

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Wasserpark" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan "Wasserpark"

des Zweckverbands Tourismus - Dienstleistung - Freizeit Ringsheim / Rust (Ortenaukreis)

1 Anlass und Ziele der Planung

Der Europa-Park hat sich seit seiner Gründung 1975 zu einer der erfolgreichsten touristischen Resorts in Europa entwickelt. Auf einer Fläche von nahezu 100 Hektar bietet der Europa-Park mehr als 100 Fahrattraktionen und Shows in 13 aufwändig gestalteten Themenbereichen. Das Hotel Resort mit fünf 4*-Hotel und nahezu 5.000 Betten erfreut sich wachsender Beliebtheit.

Um dieses Resort weiter auszubauen und den touristischen Standort Rust zu sichern ist es geplant das Angebot durch einen zweiten Park, einen Wasserpark, auszubauen. Als erster Schritt soll hierzu auf einer Fläche von ca. 33 ha, direkt an der Zufahrt zum Europa-Park gelegen, ein Indoor- & Outdoorwasserpark für Familien mit Hotelresort und weiteren Angeboten entstehen.

Zur Realisierung des geplanten Wasserparks des Europa Parks mit den erforderlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich erforderlich. Mit dem B-Plan soll die Neuanlage eines Wasserparks mit Hotels, Gastronomie und der erforderlichen bzw. zugehörigen Infrastruktur planungsrechtlich gesichert werden.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes mit ca. 45,95 ha liegt am östlichen Ortsrand von Rust zwischen geplantem "Äußeren Ring", K 5349 und Ritterstraße und umfasst im Westen auch einen Teilbereich des Ellenwegs und des geplanten Radwegs nördlich parallel zur K 5349 sowie im Osten einen Teilbereich der K 5349 Richtung Ringsheim. Im Süden grenzt das Planungsgebiet an die K 5349 sowie im Norden an die Ritterstraße und im Westen an landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich kann dem beigefügten Übersichtsplan bzw. dem "Zeichnerischen Teil" entnommen werden.



Aus der Begründung zur Änderung des Regionalplanes:

Die Gemeinden Rust und Ringsheim sind entsprechend dem rechtsverbindlichen Planziel 2.5 des Regionalplanes 1995 als Gemeinden ausgewiesen, in denen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll. Der bereits vorhandene, in den letzten 20 Jahren gewachsene Freizeitpark sowie die geplante Erweiterung gehören nicht mehr zur Eigenentwicklung. Zur langfristigen Sicherung des Europa-Park an seinem Standort wird den Gemeinden Rust und Ringsheim eine über die Eigenentwicklung hinausgehende besondere Entwicklungsaufgabe im Freizeit- und Dienstleistungsbereich zugewiesen.

Wegen der regionalplanerischen Bedeutung des Europa-Park wird zur raumordnerischen Sicherung eines zweiten Standortes ein regional bedeutender Schwerpunkt für Freizeit und Tourismus auf den Gemarkungen Rust und Ringsheim ausgewiesen.

*Mit über 3,5 Millionen Besuchern pro Jahr und einer immer größer werdenden Resonanz hat der Europapark eine überregionale Bedeutung für den Tourismus und sichert als wichtiger Wirtschaftsfaktor in der Region ca. 9.000 Arbeitsplätze. Der Europa-Park selbst beschäftigt 1.800 Saisonarbeiter und 400 Festangestellte. **

Mit dem Konzept „Zukunft“ hat der Europa-Park dargelegt, dass zur Erhaltung und Steigerung der Attraktivität des Standortes Rust eine Erweiterung des Europa-Park unter anderem mit den Nutzungsarten Wasserpark, Themenpark, Entertainment, Fun-Sport-Möglichkeiten, Hotellerie erforderlich ist, um im Wettbewerb mit anderen Freizeitparks in Deutschland und Europa bestehen zu können.

Der Europa-Park in Rust liegt mit seinen überregionalen und grenzüberschreitenden Einzugs- und Wirkungsbereichen im „Europäischen Verflechtungsraum Oberrhein“, dem im Planziel 6.2.3 Landesentwicklungsplan besondere regionale Entwicklungsaufgaben zur Unterstützung des wirtschaftlichen Strukturwandels zugewiesen werden. Dabei sollen die qualitative Weiterentwicklung des Gesamttraumes unter Berücksichtigung der Abhängigkeit zwischen Siedlungsentwicklung, Wirtschaft, Verkehr, Ökologie, Landschaft, Tourismus, Erholung und Sport angestrebt werden. ...

* Nach Rücksprache mit dem Europa-Park (06/2015) wurden die Zahlen wie folgt aktualisiert:

Mit deutlich über 5 Millionen Besuchern pro Jahr und einer immer größer werdenden Resonanz hat der Europa-Park eine überregionale Bedeutung für den Tourismus und sichert als wichtiger Wirtschaftsfaktor in der Region ca. 3.600 direkte und ca. 10.000 indirekte Arbeitsplätze. Der Europa-Park selbst beschäftigt 3.600 Mitarbeiter in der Saison.

Die Flächenausweisung des B-Plans ist im Westen geringfügig größer als die Darstellung im Regionalplan. Dies wurde im Vorfeld mit dem Zweckverband entsprechend abgestimmt. Das geplante Vorhaben steht somit im Einklang mit dem Offenlageentwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans.



3.2 Flächennutzungsplan

Für die Städte Ettenheim und Mahlberg sowie die Gemeinden Kappel-Grafenhausen, Ringsheim und Rust als Mitgliedsstädte bzw. -gemeinden der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim besteht eine rechtswirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplans, die am 05.08.2014 genehmigt wurde.

Die Ausweisung der Sonderbauflächen war bereits i.R.d. 5. Änderung 2010 mit einem größeren Gesamtgeltungsbereich im Verfahren zur Frühzeitigen Anhörung.

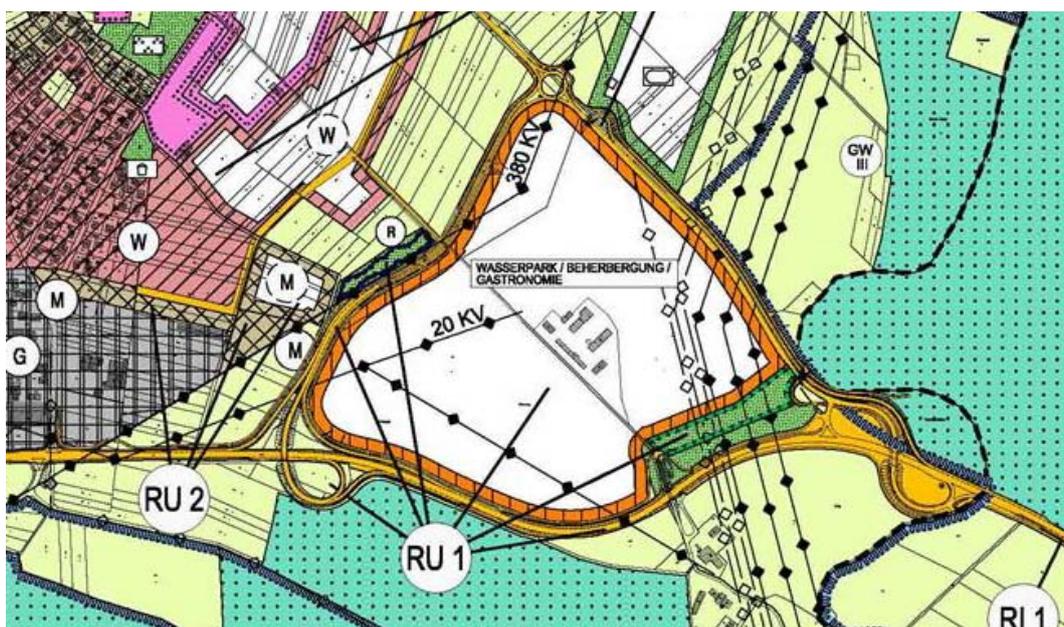
In Absprache mit der Genehmigungsbehörde wird – nachdem die Fortschreibung des FNP seit August 2014 rechtswirksam ist, die 5. Änderung in die 1. Änderung umbenannt.

In der 1. Änderung des FNP wird das Planungsgebiet als S-Fläche "Wasserpark, Beherbergung und Gastronomie" ausgewiesen. Des weiteren werden die Flächen für die erforderlichen Verkehrsanlagen und Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend der vorliegenden Konzeption ausgewiesen. Damit gilt der B-Plan nach Abschluss des Änderungsverfahrens als aus dem FNP entwickelt.

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft hat am 23.06.2010 das Verfahren nach dem BauGB eingeleitet, mit dem Beschluss zur Offenlage am 28.07.2015 wurde das Verfahren als 1. Änderung weitergeführt.

Nach Durchführung der Offenlage wurde die 1. Änderung des FNP in der Verbandssitzung am 08.12.2015 festgestellt.

Am 22.02.2016 wurde die 1. Änd. des FNP durch das LRA Ortenaukreis genehmigt (siehe Planausschnitt unten). Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt noch im Februar 2016. Insofern gilt der B-Plan zum Satzungsbeschluss aus dem FNP entwickelt.



4 Raumordnerisches Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes hat das Büro Fichtner Piotrowsky Projektconsulting Bayreuth die „Verträglichkeit des Wasserparks mit Resort am Standort Ringsheim - Rust mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung“ untersucht. Nachfolgend wird daraus zitiert:

Regionale Effekte des Vorhabens

Aufgrund der Größe des Bauvolumens, den erforderlichen Maßnahmen und der entstehenden touristischen Infrastruktur ist der Wasserpark mit Resort von höchster Bedeutung für die suprakommunale Entwicklung von Ringsheim-Rust und den benachbarten Gemeinden. Es wird das Schwerpunktgebiet für Freizeit und Tourismus durch regionale Synergien und Agglomerationsvorteile stärken.

Der wirtschaftliche Gesamteffekt aus Bau und Betrieb des Wasserparks mit Resort lässt sich systematisch auf folgende Bestandteile aufteilen:

- den Beschäftigungseffekt,*
- den Einkommenseffekt,*
- den anfallenden Steuereinnahmen,*
- der für die Durchführung des Vorhabens erforderlichen Produktion und*
- der aus Einkommen plus Abschreibungen resultierenden Wertschöpfung*
- Kurtaxe steigt durch höhere Verweildauer*

Zusammenfassend kommt die Verträglichkeitsuntersuchung zu folgendem Ergebnis:

„...Nach Abwägung aller relevanten Wechselwirkungen kommt die Überprüfung zu dem schlüssigen Ergebnis, dass das Vorhaben, einen Wasserpark mit Resort am Standort Ringsheim-Rust zu errichten und zu betreiben, bei keinem Kriterium die autochthone Freizeitwirtschaft und regionale Tourismusstrukturen schwächen, sondern diese nachhaltig unterstützen wird. Das Projekt wird ebenso die Entertainmentindustrie in der Metropolregion am Oberrhein stärken und stimulieren.

Aus dem vorhandenen Themenpark und dem in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Wasserpark mit Resort wird in naher Zukunft ein Cluster entstehen, das grenzüberschreitende Reichweite besitzt und europaweit von Bedeutung ist. Die durch den Ausbau der Infrastruktur entstehenden Agglomerationsvorteile werden sich in Synergien niederschlagen und auf diese Weise regionale weiche Standortfaktoren stärken. Es werden grundlegende Weichenstellungen für einen ökonomisch nachhaltigen Erfolg der Firmengruppe vorgenommen, indem die Zukunft eines weltweit gefragten touristischen Angebotes aus der Entertainmentindustrie strategisch abgesichert wird.

Nach eingehender Prüfung des Vorhabens, einer Abwägung seiner Vor- und Nachteile und in Würdigung der Chancen, die sich mit ihm eröffnen, wird festgestellt, dass das Vorhaben ohne jede Einschränkung und ohne Auflagen mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung verträglich ist.“

4.1 Bedarfsbegründung Hotel und raumordnerische Auswirkungen

Auszüge aus „Verträglichkeit eines Wasserparks mit Resort am Standort Ringsheim - Rust mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung“ (Fichtner*Piotrowsky, 2014/2015)

„... Beim Vorhaben Wasserpark mit Resort gehört die Möglichkeit, auf dem Gelände zu übernachten, zu den phänotypischen Merkmalen dieses spezifischen Freizeitangebotes, auf das nicht verzichtet werden kann. Sie kann auch nicht durch einen Transport der Gäste in Hotels der Umgebung ersetzt werden. ...

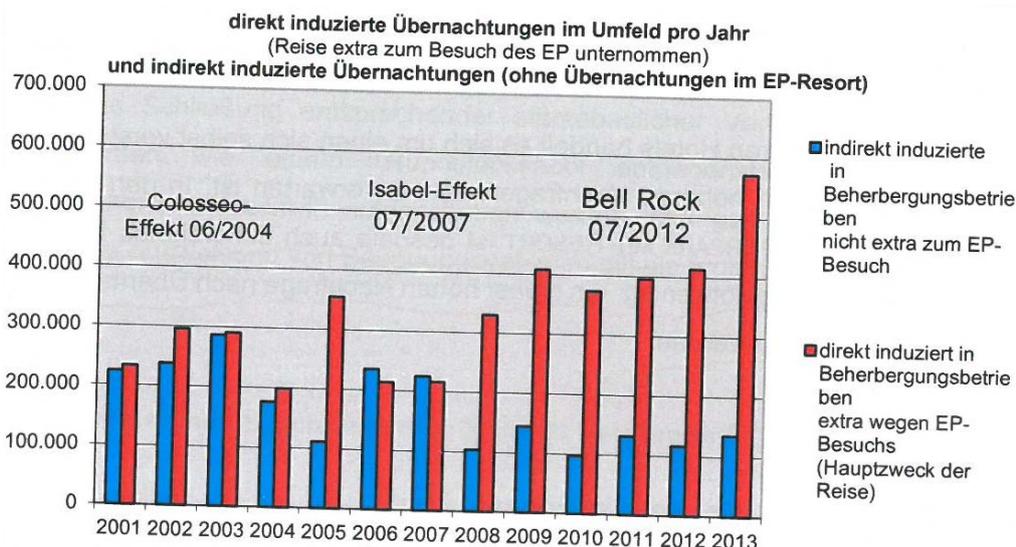
In der ersten Ausbaustufe ist ein Hotel mit angemessener Kapazität insbesondere für die spezielle Lebensstilgruppe junger mobiler Menschen, die mit ihren Angehörigen und Freunden in einer thematisierten Umgebung übernachten möchten, unverzichtbar. ...

Ohne das vorhandene Hotelresort wäre der Baubeginn wenig erfolgversprechend und die längere Zeitspanne, die Besucher für den Aufenthalt im Wasserpark benötigen, erfordert bei steigendem Besuchsvolumen und wegen der generell großen Distanzempfindlichkeit von Badegästen zusätzliche Übernachtungskapazitäten in seiner unmittelbaren Nähe, nämlich in der gewünschten „Bademantel“-Distanz. ...

Aufgrund langjähriger Erfahrung mit empirischen Ergebnissen begnügen wir uns nicht mit dem Einsatz von Penetrationsraten. Um die Schwächen der Abschätzung von Marktpotentialen mithilfe von Ausschöpfungsquoten zu überwinden, und um zuverlässige, den jeweiligen sozioökonomischen Hintergrund einschließende Methoden auszuwählen, präferieren wir Prognosen aufgrund der Antwortkategorien zu konstruierten Erhebungsfragen. Diese sind etwa der sogenannten „Sonntagsfrage“ vergleichbar, mit dem ein fiktives Wahlverhalten prognostiziert wird. Die Ergebnisse der Befragung liefern valide Aussagen über die Bereitschaft der Zielgruppe zu einem Aufenthalt im Wasserpark und haben sich bei der Prognose der Übernachtungen im Hotelresort ausgezeichnet bewährt. Danach wird der Wasserpark mit Resort in der ersten Ausbauphase einen Tagesdurchschnitt von mind. 1.637 Eintritten pro Tag erreichen. Die Jahressumme der Eintritte wird in der 1. Stufe rund 456.000 betragen. ...

Deshalb sind bereits in der ersten Stufe Kapazitäten für zielgruppenspezifische Übernachtungsmöglichkeiten unerlässlich, weshalb bereits in der 1. Ausbaustufe ein Hotel gebaut werden muss. Nachdem die Verlängerung der Verweildauer eingetreten ist, werden in der zweiten Ausbaustufe die Bettenkapazitäten für die zielgruppenspezifischen Übernachtungsmöglichkeiten erneut erhöht. ...

Die folgende Grafik zeigt mit ihrer roten Säule, wie viele Übernachtungen pro Jahr in kommerziellen Betrieben in der Region unmittelbar durch den Themenpark induziert wurden. Diese Probanden antworteten, sie hätten allein wegen ihres Besuchs im Themenpark in der Umgebung von Rust in einem kommerziellen Betrieb außerhalb des parkeigenen Resorts übernachtet und der Besuch sei Hauptzweck ihrer Fahrt gewesen. Alle diese Übernachtungen wären entfallen, wenn es den Themenpark nicht gäbe.



Wie aus der Grafik zu sehen ist, hat der Europa-Park in jedem Jahr einen Überschuss an Übernachtungen für die Umgebung auf direkte Weise übrig gelassen. Der Überschuss an die Umgebung wurde zwar deutlich kleiner, als im Jahr 2004 das Hotel Colosseo mit seiner großen Bettenkapazität eröffnet wurde, stieg danach aber wieder an. Die Eröffnung des viel kleineren Hotels Santa Isabel im Jahr 2007 hat sich kaum sichtbar ausgewirkt. Da die Zahlen an der amtlichen Erhebung geeicht wurden, lässt sich mit großer Sicherheit prognostizieren, dass es nach Eröffnung des Wasserparks mit Resort zu einem ähnlichen Kurvenverlauf wie beim Hotel Santa Isabel kommen wird. Bei dem Überschuss, den der Europa-Park in jedem Jahr in die Region induziert, sich nach der Erfahrung aus der Vergangenheit keine Rückgänge zu erwarten. Es wird im Gegenteil erwartet, dass sein Volumen nach leichter zeitlicher Verzögerung erneut zunimmt. Im Jahr 2013 stieg die Anzahl der an das Umland als direkter Überschuss abgegebenen Übernachtungen auf rund 600.000, der höchste Wert seit Eröffnung des Europa-Park. Wie schon bei den anderen Hotels handelt es sich um einen sich selbst verstärkenden Markt, so dass ein noch höheres Nachfragepotential zu erwarten ist. ... Die Distanzempfindlichkeit potentieller Wasserparkbesucher ist so stark, dass sie den Wasserpark am liebsten direkt in den Themenpark integrieren würden. Aus diesem Grund ist eine eigene Gastronomie und Hotellerie für sie erforderlich. ... Der Wasserpark mit Resort wird die Attraktivität der Region erhöhen und Gäste veranlassen, länger am Zielort zu bleiben und dort zu übernachten, anstelle am Abend die Rückreise oder die Weiterfahrt anzutreten. ...

Im Zeitraum von 2004 – 2014
(Grundlage Stat. Landesamt 2015)

Freiburg	Betten	Ankünfte	Übernacht.
2004	7.086	510.891	959.841
2014	8.285	712.053	1.357.965
2004/2014	+ 17 %		+ 42 %

Ettenheim	Betten	Ankünfte	Übernacht.
2004	934	15.210	35.038
2014	825	18.708	46.348
2004/2014	- 12 %		+ 32 %

Kappel-Graf	Betten	Ankünfte	Übernacht.
2004	176	14.333	19.171
2014	228	20.956	30.788
2004/2014	+ 30 %		+ 61 %

Ringsheim	Betten	Ankünfte	Übernacht.
2004	240	17.524	27.178
2014	284	17.055	30.822
2004/2014	+ 18 %		+ 13 %

Rust	Betten	Ankünfte	Übernacht.
2004	2.868	311.791	419.719
2014	6.080	622.118	920.610
2004/2014	+ 112 %		+ 119 %

Betten	2004	2014	Diff. in %
Freiburg	7.086	8.285	+ 17
Ettenheim	934	825	- 12
Kappel-Grafenhausen	176	228	+ 30
Ringsheim	240	284	+ 18
Rust	2.868	6.080	+ 112

Übernachtungen	2004	2014	Diff. in %
Freiburg	959.841	1.357.965	+ 42
Ettenheim	35.038	46.348	+ 32
Kappel-Grafenhausen	19.171	30.788	+ 61
Ringsheim	27.178	30.822	+ 13
Rust	419.719	920.610	+ 119

Die Tabellen zeigen, dass die Übernachtungen ausgewählter Städte und Gemeinden unabhängig vom Wachstum des Europa-Parks und dessen zusätzlichen Hotels angestiegen sind. Dies bedeutet, dass durch die Entwicklung des Europa-Parks keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Gemeinden bzw. die Stadt Freiburg erkennbar waren und für die Zukunft auch nicht zu erwarten sind.

Rust	Betten	Ankünfte	Übernacht.	
1994	147	10.596	15.723	
1995	663	53.036	88.892	Andaluz 1995 (192 Zi, 680 Bet.)
	+ 351 %		+ 465 %	
1996	693	74.542	107.883	
1997	996	96.373	149.481	
1998	1.050	96.003	148.400	
1999	1.529	147.129	206.251	Alcazar 1999 (120 Zi, 489 Betten)
	+ 46 %		+ 39 %	
2000	1.515	149.668	208.839	
2001	1.515	170.103	234.807	
2002	1.435	177.155	256.160	
2003	1.419	188.667	254.723	
2004	2.869	311.791	419.719	Colosseo 2004 (346 Zi, 1450 Betten)
	+ 102 %		+ 65 %	
2005	3.499	370.585	504.011	
2006	3.657	375.959	524.305	
2007	4.131	412.111	581.889	Santa Isabel 2007 (66 Zi, 290 Betten)
	+ 13 %		+ 11 %	
2008	4.538	454.917	647.545	
2009	4.448	486.618	689.928	
2010	4.519	471.998	669.665	
2011	4.789	488.609	703.719	
2012	5.976	563.028	816.627	Bell Rock 2012 (224 Zi, 970 Betten)
	+ 25 %		+ 16 %	
2013	6.008	602.810	881.151	
2014	6.088	622.118	920.610	

Hotel	Eröffnung	Zimmer	Zimmer gesamt	Zuwachs Zi Hotel
Andaluz	1995	192		
Alcazar	1999	120	312	+ 63 %
Colosseo	2004	346	658	+ 111 %
Santa Isabel	2007	66	724	+ 10 %
Bell Rock	2012	224	948	+ 31 %
Wasser-Resort		350		

Hotel	Eröffnung	Betten	Betten gesamt	Zuwachs Betten Hotels	Diff. Betten Rust direkt nach Hotelneu- bau	Diff. Betten Rust max. nach Hotelneu- bau
Andaluz	1995	680				
Alcazar	1999	312	992	+ 46 %	+ 46 % - 1999	
Colosseo	2004	1.450	2.442	+ 146 %	+102 % - 2004	+156 % - 2006
Santa Isabel	2007	290	2.732	+ 12 %	+ 13 % - 2007	+ 31 % - 2011
Bell Rock	2012	970	3.702	+ 36 %	+ 25 % - 2012	+ 27 % - 2014

Vorstehende Tabelle zeigt, dass sich der Anstieg der jeweiligen Gesamt-Zimmer- bzw. Bettenzahl der Europa-Park-Hotels nicht negativ auf die Gesamt-Bettenzahl von Rust ausgewirkt hat. So zeigt die obige Tabelle beispielsweise, dass die Bettenzahl von Gesamt-Rust bereits 2 Jahre nach Eröffnung des Hotels Colosseo um einen größeren Wert (+156 %) angestiegen ist als der Anstieg der Bettenzahl durch das Hotel (+102 %) in der Gesamtbilanz aller Hotels des Europa-Parks. Dies unterstreicht den positiven Effekt der jeweiligen Hotel-Eröffnung des Europa-Parks auf das Beherbergungsgewerbe von Rust.

Zusammenfassend lässt sich aus den vorstehenden Tabellen (auch Vorseiten) insgesamt auch ablesen, dass die Entwicklung der Übernachtungszahlen bzw. der Hotel-Kapazitäten des Europa-Parks losgelöst von den Übernachtungszahlen von Rust, umliegenden Gemeinden bzw. der Stadt Freiburg betrachtet werden kann. Damit ergibt sich der Zuwachs der Hotelkapazitäten des Europa-Parks aus dessen eigener Entwicklung.

Übernacht. Hotels Europa-Park			Hotel neu
2004	392.809		
2005	378.000	- 3,8 %	
2006	400.080	+ 5,8 %	Santa Isabell
2007	455.897	+ 14,0 %	
2008	480.613	+ 5,4 %	
2009	485.498	+ 1,0 %	
2010	496.820	+ 2,3 %	
2011	505.806	+ 1,8 %	Bell Rock
2012	608.359	+ 20,3 %	
2013	665.574	+ 9,4 %	
2014	678.637	+ 2,0 %	
2004/2014	+ 73 %	+ 7,3 % / Jahr	

Die Tabelle zeigt, dass bei einer durchschnittlichen Steigerung von 7,3 % jährlich, sich die Dynamik der Übernachtungszahlen jeweils mit der Eröffnung eines Hotels noch verstärkt hat, ohne dass dies zu Lasten der Gemeinde Rust bzw. anderer Umlandgemeinden gegangen ist (siehe Vorseite).

Übernacht. Hotels Europa-Park

2004	392.809	
2014	678.637	
2004/2014	+ 73 %	+ 7,3 % / Jahr

Hotelauslastung (2004 -) 2009 - 2014

Jahr	2004	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2004 - 2014
Auslastung	95,2 %	89,3 %	90,2 %	95,6 %	95,9 %	89,3 %	95,1 %	Ø 93 %

Ergänzend sei drauf hingewiesen, dass die Verweildauer im Europa-Park stetig steigt, von 1,0 Tagen 1995 über 1,3 Tage 2004 bis hin zu 1,5 Tagen 2014. Auch dies ist verbunden mit zusätzlich erforderlichen Zimmer- bzw. Bettenkapazitäten. Im übrigen hat die Machbarkeitsstudie zum Wasserpark ergeben, dass die Aufenthaltsdauer um 0,5 Tage zunehmen wird und somit mit dem Bau des Wasserpark-Resorts von 1,5 auf 2,0 ansteigen wird.

Auf der Grundlage der von Prof. Fichtner ermittelten Daten bedeutet dieser Anstieg von 0,4 bis 0,5 Nächten bzw. Tagen Verweildauer auf der Basis der Zahlen von 2014 (Hotel + Camping/Tipi-Dorf insgesamt ca. 755.400 Übernachtungen) einen Anstieg von ca. 250.000 Übernachtungen bzw. um ca. 33 % auf dann über 1.000.000 Übernachtungen pro Jahr. Alleine daraus würde sich bei einem Hotel-Anteil von 90 % an den Gesamtübernachtungen ein zusätzliches Potential von ca. 282 Zimmern ergeben. Bei den regelmäßigen Befragungen durch Prof. Fichtner übernachteten 34 % der Befragten derzeit nicht im Europa-Park, planen aber in Zukunft dort zu übernachten. Hier liegt eines der Wachstumspotentiale des Europa-Parks, so Prof. Fichtner.



Begründen lässt sich der zunehmende Anteil an Übernachtungen auch aus dem Anstieg an ausländischen Besuchern, aus Besuchern aus entfernteren Regionen ohne Möglichkeit eines Tagesbesuches, die den Besuch des Themenparks in zunehmendem Maße mit einer Übernachtung in einem der attraktiven Themenhotels verbinden. Durch das neue Angebot des Wasserpark-Resorts wird nun ein zusätzlicher Grund geschaffen, die Aufenthaltsdauer im Gesamt-Park zu erhöhen.

In der folgenden Bedarfsberechnung wurde der Bedarf des Wasserparks entsprechend dem Bedarf des Europa-Parks angesetzt. Auch wurde der Anstieg der Übernachtungen der Vereinfachung wegen linear zum Anstieg der Betten (bisher) bzw. der Zimmer (nachfolgend) angesetzt, auch wenn man davon ausgehen kann, dass durch die Wasserpark-Besucher ein höherer Bedarf an Übernachtungen entstehen dürfte als bisher durch die Europa-Park-Besucher.

Auch wurde bei der nachfolgenden Bedarfsberechnung von einem überlappenden Bedarf an Zimmern durch den Europa-Park und das Wasserpark-Resort ausgegangen, der in der Konsequenz nicht mehr im Bereich des Europa-Parks sondern vielmehr im Bereich des Wasserparks realisiert wird.

Nicht einbezogen in die nachfolgende Bedarfsberechnung wurde eine Steigerung der Übernachtungen im Wasserpark-Resort in den nächsten 5 Jahren sowie der sich aus der längeren Verweildauer ergebende Zimmerbedarf (siehe Vorseite).

Zimmerbedarf Europa-Park für 5 Jahre

Gesamt-Zimmerzahl 2015	948 Zimmer
Anstieg 2004-2014 pro Jahr	7,3 %
Anstieg zukünftig in 5 Jahren $7,3 \% \times 5 \text{ Jahre} =$	36,5 %
Anstieg zukünftig in 5 Jahren in Zimmer $36,5 \% \times 948 \text{ Zi} =$	346 Zimmer
Auslastung letzte 5 Jahre im Schnitt	93 %
Zimmerbedarf bei 100 %	360 Zimmer

Zimmerbedarf für Wasserpark

Besucher Europa-Park 2014	ca. 5.000.000
Erwartete Besucher Wasserpark	456.000
Besucher Wasserpark zu Besucher Europa-Park in %	9,1 %
Hotel-Zimmer Europa-Park Bestand	948 Zimmer
Zusätzlich durch Wasserpark $948 \text{ Zi} \times 9,1 \%$	86 Zimmer

Gesamt Bedarf Europa-Park + Wasserpark in 5 Jahren 446 Zimmer

Somit liegt die im Bebauungsplan als Obergrenze festgesetzte Zahl von **350 Zimmern** deutlich unter dem errechneten Gesamtbedarf.

Der durch den Wasserpark erwartete Besucherzuwachs von ca. 456.000 kann von den bestehenden Hotels des Europa-Parks nicht mitgetragen werden, zumal die Auslastung dieser Hotels derzeit ca. 95 % (bzw. 93 % im Mittel der letzten 5 Jahre) beträgt, was erheblich über der bundesdeutschen Durchschnittsauslastung (unter 70 %) liegt. So ist es unrealistisch (und rechnerisch nicht zu belegen), den erwarteten Bedarf an Zimmern durch eine noch bessere Auslastung der bestehenden Hotels zu decken.

Durch das Wasserpark-Resort lassen sich im engeren und weiteren Einzugsgebiet neue Wachstumspotentiale erschließen. Im Bereich weiter entfernt gelegener Märkte bedeutet das zusätzliche Angebot des Wasserpark-Resorts, gerade in Kombination mit dem bestehenden Angebot, eine signifikante Steigerung der Attraktivität, die eine erhöhte Besuchsbereitschaft auslösen wird, so dass von einem erheblichen Wachstum durch die Kombination dieser Angebote im Marktsegment Parkbesuch mit Übernachtung ausgegangen werden kann. Dieses Wachstum wird sich dann, wie bisher dargelegt, nicht nur positiv auf den Europa-Park selbst sondern auch zumindest auf das Beherbergungsangebot der umliegenden Gemeinden auswirken.

5 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche

Die Gemeinde Rust ist sich der Inanspruchnahme der großen landwirtschaftlichen Fläche bewusst.

Durch die entsprechende Darstellung der Flächen im Regionalplan als „Regional bedeutsamer Schwerpunkt für Freizeit und Tourismus“ sowie weiterführend als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan ist eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen für bauliche Zwecke bereits bauleitplanerisch vorgeprägt. Der Bebauungsplan stellt somit eine weitergehende planungsrechtliche Konkretisierung dar.

Die für mögliche Erweiterungen des Europa-Parks an seinem bisherigen Standort bestimmten Flächen sind in nächster Zukunft ausgeschöpft. Durch die jeweils direkt angrenzende Bereiche wie die Ortschaft Rust selbst, die Naturschutzgebiete Taubergießen und Elzwiesen sowie das Gelände des Ionosphäreninstituts sind die Erweiterungsmöglichkeiten des Europa-Parks am derzeitigen Standort nicht mehr möglich. Mit der Ausweisung des neuen Angebotssegments „Wasserpark“ wird in verkehrsgünstiger Lage direkt zur Autobahn in zumutbarer Entfernung zum bestehenden Bereich des Europa-Parks eine Erweiterung des Angebots realisiert und mit dem vorliegenden Bebauungsplan sowie dem Umweltbericht planungsrechtlich gesichert.

Die überplanten landwirtschaftlichen Flächen befinden sich bereits im Eigentum des Vorhabensträgers bzw. der Gemeinde Rust. Die landwirtschaftlichen Pachtverhältnisse der größten Teilflächen von ca. 35 ha sind bereits seit dem 11.11.2014 beendet.

Der landwirtschaftliche Betrieb sieht sich nach eigener Aussage durch den Wegfall der Pachtfläche nicht existentiell gefährdet, da er selbst über mehr als 200 ha landwirtschaftliche Betriebsfläche verfügt.

6 Verkehrskonzeption

Für die Erschließung des Wasserparks wurde ein Verkehrskonzept durch das Ingenieurbüro Zink erarbeitet, das eine abschnittsweise Herstellung der Verkehrsinfrastruktur bis hin zum Vollausbau aufzeigt. Um die benötigten Flächen für diesen Vollausbau planungsrechtlich zu sichern, werden diese i.R.d. 1. Änd. des FNP schon planerisch dargestellt und im B-Plan entsprechend ausgewiesen.

Das "Grundgerüst" dieser Erschließungskonzeption bilden dabei die Kreisstraße K 5349 im Süden des Sondergebietes, die Verlängerung der Ritterstraße im Nordosten sowie die geplante Verbindungsstraße "Äußerer Ring" im Westen des Sondergebietes. Planungswille der Gemeinde Rust ist es dabei, die Ritterstraße selbst von touristischem Verkehr freizuhalten. Hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurde durch Prof. Fichtner ein Gutachten erstellt. Dieses Gutachten hat den durch den Wasserpark verursachten fließenden und ruhenden Verkehr sowie seine Auswirkungen auf die bestehende verkehrliche Situation untersucht. Aufgrund der dort getroffenen Aussagen kann davon ausgegangen werden, dass insgesamt für den Verkehr im Zusammenhang mit dem Wasserpark eine gute Verkehrsqualität erreicht wird und der Einfluss auf den bestehenden Verkehr im Zusammenhang mit dem Europa-Park nicht negativ beeinflusst wird.

Die Öffnungszeiten des Wasserparks werden gegenüber dem Europapark um 1 Stunde nach hinten versetzt, damit entzerrt sich die Verkehrsbelastung und die Verkehrsqualität erhöht sich.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist im Vergleich zum Themenpark sehr gering, so dass sich die Spitzenbelastung auf der Kreisstraße nicht erhöhen wird.

Da der Ausbau des Wasserparks mit seinen Hotelanlagen in verschiedenen Ausbaustufen geplant ist, kann auch die Umsetzung der dazugehörigen Infrastruktur in verschiedenen Ausbaustufen erfolgen. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung des Verkehrsaufkommens bzw. der Verkehrssituation zu richten.

Derzeit sind aus verkehrsplanerischer Sicht 3 Ausbaustufen vorgesehen.

Diese 3 Ausbaustufen werden im Erläuterungsbericht zur verkehrstechnischen Erschließung des Ingenieurbüros Zink wie folgt beschrieben:

Ausbaustufe 1

- Äußerer Ring mit Kreisverkehr an der Ritterstraße
- Aus- und Einfädungsspur zur K 5349 auf der Nordseite der Kreisstraße
- Verlängerung der Einfädungsspur auf die K 5349 in Richtung Autobahn
- Erstellung aller Radwegverbindungen incl. Unterführung Ritterstraße
- Ellenwegallee zur Verbindung der Gemeinde Rust mit dem Wasserpark zwischen Innerem Ring und Äußerem Ring.
- Durch den Wasserpark wird die bestehende Radwegverbindungsachse „Ellenweg“ abgeschnitten. Im Zuge der verkehrlichen Maßnahmen wird das Radwegenetz über zwei alternative Routen wieder ergänzt. Im Zuge der nördlichen Route wird der Radweg planfrei unter der Ritterstraße hindurchgeführt.
- Zur Errichtung einer attraktiven Verbindung für den nicht motorisierten Verkehr zwischen der Gemeinde Rust und dem Wasserpark wird der Ellenweg zwischen dem Inneren- und Äußeren Ring alleeartig ausgebaut.

Ausbaustufe 1a

- Verlängerung der Ausfädungsspur von der Kreisstraße zum Äußeren Ring (wenn sichtbarer Bedarf)

Ausbaustufe 2

- Unterführungsbauwerk an der K 5349 mit Anschluss an den Äußeren Ring, sowie Ein- und Ausfädungsspuren auf der Südseite der Kreisstraße (Vollanschluss)

Ausbaustufe 3

- Ausfädungsspur von der Kreisstraße östlich des bestehenden Überführungsbauwerkes und Anlage eines Bypasses in Richtung Ritterstraße. Durchgehende dritte Spur nördlich der Ritterstraße mit Unterführungsbauwerk unter der Ritterstraße als Pkw Zufahrt zum Wasserpark.

Die vorgeschriebenen Maßnahmen unterstützen die Verkehrssicherheit im Bereich der vorhandenen und der geplanten Verkehrsinfrastruktur. Mit den Optionen des stufenweisen Ausbaus kann auf die Bedürfnisse der Verkehrssicherheit und Verkehrsqualität reagiert werden.

Im B-Plan ist der Endausbau, d.h. einschl. der 3. Ausbaustufe dargestellt. Damit besteht die Möglichkeit flexibel auf entsprechende Anforderungen auf die Ausstattung der Verkehrsanlagen reagieren zu können.

Der westlich des Wasserparks neu geplante Straßenring "Äußerer Ring", der die Kreisstraße K 5349 mit der Ritterstraße verbindet, dient als Erschließungsstraße bzw. Zufahrt zum Wasserpark. Langfristig besteht die Option den "Äußeren Ring" als Teil der geplanten Ortsumgehung östlich der Ortslage der Gemeinde Rust auszubauen.

Der vorhandene Ellenweg soll künftig in seiner Verbindungsfunktion vom Ortskern zum Wasserpark gestärkt werden. Hier ist ein Ausbau mit einer großzügigen Gestaltung vor allem für Fußgänger und Radfahrer als Boulevard vorgesehen. Weitergehende Planungen der Gemeinde Rust sehen eine Fortführung dieses Ausbaus im Bereich des geplanten Baugebiets "Ellenweg IV" im Osten von Rust über den öffentlichen Bereich mit geplantem Bürgerhaus in Richtung Ortsmitte. Im Bereich Wasserpark ist eine Unterführung des "Äußeren Rings" vorgesehen.

Wichtiger Aspekt der Verkehrskonzeption ist die künftige Radwegführung. Der Radweg soll zum einen südlich des Wasserparks nördlich der Kreisstraße geführt werden mit einer Querung auf der Höhe Ellenweg sowie eine Weiterführung in westlicher Richtung bis zur Einmündung Franz-Salesstraße. Des weiteren wird ein Radweg nördlich der Ritterstraße geführt, der im südöstlichen Bereich unter der Ritterstraße geführt wieder in den Radweg nördlich der Kreisstraße mündet.

Der Wasserpark soll künftig auch an den ÖPNV angebunden werden. Hierfür ist eine Haltestelle im Wasserpark im Bereich des Parkplatzes im Norden vorgesehen. Des weiteren soll eine Verbindung zwischen Themenpark und Wasserpark mit einem Shuttlebus ermöglicht werden, für den auch im Bereich des nördlichen Parkplatzes ein Haltepunkt vorgesehen ist. Durch die Weiterführung des Shuttle-Buses bis zum Bahnhof Ringsheim ist der Anschluss ans überregionale ÖPNV-Netz sichergestellt.

7 Städtebauliche Konzeption

7.1 Konzept Wasserpark

Die Umsetzung des Wasserparks soll in mehreren Ausbaustufen erfolgen. In einem 1. Bauabschnitt soll ein Indoor- und Outdoorwasserpark für Familien mit Hotels, Gastronomie und weiteren Angeboten entstehen.

Im B-Plan ist hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung, der überbaubaren Flächen sowie des ermittelten Ausgleichsbedarfs der Endausbau, d.h. einschl. der 3. Ausbaustufe dargestellt. Damit besteht die Möglichkeit flexibel auf entsprechende Anforderungen hinsichtlich der Nutzungen reagieren zu können.

Wesentliche Angebote im Indoor-Bereich sind ein großes Wellenbad, ein Lazy River sowie ein Wasserspielbereich. Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl von attraktiven Rutschen, einem ansprechenden gastronomischen Angebot in einem ebenfalls aufwändig thematisierten Ambiente. Im Außenbereich, der ebenfalls sukzessive entwickelt wird, ist zunächst eine Poollandschaft und großzügiger Liegebereich geplant. Wie die Attraktionen im Europa-Park verfolgt man einen thematisierten, familienorientierten und qualitativ hochstehenden Ansatz.

Im ersten Schritt soll an diesem Standort ein thematisiertes Hotel mit 300 Zimmer sowie einer Quiet Lagoon und einer ebenfalls thematisierten Saunalandschaft entstehen. Im weiteren Ausbau sollen weitere thematisierte Hotels ergänzt werden. Die Festsetzung im B-Plan sowie die Bedarfsbegründung und die raumordnerischen Auswirkungen lassen derzeit nur eine max. Anzahl von 350 Zimmern zu. Für die in einem 2. Bauabschnitt vorgesehenen Hotels ist dann der B-Plan zu gegebenem Zeitpunkt entsprechend zu ändern. Im Bereich vor dem Wasserpark und den Hotels ist die Entwicklung eines frei zugänglichen Erlebnisbereiches mit weiteren Angeboten geplant. Die Anbindung an das bestehende Resort erfolgt zunächst über Shuttle-Busse.

Die Umsetzung dieses Projekts ist innerhalb der nächsten 3-5 Jahre geplant. Geplant ist, im Sommer/Herbst 2018 die Anlage in Betrieb zu nehmen. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung und Einvernehmen mit den Gemeinden Rust und Ringsheim und ist mit der Regionalplanung koordiniert. Derzeit werden in der Projektphase die aus dem Masterplaning vorliegenden Ansätze weiter entwickelt.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet "Wasserpark, Beherbergung und Gastronomie" sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privater Parkplatz" ausgewiesen.

Innerhalb des Sondergebietes ist die Anlage von Hotels einschließlich Gastronomie sowie Anlagen des Wasserparks wie freie sowie überdachte Badebereiche mit entsprechenden Gebäuden für Umkleide-, Sanitär- und Büroräume, Rutschen, Wasserfahrgeschäfte, Wasserspielgeräte, Spielbereiche und weitere Unterhaltungsangebote sowie ein Brunnenhaus zulässig.

Innerhalb der als Parkplatz ausgewiesenen Fläche ist die Anlage von ca. 2.200 Besucher- und Mitarbeiterstellplätzen (+ 30 Busparkplätzen) im östlichen Teil sowie ca. 1.400 Stellplätzen (einschl. Parkdeck) im Zusammenhang mit den Hotels im westlichen Teil des Planungsgebietes vorgesehen. Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes ist im Hinblick auf eine flächensparende Nutzung des Areals der Bau eines 2- bis 3-geschossigen Parkdecks für ca. 500 - 800 Stellplätze vorgesehen.

Des weiteren sind innerhalb der Parkplatzfläche ein Betriebshof mit max. 3.500 m² Grundfläche für die technische Infrastruktur, Monorailbahnhöfe mit max. 1.500 m² Grundfläche (insgesamt), eine Sicherheitszentrale und Kasenhäuschen mit einer Grundfläche von 500 m² (insgesamt) sowie Schienen mit Fundamenten und Trägern zulässig.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet wird eine max. zulässige Grundfläche insgesamt von 95.000 m² für die Nutzungszonen 1 - 3 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Die max. zulässige Grundfläche orientiert sich an der vorläufigen Konzeption des Wasserparks mit seinen geplanten baulichen Anlagen.

Im ausgewiesenen Sondergebiet wird bei der Festsetzung der max. zulässige Gebäudehöhe zwischen den Nutzungszonen 1 – 3 differenziert. In der NZ 1 wird eine max. Gebäude mit 36,0 m, in der NZ 2 mit 20,0 m und in der NZ 3 mit 15,0 m festgesetzt, jeweils gemessen ab festgesetztem Bezugspunkt von 166,00 m ü.NN bis OK höchster Punkt des Dachs. Damit wird eine Obergrenze festgesetzt, die den Bau der geplanten Hotels und der Indoorhalle entsprechend berücksichtigt. Dabei sind Sonderbauten wie z.B. Wasserrutschen, Wasserfahrgeschäfte, Wasserspielgeräte und Attraktionen, die nicht als Gebäude im Sinne von § 2 LBO gelten, bis zu einer max. Höhe von 36,00 m zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Abgrenzungen des Sondergebietes, den erforderlichen Parkplatzflächen sowie Versickerungsmulden und einzuhaltenden Abständen zur Kreisstraße. Außerhalb der Bau- grenzen sind Abstützungen für Fahrgeschäfte und Hochbahnen zulässig.



Für das Parkdeck ist eine Höhe von 15,00 m über Bezugspunkt festgesetzt.

Für die Bestimmung aller festgesetzten Höhen wird der im "Zeichn. Teil" eingetragene Bezugspunkt von 166,00 m.ü.NN herangezogen.

7.4 Bauweise

Für das Sondergebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. Baukörper sind mit einer Gesamtlänge bis 300 m zulässig. Diese Länge ergibt sich aus dem geplanten Hotel mit Restaurant.

7.5 Grünflächen

Auf die Aussagen im Umweltbericht wird verwiesen.

7.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf die Aussagen im Umweltbericht wird verwiesen.

7.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Die Festsetzung der zulässigen Dachneigung erfolgt durch Eintrag im "Zeichn. Teil".

Die Festsetzungen zur Gestaltung der befestigten Flächen soll die Versiegelung minimieren. So wird zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Im Bereich der Parkplatzflächen soll analog verschiedener bereits realisierter Parkplätze der Ausbau mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen.

Mit der Festsetzung von insektenfreundlichen Lampen im Planungsgebiet werden naturschutzfachliche Belange berücksichtigt. (Auf die detaillierten Aussagen im Umweltbericht wird verwiesen.)

8 Lärmschutz (Ingenieurbüro Rink)

Da sich westlich des Plangebiets der Ortskern der Gemeinde Rust befindet, muss durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass die zukünftige bauliche und betriebliche Nutzung des Plangebiets keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Umgebung zur Folge haben wird.

Als Grundlage für derartige Festsetzungen ist im vorliegenden Gutachten, das dem B-Plan beigelegt wird, die maximal zulässige Schallemission für das in Teilflächen gegliederte Plangebiet derart zu ermitteln, dass dessen zukünftige bestimmungsgemäße Nutzung auch unter Berücksichtigung einer eventuellen Lärmvorbelastung keine Überschreitung der zur Beurteilung der Schutzbedürftigkeit bezüglich Lärmeinwirkungen maßgebenden Referenzwerte in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets zur Folge haben kann. Zusätzlich ist die Lärmeinwirkung auf ein benachbartes Vogelschutzgebiet für die Situationen derzeit und zukünftig zu ermitteln und grafisch darzustellen.

Mit den Festsetzungen der Emissionskontingente im "Zeichn. Teil" kann sichergestellt werden, dass der zukünftige bestimmungsgemäße Betrieb des Wasserparks auch unter Berücksichtigung der potentiellen Vorbelastung durch bestehende und geplante, gewerblich genutzte Flächen in der Umgebung keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft zur Folge haben kann, wenn die im Plan festgesetzten und den einzelnen Teilflächen zugeordneten Werte für das Emissionskontingent "tags" eingehalten bzw. unterschritten werden.

Da die den Anspruch auf Schutz gegen Lärmeinwirkungen kennzeichnenden Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte für Gebietskategorien, wie sie in der Umgebung des Wasserparks anzutreffen sind, im Zeitraum "nachts" um jeweils 15 dB(A) strenger (niedriger) sind als innerhalb derselben Gebietskategorie im Zeitraum "tags", ist es somit unter Gesichtspunkten des Lärm-Immissionsschutzes angezeigt, für alle Teilflächen im Plangebiet für den Zeitraum "nachts" ein um denselben Betrag geringeres Emissionskontingent festzusetzen als für den Zeitraum "tags".

Im vorliegenden Gutachten wurde rechnerisch nachgewiesen, dass bei Einhaltung der im Bebauungsplan festzusetzenden Werte für das Emissionskontingent - auch unter Berücksichtigung der möglichen Lärmvorbelastung durch Anlagen auf benachbarten, gewerblich genutzten bzw. für eine derartige Nutzung vorgesehenen Flächen - eine durch Vorgänge im Plangebiet verursachte unzulässige Lärmeinwirkung auf dessen schutzbedürftige Umgebung ausgeschlossen ist.

Die jeweils aus der Überlagerung der durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Kreisstraße Nr. 5349 und durch "Anlagen" im Sinne der TA Lärm verursachten Immissionsanteile resultierende Lärmeinwirkung auf den Lebensraum von Vögeln wurde für die Situationen "derzeit" und "zukünftig", d. h. nach erfolgtem Vollausbau des Wasserparks, ermittelt und in Form des Beurteilungspegels "tags" grafisch mit Hilfe von Rasterlärmkarten in den Anlagen 18 (Vorbelastung) und 19 (Prognose) dargestellt.

(auf die detaillierten Ausführungen im Gutachten des Ingenieurbüros Rink, das dem B-Plan beigelegt ist, wird verwiesen)

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Allgemein

Die Umsetzung des Wasserparks soll in mehreren Ausbaustufen erfolgen. In einem 1. Bauabschnitt soll ein Indoor- und Outdoorwasserpark mit einem Hotel mit 300 Zimmern sowie Gastronomie entstehen.

In den folgenden Bauabschnitten ist zu einem späteren Zeitpunkt der Bau von weiteren thematisierten Hotels vorgesehen.

Die Festsetzungen im B-Plan sowie die Bedarfsbegründung und die raumordnerischen Auswirkungen lassen derzeit im 1. BA nur ein Hotel mit einer max. Anzahl von 350 Zimmern zu.

Damit ist die Ver- und Entsorgung nur für die in diesem 1. BA geplanten Maßnahmen nachzuweisen.



Für die in einem 2. BA vorgesehenen weiteren Hotels ist dann der B-Plan zum gegebenen Zeitpunkt entsprechend zu ändern. I.R. dieser Änderung ist dann auch der Nachweis einer geordneten Ver- und Entsorgung für diesen weiteren Bauabschnitt zu erbringen.

9.2 Wasserversorgung

Der Betrieb des Wasserparks ist für die Ausbaustufen 1 und 2 durch den im Bereich des Parkplatzes liegenden Brauchwasserbrunnen bei einer Entnahmemenge von 150.000 m³ (ausgehend von einer Annahme von 500.000 Besucher) gesichert. Die wasserrechtliche Genehmigung zur Entnahme von Grundwasser und Verwendung als Trinkwasser und Nichttrinkwasser wurde seitens des LRA Ortenaukreis mit Schreiben vom 07.10.2015 erteilt. Für die weiteren Ausbaustufen wird der geplante 3. Tiefbrunnen im Bereich Elzweiesen (südöstlich des Sondergebietes) erforderlich. Der Antrag für die Grundwasserentnahme für den 3. Tiefbrunnen wurde im November 2015 gestellt.

9.3 Geplantes Entwässerungssystem (Ing.-Büro Zink)

9.3.1 Schmutzwasser

Der Schmutzwasserabfluss wird über einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal an den Sammler zur Kläranlage Kappel-Grafenhausen angeschlossen.

Für die 1. Ausbaustufe des Wasserparks (ein Hotel mit ca. 300 Zimmern, Outdoor- und Indoorpark) kann die erwartete Abwassermenge durch die bestehenden Anlagen aufgenommen werden. Ein Antrag für die Interimslösung der Abwasserentsorgung wurde im Februar 2015 gestellt und auf der Grundlage von 224 Zimmern und 1.333 Besuchern pro Tag genehmigt. Da jedoch die Festsetzungen des B-Planes insbesondere hinsichtlich der Zimmer (350) über die Genehmigung hinausgehen, wurde diese Differenz von einem Gutachter untersucht. Dabei kommt der Gutachter bezüglich der zusätzlichen Abwassermengen durch den Neubau des Wasserparks mit Hotel entsprechend den Festsetzungen des B-Planes zusammenfassend zu der Feststellung, *dass durch die derzeit maßgeblichen und gegenüber den damaligen Ansätzen, die dem Interimsantrag zugrunde lagen, abweichenden Grundlagen, keine spürbaren negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Verbandkläranlage zu erwarten sind*, zumal die Belastungssteigerung durch das neue Hotel (mit angenommenen 1.400 Betten bzw. 350 Zimmern entsprechend den Festsetzungen des B-Planes) nur rund 0,6 % der Gesamtbelastung der Verbandkläranlage entspricht. Auch ergibt sich trotz Erhöhung der jährlichen Besucherzahl (von 1.333 Besuchern) keine Verschärfung bzw. negative Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Anlage.

Das Landratsamt - Amt für Wasserwirtschaft stellte mit Schreiben vom 01.03.2016 klar, dass bei Einhaltung der Vorgaben des B-Planes sowie auf Grundlage der Stellungnahme des Gutachters (siehe vorstehend) die Abwasserbeseitigung bzgl. des anfallenden Schmutzwassers als gesichert angesehen werden kann.

9.3.2 Oberflächenwasser

Verkehrsflächen

Die Entwässerung der Straßen erfolgt breitflächig über das Bankett bzw. Entwässerungsmulden. Im Bereich der Straßenunterführungen muss das anfallende Wasser in unmittelbarer Nähe am Bauwerksbereich angelegte Versickerungsmulden gepumpt werden.

Parkplatzfläche

Die Stellplätze werden mit einem Fugenpflaster oder Ökopflaster befestigt, der Oberflächenabfluss kann somit breitflächig versickert werden.

Ein geplantes Kanalnetz aus Transporträumen und Regenwasserkanälen leitet den Abfluss in die geplanten Versickerungsmulden (s. Eintrag im "Zeichn. Teil").

Sondergebiet

Zur Rückhaltung und Versickerung des Dachflächenwassers sowie der teilbefestigten Platzflächen werden Entwässerungsmulden zur Rückhaltung und Versickerung angelegt (s. Eintrag im "Zeichn. Teil").

(Auf die detaillierten Ausführungen im Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Zink, das dem B-Plan beigelegt ist, wird verwiesen).

9.4 Energieversorgung

Über bzw. durch das Plangebiet (Sondergebiet) verlaufen oberirdische geführte Hoch- bzw. Höchstspannungsleitungen (380 kV im Westen und 220 kV bzw. 2 x 110 kV im Osten) der Versorgungsträger TransnetBW, Netze BW und Bahn (DB Netze) sowie unterirdisch geführte Erdgas-Hochdruckleitungen der Versorgungsträger terranets, Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH und bnNetze (ehemals Badenova). Diese Leitungen sind im Plan entsprechend dargestellt.

Die Leitungen sowie die jeweils erforderlichen Schutzabstände sind im "Zeichn. Teil" des B-Planes entsprechend dargestellt.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 45,95 ha = 100,0 %
Verkehrsfläche	ca. 5,35 ha = 11,6 %
Parkplatz	ca. 12,59 ha = 27,4 %
Öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrün	ca. 4,59 ha = 10,0 %
Private Grünfläche – Entwässerungsmulde / Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 4,90 ha = 10,7 %
Waldfläche	ca. 0,99 ha = 2,1 %
Sondergebiet	ca. 17,53 ha = 38,2 %

11 Kostenschätzung

Die Erschließungskosten betragen insgesamt ca. 5.000.000 €.

12 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

- Umlegung
- Grunderwerb
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des B-Planes erforderlich werden.

Freiburg, den 13.07.2015 LIF-ta
21.07.2015
04.11.2015
10.11.2015
12.02.2016
03.03.2016

Ringsheim/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

.....
Vorsitzender des Zweckverbandes

162Beg11.DOC

