



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Nöltner, Alexander
Vorlage Nr. 077/2019
Datum 24.04.2019

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Vorberatung	07.05.2019	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	09.05.2019	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	23.05.2019	

Betreff:

Bebauungsplan "Ortsmitte Haagen" - Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit dem Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplans vom 24.04.2019

Beschlussvorschlag:

1. Für das in Anlage 1 umgrenzte Gebiet wird gemäß § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan „Ortsmitte Haagen“ aufgestellt.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

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

1. Strategisches Ziel:
2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:
3. Operatives Ziel:
4. Leitziel der Verwaltung:
5. Prioritäre Maßnahme:

Begründung:

• **Planungserfordernis und -ziele**

1. Für das Plangebiet gibt es aktuell keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher gem. § 34 BauGB danach, ob es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Inwieweit derzeit Vergnügungsstätten zulässig sind, ist nicht völlig eindeutig.
2. Durch den Bebauungsplan soll auf Grundlage von § 9 Abs. 2b BauGB die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gesteuert werden. Vergnügungsstätten können vielfältige, auch negative Auswirkungen auf ihre Umgebung hervorrufen. Diese resultieren u.a. aus einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Lärmbelastigungen, aber

auch der Möglichkeit eines sogenannten „Trading-Down“ Effekts für bestehendes Gewerbe. Diese negativen Effekte sind auch vorliegend für die im Gebiet und angrenzend vorhandene Wohnnutzung und das bestehende Gewerbe, insbesondere den Einzelhandel, zu befürchten. Zur Vermeidung, jedenfalls Verminderung der negativen Effekte bedarf es einer Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten durch einen Bebauungsplan.

Mit dem Bebauungsplan „Ortsmitte Haagen“ sollen daher Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zur Konfliktvermeidung und -minimierung mit dem ortsteilspezifischen hohen Wohnanteil und zur Sicherung des bestehenden Gewerbes festgesetzt werden. Unverträgliche Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden.

3. Die derzeitige Entwicklung und das Wachstum des Ortsteils Haagen, welches mit den Neubaugebieten Belist und Neumatt-Brunnwasser sowie dem neuen Zentralklinikum einhergehen, erfordert im Übrigen eine angemessene Nahversorgung und ein attraktives Ortsteilzentrum. Die vorhandene Struktur einer Mischgebietscharakteristik mit hohem Wohnanteil soll auch aus diesem Grund erhalten bleiben und vor störenden Einflüssen durch gebietsunverträgliche Vergnügungsstätten gesichert werden.

Bei Bedarf sollen darüber hinaus weitere planungsrechtliche Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung und funktionale Ausbildung eines Ortsteilzentrums als zentraler Versorgungsbereich geschaffen und der Mischgebietscharakter des Gebietes mit Gewerbe und Wohnen planungsrechtlich gesichert werden, indem Regelungen und Zulässigkeiten von Einzelhandel zur Nahversorgung in Hinblick auf die Schaffung einer bisher fehlenden adäquaten Versorgungssituation für den Ortsteil Haagen festgesetzt werden.

4. Aufgrund eines eingegangenen und zwischenzeitlich abgelehnten Bauantrags für einen „Tanzclub mit gehobenen Tanzveranstaltungen“ besteht auch akuter Handlungsbedarf. Insoweit wird auf die Beschlussvorlage zur Veränderungssperre verwiesen.

- **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Haagen“ gemischte Baufläche nach § 1 (1) Nr. 2 BauNVO sowie Wohnbauflächen nach § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich daher aus dem Flächennutzungsplan.

- **Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Haagen“ wird die Geltungsbereiche folgender Satzungen überlagern:

- Eckenbach II (107/12) vom 28.01.1980
- Eckenbach II – Änderung 1-4 (107/13) vom 22.09.2001

- **Weiteres Vorgehen**

- Entwicklung eines Rechtsplans
- Erneute Vorlage vor den Gremien zum Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange
- Aufarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen und Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes für die Offenlage
- Erneute Vorlage vor den Gremien zum Beschluss zur Durchführung der Offenlage
- Aufarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen und Vorbereitung für den Satzungsbeschluss
- Erneute Vorlage vor den Gremien zum Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Haagen“

gez.

i.V. Nöltner
für den Kommissarischen Fachbereichsleiter