

# **Satzung**

## **über den Bebauungsplan „Kernstadt“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Aufgrund der §§ 9 Abs. 2 a und 10 des Baugesetzbuchs vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 23.05.2011 den Bebauungsplan „Kernstadt“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Gegenstand und Inhalt der Planung**

Mit der Planung soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sexshops der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Wehr erhalten und weiterentwickelt werden.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Lageplan vom 24.02.2011.

### **§ 3 Ausschluss von Nutzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Arten von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig:

1. Spiel- und Automatenhallen
2. Nachtlokale jeglicher Art und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
3. Wettbüros,
4. Swinger-Clubs,
5. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- und Erotiksortiment.

### **§ 4 Bestandteile des Bebauungsplans**

Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

Lageplan vom 24.02.2011

Beigefügt ist:

Begründung vom 24.02.2011

## **§ 5 Ausnahmen und Befreiungen**

Ausnahmen und Befreiungen beurteilen sich nach § 31 BauGB.

## **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wehr, den 24.05.2010



Michael Thater  
Bürgermeister



## **Begründung zum Bebauungsplan „Kernstadt Wehr“**

### **1. Ziele und Zwecke der Planung**

Aufgrund der Anfragen von Betreibern von Spielhallen ist eine verstärkte Tendenz zu erkennen, mit diesen Nutzungen vorhandene Leerstände im Bereich der Kernstadt umzunutzen. Verstärkt werden die negativen Auswirkungen die sich aus so einer Entwicklung ergeben können, durch die Tatsache, dass damit auch der unmittelbaren Einzugsbereich der Talschule, die als Grundschule geführt wird, betroffen ist. Daher ist eine Zone einzurichten, die die Kinder vor den negativen Begleiterscheinungen, die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbunden sind, schützt.

Gleichzeitig soll der gesunde Mix aus Handel, Dienstleistungen und Wohnen erhalten bleiben, der eine zukunftssträchtige Entwicklung der Innenstadt unterstützen soll. Die weitere positive Entwicklung auf den gewachsenen Strukturen in diesem zentralen Bereich soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten gefördert werden.

Bereits im Jahr 1981 hat die Stadt Wehr mit der Festlegung des Sanierungsgebiets „Im Tal“ die Voraussetzungen dafür geschaffen, die vorhandenen Strukturen der Innenstadt zu erhalten und auch zu verbessern. Durch die Sanierungsmaßnahme wurde der Einzelhandel gestärkt und das Wohnumfeld verbessert. Da dieses Ziel mit diesem ersten Sanierungsgebiet nicht in vollem Umfang erreicht werden konnte, wurde im Jahr 1998 das Sanierungsgebiet „Hauptstraße“ festgesetzt.

Mit diesem zweiten Sanierungsgebiet wurde erreicht, dass insgesamt etwa 13 Millionen Euro an öffentlichen und privaten Mitteln in die Verbesserung der Strukturen geflossen sind. So wurde der öffentliche Verkehrsraum grundlegend umgestaltet, Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen und das private Wohnumfeld wesentlich verbessert.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen die Errungenschaften aus der Stadtsanierung gesichert und ausgebaut werden. Durch die Ertragskraft von Vergnügungsstätten werden andere Nutzungen verdrängt und das Mietpreisniveau für Einzelhandels- und andere Nutzungen wird negativ beeinflusst. Damit wird der erhebliche Wettbewerbsdruck der durch Internet und andere Faktoren bereits auf diesen Nutzungen lastet erheblich erhöht und führt zu negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nutzungsstruktur.

Zu verweisen ist auch auf das Märkte- und Zentrenkonzept vom Februar 2000, in dem darauf hingewiesen wurde, dass sich Geschäftsentwicklungen schwerpunktmäßig im Innenstadtbereich vollziehen sollen. Die Abgrenzung der Innenstadt aus dem Konzept ergibt sich aus Anlage.

### **2. Städtebaulicher Begriff „Vergnügungsstätte“**

Der Begriff Vergnügungsstätten in seiner bauplanungsrechtlichen Bedeutung, wie er - losgelöst von gewerberechtlichen und steuerrechtlichen Regelungen - als eigenständiger planungsrechtlicher Nutzungsbegriff in der BauNVO 1990 abschließend geregelt worden ist, steht in untrennbarem Zusammenhang mit: der städtebaulichen Ordnung.

Die Regelungen zu den Vergnügungsstätten sind erforderlich um ein gedeihliches Zusammenleben in der Gemeinde zu gewährleisten. Es steht die Frage im Vordergrund



in welcher Weise die unter dem Begriff Vergnügungsstätten zusammengefassten Nutzungsarten sich innerhalb der einzelnen Baugebiete auswirken können. Unter dem städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsform u. Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen von (ganz) unterschiedlicher Vergnüungsweise, die sich als Unterarten des Begriffs „Vergnügungsstätten“ bezeichnen lassen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.

Lokale / Gaststätten mit gelegentlichen unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen z.B. einmal monatlich sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten (Diskotheken) einzustufen. Solche Lokale werden in der Literatur auch als „Tanz-Cafe“ bezeichnet

Diskotheken unterscheiden sich nach der Zweckbestimmung, dem Umfang (Häufigkeit der Tanzveranstaltung) und der Größe von Tanz-Cafes. Moderne Diskotheken sind regelmäßig für über 1.000 Besucher ausgelegt, sie verfügen in der Regel über mehrere separate, unterschiedlich große Tanzflächen, auf denen verschiedene Musikrichtungen gespielt werden.

Diskotheken besitzen einen überregionalen Kundenkreis/, d. h. sie sind für ein größeres und allgemeineres Publikum erreichbar. Im Hauptraum sind sie mit einer großen Musikanlage (Mischpult mit mehreren CD/ Verstärkern u. entsprechenden Lautsprechern) ausgestattet, die mit einer Lichtorgel und / oder anderen aufwendigen Lichtanlagen („Lichtspots“) gekoppelt ist.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen.

#### **3.2 Baurechtliche Beurteilung des Bestands**

Aufgrund der tatsächlichen Nutzung und der Tatsache, dass in 2 Teilbereichen einfache Bebauungspläne ( Tal III und Hauptstraße ) vorhanden sind, die keine Aussagen über die Art der baulichen Nutzung machen, sind die Flächen nach § 34 BauGB als Mischgebiet einzustufen.

#### **3.3 Geltungsbereich**

Der Anwendungsbereich eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2 a BauGB bezieht sich auf die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete, was bedeutet, sie beziehen sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil der im Märktekonzept von 2000 definierten Innenstadt. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wird nicht der Gesamtbereich des in dem Gutachten dargestellten Innenstadtbereichs in die Planung einbezogen.

#### 4. Planung

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 a BauGB soll eine Satzung als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Hierüber soll in den überplanten Bereichen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Sexshops ausgeschlossen werden.

Mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans werden nur die Mindestfestsetzungen vorgenommen, die dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung einer funktionsfähigen Innenstadt dienen.

Ansonsten richtet sich die Beurteilung von Vorhaben danach, ob sie sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung einfügen. Damit wird ein Mindestmaß an Planungssicherheit geschaffen und trotzdem für alle Beteiligten ein Höchstmaß an planerischer Freiheit erreicht.

Zur Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen können für im Zusammenhang bebaute Ortsteile Festsetzungen getroffen werden, die diesen Zielen dienen. Zu diesen Festsetzungen gehört unter anderem auch die Möglichkeit, Vergnügungsstätten auszuschließen.

Wie im Märktekonzept aus dem Jahr 2000 dargestellt, hat der Bereich der Innenstadt eine ganz besondere Bedeutung für die sichere Grundversorgung in den Stadtteilen und damit den Ausbau und die Stärkung der zentralen Versorgungsfunktionen.

Das Konzept kommt zu der zentralen Aussage: "In Wehr genießt unter städtebaulichen Gesichtspunkten insbesondere eine Aufwertung des zentralen Bereichs hohe Priorität. Angesichts der aufgeführten Schwächen im Einzelhandel von Wehr ist eine Stärkung und Ausbau der Innenstadt als Versorgungsmittelpunkt auch dringend geboten."

Wehr, den 24.02.2011



Die attraktive  
STADT der welt-  
reichhaltigen K  
• Schlosskonze  
in der neuen  
• Historischer

Die attraktive  
STADT der welt  
reichhaltigen Ku  
• Schlosskonzert  
in der neuen  
• Historischer E

**Stadt Wehr**

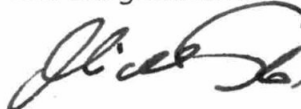
Bebauungsplan: "Kernstadt"

Verfahrensübersicht

Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung	05.07.2010
Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB	-
Offenlegungsbeschluss	05.07.2010
Bekanntmachung	04.03.2011
Öffentliche Auslegung	15.03.2011 - 15.04.2011
Satzungsbeschluss	23.05.2011
In Kraft getreten am	03.06.2011

Wehr, den 06.06.2011

Der Bürgermeister



Michael Thater

