

Gemeinde Rust

Fertigung: 5
Anlage: 3 a
Blatt: 1 - 10**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld - Gewerbegebiet II“ und zur 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften****1.0 Planungsabsichten****1.1 Bebauungsplan „Oberfeld Gewerbegebiet II“**

Der Bebauungsplan „Oberfeld Gewerbegebiet II“, rechtskräftig seit 06.05.2005, wurde aufgestellt, um die Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes „Oberfeld“ nach Westen, zur Elz hin, fortzusetzen und um zukünftig Bauland für die Neuansiedlung gewerblicher Betriebe bereitstellen zu können. Das Gewerbegebiet ist nach Westen hin, zum Europa-Park und dessen Hotel „Colosseo“, in seiner Nutzung abgestuft. Entlang der Peter-Thumb-Straße ist Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und entlang der Elz eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur Nutzungen im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiet) zulässig sind (Berücksichtigung des Hotels Colosseo).

1.2 Anlass der Planänderung

Das Gewerbegebiet Oberfeld II ist nur im südlichen Teil (Flst.Nr. 6087) bebaut. Der überwiegende Bereich des Bebauungsplanes ist noch unbebaut. Zwischenzeitlich besteht seitens des Europa-Parks die Absicht, im vorliegenden Baugebiet ein weiteres Hotel zu errichten. Dieser Standort eignet für das geplante Hotel aus mehreren Gründen: eine ausreichend große und zusammenhängende Baufläche, direkte Nähe zum bestehenden Parkgelände, vorhandene Haupterschließungsstraßen, Anschluss an den Autobahnzubringer K 5349, keine Immissionsproblematik zwischen geplantem Hotel und den angrenzenden Nutzungen und dem nördlich gelegenen Wohngebiet Oberfeld, gut sichtbar am südlichen Ortsrand (Blickbeziehung zwischen K 5349 und dem geplanten Hotel) und angrenzende öffentliche Grünfläche als „erweiterter Freibereich“ zur Elz hin.

Die angrenzenden Bereiche und deren Nutzungen wurden überprüft. Der südliche Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mühlefeld“ 1. Änderung (Grundstücke Flst. Nr. 5989 bis 5992 entlang der Draisstraße) wurde in den Geltungsbereich der 1. Änderung aufgenommen, um die dortige Randeingrünung aufzuheben und notwendige Stellplätze auf den Grundstücken Flst.Nr. 5989 und 5990 errichten zu können. Siehe auch OZ 1.4.

1.3 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberfeld Gewerbegebiet II“ und die Grundstücke Flst. Nr. 5989 bis 5992 entlang der Draisstraße aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlefeld“ 1. Änderung.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Draisstraße, im Osten an die Peter-Thumb-Straße bzw. an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberfeld Gewerbegebiet“, im Süden an die K 5349 und im Westen an das Gewässergrundstück Elz, bzw. an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Elzwiesen“.

1.4 Überlagerung mit Bebauungsplan „Mühlefeld“ 1. Änderung

Die Grundstücke Flst.Nr. 5989 bis 5992 entlang der Draisstraße werden in den Geltungsbereich „Oberfeld Gewerbegebiet II“ aufgenommen. Entlang den südlichen Grundstücksgrenzen dieser Grundstücke ist im Bebauungsplan „Mühlefeld“ 1. Änderung (planungsrechtliche Festsetzung OZ 1.16.3) eine Fläche mit Pflanzgebot (5,00 m breiter Gehölzstreifen aus heimischen Sträuchern und Heckenpflanzen) festgesetzt. Er wurde als Immissionsschutz vor Abtriften der

Spitzmittel aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und als Eingrünung des Ortsrandes festgesetzt. Durch den Bebauungsplan „Oberfeld Gewerbegebiet II“ und die geplante Bebauung ist die Eingrünung nicht mehr erforderlich. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Oberfeld Gewerbegebiet II“ werden die o.g. Grundstücke in den Geltungsbereich aufgenommen und die festgesetzte Randeingrünung aufgehoben.

1.5 Raumordnerische Bedeutsamkeit - Raumordnungsverfahren

Das geplante Hotel ist Bestandteil, wie die bestehenden Hotels auch, des integrierten Programms für Freizeit, Erholung und Confertainment und damit Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit des Europa-Parks. Unter diesem Gesichtspunkt ist die Einzelfallbeurteilung der Raumbedeutsamkeit zu sehen. Der Europa-Park ist ein Unternehmen von größter wirtschaftlicher, regionalpolitischer und gesellschaftlicher Bedeutung. Seine Förderung durch die Regionalpolitik ist unstrittig und unter diesem Gesichtspunkt wurden die Bauvorhaben des Parks auch immer raumordnerisch und regional-planerisch beurteilt. Das Übernachtungsangebot des neuen Hotels richtet sich, wie auch im Schreiben des RP erwähnt, so gut wie ausschließlich als Bestandteil des Gesamtleistungsangebotes an die Gäste des Europa-Parks. Die nun vorgesehene Erweiterung des Beherbergungsangebotes erfolgt proportional zur Wachstumsentwicklung des Gesamtunternehmens.

Nach der Fremdenverkehrsstatistik wurden weder in der Vergangenheit noch werden nach dem Neubau des Hotels Bell Rock Übernachtungen von anderen Beherbergungseinrichtungen aus der Region abgezogen.

Die als Bestandteil des Gesamtleistungsangebotes des Europa-Parks ausschließlich auf die Gäste des Europa-Parks ausgerichteten neuen Hotels Colosseo und Santa Isabel haben die Übernachtungszahlen in den betrachteten Gemeinden eher gefördert als benachteiligt.

Aus der Statistik, die den Zeitraum 2001 bis 2009 betrachtet, lässt sich dies ablesen:

Ettenheim	2001:	132 Betten (100%)	11.022 Übernachtungen (100%)
	2009:	832 Betten (630%)	49.280 Übernachtungen (447%)
Kappel-Grafenhausen	2001:	183 Betten (100%)	20.026 Übernachtungen (100%)
	2009:	218 Betten (119%)	24.939 Übernachtungen (125%)
Ringsheim	2001:	176 Betten (100%)	24.490 Übernachtungen (100%)
	2009:	276 Betten (157%)	34.161 Übernachtungen (139%)
Freiburg	2001:	5.024 Betten (100%)	882.084 Übernachtungen (100%)
	2009:	8.512 Betten (169%)	1.254.520 Übernachtungen (142%)

Bei dem Hotel VI (Bell Rock) sind 192 „normale“ Zimmer und 32 Suiten geplant.

Bestand Europa-Park:	Hotel Andaluz	192 Zimmer / Suiten
	Hotel Alcasar	120 Zimmer / Suiten
	Hotel Santa Isabel	66 Zimmer / Suiten
	Hotel Colosseo	346 Zimmer / Suiten
	igs.	724 Zimmer / Suiten
Planung Europa-Park:	Hotel Bell Rock	224 Zimmer / Suiten

Der Gemeinderat konnte bei den regelmäßigen Kontakt- und Informationsgesprächen verfolgen, wie zunehmend wichtiger das Beherbergungsangebot für die Gesamtfunktionsfähigkeit und die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Unternehmens wurde.

Der Europa-Park ist ein wichtiger Entwicklungsmotor für einen weiten Einzugsbereich. In diesem Zusammenhang ist das geplante Bauvorhaben hinsichtlich seiner raumbedeutsamen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung positiv zu sehen.

Die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens wird seitens der Gemeinde verneint.

Das Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen hat sich in seiner Entscheidung vom 16.03.2011 dieser Aussage angeschlossen.

1.6 Regionalplan

Im bestehenden Regionalplan südlicher Oberrhein ist der westliche Teil des Geltungsbereiches als regionaler Grünzug dargestellt. Hierbei handelt es sich jedoch nur noch um einen schmalen Streifen des regionalen Grünzuges, welcher keine direkte Verbindung mehr zum eigentlichen Grünzug hat.

Ebenfalls gibt es eine Überlagerung zwischen regionalem Grünzug (Regionalplan von 1995) und der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan (FNP von 1998).

Die Übereinstimmung der vorliegenden Planung mit den Zielen der Regionalplanung kann unterstellt werden, da dieser Gesichtspunkt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberfeld Gewerbegebiet II“ im Jahr 2005 Gegenstand des Verfahrens war. Die vorliegende geänderte Planung verbessert die Festsetzungen im Sinne der allgemeinen Festsetzungen regionaler Grünzüge.

1.7 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 4. Änderung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim mit der Stadt Mahlberg und den Gemeinden Kappel-Grafenhausen, Ringsheim und Rust ist der östliche Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur südlich verlaufenden Kreisstraße hat die gewerbliche Baufläche einen Abstand von ca. 20 m und zur westlich verlaufenden Elz einen Abstand von ca. 40 m. Ebenfalls ist zur nördlichen Bebauung ein Abstand vorgesehen. Diese Teilflächen sind als Grünflächen dargestellt. Der nördliche Bereich an der Draisstraße ist im Flächennutzungsplan gemischte Baufläche.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen Mischgebiet und Gewerbegebiet sowie die Grünflächen stimmen mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein.

Nur das geplante Sondergebiet-Hotel weicht von den Aussagen des Flächennutzungsplanes ab. Bei der Bewertung der Entwicklung des Sondergebietes für Hotel aus der bisherigen Festsetzung Gewerbegebiet und des Umfangs einer zulässigen Hotelnutzung schon im bestehenden Bebauungsplan ist die gesamte Gewerbezone „Oberfeld I und II“ zu bedenken. Von einer Denaturierung der Gesamtzone wäre demnach eigentlich nicht auszugehen. Die Bebauungsplanänderung ist vor allem durch den erhöhten Gestaltungsanspruch bedingt, den der Gemeinderat planungsrechtlich festschreiben will, sowie die anspruchsvollere Gestaltung entlang der öffentlichen Grünzone an der Elz bedingt. Vom Grundsatz her wäre eigentlich für einen Hotelbau von „Vertrauensschutz“ auszugehen.

Das Regierungspräsidium und das Landratsamt haben gegenüber der „Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan“ im Rahmen der frühzeitigen Anhörung eine abweichende Meinung vorgebracht und fordern die Genehmigung der Bebauungsplanänderung durch das Landratsamt.

Die Bebauungsplanänderung wird daher nach Satzungsbeschluss dem Landratsamt zur Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Bei der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

1.8 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften für das Mischgebiet aus dem Bebauungsplan „Mühlefeld“ 1. Änderung und für das Gewerbegebiet aus dem Bebauungsplan „Oberfeld Gewerbegebiet II“ werden in die Fassung der 1. Änderung übernommen. Für das geplante Sondergebiet-Hotel werden neue örtliche Bauvorschriften erlassen.

1.9 Umweltbericht

Für die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde zunächst ein Scoping-Papier mit FFH-Vorprüfung ausgearbeitet, welches zur Abstimmung des Untersuchungsumfanges diente.

Nach der frühzeitigen Anhörung und der Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange wurde der Umweltbericht erstellt. Dieser lag der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB bei.

Siehe Anlage 6 a (Umweltbericht und FFH-Vorprüfung zur 1. Änderung – Planungsgruppe Landschaft und Umwelt).

1.10 Genehmigung und Rechtskraft der 1. Änderung

Nach OZ 1.7 (Flächennutzungsplan) muss die Bebauungsplanänderung genehmigt werden. Die Bebauungsplanänderung wird daher nach Satzungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen dem Landratsamt zur Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Mit Bekanntmachung der o.g. Genehmigung wird die Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

2.0 Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Planungsgebietes

Der gesamte Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne. Die festgesetzten Nutzungen für die Grundstücke Flst.Nr. 5989 bis 5992 sind im Bebauungsplan „Mühlefeld 1. Änderung“ Mischgebiet nach § 6 BauNVO und für den überwiegenden Bereich im Bebauungsplan „Oberfeld Gewerbegebiet II“ Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Bebauungsplanes ist eine 20,00 m breite öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem Gewerbegebiet eine 20,00 m breite private Grünfläche mit Pflanzgeboten. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche verläuft ein Fußweg mit Anschluss an die Hausener Straße, die Peter-Thumb-Straße und die Weinbrennerstraße. Das Baugebiet ist voll erschlossen.

Das Planungsgebiet ist über die Peter-Thumb-Straße und die Draisstraße erschlossen.

Im Änderungsbereich sind bisher nur die Grundstücke Flst.Nr. 5989 und 5990 (Mischgebiet – zwei Hotels) und das Grundstück Flst.Nr. 6087 (Gewerbegebiet – Spa-Wellness-Center) bebaut. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 5991 im Mischgebiet wird z.Z. ein Wohngebäude errichtet. Der übrige Bereich ist noch Grünfläche.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder hochstämmige Bäume noch Biotopflächen. Westlich an das Planungsgebiet grenzt die Elz mit ihrem Damm an. Der östliche Damm der Elz (angrenzend an das Planungsgebiet) ist eine ökologisch hochwertige Fläche, mit gewässerbegleitenden Auwaldstreifen und § 32 Biotopen. Näheres siehe Anlage 6 a Scoping-Papier zum Umweltbericht zur 1. Änderung.

2.2 Art der baulichen Nutzung

2.2.1 Mischgebiet

Die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO für die Grundstücke Flst.Nr. 5989 bis 5992 wird aus dem Bebauungsplan „Mühlefeld 1. Änderung“ übernommen. Die Festsetzung zum Lärmschutz bleibt bestehen (keine eigenständigen Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO auf Grundstück Flst.Nr. 5992 an der Hausener Straße, ebenso der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO).

2.2.2 Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit seiner Gliederung in Gewerbegebiet (GE 1) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 2) bleibt im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes bestehen. Innerhalb des gesamten Gewerbegebietes sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Durch Anregungen im Rahmen der Behördenanhörung wurden zusätzlich im gesamten Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) zentrenrelevanter Einzelhandel, Tankstellen (in GE 2 bereits ausgeschlossen) und eigenständige Lagerplätze ausgeschlossen. Diese Ausschlüsse dienen dem zusätzlichen Immissionsschutz der Hotelnutzung und des städtebaulichen Erscheinungsbildes.

Bei dem noch nicht bebauten Bereich des Gewerbegebietes handelt es sich nur noch um einen Teilbereich des ehemaligen Gesamt-Gewerbegebietes. Dieser Teilbereich befindet sich im Eigentum der Gemeinde Rust.

2.2.3 Sonstiges Sondergebiet - Hotel

Für das geplante Hotel wird ein „sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Hierzu gehört auch die in Absatz 2 aufgelistete Nutzung „Gebiet für Fremdenverkehr“ wie Fremdenbeherbergung.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird die Nutzung „sonstiges Sondergebiet – Hotel“ näher geregelt. Im sonstigen Sondergebiet – Hotel sind nur Hotelgebäude (Beherbergungsbetriebe), hotelbezogene Einrichtungen wie Schwimmbad und Sportstätten, hotelbezogener Einzelhandel, hotelbezogene Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Stellplätze und Arztpraxen zulässig. Hierbei handelt es sich um Dienstleistungseinrichtungen, die in direkter Beziehung zum Europa-Park stehen und der Sicherung und Entwicklung der Freizeit- und Tourismusfunktion von Rust dienen. Siehe auch OZ 1.5 Raumordnerische Bedeutsamkeit - Raumordnungsverfahren.

Gemäß Vorgabe des Regierungspräsidiums Freiburg – Abteilung Raumordnung wird die maximal zulässige Anzahl an Zimmern/Suiten des Hotels VI (Bell Rock) auf 225 beschränkt. Diese Beschränkung bezieht sich auf den eingereichten Bauantrag. Bei einer späteren Erweiterung des Gebäudes A (siehe Zeichnerischer Teil) des Hotels VI sind 12 weitere Zimmer/Suiten zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Im gesamten Änderungsbereich sind Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet bleiben GRZ und GFZ bestehen.

Im sonstigen Sondergebiet – Hotel gilt eine Grundflächenzahl von 0,6. Für den Hotelneubau ist die GRZ ausreichend. Bei der Berechnung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO müssen die nicht versiegelten Stellplätze nicht angerechnet werden. Die GRZ kann auch bei der Berechnung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (0,8) eingehalten werden.

Im sonstigen Sondergebiet – Hotel wird die Geschossflächenzahl mit 1.2 festgesetzt. Sie ist auf das geplante Hotelprojekt abgestimmt und kann eingehalten werden.

2.3.2 Vollgeschosse

Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig (Übernahme der bestehenden Festsetzungen).

Im sonstigen Sondergebiet – Hotel wird keine Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhenfestsetzung erfolgt ausschließlich über die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Diese sind im Zeichnerischen Teil und in der Ansicht mit Höhenfestsetzungen festgesetzt.

2.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenfestsetzungen im Mischgebiet und im Gewerbegebiet wurden übernommen.

Für das sonstige Sondergebiet – Hotel werden maximal zulässige Gebäudehöhen im Zeichnerischen Teil (Anlage 1) und in der Ansicht mit Höhenfestsetzungen (Anlage 9) festgesetzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind auf die einzelnen Hotelbereiche abgestimmt.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Für das Mischgebiet wurden die Baufenster aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlefeld“ übernommen. Die Baufenster des Sondergebietes Hotel und des Gewerbegebietes wurden zu einem Baufenster „zusammengefasst“, um eventuell zu einem späteren Zeitpunkt im Bereich des Erdgeschosses ein Gebäude im Gewerbegebiet an das Hotel VI funktional anschließen zu können.

2.5 Städtebauliche Gestaltung

Der Rahmen für die städtebauliche Gestaltung des Gesamtgebietes wird vorgegeben durch die Ortseingangssituation im Zuge der K 5349 (mit der zu berücksichtigenden Aufgabe der Baugebietsrandgestaltung) sowie die Rücksichtnahme auf den Hotelkomplex des Europa-Parks, insbesondere das neue Hotel Colosseo, durch mögliche Freihaltung von Sichtbeziehungen. Dies wurde bereits bei der Bebauungsplanaufstellung „Oberfeld Gewerbegebiet II“ berücksichtigt.

Die Hauptaufgabe der Bebauungsplanänderung in städtebaulich/gestalterischer Sicht ist die höhenmäßige Einbindung des Hotels in den Bestand und am südlichen Ortsrand. In Abstimmung mit der Hotelplanung wurden die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe für den geplanten Leuchtturm liegt über 1,00 m unterhalb der Höhe des Ruster Kirchturms.

Die öffentliche Grünfläche entlang der Elz (20,00 m) und entlang der Kreisstraße (10,00 m) wurde gemäß dem Bebauungsplan mit dem Wegenetz angelegt. Sie erweitert optisch den Freibereich zwischen Hotel und der Elz und bildet gleichzeitig auch einen Schutzstreifen zum FFH-Gebiet an der Elz. Das private Wegenetz des Hotelgrundstücks wird an den Weg auf der öffentlichen Grünfläche angeschlossen. Von hier aus ist noch eine fußläufige Verbindung (Brücke über die Elz) zum Hotel Colosseo geplant.

Bei der Regelung der Dachformen wurden die örtlichen Bauvorschriften für das Mischgebiet aus dem Bebauungsplan „Mühlefeld“ und für das Gewerbegebiet aus dem Bebauungsplan „Oberfeld Gewerbegebiet II“ unverändert übernommen. Im Sondergebiet Hotel werden die Dachformen im einzelnen nicht bestimmt, da auf eine differenzierte Gestaltung der einzelnen Baukörper entsprechend dem seit langem vorliegenden Entwurf Wert gelegt wird. Der Vorentwurf für das Hotel sieht durchgehend steile Dächer vor.

2.6 Verkehr

2.6.1 Fahrerschließung

Das geplante Hotel VI ist für den Individualverkehr durch die Gewerbegebietszufahrt Oberfeld von der Kreisstraße 5349 (Autobahnzubringer), die Franz-Sales-Straße, Jakob-Schneider-Straße und Peter-Thumb-Straße erschlossen. Dieser Verkehr führt ausschließlich durch planungsrechtlich festgesetztes und inzwischen auch bebautes Gewerbegebiet. Über die Hausener Straße / L 104 und Draisstraße werden nur einzelne Hotelgäste zufahren. Ein entsprechender Ausbau dieses Verkehrsknotenpunktes (Abbiegespur) ist daher nicht erforderlich.

Siehe auch Anlage 10 (Übersichtsplan zu angrenzenden Nutzungen und Zu- und Abfahrt des geplanten Hotels)

2.6.2 Fußläufiger Erschließung

Die fußläufige Erschließung erfolgt ebenfalls über die o.g. Straßen sowie über das bestehende Wegenetz auf der öffentlichen Grünfläche mit Anschluss an die Draisstraße, die Peter-Thumb-Straße, das Hotelgrundstück und über eine geplante Brücke über die Elz an das bestehende Hotel Colosseo. Der Weg innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird im Bereich des geplanten Sees verlegt.

2.6.3 Parkierung Hotel VI

Der Hotelparkplatz umfasst 250 Stellplätze für 224 Übernachtungseinheiten zur Verfügung, das entspricht 1,12 Stellplätze pro Einheit. Hierbei ist schon berücksichtigt, dass 0,43 Mitarbeiter-Stellplätze pro Einheit in den vorhandenen Parkdecks „Santa Isabel“ und Colosseo“ untergebracht werden. Von der Geschäftsleitung des Europa-Parks wurde dies klar zum Ausdruck gebracht. Bauordnungsrechtlich ist der Stellplatznachweis gegeben.

Es ist weiterhin vorgesehen, dass durch ein Parkierungsmanagement die freien Kapazitäten in den Parkpaletten „Santa Isabel“ und „Colosseo“ (s.o.) optimal genutzt werden, um auf jeden Fall zu verhindern, dass in Spitzenbedarfszeiten der ruhende Verkehr in die anschließenden Straßen überschwappt.

Sollten trotzdem die Parkplätze nicht ausreichen, bestünde noch die Möglichkeit, mit dem Betreiber des Fitnesscenters eine vertragliche Vereinbarung zur Nutzung der Parkplätze zu treffen.

2.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberfeld Gewerbegebiet II“ geprüft und bei der Erstellung der Erschließungsanlagen entsprechend umgesetzt. Die Bemessungsgrundlagen, auch für das Hotelprojekt, sind vergleichbar und wurden im Rahmen der inzwischen vorliegenden Hotelentwurfplanung verlässigt.

Der Regenwasserkanal ist ausreichend dimensioniert, um auch den Überlauf der Versickerungsanlagen aufzunehmen.

Für die bereits verlegten Gasleitungen im Planungsgebiet wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Die vorhandene Transformatorenstation im Bereich des Sondergebietes Hotels wird verlegt. Der neue Standort befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Für die Versorgung des Hotels wird eine kundeneigene Transformatorenstation errichtet.

2.8 Wasserwirtschaft

2.8.1 Bebauungsplan „Oberfeld Gewerbegebiet II“

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Oberfeld Gewerbegebiet II“ wurden die Belange der Wasserwirtschaft untersucht und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Diese gelten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung.

2.8.2 Sonstiges Sondergebiet - Hotel (Weiß Ingenieure GmbH, Freiburg)

Bei der Entsorgung von Regenwasser und von Abwasser aus der Wärme- und Kälteerzeugungsanlage aus dem Gesamtkomplex der neuen Hotelanlage wird eine weitgehende Versi-

ckerung in das Grundwasser angestrebt. Damit entspricht die Grundwasserneubildung aus der Fläche nach dem Neubau in etwa der bisherigen Situation in der unverbauten Fläche.

Das von den Dachflächen des Hotels anfallende Regenwasser wird großteils in einer Sickermulde in der Grünanlage westlich des Hotels zur Versickerung gebracht. Ein kleiner Teil der Dachfläche wird über den ebenfalls westlich des Hotels neu zu bauenden See in die Elz eingeleitet. Die nach Osten ausgerichteten Dachflächen entwässern auf die Ostseite des Hotelgebäudes in die öffentliche Regenwasserkanalisation der Gemeinde.

Das im Bereich der Parkplätze anfallende Niederschlagswasser wird über ein Mulden-Rigolensystem in das Grundwasser eingeleitet. Notüberläufe aus den Sickermulden entwässern in die öffentliche Kanalisation.

Die stärker befahrenen Verkehrsflächen des Parkplatzes (Anlieferbereich und Hauptzufahrt zum Hotel) entwässern ausschließlich in die Regenwasserkanalisation der Gemeinde.

Das Wasser für den Betrieb der Wärmepumpe und der Kälteanlage wird dem Grundwasser entnommen. Das Abwasser aus dieser Anlage wird großteils über Schluckbrunnen wieder dem Grundwasser zugeführt. Untergeordnete Mengen werden in den neu zu bauenden See und in die Kneipp-Anlage eingeleitet.

Bei den Entwässerungsflächen handelt es sich um gering belastete Flächen. Eine Einleitung von Wasser aus Entwässerungsflächen in das Grundwasser ist nicht möglich (Vorgabe LRA-Wasserwirtschaft).

Für eventuell auftretende Belastungen des in das Grundwasser einzuleitenden Regenwassers wird die Versickerung über eine belebte Bodenschicht oder über ein entsprechendes reaktives Substrat vorgesehen.

Der neu zu bauende See wird gegen das Grundwasser abgedichtet. Damit ist auch im Havariefall das Risiko eines Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser minimiert.

In Bereichen mit höherem Verkehrsaufkommen wird das anfallende Regenwasser in die Kanalisation eingeleitet so dass auch hier der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser ausgeschlossen ist.

2.8.3 Grundwasserschutz

(Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „Oberfeld Gewerbegebiet II“)

Der mittlere und der höchste Grundwasserstand wurden über die Pegelmessungen ermittelt.

Bei einer Straßenhöhe von 165,55 in der Mitte des Gebietes sehen die Abstände wie folgt aus:

Gelände	165,55 müNN
mittl. Grundwasserspiegel	162,35 müNN
Abstand	3,20 m
Gelände	165,55 müNN
Maximaler Grundwasserspiegel	163,60 müNN
Abstand	1,95 m

Bei einer Wiesenwässerung und einem gleichzeitigen Einstau am Kulturwehr im Rhein kann es unter Umständen zu kurzzeitigen noch höheren Grundwasserständen kommen.

Die Gebäude sollten außerhalb des Grundwasserschwankungsbereiches gegründet werden. Wasserdichte Wannen sind unbedingt zu erstellen.

2.8.4 Hochwasserschutz zur Elz

(Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „Oberfeld Gewerbegebiet II“)

Das Plangebiet wird eine Aufschüttung gegenüber dem natürlichen Gelände erfahren. Diese Aufschüttung ist notwendig, um der Kanalisation mit dem benötigten Gefälle eine ausreichende Überdeckung zu ermöglichen.

Die Erhöhung bietet eine zusätzliche Sicherheit im Hochwasserfall.

Die Elz weist im Bereich des Gewerbegebietes ein Sohlgefälle von 0,28 % auf.

Das Wasserspiegelgefälle beträgt, bedingt durch den Einstau beim Kraftwerk des Europa-Parks, nahezu 0 %.

Für den Fall eines Bruches des Elzdammes besteht ein Notfallplan.
(Anlage 7)

Die Belange des Hochwasserschutzes wurden bei der Planung des Hotels berücksichtigt. Eine Abstimmung erfolgte mit der zuständigen Behörde.

2.9 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberfeld Gewerbegebiet II“ wurde die städtebaulich schwierige Situation des Aufeinandertreffens von Hotelnutzung westlich der Elz (Hotel Colosseo) und der Erweiterung der Gewerbezone „Oberfeld“ östlich der Elz dadurch bewältigt, dass östlich der Elz eine Abfolge von Grünfestsetzungen (Uferböschung, Gewässerschutzstreifen, öffentliche parkartige Grünzone und private Grünfläche) festgesetzt wurde. Man musste davon ausgehen, dass in diesem Gewerbegebiet sich kleine und mittlere Gewerbebetriebe mit entsprechenden Immissionen ansiedeln würden. Das nun vorliegende Projekt ermöglicht es nun diesem Konflikt auszuweichen und die öffentliche Grünzone sogar wesentlich durch die Außenanlagen des Hotelprojektes aufzuwerten.

Die Nahtstelle zwischen dem Hotelprojekt und der östlich angrenzenden Bebauung im Baugebiet „Oberfeld Gewerbegebiet“ ist durch den baulichen Abstand von mindestens 64 m, der sich aus der Anlage des Parkplatzes ergibt, entschärft.

Östlich grenzen die Nutzungen Bauhof Rust, Feuerwehr und Lagerhalle (Flst.Nr. 4193/5) und Fliesengeschäft (Flst.Nr. 4193/11) an. Flst.Nr. 4180/1 ist nicht bebaut. Teils sind die gewerblichen Nutzungen nicht immissionsträchtig. Die nördlich angrenzenden Nutzungen sind 2 Hotels (Flst.Nr. 5989 und 5990) und 1 geplantes Wohngebäude – im Bau (Flst.Nr. 5991). Flst.Nr. 5992 ist nicht bebaut.

Das in der Bebauungsplanänderung als Gewerbegebietsausweisung beibehaltene Grundstück ist vom Hotelprojekt durch das bestehende Fitnesszentrum (Flst.Nr. 6087) getrennt. Es befindet sich im Eigentum der Gemeinde, die im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen im Falle einer Veräußerung auf die Situationsverträglichkeit achten wird.

Das LRA-Gesundheitsamt sieht zwischen dem geplanten Hotel und den angrenzenden Nutzungen keine Immissionsproblematik.

Bei den im Bebauungsplan „Oberfeld Gewerbegebiet“ festgesetzten Nutzungen und bestehenden Betrieben und deren o.g. Mindestabstand von 64 m können erhebliche Konflikte zwischen den Betrieben und dem geplanten Hotel ausgeschlossen werden, wie z.B. nötige Abhilfemaßnahmen zu Lasten der ansässigen Betriebe.

In OZ 2.5.1 (Fahrrerschließung) ist die Zu- und Abfahrt des geplanten Hotels durch das bestehende Gewerbegebiet beschrieben. Eine Beeinträchtigung der nördlich gelegenen Wohn- und Mischgebiete durch zusätzlichen Fahrverkehr (Hotelgäste) und Lärmimmissionen kann somit ausgeschlossen werden. Bei der Immissionsbeurteilung ist auch zu bedenken, dass die Stellplätze eine sehr niedrige Wechselfrequenz aufweisen.

Im Übersichtsplan der angrenzenden Nutzungen (Anlage 10) sind die angrenzenden Baugebiete/Bebauungspläne, die Art der baulichen Nutzung und die Zu- und Abfahrt des geplanten Hotels dargestellt.

3.0 Städtebauliche Daten der 1. Änderung

Mischgebiet	7.139 qm	17,03 %
Gewerbegebiet	6.441 qm	15,37 %
Sonstiges Sondergebiet - Hotel	17.867 qm	42,64 %
Private Grünfläche	2.226 qm	5,31 %
Öffentliche Grünfläche	4.486 qm	10,71 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	2.470 qm	5,89 %
Verkehrsfläche	1.297 qm	3,05 %
Gesamt	41.908 qm	100,00 %

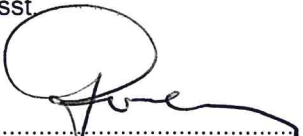
4.0 Kosten

Für die Gemeinde Rust entstehen keine Erschließungskosten.

5.0 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Die einzelnen Grundstücke im Sondergebiet Hotel wurden zwischenzeitlich zu einem Grundstück zusammengefasst.

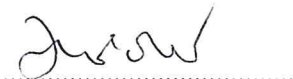
Gemeinde Rust, den **30. MAI 2011**



 Gorecky, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rust
 Freier Architekt und Stadtplaner Karlheinz Allgayer
 79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18 Telefax 0761 / 3 91 59
 Allgayerplanung@t-online.de

, den 30.05.2011



 Allgayer

Bebauungsplan
 Änderungsplan genehmigt
 gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
 § 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den

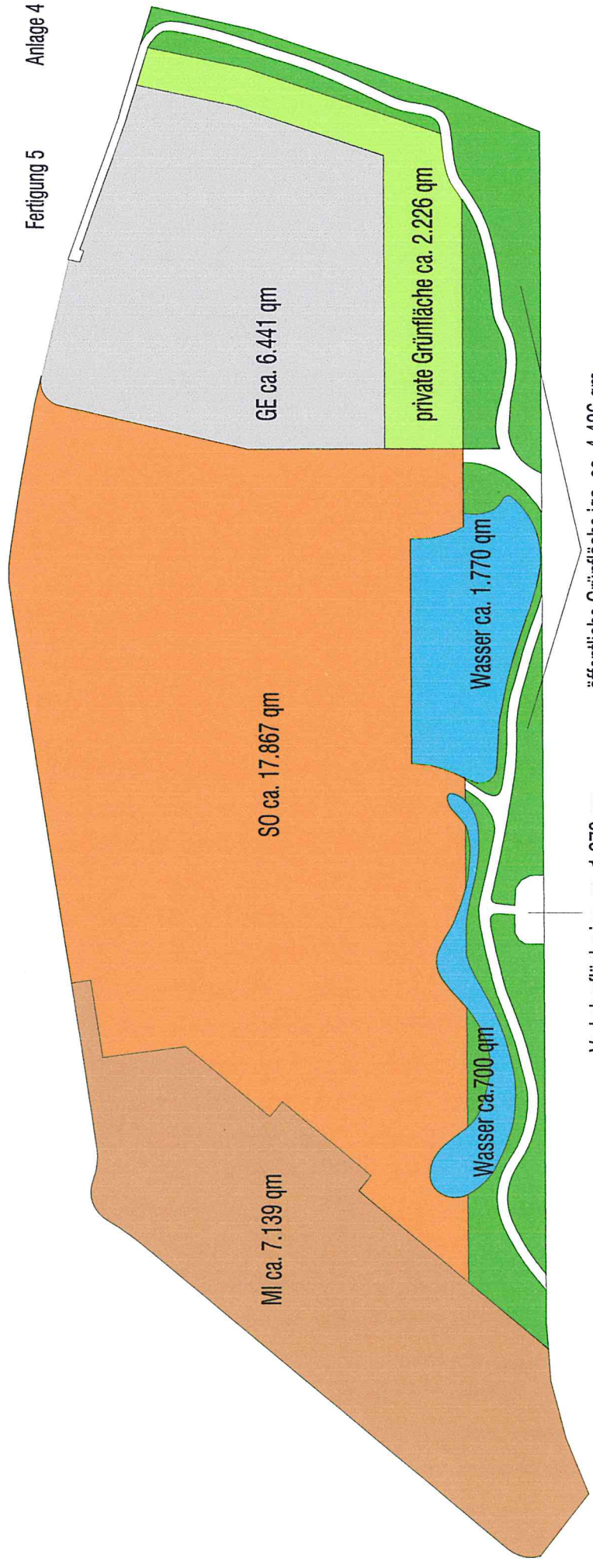
01. AUG. 2011



LANDRATSAMT
 ORTENAUKREIS
 - Baurechtsbehörde -



Fertigung 5
Anlage 4



Mischgebiet	7.139 qm	17,03 %
Gewerbegebiet	6.441 qm	15,37 %
sonstiges Sondergebiet Hotel	17.867 qm	42,64 %
private Grünfläche	2.226 qm	5,31 %
öffentliche Grünfläche	4.486 qm	10,71 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	2.470 qm	5,89 %
Strassenverkehrsfläche	1.279 qm	3,05 %
Gesamtfläche	41.908 qm	100,00 %

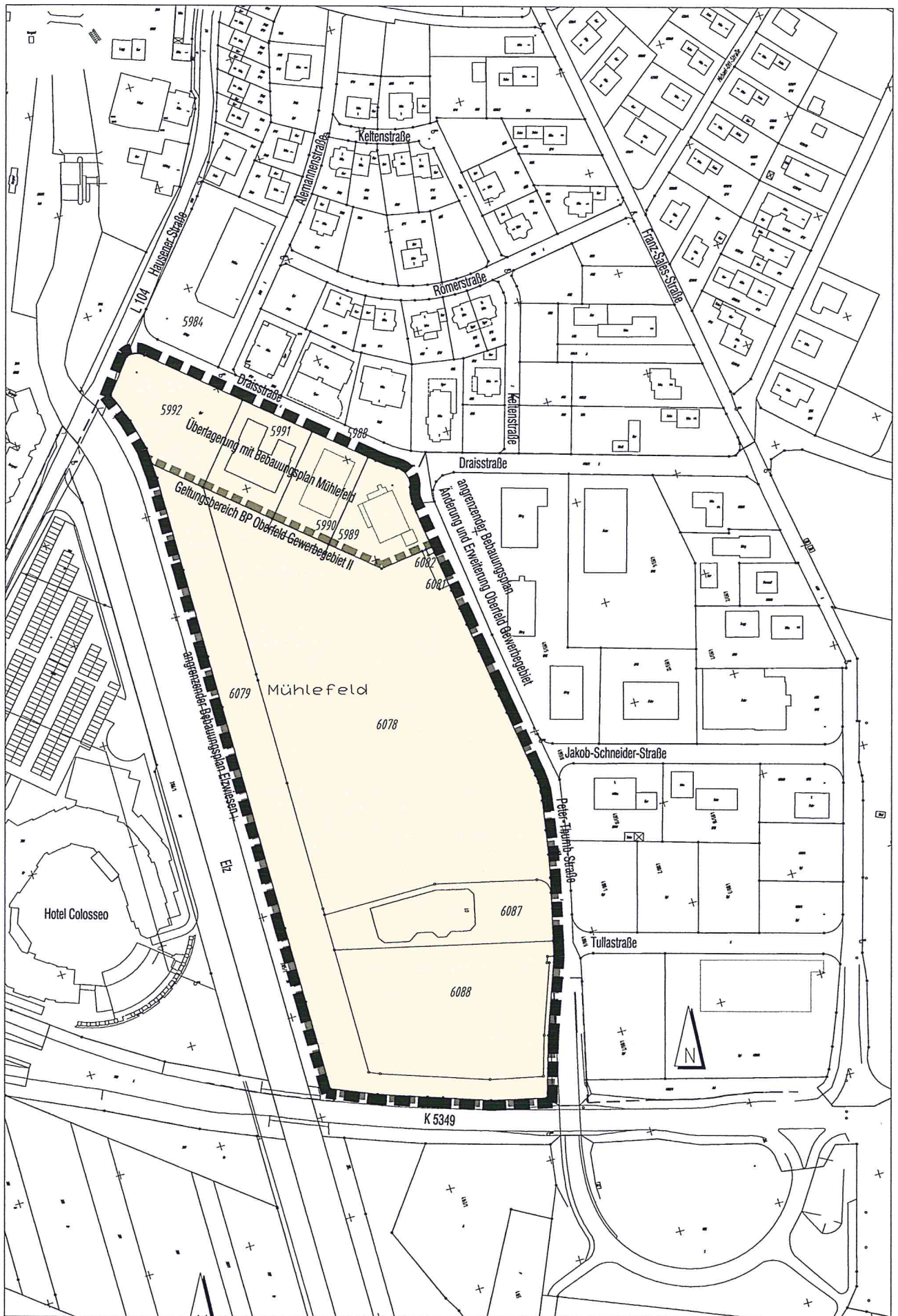
Verkehrsfläche igs. ca. 1.279 qm
öffentliche Grünfläche igs. ca. 4.486 qm

Rust

Oberfeld-Gewerbegebiet II

1. Änderung

Gemeinde
Bebauungsplan
Flächennachweis
30.05.2011
M 1 : 1 500



Gemeinde Rust
 Bebauungsplan Oberfeld Gewerbegebiet II - 1. Änderung
 Abgrenzung Geltungsbereich der 1. Änderung

Fertigung 5

Anlage 5

M 1 : 2500

30.05.2011