

1. Änderung Bebauungsplan "Wohnen mit Pferdehaltung" in Willstätt-Sand

Begründung

Stand: 10.01.2018


RS Ingenieure

D-77855 Achern Allerheiligenstraße 1
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	3
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
3. Abgrenzung des Planungsgebietes und Bestandsbeschreibung	3
4. Übergeordnete Planungen / Sonstiges	4
4.1 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	4
4.2 Regionalplan	4
4.3 Umweltbelange	4
4.4 Immissionen	5
4.5 Verkehr	5
5. Städtebauliche Einbindung	5
6. Verfahren	5
7. Planinhalt und Festsetzungen	6
7.1 Nutzungsart und Maß der baulichen Nutzungen / Bauweise	6
7.2 Schutzmaßnahmen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes	6
7.3 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	6
7.4 Sonstige Festsetzungen	6
8. Örtlichen Bauvorschriften	7
9. Rechtscharakter	7

1. Anlass der Planung

2015 wurde für eine private Wohnnutzung mit Hobbypferdehaltung der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Dieser ist zwischenzeitlich umgesetzt, die ehemaligen Gewächshäuser sind abgebrochen und eine neue Reithalle erbaut. Das Erscheinungsbild des Geländes hat sich positiv entwickelt. Die Nutzung hat sich gut in die Nachbarschaft eingefügt. Es gibt keine Probleme.

Die Familie hat ihren Lebensmittelpunkt nach Willstätt verlagert – beide Erwachsenen arbeiten derzeit aber noch außerhalb, jetzt bietet sich aber die Möglichkeit der Übernahme einer kleinen, gut eingeführten Kaffeerösterei. Der bereits bestehende kleine Betrieb hat seinen Sitz derzeit in Kappelrodeck und soll nach Willstätt verlegt werden um wohnen und arbeiten näher zu verbinden. Im Bereich des Gebäudebestandes können, ohne Flächenneuersiegelung, durch Um- oder Anbauten geeignete Räumlichkeiten geschaffen werden. Der Flächenbedarf ermittelt sich zum einen aus der Fläche für die eigentliche Rösterei und einer kleinen Teilfläche für den Direktverkauf, der weitaus größte Flächenbereich ist aber für die Lagerung von Rohkaffee vorgesehen.

Die Rösterei soll als handwerkliches Gewerbe und nicht in industrieller Prägung geführt werden. Geröstet wird an Einzeltagen mehrfach in kleinen Chargen in einem Trommelröster.

Geplant ist, dass hauptsächlich Geschäfte direkt beliefert werden bzw. die Kunden die Möglichkeit haben online zu bestellen und die Ware dann versandt wird. Darüber hinaus soll an zwei Tagen der Woche die Möglichkeit bestehen, dass Nachbarn, Willstätter oder einfach Kaffeeliebhaber aus der Region direkt vor Ort einkaufen können bzw. beraten werden. Der Kaffee kann im Rahmen der Beratung auch verkostet werden, das Betreiben eines Cafés oder einer sonstigen gastronomischen Einrichtung ist nicht beabsichtigt.

Die Gemeinde Willstätt unterstützt dieses Anliegen, bietet es nicht zuletzt doch die Möglichkeit der Entwicklung von Kleingewerbe und Handwerk innerhalb der bestehenden Ortsstruktur. Darüber hinaus wird das für den Einzelhandel nahversorgungsrelevante Sortiment der Lebensmittel (in diesem Fall - Kaffee) ergänzt. Ein ganz ähnliches Projekt wurde 2014 mit der Einrichtung einer Ölmühle mit Werksverkauf im Ortszentrum von Willstätt realisiert.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Willstätt beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Kleingewerbenutzung zu schaffen. Hierdurch sollen die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde unterstützt und die Nahversorgung der Bevölkerung verbessert werden.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes und Bestandsbeschreibung

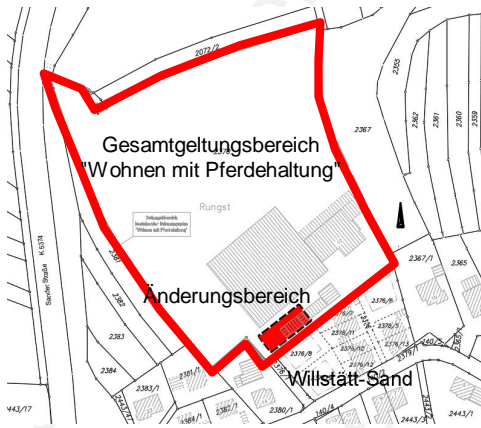
Topografie / Bodenverhältnisse / vorhandene Nutzung

Das Gelände ist nahezu eben und fügt sich in die umliegenden Flächen ein.

Eine Erkundung des Bodens wurde nicht durchgeführt, da für die Maßnahme keine Eingriffe in den Boden geplant sind.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Willstätter Ortsteiles Sand.



Der Gesamtbebauungsplan schließt nach Süden an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Weiherweg" der Gemeinde Willstatt an. An den übrigen Geltungsbereichsgrenzen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Teilbereich dieses Deckblattes bezeichnet den Teilbereich der überbaubaren Fläche, in der zukünftig die Gewerbenutzung zulässig sein soll.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,03 ha und ist Teil des Flurstücks Nr. 2370. Dies liegt vollständig im Gesamtgeltungsbereich. Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz.

4. Übergeordnete Planungen / Sonstiges

4.1 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan wies 2014 den südlichen Bereich der Bebauungsplanfläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung Gärtnerei aus, der nördliche Bereich war als Fläche für Landwirtschaft gekennzeichnet. Die grundsätzliche Nutzung der Fläche als Grünfläche hat weiterhin Bestand, jedoch hat sich die Zweckbestimmung geändert. Der entwickelte Plan schied sich deshalb nicht aus dem Flächennutzungsplan und musste genehmigt werden.

Die im Nachgang erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes ist noch nicht erfolgt. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit aber in Überarbeitung, die Änderungen werden in diesem Zuge mit eingearbeitet.

4.2 Regionalplan

Willstatt ist im Landesentwicklungsplan dem Verdichtungsbereich im ländlichen Raum Offenburg/Lahr/Kehl zugeordnet. Dieser soll als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt gefestigt und so weiterentwickelt werden, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.

Darüber hinaus liegt Willstatt an der Entwicklungsachse Offenburg – Appenweiler – Willstatt – Kehl (– Strasbourg).

Im Regionalplan gilt die Gemeinde Willstatt als Kleinzentrum im Mittelbereich Kehl u.a. mit gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Verbesserung der lokalen und nahbereichsbezogenen Arbeitsplatzstruktur. Sie ist darüber hinaus als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe festgelegt.

Die Ausweisung einer Gewerbenutzung entspricht den Zielen der Regionalplanung.

4.3 Umweltbelange

Da sich die Planänderung lediglich auf die Änderung der Gebäudenutzung bezieht ist davon auszugehen, dass keine neuen Umweltbelange durch die Umnutzung tangiert werden.

4.4 Immissionen

Die Anlage der geplanten Kaffeerösterei befindet sich derzeit am Ortsrand von Kappelrodeck in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung. Die Anlage entspricht dem aktuellen Stand der Technik.

Im Zuge der Baugenehmigung ist der Nachbenschutz zu beachten und die Verträglichkeit der Nutzung mit der angrenzenden Wohnbebauung darzustellen, entsprechende Abluftleitungen sind vorgesehen. Ergänzend wurden Vorgaben zur Gebäudegestaltung festgesetzt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass beim geplanten Standort und der dort vorherrschenden Windrichtung (West- / Südwest) keine Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind.

4.5 Verkehr

Das durch die Nutzungserweiterung zusätzlich auftretende Verkehrsaufkommen ist marginal. Die Kaffeerohbohnen werden regelmäßig in größeren Zeitabständen angeliefert und gelagert. Die Auslieferung der fertig gerösteten Ware an den Einzelhandel beziehungsweise zur Post erfolgt durch den Hersteller direkt mit dem PKW/Kleintransporter, bei einer geplanten Röstmenge von ca. 200 – 300 kg pro Woche ergeben sich hierdurch maximal 5 zusätzliche Fahrbewegungen pro Woche. Der Direktverkauf ist untergeordnet soll nicht offensiv beworben werden, Kundenparkplätze hierfür sind auf dem Gelände ausreichend vorhanden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass auch keine andere grundsätzlich zulässige Gewerbenutzung auf Grund der maximal zulässigen Gewerbefläche ein Verkehrsaufkommen verursachen wird, dass gebietsunverträglich wäre.

5. Städtebauliche Einbindung

Der Gebäudebestand bleibt erhalten, Gebäudeergänzungen oder -anbauten sind für die Nutzungserweiterung nicht vorgesehen. Die Festsetzungen zur Größe und Gestaltung der zulässigen Gebäude werden nicht verändert. Die Freiflächen sind bereits durch die naturnahe Gestaltung gut in die Landschaft eingebunden, auch hieran wird nichts verändert.

6. Verfahren

Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, was durch die Förderung von Kleingewerbe und Handwerk innerhalb der bestehenden Ortsstruktur zum einen, und die Einrichtung von Gewerbeflächen innerhalb der bestehenden Gebäudestruktur als Nachverdichtungsmaßnahme zum anderen, der Falls ist.

Die festgesetzte Größe der Grundfläche des Änderungsbereiches liegt mit 300 m² deutlich unter den gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen 20.000 qm, auch unter Berücksichtigung des in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang stehenden Gesamtbebauungsplanes mit einer überbaubaren Fläche von ca. 4.770 m². Das beschleunigte Verfahren wäre darüber hinaus ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG unterliegen. Dies ist hier nicht der Fall.

Eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung ist nicht erforderlich, da durch die Bebauungsplanänderung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1, deshalb wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso wird von der Umweltprüfung nach § 2 As. 4

BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

7. Planinhalt und Festsetzungen

7.1 Nutzungsart und Maß der baulichen Nutzungen / Bauweise

Die Hauptnutzung / Art der baulichen Nutzung bleibt als Grünfläche mit Zweckbestimmung "Wohnen mit Pferdehaltung" mit einer Gesamtfläche von ca. 20.000 m² und einer überbaubaren Fläche von ca. 4.770 m² erhalten. Innerhalb dieser überbaubaren Fläche ist eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck: Kaffeerösterei festgesetzt. Hier ist eine gewerbliche Kaffeerösterei, ein Rohstofflager und ein Direktverkauf auf einer der Hauptnutzung untergeordneten Fläche von maximal 200m² zulässig.

Andere gewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig.

7.2 Schutzmaßnahmen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Hier wurden zum Schutz der Anwohner vor etwaigen Geruchs- oder Geräuschimmissionen Festsetzungen zur Gestaltung der südöstlichen Gebäudeseite gemacht. Öffnbare Fenster oder Abluftauslässe / -gebläse oder ähnliches dürfen nicht direkt zur Wohnbebauung hin ausgerichtet sein. Indirekte Abluftausleitungen z. B über einen Kamin nach oben sind hiermit nicht gemeint. Die abschließende Festlegung der erforderlichen technischen Ausrüstung und deren Anordnung erfolgt im Rahmen des Bauantrages.

7.3 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

HQ extrem

Das Planungsgebiet ist nachrichtlich als "Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG" gekennzeichnet. Bei der Bebauung sind besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt, bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen; keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden; bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden und sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

7.4 Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen zu:

- Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen
- Verkehrliche Erschließung
- Ver- und Entsorgung
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

bleiben unverändert erhalten.

Begründung

8. Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zu:

- Dachform
 - Dachaufbauten
 - Grundstücksgestaltung
- bleiben unverändert erhalten.


9. Rechtscharakter

Diese Begründung wird der Satzung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Willstät, den

Elvira Walter-Schmidt
Bürgermeisterstellvertreterin

Achern, den


RS Ingenieure
D-77855 Achern Allerheiligenstraße 1
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

Planaufsteller