

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Regionalplan .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	7
2.1	Erschließung .....	7
2.2	Nutzungen.....	7
2.3	Ver- und Entsorgung .....	7
2.4	Medizinaffiner Einzelhandel / Einzelhandelsausschluss .....	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
3.1	Medizinaffiner Einzelhandel.....	10
3.2	Bauweise .....	10
3.3	Höhe baulicher Anlagen   Traufhöhen   Zahl der Vollgeschosse.....	10
4	UMWELTBELANGE .....	11
4.1	Umweltbeitrag / Artenschutz.....	11
5	BODENORDNUNG.....	11
6	KOSTEN.....	11
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	11

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Endingen hat als zentraler und größter Ort am nördlichen Kaiserstuhl eine besondere Funktion hinsichtlich der Sicherung der medizinischen Versorgung. Insbesondere durch den demografischen Wandel hin zu einer alternden Gesellschaft wird diese Aufgabe immer wichtiger. Um dem aktuellen Bedarf gerecht zu werden plant die Firma Oetiker die Errichtung eines Gesundheitszentrums auf einem bisher unbebauten Grundstück. Das Grundstück liegt am Rande der Innenstadt und ist gut an den Ortskern angebunden.

Die Stadt Endingen möchte das Vorhaben unterstützen und mit dem Gesundheitszentrum in Endingen ein Angebot für medizinische Nutzungen (Arztpraxen, Dienstleister) und medizinaffinem Einzelhandel (Kosmetika, Pharmazie, Sanitätsware) in modernen Räumlichkeiten und in verkehrsgünstiger Lage schaffen. Der Großteil der bestehenden Arztpraxen, Apotheken und sonstigen Praxen in der Innenstadt sollen erhalten bleiben, um die verbrauchernahe Versorgung im Stadtkern beizubehalten.

Entsprechend dem vorliegenden Standort- und Sortimentskonzept sind zentrenrelevante Einzelhandelsortimente nur im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zulässig. Der geplante Standort für das Gesundheitszentrum (Ärzte, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätshaus- und Orthopädiwaren) liegt außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereichs, weshalb für den geplanten medizinaffinen Einzelhandel eine Ausnahme eingeräumt werden soll. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach dem Bebauungsplan „Niederdorf, Kenzinger Straße, Schelmeneck“ in der Fassung der 7. Änderung.

Um eine Genehmigungsgrundlage für das Gesundheitszentrum zu schaffen, soll der Bebauungsplan „Niederdorf, Kenzinger Straße, Schelmeneck“ punktuell geändert werden. An der Festsetzung als Gewerbegebiet soll festgehalten werden. Neben der Öffnung der Einzelhandelseinschränkungen sollen im Sinne des Flächensparens die Zahl der Vollgeschosse sowie die Traufhöhe erhöht werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung und Bündelung der medizinischen Versorgung
- Ansiedlung von Arztpraxen und medizinaffinem Dienstleistern/Einzelhandel
- Innenentwicklung / Nachverdichtung einer unbebauten Fläche
- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Bebauungsplanaufstellung entspricht den Zielen der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung erfolgen. Zur Erhöhung der Transparenz wird eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

### 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Innenstadt von Endingen an der Schnittstelle zwischen Wohnbebauung und Gewerbenutzung. Südlich und westlich des Plangebiets schließen sich gewerbliche Nutzungen an. Weiter südlich verläuft die Kaiserstuhlbahn, der Bahnhof liegt in rund 100 m Entfernung. Östlich befindet sich die Üsenberger Straße, über die das Plangebiet erschlossen wird, sowie bestehende Wohnbebauung.

Im Plangebiet befinden sich derzeit Grünflächen mit Baumpflanzungen sowie eine asphaltierte Zufahrt im Süden, welche der Erschließung des bestehenden Gewerbebetriebs dient.



Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Plangebiets (schwarz umrandet, ohne Maßstab, Quelle: LUBW 2024)

### 1.3 Regionalplan

#### Festlegung Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Stadt Endingen als sogenannter Mittelbereich festgelegt. In Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden. In Verbindung mit den Mittelzentren sollen Mittelbereiche u.a. als Standorte für Versorgungseinrichtungen gestärkt werden. Zudem sind die Mittelbereiche, darunter die Stadt Endingen, als Verflechtungsbereiche für die Deckung des gehobenen und spezialisierten Bedarfs definiert.

#### Ziel des Regionalplans

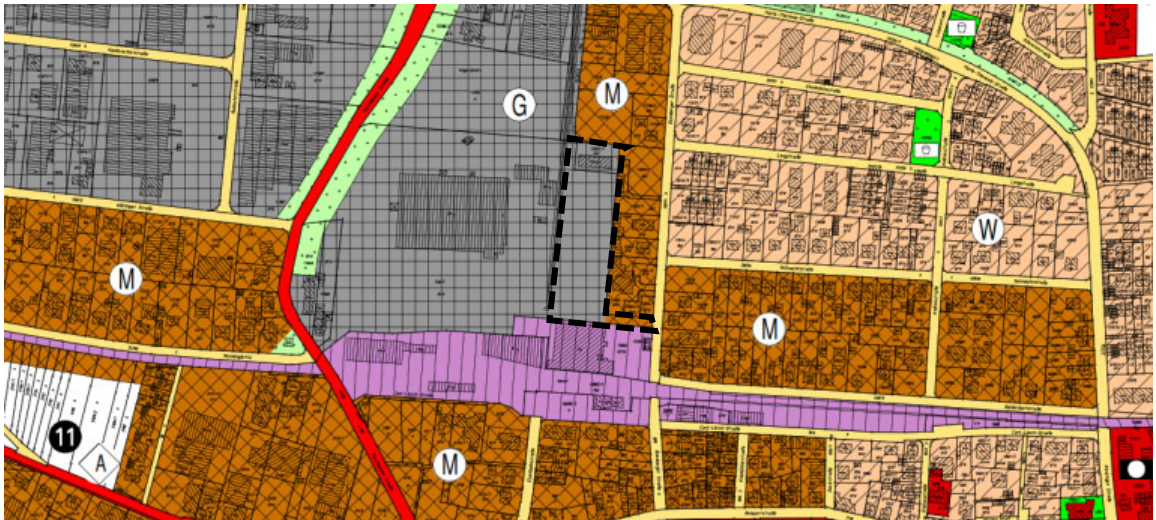
Im Regionalplan Südlicher Oberrhein wird die Stadt Endingen als Unterzentrum definiert. Als Ziel des Regionalplans sollen Unterzentren als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen entwickelt werden, sodass sie auch den qualifizierten Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können. Zu dieser Grundversorgung zählen u.a. mehrere praktische Ärzte, Fachärzte, Zahnärzte und Fachgeschäfte guter Auswahl.

Die zuvor genannten Ziele des Regionalplans sowie Festlegungen des Landesentwicklungsplans zeigen die hohe Bedeutung der Stadt Endingen für die Grundversorgung (z.B. medizinische Grundversorgung) auf überörtlicher Ebene. Die Planung steht den Zielen des Regionalplans nicht entgegen. Vielmehr dient die Planung der Erfüllung der im Regionalplan zugewiesenen Versorgungsfunktion.



#### 1.4 Flächennutzungsplan

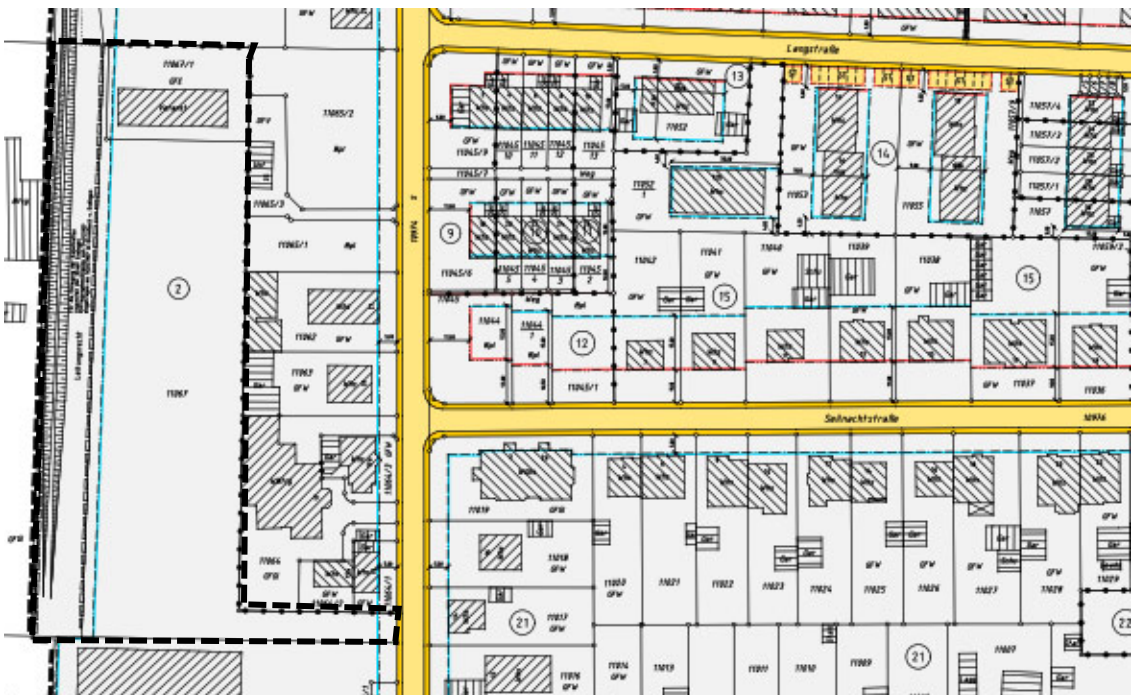
Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Nördlicher Kaiserstuhl vom 29.08.2003 stellt für die betroffenen Flächen (siehe unten) größtenteils gewerbliche Bauflächen dar. In einem kleinen Teilbereich stellt der Flächennutzungsplan Mischbauflächen dar. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Nördlicher Kaiserstuhl von 2003 (ohne Maßstab)

#### 1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Der Änderungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Niederdorf, Kenzinger Straße, Schelmeneck“ überlagert einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans „Niederdorf, Kenzinger Straße, Schelmeneck“ in der Fassung der 7. Änderung vom 01.07.2022 (Rechtskraft). Durch die Änderung werden der zeichnerische Teil (Deckblatt) sowie der textliche Teil im Deckblattbereich geändert, um die Zulässigkeit der Vorhabenplanung zu gewährleisten.



Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Niederdorf, Kenzinger Straße, Schelmeneck“ mit schematischer Darstellung des Deckblattbereichs (rot umrandet, ohne Maßstab, Quelle WebGIS Endingen)

### 1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 7.950 m<sup>2</sup>, das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch GRZ 0,8. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 6.500 m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Zur Erhöhung der Transparenz sowie aufgrund der hohen Bedeutung der Planung für die medizinische Grundversorgung und für die Steuerung des Einzelhandels wird dennoch eine freiwillige Frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ / „Umweltanalyse“ vom Büro Umweltplanung Peter Lill aus Freiburg dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

#### Verfahrensablauf

05.06.2024	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplans „Niederdorf, Kenzinger Straße, Schelmeneck“ gem. § 2 (1) BauGB
11.12.2024	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans „Niederdorf, Kenzinger Straße, Schelmeneck“ und beschließt die Durchführung der freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und billigt den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans „Niederdorf, Kenzinger Straße, Schelmeneck“ und

beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

\_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis  
\_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_

Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben  
vom \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_  
mit Frist bis  
\_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_

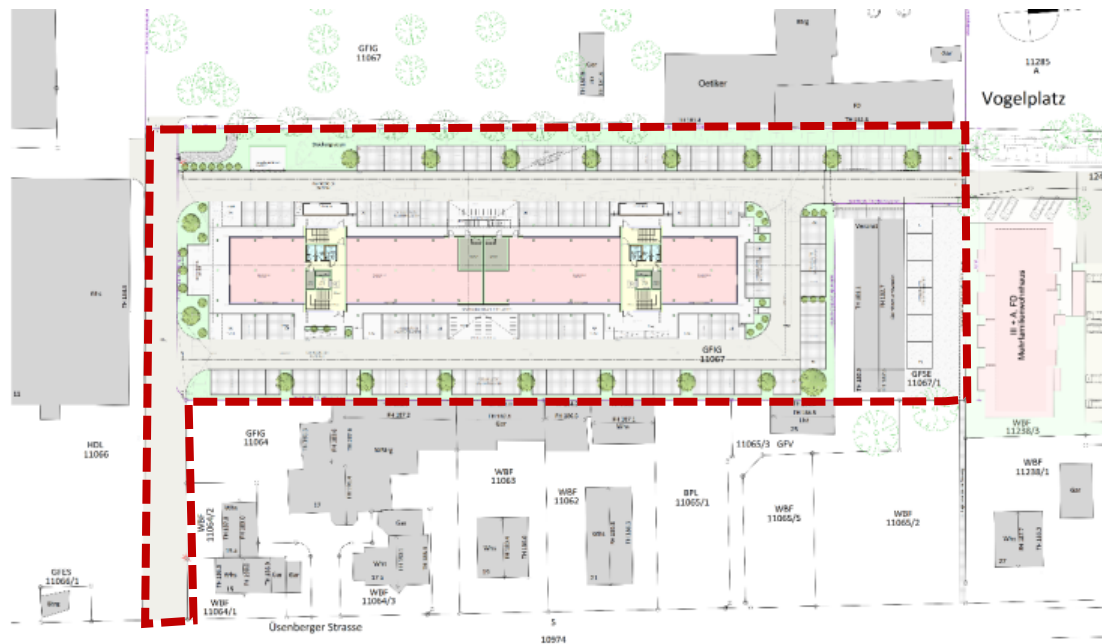
Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

\_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 8. Änderung des Bebauungsplans „Niederdorf, Kenzinger Straße, Schelmeneck“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 2 KONZEPTION DER PLANUNG

Das Planungskonzept wurde durch das Büro Hulverscheidt+Kindler GmbH erstellt. Ein länglicher Baukörper im Zentrum des Grundstücks bildet das Kernstück des Vorhabens. Eine Umfahrung des Gebäudes erschließt die erforderlichen Parkplätze, welche oberirdisch angeordnet werden. Das Gebäude kann über mehrere Eingänge erschlossen werden.



Lageplan Vorhabenplanung mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (rot umrandet, ohne Maßstab, Quelle: Hulverscheidt+Kindler)

### 2.1 Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die Usenberger Straße im Süden, im Bereich der bestehenden Zufahrt der Firma Oetiker. Weiterhin wird das Plangebiet im Norden erschlossen werden.

### 2.2 Nutzungen

Im Änderungsbereich sind medizinische Nutzungen (Arztpraxen und sonstige Praxen) und medizinaffiner Einzelhandel (Apotheke, Orthopädiebedarf, Sanitätshaus) vorgesehen., um die medizinische Grundversorgung sowohl für die Stadt Endingen als auch für den gesamten nördlichen Kaiserstuhl zu sichern.

### 2.3 Ver- und Entsorgung

Der bestehende Verbandssammler, die bestehenden Schmutz- und Frischwasserleitungen verlaufen unterirdisch und sollen unterhalb der geplanten Parkplätze im Westen des Änderungsbereichs erhalten und gesichert werden.

Zur Offenlage werden Aussagen zum Umgang mit Niederschlagswasser und Löschwasser ergänzt.

### 2.4 Medizinaffiner Einzelhandel / Einzelhandelsausschluss

Die Planung sieht die Ansiedlung mindestens einer größeren Allgemeinarztpraxis (mit Vertragsarztsitz) zur Sicherung der hausärztlichen Versorgung in Endingen vor. Als

Synergieeffekt sollen Einzelhandelssortimente, die der Sicherung der medizinischen Grundversorgung dienen, ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Auswirkungsanalyse GMA

Zur Prüfung welche medizinischen bzw. medizinnahen Einzelhandelssortimente für die Innenstadt der Stadt Endingen verträglich sind, wurde eine Auswirkungsanalyse durch das Büro GMA durchgeführt. Aus dieser geht hervor, dass in den Bereichen Sanitäts- und Orthopädiewaren derzeit keine Anbieter in Endingen vorhanden sind. Im Bereich Pharmazie, Optik und Hörgeräteakustik sind bereits bestehende Anbieter vorhanden.

Gemäß der Auswirkungsanalyse ist eine weitere Apotheke in Endingen in Verbindung mit der Ansiedlung einer Arztpraxis tragfähig, da die beiden etablierten Apotheken im Innenstadtbereich von mehreren Arztpraxen (ca. 12 Praxen) profitieren.

Die Ansiedlung eines Optikers oder Hörgeräteakustikers ist zum Schutz der Innenstadt zu vermeiden, da beide Angebotsformen in der Innenstadt vorhanden sind. Diese sind in der vorliegenden Planung ohnehin nicht vorgesehen.

Eine sinnvolle Ergänzung der örtlichen Angebote bietet die Neuansiedlung eines Sanitätshauses sowie eines Orthopädiebetriebes. Dies entspricht zudem den Zielen des Einzelhandelskonzepts und trägt zu einer Stärkung der Grundversorgung bei. Die überörtliche Versorgungsfunktion der Stadt Endingen kann dadurch zusätzlich ausgebaut werden. Die Ansiedlung eines Sanitätshauses bzw. eines Orthopädiebetriebes in der kleinflächig strukturierten Innenstadt von Endingen erscheint jedoch nur schwer umsetzbar, da die besonderen Standortanforderungen eines Sanitätshauses an eine unkomplizierte Erreichbarkeit für Kunden- und Lieferverkehr sowie ein großzügiges Angebot an Parkplätzen unmittelbar am Objekt gebunden sind. Daher spricht einer Ansiedlung eines Sanitätshauses oder eines Orthopädiebetriebes am geplanten Standort nichts entgegen.

#### Städtebauliche Belange / Städtebaulicher Vertrag

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) BauGB zu berücksichtigen.

Die Ansiedlung von Praxen am vorgesehenen Standort soll städtebaulich und fachlich ergänzt werden, indem in unmittelbar räumlicher Nähe auch medizinaffiner Einzelhandel (Apotheke, Orthopädie-/Sanitätshaus) ausnahmsweise ermöglicht wird. Um die Verträglichkeit mit der Innenstadt zu sichern, sollen diese Ausnahme auf eine maximale Verkaufsfläche begrenzt werden. Die Sicherung der medizinischen Versorgungsstrukturen ist nicht nur für Endingen, sondern auch für den nördlichen Kaiserstuhl von hoher Bedeutung. Gemäß § 1 (6) Nr. 3 BauGB sind die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall entspricht dies der nachhaltigen Sicherung der medizinischen Nah- und Grundversorgung.

Die Auswirkungsanalyse hat bereits ergeben, dass aufgrund der strukturellen Gegebenheiten in der Innenstadt von Endingen kaum Möglichkeiten für die Vergrößerung von bestehenden Anbietern (z.B. Arztpraxen) oder die Neuansiedlung von Anbietern mit größerem Flächenbedarf (z.B. Sanitätshaus) vorhanden sind. Die kleinteilige Struktur setzt der Entwicklung hierbei Grenzen. Gleichzeitig bietet die räumliche Nähe zur Innenstadt Synergien und durch die räumliche Nähe zum Bahnhof ist eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gegeben. In Anbetracht des zunehmenden Ärztemangels gerade in ländlichen Räumen ist die geplante Ansiedlung von Arztpraxen in Verbindung mit medizinaffinem Einzelhandel besonders dringlich und rechtfertigt in der Abwägung die geplanten Ausnahmen bzw. die partielle Öffnung des Einzelhandelsausschluss für medizinaffine Sortimente.

Zusammenfassend und nach Abwägung aller Belange bei der Ansiedlung eines Gesundheitszentrums am vorgesehenen Standort überwiegen die positiven Aspekte:



- Ergänzung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Dienstleistungsspektrum durch neue Anbieter und Branchen möglich
- Bündelung von Gesundheitseinrichtungen schafft Synergieeffekte für Kunden und Anbieter, wodurch zusätzliche Verkehrsströme reduziert werden
- Innenstadtnaher Standort ermöglicht Vernetzungsmöglichkeiten mit Anbietern im zentralen Versorgungsbereich
- Verkehrlich optimal erreichbarer Standort am Bahnhof mit guter PKW- und ÖPNV-Erreichbarkeit
- Parkplatzangebot direkt am Vorhabenstandort verringert Parksuchverkehr in der Innenstadt
- Keine wesentlichen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs durch mögliche Umsiedlungen von innerstädtischen Apotheken
- Kleinteilig strukturierte Innenstadt bietet kaum geeignete Objekte für moderne größere Gesundheitsanbieter
- Chance zu Etablierung einer langfristig zukunftsfähigen Gesundheitsversorgung für die Stadt Endingen
- Unterstützung der Versorgungsfunktion des Unterzentrums Endingen

Ergänzend zu den Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplans soll die Umsetzung der Planung durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Sowohl die Festsetzungen als auch der städtebauliche Vertrag bedingen die Ausnahme von medizinischem Einzelhandel mit der Ansiedlung sowie nachhaltigen Sicherung einer oder mehrerer Arztpraxen mit einer gesamthaften Mindestnutzfläche.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Medizinaffiner Einzelhandel**

Um die vorgesehenen medizinaffinen Einzelhandelsnutzungen im Änderungsbereich zu ermöglichen, werden im GE2 (Nutzungsschablone Nr. 30) Ausnahmen für medizinaffine, zentrenrelevante Einzelhandels assortimente definiert. Diese Ausnahmen ergeben sich u.a. aus der Auswirkungsanalyse der GMA, wonach der Bedarf z. B. eines Sanitäts- und /oder Orthopädiehauses in Endingen vorliegt (vgl. Kapitel 2.3). Als Ausnahmen werden festgesetzt: eine Apotheke mit branchentypischem Sortiment, ein Orthopädie schuh- und/oder Sanitätshaus mit branchentypischem Sortiment sowie der Verkauf von Kosmetik- und Sanitätshausartikeln in ansässigen Praxen. Um die Verträglichkeit der medizinaffinen Einzelhandelsnutzungen mit der Innenstadt von Endingen zu sichern, werden die festgesetzten Ausnahmen in ihrer Verkaufsfläche jedoch begrenzt.

Die medizinaffinen Einzelhandelsnutzungen sind für die Ansiedlung von Arztpraxen/sonstigen Praxen von hoher Bedeutung, da beide Nutzungen von Synergieeffekten profitieren. Die Ansiedlung von Praxen soll eine Voraussetzung für die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung sein. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass medizinaffiner Einzelhandel nur in Verbindung mit der Ansiedlung einer oder mehrerer Arztpraxen mit einer festgesetzten Mindestnutzfläche zulässig ist. Dies dient auch dem Schutz der Innenstadt, da der Bedarf z.B. einer neuen Apotheke nur durch die Ansiedlung weiterer Ärzte in räumlicher Nähe gerechtfertigt werden kann.

Da Praxen oftmals auch Kosmetik- und Sanitätshausartikel verkaufen, werden auch diese im GE2 (Nutzungsschablone Nr. 30) ausnahmsweise und ebenfalls mit begrenzter Nutzfläche zugelassen.

#### **3.2 Bauweise**

Als abweichende Bauweise wird im GE2 (Nutzungsschablone Nr. 30) die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, da in Abhängigkeit von der Gebäudekonzeption auch größere Gebäudelängen möglich sein können.

#### **3.3 Höhe baulicher Anlagen | Traufhöhen | Zahl der Vollgeschosse**

Im Sinne des Flächensparens wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse erhöht und die maximal zulässige Traufhöhe hochgesetzt. Da das Gelände nach Norden leicht abfällt, wird die maximal zulässige Traufhöhe in absoluten Höhen (m ü. NHN) festgesetzt. Die festgesetzten Höhen entspricht einer Traufhöhe von 14,0 m. Dadurch sollen die für das Vorhaben erforderlichen Spielräume in der Höhenentwicklung geschaffen werden. Aus gleichem Grund darf die festgesetzte Traufhöhe durch die Traufhöhe des Attikageschosses um bis zu 4,0 m überschritten werden, sofern entsprechende Rücksprünge eingehalten werden. Um die Erschließung des Attikageschosses zu sichern, sind Gebäudeteile, die der Erschließung dienen (z.B. Treppenhäuser, Aufzüge) und eine Breite von 8,5 m nicht überschreiten von den festgesetzten Rücksprüngen ausgenommen.

## 4 UMWELTBELANGE

### 4.1 Umweltbeitrag / Artenschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Eine formelle Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird verzichtet. Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Rahmen der Gesamtabwägung zu berücksichtigen. Deshalb wird den Unterlagen ein Umweltbeitrag als eigenständiger Bestandteil der Begründung beigelegt. Im Umweltbeitrag werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und Lebensräume, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und Sachgüter in Anlehnung an einen Umweltbericht dargestellt und bewertet.

Der Umweltbeitrag sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung werden durch das Büro Umweltplanung-Lill aus Freiburg bearbeitet. Zur frühzeitigen Beteiligung wurde durch das Büro Umweltplanung-Lill bereits ein Flächensteckbrief erstellt und den Unterlagen beigelegt.

## 5 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung ist nicht erforderlich.

## 6 KOSTEN

Die Planungskosten werden je zur Hälfte von der Stadt und dem Vorhabenträger übernommen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

## 7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	ca.	9.553 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>9.553m<sup>2</sup></b>

Endingen, den

Bürgermeister  
Tobias Metz

**fsp.stadtplanung**

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

Planverfasser

**BEGRÜNDUNG**

Seite 12 von 12

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planänderung sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Endingen übereinstimmen.

Endingen, den

Bürgermeister  
Tobias Metz

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 \_\_\_\_\_.

Endingen, den

Bürgermeister  
Tobias Metz