

**INHALT**

<b>TEIL I – VEREINHEITLICHUNG VON BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN IM GEWERBEPARK 2</b>	
<b>1</b>	<b>ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG..... 2</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSINHALTE ..... 2</b>
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 ..... 6
<b>3</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ..... 6</b>
<b>4</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ..... 7</b>
<b>TEIL II – SPEZIFISCHER ÄNDERUNGSBEDARF GRIßHEIMER TOR ..... 8</b>	
<b>1</b>	<b>ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG..... 8</b>
<b>2</b>	<b>KONZEPTION DER PLANUNG ..... 8</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSINHALTE ..... 10</b>
3.1	Änderung der zulässigen Gebäudehöhe..... 10
3.2	Änderung der Baumassenzahl..... 10
3.3	Grundflächenzahl..... 11
3.4	Fassadengestaltung ..... 11
<b>4</b>	<b>DECKBLATTBEREICH..... 11</b>
<b>5</b>	<b>ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ..... 13</b>
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ..... 14</b>
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ ..... 15</b>
<b>TEIL III – VERFAHREN ..... 16</b>	
<b>1</b>	<b>BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG (§ 13A BAUGB) ..... 16</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHRENSSCHRITTE ..... 17</b>

## **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 VIII „Grißheimer Tor“. Hingegen werden die spezifischen zeichnerischen Änderungen, die nur im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben im Gebiet Grißheimer 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**

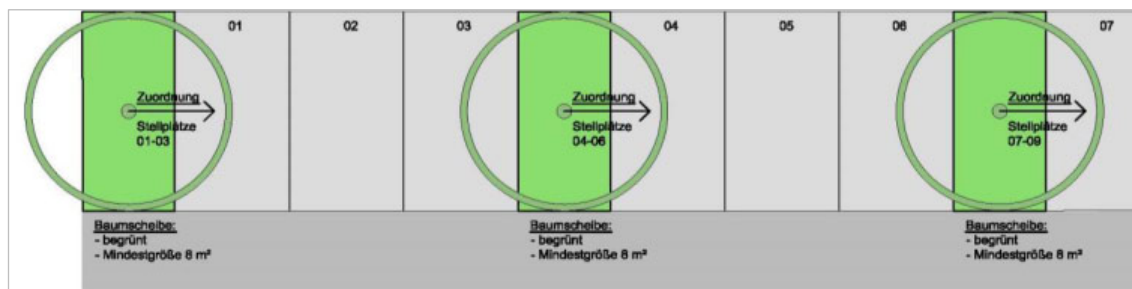
Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden auch die Pflanzgebote entsprechend der Ausführungen im Umweltbeitrag vereinheitlicht. Davon betroffen sind Pflanzgebote in Bezug auf das Straßenbegleitgrün, auf den privaten Baugrundstücken und für die Pkw-Stellplätze.

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 Bebauungsvorschriften 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung sowie fünfzehn Sträucher zu pflanzen sind. Zuvor galt, dass je 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung sowie fünfzehn Sträucher zu pflanzen sind. Nimmt man ein 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück und eine GRZ von 0,8, so galten 200 m<sup>2</sup> als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“. Umgerechnet bedeutet dies nun, dass dieses Pflanzgebot mit je angefangene 750 m<sup>2</sup> „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.



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 gewisse 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 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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 2.000 m<sup>2</sup> 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 GRIßHEIMER TOR**

### **1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG**

Der Bebauungsplan VIII „Grißheimer Tor“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde am 08.10.1999 durch die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau als Satzung beschlossen und am 23.10.1999 rechtskräftig. Anschließend wurde der Bebauungsplan drei Mal geändert bzw. neu gefasst.

Mit der ersten Änderung (Datum der Rechtskraft: 10.06.2011) wurde der Bebauungsplan zugleich neu gefasst. Die Neufassung wurde im Wesentlichen durch zwei konkrete Planungsanlässe begründet. Die zweite Änderung wurde mit Bekanntmachung am 11.07.2012 rechtsverbindlich und umfasste ausschließlich eine Deckblattänderung im nördlichen Geltungsbereich der Neufassung. Dringende Erweiterungsabsichten der ansässigen Unternehmen wurden hier mit der zweiten punktuellen Änderung des Bebauungsplans ermöglicht. Mit der dritten Änderung (Neufassung und Erweiterung) wurden im Wesentlichen erneut Erweiterungsmöglichkeiten für ansässige Unternehmen mit konkreten Anfragen geschaffen.

Aufgrund einer konkret anstehenden Neuansiedlung eines 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. Damit kann ein Beitrag zur Schaffung neuer Arbeitsplätze geleistet und die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständigen Struktur berücksichtigt werden.

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**

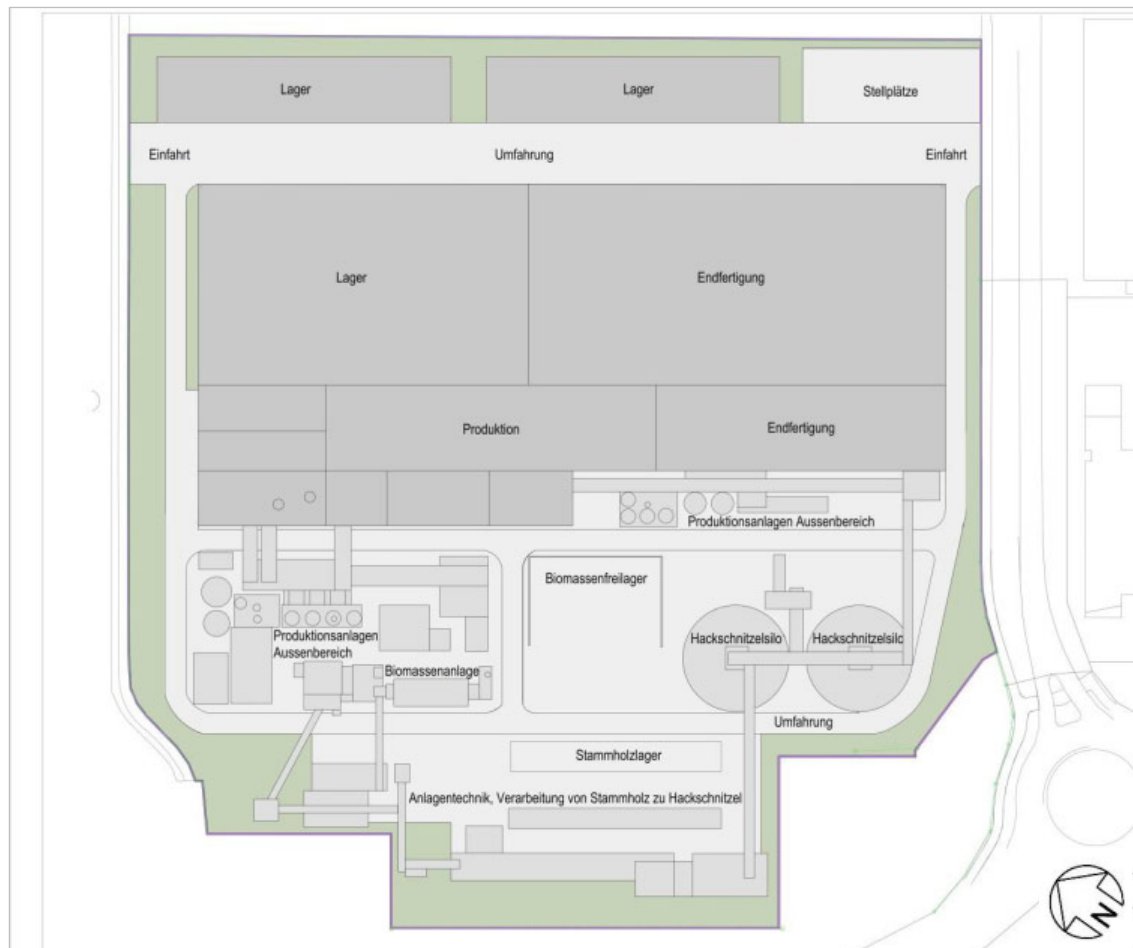
Die vorliegende 4. Änderung betrifft im Wesentlichen die unbebauten Grundstücke mit den Flst.Nrn. 5127/13 und 5924/55 nordwestlich der Max-Immelmann-Allee. Auf diesen Grundstücken hat mit Hilfe eines Architekten die Firma Gutex, ein produzierender Be-



trieb im Bereich der Fertigung von Holzfaserdämmstoffen, einen Vorhabenplan für die anstehende Neuansiedlung erarbeitet, der die baulichen Potenziale unter Berücksichtigung der spezifischen Betriebsabläufe aufzeigt. Um der Firma hier Planungssicherheit zu geben, sollen entsprechend dem Vorhabenplan auf diesen Grundstücken mehrere Neubauvorhaben ermöglicht werden.

Konkret geplant sind mehrere Lager-, Produktions- und Endfertigungshallen sowie zwei Holzschnitzelsilos, ein Biomassenfreilager, ein Stammholzlager, eine Biomassenanlage und mehrere Produktionsanlagen im Außenbereich.

Mit diesen Baumaßnahmen sichert sich die Firma langfristig ihren zweiten Produktions- und Logistikstandort für die Bewältigung der anhaltenden Wachstumssteigerungen. Damit können bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue Arbeitsplätze (ca. 150) geschaffen werden. Gleichzeitig plant die Firma im Gewerbepark Breisgau eine „CO<sub>2</sub>-freie Produktion“ zu realisieren und damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten zu können.



**Vorhabenplan zum Bauvorhaben der Firma GUTEX H. Henselmann GmbH & Co. KG**

(Quelle: Carré Planungsgesellschaft mbH; Stand: Entwurf vom 24.06.2020; 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 das vorgelegte bauliche Konzept mit den Entwicklungszielen des Gewerbeparks abgeglichen und festgestellt, dass es 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 in den Bereichen, die gemäß der Firmenangaben ausdrücklich benötigt werden.

Die Änderungen tragen aus städtebaulicher Sicht dazu bei, dass die Max-Immelmann-Allee als Hauptverkehrsstraße des Gewerbeparks baulich gestärkt und akzentuiert wird. Im Sinne des Flächensparens unterstützt der Gewerbepark diese für den 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.

Konkret wird die maximale Gebäudehöhe im nördlichen Industriegebiet GI 1 von 24 m auf 25 m und im südlichen Industriegebiet GI 1 sowie im Industriegebiet GI 2 von 16 m auf 17 m erhöht. Punktuell werden zudem im nördlichen Industriegebiet GI 1 gezielt drei Standorte für Hauptgebäude mit höheren Produktionsanlagen mit Gebäudehöhen bis zu 32 m, 36 m und 41 m ermöglicht.

Für einen reibungsfreien Prozessablauf eines holzverarbeitenden Betriebs ist es erforderlich, dass eine Reihe an z.T. erheblich höheren technisch bedingten Sonderbauten wie Aufzugstürme, Kamine, Förderbänder, Fördertürme, Zyklonabscheider usw. bis zu einer Höhe von maximal 59 m errichtet werden können. Dazu zählen auch wie in der Abbildung im Kapitel 2 ersichtlich zwei Hackschnitzelsilos mit einer Höhe von ca. 37 m und einem Befüllaufsatz von ca. 4 m. Um diese maximalen Höhen für technisch bedingte Sonderbauten im gesamten Deckblattbereich zu ermöglichen und sie dennoch in Maßen flächenmäßig zu beschränken, werden die Höhen technisch bedingter Sonderbauten textlich und auf 10 % der überbaubaren Flächen begrenzt festgesetzt. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Bauschutzbereich wird auf die luftverkehrsrechtlichen Bestimmungen hingewiesen.

#### **3.2 Änderung der Baumassenzahl**

Die Erweiterung der maximalen Gebäudehöhen und damit die erhöhte baulichen Ausnutzbarkeit der Industriegebiete GI 1 und GI 2 im Deckblattbereich erfordert gleichsam die Erhöhung der bisher festgesetzten Baumassenzahlen von 5,0 auf 7,5. Nur so kann

bauplanungsrechtlich sichergestellt werden, dass die betriebsbedingt erforderlichen Gebäudehöhen auch realisiert werden können.

### **3.3 Grundflächenzahl**

Da die Dachbegrünungsbonusregelung bisher von keinem Gewerbebetrieb in Anspruch 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, wird diese Dachbegrünungsbonusregelung in allen anderen Bebauungsplänen vollständig gestrichen.

In der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans VIII „Grißheimer Tor“ wird diese Festsetzung jedoch modifiziert, da das im Kapitel 2 beschriebene Bauvorhaben sich bereits auf diese Dachbegrünungsbonusregelung stützt und es in seine sehr fortgeschrittenen Planungen einbezogen hat. Auch wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan diese Festsetzung als Pflanzgebot aufgenommen und nur indirekt über den nicht überbaubaren Teil des Baugrundstücks Bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ) genommen.

Die nun modifizierte Festsetzung nimmt explizit Bezug zur überschreitbaren Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO. Zudem wird explizit festgesetzt, dass jeder Quadratmeter überschrittene GRZ-Fläche nur mit mindestens 3,3 m<sup>2</sup> begrünter Dachfläche kompensiert werden kann.

Diese textliche Festsetzung gilt wie sämtliche textliche Festsetzungen nicht nur für den Deckblattbereich, sondern für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Grißheimer Tor“.

### **3.4 Fassadengestaltung**

Das Plangebiet befindet sich an einer Stelle im Gewerbepark, bei der eine städtebauliche Eingangssituation mit einer gewissen repräsentativen Außenwirkung für den Gewerbepark gewünscht ist. Daher wird als örtliche Bauvorschrift entlang der Max-Immelmann-Alle für Hauptgebäude eine akzentuierende Fassade mit Holzschalungen vorgeschrieben.

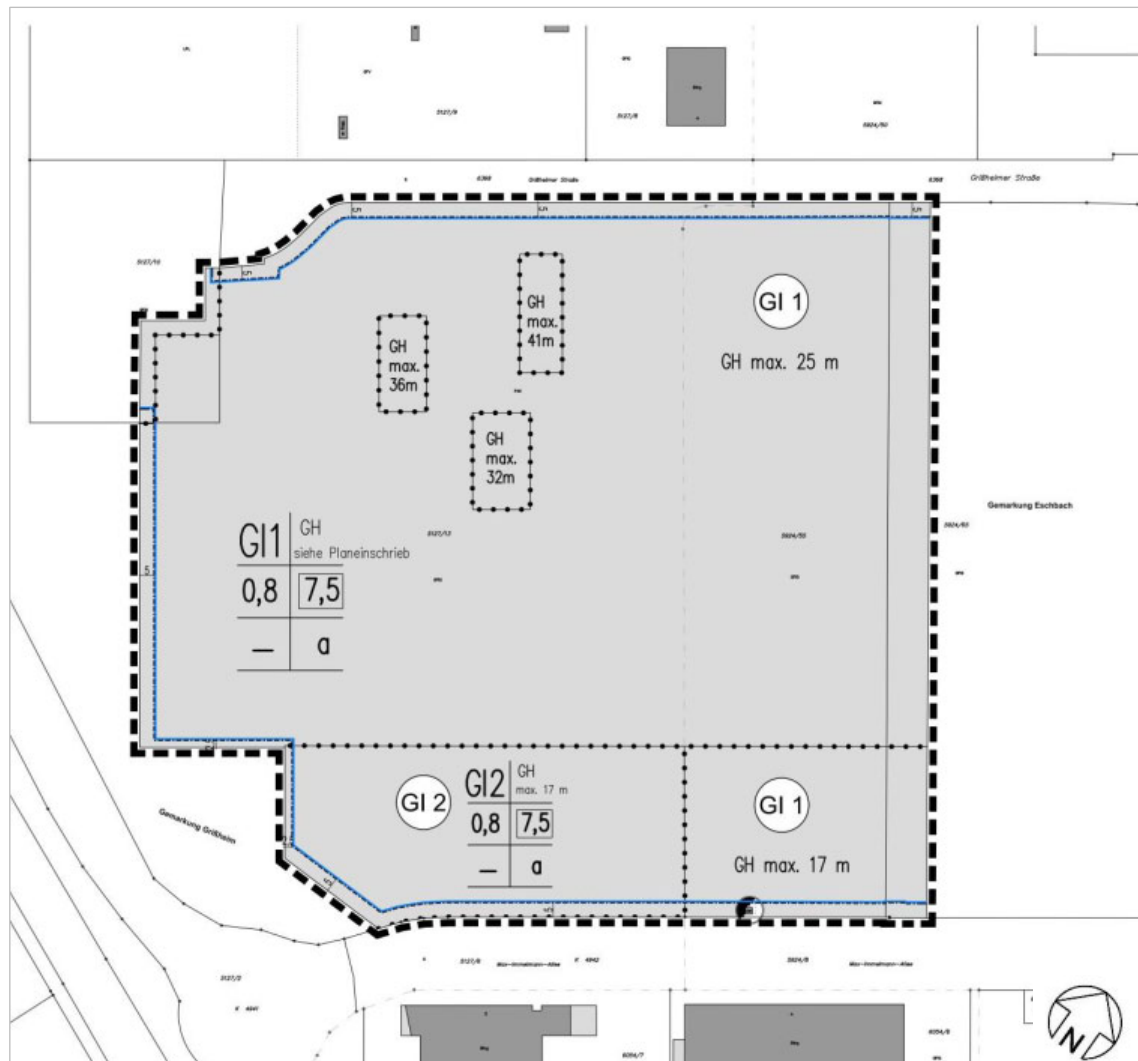
Diese textliche Festsetzung gilt wie sämtliche textliche Festsetzungen nicht nur für den Deckblattbereich, sondern für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Grißheimer Tor“.

## **4 DECKBLATTBEREICH**

Um die zeichnerischen Änderungen im Deckblattbereich besser nachvollziehen zu können, werden nachfolgend die entsprechenden Ausschnitte aus dem bisherigen Bebauungsplan VIII „Grißheimer Tor“ in der geltenden Fassung der 3. Änderung und Neufassung sowie das Deckblatt der vorliegenden 4. Änderung abgebildet.



Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan VIII „Grifzheimer Tor“ in der Fassung der 3. Änderung und Neufassung mit Darstellung des Änderungsbereichs (rote Strichellinie) (Stand: Rechtskraft seit 11.03.2016; nicht genordet; ohne Maßstab)



Deckblatt der vorliegenden 4. Änderung Bebauungsplan VIII „Grifzheimer Tor“  
(Stand: Offenlagebeschluss 15.07.2020; ohne Maßstab)

## 5 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS

Die Bebauungsplanänderungen haben keine Auswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplans. Da lediglich die maximalen Gebäudehöhen und die Baumassenzahl erhöht werden, aber die Abgrenzungen des Industriegebiets GI bestehen bleibt, 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 leistet 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 24 m auf 25 m bzw. von 16 m auf 17 m ergeben sich keine visuellen Veränderungen für das Gebiet und sein Umfeld. Bewirkt durch die punktuell erhöhte maximale Gebäude auf 32 m, 36 m und 41 m sowie aufgrund der erweiterten Höhe von technischen Sonderbauten ergeben sich allerdings visuelle Veränderungen für das Gebiet und sein Umfeld. Das Plangebiet ist je-

doch von Südwesten zur L 134 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 einhergehenden potenziellen Vermeidung zusätzlicher Beanspruchung von unbebauten Freiflächen zu relativieren und fachgerecht in die Abwägung einzustellen.

## **7 FLÄCHENBILANZ**

Gewerbegebiet	ca.	6,30 ha
Geltungsbereich Deckblatt	ca.	6,30 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.

Das geplante Vorhaben (Ansiedlung einer Firma im Bereich der Dämmstoffherstellung) ist nach Aussagen des mit dem BImSchG-Antrag beauftragten Ingenieurbüros Ritter und Vonier GmbH aus Donzdorf nicht UVP-pflichtig. Lediglich für die Feuerungsanlage, wird nach Aussage des Ingenieurbüros Ritter und Vonier GmbH aus Donzdorf im Rahmen des BImSchG-Antrages eine Vorprüfung nach UVPG durchgeführt. Da die vorliegende Bebauungsplanänderung keinen Vorhabenbezug als Gegenstand hat bzw. kein vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern nach wie vor ein Angebotsplan ist, wird diese Vorprüfung der Feuerungsanlage nach UVPG auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens erbracht. Insofern wird auf Ebene des Bebauungsplans kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Des Weiteren bestehen bisher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten.

Die Änderung kann daher als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. 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 4. Änderung des Bebauungsplans VIII „Grißheimer 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 4. Änderung des Bebauungsplans VIII „Grißheimer 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](http://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