

Ausschluss von Nutzungen in Gewerbegebieten

vom 16.12.2025

Planungsrechtliche Festsetzungen

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis und Ziele der Planaufstellung
- 2 Änderungserfordernis und -bereiche; Gegenstand des Verfahrens
- 3 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

1

Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Gemäß ihrer Definition in der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Gewerbegebiete „vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ (§ 8 Abs. 1 BauNVO) und Industriegebiete „ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind“ (§ 9 Abs. 1 BauNVO). Dabei ist der Begriff „Gewerbe“ ein eigenständiger Begriff im Planungsrecht, der jedoch weder im Baugesetzbuch (BauGB) noch in der Baunutzungsverordnung klar definiert wird.

Im Rahmen der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 und § 9 Abs. 2 BauNVO 2021 sind in Gewerbe- und Industriegebieten entsprechend ihrem Störgrad folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

In Gewerbegebieten sind darüber hinaus allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Bei älteren Bebauungsplänen kommt die zum Zeitpunkt des jeweiligen Aufstellungsverfahrens geltende Fassung der BauNVO zur Anwendung, die sich im Detail von der heutigen BauNVO 2021 unterscheidet, nicht aber hinsichtlich der allgemeinen Zweckbestimmung von Gewerbe- bzw. Industriegebieten.

Für die Stadt Wehr liegt der Fokus in diesen Gebieten auf der tatsächlich gewerblichen, handwerklichen oder dienstleistungsbezogenen Nutzung. Aufgrund der Flächenknappheit sind die vorhandenen Flächen effizient zu nutzen und in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten. Die Standortqualitäten sollen gestärkt und für die Zukunft gesichert werden.

Ein Hemmnis dabei ist, dass nach allen Fassungen der BauNVO sowohl in Gewerbe- als auch in Industriegebieten „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ – umgangssprachlich zusammengefasst im Begriff der „Betriebsleiterwohnungen“ – ausnahmsweise zugelassen werden können. Zwar ist Voraussetzung der Zulassungsfähigkeit dieser speziellen Formen der Wohnnutzung, dass einerseits die Wohnung dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und dass andererseits ein funktionaler Bezug zwischen dem Gewerbebetrieb und der Wohnnutzung besteht, die dauerhafte Anwesenheit von Personen auf dem Betriebsgrundstück also notwendig oder zumindest objektiv nützlich ist. Jedoch können über den Verlauf der Zeit gleichwohl Probleme auftreten, zum Beispiel bei Betriebsaufgaben oder Weiterveräußerungen von Gewerbegrundstücken (bzw. Teilen davon), da oft die Wohnnutzung „übrigbleibt“. Verliert eine vorhandene Betriebsleiterwohnung ihren räumlichen und/oder funktionalen Bezug zum Gewerbebetrieb, weil der Betrieb aufgegeben, verlagert oder von einer anderen Person übernommen/geführt wird, so tritt baurechtlich eine Nutzungsänderung zu einer regulären Wohnnutzung ein, die im Gewerbe- bzw. Industriegebiet aber

unzulässig ist. Die Bauaufsichtsbehörde müsste gegen die dann baurechtlich illegale Wohnnutzung grundsätzlich einschreiten und eine Nutzungsuntersagung aussprechen. Da sich dies jedoch in der Praxis häufig als sehr schwierig darstellt, verbleiben im Laufe der Zeit zunehmend mehr baurechtlich unzulässige Wohnnutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten, die deren Zweckbestimmung zuwiderlaufen bzw. das faktische Gepräge der Baugebiete verschieben. Mit dieser Entwicklung gehen zunehmend mehr gewerblich nutzbare Bauflächen verloren, die in der Stadt Wehr sehr knapp sind, zumal im Zuge von Konversionsvorhaben der letzten Jahre sowieso viele ehemals gewerblich genutzte Bauflächen anderen Nutzungen zugeführt wurden bzw. zugeführt werden mussten. Verschärft wird diese Entwicklung dann, wenn vorhandene bzw. sogar nur zulässige Wohnnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten immissionsschutzrechtliche Rücksichtnahmeverpflichtungen auslösen und damit emittierende Gewerbebetriebe sogar in ihrer Umgebung verhindern bzw. einschränken.

Angesichts dieser Situation hat sich die Stadt Wehr dazu entschieden, klare Verhältnisse zu schaffen und sämtliche Wohnnutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in den Gewerbe- und Industriegebieten gänzlich auszuschließen. Zwar ändert dieser Ausschluss nichts am Bestandsschutz vorhandener Betriebsleiterwohnungen. Jedoch wird mit dem generellen Ausschluss die Entstehung neuer Betriebsleiterwohnungen verhindert, die zukünftig die genannten Schwierigkeiten nach sich ziehen könnten. Zudem wird dort, wo es bisher keine legalen Wohnnutzungen gibt, die Ansiedlung bzw. Entwicklung von Gewerbebetrieben im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erleichtert. Demgegenüber wird das Interesse der Eigentümer bzw. Nutzer von Immobilien in den betreffenden Gewerbe- und Industriegebieten daran, die Grundstücke bzw. auch die vorhandenen Gebäude zur Schaffung, Änderung oder Erweiterung von Betriebsleiterwohnungen nutzen zu können, zurückgestellt. Dabei ist der Stadt Wehr bewusst, dass dies (ggf. sogar erhebliche) wirtschaftliche und/oder betriebliche Nachteile für die Eigentümer von Grundstücken bzw. Gewerbebetrieben zur Folge haben kann und dass dieser Ausschluss vorhandene Betriebsleiterwohnungen auf den legalen Bestand beschränkt. Demgegenüber hat der Bebauungsplan für vorhandene Wohnungen, die nicht als Betriebsleiterwohnungen genehmigt sind bzw. genutzt werden, nur die Konsequenz, dass sie nicht in Betriebsleiterwohnungen umgewandelt werden können, da reguläre Wohnnutzungen in den betreffenden Gewerbe- und Industriegebieten in der Regel sowieso – also unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan – nicht zulässig sind.

Ein weiteres typisches Problemfeld von Gewerbe- und Industriegebieten stellen Einzelhandelsnutzungen dar. Grundsätzlich sind nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten und ggf. auch in Industriegebieten allgemein zulässig. Anderes gilt für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Auf Grundlage der bestehenden Baunutzungsverordnung (BauNVO 2021) unter § 11 sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Diese Rechtslage gilt seit der BauNVO 1977. Demgegenüber sind in Gewerbe- und Industriegebieten auf Grundlage der Baunutzungsverordnung 1968 nur Einkaufszentren und Verbrauchermärkte ausgeschlossen, die vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen. Je nach anwendbarer BauNVO bzw. geltender Rechtslage können also Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und

Industriegebieten in einem mehr oder weniger großen Umfang zulässig sein. Mit der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten geht jedoch nicht nur Gewerbefläche für das produzierende oder dienstleistungsbezogene Gewerbe verloren, sondern wird immer auch das Einzelhandelsangebot in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an städtebaulich integrierten Standorten geschwächt.

Mit ihrem Einzelhandelskonzept hat die Stadt Wehr deshalb einen eindeutigen Schwerpunkt auf die Entwicklung des Bereiches zwischen Bahnhof und Brennet-Areal als zentralem Versorgungsbereich mit Einzelhandelsnutzungen gelegt, der entsprechend bei der Fortentwicklung der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen ist. Nach diesem Einzelhandelskonzept sind groß- und kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen auf den zentralen Versorgungsbereich, den Bereich des Brennet-Areals und mit Einschränkungen auf die Ortsmitte von Öflingen konzentriert. Auch der nicht-zentrenrelevante groß- und kleinflächige Einzelhandel soll danach in städtebaulich integrierten Lagen konzentriert werden. Für die im vorliegenden Verfahren relevanten Plangebiete sieht das Einzelhandelskonzept keine Einzelhandelsnutzungen bzw. lediglich den sogenannten Fabrikverkauf vor. Darüber hinaus sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hinsichtlich Einzelhandelsgroßprojekten sind demnach das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot zu beachten. In diesem Sinne werden im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zunächst alle Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon wird lediglich der einem Gewerbe- / Industriebetrieb untergeordnete Verkauf von selbstproduzierten Waren zugelassen, um die nachhaltige städtebauliche Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs zu sichern, auch nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen auf bestimmte Standorte zu konzentrieren und die vorliegend betroffenen Plangebiete für das produzierende und das dienstleistungsbezogene Gewerbe zu sichern.

Abschließend sollen in den meisten betroffenen Plangebieten auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, da diese nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen und die Flächen effizient einer gewerblich / industriellen Nutzung vorbehalten werden sollen. Vergnügungsstätten sind unter bestimmten Voraussetzungen bzw. in gewissem Umfang auch in anderen Baugebieten zumindest ausnahmsweise zulässig. Demgegenüber können Gewerbebetriebe, die eine Ausweisung eines Gewerbe- / Industriegebietes benötigen, also wesentlich oder sogar erheblich störend sind, nur in diesen Gebieten angesiedelt werden.

2

Änderungserfordernis und -bereiche; Gegenstand des Verfahrens

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurden zunächst sämtliche Bebauungspläne der Stadt Wehr hinsichtlich der Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten analysiert. Hierbei haben sich zunächst folgende Bereiche herauskristallisiert: Flienken, Bündtenfeld II, Finsterbach, Hemmet, Hemmet-West, Kreuzmatt und Rheinau-Nagelfluh. In diesen Bereichen sind in den rechtsverbindlichen

Bebauungsplänen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Einzelhandelsnutzungen oder Vergnügungsstätten zugelassen bzw. ausnahmsweise zulassungsfähig. Diese Bebauungspläne wurden deshalb in das vorliegende Bebauungsplanverfahren aufgenommen bzw. werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan geändert. Zur besseren Übersichtlichkeit und zur Darstellung der jeweiligen planungsrechtlichen Grundlagen wurden Teilbereiche (A bis G) gebildet, die einen Bezug zum bisherigen Planungsrecht erlauben.

Hinsichtlich des Ausschlusses von Betriebsleiterwohnungen hat der vorliegende Bebauungsplan den Charakter eines Änderungsbebauungsplans, der auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den jeweiligen Gewerbe- bzw. Industriegebieten dahingehend ändert, dass die bisher ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (in der jeweils anwendbaren Fassung) nicht mehr zulässig sind. Hinsichtlich des Ausschlusses von Vergnügungsstätten stützt sich der vorliegende Bebauungsplan zusätzlich bzw. hilfsweise auch noch auf § 9 Abs. 2b Nr. 2 BauGB, da Vergnügungsstätten die sich aus den vorhandenen (gewerblichen bzw. industriellen) Nutzungen ergebenden städtebaulichen Funktionen der verschiedenen bebauten Gebiete beeinträchtigen würden. Hinsichtlich des (weitgehenden) Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben stützt sich der vorliegende Bebauungsplan zusätzlich bzw. hilfsweise auch noch auf § 9 Abs. 2a BauGB, da Einzelhandelsnutzungen in den betreffenden Plangebieten dem Ziel einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zuwiderlaufen würden. Außerhalb des Anwendungsbereichs dieser drei Nutzungsausschlüsse gelten alle übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften aus den bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen unverändert weiter.

Die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans werden für jedes betroffene Plangebiet (Teilbereich) und für jede betroffene Nutzungsart (Betriebsleiterwohnungen, Einzelhandel und Vergnügungsstätten) je gesondert verfolgt. Die Zielsetzung, knappe Gewerbeflächen für das produzierende und dienstleistungsbezogene Gewerbe zu sichern, kann in jedem einzelnen Teilbereich unabhängig davon erreicht werden, ob dieses Ziel auch in den anderen Teilbereichen erreicht wird. Ebenso dient der Ausschluss des Einzelhandels in jedem einzelnen Teilbereich jeweils für sich der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die Planungsziele könnten also auch in räumlich und / oder sachlich getrennten Bebauungsplanverfahren verfolgt werden. Die Verbindung in einem Bebauungsplan(änderungs)verfahren erfolgt lediglich aus Gründen der Verfahrenseffizienz.

2.1

Teilbereich A

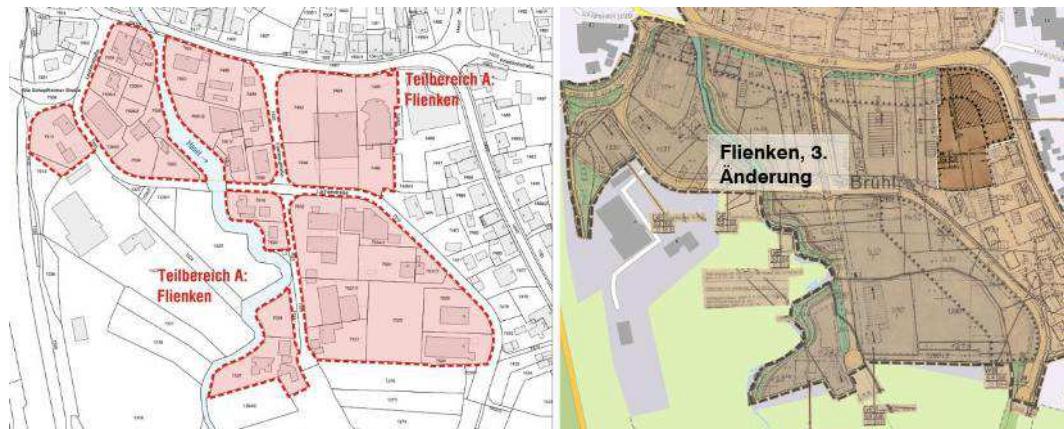


Abbildung 1: Links: Geltungsbereich des Teilbereiches A; Rechts: Auszug BP „Fliken, 3. Änderung“

Für den Teilbereich A gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Fliken, 3. Änderung“ mit Satzungsbeschluss vom 27.11.1990.

Für den Teilbereich A ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1977 festgesetzt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig. Einzelhandel ist als „Gewerbebetrieb aller Art“ zulässig, Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.2

Teilbereich B

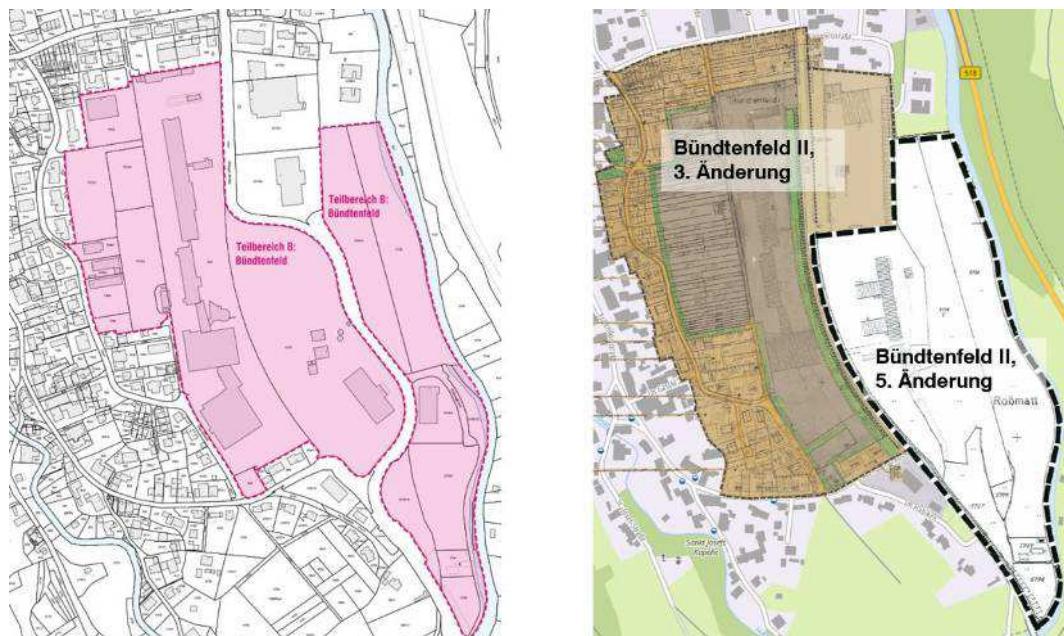


Abbildung 2: Links: Geltungsbereich des Teilbereiches B; Rechts: Auszug BP „Bündtenfeld II“, 3. und 5. Änderung

Für den Teilbereich B gelten die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Bündtenfeld II“ vom 13.03.1973, „Bündtenfeld II, 3. Änderung“ vom 06.09.1988 und „Bündtenfeld II, 5. Änderung“ vom 26.06.2011 sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bündtenfeld III“ vom 22.09.2015.

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „Bündtenfeld II“ wurde für das jetzt relevante Plangebiet teilweise ein Gewerbegebiet und teilweise ein Industriegebiet nach BauNVO 1968 festgesetzt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurden ausnahmsweise zugelassen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Bündtenfeld II“ wurde für den Bereich westlich der damaligen B 518 ein Gewerbegebiet nach BauNVO 1977 neu festgesetzt; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurden ausnahmsweise zugelassen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe wurden ausgeschlossen.

Die Einzelhandelsproblematik im Zusammenhang mit der Baunutzungsverordnung von 1968 wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Bündtenfeld II, 5. Änderung“ erkannt. Aus diesem Grund wurde für den Bereich östlich der damaligen B 518 mit dem Bebauungsplan „Bündtenfeld II, 5. Änderung“ die Baunutzungsverordnung von 1990 als maßgebliche Grundlage bestimmt. Darüber hinaus wurden keine Änderungen an den Festsetzungen vorgenommen, so dass hier die übrigen Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Bündtenfeld II“ wie zuvor beschrieben weiterbestehen.

Auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bündtenfeld III“ wurde der Verlauf der ursprünglichen B 518 verändert. Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der sich teilweise mit den Plangebieten der 3. und der 5. Änderung des Bebauungsplans „Bündtenfeld II“ überlagert, ist ein Gewerbegebiet nach der BauNVO 1990 festgesetzt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurden ausnahmsweise zugelassen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe wurden ausgeschlossen. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans allerdings nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Da Betriebsleiterwohnungen nicht Gegenstand der vertraglichen Verpflichtung des Vorhabenträgers sind, sind diese im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans derzeit auch nicht zulässig.

2.3

Teilbereich C



Abbildung 3: Links: Geltungsbereich des Teilbereiches C; Rechts: Auszug BP „Finsterbach“, „Finsterbach“ 1. Änderung und „Finsterbach“ 2. Änderung.

Für den Teilbereich C gelten die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Finsterbach“ vom 16.09.2004 sowie „Finsterbach“, 1. Änderung vom 24.04.2007. Im Rahmen der 1. Änderung wurden lediglich Anpassungen an der Straßenführung vorgenommen, sodass hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der Bebauungsplan „Finsterbach“ vom 16.09.2004 maßgeblich ist. Dieser setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 fest. Ausnahmsweise zugelassen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel aus eigener Produktion am Standort. Ebenfalls ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO (erweiterter Bestandsschutz) wurde festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestimmter damals vorhandener Wohnnutzungen allgemein zulässig sind. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ändert sich hieran nichts, da in dem damaligen Rahmen „normale“ Wohnnutzung und keine betriebsbezogene Wohnnutzung gesichert wurde.

Im östlichen Teilbereich C₂ gilt der Bebauungsplan „Finsterbach“, 2. Änderung vom 17.07.2012. Für diesen Teilbereich wurden mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen. Damit sollte damals die Grundlage für die Genehmigung einer Spielhalle gelegt werden, die heute im Bestand auch vorhanden ist. Daran soll auch zukünftig festgehalten werden, so dass für diesen Teilbereich nur der Ausschluss von Wohnungen und Einzelhandelsbetrieben vorgenommen wird.

Nach dem vorliegenden Verfahren gelten demnach die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan „Finsterbach“ vom 16.09.2004 in der Fassung der Änderungen durch den vorliegenden Bebauungsplan sowie für den Teilbereich C₂ weiterhin die 2. Änderung des Bebauungsplans.

2.4

Teilbereich D



Abbildung 4: Links: Geltungsbereich des Teilbereiches D; Rechts: Auszug BP „Hemmet“ 3. Änderung

Für den Teilbereich D ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hemmet“ vom 09.07.1967 in der Fassung des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Hemmet (3. Änderung)“ vom 22.12.1976 und des Bebauungsplans „Hemmet 4. Änderung“ vom 08.11.1977 einschlägig. Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde ein Gewerbegebiet nach der BauNVO 1962 festgesetzt. Mit den beiden späteren Änderungen wurde das Plangebiet erweitert, so dass für die Erweiterungsbereiche die BauNVO 1968 zur Anwendung kommt. Mangels differenzierter Nutzungsfestsetzungen sind im Plangebiet bisher Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe sind aufgrund der BauNVO 1962 bzw. 1968 grundsätzlich zulässig. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die drei genannten Nutzungen ausgeschlossen bzw. hinsichtlich des Einzelhandels eingeschränkt.

2.5

Teilbereich E



Abbildung 5: Links: Geltungsbereich des Teilbereiches E; Rechts: Auszug BP „Hemmet-West“ und 1. Änderung

Für den direkt an den Teil D grenzenden Bereich E liegen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Hemmet-West“ vom 22.02.1994 (in Kraft getreten am 26.04.1994) und „Hemmet-West“, 1. Änderung vom 24.04.2007 (in Kraft getreten am 11.05.2007) vor. Maßgeblich für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist der ursprüngliche Bebauungsplan „Hemmet-West“, da mit der 1. Änderung des Bebauungsplans lediglich das Plangebiet geringfügig erweitert wurde. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO-1990 mit der teilweisen Einschränkung fest, dass Betriebe nur insoweit zulässig sind, als dass diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Ausgeschlossen sind unter anderem auch Vergnügungsstätten. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden demnach die bisher ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen sowie die Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

2.6

Teilbereich F

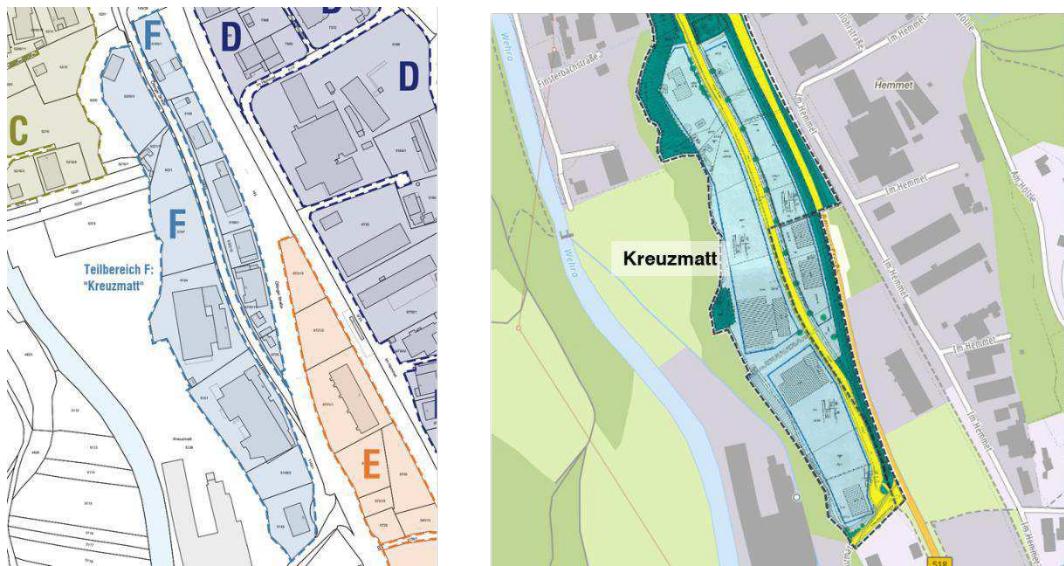


Abbildung 6: Links: Geltungsbereich des Teilbereiches F; Rechts: Auszug BP „Kreuzmatt“

Für den Teilbereich F gilt der Bebauungsplan „Kreuzmatt“ vom 27.06.2006, in Kraft getreten am 14.07.2006, in dem ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO-1990 festgesetzt ist.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans kann als Ausnahme eine Wohnung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe sind mit der Einschränkung zulässig, dass diese als Läden oder Verkaufsstellen in unmittelbaren Zusammenhang mit den nach § 8 BauNVO zugelassenem Gewerbe oder Handwerk stehen und die Verkaufsfläche 200 qm nicht übersteigt. Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.7

Teilbereich G

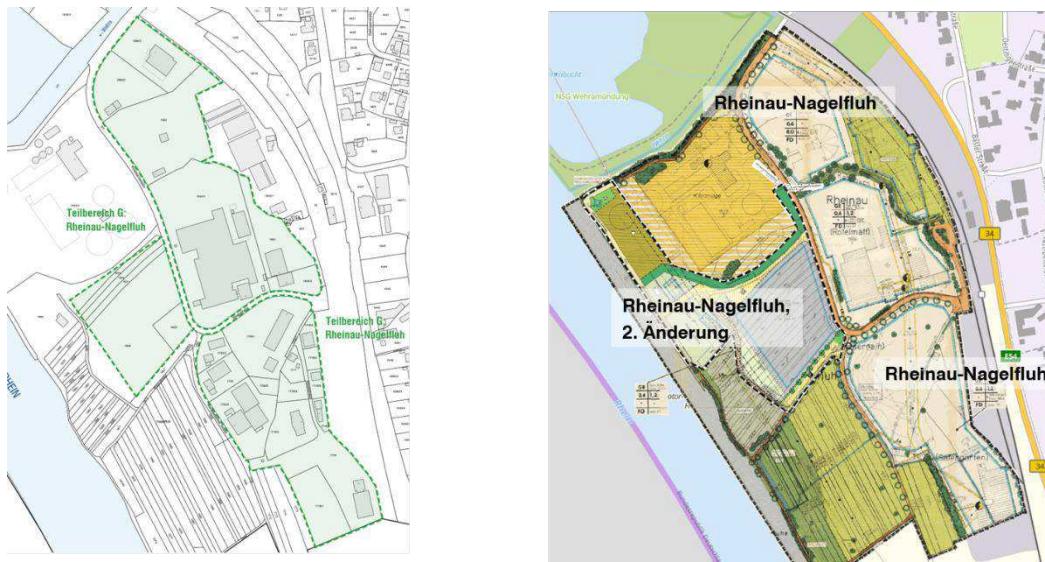


Abbildung 7: Links: Geltungsbereich des Teilbereiches G; Rechts: Auszug BP „Rheinau-Nagelfluh“ mit 2. und 3. Änderung

Für den Teilbereich G sind die Bebauungspläne „Rheinau-Nagelfluh“ vom 16.10.1990 (i.K.g. 07.01.1991) und „Rheinau-Nagelfluh“, 2. Änderung vom 28.07.2020 (i.K.g. 07.08.2020) zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Rheinau-Nagelfluh“ (i.K.g. 07.01.1991) wurde ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 und ein Teilbereich im Norden als Industriegebiet nach § 9 BauNVO 1990 festgesetzt. Bis auf den Verkauf vor Ort produzierten Waren ist Einzelhandel ausgeschlossen. Betriebsleiterwohnungen sind ausnahmsweise zulässig, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rheinau-Nagelfluh“ (i.K.g. 07.06.2020) wurden für einen Teilbereich des Plangebietes Betriebsleiterwohnungen bereits ausgeschlossen, um die begrenzte Fläche den tatsächlich gewerblichen Nutzungen zuzuführen. Für die übrigen Teilbereiche ergibt sich der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen aufgrund einer identischen Zielsetzung dann mit dem vorliegenden Bebauungsplan.

2.8

Zusammenfassung

In allen vorgenannten Bereichen werden aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes Betriebsleiterwohnungen, Einzelhandelsbetriebe (ausgenommen im Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb) sowie Vergnügungsstätten (mit Ausnahme des Teilbereichs C₂) ausgeschlossen. Der Ausnahmetatbestand einer Zulässigkeit von Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb, der sich in den meisten Fällen schon in den bisherigen Bebauungsplänen findet, dort aber uneinheitlich formuliert ist, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan vereinheitlicht. Alle übrigen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gelten unvermindert auf der jeweiligen Rechtsgrundlage fort. Bestehende bauliche Anlagen bzw. Nutzungen, die baurechtlich genehmigt und genehmigungskonform errichtet worden sind und den Umfang der genehmigten Nutzung nicht verlassen haben, genießen Bestandsschutz. Ebenso genießen solche baulichen Anlagen Bestandsschutz, die mit ihrer jetzigen Nutzung in der Vergangenheit einmal hätten genehmigt werden

können. Zukünftige Änderungen oder Nutzungsänderungen vorhandener baulicher Anlagen sowie nachträgliche Genehmigungen von bereits vorgenommenen Änderungen/Nutzungsänderungen beurteilen sich hingegen zukünftig nach dem vorliegenden Bebauungsplan. Da die 7-Jahres-Frist nach § 42 Abs. 2 BauGB hinsichtlich aller geänderten Bebauungspläne bereits abgelaufen ist, kommen Planungsschadensansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB nicht in Betracht.

3

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, wenn die weiteren Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB erfüllt sind. Mit dem Ausschluss einzelner Nutzungen werden die Grundzüge der Planung der einzelnen rechtsverbindlichen Bebauungspläne nicht berührt. Im Gegenteil wird die planerische Grundkonzeption von Gewerbe- und Industriegebieten als Standort für klassisches, produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe gestärkt. Soweit die bisherigen Bebauungspläne die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB bisher zulassen, zählt diese Zulassung nicht zu den Grundzügen der Planung (vgl. VG Augsburg, Urteil vom 18. Januar 2012 – Au 4 K 10.1960 –, Rn. 53, juris). Angesichts der auf gewerbliche Nutzungen bezogenen Zielsetzung des jeweiligen Planungsverfahrens kann davon ausgegangen werden, dass der jeweilige Plangeber der bisherigen Bebauungspläne sich ebenfalls bereits für einen Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen entschieden hätte, wenn ihm sowohl die Entwicklung dieser Nutzung in den verschiedenen Gewerbegebieten als auch der erhebliche Rückgang gewerblich nutzbarer Bauflächen in der Stadt Wehr insgesamt bekannt gewesen wären (vgl. BVerwG, Urteil vom 29. Januar 2009 – 4 C 16/07 –, BVerwGE 133, 98-118, Rn. 23).

Die übrigen Anwendungsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor:

Nr. 1: Der Bebauungsplan bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,

Nr. 2: Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor,

Nr. 3: Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Wehr, den 09.01.2026

.....

Paul Erhart
1. Bürgermeister Stellvertreter