

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Leseracker/Wiediger" auf der Gemarkung Reute.

I. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Anlaß und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die mit Bebauungsplänen überplanten Gebiete, insbesondere die neueren Bebauungspläne Wolfsacker und Wiesenstraße, sind bis auf einzelne Baulücken bebaut. Um der Eigenentwicklung der Gemeinde entsprechend den Ausweisungen des Regionalplanes gerecht zu werden, soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Planungsgebiet für den Bebauungsplan "Leseracker/Wiediger" umfaßt 3,6 ha. Die hieraus resultierende Einwohnerdichte bzw. Einwohnerzahl (sh. städtebauliche Daten) deckt den Bedarf für die Eigenentwicklung der Gemeinde für ca. 10 Jahre.

II. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Reute vom 30. Juni 1969 weist für dieses Gebiet eine Wohnbebauung aus. Entlang der nördlichen Planungsgrenze im Bereich Wiediger sieht der Flächennutzungsplan eine nicht überbaubare Grünfläche in einer Breite von ca. 15 m vor. Im Einvernehmen mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein wurde hiervon abgewichen, da eine gewünschte Grünanbindung des Baugebietes an die anschließend angrenzende freie Landschaft auch durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Bepflanzungen erreicht wird. Ferner wird durch die Reduzierung dieser Fläche auch die finanzielle Belastung der Gemeinde beim Vollzug der Baulandumlegung durch größere Restflächen verringert.

III. Erläuterung der Planung und der städtebaulichen Ordnung und Entwicklungsziele.

1. Verkehrskonzept

Das Planungsgebiet Wiediger wird über die bereits ausgebaute Kaiserstuhlstraße erschlossen. Die Kaiserstuhlstraße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wolfsacker.

Die an der Nordseite der Kaiserstuhlstraße geplanten Parkstreifen müssen entgegen der ursprünglichen Festsetzung unter Berücksichtigung der inneren Verkehrserschließung des Baugebietes Wiediger geändert werden. Die innere Erschließung dieses Teilbereiches soll durch 2 Stichstraßen, die als verkehrsberuhigte Zonen ausgebaut werden, erfolgen.

Zwischen der Kaiserstuhlstraße und dem Herrenweg ist als Ergänzung des geplanten und zum Teil vorhandenen Fußgängernetzes an der Westseite des Planungsgebietes ein Fußweg vorgesehen. Dieser Fußweg wird bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes Wiediger nach Westen hin auf ein Maß von 2,50 m verbreitert.

Bei der Erschließung des Teilgebietes Leseracker wurde das Prinzip der Erschließung des Baugebietes Wolfsacker übernommen. Hierbei ist daran gedacht, daß bei einer Erweiterung dieses Baugebietes nach Norden die geplante Erschließungsstraße an die Kaiserstuhlstraße angeschlossen werden soll. Im Nordosten des Baugebietes ist im kleineren Wohnquartier die Erschließung über einen verkehrsberuhigten Bereich geplant. Die Ausbildung der Wendemöglichkeiten in diesem Bereich wurde deshalb so vorgesehen, um eine einheitliche Gestaltung der Straßfläche zu erreichen. Das Baugebiet Leseracker wird über einen Fußradweg an das Baugebiet Wolfsacker angebunden. An der westlichen Planungsgrenze nördlich des Bauplatzes Nr. 2 ist ebenfalls ein Fußweg vorgesehen, der einen künftigen Anschluß an das westlich angrenzende Gebiet ermöglicht.

Die Dimensionierung der Haupterschließungsstraße wurde dem zu erwartenden Verkehr angepaßt. An dieser Straße sind auch die für den ruhenden Verkehr erforderlichen öffentlichen Stellplätze angeordnet.

Bis zur Weiterführung dieser Straße zur Kaiserstuhlstraße wird nördlich des Grundstücks Nr. 14 vorübergehend ein Wendepplatz angelegt, der ein ordnungsgemäßes Wenden von Versorgungsfahrzeugen ermöglicht.

2. Grünflächen, Kinderspielplätze

Die Gemeinde Reute hat im Baugebiet Wolfsacker auf dem Grundstück Flurst.Nr. 2439 einen öffentlichen Spielplatz für die Altersgruppe bis 12 Jahre angelegt. Bei der Planung des Baugebietes "Leseracker/Wiediger" ging man davon aus, daß die Versorgung dieser Gebiete mit Spielmöglichkeiten durch diesen Spielplatz abgedeckt wird, wobei die Gemeinde weiter davon ausgeht, daß in den Hausgärten genügend Fläche für Spielmöglichkeiten für Kleinkinder vorhanden ist. Dieser Spielplatz ist vom Baugebiet Leseracker aus über das geplante bzw. bestehende Fußwegnetz im Baugebiet Wolfsacker erreichbar. Vom Baugebiet Wiediger aus wird dieser Spielplatz über die Wolfsackerstraße erreicht. Im Übrigen stehen die vorbeschriebenen, verkehrsberuhigten Bereiche im Baugebiet Wiediger ebenfalls zum Spielen zur Verfügung.

Die Gemeinde Reute beabsichtigt, bei der Erweiterung des Baugebietes Leseracker einen weiteren zentralen Spielplatz für die künftigen Gebiete auszuweisen.

Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen beschränken sich auf den auch im Flächnutzungsplan ausgewiesenen Grünstreifen südlich des Herrenweges. Mit dieser Grünfläche und der geplanten Bepflanzung sowie den Vorschriften über die Nutzung der südlich angrenzenden Bauplätze (nur Hecker zulässig) soll eine organische Anbindung dieser Ortsrandbebauung an die freie Landschaft nördlich des Herrenweges erreicht werden. Bei der inneren Erschließung der geplanten Gebiete wurde die mit dem Baugebiet Wolfsacker begonnene Planung eines Straßenbegleitgrüns (Straßenbäume) konsequent fortgeführt.

IV. Ver- und Entsorgung, Folgeeinrichtungen

a) Versorgung

Die Gemeinde Reute ist Mitglied des Wasserversorgungsverbandes Mauracher Berg, durch den die Wasserversorgung dieser künftigen Baugebiete sichergestellt wird, zumal die Zuleitung zu diesen Baugebieten entsprechend dimensioniert sind.

b) Entsorgung

Die Entsorgung des Gebietes ist durch den Anschluß an das öffentliche Kanalnetz gesichert. Die Gemeinde Reute hat beim Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht ein Kontingent für 2.400 Einwohner erworben, wobei darauf hingewiesen werden muß, daß der Gemeinde Reute zusätzlich noch Reserven in Höhe von 1.200 EW zustehen.

c) Folgeeinrichtungen

Die schulische Versorgung der Kinder aus dem künftigen Baugebiet ist durch die bestehenden Schulgebäude gesichert. Investitionen der Gemeinde bzw. des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörsstetten-Reute als Schulträger sind hieraus nicht erforderlich. Der Bedarf an Plätzen im Kindergarten wird derzeit überprüft. Sollte sich zeigen, daß unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich ohnehin gewachsenen Bevölkerungszahl mehr Kindergartenplätze erforderlich werden, wird die Gemeinde mit dem Kindergartenträger (Kath. Pfarrgemeinde Reute) über die Erweiterung des Kindergartens verhandeln. Erweiterungsmöglichkeiten im bestehenden Kindergarten bei der kath. Kirche sind gegeben.

V. Städtebauliche Daten

Fläche des Planungsgebietes	33.680 m ²	=	100,00 %
1. Verkehrsflächen	5.652 m ²	=	16,78 %
2. Öffentliche Grünflächen	560 m ²	=	1,67 %
3. Private Grundstücksflächen	27.468 m ²	=	81,55 %

Bauformen und Wohneinheiten	Anzahl	WoE	WE Summe
Einfamilienhaus I + D freistehend	29	1,5	44
Einfamilienhaus I + D Doppelhaus	10	1,5	15
Zweifamilienh., II-gesch., freist.	8	2,0	16
Zweifamilienh., II-gesch., Doppelh.	4	2,0	8
Anzahl der Bauplätze und durchschnittliche Bauplatzgröße	= 51		83 WE

Städtebauliche Vergleichswerte

1. Wohnungsbelegungsziffer	=	3,12 E/ha
2. Einwohner 83 x 3,12 EW/ha	=	259 Einwohner
3. Nettosiedlungsdichte: 259 EW/2,75 ha	=	94 EW/ha
4. Bruttosiedlungsdichte 259 EW/3,37 ha	=	77 EW/ha
5. Wohnungen je ha Nettobaugebiet 83 W/2,75 ha	=	30 Wo/ha

Nachweis öffentl. Stellplätze - pro 4 WoE/ 1 Stellpl.

83 WoE/ 4 Stellpl. = 20 Stellplätze erforderlich.

Bereich Leseracker mit Schwarzwaldstraße	14 Stellpl.
Bereich Wiediger, Kaiserstuhlstraße und Schwarzwaldstraße	14 "
	<hr/>
	28 Stellplätze

VI. Kosten und Finanzierung

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehene Bebauungsplanung voraussichtlich entstehen, betragen:

1.) Erschließungskosten	500.000,-- DM
2.) Wasserversorgung	130.000,-- "
3.) Abwasserbeseitigung	585.000,-- "
4.) Baulandumlegung	87.000,-- "
	<hr/>
	1.302.000,-- DM
	1.302.000,--

Die erforderlichen Mittel sind im Haushaltsplan der Gemeinde Reute bzw. in der mittelfristigen Finanzplanung enthalten. Die Kosten zu Ziffer 1 - 3 werden, soweit rechtlich zulässig, über die noch zu erhebenden Anliegerbeiträge gedeckt. Die Kosten zu Ziffer 4 werden unter anderem aus dem zu erwartenden Flächenbeitrag finanziert.

VII. Beabsichtigte Maßnahmen

Die vorhandenen Grundstücke lassen einen Vollzug des Bebauungsplanes ohne bodenordnende Maßnahmen nicht zu. Die Gemeinde Reute beabsichtigt daher die Durchführung einer Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff. Bundesbaugesetz. Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage hierfür bilden.

Reute, den 12.04.1984


Kury, Bürgermeister