

7. Punktuelle Flächennutzungsplanänderung

Gemeinde Gottenheim

Vorlage an den Gemeinderat zur Aufstellung und zum Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung

1 Sachdarstellung

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. Bisher wurde der Flächennutzungsplan fünfmal geändert. Die sechste Änderung befindet sich im Verfahren und soll auf der Gemarkung Bötzingen vollzogen werden.

Im Zuge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde in den vergangenen Jahren benötigt Gottenheim nun neben neuen Gewerbeflächen auch Misch- und Sonderbauflächen. Dieser Flächenknappheit 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 mit touristischen Nutzungen dargestellt werden.

Insbesondere die Unternehmen Merkle und Sensopart äußerten konkrete Expansionswünsche und beanspruchen dafür eine Fläche von insgesamt ca. 4,9 ha. Zur Erweiterung der Firma Sensopart stehen bereits Flächen zur Verfügung, die 2,1 ha große Erweiterung von Merkle erfordert hingegen die Darstellung neuer Gewerbeflächen. Zudem soll ein gewisser Spielraum an Gewerbeflächen offengehalten werden, um auch potenziellen neuen Betrieben eine Ansiedlung zu ermöglichen.

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.

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. Der Standort an der B 31 erscheint hierfür ideal.

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.

2 Verfahren

Die Verbandsversammlung des Verwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg soll nun durch Beschluss in seiner nächsten öffentlichen Sitzung die 7. punktuelle Flächennutzungsplanänderung einleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die anschließende Umsetzung der Planungen zu schaffen. Die Änderung wird als zweistufiges Regelverfahren, 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.

Das Verfahren wird federführend von der Gemeinde Gottenheim durchgeführt.

3 Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Entwurf zur 7. punktuellen Flächennutzungsplanänderung zu und empfiehlt der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg den Aufstellungsbeschluss zu fassen und die Frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Gottenheim, den 30.05.2016

Klank

Hauptamtsleiter