



Zusammenfassende Erklärung

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Reute verfügt nicht über ein historisch gewachsenes Ortszentrum, sondern hat sich aus ursprünglich zwei Siedlungsbereichen, jeweils einer in den heutigen Ortsteilen Unterreute und Oberreute liegend, zu einem sog. Straßendorf entwickelt. Bereits bei einer Befragung aus dem Jahr 2004, die unter großer bürgerschaftlicher Beteiligung im Rahmen des „Dorfentwicklungskonzepts 2020“ erarbeitet wurde, hat sich der Wunsch nach einem Ortszentrum herauskristallisiert. Gemeinderat, Verwaltung sowie engagierte Bürgerinnen und Bürger haben sich seither mit der Entwicklung und Stärkung einer Ortsmitte rund um das heutige Zentrum mit Rathaus, Schule, der katholischen Kirche St. Felix und Regula und einigen Dienstleistungsbetrieben beschäftigt.

Der beabsichtigten Weiterentwicklung und Stärkung dieses Bereiches zu einem Ortszentrum wird mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Neue Ortsmitte“ Rechnung getragen. Hierzu werden die nördlich an den vorgenannten Bereich angrenzenden Freiflächen städtebaulich und funktional überplant. Entstehen soll ein zentraler Dorfplatz mit Aufenthaltsmöglichkeiten einschließlich Infrastrukturmaßnahmen, um den sich Flächen zur Schaffung von Dienstleistungen und Nahversorgungsangeboten (Ärzttehaus, gastronomische Angebote u.a.m.) angliedern.

Die Gemeinde hat sich darüber hinaus zum Ziel gesetzt, ein Altenwohnheim am Ort anzusiedeln, um es älteren Menschen, die nicht mehr vollkommen eigenständig wohnen können oder wollen, zu ermöglichen, weiter im Ort wohnen zu bleiben. Auch hierfür soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Der Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ verfolgt im Einzelnen insbesondere folgende Ziele:

Soziale Zielsetzung:

- Schaffung von Gemeinbedarfsflächen zur Ansiedlung eines Altenwohnheims
- Teilhabe von älteren Menschen am Gemeindeleben
- Schaffung von Wohnraum für Familien

Städtebauliche Zielsetzung:

- Schaffung eines Dorfplatzes als Treffpunkt und Aufenthaltsfläche
- Erhaltung der fußläufigen Wegebeziehungen von Ost nach West
- Berücksichtigung der umliegenden Bestandsbebauung, insbesondere des Feuerwehrhauses und der südlich angrenzenden Wohnbebauung
- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden



Zusammenfassende Erklärung

2. VERFAHREN

27.09.2012	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorsc
19.10.2012 bis 16.11.2012	Auslegung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
22.11.2012	Erörterungstermin für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
Schreiben vom 01.03.2016	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
14.03.2019	Beschluss zur Durchführung der Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
05.04.2019 bis 10.05.2019 und Schreiben vom 27.03.2019	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
05.07.2019	Beschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Auswirkungen, die durch die Entwicklung des Gebiets für die Umwelt entstehen, wurden durch ein Fachbüro (Gaede und Gilcher Landschaftsökologie und Planung) untersucht und in einem Umweltbericht dargestellt. Im Umweltbericht werden insbesondere die Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere einschl. Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter dargelegt und geeignete Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen definiert, die bei der Planung berücksichtigt wurden.

Neben den Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden innerhalb des Plangebietes die Maßnahme 1 (Anlage einer Obstbaumreihe und Ansaat einer artenreichen Glatthaferwiese bzw. alternativ Anlage eines blütenreichen Hochstaudensaums aus heimischen Arten) sowie die Maßnahme 3 (Pflanzung von Bäumen 1. oder 2. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen, entlang von Straßen und auf ausgewiesenen Parkplätzen) zur Kompensation umgesetzt.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITN SOWIE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit sowie von Seiten der Träger öffentlicher Belange vorgebracht. Die wichtigsten inhaltlichen Anmerkungen sowie die hierzu ergangenen Abwägungsentscheiden lassen sich wie folgt zusammenfassen:



Zusammenfassende Erklärung

4.1 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Offenlage sind viele positive Stellungnahmen von Seiten der Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden. Insbesondere die Industrie- und Handelskammer als auch der Regionalverband Südlicher Oberrhein befürworten die Planung, die über ein angemessenes Dichtemaß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden Rechnung trägt. Der Vorschlag, ein verbindliches Mindestmaß für die Geschosse und die Gebäudehöhe aufzunehmen wurde indes nicht übernommen, da für die Gemeinde hierbei das private Interesse eines jeden Bauherren überwiegt, sein Grundstück entsprechend seiner persönlichen Wünsche sowie seiner zur Verfügung stehenden Ressourcen zu bebauen (Ansprüche an die Barrierefreiheit, Wohnen im Alter aber auch private Vermögenssituation).

Auf Anregung der Straßenverkehrsbehörde soll im Zuge der Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen auch möglichst ein einseitiger Fußweg im Bereich der Raiffeisenstraße entstehen.

Die öffentlichen Stellplätze in der nördlichen Verlängerung der Kirchstraße werden im Zuge der Ausführungsplanung auf Anregung des BLHV und der Feuerwehr Reute zunächst nicht auf der Straße markiert. Dieses erfolgt insbesondere deshalb, da die Gemeinde im Plangebiet weit mehr öffentliche Stellplätze schafft, als es in derartigen Gebieten üblicherweise der Fall ist.

Die Obstbaumreihe entlang des Fußweges soll möglichst erhalten werden. Die Gemeinde Reute teilt hierbei die Auffassung von BUND und der Unteren Naturschutzbehörde. Sofern aus topographischen Gründen (notwendige Geländeanfüllung) Bäume in diesem Bereich entfallen sollten, wird die Gemeinde Ersatzpflanzungen vornehmen.

4.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte zunächst in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung. Im Rahmen der frühzeitigen Auslegung der Planziele sind daraufhin von Seiten der Bürger keine Anregungen vorgetragen worden.

Im Rahmen der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden insbesondere folgende Punkte vorgetragen, zu denen die Gemeinde wie folgt Stellung genommen hat:

a) *Wunsch nach der Zulassung von Garagen und Carports im Vorgartenbereich vor der straßenseitigen Hausflucht*

Die Anregung wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Bebauungsplanentwurf sind unterschiedliche Ansprüche wie beispielsweise Wirtschaftlichkeit, Umweltschutz, sozialpolitische Kriterien als auch Städtebau vereint. Der Bebauungsplan schafft in den rückwärtigen „privaten“ Grundstücksbereichen sehr viel Flexibilität für die einzelnen Bauherren. Die Vorgartenzone prägt den öffentlichen Raum und wirkt sich auf die Qualität des Baugebiets aus. In diesem Bereich überwiegt somit das städtebauliche Interesse sodass dieser von baulichen Nebenanlagen freigehalten werden soll.

b) *Wunsch nach der Zulassung von mehr Wohneinheiten pro Einfamilienhaus, Doppelhaus und Reihenhäuser*

Die Anregung wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festlegung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten ist bewusst gewählt. Über die Festsetzung der GRZ von 0,4 ist im Gebiet bereits eine hohe, wenn auch angemessene Dichte im Plangebiet umsetzbar. Zur



Gemeinde Reute
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Neue Ortsmitte“

Zusammenfassende Erklärung

Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen im Gebiet sorgt die Festsetzung somit im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Erhöhung der Stellplatzzahl pro Wohneinheit dafür, dass das Dichtemaß sowohl für Reute insgesamt als auch für das Gebiet verträglich bleibt. Auch für die Planung der technischen Infrastruktur (insbesondere Kanäle) ist dieses notwendig.

4.3 Planungsalternativen

Intention des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung einer lebendigen Ortsmitte. In diesem Zusammenhang ist für die Planung eine zentrale Lage im Ort essentiell, da diese auch mit Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Rathaus) einhergeht. Neben den nun gewählten Flächen R7b, R10 und R9 kämen daher nur noch die Flächen R7a und R9 (östlich der Kirchstraße) in Betracht. Grundidee und primäre Zielsetzung der Planung ist jedoch auch die Schaffung eines zentralen Dorfplatzes, der gleichzeitig Begegnungsstätte und auch Treffpunkt in der Ortsmitte ist.

In diesem Zusammenhang sprechen die Gegebenheiten für die nun gewählte Fläche. Die Kirche St. Felix und Regula stellt eine ideale Ausgangslage dar, um gegenüberliegend als Pendant einen öffentlichen Platz zu schaffen und damit auch den bestehenden öffentlichen Raum aufzuwerten. Als städtebaulich ideal stellt sich außerdem der von West nach Ost verlaufende und auf die Kirche zuführende Fußweg dar, der das künftige Ortszentrum auch fußläufig erschließt.

Reute, den 01.08.2019

Michael Schlegel, Bürgermeister