

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Hundslache" auf Gemarkung Reute.

I. Ziel und Zweck der Planung

Das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Reute im Gewann Kreuzmatten aus dem Jahr 1975 ist bebaut. Gewerbliche Bauflächen stehen nicht mehr zur Verfügung. Zur Stärkung der Wirtschaftskraft und zur Steigerung des Arbeitsplatzangebotes möchte die Gemeinde gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stellen.

Die geplanten Gewerbeflächen werden vor allem zur Erweiterung vorhandener Betriebe, zur Umsiedlung von Gewerbebetrieben aus dem bebauten Dorfgebiet sowie für die Neuansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben benötigt. Der erste Bauabschnitt des Planungsgebietes umfaßt eine Fläche von 3,422 ha, hiervon sind 0,9 ha im Besitz der Gemeinde.

Bei der Gemeinde liegen derzeit Anträge von 7 Firmen zur Ansiedlung in dem vorgenannten Gewerbegebiet "Hundslache" vor. Hierbei handelt es sich um

- a) kleinere bis mittlere Handwerks- und Handelsbetriebe,
- b) einem größeren Gewerbebetrieb, der bereits in Reute ansässig ist und für seine Betriebserweiterung eine Fläche von ca. 8000 qm benötigt.

Insgesamt werden durch die vorliegenden Anträge ca. 2/3 des geplanten Gewerbegebietes in Anspruch genommen.

II. Angaben zum Bestand und Abgrenzung

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die K 5130 und im Osten an das bestehende Dorfgebiet an. Im Westen wird das Gebiet in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan begrenzt. Im Süden erhält das Planungsgebiet eine natürliche Abgrenzung durch den dort bestehenden landwirtschaftlichen Haupteinfahrtsweg auf dem Grundstück Flurst. Nr. 1995.

Die vom Planungsgebiet erfaßten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Zum bestehenden Dorfgebiet soll eine private Grünfläche, die derzeit und künftig als Hausgarten genutzt wird, die Abgrenzung bilden.

Das Gewerbegebiet wird mit einem umlaufenden Grüngürtel und der bestehenden Baumbepflanzung auf dem Grundstück Flurst. Nr. 1994 und 1967 in die Landschaft eingebunden

III. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörstetten-Reute für den Teilbereich Reute wurde überarbeitet. Der vorliegende Planungsentwurf stimmt mit den Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes überein. Der Flächennutzungsplanentwurf entspricht dem Beschluß der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörstetten-Reute.

IV. Erläuterung der Planung, der städtebaulichen Ordnung und der Planziele

1. Verkehrskonzept

Das Planungsgebiet "Hundslache" wird von der K 5130 über die Straße A - B, F - H bzw. F - G erschlossen. Die Anschlußmöglichkeiten mit Abbiegespuren wurden in der geplanten Form mit dem Straßenbauamt Freiburg anläßlich einer Ortsbesichtigung am 10.02.1987 festgelegt.

Die Dimensionierung der Erschließungsstraßen, Einmündungsradien und Wenderradien wurden dem zu erwartenden Verkehr in einem Gewerbegebiet angepaßt.

Über die geplante Verlängerung der Straße F - H nach Norden hin bis zur K 5130 soll der zweite Bauabschnitt des Gewerbegebietes erschlossen werden.

Mit der Straße B - C - E soll eine Behelfszufahrt über den Anschluß Wiesenstraße an die Freiburger Straße ermöglicht werden.

Um den Verkehr in Richtung Wiesenstraße - Freiburger Straße zu reduzieren, soll die Fahrbahn Teilbereich B - C auf eine Breite von 4 m verengt werden, wobei Oberholzmöglichkeiten im Notfall über den parallel laufenden Parkstreifen möglich sind.

2. Grünflächen

Zwischen dem bestehenden Dorfgebiet an der Freiburger Straße und dem geplanten Mischgebiet ist eine private Grünfläche ausgewiesen, die auch künftighin als Hausgärten für die Grundstücke vom Dorfgebiet her genutzt werden soll. Bauliche Anlagen außer Gartenhäusern und Sitzplätzen sind nicht zugelassen. Durch Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sollen die bestehenden Baumgruppen und Einzelbäume als bedeutsamer Baumbestand erfaßt und durch Erhaltungsgebot im Bebauungsplan gesichert werden.

Entlang der südlichen und westlichen Planungsgrenze soll das Gewerbegebiet mit einem Grüngürtel als private Grünfläche mit Pflanzgebot in die Landschaft eingebunden werden. Innerhalb dieser Grünflächen sollen auch die Böschungsflächen für den Geländeunterschied zwischen dem Auffüllgelände und dem natürlichen Gelände angelegt werden. Die Grünflächen sollen mit standortgerechten Pflanzen und Bäumen bepflanzt werden.

An den Erschließungsstraßen im Bereich der öffentlichen Parkplätze sind Straßenbäume gem. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes vorgesehen.

3. Städtebauliche Ordnung

Neben den ausgewiesenen Gewerbeflächen ist im östlichen Planungsbereich als Übergang zum anschließenden Dorfgebiet ein Mischgebiet geplant. Im Interesse einer baldigen Erschließung des Baugebietes ist unter Berücksichtigung der derzeitigen Grundstücksbesitzverhältnisse die Ausweisung des Gebietes zwischen der Straße A - B - C und der privaten Grünfläche als Mischgebiet geboten, um den künftigen Nutzern die Nutzung, wie es § 6 BauNVO vorsieht, in Zukunft zu ermöglichen.

Die Gebäude wurden mit max. 2 Vollgeschossen so gewählt, daß die geplante Bebauung sich der Ortsrandbebauung harmonisch einfügt. Innerhalb des Mischgebietes wurden die Dachneigungen für die Wohn- und Bürogebäude dem allgemein vorherrschenden Dachbild im angrenzenden Dorfgebiet (Steildach) angepaßt.

Zum Schutz der angrenzenden Dorf- und Wohngebiete ist vorgesehen, daß bei Betrieben, die durch Immissionen dieses Wohngebiet stören könnten, im Einzelfall die jeweilige Zulässigkeit überprüft wird, wobei die Abstände entsprechend der Abstandsliste 82 betriebstypisch und in angemessener Weise berücksichtigt werden sollen.

Das Gewerbegebiet liegt innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen Grundwasserschonbereiches. Bei der Erschließung des Geländes und bei der Ansiedlung von Betrieben wird die Gemeinde auf diese Tatsache Rücksicht nehmen. Die wesentlichen Maßnahmen sind

- Aufschüttung des Planungsgeländes bis zum Niveau der geplanten Straßen,
- Festsetzung der Bebauungsmöglichkeiten, ohne daß der Grundwasserstrom beeinträchtigt wird,
- siehe § 13, Ziff. 1 der Bebauungsvorschriften.

Die Gemeinde Reute betreibt die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Erschließung des Gebietes "Hundslache" mit dem Ziel, Baugrundstücke für Gewerbe und Handwerk, vornehmlich für produzierendes Gewerbe und damit verbundene Dienstleistungsbetriebe bereitzustellen, um auf diese Weise Voraussetzungen zur Sicherung bestehender und zur Entwicklung neuer gewerblicher Arbeitsplätze zu schaffen. Der Handlungsspielraum zur Planung neuer Gewerbegebiete ist allerdings begrenzt. Aufgrund zahlreicher zu beachtender Vorgaben und anderweitiger konkurrierender Raumannsprüche ist die Gemeinde nicht in der Lage, die Gewerbegebiete beliebig auszudehnen. Die Gemeinde sieht sich daher verpflichtet, darauf hinzuwirken, daß die dem Gewerbegebiet zugedachte Zweckbestimmung auch in vollem Umfange zum Tragen kommt. Zur Gewährleistung des erwünschten Gebietscharakters und zur Sicherung der Gewerbebauflächen für die gewerbliche Nutzung sind daher konkurrierende Nutzungen und Fremdnutzungen, die mit den Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben keinen funktionalen Zusammenhang haben, unerwünscht. Ausdrücklich ausgeschlossen werden die Vergnügungsstätten, auch wenn solche Betriebe dem Begriff "sonstige Gewerbebetriebe" zugeordnet werden können. Vergnügungsstätten sind Fremdnutzungen und nicht gewerbegebietstypisch.

Obgleich im Gewerbegebiet Wohnungen nur ausnahmsweise und nur für einen besonderen Personenkreis zulässig sind, ist im Planungsgebiet ein bestimmter Anteil von Wohnungen zu erwarten. Dies ergibt sich aus den Erfahrungen über die Struktur ländlicher Gewerbegebiete. Betriebsinhaber und Betriebsleiter ziehen es vielfach vor, in Verbindung mit dem Betrieb ein Wohnhaus zu errichten. Die Errichtung von Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Rahmen der Vorschriften der BauNVO entspricht auch dem Planungswillen der Gemeinde.

Die Gemeinde ist sich bewußt, daß die Betriebsinhaberwohnungen in Gewerbegebieten ein höheres Maß an Störungen hinzunehmen haben und eine Wohnruhe, wie für Wohngebiete typisch, nicht gewährleistet werden kann. Im Verhältnis zwischen emissionsträchtiger gewerblicher Nutzung und ruhebedürftige Wohnungen soll die Gewerbenutzung den Vorrang haben.

Allerdings haben auch Gewerbegebiete eine typischerweise störungsärmere Zeit. Dazu gehören die Abend- und Nachtstunden und das Wochenende; Zeiten, zu denen die Belästigungen durch Gewerbebetriebe und Straßenverkehr stark zurückgehen. Vergnügungsstätten werden nur vorwiegend zu den genannten Zeiten betrieben und die Besucherfrequenz ist an den Abend- und Nachtstunden und Wochenenden erheblich größer.

Da nun der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung im Gewerbegebiet auch ein Mindestmaß an Wohnruhe zukommen soll und diese Wohnruhe in der Regel zu den genannten Zeiten wirksam eintritt, werden zum Schutz der Wohnruhe von Inhaberwohnungen die Vergnügungsstätten untersagt.

4. Ver- und Entsorgung, Folgeeinrichtungen

a) Versorgung

Die Gemeinde Reute ist Mitglied des Wasserversorgungsverbandes Mauracherberg, durch den die Wasserversorgung des künftigen Gewerbegebietes sichergestellt wird. Die Zuleitungen zu diesem Gebiet sind entsprechend dimensioniert.

b) Entsorgung

Die Entsorgung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem durch Anschluß an den bereits dort verlegten Abwassersammler des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht.

Das Oberflächenwasser wird über den Vorfluter Furtgraben, der entlang des Feldweges Nr. 1995 an der südlichen Planungsgrenze verläuft und im dortigen Bereich kanalisiert ist, zur Glotter geleitet (sh. Eintrag im zeichnerischen Teil). Der hydraulische Nachweis wird innerhalb des Wasserrechtsverfahrens erbracht.

V. Städtebauliche Daten

Fläche des Planungsgebietes, I. Bauabschnitt	<u>34.225 m².</u>
a) Gewerbeflächen	22.970 m ²
b) Mischbauflächen	3.048 m ²
c) Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	5.345 m ²
d) Private Grundstücksflächen	25.141 m ²
e) Gemeindeeigene Grundstücksflächen	9.084 m ²
f) Private Grünflächen	2.862 m ² .

Nachweis der öffentlichen Stellplätze.

Bei der Berechnung der Stellplätze wurde pro Grundstück 1 öffentlicher Stellplatz zugrunde gelegt. Dies ergibt bei

I. Bauabschnitt - 9 Grundstücke = 9 Stellplätze.

VI. Kosten

Die überschläglich ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen für den I. Bauabschnitt:

1. Straßenbau	
1.1 Baustraße, ca. 5 m breit einschl. Bitukiesdecke	330.000,-- DM
1.2 Fertigstellung mit Gehweg und Parkstreifen einschl. Deckschicht	250.000,-- DM
1.3 Ausbau des Anschlusses an die K 5130	<u>60.000,-- DM</u>
	640.000,-- DM
2. Wasserversorgung	120.000,-- DM
3. Entwässerung, Regen- und Schmutzwasserkanal	310.000,-- DM
4. Straßenbeleuchtung	40.000,-- DM
5. Verkehrsgrün und Straßenbäume	30.000,-- DM
6. Baulandumlegung	<u>62.000,-- DM</u>
	<u>1.202.000,-- DM</u>
	=====
	Gesamt

VII. Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließung des Baugebietes wird durch Einstellung der erforderlichen finanziellen Mittel im Haushaltsplan der Gemeinde sichergestellt. Sie erfolgt im Wesentlichen über die eingehenden Anliegerbeiträge.

VIII. Beabsichtigte Maßnahmen

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

IX. Durchführung der Maßnahmen

Bei entsprechendem Vollzug der Baulandumlegung sollen die erforderliche Wasserversorgung, die Entsorgung (Regenwasser und Schmutzwasser) sowie der Straßenbau als Baustraße und, soweit erforderlich, die Straßenbeleuchtung erstellt werden. Mit der Bebauung der Grundstücke wird die Gemeinde die künftigen Bauinteressenten verpflichten, die im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen zu bepflanzen.

Reute/Denzlingen, den 06. August 1987 / 12. April 1988

Planung:
Gemeindeverwaltungsverband
Denzlingen-Vörstetten-Reute

Seitz

Für die Gemeinde:



Kury
Kury, Bürgermeister