



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtplanung und Baurecht**
Verfasser/in Gabriele Welsch-Egi
Vorlage Nr. 078/2014
Datum 11.04.201

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/ Betriebsausschüsse/ Umlegungsausschuss	nicht öffentlich-Vorberatung	05.06.2014	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	03.07.2014	

Betreff:

**Bebauungsplan „Tumringerstr. Spitalstr. Teilfläche - Änderung 1,,
- Bericht über die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Anlagen:

1. Übersichtsplan Bebauungsplanänderung (Anlage 1)
2. Geltungsbereich Bebauungsplanänderung (Anlage 2)
3. Satzung zur Bebauungsplanänderung (Anlage 3)
4. Textliche Festsetzungen (Anlage 4)
5. Begründung (Anlage 5)

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht der Verwaltung über die Offenlage wird Kenntnis genommen.

2. Dem Entwurf zur Bebauungsplanänderung „Tumringerstr. Spitalstr. Teilfläche – Änderung 1“ einschließlich Begründung wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan „Tumringerstr. Spitalstr. Teilfläche – Änderung 1“ wird gemäß § 10 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahmen, Beschaffungs-/Herstellungskosten	Finanzierung Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge u.a.)	Eigenanteil	Jährlich laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
€	€	€	€
Mittelbereitstellung Haushaltsplan/Wirtschaftsplan Jahr 2014	Vorgesehen € 3.000	erforderlich €	Ergebnishaushalt Profitcenter: 5110 05 002310 Sachkonto: 44316000

Begründung:

1. Bericht über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren / Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 15. März 2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Tumringerstr. Spitalstr.“, in Kraft getreten seit 20. November 1964, auf der Grundlage des Vergnügungsstättenkonzeptes für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach – Weil am Rhein zu ändern und die städtebaulichen Ziele für die künftige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gebiet zu klären. Anlass war der am 31. Januar 2012 gestellte Antrag auf Nutzungsänderung für das Anwesen Tumringer Straße 217 (genehmigte Gaststätte) in eine Spielothek.

Bis zur Klärung der städtebaulichen Ziele für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesem Gebiet sowie der hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und zur Sicherung der Bauleitplanung für das Plangebiet „Südlich Teichstraße – Änderung 1“ hat der Gemeinderat am 15. März 2012 für das Plangebiet eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.

Am 27. Juni 2013 hat der Gemeinderat dem Vorentwurf zugestimmt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 16. September 2013 bis einschließlich 04. Oktober 2013 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10. September 2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hiervon unterrichtet.

Am 23. Januar 2014 stimmte der Gemeinderat dem Entwurf zur Bebauungsplanänderung zu und beschloss die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17. Februar 2014 bis einschließlich 28. März 2014 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05. Februar 2014 am Verfahren beteiligt.

In der gleichen Sitzung wurde zur weiteren Sicherung der Planung die Verlängerung der am 23. März 2012 in Kraft getretenen Veränderungssperre um 1 Jahr beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 07. Februar 2014.

Vorrangiges Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die rechtliche Umsetzung der städtebaulichen Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes für diesen Bereich und beinhaltet die Festsetzung eines Mischgebiets in der Kernstadt mit einem künftigen „Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen, der Wahrung von Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten (Stadtsanierung) sowie zur Sicherung des Bodenpreisgefüges.“ (Zitat aus: Vergnügungsstättenkonzept für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach/Weil am Rhein vom 21. November 2011; Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Dr. Donato Acocella, S. 65/66)

Darüber hinaus sind die Aussagen des Märkte- und Zentrenkonzeptes (2008/2009) zu beachten.

Die vorliegende Planänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf Grund der mit der künftigen Einschränkung in der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettvermittlungsstellen mit Vergnügungsstättencharakter verbundenen gravierenden Abweichung vom derzeit geltenden Planungsrecht werden jedoch alle Beteiligungsschritte wie im sonst üblichen Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren beinhaltet lediglich, dass aufgrund der Größenordnung der im Bebauungsplan vorgesehenen Grundfläche (weniger als 20.000 m²) kein Umweltbericht vorgelegt werden muss.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB erübrigt sich darüber hinaus die Darlegung einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Von der artenschutzrechtlichen Prüfung wird abgesehen, da es sich um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet handelt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kann daher auf der Ebene des tatsächlichen Eingriffs, d.h. in den jeweiligen Zulassungs- und Genehmigungsverfahren, erfolgen.

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1 Kabel BW GmbH, Kassel; Schreiben vom 13. Februar 2014

Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen keine Bedenken. Es werden keine Anregungen geäußert.

Stellungnahme

- Kenntnisnahme -

2.2 badenova AG & Co. KG, 79108 Freiburg i.Br., Schreiben vom 26. Februar 2014

Die badenova AG & Co.KG teilt mit, dass ihr die Betriebsführung für die Wasserversorgung der Stadt Lörrach obliegt. Daher wurden die Unterlagen von dortiger Seite im Einvernehmen mit dem Eigenbetrieb Stadtwerke der Stadt Lörrach auch auf die Einhaltung der dortigen Belange geprüft.

Es werden keine Bedenken und Anregungen gegen die Bebauungsplanänderung geäußert.

2.3 Landratsamt Lörrach, Fachbereich Baurecht; Schreiben vom 13. März 2014

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Stellungnahme

- Kenntnisnahme -

2.4 Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee (IHK), 78409 Konstanz; E-Mail vom 25. März 2014

Es wird mitgeteilt, dass nach Durchsicht der Unterlagen die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingereichte Stellungnahme vom 23.09.2013 aufrechterhalten werden kann.

Demnach schafft die Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Grundlagen, um in dem städtischen Quartier Fehlplanungen verhindern zu können. Vorgesehen ist es deshalb, Vergnügungsstätten und Wettvermittlungsstellen auszuschließen. Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen die städtebaulichen Empfehlungen des vorliegenden Vergnügungsstättenkonzeptes umgesetzt werden.

Neben Wohngebäuden sollen künftig sonstige Gewerbebetriebe, Betriebe des Gastgewerbes und nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe das Plangebiet prägen. Entsprechend schlüssig ist die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO.

Stellungnahme

- Kenntnisnahme -

2.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, 79122 Freiburg; Schreiben vom 26. März 2014

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Es wird mitgeteilt, dass die Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH nicht betroffen sind.

Stellungnahme

-Kenntnisnahme-

3. Bedenken und Anregungen von Bürgern

Während des Beteiligungszeitraumes wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

4. Zusammenfassung

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Beteiligungszeitraum keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zur Bebauungsplanänderung keine Bedenken und Anregungen geäußert.

Walther Schwenzer
Fachbereichsleiter Stadtplanung und Baurecht