

Begründung
zum
Bebauungsplan „Hundslache II“
auf der Gemarkung Reute (Landkreis Emmendingen)

I. Ziel und Zweck der Planung

In den Gewerbegebieten der Gemeinde Reute stehen derzeit nur noch wenige Gewerbeflächen zur Verfügung. Auf der anderen Seite besteht ein aktueller dringender Flächenbedarf für Betriebserweiterungen und Firmenneugründungen.

Die Neugründung (oder auch Umsiedlung innerhalb der Gemeinde) kleinerer Betriebe erfolgt derzeit im Bereich des Bebauungsplanes „Kreuzmatten Nord“. Demgegenüber wurde für den größten Arbeitgeber der Gemeinde direkt angrenzend an den bestehenden Betrieb für eine dringend notwendige Erweiterung der Verwaltung und Produktionseinrichtung der Bereich „Hundslache II“ reserviert. Die Erweiterung befindet sich zwischen dem bestehenden Betrieb und der Kreisstraße 5130 auf einer Fläche von (Änderungsbereich 2.632 qm, Erweiterung Plangebiet 13.576 qm) 16.208 qm.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung und Erweiterung ist eine optimierte Nutzung und eine Arrondierung der bestehenden Gewerbeflächen am westlichen Ortseingang der Gemeinde Reute.

Ferner soll die Erschließung des Gewerbegebietes „Hundslache“ durch eine zweite Anbindung im nordwestlichen Planbereich an die Kreisstraße (siehe nachrichtliche Aufnahme eines Kreisverkehrs im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes) verbessert werden.

II. Ist-Zustand und Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet „Hundslache II“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,80 ha. Das Plangebiet betrifft im Änderungsbereich (südlicher Bereich) die Flurstücke Nrn. 2609, 2609/1 und 2607/Teil. Im übrigen liegt die Erweiterungsfläche zwischen den bestehenden Bebauungsplänen „Hundslache“ und „Kreuzmatten“ und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden/Nordosten durch die Kreisstraße 5130
- im Osten durch Flurstück Nr. 2609/2
- im Süden durch die Flurstücke Nrn. 2609/3 und 2606
- im Westen von der südwestlichen Ecke Flurstücke Nr. 1975 bis zur nordwestlichen Ecke Flurstück Nr. 1973. In diesem Bereich ist die Fläche für den neu zu erstellenden Kreisverkehr nachrichtlich im Lageplan dargestellt.

Die derzeitige Nutzung der Fläche ist zum größten Teil Wiesenfläche (frische, relativ artenarme Fettwiese, teilweise verbrachend). Hier wird auf den grünordnerischen Fachbeitrag siehe Seite 4, verwiesen.

III. Planungsvorgaben

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des rechtskräftig abgegrenzten Wasserschutzgebietes des Wasserversorgungsverbandes Mauracherberg.

IV. Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Im Flächennutzungsplan ist die Erweiterungsfläche als „Gewerbliche Baufläche (G)“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

V. Städtebauliches Planungskonzept

1. Verkehrsplanung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt derzeit über die Nimburger Straße.

Zur Entlastung der Nimburger Straße, des Hirtenweges und für die geplante Gewerbegebietserweiterung in westlicher Richtung ist eine leistungsfähige Neuanschlussschleife (Kreisverkehr und Erschließungsstraße) im nordwestlichen Bereich des Erweiterungsgebietes an die Kreisstraße (K 5130) vorgesehen. Dieser Neuanschluss wird in einem eigenständigen Verfahren planungsrechtlich gesichert. Diesem Neuanschluss (Kreisverkehr) haben die Fachbehörden (Straßenbauamt, Landratsamt Emmendingen, Untere Verkehrsrechtsbehörde) grundsätzlich zugestimmt.

Der Neuanschluss wird für die vorhandenen Gewerbe- und Wohngebiete (Schleichverkehr) erhebliche Verbesserungen mit sich bringen.

Radwegeplanung

Im Radwegeprogramm des Landkreises ist langfristig die Verbindung zwischen Reute und Bottingen (ab dem Jahre 2004) vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde mit den Fachbehörden die Lage und Breite des künftigen Radweges abgestimmt und als Vorbehaltsfläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hundslache II“ planungsrechtlich gesichert. Da der Radweg – von der Ortsmitte kommend - bis zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits auf der Südseite der K 5130 verläuft, wurde die Lage des Radweges bis zum künftig geplanten Kreisverkehr ebenfalls auf der Südseite der K 5130 vorgesehen. Soweit erforderlich, ist die Vorbehaltsfläche zu gegebener Zeit erneut mit dem Landkreis zu prüfen bzw. anzupassen.

2. Grünordnung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag mit naturschutzrechtlicher Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt, der ein sinnvolles Grünkonzept für das Baugebiet erarbeitet hat, die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 1a Baugesetzbuch und § 8a Bundesnaturschutzgesetz ermittelt und entsprechende Maßnahmen auch außerhalb des Planungsgebietes vorschlägt.

Zur Eingrünung des Planungsgebietes an der Nordseite zur K 5130 hin und zur Westseite (spätere Erschließungsstraße) ist eine 3,00 m breite Fläche mit entsprechendem „privatem Pflanzgebot“ (24 Laubbäume) vorgesehen.

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sind die geplanten privaten Stellplätze wasserdurchlässig (z.B. in Rasenfugenpflaster) anzulegen. Auf den grünordnerischen Fachbeitrag (Eingriffs- /Ausgleichsregelung) und die hierzu erfolgten Festsetzungen wird verwiesen.

3. Baugestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beschränkt (siehe Systemskizze im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes). Zulässig sind ausschließlich Dachneigungen von 0 Grad bis 10 Grad.

Die nach Norden zur Kreisstraße orientierten Fassadenteile der Verwaltungsgebäude sollen zur besseren Einbindung begrünt werden. Soweit fensterlose Fassadenteile vorgesehen sind, sind diese zu begrünen.

Hierdurch soll der Flächenverbrauch minimiert und insbesondere dem Planungsgrundsatz, mit dem nur beschränkt zur Verfügung stehenden bebaubaren Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Planungsgebietes wird ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Größe von ca. 1,62 ha festgesetzt (1,357 ha Erweiterungsbereich und 0,263 ha Änderungsbereich).

Ziel des Gewerbegebietes ist, dem direkt angrenzenden bestehenden Betrieb die erforderlichen und angemessenen Erweiterungsflächen bereit zu stellen. Demzufolge sollen die unter § 8 Abs. 2 Ziff. 3 grundsätzlich zulässigen und die unter Abs. 3 Ziff. 2 und 3 BAuNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen werden. Innerhalb des Baugebietes ist eine Gliederung wie folgt vorgesehen:

- „GE 1“ gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 1 und 4 BauNVO
- „GE 2“ gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 1 und 4, Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO. In diesem Bereich ist eine höhere Gebäudehöhe zulässig
- „GE 3“ gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 1, 2 und 4 und Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beschränkt (siehe Systemskizze im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes). Für den Bereich „GE 2“ wird eine max. Gesamtgebäudehöhe (GH) von 14,50 m, für „GE 1“ von max. 11,00 m bzw. für „GE 3“ von max. 7,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für diese max. zulässigen Höhen war die Nimburger Straße. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind diese max. zulässigen Gebäudehöhen mit 205,50 m ü.N.N., 209,00 m ü.N.N. und 212,50 m ü.N.N. für die jeweiligen Bereiche definiert und festgesetzt.

Durch die Gliederung soll eine verträgliche Nachverdichtung des Baugebietes erreicht werden. Im bestehenden Planbereich „Hundslache I“ hat das vorhandene Verwaltungsgebäude einen geringfügig höheren First, verglichen mit der max. zulässigen Gebäudehöhe von 212,50 m ü.N.N. Die GH von 212,50 m ü.N.N. ist auf den östlichen Planbereich zur Erstellung der drei geplanten Verwaltungsgebäude beschränkt. Westlich davon (Bereich „GE 1“) ist für die vorgesehenen Produktionsflächen eine GH von 209,00 m ü.N.N. festgesetzt. Diese Höhe ist mit der nördlich der

K 5130 zulässigen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzmaten“ abgestimmt.

Die städtebaulich auch kritisch zu beurteilende GH von 212,50 m ü.N.N. wird insgesamt von Planungen eingerahmt, die in Abstufung zum Ortsrand hin bzw. zum Ortsetter hin eine geringere Traufhöhe oder GH vorsehen (teilweise Bestand). Dadurch werden die negativen Einflüsse auf das Landschaftsbild minimiert. In dem parallel zum Bebauungsplan ausgearbeiteten Bauungskonzept wurden die betrieblichen Gründe (Wirtschaftlichkeit), flächensparende Bauweise (vier Geschosse für den Verwaltungsbereich), Grünkonzept (private Pflanzgebote, Fassadenbegrünung) und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild diskutiert und zwischen Antragsteller und Verwaltung bzw. Gemeinderat abgestimmt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass nach der Gesamtbeurteilung der flächensparenden Bauweise mit den detaillierten Festsetzungen – auch zum Grünkonzept mit Pflanzgeboten - für den Teilbereich von „GE 2“ der Vorrang eingeräumt wird, da das Maß der baulichen Nutzung für noch vertretbar angesehen wird, eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben ist und die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes für noch vertretbar angesehen werden.

Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen sollen durch eine Festsetzung der Obergrenze Wohnfläche beschränkt werden.

Die nach § 17 BauNVO geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete können ausgeschöpft werden, wenn als Ausgleich hierfür vorgeschlagene Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück oder am Gebäude durchgeführt werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wird damit begründet, dass auf Grund der Größe und Struktur der Gemeinde Reute, Vergnügungsstätten in dem geplanten Baugebiet nicht erforderlich bzw. nicht gewünscht sind. In den bestehenden Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

VI. Umweltverträglichkeit (Eingriffs/Ausgleichsmaßnahmen)

Die Umsetzung des Bebauungsplanes „Hundslache II“ stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff nach § 1a Baugesetzbuch und § 8a Bundesnaturschutzgesetz dar. Eine Bewertung im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages (Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung) hat ergeben, dass durch Versiegelung und Wiesenverlust bedingte und die Schutzgüter Grundwasser / Grundwasserneubildung sowie Arten und Biotope betreffende Eingriffsregulierung durch externe Ausgleichs- / Ersatzmaßnahme eines Gewässerrandstreifens mit einer Fläche von 11.500 qm ausgeglichen werden kann.

Ein Ausgleich ist im geringen Umfang innerhalb des Planungsgebietes möglich (siehe grünordnerischer Fachbeitrag und Festsetzungen im Bebauungsplan).

Die Gemeinde Reute verpflichtet sich durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag mit dem Landratsamt Emmendingen, Untere Naturschutzbehörde, die im grünordnerischen Fachbeitrag mit naturschutzrechtlicher Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes durchzuführen. Der öffentlich-rechtliche Vertrag wurde bis zum Satzungsbeschluss mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbeauftragten des Landkreises abgestimmt und unterschrieben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind 24 a Biotopflächen nicht betroffen.

VII. Ver- und Entsorgung

1. Versorgung

Die Gemeinde Reute ist Mitglied des Wasserversorgungsverbandes Mauracherberg, durch den die Wasserversorgung für das künftige Planungsgebiet sichergestellt ist. Die Strom- und Gasversorgung ist nach Mitteilung der Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Innerhalb des Planungsgebietes ist eine Trafostation vorhanden.

2. Entsorgung

Die Entsorgung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Oberflächenwasser soll über den Graben entlang der K 5130 und den Furtgraben entwässert werden. Die erforderlichen Detailplanungen und wasserrechtlichen Verfahren für die Entwässerung des Gebietes werden im Einvernehmen mit dem Landratsamt Emmendingen erstellt.

3. Grundwasserschutz

Die Tiefe des mittleren Grundwasserhöchststandes für das Baugebiet „Hundslache II“ beträgt 196,00m+NN. Der Grundwasserhöchststand kann das bestehende Geländeneiveau erreichen. Dies ist bei der Planung bzw. Realisierung zu berücksichtigen.

VIII. Städtebauliche Daten

| | | | |
|---|-----------------------|---|----------|
| 1. Bauflächen (GE) | | | |
| a) neu | 13.576 m ² | = | 75,45 % |
| b) Änderungsbereich | 2.632 m ² | = | 14,63 % |
| 2. Geh- und Radweg | 493 m ² | = | 2,74 % |
| 3. Öffentliche Grünflächen | 344 m ² | = | 1,92 % |
| 4. Private Grünflächen | 944 m ² | = | 5,26 % |
| Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt | 17.994 m ² | = | 100,00 % |

IX. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Reute entstehen für die Erschließung des Baugebietes voraussichtlich Kosten in Höhe von 120.000,00 €. Die Kosten verteilen sich im Einzelnen auf:

1. Straßenbau – nicht erforderlich (Hinweis: Radweg entlang der Kreisstraße ist im Radwegeprogramm des Landkreises ab dem Jahr 2004 und somit in dessen Baulast).
- 1a. Straßenbeleuchtung – nicht erforderlich
2. Wasserversorgung – nicht erforderlich
3. Kanalisation – nicht erforderlich

| | |
|--|---------------------|
| 3a. anteilige Kosten für zukünftige Regenbehandlung, Regenwasserbehandlung im Gewinn „Hundslache III“ (Kostenanteil für „Hundslache II“ durch Kostenschätzung auf Basis des geschätzten Kostenanteils für GE Kreuzmatten Nord ermittelt) | 44.000,00 € |
| 4. Straßenbegleitbegrünung | 5.000,00 € |
| 5. Ausgleichsmaßnahmen (10,00 DM/m ²) | 55.000,00 € |
| 6. Planungskosten (Bebauungsplan und Gründordnung) | 10.000,00 € |
| 7. Anteilige Nebenkosten, Honorare für Ingenieurbauwerke (Ziff. 3 a) | <u>6.000,00 €</u> |
| | 120.000,00 € |

Die erforderlichen Haushaltsmittel wurden bzw. werden als Ausgaben in die Haushalte 2002 ff. eingestellt.

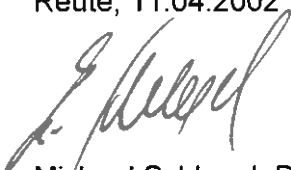
Für den in einem weiteren Verfahren geplanten Kreisverkehr werden voraussichtlich 200.000,00 € erforderlich. Diese Kosten werden in diesem Verfahren berücksichtigt.

Die Anbindung des Gewerbegebietes „Hundslache II“ sowie die geplante Erweiterung nach Westen wird ebenfalls im weiteren Verfahren berücksichtigt. Diese Kosten sind nach der Erschließungsbeitragssatzung beitragsfähig bzw. abzurechnen.

X. Bodenordnung

Ein förmliches Umleitungsverfahren nach § 45 Baugesetzbuches nicht erforderlich, da die Gemeinde bzw. der Betrieb in der Zwischenzeit im Eigentum aller Grundstücke ist.

Reute, 11.04.2002



Siegel

Michael Schlegel, Bürgermeister