

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB
 Stadt Wehr
 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
 „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“



Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Brennet-Areal Wehr - Teil 1“ sind mit ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 24.01.2020 in Kraft getreten.

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen

1. über die Art und Weise, wie die **Umweltbelange** und
2. wie die Ergebnisse der **Öffentlichkeits-** und **Behördenbeteiligung** in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden
3. und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden **anderweitigen Planungsmöglichkeiten** gewählt wurde.

1. Umweltbelange

Zum Bebauungsplan „Brennet-Areal Wehr - Teil 1“ wurden von der Stadt Wehr folgende umweltbezogenen Stellungnahmen, die die maßgeblichen Umweltbelange untersuchten, eingeholt:

- **Umweltbericht** zum Bebauungsplan „Brennet-Areal Wehr - Teil 1“, StadtLandFluss, Prof. Dr. Küpfer, Nürtingen, 27.06.2017.
- **Artenschutzfachliche Konflikteinschätzung** zum Bebauungsplan „Brennet-Areal Wehr - Teil 1“, Arbeitsgemeinschaft Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart und StadtLandFluss, Prof. Dr. Küpfer, Nürtingen, 08.07.2015.
- **Verkehrsplanerische Stellungnahme** zum Bebauungsplan „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“, brenner BERNARD ingenieure GmbH, 22.05.2019.
- **Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 12.06.2019.

Der Umweltbericht des Büros StadtLandFluss kommt zum Ergebnis, dass die Umsetzung der Planung für sämtliche Schutzgüter zu keinem Wertverlust gegenüber dem aktuellen Zustand führt. Mit den im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen soll eine Minimierung von Beeinträchtigungen und eine möglichst umweltgerechte Gestaltung der Bebauung erreicht werden. Aufgrund der Vorbelastung innerhalb des Plangebietes sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Konflikteinschätzung dargelegten Bauzeitenbeschränkung werden keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros Dr.-Ing. Dröscher kommt zum Ergebnis, dass die maßgeblichen Richtwerte hinsichtlich Straßenverkehrs- und Gewerbelärm nicht überschritten werden. Somit ist der Standort grundsätzlich geeignet, um die im Plangebiet vorgesehene Nutzung zu betreiben. Dennoch müssen im weiteren Baugenehmigungsverfahren notwendige Nachweise zur Nachbarschaftsverträglichkeit auf Grundlage der konkreten Hochbauplanung geführt werden.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und zu sichern, hat die Stadt Wehr erstmals am 19.05.2015 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

rens gefasst. Ursprünglich war vorgesehen, das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - zu wählen.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 31.08.2015 bis einschließlich 18.09.2015 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.08.2015 bis einschließlich 18.09.2015, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften verkleinert. Des Weiteren wurde am 25.06.2019 in öffentlicher Sitzung durch den Gemeinderat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren im regulären Verfahren, d.h. ohne Anwendung des § 13 a BauGB weiterzuführen.

Die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung sowie die sich durch die lange Projektlaufzeit ergebenden Änderungen sind in den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften eingeflossen.

b) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Nach Vorstellung und Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Brennet-Areal Wehr - Teil 1“ wurde am 25.06.2019 in öffentlicher Sitzung der Auslegungsbeschluss gefasst.

Daraufhin fanden die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.10.2019 bzw. 22.10.2018 bis zum 25.11.2019 statt. Von Seiten der Öffentlichkeit sind zu diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen eingegangen.

Die nachfolgende Übersicht gibt die Schwerpunkte der Anregungen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die entsprechenden Bewertungen wieder:

- Der Anregung Anlagen für Fremdwerbung in den örtlichen Bauvorschriften zu regeln wurde nicht gefolgt, da in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen die städtebauliche Steuerung vorgesehen ist und nicht die baugestalterische.
- Der konkrete Dachneigungsbereich (0-5°) für Flachdächer wurde redaktionell ergänzt.
- Der Begriff „Gastronomie“ wurde durch „Schank- und Speisewirtschaften“ ersetzt, da dieser so nicht in der Baunutzungsverordnung vorgesehen ist.
- Die Anregung tote Einfriedungen explizit zu regeln wurde nicht umgesetzt, da die bestehenden Festsetzungen ausreichend bestimmt sind.
- Der zeichnerische Teil zum Bebauungsplan wurde graphisch eindeutiger gestaltet. Inhaltliche Änderungen ergaben sich hierdurch nicht.
- Der Gewässerrandstreifen zur Wehra wurde nachrichtlich im zeichnerischen Teil aufgenommen.
- Die Anregung Emissionskontingente fest zu setzen wurde nicht berücksichtigt, da im vorliegenden Schallgutachten bereits von einem „worst-case-Szenario“ ausgegangen wurde und somit die schalltechnische Realisierbarkeit des Vorhabens nachgewiesen wurde.
- Sichtdreiecke im Bereich der Einfahrten in öffentliche Straßen wurde in den zeichnerischen Teil als Hinweis aufgenommen.
- Der Anregung einen Linksabbiegestreifen für die nördliche Zufahrt vorzusehen wurde nicht nachgekommen, da dieser aus Gründen der Leistungsfähigkeit und aus Verkehrssicherheitsgründen

nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit durch Sattelschlepper wurde für alle Zufahrtsbereiche geprüft.

- Hinweise zum Gewerbekanal als Kulturdenkmal nach Denkmalschutzgesetz wurden in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.
- Der Anregung, Einzelhandelsnutzungen in den Obergeschossen auszuschließen, wurde nicht gefolgt, da dies weder städtebaulich gewünscht noch erforderlich ist. Für kleinflächigen Einzelhandel wird kein weitergehender Steuerungsbedarf gesehen, zumal das Gebiet im zentralen Versorgungsbereich der Stadt gelegen ist und eine Belebung des öffentlichen Platzes durch Einzelhandelsnutzungen durchaus gewünscht ist.

Die vorgenannten Anregungen haben zu keinen Änderungen an der Planung geführt, sodass in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 10.12.2019 die Satzungsbeschlüsse zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften gefasst werden konnten.

3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Nach der Schließung der Textilproduktion der Firma Brennet GmbH im Jahr 2013 wurde der Gemeinderat am 10.07.2013 ausführlich über die damit verbundenen städtebaulichen und finanziellen Folgen informiert. Es bestand Einigkeit, dass für diesen zentralen innerstädtischen Bereich eine Konversion von gewerblicher Nutzung hin zu innenstadt-kompatibler Einzelhandels- und Wohnnutzung erfolgen soll. Hierfür wurde die Erarbeitung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie beschlossen.

Anlässlich der Gemeinderatssitzung am 23.07.2013 wurde durch das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, eine Alternativenprüfung und Machbarkeitsstudie für das Areal vorgestellt. Hierbei sind verschiedene Gewichtungen im Verhältnis zwischen großflächigem Handel, Wohnnutzung und öffentlichem Raum vorgestellt worden. Eine Aufwertung der Wehra als Aufenthalts- und Erholungsraum spielt in der Studie ebenso eine zentrale Rolle. Aufgrund der Tatsache, dass es sich beim vorliegenden Gebiet um eine Konversionsfläche handelt, ist diese Planungsmöglichkeit alternativlos und fördert die städtebauliche Entwicklung des Stadtzentrums der Stadt Wehr.

Wehr, den 27.01.2020



Michael Thater
Bürgermeister



Stadt Wehr

Bebauungsplan

„Brennet-Areal Wehr – Teil 1“

vom 02.12.2019

Planungsrechtliche Festsetzungen und
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Verfahrensverlauf
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans



1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Ortskern der Stadt Wehr befindet sich die gewerbliche Konversionsfläche der Textilfirma Brennet. Die Fläche liegt zwischen der Wehra und der Hauptstraße L 155 bzw. der Todtmooser Straße, die durch den Ortskern führen. Die ehemalige gewerbliche Nutzung prägt die städtebauliche Struktur des Ortskerns sehr stark. Querverbindungen zur und über die Wehra hinweg sind in diesem Bereich nicht ausreichend vorhanden.

Um die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Bereiches zu lenken, wurden eine Machbarkeitsstudie und ein Rahmenplan erarbeitet, in denen die gewünschte Art der Nachnutzung und die wünschenswerten städtebaulichen Strukturen definiert werden. Zudem wurde für den Bereich ein Sanierungsgebiet förmlich ausgewiesen.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die Maßnahmen der geplanten städtebaulichen Sanierung, der Machbarkeitsstudie und des Rahmenplans in verbindliches Baurecht zu überführen. Dabei soll Einzelhandel vor allem in den Bereichen Nahrungsmittel und Drogerie aus den bisher eher peripheren Lagen näher an die Hauptverkehrsstraße und den Ortskern herangebracht und somit eine Belebung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches gewährleistet werden.

2 Verfahrensverlauf

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß den oben beschriebenen Zielen hat der Gemeinderat der Stadt Wehr am 19.05.2015 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gefasst. Ursprünglich war vorgesehen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – zu wählen.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 31.08.2015 bis einschließlich 18.09.2015 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.08.2015 bis einschließlich 18.09.2015, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften verkleinert. Des Weiteren wurde am 25.06.2019 in öffentlicher Sitzung durch den Gemeinderat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren nunmehr im regulären Verfahren, d.h. ohne Anwendung des § 13a BauGB weiterzuführen.

Die nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen werden zu gegebener Zeit in separate, eigenständige Bebauungsplanverfahren integriert.

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften trägt aktuell die Bezeichnung „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“. Der Name wurde im Planungsverlauf geändert. In

einigen Anlagen zum Bebauungsplan findet sich ggf. noch die ursprüngliche Bezeichnung „Brennet-Areal – Teil 1“, gemeint ist dasselbe Verfahren.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP) liegt Wehr in der Randzone um den Verdichtungsraum Lörrach/Weil/(Basel) (LEP 2002, A8). Darüber hinaus befindet sich Wehr im der Region Hochrhein-Bodensee im Mittelbereich Bad Säckingen (LEP 2002, A21).

Gemäß der Plansätze 3.3.7, 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des LEP sind für Einzelhandels-großprojekte das Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtungsverbot zu beachten.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Einzelhandelsnutzung mit den Zielen der Raumordnung, die durch die Plansätze im Landesentwicklungsplan verbindlich festgelegt sind, ist in Hinblick auf die zuvor genannten Plansätze zu prüfen.

Auf die gutachterliche Stellungnahme zur Prüfung der Einhaltung der Ziele der Raumordnung (Auswirkungs- und Sensitivitätsanalyse Einzelhandelsansiedlung auf dem Brennet-Areal, Stadt Wehr, imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen / Wehr, Juni 2019) und das Kapitel 7 dieser Begründung wird verwiesen.

Regionalplan

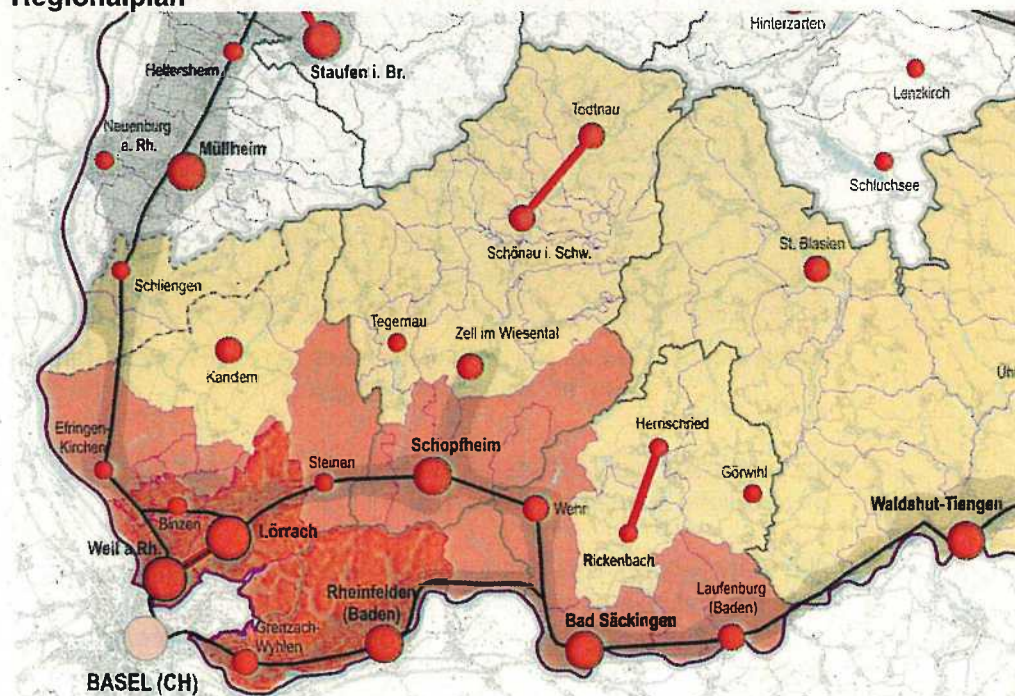


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000 - Strukturkarte

Nach dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000 – Strukturkarte liegt Wehr auf der Landesentwicklungsachse Weil am Rhein – Lörrach – Schopfheim – Bad

Säckingen – Waldshut-Tiengen. Das Doppelzentrum Weil am Rhein und Lörrach bildet das nächstgelegene Oberzentrum und Schopfheim sowie Bad Säckingen sind die nächstgelegenen Mittelzentren. Wehr selbst ist als Unterzentrum ausgewiesen. In der weiteren Umgebung befinden sich zudem das Mittelzentrum Rheinfelden (Baden) am Rhein, das Unterzentrum Zell im Wiesental sowie die Kleinzentren Rickenbach und Herrischried im Hotzenwald.

Der geltende Regionalplan enthält im Plansatz 2.6.4 als nachrichtliche Übernahme Aussagen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten. Diese nicht verbindliche Festlegung des Regionalplans geht über die Vorgaben des Landesentwicklungsplans nicht hinaus. Auch insoweit wird auf die gutachterliche Stellungnahme der imakomm AKADEMIE GmbH und das Kapitel 7 dieser Begründung verwiesen.

Flächennutzungsplan

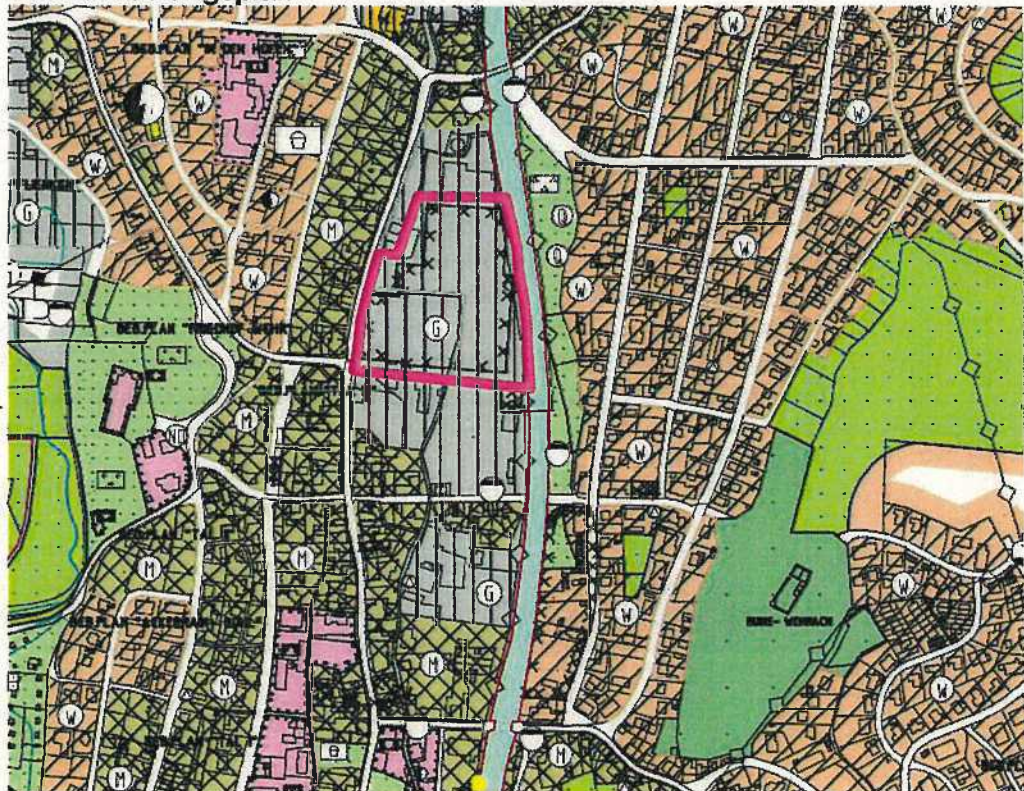


Abbildung 2: Auszug aus der 8. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wehr, mit Plangebiet in Magenta

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wehr ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Bebauungspläne

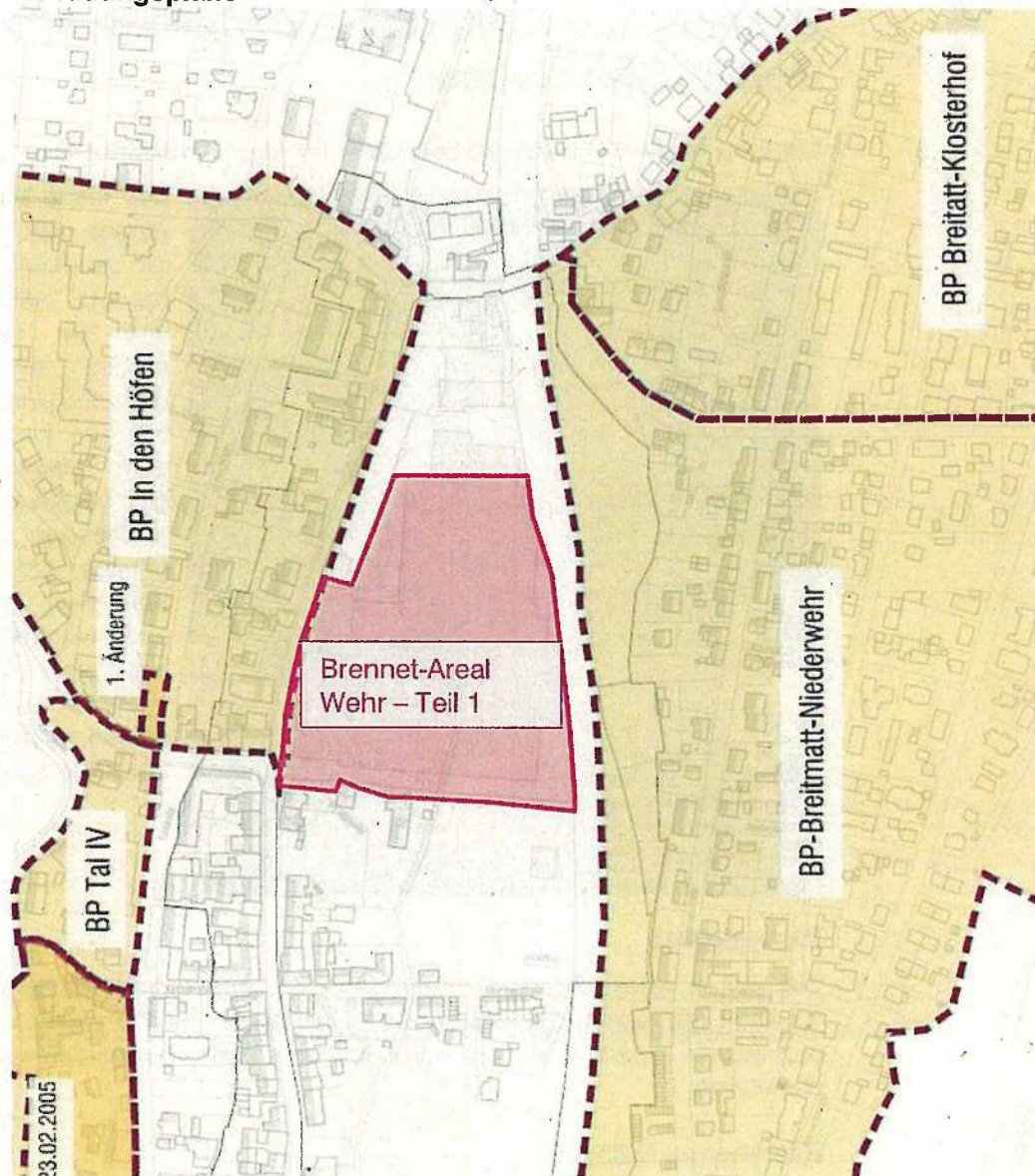
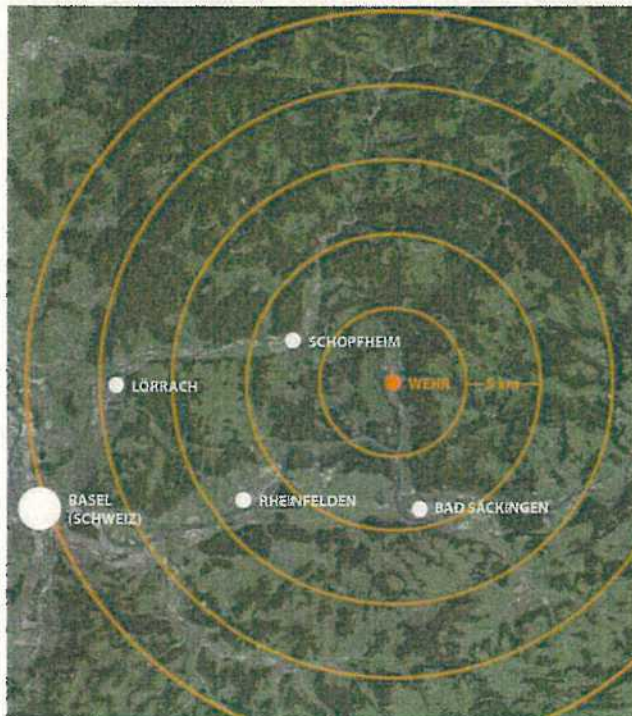


Abbildung 3: Rechtsverbindliche Bebauungspläne mit Geltungsbereich des BP „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „In den Höfen“ (vom 25.07.1983, zuletzt geändert am 20.12.2000). Weiter östlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Wehra, liegen die Bebauungspläne „Breitmatt-Niederwehr“ und „Breitmatt-Klosterhof“. In die bestehenden Bebauungspläne wird nicht eingegriffen. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtete sich somit bisher nach § 34 BauGB.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Lage im Siedlungsraum, naturräumliche Lagebedingungen



Die Stadt Wehr liegt in der Region Hochrhein-Bodensee im Landkreis Waldshut. Der Kernort befindet sich etwa fünf bis sechs Kilometer nördlich des Hochrheins im Wehrtal unmittelbar am Austritt des Flusses Wehra aus dem Schwarzwald. Die südlich gelegenen Gemeindeteile Öflingen und Brennet liegen am Rhein direkt an der Schweizer Grenze. Nördlich und östlich des Kernortes erhebt sich mit dem Hotzenwald der südlichste Teil des Schwarzwaldes, westlich davon liegt der Dinkelberg.

Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brennet-Areal“ stellt sich insgesamt als flach dar, wobei das Gelände von Nordwest ca. 353 müNN, nach Südost ca. 352 müNN, abfällt. Den östlichen Rand des Plangebietes markiert die Böschung der Wehra.

Bestehende Nutzung

Das Plangebiet umfasst fast gänzlich die bestehenden und derzeit leerstehenden Produktionshallen der Brennet GmbH. Nur ein kleiner Teilbereich dieser Hallen, ganz im Norden, befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Das Gesamtareal ist derzeit annähernd komplett versiegelt. Entlang der Wehra bildet die Böschungsoberkante die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Der im Bebauungsplan festgesetzte parallel verlaufende Weg besteht zum größten Teil bereits, sodass keine Eingriffe in die Gehölzstrukturen an der Wehra vorgenommen werden müssen. Die südliche Geltungsbereichsgrenze verläuft nördlich der Gebäude „Im Hammer“ entsprechend dem aktuellen Stand der Straßenplanung. In den denkmalgeschützten Brennet-Park wird nicht eingegriffen. Innerhalb des Plangebietes verläuft der ebenfalls denkmalgeschützte Gewerbekanal, der Wasser zur Erzeugung von Energie in einem Wasserkraftwerk führt.

Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke in Teilen oder ganz:

31
 65/5
 149/2
 184/2
 197
 197/1
 197/4
 197/6
 197/7
 207

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

Städtebaulicher Rahmenplan - Gesamtareal



Nördlich an den Ortskern der Stadt Wehr grenzen zwei gewerbliche Flächen an, die Papierfabrik Lenz sowie nördlich davon das ca. 5,3 ha große Areal der Textilfirma Brennet. Die Flächen liegen zwischen dem Gewässer der Wehra und der Hauptstraße L155, die durch den Ortskern führt. Die großflächige gewerbliche Nutzung prägt die städtebauliche Struktur des Ortskerns. Querverbindungen zur Wehra und über sie hinweg sind im Bereich der gewerblichen Flächen nicht vorhanden. Lediglich zwischen den zwei Betrieben existiert die Storchenstraße mit dem Storchensteg als Fußgängerquerung über die Wehra. Die östlich der Hauptstraße gelegenen baulichen Strukturen zwischen den gewerblichen Bauten stehen sehr unvollständig im Stadtgefüge.

Im Rahmen eines ersten Sanierungsprogramms wurde die Hauptstraße umgestaltet und hier die Aufenthaltsqualität bereits gesteigert. In einem weiteren Sanierungsverfahren, das sich über die zwei Gewerbeflächen erstreckt, soll dieser Impuls weiterentwickelt werden. Das Ziel der Sanierung besteht in erster Linie darin, den

Mängeln und Defiziten entgegenzusteuern, die im Untersuchungsgebiet unter anderem aufgrund der im Ortskern befindlichen überwiegend leerstehenden Gewerbeflächen, hoher Verkehrsbelastung, vernachlässigter Bausubstanz und hohen Gestaltungs- und Strukturmängeln (Nutzungskonflikt Verkehrslärm, Wohnen) bereits deutlich erkennbar sind.

Um die zukünftige städtebauliche Entwicklung der gewerblichen Flächen zu lenken, wurden eine Machbarkeitsstudie und ein Rahmenplan erarbeitet, in denen die gewünschte Art der Nachnutzung und städtebauliche Strukturen definiert werden. Danach ordnet sich der vorliegende Bebauungsplan in die folgende städtebauliche Rahmenplanung ein:

Grundgerüst der städtebaulichen Idee bilden die in Ost-West-Richtung geplanten Verbindungsachsen, welche die Hauptstraße mit der Wehra und darüber hinaus vernetzen. Die von Bäumen gesäumten Straßen und Wege dienen sowohl der Erschließung als auch als Strukturelement des Gesamtbereichs. Die Hauptstraße, der Weg an der Wehra und die Ergänzung des Fußweges entlang des Gewerbekanals gliedern die Bereiche in noch kleinere Einheiten und schaffen verschiedene Identitäten (z. B. Einkaufsstraße, Spielflächen am Kanal, Wohnen an der Wehra, etc.).

Das Brennet-Areal ist in insgesamt vier Teilbereiche gegliedert, die in verschiedenen, aufeinander aufbauenden Schritten entwickelt werden sollen. Der nördliche Bereich bietet Fläche für generationengerechte, moderne Bauprojekte wie z. B. einem Mehrgenerationenhaus, Mehrfamilienhäusern entlang der Hauptstraße und einem ruhiger gelegenen Wohnhof an der Wehra. Der Anschluss an die bestehende Infrastruktur, die Lage direkt am Fluss sowie die Nähe zum geplanten Einzelhandelszentrum und der Einkaufsstraße bilden hervorragende Voraussetzungen für einen stabilen Wohnstandort.

Im Anschluss daran, als Auftakt und Endpunkt des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Hauptstraße, sollen im zweiten Teilbereich (Bebauungsplan „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“) ein Dienstleistungsstandort mit Gebäuden an der Hauptstraße sowie ein Einzelhandelszentrum mit insgesamt hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Hierfür sollen die derzeit leerstehenden Produktionshallen der Brennet GmbH zurückgebaut werden, sodass Raum für eine hochwertige neue Entwicklung mit Platzfolgen vom Bahnhofsvorplatz bis zum Brennet-Areal geschaffen werden kann. Durch den Erhalt des historischen Gebäudeensembles um das Brennet-Museum kann der geplante zentrale Platz am Einzelhandelszentrum besonders in Szene gesetzt werden.

Bezüglich der vorgesehenen Nutzung ist im zweiten Teilbereich das Ziel, ein Einzelhandelsangebot vor allem in den Bereichen Nahrungsmittel und Drogerie zu schaffen, das – verglichen mit den bisherigen eher peripheren Lagen nördlich des Plangebiets – näher an der Hauptverkehrsstraße und dem Ortskern liegt. Damit soll der zentrale Versorgungsbereich, der seinen Schwerpunkt südlich der Storchestraße hat aber auch das Plangebiet selbst einschließt, belebt und in seiner Versorgungsfunktion gesichert werden.

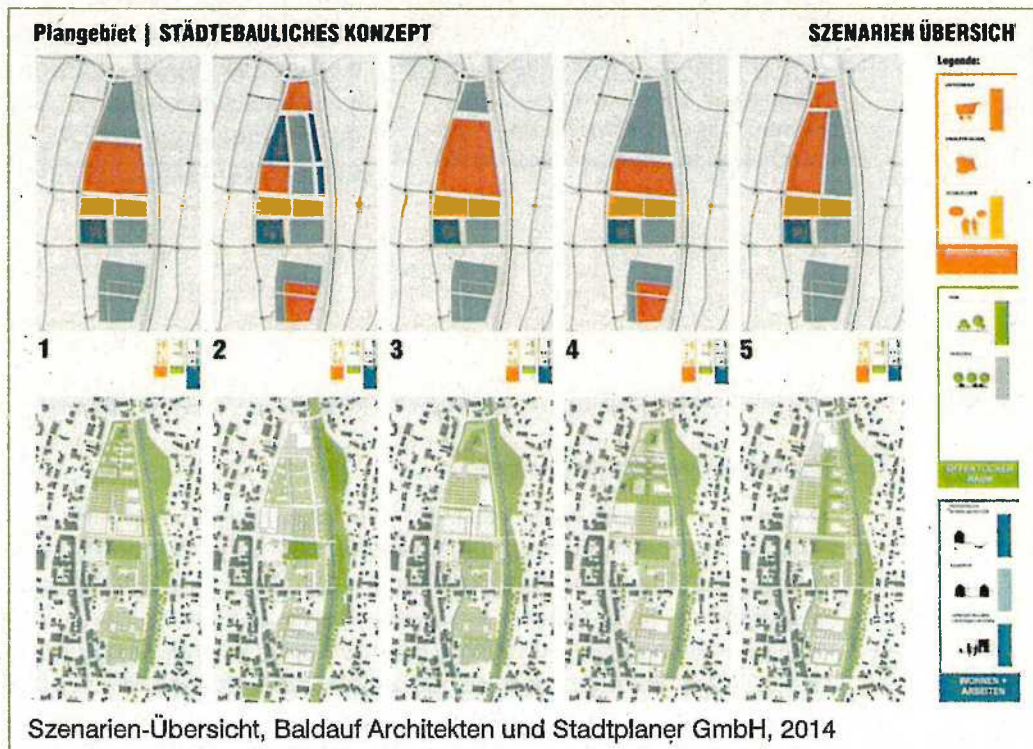
Des Weiteren sollen im zweiten Teilbereich – südlich des vorliegenden Geltungsbereiches – Teile der gewerblichen Flächen in gemischte Bauflächen umgenutzt werden. Durch die Nähe zur Innenstadt und zum Fluss können so attraktive

Mischquartiere mit Wohnnutzungen entstehen, die ihrerseits eine Belebung des Ortszentrums zur Folge haben und durch die die Nachfrage nach Wohnbauland im Außenbereich gemindert werden kann.

Das Gebäudeensemble aus Brennet-Museum und angrenzenden Gebäuden befindet sich im dritten Teilbereich des Brennet-Areals und erfährt lediglich eine Neuordnung der Grün-/Freiflächen. Durch Umstrukturierung der bestehenden Parkierung und Entwicklung von Grünflächen entsteht ein attraktiver Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität, der z. B. für eine gastronomische Nutzung Voraussetzung ist. Östlich davon werden öffentliche Parkierungsflächen sowie Wehrabegleitende Grünflächen angeboten. Ein neuer Steg über den Fluss stärkt die Verbindung beider Stadthälften.

In unmittelbarer Nähe zum geplanten Spielplatz an der Wehra befindet sich im vierten Teilbereich der derzeit nicht öffentlich zugängliche Brennet-Park. Dieser wird im Osten durch den Wehraweg und im Westen durch den Gewerbekanal begrenzt, welcher dort aufgeweitet und mit Sitz- und Treppenstufen zugänglich und wahrnehmbar gemacht werden kann. Der Brennet-Park ist teilweise als denkmalgeschützte Grünfläche gelistet. In den geschützten Bereich mit altem Baumbestand soll nicht eingegriffen werden.

Die bestehenden Wohngebäude entlang der Hauptstraße werden durch zusätzliche Wohngebäude zu einer Blockrandbebauung mit einer angemessenen urbanen Dichte komplettiert und bilden somit eine angenehme Raumkante zum Brennet-Park.



Im Zuge der Ausarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans wurden verschiedene Szenarien zur Umnutzung des Areals erarbeitet. Eine Abwandlung der Vari-

ante 3, die im Rahmen der Befragung der Bevölkerung und der Grundstückseigentümer favorisiert wurde, liegt nun dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde.

Eine Alternativenprüfung im Hinblick auf einen anderen Standort bzw. gegenüber einer Ansiedlung im Außenbereich wurde nicht durchgeführt, da dies nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Wehr entspricht und das Innenentwicklungspotential offensiv genutzt werden soll. Ziel ist es vielmehr, den verbrauchernahen Einzelhandel in der Stadt Wehr durch eine zentrumsnahe Neuansiedlung zu stärken und zugleich Bauflächen in Gewerbegebieten zu schonen.

Brennet-Areal Wehr – Teil 1



Der städtebauliche Rahmenplan sieht ein modulares Konzept vor, das entsprechend der Flächenverfügbarkeit umgesetzt werden kann. Da der Bereich der Fa. Brennet GmbH bereits durch Betriebsaufgabe zur Verfügung steht, soll in einem ersten Schritt für diesen Bereich der vorliegende Bebauungsplan nebst örtlichen Bauvorschriften aufgestellt werden. Seit der Bearbeitung des städtebaulichen Rahmenplans haben sich allerdings vor allem im Bereich der geplanten Einzelhandelsflächen umfassende Weiterentwicklungen ergeben. Die nach dem Vorentwurf des Bebauungsplanes bisher im Geltungsbereich befindlichen Flächen im Norden und Süden werden sowohl hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes als auch des Bebauungsplanverfahrens in nachgelagerten Bearbeitungsschritten abgehandelt.

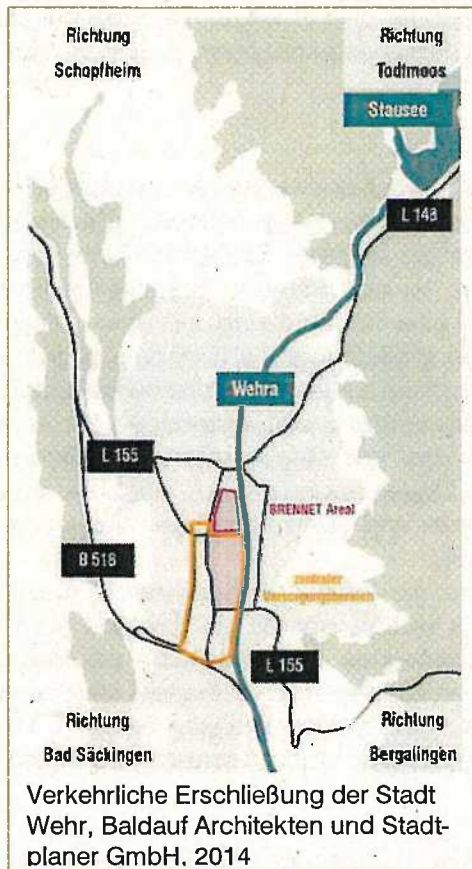
6

Erschließung / Technische Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Durch den Kernort Wehr verlaufen die Landesstraßen L 148 und L 155, über welche die Stadt in nördlicher und östlicher Richtung direkt mit dem Hotzenwald verbunden ist. Die L 148 führt bis Todtmoos. Die L 155 ist angebunden an die Bundesstraße B 518, welche in nordwestlicher Richtung nach Schopfheim und in südlicher Richtung zum Ortsteil Brennet führt. Von hier gelangt man über die B 34 nach Bad Säckingen und weiter entlang des Hochrheins. Von Schopfheim führt die B 317 weiter nach Lörrach. Die nächstgelegene Autobahn ist die A 98, welche man in Lörrach erreicht und die ab Weil am Rhein in die A 5 übergeht. Von hier gelangt man weiter nach Norden in Richtung Freiburg und nach Süden in Richtung Basel in der Schweiz. Die A 5 ist zudem über die B 34 und die A 861 bei

Rheinfelden (Baden) zu erreichen. Durch die überregional verlaufende Autobahn sowie die Bundes- und Landesstraßen besitzt die Stadt Wehr eine optimale Verkehrsanbindung an das nähere und weitere Umfeld sowie eine gute Vernetzung mit den nächstgelegenen Ober- und Mittelzentren.



Der Kernort Wehr verfügt über keinen direkten Bahnanschluss. Die Bahnstrecke Basel – Singen entlang des Hochrheins erreicht man im Ortsteil Brennet und die Wiesentalstrecke Richtung Lörrach in Schopfheim. Der Ortsteil Brennet und die Stadt Schopfheim sind durch Busverbindungen in einer Fahrtzeit von etwa 15 Minuten erreichbar.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits mit den gängigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Leitungssystemen erschlossen. Auf dem ehemaligen Gelände der Firma Brennet besteht eine Turbine zur Nutzung der Wasserkraft des Gewerbekanals.

7

Gutachten / Untersuchungen / Umweltbericht

7.1

Einzelhandelsgutachten

Die Auswirkungs- und Sensitivitätsanalyse Einzelhandelsansiedlungen auf dem Brennet-Areal, Stadt Wehr der imakomm AKADEMIE GmbH von Juni 2019 hat ergeben, dass durch die vorliegende Planung den grundlegenden Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes entsprochen wird und städtebauliche sowie raumordnerische Auswirkungen in Wehr und im weiteren Umland ausgeschlossen werden.

Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wehr

Das Plangebiet liegt bisher auf dem nördlichen Grenzbereich des im städtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches. Konkret liegen die Stellplatzflächen teilweise innerhalb, die überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb des Versorgungsbereichs. Da jedoch eine Anbindung an die Innenstadt möglich ist und diese durch die Vorhaben im Plangebiet gestärkt werden kann, wurde gutachterlich eine Abweichung vom ursprünglich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich empfohlen. Daher wurde das Einzelhandelskonzept

durch den beauftragten Gutachter schon im Jahr 2017 fortgeschrieben („Innenstadtentwicklungskonzept 2.0“) und wurden die Flächen des Plangebietes in den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Wehr aufgenommen. Eine förmliche Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren. Ein Widerspruch zu den strategischen Zielsetzungen ist auch bei alleiniger Betrachtung des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2012 nicht erkennbar.

Bewertungsmodelle

Die Analyse untersucht zwei verschiedene Bewertungsmodelle hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbot und des Kongruenzgebotes. Dem **ersten Modell** liegt die Annahme zugrunde, dass die Anbieter Edeka, Lidl und Müller ihre derzeit in Wehr bestehenden Standorte an den Standort Brennet-Areal verlagern und an den derzeitigen Standorten keine Nachnutzung mit dem entsprechenden Sortiment stattfindet. Dem **zweiten Modell** liegt die Annahme zugrunde, dass sich ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Lebensmitteldiscounter am Standort Brennet-Areal ansiedeln und eine Weiternutzung der Altstandorte der Anbieter Edeka und Lidi mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zusätzlich stattfindet. Außerdem wird in diesem zweiten Modell angenommen, dass ein neuer Drogeriefachmarkt im Brennet-Areal entsteht und gleichzeitig der Anbieter Müller weiterhin in der Innenstadt bestehen bleibt.

Aufgrund der Planungshistorie, die ursprünglich einmal die Ansiedlung eines Textil-Werksverkaufs der Brennet vorsah, enthält die Analyse auch eine Bewertung der Auswirkungen eines Textilmarktes. Da mittlerweile der Bebauungsplan allerdings kein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit dem Sortiment „Textilien“ mehr vorsieht und im ausgewiesenen Urbanen Gebiet § 11 Abs. 3 BauNVO zur Anwendung kommt, hat diese Bewertung keine tragende Funktion mehr.

Integrationsgebot

Das Integrationsgebot ist erfüllt, da sich der Standort des Plangebietes in städtebaulich integrierter Lage befindet und direkt an die Innenstadt anschließt. Im unmittelbaren Umfeld befindet sich außerdem Wohnbebauung.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot wird unter Berücksichtigung beider Bewertungsmodelle für alle Sortimentsbereiche eingehalten. Eine Überschreitung liegt vor, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden. Dieser Wert wird bei keiner der getroffenen Annahmen überschritten.

Beeinträchtigungsverbot

Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen der Gesamtstadt Wehr tritt durch die Planung nicht auf. Die Untersuchung bezieht sich auf alle Sortimentsbereiche.

Empfehlung

Das Gesamtvorhaben ist laut Gutachten zu begrüßen. Unter Berücksichtigung und Sicherung der untersuchten Sortimente und sortimentsbezogenen Verkaufsflächen können städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen sowohl in Wehr als auch im weiteren Umland ausgeschlossen sowie innerstädtische Standortlagen in Wehr stabilisiert und entwickelt werden.

Aus gutachterlicher Sicht wird nicht mit einem Eintritt des zweiten Modelles gerechnet, da für dieses die nötigen Kaufkraftpotenziale in der Stadt fehlen. Zusätzliche Kaufkraft aus dem weiteren Umland könne auch mit diesem Modell nicht gebunden werden, sodass bei seinem Eintritt nur ein Verdrängungswettbewerb der Anbieter in Wehr stattfinden würde.

Auf die Auswirkungs- und Sensitivitätsanalyse Einzelhandelsansiedlung auf dem Brennet-Areal, Stadt Wehr der imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen / Wehr, Juni 2019 wird verwiesen.

7.2 Fachplanerisches Gutachten Teil Verkehr

Das Büro brenner BERNARD ingenieure GmbH hat die durch den Bebauungsplan ausgelösten Verkehre und die Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz untersucht. Diese Ergebnisse dienen auch zur Ermittlung der verkehrlichen Schallemissionen durch das Büro Dr.-Ing. Frank Dröscher.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf das Straßennetz verursacht. Auf die detaillierten Ergebnisse der verkehrsplanerischen Stellungnahme zum Bebauungsplan „Brennet-Areal – Teil 1“, brenner BERNARD ingenieure GmbH, Aalen, 22.05.2019 wird verwiesen.

7.3 Schalltechnisches Gutachten

Durch das Büro Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 12.06.2019 wurde eine schalltechnische Prüfung hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den im Bebauungsplan zulässigen und angrenzenden Nutzungen durchgeführt. Das Gutachten kommt zusammenfassend, auszugsweise zu folgendem Ergebnis:

„Gewerbliche Schallimmissionen“

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den maßgeblich betroffenen Fassaden von bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Tag- und Nachtzeitraum auf Grundlage typischer Nutzungsansätze für die im sonstigen Sondergebiet vorgesehenen Märkte (großflächiger Einzelhandel) und der voraussichtlich vorgesehenen Bebauung nicht überschritten. Der Standort ist damit grundsätzlich geeignet, um die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen zu betreiben. Unmittelbar nördlich der im urbanen Gebiet vorgesehenen Bebauung (Gebäude 1) befindet sich ein Wehr mit Wasserkraftwerk und Maschinenhaus. Die Schallimmissionen des Wehrs mit Wasserkraftwerk und Maschinenhaus wurden in der vorliegenden Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren nicht erfasst. [...] Da bei Gewerbelärm die Richtwerte vor den Fenstern einzuhalten sind, ist in diesem Fall keine Konfliktbewältigung durch Schallschutzfenster möglich. Das Wehr mit Wasserkraftwerk mit Maschinenhaus befindet sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im urbanen Gebiet, sodass die Fläche zukünftig auch (mit schutzbedürftigen Räumen) überbaut werden kann. Die Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen im urbanen Gebiet steht deshalb unter dem Vorbehalt, dass die Anforderungen der TA Lärm (erforderlicher Schallschutz gegenüber dem Wehr mit Wasserkraftwerk und Maschinenhaus sowie den im sonstigen Sondergebiet geplanten Einkaufsmärkten etc.) erfüllt sind. Der schalltechnische Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit ist durch ein Schallgutachten im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der konkreten Planung zu führen.

Straßenverkehrslärm

[...]

Da die hilfweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete im Bereich der im Plangebiet vorgesehenen Baugrenzen nicht überschritten werden und lediglich innerhalb der Baugrenzen eine Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen zulässig sein wird, sind keine zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm erforderlich. In Kapitel 8.2 werden dennoch die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt, die für die vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen den mindestens erforderlichen passiven Schallschutz gegen Straßenverkehrslärm definieren.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks. [...]

Innerhalb der in Anlage 5 (des Gutachtens) im Anhang gekennzeichneten Flächen mit nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) sind zum Schutz vor Verkehrslärm an Gebäudefassaden für Schlafräume geeignete Lüftungseinrichtungen (wie bspw. passive Außenbündel durchlassenelemente) vorzusehen, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109 weiterhin erfüllt werden. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.“

Auf die detaillierten Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen.

7.4

Artenschutz

Die artenschutzfachliche Konflikteinschätzung der Arbeitsgemeinschaft Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart und StadtLandFluss, Prof. Dr. Küpfer, Nürtingen vom 08.07.2015 hat ergeben, dass durch die vorliegende Planung unter Berücksichtigung der Bauzeitenbeschränkung keine Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden. Auf die artenschutzfachliche Konflikteinschätzung wird verwiesen.

7.5

Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Gemäß Anlage 1 des UVPG (Liste UVP-pflichtige Vorhaben) treffen im vorliegenden Fall die Nummern 18.6.2 (Bau eines Einkaufszentrums mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m²) und 18.7.2 (Bau eines Städtebauprojektes) i. V. m. 18.8 zu. Somit wäre eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchzuführen, die überprüft, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Die Umweltprüfung in der Bauleitplanung gilt jedoch als Trägersverfahren, die somit alle sonstigen Umweltprüfungen (Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG, Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-RL, etc.) abdeckt. Dies findet sich unter anderem in § 17 UVPG wieder. Nachdem auf das

beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB verzichtet wurde und eine Umweltprüfung durchgeführt wird, ist eine zusätzliche Prüfung nach UVPG demnach nicht erforderlich.

Der Umweltbericht des Büros StadtLandFluss, Prof. Dr. Küpfer, Nürtingen, 27.06.2017 kommt zusammenfassend, auszugsweise zu folgendem Ergebnis:

„Die Umsetzung der Planung führt für sämtliche Schutzgüter nicht zu einem Wertverlust gegenüber dem aktuellen Zustand. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen soll eine Minimierung von Beeinträchtigungen und eine möglichst umweltgerechte Gestaltung der Bebauung erreicht werden. Während der Bauphase sorgen Vermeidungsmaßnahmen für einen Schutz von Boden, Grundwasser und angrenzenden Flächen. Mit Hilfe von Grünflächen und Gehölzpflanzungen soll eine umweltgerechte und ansprechende Begrünung des Gebietes erreicht werden. Möglichst viele Einzelbäume bleiben erhalten. Hinzu kommen versickerungsoffene Beläge, eine Entwässerung im Trennsystem sowie eine insektenfreundliche Beleuchtung. Auch eine Dachbegrünung wird empfohlen. Mithilfe einer Bauzeitenbeschränkung wird ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Konflikten verhindert.“

Auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 MU – Urbanes Gebiet

Das urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von gewerblichen Nutzungen. Dieser Gebietstypus repräsentiert, neben den sonstigen gemischten Bauflächen des Mischgebiets und des Kerngebiets, die typische innerstädtische Lage. Das Urbane Gebiet bietet die Möglichkeit einer hohen Verdichtung und einer (ungleichgewichtigen) Nutzungsmischung auf engstem Raum. Damit ist dieser Gebietstyp vorliegend am besten geeignet, das städtebauliche Konzept für die Baufelder 1 und 2 – eine flexible Durchmischung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen mit Wohnungen bei geringem Anteil privater Freifläche und dadurch bedingter hoher Verdichtung – umsetzen. Das Urbane Gebiet übernimmt als Auftakt die Aufgabe des Übergangs vom Bestand hin zu den geplanten nutzungsintensiven Einzelhandelsnutzungen und umrahmt als belebter Baustein aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen den neuen städtischen Quartiersplatz.

Der Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung für Urbane Gebiete wird hinsichtlich allgemein zulässiger Nutzungen unter § 6a Abs. 2 BauNVO unverändert übernommen, da diese an diesem Standort städtebaulich grundsätzlich geeignet und erwünscht sind. In den Baufeldern 1 und 2 sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept Einzelhandels- bzw. gastronomische Nutzungen angedacht, die durch eine sekundäre Nutzung wie Wohnen oder Dienstleistungen komplettiert werden. Da der geplante Platz durch fußläufigen Kunden- und Besucherverkehr belebt werden soll, wird die Erdgeschossnutzung des Gebäudes 1, die direkt an den Platz grenzt, auf Einzelhandel und Gastronomie beschränkt.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den geplanten Einzelhandelsbetrieben, mit dazugehörigen Stellplatzanlagen, muss im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren besonderes Augenmerk auf deren Verträglichkeit mit einer Wohnnutzung gelegt werden. Die Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte, die im Urbanen Gebiet tagsüber höher sind als bspw. in einem Mischgebiet, ist entsprechend nachzuweisen.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden aufgrund ihrer Konfliktrichtigkeit an diesem innerstädtischen Standort ausgeschlossen.

Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist neben der Stärkung des Einzelhandelsstandortes im Zentrum der Stadt Wehr die Realisierung von zentralem Wohnen und wohnverträglichen Nutzungen. Vergnügungsstätten weisen in städtebaulicher Hinsicht zwei Seiten auf. Einerseits beleben Einrichtungen wie Tanzlokale oder Diskotheken Stadtquartiere, andererseits kann eine Häufung von Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros oder Betrieben mit überwiegend sexuellem Charakter eine negative städtebauliche Belastung durch Qualitätsverluste der gewachsenen Strukturen und durch das oft minderwertige äußere Erscheinungsbild der Einrichtungen auslösen. Hinzu kommen häufig Immissionskonflikte, die durch den nächtlichen oder publikumsintensiven Betrieb derartiger Einrichtungen ausgelöst werden. Somit kann durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten ein „trading-down“-Effekt und ein möglicher Attraktivitätsverlust sowohl des vorliegenden Plangebietes als auch des angrenzenden Stadtzentrums verhindert werden.

Tankstellen werden aufgrund der von ihnen ausgehenden Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind, ausgeschlossen. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundener Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, besteht ein sehr hohes Konfliktpotential mit den benachbarten und geplanten Nutzungen. In ca. 500 m Entfernung befindet sich bereits eine Tankstelle, die den Bedarf ausreichend abdeckt.

Der § 1 Abs. 5 BauNVO bietet die Grundlage, bestimmte Arten von Nutzungen – im vorliegenden Fall Werbeanlagen für Fremdwerbung als gewerbliche Einrichtung – auszuschließen. Dies verhindert, dass wertvolle Innenbereichsflächen entgegen der Zielsetzung für minderwertige Nutzungen in Anspruch genommen werden. Aufgrund der Werbewirksamkeit in zentraler städtischer Lage und der stadtbildprägenden Eigenschaften von Werbeanlagen ist es notwendig, restriktive Festsetzungen zum Schutz der qualitativ hochwertigen städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes zu treffen. Insbesondere sollen sowohl der geplante Platz zwischen den Baufeldern 1 und 2 als auch die Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße vor den Auswirkungen von Werbeanlagen geschützt werden. Zulässig bleiben lediglich – nach näherer gestalterischer Maßgabe der örtlichen Bauvorschriften – Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, da diese für den Betrieb von Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen in gewissem Umfang notwendig sind.

Im südlichen Bereich des Baufeldes 1 wird das Urbane Gebiet über der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die das Ziel der Realisierung von Arkaden unterstützt.

A1.2 SO – Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel

Im westlichen Plangebiet bedarf es der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes, da die geplanten Verkaufsflächengrößen gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ausschließlich in ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten oder Kerngebieten zulässig sind. Da der geplante Gebietscharakter im Planbereich dem eines Kerngebietes nicht entspricht, wird im vorliegenden Fall ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zu den dazugehörigen Stellplätzen, Zufahrten, Anlieferbereichen und anderen Nebenanlagen getroffen, die im direkten Zusammenhang mit den Einzelhandelsnutzungen oder dem angrenzenden Urbanen Gebiet stehen.

Die vorgenommene Aufteilung in einzelne Teilgebiete dient der Gliederung des Plangebietes und der eindeutigen Zuordnung von sortimentspezifischen Verkaufsflächen. Durch die Kombination von überbaubaren Grundstücksflächen und Festsetzungen zu den maximal zulässigen Verkaufsflächen wird sichergestellt, dass in jedem Teilgebiet jeweils nur ein entsprechendes Vorhaben realisiert werden kann und dass es nicht zu einer gebietsbezogenen Verkaufsflächenkontingierung kommt.

Im SO1 Lebensmittelvollsortimenter soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entstehen, der neben Nahrungs- und Genussmitteln auch Waren im Bereich Gesundheit sowie sonstige Randsortimente anbieten kann, um die Versorgung der Bevölkerung in integrierter städtischer Lage zu gewährleisten und die Einzelhandelsituation in Wehr zu stärken. Um ein angemessenes Verhältnis der Sortimentszusammensetzung zu ermöglichen und negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf Einzelhandelsstrukturen in Wehr selbst sowie auf zentrale Einzelhandelsstrukturen in Umlandgemeinden zu vermeiden, wird die Verkaufsfläche insgesamt und die maximal mögliche Verkaufsfläche nach Sortimenten durch Festsetzungen begrenzt.

Das SO2 Drogeriemarkt soll die Entstehung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Drogeriemarktes auf dem Brennet-Areal ermöglichen. Dieser Drogeriemarkt soll vor allem Waren im Bereich Gesundheit und Körperpflege anbieten und Nahrungs- und Genussmittel sowie sonstige Randsortimente ergänzend aufnehmen.

Das SO3 Lebensmitteldiscounter soll das neue Angebot auf dem Brennet-Areal komplettieren, um das Entwicklungspotential des Standortes zu nutzen und diesen in Verbindung mit der Innenstadt als Gesamtstandort zu stärken. Auch hier soll der Schwerpunkt des Warenspektrums im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegen, jedoch in einem anderen Markt-/Verkaufskonzept angeboten werden. Die Definition der Verkaufsfläche dient der Bestimmtheit der einzelnen Festsetzungen und lehnt sich an die einschlägige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts an.

Für alle drei Teilgebiete des SO wird die Zulässigkeit sonstiger (also über das Sortiment Gesundheit / Körperpflege hinausgehender) zentrenrelevanter Sortimente begrenzt. Die aufgeführten sonstigen zentrenrelevanten Randsortimente entsprechen der „Wehrer Liste“ des Innenstadtentwicklungskonzeptes der Stadt Wehr der imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen, Juli 2012. Durch die Festsetzung soll der

Typus der jeweils zulässigen Einzelhandelsbetriebe gewahrt bleiben und sollen negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf Einzelhandelsstrukturen in Wehr selbst sowie auf zentrale Einzelhandelsstrukturen in Umlandgemeinden vermieden werden.

Notwendige Stellplätze zum Betrieb der Einzelhandelsnutzungen sollen im direkten räumlichen Anschluss daran entstehen. Da die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen dem Bau der Gebäude vorbehalten werden sollen, werden Stellplätze und Zufahrten zum größten Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Das Verkehrskonzept sieht für die Erschließung der Einzelhandelsmärkte eine Zufahrt von der Todtmooser Straße und eine südliche Zufahrt von der Hauptstraße / Im Hammer vor. Um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu ermöglichen, werden Zufahrtsbereiche zu den Stellplatzanlagen festgesetzt. Zusätzlich wird eine Zufahrt für die Anlieferung der Einzelhandelsmärkte festgesetzt und die Anlieferung über die Stellplatzanlage ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass die Anlieferung ausschließlich über den rückwärtigen Bereich der Märkte erfolgt. Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig, dürfen aber mit ihrer Deckenunterkante die im Bebauungsplan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe nicht überschreiten, so dass ein Hervortreten über das Geländeniveau vermieden wird.

Auch im Sonstigen Sondergebiet werden Anlagen der Fremdwerbung ausgeschlossen. Neben den bereits für das Urbane Gebiet angeführten Gründen stützt sich dies darauf, dass für die geplanten Einzelhandelsmärkte sowieso im gewissem Umfang Anlagen der Eigenwerbung typischerweise erforderlich sind, eine übermäßige Häufung von Werbeanlagen aber verhindert und eine klare „Adressbildung“ der Märkte gestärkt werden soll. Zulässig bleiben lediglich die Werbeanlagen der Märkte selbst, die als Nebenanlagen einzustufen sind. Diese Werbeanlagen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf wenige konkrete Standorte – jeweils beidseits der zwei Zufahrten – und zudem in ihrer Höhe beschränkt. Hinzu treten Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften, die die Anzahl, die Größe und das Erscheinungsbild von Werbeanlagen regeln.

A2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage

Die Kubatur der Gebäude wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Höhe der baulichen Anlagen sowie der Höhenlage der baulichen Anlage geregelt.

A2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete und Sondergebiete.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO darf allerdings *„auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird“*, die in der Vorschrift genannte Obergrenze nicht überschritten werden. Aufgrund der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in Kombination mit der zulässigen Grundflächenzahl ist eine Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl grundsätzlich möglich. Geht man von einer lichten Raumhöhe von ca. 2,75 m für Wohnungsbau aus, könnten im Urbanen Gebiet 1 etwa vier Vollgeschosse errichtet werden. Je nach zukünftiger Grund-

stücksaufteilung, die im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden kann, könnte somit eine Geschossflächenzahl von über 3,0 (Obergrenze für Urbane Gebiete) erreicht werden. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die *„Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden“*. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der gewünschten kompakten verdichteten Bauweise rund um den neu entstehenden öffentlichen Platz wird diese – wenn auch eher theoretische – Überschreitungsmöglichkeit zugelassen und in die Abwägung eingestellt. Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist nicht zu befürchten, da durch architektonische Maßnahmen eine ausreichende Belichtung- und Belüftung des weitgehend freistehenden Gebäudes im Baufeld 1 sichergestellt werden kann. Zudem kommt es insgesamt zu keiner übermäßigen Verdichtung, da rund um die Baufelder des Urbanen Gebiets umfangreich öffentliche Flächen oder private Stellplatzflächen angeordnet sind, die eine etwaige Überschreitung der Obergrenze im Baufeld selbst ausgleichen. Des Weiteren wird sehr viel Wert auf die gestalterische Qualität des Platzes sowie des Bereiches entlang der Wehra gelegt, was den zukünftigen Bewohnern und Beschäftigten am Standort zu Gute kommt bzw. Zugänge zu Naherholungsmöglichkeiten eröffnet.

Für Nebenanlagen, Stellplätze/Zufahrten und unterirdische bauliche Anlagen wird gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO festgesetzt, dass durch diese die zulässige Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf. Dies ist erforderlich, da das städtebauliche Konzept außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bauland nahezu durchgehend Stellplatzanlagen bzw. weitere Nebenanlagen vorsieht, ohne die die erforderlichen Stellplätze nicht bereit gestellt werden könnten. Der damit einhergehende weitgehende Verzicht auf private Grünflächen (ausgenommen den Bereich des Pflanzgebots pz2) ist hinnehmbar. Das Plangebiet ist bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Im Vergleich damit erfolgt eine Verbesserung, da durch die Festsetzungen A7.2 und 7.3 sowie A8.1 und 8.2 sowohl eine weitgehende Begrünung von Dachflächen als auch eine möglichst wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen bzw. eine Anpflanzung von Bäumen erreicht wird. Demnach sind auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die mögliche Überschreitung der Geschossflächenzahl und die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, nicht zu befürchten. Eine Verschlechterung des Umweltzustandes wird hierzu nicht ausgelöst. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

A.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Vorgabe von Mindesthöhen im Urbanen Gebiet ermöglicht es, den geplanten Platz stadträumlich zu fassen. Die maximal zulässigen Höhen entsprechen dem aktuellen Stand der Hochbauplanung und ermöglichen einen harmonischen städtebaulichen Übergang von Bestandsgebieten zum Plangebiet. Die festgesetzte Traufhöhe dient dazu die maximale Wandansicht entlang der Todtmooser Straße und dem geplanten öffentlichen Platz zu regulieren.

Da haustechnische Anlagen o.ä. stadträumlich nicht so sehr in Augenschein fallen, dürfen diese die zulässigen Gebäudehöhen in begrenztem Maße überschreiten.

Werbeanlagen sind sehr stadtbildprägend und sollen sich in das Gesamtbild der Planung einfügen. Somit wird auch für diese eine maximale Höhe festgesetzt.

A.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzung von Erdgeschossrohfußbodenhöhen ermöglicht eine klare Definition der Eingangssituation in die geplanten Gebäude. Vor allem im Bereich des Urbanen Gebietes mit dem neuen städtischen Platz und den geplanten Arkaden ist eine aufeinander abgestimmte Planung zur Belebung des neuen Stadtraumes unabdingbar. Der Bebauungsplan gibt einen städtebaulichen Rahmen vor, der noch nicht sämtliche Unwägbarkeiten der nachfolgenden Ausführungsplanungen abbilden kann. Aus diesem Grund wird ein gewisser Spielraum eingeräumt, der die zukünftige Bebauung der Grundstücke etwas flexibilisiert. Grundsätzlich soll das gesamte Plangebiet weitgehend barriere- und schwellenfrei gestaltet werden, sodass sämtliche Nutzergruppen den Stadtraum erleben können.

A3 Bauweise

Innerhalb des Plangebietes werden verschiedene Bauweise festgesetzt, was vor allem die betrieblichen Anforderungen der geplanten Nutzungen widerspiegelt.

Im Bereich des Baufeldes 1 soll auch bei einer möglichen Grundstücksteilung eine geschlossene Gebäudeform entlang der Todtmooser Straße entstehen und diese im Zusammenspiel mit den Bestandsgebäuden städtebaulich lenken.

Aufgrund des relativ kleinen Baufensters im Baufeld 2 ist eine weitere Unterteilung unwahrscheinlich, sodass hier die offene Bauweise festgesetzt wird.

Aufgrund der betrieblichen Anforderungen und Abläufe im Einzelhandel wird im Sonstigen Sondergebiet eine Abweichende Bauweise festgesetzt, die die Längenbeschränkung von 50 m des § 22 Abs. 2 BauNVO aufhebt. Da die möglichen Grundstücksaufteilungen heute noch nicht bekannt sind und eine durchgehende zusammenhängende Bebauung über Grundstücksgrenzen hinweg aus logistischen und organisatorischen Gründen notwendig werden kann, wird eine Grenzbebauung im gesamten Sonstigen Sondergebiet zugelassen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien ermöglicht eine klare Definition des gewünschten städtebaulichen Bildes.

In den Urbanen Gebieten soll in den Bereichen, die vom öffentlichen Raum abge wandt sind, etwas mehr Spielraum für die Gebäudetiefe gegeben werden. Im Gegensatz hierzu sollen aber durch die Baulinien die Fassade entlang der

Todtmooser Straße und die zum geplanten Platz hin orientierten Fassaden des Baufeldes 2 die öffentlichen Räume städtebaulich fassen.

Im Bereich des Baufeldes 1 sind zum Platz hin Arkaden gewünscht, die durch die Festsetzungen der Baugrenze für Geschosse über dem zweiten Vollgeschoss ermöglicht werden. Im nördlichen Bereich des Baufeldes 1 wird die Überbauung des denkmalgeschützten Wehrkanals grundsätzlich bauplanungsrechtlich zugelassen. Die denkmalschutz- und wasserrechtliche Zulässigkeit einer Überbauung des Bereiches wird dem späteren Baugenehmigungsverfahren überlassen. Für das städtebauliche Konzept ist diese Überbauung bzw. die damit einhergehende Verlängerung des Gebäudes im Baufeld 1 nicht zwingend.

Für die Einzelhandelsbetriebe wurde eine größere Flexibilität eingeräumt, da die Bebauung einem gewissen betrieblichen und logistischen Ablauf unterworfen ist. Trotzdem soll im Bereich der Baufelder 3 und 4 eine klare Grenze für Gebäude gezogen werden, die im gekennzeichneten Bereich lediglich durch Auskragungen, Vordächer oder Außenverkaufsbereiche mit Sektionaltoren o.ä. überschritten werden darf.

A4.1 Offene Stellplätze, Carports und Garagen

Im zentralen Bereich des Plangebietes, zwischen den geplanten Gebäuden, wird eine Fläche für Stellplätze vorgesehen, die die Stellplatzversorgung der Nutzungen sicherstellen soll. Innerhalb der gesamten Fläche sind offene Stellplätze grundsätzlich zulässig, oberirdische Garagen aber unzulässig. Im Gegensatz dazu sollen die übrigen Flächen (d.h. die überbaubaren Grundstücksflächen, die Anlieferbereiche und die Flächen mit Pflanzgeboten) von Stellplätzen freigehalten werden. Lediglich im Bereich der Baufelder 1, 3 und 4 sieht die aktuelle Hochbau-/Freianlagenplanung in geringem Umfang Stellplätze auch innerhalb der Bauflächen vor, was in den gekennzeichneten Bereichen zugelassen wird.

Die geplanten Nutzungen im Plangebiet erfordern nicht zwingend überdachte Stellplätze wie Carports oder Garagen. Außerdem sind diese in dieser wichtigen innerörtlichen Lage unerwünscht, um ein klares stadträumliches Bild zu erhalten.

Tiefgaragen beeinträchtigen das städtebauliche Bild nicht, wenn sie bestimmten Anforderungen entsprechen, die in der Festsetzung klar definiert werden. Dementsprechend werden Tiefgaragen im gesamten Plangebiet zugelassen, wenn gleich ihre Errichtung unter den Einzelhandelsmärkten typischerweise nicht zu erwarten ist.

A4.2 Nebenanlagen

Abweichend von § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen in Form von Gebäuden grundsätzlich ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient der Umsetzung eines klaren städtebaulichen Erscheinungsbildes. Neben den zulässigen Einkaufswagenboxen, überdachten Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen ist ein weiterer Bedarf an baulichen Nebenanlagen in Form von Gebäuden aufgrund der geplanten Nutzungen auch nicht gegeben.

Ebenfalls abweichend von § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO dürfen Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (freistehende Werbeanlagen) aufgrund ihrer bereits erwähnten stadtbildprägenden Erscheinung nur an städtebaulich verträglichen Standorten errichtet werden, die im zeichnerischen Teil konkret verortet wurden.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die festgesetzte Fläche wird als öffentliche Straße festgesetzt, um die Erschließung des Gebietes zu sichern. Damit wird die Straße Im Hammer, die bisher nur als private Werkszufahrt der Brennet existiert, erstmals eine öffentliche Straße mit Verbindung bis zur Wehra und zu der dort zukünftig vorgesehenen Fußgängerbrücke. Für die Entwicklung der weiteren Teilbereiche südlich des jetzigen Plangebietes ermöglicht die Straße Im Hammer auch die öffentliche Erschließung von Norden aus.

Das Baugesetzbuch bietet keine Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Straßenanteilen, sodass diese nur als Hinweis aufgenommen werden können.

A5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Öffentliche Stellplätze“

Entlang der Todtmooser Straße werden öffentliche Stellplätze vorgesehen, die das private Angebot an Stellplätzen innerhalb des Urbanen Gebietes komplettieren. Die Einrichtung einer möglichen Bushaltestelle in direkter Nachbarschaft des geplanten Platzes und des Einzelhandelsangebots erhöht die Attraktivität der Nutzungen und fördert die Erreichbarkeit neben dem motorisierten Individualverkehr.

A5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Öffentlicher Fuß- und Radverkehr“

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes ist ein wichtiger Baustein des städtebaulichen Konzeptes. Neue Durchwegungen, die bisher aufgrund der großen Monostrukturen durch die gewerbliche Nutzung ausgeschlossen waren, werden nun aufgebrochen und ermöglichen einen Brückenschlag auf die andere Seite der Wehra, womit auch eine direkte Verbindung aus den östlichen Stadtteilen gefördert wird.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen unterstützen das geplante Verkehrskonzept und gliedern die Flächen in unterschiedliche Teilbereiche, die mehr oder weniger beschränkt werden. Der Weg entlang der Wehra mit zukünftiger neuer Brückenverbindung in Richtung Osten soll ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten sein. Der Bereich FB 2 dient der Erschließung von privaten Stellplätzen und der Zufahrt zu den Anlieferbereichen der Einzelhandelsnutzungen. Aus diesem Grund wird die Querung der Fläche räumlich beschränkt zugelassen. Die geplante Anlieferung des Gebäudes im Bau Feld 2 soll von Süden

her erfolgen, sodass die Notwendigkeit besteht, im gekennzeichneten Bereich eine Be- und Entladezone zuzulassen.

A5.4 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Das Verkehrskonzept sieht aufgrund der Topographie und der bestehenden Verkehrsanlagen nur bestimmte Bereiche zur Zufahrt mit PKW in das Gebiet vor. Die nördliche Zufahrt erfolgt von der Todtmooser Straße aus und führt in den zentralen Stellplatzbereich. Die südliche Zufahrt erfolgt in Verlängerung der Schopfheimer Straße bzw. teilweise auf der nunmehr öffentlichen Straße Im Hammer.

Der Lieferverkehr soll ebenfalls nur an konkret verorteten Stellen stattfinden, um diesen vom Individualverkehr räumlich zu trennen und ein hochwertiges Erscheinungsbild der Einzelhandelsmärkte bzw. der davor gelegenen Stellplatzfläche zu sichern.

A6 Grünflächen

A6.1 ÖG – Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Eingrünung

Diese Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden und zum Teil als Biotop geschützten Grünflächen entlang der Wehra.

Entlang des Anlieferbereichs der Einzelhandelsnutzungen wird eine Sicht- und / oder Schallschutzwand vorgesehen, die die Einsehbarkeit von Osten beschränkt und die Aufenthaltsqualität des Wehraweges steigert. Des Weiteren können somit etwaige Immissionen zu Lasten der Wohnbauflächen östlich der Wehra gemindert werden.

Im südlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche (außerhalb von Biotopen) ist zukünftig ein neuer Steg für Fuß- und Radverkehr geplant, sodass hier die Errichtung baulicher Anlagen explizit zugelassen wird.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A7.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahe Gewässer einzuleiten ist.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. In Abstimmung mit dem zuständigen Amt kann das anfallende Niederschlagswasser auch in den Wehrkanal oder in die Wehra abgeleitet werden.

A7.2 Oberflächenbelag

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Eine Ausnahme wird nur für den Fall zugelassen, dass bzw. insoweit eine vollständige Versiegelung der Oberfläche erforderlich ist, um den Eintritt von Wasser in schadstoffbelastete Böden zu verhindern.

A7.3 Begrünung der Dächer

Für alle Flachdächer im Plangebiet – d.h. für die Dachflächen im Sonstigen Sondergebiet und für die Dächer von zulässigen Nebengebäuden (Einkaufswagenboxen, überdachte Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen) – wird eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

Werden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angebracht, die einen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energie erbringen, kann als Ausgleich auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. Somit wird dem Bauherren mehr Spielraum bezüglich der Nutzung der Dachflächen eröffnet.

A7.4 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

A8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A8.1 pb1 und 2 Pflanzbindung

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume und bestehenden Grünflächen sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A8.2 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Gebietes und zum anderen der Auflockerung der Bebauung, der Anknüpfung an bestehende Begrünung und der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen diese Bäume zur Sauerstoffproduktion bei. Städtebaulich gliedern die Bäume den Straßenraum.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Eingrünung

Die Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Begrünung innerhalb des Plangebietes und fördert damit die Aufenthaltsqualität sowie die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Stadtbildes.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung von Stellplätzen

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Des Weiteren gliedern diese die großen Parkierungsflächen.

9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

B1.1 Dachgestaltung / Dachform

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes wie auch die nachbarlichen Belange.
Die zentrale Lage des Plangebietes macht eine gestalterische Regelung notwendig.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass nur Materialien festgesetzt werden, die für die Region typisch sind.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig diese zu beschränken und Regelungen zu treffen. Insbesondere der Bereich entlang der Todtmooser Straße und der Hauptstraße steht aufgrund seiner Werbewirksamkeit (Ortskern, stark befahrende Straße) unter dem Druck, Werbeanlagen dort zu errichten. Daher ist diese Festsetzung notwendig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes im Ortskern zu erreichen. In Richtung Wehra sollen aus gestalterischen Gründen keine Werbeanlagen errichtet werden.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation vor allem auch für die Fauna ausgeschlossen.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

B3.2 Stützmauern

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten kann es zur Geländeabfangung zu Stützmauern in einer Höhe von über 2,0 m kommen. Um ein gefälligeres städtebauliches Bild von Geländesprüngen zu erzeugen, sollen Stützmauern über 1,50

m Höhe unterbrochen und zurückversetzt werden. Die dann entstehende Stufe kann als grünplanerisches Element genutzt und die Gestaltqualität des Gebietes erhöht werden.

B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll gedrosselt abgeführt werden. Um die notwendigen Anlagen (Zisternen) zu bemessen, wurde diese Festsetzung aufgenommen.

B5 Außenantennen

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sicherstellen.

B6 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsfreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Energieversorgungsleitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Nutzung widersprechen.

B7 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung dient im Sinne von §75 Abs. 3 Nr. 2 LBO der rechtsicheren Feststellbarkeit etwaiger Ordnungswidrigkeiten sowie der Durchsetzung von Bußgeldern bei Zuwiderhandlung gegen die benannten, in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen. Es ist Aufgabe des Normgebers, hier die Stadt Wehr, im Einzelnen zu bestimmen, bei welchen Verstößen gegen die jeweiligen Vorschriften eine Ordnungswidrigkeit vorliegt. Dabei liegt es zunächst im Ermessen des Normgebers, ob und welche Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift bußgeldbewehrt werden.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 30.450 m² großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Urbanes Gebiet (inkl. überlagernder Flächen)	ca. 4.876 m ²	ca. 16,0 %
Sonstiges Sondergebiet	ca. 19.831 m ²	ca. 65,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 4.348 m ²	ca. 14,3 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.392 m ²	ca. 4,6 %

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke befinden sich nur teilweise in öffentlichem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen oder Grundstücksangelegenheiten werden außerhalb der Bebauungsplanverfahrens vertraglich geregelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan wird die Konversion des Brennet-Areals vollzogen. Auf der Fläche kann ein neues Zentrum für eine hochwertige Nahversorgung entstehen, die die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Wehr sicherstellt.

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kann zudem neuer innerstädtischer Wohnraum geschaffen werden, der in verschiedenen Formen umgesetzt werden kann.

Wehr, den 10.12.2019



Michael Thater
Bürgermeister

