

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Bestehender Bebauungsplan	3
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	INHALTE DER ÄNDERUNG	5
2.1	Zeichnerische Änderung	5
2.2	Textliche Änderungen	6
3	UMWELTBELANGE	7
4	ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	7
5	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	7
6	KOSTEN	7
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	8

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Gottenheim liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Freiburg und ist über die Bundesstraße (B 31a) gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Aufgrund dieser Lagegunst ist die Gemeinde ein attraktiver Gewerbestandort.

Die Firma SensoPart hat sich strategisch mit der langfristigen räumlichen Entwicklung ihres Firmensitzes in Gottenheim auseinandergesetzt und verfolgt perspektivisch die Entwicklung eines standortbezogenen Campus. Eine bauliche Entwicklung über die bestehenden Bebauungsplangrenzen hinaus ist dabei erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen. Kurzfristig besteht jedoch ein dringender Bedarf an der Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes.

Das geplante Verwaltungsgebäude soll im Geltungsbereich des am 28.11.2008 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nägelsee, 2. Erweiterung“ errichtet werden. Diese 2. Erweiterung diene bereits der Ansiedlung einer Gewerbehalle der Firma SensoPart. Der Erweiterungsbereich ist mittlerweile nahezu vollständig bebaut; lediglich im westlichen Bereich des Geltungsbereichs bestehen noch Entwicklungspotenziale.

Die Entwurfsplanung für die geplante Nachverdichtung ist jedoch auf Grundlage der derzeit geltenden Festsetzungen nicht zulässig, sodass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird.

Das Vorhaben wurde im Vorfeld mit der Gemeinde Gottenheim abgestimmt. Die Gemeinde unterstützt die geplante Weiterentwicklung des Standorts

Die 1. Änderung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Sicherung und Ausbau des bestehenden Unternehmensstandorts
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Verwaltungsgebäude
- Stärkung des Gewerbestandorts Gottenheim
- Flächensparende bauliche Weiterentwicklung im Innenbereich

Die Bebauungsplanänderung dient der Nutzungsintensivierung der bestehenden Flächen und Anlagen im Sinne des Flächensparens und somit insgesamt der Innenentwicklung. Die 1. Änderung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung und ohne Umweltprüfung erfolgen.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das ca. 0,77 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Gottenheim. Im Osten, Süden und Westen schließt es an das bereits bestehende Gewerbegebiet Nägelsee an. Im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die für zukünftige Erweiterungen des bestehenden Gewerbebetriebs freigehalten werden.

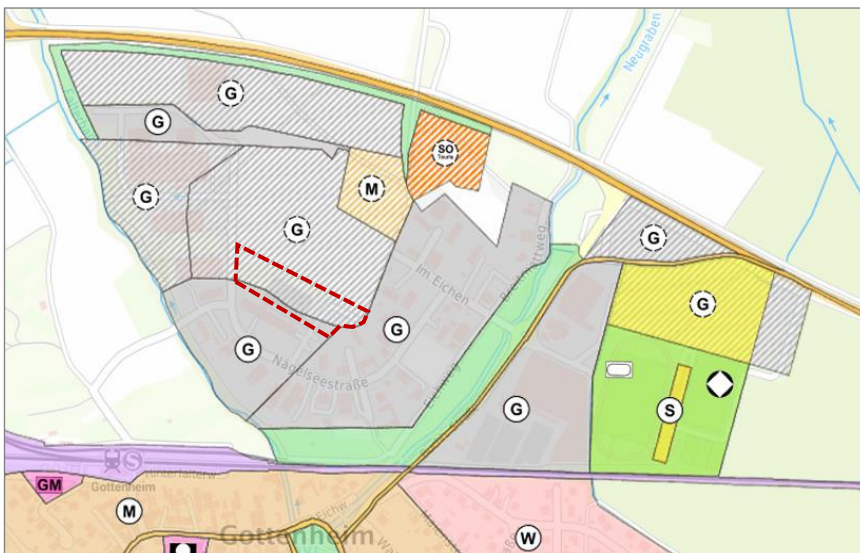
Die Flächen im Plangebiet sind bereits teilweise bebaut. Im zentralen Bereich befindet sich eine bestehende Gewerbehalle der Firma SensoPart. Der westliche Flächenabschnitt, auf dem das neue Verwaltungsgebäude vorgesehen ist, ist derzeit noch unbebaut und wird als Grünfläche sowie teilweise landwirtschaftlich genutzt.



Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Amtliche Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

1.3 Flächennutzungsplan

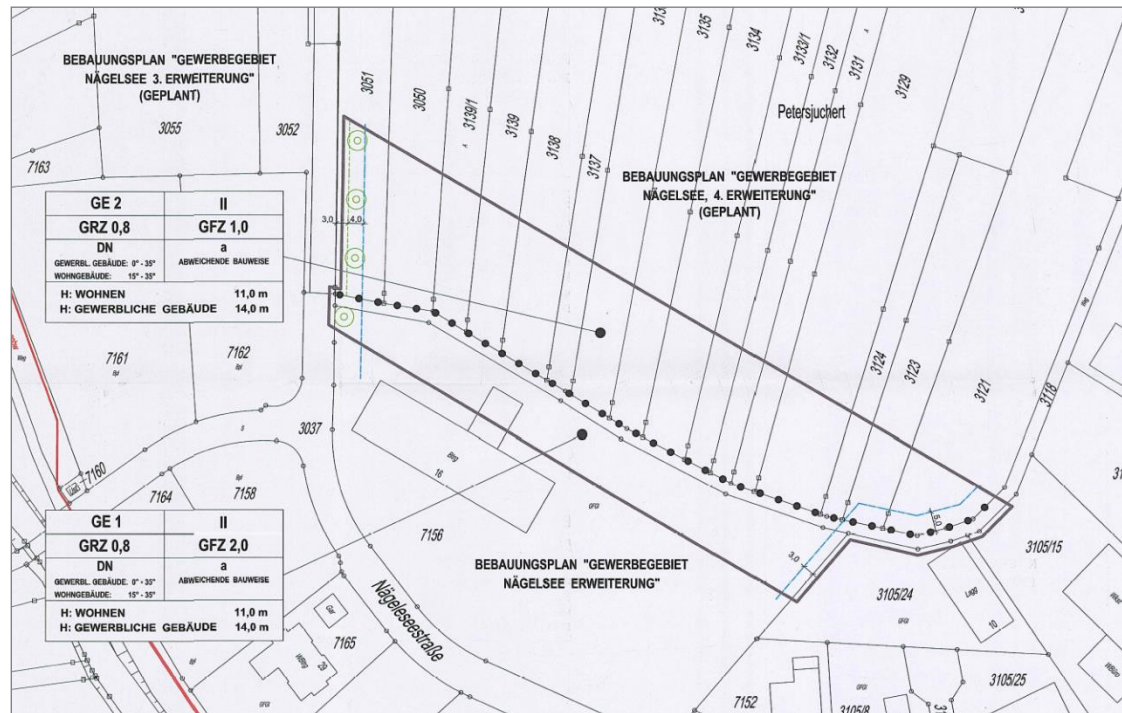
Im wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Kaiserstuhl-Tuniberg ist der Änderungsbereich bereits als Gewerbefläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan GVV Kaiserstuhl-Tuniberg von 1997 (ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, März 2026)

1.4 Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nägelsee, 2. Erweiterung“ ist am 28.11.2008 in Kraft getreten und wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung erstmals planzeichnerisch und textlich geändert.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nägelsee, 2. Erweiterung“ (ohne Maßstab)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB für sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nägelsee, 2. Erweiterung“ dient der besseren Ausnutzung eines Baugrundstücks im Innenbereich, sodass das Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft werden kann.

Die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren werden vollumfänglich erfüllt: Die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt weit unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Durch die Änderung werden auch keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Bebauungsplanänderung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgelöst werden.

Somit kann die Bebauungsplanänderung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung, eine zusammenfassende Erklärung und auf einen Umweltbericht wird jeweils verzichtet.

Verfahrensablauf

25.02.2026	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nägelsee, 2. Erweiterung“.
____.____.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis _____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nägelsee, 2. Erweiterung“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 INHALTE DER ÄNDERUNG

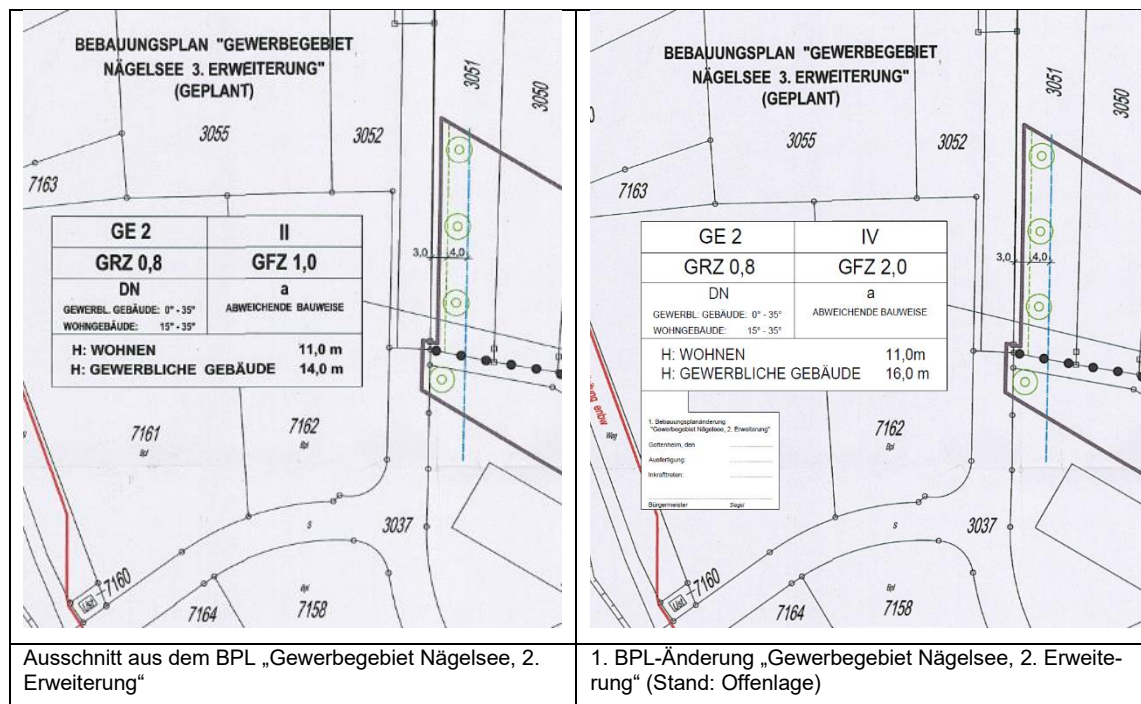
Innerhalb der bestehenden Bebauungsplangrenzen soll ein neues Verwaltungsgebäude entstehen. Allerdings entspricht das im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht den aktuellen Erfordernissen. Eine umfassende Neufassung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nägelsee, 2. Erweiterung“ soll vermieden werden. Deshalb wird die Planzeichnung lediglich im Teilbereich der Nutzungsschablone für das Gewerbegebiet 2 (GE2) durch eine Deckblattänderung überlagert. Die textlichen Änderungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans und betreffen lediglich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

2.1 Zeichnerische Änderung

Die zeichnerische Änderung betrifft ausschließlich die Nutzungsschablone für das Gewerbegebiet 2 (GE2). Die bestehende Planzeichnung wird in diesem Teilbereich durch ein Deckblatt überlagert.

Für das geplante Verwaltungsgebäude wird die zulässige Geschossigkeit von bisher zwei auf vier Geschosse erhöht. Zudem wird die zulässige Gebäudehöhe gewerblicher Gebäude von 14 m auf 16 m angehoben.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in der Nutzungsschablone entsprechend angepasst.



Die zeichnerische Änderung wird als Deckblatt nach Abschluss des Änderungsverfahrens mit einer Kennzeichnung (Fahne) ausgefertigt. Das Deckblatt kann auf den bestehenden Bebauungsplan aufgebracht werden, womit eine einheitliche Planurkunde hergestellt werden kann.

2.2 Textliche Änderungen

Die textlichen Änderungen gelten für den gesamten Geltungsbereich „Gewerbegebiet Nägelsee, 2. Erweiterung“. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert. Ziffer 1.3.2.3 wird folgendermaßen neu gefasst (ersetzt):

1.3.2.3 - Gebäudehöhe (H)

Die Gebäudehöhe darf höchstens betragen:

- Wohngebäude und Gebäude die überwiegend dem Wohnen dienen: 11,00 m,
- überwiegend gewerblich genutzte Gebäude in GE1: 14,00 m,
- überwiegend gewerblich genutzte Gebäude in GE2: 16,00 m.

Die Gebäudehöhe wird von der Bordstein-Oberkante der Nägelseestraße an dem Punkt, der der Gebäudemitte am nächsten liegt, bis zur obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Ausnahmen können bis zu 1,0 m zugelassen werden, wenn die Überschreitung betrieblich zwingend notwendig, städtebaulich vertretbar und mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar ist.

Bisher galt für überwiegend gewerblich genutzte Gebäude eine einheitliche maximale Gebäudehöhe von 14,00 m. Künftig wird zwischen den beiden Teilbereichen GE1 und GE2 unterschieden. Für überwiegend gewerblich genutzte Gebäude im GE1 bleibt die bisher zulässige Gebäudehöhe von 14,00 m unverändert bestehen. Im GE2 wird die

maximal zulässige Gebäudehöhe für überwiegend gewerblich genutzte Gebäude auf 16,00 m erhöht.

Mit dieser Differenzierung wird die geplante Errichtung eines höheren Verwaltungsgebäudes im GE2 ermöglicht, ohne die bestehenden Festsetzungen im übrigen Gewerbegebiet zu verändern.

Die nicht von der vorliegenden Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen ebenso wie alle örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert fort.

3 UMWELTBELANGE

Die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sind nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Durch das Büro Wermuth wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und ein Umweltbeitrag erarbeitet. Die in Ziffer 5 benannten Maßnahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden als Hinweise mitaufgenommen. Der Umweltbeitrag einschließlich Artenschutz wird als eigenständiger Bestandteil der Begründung beigefügt.

4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Erschließung.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden im GE2 die zulässige Gebäudehöhe, die Geschossflächenzahl sowie die zulässige Geschossigkeit angehoben. Damit verbunden sind höhere Anschlussbeiträge nach der Wasserversorgungssatzung (WVS) und Abwassersatzung (AbwS).

5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Es sind keine Maßnahmen zur Grundstücksneubildung erforderlich.

6 KOSTEN

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde Gottenheim keine Planungs- oder Erschließungskosten. Die Kosten der Planung (inkl. Fachgutachten) werden vom Planungsbegünstigten übernommen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Geltungsbereich gesamt

ca. 7.711 m²

Gottenheim, den

Bürgermeister
Christian Riesterer

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gottenheim übereinstimmen.

Gottenheim, den

Bürgermeister
Christian Riesterer

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Gottenheim, den

Bürgermeister
Christian Riesterer