

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Wasserpark"

des Zweckverbands Tourismus - Dienstleistung - Freizeit Ringsheim / Rust (Ortenaukreis)

als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

1 Allgemeines / Erforderlichkeit der Planung

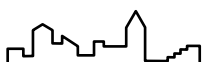
Der Bebauungsplan "Wasserpark" wurde 2016 rechtskräftig und bereits 2018 einmal geändert. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änd. (Transportsystem) wurde 2021 gefasst.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die temporäre Errichtung einer Open-Air-Bühne mit Zuschauertribüne für TV-Aufzeichnungen ("Immer wieder sonntags") und Containeranlage für die Mitarbeiter der Produktion und mitwirkende Künstler (Teilgeltungsbereich 1) sowie für die temporäre Errichtung von Wohn- und Waschcontainern in Form eines Behelfsbaus für Park-Mitarbeiter (Teilgeltungsbereich 2) geschaffen werden.

2 Voraussetzungen für ein Baurecht auf Zeit für den Bereich Open-Air-Bühne (IWS) und Containeranlage (Produktion und Künstler) (Deckblatt 1) und Wohn- und Waschcontainer für Parkmitarbeiter (Deckblatt 2) gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Nach § 9 Abs. 2 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind. Die Folgenutzung ist dabei festzusetzen. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben: Die Nutzung der in der 3. Änd. des Bebauungsplans festgesetzten Nutzungen innerhalb des ausgewiesenen Sondergebiets ist ab Inkrafttreten der 3. Änd. des B-Plans nur für einen Zeitraum von 5 Jahren zulässig. Als Folgenutzung dieser Fläche wird die ursprüngliche Nutzung Sondergebiet "Wasserpark, Beherbergung und Gastronomie" (Deckblatt 1) sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privater Parkplatz" (Deckblatt 2) festgesetzt.

Es liegt ein besonderer Fall im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB vor. Ein städtebaulicher Regelfall ist hier schon deshalb nicht gegeben, da aufgrund von Umstrukturierungen im bestehenden Parkgelände sowie dem akuten Wohnbedarf für Mitarbeiter eine schnell realisierbare Dauerlösung nicht möglich ist.



3 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Mit der temporären Verlagerung der Open-Air-Bühne für "Immer wieder sonntags" (IWS) in den Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans "Wasserpark" i.R.v. Umstrukturierungen im bestehenden Park wird einer Außenentwicklung entgegengewirkt. Des Weiteren wird keine zusätzliche Fläche versiegelt, da die Wohncontainer für Mitarbeiter auf bisher ausgewiesenen Stellplatzflächen errichtet werden und die Verlagerung der Open-Air-Bühne auf anders genutzte Flächen erfolgen soll. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

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

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt, da keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden und es sich hier nur um temporäre Nutzungen handelt.

4 Übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als Sonderbaufläche "Wasserpark" ausgewiesen. Im Bebauungsplan sind die Änderungsbereiche als Sondergebiet "Wasserpark, Beherbergung und Gastronomie" sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "privater Parkplatz" ausgewiesen.

5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst mit einer Größe von insgesamt ca. 2,0 ha im südwestlichen Bereich einen Teilbereich des ausgewiesenen Sondergebiets (NZ 1) (Teilgeltungsbereich 1) sowie einen Teilbereich in der südöstlich ausgewiesenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz (Teilgeltungsbereich 2). Der Bebauungsplan wird zeichnerisch durch ein Deckblatt in zwei Teilbereichen des Flst.Nr. 4094 geändert.

6 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan "Wasserpark" wurde 2016 rechtskräftig und bereits 2018 einmal geändert.

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung (Transportsystem) wurde 2021 bereits gefasst.

Teilgeltungsbereich 1

Mit der Umstrukturierung eines Bereichs auf dem Parkgelände wird die temporäre Verlagerung der Open-Air-Bühne mit Containern für Mitarbeiter der Produktion sowie Künstler (Aufenthalt, Garderobe, keine Dauerwohnen) für die Veranstaltung und TV-Aufzeichnung von "Immer wieder sonntags" (IWS) erforderlich. Diese Verlagerung soll zeitlich auf 5 Jahre begrenzt werden.

Nach Abschluss der Umstrukturierungen im Europa-Park soll die Arena wieder in das Parkgelände zurückverlegt werden und das Gelände des Wasserparks entsprechend seiner Zweckbestimmung genutzt werden.

Um dies zu ermöglichen, muss der B-Plan in einem Teilbereich des Sondergebiets (NZ 1) hinsichtlich der zulässigen Nutzung textlich geändert werden.

Neben den bisherigen Nutzungen sollen im Teilgeltungsbereich 1 nun auch für eine begrenzte Zeit Veranstaltungen (Fernsehshows) und TV-Aufzeichnungen zulässig sein.

Eine Änderung des Zeichn. Teils ist hinsichtlich der Baugrenzen und der Nutzungsschablone nicht erforderlich.

Ergänzend wurde der Erdwall, der die Open-Air-Bühne umfassen soll, als Fläche für Aufschüttungen ausgewiesen. Die festgesetzten Lärmemissionskontingente der Teilfläche W 12 (Standort Open-Air-Bühne) bleiben dabei unverändert (s. Ausführungen des Lärmschutzgutachters unter Pkt. 7 der Begründung).

Teilgeltungsbereich 2

Des Weiteren ist der Europa-Park seit Jahren bemüht, Unterkünfte für seine Mitarbeiter zur Verfügung zu stellen. In den letzten Jahren wurden so in der Ortslage von Rust kleinere Einheiten und östlich der Ortslage südlich des Ellenwegs mit einem größeren Quartier zuletzt ca. 130 Wohneinheiten für ca. 280 Mitarbeiter geschaffen.

Damit konnte gerade den neuen Mitarbeitern mit Eröffnung des Wasserparks in unmittelbarer Nähe Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Der Europa-Park stellt derzeit weitere Überlegungen an, Wohnraum für Mitarbeiter zu schaffen. Um kurzfristig den Bedarf zu decken, sollen im Bereich der Parkplatzfläche im Wasserpark temporär ca. 80 Wohn- und ca. 5 Waschcontainer für Mitarbeiter erstellt werden.

Hierfür wurde der Zeichn. Teil im Teilgeltungsbereich 2 dahingehend geändert, dass ein Teil der Parkplatzfläche dem Sondergebiet zugeschlagen wurde und hierfür eine neue NZ 4 festgesetzt wurde.

Des Weiteren wurde ein entsprechendes Baufenster festgesetzt.

Dauer der Nutzung

Beide Änderungen sind nur temporär geplant, so dass hierfür eine entsprechende Festsetzung zur "Dauer der Nutzung / Bedingte Festsetzung" gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB getroffen wurde.

Das BauGB bietet die Möglichkeit nach § 9 Abs. 2, dass die im B-Plan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass diese Nutzungen nur für eine Zeitraum von 5 Jahren ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der B-Planänderung zulässig sind.

Als Folgenutzung wird entsprechend die bisherige Nutzung gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans festgesetzt.

Bebauungsvorschriften

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden unter Pkt. 1 (Art der baulichen Nutzung) entsprechend der geplanten Nutzungen (Veranstaltungen und TV-Aufzeichnungen) sowie der festgesetzten Dauer der Nutzung ergänzt.

Des Weiteren wird Pkt. 2 (Maß der baulichen Nutzung) im Hinblick auf die neu festgesetzte NZ 4 entsprechend ergänzt.

Pkt. 13 (Flächen für Aufschüttungen) sowie Pkt. 14 (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden den Planungsrechtlichen Festsetzungen neu hinzugefügt.

Die übrigen Planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie Hinweise bleiben von dieser Änderung unberührt.

7 Lärmschutz (die Bauingenieure)

Im Vorfeld der 3. Änd. des B-Plans "Wasserpark" wurden seitens des Ingenieurbüros die Bauingenieure der Nachweis zur Einhaltung der im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Lärmimmissionskontingente für die temporäre Verlagerung der Open-Air-Bühne für die Veranstaltung "Immer wieder sonntags" in den Wasserpark auf der Teilfläche W 12 (s. Lärmschutzgutachten Nr. 5009/1213, Ing.büro isw / Rink v. 20.07.2015) erbracht.

Das Ing.büro die Bauingenieure kam dabei zu folgendem Ergebnis:

Um einen realistischen Schalleistungspegel für die verschiedenen Lautsprecher der Anlage "Immer Wieder Sonntags" zu erhalten, wurden Messungen an dem aktuellen Standort im Europa-Park durchgeführt.

Die Anforderungen ergeben sich aus dem Bebauungsplan "Wasserpark" des Zweckverbands Tourismus - Dienstleistung - Freizeit Ringsheim / Rust (Ortenaukreis), bzw. dem Lärm-Immissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplan "Wasserpark". Die "Immer Wieder Sonntags"-Anlage befindet sich zusammen mit dem "Restaurant der Zukunft" und der "Yullbe"-Attraktion im Teilgebiet W-12. In dem Gutachten wird ein Emissionskontingent L_{EK} von 55 dB(A) tags der Teilfläche zugewiesen.

Da die Geräuschemissionen von "Immer Wieder Sonntags" ausschließlich tags stattfinden, wird [im Gutachten] ausschließlich der Nachweis für das Emissionskontingent tags geführt. Das nächtliche Emissionskontingent mit $L_{EK, nachts} \leq 40$ dB(A) ist durch die fehlenden Geräuschemissionen ohne weitere Berechnung nachgewiesen.

Wie in Kapitel 2 [des Gutachtens] beschrieben, wurde für die verschiedenen Lautsprecher der "Immer Wieder Sonntags"-Anlage der Schalleistungspegel ermittelt. Die neue "Immer Wieder Sonntags"-Anlage bekommt die gleiche Lautsprecherausstattung jedoch mit verringertem Schalleistungspegel.

Bei der vorliegenden Berechnung handelt es sich um eine detaillierte Prognose nach Kapitel A.2.3 der TA Lärm. Entsprechend den geometrischen Bedingungen nach Tab. 5, DIN ISO 9613-2, wird die Genauigkeit mit ± 3 dB abgeschätzt.

Die vorliegenden Emissionsansätze wurden im Rahmen eines Worst-Case-Szenarios gewählt, so dass eine maximale Auslastung der Schallquellen gewählt wurde, wodurch die Ergebnisse auf der sicheren Seite liegen.

Unter der Voraussetzung, dass die Schalleistungspegel der Lautsprecher die in Tabelle 3 in Kapitel 4.3.1. [des Gutachtens] angegebene Werte einhalten (bzw. unterschreiten), wird das Emissionskontingent tags von $L_{EK} = 55$ dB(A) nachgewiesen und damit eingehalten. Dies ist durch den Betreiber der Lautsprecheranlage sicher zu stellen. Sollen für den Probebetrieb und für die Livesendungen unterschiedliche Lautstärken der Lautsprecherkonfigurationen gefahren werden, um das Emissionskontingent voll auszuschöpfen, sind jeweils andere Geräte-Setups zu verwenden, die durch entsprechende Vorkehrungen gegen zu lauten Betrieb gesichert werden müssen.

Das Emissionskontingent für die Nachtzeit mit einem zulässigen $L_{EK} = 40$ dB(A) ist aufgrund der zu dieser Zeit fehlenden Geräuschemissionen (kein Nachtbetrieb) eingehalten.

8 Umweltbeitrag (Büro PLU)

Zur 3. Änderung des B-Plans wurde ein Umweltbeitrag erstellt, der die abwägungserheblichen Umweltbelange, die sich aus der 3. Änd. ergeben, ermittelt und bewertet. Der Umweltbeitrag berücksichtigt dabei auch das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung, die im Zuge der 3. Änd. des B-Plans durch das Büro Laufer durchgeführt wurde.

Das Büro PLU kam dabei zu folgendem Ergebnis:

Naturschutzfachlich sind gemäß § 13a BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. In Verbindung mit den genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden potentielle Auswirkungen vermieden bzw. minimiert.

Artenschutzfachlich werden keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 ausgelöst. Vermeidungs-, Ausgleichs-, Ersatz- oder CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Auf die detaillierten Ausführungen des Umweltbeitrags, der der B-Planänderung beigelegt ist, wird verwiesen.

9 Aussagen zur Oberflächenentwässerung (Büro Keller)

Grundlage der Entwässerung ist der Entwurf "Wasserpark Entwässerung Ausbaustufe I" vom 08.07.2016.

Die betreffende Fläche des Teilgeltungsbereichs 1 liegt außerhalb der Genehmigungsplanung vom 08.07.2016. Aufgrund einer Grundstücks-Arrondierung konnte das Versickerungsbecken 3 mit einer geplanten Versickerungsfläche von 4.254 m² im Zuge der Ausführung mit einer Versickerungsfläche von 5.968 m² ausgeführt werden.

Die nun zusätzlich abflusswirksam anzuschließenden Flächen können vom jetzigen Becken problemlos aufgenommen werden.

Die Teilgeltungsbereichsfläche 2 wurden bereits in das im Zuge der Erschließung ausgeführte Versickerungsbecken 5, das parallel zum Fledermauskorridor verläuft und das bereits in der Genehmigungsplanung vom 08.7.2016 enthalten war, eingerechnet.

Freiburg, den 31.05.2022 LIF-ta
07.07.2022

Ringsheim/Rust, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer

.....
Dr. Klare, Vorsitzender des Zweckverbands

 185Beg03.doc