

Fertigung:

Anlage:

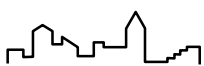
Blatt:

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan
"Mannsmatten"
mit örtlichen Bauvorschriften
der Stadt Endingen a.K.
(Landkreis Emmendingen)

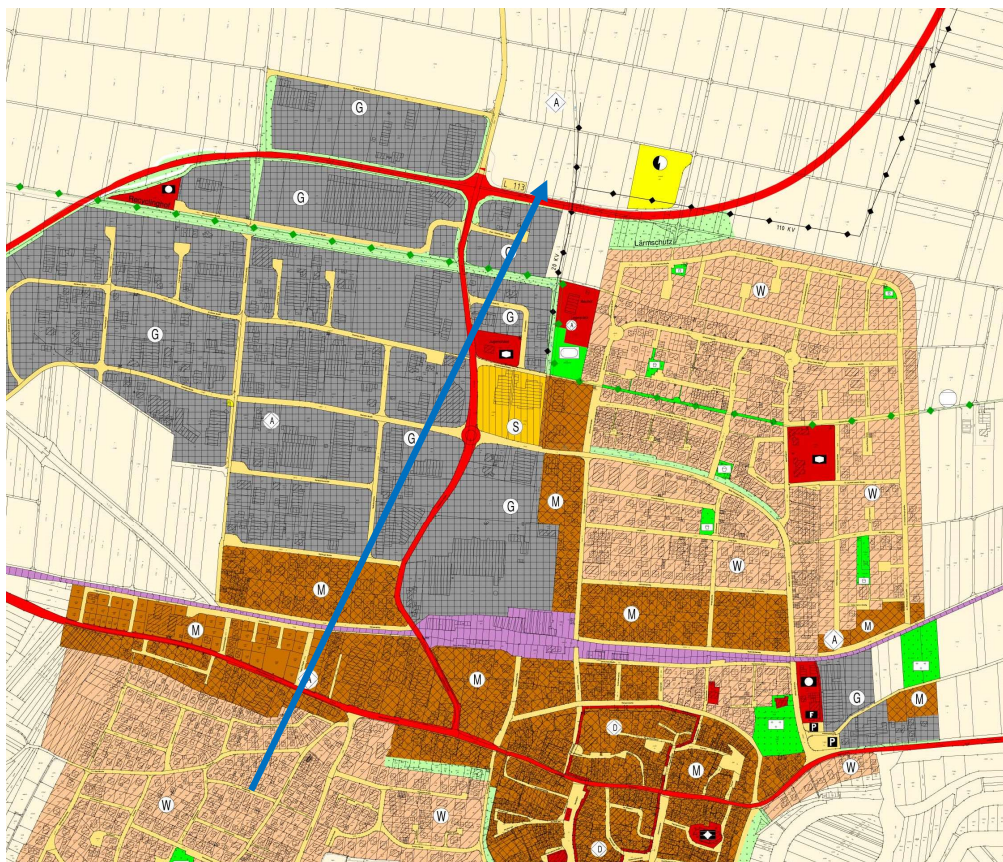


Quelle: LUBW



1 Erfordernis der Planaufstellung

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, nordöstlich des vorhandenen Kreisverkehrs (siehe auch nachfolgenden Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan).



Derzeitiger Standort des Autohauses

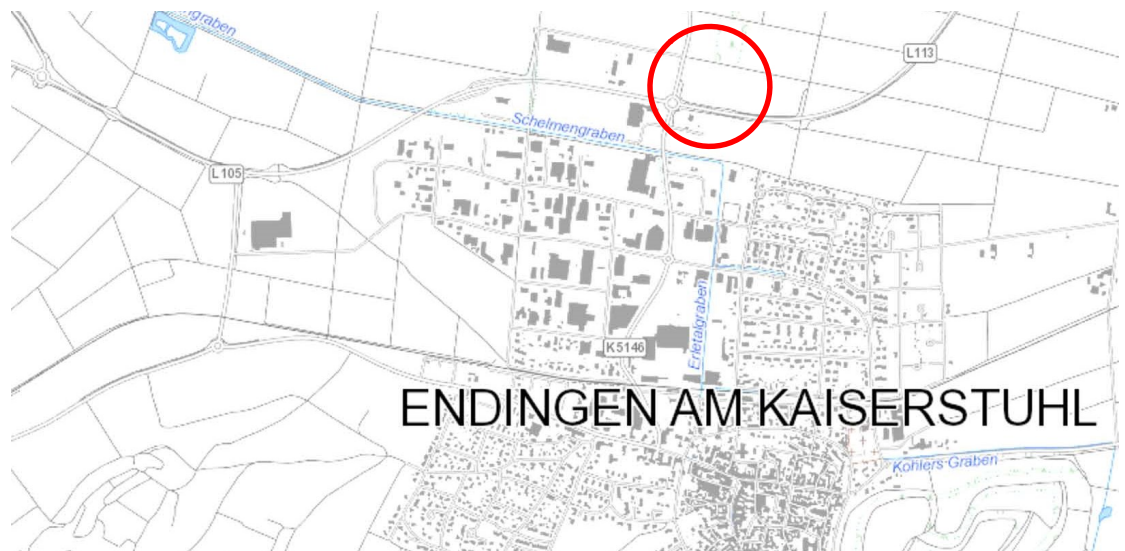
Der neue Standort im Westen des Kernortes bietet dagegen die Chance auf weiteres Wachstum, einer weiteren Steigerung der Zahl der Arbeitsplätze insbesondere auch eine Verbesserung der Arbeitsabläufe und ausreichend Stellplatz- bzw. Lagerflächen.

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 nach Osten bis zum Umspannwerk vorgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.06.2020.

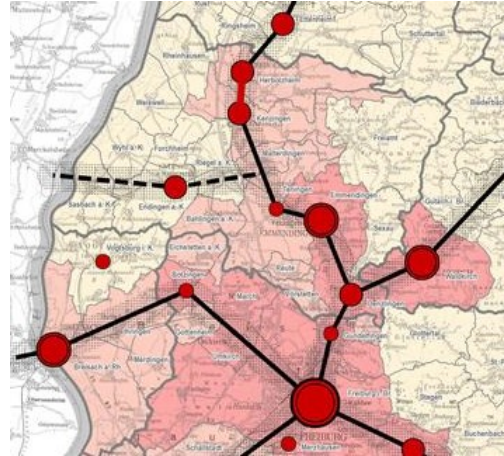


Quelle: LUBW

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.

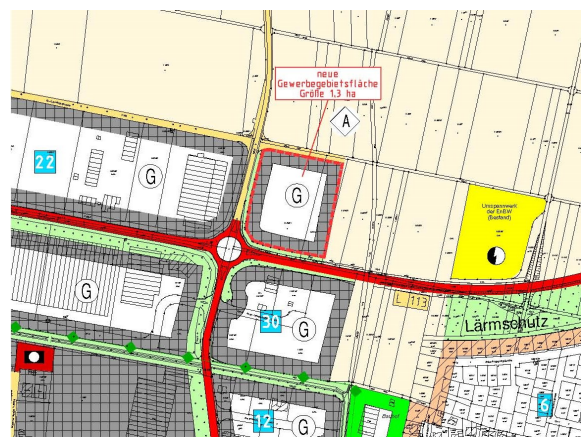
Nach Norden schließt sich die im Regionalplan dargestellte Grünstäur zwischen Endingen und Forchheim an.

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 44. Änd. des Flächennutzungsplan aufgestellt und mittlerweile die Offenlage durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss ist für Juni 2021 vorgesehen.

Da das FNP-Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, erfolgt die Aufstellung des B-Planes (bis zur Rechtswirksamkeit des FNP) im Parallelverfahren zur Aufstellung des FNP.



44. Änd. des FNP,
Offenlage durchgeführt

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

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 verlagern und so die Arbeitsplätze für den regionalen Arbeitsmarkt verloren gegangen wären.

Die Bedarfsabstimmung für die Baufläche des B-Planes erfolgte im Rahmen der 44. Änd. des Flächennutzungsplanes.

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 entsprechend der Darstellung in der 44. Änd. des Flächennutzungsplanes gedeckt.



3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage von Endingen a.K. nördlich der L 113 und östlich der K 5146 (Forchheimer Str.) am Kreisverkehr der nördlichen Umgehungsstraße. Das Plangebiet ist die östliche Erweiterung des Gewerbegebietes „Holderacker“ (mit gleichnamigem rechtskräftigem B-Plan).

Das Plangebiet ist nahezu eben und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist ca. 1,33 ha groß.



Ausschnitt Topografische Karte (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich kann auch dem "Zeichnerischen Teil" entnommen werden.

Begründung für die Ausweisung der Fläche

Die Erfordernis der Umsiedlung des Autohauses und Ausweisung der Fläche entsprechend der Darstellung in diesem B-Plan ergibt sich auch aus einem Schreiben des Autohauses vom März 2020:

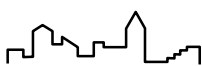
- *Lebensader Verkehr: Eine Umsiedlung ist für unser Unternehmen mit fast 75-jähriger Tradition von größter existentieller Bedeutung. Durch die Verlagerung der Verkehrsströme ist unser Unternehmen langfristig nicht mehr wettbewerbsfähig und zum Sterben verurteilt. Die Chancen für eine weitere Generation 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.

Nachfolgend Luftbilder bisheriges Betriebsgelände (unten) und geplante Verlagerung (oben) (Luftbilder unmaßstäblich)





4 Städtebauliche Konzeption

Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (sowohl planungsrechtliche Festsetzungen als auch örtliche Bauvorschriften) orientieren sich im Wesentlichen an denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Holderacker" bzw. "Radacker II" 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 "Holderacker" 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.

Ebenfalls unzulässig ist die Nutzung der Grundstücke ausschließlich für Lagerzwecke. Damit soll die Nutzung der Grundstücke ohne die Schaffung von Arbeitsplätzen am Ort des Gewerbes verhindert werden.

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. Dabei wurde die Grundfläche der Wohnnutzung begrenzt (150 m² bei eingeschossiger bzw. 100 m² bei zweigeschossiger Bebauung) sowie festgesetzt, dass freistehende Wohnhäuser nicht zulässig sind.

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.

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 der gesamten privaten Grundstücksfläche mit Ausnahme der Grünflächen anzulegen.

4.5 Nebenanlagen

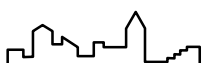
Die Festsetzung der Nebenanlagen soll ohne genaue Flächenzuweisung eine möglichst flexible Handhabung beim Erfordernis der Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ermöglichen. Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.6 Freileitungen

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

4.7 Anschluss an andere Verkehrsflächen

Im westlichen Bereich des Plangebietes zur K 5146 (Forchheimer Str.) ist eine Zufahrt zulässig. Dies entspricht dem Bereich südöstlich des Kreisverkehrs, wo sich eine Zufahrt zur Tankstelle befindet. Auch soll diese Zufahrt vorübergehend dem vorhandenen Anschluss des vorhandenen Feldweges an die K 5146 auch der Erschließung des Umspannwerkes dienen.



4.8 Geh- und Fahrrechte

Mit der Ausweisung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit sollen nach Realisierung des Bauvorhabens innerhalb des Planungsgebietes die zukünftige Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke sowie des Umspannwerkes östlich des Plangebietes möglich sein.

4.9 Grünflächen

Am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes sind entlang der L 113 bzw. K 5146 öffentliche bzw. private Grünfläche vorgesehen.

4.10 Anpflanzungen

Durch Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksflächen bzw. öffentlichen Grünfläche soll eine Durchgrünung diesem Bereich sichergestellt werden.

4.11 Ausgleichsmaßnahmen

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

4.12 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. Durch die Festsetzung, dass 75 % der Flächdächer bzw. der flachgeneigten Dächer bis 3° begrünt werden müssen, wird nicht nur dem ökologischen Aspekt Rechnung getragen, sondern vor allem die Rückhaltung von Niederschlagswasser verbessert.

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 L113 bzw. K 5146 entsteht.

Die Örtliche Bauvorschrift zur Rückhaltung von Niederschlagswasser soll eine Versickerung auf dem Grundstück ermöglichen. Ein Überlauf in die öffentliche Kanalisation ist dabei nicht möglich.

4.13 Äußere / Innere Erschließung

Die Anbindung des Industriegebietes erfolgt von Norden über eine von der K 5146 abbiegenden Straße bzw. von Westen über eine direkte Zufahrt auf die K 6146 (Forchheimer Str.).



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 "Mannsmatten" 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 26.05.2021 (der dem B-Plan beigelegt ist) kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

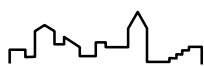
Die Stadt Endingen a.K. hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mannsmatten" beschlossen. Das Plangebiet befindet sich östlich des Gewerbegebietes Holderacker und grenzt unmittelbar nördlich an die L 113 sowie östlich an die Forchheimer Straße an. Es ist eine Nutzung als Gewerbegebiet vorgesehen.

Die wesentliche Beeinträchtigung der Umwelt geht von der Versiegelung von rd. 1,17 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. Durch die Festsetzungen in den Bebauungsvorschriften zur Abwasserbeseitigung, zum Grundwasserschutz und zum Bodenschutz werden die Eingriffe auf die Schutzgüter Boden und Wasser verringert.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild werden hinsichtlich der überwiegend geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der Fläche (v.a. Ackerflächen) durch das Vorhaben lediglich in geringem Umfang beeinträchtigt. Der Verlust an Biotoptypen und Boden wird mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A 1 sowie der externen Maßnahme „Radacker“ vollständig kompensiert.

Alle durchzuführenden landschaftspflegerischen Maßnahmen erfüllen artenschutzrechtliche Funktionen. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind, unter der Voraussetzung der fachgerechten Durchführung dieser Maßnahmen sowie unter Berücksichtigung der Maßnahme V 1, nicht zu erwarten.

Auf die ausführliche Darstellung im Umweltbericht wird verwiesen.



6. Denkmalschutz

Auf der betroffenen Gewerbegebietsfläche im Norden von Endingen, Flurstücke 11341/1 und 11346/1, fand Ende 2020 im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Prospektionsvereinbarung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und der Stadt Endingen eine archäologische Voruntersuchung statt. In den neun Baggersondagen konnten etliche vorgeschichtliche Befunde dokumentiert werden.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, bedarf es aufgrund der vorgefundenen Befundsituation einer nachfolgenden Rettungsgrabung auf einer Fläche von ca. 9.000 m².

Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale mehrere Wochen/Monate in Anspruch nehmen wird und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

7. Ver- und Entsorgung

Für die Umsetzung der im Bebauungsplan dargestellten Maßnahmen sind keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, da der Bereich direkt an der Forchheimer Str. (K 5146) liegt.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind nordwestlich in der Carl-Wild-Str. (Gewerbegebiet „Holderacker“ vorhanden. Die Erweiterung des vorhandenen Kanal- und Leitungsnetz ist somit möglich.

Die Kanalisation erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Breisgauer Bucht in Forchheim zugeleitet. Eine Zuführung des Regenwassers in die Kanalisation ist nicht möglich.

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.

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

8. Flurneuordnung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Flurneuordnungsverfahrens Endingen/Riegel.



9. 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.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche.	ca. 1,33 ha	= 100,0 %
Verkehrsfläche öffentl.	0,12 ha	= 9,0 %
Grünfläche öffentl.	0,06 ha	= 4,5 %
Grünfläche privat	0,09 ha	= 6,8 %
Nettobaufläche	1,06 ha	= 79,7 %

11. 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 26.05.2021 HOF

Endingen a.K., den

.....
Planer

.....
Metz, Bürgermeister

