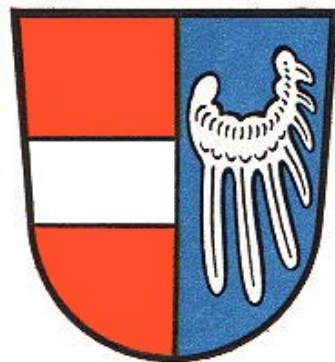


# **44. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**Gemeindeverwaltungsverband  
Nördlicher Kaiserstuhl**

für die

**Stadt Endingen a.K.**



## **Begründung**

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**

**STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPLANUNG**

**NOVEMBER 2020**

## 1 Allgemeines Vorgehen

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Nördlicher Kaiserstuhl wurde im August 2003 genehmigt. Seither wurde für 48 Änderungen ein Aufstellungsbeschluss gefasst, die in der Mehrzahl auch zu einem rechtskräftigen Abschluss geführt wurden.

Im Bereich der Stadt Endingen wurden seit der Rechtskraft des FNP im Jahr 2003 im Rahmen von punktuellen FNP-Änderungen gewerbliche Bauflächen nur gegen andere flächengleich getauscht (12./26. Änd., 22. Änd., 30. Änd., 34. Änd.). Lediglich im Rahmen der 37. Änderung entstand durch Änderung bzw. Neuausweisung ein Plus von ca. 3,8 ha, begründet durch die Notwendigkeit eines Lückenschlusses, der entsprechend dem B-Plan „Wyhler Weg“ planungsrechtlich nachvollzogen wurde.

Die Ausweisung im Rahmen der 44. Änd. des FNP nördlich der Umgehungsstraße L 113 wurde aufgrund eines negativ beschiedenen Bürgerentscheids von 2016 zurückgestellt. Zwischenzeitlich wurde das Verfahren durch Beschluss von Gemeinderat und Verband für diese gegenüber der ursprünglichen Fassung verkleinerten Ausweisung wieder aufgenommen.

Im Rahmen der 49. Änderung wurde ein ca. 1,1 ha große gewerbliche Baufläche im Westen der Ortslage südlich der Elsässer Str. ausgewiesen. Diese Änderung wurde im Dezember 2019 durch das Landratsamt genehmigt.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der 55. Änderung eine ca. 1,9 ha große gewerbliche Baufläche östlich an die 49. Änd. anschließend ausgewiesen, für die die Offenlage beschlossen wurde.

## 2 Verfahren

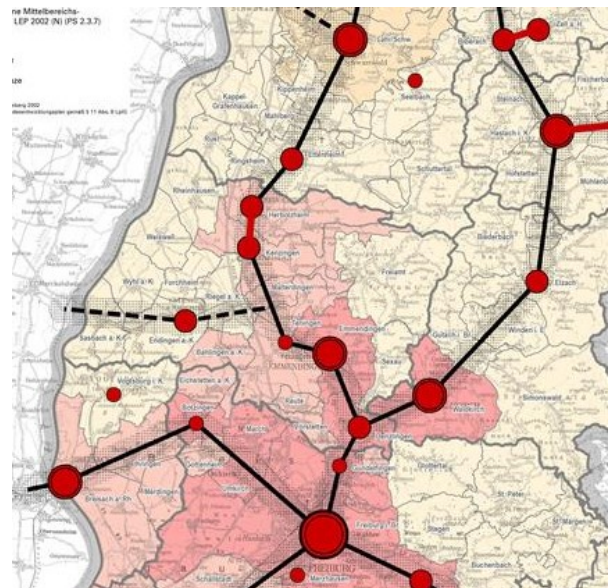
Mit dem Regierungspräsidium als Höhere Raumordnungsbehörde und dem Landratsamt Emmendingen als Genehmigungsbehörde wurde abgestimmt, dass im Vorgriff auf die bereits eingeleitete Fortschreibung des FNP für dringende Fälle eine punktuelle FNP-Änderung insbesondere für konkrete Umsiedlungen aus der Ortslage von Endingen heraus durchgeführt werden kann. Daher hat der Gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes mit Beschluss vom 22.06.2020 das Verfahren zur 44. Änderung des FNP mit wieder aufgenommen.

### 3 Siedlungsentwicklung

#### 3.1 Regionalplan

Gemäß den Zielen und Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des rechtswirksamen Regionalplanes des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (RVSO Sept. 2017) ist die Stadt Endingen a.K. als Unterzentrum eingestuft und liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Emmendingen - Endingen a.K. - Rheinübergang Sasbach.

Hinsichtlich seiner gewerblichen Funktion ist die Stadt im rechtswirksamen Regionalplan für die Funktion Gewerbe als Siedlungsbe- reich der Kat. C ausgewiesen mit einer gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit von 10 ha.



(Auszug Strukturkarte, RVSO 2017)

Das Plangebiet liegt in der Zone C deines Vorranggebietes zur Sicherung von Wasservorkommen. Ein Konflikt mit dem Plansatz 3.3 des Regionalplanes besteht laut Angaben des Regionalverbandes nicht.

Nördlich des Plangebietes grenzt eine neu im Regionalplan ausgewiesene Grünzäsur zwischen Endingen und Forchheim an.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich der 44. Änd. des FNP ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Nördlicher Kaiserstuhl als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

#### 3.3 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für das Plangebiet derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

##### **Besonders geschützte Biotope**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein besonders geschütztes Biotop.

### **3.4 Denkmalschutz**

Für die betroffenen Gewerbegebetsfläche ist nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege eine archäologische Voruntersuchung eingeplant, die im November 2020 durchgeführt werden soll..

## 4 Statistik

(Grundlage Stat. Landesamt 06/2020)

### 4.1 Bevölkerungsentwicklung

#### Vergleich Bevölkerung 2009 - 2019

	2009	2019	Diff in %
Endingen ges.	9.091	10.068	+10,7
GVV	24.894	26.976	+8,4
EM	157.791	166.408	+5,5

#### Vergleich Bevölkerungsprognose 2019 - 2035

	2019	2035	Diff in %
Endingen ges.	10.068	10.205	+1,4
GVV	26.976	27.049	+0,3
EM	166.408	167.690	+1,3

Endingen, Lkr. Emmendingen mit Wanderungen, sonst ohne Wanderungen

### 4.2 Beschäftigtenentwicklung

#### Vergleich Beschäftigte am Arbeitsort 2009 - 2019

	Beschäft. 2009	Beschäft. 2019	Diff. in %
Endingen ges.	2.647	3.763	+42,2
GVV	5.730	7.892	+37,7
EM	41.683	53.730	+28,9

#### Vergleich Einpendler 2008 - 2018

	Einpendl. 2009	Einpendl. 2019	Diff. in %
Endingen ges.	1.606	2.594	+61,5

Für die Attraktivität der Wirtschaft von Endingen spricht die gegenüber dem Landkreis weit überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung sowie der Anstieg der Einpendler, der höher ist als der der Beschäftigten.

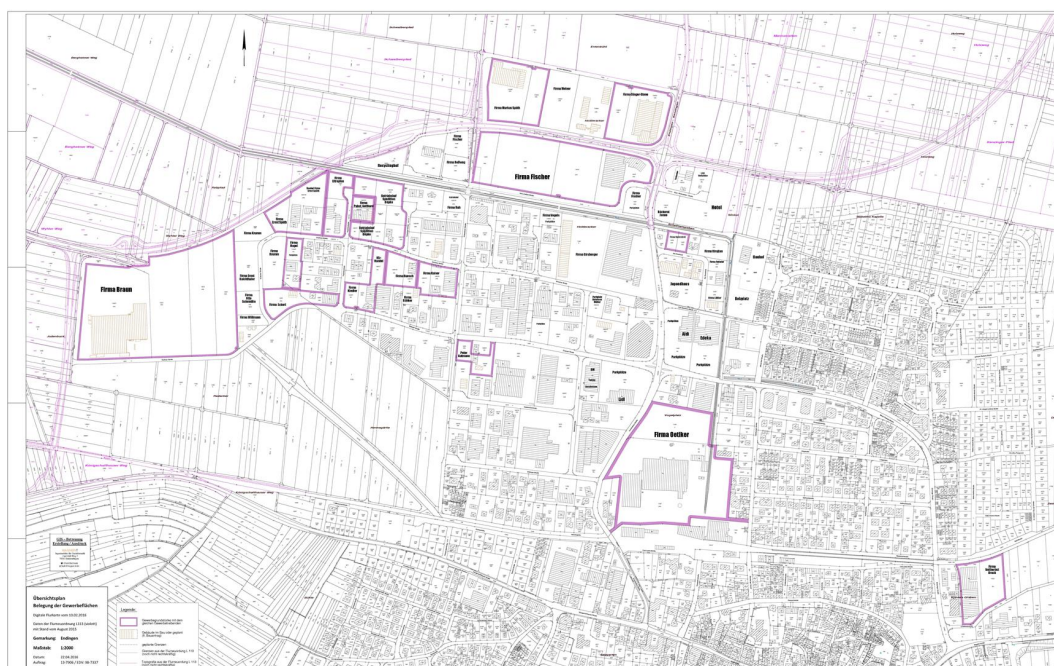
## 5 Flächenausweisungen

### 5.1 Allgemeine Begründung für eine gewerbliche Entwicklung

Um der aktuell dringenden Nachfrage nach Gewerbeflächen gerecht zu werden, benötigt die Stadt Endingen a.K. dringend die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen.

Die dynamische gewerbliche Entwicklung des Standortes Endingen a.K. lässt sich vor allem aus der Statistik ablesen, derzufolge die Zahl der Beschäftigten von 2008 bis 2018 mit +40,3 % deutlicher gestiegen sind als im Landkreis Emmendingen (+25,2 %). Für die Attraktivität des Gewerbestandes spricht auch, dass sich die Zahl der Einpendler im selben Zeitraum um +60,1 % erhöht hat. Darüber hinaus konnte die Stadt Endingen durch die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen auch verhindern, dass Betriebe, die an ihrem bisherigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr hatten, mit der Umsiedlung nach Endingen zumindest in der Region gehalten werden konnten. Somit konnte das Beschäftigtenangebot auch weiterhin dem regionalen Arbeitsmarkt zugute gekommen ist. Als Beispiel hierfür kann insbesondere die Fa. Braunform genannt werden. Mit der Umsiedlung ins Endinger Gewerbegebiet können die derzeitigen Arbeitsplätze (65) gesichert und mittelfristig weitere geschaffen werden. Somit kann auch die Wirtschaftsstruktur der Stadt Endingen zukünftig gesichert werden.

Da derzeit alle gewerblichen Bauflächen verkauft sind bzw. als Option zugesagt wurden (siehe auch nachfolgenden Plan), benötigt die Stadt Endingen zusätzliche gewerbliche Bauflächen und möchte diese nun nördlich der Umgehungsstraße ausweisen.



### **Konkrete Erfordernis**

Mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche im Rahmen der 44. Änd. des FNP wird der dringende, aktuelle Bedarf einer konkreten Firma aus einer störenden Gemengelage heraus abgedeckt. Die Möglichkeit, Flächen als Angebot für die Umsiedlung von örtlichen bzw. regionalen Firmen bereitzuhalten, wird erst im Rahmen der Fortschreibung des FNP für den GVV abgehandelt.

Die Stadt Endingen a.K. ist sich ihrer Bedeutung als Unterzentrum sowie als ein im Regionalplan auch zukünftig festgeschriebener Gewerbestandort in der Region bewusst. Sie möchte auch zukünftig flexibel und zeitnah auf Ansiedlungswünsche von Betrieben reagieren können. So hat es sich in der Vergangenheit gezeigt, dass ohne das zum jeweiligen (Bedarfs-) Zeitpunkt vorhandene Angebot an gewerblichen Bauplätzen die große Gefahr bestanden hätte, dass Betriebe ihre Produktionsstätten in weiter entfernte Städte bzw. Gemeinden verlagert würden und so die Arbeitsplätze für den regionale Arbeitsmarkt verloren gegangen würden. Dieser Gefahr möchte die Stadt Endingen mit der aktuellen Ausweisung der gewerblichen Bauflächen im Rahmen der 44. Änd. entgegenwirken.

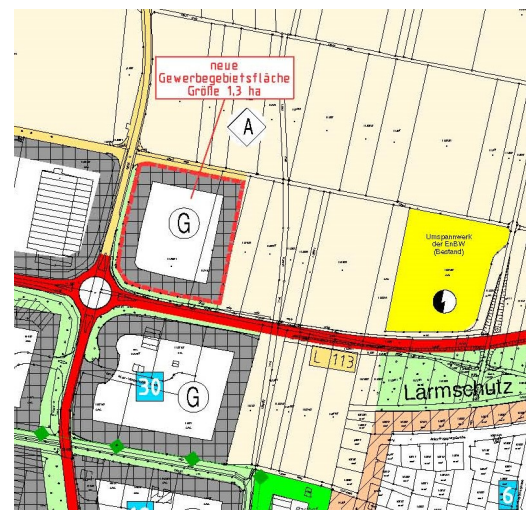


## 5.2 Flächenausweisung - Gewerbliche Bauflächen

Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche im Norden der Ortslage, nördlich der L 113 bzw. östlich der K 5146 nach Forchheim sowie nordöstlich des Kreisverkehrs mit

G = ca. 1,30 ha

Bereich vor der 44. Änderung (links) und nach der 55. Änderung (rechts)  
(Pläne unmaßstäblich, siehe auch beigelegtes Deckblatt)



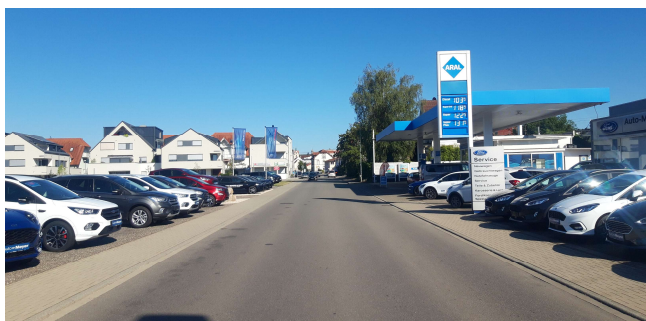
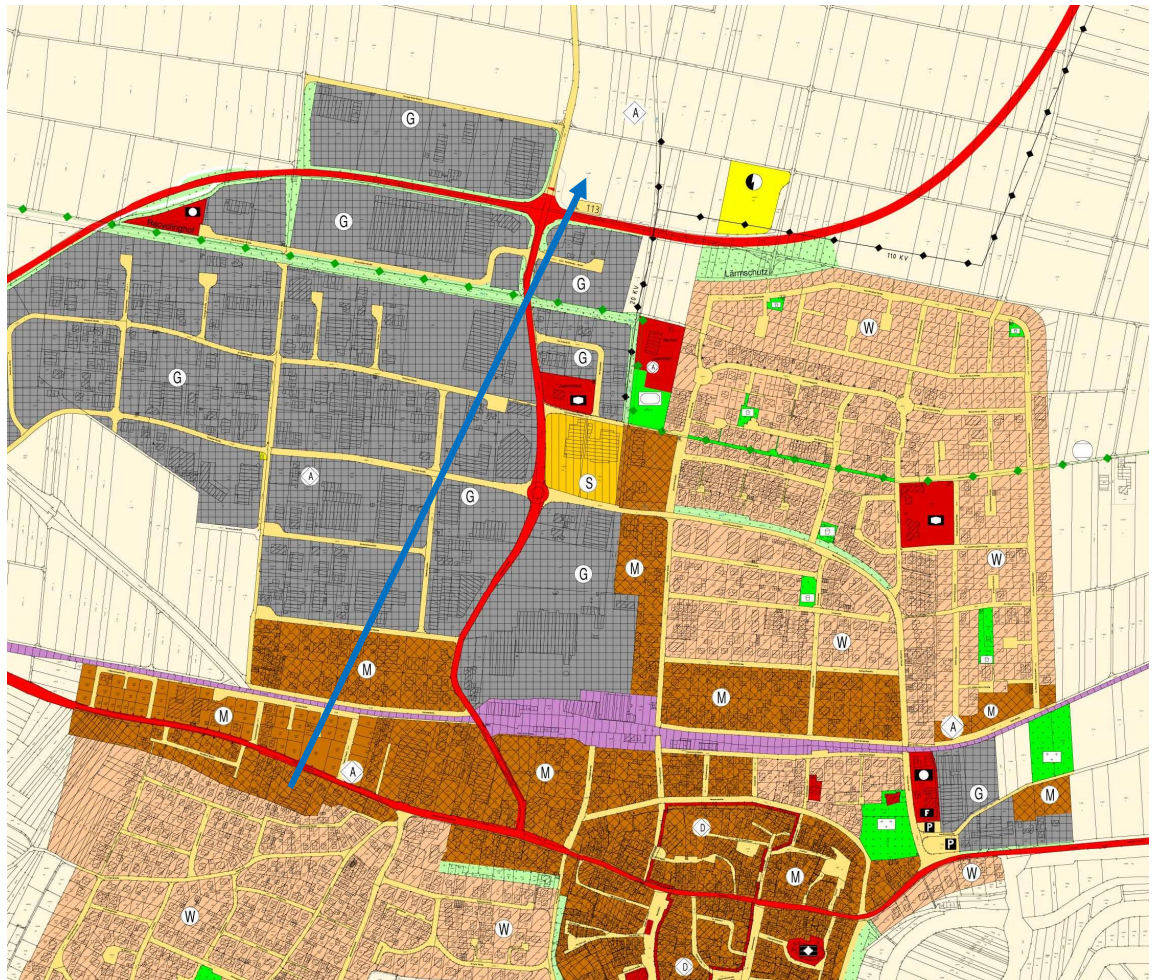
Luftbild des Änderungsbereiches





### Begründung

Ein 1946 an der Königschaffhauser Straße gegründetes Autohaus befindet sich durch die städtebauliche Entwicklung der Stadt Endingen nach Westen zwischenzeitlich in einer schwierigen Gemengelage mit umgebender Wohnbebauung und ohne Erweiterungsmöglichkeit. Um die zukünftige Entwicklung des erfolgreichen Betriebes sicherzustellen, ist eine Verlagerung erforderlich, wie vorgesehen nach Norden an die Umgehungsstraße der L 113, bordöstlich des vorhandenen Kreisverkehrs (siehe auch nachfolgenden Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan).



Derzeitiger Standort des Autohauses

In dem Schreiben des Autohauses mit Darstellung der Umsiedlungswunsch vom März 2020 heißt es dazu :

- *Lebensader Verkehr: Eine Umsiedlung ist für unser Unternehmen mit fast 75-jähriger Tradition von größter existentieller Bedeutung. Durch die Verlagerung der Verkehrsströme ist unser Unternehmen langfristig nicht mehr wettbewerbsfähig und zum Sterben verurteilt. Die Chancen für eine weitere Generation sind nicht mehr gegeben. Dadurch würden dutzende Arbeitsplätze unwiederbringbar wegfallen*
- *Zunehmender Wohnungsbau: einst am Ortsrand gelegen, befindet sich unser Unternehmen inzwischen Massiv umgeben von Wohnungsbau. Der ursprüngliche Charakter eines Mischgebietes ist verloren gegangen. Zudem verfügen wir über keinerlei Erweiterungsflächen mehr, welche, das Bestehen des Unternehmens sichern könnten. Als Autohaus sind wir auf entsprechende Flächen dringend angewiesen*
- *Die Automobil- und Nutzfahrzeugbranche steht vor einem großen Wandel. neue Antriebe und die Wende vom Verbrennungsmotor zur Elektromobilität stellen uns vor neue Herausforderungen. Diese am alten Standort zu realisieren scheinen aussichtslos, betrachtet man nur allein die Stromversorgung bzw. Kapazitätsengpässe bei der Schaffung von Schnellladestationen für unsere Automobile*
- *Um das Wachstum des Unternehmens und steigende Kundenansprüche gerecht zu werden bedarf es der Schaffung neuer Arbeitsplätze. Leider sind am alten Standort die Räumlichkeiten zu klein geworden, um dies zu ermöglichen*

Somit dient die Ausweisung auch der Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Die Größe der Ausweisung erfolgt entsprechend einem vorliegenden Konzept des Betriebes.

Mit der Verlagerung ergibt sich auch die Möglichkeit, das bisherige Betriebsgelände entsprechend der Umgebung für Wohnungsbau zu entwickeln.





### 5.3 Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büros Peter Lill, Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz vom 22.06.2020 kommt zusammenfassend zu folgender Beurteilung:

*Der GVV Nördlicher Kaiserstuhl plant die 44. Änderung des Flächennutzungsplans. Die neu auszuweisende Fläche (rd. 1,3 ha) befindet sich östlich des Gewerbegebietes Holderacker und grenzt unmittelbar nördlich an die L 113 sowie östlich an die Forchheimer Straße an. Es ist eine Nutzung als Gewerbegebiet vorgesehen.*

*Die wesentliche Beeinträchtigung der Umwelt geht von der Versiegelung von Flächen aus, die sich negativ auf das Schutzgut Boden auswirken werden. Die Beanspruchung des Bodens ist dauerhaft, der Eingriff in Natur und Landschaft daher ebenfalls.*

*Das geplante Vorhaben führt zu einem Verlust von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen sowie in geringen Umfang von Grünland, welche eine geringe - mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt haben.*

*Eine Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten sowie weiterer wertgebender Arten kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.*

*Für die weiteren Schutzgüter sind nur geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten. Die Flächen sind insgesamt als Standort für das Vorhaben geeignet.*

*Um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchzuführen.*

*Ein alternativer Standort, der geringere Eingriffe in den Naturhaushalt erzeugen würde, konnte nicht ermittelt werden.*

Auf die ausführliche Darstellung im beigefügten Umweltbericht vom 22.06.2020 wird verwiesen.