

Fertigung:.....2.....  
 Anlage: .....8.....  
 Blatt: .....1-10.....

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

### zum Bebauungsplan "Oberfeld - Sondergebiet" und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

#### Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

##### Verfahrensablauf

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss                      | 12.07.2010              |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 26.10.2016              |
| 1. Offenlage                               | 27.12.2016 – 09.02.2017 |
| 2. Offenlage                               | 09.10.2017 – 10.11.2017 |
| Satzungsbeschluss                          | 27.11.2017              |

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Erschließung sowie die planungsrechtliche Sicherung für die Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes am südöstlichen Ortseingang von Rust sowie geänderte Planungsvorstellungen im nördlichen Bereich (bisher als Industriegebiet ausgewiesen).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Bauvorhaben geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Ausweisung des Baugebietes und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Die geplante Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes am vorgesehenen Standort ist erforderlich, da der bestehende Lebensmittelmarkt am jetzigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten hat.  
Die geplante Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes liegt im öffentlichen Interesse, da damit die Nahversorgung mit Lebensmitteln in der Gesamtgemeinde Rust gewährleistet bleibt.
- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie durch Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes (Aufhängen von Nistkästen, Abbuchung von der Ökokonto-Maßnahme 13a und b sowie 9) ausgeglichen.



- Bei der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Beurteilung (Büro für Landschaftsökologie LAUFER, Offenburg) kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen incl. CEF-Maßnahmen die Auslösung von Verbotstatbeständen bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten verhindert werden kann.
- Im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist das unbelastete eingestufte Oberflächenwasser der Dachflächen und der PKW-Abstellplätze möglichst auf dem betreffenden Grundstück zu versickern. Dabei ist zu beachten, dass die Versickerung über eine belebte Bodenzone erfolgen muss.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt:

- Den Anregungen des RP Freiburg, Ref. Raumordnung zur Einhaltung des Kongruenzgebotes, zur Änderung des B-Plans am Altstandort, sowie zur Überarbeitung des BBE-Gutachtens sowie zu den Festsetzungen für das Sondergebiet wurde vollständig entsprochen. Den Anregungen zur erforderlichen Änderung des FNP wurde nur teilweise entsprochen.
  - Die ergänzte und überarbeitete Auswirkungsanalyse der BBE liegt zwischenzeitlich vor. Im Ergebnis zeigt das Gutachten, dass das Beeinträchtigungsverbot durch das Planvorhaben nicht verletzt wird. Der Schwellenwert von 10 % Umsatzumlenkung gemäß Einzelhandelserlass wird unter den gemachten Annahmen unterschritten.

Durch die Realisierung des Planvorhabens werden keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Gemeinde Rust ausgelöst. Auch ist aufgrund des zu erwartenden Kaufkraftzuflusses von außerhalb der Gemeinde Rust nicht davon auszugehen, dass dort zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung negativ beeinflusst werden.
  - Mit Beschluss zur 2. Offenlage wurde parallel das Verfahren zur 2. Änd. des B-Plans "Mühlefeld" eingeleitet. Mit der 2. Änd. soll am Standort des bisherigen Edeka-Marktes künftig Lebensmitteleinzelhandel ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen wurden dahingehend ergänzt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird.
  - Die Ausweisung der Sonderbaufläche wurde schon vor geraumer Zeit bei der VVG Ettenheim beantragt. Es war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht absehbar, dass diese anstehende Änderung einen großen Vorlauf hinsichtlich der Flächenmeldungen aller 5 Mitgliedsgemeinden benötigt. Wäre diese im Vorfeld absehbar gewesen, hätte man die SO-Fläche in einem Einzeländerungsverfahren ausgewiesen. Der gemeinsame Ausschuss der VVG Ettenheim wird in der Sitzung am 12.12.2017 den Beschluss zur 2. Änd. des FNP fassen und somit das Änderungsverfahren einleiten.



- Den Anregungen des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zu dem Punkt Geotechnik und Grundwasser wurde entsprochen.
  - Die Hinweise zum Pkt. Geotechnik wurden entsprechend übernommen.
  - Die Hinweise zur Kompensation der Ausgleichsfläche innerhalb eines rechtskräftigen Wasserschutzgebietes wurden übernommen.
- Den Anregungen des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein zur Einhaltung des Kongruenzgebots, zur Änderung des B-Plans am Altstandort sowie zum Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im angrenzenden Mischgebiet wurde entsprochen.
  - Die ergänzte und überarbeitete Auswirkungsanalyse der BBE liegt zwischenzeitlich vor. Im Ergebnis zeigt das Gutachten, dass das Beeinträchtigungsverbot durch das Planvorhaben nicht verletzt wird. Der Schwellenwert von 10 % Umsatzumlenkung gemäß Einzelhandelserlass wird unter den gemachten Annahmen unterschritten.

Durch die Realisierung des Planvorhabens werden keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Gemeinde Rust ausgelöst. Auch ist aufgrund des zu erwartenden Kaufkraftzuflusses von außerhalb der Gemeinde Rust nicht davon auszugehen, dass dort zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung negativ beeinflusst werden.
  - Mit Beschluss zur 2. Offenlage wurde parallel das Verfahren zur 2. Änd. des B-Plans "Mühlefeld" eingeleitet. Mit der 2. Änd. soll am Standort des bisherigen Edekas künftig Lebensmitteleinzelhandel ausgeschlossen werden.
  - Die Festsetzungen wurden dahingehend ergänzt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird.
- Den Anregungen des LRA - Baurechtsbehörde zur erforderlichen Änderung des FNP, zum Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im angrenzenden Mischgebiet, zu den ursprünglich geplanten Wohnungen in den Obergeschossen des Marktes sowie zu einzelnen redaktionellen Änderungen in den Bebauungsvorschriften und der Begründung wurde teilweise entsprochen.
  - Die Ausweisung der Sonderbaufläche wurde schon vor geraumer Zeit bei der VVG Ettenheim beantragt. Es war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht absehbar, dass diese anstehende Änderung einen großen Vorlauf hinsichtlich der Flächenmeldungen aller 5 Mitgliedsgemeinden benötigt. Wäre diese im Vorfeld absehbar gewesen, hätte man die SO-Fläche in einem Einzeländerungsverfahren ausgewiesen. Der gemeinsame Ausschuss der VVG Ettenheim wird in der Sitzung am 12.12.2017 den Beschluss zur 2. Änd. des FNP fassen und somit das Änderungsverfahren einleiten.
  - Die Festsetzungen wurden dahingehend ergänzt, dass im angrenzenden Mischgebiet zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird.

- Der B-Plan wurde dahingehend geändert, dass im Sondergebiet in den Obergeschossen statt Wohnungen ein Boardinghaus zugelassen wird. Das Boardinghaus wird planungsrechtlich wie folgt definiert:  
Möblierte Business-Appartements zur kurz- und mittelfristigen Nutzung, insbesondere an Geschäftsleute oder Arbeitnehmer auf Zeit, mit Kochgelegenheit, aber ohne hoteltypische Gemeinschaftsräume wie z.B. Aufenthaltsraum, Wellnessbereich, Küche zur Zubereitung von Mahlzeiten für Gäste und Speisesaal.
- Die Bebauungsvorschriften und die Begründung wurden in verschiedenen Punkten redaktionell geändert.
- Den Anregungen des LRA - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zur Festsetzung der Oberflächenentwässerung und Altlasten (Altstandort EV-Tankstelle Ohnemus) wurde entsprochen.
- In den Bebauungsvorschriften wurden entsprechende Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser getroffen.
- Die Fläche wurde verwaltungsintern beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades "Boden- Grundwasser" auf Beweisniveau BN 2 in „B = Belassen zur Wiedervorlage" (Kriterium: Entsorgungsrelevanz) eingestuft und entsprechend im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentiert.  
Eine Kennzeichnung der Fläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes war damit nicht erforderlich.
- Die Anregungen des LRA - Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht hinsichtlich der ursprünglich geplanten Wohnungen in dem Obergeschoss des Marktes und dem angrenzenden Gewerbegebiet wurde entsprochen.
- Der B-Plan wurde dahingehend geändert, dass im Sondergebiet in den Obergeschossen statt Wohnungen ein Boardinghaus zugelassen wird. Das Boardinghaus wird planungsrechtlich wie folgt definiert: Möblierte Business-Appartements zur kurz- und mittelfristigen Nutzung, insbesondere an Geschäftsleute oder Arbeitnehmer auf Zeit, mit Kochgelegenheit, aber ohne hoteltypische Gemeinschaftsräume wie z.B. Aufenthaltsraum, Wellnessbereich, Küche zur Zubereitung von Mahlzeiten für Gäste und Speisesaal.  
Des Weiteren wurde der nördliche Bereich als Mischgebiet ausgewiesen.
- Die Anregungen des LRA - Amt für Landwirtschaft - zur Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen für die Baumaßnahmen sowie für Ausgleichsmaßnahmen wurden zurückgewiesen.
- Die Gemeinde Rust ist sich der Inanspruchnahme der hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen bewusst. Der ganze Bereich östlich des Sondergebietes bis zum Wirtschaftsweg und von der Kreisstraße im Süden bis zum Inneren Ring im Norden ist im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.



Die Gemeinde Rust hat damit schon auf FNP-Ebene die planerischen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung östlich der vorhandenen Bebauung geschaffen.

- Die Ökokontomaßnahmen 13a und b wurden bereits realisiert. Für den erforderlichen Ausgleich erfolgt eine Abbuchung aus dem Ökokonto.
- Für den erforderlichen Ausgleich werden nur Maßnahmen aus dem Ökokonto herangezogen.
- Die Anregungen des LRA - Amt für Umweltschutz/Naturschutz zur Ergänzung der Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wurde entsprochen.
  - Die Schriftlichen Festsetzungen wurden entsprechend präzisiert.
- Den Anregungen des LRA - Straßenbauamt - zur Verlegung der Zufahrt von der Franz-Sales-Straße wurde entsprochen.
  - Die Zufahrt wurde zwischenzeitlich in Absprache mit dem Straßenbauamt in nördlicher Richtung verschoben, so dass es zu keinen Sichtproblemen zwischen dem ausfahrenden Parkplatzverkehr und den Rechtsabbiegern von der Kreisstraße kommt.
  - Eine Bündelung der Zufahrten wäre wünschenswert gewesen, kann aufgrund der planerischen Vorgaben zur Nutzung der Grundstücksfläche nicht erreicht werden. Die bauliche Nutzung der Fläche ist eingeschränkt durch die vorhandene Hochspannungsleitung und dem damit verbundenen Freihalten der beidseitig ausgewiesenen Schutzstreifen. Somit muss der Baukörper zwangsläufig im nördlichen Grundstücksteil vorgesehen werden, während die Stellplätze nur im südlichen Bereich möglich sind.
- Den Anregungen des Polizeipräsidiums Offenburg zur Verlegung der Zufahrt von der Franz-Sales-Straße wurde entsprochen.
  - Die Zufahrt wurde zwischenzeitlich in Absprache mit dem Straßenbauamt in nördlicher Richtung verschoben, so dass es zu keinen Sichtproblemen zwischen dem ausfahrenden Parkplatzverkehr und den Rechtsabbiegern von der Kreisstraße kommt.
  - Eine Bündelung der Zufahrten wäre wünschenswert gewesen, kann aufgrund der planerischen Vorgaben zur Nutzung der Grundstücksfläche nicht erreicht werden. Die bauliche Nutzung der Fläche ist eingeschränkt durch die vorhandene Hochspannungsleitung und dem damit verbundenen Freihalten der beidseitig ausgewiesenen Schutzstreifen. Somit muss der Baukörper zwangsläufig im nördlichen Grundstücksteil vorgesehen werden, während die Stellplätze nur im südlichen Bereich möglich sind.
- Den Anregungen der IHK zur Einhaltung des Kongruenzgebots, zur Änderung des B-Plans am Altstandort, zum Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im angrenzenden Mischgebiet, zur Überarbeitung des BBE-Gutachtens, zur Übernahme einer Sortimentsliste sowie zu den Festsetzungen für das Sondergebiet wurde vollständig entsprochen.



- Die ergänzte und überarbeitete Auswirkungsanalyse der BBE liegt zwischenzeitlich vor. Im Ergebnis zeigt das Gutachten, dass das Beeinträchtigungsverbot durch das Planvorhaben nicht verletzt wird. Der Schwellenwert von 10 % Umsatzumlenkung gemäß Einzelhandelserlass wird unter den gemachten Annahmen unterschritten.

Durch die Realisierung des Planvorhabens werden keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Gemeinde Rust ausgelöst. Auch ist aufgrund des zu erwartenden Kaufkraftzuflusses von außerhalb der Gemeinde Rust nicht davon auszugehen, dass dort zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung negativ beeinflusst werden.

- Mit Beschluss zur 2. Offenlage wurde parallel das Verfahren zur 2. Änd. des B-Plans "Mühlefeld" eingeleitet. Mit der 2. Änd. soll am Standort des bisherigen Edeka-Marktes künftig Lebensmitteleinzelhandel ausgeschlossen werden.
- Die Festsetzungen wurden dahingehend ergänzt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird.
- Es ist rechtlich nicht möglich, die Sortimentsliste einer anderen Gemeinde zugrunde zu legen, auch wenn diese zur VG gehört, es sei denn, die Liste beruht auf einem gemeinsamen Einzelhandelskonzept. Da dies im vorliegenden Fall nicht so ist, konnte hier nur auf die Sortimentsliste des Regionalverbandes zurückgegriffen werden im Sinne einer übergeordneten Planungsvorgabe. Die Festsetzungen sowie die Begründung wurden entsprechend ergänzt.
- Die Umwandlung des Industriegebietes in ein Mischgebiet erfolgt auf Antrag des Eigentümers. Weitere Betriebe sind davon nicht betroffen. Insofern erscheint diese Herabstufung unproblematisch, zumal sie dem derzeitigen Bestand (Pensionsbetrieb) entspricht.
- Den Anregungen der Transnet BW zu den geplanten Stellplätzen im Schutzstreifen der Höchstspannungsleitung wurde entsprochen.
  - Die Stellplätze wurden im Bereich der Leitung und des Schutzstreifens ausgewiesen, da diese Fläche anderweitig nicht nutzbar ist. Im Bereich der Grünfläche soll die Option einer evtl. späteren Bebauung gewahrt bleiben. Hierfür ist der B-Plan dann zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend zu ändern.
  - Die Fläche ist nur für Stellplätze vorgesehen.
  - Die Festsetzungen wurden entsprechend den Vorgaben der Transnet BW ergänzt.
- Den Anregungen der Gemeinde Rheinhausen zur Größe der Verkaufsfläche des geplanten Edeka-Marktes, zur Einhaltung des Kongruenzgebotes sowie zur Änderung des B-Plans am Altstandort des Lebensmittelmarktes wurde nur teilweise entsprochen.
  - An der geplanten Größe mit einer Verkaufsfläche von 1352 m<sup>2</sup> wurde festgehalten. I.R.d. überarbeiteten Auswirkungsanalyse der BBE wurde eine Verletzung des Kongruenzgebotes geprüft. Die BBE kam dabei zu folgendem Ergebnis:



### Kongruenzgebot

Gemäß LEP Baden-Württemberg soll die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich einer Kommune nicht wesentlich überschreitet.

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg präzisiert diese Regelung und besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren errichtet werden dürfen und sich in ihrer Versorgungsfunktion am regionalplanerisch abgegrenzten Ober-, Mittel- bzw. Nahbereich orientieren sollen.

Das Kongruenzgebot ist in der Regel verletzt, wenn mehr als 30 % des Umsatzes eines Einzelhandelsgroßbetriebs aus Räumen generiert werden, die außerhalb des landesplanerischen Verflechtungsbereiches liegen.

Der Umsatzanteil mit Kunden aus Rust (inklusive Europa-Park) wird sich unter den gemachten Annahmen bei ca. 75 % bewegen. Der Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb der Gemeinde Rust wird mit ca. 25 % somit bei deutlich unter 30 % liegen. Das Kongruenzgebot wird nicht verletzt.

An der Ausweisung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1352 m<sup>2</sup> wird im Hinblick auf das Ergebnis der vorliegenden, überarbeiteten Fassung der Auswirkungsanalyse der BBE festgehalten. Die Auswirkungsanalyse zeigt schlüssig auf, dass infolge der in Rust geplanten Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Des Weiteren wird auf die zustimmende Stellungnahme der Behörden zur Größe der Verkaufsfläche des geplanten Marktes verwiesen.

- Mögliche Umsatzeinbußen der umgebenden Märkte in den Nachbargemeinde wurden im Rahmen der überarbeiteten Auswirkungsanalyse der BBE geprüft. Die BBE kam dabei zu folgendem Ergebnis:

"Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg liegt eine wesentliche Beeinträchtigung von zentralörtlichen Versorgungskernen (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich dann vor, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen:

„Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungs-relevanten Sortimenten von rd. 10 % und bei nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungs-relevanten Sortimenten von rd. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment“ (vgl. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg)."



- Umverteilung außerhalb der Gemeinde Rust

In der südlich benachbarten Gemeinde Rheinhausen beziehen sich die Wettbewerbswirkungen vor allem auf einen Rewe-Supermarkt und einen Treff 3000-Lebensmitteldiscountmarkt. Für diese beiden Lebensmittelmärkte werden Umsatzeinbußen in Höhe von max. 7 % des derzeitigen Umsatzes (insges. max. 0,5 Mio. €) prognostiziert.

In der Gemeinde Kappel-Grafenhausen, die im Norden an die Gemeinde Rust grenzt, wird durch das Planvorhaben eine Umsatzumverteilungsquote von max. 6 % des derzeitigen Umsatzes (max. 0,1 Mio. €) ausgelöst. Diese Wettbewerbswirkungen treffen hier den ansässigen Edeka-Markt.

In der östlich an Rust angrenzenden Gemeinde Ringsheim sind mit max. 5 % des derzeitigen Umsatzes bzw. max. 0,1 Mio. € noch nachweisbare Wettbewerbswirkungen gegenüber

In den Städten Ettenheim und Herbolzheim, die über die am besten ausgeprägten nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet verfügen, ist mit insgesamt jeweils max. 2 % des derzeitigen Umsatzes ebenfalls noch von quantifizierbaren Umsatzumverteilungseffekten auszugehen.

Außerhalb der Gemeinde Rust werden Lebensmittelmärkte lediglich von einer Umsatzumlenkung in einer Größenordnung betroffen sein, bei der Existenzgefährdungen einzelner Betriebe grundsätzlich auszuschließen sind. Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Planvorhaben nicht verletzt werden. Der Schwellenwert von 10 % Umsatzumlenkung gemäß Einzelhandelserlass wird unter den gemachten Annahmen unterschritten. Durch die Realisierung des Planvorhabens werden keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung in der Gemeinde Rust ausgelöst. Auch ist aufgrund des zu erwartenden Kaufkraftzuflusses von außerhalb der Gemeinde Rust nicht davon auszugehen, dass dort zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahе Versorgung negativ beeinflusst werden.

Mit Beschluss der 2. Offenlage des B-Plans "Oberfeld - Sondergebiet" wird das Verfahren zur 2. Änd. des B-Plans "Mühlefeld" (Altstandort Edeka) eingeleitet. Mit dieser Änderung wird künftig Lebensmitteleinzelhandel in diesem Bereich ausgeschlossen. Ergänzend dazu ist nach Eröffnung des neuen Marktes die Baugenehmigung für den alten Markt zurückzugeben.

- Die Anregungen der Lidl-Vertriebs-GmbH zur Nicht-Einbeziehung des bestehenden Lidl-Marktes in den Geltungsbereich des B-Plans, zur Ungleichbehandlung beider Märkte sowie zur inzwischen wieder aufgehobenen Veränderungssperre für den B-Plan "Oberfeld - Gewerbegebiet" wurden zurückgewiesen.

- Die geplante Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes am vorgesehenen Standort ist erforderlich, da der bestehende Lebensmittelmarkt am jetzigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten hat.





Die geplante Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes liegt im öffentlichen Interesse, da damit die Nahversorgung mit Lebensmitteln in der Gesamtgemeinde Rust gewährleistet bleibt.

Derzeit existiert an der Alemannenstraße in der Ortslage von Rust bereits ein Lebensmittelmarkt, der von Edeka betrieben wird, mit einer Verkaufsfläche von ca. 750 m<sup>2</sup>.

Die Situation des bestehenden Lebensmittelmarktes ist aktuell durch eine nicht mehr zeitgemäße und wettbewerbsfähige Verkaufsflächen-größe, einer sehr eingeschränkten Kundenstellplatzsituation sowie hohen Funktionalitätseinschränkungen gekennzeichnet.

Bei der Ermittlung des Kaufkraftpotentials sind neben der Wohnbevölkerung der Gemeinde Rust auch die Besucher sowie Übernachtungsgäste, aber auch die Saisonarbeiter des Europa-Parks zu berücksichtigen. Die monatlichen Umsatzzahlen des bestehenden Marktes belegen die starke Relevanz der Einkäufe durch Europapark-Touristen. Damit entstehen Engpässe in der Nahversorgung der Gemeinde. Es ist davon auszugehen, dass diese mit der Realisierung des Wasserparks in den nächsten Jahren weiter ansteigen werden.

Der stetige Anstieg der Besucherzahlen des Europa-Parks, die steigende Aufenthaltsdauer der Gäste sowie das künftige Übernachtungsangebot im Hotel im neuen Wasserpark müssen in diese Überlegungen hineinfließen. Insofern gilt es bei der Realisierung des Lebensmittelmarktes die besondere Situation der Gemeinde Rust mit dem Europa-Park zu bewerten und entsprechend zu berücksichtigen.

Der bestehende Lebensmittelmarkt soll nach der Umsiedlung nachhaltig gesichert und gestärkt werden. Die Versorgung der Gemeinde im Nahrungs- und Genussmittelbereich soll langfristig gewährleistet und gesichert werden.

Dem gewählten Standort wurde hinsichtlich des Integrationsgebots seitens der Behörden zugestimmt.

- Da hier eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben vorliegt, ist eine mögliche Erweiterung des Lidl-Marktes durch die Raumordnungsbehörde zu prüfen.

Dies erscheint im Hinblick auf den Verfahrensstand des vorliegenden B-Plans i.R. dieses B-Planverfahrens nicht möglich. Hierfür bedarf es eines separaten Änderungsverfahrens.

Zwischenzeitlich liegt eine überarbeitete Fassung der Auswirkungsanalyse der BBE vor, die die aktuelle Datenlage sowie die Entwicklung/Ansiedlung einzelner Märkte in den Nachbargemeinden entsprechend berücksichtigt. Diese Untersuchung wird dem B-Plan beigelegt und ist damit auch Gegenstand der 2. Offenlage des B-Plans.

Auf dieser Grundlage wurde die Begründung entsprechend ergänzt. Die überarbeitete Auswirkungsanalyse wird dem B-Plan als Anlage beigelegt.

- Schon seit ca. 10 Jahren ist die Gemeinde Rust bemüht, in Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde und den Verbänden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Verlagerung des Edeka-Marktes mit einhergehender Vergrößerung der Verkaufsfläche zu schaffen.



Erst mit der Entwicklung der östlichen Erweiterung des Siedlungsbereiches der Gemeinde Rust wurde im Hinblick auf das Integrationsgebot seitens der Behörden und Verbände Zustimmung signalisiert. Zu diesem Zeitpunkt waren der Gemeinde noch keine Erweiterungspläne des Lidl-Marktes bekannt. Die Anregungen der Lidl-Vertriebs GmbH wurden erst jetzt i.R.d. Offenlage vorgetragen. Da zum jetzigen Zeitpunkt schon ein gewisser Planungsstand erreicht ist, erscheint es wenig zielführend, auch die Erweiterung des Lidl-Marktes in die Planung mit einzu beziehen. Dies sollte in einem separaten Verfahren unter Berücksichtigung der Agglomeration erfolgen.

Die Bestandssituation des Lidl-Marktes wurde bisher schon berücksichtigt und wurde jetzt auch in der aktualisierten Auswirkungsanalyse der BBE entsprechend berücksichtigt.

- Die Veränderungssperre wurde zwischenzeitlich wieder aufgehoben.
- Eine Erweiterung wie in der Stellungnahme beantragt, die vorrangig eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung sowie eine Optimierung der unteren Logistikabläufe zum Ziel hat, ist ggf. in einem separaten B-Planverfahren zu prüfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Edeka-Markt und der Lidl-Markt eine Einzelhandelsagglomeration bilden, so dass seitens der Raumordnungsbehörde bzw. der zuständigen Verbände im Verfahren zu prüfen ist, inwieweit eine Erweiterung des Lidl-Marktes zulässig ist.

I.R.d. frühzeitigen Beteiligung und der 1. und 2. Offenlage wurden von Bürgern keine Anregungen zum B-Plan vorgetragen.

Freiburg, den 27.11.2017 LIF-ba

109Erk01.doc

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**



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

**27. NOV. 2017**

Rust, den .....

**Bürgermeisteramt  
77977 RUST  
Ortenaukreis**

Planer

Klare, Bürgermeister



**Planungsbüro Fischer**

Günterstalstr. 32 ▪ 79100 Freiburg ▪ Tel. 0761/70342-0

**Seite 10**

Stand: 27.11.2016