
Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung

**Bebauungsplan: „Herzthauen-Bärenbühl“
in der Fassung der 4. Änderung**

Anlass und Geltungsbereich

Ein Getränkemarktbetreiber beabsichtigt eine Teilfläche der Grundstücke Flst.-Nr. 2633 und 2633/5 auf der Gemarkung Legelshurst zu erwerben. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Getränkelager, welches auf einer kleinen Fläche auch noch die im Lager vorhandenen Getränke zum Verkauf anbietet („Beiverkauf“).

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht im § 1 (2) der Bebauungsvorschriften ein Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen vor, sodass jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen wäre.

Dies bedeutet, dass die Firma derzeit in diesem Bereich lediglich das Getränkelager errichten könnte. Der Getränkehandel ist in diesem Bereich nicht zulässig. Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich.

Die Gemeinde Willstätt möchte die Errichtung eines Getränkehandels unterstützen und möchte im Rahmen einer Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Weichen hierfür stellen.

Unter Berücksichtigung der Einzelhandelsituation im Ortsteil Legelshurst, wird die Änderung im Bebauungsplan auf den Teilbereich der Flst.-Nr. 2633 und 2633/5 begrenzt. Es darf sich nicht um einen großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² handeln, damit die Agglomerationsregelung eingehalten wird und die Raumordnung nicht betroffen ist. Ebenfalls wird nur der Verkauf von Getränken zugelassen, um eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Legelshurst nicht zu gefährden.

Die Fläche wird im zeichnerischen Teil als Geltungsbereich dargestellt.

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Deckblattverfahren nur für den Geltungsbereich wie im zeichnerischen Teil ausgewiesen. Das Änderungsverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist zulässig, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- durch das Vorhaben kein Vorhaben begründet wird, welches zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet,
- es keine Anhaltspunkte gibt, dass Beeinträchtigungen für Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Die oben genannten Kriterien müssen als erfüllt betrachtet werden. Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da es sich um eine planungsrechtliche Vorbereitung zur Nachverdichtung des Bebauungsplangebietes handelt. Ebenfalls liegt die Fläche mit ca. 5.600 m² unter der angegebenen Höchstgrenze von 20.000 m². Bei dem geplanten Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, welche zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen würden. Auch sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b vorhanden, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich auch nicht um einen Störfallbetrieb, bei dem schwere Unfälle oder Störfälle verursacht werden.

Flächennutzungsplan

Die Fläche der Änderung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und somit entwickelt sich die vierte Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.

Hochwasserschutz

Die Planflächen wird 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-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.

Ausgefertigt: Willstätt,

Bürgermeister

Christian Huber