

Bebauungsplan " Stöck Neufassung 2012"**Begründung**1 Planungsabsichten1.1 Anlass der Planaufstellung

Bei der vorliegenden Planung werden die rechtskräftigen Bebauungspläne „Stöck“ i.d.F. der 2. Änderung (Rechtskraft des Bebauungsplanes 03.05.1973) und „Stöck II – neue Fassung i.d.F. der 1. Änderung (Rechtskraft des Bebauungsplanes 26.03.1993) zusammengefasst und deren Festsetzungen auf der BauNVO 1990 aktualisiert.

Im Jahr 2010 beschloss der Gemeinderat die beiden o.g. Bebauungspläne zu überarbeiten und deren Zeichnerischen Teile und Schriftlichen Festsetzungen durch Neufassungen zu ersetzen. Diese Gesamtüberarbeitungen wurden zurückgestellt und in separaten Änderungsverfahren zunächst nur Vergnügungsstätten und ebenerdige Photovoltaikanlagen ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich seines Zeichnerischen Teils (Stand der Katasterplangrundlage noch ohne Grundstückseinteilung gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes aus dem Jahr 1972) durch eine Neufassung mit aktuellem Kataster zu ersetzen.

Die beiden Bebauungspläne „Stöck“ i.d.F. der 2. Änderung und „Stöck II – neue Fassung“ i.d.F. der 1. Änderung grenzen aneinander an und sind funktional und nutzungsmäßig (Gewerbegebiet) verbunden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind fast identisch. Aus diesen Gründen werden die beiden Bebauungspläne zu einem Bebauungsplan zusammengefasst.

1.2 Verfahren des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im „normalen“ Verfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB. Ein vereinfachtes Verfahren (ohne Umweltbericht) nach § 13 BauGB ist aufgrund den inhaltlichen Änderungen nicht möglich. Auch ein beschleunigtes Verfahren (ohne Umweltbericht) nach § 13 a BauGB ist ausgeschlossen, weil die überbaubare Grundstücksfläche die Obergrenze von 70.000 qm überschreitet.

1.3 Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil der Gemarkung und grenzt im Westen an die Bahnlinie an. Es ist Teil des Gewerbegebietes Malterdingen zwischen der L 113 im Norden, der Bahnlinie im Westen und der B 3 im Osten. Das Planungsgebiet wird die L 113 (und die B 3) erschlossen.

1.4 Umweltbericht

Für den Bebauungsplan ist nach §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht beinhaltet das Ergebnis der Umweltprüfung, bei der der Ist-Zustand und die Planung dargestellt und die Auswirkungen und die einzelnen Schutzgüter untersucht werden. Ein weiterer Bestandteil ist die Eingriffs- und Ausgleichsregelung mit den erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen sowie die Klärung der Überwachung erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4 c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Der Umweltbericht ist als Anlage 6 dem Bebauungsplan beigelegt.

1.5 Regionalplan

Im bestehenden Regionalplan 1995 ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche für Gewerbe und Industrie dargestellt.

1.6 Flächennutzungsplan

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

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche nach § 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.7 Überlagerung mit den Bebauungsplänen Stöck i.d.F. der 2. Änderung, Stöck II – neue Fassung i.d.F der 1. Änderung und Riegeler Straße

Der Bebauungsplan „Stöck Neufassung 2012“ überlagert die Bebauungspläne „Stöck“ i.d.F. der 2. Änderung und „Stöck II – neue Fassung“ i.d.F der 1. Änderung ganz und den Bebauungsplan „Riegeler Straße“ teilweise. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Stöck Neufassung 2012“ werden die Bebauungspläne „Stöck“ i.d.F. der 2. Änderung und „Stöck II – neue Fassung“ i.d.F der 1. Änderung und der überlagerte Bereich im Bebauungsplan „Riegeler Straße“ aufgehoben. Die Überlagerung mit dem Bebauungsplan „Riegeler Straße“ erfolgt, damit der Geltungsbereiche beider Bebauungspläne wieder auf der Grundstücksgrenze liegt.

2 Planung

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet ist Teil des Gewerbegebietes Malterdingen. Es wird von Norden aus über die Riegeler Straße/L 113 und die Gewerbestraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit Stichstraßen.

Das Gebiet ist weitestgehend bebaut. Nur die beiden südlichen Grundstücke Flst.Nr. 4698/23 und 4698/26 sind noch nicht bebaut. Im Gebiet haben sich größere verarbeitende Betriebe und Handwerksbetriebe angesiedelt. Bei den Handwerksbetrieben im nördlichen Bereich gibt es teilweise auch betriebliches Wohnen.

Im Westen grenzt die Bahnlinie, im Norden die Baugebiete „Industrie- und Mischgebiet südlich des Autobahnzubringers“ und „Riegeler Straße“ (Gewerbegebiet), im Nordosten das Baugebiet „Riegeler Straße“, im Südwesten und Süden landwirtschaftliche Fläche. Das nächstgelegene Wohnbaugebiet „Malterdingen West Restgebiet“ befindet sich in ca. 450 m Entfernung östlich der B 3.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet nach § 8 BauGB) wird unverändert aus den beiden Bebauungsplänen übernommen.

Der Ausschluss von abwasserintensiven Betrieben wird gestrichen. Dafür wird ein Hinweis aufgenommen, dass im jeweiligen Einzelfall zu prüfen ist, ob ein solcher Betrieb aufgrund des Wasserverbrauchs und des Abwassers errichtet werden kann.

Die nach § 10 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgte im Rahmen der Bebauungsplanänderungen „Stöck“ und „Stöck II neue Fassung“. Die Bauflächen werden für das produzierende

„Stöck II neue Fassung“. Die Bauflächen werden für das produzierende Gewerbe gesichert. Sie sollen im einem Teilbereich des geplanten Bebauungsplanes „Industrie- und Mischgebiet Unterwald“ zugelassen werden.

Zum Einzelhandel werden keine Regelungen getroffen. Seitens der Gemeinde besteht hierzu kein Bedarf, auch aufgrund der Tatsache dass das Baugebiet fast vollständig bebaut ist.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 wird beibehalten. Im Gewerbegebiet der Gemeinde Malterdingen ist die Kanalisation schlecht und weist nur ein geringes Gefälle auf. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanalisation lässt keine höhere Versiegelung und somit auch keine Erhöhung der Abwassermenge zu.

2.2.2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 wird aus Gründen des „Flächensparens“ gestrichen.

2.2.2.3 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, welche nur für Wohn- Verwaltungsgebäude gilt, wird beibehalten.

2.2.2.4 Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden unverändert beibehalten.

2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

In den beiden bestehenden Bebauungsplänen ist die überbaubare Grundstücksfläche durch große Baufenster festgesetzt. Der Abstand der Baufenster beträgt 6,00 und 8,00 m. Verschiedene bestehende Gebäude überschreiten aufgrund von Ausnahmegenehmigungen diese Baugrenze. Im vorliegenden Bebauungsplan werden daher die Baugrenzen mit einem Grenzabstand von 5,00 m einheitlich festgesetzt, um auch zukünftigen Bauvorhaben diesen geringeren Grenzabstand zu ermöglichen.

2.3 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen zu Pflanzgeboten aus den beiden Bebauungsplänen werden übernommen und ergänzt. Auf die Vorschriften der Deutschen Bahn entlang der Gleisanlagen wird hingewiesen.

2.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften und Gestaltungsvorschriften der Bebauungspläne „Stöck“ und Stöck II – neue Fassung“ werden übernommen.

Die örtlichen Bauvorschriften werden ergänzt durch aktuelle Vorschriften zur Straßenbeleuchtung und zu Werbeanlagen (Übernahme der Vorschrift aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Riegeler Straße“).

2.5 Verkehr

2.5.1 Erschließung

Bei der Erschließung und der Straßendimensionierungen werden keine Änderungen vorgenommen.

2.5.2 Schienenverkehr/Deutsche Bahn

Entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplanes verläuft die Bahntrasse.

Der Bebauungsplan übernimmt die aktuellen Hinweise zur Bahnlinie und deren Immissionen aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Stöck – Neufassung 2012“.

2.6 Ver- und Entsorgung

2.6.1 Wasserversorgung (Ingenieurbüro Gugel)

Das Gebiet ist über duktile Gussleitungen DN 80 bis DN 150 ausreichend versorgt. Ringleitungen bewirken gute Versorgungssicherheit.

2.6.2 Entwässerung (Ingenieurbüro Gugel)

Die Grundstücke im Bereich Stöck (nördlicher Teilbereich) sind an die Trennkanalisation angeschlossen. Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Kanäle der Kläranlage zugeführt.

Das Regenwasser wird über die Kanäle in der Gewerbestraße und der Riegeler Straße dem neuen Regenklärbecken zugeleitet und mündet in den Dorfbach.

Die Grundstücke Flst.Nr. 6761 und 6762 entwässern ihre Grundstücke entgegen der genehmigten Entwässerungsgesuche, die die Einleitung in die Stöckstraße vorsehen, einen Teil des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers in den Graben entlang der Straße „Kreuzfeld“.

Nach Bau der Regenwasserkanalisation in der Straße „Kreuzfeld“ sollen die Gräben verfüllt werden. Wie dann die o.g. Grundstücke entwässert werden, muss noch im Detail untersucht werden. Hierzu werden folgende Möglichkeiten vorgestellt:

Entsprechend der genehmigten Entwässerungsanträge erfolgt die Oberflächenentwässerung der Grundstücke durch Anschluss an die Regenwasserkanalisation in der Stöckstraße. Eine Entwässerung in den Graben ist nicht vorgesehen.

Vor Verfüllung des Grabens ist die Grundstücksentwässerung neu zu überplanen.

Folgende Lösungsmöglichkeiten sind zu überprüfen:

Entwässerung der Grundstücke entsprechend der genehmigten Entwässerungsgesuchen, mit Einleitung in die Regenwasserkanalisation in die Stöckstraße.

Im Ausnahmefall und mit Zustimmung der Gemeindeverwaltung könnten ggf. folgende Varianten geprüft werden:

Verlegung eines möglichst großen Rohres in den vorhandenen Graben mit Anschluss der vorhandenen Leitungen der Grundstücksentwässerung. Das neue Rohr entwässert mit minimalem Gefälle in Richtung Gewerbestraße. Es wird in diesem Rohr in jedem Fall zu Einstau kommen, weshalb das neue Rohr eine möglichst große Nennweite haben sollte, so dass es nicht zu schadhafte Rückstau in die Grundstücke kommt.

Die Verlegung eines Entwässerungsrohres mit Anschluss an den noch zu bauenden Regenwasserkanal in die Straße „Kreuzfeld“ ist eine weitere Entwässerungsmöglichkeit die zu untersuchen wäre.

2.7 Gewässer

Entlang der südlichen Grenze verläuft ein Graben (Gewässer). Nördlich des Grabens (innerhalb des Geltungsbereiches) ist ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt.

2.8 Grundwasserschutz

Die Festsetzungen zum Grundwasserschutz (planungsrechtliche Festsetzungen OZ 1.2.3) wurden aus den Bebauungsplänen übernommen. Die zu beachtenden Grundwasserpegel wurden bereits mit dem LRA Wasserwirtschaft abgestimmt.

3. Folgeeinrichtungen

Das Planungsgebiet ist fast voll bebaut. Es gibt daher keine Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen.

4. Städtebauliche Daten

Siehe auch Anlage 5 „Flächennachweis“

Gewerbegebiet (GE)	ca. 179.678 qm	91,70 %
Verkehrsfläche	ca. 15.299 qm	8,08 %
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 38 qm	0,02 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	ca. 926 qm	0,28 %
Gesamtfläche	ca. 195.941 qm	100,00 %

5. Kosten

Das Planungsgebiet ist bereits voll erschlossen. Daher entstehen keine Kosten bezüglich Erschließung, Ver- und Entsorgung.

6. Bodenordnung

Im Planungsgebiet ist keine Bodenordnung erforderlich.

Gemeinde Malterdingen, den.....

.....
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
Allgayerplanung@t-online.de

, den 11.09.2012

.....
Allgayer