

GEMEINDE MALTERDINGEN

Fertigung: 1
 Anlage: 3
 Blatt 1 - 7

Begründung

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

1. Planungsabsichten1.1 Anlaß der Planaufstellung

Die vorliegende Planung dient der Neuordnung von gewerblichen Bauflächen und Sportflächen im Westen der Gemeinde Malterdingen und zur Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen für den Eigenbedarf.

Die ehemaligen Sportflächen werden in gewerbliche Bauflächen umgewandelt. Diese geplante Nutzung entspricht der angrenzenden Nutzung im Baugebiet „Stöck“ und „Stöck II“. In der Gemeinde Malterdingen besteht ein größerer Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen ist innerhalb des Ortes (östlich der B 3) auf Grund der dortigen Nutzungen und topographischen Situationen nicht möglich. Zwischenzeitlich wurden unter Berücksichtigung des früheren Bebauungsplanentwurfes diese Flächen weitgehend bebaut.

Die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen dient zur kurz- bis mittelfristigen Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe. Es liegen bereits mehrere Bauabsichten vor.

Der Bebauungsplan beinhaltet gleichzeitig auch den Ausbau der Riegeler Straße mit einem südlich verlaufenden Geh- und Radweg, welcher vom Bahnhof bis in den Ortskern verläuft. Unter Berücksichtigung einer späteren gewerblichen Erschließung im Gewinn Kreuzfeld und des Sportplatzes westlich der B 3 wurde die „Spange“ zwischen Riegeler Straße und L 113 neu überplant und dem zukünftigen Verkehrsaufkommen angepasst.

1.2 Altes Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren „Riegeler Straße“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 28.09.1993 eingeleitet. Die frühzeitige Behördenanhörung wurde 1994 durchgeführt. Über das Ergebnis der frühzeitigen Behördenanhörung und über verschiedene Änderungen wurde bis 1995 / 1996 im Gemeinderat beraten.

Am 31.07.2001 wurde der Aufstellungsbeschluss neu gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die frühzeitige Behördenanhörung wurden im selben Jahr durchgeführt. In der Gemeinderatssitzung am 16.04.2002 wurde über die Ergebnisse der o.g. Beteiligungen beraten und der Beschluss zur Durchführung der Offenlage gefasst. Die Offenlage wurde nicht durchgeführt, weil stets neue Detailprobleme auftauchten und vom Gemeinderat entschieden werden mussten. Das Verfahren ruhte seither.

1.3 Neues Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat beabsichtigt, den seit langem vorgesehenen Ausbau der „Riegeler Straße“ nun in Angriff zu nehmen. Dazu ist es notwendig, den Ausbau, insbesondere die Flächenin-

anspruchnahme für den Straßenbau planungsrechtlich zu sichern und durch einen rechts-gültigen Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (auch von Vorschüssen) zu ermöglichen.

Mit dem Landratsamt – Kreisplanungsamt wurden im Jahr 2007 die weiteren Verfahrenswege erörtert: bei einer Fortsetzung des Verfahrens ist nach Ablauf der Übergangsvorschriften des BauGB die Neufassung auch auf das laufende Verfahren voll anzuwenden. Von besonderer Bedeutung sind hier die erhöhten inhaltlichen und verfahrensmäßigen Anforderungen aus der Ökologie. Andererseits kann auch der alte Aufstellungsbeschluss aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Eine zeitliche Verkürzung und Verringerung des Aufwandes bei einem Vorgehen in diesem Fall wäre nicht zu erwarten, weil eine Reihe von Sachverhalten sowieso noch zu klären sind.

Nach § 13 a BauGB in der Fassung vom 21.12.2006 kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung (für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung) ein beschleunigtes Verfahren im Sinne von § 13 BauGB durchgeführt werden. Hierbei kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden sowie auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet werden. Um § 13 a BauGB anwenden zu können, darf der Bebauungsplan jedoch keine Flächen des Außenbereiches beinhalten und die überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss unter 70.000 qm liegen. Bei einer überbaubaren Grundstücksfläche von 20.000 bis unter 70.000 qm muss vorab geprüft werden, ob durch den Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, so kann der Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan erfüllt die beiden geforderten Grundvoraussetzungen. Er beinhaltet keine Flächen des Außenbereiches. Die Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt 57.317 qm (Gesamtgröße der Baugrundstücke: 84.552 qm GI multipliziert mit der Grundflächenzahl 0,8 und 86.807 qm GE multipliziert mit der Grundflächenzahl 0,6). Da die überbaubare Grundstücksfläche mehr als 20.000 qm beträgt, wurde zunächst geprüft, ob durch den Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da diese nicht zu erwarten waren, wurde das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB weiter bearbeitet (Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Offenlage mit gleichzeitiger Anhörung der betroffenen Behörden) und abgeschlossen.

Siehe auch Vorprüfung nach § 13 a BauGB (Anlage 6)

1.4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemarkung Malterdingen. Es grenzt im Nordwesten an das Bahngelände, im Norden an die L 113 und im südlichen Bereich an das Gewerbegebiet „Stöck“ an.

1.5 Flächennutzungsplan

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

Bis auf das südöstliche Grundstück Flst.Nr. 6676/1 und das Grundstück „Milacron“ ist der Bereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche G dargestellt. Das Grundstück Flst.Nr. 6676/1 ist im FNP öffentliche Grünfläche – Sportplatz. Dieses Grundstück wird zu-

künftig nicht mehr als Sportfläche genutzt, sondern als Gewerbegrundstück umgewidmet. Das Grundstück „Milacron“ ist als Industriegebiet dargestellt.

Die Fortschreibung beinhaltet unter anderem die Verlagerung der Sportflächen aus dem Gebiet Riegeler Straße nach Osten an die B 3 und die Umwidmung der bestehenden Sportflächen in Gewerbliche Bauflächen.

Im Bebauungsplan „Riegeler Straße“ wird gemäß der Vorgabe des Flächennutzungsplanes bzw. seiner Fortschreibung Gewerbegebiet und für das Grundstück „Milacron“ und dessen Erweiterungsbereich Industriegebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.6 Angrenzende Bebauungspläne

1.6.1 Bebauungsplan „Industrie- und Mischgebiet“

Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan „Industrie- und Mischgebiet“ an den Bebauungsplan an und wird auch teilweise durch den Bebauungsplan „Riegeler Straße“ überlagert. Durch die vorhandene und geplante Erweiterung der Firma Milacron und der Neuplanung der Riegeler Straße wurden diese Bereiche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Riegeler Straße“ aufgenommen. Nach Rechtskraft den Bebauungsplanes „Riegeler Straße“ werden diese überlagerten Flächen im Bebauungsplan „Industrie- und Mischgebiet“ aufgehoben.

1.6.2 Bebauungsplan „Stöck“

Im westlichen Bereich grenzt der Bebauungsplan „Riegeler Straße“ an den Bebauungsplan „Stöck“ an. Durch städtebauliche Neuordnungen und Grenzkorrekturen gibt es auch hier Überlagerungen. Dies ist einerseits der Bereich „Elz Straße“ zwischen „Bahn und Gewerbestraße“ und rückwärtige Bereiche der Grundstücke östlich der Stöckstraße. Der Bereich nördlich der Elzstraße wird nicht mehr als Straßenvorbehaltsfläche / Verkehrsfläche benötigt und kann somit in Baufläche umgewidmet werden. Diese Fläche ist bereits bebaut. Auch diese überlagerten Bereiche werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Riegeler Straße“ im Bebauungsplan „Stöck“ aufgehoben.

1.6.3 Bebauungsplan „Sportanlage Malterdingen“

Im Nordwesten, Bereich „Riegeler Straße“, grenzt der Bebauungsplan „Sportanlage Malterdingen“ an.

1.6.4 Bebauungsplan „Kreuzfeld“

Nordöstlich grenzt der, sich in Aufstellung befindende Bebauungsplan „Kreuzfeld“ an.

2.0 Planung

2.1 Näher Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen der L 113 im Norden, der „Spange“ zwischen „Riegeler Straße und L 113“ und des Feldweges Flurstück Nr. 6663 im Osten und den angrenzenden

Bebauungsplänen „Stöck“, und „Industrie- und Mischgebiet“ im Westen und Süden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ebenes Gelände mit relativ hohem Grundwasserstand zu rechnen.

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.

Für den überlagerten Bereich im Bebauungsplan „Industrie- und Mischgebiet“ bei der Firma Milacron und der dafür vorgesehenen Erweiterung wird gemäß dem angrenzenden Bebauungsplan „Industriegebiet“ nach § 9 BauNVO festgesetzt. Auch im Industriegebiet werden Anlagen für Sportliche Zwecke nach § 9 Abs. 2 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausgeschlossen.

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 die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für alle baulichen Anlagen beträgt 12,00 m.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an der GRZ der Bebauungspläne „Stöck“ und „Stöck II“.

Im Industriegebiet wird die Baumassenzahl 8,0 übernommen.

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.

Zur landschaftlichen Einbindung werden im Grünordnungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

2.4 Grünordnung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Eingrünung der Riegeler Straße getroffen. Der Straßenquerschnitt lässt eine Bepflanzung auf beiden Seiten der Straße zu. Aufgrund des weiten Abstandes der Bäume unter einander kommt es zu keinem Konflikt mit der Straßenbeleuchtung.

Der Gewässerrandstreifen entlang des Grabens im Kreuzfeld wird entgegen den Vorgaben im Flächennutzungsplan, der auf der östlichen Seite eine Breite von 10 m vorsieht, auf beiden Seiten 5 m breit. Hier sind Maßnahmen zur Verbesserung der Laichbiotope der Kreuzkröte sowie zur ökologischen Aufwertung des Grabens vorgesehen.

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.

2.6 Bahngelände

Im Westen grenzt der Geltungsbereich am Bahngelände der DB an. Innerhalb des Bebauungsplanes liegt kein bahneigenes Gelände. Die Bebauungsvorschriften beinhalten Hinweise zu Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen und zu Immissionen im Nahbereich von Bahnanlagen.

2.7 Verkehr

2.7.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die L 113.

2.7.2 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.

Die „Spange“ zwischen L 113 und der Riegeler Straße wird entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen ausgebaut.

Hierbei wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das geplante Baugebiet „Kreuzfeld“ und den neuen Sportplatz berücksichtigt.

2.7.3 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung ist bereits durch die Gewerbestraße und die

Elzstraße sichergestellt.

Am östlichen Baugebietsrand ist der Ausbau des Weges Flurstück Nr. 6663 als innere Haupterschließung vorgesehen. Diese neue Nord-Süd-Achse wird später auch Haupterschließung für das geplante Gewerbegebiet Kreuzfeld sein. Der endgültige Ausbau erfolgt mit der Erschließung des geplanten Baugebietes „Kreuzfeld“.

Die inneren Wege, Flurstück Nr. 6666 und 6669, werden nicht mehr für die Erschließung benötigt. Daher werden diese Wegegrundstücke den angrenzenden Baugrundstücken als Gewerbegebiet zugeschlagen. Bei den Grundstücken östlich der Stöckstraße wurde dies bereits vollzogen.

2.7.4 Ruhender Verkehr

Im westlichen Bereich in der Elzstraße wurde ein öffentlicher Park & Ride Platz beim Bahnhof errichtet. Dieser wird im Zeichnerischen Teil planerisch festgesetzt und gesichert. Südwestlich der Riegeler Straße, am Bahnhof, wurde ebenfalls ein Fahrradabstellplatz errichtet. Auch dieses gemeindeeigene Grundstück wird als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

2.8 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.

Der bestehende Filterrohrbrunnen auf Flst. Nr. 6676/7 ist im Zeichnerischen Teil dargestellt.

Am östlichen Baugebietsrand ist auf dem Weggrundstück Flst. Nr. 6676/7 eine Transformatorstation festgesetzt.

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 Flächennachweis (Anlage 5).

5.0 Kosten

Der Gemeinde entstehen Erschließungskosten bezüglich dem Ausbau der Riegeler Straße und der Spange zwischen Riegeler Straße und der L 113.

Die Kostenermittlung liegen noch nicht vor.

6.0 Bodenordnung

Für Teilbereiche ist eine Bodenordnung nach BauGB vorgesehen.

Gemeinde Malterdingen, den

07. Dez. 2007



Bußhardt
.....
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

, den 11.09.2007

Allgayer
.....
Allgayer