



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Gerd Haasis
Vorlage Nr. 036/2018
Datum 23.05.2018

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	14.06.2018	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	28.06.2018	

Betreff:

Bebauungsplan "Südlich Grabenstraße - 2. Änderung" Beschluss zur Offenlage

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Lageplan mit Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
3. Planzeichnung
4. Satzung
5. Textlicher Teil
6. Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße – 2. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB weitergeführt.
2. Dem vorliegenden Offenlageentwurf wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt die förmliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB durchzuführen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Lörrach gestalten. Gemeinsam. Das Leitbild der Bürgerschaft in Politik und Verwaltung. Prioritäre Maßnahmen:

1. Strategisches Ziel:
Schaffung von attraktiven Freiräumen sowie sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Quartieren im Kontext zu Nachverdichtung und Bebauung.
2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:
Lörrach stärkt die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Nutzungsvielfalt, das Vorhalten nicht kommerzieller und gemeinschaftlich genutzter Bereiche, Verkehrsberuhigung und barrierefrei gestaltete Grünflächen. (12)
3. Operatives Ziel:
Das Innenstadtkonzept von der Analyse in den Konzept- und Maßnahmenplan überführen.
4. Leitziel der Verwaltung:
Die Gestaltung öffentlicher Räume gehört zu den Kernaufgaben unserer Kommune. Ihre Pflege, Um- und Neugestaltung geschieht unter sozialen, wirtschaftlichen und nachhaltigen Gesichtspunkten und auf Grundlage des in Bearbeitung befindenden Innenstadtkonzepts. Da öffentliche Räume für alle da sind, entwickeln wir diese unter Einbezug unterschiedlicher Akteure und Interessengruppen, wie dem Behinderten- und Seniorenbeirat.
5. Prioritäre Maßnahme:
Die Analyse des Innenstadtkonzeptes wird im ersten Halbjahr 2018 in ein Handlungskonzept überführt um in Abstimmung mit den Gremien im zweiten Halbjahr 2018 einen konkreten Maßnahmenkatalog erstellen und abstimmen zu können.

Begründung:

1. Anlass der Planaufstellung und bisheriges Verfahren

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 14. Juli 2016 wurde der Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße – 2. Änderung“ zur Aufstellung beschlossen. Parallel wurde eine Veränderungssperre beschlossen. Anlass der Planaufstellung war eine beantragte Nutzungsänderung innerhalb des Planungsgebiets von einer Wettannahmestelle in ein Wettbüro.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13/05 „Südlich Grabenstraße“, rechtswirksam seit 19. Juli 2003. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan. Für das betroffene Grundstück ist ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Der Änderungsantrag in ein Wettbüro

- ist gemäß bestehendem Bebauungsplan zulässig, da er keine Regelungen zu Wettbüros enthält und Vergnügungsstätten als Nutzung nicht ausgeschlossen sind,
- sollte aber auf der Grundlage des bestehenden Vergnügungsstättenkonzeptes aufgrund der Unterschreitung der empfohlenen Laufdistanz (200 m) zur nächsten Vergnügungsstätte in der Tumringer Straße ausgeschlossen werden.

Im Rahmen einer informellen Anfrage für ein Wettbüro in direkter Nachbarschaft zum jetzigen Antrag im Herbst 2015 wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen abgeprüft und in Zusammenarbeit mit dem Büro Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung erörtert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das bestehende Vergnügungsstättenkonzept vor dem Hintergrund des geänderten Landesglücksspielgesetzes überarbeitungsbedürftig ist.

Das Büro Dr. Acocella, Stadt und Regionalentwicklung, Lörrach wurde mit der Überarbeitung des Konzeptes beauftragt. Die Überarbeitung konnte jedoch noch nicht abgeschlossen werden. Planungsziel ist die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, darunter auch Wettbüros, um negative Auswirkungen auf das Plangebiet, insbesondere im Hinblick auf Klumpungs- und Trading-Down-Effekte, zu vermeiden. Erreicht werden sollte dieses Ziel bei der Planaufstellung durch die planungsrechtliche Umsetzung der Empfehlungen des neu überarbeiteten Vergnügungsstättenkonzeptes in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Landesglücksspielgesetzes. Da die Überarbeitung des Konzeptes jedoch noch aussteht, wurden in Zusammenarbeit mit dem Büro Dr. Acocella hinreichende städtebauliche Zielsetzungen und Regelungsinhalte definiert, um das Bebauungsplanverfahren „Südlich Grabenstraße – 2. Änderung abschließen zu können. Diese städtebaulichen Ziele und Regelungsinhalte sind in der Begründung (Anlage 6) dargelegt.

2. Bebauungsplanänderung

Die Bebauungspläne „Südlich Grabenstraße“ und „Südlich Grabenstraße - 1. Änderung“, für die Änderungsbedarf im Hinblick auf die Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten besteht, werden durch den neuen Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße – 2. Änderung“ ersetzt.

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften werden übernommen und lediglich durch die unten genannten Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Diskotheken/Tanzcafés, Wettbüros sowie Wettannahmestellen ergänzt.

Die beiden Planzeichnungen werden zusammengeführt und erhalten lediglich redaktionelle Änderungen sowie eine Anpassung in der Darstellung der Grabenstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. (Anlage 3).

Die Textlichen Teile der beiden Planwerke werden zusammengeführt und wie folgt ergänzt (Anlage 5):

- Ausschluss der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
- Beschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Diskotheken/Tanzcafés auf Ober- oder Untergeschosse und Einbeziehung in die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken/Tanzcafés die auch weniger als 100 qm Nutzfläche haben.
- Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wettbüros und Wettannahmestellen
- Neuordnung/Vereinheitlichung der Festsetzungen zur Dachbegrünung (12 cm Substratstärke) und zu baulichen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie in den planungsrechtlichen Festsetzungen und in den Örtlichen Bauvorschriften

Der Begründung zum Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße – 2. Änderung“ (Anlage 6) enthält die städtebauliche Begründung zu den im Textteil geänderten Festsetzungen. Die Begründungen der überlagerten Bebauungspläne „Südlich Grabenstraße“ und „Südlich Grabenstraße - 1. Änderung“ werden der Anlage 6 beigelegt und bleiben Teile der Satzung.

Der Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße – 2. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Als nächster Schritt wird die förmliche Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

4. Veränderungssperre

Bis zur Klärung notwendiger planungsrechtlicher Festsetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen und um zukünftige konzeptionelle Empfehlungen des neu überarbeiteten Vergnügungsstättenkonzeptes nicht durch aktuelle Genehmigungen gegebenenfalls zu konterkarieren, wurde parallel eine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen. Die Veränderungssperre soll, um den Abschluss des Änderungsverfahrens nach der Offenlage und potentielle sich daraus ergebende Ergänzungen zu ermöglichen, verlängert werden. Siehe hierzu die gesonderte Vorlage Nr. 71/2018.

Monika Neuhöfer-Avdic
Fachbereichsleiterin