

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzfeld" und der örtlichen Bauvorschriften "Kreuzfeld" der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen)

1. Anlass der Planänderung

Der Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Erweiterungsabsicht des westlich angrenzenden Betriebes auf Flst.Nr. 6664/2. Die Erweiterung soll im Osten, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzfeld“ erfolgen. Dabei soll auch die geplante Erschließungsstraße „Im Kreuzfeld“ überbaut werden. Dies ist nur durch eine Bebauungsplanänderung möglich.

Bei der o.g. Betriebserweiterung muss die geplante Erschließungsstraße „Im Kreuzfeld“ nach Osten verlegt werden. Sie wird an den östlichen Rand des Bebauungsplanes verlegt unter Einbeziehung des vorhandenen Weges „Am Sportplatz“.

Bei der Bebauungsplanänderung werden die drei gemeindeeigenen Grundstücke Flst.Nr. 6643, 6644 und 6645 in den Geltungsbereich aufgenommen, um das Gewerbegebiet zu erweitern und die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in der Gemeinde decken zu können. Die ist deshalb notwendig, weil die Gemeinde nur noch über wenige Gewerbebaugrundstücke verfügt. Im Baugebiet „Kreuzfeld“ sind durch die o.g. Betriebserweiterung und eine neue Ansiedlung eines Gewerbebetriebes keine Bauflächen mehr frei.

Entlang der neuen südlichen Grenze des Geltungsbereiches wird eine neue Querverbindungsstraße errichtet, welche in den südlichen Abschnitt der Straße „Im Kreuzfeld“ einmündet. Diese dient der Erschließung der neu aufgenommenen Grundstücke und einer späteren weiteren Erweiterung nach Süden.

2. Änderungsverfahren

Die Bebauungsplanänderung wurde im normalen Verfahren mit einem Umweltbericht zur 1. Änderung durchgeführt. Auf eine frühzeitige Beteiligung wurde verzichtet.

3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Malterdingen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen, dessen Fortschreibung im Jahr 2006 genehmigt wurde.

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes und die drei Grundstücke der Erweiterung sind im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung**4.1 Gewerbegebiet****4.1.1 westliche Erweiterung**

Die geplante Erschließungsstraße „Im Kreuzfeld“ wird im Abschnitt von der Riegeler Straße bis zum Grundstück Flst.Nr. 6644 aufgegeben und als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Fläche für Versorgungsanlagen – Pumpwerk wird ebenfalls in Gewerbegebiet umgewidmet.

4.1.2 Südliche Erweiterung

Zur weiteren Sicherung von gewerblichen Bauflächen wird das Gewerbegebiet nach Süden (südlich der Fläche für die Wasserwirtschaft) erweitert.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gelten auch für den Erweiterungsbereich.

Der Ausschluss von abwasserintensiven Betrieben wird gestrichen. Analog zu den Bebauungsplänen „Stöck – Neufassung 2012“ und „Industrie- und Mischgebiet Unterwald“ wird statt dessen folgender Hinweis aufgenommen: Aufgrund der Wasserversorgungssituation und der Kanalisation im Gewerbegebiet ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob der Betrieb / die gewerbliche Nutzung möglich ist.

Nach Überprüfung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde werden im Baugebiet keine Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Im Ortskern gibt es nur noch einen Lebensmittel-einzelhandelsmarkt. Nach dessen Schließung wird es im Malterdingen keine anderen Lebensmittelmarkt mehr geben. Es gibt zwar einen neuen Standort im Ortskern (Änderung des Bebauungsplanes Materdingen West – Haldenweg), aber die Fläche befindet sich noch in Privateigentum und wird vom Eigentümer nicht veräußert. Alternativflächen hierzu gibt es keine. Daher wird im Bebauungsplan der Einzelhandel nicht ausgeschlossen. Die Gemeinde Malterdingen möchte sich für diesen Notfall die Option freihalten, im Gewerbegebiet einen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) anzusiedeln zu können, um die notwendige Versorgung mit Lebensmitteln zu sichern.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gelten auch für den Erweiterungsbereich.

4.4 Erschließung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße „Im Kreuzfeld“ wird im nördlichen Bereich aufgegeben, damit der westlich angrenzende Betrieb erweitert werden kann. Die Erschließungsstraße wird daher an die östliche Grenze des Baugebietes verlegt. Der bestehende öffentliche Weg „Am Sportplatz“ wird in die neue Erschließungsstraße integriert, um einerseits eine flächensparende Erschließung durchzuführen und andererseits mehr gewerbliche Baufläche zu erhalten. Der Feldweg wird dafür um 1,50 m ausgebaut. Die Straßenplanung erfolgte bereits in Abstimmung mit dem Eigentümer des angrenzenden Grundstückes. Der Fußweg entlang der Erschließungsstraße entfällt. Die fußläufige Nord-Süd-Erschließung erfolgt über den bestehenden Fußweg auf dem Sportplatz, welcher im Norden an die Riegeler Straße angeschlossen wird. Die Erschließungsstraße wird entlang der neuen südlichen Grenze des Gewerbegebietes als Querspange mit begleitendem Fußweg fortgesetzt und mündet im Südwesten in den südlichen Abschnitt der geplanten Erschließungsstraße „Im Kreuzfeld“. Von hieraus wird die zukünftige Erweiterung des Baugebietes „Kreuzfeld“ erfolgen.

Von der geplanten Straße „Im Kreuzfeld“ verläuft entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ein öffentlicher Weg bis zur bestehenden Transformatorstation und zum öffentlichen Grundstück Flst.Nr. 6676/7 mit dem Tiefbrunnen. Er dient als Erschließung dieser beiden Grundstücke.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Die bestehenden örtlichen Bauvorschriften gelten auch für den Erweiterungsbereich.

4.6 Grünordnung

Die Pflanzgebote von Straßenbäumen werden beibehalten und entlang der neuen Querspanne fortgesetzt. Die Vorschriften zur Grünordnung gelten auch für den Erweiterungsbereich. Sie werden der 1. Änderung angepasst. Der Feldweg entlang des bestehenden Grabens wird aufgegeben und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Über diese Grünfläche kann der bestehende Graben unterhalten werden.

4.7 Gewässerrandstreifen

Die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes grenzt an den bestehenden Graben an. Zum Schutz des Grabens werden die aktuellen Vorschriften zum Gewässerrandstreifen aufgenommen und ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt.

4.8 Umweltbericht

Für die 1. Änderung und Erweiterung wurde ein Umweltbericht mit der Eingriffs- und Ausgleichsregelung erstellt und dem Bebauungsplan beigelegt. Grundlage dafür ist der bestehende Umweltbericht des Bebauungsplanes. Die externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch Anrechnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Malterdingen. Siehe Anlage 6 a

4.9 Leitungen

4.9.1 Kanal

Im westlichen Bereich des Bebauungsplan liegt ein Abwasserkanal. Dieser ist im Zeichnerischen Teil dargestellt und durch ein Leitungsrecht gesichert. Im Bereich des angrenzenden Grundstückes Flst.Nr. 6664/2 wird eine Überbauung des Kanals zugelassen, da dieser ca. 5,00 m unter Geländeniveau liegt. Ein weiteres Leitungsrecht Kanal wird zu Gunsten der Gemeinde entlang der neuen Grundstücksgrenze im bestehenden Bereich festgesetzt.

4.9.2 Gasleitung

Im westlichen Bereich verläuft eine Gasleitung innerhalb der geplanten Straße „Im Kreuzfeld“. Durch die Aufgabe der Straße und der Erweiterung des Gewerbegebietes liegt die Gasleitung zukünftig auf privater Grundstücksfläche. Sie verläuft zukünftig entlang der neuen Grundstücksgrenze. Für die Gasleitung und den Kanal ist im Zeichnerischen Teil ein 5,00 m breites gemeinsames Leitungsrecht festgesetzt.

5.0 Städtebauliche Daten

Gewerbegebiet	ca. 30.335 qm	84,20 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 783 qm	2,17 %
Gewässer	ca. 450 qm	1,25 %
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 8 qm	0,01 %
<u>Straßenverkehrsfläche</u>	<u>ca. 4.455 qm</u>	<u>12,37 %</u>
Gesamtfläche	ca. 36.031 qm	100,00 %

6.0 Kosten

Die neuen Erschließungskosten wurden noch nicht ermittelt.

7. Überlagerung mit Bebauungsplan „Sportanlage Malterdingen“

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzfeld“ überlagert den angrenzenden Bebauungsplan „Sportanlage Malterdingen“. Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzfeld“ wird der überlagerte Bereich im Bebauungsplan „Sportanlage Malterdingen“ aufgehoben.

Gemeinde Malterdingen, den.....

.....
Bußhardt, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen
Freier Architekt und Stadtplaner Karlheinz Allgayer
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18 Telefax 0761 / 3 91 59
E-Mail: Allgayerplanung@t-online.de

, den 11.12.2012

.....
Allgayer, Stadtplaner