



SATZUNG

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET ' LEIMENFELD II '

**4.ÄNDERUNG
VEREINFACHTES VERFAHREN (GEM. § 13A BAUGB)**

GEMEINDE RINGSHEIM

-ORTENAUKREIS-

BEGRÜNDUNG



GEMEINDE RINGSHEIM -ORTENAUKREIS- Gewerbegebiet ‚Leimenfeld II‘ 4. Änderung BEGRÜNDUNG

Vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB

1.1. ERFORDERNIS DER TEILÄNDERUNG GE IN EIN SO-GEBIET

Mit der Fertigstellung des Autobahnanschlusses Ringsheim im Jahre 2002 und der Umfahrung Ringsheim konnten sich die Standortvorteile der Gemeinde für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Gewann Leimenfeld II erheblich verbessern. Der Gemeinderat hat dieser absehbaren Entwicklung Rechnung getragen und die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Leimenfeld II‘ beschlossen.

In den Folgejahren konnten die Flächen sukzessive an Investoren und Gewerbetreibende veräußert und entsprechend bebaut werden.

Es zeichnete sich schon sehr früh eine starke Nachfrage nach Flächen für Beherbergungsbetriebe im Plangebiet ab. Diesem Umstand hat der Gemeinderat bei der Aufstellung des Bebauungsplans bereits Rechnung getragen, in dem die Zulassung von Hotels im Gewerbegebiet grundsätzlich als zulässig erklärt wurden.

Auf dieser Basis wurden im ‚Leimenfeld II‘ drei Hotels genehmigt, von denen zwei zwischenzeitlich gebaut wurden. Berücksichtigt man auch noch den Hotelneubau im Gewerbegebiet ‚Leimenfeld I‘, so sind es insgesamt 3 fertiggestellte Hotelanlagen und eine genehmigte Anlage.

Charakteristisch für die Konzeption dieser Hotels ist die Ausrichtung auf durchreisende Übernachtungsgäste von der BAB A5 (Geschäftsreisende / LKW-Fahrer o.ä.). Für einen längeren Aufenthalt sind die Hotels weniger bestimmt.

Mit zunehmender Expansion des EUROPAPARKS, des Verkehrsaufkommens auf der BAB A5, der Dynamisierung der wirtschaftlichen Entwicklung der Raumschaft insgesamt und der verstärkten Kooperation der beiden Nachbargemeinden Rust und Ringsheim zeichnen sich verstärkt Synergieeffekte dieser Entwicklungen auch für Ringsheim ab.

Allerdings gehen diese für das Gewerbegebiet ‚Leimenfeld II‘ weniger in Richtung einer klassischen gewerblichen, sondern verstärkt in eine fremdenverkehrliche, touristische Nutzung, als Folge auch der guten Anbindung an den für die Region als Magnet wirkenden Tourismusattraktion ‚Europapark‘ und der östlichen Expansion -Richtung Ringsheim- desselben (Stichwort: ‚Wasserpark‘).

In der Folge liegen der Gemeinde konkrete Bauanträge / Bauvoranfragen für Beherbergungsbetriebe vor, die eindeutig aufgrund ihrer Nutzungskonzeption und baulichen Anordnung den längeren Aufenthalt von Gästen implizieren.

Diese Nutzung kann auf Dauer -eingebettet in ein derzeit planungs- und baurechtlich als Gewerbefläche ausgewiesenen Gebietes- zu Nutzungskonflikten führen, die im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Änderungsverfahrens seitens der Gemeinde abgewogen und aus Gründen der Rechtssicherheit geklärt werden müssen.



Ziel ist es, mit einer Bebauungsplan-Teil-Änderung des Gewerbegebietes ‚Leimenfeld II‘ in ein Sondergebiet für den Fremdenverkehr hier die Basis zu schaffen.

Betroffen von dieser Änderung sind ca. 2,75 ha des insgesamt 10,86 ha(brutto) großen Fläche des Gewerbegebietes ‚Leimenfeld II‘

1.2. ERFORDERNIS DER TEILÄNDERUNG GE -STELLPLÄTZE-

An der Elzstrasse befindet sich auf dem Flst. 5321/10 eine rechtskräftig genehmigte Hotelanlage in der Fertigstellungsphase. Hierbei sollen nun abweichend von der Baugenehmigung von 2014 und dem Bebauungsplan aus dem Jahre 2002 die Anlage und Erschließung der notwendigen Stellplätze anders geregelt werden: Ein Teil der Stellplätze wird nun direkt von der Elzstrasse einzeln erschlossen.

Bei der Entwicklung des Bebauungsplanes war beabsichtigt, dass die innere Erschließung, insbesondere auch der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze auf den einzelnen Gewerbegrundstücken selbst erfolgen sollte und die Zufahrten auf die Erschließungsstrassen wurde auf max. zwei je Gewerbegrundstück begrenzt.

Diese Festsetzung erfolgte mit dem Ziel die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes nicht durch Parkierungsverkehr zu beeinträchtigen und die Anlage des Grünstreifens (Entwässerungsmulde) auf der Nord- und Ostseite der Haupteerschließung sicherzustellen.

Nachdem sich zwischenzeitlich die gesetzlichen Anforderungen (Richtlinienerlass entfällt: *Bei der Planung von Straßen, ist die Leichtigkeit des Verkehrsflusses sicherzustellen*) geändert haben und die bisherigen gewerblichen Ansiedlungen im ‚Leimenfeld II‘ kein überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen erwarten lassen, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken in Teilbereichen, wo Grünstreifen und Entwässerungsmulden nicht beeinträchtigt werden, die Erschließung von Einzelstellplätzen direkt von der Erschließungsstrasse , hier: Elzstrasse durchzuführen.

Um dies auch planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes in einem vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB erforderlich. Zur weiteren Vereinfachung wird diese Teiländerung in das vom Gemeinderat am 26.7.2016 beschlossene Änderungsverfahren zur Umwandlung von Teilbereichen des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet integriert.

Betroffen von dieser Änderung sind ca. 0,40 ha des insgesamt 10,86 ha(brutto) großen Fläche des Gewerbegebietes ‚Leimenfeld II‘

2.1. RECHTLICHE VORGABEN

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da die jetzt angestrebte Nutzung im weitesten Sinne nach wie vor -in einem Gewerbegebiet zulässigen- Beherbergungsbetrieben ähnelt. Die Vorgaben des §13 a für ein beschleunigtes Verfahren für einen Bebauungsplan



der Innenentwicklung werden in Bezug auf die in Ziffer (1) Nr. 1. Und 2. und den Umweltbelangen voll umfänglich erfüllt.

Die architektonische Gestaltung (teilweise bungalowähnliche Ferienhäuser) und die Quantität der projektierten Anlagen (siehe hierzu die Informationen zur raumordnerischen Vorprüfung) dokumentieren eine von einem klassischen Gewerbegebiet abweichenden Nutzung, so dass eine Ausweisung des Änderungsbereiches als Sondergebiet, das der Erholung dient zielführender ist und der stark nachgefragten touristischen Entwicklung im Umfeld des EUROPA-PARKS auch deutlicher Rechnung trägt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ringsheim ist im Rahmen eines weiteren Änderungsverfahrens der vorbereitenden Bauleitplanung an die Neuausweisung nachrichtlich anzupassen.

2.2. AUSFÜHRUNGEN ZU UMWELTBELANGEN

Bereits im Rahmen der Aufstellung des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes ‚Leimenfeld II‘ im Jahre 2002 wurden umfangreiche Untersuchungen zu den umweltrechtlich relevanten Schutzgütern vorgenommen und die hieraus resultierenden Erfordernisse in die entsprechenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen und Vorgaben übernommen. Diese Zielsetzungen bleiben auch mit der Änderung und Wandlung der Festsetzung einer Teilfläche des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet, das der Erholung dient (Ferienhausgebiet) erhalten. Es ist ferner davon auszugehen, dass durch die jetzt angestrebte und projektierte Nutzung, der Eingriff in den Naturhaushalt weiter reduziert und somit keine ergänzenden Untersuchungen zu den Umweltbelangen im Rahmen des Änderungsverfahrens notwendig sein werden.

2.3. INFORMATIONEN ZUR RAUMORDNERISCHEN VORPRÜFUNG

Raumordnerische Prüfung Hotel / hotelähnliche Einrichtungen

(Informationen zu den einzelnen Projekten sind beigefügt)

Raumordnerische Einschätzung

Die Gemeinde Ringsheim ist zusammen mit der Gemeinde Rust mit der 2003 genehmigten Änderung des Regionalplanes südlicher Oberrhein RVSO 1995 als „regional bedeutsamer Schwerpunkt für Freizeit und Tourismus“ ausgewiesen, dem besondere Entwicklungsmöglichkeiten im Freizeit- und Dienstleistungsbereich zugewiesen werden.

Zur Konkretisierung der Nutzungen wie Hotels und hotelähnlichen Einrichtungen ist die raumordnerische Verträglichkeit zu prüfen.

Diese ist aus Sicht der Gemeinde gegeben, da:

1. der Zuwachs durch die geplanten Hotel-/Feriendorf-Betriebe gegenüber den bestehenden bzw. genehmigten Beherbergungsbetrieben nur 75 % beträgt und damit nicht unangemessen ist (siehe auch nachfolgende Zusammenstellung)
2. die geplanten Betriebe innerhalb des im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsbereiches liegen.



3. die geplanten Betriebe innerhalb des rechtskräftigen B-Planes „Leimenfeld II“ (einschl. dessen 1. Änd.) liegen.
4. mit der Errichtung der geplanten Betriebe keine negativen Auswirkungen auf Umweltbelange verbunden sind, zumal weder Schutzgebiete noch Biotope betroffen sind. Zum B-Plan „Leimenfeld II“ wurde ein Umweltbericht erstellt, der zu dem Ergebnis gekommen ist, dass „der Eingriff durch die geplante Bebauung somit als kompensiert im Sinne des Naturschutzgesetzes BW gewertet werden kann“.
5. durch die dynamische Entwicklung der Region infolge des Erfolges des Europa-Parks mit ständig wachsenden Besucherzahlen sowie dem geplanten Wasserpark auch Hotelkapazitäten im Umfeld des Europa-Parks in starkem Maße gefragt sind. Mit den geplanten Betrieben soll neben dem Hotel-Angebot insbesondere auch die Nachfrage nach Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen Rechnung getragen werden.
6. die Lage der geplanten Betriebe in unmittelbarer Nähe zur Autobahnausfahrt Rust/Europa-Park / Ringsheim dem Grundsatz der Regionalplan-Änderung entspricht, die Entwicklung des Schwerpunktes an der Verkehrsinfrastruktur auszurichten. Zudem wird durch die Errichtung der geplanten Betriebe keine Wohn-Siedlungsbereiche durch eine Verkehrszunahme beeinträchtigt. Im Ergebnis wird daher festgestellt, dass die Planung der angeführten Betriebe mit den Erfordernissen der Raumordnung insbesondere hinsichtlich des „Regional bedeutsamen Schwerpunktes für Freizeit und Tourismus“ in Einklang zu bringen ist.

Zusammenstellung

1. Bestand in der Gemeinde

Zählung Gemeinde (Stand 1.10.16) 331 Betten

1.1. davon Sun Parc Hotel 154 Betten

2. Genehmigt, aber noch nicht im Bau

2.1. Herbolzheimer Straße 7 332 Betten

3. Genehmigt und bereits in Bau

3.1. Elzstraße 7: 52 Betten

3.2. Mahlberger Straße 6: 204 Betten

Gesamt Bestand + genehmigt: 919 Betten

4. Planung

4.1. Ferien Park 1. und 2. BA 240 Betten

4.2. Park Resort

4.2.1. BA Ferienbungalows 170 Betten

4.2.2. BA Hotel 180 Betten

4.2.3. BA Hotel 60 Betten

4.4.4. BA Ferienbungalows 40 Betten



Gesamt Planung

690 Betten

Gesamt: Planung + Bestand

ca. 1.609 Betten

Erhöhung durch Planung gegenüber Bestand + 75 %

Ringsheim / Freiburg, den 16.11.2016

Schwarz

Fischer

Hauptamtsleiter

Planungsbüro Fischer, Freiburg

Auf der Basis dieser vom Planungsbüro Fischer, Freiburg und der Gemeinde Ringsheim erhobenen Daten wurde das Erfordernis eines Raumordnungsverfahrens mit dem hierfür zuständigen Regierungspräsidium diskutiert. Mit Schreiben (Email) vom 06.02.2017 des RP wurde die Notwendigkeit eines solchen Verfahrens verneint, da negative Auswirkungen auf die Raumschaft durch die jetzt angestrebte Entwicklung nicht zu erwarten sind.

Freiburg, den 27. Juni 2017

Dipl.-Ing. Reinhold Goldenbaum