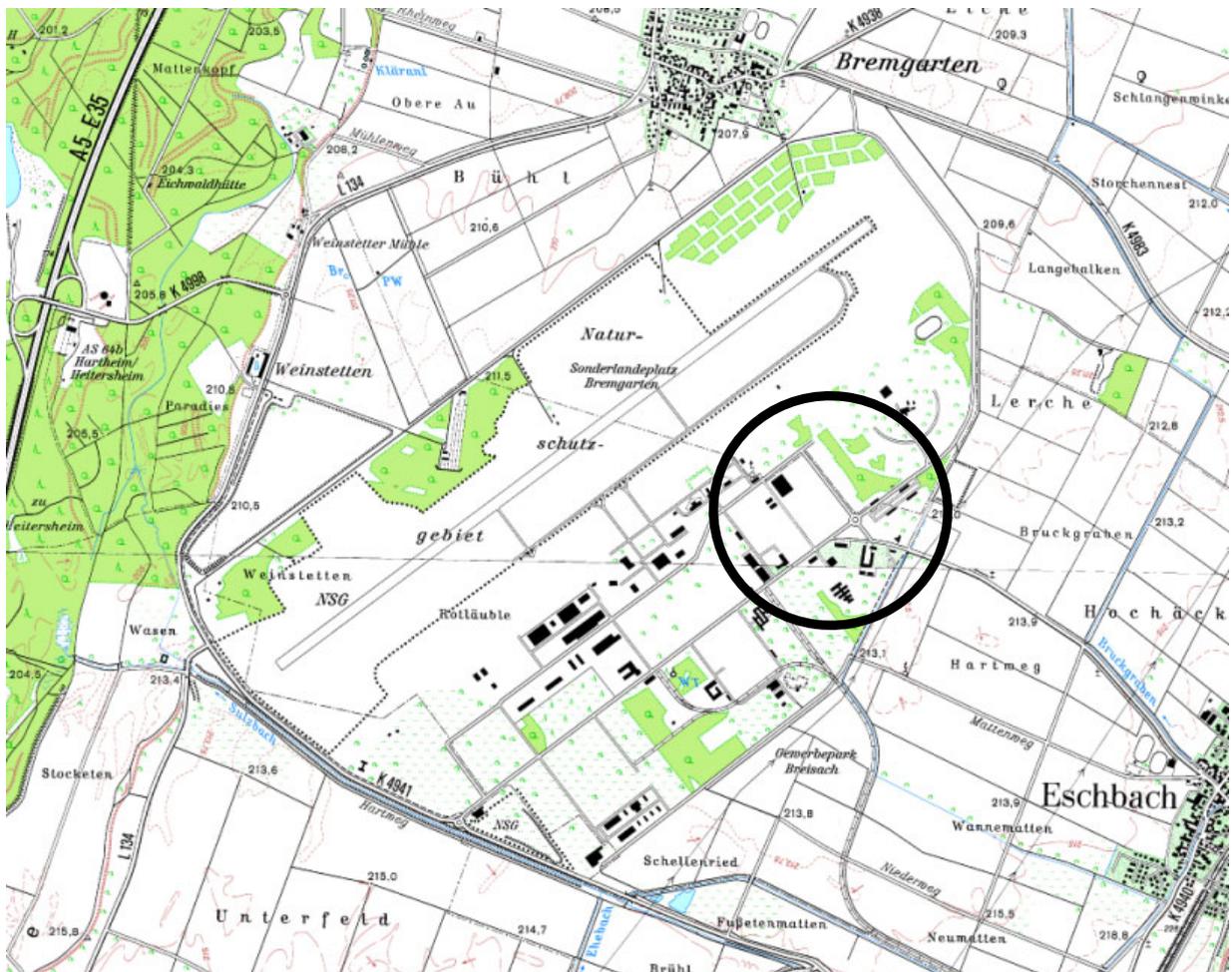
GEWERBEPARK BREISGAU

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS I MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „ESCHBACHER TOR“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

FASSUNG: Offenlage
gem. § 3(2) und 4(2) BauGB

STAND: 15.07.2020



Inhalt:

- 1) Satzungen
- 2) Deckblatt
- 3) Bebauungsvorschriften
- 4) Begründung

fsp.stadtplanung

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

S A T Z U N G E N

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über

- a) die 5. Änderung des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“**

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am ____.

- a) die 5. Änderung des Bebauungsplans I "Eschbacher Tor" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplans I "Eschbacher Tor"

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 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 5. Änderung ist

- a) der Bebauungsplan I "Eschbacher Tor" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan I "Eschbacher Tor"

in der Fassung der 4. Änderung vom 13.11.2019 (Datum der Rechtskraft).

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden

- a) der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt geändert,
- b) sowie für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I mit örtlichen Bauvorschriften "Eschbacher Tor" die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans I "Eschbacher Tor" und
- c) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I mit örtlichen Bauvorschriften "Eschbacher Tor" die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan I "Eschbacher Tor" geändert.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ bestehen aus
 - a) dem zeichnerischen Teil (Deckblatt), M 1:1000 vom __.__.____.
 - b) und dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) vom __.__.____.
2. Die örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ bestehen aus dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) vom __.__.____.
3. Beigefügt sind:
 - a) die gemeinsame Begründung vom __.__.____.
 - b) und der Umweltbeitrag vom __.__.____.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Diese 5. Änderung des Bebauungsplans I mit örtlichen Bauvorschriften "Eschbacher Tor" tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Deckblatts sowie der Inhalt 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



Gewerbepark Breisgau
 5. Änderung Bebauungsplan I "Eschbacher Tor"
 Ausgefertigt:
 Rechtskräftig:
 Zweckverband Gewerbepark Breisgau

GE 1
 siehe Planeintrag
 0,8 7,5
 0°-30° a
 * siehe Ziffer 1.1.1 der Bebauungsvorschriften

GI*
 siehe Planeintrag
 0,8 7,5
 0°-30° a
 * siehe Ziffer 1.1.1 der Bebauungsvorschriften

GE 1
 siehe Planeintrag
 0,8 7,5
 0°-30° a
 * siehe Ziffer 1.1.1 der Bebauungsvorschriften

Gewerbepark Breisgau
 5. Änderung des Bebauungsplans I
 "Eschbacher Tor"
 Deckblatt

0 10 20 m 50 m
 Plandatum: 15.07.2019
 Bearbeiter: Sam/Rei
 Projekt-Nr: S-20-069
 M. 1 / 1000
 Im A2-Format

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die Abstandsliste im Anhang ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ zu übernehmen. Die planungsrechtliche Festsetzung im textlichen Teil wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ wie folgt geändert.

- 1.1.1.1 Im Industriegebiet GI sind die Betriebe der Abstandsklasse I (Ifd. Nr. 1 bis 4) der beigefügten Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad nicht zulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ wie folgt ergänzt.

- 1.1.1.6 Im Industriegebiet GI sind selbstständige Lagerplätze und -häuser unzulässig.

- 1.1.1.7 Im Industriegebiet GI sind selbstständige Garagen unzulässig.

- 1.1.2.6 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind selbstständige Lagerplätze und -häuser unzulässig.

- 1.1.2.7 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind selbstständige Garagen unzulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 10

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ wie folgt geändert.

- 1.2.3 Im Industriegebiet GI dürfen auf einer Fläche von 10 % der überbaubaren Fläche technisch bedingte Sonderbauten wie Aufzugstürme, Silos, Kamine, Lüftungsgeräte, Kühlgeräte usw. die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) bis zu max. 5 m überschreiten.

Hinweis:

Auf die luftverkehrsrechtlichen Bestimmungen (Nr. 3.1) wird verwiesen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ wie folgt ergänzt.

- 1.2.4 Im Industriegebiet GI, in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Aufschüttung nur bis zu einer Höhe von 0,5 m gemessen ab der Straßenoberkante zulässig.

Die Pflanzenliste im Anhang ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ zu übernehmen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ wie folgt geändert.

1.7 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.7.1 Als Straßenbegleitgrün entlang der öffentlichen Straßen sind folgende Pflanzungen vorzunehmen:

- Pflanzung von klein – großkronige Bäume (lt. Pflanzenliste im Anhang) entlang der öffentlichen Straßen
- Mindestgrößen der Baumscheiben 8 m²
- Die Baumscheiben sind zu begrünen.

- 1.7.2 Grünflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit standortgerechten Gehölzen (lt. Pflanzenliste im Anhang) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei gelten folgende Vorgaben:

- Auf den privaten Baugrundstücken sind je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mit je einem großkronigen, standortheimischen, hochstämmigen Laubbaum (1. Ordnung) oder zwei kleinkronigen Bäumen (2. Ordnung) und zusätzlich drei standortgerechten Großsträuchern und fünfzehn Kleinsträuchern (lt. Pflanzenliste im Anhang) zu pflanzen.
- Die auf dem privaten Baugrundstück vorhandenen, erhaltenen Bäume können angerechnet werden.
- Auf der privaten Grünfläche westlich der Freiburger Straße sind lokal die Anlage spezifischer Biotope für Mauer- und Zauneidechsen als vorgezogene CEF-Maßnahmen durch die Anlage von offenen Bodenflächen, Stein- und Wurzelstrunkhaufen durchzuführen.

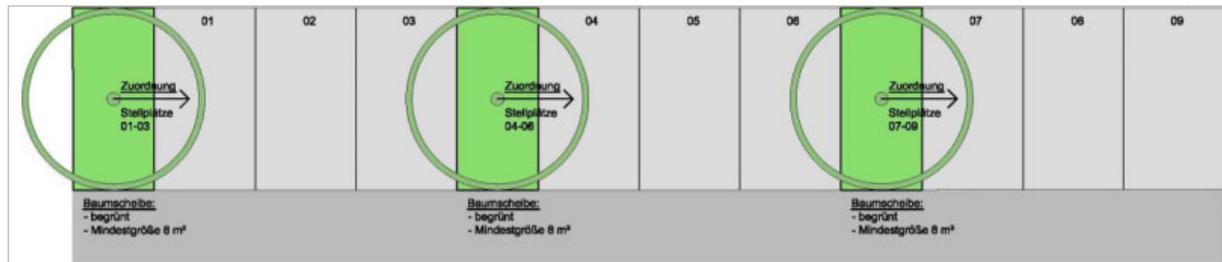
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 10

- 1.7.3 Auf den privaten Baugrundstücken ist je drei Pkw-Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Baum (lt. Pflanzenliste im Anhang) mit freizuhaltenden Mindestbaumscheiben von 8 m² je Baum zu pflanzen. Alternativ können je drei Pkw-Stellplätze zwei kleinkronige, standortgerechte Bäume (lt. Pflanzenliste im Anhang) mit freizuhaltenden Mindestbaumscheiben von 8 m² je Baum gepflanzt werden.

Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Die Baumstandorte sind zwischen den Pkw-Stellplätzen wie auf folgender Abbildung dargestellt anzuordnen.



Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil unter Ziffer 1.7.4 werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ gestrichen. Anstelle dessen tritt nun die inhaltlich nicht geänderte folgende Festsetzung:

- 1.7.4 Auf den mit einem flächenhaften Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen innerhalb der Gewerbezone sind netzartig verbundene Versickerungsgräben mit begleitenden aufgelockerten Gehölzgruppen (Id. Pflanzenliste im Anhang) anzulegen.

Hinweis zu allen Pflanzgeboten:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband gemäß § 178 BauGB (Pflanzgebot) den Eigentümer eines Grundstücks durch Bescheid verpflichten kann, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ wie folgt ergänzt.

1.8 Errichtung von Photovoltaik-Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Industriegebiet GI, in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden auf mindestens 30 % der gesamten Dachfläche Photovoltaik-Anlagen zu errichten.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ wie folgt ergänzt.

1.9 Mindestmaße für private Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der privaten Baugrundstücke beträgt 1.000 m². Ausgenommen sind Grundstücke, die der Versorgung dienen sowie bestehende Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung eine Fläche von weniger als 1.000 m² aufweisen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die örtlichen Bauvorschriften im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ wie folgt ergänzt.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf 2,00 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 10

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Deckblatts sowie der Inhalt 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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 10

Anhang 1: Pflanzenliste

Mindestgrößen zur Festsetzung:

- Bäume: 3xv., Hochstämme StU 12-14
- Solitär: 3xv., 200-250 cm
- Sträucher: 2xv., 60-100 cm

Hinweis: Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Pflanzenliste für Pflanzen mit ökologischen Ausgleichsfunktionen **Heimische, standortgerechte Bäume, Solitär und Sträucher**

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Alnus glutinosa	Feld-Ahorn
Acer campestre	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangule alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pupurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

**Großkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- und Straßen Bepflanzung
(Geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)**

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Ginkgo biloba	Gingkobaum
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Quercus ceris	Zer-Eiche
Robinia pseudo.	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde

**Kleinkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- u. Straßenbepflanzung:
(Geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus trilobata	Dreil. Apfelbaum
Koereuteria paniculata	Blasen-Esche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata	Zierkirsche
Pyrus communis	Stadt-Birne
Ulmus hollandica	Stadt-Ulme

Pflanzenliste für Pflanzen auf privaten Grünflächen

Unverbindliche Beispiele

Solitärgehölze u. Ziergeholze:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia davidii	Sommerflieder
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Deutzia spec.	Deutzien
Cornus - Arten	Hartriegel
Forsythia "Spectabilis"	Forsythie
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis	Niedere Wacholder
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 10

Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball

Niedrige Gehölze und Bodendecker:

Cotoneaster acutifolia	Spitzblättrige Mispel
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Hypericum patulum	Johanniskraut
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch
Rosa "Fiona"	Beetrose
Rosa "Pink Meidiland"	Beetrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa "Schneewittchen"	Beetrose
Rosa "Swany"	Beetrose
Symphoricarpos "Hancock"	Schneebeere
Spiraea albifoliajaponica	Spierstrauch
Vinca minor/major	Immergrün

Stauden:

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Astilben spec.	Prachtspiere
Aruncus dioicus	Geisbart
Avena sempervirens	Blaustrahlhafer
Centranthus ruber	Spornblume
Geranium sanguineum	Storchschnabel
Geranium grandiflor.	Storchschnabel
Geranium magnificum	Storchschnabel
Hemerocallis minor	Taglilie
Hemerocallis thunbergii	Taglilie
Iris bar. "Flammenschwert"	Schwertlilie
Iris x barbata "Cup Race"	Bartiris
Iris graminea	Grasschwertlilie
Ligularia spec.	Kreuzkraut
Luzula spec.	Simsen
Lysimachia punctata	Felberich
Molinia caerulea	Pfeifengras
Pennisetum spec.	Feldborstengras
Potentilla fruticosa	Fingerkraut
Salvia nemorosa	Salbei
Sedum telephium	Große Fetthenne
Symphytum grandiflorum	Beinwell
Verbascum densiflorum	Königskerze

Anhang 2: Abstandsliste

Anlage 1 zum RdErl v. 6.6.2007

Abstandsliste 2007

Abstandsliste 2007
(4. BImSchV: 15.07.2006)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹⁾
I	1.500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt (#)
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation z. B. Kokereien und Gaswerke
		3	3.2 (1) a)	Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung von Roheisen und zur unmittelbaren Weiterverarbeitung zu Rohstahl in Stahlwerken, einschl. Stranggießanlagen
		4	4.4 (1)	Mineralölraffinerien (#)

¹⁾ Die Anlagenbezeichnungen stimmen nicht immer mit denen der 4. BImSchV überein, denn sie enthält in manchen Fällen Oberbegriffe und/oder zusammenfassende Anlagenbezeichnungen, die hinsichtlich des Genehmigungserfordernisses zusammengehören, in ihrer Auswirkung i. S. des Abstandserlasses aber als selbstständige Anlagenarten zu sehen sind oder immissionsschutz- und planungsrechtlich ohne Bedeutung sind. Insofern konnte die Systematik der 4. BImSchV und auch die Einteilung nach Leistungskriterien nicht immer eingehalten werden. Abstands bestimmend ist aber - unabhängig von dem Genehmigungserfordernis - die Betriebsart, wie sie in der Abstandsliste beschrieben ist.

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

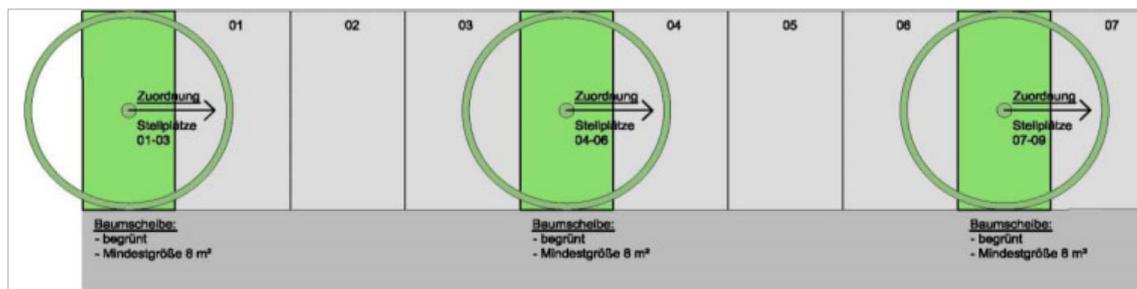
Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden auch die Pflanzgebote entsprechend der Ausführungen im Umweltbeitrag vereinheitlicht. Davon betroffen sind Pflanzgebote in Bezug auf das Straßenbegleitgrün, auf den privaten Baugrundstücken, für die Pkw-Stellplätze und die Dachbegrünung.

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 Gewerbegrundstücke 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.

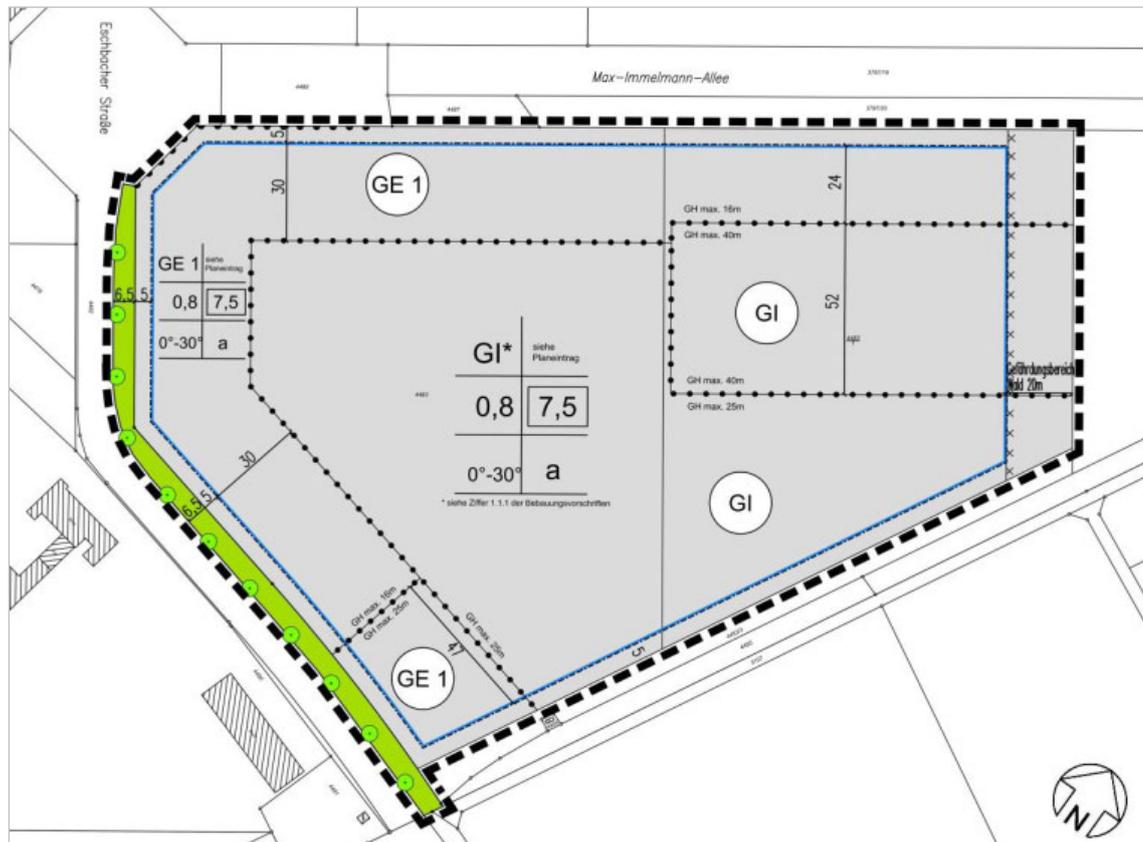
Die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ umfassen jeweils einen punktuellen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans, der den Planbereich der nun vorliegenden 5. Änderung nicht tangiert.



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

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

5. Änderung des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ Zweckverband Gewerbepark Breisgau

Offenlage

Stand 15.07.2020

Auftraggeber: Gewerbepark Breisgau
Hartheimer Straße 12
79427 Eschbach

Verfasser: Freiraum- und LandschaftsArchitektur
Dipl.- Ing (FH) Ralf Wermuth
Hartheimer Straße 20
79427 Eschbach

Bearbeitet: Sommerhalter 07.07.2020

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	3
2	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE	4
2.1	Arten, Biotope und biologische Vielfalt	4
2.2	Geologie und Boden	6
2.3	Fläche	7
2.4	Klima und Luft	8
2.5	Wasser	9
2.5.1	Grundwasser	9
2.5.2	Oberflächenwasser	10
2.6	Landschaftsbild und Erholung.....	10
2.7	Mensch/Wohnen.....	11
2.8	Kultur- und Sachgüter.....	11
2.9	Umweltgerechte Ver- und Entsorgung.....	11
3	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN UMWELTBELANGEN	12
4	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	12
5	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	13
6	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	13

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Prüfung Reptilien und Potenzialabschätzung Vögel (FLA Wermuth, Juli 2020)

1 Einleitung

Der vorliegende Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ im Gewerbepark Breisgau in Eschbach und wird diesem angehängt.

Hinsichtlich der Erfordernisse, der Ziele und dem Zwecke der Planung sowie der Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Anlass zur Planänderung ist zum einen die Vereinheitlichung der Bebauungsvorschriften für insgesamt 10 Bebauungspläne innerhalb des gesamten Verbandsgebiets mit Ausnahme des Bebauungsplans V „Agrarpark (siehe Teil I der Begründung). Dies beinhaltet u.a. die festgesetzten Pflanzgebote im Verbandgebiet (siehe Kap. 2.1).

Das konkrete Vorhaben zur 5. Bebauungsplanänderung (siehe Teil II der Begründung) beinhaltet weiterhin eine Änderung der zulässigen Gebäudehöhen im Bereich des auf dem Deckblatt festgesetzten Geltungsbereichs (Flst. Nrn. 4483, 4483/1 4482 tw.).

- Im nördlichen Teil in einem Bereich des Industriegebiets GI soll die maximale Gebäudehöhe von 25 m auf 40 m erweitert werden.
- Im Süden soll im Bereich des Gewerbegebiets GE 1 die maximale Gebäudehöhe von 16 m auf 25 m erweitert werden.
- Weiterhin wird die öffentliche Grünfläche zwischen der Eschbacher Straße und dem Gewerbegebiet auf dem Flst. Nr. 4482 vergrößert.



Abb.1: Deckblatt der vorliegenden 5. Änderung Bebauungsplan I „Eschbacher Tor“

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange

2.1 Arten, Biotope und biologische Vielfalt

Vorbemerkung

Die Auswertung der vorhandenen Datengrundlagen für den geplanten Bebauungsplan richtet sich nach den Erfordernissen der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Hierbei stehen der Schutz der Arten, ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt, der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen und die Einflüsse auf das Landschaftsbild im Vordergrund. Die artenschutzfachliche Abarbeitung erfolgte gesondert über eine artenschutzrechtliche Prüfung für Reptilien und eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung für Vögel (siehe Anlage 1).

Schutzgebiete

Flächen mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, oder NSG) sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden. Etwa 500 m westlich liegen jedoch das Landschaftsschutzgebiet „Flugplatz Bremgarten“ (Nr.: 3.15.030), das Vogelschutzgebiet „Bremgarten“ (Nr.: 8011441) und das FFH-Gebiet „Markgräfler Rheinebene von Neuenburg bis Breisach“ (Nr.: 8111341). In ca. 700 m Entfernung in westlicher Richtung befindet sich das Naturschutzgebiet „Flugplatz Bremgarten“ (Nr.: 3.250).

Für das westlich nahegelegene FFH- und das Vogelschutzgebiet sind aufgrund der räumlichen Distanz keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Bestand

Grundlage vorliegender Bestandsbetrachtung ist die 2. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans „Eschbacher Tor“ vom 26.06.2015. Danach ist das Planungsgebiet zwischen Max-Immelmann-Allee im Westen und der Eschbacher Straße im Süden durch einen Industriestandort und eine Gewerbefläche gekennzeichnet. Nach Norden grenzt ein kleines Wäldchen mit vorgelagertem Staudensaum und Reptilienbiotopen an den Änderungsbereich. Entlang der östlichen Gebietsgrenze finden sich artenreiche Gehölz- und Heckenstrukturen mit Ruderalflächen (E 3), die in einen Wirtschaftsweg und weiterhin in eine gehölzbestandene Grünfläche (G 19) und eine Aufforstungsfläche (A 10) übergeht.

Die aktuelle Nutzung ist gekennzeichnet durch bestehende Bebauung im Süden an der Eschbacher Straße sowie durch großflächige, vielfach magere Grünlandstrukturen, die mit einzelnen Bäumen bestanden sind.

Konflikt

Die Anhebung der Geschosshöhen hat keine Auswirkungen auf die Grundflächenzahl. Die festgesetzte GRZ von 0,8 bleibt unverändert. Eingriffe in festgesetzte private und öffentliche Grünflächen sind nicht vorgesehen. Die angrenzenden ökologischen Ausgleichsflächen sind von den vorliegenden konkreten Planungsabsichten als auch durch die Änderung der Bebauungsvorschriften nicht betroffen.

Die Vereinheitlichung der Bebauungsvorschriften beinhaltet im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Die Art der Begrünung für *straßenbegleitende Grünflächen* (Pkt. 1.7.1 der Bebauungsvorschriften) wird aufgrund örtlicher Gegebenheiten einheitlich geregelt und vereinfacht. Aufgrund der geringen Flächengröße wird auf eine differenzierte Festsetzung der Grünflächen im Bereich der Baumscheiben verzichtet.
- Für die erforderliche Bepflanzung Grünflächen auf *privaten Grundstücksflächen* (Pkt. 1.7.2 der Bebauungsvorschriften) wird zum besseren Verständnis eine einheitliche Formulierung gewählt. Der Umfang der Bepflanzung bleibt unverändert. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist im Verbandgebiet nicht erwünscht und wird aus den Festsetzungen gestrichen. Auf die rein gestalterischen Vorgaben im Bereich der privaten Grünflächen wird verzichtet, da sich diese in der Praxis nicht bewährt haben und die einzelnen Grundstückseigentümer zukünftig ihre Grünflächen, angepasst an die entsprechenden Gegebenheiten, individuell gestalten können.
- Für die Bepflanzung privater PKW-Stellplätze (Pkt. 1.7.3 der Bebauungsvorschriften) erfolgt zukünftig eine klare Zuordnung der festgesetzten Baumpflanzungen, um eine Gliederung und Beschattung der Parkfläche zu gewährleisten. Der Umfang der Bepflanzung bleibt unverändert bestehen.
- Die Festsetzung zu Begrünung von Flachdächern mit Dachbegrünungsbonusregelung (ehemals Pkt. 1.7.4 der Bebauungsvorschriften) entfällt. Damit soll gewährleistet werden, dass der Grünflächenanteil von 20 % nicht unterschritten und somit eine Durchgrünung des Gewerbeparks weiterhin gewährleistet wird.

Weiterhin wird im Zuge der Bebauungsplanänderung auch die Pflanzliste überarbeitet und vereinheitlicht.

Durch die vorgesehenen Änderungen der Bebauungsvorschriften sind keine negativen Auswirkungen auf den Umweltbelang Arten und Biotope zu erwarten. Der festgesetzte Grünflächenanteil und der Umfang der Bepflanzung bleiben unverändert bestehen.

Positiv ist die Verbreiterung der öffentlichen Grünfläche entlang der Eschbacher Straße zu bewerten.

Fauna:

Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung für Reptilien und eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung für Vögel durchgeführt (siehe Anlage 1).

Reptilien: Im Plangebiet wurden sowohl Individuen der Zauneidechse sowie der Mauereidechse nachgewiesen. Es werden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Das Maßnahmenkonzept wird im weiteren Verfahrensverlauf ausgearbeitet und soll im Artenschutzgutachten detailliert dargestellt werden.

Vögel: Auf Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Boschert 2013) wurde eine Potenzialabschätzung für die Artengruppe Vögel durchgeführt. Es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig, die in der Potenzialabschätzung dargestellt sind (siehe Anlage 1).

2.2 Geologie und Boden

Geologie: In der Niederterrasse kamen in der Würmeiszeit quartäre Rheinkiese und sande alpiner Herkunft in großer Mächtigkeit zur Ablagerung. Örtlich wurde entlang der Schwarzwaldtäler auch Schwarzwaldschotter abgelagert.

Boden:

Als Bodentyp herrschen im Bereich der Niederterrasse mittel und mäßig tief entwickelte Rötliche Parabraunerde und untergeordnet Parabraunerde-Braunerde aus Niederterrassen-schotter vor. Als Bodenarten finden sich lehmiger Sand und sandiger Lehm, schwach bis mittel kiesig mit geringer Wasserdurchlässigkeit.

In Bezug auf die Funktion **Filter- und Puffer gegenüber Schadstoffen** werden die Böden der Bewertungsstufe 2,5 (mittel bis hoch) und hinsichtlich der Funktionserfüllung als **Standort**

für **Kulturpflanzen** der Bewertungsstufe 2 (mittel) zugeordnet. In Bezug auf die Funktion **Ausgleichskörper im Wasserkreislauf** werden sie der Bewertungsstufe 4 (sehr hoch) zugeordnet. Die Gesamtwertung liegt bei 2,83 (hoch).

Als **Standort für naturnahe Vegetation** wird für beide Bodenarten die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch nicht erreicht.

In der digitalen Bodenkarte von Baden-Württemberg (Maßstab 1:50.000) ist das Planungsgebiet als Siedlungsboden dargestellt.

Bei Siedlungsböden ist es zulässig, die Böden in Bezug auf deren Funktionserfüllung (Bodenfruchtbarkeit; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf; Filter und Puffer für Schadstoffe; Standort für naturnahe Vegetation) pauschal der Bewertungsklasse 1 (= gering) zuzuordnen.

Vorbelastung

Bestehende Vorbelastung durch bereits vorhandene Bebauung und festgesetzte GRZ von 0,8 für das Industrie- und Gewerbegebiet lt. rechtskräftigem Bebauungsplan.

Konflikt

Die Anhebung der Geschosshöhen hat keine Auswirkungen auf die Grundflächenzahl. Die festgesetzte GRZ von 0,8 bleibt unverändert. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann die geplante Erhöhung der Geschossigkeit positiv auf den Umweltbelang Boden bewertet werden.

Durch die geplante Vereinheitlichung der Bauvorschriften sind keine Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden zu erwarten.

2.3 Fläche

Bestand

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan zur 2. Änderung und Neufassung „Eschbacher Tor“ als Gewerbegebiet und als Industriegebiet festgesetzt.

Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung sind keine Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche zu erwarten. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die ge-

plante Erhöhung der Geschossigkeit positiv auf den Umweltbelang Fläche zu sehen, da eine potenzielle Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen vermieden werden kann.

2.4 Klima und Luft

Bestand

Der Untersuchungsraum zählt zu den sonnigsten Gebieten Deutschlands (Bremgarten 1720 Std./Jahr). Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9,8° C. Im Sommer tritt bei austauscharmen Wetterlagen in Kombination mit hohen Temperaturen und hoher relativer Luftfeuchtigkeit eine Wärmebelastung im Plangebiet auf. Das Untersuchungsgebiet gehört zu den am stärksten wärmebelasteten Regionen Deutschlands. In den kalten Jahreszeiten sind bei Hochdruckwetterlagen häufig Temperaturinversionen zu beobachten.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 600-700 mm. Die Hauptwindströme kommen aus süd- bis südwestlicher Richtung. Bei wolkenarmen und schwachwindigen Wetterlagen treten tagsüber und in den frühen Nachtstunden häufig Winde aus nord- bis nordöstlicher Richtung auf.

Bewertung

Nach der „Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein“ REKLISO – ist die Vermeidung von flächenhafter Bebauung von geringer Priorität.

Vorbelastung

Festgesetzte GRZ von 0,8 im Industriegebiet und auf der Gewerbefläche.

Konflikt

Die festgesetzte GRZ von 0,8 bleibt unverändert, wodurch keine Konflikte durch steigende Wärmebelastung infolge zusätzlicher Flächenversiegelung zu erwarten sind.

Durch die Erhöhung der Geschossigkeit und Vereinheitlichung der Bebauungsvorschriften sind keine Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima zu erwarten.

2.5 Wasser

2.5.1 Grundwasser

Vorbemerkung

Für den Umweltbelang Grundwasser ist vor allem die Nutzung der bestehenden Grundwasservorkommen zur Trinkwasserversorgung entscheidend. Diesbezüglich sind somit insbesondere die weitgehende Erhaltung der Grundwasserneubildung sowie die Sicherung der Grundwasserqualität ausschlaggebend.

Bestand

Der Gewerbepark liegt im Bereich des größten Grundwasser-Reservoirs des Landes BW. Die Flächen nördlich und südlich des Gewerbeparks sind als Grundwasserschonbereich ausgewiesen. Aufgrund des hohen Salzgehaltes aus dem Kalibergbau und der ehemals militärischen Nutzung des Gewerbeparks wurde der Bereich zwischen Buggingen und Tunsel ausgespart. Dennoch ist das Grundwasserdargebot im Bereich des Gewerbeparks ebenso wertvoll und groß, wie das in den angrenzenden ausgewiesenen Schonbereichen.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Aufgrund des mittleren Filter- und Puffervermögens der Bodendeckschicht ergeben sich mittlere Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen. Die Grundwassermächtigkeit liegt bei 20 – 60 m. Der Grundwasserflurabstand liegt im Bereich der Niederterrasse durchschnittlich bei 12 - 14 m. Die flächenhafte Grundwasserneubildung aus Niederschlag ist im Gebiet als mittel einzustufen.

Bewertung

Nach dem Landschaftsrahmenplan kommt dem Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung als Bereich mit sehr hohen Grundwasservorkommen zu.

Die Verringerung der Grundwasserneubildung hängt im Wesentlichen vom Grad der Versiegelung ab.

Konflikt

Auswirkungen baulicher Art sind dort zu erwarten, wo infolge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschichten

verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers. Das Risiko beschränkt sich vornehmlich auf den Zeitraum der Bautätigkeiten. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren.

Da die Planfläche bereits als Industriestandort und als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und sich durch die vorliegende Planung die GRZ von 0,8 nicht verändert, sind keine negativen Auswirkungen auf den Umweltbelang Grundwasser zu erwarten.

Durch die Erhöhung der Geschossigkeit und Vereinheitlichung der Bebauungsvorschriften sind keine Auswirkungen auf den Umweltbelang Grundwasser zu erwarten.

2.5.2 Oberflächenwasser

Bestand

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

2.6 Landschaftsbild und Erholung

Bestand

Innerhalb des Gewerbeparks liegt der Änderungsbereich gut einsehbar an der Max-Immelmann-Allee und der Eschbacher Straße und ist im Westen und Süden von bestehenden Gewerbeflächen umgeben. Von Osten und Norden her ist die Fläche durch die bestehenden Gehölzstrukturen gut in die Landschaft eingebunden. Die Fläche selbst ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 2. Änderung und Neufassung „Eschbacher Tor“ als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im Planungsgebiet selbst sind weder Einrichtungen zur Erholungsnutzung vorhanden, noch ist das Gebiet zur Erholungsnutzung (Radfahren, Fußgänger usw.) zugänglich.

Vorbelastung

Beeinträchtigung durch Lärmemissionen entlang der Max-Immelmann-Allee und Eschbacher Straße.

Konflikt

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

Durch die geplante Erhöhung der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhen von 25 m auf 40 m bzw. von 16 m auf 25 m ergeben sich jedoch 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 Gebäude 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.

Durch die Vereinheitlichung der Bebauungsvorschriften sind keine Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaftsbild zu erwarten.

2.7 Mensch/Wohnen

Bestand

Die Ortschaft Bremgarten im Westen und Eschbach im Osten liegen jeweils ca. 1,5 km bzw. 1,2 km vom geplanten Änderungsbereich entfernt. Tunsel liegt ca. 2 km in nordöstlicher Richtung. Im Gewerbepark selbst sind keine Wohnnutzungen im Sinne von ausgewiesenen Wohn- bzw. Mischgebieten vorhanden bzw. geplant.

Vorbelastung

Beeinträchtigung durch Lärmemissionen entlang der Max-Immelmann-Allee und Eschbacher Straße.

Konflikt

Durch die geplante Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Konflikte auf den Umweltbelang Mensch.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Vorkommen von Kultur- und Sachgütern sind im Gebiet nicht bekannt.

2.9 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

Nach eingehender Prüfung kann das bisher geplante Leitungsnetz den zusätzlich entstehenden Bedarf durch die geplante Nachverdichtung aufnehmen.

3 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	-	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und ggf. zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas. Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Erholungsraum
Tiere/Pflanzen	Störungen und Verdrängungen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna, Einfluss auf die Bodengeneese		Einflussfaktor für die Bodengeneese	Einflussfaktor für die Bodengeneese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	Einflussfaktor für das Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas z. B. durch Beschattung	Einfluss auf das Mikroklima	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung, Veränderung der Eigenart	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief	-	Landschaftsbildner über die Ablagerung von z. B. Löß	

Tabelle 1: Wechselwirkungsbeziehungen der Umweltbelange (nach Schrödter 2004, verändert)

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) wäre eine Weiterführung der bisherigen Nutzung am wahrscheinlichsten. Dabei würden die meisten Umweltbelange kaum verändert.

5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da das Verfahren nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird ist die Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Gewerbepark beabsichtigt mit vorliegender 5. Bebauungsplanänderung „Eschbacher Tor“ eine Nachverdichtung durch Erhöhung der Geschossigkeit. Die bestehende GRZ von 0,8 soll dabei nicht verändert werden. Weiterhin wird eine Vereinheitlichung der Bebauungspläne für das Verbandgebiet durchgeführt, die auch den vorliegenden Bebauungsplan betreffen.

Die vorliegenden Änderungen sind auch vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu betrachten und hierbei der Vermeidung potenzieller zusätzlicher Versiegelung un bebauter Freiflächen.

Für die Schutzgüter **Boden, Fläche, Arten / Biotop, Klima und Grundwasser** sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. **Oberflächenwasser** sind im Untersuchungsgebiet nicht anzutreffen.

Für den Umweltbelang **Landschaftsbild** ergeben sich durch die Erhöhung der Geschossigkeit visuelle Veränderungen für das Gebiet und sein Umfeld. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der damit verbundenen potenziellen Vermeidung zusätzlicher Beanspruchung von un bebauten Freiflächen, ist dies jedoch zu relativieren und fachgerecht in die Abwägung einzustellen.

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht bekannt.

Für den **Umweltbelang Mensch** sind durch die vorliegenden Planungen keine Auswirkungen zu erwarten.