

## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan „Sportanlage Malterdingen“, Gemeinde Malterdingen

#### 1.0 Anlaß und Ziel des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sportanlage Malterdingen“ der Gemeinde Malterdingen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Sportanlage im Gewann Kreuzfeld geschaffen werden.

#### 1.1 Begründung der Planaufstellung

Das Plangebiet stellt in seiner ortsnahen Lage, seiner relativ flachen Topografie und als Bindeglied zwischen Wohn und Gewerbegebiet der ideale Standort für eine Sportanlage dar.

Die Gemeinde Malterdingen hat, bedingt durch seine Lage in der Vorbergzone, keine geeigneten ebenen anderen Flächen außerhalb des Regionalen Grünzugs.

Das Plangebiet, welches als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, wird in seiner Grünfunktion durch den Bau der Sportanlage gesichert und durch die im Grünordnungsplan vorgegebenen Ausgleichsmaßnahmen bestärkt.

Nicht zuletzt wird durch die Aufgabe der alten, stark sanierungsbedürftigen Sportstätten, welche sich im Gewerbegebiet befinden, eine Umnutzung zur Gewerbefläche möglich. Damit wird eine Konzentration und Entwicklungsoption am jetzigen Gewerbestandort ermöglicht.

#### 1.2 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Gewann Kreuzfeld im Regionalen Grünzug. Es wird östlich durch die Bundesstraße 3 und westlich durch einen Feldweg begrenzt. Nördlich wird das Plangebiet durch die Landstraße L 113 und deren Brückenrampe begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 6,9 ha.

#### 1.3 Übergeordnete Planung

Der momentan geltende Flächennutzungsplan (FNP 1998) sieht auf der Fläche des Plangebietes die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche vor. In diesem Fall ist es erforderlich die Nutzungsbefugnis in die Nutzung für Erholung, Sport und Freizeit zu ändern.

Aufgrund der kurzfristigen Planung soll eine punktuelle Änderung des aktuellen Flächennutzungsplanes vorgenommen werden, indem die entsprechenden Nutzungsänderungen und die Ausnahmeregelung zum Neubau der Sportanlage im Bereich des regionalen Grünzug festgehalten werden.

In Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Ziele von Raumordnung sowie von Naturschutz und Landschaftspflege, soll der aufzustellende Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in einem Parallelverfahren (§8 Abs. 3 BauGB) mit der Flächennutzungsplanänderung zur Abstimmung gebracht werden.

Die Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen hat diesbezüglich auf Antrag der Gemeinde Malterdingen am 25.10.2000 einen entsprechenden Beschluß gefaßt.

Mit der Planung der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Büro Körber, Barton und Fahle in Freiburg beauftragt.

## **2.0 Landschaft und Siedlung**

Die für die Neuanlage der Sportanlage vorgesehene Fläche befindet sich zwischen dem südwestlichen Ortsrand und dem zugehörigen Gewerbegebiet. Sie ist dem Gewann Kreuzfeld zugehörig und wird im Osten durch die Bundesstraße B3, im Norden durch die Landesstraße L 113 und im Westen durch das zukünftige Gewerbegebiet Kreuzfeld begrenzt.

Zur Zeit befindet sich das Plangebiet in intensiv ackerbaulicher Nutzung (Mais, Kartoffeln).

## **3.0 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption**

Das zukünftige Gewerbegebiet Kreuzfeld, das im Westen unmittelbar an das Plangebiet heranreicht, findet am bestehenden Feldweg und damit am Regionalen Grünzug, seinen Abschluß. Bauliche Anlagen, wie das geplante Vereinsheim, erstrecken sich entlang des Feldweges, und ermöglichen einen sanften Übergang zwischen Gewerbegebiet und Grünfläche. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan entstehen lange schmale Baukörper, die sich an den städtebaulichen Rand des Gewerbegebiets anlehnen, sich jedoch in Ihrer Höhenentwicklung dem Gewerbegebiet eindeutig unterordnen.

Baumreihen mildern zusätzlich eine harte Gewerbegebietskante ab. Die Höhenstellung der Gebäude und sportlichen Anlagen orientieren sich an den vorhandenen Geländebeziehungen, so dass die Sportflächen in einer natürlichen Mulde und das Vereinsheim auf Höhe des bestehenden Feldweges zu liegen kommen.

Flächen für Nebenanlagen (Gebäude für Sportgeräte) legen sich vor den vorhandenen Böschungskörper der L 113 und werden durch Bepflanzung in die Umgebung eingebunden.

### **3.1 Bauliche Nutzung**

Innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sind nur solche baulichen Anlagen, sowie deren Neben- und Versorgungsanlagen zugelassen, die der geplanten Nutzung für Sport und Spiel dienen.

Als Ausnahme ist, in baulicher Einheit mit den Sportgebäuden, ein Clubheim zulässig.

Auf dem Festplatz sind keine dauerhaften Gebäude und Nebenanlagen zugelassen.

### **3.2 Erschließungskonzept**

Die öffentliche Erschließung erfolgt über den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg. Dieser wird in seiner Breite beibehalten und befestigt. In der Einmündungszone in die L 113 wird er an die vorhandene Straßenhöhe angepasst.

Die Erschließungsstraße dient der Anfahrt an die Sportanlage und kann weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden.

Die Fahrrad- und Fußwegeerschließung von Malterdingen über die Brücke, sowie der Kreuzungsbereich L 113 und Zufahrt zur L 111 wird momentan im Bebauungsplan „Riegeler Straße“ durch das Planungsbüro Allgayer aus Freiburg bearbeitet.

### **3.3 Ruhender Verkehr**

Entlang des Feldweges werden vor dem Vereinsheim Senkrechtparker angeboten (ca. 30 STP). Für sportliche Veranstaltungen wird eine Stellplatzfläche am Beginn des Feldweges zur Verfügung gehalten (ca. 50 STP). Am südlichen Ende ist eine weitere Stellplatzfläche (ca. 100 STP) vorgesehen.

#### 4.0 Grünordnung

Das Büro Harbauer aus Emmendingen wurde mit der zugehörigen Grünordnungsplanung betraut, welche durch die Übernahme in den Bebauungsplan rechtliche Verbindlichkeit erlangt.

Das Grünordnungskonzept berücksichtigt die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bezug auf den geplanten Neubau der Sportanlage.

#### 5.0 Technische Ver- und Entsorgung

##### 5.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den Hauptkanal zwischen Dorfacker und Bahnhof, der in oder neben der Riegeler Straße verläuft. Die bestehende Kanaltiefe lässt einen Anschluß in freiem Gefälle zu.

Das Regenwasser von Gebäuden und Sportanlagen wird in einer Zisterne für die Wiederverwendung gesammelt. Überschüsse werden in einem Rigolen-System dem Grundwasser zugeführt. Parkplätze und Wege sind sickerfähig ausgebildet.

##### 5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung muß über die Riegeler Straße neu verlegt werden. Für die Versorgung der Sportanlage wird es eine Sticheitung geben. Eine Verbindung zur Versorgungsleitung Gewerbegebiet, welche südlich des Sportplatzes die B3 quert, ist später vorgesehen.

##### 5.3 Elektrische Versorgung

Die Elektrische Versorgung stellt die ENBW sicher, die Zuführung erfolgt über Erdkabel.

##### 5.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung endet derzeit bei der Fa. Berang in der Gewerbebegebe. Die Verlängerung der Leitung ist im Zuge der Verkabelung und der Verlegung der Wasserversorgung möglich.

##### 5.5 Immissionen/Emmissionen/Schutzmaßnahmen

Entlang der Bundesstraße 3 ist die Aufschüttung eines Erdwalls vorgesehen der mit der geplanten Begrünung, in Zusammenarbeit mit dem Böschungskörper der L 113, ausreichend Lärmschutz aber auch Sichtschutz bietet.

Herbolzheim, den 30.04.2002

Krennleitner-Hess-Volk Freie Architekten

Malterdingen, den 30.04.2002



Bußhardt, Bürgermeister