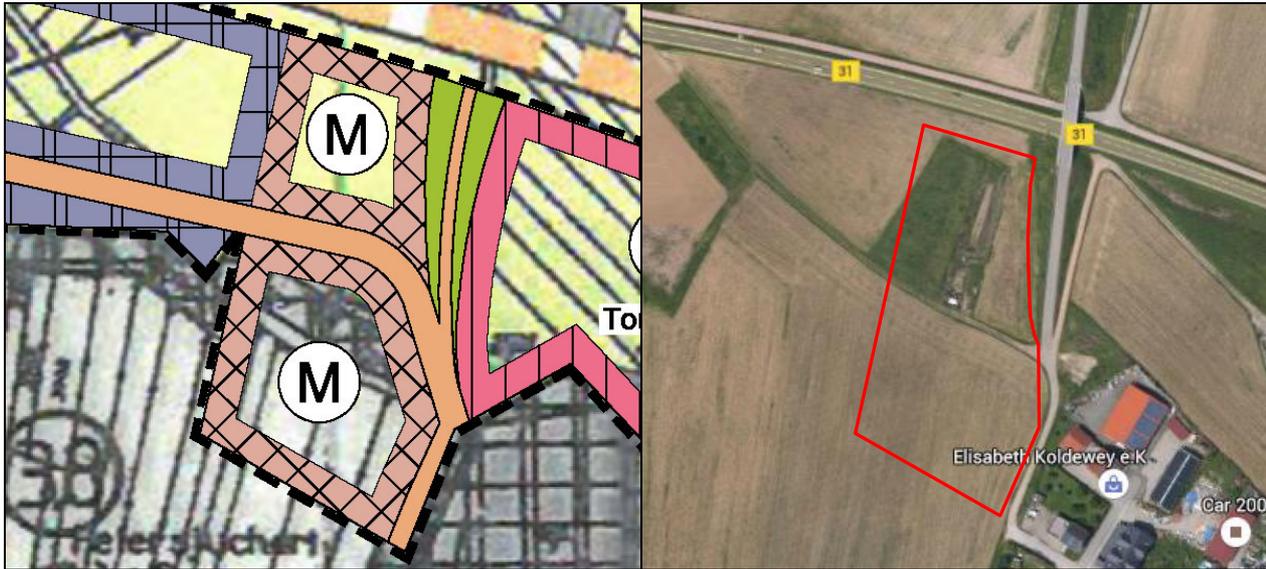


Mischbaufläche



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p>Lage</p> <p>Im Norden Gottenheims, südlich der B31 unmittelbar westlich und südwestlich der Brücke über die Bundesstraße</p> <p>Flächengröße</p> <p>1,11 ha</p> <p>Topographie</p> <p>Ebenes Gelände</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Landwirtschaftliche Nutzung</p>	<p>bisher</p> <p>landwirtschaftliche Fläche</p> <p>geplante Gewerbefläche</p> <p>geplant</p> <p>Mischbaufläche</p>	<p>Der Bedarf an Mischbauflächen 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 es an diesen Wohntypen in der Gemeinde Gottenheim bisher mangelt und dem Siedlungsdruck aufgrund der positiven Zuwanderungszahlen entgegengewirkt werden muss.</p>

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Die Planung steht in keinem Konflikt zu Natura 2000-Gebieten (FFH und Vogelschutzgebiet), sowie Wald-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Regionalplanerische Belange (Grünzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst	Eignung
<p>Das Änderungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Gottenheim südlich der B 31 und befindet sich unmittelbar westlich und südwestlich der Brücke über die Bundesstraße und schließt an das bestehende Gewerbegebiet im Süden an.</p> <p>Die Gewerbebetriebe, die sich nahe den geplanten Mischbauflächen 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.</p>	<p>Geeignet</p>

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
<p>Die Gewerbeflächen sind von der B 31 kommend über die Buchheimer Straße, die Straße „Im Eichen“ und die Nägelseestraße zu erreichen. Hierfür soll die Nägelseestraße im Norden ringartig erweitert werden. Der Aufwand der Neuerschließung ist hierbei im Verhältnis zur Flächengröße sehr minimal und äußerst effizient.</p>	<p>Geeignet</p>
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die B31 und im Süden an bestehende Gewerbeflächen. Das Plangebiet steht in keinerlei direkter Beziehung zu einem bestehenden Wohngebiet.</p>	<p>Gering</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Für das Gebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.</p>	<p>Keine zu erwarten</p>
Landschafts- und Ortsbild	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Das Planungsgebiet wird im Norden durch die B 31 begrenzt, die weiterhin in die freie Landschaft übergeht. Nach Süden grenzen bestehende, bzw. ausgewiesene noch unbebaute Gewerbeflächen an das Gebiet.</p> <p>Für die Erholung ist das Gebiet aufgrund der bestehenden Nutzung und Lage südlich der B 31 von geringer Bedeutung.</p> <p><u>Schutzgebiete:</u></p> <p>Nördlich der B 31 erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.15.016 Dreisamniederung.</p> <p>Beeinträchtigungen für das Landschaftsschutzgebiet sind aufgrund der trennenden Wirkung der B 31 durch die Planung nicht zu erwarten.</p>	<p>Gering bis Mittel</p> <p>Der Konfliktschwerpunkt liegt in der Überbauung und der Beeinträchtigung eines großflächigen, siedlungsnahen Freiraums.</p> <p>Durch eine geeignete Ein- und Durchgrünung kann eine Minderung des Konflikts erreicht werden.</p>
Boden	Erheblichkeit / Konflikte
<p><u>Boden:</u> Im Untersuchungsgebiet herrscht tiefgründiger Auengley-Brauner Auenboden meist pseudovergleyt über Auenlehm vor.</p> <p><u>Bewertung:</u></p> <p>Die tiefgründigen Böden mit geringer bis mittlerer Durchlässigkeit sind als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf von mittlerer bis hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 2,5). Als Standort für Kulturpflanzen sind die Böden von hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 3,0). Als Standort für natürliche Vegetation wird die Bewertungsstufe hoch nicht erreicht.</p>	<p>Hoch</p> <p>Der Konfliktschwerpunkt ist im Bereich geplanter Versiegelung und Überbauung durch Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten.</p>
Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Aufgrund des mittleren bis hohen Filter- und Puffervermögens der Bodendeckschicht im Gebiet ergeben sich relativ geringe Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen. Der Grundwasserstrom im Bereich der Niederterrasse ist ein wichtiger und überregional bedeutendes Trinkwasserreservoir.</p>	<p>Mittel</p> <p>Der Konfliktschwerpunkt liegt durch Versiegelung in der Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch Oberflächenwasserversickerung über belebte Bodenschichten kann eine Minderung dieses Konfliktes erreicht werden. Dies sollte daher untersucht werden. Des Weiteren sollte die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Minimum reduziert werden.</p>

Oberflächenwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Fließgewässer sind in im Planungsgebiet nicht vorhanden.	Keine
Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Das Planungsgebiet liegt in der südlichen Oberrheinebene, die sich durch eine hohe Sonnenscheindauer auszeichnet. Die Jahresmitteltemperatur liegt im Bearbeitungsraum bei ca. 10°C. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt etwa 850 mm.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines klimatisch wichtigen Freiraumbereiches, mit thermischer und/oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion (REKLISO Zielsetzungen B1 und C1). Weiterhin liegt das Gebiet in einem Bereich mit potenziellen Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken durch verminderten Luftaustausch, einem potenziell austauscharmen Bereich (REKLISO Zielsetzungen B3 und C3). Nach der „Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein“ REKLISO – ist die Vermeidung von flächenhafter Bebauung im Untersuchungsgebiet von niedriger Priorität.</p>	<p>Gering - Mittel</p> <p>Konflikte sind durch steigende Wärmebelastung infolge der Versiegelung bisher unversiegelter Flächen zu erwarten.</p> <p>Aufgrund der hohen Wärmebelastungen in den Sommermonaten sollte auf eine ausreichende Ein- und Durchgrünung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation geachtet werden.</p>
Arten / Biotope und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird intensiv ackerbaulich genutzt. Dazwischen finden sich kleine Reste artenarmer Grünlandflächen und Graswege. Die erfassten Flächen sind aufgrund der Ausstattung und derzeitigen Nutzung von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.</p> <p>Von höher ökologischer Bedeutung ist eine kleine gehölzbestandene Gartenfläche.</p> <p><u>Artenschutz:</u></p> <p>Es wird eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope (Vorabschätzung) im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt durchgeführt, die im Verfahrensverlauf im Umweltbericht und Flächensteckbrief berücksichtigt wird.</p>	<p>Gering</p> <p>Geringes Konfliktpotenzial durch Eingriffe in aktuelle Biotopstrukturen mit eingeschränkter ökologischer Wertigkeit (Ackerflächen).</p> <p>Vorbehaltlich artenschutzfachlicher Potenzialabschätzung sind die zu erwartenden Eingriffe in den Umweltbelang Arten/ Biotope als gering einzustufen.</p>
Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Flächen mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912311 liegt ca. 480 m südlich entfernt. Das ausgewiesene Vogelschutzgebiet 7912-441 „Mooswälder bei Freiburg“ liegt ca. 430 m östlich des Planungsgebietes.</p>	<p>Gering</p> <p>Aufgrund der Entfernung, der dazwischenliegenden Bebauung und der B 31 sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen Natura 2000 Gebiete zu erwarten.</p>

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

- geeignet; ggf. mit Auflagen**
 bedingt geeignet
 ungeeignet

Aus stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Darstellung der Sonderbaufläche zur Unterbringung von Stellplätzen für die Umstrukturierung des Baumarktes.

Vermeidungs- / Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung

Stadtplanung	<ul style="list-style-type: none">• Begrenzung von Gebäudehöhen sinnvoll
Grünplanung	<ul style="list-style-type: none">• Flächige Versickerung von Oberflächenwässern (über belebte Bodenschichten) zum Grundwasserschutz sollten untersucht werden.• Ausreichende Ein- und Durchgrünung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Gebiet.• Im Rahmen der Bebauungsplanung ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan zu erstellen.