

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplans "Latscht-Reute II" (Tipidorf) der Gemeinde Rust (Ortenaukreis) als B-Plans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

ENTWURF

1 Allgemeines / Erforderlichkeit der B-Planänderung

Der Bebauungsplan "Latscht-Reute II" wurde 2008 rechtskräftig und seitdem bereits mehrfach geändert.

Mit der 4. Änd. des B-Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Masterplans Verkehr mit Erweiterung der Westernstraße und des Tipidorfs an der Nord- und Ostseite u.a. mit Gastronomie, Gästehaus und Infrastruktur sowie zur Optimierung der Erschließung geschaffen werden. Gleichzeitig soll der Bau eines Parkdecks zur Schaffung von Stellplätzen ermöglicht werden.

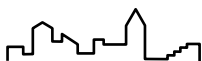
Die Änderung des B-Plans umfasst damit fast ausschließlich, mit Ausnahme der Erschließung und des Privatgrundstücks, Betriebsgelände des Europa Parks und dient der weiteren Entwicklung des Parks.

2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

Es ergibt sich mit der Änderung des B-Plans eine zusätzliche max. Grundfläche von 17.800 m², die unter der für § 13a BauGB festgesetzten Grundfläche von 20.000 m² liegt.

Mit diesem B-Plan wird die Innenentwicklung gestärkt, in dem im Bereich der bisher als "Verkehrsfläche öffentlicher Zweckbestimmung" ausgewiesenen Wohnmobil- und Campingbereichs sowie Tipidorfs durch die Ausweisung eines Sondergebiets für zusätzliche Gastronomie, ein Gästehaus, Nebenanlagen für den Wohnmobil-Stellplatz wie Waschhaus, Lager, etc. sowie Parkdeck eine städtebaulich intensivere Nutzung dieses bereits überplanten und genutzten Bereichs ermöglicht wird. Durch die Schaffung von ergänzenden baulichen Anlagen im Bereich der Westernstraße sowie des Wohnmobil- und Campingbereichs erhöht sich künftig die Bebauungsdichte innerhalb einer gewachsenen städtebaulichen Struktur. Dies entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Gleichzeitig wird damit einer Außenentwicklung entgegen gewirkt.



Somit kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden durchgeführt.

Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den Bebauungsplan gemäß dem vorliegenden Umweltbeitrag nicht beeinträchtigt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird mit der 4. Änd. dieses B-Plans nicht beeinträchtigt, da die Nutzung im Bestand in städtebaulich verträglichem Umfang intensiviert wird und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden.

Da dem Vorhaben mit max. 120 Zimmern keine raumordnerischen Belange entgegenstehen, wird entgegen der ursprünglichen Annahme eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich.

3 Übergeordnete Planung

Im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist der Änderungsbereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / "Parkplatz" sowie als Grünfläche ausgewiesen. Der FNP ist im Bereich des Sondergebiets und der Grünfläche entsprechend anzupassen.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der B-Planänderung umfasst ca. 6,99 ha, liegt am nordwestlichen Ortsrand von Rust nördlich des Rheinwegs und westlich des Sport- und Freizeitgeländes. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Bereich des rechtskräftigen B-Plans sowie im östlichen Bereich einen Teil des rechtskräftigen B-Plans "Sport- und Freizeitanlage Untere Reute".

5 Städtebauliche Konzeption / Inhalt der Bebauungsplanänderung

Masterplan Verkehr

Die Gemeinde Rust hat 2017 einen Masterplan Verkehr erstellt, um die Verkehrssituation insgesamt in Rust neu zu ordnen. Zielsetzung dieses Masterplans war es, den Tourismus-indizierten Verkehr sowie Pendlerströme und den regionalen Binnenverkehr neu zu ordnen, an Kriterien der Nachhaltigkeit auszurichten und somit die Bevölkerung und die Umwelt zu entlasten.

Auch in Zusammenarbeit mit weiteren Kommunen, Verbänden und Institutionen konnte ein umfassendes Konzept mit unterschiedlichen Bausteinen für die Mobilitätswende im ländlichen Raum erstellt werden.

Bis heute wurden zahlreiche Maßnahmen dieses Konzepts schon umgesetzt.

Ein großer Baustein, dessen Umsetzung jetzt ansteht, ist die verkehrliche Neuordnung im Bereich Großparkplatz. Hierzu hat der Gemeinderat bereits 2019 in Zusammenarbeit mit dem Europa Park ein Konzept i.R. einer umfassenden Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt. Auf der Grundlage der dort vorgetragenen Anregungen wurde das Konzept in den letzten Jahren sukzessive weiterentwickelt.

Die Umsetzung dieses Bausteins hat Auswirkungen auf 3 rechtswirksame B-Pläne in diesem Bereich. So werden der seit 1997 rechtskräftige B-Plan "Latscht-Reute" (Großparkplatz), aber auch die beiden nördlich angrenzenden B-Pläne "Sport- und Freizeitanlage Untere Reute" (Sportplatz, Tennisplätze, bestehender Festplatz) und "Latscht-Reute II" (Tipidorf) von dieser Maßnahme tangiert, so dass für alle 3 B-Pläne Änderungen vorzunehmen sind.

Inhalt der B-Planänderung / Zeichn. Teil

Mit der 4. Änd. des B-Plans sollen die Planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Masterplans Verkehr mit Erweiterung der Westernstraße und des Tipidorfs an der Nord- und Ostseite u.a. mit Gastronomie, Gästehaus und Infrastruktur sowie Optimierung der Erschließung geschaffen werden. Gleichzeitig soll ein Parkdeck für den ruhenden Verkehr geschaffen werden. Der rechtskräftige B-Plan von 2008 sah seinerzeit nur eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Grün- und Wasserfläche sowie einzelnen kleinen Baufenstern vor.

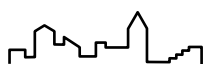
In den vergangenen Jahren hat sich in diesem Bereich die Westernstraße mit einzelnen Gebäuden sowie das Tipidorf entwickelt.

Die angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des B-Plans werden als Wohnmobil-Stellplätze bzw. Campingplatz genutzt. Mit der Umsetzung des Masterplans Verkehr sowie der Neustrukturierung des Tipidorfs insgesamt wird aufgrund der geplanten ergänzenden Nutzungen die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich. Auch der Bereich mit den Tipizelten sowie der Wohnmobilstellplatz im nordwestlichen Bereich werden künftig als Sondergebiet ausgewiesen, da hier aufgrund der intensiven Nutzung der Charakter einer Grünfläche nicht mehr gegeben ist. Nördlich, westlich und östlich der Westernstraße wurden zusätzliche Baufenster für ein neues Gästehaus, für eine Gastronomie sowie für weitere Infrastruktur (wie Lager, Service, Rezeption, ...) ausgewiesen. Des Weiteren soll im südwestlichen Bereich ein 3-geschosiges Parkdeck ermöglicht werden. Südlich und nördlich der Westernstraße sind Wohnmobil-Stellplätze vorgesehen. Durch die unterschiedlichen geplanten Nutzungen wird eine Differenzierung bei der Ausweisung der einzelnen Nutzungszonen erforderlich. So wird bei der geplanten Bebauung zwischen der festgesetzten max. Grundfläche, der Höhenentwicklung, der Bauweise und der Dachneigung im Hinblick auf die Gestaltung differenziert.

Die im westlichen Bereich verbesserte Zufahrtssituation mit einer Querungshilfe für Fußgänger wurde in die 2. Änderung des B-Plans "Latscht-Reute" aufgenommen.

Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften werden aufgrund der grundlegenden Überarbeitung und zur besseren Übersicht i.R.d. 4. Änderung neu gefasst.



Die Bebauungsvorschriften werden hinsichtlich einer Festsetzung der Art der baulichen Nutzung / Sonstiges Sondergebiet mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen sowie Maß der baulichen Nutzung ergänzt. Es wird eine max. Grundfläche in m² festgesetzt, wobei für die NZ 1 a – 1 h eine Grundfläche als Gesamtsumme für diese einzelnen NZ festgesetzt wird. Zur max. Grundfläche zählen neben den Hauptanlagen auch die Nebenanlagen.

Des Weiteren werden die im Umweltbeitrag genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entsprechend festgesetzt ebenso wie die Fassadenbegrünung des geplanten Parkdecks.

6 Umweltbeitrag (Büro PLU)

Zur 4. Änderung des B-Plans wurde ein Umweltbeitrag durch die Planungsgruppe Landschaft und Umwelt sowie eine artenschutzrechtliche Beurteilung durch das Büro für Artenschutz und Landespflege, A. Toth, erstellt.

Der Umweltbeitrag kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

***Naturschutzfachlich** sind gemäß § 13a BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen bzw. eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. In Verbindung mit den genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können potenzielle Auswirkungen vermieden bzw. minimiert.*

***Artenschutzfachlich** betrachtet wird kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst.*

Auf die detaillierten Ausführungen des Umweltbeitrags und der artenschutzrechtlichen Beurteilung, die der B-Planänderung beigefügt sind, wird verwiesen.

7 Ver- und Entsorgung (Büro Keller)

7.1 Oberflächenentwässerung

Allgemein

Das Entwässerungskonzept, das der B-Planänderung beigefügt ist und den ganzen Bereich der Umfahrung des Großparkplatzes mit den drei B-Planänderungen "Sport- und Freizeitanlage Untere Reute", "Latscht-Reute" und "Latscht-Reute II" umfasst, sieht eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers vor. Hierfür existieren im Gesamtbereich bereits 7 Versickerungsmulden. Ergänzend hierzu sind westlich des Großparkplatzes und nördlich des Tipidorfs 2 neue Versickerungsbecken geplant.

Entwässerungskonzept

Das auf den Dachflächen der bestehenden Westernstraße sowie das der in Planung befindlichen Gebäude (Brauerei / Gästehäuser/ Technikgebäude) anfallende Oberflächenwasser wird, ebenso wie das anfallende Oberflächenwasser in der Westernstraße selbst, über einen Regenwasserkanal in die Versickerungsmulde 1 eingeleitet.

Die geplante Westernstraße wird voraussichtlich mit Sickerpflaster hergestellt. Eine finale Angabe kann hier erst mit fortschreitender Planung erfolgen.

Die Dachflächen der bestehenden Westernstraße sind mit Tonziegeln sowie beschichteten Metallen und Folien bedeckt sowie teilweise Extensiv begrünt.

Die Anlieferung der Gastronomie sowie der Gästehäuser erfolgt zentral über einen Anlieferungsbereich zwischen Technikgebäude und Gastronomiegebäude.

Das anfallende Schmutzwasser aus der Gastronomie sowie den Gästehäusern wird in Zukunft über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal im Freispiegel zum ebenfalls zu neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal in der Rheinstraße und im weiteren Verlauf über den geplanten Schmutzwasser-Entlastungskanal dem Verbandssammler zugeführt. Die fetthaltigen Schmutzwässer werden im Bereich der geplanten Westernstraße einem neuen Fettabscheider zugeführt bevor diese in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Das Verkehrsaufkommen im Lieferhof wird sich nach Angaben des Europa-Park auf max. 5 Lkw / Tag belaufen.

Aufgrund der geringen Umschlaghäufigkeit und keiner Anlieferung von wasergefährdenden Stoffen kann das anfallenden Oberflächenwasser direkt zur Versickerung gebracht werden. Der entsprechende Nachweise gem. DWA-M 153 wurde geführt.

Im Einzugsgebiet der Versickerungsmulde 1 befinden sich die geplante Gastronomie sowie die Gästehäuser und eine Teilfläche des bestehenden Campingplatzes.

Unter Ansatz der genannten Belastungspunkte werden die Anforderungen ohne eine Regenwasserbehandlungsmaßnahme nicht erfüllt. Die Belastungspunkte überschreiten die Gewässerpunkte.

Daher werden im Einlaufbereich der Versickerungsmulden 6 und 7 ein Dibt-zugelassenes Hydrosystem der Fa. 3 P Filtertechnik installiert. Das durch die Vorbehandlung gereinigte Oberflächenwasser wird anschließend in die Versickerungsmulde abgeleitet, von wo es durch eine 30 cm starke belebte Bodenzone in das Grundwasser versickert.

7.2 Schmutzwasser

Die Versorgungssicherheit in Bezug auf die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers im Bereich des Camp-Resorts wird durch den neu geplanten nördlichen SW-Entlastungskanal sichergestellt.

Das im Camp-Resort anfallende Schmutzwasser wird über einen neu zu verlegenden SW-Kanal im Bereich des Rheinweges entlang dem Sportverein geführt und kreuzt im weiteren Verlauf das Gewässer Blinde Elz. Von dort verläuft eine neuer SW-Kanal DN 400 entlang des Rheinweges bevor dieser im Bereich zwischen Hotel am Park und Pension am Park in einen ebenfalls neu zu verlegenden SW-Staukanal DN 1400 mündet. Dieser Staukanal verläuft auf einer Länge von rd. 98 m in nordwestlicher Richtung und endet in einem ebenfalls neuen SW-Pumpwerk. Von dort wird das anfallende Schmutzwasser über eine neue Druckleitung AD 315 mit einer Länge von rd. 1.060 m dem bestehenden SW-Kanal DN 400 im Bereich des Ortsausgangs von Rust in Richtung Kappel zugeführt.

8 Hochwasserschutz

Der gesamte Änderungsbereich mit Ausnahme kleiner Teilbereiche liegt in einem geschützten Bereich bei HQ₁₀₀ Überflutungsbereich (Risikogebiet), d.h. bei Versagen der Hochwasserschutz-Einrichtungen werden die Flächen überflutet.

Freiburg, den 11.09.2023 LIF-ta
10.10.2023
06.11.2023 LIF-FEU-ta
05.03.2024 LIF-bi

Rust, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Dr. Kai-Achim Klare, Bürgermeister

 177Beg05.docx