I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1) Es wird ein **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise kann Gewerbe- und Handwerksbetrieben der Verkauf an Endverbraucher gestattet werden, wenn

- es sich um Erzeugnisse des eigenen Schaffens, der eigenen Herstellung oder eigenen Produktion handelt,
- das Sortiment bzw. die Erzeugnisse sowohl inhaltlich als auch räumlich in direkter Verbindung zur übrigen ausgeübten gewerblichen Tätigkeit auf dem Grundstück steht,
- die Größenordnung des Verkaufs, die Art der zu verkaufenden Waren und das Nutzungsverhältnis von Verkaufsflächen einschl. Lagerflächen zur Produktionsfläche je Gewerbeeinheit auf dem Grundstück untergeordnet bleibt. Untergeordnet ist eine Verkaufsfläche (einschl. Lager) zur Produktionsfläche dann, wenn sie einen Anteil von 1/4 oder max.400 qm Verkaufsfläche nicht übersteigt.

Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Werbeanlagen nur im Rahmen der hierzu getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zulässig.

Gem. § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

Gem. § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 1-3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2) Es werden **private und öffentliche Grünflächen** nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB **mit folgenden Zweckbestimmungen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil** festgesetzt.

- Wassersport
  Auf den mit Baugrenzen eingegrenzten Flächen sind Gebäude und Anlagen für die Wassersportnutzung (z.B. Bootsclub, Ruderclub) zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind die zugehörigen Nebenanlagen wie z.B. Stellplätze, Bootslagerplätze, Wege und befestigte Flächen, Anlagen zum Ein- und Auswassern der Boote, Stege/Anlegestellen) zulässig.

- Parkanlage
  Auf der mit Baugrenzen eingegrenzten Fläche ist ein Aussichtsturm als Anlage für Freizeitnutzungen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind die zugehörigen Nebenanlagen wie z.B. Infotafeln, Unterstand/Schutzhütte, Möblierungen) zulässig.

1.3) Es werden **Versorgungsflächen** nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB **für die kommunale Kläranlage und zugehörige Einrichtungen und Anlagen** festgesetzt.

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

2.1) Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhe (GH) im zeichnerischen Teil.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude im ausgewiesenen Gewerbegebiet wird im zeichnerischen Teil durch die zulässige Gebäudehöhe (GH, Oberkante Dach) über vorhandenem Gelände bestimmt. Das vorhandene Gelände ist im zeichnerischen Teil durch Höhenschichtlinien abgebildet. Ausnahmen für betrieblich oder gebäudetechnisch bedingte technische Einzelbauteile oder Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig.

2.3) Die maximale Höhe der Gebäude innerhalb der ausgewiesenen Wassersportflächen beträgt 5,0 Meter (GH, Oberkante Dach) über vorhandenem Gelände. Das vorhandene Gelände ist im zeichnerischen Teil durch Höhenschichtlinien abgebildet.

3) BAUWEISE

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) mit einer unbegrenzten Gebäudelänge festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei die Gesamtlänge der Gebäude unbegrenzt ist. Innerhalb der ausgewiesenen Wassersportflächen gilt die offene Bauweise, wobei die maximale Gebäudelänge durch die Baugrenzen bestimmt ist.

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen gem. § 14 (1-3) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5) NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

6) SCHUTZFLÄCHEN

Im zeichnerischen Teil eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von jeglicher Überbauung freizuhalten und zugänglich zu halten. Befestigung durch Wege und Straßenflächen ist möglich.

7) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

7.1) Im zeichnerischen Teil sind Pflanzbindungen für Einzelbäume eingetragen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) gemäß der Pflanzliste in Anlage 1 zu pflanzen). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

7.2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 400 m² ein standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum gemäß der beigefügten Pflanzliste (Anlage 1) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität = Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm). Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

7.3) Bei der Anlage von PKW-Stellplätzen ist pro acht Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) gemäß der Pflanzliste in Anlage 1 zu pflanzen). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

7.4) Flachdächer mit mehr als 300 qm Dachfläche sind grundsätzlich extensiv zu begrünen. Ausnahmen sind für Teilbereiche der Dächer (z.B. Restflächen zwischen Dachaufbauten, Dachflächen mit energetischer Nutzung) möglich.

7.5) Fassadenflächen ab einer Länge von 20 Metern, die keine Fenster oder Türen aufweisen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Pro angefangene fünf Meter Wandfläche ist eine Kletterpflanze zu setzen.

8) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

8.1) Die festgesetzten nicht überbaubaren Grünflächen sind als artenreiche Wiese anzulegen und extensiv zu bewirtschaften. Sie dürfen nicht als Rasenflächen bewirtschaftet werden.

8.2) Ein Anteil von mindestens 20 % (bei GRZ 0,8) von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche zu unterhalten.

8.3) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

8.4) Im Planungsgebiet sind Schottergärten (eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind) nicht zulässig.

9) ARTENSCHUTZ (NACHRICHTLICH)

9.1) Die Einzäunungen der Wassersportanlagen müssen für kleinere Säugetiere (Fuchs, Igel etc.) durchgängig gehalten werden d.h. die Unterläufigkeit muss durch einen 20 cm breiten, durchgehenden Spalt zwischen Boden und Zaununterkante gewährleistet werden.

9.2) Für die Beleuchtungsanlagen der Straßenbeleuchtung und der Neubauten sind grundsätzlich insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Ein flächiges Anstrahlen von Fassaden o.ä. ist zu vermeiden. Die Grünflächen und Gehölzbestände im Bereich des Rheinufers sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Diese Bereiche sind von störenden Lichtimmissionen freizuhalten.

II. PLANUNGSHINWEISE

110-kV Freileitung EnBW/Energiedienst:

1. Für die Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind die Bauwerkshöhen in den Schnitten der Antragspläne – bezogen auf m über NN – anzugeben.

2. Bei Bauvorhaben, die das Grundstück des Freileitungsschutzstreifens berühren, ist der Leitungsträger bei den Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

3. Bei im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölzen sollte es sich um kleinkronige Strauch- und Baumarten handeln, damit später keine Rückschnitte wegen des zu den Leiterseilen einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 von 2,5 m vorgenommen werden müssen.

Im Weiteren ist folgendes zu beachten:

a) Wegen der Standsicherheit der Maste darf in einem Radius von 10,0 m um deren Mittelpunkt ohne vorherige Verständigung des Leitungsträgers kein Erdreich abgetragen werden.

b) Der Bereich der Maste ist im Abstand von 7,0 m zu dem am nächsten gelegenen Masteckstiel und unmittelbar unter den Seilaufhängepunkten von Gebäuden aller Art freizuhalten, damit Instandhaltungsarbeiten an der Leitung vorgenommen werden können. Dies gilt auch wegen der Masterdungsanlage für unterirdisch zu verlegende metallische Behälter, Wasserleitungsrohre und Niederspannungskabel.

c) –falls das Gelände bei einem Maststandort aufgefüllt und dabei dessen Fundament mit Schüttmaterial überdeckt wird, muss auf Kosten des Veranlassers das Mastfundament entsprechend hochbetoniert und die Masterdungsanlage geändert werden. Der Mastbereich darf bei Bodenauffüllungen nicht ausgespart werden.

d) Straßen, Wege und Parkplätze sind in der Nähe der Maste so anzulegen, dass zwischen der Begrenzung der Fahrfläche und den Mastecksielen ein Abstand von 3,0 Metern eingehalten ist.

e) An den Eisenteilen des Mastes dürfen keine Drähte befestigt werden.

f) Zäune dürfen nicht näher als 2,0 m zum Masteckstiel entfernt errichtet werden.

g) Bei der Errichtung der Gebäude innerhalb der Leitungsschutzstreifen müssen Erschwernisse in Kauf genommen werden. Es sollte daher der Planer sich rechtzeitig an den Leitungsträger wenden, damit festgelegt werden kann, welche Baumaschinen sowie sonstige Bauhilfsmittel eingesetzt werden können und ob kurzzeitig Abschaltungen der Leitung möglich sind.

Wehr, den 29. Juli 2020

Michael Thater,
Bürgermeister

STADT WEHR

ANHANG 1: Pflanzenliste

Vorschläge für sonstige Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume	*Acer campestre*	Feldahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Pyrus pyraster	Wildbirne
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Sorbus torminales	Elsbeere
	Tilia cordata	Winterlinde
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
	Ulmus minor	Feldulme
	Quercus robur	Stieleiche
	Betula pendula	Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Salix alba	Silberweide
	Salix daphnoides	Reifweide
	Salix eleagnos	Grauweide
Sträucher	*Amelanchier ovalis*	Gewöhnliche Felsenbirne
	Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
	Cotoneaster integerrimus	Gewöhnliche Zwergmispel
	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
	Corylus avellana	Gemeine Hasel
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Daphne mezereum	Echter Seidelbast
	Euonymus europaeus	Pfaffenhut
	Frangulus alnus	Faulbaum
	Hippocrepis emerus	Strauchkronwicke
	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
	Prunus maheleb	Steinweichsel
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus cathartica	Purgier- Kreuzdorn
	Ribes uva- crispa	Stachelbeere
	Rosa corymbifera	Heckenrose
	Rosa tomentosa	Filz- Rose
	Rosa vosagiaca	Vogesen- Rose
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Virburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Sorbus domestica	Speierling
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Salix caprea	Salweide
	Salix purpurea	Purpurweide
	Salix triandra	Mandelweide
	Salix viminalis	Korbweide

Einheimische, alte Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B. :

Äpfel	**Birnen**	**Kirschen**	**Nussbäume**
Blauacher	Gute Luise	Burlat	Juglans regia
Kaiser Wilhelm	Sülibirne	Beutelsbacher	
Oldenburg	Gelbmöstler	Büttners rote Knorpelkirsche	
Jakob Fischer	Conference		
Brettacher	Gellerts Butterbirne		
Boskoop	Alexander Lucas		
Gewürzluiken	Schweizer Wasserbirne		
Blenheim Goldrenette			
Trierer Weinapfel			
Ananasrenette			
Gravensteiner			
Danziger Kant			
Goldparmäne			
Berlepsch Goldrenette			
Bohnapfel			
Zuccalmaglio			

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Verschiedene geplante Bauvorhaben sowie die Zielsetzung, eine noch nicht realisierte Teilfläche des ausgewiesenen Gewerbegebietes in Nutzung zu bringen, machen die Änderung des Bebauungsplanes „Rheinau-Nagelfluh“ erforderlich. Der erstmals 1976 aufgestellte Bebauungsplan wurde 1991 vollständig erneuert und ist – mit Ausnahme des Änderungsbereiches – im Wesentlichen plangemäß realisiert worden. Das insgesamt etwa 22 ha große Gebiet gliedert sich in gewerbliche Nutzungsflächen, eine Versorgungsfläche für die Kläranlage sowie umfangreiche Grünflächen, die für Zwecke der Landwirtschaft, einer Gärtnereinutzung sowie für Freizeitzwecke ausgewiesen sind.

Eine etwa 1,65 ha große, als Gewerbegebiet ausgewiesene Teilfläche ist bis heute nicht baulich genutzt und wird noch als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet. Angesichts der knappen Flächenreserven und des gleichzeitig vorliegenden Flächenbedarfes soll diese Fläche nun aktiviert werden. Dazu ist eine Klarstellung im Bereich der Erschließung und Flächenaufteilung erforderlich. Die vorhandene Bestandssituation soll besser berücksichtigt und ein Übermaß an Erschließungsanlagen vermieden werden. Die überbaubaren Flächen können maßvoll erweitert und Nutzungseinschränkungen durch Grünfestsetzungen verringert werden.

Bauliche Veränderungen sind im Bereich der Freizeitflächen geplant. Ein 2016 in Wehr neu gegründeter Kanusportverein nutzt derzeit die nördlich an den bestehenden Wassersportclub grenzende Fläche und hat dort provisorisch Container zur Lagerung von Booten und Material aufgestellt. Der Kanusportverein möchte auf dieser Fläche ein festes Bootshaus und Vereinsheim erstellen. Zum Ein- und Auswassern der Boote soll ein Steg am Rheinufer errichtet werden.

Die Stadt Wehr beteiligt sich am Projekt „Rheinliebe“ der Internationalen Bauausstellung (IBA) Basel. Eine bauliche Maßnahme aus diesem Projekt ist die Erstellung eines Aussichtsturmes im Bereich der Wehramündung in den Rhein. Der geplante Standort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist dort als Freizeitgrünfläche ausgewiesen, es fehlt also an einer überbaubaren Fläche. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung dieser baulichen Anlage sollen mit der vorliegenden Änderung geschaffen werden. Dabei wird auch die Nutzungsfläche der Kläranlage, die – abweichend von der Darstellung in der gültigen Planfassung - tatsächlich teilweise bis zum Rheinuferweg reicht, im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen.

Im Änderungsbereich sind zwei Erschließungsanlagen ausgewiesen, die nicht plangemäß ausgebaut worden sind. Es handelt sich um die Verbindungen von der Rötelbachstraße zu den Freizeitanlagen am Rheinufer. Es ist nach der Plandarstellung nicht ganz eindeutig, inwieweit diese Straßen auch der Erschließung der Gewerbeflächen dienen sollen. Aus heutiger Sicht kann die Gewerbeerschließung durch die Rötelbachstraße als ausreichend eingestuft werden, so dass die Zufahrten zu den Freizeitflächen unabhängig davon in ihrer vorhandenen Ausbauform und Trassierung beibehalten werden können.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird insoweit erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geplante bauliche Anlagen im Freizeitbereich zu schaffen und zweckmäßige Anpassungen im Bereich der Erschließungs- und Gewerbeflächen vorzunehmen. Für den Änderungsbereich werden ein neuer zeichnerischer und schriftlicher Teil sowie neue örtliche Bauvorschriften erstellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft, da innerhalb des Geltungsbereiches Umstrukturierungen und Maßnahmen zur Nachverdichtung vorgenommen werden. Die Änderung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

2. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wehr ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche, Versorgungsfläche und als öffentliche Grünfläche mit Freizeitanlagen dargestellt. Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich an den Flächenzuordnungen allenfalls geringfügige Abweichungen. Insofern kann die Änderung des Bebauungsplanes als aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt eingestuft werden.

Die Änderung kann aber gemäß § 13 a BauGB auch dann erfolgen, wenn sie von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan wäre dann nachfolgend durch Berichtigung anzupassen.

2.2 REGIONALPLAN

Aussagen des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen.

Wehr ist als Unterzentrum innerhalb der Entwicklungsachse Bad Säckingen - Schopfheim ausgewiesen. In der regionalen Siedlungsstruktur sind der Stadt Wehr Schwerpunkte im Bereich Siedlung und Gewerbe zugewiesen.

3. VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Stadt Wehr hat in öffentlicher Sitzung am 19.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan "Rheinau-Nagelfluh" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in öffentlicher Sitzung am 05.05.2020 gebilligt. Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 26.05.2020 bis einschließlich 29.06.2020 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde am 28.07.2020 gefasst.



4. GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖßE UND ABGRENZUNG

Der Änderungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Stadtteiles Öflingen. Er wird im Nordosten von der Rötelbachstraße und im Südwesten vom Rhein begrenzt. Die nördliche Abgrenzung ergibt sich gemäß Plandarstellung durch die Abgrenzung zur Fläche der Kläranlage. Die südliche Abgrenzung ergibt sich durch die Rheinstraße, wobei die im Bebauungsplan als private Grünfläche „Liegewiese“ bezeichnete Fläche nicht einbezogen wird.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 3,65 ha. Im Einzelnen ergibt sich die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches aus dem zeichnerischen Teil.

4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Gesamtfläche	3,65	100
2	Baugrundstücksflächen Gewerbegebiet	1,65	45
3	Rheinuferweg, öff. Gehweg	0,14	4
4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privat und Öffentlich	0,40	10
5	Grünflächen Gewässerverlegung und Gewässerrandstreifen	0,26	7
6	Versorgungsfläche Kläranlage	0,43	12
7	Private Grünflächen Wassersport	0,72	20
8	Öffentliche Grünflächen Rheinufer (Aussichtsturm)	0,05	2

6. ERSCHLIEßUNG

6.1 VERKEHR

6.1.1 STRAßEN

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch die Rötelbachstraße gegeben. Die ausgewiesenen Gewerbeflächen im Änderungsbereich sind über die Rötelbachstraße hinreichend erschlossen. Dabei wird von einer Aufteilung der Fläche in höchstens drei Baugrundstücke im Wege der noch ausstehenden Umlegung ausgegangen. Denkbar ist auch, dass die Fläche von nur einem oder zwei Betrieben genutzt wird.

Die beiden im gültigen Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen nördlich und südlich der Gewerbefläche sind für deren Erschließung nicht zwingend erforderlich. Die südliche Rheinstraße ist für die Erschließung auch deshalb nicht geeignet, weil über die ganze Länge ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen und auch tatsächlich vorhanden ist. Die nördliche Straße ist bisher nicht plangemäß hergestellt worden. Da auch die Umlegung in diesem Bereich bisher unterblieben ist, ist das geplante Straßengrundstück nicht gebildet worden.

Die Zufahrt zum Rheinufer erfolgt hier über den bestehenden befestigten Weg entlang der Grundstücksgrenze der Kläranlage. Der Weg ist mit einer Fahrbahnbreite von etwa 3 Meter asphaltiert und hat weder eine Wasserführung noch Randsteine. Die Rheinstraße als südliche Rheinuferzufahrt hat den gleichen Ausbaustandard. Die dort vorhandenen Parkplätze, die der Freizeitnutzung am Rheinufer dienen, sind wassergebunden befestigt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die geplanten Verkehrsflächen an den Bestand angepasst. Die beiden Rheinzufahrten werden somit auf den bestehenden Trassen und Grundstücken als besondere Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung als öffentliche Zufahrten zu den Freizeiteinrichtungen am Rheinufer ausgewiesen. Ein Ausbau dieser Zufahrten zu Erschließungszwecken ist damit nicht mehr erforderlich.

6.1.2 ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

Die bereits vorhandenen öffentlichen Parkplätze an der Rheinstraße bleiben erhalten und werden entsprechend – wie bereits in der rechtsgültigen Planfassung – als öffentliche Parklätze ausgewiesen. Diese Parkplätze dienen der Freizeitnutzung am Rheinufer. Der vorhandene wassergebundene Ausbau ist zweckmäßig und ausreichend, weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Im Bereich der Wassersportflächen wird eine zusätzliche Fläche zur Anlage eines öffentlichen Parkplatzes ausgewiesen. Die Parkplätze dienen hier ebenfalls der Naherholung am Rhein und dem Wassersport. Ein wassergebundener Ausbau ist auch hier ausreichend.

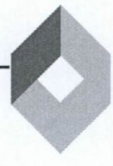
6.1.3 GEHWEGE

Entlang der Rötelbachstraße ist auf der östlichen Fahrbahnseite ein fahrbahnbegleitender Gehweg vorhanden. Weitere selbständige Gehwege sind vor allem entlang des Rheinuferweges und als Verbindungen von den Zufahrtsstraßen zum Rheinuferweg vorhanden. Die Wege werden auf den bestehenden Flächen und Grundstücken im Bebauungsplan als öffentliche Gehwege festgesetzt.

6.2 VERSORGUNG/ENTSORGUNG

6.2.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung der Gewerbenutzungsflächen kann durch Anschluss an die vorhandene Versorgungsleitung DN 200 in der Rötelbachstraße sichergestellt werden. Der Leitungsbestand ist anhand der Bestandsunterlagen der Stadt im zeichnerischen Teil dargestellt. Das Vereinsheim des Bootsclubs Brennet verfügt über einen Trinkwasseranschluss, wobei der Leitungsverlauf hier noch recherchiert werden muss. Für das geplante neue Vereinsheim des Kanuclubs muss die Wasserversorgung noch sichergestellt werden.



6.2.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem in die vorhandene Mischwasserleitung DN 500 in der Rötelbachstraße. Im Bereich des Bootsclubs und damit auch des geplanten Vereinsheims Kanu Club ist bisher keine leitungsgebundene Abwasserentsorgung vorhanden. Hier ist über die Schmutzwasserbeseitigung im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren noch zu entscheiden.

Der Leitungsbestand ist nach dem Bestandsplanwerk der Stadt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

6.2.3 NIEDERSCHLAGSWASSER

In der Rheinstraße verläuft eine Regenwasserleitung DN 500, die über den vorhandenen privaten Feldweg und private Grünflächen in den Rhein einleitet. Unbelastetes Dachflächenwasser von Gebäuden der Gewerbenutzungsfläche kann insofern auch ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in die Vorflut abgeleitet werden. Hierzu wäre innerhalb der Gewerbefläche entlang der westlichen Grenze eine Regenwasserleitung zu ergänzen.

6.2.4 TELEKOMUNIKATION

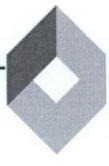
Der Versorgungsträger Telekom weist darauf hin, dass im Zuge einzelner Baumaßnahmen der Bauherrenservice der Telekom zuständig und rechtzeitig vor Baubeginn zu kontaktieren ist.

6.2.5 ABFALLBESEITIGUNG

Die Rötelbachstraße als Erschließung ist für das Befahren mit Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert.

6.3 VERSORGUNGSFLÄCHE KLÄRANLAGE

Im Zuge der Planänderungen werden die ausgewiesenen Versorgungsflächen der Kläranlage Wehr an den tatsächlichen Bestand angepasst und die wegen der Rötelbachöffnung wegfallenden Flächen kompensiert. Die geplante Öffnung des Rötelbaches, dessen künftiger Verlauf mit Gewässerrandstreifen ebenfalls die Abgrenzung der Versorgungsfläche Kläranlage verändert, wird dabei berücksichtigt. Insbesondere reicht die Kläranlagenfläche aber bisher schon teilweise bis an den Rheinuferweg heran. Diese Fläche war in der gültigen Planfassung noch als „Parkanlage“ ausgewiesen.



7. GEPLANTE BEBAUUNG

7.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Städtebauliche Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist es, die noch nicht realisierten Teilflächen des Gebietes zu aktivieren und dazu eine Anpassung der betroffenen Festsetzungen unter den Gesichtspunkten der Zweckmäßigkeit unter Berücksichtigung der Bestandssituation vorzunehmen.

Im Bereich der Rheinufergrünflächen sind die geplanten Maßnahmen des Projektes „Rheinliebe“ der IBA Basel planerisch zu berücksichtigen, hier insbesondere der Aussichtsturm an der Wehramündung.

Zusätzlich soll für den neu gegründeten Kanuverein Wehr die Möglichkeit geschaffen werden, ein Boots- und Vereinsheim zu errichten, so dass die derzeit provisorisch aufgestellten Container wieder abgebaut werden können und das Areal städtebaulich geordnet und im Sinne der Naherholung am Rheinufer wieder attraktiv gestaltet werden kann.

Vorgaben und Zwangspunkte

Die Zwangspunkte ergeben sich im Wesentlichen aus dem vorhandenen Grundstücks- und Erschließungsnetz sowie aus der umgebenden Bebauungsstruktur.

Ziele und Grundsätze

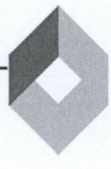
- **Attraktive Gestaltung der Naherholungszone Rheinufer**
- **Integration von Projektmaßnahmen Rheinliebe IBA Basel**
- **Integration der Ausgleichsmaßnahme Rötelbachöffnung**
- **Erweiterung der Wassersportmöglichkeiten um Kanusport**
- **Aktivierung von Gewerbeflächen**
- **Sicherstellung einer wirtschaftlichen Erschließung der Gewerbeflächen**

7.2 ART DER NUTZUNG

Die Art der zulässigen Nutzung wird der geplanten Nutzung entsprechend als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der bereits gültig festgesetzten Nutzung. Um die begrenzte Fläche den tatsächlich gewerblichen Nutzungen zuzuführen, werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 (3) BauNVO ausgeschlossen. Die Rheinuferflächen werden als öffentliche und private Grünflächen mit der jeweiligen im zeichnerischen Teil bezeichneten Zweckbestimmung festgesetzt.

7.3 MAß DER NUTZUNG

Die Angaben über das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) eingetragen.



Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch Festsetzung der maximalen Firsthöhe (FH) begrenzt. Die Höhenangaben werden auf das vorhandene Gelände bezogen, welches im zeichnerischen Teil durch Höhenschichtlinien abgebildet ist.

7.4 BAUWEISE

Im Gewerbegebiet wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäudelänge darf damit über 50 m betragen. Auf den Freizeitflächen wird die Gebäudeläng durch die Baugrenzen bestimmt.

7.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt.

7.6 WEITERE MAßNAHMEN

Als weitere Maßnahmen sind die abschnittsweise Öffnung und Verlegung des Rödelbaches sowie die Anlage eines Bootssteges für den Kanuclub vorgesehen. Für beide Maßnahmen sind nachfolgend beim Landratsamt Waldshut (Wasserrecht, oberirdische Gewässer) wasserrechtliche Erlaubnisse einzuholen.

8. BESCHREIBUNG DER UMWELTBELANGE (§1 (6) NR. 7 BAUGB)

Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen zur Einstufung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen vor, weil mit der Änderung eine Nachverdichtung und Umstrukturierung innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes vorgenommen wird. Die übrigen Voraussetzungen wie Lage im Innenbereich, Größe etc. sind ebenfalls eingehalten.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfallen die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a (1) BauGB wird deutlich unterschritten. Die Gewerbefläche im Änderungsbereich umfasst ca. 1,65 ha, daraus kann bei einer GRZ von 0,6/0,8 eine baulich nutzbare Fläche von ca. 1,3 ha (13200 m²) abgeleitet werden. Auch bei Hinzurechnung der Bauflächen innerhalb der Grünzonen von etwa 800 m² wird der Schwellenwert deutlich unterschritten.

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben. Da für den Änderungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, sind bei der Berücksichtigung der Umweltbelange nicht die im Gelände tatsächlich vorhandene Situation zu berücksichtigen, sondern die baurechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Schutzgebiete



Abbildung 1: Schutzgebiete im Umfeld der Bebauungsplanänderung: Wehrabucht Naturschutzgebiet, Wildtierkorridor zwischen Wallbach und Brennet (lila Linie und Fläche)

Die Bebauungsplanänderung trifft mit Ausnahme des Wildtierkorridors keine Schutzgebiete direkt, liegt aber in einem engen Verbund mit dem Naturschutzgebiet „Wehramündung. Dies erfordert Maßnahmen für die Biodiversität und gegen die Landschaftszerschneidung. Daher ist es erforderlich, dass der Änderungsbereich eine größtmögliche Durchgrünung erfährt und Zäune zumindest für Kleintiere durchgängig errichtet werden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Bereich Nagelfluh ist Teil des sehr wertvoller Lebensraums im internationalen Biotopverbund entlang des Rheines sowie entlang des Jura und des Schwarzwaldes. Daher wurde die Wehramündung als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan wird mit der Änderung im Bereich der Kläranlagenerweiterung und der Flächen für den Kanusport die Grünfläche reduziert und es fallen 15 Baumstandorte weg.

Verbesserungen ergeben sich durch die Öffnung des Rötelbachs und dessen Uferrandstreifen sowie durch die Verkleinerung der GE Fläche. Insgesamt entsteht ein Defizit im Schutzgut. Zur Erhaltung der Biodiversität ist es daher erforderlich die nicht überbauten Flächen möglichst arten- und strukturreich zu gestalten, damit sie annährend eine Pufferfunktion zu den wertvollen Biotoptypen übernehmen können. Eine entsprechende Dach- und Fassadenbegrünung zielt ebenfalls in diese Richtung.

Schutzgut Boden

Die Aueböden im Änderungsgebiet sind hochwertig. Im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan wird mit der Änderung im Bereich der Kläranlagenerweiterung und der Flächen für den Kanusport die mögliche Versiegelungsfläche erhöht. Es entsteht ein Defizit von ca. 40.000 Ökopunkten. In Teilbereichen des Änderungsgebiets können Altlasten anfallen. Die Vorschriften zum Umgang mit Boden sind zu beachten und deren Einhaltung durch ein Bodenschutzkonzept nachzuweisen.

Schutzgut Wasser

Der Rhein und die Wehra sind überregional bedeutende Gewässer. Sie werden durch die Änderung des BPlans nicht beeinträchtigt. Das Änderungsgebiet liegt direkt westlich und unterstromig zum Wasserschutzgebiet TB Nagelfluh I+II u. TB Wallbach. Das Grundwasservorkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind bedeutend und müssen geschützt bzw. erhalten bleiben. Das Niederschlagswasser ist daher auf der Fläche zu versickern.

Schutzgut Klima/Luft

Der Änderungsbereich ist Teil des Hochrhein-Klimatops. Der Bereich Nagelfluh hat ausgleichende Wirkungen und mildert die Belastungen im Hochrheintal ab. Daher ist wie beim derzeitig gültigen Bebauungsplan auch bei der Änderung auf eine ausreichende Durchgrünung zu achten.

Landschaftsbild und Erholung

Die Wehramündung und das Rheinufer sind von herausragender Bedeutung für die Erholung. Die internationale Bedeutung wird durch das Trinationale Projekt „Rheinliebe“ und den Rheinradweg vom Bodensee bis an die Nordsee symbolisiert. Die regionale und lokale Bedeutung wird durch die große Zahl an Besuchern und die Anlagen der örtlichen Vereine dokumentiert. Im derzeit gültigen Bebauungsplan wird daher dem Landschaftbild mit einer umfassenden Durchgrünung Rechnung getragen. Die mit der Änderung eintretenden Verluste an Bäumen und Grünflächen kann durch Festsetzungen zu Mindestgrünanteilen, Baumpflanzungen, Fassaden – und Dachbegrünungen etc. begegnet werden.

Kultur- und Sachgüter
Die Änderung des BPlans ergibt im Vergleich zum derzeit gültigen BPlan keine Beeinträchtigung oder Verbesserungen.

Biodiversität und Wechselwirkungen
Die Änderung des BPlans verringert im Vergleich zum derzeit gültigen BPlan die Grünflächen und die Durchgrünung (Baumanteile). Wegen der Nähe zum Naturschutzgebiet Wehramündung sowie wegen der Lage im Biotopverbund des Rheines und am Rande des Wildtierkorridors muss der Struktur- und Artenvielfalt besondere Aufmerksamkeit durch die bereits genannten Festsetzungen zur Durchgrünung gewidmet werden.

Artenschutz
Rechtliche Grundlagen des besonderen Artenschutzes sind §§ 44 ff BNatSchG. In den gesetzlichen Grundlagen ist ein umfassender Katalog an Verbotstatbeständen aufgeführt. So ist es beispielsweise untersagt, wildlebende Tiere besonders geschützter Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenso dürfen ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Tierarten (FFH Anhang IV) und den **europäischen Vogelarten** gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzuchts-, Mauser-, **Überwinterungs- und Wanderzeiten** erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Der Bereich Wehramündung sowie das Rheinufer und damit auch teilweise das Änderungsgebiet weißen viele, gut geeignete Strukturen für Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien auf. Die Gewässer selber werden nicht besprochen, da dort keine BPlanänderung vorgenommen wird. Die guten Habitat-Eigenschaften z.B. für Bilche oder Insekten (Tag- und Nachtfalter, Wildbienen, Käfer) sind jedoch ebenfalls planungsrelevant. Der Änderungsbereich wird auch vom Biber als Nahrungshabitat genutzt.

Die folgenden Erläuterungen zeigen, dass im Rahmen der Baugenehmigungen zwingend Artenschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

Vögel
Gefährdete Vogelarten finden im Eingriffsbereich der BPlanänderung die Ackerflächen und vielfältige Strukturen (Uferbegleitgehölz, Hecken, Wiesen, Baumreihen, Obstbäume etc.) als Nahrungshabitate vor. Die Gehölzstrukturen innerhalb der Änderungsfläche dienen ihnen ebenfalls als Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Alleebäume entlang der „Rheinzufahrt“ werden zusätzlich als Brutstätte genutzt. Auch für ökologisch stärker spezialisierte Arten wie Höhlenbrüter (Sperlinge, Spechte, Stare) sind geeignete Strukturen (z.B. alte Walnuss- und Obstbäume) vorhanden. Für Bodenbrüter ist die Fläche zu klein und der Störungsdruck durch die Landwirtschaft, die Nutzung der Freizeitanlage zu hoch, weshalb diese Arten nicht zu erwarten sind. Die das Änderungsgebiet nutzenden Arten sind im Wesentlichen weit verbreitete und wenig spezialisierte Vogelarten der Siedlungsräume. Durch die Nähe des Naturschutzgebietes etc. sind jedoch auch streng geschützte Arten (wie Fischadler, Baumfalke, Schwarzmilan, Rotmilan, Weißstorch, Mittelspecht, Teichhuhn, Grünspecht, Uhu etc.) im Gebiet anzutreffen.

Fledermäuse
Die Strukturen im Änderungsgebiet bieten für Fledermäuse viele geeignete Habitate. Die alten Obst- und Walnussbäume sowie die Gebäude (Kläranlage und Bootsclub) bieten ihnen Sommerquartiere. Zudem haben sie durch die Gärten, die Obstbäume, die große Wehrabucht mit dem Auewald und den nahe gelegenen Rhein sowie die Ackerflächen ein reichliches Nahrungsangebot. Die Nutzung des BPlanänderungbereichs durch Fledermäuse ist höchst wahrscheinlich auf den Sommer begrenzt, da keine geeigneten Winterquartiere ersichtlich sind.

Amphibien
Das Vorkommen von Amphibien kann nicht ausgeschlossen werden. In Baden-Württemberg sind 11 Amphibienarten im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet (Alpensalamander, Europäischer Laubfrosch, Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kleiner Wasserfrosch, Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Moorfrosch, Nördlicher Kammmolch, Springfrosch, und Wechselkröte). Laut Rasterkarten der LUBW liegen die Verbreitungsgebiete von 7 dieser Arten außerhalb des Plangebiets. 4 Arten könnten im BPlan Bereich potentiell vorkommen: Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kleiner Wasserfrosch und Kreuzkröte. Die speziellen Lebensraumansprüche dieser 4 Amphibienarten werden im Eingriffsbereich jedoch nicht erfüllt.

Reptilien
Die Gebüsche, Hecken, Gartenanlagen, Altgrasbestände und Feldgehölze bieten für Reptilien geeignete Jagdhabitate, Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Überwinterungsplätze. Verbreitungsbedingt könnten die Zauneidechse, die Mauereidechse, die Waldeidechse, die Blindschleiche, die Ringelnatter und die Schlingnatter vorkommen.

Insekten
Im Änderungsbereich ist auf Grund der Nähe zum Rhein und dem Naturschutzgebiet „Wehramündung“ auch mit einer überdurchschnittlichen Insektenfauna (Libellen, Nachtfaltern z.B. Spanische Fahne etc.) zu rechnen. Die Straßen- und Werbebeleuchtung muss daher umweltfreundlich gestaltet sein bzw. eingeschränkt werden.

9. KOSTEN

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum erforderlich. Im Gegenteil werden nach der gültigen Planfassung noch vorgesehene Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Zuführungsstraßen zum Rheinufer aufgehoben bzw. auf den vorhandenen Bestand zurückgeführt. Kosten können dennoch durch Anpassungen und Maßnahmen im öffentlichen Bereich des Rheinufers entstehen. Hierzu liegt noch keine Schätzung vor.

10. REALISIERUNG

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für die Bodenordnung dienen. Die betroffenen Grundstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt Wehr und teilweise in privatem Eigentum. Eine zeitnahe Umsetzung der Planung ist angestrebt.

Wehr, den 28. Juli 2020

STADT WEHR

Michael Thater,
Bürgermeister

aufgestellt:
Wehr, den 28.07.2020
GEO*plan*

Till O. Fleischer,
Dipl.-Geogr./freier Stadtplaner

Fachliche Bearbeitung der Umweltbelange nach § 1a BauGB und des Artenschutzes

proECO Umweltplanung GmbH
Heinrich-Heine-Str. 3A
79664 Wehr