

Gewerbefläche



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p>Lage</p> <p>Im Norden Gottenheims, südlich der B31 und östlich des Mühlbachs</p> <p>Flächengröße</p> <p>3,69 ha (davon 2,97 ha geplante Gewerbefläche)</p> <p>Topographie</p> <p>Ebenes Gelände</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Gewerbliche und Landwirtschaftliche Nutzung</p>	<p>bisher</p> <p>landwirtschaftliche Fläche</p> <p>geplant</p> <p>Gewerbefläche im Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Nägelsee“ (FNP-Korrektur)</p> <p>geplante Gewerbefläche im übrigen Bereich</p>	<p>Im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet sollen im Flächennutzungsplan enthaltene Landwirtschaftsflächen im westlichen Geltungsbereich zu gewerblichen Flächen umgewidmet 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 im aktuellen Flächennutzungsplan 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.</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 unmittelbar südlich der B 31, wird im Osten vom Mühlbach begrenzt und schließt an das bereits bestehende Gewerbegebiet im Süden an.</p> <p>Aufgrund des Anschlusses an das Gewerbegrundstück der AHP Merkle GmbH, welche einen umfangreichen Erweiterungswunsch verfolgt, ist es aus ökonomischen und ökologischen Gründen sinnvoll, die Erweiterungsflächen auch an diesem Standort bereitzustellen. Die neu darzustellenden Flächen werden zum Großteil für diese Expansion benötigt. Insofern ist die Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen in künftige Gewerbeflächen an dieser Stelle aus vielerlei Gründen plausibel.</p>	<p>Geeignet</p>

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
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.	Geeignet
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die B 31 und im Süden an bestehende Gewerbeflächen. Das Plangebiet steht in keinerlei direkter Beziehung zu einem bestehenden Wohngebiet.	Gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Für das Gebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.	Keine zu erwarten
Landschafts- und Ortsbild	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Das Planungsgebiet wird im Norden durch die B 31 begrenzt, die weiterhin in die freie Landschaft übergeht. Die westliche Grenze bildet der Mühlbach. 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
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>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
<p>Fließgewässer sind in im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden. Jedoch grenzt im Westen der Mühlbach direkt an das Untersuchungsgebiet.</p> <p>Das als naturnaher Bachlauf mit begleitenden Auwaldstreifen erfasste Fließgewässer ist ca. 4-6 m breit mit steilen, unbefestigten Ufern und sandiger Sohle.</p> <p>Die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang des Mühlbachs ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>Gering</p> <p>Eingriffe in angrenzende Fließgewässer sind nicht vorgesehen.</p> <p>Durch Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang des Fließgewässers können mögliche Konflikte durch die Planung vermieden werden.</p>
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 / Biotop 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 das an das Planungsgebiet angrenzende Fließgewässer mit begleitenden Auwaldstreifen (siehe unten).</p> <p><u>Gesetzlich geschützte Biotop</u></p> <p>Im Westen angrenzend gesetzlich geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG „Mühlbach und Neugraben Nördlich Gottenheim“ Nr.179123150058.</p> <p><u>Artenschutz:</u></p> <p>Es wird eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung schützenswerter Arten und Biotop (Vorabschätzung) im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt durchgeführt, die im Verfahrensverlauf im Umweltbericht und Flächensteckbrief berücksichtigt wird.</p>	<p>Gering - Mittel</p> <p>Geringes bis mittleres Konfliktpotenzial durch Eingriffe in aktuelle Biotopstrukturen mit eingeschränkter ökologischer Wertigkeit (Ackerflächen) und aufgrund der Größe der Eingriffsfläche.</p> <p>Eingriffe in die angrenzenden gesetzlich geschützten Biotopstrukturen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Vorbehaltlich artenschutzfachlicher Potenzialabschätzung sind die zu erwartenden Eingriffe in den Umweltbelang Arten/ Biotop als gering – mittel 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. 520 m südlich entfernt. Das ausgewiesene Vogelschutzgebiet 7912-441 „Mooswälder bei Freiburg“ liegt ca. 500 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. • Die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang des Mühlbachs ist zu berücksichtigen.