

## B e r r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Wolfsacker" der Gemeinde Reute.

### 1. Planungsabsichten

#### 1.1. Anlaß der Planaufstellung

Aus der Stellungnahme des Regionalverbandes südl. Oberrhein:

"Die Gemeinde Reute ist gemäß dem Beschluß der Verbandsversammlung des RVSO vom 19.2.1976 eine Gemeinde mit Eigenentwicklung. Demzufolge ist ein Flächenbedarf in der Größenordnung von 5 % Verminderung der Belegungsziffer, das entspricht rechnerisch etwa 5 % der vorhandenen Wohnbevölkerung, anzusetzen.

Wegen der geringen Entfernung zu den zentralen Orten Freiburg und Emmendingen wird die Gemeinde Reute über den Flächenbedarf für Eigenentwicklung hinaus in einem kleineren Maße auch Flächen für von außen Zuwandernde benötigen, ohne daß deswegen die Gemeinde ausgesprochener Siedlungsbereich wäre."

Die vorhandenen Baugebiete sind entweder bebaut oder werden als Familienvorrat gehalten, so daß derzeit keine Grundstücke zum Verkauf stehen. Die Nachfrage für Bauplätze, selbst für den Eigenbedarf von Reute, ist daher derzeit nicht zu befriedigen.

#### 1.2. Lage des Baugebietes:

Das Baugebiet schließt unmittelbar im Norden und Westen des Baugebietes "Langstieler" an. Es benützt die vorhandene Hauptschließungsstraße dieses Baugebietes teilweise mit. Seine Zuordnung zu den zentralen Einrichtungen von Reute ist günstig.  
(Siehe auch Übersichtsplan Anlage 7).

#### 1.3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Reute besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan, durch den das vorliegende Gebiet gedeckt ist. Die Einwohnerentwicklung vollzieht sich seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend den seinerzeitigen Prognosen.

### 2. Planung

#### 2.1. Kürhere Beschreibung des Planungsgebietes:

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein ebenes Gelände am Nordrand des Dorfes. Es soll sowohl der einheimischen Bevölkerung (vorwiegend) als auch Auswärtigen dienen.

#### 2.2. Bauliche Nutzung:

#### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO ausgewiesen, um eine hohe Wohnqualität im Baugebiet sicherzustellen. Die Ausnahmen nach Abs. 3 BauNVO wurden generell zugelassen, um eine gewisse Flexibilität in der baulichen Nutzung zuzulassen.

#### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

##### Zahl der Vollgeschoße

Zur städtebaulichen Betonung wurde entlang der Haupteerschließungsstraße (Schwarzwaldstraße) 2-geschoßige Bebauung ausgewiesen. Im Inneren des Baugebietes wurde, um eine Bauform des 2-geschoßigen Reihenhauses zu ermöglichen, in einem Teilbereich ebenfalls 2-geschoßige Bebauung ausgewiesen. In den übrigen Bereichen wurde die Zahl der Vollgeschoße auf eins beschränkt.

##### Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Grund- und Geschoßflächenzahl wurde für jedes ausgewiesene Grundstück zur leichteren Ermittlung der Anliegerbeiträge einzeln festgesetzt (durch Eintragung in die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche).

Sie wurden in Abhängigkeit von der maximalen überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschoße (mit einem gewissen Zuschlag für Geschoßfläche in Nicht-Vollgeschoßen) getrennt ermittelt.

#### 2.2.3 Bauweise

Als Bauweise wurde einmal die "offene Bauweise" nach § 22, Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Da die 1-geschoßige Bungalow-Reihenhausgruppe die 50 m - Grenze der offenen Bauweise um 10 m überschreitet, wurde hierfür eine "abweichende Bauweise" nach § 22, Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

#### 2.2.4 Öffentliche Grünflächen

An "Öffentlicher Grünfläche" ist im Bebauungsplan nur ein Kinderspielplatz in zentraler Lage enthalten. Er wurde jedoch so angeordnet, daß er möglichst vom Fahrverkehr unberührt bleibt. Er ist den dichter zu bebauenden Grundstücken zugeordnet und vor allem für die Altersgruppe der bis zu 6-jährigen (DIN 18034) gedacht. Seine Größe beträgt  $220 \text{ m}^2$  ( $= 1,7 \text{ m}^2$  pro Einwohner). Es ist jedoch daher zu beachten, daß der anschließende Wohnwerbereich die Spielzone ausweitet.

#### 2.2.5 Pflanzgebot

Um eine im Zentrum des Baugebietes liegende Gemeinschaftsstellplatz-Fläche zu übergrünen, wurde hierfür ein "Pflanzgebot" nach

§ 9, Abs. 1, Ziff. 15 BBauG erlassen. Die entlang der Haupterschließungsstraße (Schwarzwaldstraße) vorgesehenen Straßenbäume sind Bestandteil der Erschließungsmaßnahme.

### 2.3. Städtebauliche Gestaltung

Ausgehend von der Zweckbestimmung des Baugebietes für den Einfamilienhausbau (z.T. mit Einlieger) wurde ausschließlich 1 - 2-geschoßige Bebauung ausgewiesen. Da das Baugebiet für längere Zeit den Ortsrand bilden wird, wurde am Rande des Baugebietes nur 1-geschoßige Bebauung ausgewiesen. Dem soll auch die Traufstellung zur Baugebietsgrenze dienen.

Die Schwarzwaldstraße wurde durch 2-geschoßige Häuser betont.

### 2.4. Verkehr

#### 2.4.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Baugebiet benützt die vorhandene Schwarzwaldstraße als Haupterschließungsstraße mit. Sie wurde jedoch entgegen der bisherigen Planung baugebietsseitig um einen Parkstreifen erweitert. Dieser Parkstreifen wird von Baumscheiben unterbrochen zur Aufnahme von Straßenbäumen.

Im Norden des Baugebietes ist die Weiterführung der "Von Harschstr." vorgesehen, die dann auch eine Verbindung zwischen dem Baugebiet und der bestehenden Bebauung des Dorfes herstellt. Die radial aus der Kurve der Schwarzwaldstraße ins Dorf führende Straße (ebenfalls "Schwarzwaldstraße") soll zu gegebener Zeit verbreitert werden. Der zweite Anbindungspunkt des Baugebietes liegt zwischen "Alemannenstraße" und "Keltenstraße" zwangsläufig, weil er einerseits von dem Kurvenbereich abgerückt werden mußte (damit keine Kreuzung mit der "Keltenstraße") und andererseits nicht direkt auf die "Alemannenstraße" geführt werden konnte, weil der Verfahrensbereich nicht so weit reicht. Auch ist die Ausbaubreite der "Alemannenstraße" nicht ausreichend, um den Verkehr aus dem Baugebiet in sie einzuleiten.

#### 2.4.2 Innere Verkehrserschließung

Die Erschließungsstraße im Inneren des Baugebietes wurde bewußt abgeknickt, um keinen zu "flüssigen" Verkehr zuzulassen. Die Reihenhaushausgruppe wurde über einen "Wohnweg" erschlossen (nur notbefahrbar). Er dient auch zur hinteren Erschließung der anderen

-4-

Reihenhausgruppen. Diagonal durch das Baugebiet wurde eine Fußsängerquerverbindung vorgesehen.

#### 2.4.5 Ruhender Verkehr

Für die unabhängig bebaubaren Parzellen wurde eine individuelle Anordnung von Garagen und Stellplätzen vorgesehen und im "Zeichnerischen Teil" verbindlich festgesetzt. (Eine Befreiungsmöglichkeit ist jedoch in den Bebauungsvorschriften vorgesehen).

Die beiden Reihenhausgruppen haben Gemeinschafts-Garagen.

#### 2.5. Ver- und Entsorgung

##### 2.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch die Mitgliedschaft von Reute im Wasser-Verband "MAURACHER BERG" gesichert.

##### 2.5.2 Wasserwirtschaft

Reute ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes "Breisgauer Bucht". Die Gemeinde besitzt derzeit eine Behelfskläranlage. Es liegt ein genehmigter Kanalentwurf vor.

Einwohnergleichwert:	1.880	Einwohner vorhanden
	90	Einwohner in Baulücken noch möglich
	130	Einwohner im vorliegenden Bebauungsplan
	<hr/>	
	2.100	Einwohner

Dem steht ein Kontingent beim Abwasserzweckverband von 2.400 Einwohnergleichwerten gegenüber. Die ortsansässigen Gewerbebetriebe (Druckerei, Apparatebau, Schreinerei sind nicht abwasserintensiv). Die Gemeinde ist bestrebt, ihr Kontingent beim Verband entsprechend den Ausweisungen im Flächennutzungsplan aufzustocken. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem über die hierfür bereits ausgebauten Sammler Alemannenstraße und L 115a in die ortseigene Kläranlage.

#### 3. Folgeeinrichtungen

Die vorhandenen Folgeeinrichtungen und die Versorgung mit dem täglichen Bedarf ist für das neue Gebiet ausreichend. Es muß sogar festgestellt werden, daß ein Einwohnerzuwachs zur besseren Ausnützung und Sicherung ihres Bestandes dringend erwünscht ist.

#### 4. Städtebauliche Daten

##### 4.1. Flächengliederung

(Siehe auch Plan "Kenndaten", Anlage 6)

Fläche des Plangebietes:	26.530 m <sup>2</sup>	=	100 %
Verkehrsflächen (mit Verkehrsgrün)	6.355 m <sup>2</sup>	=	24 %
Öffentliche Grünfläche (Ksp)	220 m <sup>2</sup>	=	1 %
private Grundstücksfläche	19.955 m <sup>2</sup>	=	75 %

##### 4.2. Bauformen und Wohneinheiten

Bauformen	Gesamtentwurf			davon innerhalb Verfahrensbereich		
	Anz.	WoE/H.	WoE	Anz.	WoE/H.	WoE
L Bungalow, 1 -gesch. -freist.-	9	1,5	13,5	9	1,5	13,5
L Bungalow, 1 -gesch. - Reihe -	5	1,0	5,0	5	1,0	5,0
EF-Haus, 1 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -gesch. -freist.-	6	1,0	6,0	6	1,0	6,0
2F-Haus, 2 -gesch. -freist.-	11	2,0	22,0	6	2,0	12,0
2F-Haus, 2 -gesch. -Doppelh-	2	2,0	4,0	2	2,0	4,0
EF-Haus, 2 -gesch. - Reihe -	6	1,0	6,0	6	1,0	6,0
	39	-	56,5	34	-	46,5

##### 4.3. Städtebauliche Vergleichswerte

1. Wohnungsbelegungsziffer 2,8 EW/WoE
2. Einwohner 46,5 WoE x 2,8 EW = 130 Einwohner
3. Nettobesiedlungsdichte 130 EW/1,9955 ha = 65 EW/ha
4. Bruttobesiedlungsdichte 130 EW/2,655 ha = 49 EW/ha
5. Wohnungen je ha Netto-  
bauland 46,5 WoE/1,9955 ha = 23 WoE/ha

5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Kanalbau	DM 190.000.-
Straßenbau	DM 230.000.-
Bäume und Spielplatz	DM 40.000.-
Wasserversorgung	DM 77.000.-
Straßenbeleuchtung	DM 25.000.-
insgesamt	DM 560.000.-

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bauland-Umlegung nach § 45 ff BBauG.

Gemeinde Reute, den 14. Juni 1976.....



.....  
Der Bürgermeister

K u r y

---

Büro für Städtebau + Planung

Karlheinz Allgayer, Freier Architekt, Dipl. Ing.

78 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17, Tel. 74171

, den 27. 11. 1975

.....  
Der Planer