

Stärkung Innenstadt

vom 07.07.2026

Planungsrechtliche Festsetzungen

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis und Ziele der Planaufstellung
- 2 Räumlicher Geltungsbereich und Gegenstand des Verfahrens
- 3 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB
- 4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1 Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die historisch gewachsene Innenstadt der Stadt Wehr zwischen Bahnhof, über die Hauptstraße, bis zum Kreisel Todtmooser Straße stellt das funktionale, soziale und wirtschaftliche Zentrum der Gesamtstadt dar. Die zentrale Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, die Bündelung von Dienstleistungs-, Gastronomie- und Verwaltungsangeboten sowie die Aufenthaltsqualität für Bewohnerinnen und Bewohner, Beschäftigte und Besucher hängen wesentlich davon ab, dass die Erdgeschosszonen entlang der Hauptgeschäftslagen für publikumswirksame Nutzungen verfügbar bleiben.

Die Stadt Wehr hat die Bedeutung der Innenstadt im Innenstadtentwicklungskonzept Wehr 2.0 vom November 2019 (imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen) umfassend beschrieben, einen zentralen Versorgungsbereich räumlich abgegrenzt und Strategien zu dessen Sicherung und Entwicklung formuliert. Das Konzept wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist damit ein bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigender Belang.

Das Konzept formuliert in Grundsatz 1 das Ziel, dass groß- und kleinflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel sowie nahversorgungsrelevanter Einzelhandel künftig grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden soll. Mit Grundsatz 4 ist zudem eine Stärkung der Haupteinkaufslagen durch ein strategisches Flächenmanagement und eine funktionsräumliche Aufteilung vorgesehen. Diese Konzentrationsstrategie kann jedoch nur dann tragfähig wirken, wenn die Erdgeschossflächen im zentralen Versorgungsbereich auch tatsächlich für Einzelhandel und ergänzende publikumswirksame Nutzungen verfügbar bleiben. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher die planungsrechtliche Komponente der konzeptionell vorgegebenen Einzelhandelssteuerung.

Einen wesentlichen Baustein dieser konzeptionell vorgegebenen Konzentrationsstrategie hat die Stadt Wehr bereits mit dem Bebauungsplan „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ vom 02.12.2019 umgesetzt. Auf der ehemaligen gewerblichen Konversionsfläche im nördlichen Anschluss an den vorliegenden Geltungsbereich wurde dort die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriemarkt und Lebensmitteldiscounter) sowie ergänzender wohn- und gewerblicher Nutzungen planungsrechtlich gesichert; diese Vorhaben sind inzwischen weitgehend realisiert. Damit ist die nahversorgungs- und drogerierelevante Versorgung der Bevölkerung im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Wehr funktional gesichert. Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es, diese städtebaulich erfolgreiche Standortpolitik durch eine darauf abgestimmte Sicherung der anschließenden Geschäftslagen zu komplettieren und die kleinteilige innerstädtische Nutzungsstruktur der Hauptstraße und ihrer Nebenstraßen vor einer Verdrängung durch Wohnen zu schützen.

In den vergangenen Jahren ist in der Innenstadt jedoch eine Entwicklung zu beobachten, die deren Funktion zunehmend gefährdet: leerstehende oder freierwerdende Erdgeschossräume, die ursprünglich als Ladengeschäfte, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungs- oder kleinteilige Gewerbeflächen genutzt wurden, werden zunehmend zu Wohnzwecken umgewandelt. Sobald eine solche Umwandlung vollzogen ist, kann sie meist nicht mehr rückgängig gemacht werden. Die für die Innenstadt prägende, publikumswirksame Erdgeschossnutzung geht hierdurch dauerhaft verloren.

Hintergrund dieser Entwicklung ist, dass die Stadt Wehr nach geltendem Recht über keine wirksame planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeit verfügt, um die Umnutzung der Erdgeschosse zu Wohnzwecken zu verhindern. Im unbeplanten Innenbereich beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB; soweit sich die nähere Umgebung als Gemengelage aus Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe darstellt, ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss baurechtlich gleichwertig zulässig wie eine gewerbliche Nutzung. Auch dort, wo ältere Bebauungspläne gelten, fehlt regelmäßig eine differenzierte Festsetzung, die das Wohnen im Erdgeschoss ausschließt. Soweit eine Nutzungsänderung im Einzelfall verfahrensfrei nach § 50 Abs. 2 LBO BW ist, entfällt darüber hinaus das Genehmigungsverfahren als Anlass für eine bauplanungsrechtliche Prüfung. Im Ergebnis hat die Stadt Wehr bislang keine Möglichkeit, einer entsprechenden Umnutzung – auch in städtebaulich besonders sensiblen Hauptlagen – entgegenzutreten. Die im Innenstadtentwicklungskonzept Wehr 2.0 verankerte Konzentrationsstrategie für den zentrenrelevanten Einzelhandel würde ohne planungsrechtliche Sicherung der Erdgeschossflächen leerlaufen, weil der Einzelhandel auf den zentralen Versorgungsbe- reich verwiesen, dort aber nicht vor der Verdrängung durch Wohnnutzung ge- schützt wäre.

Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich. Mit ihm trägt die Stadt Wehr zugleich den Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) sowie nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (Berücksichtigung der Ergebnisse eines beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes) Rechnung. Im Wesentlichen werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Wehr im Sinne des Innenstadtentwicklungskonzeptes Wehr 2.0 vom November 2019,
- Erhalt der für die Innenstadt prägenden publikumswirksamen Erdgeschoss- nutzungen (Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungen, nicht störendes Gewerbe sowie Verwaltungs- und gemeinwohlorientierte Ein- richtungen) in den Hauptlagen,
- Vermeidung des dauerhaften Verlusts gewerblich nutzbarer Erdgeschossflä- chen durch Umnutzung in Wohnen,
- Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung in den hierfür geeigneten, bereits durch Wohnen geprägten Lagen,
- Erhalt der etablierten Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe in den hierfür geeigneten Nebentagen,
- Ausschluss städtebaulich unverträglicher Nutzungen (Vergnügungsstätten, Bordelle und vergleichbare Einrichtungen, selbständige Lagerflächen und La- gerhäuser, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Fremdwerbeanlagen), die der Funktion eines lebendigen Innenstadtkerns zuwiderlaufen oder Trading-Down- Effekte auslösen können.

Zur Umsetzung dieser Ziele setzt die Stadt Wehr auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 6a BauNVO im gesamten Geltungsbereich Urbane Ge- biete (MU) fest und nimmt innerhalb dieser Gebietsfestsetzung mit den Festset- zungstypen MU₁ und MU₂ eine differenzierte Feinsteuerung der zulässigen und unzulässigen Nutzungen vor.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Gegenstand des Verfahrens

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich entlang der zentralen Innenstadtachse zwischen dem Bahnhofplatz im Süden und der Todtmooser Straße / Oberwehrgasse im Norden. Er folgt damit räumlich im Wesentlichen dem im Innenstadtentwicklungskonzept Wehr 2.0 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich, der die innerstädtische Konzentration aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Verwaltung, Gastronomie und Kultureinrichtungen umfasst und der nach Grundsatz 1 des Konzepts der vorrangige Ansiedlungsort für zentrenrelevanten Einzelhandel ist. Wo es städtebaulich geboten ist, werden auch unmittelbar an die Geschäftsachse anschließende, funktional zugeordnete Grundstücke einbezogen.

Aus Maßstabsgründen sowie zur besseren Lesbarkeit der zeichnerischen Festsetzungen wird der Geltungsbereich auf insgesamt vier Einzelpläne im Maßstab 1:1.000 verteilt (Plan 1 von 4 bis Plan 4 von 4):

- Plan 1 von 4: Bereich Todtmooser Straße / Oberwehrgasse / In den Höfen,
- Plan 2 von 4: Bereich Hauptstraße / Schopfheimer Straße / Talstraße / Im Hammer / Kirchstraße,
- Plan 3 von 4: Bereich Hauptstraße zwischen Schulgasse und Waldstraße,
- Plan 4 von 4: Bereich Bahnhofplatz.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich verbindlich aus der zeichnerischen Darstellung dieser Einzelpläne. Ergänzend ist der Gesamtumgriff im Übersichtsplan dargestellt.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangslage – Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich damit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

Einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bedarf es daher nicht.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangslage – Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stärkung Innenstadt“ erfasst eine Vielzahl von Grundstücken in unterschiedlichen planungsrechtlichen Ausgangssituationen. Teilweise liegen die Bauflächen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB; teilweise werden bestehende Bebauungspläne überlagert, deren Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung durch den vorliegenden Plan ersetzt werden. Hinsichtlich der überlagerten Bebauungspläne hat der vorliegende Plan insoweit den Charakter eines Änderungsbebauungsplans. Hinsichtlich der bisher unbeplanten Bereiche enthält er erstmalige Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Im Einzelnen werden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans folgende rechtsverbindlichen Bebauungspläne der Stadt Wehr ganz oder in Teilen überlagert:

- Bebauungsplan „**In den Höfen**“, rechtsverbindlich seit 25.07.1983. Soweit der Plan vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erfasst wird, werden seine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) ersetzt. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert in Kraft. Dies betrifft weitestgehend den Bereich der bisher als Mischgebietsfläche festgesetzt ist.

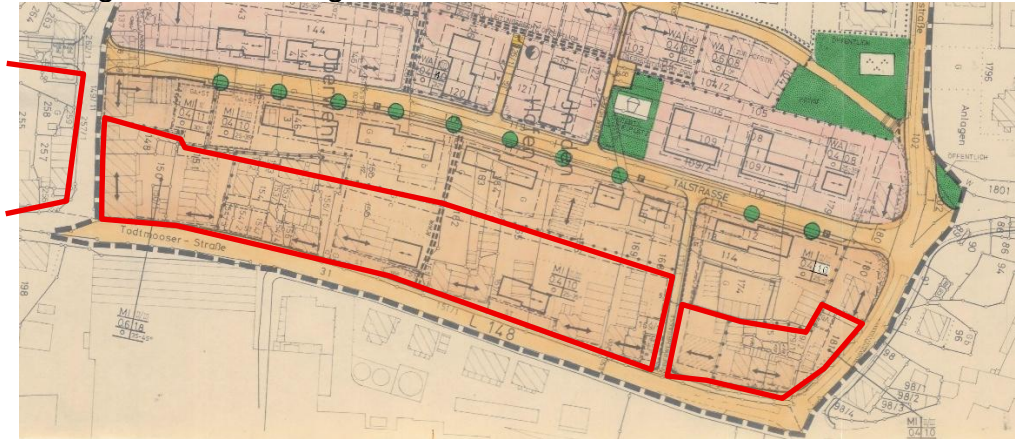


Abbildung 1: Bebauungsplan „In den Höfen“, mit ungefähre Lage des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans in Rot; Norden = rechts.

- Bebauungsplan „**Tal III**“, rechtsverbindlich seit 08.02.1994 – qualifizierter Bebauungsplan mit Festsetzungen Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche. Auch hier werden die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung durch die MU-Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ersetzt; die übrigen Festsetzungen gelten fort.

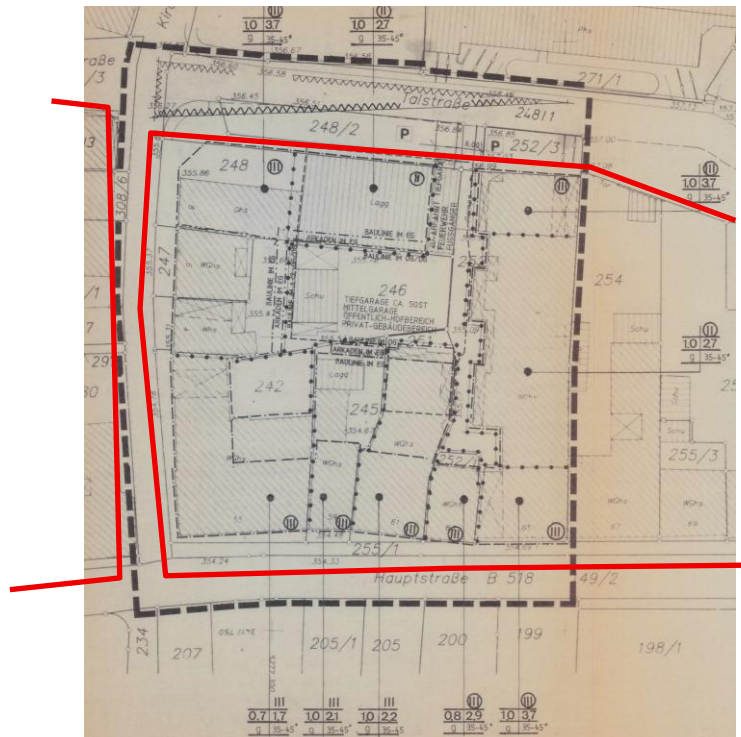


Abbildung 2: Bebauungsplan „Tal III“, mit ungefähre Lage des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans in Rot. Norden = rechts.

- Bebauungsplan „**Kernstadt**“, rechtsverbindlich seit 03.06.2011 – einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Plan schließt im Bereich der Innenstadt Vergnügungsstätten (Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume mit sexuellem Charakter, Wettbüros, Swinger-Clubs) sowie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- und Erotiksortiment aus. Sein Geltungsbereich überlappt sich räumlich weitgehend mit dem des vorliegenden Bebauungsplans. Da der vorliegende Bebauungsplan diese Nutzungen ebenfalls (und über die Regelungen des Plans „Kernstadt“ hinausgehend) ausschließt und darüber hinaus weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft, werden die Festsetzungen des Plans „Kernstadt“ innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Plans durch die spezifischeren und umfassenderen Festsetzungen abgelöst. Außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Plans bleibt der Plan „Kernstadt“ unverändert in Kraft.

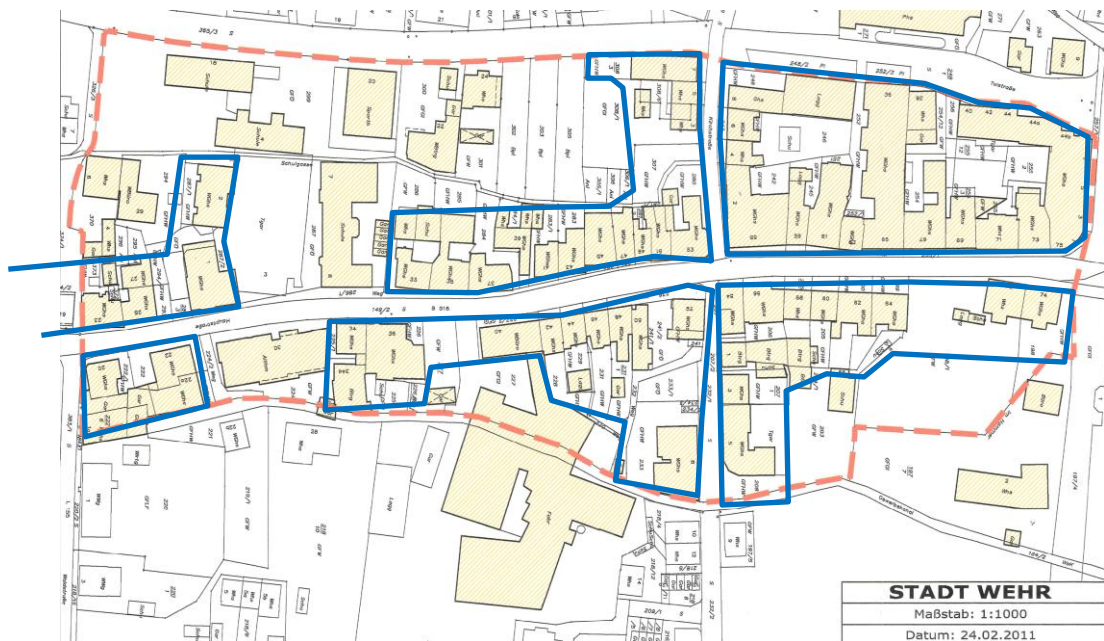
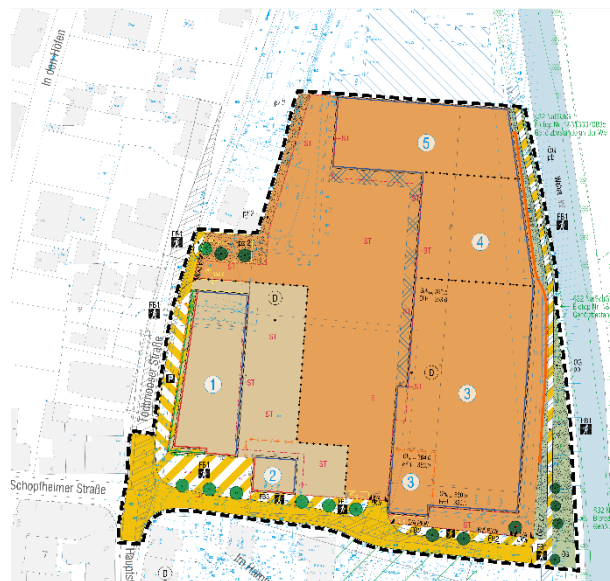


Abbildung 3: Bebauungsplan „Kernstadt“, mit ungefährender Lage des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans in Blau. Norden = rechts.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an den Bebauungsplan „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ vom 02.12.2019 an, mit dem die Stadt Wehr die ehemalige gewerbliche Konversionsfläche der Brennet GmbH einer kombinierten Einzelhandels- und Wohnnutzung zugeführt hat. Auch dort wurde der Innenstadtbereich auf der Grundlage von § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt; im dortigen Erdgeschoss eines unmittelbar an den geplanten Quartiersplatz grenzenden Gebäudes ist auf der Grundlage von § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO ausschließlich Einzelhandel sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig, womit dieselbe Festsetzungssystematik einer vertikalen Gliederung zur Anwendung kommt, die auch dem vorliegenden Bebauungsplan im Teilbereich MU 1 zugrunde liegt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt diese im Brennet-Areal bewährte Systematik in den südlich anschließenden Geschäftslagen fort und schließt damit eine planungsrechtliche Lücke, die zwischen den im Brennet-Areal geregelten Einzelhandelsstandorten und den südlich gelegenen Geschäftslagen der Hauptstraße bisher besteht.



2.4 Auswirkungen des Bebauungsplans

Bestehende bauliche Anlagen und 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. Insbesondere bestehende Wohnnutzungen in den Erdgeschossen des Teilbereichs MU₁ dürfen daher unverändert fortgeführt werden, müssen sich jedoch zukünftig bei Änderungen an den vorliegenden Bebauungsplan halten.

Zukünftige bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen vorhandener baulicher Anlagen sowie nachträgliche Genehmigungen von bereits vorgenommenen Änderungen oder Nutzungsänderungen beurteilen sich im Übrigen nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Damit wird sichergestellt, dass das städtebauliche Ziel – die Sicherung der Erdgeschosszonen für publikumswirksame Nutzungen sowie die jeweils festgesetzte Nutzungsstruktur mit jedem zukünftigen Genehmigungsverfahren wirksam wird.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche oder zu den örtlichen Verkehrsflächen werden hingegen nicht getroffen. Hieraus ergeben sich für die im Geltungsbereich erfassten Bauflächen je nach planungsrechtlicher Ausgangslage unterschiedliche Konsequenzen:

Soweit innerhalb des Geltungsbereichs ältere Bebauungspläne überlagert werden, hat der vorliegende Bebauungsplan insoweit den Charakter eines

Änderungsbebauungsplans: Die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne zur Art der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ersetzt. Alle übrigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der bisherigen Bebauungspläne – insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu den örtlichen Verkehrsflächen sowie zu Gestaltung, Werbeanlagen und sonstigen örtlichen Bauvorschriften – gelten unverändert fort. In diesen Bereichen liegt damit weiterhin ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB vor; die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich umfassend nach den Festsetzungen der Bebauungspläne in ihrer jeweils geltenden Fassung.

Soweit der Geltungsbereich demgegenüber Bauflächen erfasst, die bisher dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen waren, werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan erstmals Festsetzungen für diese Flächen getroffen. Da diese Festsetzungen sich allein auf die Art der baulichen Nutzung beschränken, erfüllt der Bebauungsplan in diesen Bereichen nicht die Mindestvoraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB. Er hat dort vielmehr den Charakter eines einfachen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Nach dieser Vorschrift richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in einfach beplanten Bereichen, die zugleich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB. Das bedeutet konkret:

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans abschließend und ausschließlich maßgeblich; ein Rückgriff auf § 34 BauGB findet insoweit nicht statt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB anwendbar. Ein Vorhaben muss sich in diesen Aspekten weiterhin in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein; die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Vorschrift des § 34 Abs. 3 BauGB, wonach von Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sein dürfen, bleibt ebenfalls unberührt. Sie wirkt ergänzend zu den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans und unterstützt dessen städtebauliche Zielsetzung der Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Wehr.

Diese Beschränkung der Festsetzungen auf die Art der baulichen Nutzung ist städtebaulich gewollt und sachgerecht. Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans – die Sicherung der publikumswirksamen Erdgeschosszonen sowie die Steuerung der Nutzungsstruktur – wird mit den getroffenen Festsetzungen vollständig erreicht. Eine darüber hinausgehende Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche ist hierfür nicht erforderlich. Die in den überlagerten Bebauungsplänen bzw. nach § 34 BauGB ohnehin geltenden Anforderungen reichen aus, um die städtebauliche Ordnung in diesen Punkten weiterhin sachgerecht zu gewährleisten.

3 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Sämtliche Bauflächen liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und sind dem zentralen Bereich der Innenstadt von Wehr zuzuordnen. Die Festsetzungen dienen ausschließlich der Steuerung und Sicherung vorhandener bzw. nachverdichtbarer Innenbereichsflächen; eine Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Außenbereichsflächen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, sodass die Schwellenwerte des § 13a BauGB im vorliegenden Fall nicht relevant sind.
- Durch den Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB), noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung – Urbane Gebiete

Sämtliche Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Das Urbane Gebiet wurde mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 sowie weiterentwickelt durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 in die BauNVO eingeführt. Es dient nach § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die

die Wohnnutzung nicht wesentlich stören; die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein. Hierin unterscheidet sich das Urbane Gebiet wesentlich vom Mischgebiet (§ 6 BauNVO), für das nach gefestigter Rechtsprechung eine annähernd gleichgewichtige Mischung aus Wohnen und Gewerbe gewährleistet sein muss.

Diese Flexibilität entspricht den tatsächlichen Verhältnissen in der Innenstadt von Wehr: In den prägenden Hauptlagen entlang der Hauptstraße, der Todtmooser Straße und des Bahnhofplatzes überwiegt die gewerblich-publikumswirksame Nutzung in den Erdgeschossen bei darüber liegender Wohnnutzung; in rückwärtigen Lagen und Nebenlagen dominiert das Wohnen oder besteht eine etablierte Mischung aus beidem. Eine Festsetzung als Mischgebiet wäre angesichts dieser bereits etablierten und auch zukünftig gewünschten ungleichgewichtigen Nutzungsverteilung städtebaulich nicht zielführend; eine Festsetzung als reines oder allgemeines Wohngebiet würde demgegenüber die für die Innenstadt prägenden gewerblichen und gewerbeähnlichen Nutzungen ausschließen oder zu stark zurückdrängen. Das Urbane Gebiet ist damit der städtebaulich allein zielgenaue Gebietstyp, mit dem die Innenstadt von Wehr in ihrer charakteristischen Nutzungsstruktur gesichert und entwickelt werden kann.

Innerhalb dieser Gebietsfestsetzung werden zunächst – einheitlich für alle Teilbereiche MU 1 und MU 2 – bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, die der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans und dem Charakter eines lebendigen Innenstadtkerns zuwiderlaufen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO.

Vergnügungsstätten und vergleichbare Einrichtungen

Vergnügungsstätten jeder Art sowie Bordelle und sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist (insbesondere Terminwohnungen, Eros-Center und vergleichbare Dirnenunterkünfte, erotische Sauna- und Massagebetriebe sowie Swingerclubs), werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind in einer von Einzelhandel, Gastronomie, kulturellen und sozialen Einrichtungen geprägten Innenstadt typischerweise geeignet, sogenannte Trading-Down-Effekte auszulösen: Die Ansiedlung solcher Betriebe mindert den Aufenthaltswert, verdrängt höherwertige Nutzungen und beeinträchtigt das Image der Innenstadt nachhaltig. Sie liefern auch der mit dem Innenstadtentwicklungskonzept Wehr 2.0 verfolgten Zielsetzung einer attraktiven, qualitativ hochwertigen und auf Einzelhandel sowie ergänzende Innenstadtfunktionen ausgerichteten Hauptlage zuwider. Der Ausschluss ist nach gefestigter Rechtsprechung städtebaulich gerechtfertigt und nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO zulässig.

Werbeanlagen für Fremdwerbung

Werbeanlagen für Fremdwerbung – also Werbeanlagen, die nicht der Werbung für an der Stätte ihrer Anbringung ausgeübte Nutzungen dienen – werden ausgeschlossen. Solche Anlagen wirken in einer kleinmaßstäblichen, historisch geprägten Innenstadtstruktur regelmäßig fremd und beeinträchtigen das Ortsbild. Der Ausschluss erfolgt im Hinblick auf die Ortsbildwirksame Bedeutung der Innenstadt von Wehr. Werbeanlagen, die der Eigenwerbung der jeweils ansässigen Betriebe dienen, bleiben hiervon unberührt und sind im Rahmen der allgemeinen Vorschriften nach wie vor zulässig.

Selbständige Lagerflächen, Lagerhäuser und Gartenbaubetriebe

Selbständige Lagerflächen und Lagerhäuser sind in einer publikumswirksamen Innenstadtlage städtebaulich unverträglich. Sie nehmen typischerweise erhebliche Grundflächen ohne Publikumsverkehr in Anspruch, erzeugen Anlieferverkehr ohne entsprechenden Nutzen für die zentrale Versorgung und schwächen damit die Frequenz und das Erscheinungsbild der Innenstadt. Aus vergleichbaren Gründen werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, die einen erheblichen Flächenbedarf für Anbau- und Verkaufsflächen haben und nicht der innerstädtischen Versorgungsstruktur entsprechen.

Tankstellen

Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie aufgrund ihres Flächenverbrauchs, ihres Verkehrsaufkommens und ihrer Erscheinung mit der für eine Innenstadt erforderlichen kleinteiligen, fußläufig erlebbaren und auf Aufenthalt ausgerichteten Struktur nicht vereinbar sind. Außerhalb der Innenstadt stehen entlang der überörtlichen Verkehrsachsen ausreichend geeignete Standorte für die Versorgung mit Kraftstoffen zur Verfügung.

Über diese einheitlich für alle Teilbereiche geltenden Ausschlüsse hinaus nimmt die Stadt Wehr auf der Grundlage des § 1 Abs. 4, 5, 6, 7 und 9 BauNVO innerhalb des Urbanen Gebiets eine räumlich differenzierte Feinsteuerung der zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen vor. Zwei Festsetzungstypen MU₁ und MU₂ werden zur Anwendung gebracht, die sich in ihrer räumlichen Lage und der dort jeweils gewünschten Nutzungsstruktur unterscheiden. Die Differenzierung dient der städtebaulich sachgerechten Steuerung der jeweiligen Lage und ist durch deren unterschiedliche Funktion innerhalb des Innenstadtgefüges städtebaulich gerechtfertigt.

A1.1 Teilbereich MU 1 – Sicherung der Erdgeschosszonen für Einzelhandel und Gewerbe

Die Festsetzung MU₁ erfasst die prägenden Hauptlagen der Innenstadt entlang der zentralen Geschäftsachse. Sie umfasst insbesondere die Bauflächen entlang der Todtmooser Straße und der Oberwehrgasse (Plan 1), entlang der Hauptstraße, der Schopfheimer Straße, der Talstraße, der Kirchstraße sowie Im Hammer (Plan 2), entlang der Hauptstraße zwischen Schulgasse und Waldstraße (Plan 3) sowie am Bahnhofplatz (Plan 4). Diese Lagen sind durch eine durchgängige Geschäftsfront, hohe Frequenz und eine entsprechende Adressbildung im Erdgeschoss gekennzeichnet.

Im Teilbereich MU 1 sind Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss (2. Vollgeschoss) zulässig; im Erdgeschoss wird die Wohnnutzung damit ausgeschlossen. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 7 BauNVO, der ausdrücklich erlaubt, im Bebauungsplan zu bestimmen, dass in einem Baugebiet bestimmte Nutzungen nur in einzelnen Geschossen oder oberhalb bzw. unterhalb einer bestimmten Geschossebene zulässig sind (sog. vertikale Gliederung). Die Anwendung dieser Vorschrift ist in der Rechtsprechung anerkannt und stellt das geeignete planerische Instrument dar, um die Erdgeschosszonen einer Innenstadt für publikumswirksame, gewerbliche Nutzungen zu sichern.

Geht die publikumswirksame Erdgeschossnutzung in den Hauptlagen verloren, drohen Trading-Down-Effekte: einzelne aufgegebene Ladenflächen führen zu Lücken in der Geschäftslage, schwächen das Gesamtangebot und mindern in der

Folge die Wirtschaftlichkeit der verbleibenden Betriebe. In besonderem Maße gefährdet sind Lagen, in denen einzelne, in Wohnen umgenutzte Erdgeschosse dauerhaft als „blinde Flecken“ verbleiben und damit den Geschäftscharakter der gesamten Straßenzeile entwerten. Diese Risiken treten gerade in den im Innenstadtentwicklungskonzept Wehr 2.0 als Vorrangstandort des zentrenrelevanten Einzelhandels definierten Lagen zutage; sie würden die mit dem Konzept verfolgte Einzelhandelskonzentration und die Stärkung der Haupteinkaufslagen (Grundsatz 4) konterkarieren. Die räumliche Konzentration der Festsetzung MU 1 auf genau jene Lagen, in denen diese Bündelungswirkung städtebaulich erforderlich ist, ist daher städtebaulich folgerichtig.

Im Erdgeschoss zulässig bleiben demnach Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit bleibt die volle Bandbreite typischer innerstädtischer Nutzungen erhalten. Wohnen ist und bleibt im Sinne des § 6a BauNVO ausdrücklich erwünscht; es wird allerdings auf die Geschosse oberhalb des Erdgeschosses verlagert. Hierdurch wird sowohl der Wohnnutzung in den Obergeschossen Rechnung getragen, als auch das städtebauliche Ziel der Erhaltung der Erdgeschosszonen für gewerbliche und gewerbeähnliche Nutzungen erreicht.

Der Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss bedeutet keine unverhältnismäßige Einschränkung der Eigentümerinteressen. Die im 1. Obergeschoss und darüber zulässige Wohnnutzung bietet gegenüber der Erdgeschosswohnung sogar regelmäßig städtebauliche, immissionsschutzrechtliche und wohnungswirtschaftliche Vorteile (Belichtung, Belüftung, Schutz vor Verkehrslärm und Einsicht). Die Verfügbarkeit der Erdgeschossflächen für gewerbliche Nutzungen schafft demgegenüber langfristig stabile Mieteinnahmen und stärkt die Attraktivität der Immobilien insgesamt. Eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Grundstücke ist damit in jedem Fall gewährleistet.

A1.2 Teilbereich MU 2 – Bestandssicherung in Bereichen mit bereits vollzogener Erdgeschossnutzung

Die Festsetzung MU₂ erfasst Bauflächen, die nicht zu den unmittelbar straßenraumprägenden Hauptgeschäftslagen gehören, sondern in Nebenlagen oder rückwärtigen Bereichen liegen. Hierzu zählen insbesondere mehrere kleinere Flächen am Bahnhofplatz (Plan 4) sowie Übergangsbereiche im südlichen Plan 1 (Bereich In den Höfen / untere Todtmooser Straße) und an der Talstraße (Plan 2).

Im Teilbereich MU₂ sind die nach § 6a Abs. 2 BauNVO im Urbanen Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen einschließlich Wohnen auch im Erdgeschoss zulässig. Anders als in MU₁ wird die Wohnnutzung also nicht auf die Geschosse oberhalb des Erdgeschosses verlagert, sondern ist gleichberechtigt mit gewerblichen, gastronomischen, Dienstleistungs- und gemeinwohlorientierten Nutzungen auch im Erdgeschoss möglich.

Maßgeblicher Grund für diese gegenüber MU₁ zurückgenommene Festsetzung ist, dass in den vom Teilbereich MU₂ erfassten Lagen die Umnutzung der Erdgeschosse zu Wohnzwecken bereits weitgehend vollzogen ist. Die Ausgangsentwicklung, der der vorliegende Bebauungsplan in den Hauptlagen MU₁ noch entgegenwirken kann, hat sich in den Lagen des Teilbereichs MU₂ in der Vergangenheit bereits durchgesetzt. Eine bauleitplanerische Wiederherstellung der

ursprünglichen, gewerblich geprägten Erdgeschossnutzung ist faktisch nicht mehr möglich:

Die einmal zu Wohnzwecken umgenutzten Erdgeschosse sind in der Regel sowohl baulich (Grundrisse, Belichtungssituation, Eingangslagen, Bäder/Sanitärinstallation) als auch eigentumsrechtlich (Wohnungseigentum, langfristige Mietverhältnisse) auf Dauer für Wohnzwecke gewidmet. Auch das Planungsinstrumentarium der Bauleitplanung kann eine bereits vollzogene und bestandsgeschützte Wohnnutzung nicht rückgängig machen.

Hinzu kommt eine spezifische bauliche Ausgangslage: Der Teilbereich MU₂ ist in weiten Teilen durch historische Gebäude geprägt, deren Architektur (insbesondere Jugendstilgebäude mit Hochparterre, vorgelagerten Stufenanlagen, schmalen Eingangssituationen und engen Treppenhäusern) den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße, insbesondere großflächige oder filialisierte Einzelhandelsnutzung nicht mehr genügt. Insbesondere die fehlende ebenerdige Erschließung, die hieraus resultierenden Barrieren für Kinderwagen, Rollstühle und Lieferverkehr (Barrierefreiheit nach DIN 18040-1) sowie die typischerweise kleinteiligen, nicht zusammenfassbaren Erdgeschossgrundrisse machen eine Anpassung an heutige Standards des Einzelhandels nur mit unverhältnismäßigem Aufwand und in vielen Fällen unter Beeinträchtigung der historischen Bausubstanz möglich.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Festsetzung MU 2 eine doppelte Zielsetzung:

Sie sichert die im Bestand vorhandene Wohnnutzung in den Erdgeschossen dauerhaft planungsrechtlich ab und stellt damit die historisch geprägte Bausubstanz nicht durch das Erfordernis einer ohnehin nicht realisierbaren gewerblichen Nutzung in Frage. Erhalt und Pflege der historischen Gebäude bleiben so wirtschaftlich tragfähig.

Sie eröffnet zugleich für den Fall eines vollständigen Rückbaus und Neubaus die Wahlmöglichkeit zwischen einer Wohnnutzung und anderen, im Urbanen Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen im Erdgeschoss. Damit wird der Eigentümer im Neubaufall nicht auf eine bestimmte Nutzungsperspektive festgelegt; die zukünftige Nutzungsstruktur kann sich flexibel an den dann bestehenden Marktanforderungen orientieren. Sollte sich – etwa nach einem späteren Komplettrückbau und Neubau in modernem Standard – wieder eine gewerbliche oder gemischte Erdgeschossnutzung als sinnvoll erweisen, ist diese ohne weiteres Bebauungsplanverfahren zulässig.

Wehr, den 24.07.2026

.....

Denis Schimak
Bürgermeister