

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

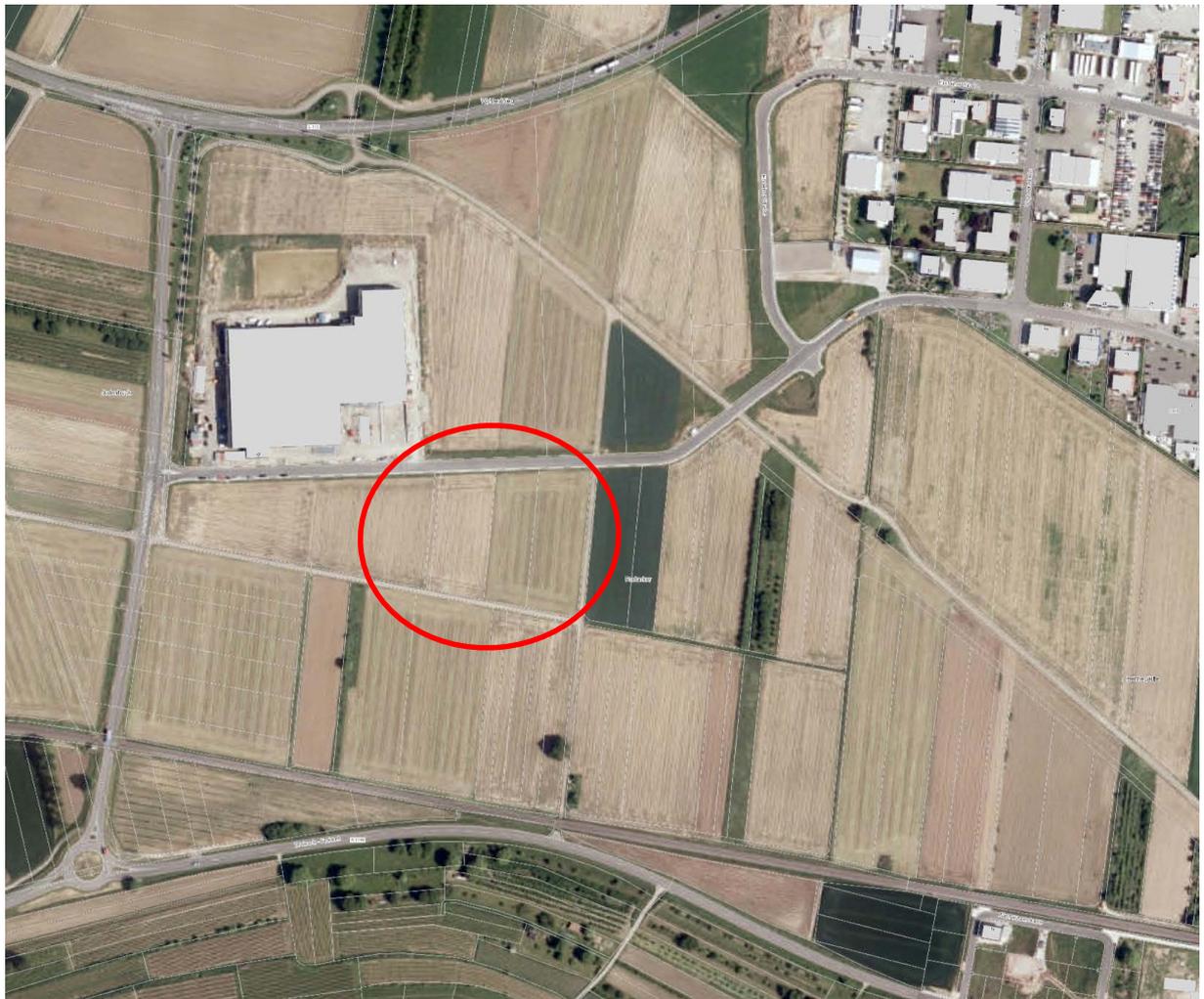
zum Bebauungsplan

"Radacker II"

mit örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Endingen a.K.

(Landkreis Emmendingen)



Quelle: LUBW



1 Erfordernis der Planaufstellung

Eine 1959 zur Entwicklung und Fertigung von Industrielacken für den Stahl- und Maschinenbau gegründete Firma möchte ihre verschiedenen, auf den Kernort Endingen verteilten Standorte für Fertigung, Büro, Lager und Labor zusammenführen, da aufgrund der derzeitigen Situation ein weiteres Wachstum der Firma nicht möglich ist. Neben unwirtschaftlichen Prozessabläufen, einer verzögerten Belieferung der Kunden ist auch ein ebenso unwirtschaftliches wie umweltschädliches Verkehrsaufkommen zwischen den verschiedenen Standorten als Negativpunkte zu nennen.

Der neue Standort im Westen des Kernortes bietet dagegen die Chance auf weiteres Wachstum, einer weiteren Steigerung der Zahl der Arbeitsplätze (die in den letzten 5 Jahren bereits von 42 auf 52 gestiegen sind) insbesondere auch eine Verbesserung der Produktionsabläufe und ausreichend Lagerflächen. Auch besteht die Möglichkeit, die bisherigen Standorte im Stadtgebiet für kleinere Unternehmen zu nutzen.

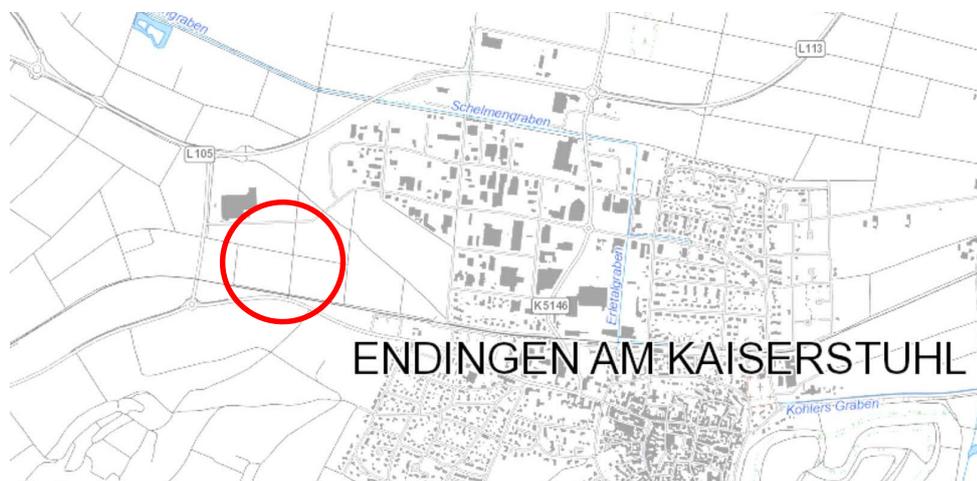
So kann die Firma am neuen Standort ihrem Anspruch als gefragter Hersteller von Industrie- und Siegellacken für die Verpackungsindustrie sowie insbesondere auch den Wachstumsmarkt für Effektlacke und Sonderlösungen entsprechend den Anforderungen und Bedürfnissen der Kunden besser gerecht werden.

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

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

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.01.2021.

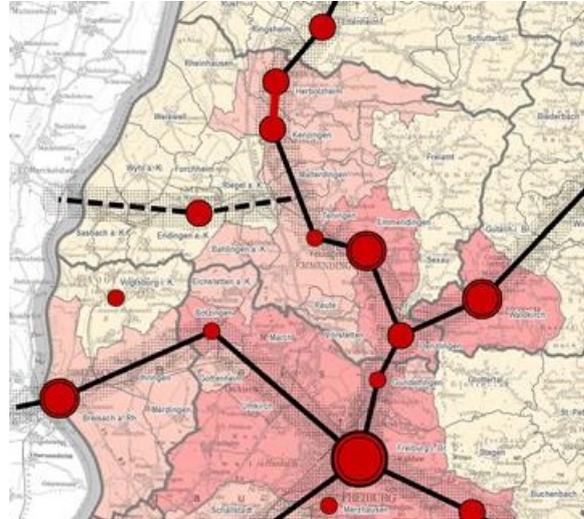


Quelle: LUBW

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.

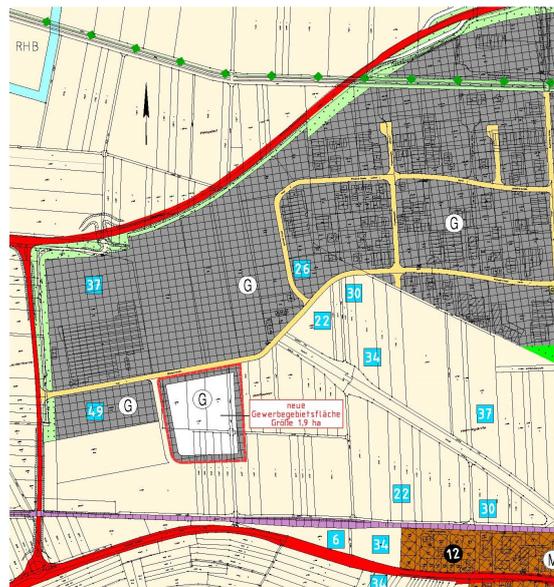
Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen der Kat. C. Die entsprechenden Einschränkungen gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein vom Sept. 2017 sind zu beachten. Ein Konflikt liegt nach Aussagen des Regionalverbandes nicht vor.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich des B-Planes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Nördlicher Kaiserstuhl als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Allerdings wurde für den Bereich die 55. Änd. des Flächennutzungsplan durchgeführt und mit dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen. Die Änderung liegt derzeit beim Landratsamt zur Genehmigung.

Gegenüber der FNP-Fassung wurde noch die westlich und südlich verlaufende Straße ergänzt. Die eigentliche Baufläche ist in ihrer Größe und Lage unverändert geblieben.



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

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein besonders geschütztes Biotop.

2.4 Allgemeine Begründung für eine gewerbliche Entwicklung

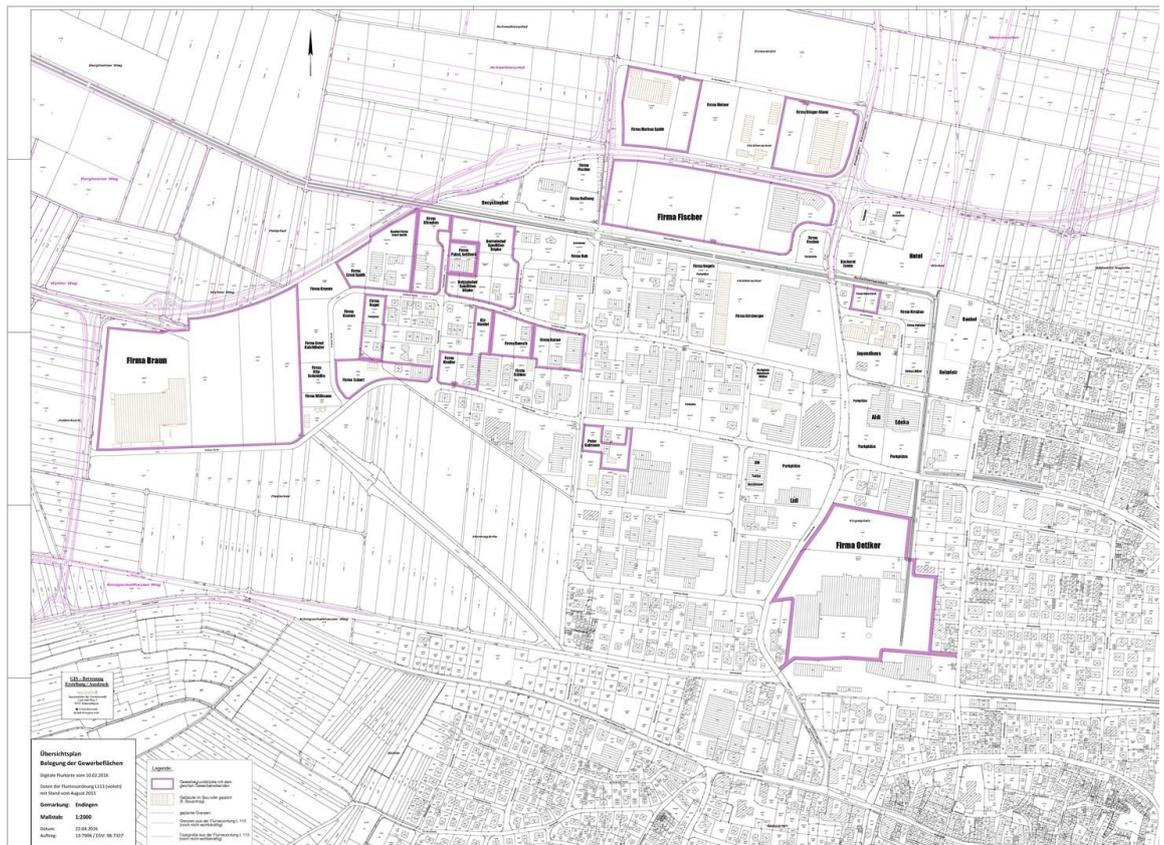
Um der aktuell dringenden Nachfrage nach Gewerbeflächen gerecht zu werden, benötigt die Stadt Endingen a.K. dringend die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen.

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 Gewerbestandortes 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 zugutekommen.

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

Mit der Ausweisung des Industriegebietes im Rahmen dieses B-Planes wird in Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde somit nur der dringende, aktuelle Bedarf für eine Firma gedeckt.





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.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage von Endingen a.K. östlich der L 105 und südlich der Elsässer Str. Nördlich des B-Planes liegt der B-Plan „Wyhler Weg“. Das Plangebiet ist nahezu eben, wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist ca. 2,15 ha groß.



Der Geltungsbereich kann auch 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 "Wyhler Weg" bzw. "Radacker I" 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.

Pro Grundstück 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 Baumasse 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 qm 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 Anpflanzungen

Durch Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksflächen des Industriegebietes bzw. 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 Industriegebietes erfolgt nach Norden an die vorhandene Elässer Str.. Zusätzlich aufgenommen wurde die westlich und südlich um das Gebiet verlaufende Straße. 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)

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 15.10.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Ausweisung des B-Planes "Radacker II" ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§§ 3a und 3b UVPG).

5.1 Zusammenfassung

Der Umweltbericht des Büros Peter Lill, Freiburg vom 03.01.2021 (der dem B-Plan beigelegt ist) kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Die Stadt Endingen a.K. hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Radacker II“ beschlossen. Geplant ist die Ausweisung einer rd. 2,1 ha großen Gewerbegebietsfläche im Westen von Endingen a. K.

Die wesentliche Beeinträchtigung der Umwelt geht von der Versiegelung von 16.838 m² 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.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild werden hinsichtlich der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der Fläche (v.a. Rotationsgrünland und Ackerflächen) durch das Vorhaben lediglich in geringem Umfang beeinträchtigt. Der Verlust an Biototypen und Boden wird mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A 1 vollständig kompensiert. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Das Erfordernis zur Durchführung artenschutzfachlicher Maßnahmen bleibt demnach aus.

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

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



6. Denkmalschutz

Südlich und westlich des Geltungsbereiches des B-Plans liegen zwei archäologischer Verdachtsflächen. In der 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 es möglich, dass im Planungsgebiet bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG – zu rechnen ist bzw. möglicherweise hochrangige Kulturdenkmale angetroffen werden könnten.

7. Ver- und Entsorgung

Für die Umsetzung der im Bebauungsplan dargestellten Maßnahmen sind keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, da der Bereich 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. 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.



9. Flächenbilanz

Gesamtfläche.	ca. 2,15 ha	=	100,0 %
Öffentl. Verkehrsfläche	ca. 0,22 ha	=	10,2 %
Nettobaufläche	ca. 1,93 ha	=	89,8 %

10. 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 20.01.2021 HOF

Endingen a.K., den

.....

Planer

.....

Metz, Bürgermeister

