

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

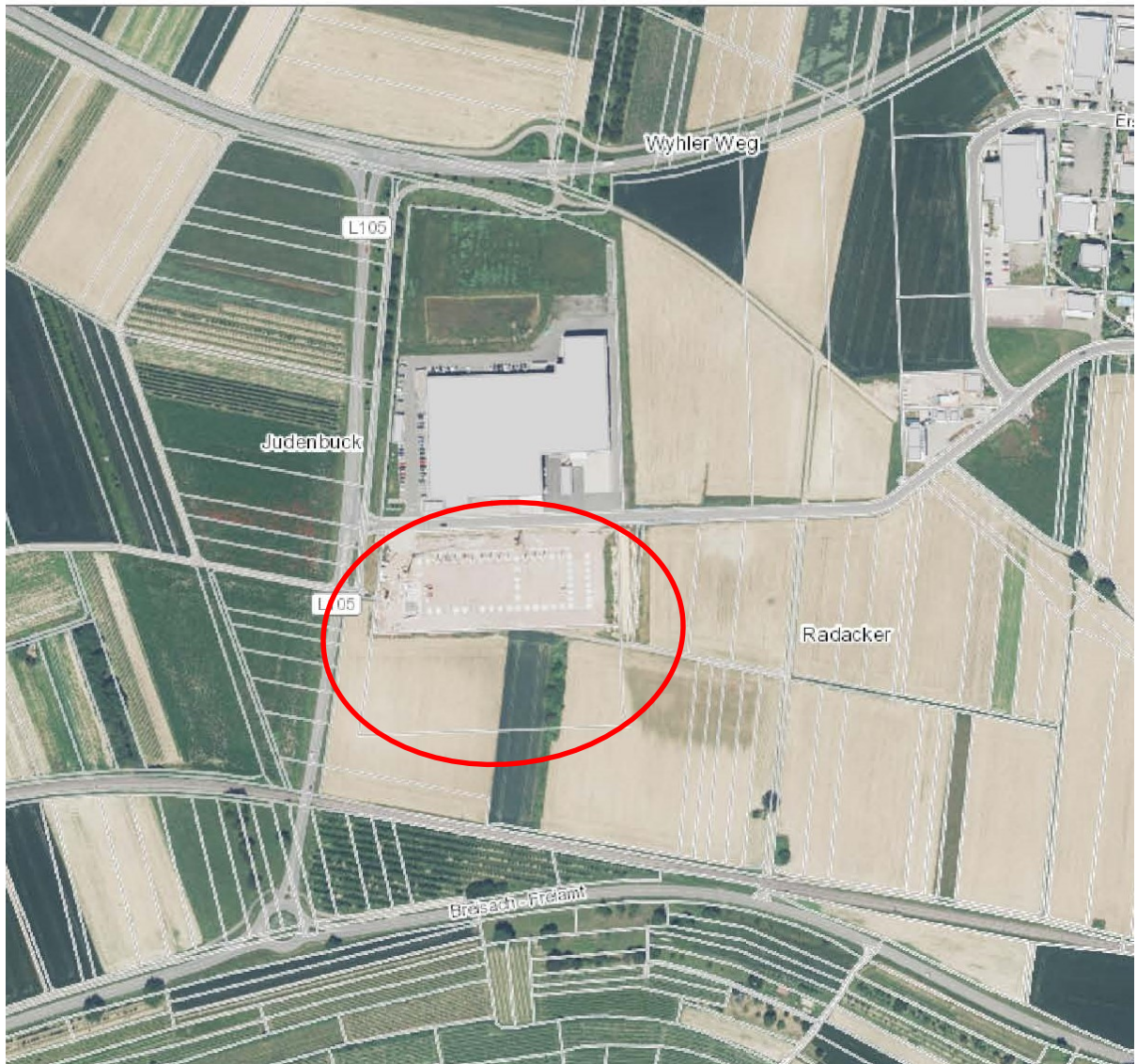
zum Bebauungsplan

"Radacker I - Änd. + Erweiter."

mit örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Endingen a.K.

(Landkreis Emmendingen)



Quelle: LUBW 2023



1 Erfordernis der Planaufstellung

Ein seit 1901 in Endingen ansässiger metallverarbeitender Betrieb 2021/2022 aus einer beengten Gemengelage in das Industriegebiet Radacker umgesiedelt ist (nördlicher Teil des B-Planes) benötigt der Betrieb nun zur Sicherung seiner bislang erfolgreichen Entwicklung weitere Flächen, um den 2. Bauabschnitt umsetzen zu können.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Betriebsentwicklung geschaffen werden und damit auch die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert und weitere geschaffen werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden. Die weitere gewerbliche Flächenausweisung ist südlich der Elsässer Str. nach Osten vorgesehen.

Auf dem ehemaligen Standort der Firma entsteht gerade eine verdichtete Wohnbebauung.

Der B-Plan „Radacker I“ (nördlicher Teil dieses B-Planes) ist seit 20.03.2020 rechtskräftig (siehe unmaßstäblichen Plan unten)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte für die Erweiterung des B-Planes in der Gemeinderatssitzung vom 22.11.2023.

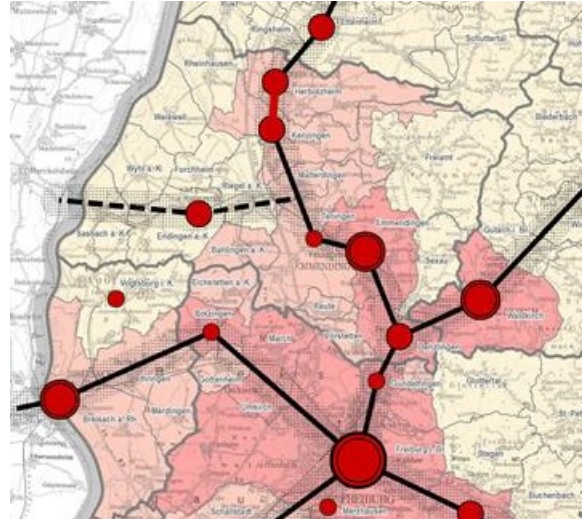


Quelle: LUBW 2023

2 Übergeordnete Planung

2.1 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.



Rechts Auszug Strukturkarte, RVSO 2017

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

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen der Kat. C. Die entsprechenden Einschränkungen gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein vom Sept. 2017 sind zu beachten. Ein Konflikt liegt nach Aussagen des Regionalverbandes nicht vor.

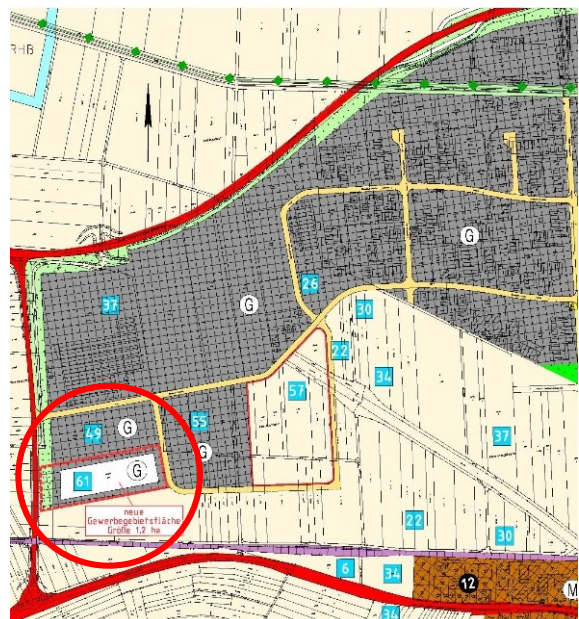
2.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich des B-Planes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Nördlicher Kaiserstuhl als gewerbliche Baufläche (Nordteil) bzw. als landwirtschaftliche Fläche (Südteil) dargestellt.

Der nördliche Teil war Gegenstand der 49. Änd. des Flächennutzungsplanes, die inzwischen rechtskräftig ist.

Parallel zur Aufstellung des B-Planes wird für den Südteil die 61. Änderung des FNP für den Bereich durchgeführt, der beim Landratsamt zur Genehmigung vorliegt.

Somit entwickelt sich der B-Plan dann aus dem Flächennutzungsplan.



2.3 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

Im Plangebiet befand sich auf Flst.Nr. 11997 verlaufende Hecke, die von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt als Biotop betrachtet wurde.

2.4 Denkmalschutz

Südlich und unmittelbar westlich des Geltungsbereiches des B-Plans liegen zwei archäologischer Verdachtsflächen. In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs werden bei Bauarbeiten der L 105 und des Betriebs nördlich der Elsässerstraße, Gewann „Judenbuck“, aus einer Siedlungsgrube der Urnenfelderkultur ein aufwendig hergestelltes, verziertes Bronzemesser und eine verzierte Bronzenadel geborgen (Juni 2006) sowie der Schädel eines menschlichen Skeletts 1,20 m unter Straßenniveau beobachtet (Juli 2013). Angesichts dieser Situation ist auch davon auszugehen, dass im Planungsgebiet bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG – zu rechnen ist bzw. möglicherweise hochrangige Kulturdenkmale angetroffen werden.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, müssten **frühzeitig** im Vorfeld der geplanten Erschließung und Bebauung (auch im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder Baggerarbeiten für die Kampfmittelsondierungen) **archäologische Voruntersuchungen (Sondierungen)** durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) auf Kosten des Planungsträgers durchgeführt werden, um die archäologische Befundsituation zu klären. Hierzu ist **vorab zwingend** eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen) notwendig. Zweck dieser archäologischen Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf, um wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Für **Rettungsgrabungen** zur Sicherung der Funde und Befunde ist - je nach Erhaltung und Umfang der angetroffenen Strukturen - ein Zeitraum von bis zu mehreren Monaten einzukalkulieren. Die Kosten für sämtliche archäologische Rettungsmaßnahmen hat die Bauherrschaft zu tragen. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Rettungsgrabung und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.



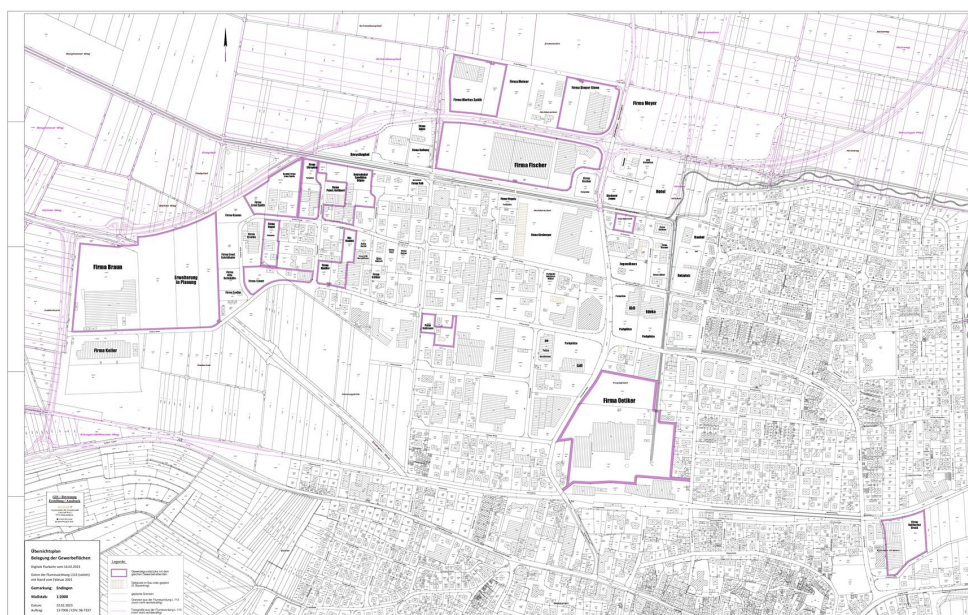
2.5 Allgemeine Begründung für eine gewerbliche Entwicklung

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 2012 bis 2022 mit +36,8 % deutlicher gestiegen sind als im Landkreis Emmendingen (+25,0 %). Für die Attraktivität des Gewerbestandes spricht auch, dass sich die Zahl der Einpendler im selben Zeitraum um +54,0 % 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 zugutegekommen 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 und das Arbeitsplatzangebot der Stadt Endingen zukünftig gesichert werden.

Da derzeit alle gewerblichen Bauflächen verkauft sind bzw. als Option zugesagt wurden (siehe auch nachfolgenden aktuellen Plan), benötigt die Stadt Endingen zusätzliche gewerbliche Bauflächen und möchte diese südlich des bestehenden Industriegebietes „Wyhler Weg“ aufgrund der dort vorhandenen günstigen Verkehrsanbindung ausweisen.

Mit der Erweiterung des Industriegebietes im Rahmen dieses B-Planes wird somit nur der durch eine erfolgreiche Entwicklung entstandene dringende, aktuelle Bedarf für eine Firma gedeckt, die im nördlichen Teil des Plangebietes bereits den ersten Teil der Firmenproduktion erstellt hat.



Belegung Gewerbeflächen Endingen, Stand 2023 (Plan unmaßstäblich)



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.

2.6 Statistik

(Grundlage Stat. Landesamt 10/2023)

Bevölkerungsentwicklung

Vergleich Bevölkerung 2012 - 2022

	2012	2022	Diff in %
Endingen ges.	9.070	10.532	+16,1
EM	157.399	170.996	+8,6

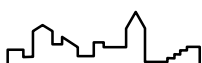
Beschäftigtenentwicklung

Vergleich Beschäftigte am Arbeitsort 2012 - 2022

	2012	2022	Diff. in %
Endingen ges.	2.866	3.920	+36,8
EM	45.510	56.908	+25,0

Für die Attraktivität der Wirtschaft von Endingen spricht die gegenüber dem Landkreis weit überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung sowie der Anstieg der Einpendler (+54,0 %), der höher ist als der der Beschäftigten.

Die Stadt Endingen möchte diese positive Entwicklung mit einer bedarfsorientierten Ausweisung von Gewerbeflächen für einheimische Betriebe fortsetzen.



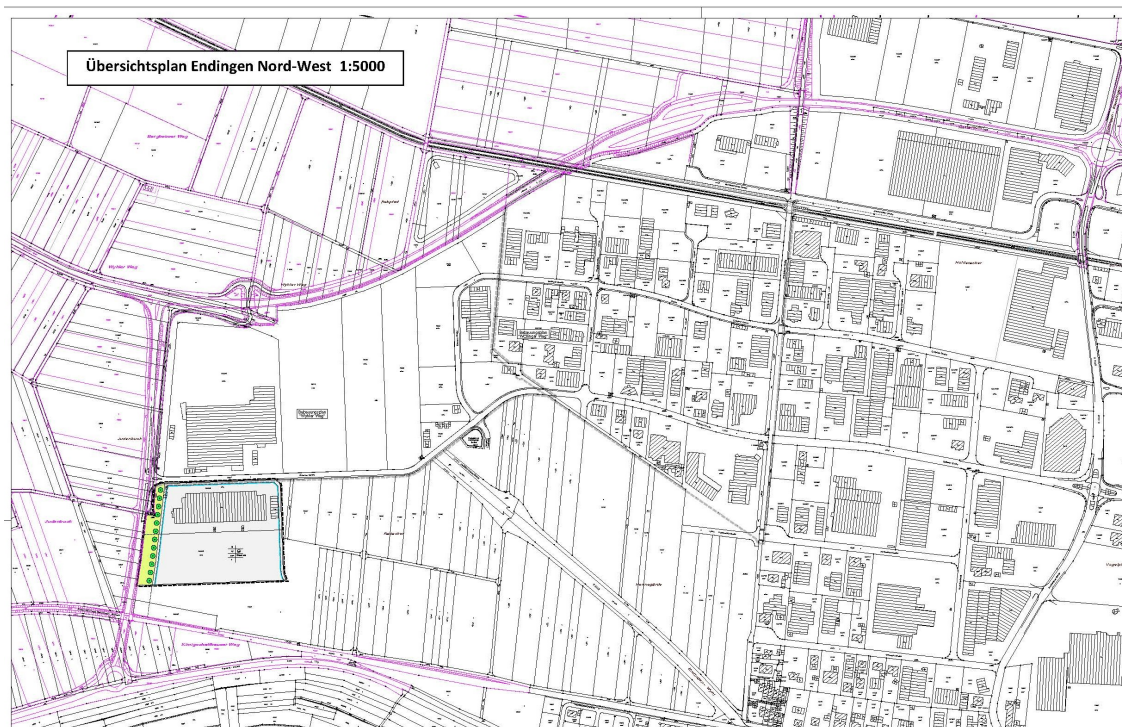
3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage von Endingen a.K. östlich der L 105 und südlich der Elsässer Str. Der B-Plan umfasst den rechtskräftigen B-Plan „Radacker I“, der der besseren Handhabung wegen in den neuerlichen B-Plan „Radacker I - Änd. + Erweit.“ aufgenommen wurde (ein Gesamtplan nach Abschluss des Verfahrens).

Der ca. 2,57 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 110997/5 (nördlicher Teil, rechtskräftiger B-Plan, ca. 1,23 ha) und 11997/4 (südlicher Teil, Erweiterung, ca. 1,34 ha).

Nördlich des B-Planes liegt der B-Plan „Wyhler Weg“.

Das Plangebiet ist nahezu eben, wird derzeit im Norden als für eine gewerbliche Nutzung, im Süden als landwirtschaftliche Fläche genutzt.



Der Geltungsbereich kann dem "Zeichnerischen Teil" entnommen werden.

4 Städtebauliche Konzeption

Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (sowohl planungsrechtliche Festsetzungen als auch örtliche Bauvorschriften) orientieren sich im Wesentlichen an denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Radacker I", der sich wiederum am B-Plan „Wyhler Weg“ orientiert hat, um hier bei benachbarten B-Plänen ein einheitliches Erscheinungsbild zu ermöglichen.

Der Flexibilität wegen wurde anstelle der Zahl der Vollgeschosse eine Geschossflächenzahl vorgesehen und die abweichende Bauweise festgesetzt. Auf die Traufhöhe wurde verzichtet und nur eine Gesamthöhe analog der im B-Plan "Wyhler Weg" festgesetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

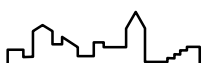
Das gesamte Plangebiet wird als Industriegebiet - GI - gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im gesamten Industriegebiet i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Das Industriegebiet soll in erster Linie der gewerblichen Entwicklung dienen. Die vorgenannten, nicht zulässigen Nutzungen sind an anderer Stelle auf Gemarkung Endingen a.K. möglich.

Zulässig ist insgesamt maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind. Aufgrund der Erfahrung der Stadt Endingen, dass die Wohneinheit bereits vor dem Gewerbebetrieb errichtet wurde, wird die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass die Wohnung zeitgleich oder nach dem Gewerbebetrieb errichtet werden muss.

Der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten dient der Stärkung der Einzelhandelsstruktur im Innenstadtbereich von Endingen a.K. und erfolgt auf der Grundlage des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der GMA von 2015. Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren aus dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich auf einer Fläche von nicht mehr als 10 % und max. 250 m² der Produktionsfläche möglich.



4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am Ortsrand und der gewerblichen Nutzung ergeben.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet mit 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,4 sowie die Gesamthöhe der Gebäude mit max. 25,0 m festgesetzt. Um eine flexible Baukörpergestaltung zu ermöglichen wurde auf die Festsetzung der Trauf- bzw. Wandhöhe verzichtet. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da die Gebäude durch andere Festsetzungen (Höhe, GRZ, GFZ) hinreichend bestimmt sind.

4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier soll den Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben werden, Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine Baugrenze definiert.

4.4 Stellplätze

Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken anzulegen..

4.5 Nebenanlagen

Die Festsetzung der Nebenanlagen soll ohne genaue Flächenzuweisung eine möglichst flexible Handhabung beim Erfordernis der Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ermöglichen. Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

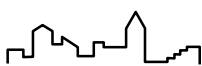
4.6 Grünflächen

Westlich des eigentlichen Plangebietes ist entlang der L 105 eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, in der auch ein Radweg in Verlängerung des von Königshausen kommenden Radweges vorgesehen ist..

Durch Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksflächen bzw. der öffentlichen Grünfläche soll eine Einbindung in die Landschaft an diesem Ortsrandbereich sichergestellt werden.

4.7 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend dem Umweltbericht bzw. dem Grünordnungsplan eingetragen.



4.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Bezüglich der Dachgestaltung (zulässig 0-35°) wird festgesetzt, dass unbeschichtete Dächer unzulässig sind. Damit soll eine Beeinträchtigung der Böden bzw. des Grundwassers verhindert werden.

Die Festsetzung zu Werbeanlagen (Höhenbegrenzung, Verbot von beweglicher und blinkender Licht) soll sicherstellen, dass von den Werbeanlagen auf diesen Grundstücken keine Beeinträchtigung für die Fahrzeuge bzw. die Fahrer auf die L105 entsteht.

Freileitungen sind unzulässig, um so das Gesamterscheinungsbild analog zur bisherigen Praxis in den Baugebieten von Endingen nicht zu beeinträchtigen.

Die Örtliche Bauvorschrift zur Rückhaltung von Niederschlagswasser soll eine Versickerung auf dem Grundstück ermöglichen.

4.9 Äußere / Innere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über den bereits bebauten nördlichen Teil weiter nach Norden an die vorhandene Elässer Str.. Nach Westen kann auf kurzem Wege die L 105 bzw. die L 113 (Nordumfahrung von Endingen a.K.) erreicht werden.



5 Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

Der Umweltbericht des Büros Peter Lill, Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz, Freiburg vom 10.04.2024 (der dem B-Plan beigelegt ist) kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Die Stadt Endingen a.K. hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Radacker I – Änd. + Erw.“ beschlossen. Geplant ist die Ausweisung einer circa 1,34 ha großen Gewerbegebietsfläche im Westen von Endingen a. K.

Die wesentliche Beeinträchtigung der Umwelt geht von der Neuversiegelung von 10,6 ha Fläche aus, die sich negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirken wird. Die Versiegelung von Boden ist dauerhaft, der Eingriff in Natur und Landschaft daher ebenfalls. Der Eingriff wird schutzgutübergreifend durch landschaftspflegerische, bodenaufwertende Maßnahmen kompensiert.

Darüber hinaus erfolgt lediglich überwiegend ein Verlust von naturschutzfachlich geringwertigen Biotoptypen, wie intensiv bewirtschafteten Nutzflächen, kleinflächig sind auch mittelwertige Biotoptypen (Ruderalvegetation, Gehölzstreifen) betroffen.

Der Verlust an Biotoptypen und Boden wird mit Umsetzung der Maßnahmen A 1 - A 3 sowie die „externe Maßnahme Lussbühl“ vollständig kompensiert. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Als vorbeugende Maßnahme für den Verlust der ehemals vorhandenen Feldhecke ist jedoch die Vermeidungsmaßnahme VF 1 (Anbringen von sechs Nisthilfen) durchzuführen.

Eine im Zuge der Überplanung von Habitatstrukturen ggf. erfolgende Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten sowie weiterer wertgebender Arten ist hinsichtlich des eingeschränkten Habitatpotenzials wenig wahrscheinlich.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung weiterer Schutzgüter ist bei Realisierung des Bauvorhabens nicht auszugehen.

Um die (potenziellen) Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. auszugleichen, sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen des Natur- und ggf. Artenschutzes sowie der Landschaftspflege durchzuführen.

Der Standort ist hinsichtlich der gleichartigen Nutzungen der Fläche und deren Umfeld sowie der geringen Empfindlichkeiten der angrenzenden Flächen (Gewerbegebiet, Ackerflächen in intensiver Nutzung) für das Vorhaben geeignet.

Alternative Standorte, die einen geringeren Eingriff in den Naturhaushalt erzeugen, konnten nicht ermittelt werden.

Auf die ausführliche Darstellung des Umweltberichtes wird verwiesen, der diesem B-Plan beigelegt sind.



6. Ver- und Entsorgung

Für die Umsetzung der im Bebauungsplan dargestellten Maßnahmen sind keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, da der Bereich über die nördlichen Teil erschlossen werden kann, der direkt an der Elsässer Str. liegt.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind nördlich in der Elsässer Str. vorhanden und können somit direkt an das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz angeschlossen werden.

Die Kanalisation erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Breisgauer Bucht in Forchheim zugeleitet.

Zuständig für die Schmutzwasserentsorgung ist der Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht mit Sicht in Forchheim, für die Wasserversorgung der Wasserversorgungsverband Endingen-Weisweil und für die Energie die Netze BW. Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz der bn-netze wird von Seiten der Stadt Endingen a.K. befürwortet und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger verlegt.

Flächen für die Aufstellung von Wertstoffcontainern sind nicht vorgesehen, da sich der Recyclinghof in zumutbarer Entfernung (Marckolsheimer Str.) zum Plangebiet befindet.

Abhängig von der benötigten elektrischen Leistung kann die Errichtung einer kundeneigenen Transformatorenstation erforderlich sein.

8. Starkregen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Das gesamte Oberflächenwasser wird im Plangebiet versickert. Der Endinger Graben wird somit nicht belastet.

Auf starkregenangepasste Bauweise wird hingewiesen.

9. Löschwasserversorgung

Ein Löschwasserbrunnen befindet sich in der Elsässerstr. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Löschwasserversorgung wird hierdurch sichergestellt.

10. Flurneuordnung

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Bereich des Flurbereinigungsverfahrens Endingen / Riegel an.



11. Altlasten

Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Offenkundige, bislang unbekannt Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Boden- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Emmendingen unverzüglich mitzuteilen.

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 2,57 ha	= 100,0 %
Öffentl. Grünfläche	ca. 0,24 ha	= 9,3 %
Nettobaufläche (keine Verkehrsfläche festgesetzt)	ca. 2,33 ha	= 90,7 %

Fläche Erweiterungsbereich	ca. 1,34 ha	= 100,0 %
Öffentl. Grünfläche	ca. 0,14 ha	= 10,4 %
Nettobaufläche (keine Verkehrsfläche festgesetzt)	ca. 1,20 ha	= 89,6 %

13. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Endingen, den 22.11.2023 HOF
04.01.2024
10.04.2024

Endingen a.K., den

.....
Planer

.....
Metz, Bürgermeister

