

Bebauungsplan „Mühlefeld – westlicher Teil“

Begründung**1.0 Planungsabsichten****1.1 Anlaß der Planaufstellung**

Der Europapark beabsichtigt den Bauhof Werkstatt 2 zu verlegen und auf diesem Gelände ein Fahrgeschäft zu errichten. Für den Publikumsverkehr soll dieses vom Europaparkgelände her (Westen) erschlossen werden. Damit soll sowohl eine neue Attraktion für den Europapark geschaffen werden als auch das bisherige Bauhofgelände, welches sowohl von seinen Lärm- und Staubimmissionen als auch hinsichtlich seiner Optik für die Nachbarschaft wenig attraktiv ist, in diesem Sinne saniert werden. Man darf also davon ausgehen, daß die baulichen Veränderungen für Angrenzer und Nachbarn insgesamt eine wesentliche Verbesserung darstellen.

Mit dieser Baumaßnahme soll die Errichtung von Personalwohnungen verbunden werden. Dies bietet die Gelegenheit den Übergang zum anschließenden Wohngebiet harmonisch zu gestalten.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Rust. Im Westen grenzen der Mühlbach (Junkerbächle) an das Plangebiet und im Osten die Landesstraße 104.

1.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist „unbeplanter Innenbereich“ im Sinne von § 34 BauGB. Es war Bestandteil des Bebauungsplan Aufstellungsverfahrens „Mühlefeld“, wurde aber seinerseits von der Genehmigung dieses Bebauungsplanes ausgenommen.

Dieser Teilbereich wurde durch einen neuen Aufstellungsbeschluß vom bisherigen Verfahren „Mühlefeld“ abgekoppelt. Der Gemeinderat beschloß in seiner öffentlichen Sitzung am 25.06.2001 für diesen Teilbereich den Bebauungsplan „Mühlefeld – westlicher Teil“ aufzustellen.

1.4 Angrenzende Bebauungspläne**1.4.1 Bebauungsplan „Mühlefeld“**

Östlich grenzt der Bebauungsplan „Mühlefeld“ an den Bebauungsplan „Mühlefeld – Westlicher Teil“. Dieser beinhaltet auch das Straßengrundstück L 104.

Durch eine Teilüberplanung dieses Straßengrundstückes überlagert der Bebauungsplan „Mühlefeld – westlicher Teil“ den Bebauungsplan „Mühlefeld“ geringfügig. Dieser überlagerte Bereich wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Mühlefeld – westlicher Teil“ insoweit aufgehoben.

1.4.2 Straßen- und Baulinienplan

Im Norden grenzt ein „Straßen- und Baulinienplan“ älteren Datums an das Plangebiet. Überlagerungen mit diesem Bebauungsplan gibt es nicht.

1.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ (G) dar. Der vorliegende Bebauungsplan setzt das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet – Freizeitpark“ nach § 11 BauNVO fest. Dieses sonstige Sondergebiet – Freizeitpark“ wird in puncto zulässiger Art der baulichen Nutzung neu definiert. Gemäß den Festsetzungen in OZ 1.1.2 sind nur Fahrgeschäft (Indoor – Fahrgeschäft), Personalwohnungen und Stellplätze zulässig.

Der Bebauungsplan wurde somit aus dem Flächennutzungsplan mit seiner Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ entwickelt. Dieses auf die geplante Art der baulichen Nutzung definierte sonstige Sondergebiet entspricht weitgehend dem Regelungsinhalt eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO (dort ausnahmsweise Zulassungsmöglichkeit von „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen“ – sowie von „Vergnügungsstätten“). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

2.0 Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet zwischen L 104 und dem Mühlbach / Junkerbächle wurde bisher gewerblich als Bauhof des Europaparks genutzt. Nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung an. Die Anlieger jenseits der L 104 haben ihre Hausgärten und die Wohnseiten ihrer Häuser nach Südosten also an der dem Europapark abgewandten Seite.

Die Angrenzer an der Nordostseite des vorgesehenen Baugeländes sind zum Teil die Eigentümerfamilie des Europaparks selbst. Auf sie wird durch entsprechende Abstände und sorgfältige Einhaltung bauordnungsrechtlicher und planungsrechtlicher Vorschriften Rücksicht zu nehmen sein. Nach Süden und West schließt das Baugelände unmittelbar an Europapark-Gelände an.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung ein „maßgeschneidertes sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt (Sondergebiet – Freizeitpark“). Die zulässigen Nutzungen werden beschränkt auf Fahrgeschäft (Indoor - Fahrgeschäft), Personalwohnungen und Stellplätze. Im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Anlage 1) erfolgt hierzu eine flächenmäßige Nutzungsgliederung.

Die zulässige Nutzung „nur Fahrgeschäft“ bezieht sich auf den westlichen Bereich.

Die Nutzung „nur Personalwohnungen“ ist im östlichen Bereich entlang der L 104 / Hausener Straße zulässig. Dieser Bereich der Personalwohnungen grenzt somit direkt an die von der L 104 gegenüberliegenden Wohnnutzung an. Er bildet somit einen „Puffer“ zwischen der

bestehenden Wohnbebauung im Osten und Nordosten und dem geplanten Fahrgeschäft im westlichen Teil.

Im südlichen Teil wird ein separater Bereich als Stellplatzbereich zugehörig zum Sondergebiet (Flst. Nr. 2966 und 2974) festgesetzt.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe) festgesetzt. Die Grundflächenzahl mit 0,8 ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 angeführten Anlagen nicht mitzurechnen. Eine überschlägige Berechnung der Grundflächen des geplanten Gebäudes so wie des hierfür ausgewiesenen Baufensters in Bezug auf das zur Verfügung stehende Grundstück hat ergeben, daß der Höchstwert von 0,8 der GRZ von Sondergebiet nach § 17 BauNVO eingehalten werden kann. Hierfür wurde allerdings von der Ermächtigung von § 19 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht, wo geregelt ist, daß von Satz 2 (Anrechnung von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen usw.) abweichende Bestimmungen getroffen werden können. Darüber hinaus wären bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl auch die Voraussetzungen für Ausnahmen zur Überschreitung nach § 17 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO gegeben. Für den Teilbereich „nur Personalwohnungen“ entlang der L 104 / Hausener Straße werden maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Diese sind in der Anlage 4 (Ansichten) zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung des nördlichen Teils der „Personalwohnungen“ fand in Absprache mit dem Grundstückseigentümer des nördlich angrenzenden Grundstückes statt. In einer gemeinsamen Unterredung einigte man sich auf diese Höhenfestsetzungen. Weiterhin wird seitens des Europaparks zugesagt die Hallenhöhe an der südlichen Fassade (Brandwand) des Hauses 6 (im Bebauungsplan nördlicher Gebäudeteil mit Firsthöhe max. 6,50 m) auf die für das Fahrgeschäft in diesem Bereich erforderlichen Mindesthöhe zu reduzieren. Die Hallenhöhe von 12,00 m soll so weit wie möglich in Richtung Süden verschoben werden. Die westliche Außenwand vom Haus 6 soll in der Flucht der nördlich angrenzenden Wohnbebauung enden.

Für das rückwärtige „Fahrgeschäft“ werden maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für den Bereich „nur Fahrgeschäft“ durch Aufzugsüberfahrten und kulissenartig vorgeblendete Wandteile auf der Westseite (entlang des Mühlbaches) einschließlich eines Turmes mit einer Grundfläche von 10 x 8,5 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2.3 Bauweise

Im Planungsgebiet wird keine Bauweise festgesetzt.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Durch die entsprechenden Höhenfestsetzungen und die geplante Fassadengestaltung des Bereiches „nur Personalwohnungen“ fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebung ein und wertet diese auf.

2.4 Grünordnung und Kompensation

2.4.1 Eingriff- Ausgleichsbilanz

siehe Anlage 6 (Planungsgruppe Landschaft und Umwelt, Freiburg)

2.4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß der „Eingriff- Ausgleichsbilanz“ (Anlage 7) erfolgen im Bebauungsplan (Zeichnerischer Teil und Textlicher Teil) Festsetzungen zu Pflanzgeboten von Bäumen und Sträuchern sowie zu privaten Grünflächen.

2.4.3 Gewässerrandstreifen

Entlang des Mühlbaches („Junkerbächle“) werden 5 m breite Gewässerrandstreifen festgesetzt. Diese sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Gemäß der Vorgabe der „Eingriff- Ausgleichsbilanz“ erfolgen hierzu in OZ 1.8.4 der Bebauungsvorschriften weitere Festsetzungen zum Gewässerrandstreifen. Im südwestlichen Bereich sind Fußgängerbrücken als Verbindung zum vorhandenen Europapark vorgesehen. Weiterhin wird festgesetzt, daß über das Junkerbächle und den Gewässerrandstreifen ein weiter Übergang (Notausgang) zugelassen werden kann.

2.5 Verkehr

2.5.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Hausener Straße / L 104.

2.5.2 Stellplätze

Für die geplanten Personalwohnungen ist ein Stellplatznachweis im Verhältnis von 1 zu 1 erforderlich. Auf dem Baugelände selbst ist ein vollständiger Nachweis nicht möglich. Deswegen wurde südlich des ehemaligen Mühlengeländes ein zusätzlicher Stellplatzbereich festgesetzt. Die fußläufige Entfernung ist noch im akzeptablen Rahmen.

2.5.3 Gehweg

An der Westseite der Hausener Straße / L 104 ist zwischen den Personalwohnungen und den Stellplätzen entlang der Fahrbahn ein öffentlicher Gehweg geplant. Dadurch, daß der Gehweg hinter den Stellplätzen liegt, erfolgt eine sichere Fußgängerführung (Außenkurve!). Dieser Bereich wird zusätzlich durch Baumpflanzungen gestaltet.

2.5.4 Sichtfelder

Bei den Grundstücksausfahrten zur Hausener Straße / L 104 sind im Zeichnerischen Teil die erforderlichen Sichtfelder festgesetzt.

2.5.5 Grenzkorrektur des Straßengrundstückes L 104

Im Bereich L 104 und den Personalwohnungen ist eine Korrektur der Grundstücksgrenze vorgesehen. Die östliche Grenze der geplanten Stellplätze im Bereich Hausener Straße / L 104 (bisherige Fahrbahnkante) bildet die neue Grenze des Straßengrundstückes Hausener Straße / L 104. Für die Anlage des Gehweges wird ein Grundstück zu Gunsten der Gemeinde ausgewiesen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch Anschluß der gemeindlichen Versorgungseinrichtungen und Leitungen grundsätzlich gesichert.

2.7 Immissionen

Vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Rink wurde ein schalltechnisches Gutachten und ein Lageplan mit Festsetzungen zu immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) für den Bebauungsplan erstellt (siehe Anlagen 8 und 9).

In schalltechnischer Hinsicht sind dabei folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

1. Straßenverkehrslärmeinwirkung auf schutzbedürftige Räume innerhalb des zur Nutzung für Personalwohnungen vorgesehenen Gebäudeteils.
2. Lärmeinwirkung durch den Betrieb des Indoor – Fahrgeschäfts
 - a) Auf schutzbedürftige Räume innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Personalwohnungen)
 - b) Auf schutzbedürftige Einwirkungsorte außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (bewohnte Nachbarschaft).

Das Indoor – Fahrgeschäft ist also so zu errichten, daß keine unzumutbaren Lärmbelästigungen auf die angrenzende Wohnbebauung ausgeht. Weiterhin sind entsprechende Maßnahmen erforderlich, um Schallübertragungen auf die „angebauten“ Personalwohnungen zu vermeiden (keine Schallbrücken, Schalldämmungen usw.).

Um die an der L 104 / Hausener Straße geplanten Personalwohnungen (schutzwürdige Nutzungen) vor dem Verkehrslärm zu schützen, wird der zu erwartende Immissionspegel prognostiziert und nach DIN 4109 entsprechende Luftschalldämmwerte für die Gebäude-Außen-Bauteile festgesetzt.

Durch eine entsprechende Festsetzung der aus der schalltechnischen Untersuchung resultierenden Ergebnisse im Bebauungsplan wird sichergestellt, daß eine unzulässige Lärmeinwirkung durch den zukünftigen bestimmungsgemäßen Betrieb des geplanten Indoor – Fahrgeschäfts auf schutzbedürftige Räume innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeschlossen ist und auch eine unzulässige Einwirkung des Kraftfahrzeuglärms von der nächstgelegenen Straße mit überörtlichem Verkehr auf die geplanten Personalwohnungen verhindert wird (Ing. Büro Rink).

3.0 Städtebauliche Daten

Nördlicher Bereich (Indoor – Fahrgeschäft und Personalwohnung)	7 303 qm	83,1%
Südlicher Bereich (Stellplätze)	1 490 qm	16,9%
Gesamtfläche	8 793 qm	100%

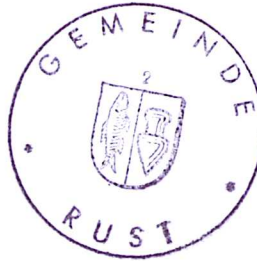
4.0 Kosten

Die Erschließungskosten wurden noch nicht ermittelt. Der Veranlasser der städtebaulichen Planung verpflichtet sich durch städtebaulichen Vertrag zu deren Übernahme.

5.0 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich.

Gemeinde Rust, den - 6. Mai 2002

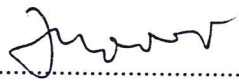



.....
Gorecky, Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rust

, den 06.05.2002


.....
Allgayer