

Satzungen
der Stadt Wehr
für
den Bebauungsplan „Brennet I“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Wehr hat am 14.09.2021 in öffentlicher Sitzung

- a.) den **Bebauungsplan „Brennet I“** im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und
- b.) die zugehörigen **örtlichen Bauvorschriften**

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

- **BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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).
- **PlanzV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- **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

- a) den **Bebauungsplan „Brennet I“** und
- b) die zugehörigen **örtlichen Bauvorschriften**

ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil vom 14.09.2021.

§ 2
Bestandteile der Satzungen

1. Der **Bebauungsplan „Brennet I“** besteht aus
 - a) den (gemeinsamen) zeichnerischen Festsetzungen im M 1: 1.000 vom 14.09.2021,

- b) den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 14.09.2021.
- 2. Die zugehörigen **örtlichen Bauvorschriften** bestehend aus:
 - a) den (gemeinsamen) zeichnerischen Festsetzungen im M 1:1.000 vom 14.09.2021,
 - b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) 14.09.2021.
- 3. Beigefügt sind:
 - die gemeinsame **Begründung** vom 14.09.2021,

und

- Artenschutzrechtliche Prüfung, Zwischenbericht / Vorabzug Bebauungsplan „Brennet Areal“, Kunz Gala Plan, Todtnauberg, 20.09.2019.
- Bericht über die geotechnischen Untersuchungen für den Bebauungsplan für die Abgrenzungsgebiete 01 und 02 sowie für den Neubau eines Garagengebäudes und eines Verbindungsganges auf dem Grundstück Flst. Nr. 1, Basler Straße 7, Wehr-Brennet, GIW-Nr.: 5997, Bericht: AK/RK/5997BE01 Geotechnisches Institut, Weil am Rhein, 31.03.2020.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten jeweils mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 6 LBO).

Wehr, den 23.09.2021

Michael Thater,
Bürgermeister



Stadt Wehr

Bebauungsplan

Brennet I

vom 14.09.2021

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Wehr gilt als eine junge und dynamische Industriestadt. Einen großen Beitrag dazu leistete die Textilfirma Brennet. Trotz der Einstellung des Betriebs im Jahr 2012 ist das Unternehmen noch heute ein prägendes Element für den Süden des Stadtteils Wehr-Öflingen.

Ziel der Bauleitplanung ist die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der anstehenden Konversion des Brennet-Areals im Ortsteil Brennet. Hierzu sollen zwei Bebauungsplanverfahren mit unterschiedlichen Zielsetzungen eingeleitet werden (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Brennet I“ und „Brennet II“).

Der vorliegende Bebauungsplan „Brennet I“ sieht für den größten Teil des Flurstückes Nr. 1 zwischen Wehratalstraße im Osten, Basler Straße im Süden und B 518 im Westen insbesondere Wohnnutzung vor. Durch den Teilrückbau von Produktionsgebäuden sowie dem Erhalt des städtebaulich prägenden Verwaltungsgebäudes, kann die bisher bestehende gewerbliche Monostruktur gebrochen und dem Standort ein neues Gesicht gegeben werden. Durch die Realisierung der geplanten Wohnnutzung ist eine bauliche Innenentwicklung möglich, die den Ortsteil nachhaltig verändern und beleben wird. Die Umnutzung des Verwaltungsgebäudes zu Wohnzwecken wurde bereits im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft und in einem städtebaulichen Konzept der Wegfahrt Architekten umgesetzt. Die Planung liegt dem Bebauungsplan zugrunde.

Aufgrund der Tatsache, dass die Konversion einer Innenentwicklungsmaßnahme entspricht, soll das Verfahren „Brennet I“ als Bebauungsplan der Innentwicklung durchgeführt werden.

Die Stadt Wehr hat am 09.04.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Brennet I“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,94 ha.

2 **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

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 vorliegende Bebauungsplan „Brennet I“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 19.400 m². Die überbaubare Grundstücksfläche liegt, bei einer GRZ von 0,8, bei ca. 15.500 m² und somit unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m²). Zudem ist der überwiegende Teil des Plangebiets bereits voll versiegelt. Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet 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. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird. Zudem ist der überwiegende Teil des Plangebiets bereits voll versiegelt.

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.

Im Nordwesten des Gebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Dinkelberg und Röttler Wald“, Schutzgebiets-Nr. 8312311. Eine Beeinträchtigung findet durch das Vorhaben nicht statt.

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 direkter Nähe 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 § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1.
- 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. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 9).

Die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird in Anspruch genommen. Eine frühzeitige Beteiligung wird nicht durchgeführt.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

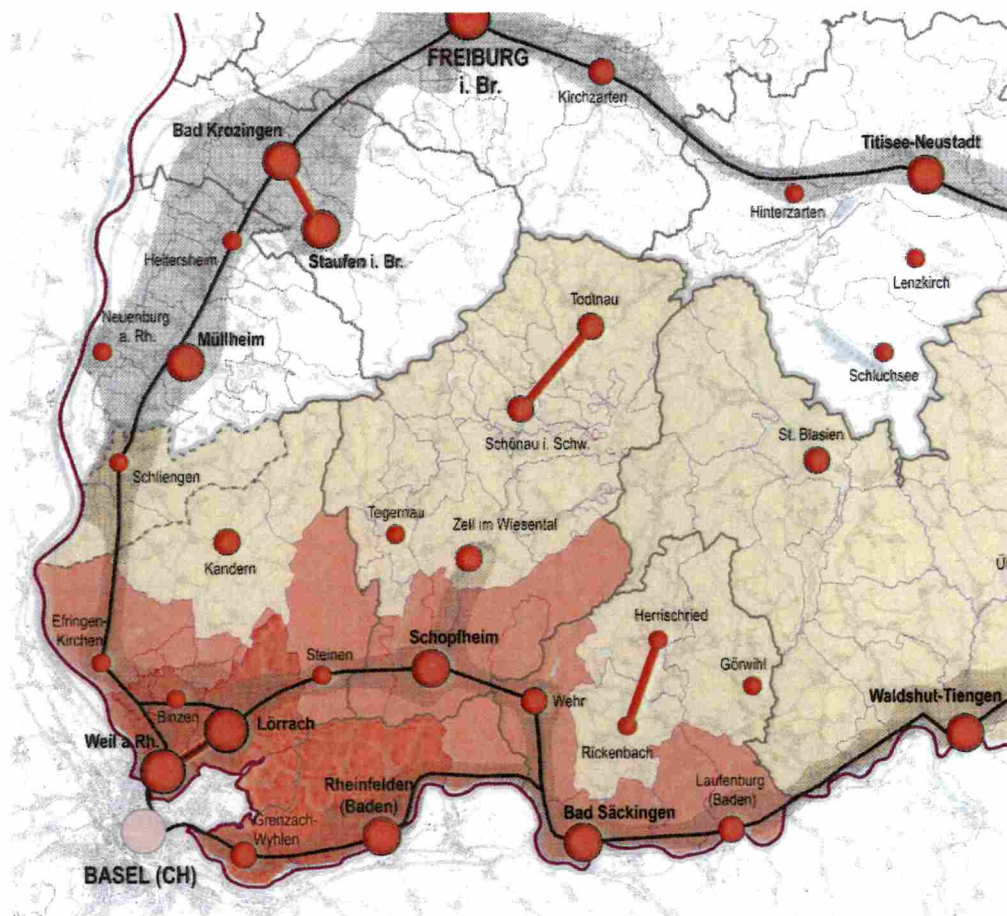


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000 - Strukturkarte

Nach dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000 – Strukturkarte liegt Wehr auf der Landesentwicklungsachse Weil am Rhein – Lörbach – Schopfheim – Bad Säckingen – Waldshut-Tiengen. Das Doppelzentrum Weil am Rhein und Lörbach 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.

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet „Brennet I“ Großteils als Gewerbefläche ausgewiesen. Im Westen verläuft die Wehra, die als Wasserfläche dargestellt ist. Da Wohnnutzung geplant ist, kann der Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche

Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im vorliegenden Fall werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die die Verträglichkeit mit den im Plangebiet liegenden und angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen gewährleisten, sodass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

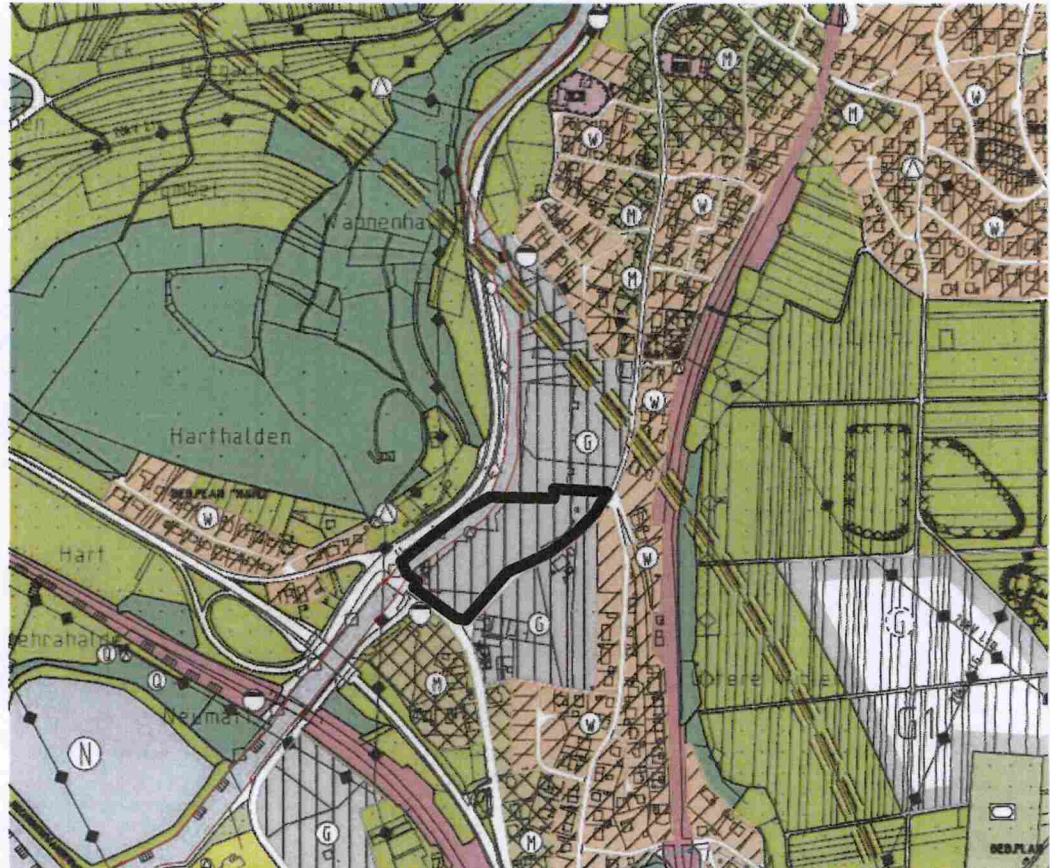


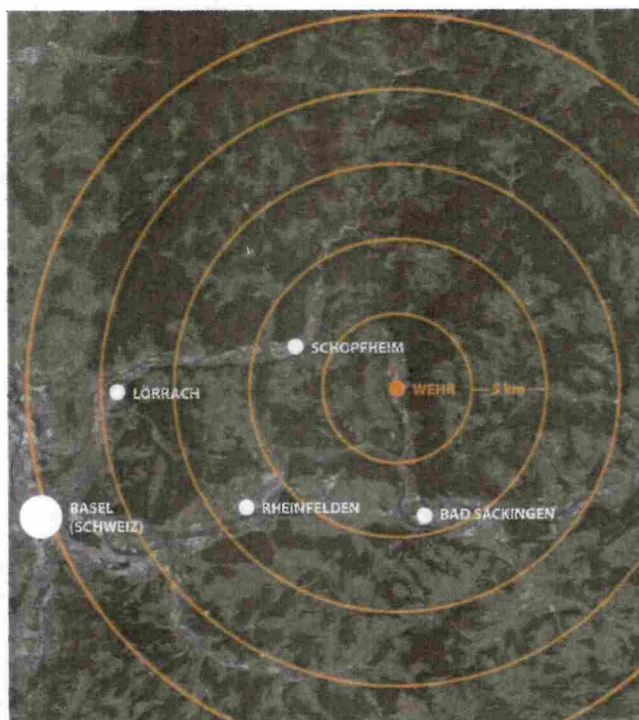
Abbildung 2: Auszug aus der 8. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wehr, mit Plangebiet in Schwarz

3.3 Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 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.

4.2 Topographie

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 290 m ü. NN. Am östlichen Rand befindet sich eine steile Böschung zur ca. 10 m höhergelegenen Wehrtalstraße, die in Richtung Süden auf Niveau des Plangebietes abfällt.

4.3 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet umfasst den südlichen Teil des bestehenden Werks Brennet der Brennet GmbH. Auf dem Gelände befinden sich derzeit Verwaltungs- und Vertriebsgebäude sowie Lager.

Im westlichen Bereich des Plangebiets verläuft die Wehra, deren westliche Böschungsoberkante die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bildet. Eingriffe in die parallel dazu verlaufende Gehölzstruktur sind nicht geplant.

Das gesamte Betriebsareal ist derzeit annähernd komplett versiegelt.

4.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den südlichen Teil des Flurstücks 1 sowie einen Teil des Flurstücks 2, auf dem die Wehra verläuft.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

Die Konversionsfläche der ehemaligen Textilfirma Brennet befindet sich im Süden des Stadtteils Öflingen, im Ortsteil Brennet. Die Fläche wird im Osten durch die Wehratalstraße und im Süden durch die Basler Straße begrenzt. Westlich verläuft das Gewässer Wehra, das sich bis in den Ortskern der Stadt Wehr zieht. Daran anschließend befindet sich die B 518, die das ca. 1,94 große Plangebiet „Brennet I“ begleitet.

Die Konversionsfläche innerhalb des Plangebiets soll zukünftig vorwiegend der Wohn- und Büronutzung dienen. Zu diesem Zweck ist der Teilrückbau von Produktionsgebäuden geplant. Gleichzeitig sollen die zwei prägenden Verwaltungsgebäude im Nordosten und Süden des Plangebiets erhalten und zu Wohn- und Bürozwecken umgenutzt werden. Durch die Ergänzung der baulichen Strukturen mit einem modernen Neubau entlang der Wehratalstraße kann die bisher bestehende gewerbliche Monostruktur gebrochen und dem Standort ein neues Gesicht gegeben werden. Die Kombination aus Parken im Erdgeschoss und die darauf gestaffelte Wohnnutzung verfolgen den modernen Ansatz einer flächensparenden, verdichteten Nutzungsmischung. Gleichzeitig entsteht mit der Blockrandbebauung ein attraktiver Innenhof, der sich Richtung Wehra orientiert und eine großzügige Freiraumstruktur für die Anwohner und Angestellten bildet. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Wehratalstraße und der Basler Straße aus.

Insgesamt kann durch die Realisierung der geplanten Wohnnutzung eine bauliche Innenentwicklung stattfinden, die den Ortsteil nachhaltig verändert und belebt.

ÜBERSICHTSPLAN



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept, Wegfahrt Architekten, Stand 04.06.2020

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Das Plangebiet liegt direkt an der Bundesstraße B 518, welche in nordwestlicher Richtung nach Schopfheim führt. In südlicher Richtung schließt die B 518 an die B 34 an, über die man nach Bad Säckingen und weiter entlang des Hochrheins gelangt. 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 Bundesstraßen besitzt die Stadt Wehr eine optimale Verkehrsanbindung an das nähere und weitere Umfeld sowie eine gute Vernetzung mit den nächstgelegenen Ober- und Mittelzentren.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits mit den gängigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Leitungssystemen erschlossen.

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Auswirkungen der anstehenden Bauleitplanung auf Natur- und Landschaftsschutz müssen qualifiziert abgearbeitet werden. In einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Auswirkungen auf streng geschützte Arten der Fauna und Flora untersucht und notwendige Maßnahmen ermittelt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Aquatischen Lebewesen, Amphibien und Säugetieren (außer Fledermäuse) nicht zu erwarten sind. Ausgeschlossen werden können zudem erhebliche Beeinträchtigung für Spinnentiere, Käfer, Schmetterlinge und Pflanzen.

Für Blindschleichen, Vögel und Fledermäuse müssen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden, um Verbotstatbestände zu vermeiden. Zudem sind, zur Erhaltung der Funktion des Bereichs als Fortpflanzungs-Ruhestätte, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Fledermäuse notwendig.

Entsprechende Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Der Zwischenbericht / Vorabzug der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Kunz GalaPlan, Todtnauberg, Stand 20.09.2019 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

7.2 Hochwasser-Betrachtung

Gem. Hochwasserschutzgesetz II vom 30.06.2017 sind Gebiete mit Hochwasser bei Extremereignissen als Risikogebiete eingestuft. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in solchen Gebieten ist gem. § 78b insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg wird der Geltungsbereich „Brennet I“ bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) im nordwestlichen Bereich überschwemmt und ist demnach als Risikogebiet einzustufen.

Ereignis	Hochwasserkote
10-jährliches Hochwasser HQ ₁₀	285,8 m NN
50-jährliches Hochwasser HQ ₅₀	286,2 m NN
100-jährliches Hochwasser HQ ₁₀₀	286,3 m NN
Extrem-Hochwasser HQ _{extrem}	286,8 mNN

Abbildung 4: Hochwasserkoten für das Plangebiet, Quelle: geotechnische Untersuchung, Geotechnisches Institut, Weil am Rhein, 31.03.2020

Bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis ist ein schmaler Streifen entlang der Wehra betroffen. Nach § 76 Abs. 2 WHG sind die Länder verpflichtet, mindestens die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, durch Rechtsverordnung als Überschwemmungsgebiet festzusetzen. Das Land Baden-Württemberg hat diese bundesrechtlichen Vorgaben durch § 65 WG umgesetzt. Nach § 65 Abs. 1 Nr. 2 WG gelten Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf.

Da sich das Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) am 30.06.2017 geändert hat, gilt ab dem 05.01.2018 gemäß § 78 Abs. 3 Hochwasserschutzgesetz II, dass bei Bebauungsplänen im Innenbereich, die in Überschwemmungsgebieten neu aufgestellt werden, folgende Punkte in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen sind:

1. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Unter Berücksichtigung, dass sich das Plangebiet gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes und gemäß der regionalplanerischen Festlegung nicht innerhalb der Fläche, die als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz festgelegt ist befindet und dass das Gelände bereits vorher bebaut war, ist eine Neubebauung des Geländes vertretbar und die Berücksichtigung der Hochwasserbelange möglich.

Im bauaufsichtlichen Verfahren sind die Anforderungen des § 78 Abs. 5 WHG zu erbringen.

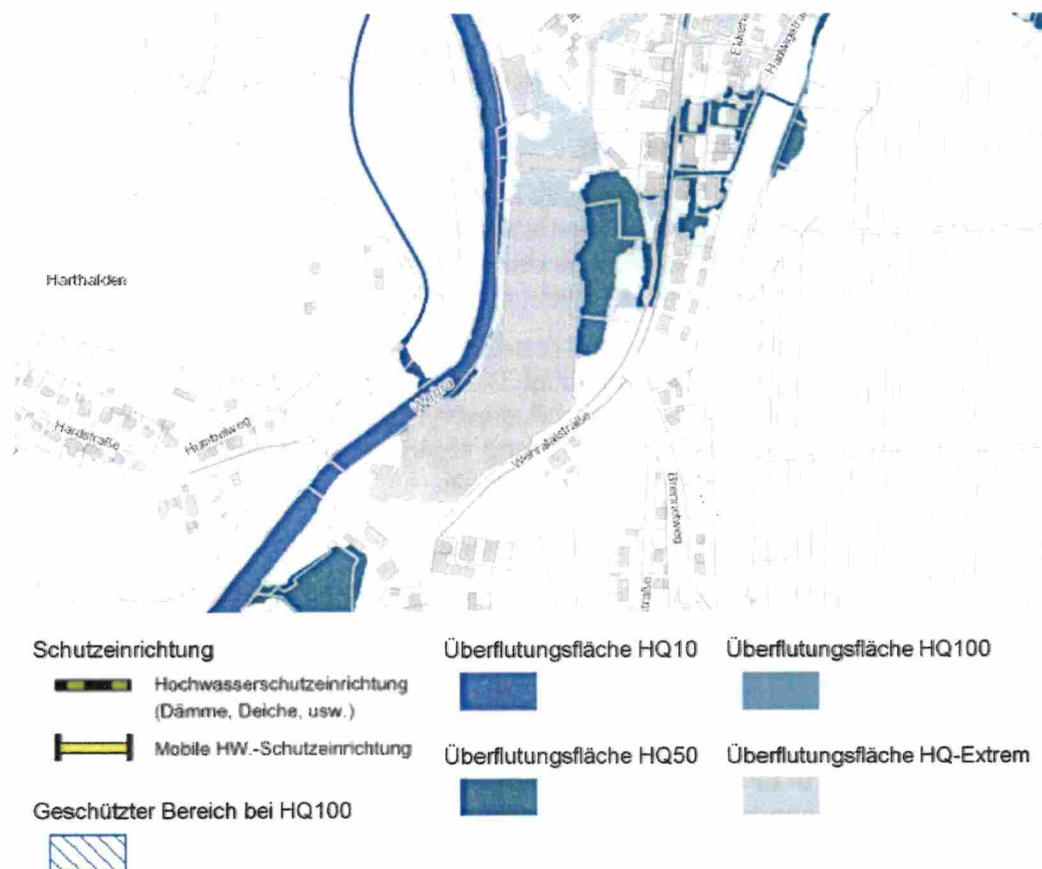


Abbildung 5: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Hochwassergefahrenkarten Überflutungsflächen, Abfrage 31.05.2019

7.3

Geotechnische Untersuchung

Das Geotechnische Institut Weil am Rhein wurde beauftragt, die Baugrundverhältnisse im Projektareal zu untersuchen sowie die geotechnischen Randbedingungen für den Bebauungsplan sowie für die geplanten Bauvorhaben festzulegen. Darüber hinaus wurde auch eine orientierende Untersuchung auf Bodenschadstoffe (Bodenverunreinigungen) mit beauftragt.

Auf die detaillierten Ergebnisse im Bericht über die geotechnischen Untersuchungen des geotechnischen Instituts, Weil am Rhein, 31.03.2020, wird verwiesen.

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Brennet I“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke bleiben weiterhin gewährleistet. Das Wohnraumangebot im Stadtteil Öflingen wird durch die Planung ergänzt und ermöglicht die Konversion des ehemals gewerblichen genutzten Areals.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist entsprechend der bisherigen gewerblichen Nutzung nahezu vollständig versiegelt. Durch die Planung eines begrünten Innenhofes kann ein Beitrag zu Entsiegelung geleistet und somit die Aufenthaltsqualität für zukünftige Bewohner gesteigert werden. Schützenswerte Bäume im südlichen Planbereich werden durch Festsetzungen gesichert.

Zur Einschätzung der Auswirkungen der Planung auf geschützte Tier- und Pflanzenarten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die darin beschriebenen Maßnahmen wurden soweit rechtlich möglich im Bebauungsplan festgesetzt. Somit können Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden. Auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung, Zwischenbericht / Vorabzug Bebauungsplan „Brennet Areal“, Kunz Gala Plan, Todtnauberg, 20.09.2019 wird verwiesen.

Schutzgut Fläche

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Konversion eines Teilbereichs einer bisher gewerblich genutzten Fläche. Die ungenutzten Bereiche werden reaktiviert und einer hochwertigen gemischten Nutzung zugeführt. Das Vorhaben ist damit standortgebunden und die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen kann damit vermieden werden.

Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird somit minimiert. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird damit Rechnung getragen.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem Bestand verringert was dem Schutzgut Boden zu Gute kommt.

Schutzgut Wasser

Ein Teil der Wehra befindet sich innerhalb des Plangebietes. Baulichen Eingriffe die durch den Bebauungsplan zugelassen werden, entsprechen den derzeit bestehenden baulichen Anlagen. Im Übrigen wird der notwendige Gewässerrandstreifen berücksichtigt. Erheblich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Luft durch die umfassende Versiegelung bereits hoch. Durch Teilentsiegelung können lokalklimatische Verhältnisse etwas verbessert werden. Die geplanten Gebäudehöhen befinden sich weitestgehend unterhalb der Bestandshöhen sodass Auswirkungen auf Windströmungen verringert werden.

Schutzgut Landschaft

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu befürchten. Das Ortsbild wird durch die Nachnutzung des Geländes aufgewertet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. In der Gesamtbetrachtung werden bei der Umsetzung der Planung keine erheblich negativen Auswirkungen ausgelöst.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

9 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 dem Mischgebiet und Kerngebiet, die Nutzungsmischung innerhalb eines Gebietes. Aufgrund des Standortes des Plangebietes und der bereits im Umfeld bestehenden städtebaulichen Struktur, lässt sich mit einem Urbanen Gebiet, mit der Möglichkeit einer hohen Verdichtung und (ungleichgewichtigen) Nutzungsmischung, das vorliegende städtebauliche Konzept am besten umsetzen.

Aufgrund der Nutzungsmischung, 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.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Belebung des Gebiets durch die Innenentwicklung zu erreichen. Die Flächen innerhalb des Plangebiets sollen daher dem Gewerbe und der Wohnnutzung vorgehalten werden. **Tankstellen** stehen diesem Ziel, aufgrund des hohen Flächenverbrauchs, entgegen und werden daher ausgeschlossen. Nachbarschaftliche Belange werden ebenfalls berücksichtigt. Betriebs-tankstellen sind als Nebenanlagen zum Hauptbetrieb zulässig.

Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, Wettbüros oder Betrieben mit überwiegend sexuellem Charakter können 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, ein möglicher Attraktivitätsverlust und die Überlastung der topographisch bewegten Erschließung verhindert werden.

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig diese zu beschränken und Regelungen zu treffen, um das Plangebiet der Gewerbe- und Wohnnutzung vorzuhalten und ineffiziente Flächennutzung zu vermeiden. Das Plangebiet steht aufgrund seiner Werbewirksamkeit (Lage zwischen der B 518 und der Wehratalstraße) unter dem Druck, Werbeanlagen dort zu errichten. Daher sind **Anlagen für Fremdwerbung** nicht zulässig.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Die Kubatur der Gebäude innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

A2.1 Grundflächenzahl und

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept wird hingewiesen (vgl. Kapitel 5).

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Auf das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept wird hingewiesen (vgl. Kapitel 5).

Die Festsetzung der Bezugshöhe (BZH) wurde in Meter ü. NN festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass eine flexible Bebauung der Grundstücke möglich ist. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in die vorhandene Bebauung einfügt.

Die Regelungen für haustechnische Aufbauten, Brüstungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht unverhältnismäßig auf die optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

A3 Bauweise

Die Bauweise wurde so gewählt, dass das Vorhaben auf den Grundstücken verwirklicht werden kann. Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise, die Längenbeschränkung der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) wurde jedoch aufgehoben, da die Planung Gebäudelängen von über 50 m vorsieht. Zudem wurde dem Bestand Rechnung getragen, der die Längenbeschränkung zum Teil bereits überschreitet.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde aus der aktuellen städtebaulichen Planung sowie dem Bestand entwickelt und ist ausreichend groß festgesetzt, damit ein gewisser Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Plangebietes gegeben ist.

Um das bestehende Untergeschoss teilweise zu erhalten, wurde für die zu erhaltenden Teile des Untergeschosses eine eigenständige Baugrenze festgesetzt.

A4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Offene Stellplätze/Tiefgaragen

Da das Plangebiet durch seine Hofform sehr introvertiert ist und in diesem Bereich offene Stellplätze und Tiefgaragen die Gestalt des öffentlichen Straßenraumes nicht beeinträchtigen sind diese im gesamten Plangebiet zulässig. Garagen hingegen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche negativ auf das Ortsbild wirken und werden demnach ausgeschlossen. Die Festsetzung unterstützt die Stellplatzversorgung, die auf den privaten Grundstücken erfolgen soll.

A4.2 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend groß festgesetzt, damit hier die genannten untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen errichtet werden können.

Die Festsetzung dient der Sicherung der gestalterischen Qualität.

Um eine größere Flexibilität zur Errichtung der Versorgungsanlagen zu erzielen, wird die Festsetzung dahingehend erweitert, dass Nebenanlagen, welche der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Überdachte Fahrradabstellplätze sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Nutzungsmöglichkeiten für den nicht motorisierten Verkehr zu verbessern.

Die Ausnahme für Mülleinhausungen wurde getroffen, da diese funktional angeordnet werden müssen.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes. Des Weiteren wurde diese Festsetzung getroffen um eine zu starke Überbauung bzw. Versiegelung der Grundstücke zu verhindern und die Raumkanten zu stärken.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

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.

A6.2 Oberflächenbelag

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Zum Schutz des Grundwassers können allerdings nur die Flächen wasserdurchlässig ausgeführt werden, auf denen keine Verunreinigungen zu erwarten sind.

A6.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

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.

A6.4 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz: 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.

Die Regelung der Außenbeleuchtung dient zudem der Vermeidung möglicher Störungen der Fledermäuse in ihrer Jagdaktivität bzw. während der Transferflüge in die Jagdgebiete.

A6.5 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz: Schutz und Umsiedlung der betroffenen Blindschleichen

Die Maßnahme hinsichtlich des Schutzes und der Umsiedlung der betroffenen Blindschleichen dient der Vermeidung einer Tötung von Einzeltieren.

A6.6 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz: Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Individuenverlusten

Die Vermeidungsmaßnahme „Bauzeitenregelung“ dient der Vermeidung von Individuenverlusten bei Brutvögeln und Fledermäusen durch Rodungen oder Abbrucharbeiten innerhalb der Brutzeit bzw. der Aktivitätsphase von Vögeln bzw. Fledermäusen.

A6.7 CEF-Maßnahme Artenschutz: Anbringen von Quartierkästen

Die Festsetzung dient dazu, den anlagebedingten Verlust der potentiellen Sommer- und ggf. Winterquartiere der Fledermäuse auszugleichen und die Funktion des Bereiches als Fortpflanzungs-Ruhestätte zu erhalten.

A7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A7.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung (pb1) – Einzelbäume

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 sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A7.2 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 – Gärtnerische Gestaltung

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Durch die Begrünung wird der Innenhofcharakter des städtebaulichen Konzepts gestärkt und eine attraktive Außenraumgestaltung geschaffen.

Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

Die Festsetzung ermöglicht gleichzeitig die flexible Planung der Zufahrten und Zuwege entsprechend den Bedürfnissen.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Die Dachformen werden entsprechend des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts festgesetzt (siehe Kapitel 5).

Für die Bereiche, in denen der Erhalt der Gebäude geplant ist, werden die Dachformen entsprechend der bestehenden Strukturen festgesetzt.

Für die geplanten Neubauten werden Flachdächer festgesetzt. Durch die Dachform „Flachdach“ können vollwertige Geschosse mit verhältnismäßig niedrigen Gebäudehöhen erreicht werden, was einerseits der Belichtung und Besonnung von benachbarten Gebäuden und Grundstücken dient, andererseits kostengünstiges Bauen ermöglicht. Zudem dient die Festsetzung als Grundlage für die Begrünung der Dächer.

Die Begrünung der Dächer der Hauptgebäude und der Garagenbauten sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Dachform Garagen

Die Dachform „Flachdach“ für Garagen und überdachte Stellplätze dient der einheitlichen Gestaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Zudem dient sie als Grundlage für die Begrünung der Dächer.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig diese zu beschränken und Regelungen zu treffen. Das Plangebiet steht aufgrund seiner Werbewirksamkeit (Lage zwischen der B 518 und der Wehratalstraße) unter dem Druck, Werbeanlagen dort zu errichten. Daher ist diese Festsetzung notwendig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes am Ortseingang zu erreichen.

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

B3 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.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 1,94 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Urbanes Gebiet: ca. 16.600 qm

Wasserfläche: ca. 2.800 qm

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke befinden sich, bis auf das Flurstück der Wehra, in Privateigentum.

Da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist, ist auch hier derzeit kein weiteres Verfahren notwendig.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan wird ein Teil der Konversion des Brennet-Areals vollzogen. Auf der Fläche kann neuer Wohnraum geschaffen werden, der den historischen Bestand mit moderner Architektur verbindet.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 BauGB wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Wehr, den 23.09.2021



Michael Thater
Bürgermeister

