

STADT WEHR

GEMARKUNG WEHR

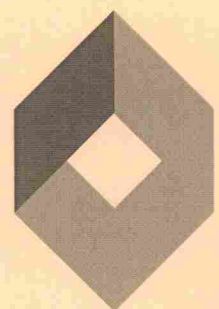
2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

FINSTERBACH

GEOPLAN BÜRO FÜR STADTPLANUNG
DIPL.- GEOGRAPH/FREIER STADTPLANER TILL O. FLEISCHER

LACHENSTRASSE 16 TELEFON: 07762/52 08 55
79664 WEHR FAX: 07762/52 08 23

AM BÜHLACKER 7 TELEFON: 0 77 63 / 91 300
79730 MURG FAX: 0 77 63 / 91 301



AUFGESTELLT

NACH §2 ABS.1 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

AM 24.04.2012

WEHR, DEN 18.07.2012

MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 23.09.2004
IN DER ZEIT
ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT

VOM 29.05.2012

BIS 28.06.2012
AM 18.05.2012

WEHR, DEN 18.07.2012

MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER



ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH §10 BAUGB VOM 23.09.2004
MIT §4 ABS. GO

AM 17.07.2012

WEHR, DEN 18.07.2012

MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER



AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT WEHR ÜBEREINSTIMMT.

WEHR, DEN 18.07.2012

MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER



RECHTSKRÄFTIG

NACH §10 BAUGB VOM 23.09.2004
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
IN KRAFT GETRETEN

VOM

AM 21.09.2012
BIS
AM 21.09.2012

WEHR, DEN 24.09.2012

MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER



BEKANNT GEMACHT ENTSPRECHEND BEKANNTMACHUNGSSATZUNG DURCH VERÖFFENTLICHUNG
IM WEHRATAL-KURIER AM 21.09.2012.

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DAMIT AM 21.09.2012 RECHTSVERBINDLICH:
ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE NACH § 44 BauGB ERLÖSCHEN AM 31.12.2015.

WEHR, DEN 24.09.2012

MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER



SATZUNG

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Finsterbach“
der Stadt Wehr
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Stadt Wehr am 17.07.2012 die Änderung des Bebauungsplanes „Finsterbach“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische und der schriftliche Teil der Bebauungsplanes „Finsterbach“ in der Fassung vom 27.07.2004.

§ 2 Inhalt der Änderung

Im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 5210/7 werden Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. ausnahmsweise zugelassen. Die Baugrenze wird in östlicher Richtung geringfügig erweitert. Die im Rahmen der Gebietserschließung verkabelten Abschnitte der 20-kV-Stromfreileitung werden im zeichnerischen Teil mit entsprechender Reduzierung der Leitungsschutzstreifen berücksichtigt.

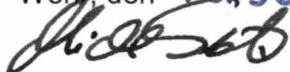
§ 3 Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Bestandteil der Bebauungsplanänderung sind das Deckblatt vom 10.07.2012 zum zeichnerischen Teil sowie die Änderung der Bebauungsvorschriften vom 10.07.2012. Beigefügt ist die Ergänzungsbegründung vom 10.07.2012 mit Übersichtslageplan.

§ 4 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wehr, den 18. Juli 2012



Michael Thater
Bürgermeister



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FINSTERBACH“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 10.07.2012

1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Für das stadteigene Gewerbegrundstück Flst.Nr. 5210/7 liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes zur Ansiedlung einer Spielothek vor. Auf einer Spielfläche von rd. 152 m² sollen 12 Spielgeräte und ein Billardtisch sowie die zugehörigen Nebenräume untergebracht werden. Dazu sollen auf dem Grundstück 22 Stellplätze angelegt werden.

Der Bebauungsplan ist seit 2004 rechtskräftig, die Bodenordnung und die plangemäße Erschließung sind abgeschlossen. Das gesamte Gebiet ist als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ist im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes unter Ziff. 1.1 ausgeführt, dass Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Damit sind Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet bisher ausgeschlossen.

Der Antragsteller hat bereits die erforderliche Konzession für den geplanten Spielhallenbetrieb erworben und plante ursprünglich, den Betrieb in einer von ihm erworbenen Gaststätte in der Innenstadt zu eröffnen. Wegen der zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen einer solchen Einrichtung in zentraler Innenstadtlage (sog. „trading down Effekt“) ist die Stadt der Auffassung, dass ein Alternativstandort in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet außerhalb der Innenstadt vorzuziehen wäre.

Das der Stadt gehörende Grundstück Flst.Nr. 5210/ im Gewerbegebiet Finsterbach an der B 518 (alt) ist für die geplante Nutzung geeignet. Es sind dort im Umfeld kaum Wohnnutzungen betroffen, die wenigen vorhandenen Wohnnutzungen sind zumeist betriebsbezogen und durch die Größe und Lage der Grundstücke auch entfernt bzw. abgeschirmt. Eine unmittelbar angrenzende Wohnnutzung ist nicht betroffen. Das Grundstück liegt direkt an der Öflinger Str. (B 518 (alt)) und die Zufahrt ist unmittelbar über die Finsterbachstraße gegeben. Insofern werden durch den Zu- und Abfahrtsverkehr keine Wohnstraßen oder sonstigen schützenswerte Bereiche in Anspruch genommen. Im Gebiet Finsterbach ist der Einzelhandel – mit Ausnahme von Einzelhandel aus eigener Produktion am Standort oder im Zusammenhang mit einem handwerklichen Betrieb am Standort – ausgeschlossen. Insofern sind für diesen Standort weder negative Auswirkungen in Bezug auf die Gebietsstruktur („trading down“) noch auf eine umgebende Wohnnutzung zu erwarten. Jedenfalls ist diese Vermutung insoweit gerechtfertigt, als dass die Zulassung von Vergnügungsstätten räumlich eng begrenzt und auf eine Ausnahme beschränkt bleibt.

Eine weitere Änderung ergibt sich bei dem für das Grundstück Flst.Nr. 5210/7 festgesetzten Baufenster. Hier war zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch Rücksicht zu nehmen auf eine bestehende Strom-Freileitung der Energiedienst Netze GmbH Rheinfelden. Im Zuge der Erschließungsmaßnahme ist diese Leitung aber teilweise aufgehoben und verkabelt worden, so dass das Baufenster in diesem Bereich nun geringfügig nach Osten erweitert werden kann, gleichwohl weiterhin unter Berücksichtigung der Topographie.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen kann.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FINSTERBACH“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 10.07.2012

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Für den Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 5210/7 wird die Art der zulässigen Nutzung geändert. Es wird das GE 1 ergänzt und im zeichnerischen Teil eine entsprechende Nutzungsschablone eingetragen. Innerhalb des GE 1 werden Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen.

Das auf dem Grundstück Flst.Nr. 5210/7 ausgewiesene Baufenster wird geringfügig nach Osten erweitert. Die nachrichtlich dargestellte 20-kV-Stromfreileitung wird – soweit sie zwischenzeitlich verkabelt worden ist – aufgehoben. Der Freileitungsschutzstreifen wird entsprechend reduziert. Entsprechend einer aktuell eingeholten Auskunft des Leitungsträgers kann der Schutzstreifen im Bereich der verbliebenen 20-kV-Leitung auf 12 m reduziert werden.

Die neue Kabeltrasse wird nach dem Bestandsplanwerk des Leitungsträgers nachrichtlich übernommen und für diese Trasse ein Leitungsrecht im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3 ERSCHLIEßUNG

In das Erschließungskonzept des Bebauungsplanes wird nicht eingegriffen. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Erschließung der Grundstücke.

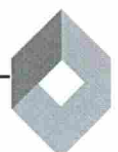
4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE (§ 1 (6) NR. 7 BAUGB)

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Mit der Bebauungsplanänderung werden lediglich einzelne Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung angepasst.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Diese bestehen weiterhin in der Erschließung und Bebauung des Gebietes als Gewerbegebiet.

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.

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind damit gegeben.



Die zum Bebauungsplan aufgestellte Eingriffsbilanzierung und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Änderung in keiner Weise berührt, da sie sich nicht flächenbezogen auswirkt.

Die Änderungen betreffen lediglich die Art der zulässigen Nutzung sowie die Abgrenzung der überbaubaren Flächen auf einer kleinen Teilfläche des Gebietes. Eine bereits realisierte Teilverkabelung einer Stromfreileitung wird nachrichtlich übernommen. Weitergehende Aussagen zu möglichen Umweltauswirkungen können daher entfallen.

6 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMGEBUNG

Von den Eigentümern der südlich angrenzenden Grundstücke wurden im Rahmen der Offenlage Bedenken vorgetragen. Die Grundstücke werden gewerblich und zu betriebsbezogenen Wohnzwecken genutzt.

Die geplante Zulassung einer Spielothek habe negative Auswirkungen hinsichtlich der Lärmbelästigungen. Es wurde angefragt, inwieweit künftige Erweiterungen oder Umnutzungen zulässig seien und welche Sperr- und Öffnungszeiten gelten. Es wurde vorgetragen, dass die Ausfahrt auf die Öflinger Straße eine Gefahrenquelle darstelle. Eine weitere Ausdehnung von Vergnügungsstätten im übrigen Gewerbegebiet werde befürchtet. Eine Spielothek in dieser Lage stelle ein Sicherheitsrisiko für die Nachbarschaft dar.

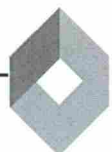
Abwägung und Beschluss des Gemeinderates hierzu:

Die Bebauungsplanänderung zielt auf die ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten in einem eng begrenzten Teil des ausgewiesenen Gewerbegebietes. Nach der BauNV gehören Vergnügungsstätten zu den in Gewerbegebieten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Die Gebietstypik des Gewerbegebietes wird durch die geplante Änderung insoweit nicht beeinträchtigt. Ebenso gehört das Wohnen zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wenn es einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Die generelle Zweckbestimmung des Gewerbegebiets liegt jedoch in der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Hieraus folgt, dass das betriebsbezogene Wohnen im Gewerbegebiet situationsbedingt einen geringeren Schutz beispielsweise vor Lärmauswirkungen beanspruchen kann, als dies beispielsweise in einem Allgemeinen Wohngebiet der Fall wäre.

Aufgrund der konkreten Umstände und der Zuordnung der Nutzungen zueinander ist das Auftreten unzumutbarer Auswirkungen infolge der Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Die Änderungsfläche liegt unmittelbar im Verknüpfungsbereich zur B 518, während die fragliche Wohnnutzung nach Süden und Südwesten orientiert ist und jeweils durch die zugehörigen Betriebsgebäude abgeschirmt wird. Zwischen den Wohnnutzungen und dem geplanten Standort der Spielhalle liegen etwa 80 bzw. 100 m Entfernung. Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr ist die Wohnnutzung in keiner Weise betroffen, auch der Parkplatz ist durch vorhandene Betriebsgebäude von der Wohnnutzung abgeschirmt.

Künftige Erweiterungen oder Umnutzung sind an die planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes gebunden.



Die Öffnungszeit wird im Rahmen der Baugenehmigung für die geplante Spielhalle auf bis spätestens 24:00 Uhr festgesetzt.

Die Änderung ist auf das städtische Grundstück Flst.Nr. 5210/7 begrenzt, eine weitere Ausdehnung daher ausgeschlossen.

Für die Vermutung eines Sicherheitsrisikos gibt es keine konkreten Hinweise. Im Zusammenhang mit vergleichbaren Einrichtungen in Wehr liegen bisher keine auffällig negativen Erfahrungen diesbezüglich vor. Der Standort liegt direkt an der B 518 und damit an einer der Hauptverkehrsstraßen, so dass auch in dieser Hinsicht nicht von einer abseitigen Außenlage mit besonderem Gefahrenpotential gesprochen werden kann.

7 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Finsterbach“ vom 27.07.2004 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

8 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet „Finsterbach“ ist im Flächennutzungsplan als Gewerbebaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

9 VERFAHREN

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Finsterbach“ nicht berührt. Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen einer 1-monatigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 17.07.2012 gefasst.

aufgestellt:

Wehr, den **17. Juli 2012**

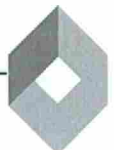

Michael Thater
Bürgermeister



Wehr, den 10.07.2012, ergänzt 17.07.2012
GEOplan



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

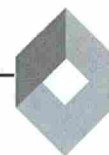


2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FINSTERBACH“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 10.07.2012

LAGEPLANDECKBLÄTTER



Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Finsterbach“

Die vorgenannte Bebauungsplanänderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 21.09.2012 in Kraft getreten.

Einleitung

Der Bebauungsplan „Finsterbach“ wurde in zwei Punkten geändert:

- Zulassung von Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in einem kleinen Teilbereich.
- Geringfügige Erweiterung eines Baufensters.

Durch die Zulassung von Vergnügungsstätten in einem kleinen Teilbereich des Plangebiets soll die Ansiedlung eines solchen Betriebs mit den damit verbundenen negativen Effekten in der Innenstadt verhindert werden. Diese negativen Effekte sind am Standort der jetzt zugelassen werden soll nicht zu erwarten.

Durch die unterirdische Verlegung eines Stromkabels ergibt sich die Möglichkeit ein Baufenster geringfügig zu erweitern und damit die Bebaubarkeit eines Grundstücks zu verbessern.

1. Umweltbelange

Die Änderungen wirken sich auf Umweltbelange nicht aus.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von den unmittelbar betroffenen Anliegern auf die nachteiligen Auswirkungen, die mit der Ansiedlung einer Spielhalle verbunden sind, hingewiesen. Aus den hieraus resultierenden Befürchtungen wird die Zulassung der Ausnahme von den Anwohnern abgelehnt.

3. Behördenbeteiligung

Von Seiten der beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden kleine Anregungen vorgebracht.

4. Planungsalternativen

Mit der vorgelegten Planung wird die Ansiedlung einer Spielhalle an einen städtebaulich unbedenklichen Standort erreicht. Außerdem wird eine bessere bauliche Nutzung erreicht. Unter Berücksichtigung aller Belange, ergeben sich keine sinnvollen Alternativmöglichkeiten zur vorliegenden Planung.

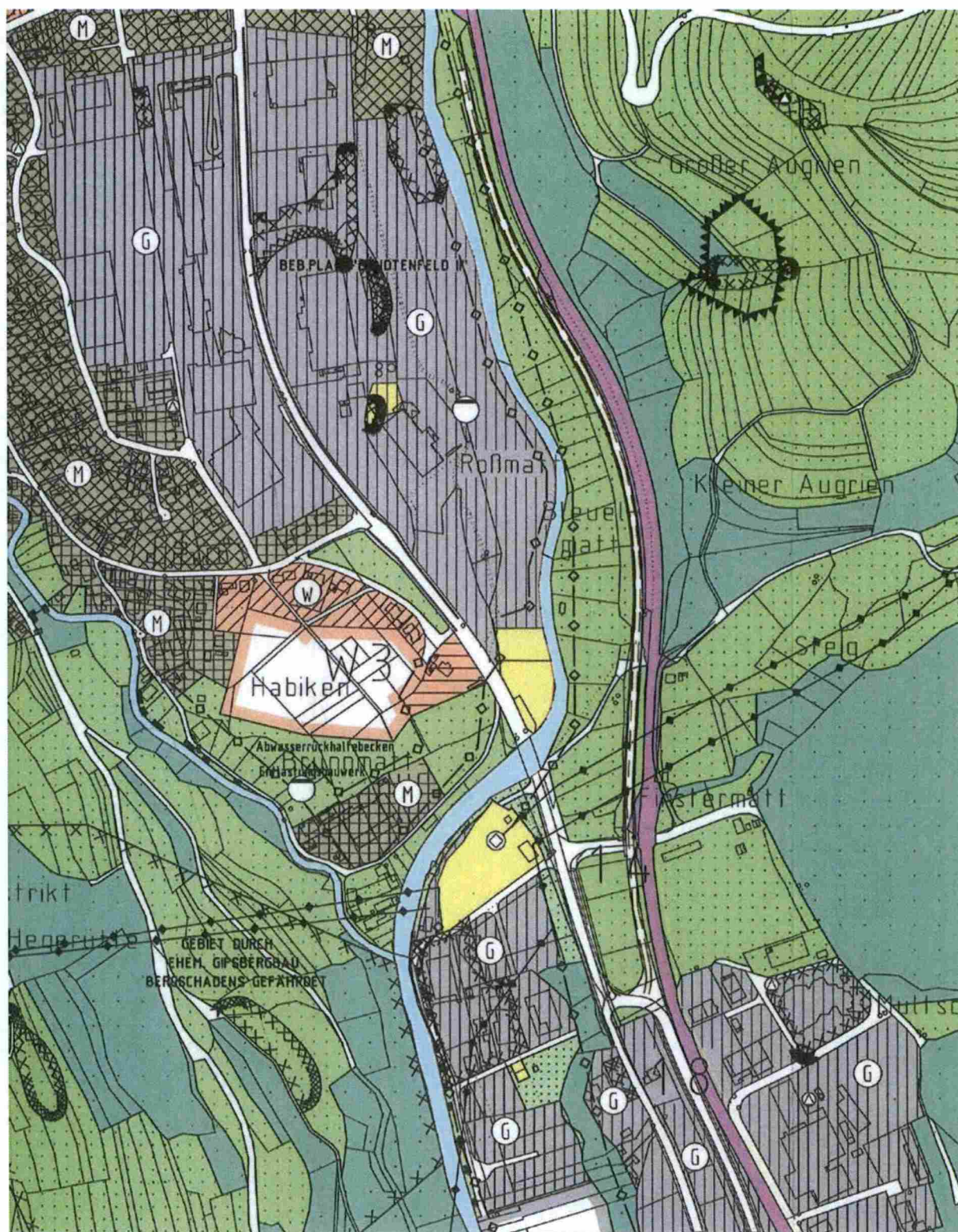
Wehr, den 24.09.2012

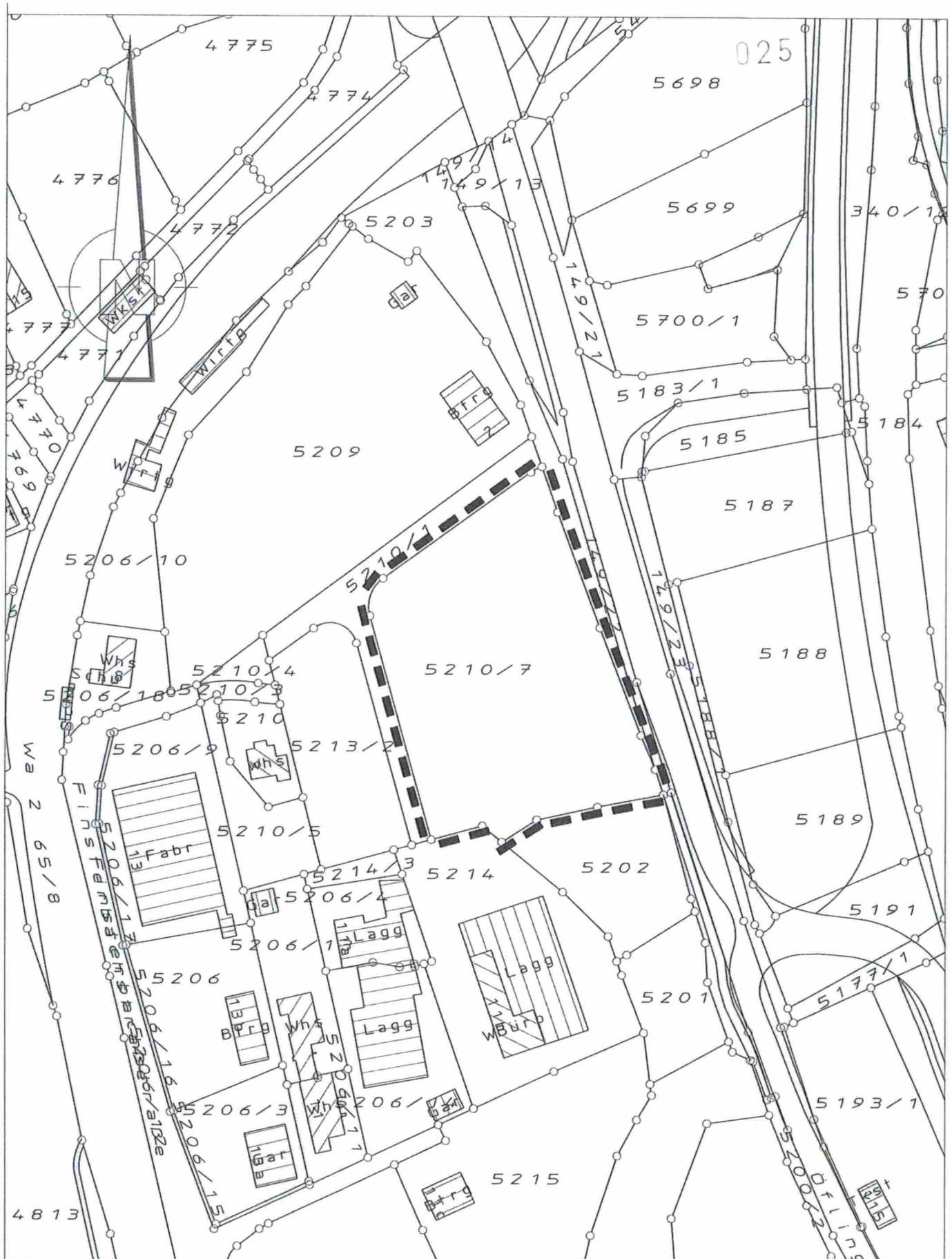


Michael Thater
Bürgermeister









Stadt Wehr

1. Bebauungsplanänderung


Abgrenzungsplan

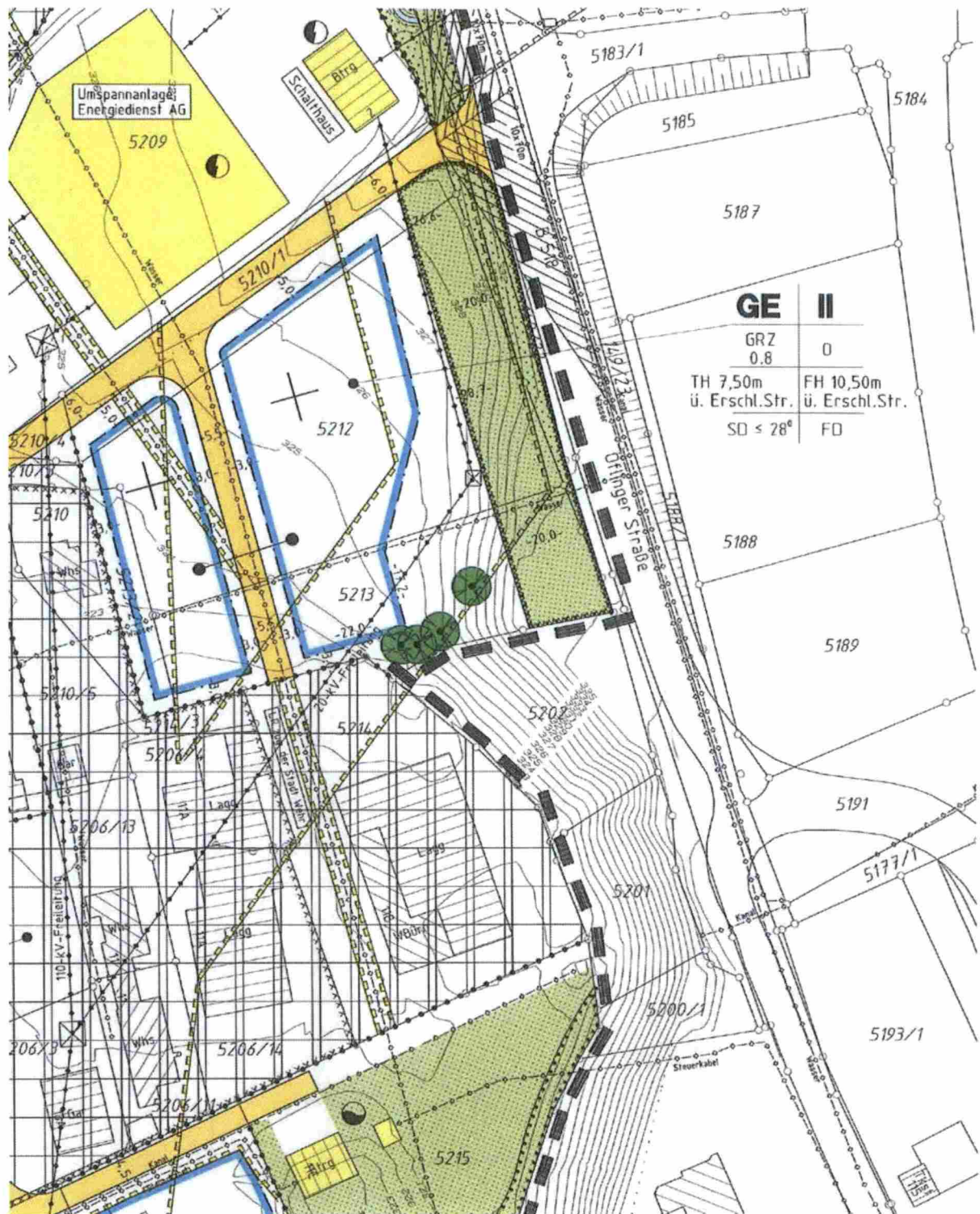
Gemarkung Wehr

"Finsterbach"

GEOplan



Datum: 10.05.2012	gez.: Sc	Maßstab: 1:1500
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: Fl	
Plbz: Abgrenzung.plt	Proj.Nr.: B1410	Unterschrift: 

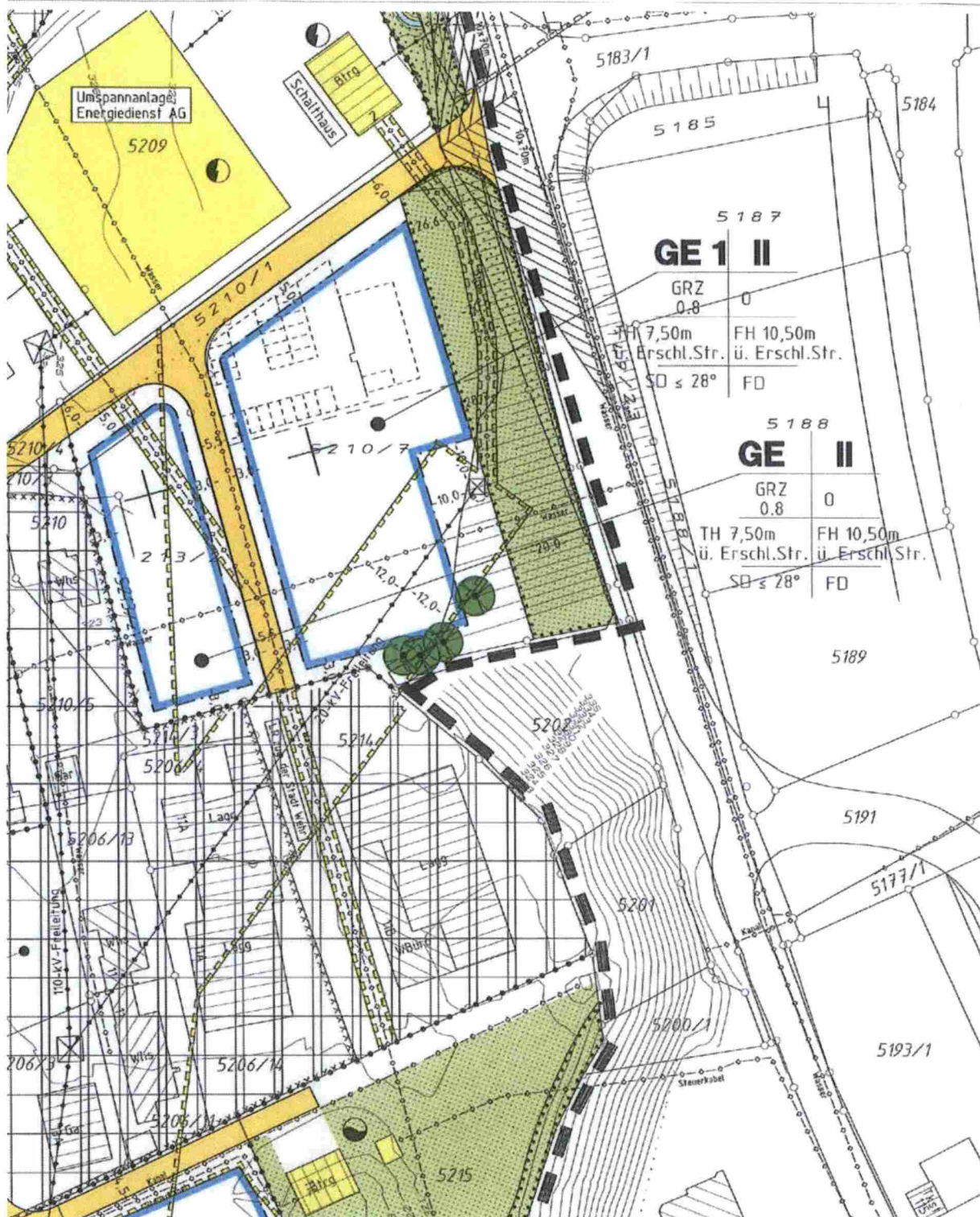


GEOplan

STADT WEHR
BEBAUUNGSPLAN
RECHTSKRÄFTIGE PLANFASSUNG

GEMARKUNG WEHR
„FINSTERBACH“
10.07.2012





GEOplan

STADT WEHR
BEBAUUNGSPLAN
PLANÄNDERUNG

GEMARKUNG WEHR
„FINSTERBACH“
10.07.2012

