

Fertigung: ..... 1 .....  
Anlage: ..... 2 .....  
Blatt: ..... 1-4 .....

## BEGRÜNDUNG

### zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Kohlhüttenmatte"

### der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

### als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

#### 1 Allgemeines

Der Bebauungsplan "Kohlhüttenmatte" wurde 1996 rechtskräftig.

Die 2. Änderung umfasst Teilbereiche der Flst.Nrn. 2338/1, 1370/1 und 2353/1. Der Zeichn. Teil bleibt unverändert, die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden in Pkt. 2.3 Baugrenzen und Pkt. 8. Risikogebiete entsprechend ergänzt, die örtlichen Bauvorschriften werden von dieser Änderung nicht berührt.

#### 2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1, da mit dem Umbau des Bahnhofs des bestehenden Euro-Sat-Fahrgeschäftes bereits ausgewiesene Flächen genutzt und die Nutzung durch Inanspruchnahme eines kleinen Teilbereichs des Gewässerrandstreifens verstärkt wird. Mit Umbau der bestehenden Anlage wird einer Außenentwicklung entgegengewirkt. Es wird keine Grundfläche festgesetzt. Gemäß Eingriffsbilanz des Umweltbeitrags werden ca. 40 m<sup>2</sup> überbaut. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Somit kann gemäß § 13a 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 und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

#### 3 Übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als Sonderbaufläche ausgewiesen. Im Bebauungsplan sind die Änderungsbereiche als Sonderbaufläche bzw. als Grünfläche "Gewässerrandstreifen" ausgewiesen.



#### **4 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst Teilbereiche der Flst.Nrn. 2338/1, 1370/1 und 2353/1 im südöstlichen Bereich des rechtskräftigen B-Plans, nördlich angrenzend an die Blinde Elz.

#### **5 Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Der B-Plan wurde 1996 rechtskräftig und 2001 erstmals geändert. Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig bebaut und wird mit verschiedenen Fahrgeschäften genutzt.

Der Europa Park beabsichtigt einen Umbau und Anbau der peripheren Gebäude des Fahrgeschäftes Euro-Sat im französischen Themenbereich. Südlich davon verläuft die Blinde Elz. Im rechtskräftigen B-Plan ist hier ein 4,0 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen, der von den Um- und Anbauplänen des Europa Parks tangiert wird.

Bei der geplanten VR-Anlage (Virtual Reality-Anlage) handelt es sich um eine Erweiterung der bestehenden Attraktion in Kombination mit einem VR Ride. Seit 2 Jahren ist der Europa Park in Verbindung mit Mack Rides und dem Unternehmen VR Coaster Weltmarktführer der VR Attraktionen. Resultierend aus der weltweiten Nachfrage ist der Europa Park gehalten, diese neuen innovative Technologien im Zuge der Sanierung der Attraktion Euro-Sat dieses Angebot auch seinen Gästen anzubieten sprich, um diese Attraktion VR zu erweitern.

Um in der "normalen" Attraktion keine Kapazität und somit Attraktivität zu verlieren wurde planerisch angedacht, die VR Attraktion über einen separaten Bahnhof mit einer Ausfädelweiche aus dem "Normalbetrieb" zu führen. Diese Ausfädelung ist bahnbedingt kurz vor der Einfahrt in den normalen Bahnhof nur an der vorgesehenen Stelle möglich. Mit der Umsetzung des VR-Bahnhofes wird für diesen Bereich auch ein barrierefreier Zugang bzw. Nutzung ermöglicht, so dass dieses Fahrgeschäft zukünftig auch für eine barrierefreie Nutzung möglich ist.

Der Besucher, der nicht das VR-Angebot in Anspruch nimmt, sprich mit einer VR-Brille fahren möchte, wird über den zweiten Eingang, also über den „gestalteten Anstellbereich“ zum Bahnhof geleitet. Die geordnete Wegeführung im Anstellbereich für den Haupteingang Eurosat ist aufgrund der hohen Anzahl der Gäste unbedingt notwendig, um die sonstigen Wegeführungen, Zuwegungen, die ja auch als Rettungs- und Feuerwehrezufahrten dienen, nicht zu behindern. Auch der Ausgang aus dem Fahrgeschäft Eurosat, der für beide Eingänge gleichermaßen genutzt wird, ist so gestaltet, dass die bisherigen Zu- und Abgänge, insbesondere aber die Wegeführungen im und um den französischen Stadtteil für die sonstigen Europa-Park- Besucher nicht beeinträchtigt wird. Eine anderweitige bauliche Gestaltung bzw. Ausgestaltung der Baumaßnahme ist aufgrund der vorgegebenen Zwangspunkte insbesondere dem Bestand der Eurosat mit seiner kugelförmigen Bauform (die ja bestehen bleibt) nicht möglich.



Aus diesem Grund musste die Planung so ausgeführt werden mit der Folge eines notwendigen Eingriffs in den baurechtlich definierten Gewässerschutzstreifen. Dieser Eingriff in den Gewässerrandstreifen erfordert eine Änderung des B-Plans. Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Gewässerrandstreifen unzulässig. Eine Befreiung von diesem Verbot kann gemäß § 38 Abs. 5 Satz 1 WHG i.V.m. § 39 Abs. 4 WG dann erteilt werden, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt.

Aus wasserrechtlicher Sicht würde ein Verwehren der Baumaßnahme mit allen hieraus resultierenden finanziellen Konsequenzen und für die Attraktion eine essentielle Einschränkung und damit eine unbillige Härte im Sinne des § 29 (4) Wassergesetz Baden-Württemberg in Verbindung mit § 38 (5) WHG darstellen. Ein ökologischer Ausgleich des Eingriffes in entsprechender Größe wird seitens des Europa Parks mitgetragen. (s. ergänzende Ausführungen im Umweltbeitrag).

## 6 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Das Verbot nach § 78 Abs. 1 WHG greift im vorliegenden Fall nicht. Der Änderungsbereich liegt in einem Risikogebiet entsprechend § 78 b WHG, so dass in den Bebauungsvorschriften unter Pkt. 8 ergänzende Festsetzungen getroffen werden.

Freiburg, den 24.11.2017 LIF-ba  
14.02.2018 LIF-ta  
30.04.2018 LIF-ba

Rust, den 15. MAI 2018

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**



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

Bürgermeisteramt  
77977 RUST  
Ortenaukreis

Planer

Klare, Bürgermeister

161Beg06.doc



## RECHTSVERBINDLICHKEIT

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Verkündigungstafel der Gemeinde und Hinweis im Verkündigungsblatt.

Der Anschlag erfolgte	vom	18.05.2018
	bis einschl.	24.05.2018
und Hinweis im VK Nr. 20	am	17.05.2018
Rechtskräftig	seit	25.05.2018

Rust, den 25. Mai 2018

Klare, Bürgermeister

