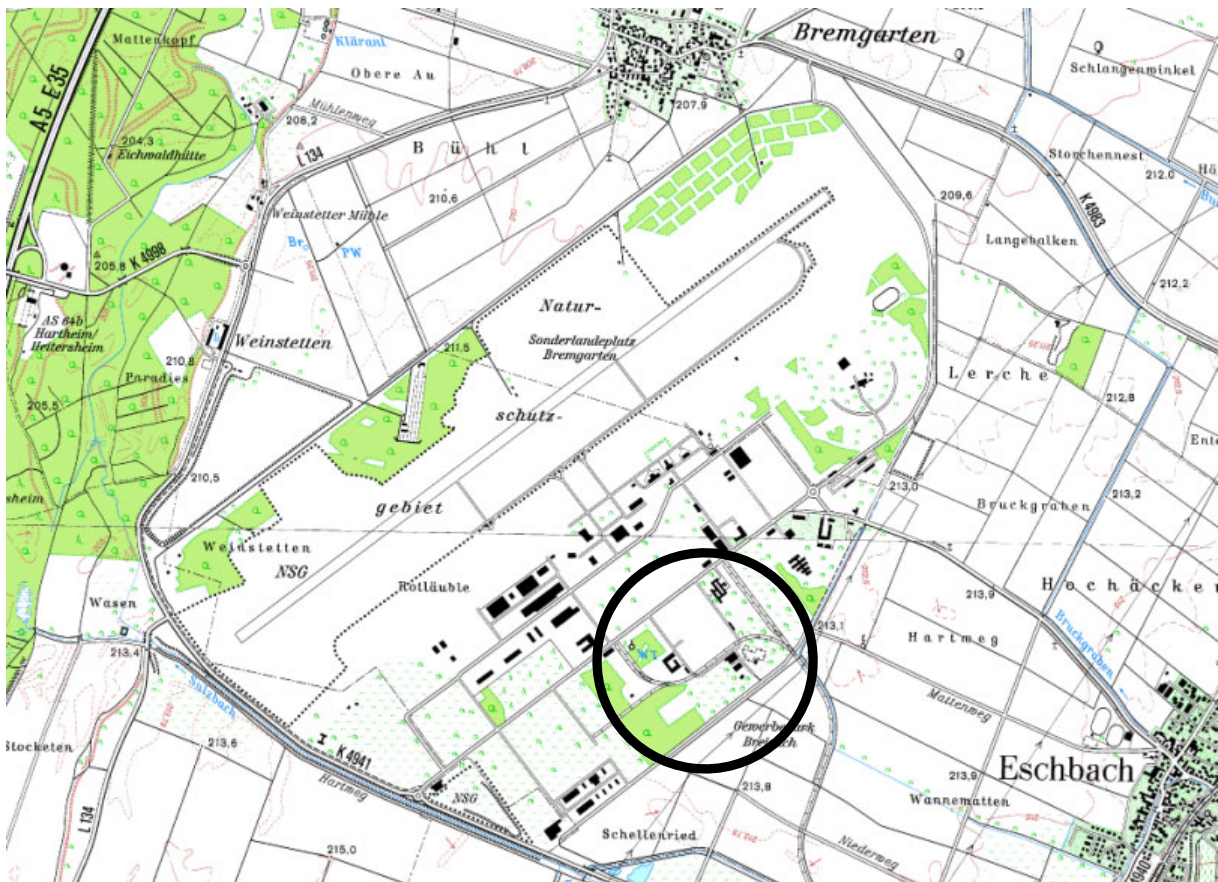


# GEWERBEPARK BREISGAU

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS VI „BELCHENBLICK“

FASSUNG: Offenlagebeschluss  
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB

STAND: 10.09.2019



### Inhalt:

- 1) Satzung
- 2) Planungsrechtliche Festsetzungen
- 3) Begründung

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**S A T Z U N G**  
**des Zweckverbandes Breisgau über**  
**die 4. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“**

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau hat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ die 4. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

**§ 1**

**Gegenstand der Änderung**

Gegenstand der 4. Änderung ist der Bebauungsplan VI „Belchenblick“ des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau in der Fassung der 3. Änderung (in Kraft getreten am 30.11.2018).

**§ 2**

**Inhalte der Änderung**

Nach Maßgabe der Begründung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ für den gesamten Geltungsbereich (vgl. Lageplan im Anhang) um die Ziffern 1.1.1.6, 1.3.4 und 1.8 ergänzt.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten unverändert.

### **§ 3**

#### **Bestandteile der Änderung**

Die Bebauungsplanänderung besteht aus den zu ergänzenden planungsrechtlichen Festsetzungen vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Beigefügt ist die Begründung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ und der Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ in der Fassung der 3. Änderung (in Kraft getreten am 30.11.2018) des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau im Anhang dieser Satzung.

### **§ 4**

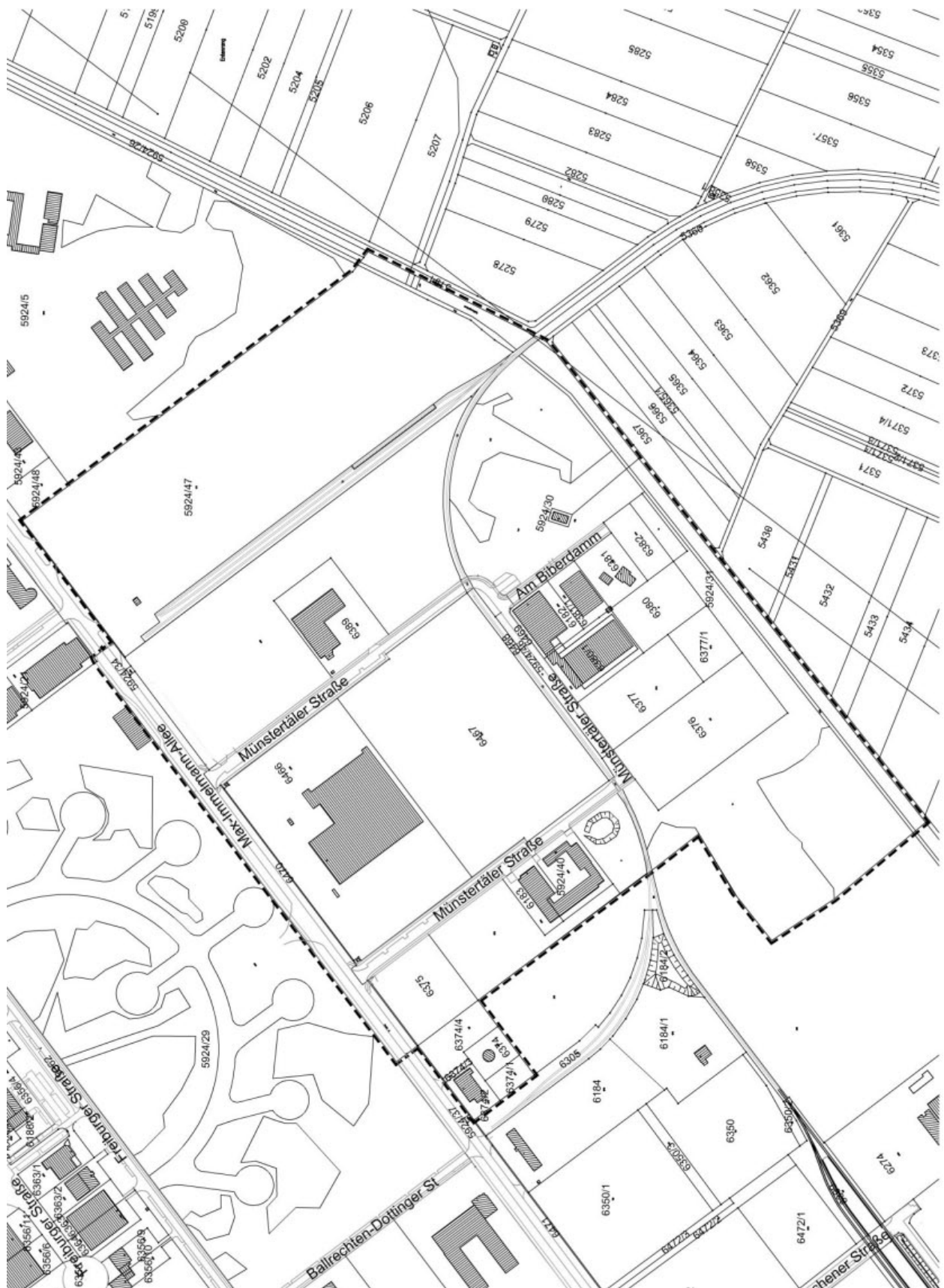
#### **Inkrafttreten**

Die 4. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Joachim Schuster  
Verbandsvorsitzender

**Anhang:** Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ in der Fassung der 3. Änderung (in Kraft getreten am 30.11.2018) des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau



## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ wie folgt ergänzt:

- 1.1.1.6 Im Gewerbegebiet sind selbstständige Lagerplätze und -häuser unzulässig. Betriebseigene Lagerplätze und -häuser, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und nur dem Betrieb selbst und den Betriebsangehörigen zur Nutzung offen stehen, können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3.4 Im Gewerbegebiet sind selbstständige Garagen unzulässig. Betriebseigene Garagen, d.h. Garagen, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und nur dem Betrieb selbst und den Betriebsangehörigen zur Nutzung offen stehen, können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.8 **Mindestmaße für Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 2.000 m<sup>2</sup>.

Eschbach, den

Joachim Schuster  
Verbandsvorsitzender

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan VI „Belchenblick“ des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau wurde im Jahr 1999 aufgestellt und sollte die durch die Rahmenplanung für den Gewerbepark Breisgau vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich sichern. Zum damaligen Zeitpunkt diente der Bebauungsplan der Unterbringung des Bauhofs des Gewerbeparks sowie der Ansiedlung einer Firma des Parketthandwerks. Darüber hinaus sah der Rahmenplan für das Plangebiet des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ die Entwicklung als Gewerbegebiet mit kleinteiligeren Nutzungen für Handwerk und Dienstleistungen vor.

Anlass für die 1. Änderung und Erweiterung mit Neufassung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ war der Antrag eines bestehenden Parketthandwerksbetriebes, der sich in den Bereich „Sidoun-Campus“ erweitern wollte. Die 1. Änderung und Erweiterung mit Neufassung des Bebauungsplans wurde am 02.12.2011 als Satzung beschlossen und ist seit 07.12.2011 in Kraft. Die positive Entwicklung des Gebiets „Belchenblick“ und verschiedenste Investorenwünsche, hierbei insbesondere die gewerbliche Umnutzung der seit längerer Zeit brachliegenden Tennisplätze mit Clubheim, die Vergrößerung des Bauhofs des Gewerbepark Breisgaus und mehrere Erweiterungswünsche ansässiger Gewerbebetriebe im südöstlichen und südwestlichen Rand des Plangebiets erforderten eine 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ (in Kraft seit 11.04.2013). Die 3. Änderung (in Kraft seit 30.11.2018) wurde ausgelöst durch die Anfrage eines Tankstellenbetriebs, der auf dem ehemaligen „Sidoun-Gelände“ im Süden der Münstertäler Straße (Flst.Nr. 6376) eine Tankstelle errichten wollte. Diese Dieseltankstelle war als Automatentankstelle für Lkws geplant. Aus Sicht des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau war jedoch der vorgesehene Standort städtebaulich nicht geeignet, da die immer knapper werdenden Gewerbeflächen im Gewerbepark für das arbeitsplatzintensive produzierende Gewerbe frei gehalten werden sollten. Außerdem ist es ein Ziel des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau, dass kein zusätzlicher Verkehr in die Seitenstraßen der Max-Immelmann-Allee hineingezogen werden wird. Daher wurden mit der 3. Änderung selbstständige Tankstellen ausgeschlossen. Reine Betriebstankstellen blieben von diesem Ausschluss jedoch unberührt zulässig.

Die jetzt vorliegende 4. Änderung wurde durch die Bauanfrage von 79 Garagen, die zum Abstellen von Pkws und für Lagerplätze genutzt werden können, ausgelöst. Betroffen ist erneut das Baugrundstück Flst.Nr. 6376 auf dem ehemaligen „Sidoun-Gelände“ im Süden der Münstertäler Straße. Der Zweckverband Gewerbepark Breisgau hat die Anfrage geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass der vorgesehene Standort städtebaulich nicht geeignet ist und die im Gewerbepark immer knapper werdenden Gewerbeflächen für das arbeitsplatzintensive produzierende Gewerbe frei gehalten werden sollten. Wie auch bei der 3. Bebauungsplanänderung, soll zum einen kein zusätzlicher, nicht durch den Planzielen entsprechende Gewerbebetriebe ausgelöster Verkehr in die Seitenstraßen der Max-Immelmann-Allee hineingezogen werden. Daher besteht weiter der Änderungsbedarf, selbstständige Lagerplätze und -häuser sowie Garagen auszuschließen, die nicht einem die Hauptnutzung auf einem Baugrundstück stellenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind und neben dem Gewerbebetrieb und dessen Angehörigen auch Dritten zur Nutzung offenstehen soll. Im Sinne des Flächensparens und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sieht der

Zweckverband Gewerbepark Breisgau die Notwendigkeit, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern, so dass keine selbständigen Lagerplätze und -häuser sowie Garagen im Plangebiet errichtet werden können.

## 2 INHALT DER PLANUNG

Die vorgesehenen Änderungen betreffen ausschließlich die planungsrechtlichen Festsetzungen und gelten für das gesamte Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden unter Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 BauGB und § 8 BauNVO bzgl. des Ausschlusses selbständiger Lagerplätze um Ziffer 1.1.1.6 ergänzt. Ebenso werden die planungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf den Ausschluss selbständiger Garagen gemäß § 12 BauNVO um Ziffer 1.3.4 ergänzt. Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird außerdem die Mindestgröße der Baugrundstücke im Plangebiet auf 2.000 m<sup>2</sup> beschränkt.

Durch diese Festsetzungen werden selbstständige Lagerplätze, Lagerhäuser und Garagen im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bzw. § 12 (6) BauNVO im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ unzulässig. Nur betriebseigene Lagerplätze und Garagen, d.h. untergeordnete Lagerplätze und Garagen von Gewerbebetrieben, die einem Gewerbebetrieb untergeordnet sind und nur der betriebseigenen Nutzung offen stehen, sind weiterhin ausnahmsweise zulässig. Damit werden die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht berührt.

Der Ausschluss von selbstständigen Lagerplätzen und -häusern sowie von selbständigen Garagen findet seine städtebauliche Begründung zum einen in der immer weiter fortschreitende Knappheit an freien zusammenhängenden Gewerbeflächen, die dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein sollen. Denn auch wenn das Plangebiet des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ für kleinteiligere Nutzungen für Handwerk und Dienstleistungen vorgesehen ist, ist auch für diese kleinteiligeren Nutzungen eine gewisse Mindestgrundstücksgröße erforderlich. Lagerplätze und -häuser sowie Garagen sind in der Summe flächenintensiv und würden die wenigen noch freien Gewerbeflächen in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Zudem haben derartige Nutzungen typischerweise eine sehr geringe städtebauliche Dichte. Gleichzeitig werden auf der Fläche keine Arbeitsplätze geschaffen. 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. Des Weiteren existieren bereits funktionierende Containerlagerplätze außerhalb des Plangebiets im Gewerbepark Breisgau.

Zudem generieren Garagen typischerweise ein hohes Verkehrsaufkommen, das im Plangebiet, welches in zentraler Lage im Gewerbepark und insbesondere in der zweiten Reihe an der Münstertäler Straße liegt, zu Störungen führen kann. Für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, das nicht auf den Ziel- und Quellverkehr der Gewerbebetriebe im Gewerbepark zurückzuführen ist, ist aber weder die Max-Immelmann-Allee noch und insbesondere die Münstertäler Straße ausgelegt.

Da Lagerplätze und -häuser in Gewerbegebieten gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig sind, wird durch die Festsetzung bezüglich der betriebseigenen Lager-

plätze und -häuser aus einer allgemein zulässigen Nutzung gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO eine ausnahmsweise zulässige Nutzung. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von betriebseigenen Lagerplätzen und -häusern sowie Garagen als in der Lebenswirklichkeit vorkommende Unterart der Nutzung „Lagerplätze“, „Lagerhäuser“ bzw. „Garagen“ ist städtebaulich damit zu begründen, dass derartige Nutzungen typischerweise nur einen untergeordneten Teil des größeren Areals eines produzierenden Gewerbebetriebs einnehmen. Sie stehen deshalb bei weitem nicht in gleichem Maße in Konflikt mit produzierendem Gewerbe, sondern runden dies regelmäßig auf untergeordneter Fläche ab. Zudem kann durch betriebseigene Lagerplätze, Lagerhäuser sowie 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 Plangebiet oder im übrigen Gewerbepark führen könnten, die über das hinausgehen, was durch den Planungszielen des Zweckverbands entsprechende Nutzungen verursacht wird.

Mit der Vorgabe einer Mindestgröße für Baugrundstücke im Plangebiet auf 2.000 m<sup>2</sup> soll das Planungsziel des Zweckverbands, das Plangebiet als Gewerbegebiet mit kleinteiligeren Nutzungen für Handwerk und Dienstleistungen zu entwickeln, gestärkt werden. 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 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.

Alle anderen, nicht von dieser Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten mit dieser Änderung unverändert weiter.

### **3 VERFAHREN**

#### **3.1 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches fest vorgegeben. Da die Grundzüge der Planung durch die textliche Ergänzung des Ausschlusses von selbstständigen Lagerflächen, Lagerhäusern und Garagen sowie durch die textliche Ergänzung von Mindestgrundstücksgrößen nicht berührt werden und der zeichnerische Teil des Bebauungsplans nicht verändert wird, kann die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Ferner werden die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG nicht beeinträchtigt, da im Geltungsbereich bzw. im näheren Umfeld des Plangebiets keine Natura 2000-Gebiete existieren.



Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB wird daher gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.

### 3.2 Verfahrensschritte

10.09.2019

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau fasst für die 4. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ den Aufstellungsbeschluss. Der vorgelegte Entwurf wird gebilligt und die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

\_\_\_\_ - \_\_\_\_ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung  
gem. § 3 (2) BauGB

\_\_\_\_ - \_\_\_\_ Durchführung der Behördenbeteiligung  
gem. § 4 (2) BauGB

\_\_\_\_  
In der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau werden die zur Offenlage eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die 4. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

## 4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Da die Grundzüge der Planung durch die textliche Ergänzung des Ausschlusses von selbstständigen Lagerflächen, Lagerhäusern und Garagen sowie durch die textliche Ergänzung von Mindestgrundstücksgößen unberührt bleiben, sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet oder die Umgebung zu erwarten. Die Planungen dienen der besseren Ausnutzung der Grundstücke im Sinne eines vom BauGB geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Vermeidung einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Eine Verschlechterung für die Schutzgüter oder eine potentielle Auswirkung auf Natur und Landschaft ist damit nicht zu erwarten. Eine Ergänzung des Umweltberichts, erneute artenschutzrechtliche Untersuchungen oder ein naturschutzfachlicher Ausgleich sind daher nicht notwendig.

Insgesamt 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.

Eschbach, den

Joachim Schuster  
Verbandsvorsitzender

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser