

Stadt Wehr

Gemarkung Wehr

Bebauungsplan

„Brennet-Areal Wehr – Teil 1“

1. Änderung

Satzungen
der Stadt Wehr
für
den Bebauungsplan „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ – 1. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Wehr hat am 15.03.2022 in öffentlicher Sitzung
den **Bebauungsplan „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ – 1. Änderung** im beschleunigten
Verfahren nach § 13a BauGB

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- **BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **PlanzV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den **Bebauungsplan „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ – 1. Änderung** ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 15.03.2022.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der **Bebauungsplan „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ – 1. Änderung** besteht aus

- a) den zeichnerischen Festsetzungen im M 1: 1.000 vom 15.03.2022,
- b) den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 15.03.2022.

Beigefügt ist die **Begründung** vom 15.03.2022.

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wehr, den 16.03.2022



Michael Thater,
Bürgermeister



Stadt Wehr

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

„Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ – 1. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen vom
15.03.2022 und
örtliche Bauvorschriften vom 02.12.2019

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



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ vom 02.12.2019, rechtsverbindlich seit 24.01.2020, legte die Stadt Wehr die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für die Konversion der zentralörtlich gelegenen Flächen in einen Einzelhandelsstandort mit ergänzenden Nutzungen. Erklärtes Ziel dabei war die bisher peripher liegenden Einzelhandelsnutzungen an die Hauptverkehrsstraße und den Ortskern heranzubringen und somit die Belebung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches zu gewährleisten.

Mittlerweile wurden die Einzelhandelsbetriebe (Edeka Schmidts Märkte, Drogerie Müller und Lidl) genehmigt und befinden sich derzeit in Bau.

Im vorliegenden 1. Änderungsverfahren sollen die aktuellen Planungsstände für die baulichen Entwicklungen entlang der Todtmooser Straße berücksichtigt und entsprechend die Genehmigungslage (z. B. Berücksichtigung von Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“) im Bebauungsplan Eingang finden.

2 Verfahrensverlauf

Zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß den oben beschriebenen Zielen hat der Gemeinderat der Stadt Wehr am 21.12.2021 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens gefasst.

Da das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, wird entsprechen den Vorgaben des § 13a BauGB von den Verfahrensvereinfachungen Gebrauch gemacht (siehe hierzu nachfolgend unter Kapitel 3).

3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB**1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB**

Durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren sollen die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ an die aktuellen Planungserfordernisse angepasst werden. Demnach werden hierdurch die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB gelegt.

2. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der Betrachtung vorangestellt wird, dass es sich beim vorliegenden Verfahren um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, der im „qualifizierten“ umfänglichen Verfahren durchgeführt wurde. Im vorliegenden Verfahren werden keine Änderungen an der zulässigen Grundfläche vorgenommen, sodass die Vorgaben des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB eingehalten werden.

3. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich beim vorliegenden Verfahren um ein Bebauungsplanänderungsverfahren handelt, wird keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung / Vorprüfung des Einzelfalles gesehen. Im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ wurden die Auswirkungen der Planung auf sämtliche Umweltbelange im Rahmen eines Umweltberichtes behandelt. Die nun vorgenommenen Änderungen führen zu keinen weitergehenden Auswirkungen auf die Umweltbelange.

4. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

5. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

6. Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m.§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

4

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, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ bereits geprüft. Die vorliegende Änderung beinhaltet keine Änderungen, die sich auf raumordnerische Ziele auswirken.

Regionalplan

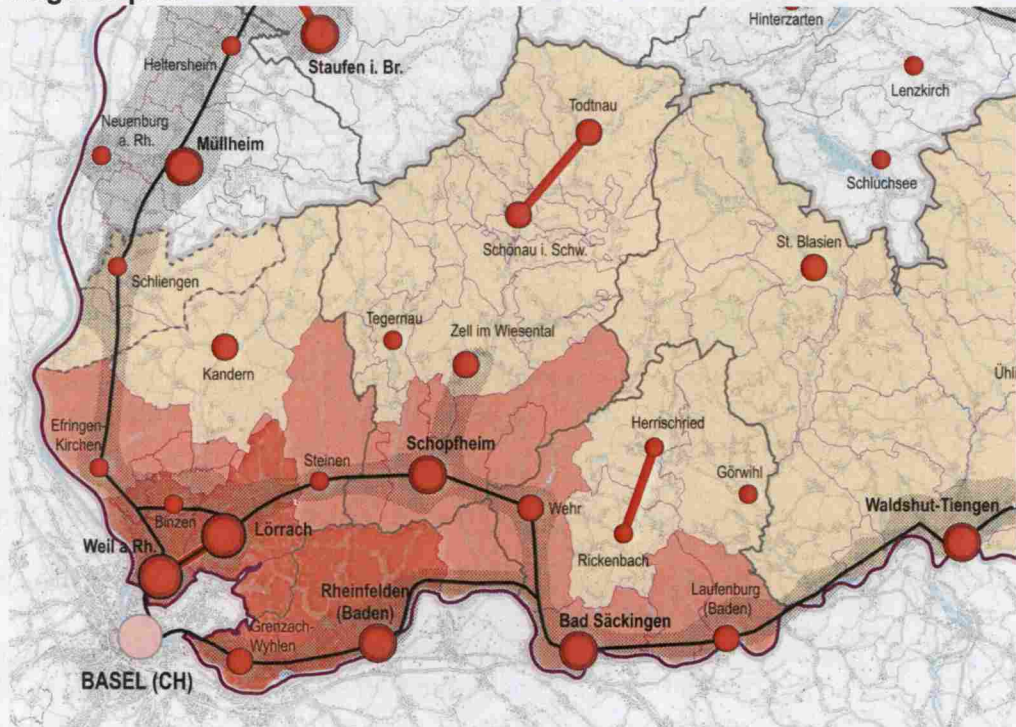


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000 - Strukturkarte

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.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Vorgaben des Regionalplans Hochrhein-Bodensee.

Flächennutzungsplan

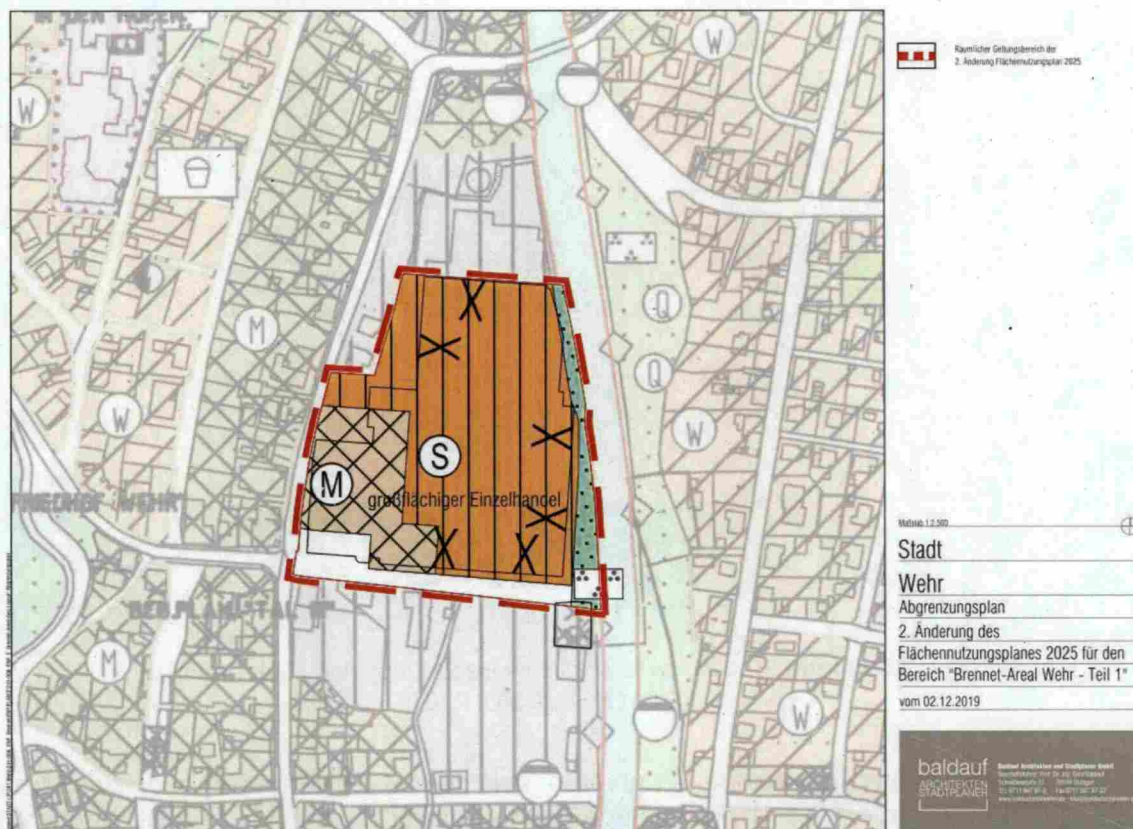


Abbildung 2: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wehr für den Bereich „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Wehr im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Diese Änderung wurde mit Schreiben vom 07.01.2020 durch das Landratsamt Waldshut genehmigt und am 24.01.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Die Änderungen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sodass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben ist.

Bebauungspläne

Abbildung 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ vom 02.12.2019, i.K.g. 24.01.2020.

Das vorliegende Verfahren ändert gemäß den Erfordernissen der Planaufstellung unter Ziffer 1 dieser Begründung den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ vom 02.12.2019, in Kraft getreten am 24.01.2020. An den örtlichen Bauvorschriften werden keine Änderungen vorgenommen, sodass diese unverändert weiterbestehen.

5**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 Wehratal 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 vorliegenden Bebauungsplanes stellt sich als relativ flach dar und wurde bereits den Erfordernissen der durch den Bebauungsplan „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ zugrundeliegenden Planung angepasst.

Bestehende Nutzung

Sämtliche Gewerbehallen der ehem. Textilfabrik Brennet sowie der Gewerbekanal wurden zurückgebaut. Das Plangebiet wird derzeit auf Grundlage der genehmigten Vorhabenplanung der Einzelhandelsmärkte bebaut



Abbildung 4: Panorama der bestehenden Situation im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“, links: bestehender Edeka Schmidt's Markt, rechts: Gebäude Todtmooser Straße Nr. 2, eigene Photographie, Stand 15.09.2021.

6 Städtebauliches Konzept

Mit Schreiben des Landratsamtes Waldshut vom 02.07.2021 wurde die Baugenehmigung für den Neubau des Lebensmittelmarktes, des Drogeriemarktes und des Discounters, mit geringfügigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“, ausgesprochen. Mit dem Bau wurde bereits begonnen und entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Wehr.

Derzeit werden die Baugesuchspläne für das Gebäude an der Ecke Todtmooser Straße / Im Hammer vorbereitet. Hier soll ein Ärzte- und Geschäftshaus entstehen, das stellenweise gegen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes verstößt. Hierbei handelt es sich, durch die Überschreitung der Baugrenzen an der südöstlichen Gebäudeecke um städtebauliche Grundzüge, weswegen die vorliegende Bebauungsplanänderung durchzuführen ist. Der bisher schräg geplante Verlauf der Erdgeschossfassade, wird unter Berücksichtigung der geplanten Arkaden, begradigt.

Das Nutzungskonzept entspricht den bisherigen und auch zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und sieht gesundheitsaffine Nutzungen wie Apotheke, Sanitätshaus, Arztpraxen sowie Wohnungen vor.

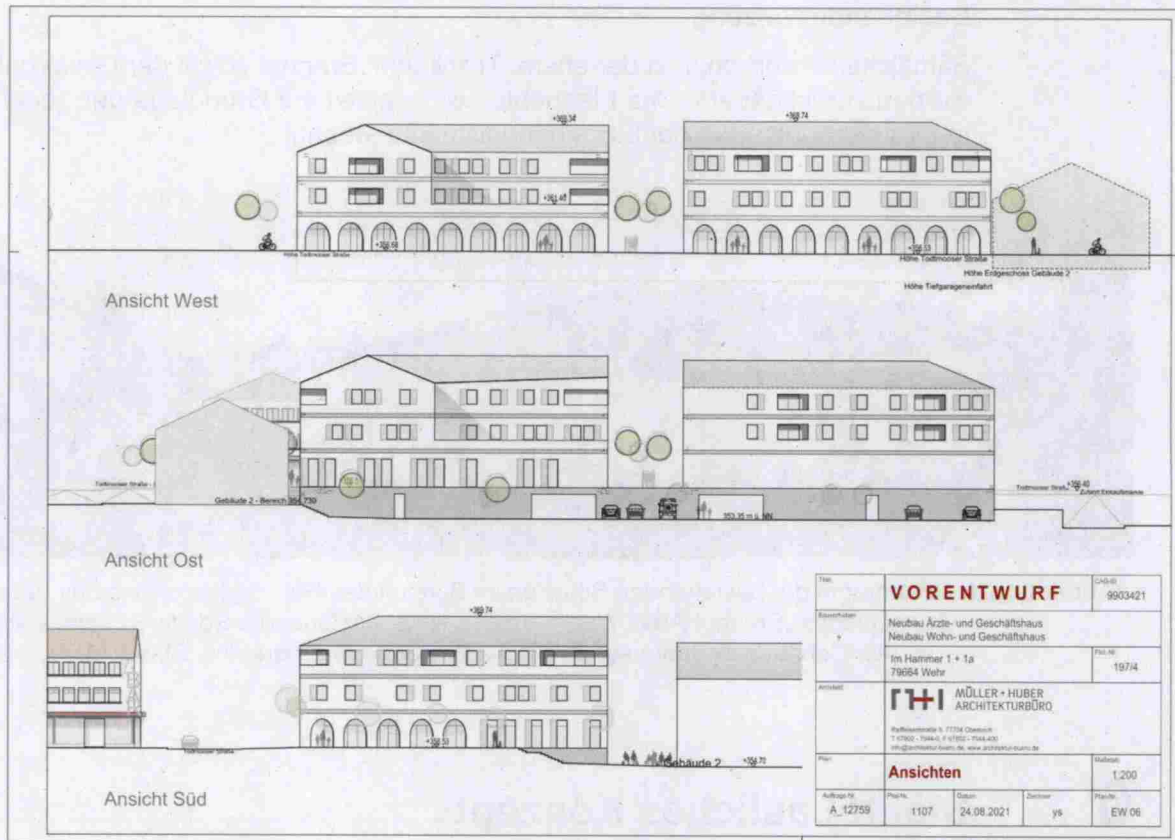


Abbildung 5: Vorentwurfsplanung Ärzte- und Geschäftshaus, Müller+Huber Architekturbüro, Oberkirch, 24.08.2021.

7 Gutachten / Untersuchungen / Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ vom 02.12.2019, i.K.G. 24.01.2021 wurden eine Reihe von Gutachten und Untersuchungen angefertigt, um die Auswirkungen der Planung auf die durch die Planung berührten Belange zu ermitteln. Nachfolgend erfolgt ein Auszug daraus, der sich auf die damalige Planung bezieht, der jedoch auch für die vorliegende Bebauungsplanänderung weiterhin Gültigkeit besitzt. Durch die in diesem Verfahren vorgenommenen Änderungen am Bebauungsplan ergeben sich keine neuen Betroffenenheiten, die gutachterlich geprüft werden müssten. Auf die Anlagen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ wird verwiesen.

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 Versorgungsbereiches. 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 Lidl 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 sons-

tigen 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 hilfsweise 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 Außenbündelungs- oder -durchlasssysteme) vorzusehen, die den erforderlichen Mindestaustausch 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 UVP-Gesetzes (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 Trägerverfahren, 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 nutzungintensiven 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 komplet-

tiert 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, Gastronomie und die tatsächlich geplante Apotheke 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.

Die aktuellen Planungen des Ärzte- und Geschäftshauses haben gezeigt, dass eine Anpassung der Höhenlage notwendig ist, um die Gebäudeplanung in Einklang mit der Höhenlage des geplanten öffentlichen Platzes und der angrenzenden Nutzungen zu bringen. Hierbei wird die Höhenlage um 0,20 m herabgesetzt.

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 sortimentsspezifischen 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 Verkaufsflächenkontingentierung 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.

Im Bereich zwischen den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten werden die Abgrenzungen der einzelnen Sondergebiete untereinander angepasst. Dies dient dem Nachvollzug der im Genehmigungsverfahren ausgesprochenen Befreiungen. Hierdurch ergibt sich weder eine Veränderung der zulässigen Verkaufsflächengrößen noch der Sortimente. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung hinsichtlich Einzelhandel entstehen hierdurch nicht.

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 Grundstücksaufteilung, 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 An-

pflanzung 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.

A2.2 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. Im Baufeld 1 (urbanes Gebiet) liegt mittlerweile die konkrete Gebäudeplanung vor. Aufgrund der Anhebung der EFH (siehe hierzu unter A2.2) ist auch eine Anpassung der maximal zulässigen Traufhöhe notwendig, um das geplante Ärzte- und Geschäftshaus realisieren zu können.

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.

A2.3 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.

Die aktuell geplanten Erdgeschossrohfußbodenhöhen weichen geringfügig von den bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehenen Höhen ab. Die bisher festgesetzte EFH wird von 565,0 mÜNN um +0,60 m angehoben. Eine Anhebung der EFH war bisher nur um +/- 0,30 m in den Festsetzungen im Bebauungsplan „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ vorgesehen. Durch die vorgenommene Änderung lässt sich eine abgestimmte Höhenlage zwischen Tiefgarage, Erdgeschoss der Gebäude und Platzhöhen realisieren.

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 abgewandt 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.

Aufgrund der mittlerweile vorliegenden Gebäudeplanung werden im Baufeld 1 die Baulinie und die Baugrenze ab dem 2. Vollgeschoss entsprechend angepasst. Bisher war im städtebaulichen Konzept eine schräg verlaufende Erdgeschossfassade vorgesehen, die aufgrund der Nutzungsanforderungen und im Hinblick auf Gebäudeflächeneffizienz nicht umgesetzt wird. Die Fassaden des Erdgeschosses und der darüberliegenden Geschosse verlaufen parallel zueinander. Die gewünschten Arkaden können somit in einer einheitlichen breite durchgängig realisiert werden.

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.

Entsprechend der Genehmigungslage wird im Bereich des SO 3 die Baugrenze angepasst. Ein hervortretender Eingangsbereich ist in der Mitte des Lebensmittelvollsortimenters nicht mehr vorgesehen, sodass hier die Baugrenze geändert wird. Im Gegenzug wird der genehmigte Vorbau in die überbaubare Grundstücksfläche integriert und der Bereich in dem die Überschreitung der Baugrenze zulässig ist angepasst. Hierdurch werden die städtebaulichen Ziele des ursprünglichen Konzeptes nicht berührt.

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 Baufenster 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.

Im Bereich des Lebensmitteldiscounters wird die Fläche für Stellplätze entsprechend der Baugenehmigung angepasst. Hier ragen die Stellplätze, wie auch in den übrigen Bereichen, in die Flächen die überdacht werden dürfen.

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 Straßenaufteilungen, sodass diese nur als Hinweis aufgenommen werden können.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden im Bereich des Knotenpunktes Todtmooser Straße, Im Hammer, Hauptstraße und Schopzheimer Straße entsprechend den aktuellen Anforderungen an die Ein- und Ausfahrsituation für Lieferfahrzeuge und die festgesetzten Flächen angepasst.

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. Aufgrund der Anpassung der Baulinie / Baugrenze entlang der Todtmooser Straße wurden auch entsprechende Änderungen am Flächenumfang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bzw. des urbanen Gebietes notwendig. Im Norden des Baufeldes 1 war bisher eine Zufahrt zu Anlieferungszwecken vorgesehen. Diese findet auf Grundlage der aktuellen Planung nicht an dieser Stelle

statt, sodass auch dies zu veränderten Abgrenzungen zwischen den einzelnen Zweckbestimmungen der Verkehrsflächen führt.

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.

Siehe hierzu vorangegangene Begründung zu A5.2.

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.

Siehe hierzu vorangegangene Begründung zu A5.2.

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 ortsnahes 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.

An der nördlichen Zufahrt in das Plangebiet waren auf der Südseite drei Bäume mit einer Pflanzbindung belegt. Diese können aufgrund der baulichen Tätigkeiten (Rückbau Wehrkanal, Realisierung Gebäude und Zufahrt) nicht erhalten werden und entfallen demnach im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

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.

Entlang der Todtmooser Straße war die Pflanzung von vier Bäumen vorgesehen. Aufgrund von neuverlegten 20 kV und 1 kV-Erdkabeln ist dies nicht mehr möglich.

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 Vor-

schriften 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. 4.921 m ²	ca. 16,0 %
Sonstiges Sonderge- biet	ca. 19.831 m ²	ca. 65,1 %
Öffentliche Verkehrs- flächen	ca. 4.303 m ²	ca. 14,3 %
Öffentliche Grünflä- che	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.

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.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der Genehmigungsstand nachvollzogen und die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zum Bau des Ärzte- und Geschäftshauses gelegt.

Wehr, den

Michael Thater
Bürgermeister