Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtentwicklung und Stadtplanung**
Verfasser/in	Valeria Di Marco/Gerd Haasis
Vorlage Nr.	038/2019
Datum	23.02.2019

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	04.04.2019	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	02.05.2019	

Betreff:

Bebauungsplan "Südlich Grabenstraße - 2. Änderung"
Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlagen:

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

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen werden, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß der Anlage 7, beschieden.

2. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 74 LBO den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Südlich Grabenstraße– 2. Änderung“ als Satzung.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

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 Bebau-

ungsplan. 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 Landesglücksspielgesetztes überarbeitungsbedürftig ist.

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 nicht abgeschlossen werden konnte, 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
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken/Tanzcafés, beschränkt auf Ober- oder Untergeschosse, unabhängig von der Nutzfläche der Diskotheken/Tanzcafés.
- 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

Die 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 beigefügt 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.

4. Bericht zur Offenlage

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 28.06.2018 in öffentlicher Sitzung dem Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Südlich Grabenstraße – 2 Änderung" zugestimmt und beschlossen, diese Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, einzuholen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 23.05.2018 und der Öffentlichen Bauvorschriften jeweils mit Begründung und den Anlagen zum Bebauungsplan fand vom 23.07.2018 bis 07.09.2018 statt. Die Benachrichtigung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde parallel durchgeführt.

<u>Stellungnahmen der Öffentlichkeit</u>
Von Bürgerinnen und Bürgern sind keine Stellungnahmen eingegangen.
Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden sieben Verbände/Vereine direkt über die öffentliche Auslegung informiert. Vom Handelsverband sowie von ANUO Aktionsgemeinschaft Natur- und Umweltschutz Oberbaden e.V. sind Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle (Anlage 7) abgebildet. Es wurden keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden vier Behörden und sonstigen Träger angeschrieben. Drei davon haben eine Stellungnahme abgegeben, welche in der Abwägungstabelle (Anlage 7) abgebildet sind. Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamts Lörrach, Abt. Umwelt, wurden im Textteil (Anlage 5) Hinweise zu einer nicht mehr bestehenden Altlastenfläche gelöscht und Hinweise zu einer neuen Altlastenverdachtsfläche und zur Abwasserbeseitigung aufgenommen. Die Begründung (Anlage 6) zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt sowie unter Ziffer 10 neu formuliert.

Redaktionelle Ergänzung
Im Weiteren wurden folgende redaktionelle Korrekturen der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen:

- Korrektur eines redaktionellen Fehlers:
  Ziffer 1.3, 4. Absatz, 2. Spiegelstrich und Ziffer 2.1. 2. Absatz 2. Spiegelstrich:
  Der Satz „Beschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Diskotheken/Tanzcafés auf Ober- und Untergeschosse und Einbeziehung in die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken/Tanzcafeés, die auch weniger als 100 qm Nutzfläche haben“ wird ersetzt durch den Satz „Ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken/Tanzcafés, beschränkt auf Ober- oder Untergeschosse, unabhängig von der Nutzfläche der Diskotheken/Tanzcafés.“.
- Streichung einer missverständlichen Formulierung:
  Unter Ziffer 2.1 wird folgender Absatz gestrichen:
  „Aufgrund der städtebaulichen Situation ist im Plangebiet bei einer Unterschreitung eines Abstandes von 150 m zwischen zwei ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten von potentiell relevanten negativen städtebaulichen Wirkungen auszugehen.“

Für eine erneute öffentliche Auslegung besteht aufgrund der lediglich redaktionellen Ergänzungen keine Notwendigkeit.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Südlich Grabenstraße – 2 Änderung“ können zur Satzung beschlossen werden. Der Satzungsbeschluss ist im Anschluss öffentlich bekannt zu machen.

Mit der Bekanntmachung treten der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

3. 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 zur Bebauungsplanaufstellung eine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen. Die Veränderungssperre wurde, um den

Abschluss des Änderungsverfahrens nach der Offenlage und potentielle sich daraus ergebende Ergänzungen zu ermöglichen, verlängert und läuft am 22.07.2019 aus.

Gerd Haasis
Kommissarischer Fachbereichsleiter