

Vierte Änderung des Bebauungsplanes „Herzthauen-Bärenbühl“ in Willstätt-Legelshurst

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB sowie § 4 Abs 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

OZ	Behörde/Träger öffentlicher Belange - Stellungnahme -	Stellungnahme der Verwaltung - Abwägungsvorschlag -
	Gemeinde Willstätt – Erschließungs- und Anliegerbeiträge Schreiben vom 24.07.2019	
	Die Änderung hat keine beitragsrechtlichen Auswirkungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	BnNetze GmbH Schreiben vom 31.07.2019	
	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können. 1. Einwendungen: Keine 2. Rechtsgrundlage: entfällt 3. Möglichkeiten der Überwindung: entfällt Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: Keine Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: Keine	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 31.07.2019	
	Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

	Polizeipräsidium Offenburg Schreiben vom 06.08.2019	
	Das Polizeipräsidium Offenburg hat keine Einwände bzw. Änderungswünsche zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Herzthauen-Bärenbühl“ in Willstätt-Legelshurst.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Regionalverband Südlicher Oberrhein Schreiben vom 12.08.2019	
	Die Bebauungsplanänderung sieht im Wesentlichen die Zulässigkeit eines nicht großflächigen Getränkemarktes vor. Der Ausschluss der einzeln aufgeführten Einzelhandelsortimente sowie die Zulässigkeit des Getränkemarktes sollten begründet werden. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen und Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	IHK Südlicher Oberrhein Schreiben vom 12.08.2019	
	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.07.2019, die uns übermittelten weiteren Informationen und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein wird zur Planung der Gemeinde Willstätt Folgendes geäußert: Die Gemeinde beabsichtigt, mit der o. g. Bebauungsplanänderung im Ortsteil Legelshurst einen Getränkemarkt planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Herzthauen-Bärenbühl, welches sich weit außerhalb des Siedlungskörpers von Legelshurst befindet, zudem in unmittelbarer Nähe zur Gemarkungsgrenze der Stadt Kehl sowie zu deren Ortsteilen Kork und Odelshofen. Es handelt sich aus unserer Sicht um eine nicht integrierte, periphere sowie PKW-orientierte Gewerbegebietslage. Genau aus diesem Grund waren wohl für das Gewerbegebiet Sortimentsausschlüsse festgesetzt worden. 1. Sie hatten uns freundlicherweise den rechtswirksamen Bebauungsplan (2. Planänderung, im Januar 2003 in Kraft getreten) zukommen lassen. Diesem ist zu entnehmen, dass der westliche Bereich, in dem sich auch der Getränkemarkt ansiedeln möchte, als Industriegebiet GI (hier GI ₁) ausgewiesen ist. Aus den Bebauungsvorschriften der 2. Änderung ergibt sich u. E. des Weiteren, dass in den GI-Bereichen bislang keine Einschränkungen von Einzelhandel gelten. Daher wäre ggf. ein kleinflächiger Getränkemarkt ohne Bebauungsplanänderung zulässig?	Die Bebauungsvorschriften sowie die Begründung wurden nochmals überarbeitet.

2. Auch für das Plangebiet (als GE bezeichnet) wird in den Bebauungsvorschriften nun derselbe Passus zur Einschränkung von Einzelhandel angewandt, der grundsätzlich für alle GE-Bereich gilt. Leider konnte urlaubsbedingt nicht mehr geklärt werden, ob es sich dabei um ein Versehen handelt. Daher nehmen wir auch für den Fall, dass eine Herabstufung von GI zu GE erwünscht ist, Stellung:

Bislang sind wohl im gesamte als GE ausgewiesenen Teilbereich einige Sortimente („Anlagearten“) des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs ausgeschlossen, während im als Industriegebiet ausgewiesenen Teilbereich hingegen Einzelhandel jeglicher Art zulässig ist. Die Auswahl der ausgeschlossenen Sortimente (im GE) ist auch anhand der damaligen Begründung nicht ohne weiteres nachvollziehbar (auch nicht, warum gerade im GI keine Einschränkungen gelten).

Um den Getränkemarkt zu ermöglichen, sollen für einen Teilbereich die Sortimentsbeschränkungen so geändert werden, dass hier trotz nun Ausschluss der „Anlagearten Nahrungs-, Genussmittel“ eine „Nutzungsart Getränkehandel“ zulässig sein soll. Auch wenn der Getränkemarkt durch die Lage in einem GE nicht großflächig werden darf und so im formal-raumordnerischen Sinne nicht beanstandet werden kann, möchten wir zum vorgesehenen Standort Bedenken äußern. Auch die ehemals für die Sortimentsausschlüsse gegebene Begründung würde u. E. konterkariert werden.

Es wird angeregt, den Markt anstelle dessen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang sowie möglichst im Ortskern von Legelshurst anzusiedeln. Dort hat zwischenzeitlich, wie schon lange befürchtet, der Lebensmittelmarkt geschlossen. Wenn nun wie angekündigt auch noch der einzige noch verbliebene Nahversorgungsbetrieb, eine Bäckerei, im Herbst ebenfalls schließen wird, wird Legelshurst ohne jede Nahversorgung sein. Offen bleibt u. E. (zudem vor dem Hintergrund des neuen Märkteprojektes in Sand), ob eine solche je wiederaufgebaut werden kann. Da der ehemalige nah & gut in der Ortsmitte eine Verkaufsfläche von knapp 800 m² innehatte, könnte bspw. dieser Standort aktuell für den Getränkemarkt in Frage kommen.

In Gesamtschau ist anzumerken, dass aus unserer Sicht die Planbegründung sehr knapp gehalten ist. Eine städtebauliche Begründung für den Getränkemarkt an dieser Stelle wird nicht gegeben. Der dargestellte räumliche Geltungsbereich ist u. E. nicht eindeutig abgegrenzt, eine Beschreibung und Begründung des gewählten Geltungsbereiches fehlt.

	<p>Das Regierungspräsidium Freiburg, der Regionalverband Südlicher Oberrhein, das Landratsamt Ortenaukreis, der Handelsverband Südbaden, sowie Herr Kaiser, Handels- und Tourismusreferent der IHK erhalten unsere Stellungnahme zur Kenntnis.</p>	
	<p>Unitymedia Schreiben vom 21.08.2019</p>	
	<p>Gegen die o. g. Planung haben wir keine Einwände.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Landratsamt Ortenaukreis Schreiben vom 29.08.2019</p>	
	<p><u>Baurechtsamt</u></p> <p>Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.</p> <p>Es wird gebeten, dem Baurechtsamt nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bebauungsvorschriften, dazugehörige Pläne) sowie einen Nachweis über die Bekanntmachung vorzulegen.</p> <p>Es werden folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p><u>Satzung:</u> Vor §1: Die LBO wurde mit Wirkung zum 01.08.2019, das BauGB mit Wirkung zum 01.10.2017 zuletzt geändert.</p> <p><u>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:</u> Der Geltungsbereich der 4. Änderung liegt unseres Erachtens innerhalb einer Fläche, für die der Bebauungsplan ein GI (GI1) festsetzt. § 1 (2) der planungsrechtlichen Festsetzungen verweist bzgl. der dort zulässigen Nutzungsarten auf die Abstandsliste NRW (Anlage 1). Die danach zulässigen Nutzungsarten (Betriebe der Abstandsklassen IV bis VIII) schließen u. E. jeglichen Einzelhandel aus. Deshalb wäre nicht § 1 (1) zu ändern, sondern in § 1 (2) die Zulässigkeit des Getränkehandels festzusetzen. Auf Grund der Festsetzung GI ist in der überplanten Fläche kein großflächiger Einzelhandel zulässig.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Dem Baurechtsamt werden die gewünschten Unterlagen vorgelegt.</p> <p>Die Änderungen werden übernommen.</p> <p>Die Bebauungsvorschriften werden aufgrund des Hinweises umformuliert.</p>

<p><u>Begründung:</u> Es könnte noch beschrieben werden, ob es sich beim geplanten Vorhaben um ein Getränkelager handelt, welcher auf einer kleinen Fläche auch noch die im Lager vorhandenen Getränke zum Verkauf anbietet. Primär jedoch die Auslieferung von Getränken an Großkunden, ... zum Zweck hat. Auf Grund der Begründung ist ein Verkauf von weiteren Produkten, welche sich als „Beiverkauf“ durchaus im Getränkehandel finden (z. B. Tabakwaren, Süßwaren, ...), nicht zulässig.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung ist in einem Verfahren nach § 13a BauGB zulässig. Es sollte noch näher begründet werden, dass die Voraussetzungen (Grundfläche, Schutzgüter, Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, ...) hierfür vorliegen. Auch sollte noch erwähnt werden, dass die Fläche im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt und § 78b WHG im Rahmen der Abwägung zu beachten ist.</p> <p><u>Vermessung und Flurneuordnung</u></p> <p><u>Untere Vermessungsbehörde:</u> Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Das überplante Gebiet grenzt im Norden an das Straßenflurstück der Straße „Im Herzthauen“, Flurstücks-Nr. 2605. Diese Flurstücksnummer wird im Plan nicht dargestellt bzw. ist überdeckt. Wir empfehlen die Darstellung dieser Flurstücksnummer. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p> <p><u>Untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p><u>Straßenbauamt</u></p> <p>Zu der 4. Änderung des o. g. Bebauungsplanes werden von unserer Seite keine Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht geltend gemacht.</p>	<p>Die genauere Ausführung des Vorhabens wurde in die Begründung übernommen.</p> <p>Das Verfahren wurde in der Begründung genauer erläutert.</p> <p>Die Flurstücksnummer wird im zeichnerischen Teil mitaufgenommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p><u>Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht</u></p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>Amt für Umweltschutz</u></p> <p>Die naturschutzfachliche Stellungnahme liegt nicht vor, wird aber nachgereicht.</p> <p><u>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u></p> <p>Die mit Schreiben vom 24. Juli 2019 übersandte 4. Bebauungsplanänderung findet in dieser Form unsere Zustimmung.</p> <p>Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:</p> <p><u>I. Oberirdische Gewässer:</u></p> <p>Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans „Herzthauen-Bärenbühl“ handelt es sich um eine Nutzungsänderung eines Teilbereiches des Bebauungsplans. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt und betrifft teilweise das Flurstück 2633/5 und 2633. Momentan ist die Anlageart Nahrungs- und Genussmittel und ein Einzelhandel nicht zulässig. Durch eine Nutzungsänderung kann ein Getränkelager inklusive Getränkehandel neugebaut werden.</p> <p>Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen im dargestellten Geltungsbereich der Änderung wie folgt Stellung:</p> <p><u>1. Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete</u></p> <p><u>1.1 Sachstand</u></p> <p>Die Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: ein größerer als der hundertjährige Abfluss (HQ100), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. HQextrem-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wurde nicht eingereicht.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.</p> <p><u>1.2 Rechtliche Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können</u> HQextrem-Überflutungsflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB und im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich zu übernehmen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“.</p> <p>Im Bebauungsplan sind für HQextrem-Überflutungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB i. V. m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen festzusetzen. Dadurch ist sicherzustellen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt, 2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen; 3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden; 4. bestehende Heizölverbraucheranlagen – soweit wirtschaftlich vertretbar – bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden; 5. 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. <p>Entgegen dieser höherrangigen Rechtsvorschriften erlassene Bauleitpläne sind insoweit nichtig.</p> <p><u>1.3 Rechtsgrundlagen</u> §§ 5 Abs. 2, 74 Abs. 2 Nr. 1, 76 – 78c WHG § 12 Abs. 2 und 5 WG §§ 1 Abs. 6 Nr. 12, 1 Abs. 7, 5 Abs. 4a, 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c und 9 Abs 6a BauGB</p> <p><u>1.4 Möglichkeiten der Überwindung im Rahmen der Abwägung</u> Keine</p>	<p>Wird in die Begründung mit aufgenommen.</p> <p>Wird in die Bebauungsvorschriften übernommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p><u>1.5 Hinweis/Handlungsempfehlung</u> Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwassre-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen. Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung: http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf</p> <p>II Hinsichtlich der Themen „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“, „Abwasserentsorgung“, „Altlasten“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.</p> <p><u>Hinweis</u> Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.</p> <p>Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.</p> <p><u>Gesundheitsamt</u></p> <p>Bei Einhaltung von gesundheitsverträglichen Lärmpegeln haben wir zu der im Betreff genannten Änderung vom 10.07.19 und ihrer Begründung keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Ergebnis wird zugesandt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---