

GEMEINDE MALTERDINGEN

Fertigung: 1
 Anlage: 3
 Blatt 1 - 6

Begründung

zum Bebauungsplan "Kreuzfeld" der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen) und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kreuzfeld“.

1. Planungsabsichten1.1 Anlaß der Planaufstellung

Die vorliegende Planung dient der Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten bis zum neuen Sportplatz. Der Gemeinde Malterdingen wurden mittelfristig gewerbliche Bauflächen für den Eigenbedarf bereitgestellt.

Im bestehenden Gewerbegebiet und im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes „Riegeler Straße“ sind nur noch wenige gewerbliche Baugrundstücke frei. Zwischenzeitlich gab es schon mehrere Anfragen nach größeren Gewerbebauflächen.

Im gesamten Gewerbegebiet wurde seitens der Verwaltung eine Flächenbilanz der noch nicht bebauten, bzw. der wieder bebaubaren Gewerbebaugrundstücke erstellt:

a) Bereich nördlich der Riegeler Straße:

- Flst.Nr. 6611	1.486 qm	Gemeindeeigentum
- Flst.Nr. 6612	3.234 qm	Gemeindeeigentum
- Flst.Nr. 6613	1.821 qm	Gemeindeeigentum
- Flst.Nr. 6614	1.155 qm	Gemeindeeigentum
	<u>7.696 qm (ca. 0,77 ha)</u>	Gemeindeeigentum
- Flst.Nr. 6615	1.459 qm	Privateigentum
- Flst.Nr. 6616	1.068 qm	Privateigentum
- Flst.Nr. 6617	1.741 qm	Privateigentum
	<u>4.268 qm (ca. 0,43 ha)</u>	Privateigentum

b) Alter Rasenplatz:

- Flst.Nr. 6664	10.160 qm	Gemeindeeigentum
-----------------	-----------	------------------

c) Fläche ehemals Claassen-Papier:

- Flst.Nr. 4698/23	12.341 qm	Privateigentum
--------------------	-----------	----------------

<u>Gesamtflächen:</u>	17.856 qm (ca. 1,79 ha)	Gemeindeeigentum
	16.609 qm (ca. 1,66 ha)	Privateigentum

Insgesamt gibt es in der Gemeinde Malterdingen noch ca. 3,45 ha bebaubare Gewerbefläche. Davon kann die Gemeinde aber nur über eine Gesamtfläche von ca. 1,79 ha verfügen, welche sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Hiermit kann aber nur ein kurzfristiger Bedarf für die Ansiedlung von ca. 2 bis 3 Gewerbebetriebe gedeckt werden.

Bei der gewerblichen Entwicklung der letzten Jahre reicht dies vielleicht nur für 1 bis 2 Jahre. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kreuzfeld“ zur mittelfristigen Deckung des Bedarfs an gewerblichen Baugrundstücken erforderlich.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde. So kann die Gemeinde die Gewerbeansiedlung direkt steuern.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemarkung Malterdingen. Es grenzt im Norden an die L 113, im Westen und im Norden an den Bebauungsplan „Riegeler Straße“ und im Osten an den Bebauungsplan „Sportanlage Malterdingen“.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Malterdingen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Rahmen der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen, dessen Fortschreibung seit 2006 rechtsgültig ist.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Bebauungsplan „Kreuzfeld“ wird gemäß der Vorgabe des Flächennutzungsplanes Gewerbegebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Aussagen des Flächennutzungsplanes zur in den FNP neu aufgenommene gewerbliche Baufläche „Kreuzfeld II“ können auf den Bereich „Kreuzfeld I“ übertragen werden. „Kreuzfeld II“ ist als Vorrangstufe I ausgewiesen. Die Erforderlichkeit muss begründet werden. Bodenfunktion und Landschaftsbild werden beeinträchtigt. Die offenen Grabenabschnitte können mit Gewässerschutzstreifen als Ausgleichsflächen eingeplant werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens/Scoping wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Graben westlich der Straße Im Kreuzfeld aufgegeben und somit auch die vom Flächennutzungsplan vorgegebenen Gewässerschutzstreifen.

Mangels Alternativen sowie aufgrund von Topographie, Strukturlosigkeit und den vorliegenden angrenzenden Nutzungen wird an einer Ansiedlung in diesem Bereich festgehalten. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf ergibt für die Gemeinde Malterdingen insgesamt 10 ha. Dieser Bedarf wird durch Gebiet Kreuzfeld voll ausgeschöpft, da bereits 7,3 ha Gewerbeflächen enthalten sind. Eingriffe in das Landschaftsbild können durch die Aufstellung eines Grünordnungsplanes und eine Begrünung des neuen Ortsrandes minimiert werden. Im FNP wurde zum Graben hin ein 10 m breiter Gewässerschutzstreifen eingetragen.

1.4 Angrenzende Bebauungspläne

1.4.1 Bebauungsplan „Riegeler Straße“

Im Westen grenzt der Bebauungsplan „Riegeler Straße“ an. Im Bereich der Straße Im Kreuzfeld überlagert der Bebauungsplan „Kreuzfeld“ den Bebauungsplan „Riegeler Straße“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Kreuzfeld“ wird der überlagerte Bereich des Bebauungsplanes „Riegeler Straße“ aufgehoben.

1.4.2 Bebauungsplan „Sportanlage Malterdingen“

Im Nordwesten, Bereich „Riegeler Straße“ grenzt der Bebauungsplan „Sportanlage Malterdingen“ an. Im Bereich Einmündung der Straße „Am Sportplatz“ überlagert der Bebauungsplan „Kreuzfeld“ den Bebauungsplan „Sportanlage Malterdingen“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Kreuzfeld“ wird der überlagerte Bereich des Bebauungsplanes „Sportanlage Malterdingen West“ aufgehoben.

2.0 Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen der „Riegeler Straße im Norden und der Straße „Im Kreuzfeld“ im Westen und der Straße „Am Sportplatz“ im Osten. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ebenes Gelände mit relativ hohen Grundwasserständen.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Von den zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO werden Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4) ausgeschlossen. Weiterhin werden von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO die unter Nr. 2 aufgeführten Anlagen (für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO) ausgeschlossen. Hierdurch sollen die Bauflächen für die Ansiedlungen von Gewerbebetrieben gesichert werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind untypisch für das dortige Gewerbegebiet.

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zu Einzelhandelsbetrieben und somit auch kein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt. Die Gemeinde möchte sich im, wie im angrenzenden Baugebiet „Riegeler Straße“ die Ansiedlung eines nicht großflächigen Verbrauchermarktes offen halten. Falls im Ortskern der Gemeinde kein Einzelhandelsbetrieb mehr existiert, bzw. existieren kann (z.B. aufgrund fehlender größerer Grundstücke), sollte im Gewerbegebiet die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zur Sicherung der Nahversorgung der Gemeinde möglich sein.

Im gesamten Planungsgebiet sind abwasserintensive Betriebe ausgeschlossen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Bebauungspläne.

Für Wohn- und Verwaltungsgebäude sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Für Betriebsgebäude wird keine Geschossigkeit festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für alle bauliche Anlagen (Wohn- und Betriebsgebäude, Nebenanlagen) beträgt 12,00 m.

Die Grundflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Sie orientiert sich an der GRZ der benachbarten Bebauungspläne.

2.2.3 Bauweise

Im Baugebiet wird eine abweichende (besondere) Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Diese besondere Bauweise entspricht im Prinzip der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbegrenzung der Baukörper.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Städtebauliche Gestaltung ist im Gewerbegebiet nur bedingt möglich. Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne, so dass sich die geplante Bebauung an die bestehende Bebauung anpasst und auch einfügt.

2.4 Grünordnung und Kompensationsberechnung

Siehe Umweltbericht (Anlage 6)

2.5 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet weist hohe Grundwasserstände auf. Daher erfolgen in den Bebauungsvorschriften entsprechende Festsetzungen zum Grundwasserschutz. Die Unterkante Bodenplatte darf den höchsten bisher bekannten Grundwasserspiegel von 179,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Zum Schutz des Grundwassers werden nicht beschichtete oder in ähnlicher Weise behandelte kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer ausgeschlossen. Insbesondere aufgrund von Alterungsprozessen, aber auch durch sauren Regen werden Materialien gelöst und in die Umwelt emittiert.

2.6 Verkehr

2.6.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die L 113 und die Straße „Im Kreuzfeld“. Die Straße „Am Sportplatz“ dient nicht zur Erschließung des Gewerbegebietes.

2.6.2 Riegeler Straße

Die Riegeler Straße ist die Haupteerschließungsstraße des Planungsgebietes.

Diese wird ausgebaut und erhält einen südlich verlaufenden Geh- und Radweg als Verbindung vom Bahnhof zum Ortskern. Der Straßenausbau erfolgt innerhalb des Straßengrundstückes und des Bebauungsplanes „Riegeler Straße“.

2.6.3 Straße Im Kreuzfeld

Die zweite Verkehrserschließung erfolgt über die auszubauende Straße „Im Kreuzfeld“ liegt. Diese wird als Haupteerschließung für das zukünftige gesamte Gewerbegebiet und dessen Verkehrsaufkommen konzipiert.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Riegeler Straße“ war noch gemäß der Vorgabe des Flächennutzungsplanes eine Verlegung der Straße nach Osten vorgesehen, mit Abstand und einem Gewässerschutzstreifens entlang des westlichen Grabens. Zwischenzeitlich liegt in Abstimmung der unteren Naturschutzbehörde eine neue Straßenplanung vor, welche in den Bebauungsplan „Kreuzfeld“ übernommen wird. Bei der neuen Planung wird die Lage der Straße im Prinzip beibehalten. Sie wird mit einer Breite von 6,50 m

und einem einseitigen Gehweg ausgebaut. Das Grundstück „Graben“ wird hierfür genutzt. Der Graben wird aufgegeben. Dadurch kann nicht nur Baufläche gewonnen, sondern auch der bestehende Kanal weiter genutzt werden (Kostensparnis).

2.6.4 Straße Am Sportplatz

Die Straße am Sportplatz grenzt im Osten an das Planungsgebiet an. Sie dient ausschließlich nur der Erschließung des Sportplatzes. Um eine Grundstückszufahrt von der Straße „Am Sportplatz“ auszuschließen, wird im Zeichnerischen Teil ein Zufahrtsverbot entlang der Straße festgesetzt. Die Einmündung wird nach Westen verlagert, so dass sie in der Achse der Spange zwischen L 113 und Riegeler Straße liegt.

2.6.5 Innere Erschließung

Für das Planungsgebiet wird keine innere Erschließung festgesetzt. Dies behält sich die Gemeinde für den Bedarfsfall vor. Nach der derzeitigen Flächennachfrage ist keine innere Erschließung erforderlich. Da sich alle Grundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden, kann im Bedarfsfall problemlos eine innere Erschließung geplant und der Bebauungsplan geändert werden.

2.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch Anschluß an die öffentlichen Versorgungsanlagen im Grundsatz gesichert.

Die Planung der Abwasserbehandlung wird z.Z. durchgeführt. Danach erfolgt das Wasserrechtsverfahren.

Entlang der nördlichen Grenze zur Riegeler Straße liegenden Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Bei den Pflanzgeboten der Bäume wurden diese berücksichtigt. Durch den Ausschluss einer Bebauung (Nebenanlagen, Garagen) zwischen nördlicher Baugrenze und Grundstücksgrenze werden ebenfalls die Leitungen berücksichtigt.

Für das Pumpwerk und die Trafostation sind separate Flächen für „Versorgungsanlagen“ festgesetzt.

Der bestehende Kanal im Gewerbegebiet ist im Zeichnerischen Teil dargestellt und durch ein Leitungsrecht gesichert.

3.0 Folgeeinrichtungen

Auf Grund der Größe des Baugebietes sind Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen des täglichen Bedarfs und der öffentlichen Versorgung nicht zu erwarten.

4.0 Städtebauliche Daten

(Siehe auch Flächennachweis (Anlage 5))

Gewerbegebiet	22.335 qm	80,06 %
Öffentliche Grünfläche	577 qm	2,07 %
Gewässer	450 qm	1,61 %
Flächen für Versorgungsanlagen	267 qm	0,96 %
<u>Straßenverkehrsfläche</u>	<u>4.269 qm</u>	<u>15,30 %</u>
Gesamtfläche	27.898 qm	100,00 %

5.0 Kosten

Regenwasser- und Schmutzwasserkanal, Pumpstation	ca. 425.000 €
Wasserversorgung	ca. 100.000 €
<u>Straßenbau</u>	<u>ca. 440.000 €</u>
Gesamtkosten	ca. 965.000 €

6.0 Bodenordnung

Für Teilbereiche ist eine Bodenordnung nach BauGB vorgesehen.

Gemeinde Malterdingen, den

.....
Bußhardt, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59
E-Mail allgayerplanung@t-online.de

, den 08.07.2008

.....
Allgayer