

Fertigung:.....2.....
Anlage:.....2.....
Blatt:.....1-14.....

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

"Oberfeld - Sondergebiet"

der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der B-Planänderung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist 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.

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.

2 Übergeordnete Planung und Verfahren

2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der B-Plan ist damit nicht aus dem FNP entwickelt und bedarf der Genehmigung. Die Sonderbaufläche wird i.R.d. nächsten anstehenden FNP-Änderung entsprechend ausgewiesen. Ein Beschluss zur Änderung des FNP wird in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der VVG Ettenheim am 12.12.2017 gefasst. Im südöstlichen Bereich überschreitet der Geltungsbereich geringfügig die im FNP ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen. Dieser Teilbereich erscheint aber im Hinblick auf den geringen Umfang noch als aus dem FNP entwickelt. Die Änderung von gewerbliche Baufläche in Mischbaufläche wird i.R.d. oben angeführten Änderung des FNP geändert.



2.2 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan wurden am 12.07.2010 gefasst. Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs im östlichen Bereich sowie verschiedener Änderungen im Planungsgebiet wurde eine 2. Offenlage des B-Plans erforderlich. Da zwischenzeitlich das Baugesetzbuch geändert wurde, wurde das B-Planverfahren nach dem neuen Baugesetzbuch 2017 weitergeführt.

3 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst ca. 2,45 ha und liegt am südöstlichen Ortseingang der Gemeinde Rust nördlich der K 5349.

Im Osten grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden grenzt der Änderungsbereich an den geplanten Radweg entlang der K 5349 (Zufahrtsstraße Europa-Park), im Westen an die Franz-Sales-Straße sowie im Norden an den rechtskräftigen B-Plan "Heidolph-Gelände" (Gewerbegebiet).

Im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes überlagert der B-Plan "Oberfeld - Sondergebiet" einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtskräftigen B-Plans "Oberfeld – östlich des Strangenwegs", im südlichen Bereich einen Teilbereich des B-Plans "Wasserpark". Mit Inkrafttreten des B-Plans "Oberfeld - Sondergebiet" wird der Teilbereich im B-Plan "Oberfeld – östlich des Strangenwegs" sowie der Bereich des B-Plans "Wasserpark" geändert.

Mit Beschluss zur 2. Offenlage wurde der Geltungsbereich des B-Plans im östlichen Bereich erweitert. Dieser Bereich ist im rechtswirksamen FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Erweiterung des Geltungsbereichs ist erforderlich, um neben den in der Tiefgarage und südlich des Marktes vorgesehenen Stellplätze noch ausreichend Stellplätze für die vorgesehene Nutzung in den Obergeschossen im Sondergebiet nachweisen zu können.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Derzeitige Situation

Derzeit existiert an der Alemannenstraße in der Ortslage von Rust bereits ein Lebensmittelmarkt, der von Edeka betrieben wird, mit einer Verkaufsfläche von ca. 750 m².

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

Im Moment ist die Grundversorgung in der Gemeinde neben dem bestehenden Edeka mit Backshop durch 3 Bäckereien sowie 1 Metzgerei und einen Lidl Discount westlich des geplanten neuen Standortes gewährleistet. Neben diesen aufgeführten Geschäften verfügt Rust in der Ortsmitte noch über eine Apotheke und ein Schreibwarengeschäft.



Diese Betriebe übernehmen in der Gemeinde wichtige Nahversorgungsfunktionen der dortigen Einwohner. Es liegt im Interesse der Gemeinde, diese Versorgungsstruktur für die Bewohner weiter aufrechtzuerhalten. Durch die bisher schon erkennbare Leistungsstärke der vorhandenen Betriebe ist nicht von negativen Auswirkungen durch die Verlagerung des Edeka-Marktes auszugehen.

4.2 Geplantes Vorhaben

Vor dem Hintergrund einer sich verändernden Wettbewerbssituation, einem sich stetig wandelnden Verbraucherverhalten, der zusätzlichen Frequentierung durch auswärtige Besucher des Europa-Parks und künftigen Wasserparks sowie die bauliche Erweiterung der Gemeinde im Osten von Rust soll die Verkaufsfläche vergrößert sowie übersichtlicher und kundenfreundlicher gestaltet und weiter die gesamten Frischbereiche ausgebaut werden. Somit soll die Leistungsfähigkeit sowie eine zeitgemäße Attraktivität des bestehenden Marktes sichergestellt werden.

Unter diesem Gesichtspunkt strebt der Betreiber in Zusammenarbeit mit der Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbH mit der Umsiedlung eine Optimierung des Lebensmittelmarktes auf eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.352 m² an inkl. Backshop, Windfang und Kassenzone und max. 826 m² Nebenfläche (Lebensmittel- und Leergutlager).

Mit dem Neubau und der damit verbundenen Modernisierung des Lebensmittelmarktes soll der Ausbau der Frischekompetenz in Verbindung mit einem kundenfreundlichen und modernen Ambiente, die Platzierung zusätzlicher regionaler Sortimente, die übersichtliche und verbraucherfreundliche Präsentation der Ware sowie der Ausbau der Sortimentsstruktur auf 18.000 bis 20.000 Artikel ermöglicht werden. Durch die große Verkaufsfläche werden zudem breitere und kundenfreundliche Gänge ermöglicht.

Des Weiteren werden ca. 120 Stellplätze angelegt.

Mit dem Neubau des Lebensmittelmarktes werden die bestehenden Arbeitsplätze gesichert und ca. 10 - 15 zusätzlich geschaffen.

4.3 Standort

Der bestehende Lebensmittelmarkt ist in der Gemeinde als Hauptanbieter für Güter des täglichen Bedarfs zu sehen und ist trotz seiner Lage im Süden der Ortslage neben dem Pkw auch noch fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt mit ca. 750 m² Verkaufsfläche befindet sich in der Alemannenstraße im Abstand von ca. 700 m zum Ortsmittelpunkt (Rathaus). Aufgrund der umgebenden Bebauung, der beengten Grundstückssituation und sehr eingeschränkten Kundenstellplatzsituation ist eine Erweiterung am vorhandenen Standort nicht möglich.

Der Standort des vorhandenen Lebensmittelmarktes ist zweifellos zentraler und der historischen Ortsmitte mehr zugeordnet. Die bestehende Grundstückssituation lässt die für eine Standortsicherung unbedingt erforderliche Erweiterung jedoch nicht zu. Betrachtet man jedoch die bestehenden Wohngebiete am nördlichen Ortsrand von Rust, so ist auch bisher schon der bestehende Lebensmittelmarkt nicht mehr fußläufig erreichbar.



Der gewählte Standort für die Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Rust, an der Kreisstraße K 5349, in ca. 500 m Entfernung vom bisherigen Standort.

Bemühungen, in der direkten Ortslage ein geeignet großes Grundstück zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu finden, blieben bereits im Vorfeld der Planung ohne Erfolg.

Der neue Standort ist zweifelsohne weiter von der Wohnbebauung im Kernort entfernt. Durch die direkte Anbindung ist der Markt jedoch auch von den nördlichen vorhandenen sowie den im Osten der Ortslage neu entstandenen Wohngebieten gut erreichbar.

Die Anforderungen an solch einen Standort sind mit entsprechender Grundstücksgröße, ausreichender Erschließung bzw. Anbindung an das Straßennetz, ausreichender Abstand zur Wohnbebauung im Hinblick auf Lärmproblematik bei Anlieferverkehr immens hoch und nicht im unmittelbaren Ortskern von Rust zu erfüllen.

Die Anbindung gewährleistet eine gute und reibungslose Abwicklung des Anlieferverkehrs sowie des Kundenverkehrs auch im Hinblick auf die Besucher des Europa-Parks, die einen Teil des Kundenverkehrs ausmachen. Durch die Lage sind des weiteren keine Lärmbelästigungen durch Anlieferverkehr zu befürchten.

Aufgrund der Grundstückssituation ist ein ausreichend dimensionierter Stellplatzbereich möglich.

Bei der Betrachtung des Standorts ist zu berücksichtigen, dass mit der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption "Neue Ortsmitte" eine Verlagerung der Ortsmitte in östlicher Richtung stattfindet, um die herum sich in nördlicher und vor allem in östlicher Richtung bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht entwickelt hat.

Des Weiteren wurde der B-Plan für das Baugebiet "Ellenweg IV" inzwischen als Satzung beschlossen. Zusätzlich sind im rechtswirksamen FNP weitere Wohnbauflächen beidseits des Inneren Rings bis zur Ritterstraße im Norden ausgewiesen.

Somit hat sich aus städtebaulicher Sicht das Gesamtgefüge der Ortslage in den letzten Jahren bereits verändert und wird sich in den nächsten Jahren noch weiter entwickeln, so dass der Standort des geplanten Marktes bereits jetzt anders zu bewerten ist.

Mit der Umsetzung der Baugebiet "Ellenweg II, III und IV" wird sich insgesamt ein Bevölkerungszuwachs von mehr als 600 Personen in diesem Bereich vollziehen. Damit liegen bis zum Zeitpunkt der Eröffnung des neuen Marktes ca. 25 % (fast 1.100 Einwohner) der gesamten Wohnbevölkerung in einem 500 m Radius um den geplanten Standort, so dass dieser damit als integrierter Standort zu bewerten ist.

Im Baugebiet "Ellenweg II" wurden die Erschließungsarbeiten im Juli 2014 beendet. Das Baugebiet ist inzwischen vollständig bebaut. Hier ist eine künftige Bewohnerzahl von ca. 108 EW prognostiziert.



Im Baugebiet "Ellenweg III", das 2014 rechtskräftig wurde, sind ca. 90 % der Bauplätze bebaut. Hier müssen nach 2 Jahren alle Grundstücke bebaut sein. Für das Baugebiet ist eine künftige Bewohnerzahl von ca. 168 EW prognostiziert.

Für das Baugebiet "Ellenweg IV" wurde der B-Plan zwischenzeitlich als Satzung beschlossen. Hier ist eine künftige Bewohnerzahl von ca. 340 EW prognostiziert. Es ist davon auszugehen, dass unmittelbar daran mit der Erschließung begonnen wird.

Des Weiteren befindet sich im Einzugsgebiet das angrenzende Gewerbegebiet "Heidolph-Gelände" mit ca. 75 Einwohnern (s. auch beigefügter Übersichtsplan).

In der Abwägung und Konsequenz dieser ganzen Überlegungen hat die Gemeinde Rust sich für den vorliegenden Standort entschieden, um die Nahversorgung der Gemeinde weiterhin dauerhaft zu sichern.

4.4 Kaufkraft

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.

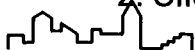
Der Kaufkraftabfluss soll verringert werden, nachdem die Kaufkraftbindung in Rust in diesem Bereich derzeit lediglich bei 46 % liegt.

4.5 Strukturelle Auswirkungen (Vorgaben des Einzelhandelserlasses)

Die Beurteilung der Wirkungen des geplanten Marktes wurden bereits in einer gutachtlichen Stellungnahme der BBE (Beratungsgesellschaft Baden-Württemberg GmbH) im Jahr 2011 untersucht und zusammengefasst.

Da sich mittlerweile in der relevanten Umgebung Angebots- und Nachfragestrukturen verändert haben, insbesondere Einwohnerzahlen, Kaufkraftpotenziale und Angebotsstrukturen in den Nachbarkommunen, bedarf die damalige Untersuchung einer umfassenden Aktualisierung und einer Anpassung an die veränderten Rahmenbedingungen.

Zwischenzeitlich liegt die aktualisierte Auswirkungsanalyse der BBE i.d.F. vom Mai 2017 vor. Diese Auswirkungsanalyse ist auch Gegenstand der 2. Offenlage.



Die BBE kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Kongruenzgebot

Die Untersuchung der BBE hat ergeben, dass "der Umsatzanteil mit Kunden aus Rust (incl. Europa-Park) unter den gemachten Annahmen sich bei ca. 75 % bewegt. Der Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb der Gemeinde Rust wird unter den gemachten Annahmen ohne Kunden aus Frankreich bei ca. 25 % liegen und somit deutlich unter 30 %; in diesem Wert sind die Streuumsätze enthalten. Das Kongruenzgebot wird nicht verletzt."

Beeinträchtungsverbot

Gemäß Beeinträchtungsverbot darf das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit von zentralörtlichen Versorgungskernen sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

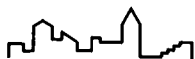
Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg liegt eine wesentliche Beeinträchtigung von zentralörtlichen Versorgungskernen (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich dann vor, 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).

Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das Planvorhaben mit ca. 1.352 m² Verkaufsfläche einen Nahversorgungsbetrieb in einer marktüblichen Größe darstellt. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden nur in untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente (u. a. Tierfutter, Haushaltswaren, Schreib- und Spielwaren, Fotoartikel) angeboten.

Mögliche durch das Vorhaben hervorgerufene Umsatzzumlenkungen bewegen sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen. Als Hauptwettbewerber sind die größeren Lebensmittelmärkte zu bewerten, die im Falle der Ansiedlung eines modernen Supermarktes in Rust am stärksten von Umsatzverlusten betroffen wären. Hierbei werden voraussichtlich die größeren Lebensmittelmärkte im Standortumfeld des verlagerten Edeka-Supermarktes relativ am stärksten betroffen.

Da es sich insgesamt um eine kleinräumige Verlagerung des Edeka-Marktes handelt und eine Nachnutzung der Bestandsimmobilie mit einem vergleichbaren Angebot aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen als nicht wahrscheinlich anzusehen ist, ist davon auszugehen, dass ein Großteil des heute durch den am Standort „Alemannenstraße 1“ ansässigen Edeka-Markt generierten Umsatzes auf den neuen Standort verlagert wird.



Beim Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt (als einzigem sonstigen relevanten Wettbewerber in der Gemeinde Rust) liegt im Falle einer Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Supermarktes die erwartete Umverteilung mit max. 9 % des derzeitigen Umsatzes auf vergleichsweise hohem Niveau. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Wettbewerbsposition und Leistungsfähigkeit des Lidl-Marktes kann jedoch eine durch die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes bedingte Aufgabe ausgeschlossen werden.

Außerhalb der Gemeinde Rust werden Lebensmittelmärkte lediglich von einer Umsatzzumlenkung in einer Größenordnung betroffen sein, bei der Existenzgefährdungen einzelner Betriebe grundsätzlich auszuschließen sind.

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Planvorhaben nicht verletzt werden. Der Schwellenwert von 10 % Umsatzzumlenkung gemäß Einzelhandelserlass wird unter den gemachten Annahmen unterschritten."

Integrationsgebot

Das Integrationsgebot ist im Hinblick auf die unter Pkt. 4.3 der Begründung zum Thema "Standort" gemachten Ausführungen zur zwischenzeitlich erfolgten baulichen Entwicklung im Osten von Rust gegeben.

Die BBE nimmt dazu in der Auswirkungsanalyse wie folgt Stellung:

"Der bestehende Edeka-Supermarkt befindet sich in einer Ortsrandlage. Der neue Standort befindet sich ca. 500 Meter vom derzeitigen Standort entfernt und liegt ebenfalls außerhalb eines Ortskerns. Durch die direkte Straßenanbindung über die Franz-Sales-Straße kann der neue Standort relativ gut von den nördlich gelegenen Wohngebieten aus erreicht werden. Auch liegt der Planstandort an der Kreisstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Europa-Park bzw. zu den Hotels des Freizeitparks. Das hohe Kaufkraftpotenzial der Besucher und Gäste bzw. der Beschäftigten des Parks stellt einen Sonderfall dar.

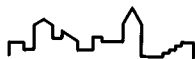
Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Standort des Bestandsmarktes an der Alemannenstraße keine Entwicklungsmöglichkeiten aufweist, so dass nach den Einzelhandelsentwicklungen im Umland die Zukunftsfähigkeit des Edeka-Marktes als Vollsortimenter am bisherigen Standort stark eingeschränkt ist. Die Versorgungsqualität in der Gemeinde Rust würde durch den neuen Edeka-Supermarkt als Vollsortimenter erhalten und wesentlich verbessert.

Eine regionalplanerische Verträglichkeit konnte mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse dargelegt werden."

Agglomerationswirkung

Die Agglomerationswirkung bezogen auf die Nachbargemeinden Rheinhau- sen, Kappel-Grafenhausen, Ringsheim, Ettenheim und Herbolzheim wurde in der aktualisierten Auswirkungsanalyse der BBE untersucht. Die BBE kam dabei zu folgendem Ergebnis:

"Das Planobjekt Edeka wird zusammen mit dem etablierten Lidl-Discountmarkt eine entsprechende Einzelhandelsagglomeration bilden und auch Kaufkraft aus den umliegenden Gemeinden umlenken:



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 (insgesamt 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 den hier ansässigen Norma-Lebensmitteldiscountmarkt zu erwarten.*

*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.

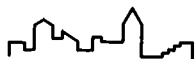
Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Planvorhaben nicht verletzt werden. Der Schwellenwert von 10 % Umsatzumlenkung gemäß Einzelhandelserlass wird unter den gemachten Annahmen unterschritten.

Wirkungen auf das Ortszentrum von Rust

Darüber hinaus besteht in der Gemeinde Rust nur noch ein Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt, der innerhalb des Gemeindegebietes als Hauptwettbewerber herangezogen werden kann. Der Umsatzverlust des Lidl-Marktes wird sich aufgrund der Betriebsform als Lebensmitteldiscountmarkt mit max. 9 % des derzeitigen Umsatzes in vergleichsweise engen Grenzen bewegen.

Wirkungen auf die Anbieter im Ortsmittelpunkt werden durch das Planobjekt nur in geringem Umfang gesehen.

Die Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks üben in der Regel eine starke Nahversorgungsfunktion aus; dies gilt insbesondere für das Bäckerhandwerk. Insgesamt gesehen spielen die Betriebe des Lebensmittelhandwerks ihre größere Sortimentstiefe und die höhere Qualität gegenüber dem Lebensmitteleinzelhandel voll aus. Es ist auch für Rust von einer entsprechenden Leistungsstärke der örtlichen Betriebe auszugehen, sonst wäre der gute Besatz wie er sich derzeit darstellt beim vorhandenen starken Lebensmittelbesatz im Umland nicht möglich. Hier werden sich durch die Verlagerung des Vollsortimenters Edeka in den Wettbewerbsbeziehungen zu den Lebensmittelhandwerkern nur geringe Veränderungen ergeben."



Darüber hinaus wird auf die Ausführungen in der gutachtlichen Stellungnahme (Marktverträglichkeitsuntersuchung) und Auswirkungsanalyse der BBE i.d.F. v. Mai 2017 sowie der Vorhaben- und Strukturbetrachtung Rust der Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbH verwiesen.

Parallel zur Aufstellung des B-Planes hat die Gemeinde Rust den B-Plan "Mühlefeld" dahingehend geändert, dass am Altstandort des Edeka-Marktes keine Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe zulässig sind. Ergänzend zur 2. Änderung des B-Plans ist weiter eine "Rückgabe" der Baugenehmigung bzw. Verzichtserklärung für den Lebensmittelmarkt am Altstandort nach Inbetriebnahme des neuen großflächigen Lebensmittelmarktes erforderlich, um planungsrechtlich zu sichern, dass es zu keiner Folgenutzung mit dem Verkauf von Lebensmitteln kommt. Damit kann bei einer Verlagerung des Lebensmittelmarktes von einer Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 600 m² ausgegangen werden.

4.6 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung des südlichen Bereichs erfolgt entsprechend der geplanten Nutzung als Sondergebiet "großflächiger Lebensmittelmarkt" im Sinne des § 11 BauNVO mit max. 1.352 m² Verkaufsfläche inkl. Backshop, Windfang und Kassenzone sowie max. 826 m² Nebenfläche (Lebensmittel- und Leergutlager).

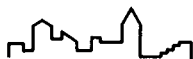
Hinsichtlich der Ausweisung des Sondergebietes für die Umsiedlung des Lebensmittelmarktes fanden vorab vor einigen Jahren bereits Gespräche mit den zuständigen Behörden hinsichtlich raumordnerischer und städtebaulicher Belange statt. Hierfür wurde den Behörden eine Vorhaben- und Strukturbetrachtung der Edeka-Handelsgesellschaft Südwest mbH sowie eine gutachtliche Stellungnahme (Marktverträglichkeitsuntersuchung und Auswirkungsanalyse) der BBE GmbH zur Verfügung gestellt.

Zwischenzeitlich wurde eine aktualisierte Auswirkungsanalyse der BBE (i.d.F. vom Mai 2017) vorgelegt, die auch Gegenstand der 2. Offenlage des B-Plans ist.

Ergänzend zur 2. Änderung des B-Plans ist weiter eine "Rückgabe" der Baugenehmigung bzw. Verzichtserklärung für den Lebensmittelmarkt am Altstandort nach Inbetriebnahme des neuen großflächigen Lebensmittelmarktes erforderlich, um planungsrechtlich zu sichern, dass es zu keiner Folgenutzung mit dem Verkauf von Lebensmitteln kommt.

Da längerfristig eine Aufstockung des Lebensmittelmarktes in einem Teilbereich um 2 weitere Geschosse angedacht ist, wird für das 1. und 2. OG eine entsprechende Nutzung festgesetzt.

So sollen in diesen Geschossen ein Boardinghaus, Dienstleistungseinrichtungen, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gastronomiebetriebe zugelassen werden. Vergnügungsstätten sollen analog der Begründung für das Mischgebiet ausgeschlossen werden.



Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt sind ebenfalls nicht zulässig. Das Boardinghaus wird definiert als 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.

Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen werden ebenfalls ausgeschlossen im Hinblick auf die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt und um dem hohen Bedarf an Mitarbeiterwohnungen für den Europa-Park Rechnung zu tragen.

Im rechtskräftigen B-Plan war der nördliche Bereich als Industriegebiet ausgewiesen. Mit der künftigen Ausweisung als Mischgebiet sollen der Bestand gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden unter Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen und geplanten Nutzungen.

Im als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich befindet sich eine Pension und Wohnnutzung. Die Zurückstufung vom Industrie- zum Mischgebiet wurde seitens des Grundstückseigentümers so beantragt. Des Weiteren wird im Mischgebiet zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen. Da die Gemeinde Rust über kein eigenes Einzelhandelskonzept verfügt und auch eine Bestandserhebung vor Ort aufgrund fehlenden Einzelhandels in der Ortsmitte keine Anhaltspunkte für die Festlegung einer Sortimentsliste gibt, wird auf die Sortimentsliste des Regionalverbands Südlicher Oberrhein zurückgegriffen. Im Sinne einer übergeordneten Planungsvorgabe erscheint dies im vorliegenden Fall aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar. Die Sortimentsliste des RVSO wird den Bebauungsvorschriften als Anhang beigefügt.

Mit dem Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im Mischgebiet soll die Ortsmitte gestärkt werden und die Ansiedlung von Einzelhandel im Zentrum und damit in fußläufiger Entfernung gefördert werden.

Vergnügungsstätten sollen im Mischgebiet im Hinblick auf die angrenzende Nutzung (Wohnbebauung im Norden und SO" Lebensmittelmarkt" im Süden) und der damit verbundenen Frequentierung mit Kindern und Jugendlichen im Bereich des Lebensmittelmarktes ausgeschlossen werden.

4.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die max. Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet analog dem angrenzenden Gewerbegebiet "Heidolph-Gelände" mit 0,8, die Geschossflächenzahl mit 1,6, für das Mischgebiet mit 0,6 bzw. 1,2 festgesetzt. Ergänzend wird festgesetzt, dass im Sondergebiet aufgrund der hohen Anzahl an erforderlichen Stellplätzen, bei der Ermittlung der Grundflächenzahl Stellplätze und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage mit Zufahrt) nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nicht anzurechnen sind.

Bauweise

Für das Sondergebiet (Nutzungszone 1) wird die abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. es ist ein Baukörper mit einer Länge von 95 m zulässig. Dies entspricht der vorgesehenen Planung des Lebensmittelmarktes. Für das Mischgebiet (Nutzungszone 2) wird die offene Bauweise festgesetzt.



Flächen für Stellplätze

Südlich des geplanten Edeka-Marktes sind Flächen für Kundenstellplätze ausgewiesen. Des Weiteren ist im Untergeschoss des Marktes eine Tiefgarage für die in den Obergeschossen vorgesehenen Nutzungen erforderlich. Da diese Stellplätze nicht ausreichend sind, wurde mit Beschluss zur 2. Ofenlage der Geltungsbereich im östlichen Bereich noch entsprechend erweitert. Die Stellplätze wurden im Bereich des Schutzstreifens der vorhandenen Freileitungen angeordnet, da auf diesen Flächen eine bauliche Nutzung nicht möglich ist. Der Bereich zwischen Stellplätzen und bestehender Bebauung wurde als private Grünfläche ausgewiesen, da hier derzeit noch keine konkreten Nutzungsabsichten bestehen. Hier ist zu gegebener Zeit der B-Plan eventuell zu ändern, sofern sich an dieser Stelle die Nutzungsabsichten ändern.

Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Franz-Sales-Straße mit einer Zufahrt, die sowohl zum Kundenparkplatz als auch der Anlieferung dient.

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, 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.

Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage soll entlang der nördlichen Grenze des Sondergebietes erfolgen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

Um eine Einbindung des Planungsgebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren.

Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.



Mit den eingeschränkten Festsetzungen zu Werbeanlagen soll der städtebaulichen Situation am östlichen Ortseingang von Rust Rechnung getragen werden. Der seitens des Marktbetreibers vorgesehene Werbepylon liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans und kann daher so nicht festgesetzt werden. Der geplante Pylon liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans "Wasserpark". Es wird im Weiteren noch geprüft, ob im Rahmen einer anstehenden Änderung des B-Plans "Wasserpark" der Pylon festgesetzt werden kann.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung der beiden Obergeschosse im Sondergebiet mit einem Boardinghaus wird 1 Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Der Anschluss der Wasserversorgung erfolgt an die bestehende Trinkwasserversorgungsleitung in der Franz-Sales-Straße.

5.2 Abwasserentsorgung (Ing.-Büro Zink)

Die Entwässerung im Einzugsbereich des Bebauungsplans erfolgt in der Trennkanalisation. Das im Gebiet anfallende häusliche und gewerbliche Abwasser ist an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Franz-Sales-Straße anzuschließen.

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser ist modifiziert zu entwässern, d. h. das als belastet eingestufte Niederschlagswasser der Zulieferwege und Umschlagplätze ist gedrosselt an die bestehende Regenwasserkanalisation der Gemeinde Rust in der Franz-Sales-Straße anzuschließen.

Vor der Einleitung von Niederschlagswasser in den Ortskanal ist eine Einstufung des Abflusses gemäß den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW durchzuführen. Gegebenenfalls ist auf dem jeweiligen Grundstück eine Regenwasserbehandlungsanlage auszubauen und zu betreiben. Die Anforderungen an den Gewässerschutz sind zu beachten.

Das als unbelastet eingestufte Niederschlagswasser der Dachflächen und der Pkw-Abstellplätze ist möglichst auf dem betreffenden Grundstück zu versickern. Hierbei ist zu beachten, dass die Versickerung über eine belebte Bodenzone erfolgen muss. Für die Versickerung von Regenwasser im Erschließungsgebiet ist beim Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, eine Genehmigung mit wasserrechtlicher Erlaubnis zu beantragen. Sollte örtlich eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nicht möglich sein, so ist eine Sammlung und gedrosselte Oberflächenwasserableitung vorzusehen. Im Zuge der Entwässerungsplanung ist der Drosselabfluss mit der Gemeinde abzustimmen.

Das Erschließungsgebiet "Oberfeld-Sondergebiet" wurde bereits generell im Entwässerungsentwurf der Gemeinde Rust erfasst.



6 Hochwasserschutz

Die Planfläche wird nach derzeitiger Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet, da die Flächen bei einem Hochwasserereignis > HQ100 bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen des Rheins überflutet würden.

In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung.

Bei Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich.

7 Störfallvorsorge

Nach Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie muss zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleiben (Abstandsgebot). Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs eines Betriebsbereiches nach der Störfallverordnung (12. BImSchV).

Der nächstgelegene Störfallbetrieb in Kippenheim befindet sich in einer Entfernung von ca. 7,8 km, so dass bei der Umsetzung der Planung von keinen Risiken durch Unfälle oder Katastrophen auszugehen ist.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 2,45 ha	=	100,0 %
priv. Grünfläche	ca. 0,57 ha	=	23,3 %
Mischgebiet	ca. 0,99 ha	=	40,4 %
Sondergebiet "Großflächiger Lebensmittelmarkt"	ca. 0,89 ha	=	36,3 %

9 Kostenschätzung

Mit der Realisierung des Sondergebietes entstehen für die Gemeinde keine Kosten.

10 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

Umlegung

Grenzregelung

Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.



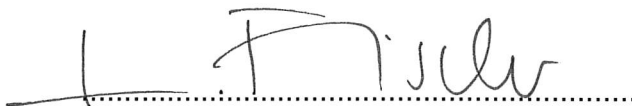
Freiburg, den 11.06.2012 LIF-ba
16.11.2016
05.12.2016
13.02.2017
07.09.2017 LIF-ta
15.11.2017 LIF-ta

Rust, den **27. NOV. 2017**

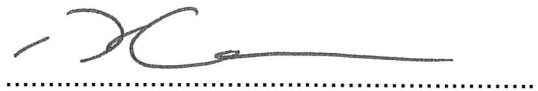
PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

Bürgermeisteramt
77977 RUST
Ortenaukreis



Planer



Klare, Bürgermeister

 109Beg10.doc

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der BauGB-DVO

Offenburg, den

13. März 2018



LANDRATSAMT
ORTENAUkreis
- Baurechtsbehörde -

