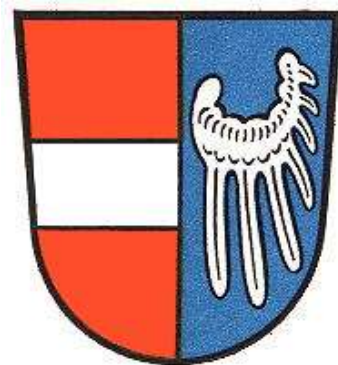


61. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

**Gemeindeverwaltungsverband
Nördlicher Kaiserstuhl**

**für die
Stadt Endingen a.K.**



Begründung

PLANUNGSBÜRO FISCHER

STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPLANUNG

MÄRZ 2023

1 Allgemeines Vorgehen

Die Stadt Endingen a.K. benötigt gewerbliche Bauflächen, um den dringenden Bedarf von örtlichen Firmen zur Erweiterung bzw. Umsiedlung decken zu können.

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Nördlicher Kaiserstuhl wurde im August 2003 genehmigt. Seither wurde für 60 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 für die Umsiedlung einer Firma aus Gemengelage mit 1,3 ha wurde ebenso wie die 49. Änd. mit 1,1 ha am westlichen Rand der Ortslage sowie die 55. Änderung mit einer ca. 1,9 ha großen gewerblichen Baufläche östlich an die 49. Änd. angrenzend durch das Landratsamt genehmigt.

2 Verfahren

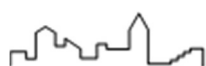
Mit dem Regierungspräsidium als Höhere Raumordnungsbehörde und dem Landratsamt Emmendingen als Genehmigungsbehörde wurde abgestimmt, dass im Vorgriff auf die bereits eingeleitete Fortschreibung des FNP für dringende Fälle eine punktuelle FNP-Änderung insbesondere für konkrete Umsiedlungen aus der Ortslage von Endingen heraus durchgeführt werden kann.

Dabei erfolgt eine Anrechnung der Flächen jeweiliger Änderung im Rahmen der Fortschreibung des FNP auf die Entwicklungsmöglichkeit laut Regionalplan von 10 ha nur dann, wenn die Fläche bis zur Offenlage der Fortschreibung des FNP nicht genutzt wird bzw. keine Baugenehmigung vorliegt.

Der Gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes hat mit Beschluss vom 17.10.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 61. Änd. gefasst.

Die Änderung wurde mit der Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium abgestimmt.

Parallel zur 61. Änd. wird die 57. Änd. für eine gewerbliche Baufläche in Endingen durchgeführt.

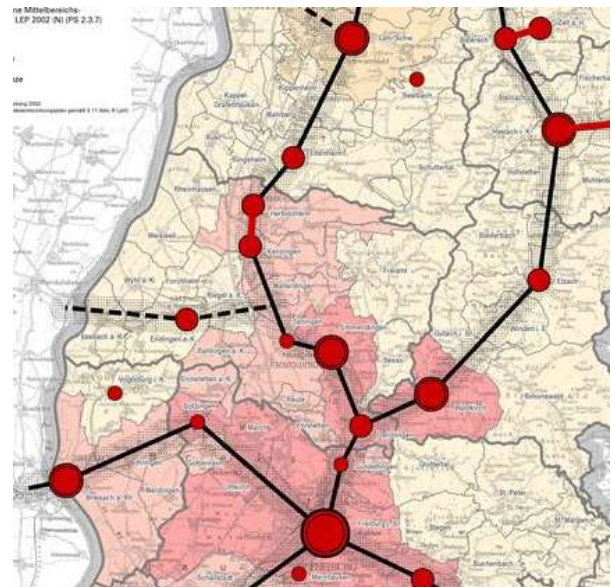


3 Siedlungsentwicklung

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 Siedlungsbereich der Kat. C ausgewiesen mit einer gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit von 10 ha für die Laufzeit der Dauer der Fortschreibung des FNP (15 Jahre).



(Auszug Strukturkarte, RVSO 2017)

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

Bezüglich der verstärkten Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe heißt es in der Begründung zum Regionalplan u.a.:

Der Festlegung der Siedlungsbereiche für die Funktion Gewerbe

- orientieren sich am gewachsenen, polyzentrischen Siedlungsgefüge,
- tragen zum Erhalt von Arbeitsplätzen und dem Funktionserhalt von Gemeinden gerade auch in ländlichen Räumen bei,
- tragen den absehbaren Standortanforderungen von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen Rechnung und
- Einstufung als Zentraler Ort, insbesondere Unter-, Mittel- oder Oberzentrum,
- Lage in einer Entwicklungsachse,
- Nähe zu Bevölkerungsschwerpunkten,
- Anbindungsqualität im öffentlichen Personennahverkehr, insbesondere im Schienenpersonennahverkehr,
- potenziell geeignete, restriktionsarme Flächen für eine gewerbliche Entwicklung,

Die gewerblichen Flächenausweisungen der Stadt Endingen a.K. werden diesen regionalplanerischen Festlegungen gerecht, zumal die Stadt in den letzten 10 Jahren von einer überdurchschnittlichen Bevölkerungs- und gewerblichen Entwicklung geprägt wurde.



Nach Hinweis des Regionalverbandes sollten folgende Zielsetzungen, im weiteren Bebauungsplan-Verfahren beachtet werden:

- Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine effektive Flächennutzung anzustreben
- Nur über eine entsprechende Baudichte, auch in Gewerbegebieten, kann dem großen Freiflächenverbrauch entgegengewirkt werden.
- Es wird für geboten gehalten, Stellplätze und Lagerflächen nicht nur in die Fläche, sondern auch flächensparend vertikal anzuordnen (siehe Plansatz 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan).
- Da konkrete Gewerbebetriebsverlagerungen vorgesehen sind, der Einzelhandel im Gemeindegebiet aktiv gesteuert werden sollte und die Agglomerationsregelung nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan zu berücksichtigen ist, wird der Ausschluss von Einzelhandelsnutzung für geboten gehalten
- Da Gewerbeflächen in Riegel rar sind und Nutzungskonflikte zu vermeiden sind, sollte die Gewerbeflächenplanung keine Wohnnutzung ermöglichen

3.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich der 61. 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 Verkehr

Die Anbindung ans regionale Verkehrsnetz erfolgt auf kurzem Weg über die Elsäßer Str. im Norden, nach Westen auf die Westumgehung (L 105) und dann nach Norden auf die leistungsstrake Nordumfahrung der Stadt Endingen (L 113) als Teil der Verbindung der Autobahn zum Rhein. Diese stellt zugleich die regionale Entwicklungsachse des Regionalplanes dar.

4 Statistik

(Grundlage Stat. Landesamt 02/2023)

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Vergleich Bevölkerung 2011 – 2021

| | 2011 | 2021 | Diff in % |
|---------------|---------|--------|-----------|
| Endingen ges. | 9.073 | 10.296 | +13,5 |
| EM | 156.723 | 167945 | +7,2 |

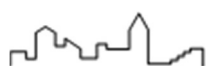
4.2 Beschäftigtenentwicklung

Vergleich Beschäftigte am Arbeitsort 2011 - 2021

| | Beschäft. 2011 | Beschäft. 2021 | Diff. in % |
|---------------|----------------|----------------|------------|
| Endingen ges. | 2.810 | 3.881 | +38,1 |
| EM | 43.867 | 55.304 | +26,1 |

Für die Attraktivität der Wirtschaft von Endingen spricht die gegenüber dem Landkreis weit überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung sowie der Anstieg der Einpendler (+55,0 %), der höher ist als der der Beschäftigten.

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



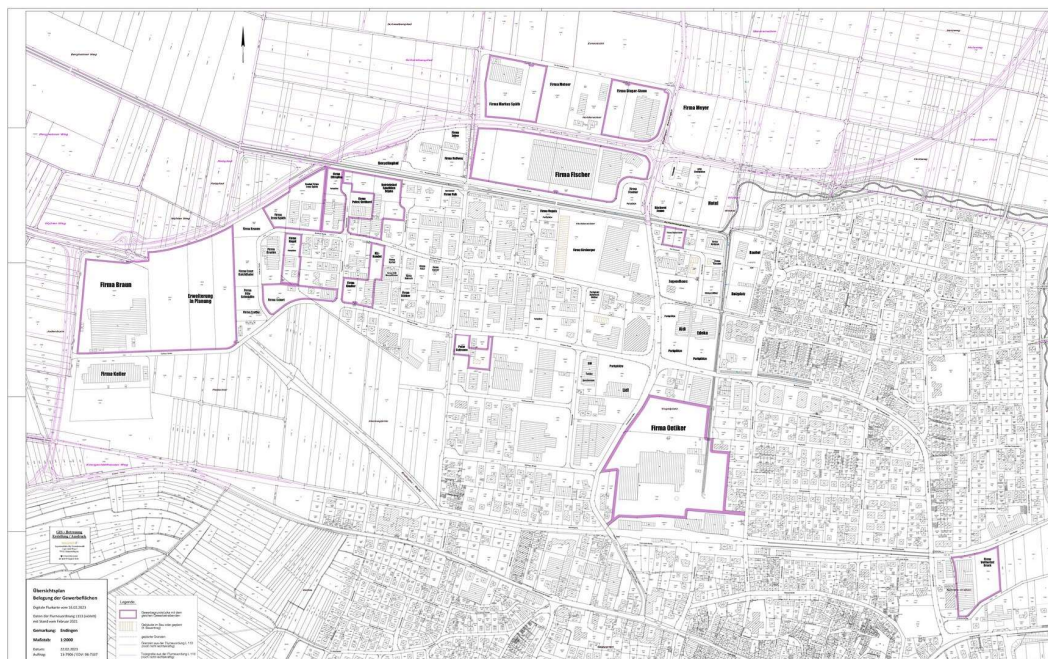
5 Flächenausweisungen

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 2011 bis 2021 mit +38,1 % deutlicher gestiegen sind als im Landkreis Emmendingen (+26,1 %). Für die Attraktivität des Gewerbestandes spricht auch, dass sich die Zahl der Einpendler im selben Zeitraum um +55,0 % erhöht hat. Darüber hinaus konnte die Stadt Endingen durch die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen auch verhindern, dass Betriebe, die an ihrem bisherigen Standort u.a. in unverträglicher Gemengelage keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr hatten (wie die Firmen im Rahmen der 44. und 49. Änd. des FNP). 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. Durch die Umsiedlung konnte die Firma zumindest in der Region gehalten werden. Somit konnte das Beschäftigtenangebot auch weiterhin dem regionalen Arbeitsmarkt zugutegekommen ist. Die weitere Entwicklung der Firma nach Osten steht demnächst an. Somit kann auch die Wirtschaftsstruktur der Stadt Endingen zukünftig und langfristig 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 südlich der Elsässer Straße ausweisen.



Belegung Gewerbeflächen Endingen, Stand 2023 (Plan unmaßstäblich)



Konkrete Erfordernis

Mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche im Rahmen der 61. Änd. des FNP wird der dringende, aktuelle Bedarf einer konkreten Firma 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 61. Änd. entgegenwirken.

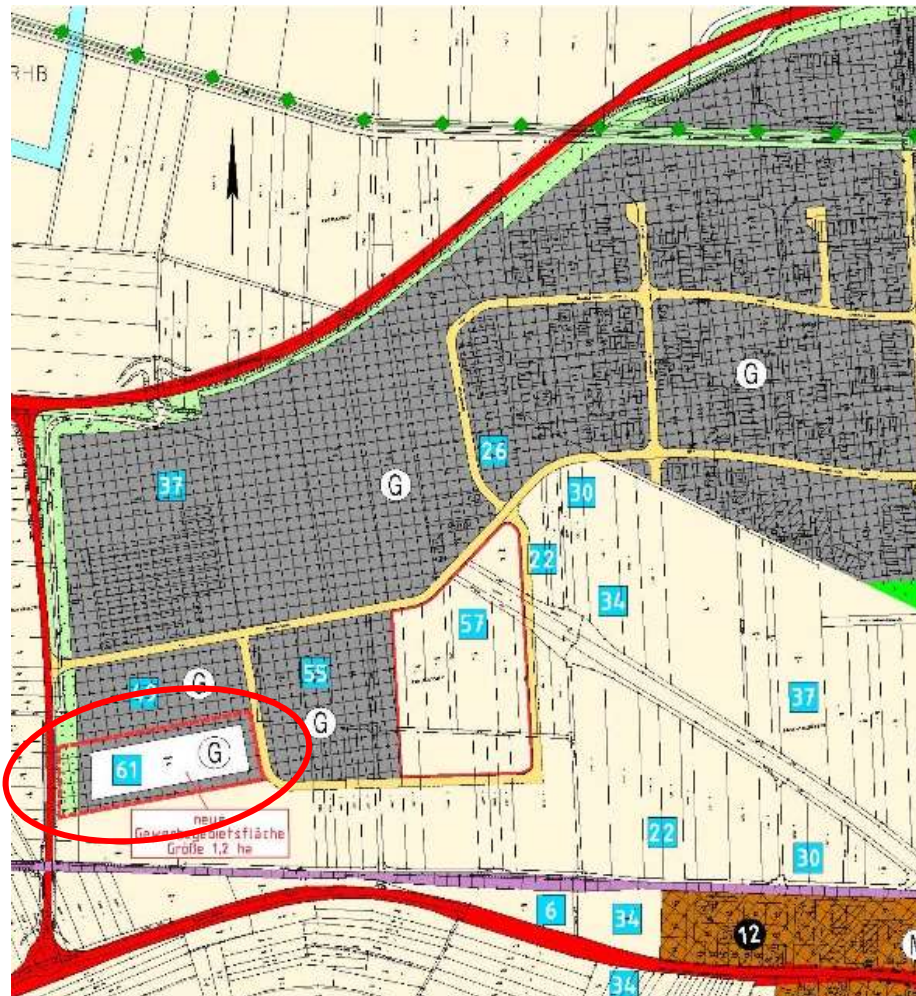


5.2 Flächenausweisung - Gewerbliche Bauflächen

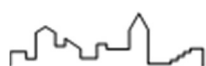
Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche im Westen der Ortslage südlich der Elsässer Straße und südlich der 49. Änd. des FNP mit

G = ca. 1,20 ha
Grün = ca. 0,11 ha

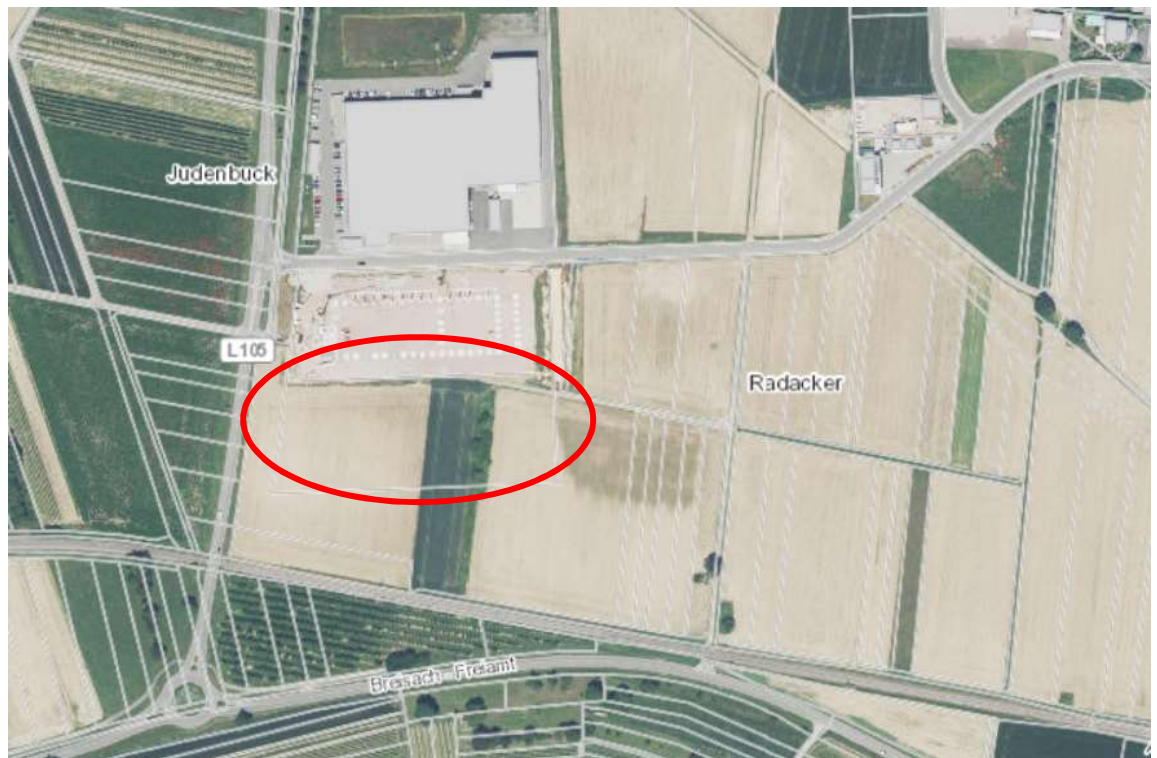
Bereich der 61. Änderung
(Plane unmaßstäblich, siehe auch beigegefügtes Deckblatt)



Im Westen des Änderungsbereiches wird eine Grünfläche ausgewiesen, die das Straßenbegleitgrün östlich der L 105 analog zur 49. Änd. fortsetzt.



Luftbild des Änderungsbereiches



Begründung

Firma (Bedarf 1,1 ha)

Nach der Verlagerung aus einer störenden Gemengelage in das Gewerbegebiet (49. Änd., nördlich der 61. Änd.), die nun abgeschlossen ist, ist nun eine Erweiterung der Firma zur Sicherung der erfolgreichen Entwicklung am neuen Produktionsstandort erforderlich.

Aus dem Schreiben der Firma:

Die Metallbau-Firma benötigt zur Erfüllung ihrer Betriebszwecke und –ziele weiteres Baugelände. Der Neubau ist technisch auf einen Anbau („Spiegelung“) ausgelegt, die auf dem Flurstück 11997/4 realisiert werden kann.

Erläuterung:

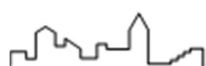
- *Das jetzt gebaute Büro enthält schon die Flächen für eine Erweiterung, somit wäre auf der Optionsfläche folgendes geplant: 1. Lagerhalle (analog der bestehenden) 2. Parkplätze, Containerplätze, Versickerungsrigolen 3. Große Produktionshalle*
- *Der komplette Materialfluss wurde in Zusammenarbeit mit der FH Offenburg optimiert und Visualisiert, das Szenario der Erweiterung wurde hier als Grundlage verwendet*
- *Die gebaute große Halle kann mit den bestehenden Fundamenten und Stützen gespiegelt werden, dies wurde bei der Planung schon beachtet*
- *Durch die hohen Auftragseingänge und die extrem steigenden Materialpreise, muss die Bevorratung angepasst werden um sicher liefern zu können.*
- *Seit der Planung vor knapp drei Jahren hat sich vieles verändert im Markt, hier gab es historische Verschiebungen, dies war in diesem Umfang nicht abzusehen*
- *Die Optionsfläche war für uns von Anfang an extrem wichtig, ansonsten wäre dieser Standort für uns nicht sinnvoll gewesen.*
- *Im ersten Schritt muss eine Lagerhalle auf dem Optionsgelände mit Palettenplätzen für teilfertige Baugruppen erstellt werden*
- *Der nächste Schritt wäre die komplette große Halle zu spiegeln (s. Zeichnung im Anhang)*
- *Das neue entwickelte Konzept und die neuen Fertigungsmöglichkeiten im Neubau, kommen bei unseren Kunden sehr gut an, die Nachfrage übersteigt unsere Erwartungen bei weitem*
- *Ein weiterer positiver Ansatz für unsere Kunden ist die weitgehend CO2 – Neutrale Fertigung, durch den Einsatz neuester Technik und den Betrieb einer 570 KW – PV -Anlage mit einem 550 KW/h großen Speicher. Dies versetzt uns in die Lage, fast den kompletten Strom selbst zu produzieren. Der CO2 – Fußabdruck unserer Baugruppen spielt mittlerweile eine große Rolle bei der Beschaffung vorwiegend größerer Konzerne.*



Die Stadt Endingen unterstützt in gesamtwirtschaftlich schwierigen Zeiten die Firmenerweiterung um so die überaus positive Entwicklung der Firma, mit der nun die positive Entwicklung der vergangenen Jahre fortgesetzt werden soll. Die Stadt möchte der Firma daher schnellstmöglich die für die Entwicklung benötigten Flächen zur Verfügung stellen.

Die Stadt Endingen ist im Besitz der Flächen, so dass eine kurzfristige Umsetzung der Firmenerweiterung möglich ist.

Am früheren Standort wird nach der vorliegenden Baugenehmigung eine Wohnentwicklung realisiert, mit der dringend benötigte Wohnungen in Endingen geschaffen werden sollen.



5.3 Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büros Peter Lill, Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz vom 07.11.2022 kommt zusammenfassend zu folgender Beurteilung:

Der GVV Nördlicher Kaiserstuhl plant die 61. Änderung des Flächennutzungsplans. Die als Gewerbegebiet vorgesehene, neu auszuweisende Fläche (rd. 1,2 ha) schließt südlich an die Gewerbegebiete „Radacker I und II“ an. Ebenfalls nördlich, jedoch nicht direkt angrenzend, befinden sich die Gewerbegebiete „Wyhler Weg“ und „Wöllinger Weg“. Rd. 500 m östlich/südöstlich beginnen die Wohngebiete von Endingen. In Richtung Süden folgen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die Kaiserstuhlbahnlinie.

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

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

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, kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

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.

Grundsätzlich stellt sich die Fläche als Standort für das Vorhaben als geeignet dar.

Auf die ausführliche Darstellung im beigefügten Umweltbericht vom 07.11.2022 wird verwiesen.

