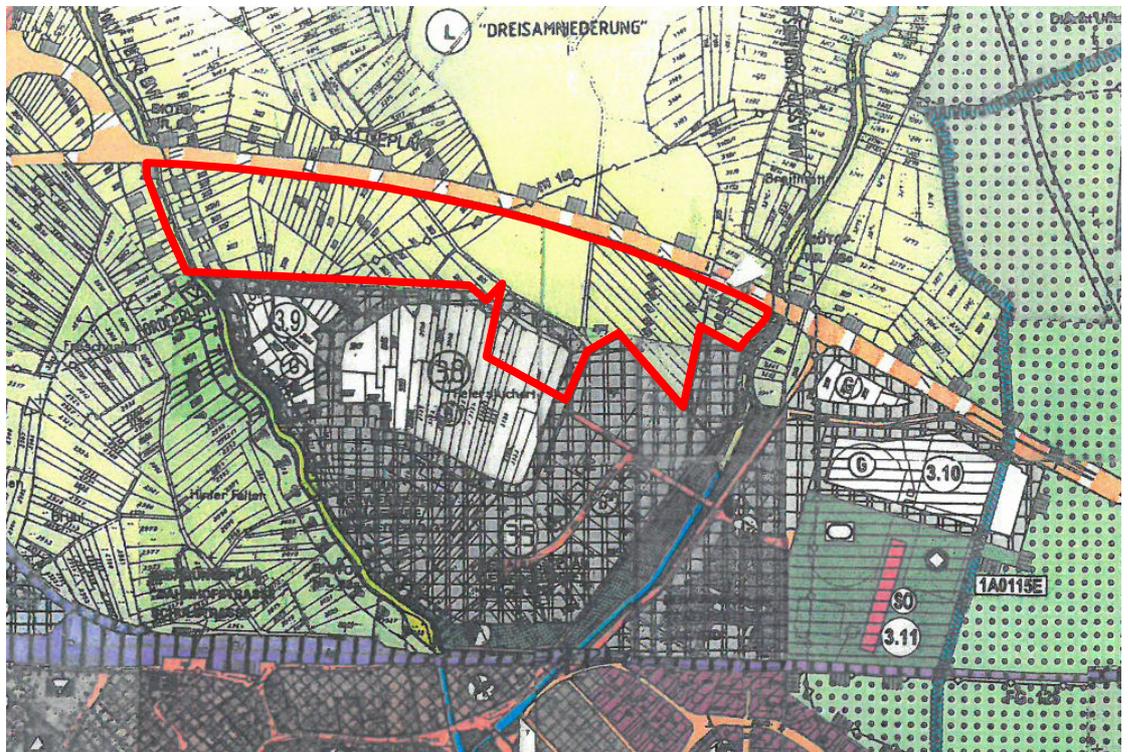


# Gemeindeverwaltungsverband Kaiserstuhl-Tuniberg

## 7. Punktuelle Flächennutzungsplanänderung

### Gemeinde Gottenheim

Stand: 16.06.2016  
Frühzeitige Beteiligung



**fsp.stadtplanung**

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

## Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG / ÜBERBLICK .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE.....</b>	<b>2</b>
2.1	Verfahren .....	2
2.2	Verfahrensdaten.....	3
<b>3</b>	<b>BEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGEN GOTTENHEIMS.....</b>	<b>4</b>
3.1	Besondere Standortvoraussetzungen und Lagegunst .....	4
3.2	Entwicklung in der Vergangenheit .....	5
<b>4</b>	<b>VORGABEN DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....</b>	<b>6</b>
4.1	Landesentwicklungsplan.....	6
4.2	Regionalplan .....	6
<b>5</b>	<b>FLÄCHENBEDARF .....</b>	<b>7</b>
5.1	Gewerbeflächen .....	7
5.2	Mischbauflächen.....	11
5.3	Sonderbauflächen .....	11
<b>6</b>	<b>INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE UND ALTERNATIVENPRÜFUNG.....</b>	<b>11</b>
6.1	Gewerbeflächen .....	11
6.2	Mischbauflächen.....	14
6.3	Sonderbauflächen .....	15
<b>7</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG.....</b>	<b>16</b>
7.1	Bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan und Bestandsnutzung.....	16
7.2	Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan .....	17
<b>8</b>	<b>LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE.....</b>	<b>18</b>

## **1 EINLEITUNG / ÜBERBLICK**

Die Gemeinde Gottenheim liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Freiburg am landschaftlich reizvollen Kaiserstuhl. Darüber hinaus ist die Gemeinde über die B 31 gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden, sodass Gottenheim als Gewerbestandort sehr attraktiv ist. Dementsprechend besteht in diesem Bereich eine Nachfrage nach Flächen.

Dieser möchte die Gemeinde im Norden unmittelbar südlich der Bundesstraße B 31 durch die Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes begegnen. Die westliche Grenze bildet der Mühlbach, die östliche die Buchheimer Straße.

Im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet sollen im Flächennutzungsplan enthaltene Landwirtschaftsflächen im westlichen Geltungsbereich zu gewerblichen Flächen umgewidmet werden. Außerdem ist geplant, den mittleren Geltungsbereich, welcher sich gegenwärtig sowohl aus landwirtschaftlichen als auch aus gewerblichen Flächen zusammensetzt, als Mischgebiet darzustellen, um dort auch partiell Wohnnutzungen realisieren zu können. Der östliche Teil soll als Sonderbaufläche für touristische Nutzungen dargestellt werden.

Besonderer Flächenbedarf besteht beim Unternehmen AHP Merkle GmbH, welches sich in einem wirtschaftlichen Aufschwung befindet und bereits ankündigte, in absehbarer Zeit neue Flächen zur Expansion zu benötigen.

Die Größe der zu ändernden Fläche beläuft sich auf ca. 7,40 ha.

## **2 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE**

### **2.1 Verfahren**

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg, bestehend aus den Gemeinden Bötzingen, Eichstetten und Gottenheim, die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Sowohl die ursprüngliche Flächennutzungsplanzeichnung aus dem Jahr 1997 als auch die punktuellen Flächennutzungsplanänderungen wurden von Hand gezeichnet. Seitdem wurde der Flächennutzungsplan fünfmal geändert. Die 1. punktuelle Flächennutzungsplanänderung (Rechtskraft 25.07.2003) beinhaltete die Ausweisung einer neuen gewerblichen Baufläche der Gemeinde Gottenheim, um die Grundlage für die Erweiterung eines Betriebes für Sensortechnik zu schaffen. Gegenstand der 2. punktuellen Änderung (Rechtskraft 15.07.2005) war die Schaffung neuer Wohnbauflächen in der Gemeinde Bötzingen, um den kurzfristigen Bedarf zahlreicher bauwilliger Bürgerinnen und Bürger aufzufangen, da in diesem Bereich Knappheit herrschte. Da das Unternehmen Sensopart weitreichende Gewerbeflächen für sich beansprucht, sah die 3. punktuelle Flächennutzungsplanänderung (Rechtskraft 12.12.2008) eine erneute Ausweisung neuer gewerblicher Flächen in Gottenheim vor, um auch anderen Betrieben Expansionen oder Neuansiedlungen offenzuhalten. Anlass der 4. punktuellen Änderung (Rechtskraft 25.06.2010) war der Erweiterungswunsch der Gottenheimer Firma Metallverwertungsgesellschaft

mbH. Die Neuausweisung gewerblicher Flächen wurde in diesem Fall insbesondere notwendig, weil dieses Unternehmen für die Gemeinde eine wichtige Arbeitgeberfunktion erfüllt und nur auf diese Weise der Standortverbleib gesichert werden konnte. Die 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung (Rechtskraft 18.10.2013) tangierte abermals die Gemeinde Gottenheim und schuf mit der Ausweisung einer Fläche für Einzelhandel die Grundlage für die Ansiedlung eines Netto-Marktes, welcher die Lebensmittel-Nahversorgung stärkt und neue Arbeitsplätze akquirierte.

Aktuell im Verfahren befindet sich die 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung auf der Gemarkung Bötzingen. Grund ist der wiederholte Bedarf an Gewerbeflächen und der Erweiterungswunsch des ortsansässigen Unternehmens SMP. Dementsprechend hat der gemeinsame Ausschuss des Verwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg beschlossen, das nun vorliegende 7. punktuelle Flächennutzungsplanänderungsverfahren einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die anschließende Umsetzung der Planungen in Gottenheim zu schaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

## 2.2 Verfahrensdaten

___.__.2016	Aufstellungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg zur 7. punktuellen Flächennutzungsplanänderung.
___.__.2016	Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg billigt den Entwurf der 7. punktuellen Flächennutzungsplanänderung und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
___.__. – ___.__.____	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planauslage (Abgabefrist Stellungnahmen bis ___.__.____)
___.__.____	Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit
___.__.____ (Anschreiben mit Frist bis ___.__.____)	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die Behörden werden aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).
___.__.____	Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Beschluss zur Offenlage für die 7. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg.

- \_\_\_\_\_  
(Anschreiben  
mit Frist bis  
\_\_\_\_\_) Durchführung der formellen Beteiligung der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- \_\_\_\_\_- Durchführung der formellen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
- \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes  
Kaiserstuhl-Tuniberg behandelt die in der Offenlage und in der früh-  
zeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den  
Feststellungsbeschluss für die 7. punktuelle Änderung des Flä-  
chennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiser-  
stuhl-Tuniberg.

### 3 BEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGEN GOTTENHEIMS

#### 3.1 Besondere Standortvoraussetzungen und Lagegunst

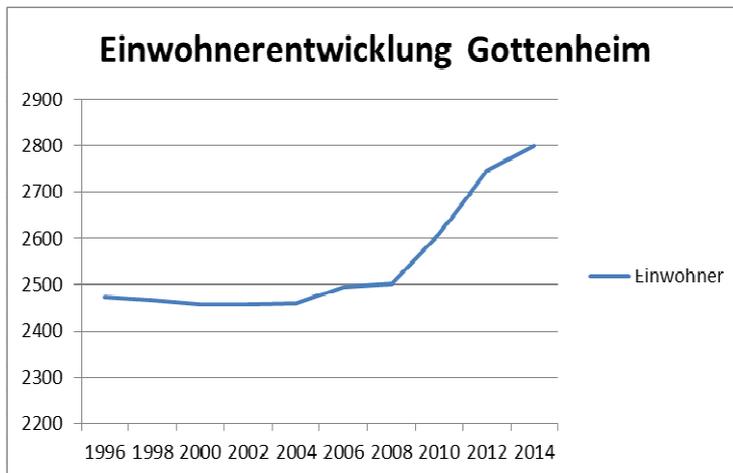
Die Gemeinde Gottenheim liegt in einer der am stärksten wachsenden Regionen Baden-Württembergs. Die Nähe zur Natur macht Gottenheim gerade als Wohnort für junge Familien attraktiv.

Das junge, dynamische und schnell wachsende Oberzentrum Freiburg liegt in einer Entfernung von ca. 12 km südöstlich von Gottenheim. Die Gemeinde ist damit im engeren „Speckgürtel“ von Freiburg verortet.

Freiburg kann in seinen Entwicklungsabsichten nur noch auf ein sehr begrenztes Flächenpotenzial zurückgreifen. Die Innenentwicklungsmöglichkeiten sind nahezu ausgeschöpft und der Gewerbeflächenbedarf kann dem rasanten Wachstum kaum Schritt halten. Die Entwicklungspotentiale Freiburgs sind zusätzlich topographisch begrenzt. Das Umland und so auch Gottenheim übernimmt hier eine Ausgleichsfunktion für den wachsenden Druck Freiburgs.

Die verkehrliche Anbindung Gottenheims an Freiburg ist sowohl über den öffentlichen Personen-Nahverkehr als auch über die zweispurig ausgebaute B 31 sehr gut. Gottenheim ist vor allem über die Breisgau-S-Bahn, welche täglich ca. im Halbstundentakt verkehrt, sehr gut angebunden. Neben den naturräumlich optimalen Standortvoraussetzungen trägt auch diese verkehrsgünstige Anbindung entscheidend zur Attraktivität des Gewerbestandorts Gottenheim bei.

Die besondere Attraktivität der Gemeinde Gottenheim spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung wider. Vor 20 Jahren im Jahr 1996 lebten in Gottenheim 2.472 Menschen. Bis 2004 stagnierte dieser Wert relativ. Seit 2004 sind in der Gemeinde jedoch jährlich Zuwachse zu verzeichnen. 2008 waren es bereits über 2.500 Einwohner, 2014 knapp 2.800. Der durchweg positive Entwicklungstrend des letzten Jahrzehnts spricht für den Reiz Gottenheims auch als Wohnstandort und dokumentiert das ausgewogene Verhältnis aus Arbeitsplatz- und Wohnraumangebot.

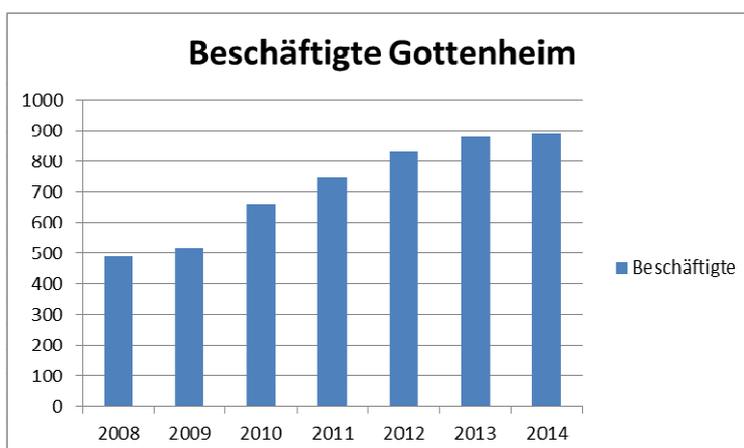


### 3.2 Entwicklung in der Vergangenheit

Die Gemeinde Gottenheim hat sich als traditioneller Weinbau-Ort in der Nachkriegszeit und den darauf folgenden Jahrzehnten zu einem wichtigen Gewerbestandort in der Region entwickelt. Die guten Standortvoraussetzungen führten dazu, dass sich bestehende Kleinbetriebe weiter entwickeln und wachsen konnten, sowie zur Neuansiedlung von großen Gewerbe- und Industriebetrieben aus beispielsweise der Medizintechnik-, Elektronik- oder Metallrecyclingbranche.

Besonders hervorzuheben ist hierbei die Firma Merkle, welche vor einigen Jahren ihren Firmensitz in Gottenheim bezog und bereits dringende Expansionswünsche äußerte. Zudem sieht das Unternehmen Sensopart in naher Zukunft Erweiterungen vor.

Infolgedessen entwickelte sich die Zahl der Beschäftigten in der Gemeinde Gottenheim in den vergangenen Jahren äußerst positiv und konnte sich von 2008 (491 Beschäftigte) bis 2014 (888 Beschäftigte) fast verdoppeln. Der Wert erhöhte sich ausnahmslos jährlich, was bekräftigt, dass sich Gottenheim in einem wirtschaftlichen Aufschwung befindet und es sich empfiehlt, neue Entwicklungsmöglichkeiten bereitzustellen.



## 4 VORGABEN DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG

### 4.1 Landesentwicklungsplan

Die landesplanerischen Vorgaben für die Gewerbeflächen-Entwicklung Gottenheims stellen sich wie folgt dar:

*Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren. (LEP Plansatz Z 3.1.2)*

Schwerpunkte für Gewerbe werden gemäß § 8 Landesplanungsgesetz in den Regionalplänen ausgewiesen.

Im geltenden LEP ist die Gemeinde Gottenheim dem Mittelbereich Freiburg zugeordnet (Plansatz 2.5.9). Sie liegt des Weiteren in der Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg.

*Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten. (LEP Plansatz G 3.3.4)*

Die konkreten Flächeninanspruchnahmen Gewerbetreibender in Gottenheim liegen vor, woraus ablesbar ist, dass der Gemeinde künftig faktisch kaum mehr weitere Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Gottenheim unternimmt mit der siebten FNP-Änderung den Versuch, Gewerbeflächen zu generieren, um weiterhin von den Standortvorteilen zu profitieren, attraktiv für Betriebserweiterungen oder Neuansiedlungen zu bleiben und weiteren Abwanderungen von Betrieben vorzubeugen.

*Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen. (LEP Plansatz Z 3.3.6)*

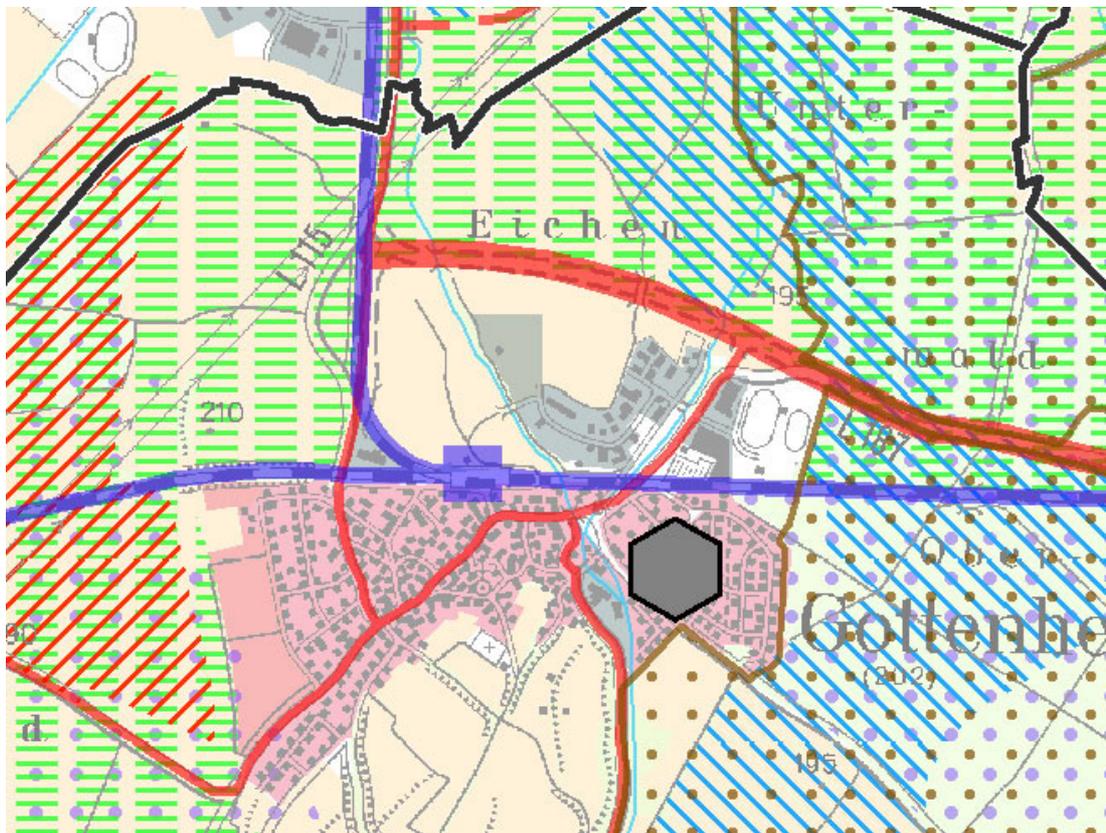
In Gottenheim liegen sehr gute Bedingungen für gewerbliche Ansiedlungen vor, da über die Bundesstraße B 31 und die nahe gelegene Bundesautobahn A5 ein sehr guter Anschluss an das regionale, überregionale und auch internationale Verkehrsnetz gegeben ist. Vorrangig sind nach landesplanerischer Vorgabe Gewerbeflächen guter Lagequalität zu entwickeln. Die geplanten gewerblichen Flächen liegen unmittelbar an der Entwicklungsachse B 31 und erfüllen diese Voraussetzung.

### 4.2 Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Gültigkeit besitzt nach wie vor der Regionalplan von 1995. Die im Offenlageentwurf des Regionalplans enthaltenen Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 ROG als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ zu werten und entsprechend in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden im Folgenden der rechtskräftige Regionalplan und der Regionalplanentwurf, bezüglich der für die Gewerbeentwicklung relevanten Inhalte, gegenüber gestellt.

Der Regionalplanentwurf Südlicher Oberrhein weist Gottenheim als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereich Gewerbe) aus (Regionalplanentwurf Plansatz Z 2.4.2.2). Die Gemeinde Gottenheim wird dabei als Siedlungsbereich der Kategorie C festgelegt. Als Schwerpunkt der Kategorie C sollen sich in Gottenheim dementsprechend vorrangig gewerbliche Ansiedlungen konzentrieren. Kategorie C bedeutet eine Gewerbeflächeninanspruchnahme von bis zu 10 ha in einem Zeitraum von ca. 15 Jahren.

Im geltenden Regionalplan von 1995 ist die Gemeinde Gottenheim dem Mittelbereich Freiburg zugeordnet. Laut diesem sind in Gottenheim „Gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten kleineren Umfangs zur Verbesserung der lokalen und nahbereichsbezogenen Arbeitsplatzstruktur (bis zu 10 ha)“ denkbar. Demnach unterscheiden sich die Inhalte des geltenden Regionalplans und des Regionalplanentwurfs nicht.



*Auszug aus dem Regionalplanentwurf*

## **5 FLÄCHENBEDARF**

### **5.1 Gewerbeflächen**

#### **5.1.1 Allgemeines zur zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung**

Künftig werden verschiedene Rahmenbedingungen zu erheblichen Veränderungen der regionalen Wirtschafts- und Arbeitsplatzstruktur führen, die wiederum Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung haben werden. Als we-

sentliche Rahmenbedingungen sind zu nennen: Die Globalisierung der Wirtschaft dauert seit über 50 Jahren an und wird sich weiter fortsetzen, sofern sich zentrale Rahmenbedingungen der Weltwirtschaftsordnung und die Konsum- und Lebensgewohnheiten der entwickelten Länder nicht grundlegend ändern. Im Zuge der Globalisierung nimmt die Konkurrenz zwischen deutschen und ausländischen Standorten sowie zwischen den einzelnen Wirtschafts-räumen innerhalb Deutschlands zu. Dieser Trend war in den vergangenen Jahren bereits spürbar. Die sich verstärkende interregionale Konkurrenz führt dazu, dass künftig die Bedeutung regionaler Kooperation zunimmt [Raumordnungsbericht, 2000, S. 167]. Die fortschreitende europäische Integration wirkt gesamtwirtschaftlich in die gleiche Richtung wie die Globalisierung. Eine gemeinsame europäische Währung verschafft Vorteile gegenüber Konkurrenten außerhalb des Euro-Raumes. Die verschiedenen Raumkategorien und Regionen innerhalb Deutschlands werden jedoch in unterschiedlichem Maße von der beschleunigten Internationalisierung durch den europäischen Binnenmarkt betroffen sein [Raumordnungsbericht, 2000, S. 168]. Dies hat sowohl Auswirkungen auf die Bevölkerungs- als auch auf die Arbeitsmarktentwicklung. Für Westdeutschland wird im Raumordnungsbericht prognostiziert [S. 176], dass sich das Nord-Süd-Gefälle wieder leicht verstärken wird, da im Süden ein vergleichsweise geringer Erwerbersonenzuwachs einer höheren Beschäftigungsdynamik gegenübersteht. Dies hat positive Auswirkungen auf die Region Südbaden. Der technische Wandel, der insbesondere durch die Entwicklungen in der Informations- und Kommunikationstechnologie bestimmt wird, hat voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung. Allerdings können durch diesen Wandel sowohl Konzentrations- als auch Dezentralisierungsprozesse gefördert werden. So wird auf nationaler und internationaler Ebene eher mit einer großräumigen Konzentration auf bestimmte Zentren gerechnet, wohingegen auf regionaler Ebene eine noch stärkere Dezentralisierung und siedlungsstrukturelle Dispersion zu erwarten ist [Raumordnungsbericht, 2000, S. 169].

### 5.1.2 **Gewerbeflächenbedarf entsprechend regionalplanerischer Vorgaben**

Der rechtskräftige Regionalplan sieht für die Gemeinde eine **GE-Funktion** vor, was eine gewerbliche Entwicklung von bis zu 10 ha für den Zeitraum von ca. 15 Jahren ermöglicht. Auf den Planungshorizont einer punktuellen FNP-Änderung heruntergebrochen, hier wird in der Regel von 3-5 Jahren ausgegangen, bedeutet dies eine Entwicklung von **bis zu 3,3 ha**.

Im Rahmen der Regionalplanfortschreibung wurde seitens des Regionalverbandes die gewerbliche Funktionszuweisung neu überdacht. Dabei hat neben den individuellen Standortvoraussetzungen auch eine Rolle gespielt, wie viele Flächen in einer Gemeinde realistischerweise noch für gewerbliche Zwecke zur Verfügung gestellt werden können. In dieser Fortschreibung wird Gottenheim als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Kategorie C) gesehen, was weiterhin einen Flächenbedarf von 10 ha für den Zeitraum von 15 Jahren bedeutet.

### 5.1.3 **Gewerbeflächenbedarf nach dem sog. Hinweispapier**

Vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg wurden Anfang 2009 „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ im Rahmen von Flächennutzungsplangenehmigungen erstellt, die 2013 fortgeschrieben wurden. Das aktualisierte Hinweispapier verzichtet auf einen pauschalen Flächenansatz für den Gewerbeflächenbedarf. Es wird ausgeführt, dass ein pauschaler Flächenansatz

wegen der Differenziertheit der gewerblichen Bedarfsansprüche nicht geeignet ist. Die regionalplanerischen Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen sollen berücksichtigt werden.

#### 5.1.4 Konkreter Gewerbeflächenbedarf

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde verlief in den letzten Jahren sehr positiv, sodass die Entwicklungsflächen weitestgehend aufgebraucht sind. Konkret stehen aktuell keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung. Der noch unbebaute Bereich nördlich der Nägelseestraße befindet sich in Besitz der Sensopart Industriesensorik GmbH, welche sich dieses Areal vollumfänglich für Ihre absehbare Betriebserweiterung vorbehält.

Anfragen von Gewerbetreibenden haben gezeigt, dass ein dringender Wunsch nach Flächen unmittelbar an der B 31 besteht, der aufgrund des derzeitigen Flächenzuschnitts nicht befriedigt werden kann. Zur Klärung, welcher Bedarf konkret in den kommenden 5 Jahren zu erwarten ist, wurde eine Umfrage unter den Gewerbetreibenden durchgeführt, die, zusammen mit den der Gemeinde bekannten, konkreten Anfragen, folgendes Bild ergibt:

Nutzung / Firma	Bauvorhaben	Flächenbedarf in ha	Anmerkungen
		ca.	
AHP Merkle	Betriebserweiterung	2,1	
Sensopart Industriesensorik	Betriebserweiterung	2,8	Nicht in Änderungsbereich enthalten.
	<b>Summe</b>	<b>4,9</b>	

Die aktuellen Anfragen an die Gemeinde Gottenheim belaufen sich insgesamt auf einen Flächenbedarf von etwa 4,9 ha.

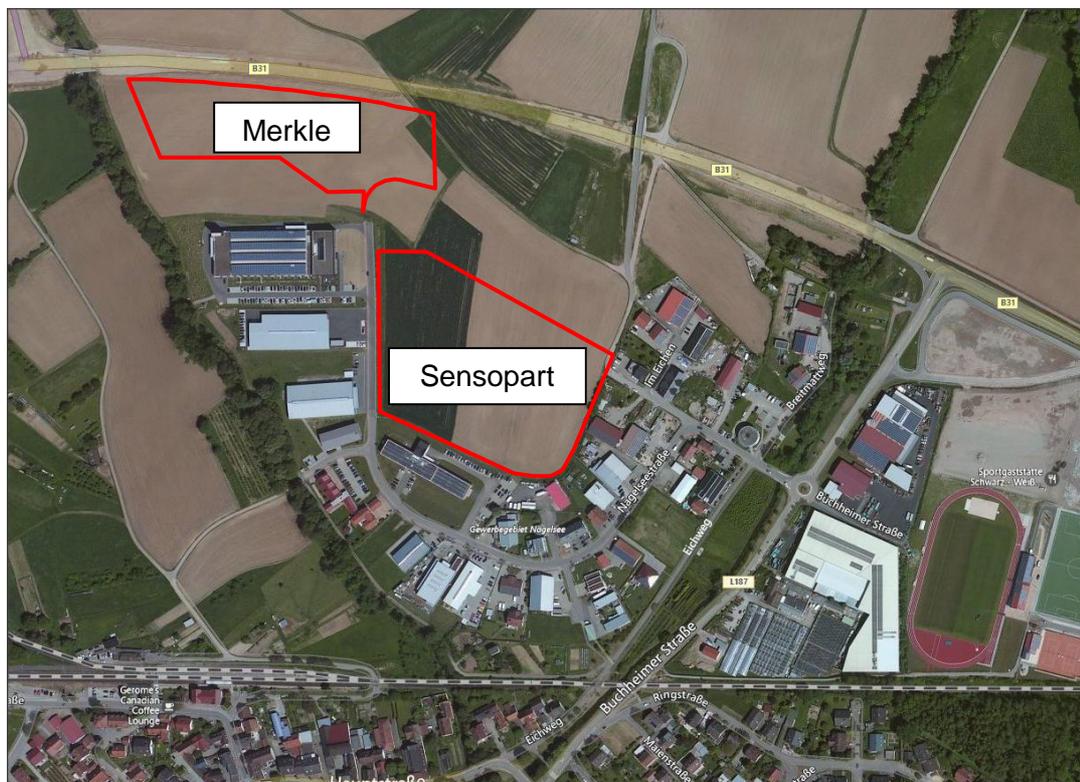
Insbesondere die bereits ortsansässige Firma AHP Merkle GmbH, welche auf die Entwicklung, Konstruktion und Fertigung von Hydraulikzylindern spezialisiert ist, plant zeitnah eine umfassende Erweiterung. In Gottenheim beschäftigt das innovative Unternehmen mehr als 150 Mitarbeiter und ist zudem im asiatischen Raum engagiert. Die Niederlassung wurde 2010 in Gottenheim neu errichtet. Hinzu kam im Jahr 2014 das Technikum, welches unter anderem für Schulungen genutzt wird oder auch Raum für ein Testlabor mit Live-Demonstrationen bietet. Im Zuge des zügigen Aufschwungs und Wachstums stößt die AHP Merkle GmbH nun auf einen immensen Kapazitätsengpass, aus welchem der Wunsch der kurzfristigen Expansion hervorgeht. Für noch mehr Leistungsfähigkeit sollen nun auf einer Fläche von **ca. 2,1 ha** neben weiteren Produktionshallen auch ein Kindergarten, Seniorenwohnen und eine Turnhalle entstehen, um den Mitarbeitern in vielerlei Hinsicht ideale

Bedingungen zu bieten. Zur Realisierung plant das Unternehmen eine Entwicklung in Richtung Norden und Nordosten an die B 31.

Südlich außerhalb des Geltungsbereichs der 7. Flächennutzungsplanänderung sind geplante Gewerbeflächen dargestellt. Diese befinden sich jedoch zum Großteil in Besitz der Firma Sensopart. Sensopart ist ebenso wie Merkle eines der wachsenden Unternehmen der Gemeinde und produziert in Gottenheim Industriesensoren. Aufgrund des ebenfalls vorhandenen Erweiterungswunsches nach Norden, ist eine Entwicklung der **2,8 ha** großen Fläche in naher Zukunft absehbar.

**Der Gewerbeflächenbedarf beläuft sich in der Summe somit insgesamt auf rund 4,9 ha für den Planungszeitraum der punktuellen FNP-Änderung (3-5 Jahre).**

Da die 2,8 ha, welche von Sensopart benötigt werden, bereits im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellt sind, sind alle Gewerbeflächen der Gemeinde erschöpft. Um die Firma Merkle, welche für Gottenheim eine äußerst große Bedeutung hat, halten zu können, ist es notwendig, die Grundlage für die geplante Erweiterung zu schaffen und den Flächennutzungsplan mit weiteren Gewerbeflächen zu ergänzen. Abzüglich der 2,8 ha sind mindestens 2,1 ha bedarfsdeckend neu darzustellen. Um jedoch auch noch weitere gewerbliche Entwicklungen offenzuhalten, ist es empfehlenswert, weitere Gewerbeflächen in die 7. Flächennutzungsplanänderung einzubeziehen.



*Darstellung der geplanten Erweiterungsflächen von Merkle und Sensopart*

## **5.2 Mischbauflächen**

In der Gemeinde Gottenheim besteht zusätzlich Bedarf an neuen Mischbauflächen. Dieser Bedarf ist begründet in der geplanten Entwicklung von Flüchtlingsunterkünften, welche dort mit einer langfristigen Perspektive errichtet werden sollen. Auch geförderter privater Wohnraum bzw. sozialer Wohnungsbau und günstige Wohnmöglichkeiten sind denkbar.

Da der Gemeinde keine Kapazitäten zur Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung stehen, müssen neue geschaffen werden. Hinsichtlich der gegenwärtig unklaren Situation der Entwicklung der Flüchtlingsproblematik soll der Wohnraum auch langfristig und nicht nur temporär nutzbar sein.

Künftig möchte sich Gottenheim auch vermehrt in der Schaffung von günstigem Wohnraum und sozialem Wohnungsbau engagieren. Da es an diesen Wohntypen bisher mangelt, müssen infolge des Bedarfs neue Flächen bereitgestellt werden. Auch aufgrund der erläuterten Zuwanderungszahlen wird neuer Wohnraum benötigt.

## **5.3 Sonderbauflächen**

Lagebedingt ist Gottenheim attraktiv für die Entwicklung von touristischen Potenzialen. Gottenheim liegt an der Badischen Weinstraße, und ist Mitglied im Naturgarten-Kaiserstuhl. Von dort aus bieten sich Touren zum Tuniberg, zum Kaiserstuhl in den Südschwarzwald oder auch grenzübergreifend in den Elsass oder in die Schweiz an. Weiterhin verfügt die Gemeinde über Rebenlandschaften und ist aufgrund der Lage im wärmsten Gebiet Deutschlands prädestinierter und etablierter Weinbauort. Mit der St. Stephan-Kirche und dem Wein- und Gassenfest bietet Gottenheim weitere Anziehungspunkte für Touristen.

Um den touristischen Sektor weiter zu stärken, plant die Gemeinde ein touristisches Angebot im Rahmen des Naturgarten-Kaiserstuhl-Konzepts. Dabei handelt es sich um Gastronomie mit angebundenem, regionalen Bauernmarkt sowie einer Produktionsstätte für Bauernhofeis mit Direktvermarktung. Gegebenenfalls sind auch Übernachtungsmöglichkeiten (Hotel etc.) vorgesehen. Insgesamt ähnelt das Konzept der sog. „Markt-Scheune“ in Berghaupten.

Zur Umsetzung stehen jedoch im aktuellen Flächennutzungsplan keine Sonderbauflächen bereit, auf denen dieses Konzept verwirklicht werden kann, was die Darstellung neuer erforderlich macht.

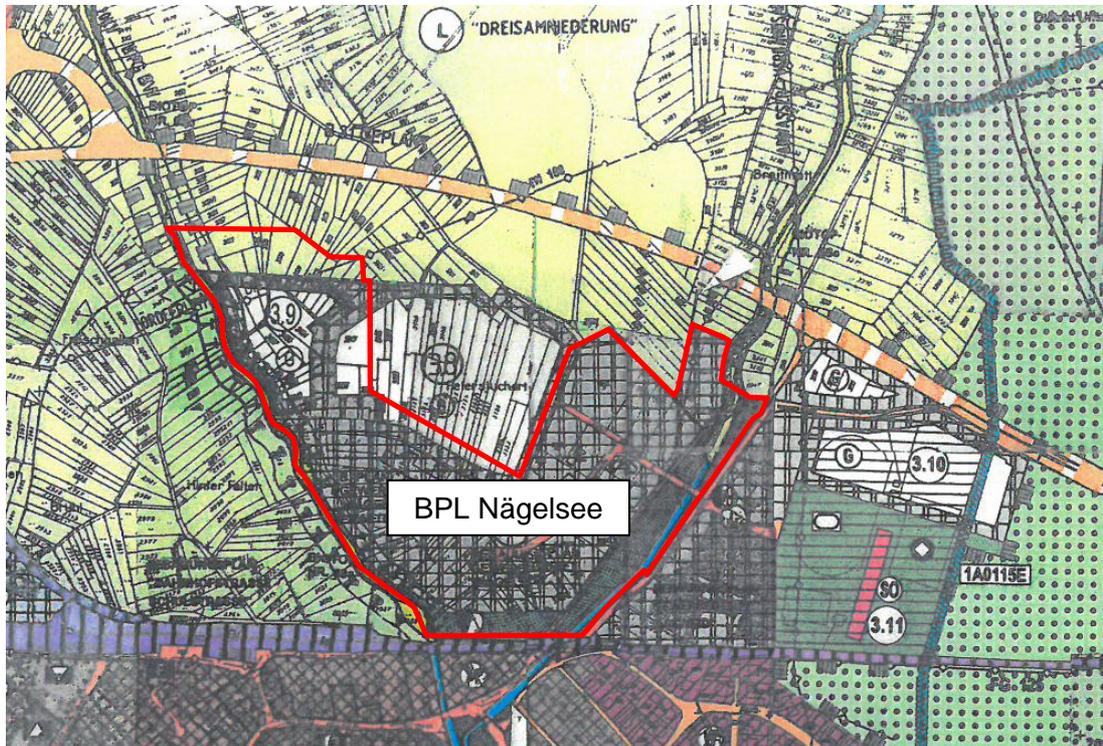
## **6 INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE UND ALTERNATIVENPRÜFUNG**

### **6.1 Gewerbeflächen**

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Gottenheim konzentriert sich auf das Gewerbegebiet im Norden der Gemarkung unmittelbar an der B 31, welches durch den Bebauungsplan „Nägelsee“ (1989) mit seinen Änderungen und Erweiterungen „Gewerbegebiet Nägelsee, Erweiterung“ (2000), „Gewerbegebiet Nägelsee, 2. Erweiterung“ (2008) sowie „Gewerbegebiet Nägelsee, Erweiterung“ (2008) entwickelt wurde.

Aus dem aktuellen Flächennutzungsplan geht deutlich hervor, dass keine gewerblichen Flächen mehr zur Verfügung stehen und alle Möglichkeiten erschöpft sind

(freie geplante Gewerbefläche = Erweiterungsfläche Sensopart), wie folgende Abbildung verdeutlicht:



Im Bereich des Bebauungsplans „Nägelsee“ wird deutlich, dass der Bebauungsplan etwas über die Grenze des Flächennutzungsplans hinaus entwickelt wurde (ca. 0,72 ha), da dieser keine parzellenscharfe Abgrenzung festlegt. An dieser Stelle wird der Flächennutzungsplan mit der 7. Änderung korrigiert.

Da der Flächennutzungsplan aktuell keine weiteren Flächen für Gewerbe vorsieht und sich das Gottenheimer Gewerbe auf den nördlichen Bereich konzentriert, ist es sinnvoll, auch im Hinblick auf die geplanten Expansionen von Sensopart und Merkle, die weitere Entwicklung bis an die B 31 fortzuführen.



Das Luftbild zeigt die einzige Fläche, die im Gewerbegebiet liegt und für die noch keine konkrete Planung vorliegt. Diese ist jedoch in privater Hand und mit einer Größe von lediglich ca. 0,3 ha nicht annähernd bedarfsdeckend.

Zur Ansiedlung neuer Gewerbe-, Misch- und Sonderbauflächen wurden mehrere Standortalternativen geprüft und die Abwägung und Auswahl eines präferierten Standorts nach städtebaulichen und landschaftsökologischen Kriterien vorgenommen.

Städtebaulich erscheint es sinnvoll, die zukünftigen gewerblichen Entwicklungen der Gemeinde Gottenheim vorrangig in einem zusammenhängenden Bereich des Gemeindegebiets zu realisieren. Eine Verwirklichung des Gewerbeflächenbedarfs innerhalb des Siedlungszusammenhangs ist wegen der erforderlichen Größe von 4,9 Hektar nicht möglich. Mehrere Gründe sprechen für den geplanten Standort:

Die räumliche Nähe des Standorts zur überörtlichen Anbindung über die Bundesstraße B 31, ermöglicht eine Organisation des Logistikverkehrs, die das geringste immissionsbedingte Konfliktpotential birgt.

Der Standort ist durch die räumliche Nähe zum Gewerbebestand und zur Bundesstraße immissionsbedingt vorbelastet. Der unmittelbar an den Standort angrenzende Gewerbebestand legt zugleich nahe, die weitere gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich anzusiedeln. Dies zum Schutz der übrigen wohnbaulich genutzten Siedlungsbereiche von Gottenheim. Ein gewerbliches Wachstum an den bestehenden Siedlungsrändern der Gemeinde würde Konfliktpotential im Zusammenhang mit den jeweils vorhandenen Wohnnutzungen mit sich bringen. Darüber hinaus bestehen im Umfeld der Gemeinde Gottenheim FFH- sowie Landschafts- und Vogelschutzgebiete, die ein Wachstum der Gewerbeflächen in dieser Größenord-

nung an alternativen Standorten bedeutend erschweren. Hinzu kommt ein Regionaler Grünzug im Westen.

Die Flächen westlich des Mühlbachs sind langfristig für Wohn- und Gewerbebebauungen vorgesehen. Da es jedoch sinnvoll ist, zunächst das bestehende Gewerbegebiet im Rahmen seiner Möglichkeiten auszuschöpfen, soll die 7. Punktuelle Flächennutzungsplanänderung dieserorts vollzogen werden. Im Hinblick auf die geplanten Betriebserweiterungen von Merkle und Sensopart ist dies auch ökonomisch und ökologisch äußerst plausibel. Westlich der L 115 schließt ein Regionaler Grünzug an. Daher kommt diese Fläche für Neubebauungen nicht infrage. Im Süden der Gemeinde sind die noch freien Flächen für zukünftige Wohnbebauungen vorgesehen, um den steigenden Siedlungsdruck aufzufangen. Da der Verkehr der Gewerbebetriebe auch durch den Ort geleitet werden müsste, liegt hier zudem eine äußerst ungünstige Erschließungssituation vor.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der ermittelte Flächenbedarf von 4,9 ha auf den bestehenden Gewerbeflächen nicht befriedigt werden kann und somit die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen erforderlich ist.

## **6.2 Mischbauflächen**

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind im Ortsinneren mehrere Mischbauflächen dargestellt. Diese befinden sich vor allem entlang der Hauptstraße Gottenheims. Resultierend aus der dichten Bebauung im Zentrum, sind dieserorts keine freien Flächen mehr verfügbar.

Eine weitere Mischbaufläche ist zwischen der Maienstraße und der Umkircher Straße dargestellt. Auch dort sind abgesehen von einer ca. 0,7 ha großen Fläche (Ecke Maienstraße / Ringstraße) keine Potenziale mehr vorhanden. Mit der genannten Größe ist diese jedoch nicht von bedarfsdeckendem Ausmaß.

Zwischen der Umkircher Straße und der Waltershofer Straße fließen der Mühlbach und der Neugraben innerhalb einer Mischbaufläche dicht aneinander vorbei. Diese exponierte Freiraumqualität ist von Grünflächen umrahmt und könnte nach dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche entwickelt werden. Da es im Gottenheimer Zentrum jedoch an hochwertigem Grünraum mangelt, ist es, auch im Hinblick auf den Flächenzuschnitt, nicht plausibel, diesen Raum zu überplanen.

Insofern ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig, um neue Mischbauflächen zur weiteren Entwicklung der Gemeinde bereitzustellen.

Der Standort südlich der B 31 empfiehlt sich aus mehreren Gründen. Die Gewerbebetriebe, die sich dort bereits befinden, sind nicht störend. Infolgedessen haben sich dort in der Vergangenheit bereits mehrere Wohnnutzungen etabliert, da keine immissionsbedingten Beeinträchtigungen von den Betrieben ausgehen. Aufgrund dieses Mischgebietscharakters empfehlen sich hier die Ansiedlung der geplanten Flüchtlingsunterkünfte oder die Schaffung von günstigem und gefördertem Wohnraum. Diese Nutzungen ließen sich in Wohnbauflächen strukturell nur eher heterogen integrieren. Zudem besteht über die Brücke über die B 31 auch eine Anbindung an die nördlichen Erholungsräume. Zwar sollen die Flächen westlich des Mühlbachs (im aktuellen Flächennutzungsplan noch landwirtschaftliche Flächen) langfristig ggf. auch als Mischbauflächen genutzt werden, für den kurzfristigen Bedarf und aufgrund der genannten strukturellen Vorteile ist es jedoch sinnvoll, zunächst die Flä-

chen zwischen der B 31, dem Mühlbach und dem Neugraben kohärent und lückenlos zu entwickeln. Da der konkrete langfristige Bedarf nur schwer abschätzbar ist und auch das erläuterte Konzept in jeder Hinsicht nachhaltig plausibel erscheint, ist eine Entwicklung der Mischbauflächen auf diese Art und Weise nachvollziehbar.

### 6.3 Sonderbauflächen

Aufgrund des Mangels an Sonderbauflächen wird die Darstellung neuer erforderlich, um die geplanten Vorhaben der Gemeinde realisieren zu können.

Dem geplanten „Markt-Scheunen“-Konzept soll eine besondere Bedeutung beigemessen werden. Da diese durch den Verkauf regionaler Produkte auch einen hohen repräsentativen Wert für die Gemeinde haben wird und soll, ist ein exponierter Standort unabdingbar. Dementsprechend gilt es, von der Lage an der stark frequentierten Bundesstraße zu profitieren, um eine gewisse Präsenz zu generieren. In der Folge ist auch mit einem bedeutend höheren Besucheraufkommen zu rechnen, als es im Ortsinneren (weniger präzente Lage) der Fall wäre. Generell ist die Ansiedlung von touristischen Einrichtungen oder von Hotelgewerbe an der B 31 äußerst sinnvoll, um die Potenziale und die Attraktivität der Gemeinde bestmöglich nach außen zu tragen. Zusätzlich entsteht für das geplante angrenzende Mischgebiet hinsichtlich der Nahversorgung ein erheblicher Mehrwert.

Immens wichtig für ein solches Sondergebiet ist eine entsprechende Erschließung. Für diese sind die Voraussetzungen über die Buchheimer Straße bereits geschaffen. Die Buchheimer Straße ist die einzige Gottenheimer Abfahrt von der B 31. Durch die unmittelbare Nähe zu dieser ist die Entwicklung der Sonderbaufläche an der vorgesehenen Stelle weiter begründet.



Darstellung der strukturellen Entwicklungsplanung Gottenheims

## 7 INHALTE DER PLANUNG

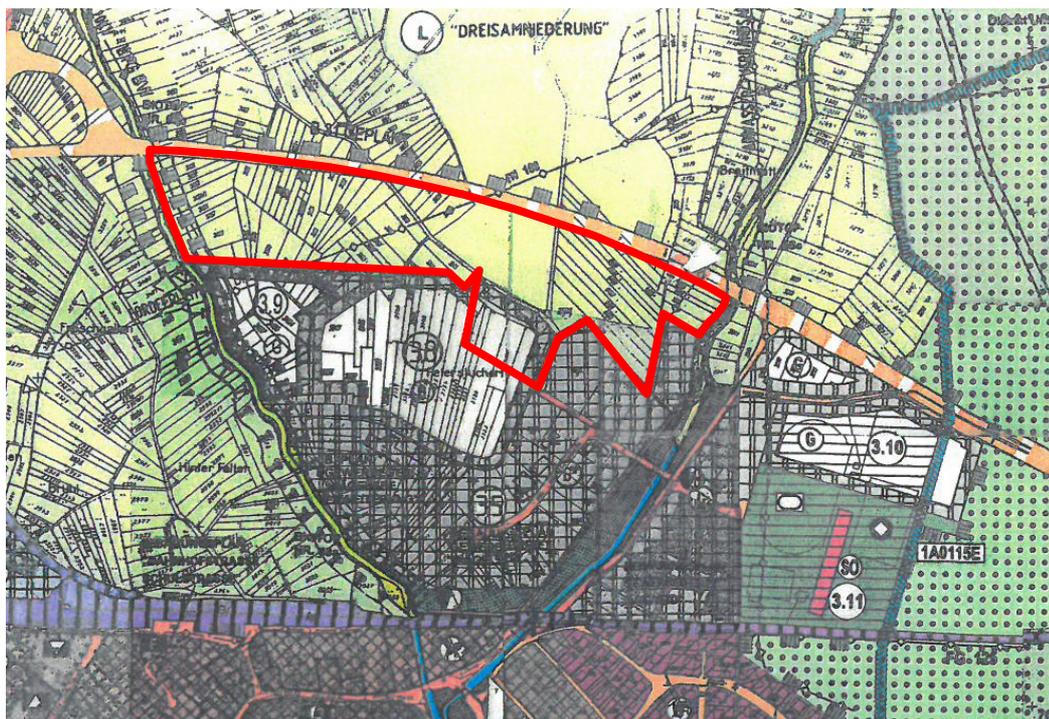
### 7.1 Bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan und Bestandsnutzung

Eingefasst wird der Änderungsbereich im Westen vom Mühlbach, im Osten vom Neugraben, im Norden von der B 31 und im Süden vom bereits bestehenden Gewerbe.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche (ca. 6,6 ha) und als geplante Gewerbefläche (ca. 0,8 ha) dargestellt.

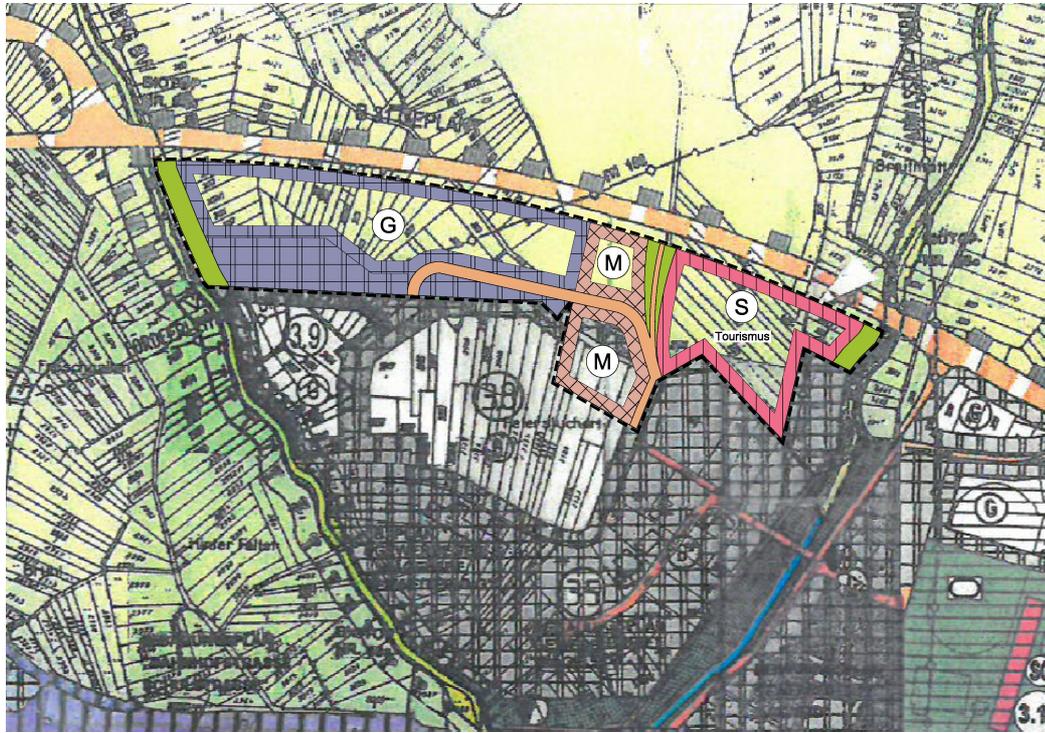
Der Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung ist derzeit lediglich im westlichen Bereich zum Teil durch die Firma Merkle bebaut. Dies jedoch auf einer 0,72 ha großen Fläche, welche gegenwärtig im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Das Hereinragen des Gewerbebetriebs in die landwirtschaftliche Fläche unterstreicht die Gewerbeflächenknappheit abermals.

Weiterhin grenzen südlich die Firma Sensopart und kleinere Gewerbebetriebe an.



*Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich*

## 7.2 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan



*geplante Darstellung der 7. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans*

Im Rahmen der 7. Flächennutzungsplanänderung sollen vor allem Gewerbeflächen, aber auch Misch- und Sonderbauflächen dargestellt werden. Zur Darstellung der Mischbauflächen wird zum Teil eine geplante Gewerbefläche überplant. Dritte geplante Nutzung im östlichen Teil ist ein touristisches Angebot im Rahmen des Naturgarten-Kaiserstuhl-Konzepts. Für diese Nutzung ist der Bereich westlich der Buchheimer Straße vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Entwicklung erscheint die Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan am zielführendsten.

Die Gewerbefläche in der vorliegenden FNP-Änderung schließt unmittelbar an die Gewerbefläche im rechtskräftigen FNP an. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Bebauungsplan „Nägelsee“ bereits über die bestehende Gewerbeflächendarstellung hinaus entwickelt wurde. Dies bedeutet, dass Gewerbeflächen überplant werden, die aktuell noch als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind, für die jedoch bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und die auch bereits gewerblich genutzt werden.

Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von 7,40 ha. Davon sollen künftig 0,41 ha als Verkehrsfläche, 0,45 ha als Grünfläche, 0,72 ha als Gewerbefläche, 2,97 ha als geplante Gewerbefläche, 1,11 ha als Mischbaufläche und 1,74 ha als Sonderbaufläche dargestellt werden.

Die 0,72 ha, welche nicht als geplante Gewerbefläche dargestellt sind, werden bereits gewerblich genutzt und sind durch den Bebauungsplan „Nägelsee“ bereits planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesichert. Diese Fläche steht für die Befriedigung des ermittelten Gewerbeflächenbedarfs nicht mehr zur Verfügung.

Von den verbleibenden 2,97 ha sind 2,07 ha für die Firma Merkle vorgesehen, so dass innerhalb des Geltungsbereichs der 7. punktuellen Flächennutzungsplanänderung für die Befriedigung des sonstigen Gewerbeflächenbedarfs nur noch 0,9 ha verbleiben. Außerdem befindet sich nordwestlich der Erweiterungsfläche von Sensopart noch eine geplante Gewerbefläche mit einer Größe von 0,65 ha. Demnach sind nach den Erweiterungen von Merkle und Sensopart insgesamt etwa noch 1,55 ha Gewerbeflächen verfügbar.

Zur Erschließung der Gewerbe-, Misch- und Sonderbauflächen ist die Fortführung des bestehenden Straßennetzes erforderlich. Hierfür ist eine Ringerschließung angedacht (Fortführung der Nägelseestraße), die als Straßenplanung mit in die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen wird.

Zum Schutz des Mühlbachs sowie des Neugrabens erhalten diese jeweils einen 18 m breiten Grünstreifen als Pufferzone.

## **8 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE**

Für die bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt werden. Dies muss gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders begründet werden.

Bei den betroffenen landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich ausnahmslos um Vorrangflur Stufe I. Da die Gemeinde jedoch vollständig von Vorrangfluren der Stufe I umgeben ist und die gewerblichen Innenentwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind, stünden ohne eine Inanspruchnahme dieser Böden keine weiteren baulichen Entwicklungsoptionen mehr offen. Aufgrund des Drucks auf das im Süden der Gemeinde befindliche Gewerbegebiet sowie der günstigen Eigentumsverhältnisse der landwirtschaftlichen Flächen (s.u.), sind diese in diesem Fall entbehrlich.

Gottenheim, den

**fsp.stadtplanung**

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

Schneckenburger

Planverfasser

Vorsitzender des  
Gemeindeverwaltungsverbandes  
Kaiserstuhl-Tuniberg