

Fertigung: 1
Anlage: 2
Blatt: 1-8

BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Ellenweg III" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan "Ellenweg III"
der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Rust hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ellenweg III" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Zur Erschließung und städtebaulichen Neuordnung des Bereichs sowie zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich erforderlich. Mit dem B-Plan soll in Rust Wohnbauland geschaffen werden. Dies ist erforderlich, da zum einen die Baugrundstücke im nördlich angrenzenden Baugebiet "Ellenweg II" alle bereits verkauft sind, zum anderen aber auch eine größere Nachfrage Bauwilliger bereits für das Baugebiet "Ellenweg III" festzustellen ist.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung im Südosten der Gemeinde Rust insgesamt sichergestellt werden.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Das Areal des Bebauungsplanes "Ellenweg III" ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der FNP ist bereits beschlossen und wird in Kürze dem LRA zur Genehmigung vorgelegt. Somit gilt der B-Plan nach Abschluss des B-Planverfahrens als entwickelt.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst ca. 2,27 ha, liegt am südöstlichen Ortsrand von Rust und wird im Süden und Osten künftig durch die neue Erschließungsstraße "Innerer Ring" begrenzt. Im Norden grenzt es an das Baugebiet "Ellenweg II", das derzeit erschlossen wird. Im Westen schließt das Planungsgebiet an die bestehende Bebauung an.



Im südlichen bzw. östlichen Bereich des Planungsgebietes überlagert der B-Plan "Ellenweg III" einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtskräftigen B-Planes "Innerer Ring". Mit Inkrafttreten des B-Plans "Ellenweg III" werden diese überlagerten Teilbereiche im rechtskräftigen B-Plan "Innerer Ring" geändert.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Von den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im ganzen Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der damit verbundenen Absicht, möglichst viele Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die im Plangebiet kaum zur Verfügung stehen bzw. dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Neben den genannten Gründen sind vor allem Tankstellen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit dem beabsichtigten Gebietscharakter vereinbar ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am östlichen Ortsrand ergeben.

4.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) wird zwischen den einzelnen Nutzungszonen (1 und 2) entsprechend der geplanten baulichen Nutzung differenziert.

Die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen in NZ 2) sowie Zufahrt zur TG müssen nicht auf die GRZ angerechnet werden.

4.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und unter Bezug der angrenzenden vorhandenen und geplanten Bebauung wird die Höhenlage und die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe differenziert nach den einzelnen Gebäudetypen beschränkt.

Die festgesetzten Wandhöhen lassen im Plangebiet eine Bebauung mit einer Wandhöhe von maximal ca. 4,80 m, 7,00 m bzw. 10,00 m in Abhängigkeit der Geschosszahl zu.



Im Bereich der Nutzungszone 1 sind alternativ in Abhängigkeit der festgesetzten Dachneigung und Wandhöhe Gebäude mit geringer Wandhöhe und steilem Dach sowie 2-geschossige Gebäude mit flacherer Dachneigung bei gleicher Firsthöhe zulässig. Mit dieser Festsetzung, die die Gemeinde auch schon in anderen Baugebieten getroffen hat, wird den Bauherren ein größerer Planungsspielraum gewährt. In der Nutzungszone 2 sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser für Mietwohnungsbau vorgesehen.

Damit werden zum einen angemessene Baukörper zugelassen, die sich sowohl hinsichtlich dem bestehenden Baugebiet sowie als auch der Ortsrand-situation und dem Landschaftsbild einfügen.

4.3 Bauweise

Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

Damit soll dem erfahrungsgemäßen größeren Bedarf an Einzelhäusern Rechnung getragen werden. Letztlich wird damit auch die Funktionsfähigkeit des Gebietes insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gesichert.

Dennoch wird durch die überwiegend kleineren Bauplatzgrößen in der Nutzungszone 1 und dem Geschosswohnungsbau in der Nutzungszone 2 eine angemessene Verdichtung mit einer Bruttowohndichte von ca. 90 WE/ha für das Baugebiet erzielt.

Dem gleichen Ziel dient die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 3 pro Einzelhaus in der Nutzungszone 1. Im Bereich der Nutzungszone 2 sind max. 9 Wohneinheiten zulässig. In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass gerade bei kleineren Bauplatzgrößen die Problematik auftritt, ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

4.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt zum einen über die geplante Erschließungsstraße "Innerer Ring" im Süden über 2 Zufahren sowie über einen Anschluss im Norden an das Baugebiet "Ellenweg II".

Die innere Erschließungsstraße ist analog der Planung für das nördlich angrenzende Baugebiet "Ellenweg II" in einer Gesamtbreite von 7,00 m vorgesehen, der Stichweg zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke mit 4,50 m. Die Erschließungsstraße ist als Mischfläche vorgesehen, d. h. dass im Ausbau kein separater Gehweg vorgesehen ist und eine Gliederung der Verkehrsfläche z.B. durch unterschiedliche Beläge erfolgt.

Die geplante Erschließungsstraße "Innerer Ring" ist hinsichtlich der Ausbaubreite mit 6,00 m Fahrbahn und 1,50 m beidseitigem Gehweg sowie beidseitigem 2,00 m breiten Parkstreifen vorgesehen.

Mit den Festsetzungen zur Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sollen insbesondere die rückwärtigen Gartenbereiche der Baugrundstücke von einer Bebauung bzw. Versiegelung freigehalten werden. So soll eine zusammenhängende Durchgrünung des Gebietes gewährleistet werden.



4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende und geplante Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die neue Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Rust im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, der im Baugebiet "Ellenweg III" zwar großzügig ausgelegt ist, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Die zusätzlichen Parkplätze entlang des Inneren Rings dienen ebenso wie die ausgewiesenen Parkplätze westlich des Stichwegs als Besucher-Parkplätze.

5 Lärmschutz (Ingenieurbüro Rink)

I.R.d. B-Plans hat das Ingenieurbüro Rink eine Aktennotiz/Schalltechnische Beratung hinsichtlich der geplanten umgebenden baulichen Nutzungen wie künftige Gewerbegebiete und Sondergebiet "Wasserwelten" erstellt. Die Stellungnahme kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Eine auf Auswirkungen durch das Großprojekt "Wasserwelten" beschränkte Stellungnahme wäre wenig zielführend, wenn Auswirkungen aus der dem Plangebiet deutlich näher gelegenen, in der "Fortbeschreibung Flächennutzungsplan 2025" als "geplant" gekennzeichneten "gewerblichen Baufläche" (G) unberücksichtigt blieben.

In der vorliegenden gutachtlichen Stellungnahme wird u. a. nachgewiesen, dass die Vermeidung einer unzulässigen Lärmeinwirkung auf das Plangebiet "Ellenweg III" eine Begrenzung der Schallemission der benachbarten geplanten "gewerblichen Baufläche" voraussetzt.

Die zahlenwertmäßige Limitierung der Schallemission durch Festsetzung von Emissionskontingenten bleibt den zukünftig für Teilflächen dieser (derzeit "geplanten") "gewerblichen Baufläche" aufzustellenden Bebauungsplänen vorbehalten.

In der gutachtlichen Stellungnahme wurde auch ausgeführt, dass eine Begrenzung der Schallemission im zukünftigen Plangebiet "Wasserpark" erforderlich ist. In einem ersten Untersuchungsschritt konnte nachgewiesen werden, dass ein aus der zukünftigen bestimmungsgemäßen Nutzung des Plangebiets "Wasserpark" resultierender Immissionsanteil u. a. im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ellenweg III" keine unzulässige Lärmeinwirkung zur Folge haben wird, wenn das Plangebiet "Wasserpark" (mit seiner damaligen räumlichen Ausdehnung) hinsichtlich der zulässigen Lärmemission einem "Gewerbegebiet" gleichgesetzt wird.

Zwischenzeitlich wurde in einem Nachtrag I zur gutachtlichen Stellungnahme auf der Grundlage eines aktualisierten Plans mit Gliederung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Wasserpark" in Teilflächen unterschiedlicher Nutzung eine Präzisierung der zulässigen Lärmemission dieser Teilflächen vorgenommen; diese Präzisierung muss selbstverständlich mit fortschreitender Konkretisierung der Planungsabsichten für einzelne Teilflächen fortgeschrieben und mutmaßlich auch modifiziert werden.

Selbstverständlich muss in jedem Fall sichergestellt werden, dass ein zukünftiger bestimmungsgemäßer Betrieb des Wasserparks keine Überschreitung der an schutzbedürftigen Einwirkungsorten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ellenweg III" maßgebenden Immissionsrichtwerte zur Folge haben wird. Ein detaillierter rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der aus dem jeweiligen Emissionskontingent resultierenden Immissionskontingente an schutzbedürftigen Einwirkungsorten im Plangebiet "Ellenweg III" und damit der dort maßgebenden Immissionsrichtwerte wird erst im Zuge von Genehmigungsverfahren einzelner lärmemittierender Anlagen im Wasserpark erbracht werden können.

6 Ver- und Entsorgung (Ingenieurbüro Zink)

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Rust.

6.2 Entwässerung

6.2.1 Bestehende Entwässerungsverhältnisse

Die Entwässerung der Gemeinde Rust erfolgt westlich des Erschließungsgebietes im Mischsystem. Das zurzeit im Ausbau befindliche Neubaugebiet "Ellenweg II" wurde im Trennsystem erschlossen. Im Zuge dieser Maßnahme wurde bereits eine Schmutzwasserableitung über die künftige Straße "Innerer Ring" in Richtung Norden bis zum Ettenheimer Weg ausgebaut. Das im Gebiet "Ellenweg II" anfallende Regenwasser wird in einem zentralen Regenwasserversickerungsbecken versickert.



Südwestlich des geplanten Erschließungsgebietes "Ellenweg III" ist ebenfalls die Trennkanalisation vorhanden. Das anfallende Regenwasser wird dort über Regenwasserkanäle in die Elz abgeleitet.

6.2.2 Geplante Entwässerung

Im Erschließungsgebiet "Ellenweg III" ist die Trennkanalisation vorgesehen. Das anfallende häusliche Abwasser ist über Schmutzwasserkanäle zu sammeln und über das im Bau befindliche Neubaugebiet "Ellenweg II" bzw. über den weiteren Ausbau des Schmutzwasserkanals in der Zufahrtsstraße "Innerer Ring" vorgesehen. Somit wird das anfallende Abwasser in Richtung Ettenheimer Weg zum dort vorhandenen Schmutzwasserkanal abgeleitet. Das in diesem Gebiet anfallende zusätzliche häusliche Abwasser ist als gering zu bezeichnen und kann über das geplante sowie das vorhandene Kanalnetz abgeleitet werden.

Im Erschließungsgebiet "Ellenweg III" wurde keine Fläche für eine zentrale Regenwasserversickerung ausgewiesen. Entsprechend den vorhandenen Gegebenheiten ist berücksichtigt, dass einzelne Grundstücke über die Regenwasserkanalisation "Ellenweg II" an die vorhandene öffentliche Versickerungsanlage angeschlossen werden. Eine Erweiterung des Versickerungsbeckens ist möglich.

Entsprechend den topographischen Höhenverhältnissen wird ein Großteil des Erschließungsgebietes auch in Richtung Süden an die vorhandene Regenwasserkanalisation im Tulpenweg angeschlossen. Im Tulpenweg ist ein groß dimensionierter Regenwasserkanal zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorhanden. Dieser Kanal wurde für umfangreiche Erweiterungsgebiete der Gemeinde Rust dimensioniert. Die hydraulische Überprüfung des zurzeit in Bearbeitung befindlichen Generalentwässerungsplans der Gemeinde Rust zeigt noch ausreichend Reserven auf, um das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet "Ellenweg III" abzuleiten.

Alternativ zur Regenwasserableitung der südlich angrenzenden Grundstücke ist, je nach Verfügbarkeit geeigneter Freiflächen, auch eine dezentrale Versickerung über die belebte Bodenzone bzw. der Ausbau einer Regenwasserzisterne zulässig.

Eine Festschreibung bzw. eine Verpflichtung zum Bau von Versickerungsanlagen bzw. Regenwasserzisternen soll im Bebauungsplan nicht erfolgen.

6.2.3 Zusammenfassung

Das Erschließungsgebiet "Ellenweg III" schließt sich an das Baugebiet "Ellenweg II" an. Wie im Baugebiet "Ellenweg II" ist auch im neuen Erschließungsgebiet "Ellenweg III" der Ausbau der Trennkanalisation mit Teilversickerung sowie eine Regenwasserableitung zur Elz berücksichtigt. Der vorhandene Regenwasserkanal weist gemäß den Ermittlungen des sich zurzeit in Bearbeitung befindlichen Generalentwässerungsplanes (GEP) Leistungsreserven auf. Das Erschließungsprofil wird im GEP mit erfasst. Die Elz ist ein leistungsfähiger Vorfluter mit einem Flussprofil von $\geq 5,0$ m.

6.3 Stromversorgung

In Absprache mit den Versorgungsunternehmen wird der Standort für die Trafostation im künftigen Baugebiet "Ellenweg IV" ausgewiesen.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 2,28 ha	= 100 %
öffentl. Verkehrsfläche (einschließl. Äußere Erschließung/ Innerer Ring und Parkplätze)	ca. 0,57 ha	= 25,0 %
öffentl. Grünflächen (Verkehrsgrün)	ca. 0,03 ha	= 1,3 %
Allgemeines Wohngebiet - Nettobaufläche	ca. 1,68 ha	= 73,7 %

8 Statistische Werte

24 Einzelhäuser (Ø-Grundstücksgröße: ca. 550 m²)

davon z.B. 12 (1½-geschossig) mit 1 Wohneinheit = ca.12 WE

davon z.B. 6 (2-geschossig) mit 2 Wohneinheiten = ca.12 WE

davon z.B. 6 (2-geschossig) mit 3 Wohneinheiten = ca.18 WE

3 Mehrfamilienhäuser (Ø-Grundstücksgröße: ca. 1.090 m²)

z.B. mit 9 Wohneinheiten = ca.27 WE

69 WE

Bei einer Ø-Belegung mit 3 EW/WE

69 WE x 3 EW = 207 EW

und einem Bruttobauland von ca. 2,28 ha ergibt sich eine Bruttowohndichte von 207 EW / 2,28 ha = 90 EW/ha.

9 Kostenschätzung

Die Erschließungskosten betragen ca. 1,7 Mio. Euro (ohne Begrünung und Ausgleichsmaßnahme).

10 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

- Umlegung
- Grunderwerb
- Grenzregelung
- Erschließung

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



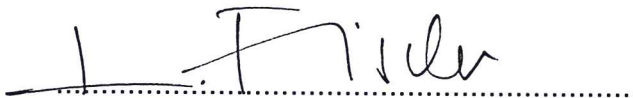
Freiburg, den 28.04.2014 LIF-ta
12.06.2014 LIF-ba
30.06.2014
04.09.2014

Rust, den15. SEP. 2014.....

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

Bürgermeisteramt
77977 RUST
Ortenaukreis



Planer

 166Beg06.doc



Klare, Bürgermeister