

STADT WEHR

GEMARKUNG ÖFLINGEN

5. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG/ MAßNAHME DER INNENENTWICKLUNG

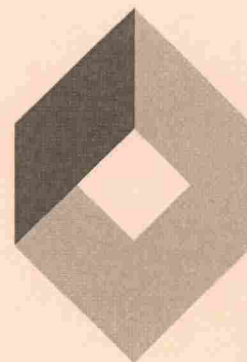
2010

WECKERTSMATT

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



SATZUNG

über die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Weckertsmatt“
der Stadt Wehr
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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 21.12.2006 (BGL.I.S. 3316), 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 15.06.2010 die Änderung des Bebauungsplanes „Weckertsmatt“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische und der schriftliche Teil der Bebauungsplanes „Weckertsmatt“ in der Fassung der Genehmigung vom 20.01.1983, zuletzt geändert mit der 4. Änderung vom 29.04.2005.

§ 2 Inhalt der Änderung

Im Bereich Grundstück Flst.Nr. 4340 wird der bestehende Lärmschutzwall eingetragen. Die aktuelle Katastersituation wird zugrundegelegt und die Baufenster angepasst. Die bisherige Verkehrsplanung mit einem Anschluss an die B 34 wird aufgehoben, die Flächen werden überwiegend den privaten Grünflächen und zum Teil auch den Bauflächen zugeordnet. Für den bestehenden Lärmschutzwall wird eine Verlängerung vorgesehen. Der bisherige Ausschluss der Wohnnutzung auf Flst.Nr. 4340 wird aufgehoben.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 4312 wird die überbaubare Fläche erweitert. Für das gesamte Plangebiet geltend werden einzelne Bebauungsvorschriften geändert.

§ 3 Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist der zeichnerische Teil vom 15.06.2010 sowie die Änderung der Bebauungsvorschriften vom 15.06.2010. Beigefügt ist die Ergänzungsbegründung vom 15.06.2010 mit Plananlagen.

§ 4 Inkrafttreten

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

Wehr, den 16. Juli 2010

Michael Thater

Michael Thater
Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT

NACH §2 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.97
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

AM 09.03.2010

WEHR, DEN 16.06.2010

MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 27.08.97
IN DER ZEIT
ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT

VOM 30.03.2010

BIS 29.04.2010
AM 19.03.2010

WEHR, DEN 16.06.2010

MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER



ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH §10 BAUGB VOM 27.08.97
MIT §4 ABS. GO

AM 15.06.2010

WEHR, DEN 16.06.2010

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 16.06.2010

MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER



RECHTSKRÄFTIG

NACH §10 BAUGB VOM 27.08.97
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
IN KRAFT GETRETEN

VOM

AM 16.07.2010
BIS
AM 16.07.2010

WEHR, DEN 19. Juli 2010

MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER



BEKANNT GEMACHT ENTSPRECHEND BEKANNTMACHUNGSSATZUNG DURCH VERÖFFENTLICHUNG
IM WEHRATAL-KURIER AM 16.07.2010.

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DAMIT AM 16.07.2010 RECHTSVERBINDLICH:
ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE NACH § 44 BauGB ERLÖSCHEN AM 31.12.2013.

WEHR, DEN 19. Juli 2010

MICHAEL THATER, BÜRGERMEISTER



5. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „WECKERTSMATT“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 15.06.2010

1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Mit der im Januar 2007 in Kraft getretenen Baurechtsnovellierung wurde den Trägern der kommunalen Planungshoheit ein Planungsinstrument für die Aktivierung innerörtlicher Bauflächenpotentiale an die Hand gegeben. Mit dem „beschleunigten Verfahren“ nach § 13 a BauGB besteht nun die Möglichkeit, Planungen für die Innenentwicklung unter erheblichen Verfahrenserleichterungen durchzuführen.

Die Zielrichtung ist, durch Nutzung der innerörtlichen Potentiale den Druck auf die Ausweisung von Neubaugebieten im Außenbereich zu mindern und somit die Umnutzung von Landschaft zu Siedlungs- und Verkehrsflächen einzudämmen.

Eine mögliche Maßnahme zur Erreichung dieser Zielsetzung ist die Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten, die auf ältere Bebauungspläne zurückgehen und große Baugrundstücke mit oftmals unverhältnismäßig kleinen überbaubaren Flächen aufweisen.

Im Plangebiet „Weckertsmatt“ im Stadtteil Öflingen liegen der Stadtverwaltung nun Bauanfragen vor, die eine Intensivierung der Wohnbaunutzung zum Ziel haben und denen die gegenwärtigen Bebauungsplanfestsetzungen entgegenstehen.

Der Bebauungsplan „Weckertsmatt“ wurde 1964 aufgestellt und 1983 grundlegend über die gesamte Fläche überarbeitet und neu aufgestellt. Die Bauflächen entlang der B 34 wurden im Bebauungsplan 1983 als Mischbauflächen ohne allgemeine Wohnnutzung gegliedert. Der Ausbau der Bundesstraße wurde im Bebauungsplan noch nachrichtlich als Planung dargestellt. Als geplante Verkehrsbaumaßnahme wurde ein direkter Anschluss der Weckertsmatt an die B 34 über das Grundstück Flst.Nr. 4332/1 im Plan dargestellt.

Das Grundstück Flst.Nr. 4340 ist bisher unbebaut geblieben. Der heutige Zustand der Fläche weist gegenüber der damaligen Planung einige wesentliche Änderungen auf.

Entlang der B 34 wurde 1996/97 auf dem Grundstück Flst.Nr. 4340 ein 4 m hoher Lärmschutzwall aufgeschüttet, der das Grundstück selbst, aber auch das Baugebiet insgesamt wirksam vom Verkehrslärm auf der Bundesstraße abschirmt. Der geplante Anschluss der Weckertsmatt an die B 34 ist bisher nicht realisiert und als Planungsvorhaben endgültig aufgegeben worden. Der tatsächliche Ausbau der B 34 weicht lagemäßig im südlichen Abschnitt von der Darstellung im Bebauungsplan deutlich ab, so dass hier bei der Abgrenzung der Flächen und Abstände Anpassungen erforderlich sind.

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen soll nun die Anregung des Grundstückseigentümers, die Wohnnutzung für das Grundstück Flst.Nr. 4340 zuzulassen und die Bauflächen im möglichen Rahmen noch zu erweitern, berücksichtigt werden.

Die Aufgabe des geplanten Straßenanschlusses Weckertsmatt/B 34 erlaubt es auch, den bestehenden Lärmschutzwall in südlicher Richtung zu verlängern und dessen Wirksamkeit damit entscheidend zu verbessern. Die hierfür erforderliche Fläche liegt noch im Geltungsbereich und ist im Eigentum der Stadt Wehr.



5. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „WECKERTSMATT“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 15.06.2010

Der Abgleich der bestehenden Siedlungsstruktur auf Basis des aktuellen Katasterplanes mit den gültigen Planfestsetzungen ergibt für das übrige Plangebiet keinen augenscheinlichen Änderungsbedarf. Ausnahme ist das Grundstück Flst.Nr. 4312, welches mit über 2.000 m² Fläche eine kleinteiligere Bauplatzbildung erlauben würde. Da hier gegenwärtig zudem ein Eigentumswechsel ansteht, soll für dieses Grundstück ebenfalls die überbaubare Fläche erweitert werden. Ohne Berücksichtigung des Gebäudebestandes könnte diese Fläche durchaus in zwei oder drei Bauplätze aufgeteilt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine verbesserte Grundstücksnutzung ermöglicht werden. Aus städtebaulicher Sicht sind dagegen keine Bedenken zu ermitteln. Das Erschließungsnetz ist für die zusätzliche Bebauung generell ausreichend dimensioniert. Der bereits bestehende und noch zu erweiternde Lärmschutzwall schafft die Voraussetzungen für eine Stärkung der Wohnfunktion im Gebiet.

Ergänzend werden für das gesamte Plangebiet einige textliche Bebauungsvorschriften geändert bzw. aufgehoben mit dem Ziel, Hindernisse für eine umfassende Dachraumnutzung oder die energetische Erneuerung der Gebäudesubstanz auszuräumen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das innerörtliche Potential im Bereich „Weckertsmatt“ durch Nachverdichtung genutzt und somit die Innenentwicklung gefördert werden.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Auf den Grundstücken Flst.Nr. 4340 und 4312 werden erweiterte überbaubare Flächen ausgewiesen und teilweise auch die GRZ angehoben auf die nach BauNVO zulässigen Höchstwerte.

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil auf der Grundlage eines aktuellen Katasterplanes festgesetzt. Weiterhin wird der Leitungsbestand eingetragen, soweit er innerhalb der Deckblattflächen relevant ist und Bestandslagepläne vorlagen. In dem Grundstück Flst.Nr. 4340 verläuft noch eine unterirdische Telekom-Leitung, für die aber kein ausreichender Bestandslageplan vorlag. Der Leitungsträger ist informiert.

Die 20-m-Abstandslinie zur Bundesstraße war im Bebauungsplan bisher auf die Grundstücksgrenze bezogen, was durch die Abweichungen in der Plandarstellung nun zu einem Verlust an Baufläche führen würde. Die Abstandslinie wird daher – was auch den Vorgaben entspricht – neu auf den Fahrbahnrand der B 34 bezogen. Im südlichen Teil kann die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Baugrenze dennoch nur gehalten werden, wenn der Abstand hier auf 18 m verringert wird.

Für das Grundstück 4340 wird die bisherige Mischgebietsgliederung aufgehoben. Künftig ist hier also neben nicht wesentlich störendem Gewerbe auch die Wohnnutzung allgemein zulässig. Die Dachneigung wird dementsprechend auf 22° bis 32° festgesetzt.

Die geplanten Verkehrsflächen zum Anschluss Weckertsmatt/B 34 werden aufgehoben und stattdessen als private Grünflächen festgesetzt. Auf dieser Fläche ist der vorhandene Lärmschutzwall in gleicher Höhe und Ausbildung nach Süden zu verlängern. Der Anschluss des Geh- und Radweges als öffentliche Verkehrsfläche wird gesichert.



5. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „WECKERTSMATT“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 15.06.2010

Das bisherige Straßengrundstück Flst.Nr. 4332/1 wird der Grünfläche zugeordnet.

Die zeichnerischen Änderungen werden als Lageplandeckblätter auf dem Originalplan angebracht.

Über die Einzelflächen hinaus werden folgende textliche Änderungen der Bebauungsvorschriften vorgenommen:

- Generelle Zulassung einer rechtwinklig zur vorgeschriebenen Richtung angeordneten Gebäudestellung und Aufhebung der Firstrichtung
- Erhöhung der Traufhöhe bei 1-geschossigen Gebäuden von 3,5 m auf 4,5 m
- Zulassung von Dachaufbauten und Dachgaupen sowie Einschnitten ohne Beschränkungen

Der Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnraum dient allgemein einer besseren Nutzung der Gebäudesubstanz und trägt damit auch zur Nachverdichtung bei. Diesem Ziel dienen die Zulassung von Dachgaupen und die Erhöhung der Traufhöhe.

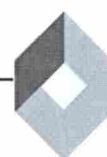
Die Aufhebung der Gebäudestellung und Firstrichtung kann im Einzelfall eine bessere energetische Ausrichtung des Gebäudes oder von Gebäudeteilen erlauben, während die Anpassung der für 1-geschossige Gebäude sehr niedrig festgesetzten Traufhöhe auf die nach heutigen Maßstäben üblichen Werte auch die veränderten Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäudehüllen berücksichtigt.

3 ERSCHLIEßUNG

In das innere Erschließungskonzept des Bebauungsplanes wird nicht eingegriffen. Die Grundstückszufahrten über das bestehende Netz der Erschließungsstraßen sind ausreichend gesichert.

Generell gilt, dass alle Kosten der zur Realisierung zusätzlich entstehender Bebauungsmöglichkeiten noch erforderlichen Erschließungsmaßnahmen jeweils durch den Grundstückseigentümer/Bauantragsteller zu tragen sind. Die Maßnahmen sind mit dem Bauamt der Stadt Wehr abzustimmen.

Das Regierungspräsidium Freiburg (Straßenwesen) hat der geplanten Änderung (Wegfall der Einmündung Weckertsmatt/B 34 und Verlängerung des Lärmschutzwalles) im Grundsatz zugestimmt. Auf die Beschränkungen des § 9 FStrG wurde hingewiesen, eine Befreiung mit Auflagen bereits in Aussicht gestellt. Die Einzelheiten seien im Rahmen des Bauantragsverfahren für die Verlängerung des Lärmschutzwalles abzustimmen.



5. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „WECKERTSMATT“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 15.06.2010

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

Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Mit der Bebauungsplanänderung wird die Bebauungsmöglichkeit für Baugrundstücke innerhalb eines Baugebietes verbessert.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfällt 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.

Für die Erweiterung der baulichen Nutzung wird die insgesamt maximal zusätzlich entstehende Grundfläche mit etwa 2.500 m² abgeschätzt. Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a (1) BauGB wird damit 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.

6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Weckertsmatt“ vom 20.01.1983 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

7 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet „Weckertsmatt“ ist im Flächennutzungsplan als Wohn- und Mischbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



5. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „WECKERTSMATT“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 15.06.2010

8 WASSERSCHUTZGEBIET

Das Landratsamt Waldshut (Wasserschutz) weist darauf hin, dass der Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Weckertsmatt“ künftig vollständig in der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone II des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen „Nagelfluh I+II“ der Stadt Wehr liegen wird. Das Festsetzungsverfahren zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes hat im April 2010 begonnen. Infolge der Schutzgebietsausweisung werden bei Bauvorhaben künftig strengere Anforderungen an die bauliche Ausführung gestellt werden.

9 VERFAHREN

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Bebauungspläne „Weckertsmatt“ nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung. Die Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a 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 15.06.2010 gefasst.

aufgestellt:

Wehr, den 15. Juni 2010

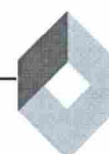

 Michael Thater
 Bürgermeister



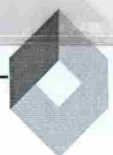
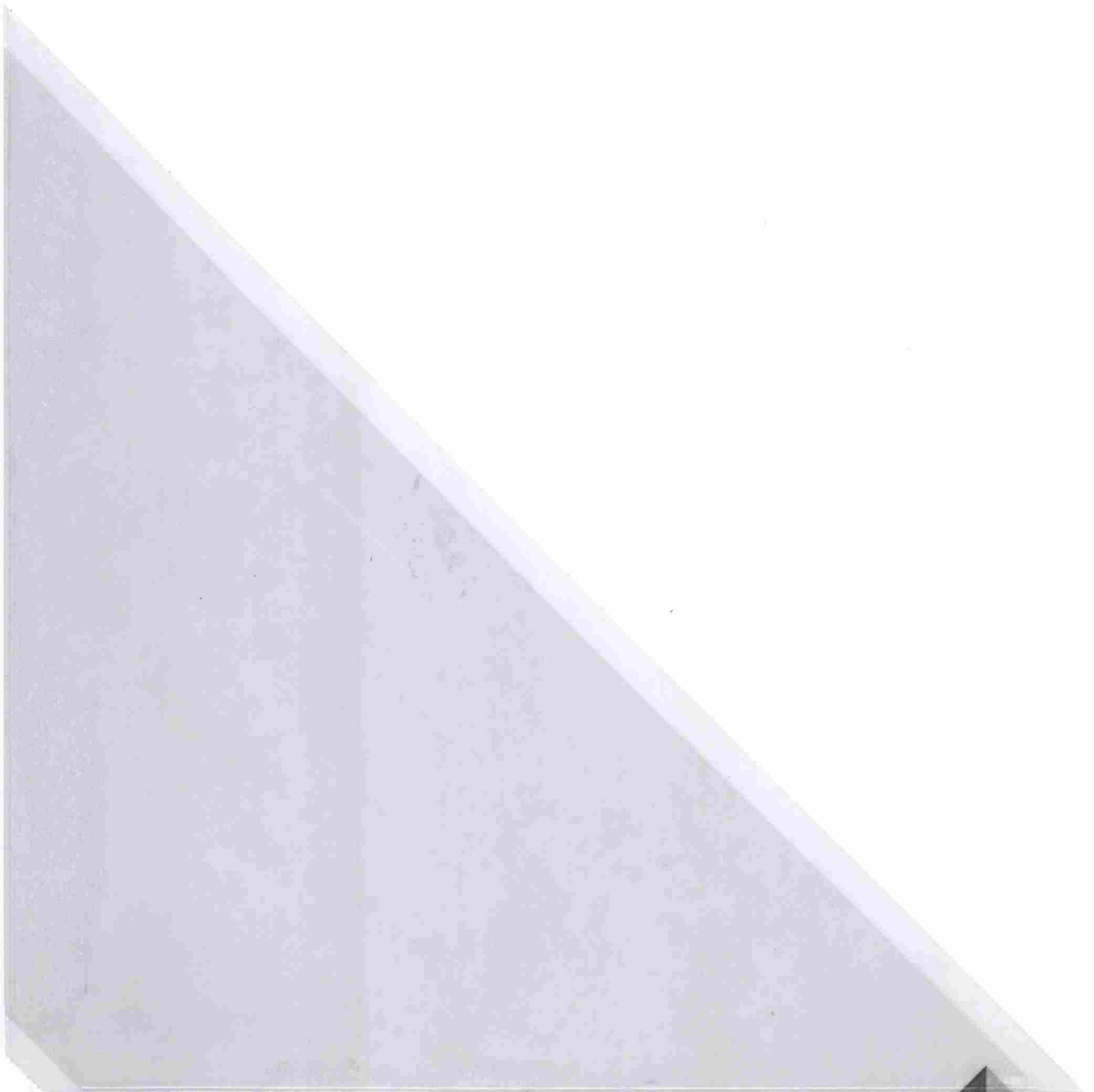
Wehr, den 15.06.2010
 GEOplan

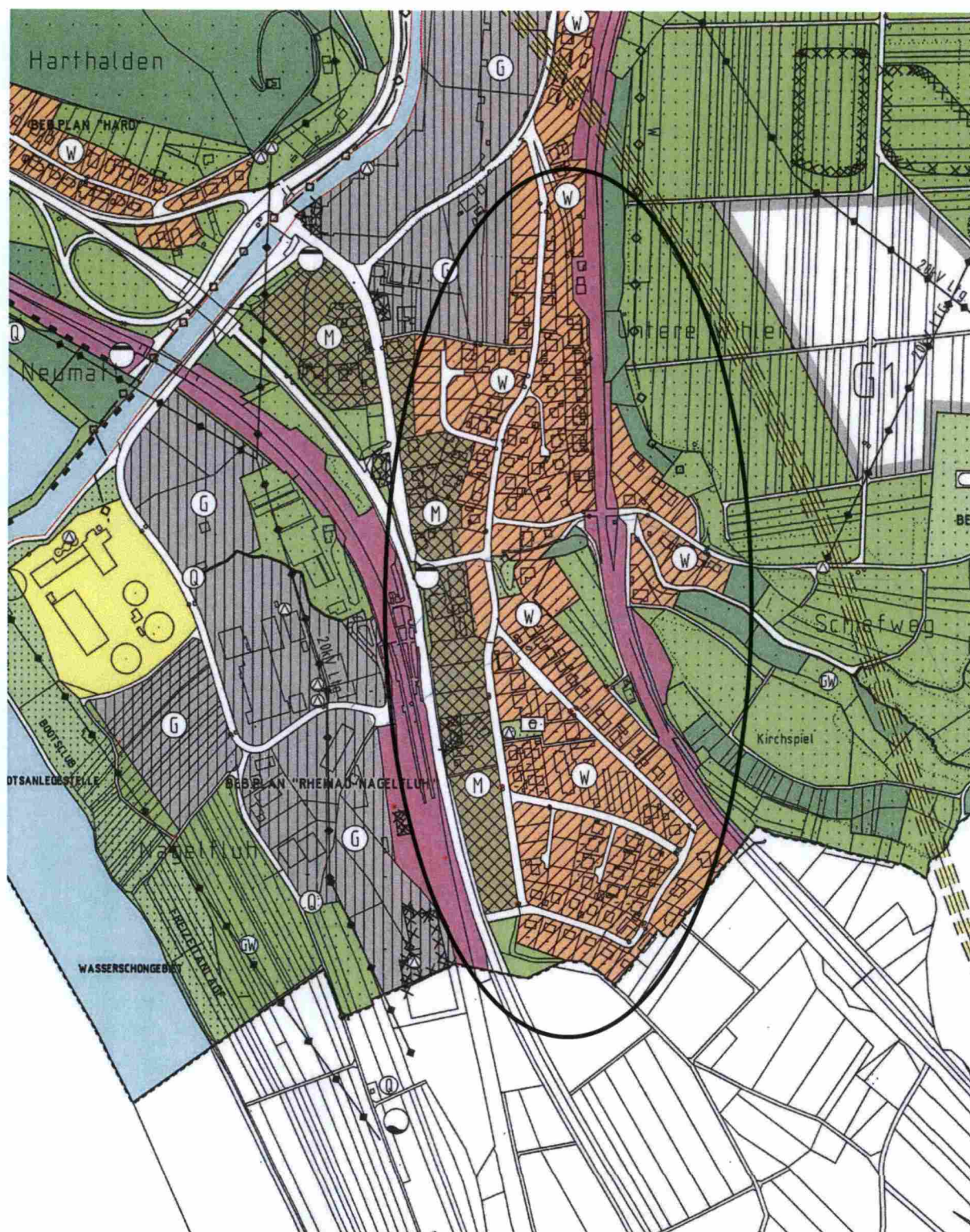


Till O. Fleischer
 Dipl.-Geogr. / freier Stadtplaner



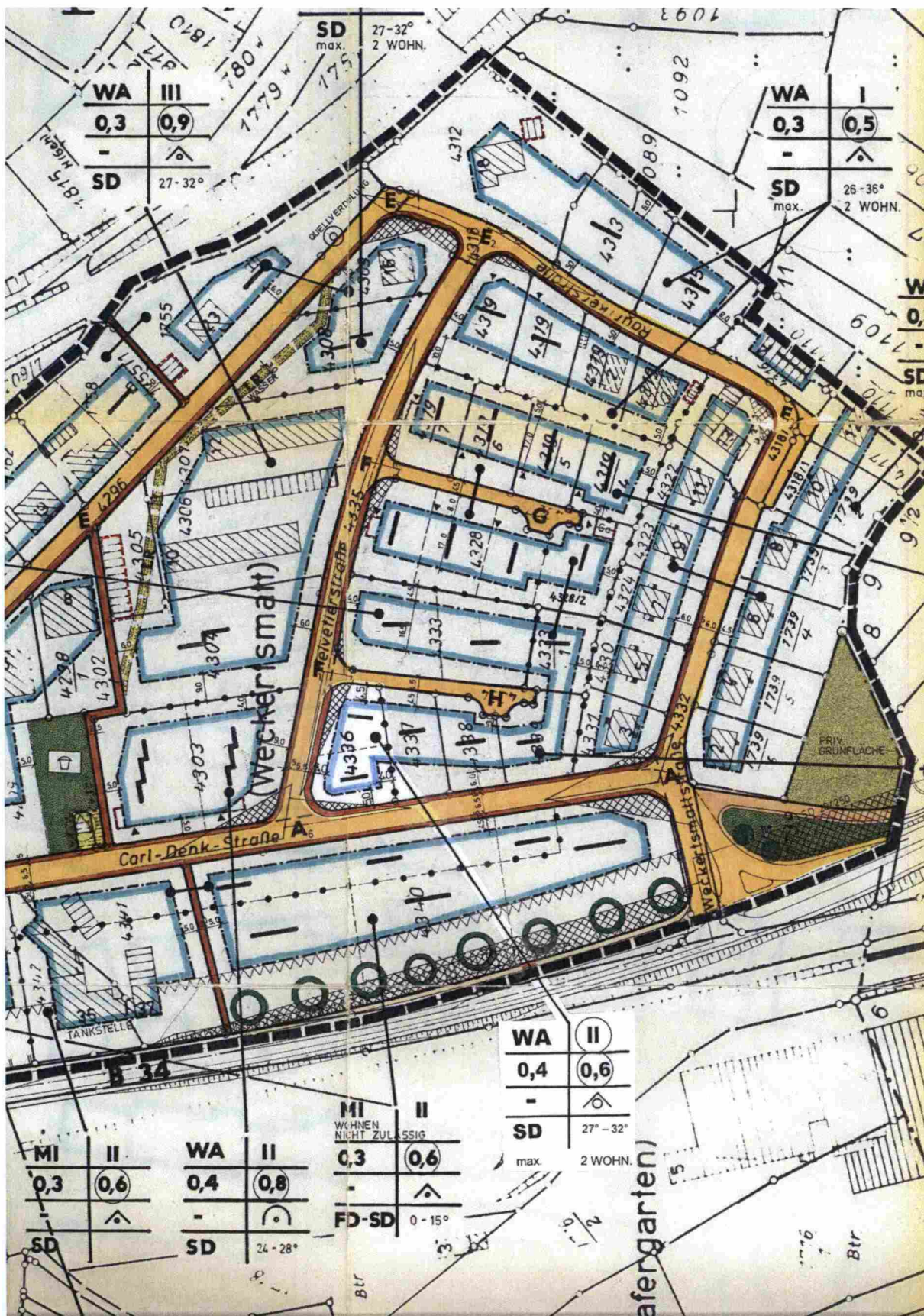
LAGEPLANDECKBLÄTTER





AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1:5000



GEOplan

STADT WEHR
BEBAUUNGSPLAN
RECHTSKRÄFTIGE PLANFASSUNG

GEMARKUNG ÖFLINGEN
„WECKERTSMATT“
GENEHMIGT: 20.01.1983



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

Die vorgenannte Bebauungsplanänderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 16.07.2010 in Kraft getreten.

Einleitung

Der Bebauungsplan „Weckertsmatt“ wurde in folgenden Punkten geändert:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine verdichtete Bebauung,
- verbesserte Nutzungsmöglichkeiten für Sonnenenergie,
- die Wohnnutzung wurde verbessert,
- Verkehrsflächen wurden aufgehoben.

Diese Ziele werden durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche auf einigen Grundstücken. Außerdem wird die Grundflächenzahl teilweise erhöht. Durch die der Drehung der Firstrichtung im Plangebiet wird das Ziel auch unterstützt. Mit der Erhöhung der zulässigen Traufhöhe und durch die Zulassung von Dachgaupen werden diese Ziele durch eine verbesserte Nutzungsmöglichkeit des Dachgeschosses ebenfalls erreicht.

1. Umweltbelange

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine besonders geschützten Biotope. Die durch Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehene Fläche wird derzeit weitgehend als Rasenfläche bzw. gärtnerisch genutzt. Zusätzlich wurde eine zukünftige Verkehrsfläche aufgehoben und als Grünfläche festgesetzt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von Bürgern eine Anregung, die sich auf die Höhe von Hecken bezieht, vorgetragen. Da die bisherige Regelung keine Probleme aufwirft, wurde der Anregung nicht gefolgt.

3. Behördenbeteiligung

Von Seiten der beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen vorgebracht:

RP Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr

Der Verlängerung des Lärmschutzwalls wird zugestimmt, die Details sind im Genehmigungsverfahren zu klären.

Landratsamt Waldshut, Wasserrechtsbehörde

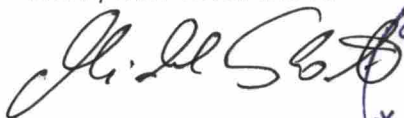
Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf die Lage des Baugebiets in der fachtechnisch abzugrenzenden Zone II des Wasserschutzgebiets für die Tiefbrunnen „Nagelfluh I und II“ aufzunehmen.

Stadt Wehr
Gemarkung Öflingen

4. Planungsalternativen

Mit der vorgelegten Planung wird innerhalb der bestehenden Bebauung eine maßvolle Verdichtung erreicht und das Ziel der besseren Nutzung der Sonnenenergie gefördert. Unter Berücksichtigung aller Belange, ergeben sich keine sinnvollen Alternativmöglichkeiten zur vorliegenden Planung.

Wehr, den 19.07.2010



Michael Thater
Bürgermeister

