

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

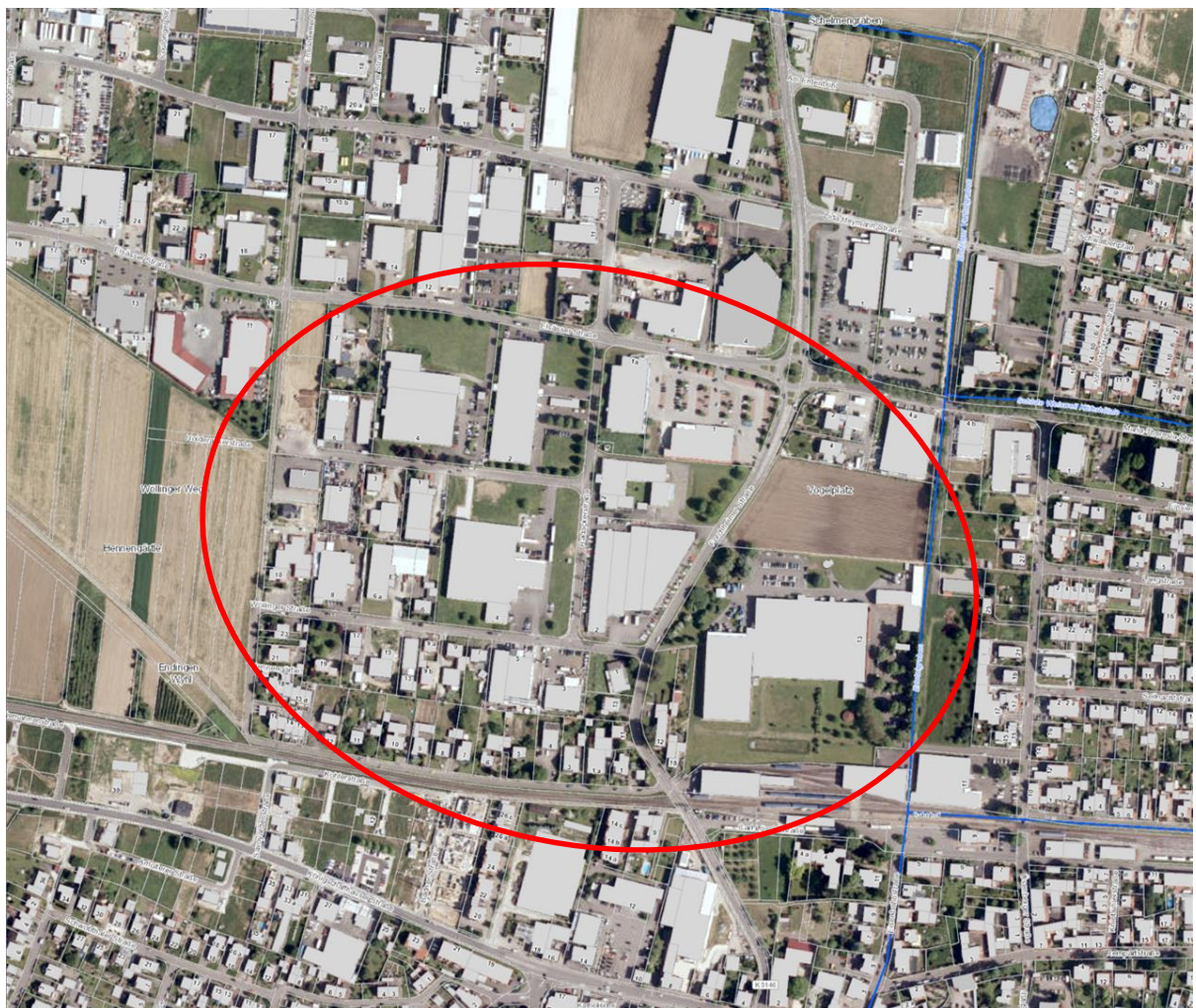
## 7. Änd. "Gewerbegebiet"

mit örtlichen Bauvorschriften

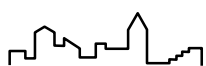
### der Stadt Endingen a.K.

(Landkreis Emmendingen)

nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren



Quelle: LUBW 2018



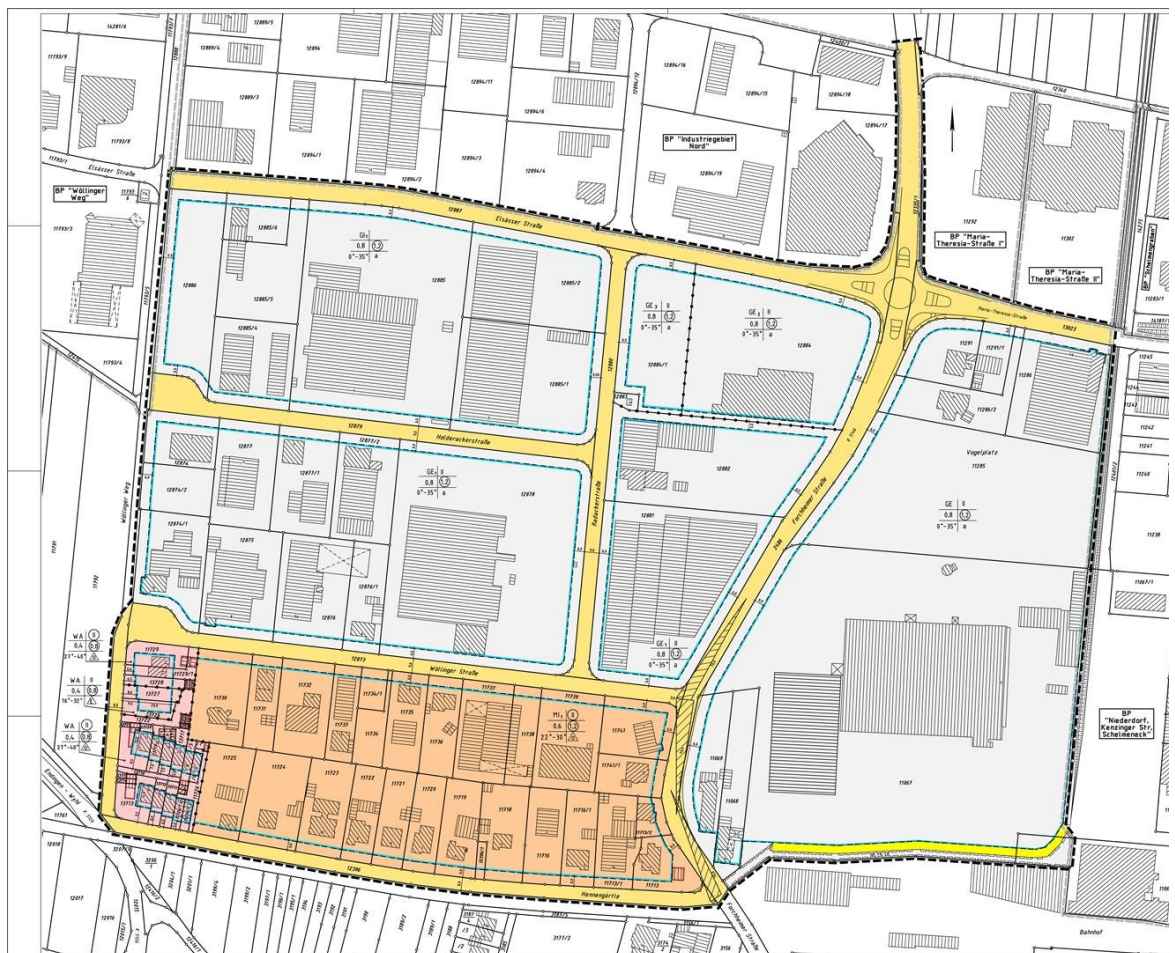
## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Um die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe im Bestand zu verbessern, soll die straßenseitige Überbaubarkeit verbessert werden.

Zugleich soll ein Teilbereich hinsichtlich der baulichen Nutzung korrigiert werden. Dies betrifft insbesondere das Nebeneinander einer Wohn- bzw. Mischgebietenutzung zu einer gewerblichen Nutzung.

In einem weiteren Teilbereich soll die im Gewerbegebiet vorhandene Wohnbebauung über eine Fremdkörperfestsetzung gesichert werden.

Mit der Änderung des B-Planes soll die weitere städtebauliche Nutzung des Plangebietes sichergestellt werden.



Rechtskräftiger B-Plan (unmaßstäblich)

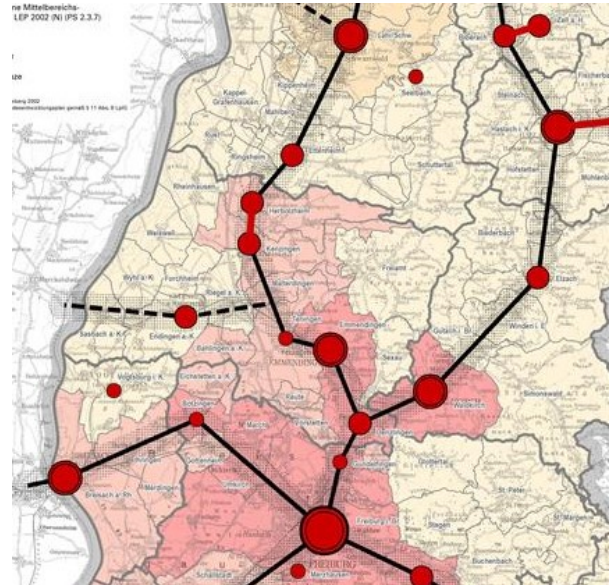
## 2 Verfahren

- 2.1 Das Verfahren zur 6. Änd. des B-Planes wurde Ende 2010 als Satzung beschlossen.
- 2.2 Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 24.01.2018 bzw. am 14.11.2018. Die 1. Offenlage wurde von 28.01. bis 01.03.2019 durchgeführt. Der Beschluss zur erneuten Offenlage erfolgte am 06.05.2020.
- 2.3 Aufgrund der Änderungen insbesondere zur der Art der Nutzung (Mischgebiet im Südosten entfällt) sowie aufgrund der Differenzierung des Mischgebietes hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Höhenentwicklung wurde am 06.05.2020 vom Gemeinderat die erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Abwägung der im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit erfolgt gemeinsam mit der nach § 4a Abs. 3 BauGB. Die darin vorgebrachten Anregungen sind in die Plan- und Textfassung eingearbeitet worden.
- 2.4 Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1, da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Mit diesem Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt. Durch die Änderung ergibt sich eine zusätzlich überbaubare Grundfläche von 1.000 m<sup>2</sup> (Änd. Wohngebiet in Mischgebiet). Durch die Reduzierung des Abstandes der Baugrenze zur öffentl. Verkehrsfläche entsteht nach BauNVO keine zusätzliche Überbauung, da das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl GRZ) gleich geblieben ist. Selbst wenn man die Überbaumöglichkeit (ca. 11.400 m<sup>2</sup>) mit anrechnen würde, würde die betroffene Fläche insgesamt unter der Grenze der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im räumlichen Zusammenhang mit diesen Bebauungsplan derzeit in Aufstellung befindet.
- Auch wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur UVP oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4).
- Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.
- 2.5 Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 3 Übergeordnete Planung

#### 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.



Auszug Strukturkarte, RVSO 2017

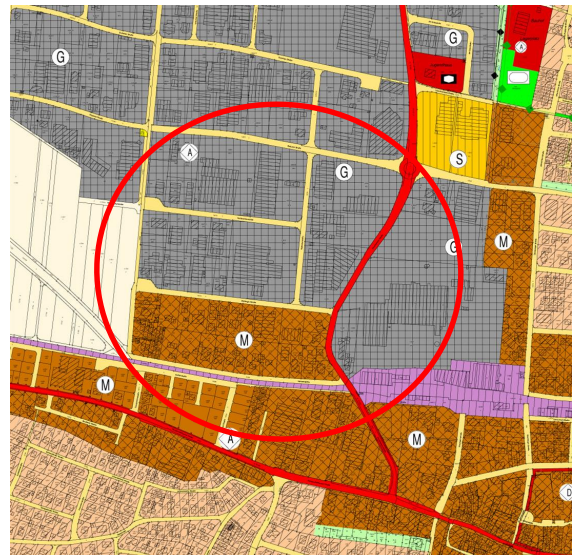
Hinsichtlich seiner gewerblichen Funktion ist die Stadt im rechtswirksamen Regionalplan für die Funktion Gewerbe als Siedlungsbereich der Kat. C ausgewiesen mit einer gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit von 10 ha.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich des B-Planes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Nördlicher Kaiserstuhl größtenteils als gewerbliche Baufläche, im südlichen Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Änderungsbereich im Südwesten ist im FNP bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Anpassung des FNP an den B-Plan ist somit nicht erforderlich.

Gemäß § 13a bedarf ein B-Plan im beschleunigten Verfahren nicht der Genehmigung durch das Landratsamt.



### 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 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ in der Gemarkung Endingen am Kaiserstuhl (Landkreis Emmendingen) liegt größtenteils innerhalb einer archäologischen Verdachtsfläche gemäß § 2 DSchG BW: Prüffall Nr. 23 (ADAB-Id: 103923539): mögliche ur- und vorgeschichtliche sowie römische Siedlungsstellen. Westlich des Geltungsbereichs (Denkmalfläche Nr. 8) wurde bereits um 1900 ein römischer Gutshof (villa rustica) vermutet: Luftbilder und Lesefunden weisen auf mehreren Steingebäuden hin.

Im markierten Bereich wurden wiederholt einzelne Lesefunde verschiedener ur- und vorgeschichtlicher Epochen aufgelesen. Außerdem liegen einige Baubebachtungen vor, bei denen Erdbefunde dokumentiert wurden. Ein großer Teil der im kartierten Bereich liegenden vorrömischen und römischen Siedlungsplätze ist wohl durch die moderne Bautätigkeit zerstört. Trotzdem kann noch mit erhaltenen Funden und Befunden gerechnet werden, insbesondere auf den Flurstücken 11285, 11067, 12885 und 12886/2.

Angesichts dieser Situation ist 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

### 3.5 Gewerbliche Entwicklung

Da die Stadt Endingen a.K. über keine gewerblichen Flächen zur Entwicklung des dringenden Bedarfs an Gewerbegrundstücken mehr verfügt, liegt der Fokus der Stadt auch auf einer verbesserten Ausnutzung der vorhandenen Gewerbegebiete. Dies soll mit der 7. Änd. des B-Planes „Gewerbegebiet“ insbesondere durch die Reduzierung des Abstandes der überbaubaren Grundstücksfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) und der sich daraus ergebenden verbesserten Bebauungsmöglichkeit der straßenseitigen Bereiche der Grundstücke ermöglicht werden.

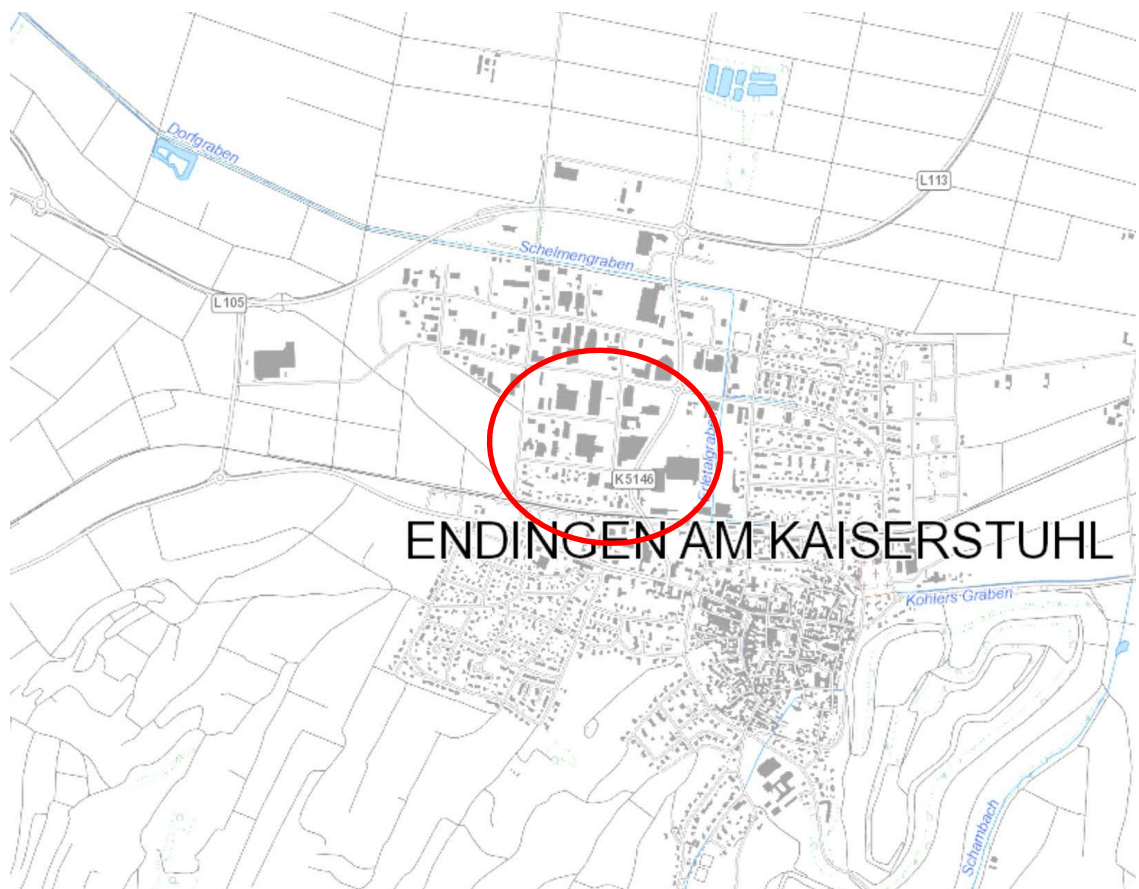
Mit der Änd. möchte die Stadt auch den Nachfragen von Gewerbetreibenden nachkommen, sich am derzeitigen Standort geringfügig zu entwickeln.

## 4 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Innenstadt von Endingen, nördlich der Bahnlinie der Kaiserstuhlbahn. Es wird begrenzt im Norden durch die Elsässer Str. bzw. die Maria-Theresia-Str., im Osten durch die Bebauung entlang der Forchheimer Str., im Süden durch die Straße Hennengärtle bzw. die Bahnlinie und im Westen durch den Wöllinger Weg bzw. anschließend landwirtschaftliche Fläche. Im Plangebiet befinden sich noch die von Ost nach West verlaufenden Holderackerstr. bzw. Wöllinger Str. sowie die von Nord nach Süd verlaufende Radackerstr..

Das Plangebiet ist ca. 22,61 ha groß und vollständig bebaut.

Der Geltungsbereich kann dem "Zeichnerischen Teil" entnommen werden.



Quelle: LUBW 2018

## 5 Städtebauliche Konzeption

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im den nördlichen Teilbereichen bleibt die Art der baulichen Nutzung mit Industriegebiet (im Nordwesten) bzw. Gewerbegebiet unverändert.

In einem südwestlichen Teilbereich wird die Art der baulichen Nutzung geändert um das Nebeneinander von gewerblichen und Wohnbau- bzw. gemischten Nutzung zu verbessern und somit. städtebaulich zu ordnen.

- 5.1.1 Im Südwesten wird das Trennungsgebot zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung respektiert und ein Allgemeines Wohngebiet in ein Mischgebiet geändert, da sich nach Norden ein Gewerbegebiet anschließt. Dadurch entstehen den Nutzern keine Nachteile, da bereits jetzt zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet ein Mittelungspegel anzunehmen wäre, der gemäß TA Lärm dem eines Mischgebietes entsprechen würde.

Auch ist im gesamten Mischgebiet die erforderliche Durchmischung zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung durch die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe sichergestellt.

- 5.1.2 Die von der Art der Nutzung ausgeschlossenen Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten können an anderer Stelle im Stadtgebiet errichtet werden. Durch die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten soll zudem ein Trading-Down-Effekt zum Nachteil der vorhandenen Gewerbebetriebe verhindert werden.

- 5.1.3 Die Sortimentsliste ist dem GMA-Gutachten des Büros Acocella vom 19.08.2015 entnommen.

- 5.1.4 Bei Erlass des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ einschl. seiner bisherigen Änderungen wurde bislang übersehen, dass in dem Plangebiet, in welchem ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt wurde, seit Jahrzehnten eine genehmigte Wohnbebauung vorhanden ist. In einem Gewerbegebiet ist jedoch ein allgemeines, nicht betriebsbezogenes Wohnen generell ausgeschlossen und noch nicht einmal ausnahmsweise zulässig. Damit würde zwar der baurechtliche Bestandschutz für die bestehenden Wohngebäude auf den Grundstücken Flst.Nr. 11068 und 11069 nicht beseitigt, dieser indes auf den so genannten passiven Bestandschutz reduziert. Es dürften also weder größere Umbauten noch Erweiterungen durchgeführt werden und im Falle des Untergangs der Gebäude infolge eines Naturereignisses (Brand, Erdbeben etc.) wäre noch nicht einmal mehr der Wiederaufbau möglich. Daher soll mit einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauN-VO der Bestand dieser Gebäude dauerhaft und der bauliche Bestandsschutz wieder in vollem Umfang gewährleistet werden. Gleichwohl bleibt die Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet, sodass diese Gebäude auch nur den Schutzstatus eines Gewerbegebiets erhalten, wodurch die berechtigten Interessen der umliegenden Gewerbebetriebe in vollem Umfang Berücksichtigung finden.

Da es sich um relative große Grundstücke handelt, bei denen sich unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine bauliche Erweiterung ebenso wie eine beschränkte Ergänzung des baulichen Bestands auf den jeweiligen Grundstücken geradezu anbietet, wurde auch eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt, für die indes die gleichen Einschränkungen bezüglich des reduzierten Schutzstatus gelten wie für die zuvor erwähnten bestehenden Gebäude.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

5.2.1 Die Grundflächenzahl GRZ bleibt unverändert, wird allerdings entsprechend der geänderten Art der Nutzung angepasst.

Die Geschossflächenzahl GFZ wird entsprechend der Festsetzung der Grundflächenzahl (GI/GE 0,8) und der Zahl der Vollgeschosse (II) auf max. 1,6 festgesetzt. Entsprechend wird sie im Bereich MI (MI 1, MI 2 und MI 3) auf 1,8 festgesetzt.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Um die Nutzung des straßenseitigen Bereiches der Grundstücke im GE und GI besser nutzen zu können soll der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Forchheimer auf 3,0 m und der Maria-Theresia-Str. auf 2,5 m entlang den sonstigen Straßen im Plangebiet auf 0,5 m reduziert werden. Damit soll die Bebaubarkeit der Grundstücke verbessert und somit eine bedarfsgerechte gewerbliche Innenentwicklung gestärkt werden.

Im Mischgebiet (nord- und Südseite) wird der Abstand der Baugrenze zur Straßenfläche auf i.d.R. 3,0 m reduziert, um auch hier die Nutzbarkeit der Grundstücke entsprechend zu verbessern.

## **5.3 Äußere / Innere Erschließung**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind von der Änderung des B-Planes nicht betroffen.

## 5.4 Die Änderungen im Einzelnen

### 5.4.1 Planfassung

- Änderung der Art der baulichen Nutzung im Südwesten von Wohngebiet in Mischgebiet.
- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im GI und GE von 1,2 auf 1,6 und in den MI-Gebieten von 1,2 auf 1,8 entsprechend GRZ und Vollgeschosse. Im MI 1 und MI 2 nun III Vollgeschosse statt II Vollgeschosse um einen Dachgeschossausbau und damit eine Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen. Im MI 3 IV Vollgeschosse, um in diesem Bereich einen städtebaulichen Akzent zu ermöglichen.
- Änderung der Bauweise im Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) in überall offene Bauweise statt Differenzierung
- Reduzierung des Abstandes der überbaubaren Grundstücksfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche
  - entlang der Forchheimer Str. / beidseitig von 6,0 m auf 3,0 m
  - entlang der Maria-Theresia-Str. / Südseite von 6,0 m auf 2,5 m
  - entlang der Elsässer Str. / Südseite von 6,0 m auf 0,5 m
  - entlang der Wöllinger Str. / Nordseite von 6,0 m auf 0,5 m
  - entlang der Wöllinger Str. / Südseite von 6,0 m auf 3,0 m
  - entlang der Holderacker Str. / beidseitig von 6,0 m auf 0,5 m
  - entlang der Radacker Str. / beidseitig von 6,0 m auf 0,5 m
  - entlang der Straße Hennengärtle / Nordseite von 6,0 m auf 3,0 m
  - entlang dem Wöllinger Weg, Nordteil / Ostseite von 6,0 m auf 0,5 m

Im südwestlichen Teilbereich (Änderungsbereich von Wohngebiet in Mischgebiet) bleiben die überbaubaren Grundstücksflächen unverändert.

### 5.4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden im Wesentlichen beibehalten und an die Gewerbegebiets-Bebauungspläne wie „Wyhler Weg“ angepasst. Siehe auch Änderungen der Planfassung

- A 1.2.4 Art der baulichen Nutzung - Verkaufsfläche statt Nutzfläche entsprechend der üblichen Begriffsverwendung (geändert nach der erneuten Offenlage)
- A 1.2.5 Art der baulichen Nutzung - Fremdkörperfestsetzung auf 2 Grundstücken, Zulässigkeit von Wohnnutzung im Gewerbegebiet (siehe Punkt 5.1.4)
- A 1.5 Art der baulichen Nutzung  
Ausnahme für auf dem Grundstück produzierte Waren für alle Nutzungszonen

- A 2 Maß der baulichen Nutzung  
Zahl der Vollgeschosse im MI 1 und MI 2 von II in III um einen Dachgeschossausbau und damit eine Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen, im MI 3 auf IV Vollgeschosse um einen städtebaulichen Akzent an dieser Stelle zu ermöglichen  
GRZ im MI 1 von 0,4 (WA) auf 0,6 (MI) erhöht  
GFZ im GI und GE, von 1,2 in 1,6 wg. II Vollgeschossen  
GFZ im MI (MI 1, MI 2 und MI 3) von 1,2 in 1,8 wg. III bzw. IV \* Vollgeschossen um einen städtebaulichen Akzent an dieser Stelle zu ermöglichen
- A 2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Traufhöhe im MI 1 nun 8,0 m statt 6,50 m um einen Dachgeschossausbau und damit eine Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen  
Traufhöhe im MI 2 nun 11,00 m um ein 3. Vollgeschoss und in MI 3 auf nun 14,0 m um ein 4. Vollgeschoss zu ermöglichen und damit einen städtebaulichen Akzent an der betreffenden Stelle zu ermöglichen.
- A 3 Bauweise  
im Mischgebiet einheitlich offene Bauweise anstelle von Differenzierungen
- A 5.4 Garagen und Stellplätze  
In den Plangebiet MI 2 und MI 3 ist eine Tiefgarage auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig
- A 6.1 Fläche für Aufschüttungen  
Bezug des aufzufüllenden Geländes ist die angrenzende Erschließungsstraße und nicht die Elsässer Straße
- A 7.1 Leitungsrecht  
Erläuterung des Leitungsrechtes „LR“ im Süden des Plangebietes

#### 5.4.3 Örtliche Bauvorschriften

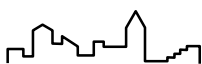
Die die Örtlichen Bauvorschriften wurden im Wesentlichen beibehalten und an die Gewerbegebiets-Bebauungspläne wie „Wyhler Weg“ angepasst.

- B 1 Dachneigung  
im MI einheitlich 0 - 45° anstelle einer Differenzierung einzelner Bereiche um eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen
- B 2 Werbeanlagen  
Größe der Werbeanlagen analog zum B-Plan „Wyhler Weg“
- B 3 Freileitungen  
Analog zum B-Plan „Wyhler Weg“ um ein einheitliches Erscheinungsbild insbesondere im Bestand zu ermöglichen
- B 4.1 Notwendige Stellplätze  
Im Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) wird die Zahl der notwendigen Stellplätze auf 1,5 pro Wohnung festgesetzt.

#### 5.4.4 Hinweise

Die Hinweise zum B-Plan wurden aktualisiert.

Ergänzung um Hinweise des Regierungspräsidiums, Landesamt für Denkmalpflege (nach der erneuten Offenlage) sowie des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zur Geotechnik



## 5.5 Die Änderungen zur erneuten Offenlage

(auch in 5.4 enthalten)

### 5.5.1 Planfassung

- Ausweisung des Mischgebietes im Südosten des Plangebietes entfällt
- Differenzierung des Mischgebietes in MI1, MI2 und MI3 wg. unterschiedlicher Höhenentwicklung, daher auch zusätzliche Abgrenzung hinsichtlich unterschiedlicher Nutzungen
- Erhöhung der Zahl der möglichen Vollgeschosse im Bereich MI3 von III auf IV
- Erhöhung des Abstandes der Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche
  - entlang der Wöllinger Str. / Südseite von 0,5 m auf 3,0 m
  - entlang der Straße Hennengärtle / Nordseite von 0,5 m auf 3,0 m

### 5.5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

- A 1.2.4 Art der baulichen Nutzung - Verkaufsfläche statt Nutzfläche entsprechend der üblichen Begriffsverwendung (geändert nach der erneuten Offenlage)
- A 1.2.5 Art der baulichen Nutzung - Fremdkörperfestsetzung auf 2 Grundstücken, Zulässigkeit von Wohnnutzung im Gewerbegebiet (siehe Punkt 5.1.4)
- A 2 Maß der baulichen Nutzung
  - Zahl der Vollgeschosse in MI3 von III auf IV
  - Traufhöhe in MI 2 von 8,0 m auf 11,0 m erhöht
  - Traufhöhe in MI3 von 8,0 auf 14,0 m erhöht
  - jeweils um an dieser Stelle einen städtebaulichen Akzent zu ermöglichen
- A 5.4 Garagen und Stellplätze
  - In den Plangebietes MI 2 und MI 3 ist eine Tiefgarage auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig
- A 6.1 Fläche für Aufschüttungen
  - Bezug des aufzufüllenden Geländes ist die angrenzende Erschließungsstraße und nicht die Elsässer Straße
- A 7.1 Leitungsrecht
  - Erläuterung des Leitungsrechtes „LR“ im Süden des Plangebietes

### 5.5.3 Örtliche Bauvorschriften

- B 4.1 Notwendige Stellplätze
  - Im Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) wird die Zahl der notwendigen Stellplätze auf 1,5 pro Wohnung festgesetzt.

### 5.5.4 Hinweise

Ergänzung um Hinweise des Regierungspräsidiums, Landesamt für Denkmalpflege (nach der erneuten Offenlage) sowie des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zur Geotechnik.

## 6 Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag

### 6.1 Zusammenfassung

Der Umweltbeitrag des Büros Simonsen Lill Consult vom 06.05.2020 kommt zu folgendem Ergebnis:

*Die Stadt Endingen a.K. plant am Westrand des Siedlungsgebiets von Endingen die 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“, zuletzt geändert mit der Satzung vom 07. Oktober 2010. Das B-Plangebiet wird in Richtung Süden von der Kaiserstuhlbahnlinie, nach Norden durch die Baugebiete „Industriegebiet Nord“ sowie „Maria-Theresia-Straße I u. II“ und nach Osten durch das Baugebiet „Niederdorf, Kenzinger Str. Schelmeneck“ abgegrenzt. In Richtung Westen folgen auf die Ensisheimer Straße landwirtschaftliche Nutzflächen, v.a. Ackerbau.*

*Vorgesehen ist auf Teilflächen eine Änderung der Art der baulichen Nutzung (vgl. Abb. 1). Dabei soll der südwestliche Randbereich des Baugebiets (südwestliche Teilfläche) von einem Allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet geändert werden soll (rd. 5.100 m<sup>2</sup>). In diesem Zusammenhang wird die Grundflächenzahl in der südwestlichen Teilfläche von 0,4 auf 0,6 erhöht.*

*Die mit der Umsetzung des B-Plans verbundenen Änderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft beschränken sich auf die Bereiche im südwestlichen Randbereiche des B-Plangebiets. Aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht steht insbesondere die, mit der Umwandlung der südwestlichen Teilfläche von einem Allgemeinen Wohn- in ein Mischgebiet einhergehende, Erhöhung der Grundflächenzahl im Fokus.*

*Die südwestliche (rd. 5.100 m<sup>2</sup>) Teilfläche verfügt über eine Biotopausstattung mit naturschutzfachlich gering- bis maximal mittelwertigen, privaten Gartenanlagen. Diese setzen sich hauptsächlich aus Beeten, Wiesenflächen, Gebüsch und wenigen Gehölzen ohne besonderes Habitatpotenzial zusammensetzen, deren Verlust zu keiner erheblichen Beeinträchtigung führt.*

*Eine im Zuge der Überplanung der Fläche erfolgende Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten sowie weiterer wertgebender Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird eine Vermeidungsmaßnahme (s. Maßnahme V 1) erforderlich.*

*Als weitere Beeinträchtigung der Umwelt ist die Versiegelung von Flächen zu nennen, welche sich negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirken werden. Die Beanspruchung des Bodens ist dauerhaft, der Eingriff in Natur und Landschaft daher ebenfalls. Ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden ist zu gewährleisten.*

*Von einer erheblichen Beeinträchtigung weiterer Schutzgüter ist nicht auszugehen.*

*Vor dem Hintergrund des steigenden Siedlungsdrucks und der zunehmenden Versiegelung von Flächen im Außenbereich erscheint die durch die 7. Änderung des B-Plans „Gewerbegebiet“ erfolgende Nachverdichtung auf der südwestlichen Teilfläche (Erhöhung der Grundflächenzahl) im Sinne der Innenentwicklung aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht als sinnvoll.*

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

## 7. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Energie, Telekommunikation) sind vorhanden und liegen ausreichend dimensioniert in den entsprechenden Straßen. Mit der 7. Änd. des B-Planes ist keine Veränderung des bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes verbunden.

## 8. Altlasten

Die bekannten Altlasten sind Altlasten sind unter den Hinweisen zum B-Plan aufgeführt und entsprechend zu beachten.

Offenkundige, bislang unbekannte 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. 22,61 ha	22,61 ha
Nettobaufläche	alt	neu
Industriegebiet	ca. 3,38 ha	ca. 3,38 ha
Gewerbegebiet	ca. 12,60 ha	ca. 12,60 ha
Mischgebiet	ca. 3,40 ha	ca. 3,91 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,51 ha	-
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2,72 ha	ca. 2,72 ha

Endingen, den 15.10.2018 HOF  
geändert 14.11.2018  
06.05.2020  
21.07.2020  
28.10.2020

Endingen a.K., den

.....  
Planer

.....  
Metz, Bürgermeister

