

Fertigung: ..... 1 .....  
Anlage: ..... 2 .....  
Blatt: ..... 1-8 .....

## BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Innerer Ring Ost" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan "Innerer Ring Ost"

### der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

### Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Rust hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Innerer Ring Ost" 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 ein weiterer Teilbereich des Gesamtkonzeptes "Östliche Erweiterung" umgesetzt werden. In einem zusammenhängenden Areal sollen Mitarbeiterwohnungen für den Europa Park sowie ein Kindergarten geschaffen werden. Mit der Realisierung des Wasserparks erhöht sich die Anzahl der Mitarbeiter des Europa Parks. Die bereits vorhandenen Mitarbeiterwohnungen werden bereits von den Mitarbeitern der Parks genutzt, so dass hier ein größerer Bedarf an zusätzlichen Wohnungen besteht, der mit dem Baugebiet "Innerer Ring Ost" gedeckt werden soll. Durch die räumliche Nähe zum Wasserpark kann dieser von den Mitarbeitern fußläufig oder mit dem Fahrrad erreicht werden, so dass zusätzlicher Pkw-Verkehr vermieden wird.

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

## 2 Übergeordnete Planung

### 2.1 Flächennutzungsplan

Das Areal des Bebauungsplans "Innerer Ring Ost" ist mit Ausnahme der Zufahrt in der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

## 3 Verfahren

Der B-Plan wird als B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt. Das Planungsgebiet grenzt künftig an ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.



Der B-Plan für das Baugebiet "Ellenweg IV" ist rechtskräftig. Die Erschließung für das Baugebiet hat bereits begonnen, die Bebauung erfolgt zeitnah.

Die Aufstellung des B-Plans dient der Schaffung von Wohnraum. Der Bedarf ist durch die Ausweisung im rechtswirksamen FNP begründet. Die max. Grundfläche beträgt ca. 3.500 m<sup>2</sup> und unterschreitet damit die max. zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung nach § 13b BauGB erfüllt.

Im Weiteren bezieht sich der § 13b entsprechend dem BauGB auf den § 13a BauGB. Auch wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur UVP oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4).

Somit kann gemäß § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt (s. auch Umweltbeitrag). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

#### **4 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst ca. 1,07 ha, liegt am östlichen Ortsrand von Rust und wird im Westen künftig durch die neue Erschließungsstraße "Innerer Ring" sowie von Süden über eine Zufahrt auf der Höhe der Einmündung der Erich-Spoh-straße und im Norden durch den Ellenweg begrenzt. Im Westen schließt es an das Baugebiet "Ellenweg IV" an. Im Süden und Osten grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Flächen an.

#### **5 Städtebauliche Konzeption**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

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

Von den gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im ganzen Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.



Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der im Hinblick auf § 13b BauGB verbundenen Absicht, möglichst viele Wohnungen schaffen zu wollen.

Nach dem Planungswillen der Gemeinde und im Hinblick auf das Planungsziel des § 13b BauGB, Wohnraum zu schaffen, werden in der Konsequenz die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sowie Ferienwohnungen gemäß §13a BauNVO im Planungsgebiet ausgeschlossen.

## **5.2 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.

### **5.2.1 Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Es wird analog der Bebauung im westlich anschließenden Baugebiet "Ellenweg IV" eine max. 4-geschossige Bebauung festgesetzt, wobei das 4. Geschoss als zurückgesetztes Attikageschoss zu realisieren ist.

Westlich des Inneren Rings sowie südlich des Ellenwegs ist eine 3-geschossige Bebauung vorgesehen, die sich aus der baulichen Nutzung als Geschosswohnungsbau bzw. für Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Im Kreuzungsbereich Ellenweg/Innerer Ring wird aus städtebaulichen Gründen (westlich des Inneren Rings/Baugebiet "Ellenweg IV") eine max. 4-geschossige Bebauung vorgesehen, wobei das 4. Geschoss ein zurückgesetztes Attikageschoss sein muss. Damit soll die Bedeutung der Achse Ellenweg von der Ortsmitte kommend und zum Wasserpark führend betont werden.

In Anlehnung an diese geplante Höhenentwicklung westlich des Inneren Rings soll auch der Bereich östlich des Inneren Rings als 4-geschossige Bebauung mit zurückgesetztem Attikageschoss realisiert werden. Jedoch wird durch die geplante Flachdachbebauung die Bebauung im Gebiet "Innerer Ring Ost" mit einer max. Gebäudehöhe von 13,50 m in der Gesamthöhe ca. 1,50 m unter der festgesetzten max. Firsthöhe von 15,0 m im Bereich "Ellenweg IV" liegen.

#### **Grundflächenzahl**

Die Festsetzung der GRZ orientiert sich am Höchstmaß nach BauNVO und wird mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann aus städtebaulichen Gründen die Obergrenze durch Flächen für Garagen/Tiefgaragen mit Zufahrten überschritten werden, wenn bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Im vorliegenden Fall wird die GRZ durch die Ausweisung von Pkw- und Fahrradstellplätzen/Tiefgarage mit Zufahrt bis zu einer GRZ von 0,83 überschritten. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße kann die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % nicht eingehalten werden.

Um die Freiflächen entsprechend für den geplanten Kindergarten und die Bewohner nutzen zu können, müssen die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Dabei wird darauf hingewiesen, dass ein Teil der Tiefgarage überdeckelt und intensiv begrünt wird, so dass dieser Bereich wie Erdreich zu betrachten ist und ein Teil der Tiefgarage mit einem Aufbau von 0,40 m mit einem Abflussbeiwert von  $\Psi = 0$  vorgesehen ist. Des Weiteren müssen für das Personal des Kindergartens sowie für die die Kinder bringenden und abholenden Eltern weitere Stellplätze nachgewiesen werden. Weiterhin sind aufgrund der hohen Anzahl an Wohnungen eine Vielzahl an Fahrradstellplätzen nachzuweisen. Dies führt in der Summe zu einer erhöhten Versiegelung auf dem Grundstück und erfordert eine abweichende Festsetzung nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

### **Geschossflächenzahl**

Nach § 16 Abs. 6 BauNVO können im B-Plan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden.

Die Höhe der Überschreitung der GFZ liegt dabei im Planungsermessen der Gemeinde und richtet sich nach dem Planungsziel des aufzustellenden B-Plans.

Der B-Plan "Innerer Ring Ost" basiert auf einer bereits konkret vorliegenden Konzeption für die geplanten Mitarbeiterwohnungen des Europa-Parks sowie für den geplanten Kindergarten.

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, weist jedoch aufgrund der hohen Anzahl an Wohnungen einen besonderen Nutzungszweck auf, der von einer üblichen Wohngebietsnutzung diesbezüglich abweicht.

Diese geplante Wohnform erfordert einen erhöhten Anteil an Pkw- und Fahrradstellplätzen sowie an gemeinschaftlichen Freiflächen. Die vorliegende Planung sieht ein sehr flächensparendes Konzept vor, das durch die Anordnung der 4 Baukörper jedoch alle Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung erfüllt. Mit der Anordnung der Frei- und Gemeinschaftsflächen im Innenbereich wirken die Gebäude abschirmend gegenüber der übrigen Wohnbebauung. Des Weiteren ist vorgesehen, einen Teil der Tiefgarage zu überdeckeln und intensiv zu begrünen. Eine Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt wird nicht gesehen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Umweltbeitrag, der dem B-Plan beigelegt ist, entsprechend geprüft. Im Ergebnis sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten.



Des Weiteren entspricht die Höhenentwicklung dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde Rust für die Bebauung beidseits des Inneren Rings. Bereits beim südwestlich gelegenen Baugebiet "Ellenweg III" wurde entlang des Inneren Rings eine 3-geschossige und damit auch verdichtete Bauform vorgesehen. Diese Bauform findet ihre Fortsetzung im Baugebiet "Ellenweg IV" westlich des B-Plans "Innerer Ring Ost". Auch hier ist eine 3-geschossige Bebauung und im Einmündungsbereich Innerer Ring / Ellenweg eine 4-geschossige Bebauung vorgesehen.

Diese verdichtete Bauform und Höhenentwicklung wurde nun mit dem vorliegenden B-Plan auch für den Bereich östlich des Inneren Rings übernommen. Damit ergibt sich in der Konsequenz aus verdichteter, flächensparender Bauform und Höhenentwicklung die Überschreitung der GFZ.

Ergänzend wird festgesetzt, dass die Tiefgarage nicht auf die GFZ angerechnet werden muss.

### **5.2.2 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 einer Obergrenze mit 13,50 m für die Gebäudehöhe beschränkt, wobei die OK Gebäudehöhe gleichzusetzen ist mit dem oberen Abschluss der Attika des obersten Geschosses.

### **5.3 Bauweise**

Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, da die einzelnen Baukörper eine Baukörperlänge von 50 m nicht überschreiten.

### **5.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung erfolgt über eine Anbindung von Süden in Höhe der Einmündung in die Erich-Spöth-Straße in den Inneren Ring auf der Trasse des bestehenden Wirtschaftsweges, der weiter der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Osten von Rust dient.

Die Anbindung von Süden wird als Privatstraße mit Einbahnverkehr mit parallel angeordneten priv. Längs- und Schrägparkern sowie einen parallel geführten Radweg vorgesehen. Somit wird das Areal von Süden über die neue Erschließung angefahren und der Verkehr kann dann nach Westen über den Inneren Ring abfließen.

Eine weitere Zufahrt ist als direkte Zufahrt der Tiefgarage von Westen über den Inneren Ring vorgesehen.

### **5.5 Begrünung und Artenschutz / Umweltbeitrag**

Im Zeichn. Teil sind in Bereichen privater Grünflächen und Stellplätze Bäume festgesetzt, wobei Standortverschiebungen möglich sind. Des Weiteren sind Festsetzungen zur Anlage der Verkehrsgrünfläche getroffen. Im Umweltbeitrag, der dem B-Plan beigelegt ist, wurden die einzelnen Schutzgüter geprüft sowie Aussagen zum Artenschutz getroffen.



Hinsichtlich des Artenschutzes werden in den Planungsrechtlichen Festsetzungen CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse festgesetzt (Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen).

## 5.6 Landwirtschaftliche Flächen

Im Süden sowie Osten grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Flächen. Da die Flächen für Stellplätze sowie die Zufahrt keine Flächen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen sind, ist hier kein Spritzmittelabstand erforderlich. Im östlichen Bereich wird der einzuhaltende Spritzmittelabstand durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche und Festsetzung einer 2- bis 3-reihigen dichten mit immergrünen Pflanzen durchsetzten 1,50 m hohen Immissionsschutzhecke geregelt.

## 6 Ver- und Entsorgung

### 6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Rust.

### 6.2 Entwässerung (Ing.-Büro Keller)

#### 6.2.1

Bezugnehmend auf den Entwässerungsantrag des Wasserparks sieht auch das Entwässerungskonzept für die Mitarbeiterwohnungen vor, dass auf dem Flurstück anfallende Niederschlagswasser im Rahmen eines naturnahen Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes dezentral zu versickern.

Hierzu ist die Versickerungsleistung für das mittlerweile fertiggestellte Versickerungsbecken 3 im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans "Wasserpark" neu zu berechnen bzw. nachzuweisen.

#### Parkplatzflächen

Unterhalb der teilbefestigten Stellplatzflächen dient die Frostschutzschicht der Zwischenspeicherung des über die Stellplätze versickerten Wassers.

#### 6.2.2 Vorbemessung der Versickerungsanlagen

Die erforderliche Versickerungsfläche wird nach DWA-A 138 überschlägig für ein Niederschlagsereignis der Jährlichkeit  $TN = 5$  a und einer Einstautiefe von 0,3 m (Versickerungsmulden) bestimmt. Die erforderliche Fläche hängt maßgeblich vom Versickerungsvermögen des örtlichen Bodens ab.

#### 6.2.3 Versickerungsmulde 3

Bezugnehmend auf die Berechnungen aus Abschnitt 5.3 des Entwässerungsantrags Wasserpark wurde die Berechnung um die entsprechenden Flächen der Mitarbeiterhäuser ergänzt.

Danach sind bei Versickerung durch eine bewachsene Bodenschicht von 30 cm die geforderten Kriterien an die Regenwasserbehandlung erfüllt.



### 6.2.4 Überflutungsnachweis

Nach den Vorgaben der DIN 1986-100 ist ein 30-jährlicher Überflutungsschutz sicherzustellen.

Unter Berücksichtigung des großen Freibords in der Versickerungsmulde kann ein 30-jährliches Regenereignis problemlos zwischengespeichert werden. Die errechnete Einstauhöhe für dieses Ereignis beträgt 40 cm.

### 6.2.5 Zusammenfassung

Der Europa-Park plant den Neubau von vier Mitarbeiterhäusern im Umfeld des Wasserparks, angrenzend an den Ellenweg und das Neubaugebiet Ellenweg IV.

Das Entwässerungskonzept sieht eine Versickerung des Oberflächenwassers in der bereits fertiggestellten Versickerungsmulde 3 vor. Hierzu wird die bereits vorhandene Berechnung vom Juni 2016 um die entsprechenden Parameter ergänzt.

Der Europa-Park stellt einen Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung für die Versickerung des Oberflächenabflusses der vier Mitarbeiterhäuser und der damit einhergehenden Erweiterung der Versickerungsmulde 3. Die Sickerrate steigert sich dadurch von 83,75 l/s auf 106,35 l/s.

(Auf das Entwässerungskonzept im Detail, das dem B-Plan beigelegt ist, wird verwiesen).

### 6.3 Stromversorgung

Nördlich des Ellenwegs wurde außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans bereits eine Trafostation der Badenova errichtet.

## 7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,07 ha	= 100 %
Verkehrsfläche (Radweg und Privatstraße)	ca. 0,18 ha	= 16,8 %
Private Grünfläche	ca. 0,05 ha	= 4,7 %
Allgemeines Wohngebiet - Nettobaufläche	ca. 0,84 ha	= 78,5 %

## 8 Kostenschätzung

Mit der Realisierung des Baugebiets ergeben sich für die Gemeinde Rust keine Kosten.

## 9 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 27.11.2017 LIF-ta-ba  
18.05.2018  
05.11.2018 LIF-ta

Rust, den ..... - 6. NOV. 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

162Beg05.doc