

Fertigung:.....1.....
Anlage:.....2.....
Blatt:.....1-7.....

BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Europa Park Mitarbeiter-Parkplatz" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan "Europa Park Mitarbeiter-Parkplatz"
der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

1 Anlass und Ziele der Planung

Der Europa-Park beschäftigt derzeit insgesamt ca. 3.500 Mitarbeiter, dazu kommen noch weitere 6.000 indirekte Arbeitsplätze. Nun beabsichtigt der Europa-Park die Anlage eines Mitarbeiter-Parkplatzes. Auf dem bisherigen Mitarbeiter-Parkplatz mit ca. 600 Stellplätzen östlich der Kreisstraße ist seitens des Europa-Parks geplant zusätzliche Verwaltungs- und Lagergebäude zu errichten. Der Verwaltungstrakt des Europa-Parks hat sich im Gegensatz zu den übrigen Anlagen des Parks in den letzten 20 Jahren flächenmäßig nicht nennenswert weiterentwickelt, so dass hier ein Erweiterungsdruck besteht. Die Lagerflächen befinden sich an unterschiedlichen Standorten, so dass auch hier eine Optimierung durch Bündelung der Flächen angedacht ist. Durch Vergrößerung des Großküchenbereichs werden bisherige Lagerflächen umgenutzt.

Des Weiteren soll mit dem neuen Mitarbeiter-Parkplatz die Parkplatzsituation für die Mitarbeiter insgesamt verbessert werden. So sollen die Mitarbeiter künftig nicht mehr entlang der alten Europa-Park-Str. (mit ca. 200 Stellplätzen) parken und damit auch nicht mehr in den Bereich des Europa-Parks hineinfahren können. Auch aus Gründen der Betriebssicherheit und zur Gewährleistung notwendiger Erweiterungen im Bereich des Europa-Parks soll die Bündelung der Mitarbeiter-Parkplätze an einem neuen Standort erfolgen.

Durch den aktuellen 3-Schichtbetrieb der Mitarbeiter werden zudem künftig mehr Stellplätze benötigt, so dass auf dem neuen Parkplatz ca. 1.100 Stellplätze für Mitarbeiter geschaffen werden sollen.

Aus dem Mehrschichtbetrieb des Europa-Parks ergibt sich eine Überlappung des Stellplatzbedarfes zwischen der Früh-, Mittel- und Spätschicht. Die am frühen Morgen beginnende Morgenschicht, die für den Beginn des Parkbetriebs zuständig ist (Attraktionen, Parkgastronomie, Souvenirbetriebe und Spiele) überlappt sich zunächst mit der mittleren Schicht, die um die Mittagszeit beginnt und die für den 2. Teil (Nachmittag, Abend) des Parkbetriebes zuständig ist.

Diese Mittelschicht überlappt sich dann mit der Spätschicht, die in den späten Nachmittagsstunden beginnt und die für die Bereiche Eventgastronomie, Medienproduktion und Entertainment bis weit nach Schließung des Parkes zuständig ist. Aus den dargestellten Überlappungen ergibt sich die Problematik des erhöhten Parkplatzbedarfes und dem entsprechend erforderlichen Vorhalten von Kapazitäten an Stellplatzflächen, um die Spitzenzeiten (bzw. Überlappungszeiten) in ausreichender Zahl abdecken zu können.

Mit dem kontinuierlichen Wachstum des Europa-Parks steigt auch die Zahl der Mitarbeiter und damit der erforderlichen Stellplatzbedarf. Um diese im räumlichen Zusammenhang errichten zu können, ist die Verlegung des Mitarbeiter-Parkplatzes an den neuen Standort (süd)westlich der K 5349 erforderlich.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst ca. 3,61 ha, liegt am südwestlichen Ortsrand von Rust und grenzt im Süden und Osten an landwirtschaftliche Flächen, im Nordosten an die K 5349 mit Kreisverkehr sowie im Norden an die vorhandene Gärtnerei des Europaparks.

Im nordöstlichen Bereich überlagert der B-Plan einen kleinen Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans "Storettenstraße II". Mit Inkrafttreten der Satzung des B-Plans "Europa Park Mitarbeiter-Parkplatz" wird dieser Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans "Storettenstraße" geändert.

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

3 Übergeordnete Planung

3.1 Regionalplan

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines im derzeit rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ausgewiesenen regionalen Grünzugs. Gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG kann die höhere Raumordnungsbehörde im Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Gemeinde Rust hat einen Antrag auf Zielabweichung für den geplanten Parkplatz gestellt. Mit Schreiben vom 14.08.2014 an die Gemeinde Rust hat das RP Freiburg für den geplanten Parkplatz eine Abweichung von einem im Regionalplan Südlicher Oberrhein ausgewiesenen regionalen Grünzug zugelassen.

Der Regionalverband Südlicher Oberrhein hält angesichts der fehlenden Alternativstandorte für die Errichtung des Mitarbeiterparkplatzes eine Zielabweichung für raumordnerisch vertretbar.

Das geplante Vorhaben steht im Einklang mit dem Offenlageentwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Areal des Bebauungsplanes ist in der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als Sonderbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan gilt aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

4 Städtebauliche Konzeption

Östlich der Kreisstraße befindet sich derzeit der Mitarbeiter-Parkplatz des Europa Parks. Durch den geplanten Neubau von Verwaltungsgebäuden in diesem Bereich ist die Verlagerung der Stellplätze in den Bereich westlich der Kreisstraße und südlich der bestehenden Gärtnerei des Europa Parks erforderlich. Desweiteren können damit weitere bisher dezentral angeordnete sowie teilweise verkehrstechnisch problematisch erschlossene Mitarbeiterstellplätze gebündelt werden. Auf dem neu ausgewiesenen Parkplatz sollen ca. 1.100 Stellplätze für Mitarbeiter geschaffen werden. Der Fahrplatzbedarf lässt sich mit dem sukzessiven Anstieg der Mitarbeiterzahl in den letzten Jahren um jeweils 5 % begründen. Die Mitarbeiterzahl betrug in den Spitzenmonaten August bis Oktober 2013 über 4.100 Angestellte.

Für die Realisierung des neuen Mitarbeiterparkplatzes werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die aber heute bereits nicht mehr in landwirtschaftlicher Nutzung sind. Dem betroffenen Pächter wurden zwischenzeitlich Ersatzflächen zur Verfügung gestellt. Die Standorterfordernisse in räumlicher Nähe zum Park wie auch die Flächenverfügbarkeit haben in der Abwägung gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen wie Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen zur Ausweisung des Parkplatzes am jetzigen Standort geführt.

Der Parkplatz soll in 3 Segmente unterteilt werden. Aufgrund der Anforderungen der Bundeswehr-Verteidigungsanlage Rheinhausen (Ionosphäreninstitut), in deren 1.200 m Schutzbereich die Stellplatzanlage liegt, ist wegen der möglichen Blendwirkung der parkenden Fahrzeuge eine Gliederung des Bereiches durch Grünflächen erforderlich. Ansonsten wäre aufgrund der Fahrzeugmenge die Blendwirkung auf die Einrichtungen der Bundeswehr-Verteidigungsanlage zu groß. Diese Entzerrung der Stellplatzflächen hat zwangsläufig einen größeren Flächenbedarf zur Folge.

Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über 2 Zufahrten von der nördlichen Erschließungsstraße, über die auch die Gärtnerei erschlossen ist. Die fußläufige Anbindung erfolgt über die vorhandene Unterführung südlich des Kreisverkehrs unter der Kreisstraße zum Parkgelände östlich der Kreisstraße. Des Weiteren gibt es eine Anbindung an den vorhandenen Radweg auf der Westseite der Kreisstraße.

Im südöstlichen Bereich des Parkplatzes nördlich des Regenrückhaltebeckens sind im Bereich der ausgewiesenen Grünflächen auch Fahrradunterstellplätze vorgesehen.

Die Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der ausgewiesenen privaten Grünflächen ist weiterhin gewährleistet.



Vorgesehen ist, den Parkplatz zu allen Seiten entsprechend einzugrünen (s. Planungsrechtliche Festsetzungen und Aussagen im Umweltbericht).

Im Hinblick auf eine später eventuell erforderliche Erweiterung des Parkplatzes hat die Gemeinde Rust eine Vereinbarung mit dem Europa Park geschlossen, dass dann die Stellplätze in einem zu errichtenden Parkdeck unterzubringen sind. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Ionosphäreninstitut Rheinhausen könnte ein Hochbau aber nur äußerst sensibel umgesetzt werden, damit dieser keine nennenswerten Störungen bei der dort verwendeten Nachrichtentechnik verursacht. Eine Erweiterung der Parkplatzfläche nach Süden soll im Hinblick auf den Flächenverbrauch nicht erfolgen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privater Parkplatz" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen.

Innerhalb dieser ausgewiesenen Fläche ist die Anlage von ca. 1.100 Stellplätzen vorgesehen.

4.2 Grünflächen

Auf die Aussagen im Umweltbericht wird verwiesen.

4.3 Nebenanlagen

Im Bereich der privaten Grünfläche des geplanten Parkplatzes sollen auch Fahrradunterstellplätze realisiert werden. Daher wird eine Festsetzung getroffen, dass Nebenanlagen wie z.B. Fahrradunterstellplätze innerhalb der privaten Grünfläche zulässig sind. Auf den übrigen ausgewiesenen privaten Grünflächen (Flst.Nr. 2185 und 2820) sind keine Nebenanlagen zulässig.

4.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf die Aussagen im Umweltbericht wird verwiesen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

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

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Geplantes Entwässerungssystem (Ing.-Büro Zink)

Der Europa-Park Rust plant den Neubau eines Personalparkplatzes und den Ausbau der Zufahrtsstraße zur Gärtnerei mit einer Ausbaufäche von insgesamt 2,91 ha. Von der Entwässerungsplanung wird die Zufahrtsstraße zur Gärtnerei nicht eingeschlossen. Daraus ergibt sich für die Entwässerungsplanung eine Gesamtfläche von 27.620 m².

Im Bereich des Planungsgebiets befindet sich kein Wasserschutzgebiet. Grundlage für die vorliegende Entwässerungsstudie ist der Entwurf zum Bebauungsplan, Stand: Juli 2013 [5] und die Straßenplanung, Variante E [4].

Das Entwässerungssystem sieht eine Kombination aus Flächenversickerung und eine gedrosselte Ableitung über das vorhandene RRB Europa-Park-Straße in das Brunnenwasser vor. Das auf der Oberfläche anfallende Niederschlagswasser wird im Bereich des neuen Personalparkplatzes im Rahmen des favorisierten naturnahen Regenbewirtschaftungskonzepts zunächst dezentral versickert. Dabei wird das Regenwasser aus den befestigten Stellplatzflächen und Fahrgassen über die Oberfläche in die offenen Mulden in den Grünzügen, die mit einer belebten Oberbodenschicht ausgebildet werden, eingeleitet und versickert.

Über die Versickerungsflächen kann bis zum MHGW ein Niederschlagsereignis der Jährlichkeit $TN = 0,5$ a versickert werden. Zusätzlich wird ein Ableitungssystem installiert, welches bei Grundwasserständen $> \text{MHGW}$ und/oder Niederschlagsereignissen der Jährlichkeit $TN > 0,5$ a in Funktion tritt. Hierfür werden in den Tiefpunkten der offenen Mulden ca. 15 cm oberhalb der Muldensohle Einläufe als Notüberläufe angeordnet, die den darüber hinaus abfließenden Oberflächenabfluss in ein geplantes Regenwasserkanalnetz entlasten.

Der Regenwasserabfluss wird über ein geplantes Pumpwerk in das bestehende Regenrückhaltebecken Europa-Park-Straße gepumpt, welches in südwestlicher Richtung an das Planungsgebiet angrenzt. Das Regenrückhaltebecken Europa-Park-Straße wurde durch die wasserrechtliche Erlaubnis vom 17.07.2008 nach GPL [3] mit folgenden Kennwerten genehmigt:

Tabelle 8: Flächenanteile RRB Europa-Park-Straße Istzustand / Planung

	IST-Zustand (GPL 2008)	Planung 2013
Angeschlossene Fläche	57.600 m ²	57.600 m ² (direkt) 27.620 m ² (indirekt) 85.220 m ²
IV (bei Vollstau) 2600 m ³ 2600 m ³	2600 m ³	2600 m ³
QDr,max 52 l/s 52 l/s	52 l/s	52 l/s
Beckensohle 162,17 m+NN 162,17 m+NN	162,17 m+NN	162,17 m+NN
Stauziel TN =10a (Z10) 162,8 m+NN 162,92 m+NN	162,8 m+NN	162,92 m+NN
Vollstau / OK Notentlastung 163,0 m+NN 163,0 m+NN	163,0 m+NN	163,0 m+NN
OK Damm 163,5 m+NN 163,5 m+NN	163,5 m+NN	163,5 m+NN

Das Regenrückhaltebecken wurde in einer Langzeitsimulation nachgewiesen. Ausgehend vom Bemessungsfall mit einem 10-jährlichen Niederschlagsereignis und einem Grundwasserstand, der dem MHGW (162,4 m+NN) entspricht, wird unter Berücksichtigung der im Bestand bereits angeschlossenen Fläche und eines mittleren Drosselabflusses von ca. 25 l/s ein Volumen von rund $V_{RRB} = 2.200 \text{ m}^3$ erforderlich. Dies entspricht nach der ermittelten Beckeninhaltslinie einer Einstauhöhe von ca. 162,92 m+NN.

Der bisher genehmigte Drosselabfluss des RRB von $Q_{Dr,max} = 52 \text{ l/s}$ wird in das Brunnenwasser eingeleitet. Dieser wird auch in der neuen Planung unverändert übernommen. Daraus ergibt sich eine Erhöhung des Stauziels für das 10-jährliche Ereignis von 162,8 m+NN auf 162,92 m+NN. Dieses Stauziel liegt unterhalb der Notentlastung von 163,0 m+NN. Dadurch ergeben sich auch für die im Bestand angeschlossenen Flächen keine Einschränkungen.

Desweiteren wird auf die Ausführungen des Erläuterungsberichts zur Entwässerung des Ing.-Büros Zink verwiesen, der der Begründung als Anlage beigefügt ist.

6 Hochwasserschutz

Bei der geplanten Ausweisung des Gebietes würde nach derzeitiger Einschätzung des LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, das Plangebiet bei extremen Hochwasserereignissen, d.h. bei einem Hochwasserereignis, das zu einem Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen (Rhein) führt, überflutet. Das Plangebiet ist daher als hochwassergefährdetes Gebiet (Extremhochwasser) zu kennzeichnen. In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung.

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB daher **vorsorglich** als hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem) zu kennzeichnen, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 3,79	ha = 100,0 %
Verkehrsfläche + Parkplatz	ca. 2,44	ha = 64,4 %
Private Grünfläche - Parkplatz	ca. 0,52	ha = 13,7 %
Private Grünfläche	ca. 0,83	ha = 21,9 %

8 Kostenschätzung

Für die Gemeinde Rust entstehen mit der Realisierung des Parkplatzes keine Kosten.

9 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

- Umlegung
- Grunderwerb
- Grenzregelung
- Erschließung

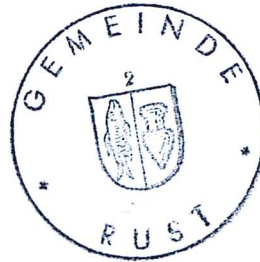
sofern diese Maßnahmen im Vollzug des B-Planes erforderlich werden.


Freiburg, den 15.07.2013 LIF-ba
29.10.2014
15.01.2015

Rust, den 10. FEB. 2015

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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





Planer

114Beg04.DOC



Kai-Achim Klare, Bürgermeister