

Fertigung: ..... 4 .....  
Anlage: ..... 5 .....  
Blatt: ..... 1-4 .....

## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan „Änderung + Erweiterung Oberfeld - Gewerbegebiet“ der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

#### 1.0 Erfordernis der Planaufstellung

- 1.1 Die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberfeld - Gewerbegebiet“ (Genehmigung durch Landratsamt 15.12.1972, Bekanntmachung durch Gemeinde Rust am 17.01.1973) ist erforderlich, um im südlichen Bereich die planungsrechtlichen Grundlagen zur Durchführung der Erschließung dieses Teilbereiches zu schaffen, zumal hier durch die Lage der planfestgestellten K 5349 (Ortsumfahrung Rust) vom neuen Autobahnanschluß Ringsheim zum Europa-Park Rust eine sinnvolle Abrundung bzw. Erweiterung möglich ist.

Im nördlichen Teilbereich ist eine Gewerbebebauung sowie Straßenführung entstanden, die nicht mit den Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes übereinstimmt. So wurde die Jakob-Schneider-Straße südlicher errichtet als im Bebauungsplan dargestellt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich soll eine städtebauliche Neuordnung erfolgen, die sich am Bestand orientiert.

#### 2.0 Übergeordnete Planung

- 2.1 Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim (mit der Mitgliedsgemeinde Rust) weist für das Planungsgebiet gewerbliche Baufläche aus.  
Der Bebauungsplan „Änderung + Erweiterung Oberfeld - Gewerbegebiet“ entwickelt sich daher aus dem Flächennutzungsplan und bedarf keiner Genehmigung durch das Landratsamt.

#### 3.0 Geltungsbereich

- 3.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Änd. + Erweit. Oberfeld – Gewerbegebiet“ umfaßt insgesamt ca. 4,67 ha. Er beinhaltet den kompletten Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes „Oberfeld – Gewerbegebiet“ mit ca. 4,27 ha sowie eine Erweiterungsfläche (Flst.Nrn. 4179, 4179/1, Teilfläche 4177) von ca. 0,40 ha.

Der Bebauungsplan wird begrenzt im Norden durch die Draisstraße, im Osten durch die Franz-Sales-Straße (mit Auffahrt/Ausfahrt auf die geplante K 5349/ Ortsumfahrung Rust), im Süden durch die geplante K 5349/ Ortsumfahrung Rust, im Westen durch die Peter-Thumb-Straße (mit Auffahrt/Ausfahrt über eine Unterführung auf die geplante K 5349/ Ortsumfahrung Rust).

#### 4.0 Städtebauliche Konzeption

##### 4.1 Nutzung

Die Staffelung der Nutzung erfolgt entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberfeld - Gewerbegebiet“. Dieser sieht für den Bereich südlich der Draisstraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) dahingehend vor, daß hier nur nicht wesentlich störende Betriebe errichtet werden dürfen, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

##### 4.2 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wurde die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Zahl der Vollgeschosse mit III, die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Geschößflächenzahl mit 2,4 festgesetzt.

Um eine flexible Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke zu ermöglichen, wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf die Festsetzung einer Erdgeschoßfußbodenhöhe verzichtet und die Baugrenze mit 2,5 m Abstand zur Verkehrsfläche vorgesehen. Des weiteren wurde eine Wand- bzw. Firsthöhe festgesetzt, die sich an der bereits bestehenden Bebauung orientiert.

##### 4.3 Verkehr

Die in der planfestgestellten Ortsumgehung Rust (gepl. K 5349) vorgesehenen Abfahrten bzw. Auffahrten ermöglichen eine verkehrsgünstig Anbindung des Gewerbegebietes an den überörtlichen Verkehr ohne Belastung vorhandener oder geplanter Wohngebiete.

Neben den vorhandenen Straßen - Draisstraße und Jakob-Schneider-Straße (jeweils 6,50 m breit mit beidseitigem Gehweg) sowie Peter-Thumb-Straße und Franz-Sales-Straße (jeweils 6,50 m breit mit einseitigem Gehweg) - ist im südlichen Teil des Planungsgebietes eine weitere Querstraße mit 6,50 m Breite und einseitigem Gehweg vorgesehen. Darüberhinaus soll an der Südseite dieser Querstraße ein 2,0 m breiter Mehrzweckstreifen mit Baumpflanzungen, Grünflächen oder Parkplätzen, jeweils in Abhängigkeit von den jeweiligen Grundstückszufahrten vorgesehen werden.



## 5.0 Grünordnung

- 5.1 Neben der Begrünung entlang der einzigen neu geplanten Straße ist im Süden des Planungsgebietes (im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes) ein insgesamt 17,0 – 20,0 m breiter Grünstreifen bestehend aus ca. 7,0 – 10,0 m breiter öffentlicher Grünfläche am Böschungsfuß der Ortsumgehung Rust und einer ca. 10,0 m breiten privaten Grünfläche ausgewiesen. Für diese Fläche wurden Festsetzungen hinsichtlich einer Bepflanzung einschließlich einer Artenliste getroffen.

Darüberhinaus müssen im gesamten Planungsgebiet pro 500 m<sup>2</sup> Gewerbegebietsfläche 1 einheimischer Baum (alternativ 2 Sträucher) gepflanzt werden.

- 5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung  
gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG

Da innerhalb der Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes nur in einem relativ geringen Teil eine Bebauungsmöglichkeit geschaffen wurde und stattdessen der Großteil der Erweiterungsfläche mit Pflanzgeboten festgesetzt wurde, die im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht ausgewiesen waren, wurde aufgrund in diesem Einzelfall auf eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung verzichtet.

## 6.0 Ver- und Entsorgung

- 6.1 Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich gesichert und in Teilbereichen bereits vorhanden.

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem über die bestehende Ortskanalisation.

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Rust.

## 7.0 Flächenbilanz

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Gesamtfläche                  | ca. 4,67 ha = 100,0 % |
| (davon Erweiterungsfläche     | ca. 0,40 ha = 8,6 %)  |
| öffentliche Verkehrsfläche    | ca. 0,82 ha = 17,6 %  |
| Öffentl. + private Grünfläche | ca. 0,21 ha = 13,5 %  |
| überbaubare Grundstücksfläche | ca. 3,64 ha = 77,9 %  |

## 8.0 Kostenschätzung

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| 8.1 Straßenbau             | ca. 390.000 DM   |
| Kanalisation (Mischsystem) | ca. 297.000 DM   |
| Wasserversorgung           | ca. 182.000 DM   |
| Beleuchtung                | ca. 33.000 DM    |
| Begrünung                  | ca. 20.000 DM    |
| Nebenkosten                | ca. 128.000 DM   |
| Gesamt                     | ca. 1.050.000 DM |

Pro m<sup>2</sup> Bruttobauland entspricht dies:  
 1.050.000 DM : 36.400 m<sup>2</sup> = ca. 29 DM

## 9.0 Beabsichtigte Maßnahmen

9.1 Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

- Grenzregelung und Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 29.03.1999  
 geändert 28.06.1999

Rust, den 13. Sep. 1999

PLANUNGSBÜRO FISCHER  
 GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

*J. Fischer*

.....  
 Planer

*G. Gorecky*

.....  
 Gorecky, Bürgermeister

