Stadt Lörrach

Bebauungsplan

„ÖTLINGER STRAßE/ GEWERBEKANAL“

Entwurf vom 20.06.2022

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4 Lage / Nutzung und Geltungsbereich
5 Konzeption
6 Umweltbelange
7 Bodenordnung / Folgeverfahren
8 Auswirkungen des Bebauungsplans

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans war eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von Räumen eines bestehenden Gebäudes in eine Eventhalle (Veranstaltungsraum für diverse Veranstaltungen, z.B. Firmenevents, Geburtstagsfeiern, Hochzeiten) auf dem Grundstück Flst. Nr. 297/2. Entsprechend der Definition von Vergnügungsstätten handelt es sich bei der Eventhalle um eine Vergnügungsstätte.

Der Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet hat zudem schon in der Vergangenheit Erweiterungsabsichten hinsichtlich des bestehenden Supermarktes geäußert. Daher soll sich der Bebauungsplan nicht nur auf die Steuerung von Vergnügungsstätten beschränken, sondern auch Aussagen zum Thema der Einzelhandelsnutzungen treffen.
Bereits im Jahr 1998 wurde für die Stadt Lörrach vom Büro Acocella ein Märkte- und Zentrenkonzept erstellt, welches in den Jahren 2004 und 2008 fortgeschrieben wurde. Das aktuelle Gutachten stammt aus dem Jahr 2016. Das „Märkte- und Zentrenkonzept“ dient als Instrument zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels und bietet die Grundlage zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Einzelhandel und den Ansiedlungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von den Sortimenten.

Der Stadt Lörrach ist es außerdem ein zentrales Anliegen, den Wildwuchs von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet zu verhindern. Hierzu wurde ebenfalls vom Büro Dr. Donato Acocella 2011 ein Vergnügungsstättenkonzept für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach/Weil am Rhein erarbeitet und die Ergebnisse in einer schriftlichen Ausarbeitung „Vergnügungsstättenkonzept für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach/Weil am Rhein“ vom 21.11.2011 (geändert am 31.01.2012) dargelegt.

Die Stadt Lörrach hat bereits am 15.12.2011 das „Vergnügungsstättenkonzept“ sowie am 20.10.2016 das „Märkte- und Zentrenkonzept“ als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB beschlossen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Lörrach verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zwei zentrale Ziele im Bereich „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal“. Zum einen die Steuerung des Einzelhandels auf dem auch als „Vogelbach-Areal“ bezeichneten Standort, zum anderen soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt werden.

Für beide Nutzungen „Einzelhandel“ sowie „Vergnügungsstätten“ wurde in den vergangenen Jahren von Seiten der Eigentümer bereits Planungen und Überlegungen angestellt, die der Stadt Lörrach Anlass geben, für die Entwicklung des Areals bauleitplanerische Rahmenbedingungen vorzusehen. Damit soll sichergestellt werden, dass die zukünftige Entwicklung in diesem Areal mit den städtischen Zielvorstellungen konformgehen.

Planungsziel ist die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsnutzungen, um u.a. negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld zu vermeiden, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und die räumliche Nahversorgung in der Gesamtstadt zu erhalten und zu verbessern. Erreicht werden soll

dieses Ziel durch die planungsrechtliche Umsetzung der Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes und des Märkte- und Zentrenkonzeptes.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsnutzungen hat die Stadt Lörrach am 28.01.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal“ aufzustellen. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,1 ha.

2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13 BauGB:

1. Voraussetzungen zur Anwendung § 13 BauGB

Nach § 13 Abs. 1 BauGB ist das vereinfachte Verfahren möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder […..] wenn der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a oder Abs. 2b BauGB enthält.

§ 9 Abs. 2a BauGB gibt die Ermächtigung zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs durch einen Bebauungsplan, um unerwünschte Entwicklungen zentrenunabhängiger Versorgungsstandorte entgegenzuwirken. Beabsichtigt wird durch die Möglichkeit der zunehmenden Leerstandsproblematik in zentralen Versorgungsbereichen und dem gleichzeitigen Flächenverbrauch in Außenbereichen entgegenzutreten. Durch § 9 Abs. 2a BauGB wird ein spezieller Typ eines einfachen Bebauungsplans ermöglicht, indem in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 nur bestimmte Arten der zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Möglichkeit des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit z.B. innenstadtrelevanten Sortimenten kann so auf Basis eines einfachen Bebauungsplans geregelt werden. Die Festsetzung eines Baugebietes ist nicht erforderlich und erleichtert insbesondere in gewachsenen Gemengelagen die planerische Lenkung des Einzelhandels. Voraussetzung für die Anwendung der Norm ist das Vorliegen eines funktionsfähigen und schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereichs.

Dies ist in der Stadt Lörrach gegeben.

§ 9 Abs. 2b BauGB gibt die Ermächtigung zur Regelung von Vergnügungsstätten im Innenbereich: *„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können […].“* Diese Festsetzung kann mit dem Ziel getroffen werden, um eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Anlagen (wie Kirchen, Schulen, Kindertagesstätten) oder der städtebaulichen Funktion des Gebietes, zu verhindern.

Diese Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB ist erfüllt.

2. Voraussetzungen zur Anwendung § 13 BauGB

Die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Diese Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB ist erfüllt.

3. Voraussetzungen zur Anwendung § 13 BauGB

Des Weiteren kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB gewählt werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Diese Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB ist erfüllt.

4. Voraussetzungen zur Anwendung § 13 BauGB

Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Es liegen der Stadt Lörrach derzeit keine entsprechenden Anhaltspunkte vor.

➔ **Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann daher angewandt werden.**

Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:
- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1 BauGB.
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß den Vorschriften des § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Dies wird hier in Anspruch genommen und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Raumordnung / Regionalplan

Der Stadt Lörrach ist gemäß Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) zusammen mit der Stadt Weil am Rhein die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen und ist Teil des Verdichtungsraums Lörrach / Weil am Rhein.

Im Regionalplan 2000 Hochrhein-Bodensee (Satzungsbeschluss 18.12.1995) wird noch die vor der Fortschreibung des LEPs festgelegte Funktion als Mittelzentrum nachrichtlich dargestellt. Bereits im Regionalplan 2000 wurde empfohlen, bei der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes das Mittelzentrum Lörrach/Weil am Rhein zum Oberzentrum aufzustufen.

Im Regionalplan werden Einzelhandelsgroßprojekte, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten, im Plansatz 2.6.4 behandelt. Dort heißt es: „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetrieb und andere großflächige Handelbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) müssen sich hinsichtlich ihrer Größe und des Warensortiments in das zentralörtliche System und die Verflechtungsbereiche einfügen; dabei sind die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung am Zentralen Ort im Einzugsbereich des Einzelhandelsgroßprojekts zu erhalten.

Einzelhandelsgroßprojekte sind städtebaulich in die Siedlungsgebiete der Zentralen Orte zu integrieren.

Einzelhandelsgroßprojekte können in den Zentralen Orten des Landesentwicklungsplans und in den Unterzentren angesiedelt werden. Kleinzentren und Gemeinden ohne Zentralortfunktion kommen als Standorte für solche Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich nicht in Frage.“ Es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme aus dem Landesentwicklungsplan. In der Begründung heißt es wiederum, dass eine dezentrale Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die städtebauliche Zielsetzung nachteilig beeinträchtigen, wenn sie an dezentralen Standorten untergebracht werden und mit einem bedeutenden Anteil an innenstadtrelevanten Warensortimenten ausgestattet sind. Um zukünftig die traditionellen innenstädtischen Versorgungszentren erhalten und weiterentwickeln zu können, müssen Einzelhandelsprojekte mit vorrangig nicht innenstadt-relevantem Warensortiment bei Standorten außerhalb der innenstädtischen Versorgungszentren auf einen geringen Anteil von innenstädtisch-relevantem Warensortiment beschränkt werden.

Die vorliegende Planung steht in diesem Kontext.

(Der Regionalplan 2000 wird aufgrund von veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen sowie von massiv veränderten sozioökonomischen Rahmenbedingungen derzeit fortgeschrieben. Die Verbandsversammlung hat in ihrer Sitzung am 10. Februar 2009 beschlossen, das Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee einzuleiten.)

Im Regionalplan ist das Pangebiet „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal“ als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe (überwiegend) dargestellt. Dies entspricht auch der Flächennutzungsplandarstellung.

3.2 Flächennutzungsplan

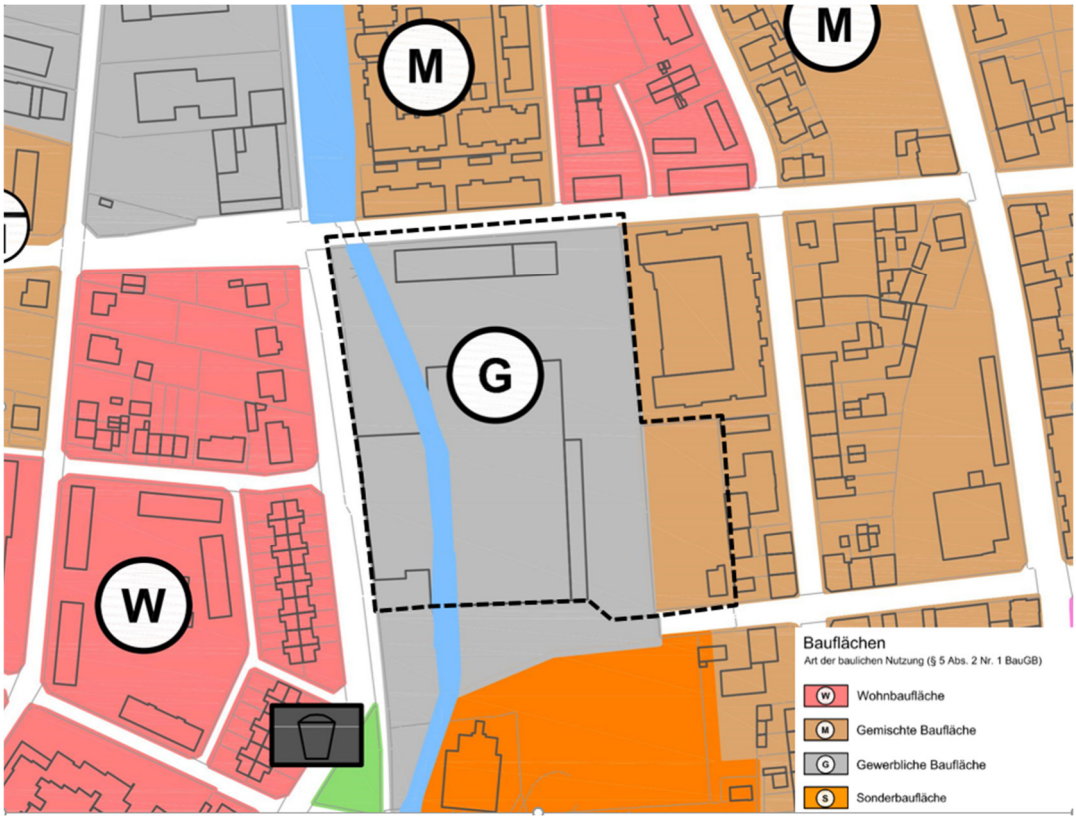

Abbildung 1: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2022 Lörrach und Weil am Rhein mit Geltungsbereichs (schwarz gestrichelte Linie)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2022 des gemeinsamen Oberzentrums Lörrach – Weil am Rhein (rechtswirksam seit 25.11.2011, genehmigt 22.10.2009/11.03.2011) ist das Plangebiets überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im südöstlichen Bereich stellt der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dar. Gequert wird das Plangebiet durch den Gewerbekanal (Wasserfläche).

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht, so dass sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) richtet.

In der gemäß Flächennutzungsplan für den überwiegenden Planbereich dargestellten gewerblichen Baufläche sowie in der für einen kleinen Bereich im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche ist in der Ausgestaltung als Gewerbegebiet / Mischgebiet / Urbanes Gebiet / Kerngebiet, gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Möglichkeit gegeben Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten anzusiedeln (zulässig, ausnahmsweise zulässig). Das Areal wird als ein faktisches Gewerbegebiet einzustufen sein. Entsprechend § 8 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Vergnügungsstätten darin nur ausnahmsweise zulässig. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind allgemein zulässig.

Eine Ansiedlung bzw. auch Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben ist nur im Sinne des Märkte – und Zentrenkonzeptes erwünscht. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes ist städtebaulich nicht gewollt, daher besteht Regelungsbedarf.

3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets liegen, wie bereits ausgeführt, keine qualifizierten Bebauungspläne vor. Es bestehen lediglich die einfachen Bebauungspläne „Nördlich Ötlinger Straße“ sowie „Körnerstraße“ (mit Aufhebungs- und Änderungsverfahren) die z.T. innerhalb des Plangebietes liegen. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dementsprechend nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

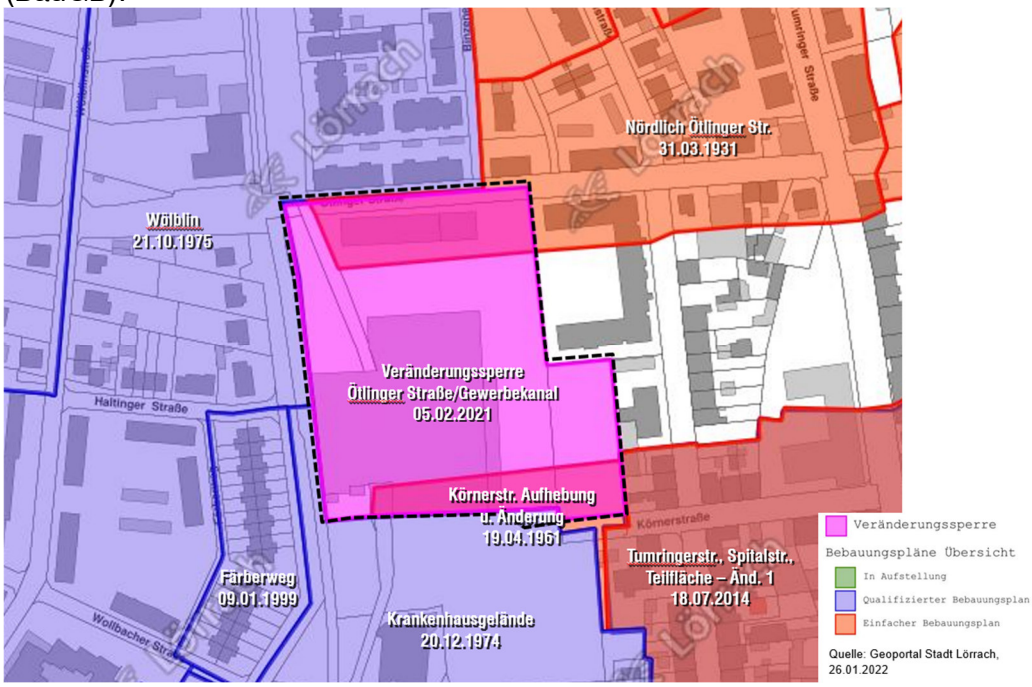

Abbildung 2: Übersicht über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne, Quelle: https://geoportal.regiodata-service.de/index.php?mod=main&act=main, Zugriff 01.2022.

Nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich die qualifizierten Bebauungspläne „Wölblin“ und „Färberweg“ In den beiden Bebauungsplänen ist in unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes ein Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie eine Mischgebiet (MI) festgesetzt. Südlich an das Plangebiet angrenzend besteht der Bebauungsplan „Krankenhausgelände“ mit einer festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. (Nach dem Neubau des Zentralklinikums werden für das Krankenhausgelände neue Nutzungsperspektiven entwickelt.)

3.4 Märkte- und Zentrenkonzept

Die Stadt Lörrach hat als ein wichtiges Instrument zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels das Märkte- und Zentrenkonzept im Jahr 2015 / 2016 fortgeschrieben. Die zentralen Versorgungsbereiche wurden im Märkte- und Zentrenkonzept räumlich abgegrenzt, die Sortimentsliste fortgeschrieben und städtebauliche Ziele für die Einzelhandelsentwicklung formuliert sowie die zur Umsetzung der Ziele möglichen bauleitplanerischen Empfehlungen ausgesprochen.

Als Ergebnis für den Planbereich kann festgehalten werden, dass das Plangebiet nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt von Lörrach liegt. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen zwischen der Bahnhofstraße im Osten, der Baumgartnerstraße im Süden, der Weinbrennerstraße/ Spitalstraße im Westen und der Luisenstraße/ Körnerstraße im Norden (siehe Abb. 3).

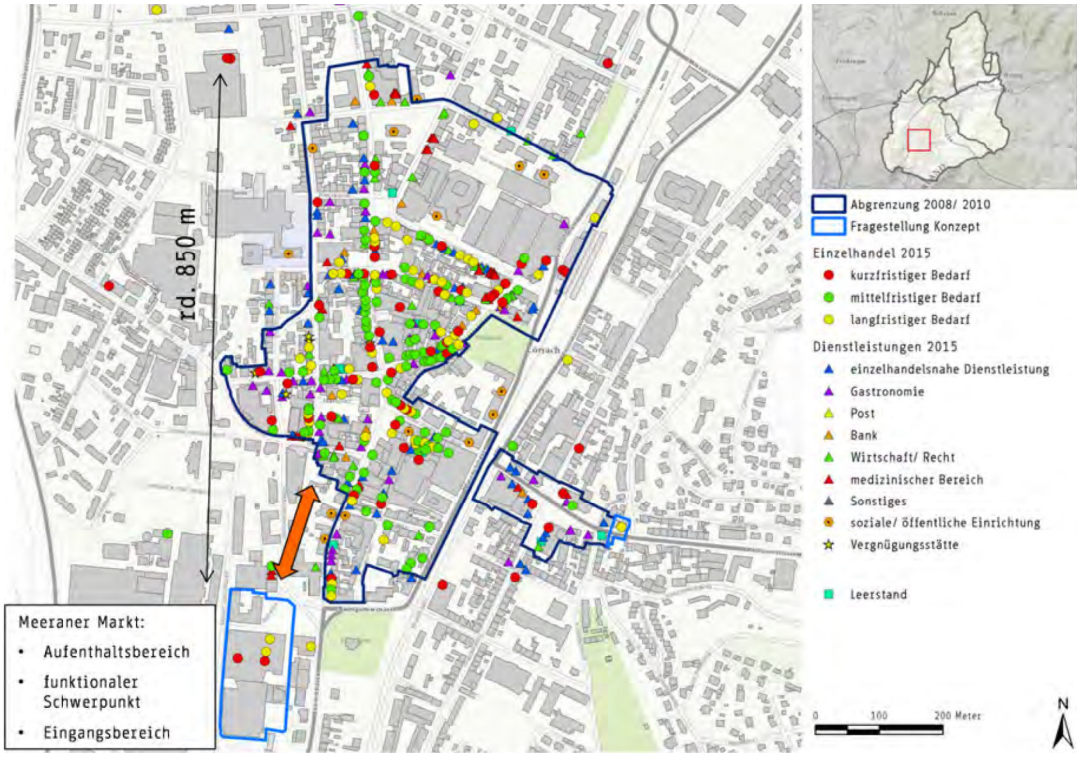

Abbildung 3: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt – Analyse (Quelle: S. 54 „Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach – vor dem Hintergrund der digitalen Entwicklung, Endbericht, Lörrach, 20.10.2016, Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach-Dortmund-Nürnberg“)

Im Märkte- und Zentrenkonzept wird u.a. zu den Grundsätzen folgendes ausgeführt (S. 114)

8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsätze:

Zentrenrelevante Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

a. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) regelmäßig zulässig

b. Sonstige zentrale Versorgungsbereiche: zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel regelmäßig zulässig/ Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig

c. Ausnahme für sonstige integrierte Lagen:

- nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig
- Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig

d. Ausnahme für nicht integrierte Lagen: Zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m²)

Des Weiteren wird dargelegt: Zentrenrelevante Sortimente sollen als Hauptsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, d.h. auf einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² ausschließlich im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ermöglicht werden. Eine Ausnahme kann für großflächige Lebensmittelbetriebe bzw. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemacht werden: Diese können ausnahmsweise außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt angesiedelt werden, sofern es sich um integrierte Standorte handelt und der jeweilige Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung der Kernstadt bzw. von Bereichen, in denen Nahversorgungslücken bestehen, dient. Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, um die dezentrale Nahversorgungsstrukturen und die zentralen Versorgungsbereiche sowie die übrigen Nahversorgungsbereiche nicht zu gefährden.

Bei dem hier in Rede stehenden Vorhaben soll ein bereits großflächiger Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 930,08 m² und einem zugehörigen Getränkemarkt mit zusätzlich 122,76 m² Verkaufsfläche auf die vorhandene Verkaufsflächengröße beschränkt werden, damit die im Märkte- und Zentrenkonzept dargelegten Ziele (integrierte Lage, Nahversorgungsrelevant) nicht weiter konterkariert werden. (Die Frage, ob eine Ansiedlung dieses Betriebes an diesem Standort nach den heutigen Maßstäben nach den Grundsätzen des Märkte- und Zentrenkonzeptes zulässig wäre, stellt sich nicht mehr, da der Markt mit seiner Großflächigkeit bereits vorhanden ist.)

Mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 12.05.2016 wurde einer Neugestaltung des bestehenden Marktes an der Ötlinger Straße mit bestandorientierter Erweiterung der Verkaufsfläche von 1.052,84 m² Verkaufsfläche auf max. 1.200 m² zugestimmt.

3.5 Vergnügungsstättenkonzept

Im Vergnügungsstättenkonzept werden die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Begrifflichkeit „Vergnügungsstätte“ erläutert („Vergnügungsstätte ist ein Sammelbegriff für Betriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebs bestimmte Freizeitangebote vorhalten. Es gibt mannigfache Arten und Unterarten von Vergnügungsstätten. Hierzu gehören auch insbesondere Spielhallen und Wettbüros.“). Die Bestandssituation wird im Gutachten dargestellt, das Störpotential von Vergnügungsstätten insbesondere von Spielhallen und Wettbüros aufgezeigt sowie eine Standort- und Funktionsanalyse für die Gesamtstadt vorgelegt und Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

Als Ergebnis der Standort- und Funktionsanalyse kann festgehalten werden, dass in allen Stadt- und Ortsteilen von Lörrach gutachterlich ein Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen wird, vorrangig zum Schutz der Wohnnutzung und zur Wahrung des Ortsbildes. Auch für die Kernstadt wird die Empfehlung ausgesprochen Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen, zur Wahrung von Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten (Stadtsanierung) sowie zur Sicherung des Bodenpreisgefüges, auszuschließen. Dies erfolgt durch den vorliegenden Bebauungsplan.

Im Stadtgebiet von Lörrach sind Vergnügungsstätten innerhalb von verschiedenen Bebauungsplänen als zulässig beziehungsweise ausnahmsweise zulässig festgesetzt (vgl. Kap. 5.1).

4 Lage / Nutzung und Geltungsbereich

4.1 Lage / Nutzung

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums von Lörrach und liegt zwischen der Ötlinger Straße und dem Kreiskrankenhaus (Spitalstraße).

Abbildung 4: Übersicht Luftbild mit Plangebiet (roter Kreis), Luftbild Quelle: Geoportal Stadt Lörrach, 25.01.2022

Abbildung 5: Luftbild mit Plangebiet (schwarze gestrichelte Linie), Luftbild Quelle: Geoportal Stadt Lörrach, 25.01.2022

Der bestehende Lebensmittelmarkt liegt ca. 100 Meter nordwestlich des „zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt“. Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Westen überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Im Süden befindet sich das Areal des Kreiskrankenhauses, das mit Eröffnung des Zentralklinikums am nordöstlichen Stadtrand in den kommenden Jahren als Entwicklungsfläche zur Verfügung steht.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Vogelbach-Areal, eine aufgelassene innerstädtische Gewerbefläche ehemaliger Textilindustrie. Das Gebiet zeichnet sich durch vielschichtige Nutzungen aus, die sich zu einer sogenannten Gemengelage entwickelt haben. Neben gewerblichen Nutzungen sind Dienstleistungsnutzungen (Tanzschule, Immobilienbüro), eine Sportnutzung (Lasertag) sowie ein großflächiger Supermarkt (REWE-Markt) mit Backstube und Getränkemarkt vorhanden. Geprägt wird das Plangebiet durch großkubaturige ehemalige gewerblich genutzte Gebäude und großflächige Parkierungsanlagen. Ein Gewerbekanal (neuer Teich) quert das Plangebiet.

4.2 Geltungsbereich

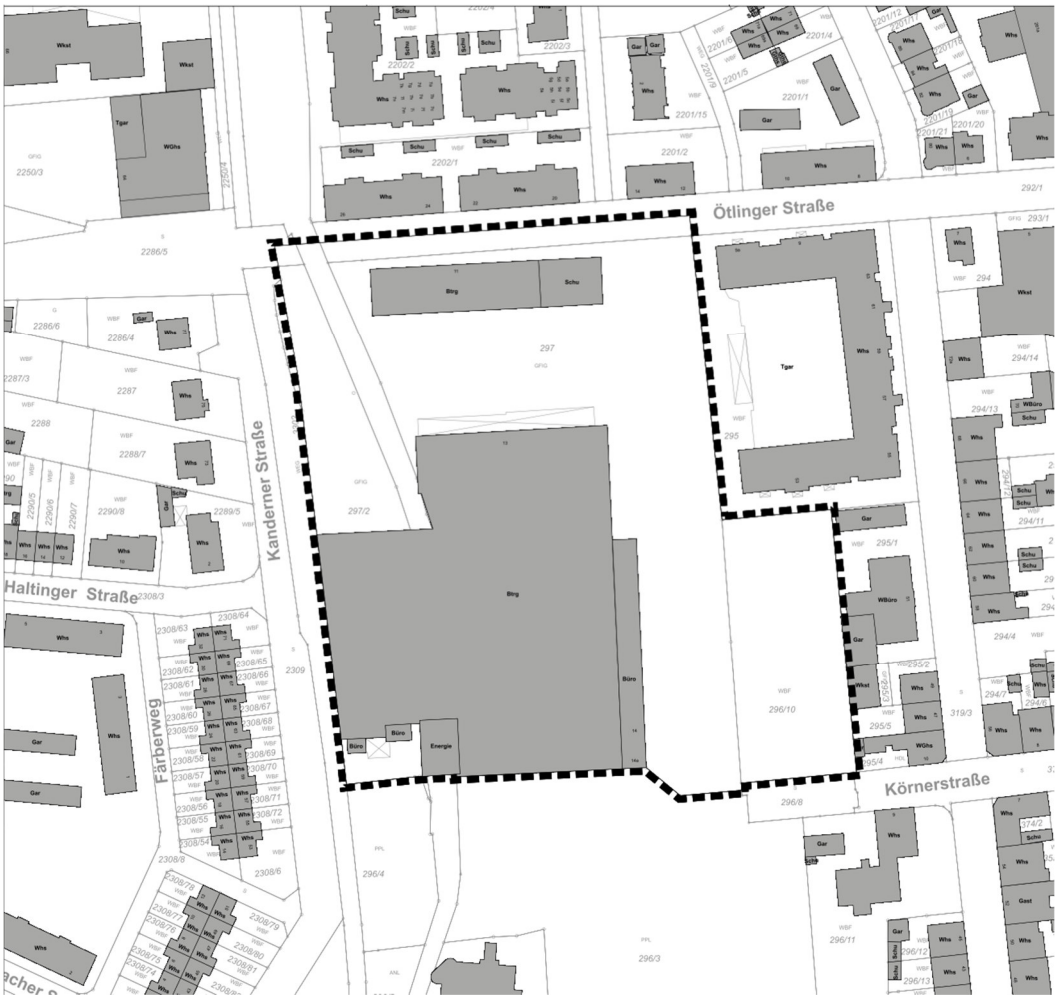

Abbildung 6: Abgrenzung Plangebiet (schwarze gestrichelte Linie

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,1 ha

5 Konzeption

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung gegenüber der schadhaften Ansiedlung von Vergnügungsstätten und großflächigem Einzelhandel abgesichert werden.

Planungsziel ist die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsnutzungen, um u.a. negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld zu vermeiden. Erreicht werden soll dieses Ziel durch die planungsrechtliche Umsetzung der Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes und des Märkte- und Zentrenkonzeptes:

- „Vergnügungsstättenkonzept für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach / Weil am Rhein, Bericht, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung“, Lörrach/ Dortmund, 21.11.2011, geändert am 31.02.2012

sowie das

- Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach - vor dem Hintergrund der digitalen Entwicklung -, Endbericht“, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 20.10.2016.

Wie eingangs bereits ausgeführt, hat die Stadt Lörrach hat am 15.12.2011 das „Vergnügungsstättenkonzept“ und am 20.10.2016 das „Märkte- und Zentrenkonzept“ als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB beschlossen. Durch diese Konzeptionen werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln geschaffen.

5.1 Vergnügungsstättenkonzeption „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal“ (Vogelbachareal)

Die Räume für die ursprünglich angefragte Eventhalle befinden sich am westlichen Rand des Vogelbach-Areals, zwischen Gewerbekanal und Kanderner Straße. Unmittelbar westlich angrenzend liegt ein Wohngebiet. Nördlich der Ötlinger Straße befindet sich ein Mischgebiet, dass überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist. Im Süden grenzt das Gebiet des Kreiskrankenhauses an, das mittelfristig als Entwicklungsfläche zur Verfügung steht.
Einen Bebauungsplan gibt es bisher nicht, so dass sich die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens ausschließlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) richtet. Das Vogelbach-Areal ist als ein faktisches Gewerbegebiet einzustufen. Entsprechend § 8 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist aus städtebaulichen Gründen, zum Schutz der Wohnnutzung und zur Wahrung des Stadtbildes sowie zur Erhaltung und zum Schutz der Nahversorgungsfunktion und der Wahrung von Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten, in diesem Bereich nicht gewünscht. Um eine den Zielen entgegenstehende Entwicklung, insbesondere durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, zu unterbinden, ist die Sicherung durch einen Bebauungsplan, welcher Vergnügungsstätten ausschließt, notwendig.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, wie z.B. von Eventhallen, Spielhallen und Wettbüros, hat eine Verdrängung des Einzelhandels- und von Dienstleistungseinrichtungen zur Folge, da die langen Öffnungszeiten der Vergnügungsstätten höhere Mietpreise ermöglichen. In Verbindung mit der teilweise auffälligen Leuchtreklame und den abgeklebten Erdgeschosszonen kann dies zu einer negativen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen und der Branchenmix gestört werden. Verdrängungswirkungen sind ebenso die Folge, ebenfalls kann ein Trading-Down-Effekt der näheren Umgebung verstärkt oder eingeleitet werden. Hierdurch wird das Ortsbild insgesamt gestört, so dass es zu einem Imageverlust und einem Trading-Down-Effekt der ganzen Umgebung kommen kann. Im Bereich Ötlinger Straße/ Gewerbekanal soll dieser Prozess vorsorglich unterbunden werden.

Zur Stärkung und Entwicklung dieses Bereichs ist es erforderlich, Nutzungen, von denen Verdrängungseffekte durch eine zweckentfremdete Nutzung ausgehen, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu steuern. Nutzungen mit Verdrängungswirkungen sind insbesondere Vergnügungsstätten, da die Betreiber häufig in der Lage sind, höhere Mieten als z.B. klassische Handwerksbetriebe, Dienstleistungseinrichtungen oder Einzelhandelsbetriebe zu bezahlen. Vergnügungsstätten sollen daher im Plangebiet generell ausgeschlossen werden. Hierdurch sollen des Weiteren Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete durch von Vergnügungsstätten ausgehende Störungen und Belästigungen vermieden werden. Auch die Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch z.B. vollflächige Reklamemaßnahmen und die i.d.R. introvertierte Fassadengestaltung von Vergnügungsstätten soll verhindert werden. Insgesamt soll einem „Trading-Down-Effekt“, also einer Abwertung des Plangebietes, entgegengewirkt werden.

Im Stadtgebiet Lörrach sind Vergnügungsstätten innerhalb von zahlreichen Bebauungsplänen als zulässig beziehungsweise ausnahmsweise zulässig festgesetzt. So wurden unter anderem für Bereiche der Bebauungspläne (013/19) „Südlich Grabenstraße, 2. Änderung“ (i.K.g. 2019), (004/06) „Wiesentalstraße / Gewerbekanal“ (i.K.g. 2013) Regelungen getroffen, die Vergnügungsstätten zulassen oder ausnahmsweise zulassen. Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Wölblin Änderung Ötlinger Straße“ (i.K.g. 1994) und „Wölblin“ zulässig. Ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet ist somit nicht gegeben.

5.2 Einzelhandelskonzeption „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal“ (Vogelbacharéal)

Die Konzeption zur Regelung des Einzelhandels für das Plangebiet sieht eine Orientierung am Einzelhandelskonzept des Büros Dr. Acocella vor. Beim Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet in integrierter Lage. Es liegt allerdings nicht im festgelegten Bereich eines zentralen Versorgungsbereichs, wodurch der Einzelhandel gutachterlich einige Einschränkungen erfährt. Das Gutachten unterscheidet in der Sortimentsliste in zentrenrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente, aus denen eine eindeutige Differenzierung hervorgeht. Zentrenrelevante Sortimente sollen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs nicht untergebracht werden. Zentrenrelevante Sortimente werden jedoch noch einmal differenziert in „sonstige zentrenrelevante Sortimente“ und „nahversorgungsrelevante Sortimente“. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, sofern standortgerecht dimensioniert, in integrier-

ten Lagen zulässig sein, um die wohn- und arbeitsortsnahe Versorgung zu gewährleisten. Aus dieser gutachterlichen Konstellationen ergeben sich die im Textteil getroffenen Festsetzungen.

Hinsichtlich des im Plangebiet bereits vorhandenen Lebensmittelmarkts ist Folgendes zu beachten und auszuführen:

Der Lebensmittelmarkt (REWE) an der Ötlinger Straße wurde bereits im Jahr 1986 als Einzelhandelsnutzung genehmigt. Entsprechend der Baugenehmigung vom 07.05.1986 wurde für den Bereich Körnerstraße 14 bzw. Ötlinger Straße 13 (Flurstück 297) ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 910,88 m² genehmigt. Dabei wurden folgende Angaben zu den Nutzflächen gemacht:

- Verkaufsraum Verbrauchermarkt - 910,88 m²
- Windfang - 19,20 m²
- Getränkelager - 122,76 m²

Nach aktueller Rechtsprechung ist der Windfang der Verkaufsfläche zuzuordnen (siehe Textteil Ziff. A1.3). Außerdem wird seitens der Stadt eine Nutzung des Getränkelagers als Verkaufsfläche für Getränke geduldet. Der Eigentümer beabsichtigt eine Sanierung des Verbrauchermarktes und des Gebäudes unter Beibehaltung der bisherigen Verkaufsfläche. Diese beträgt unter Einbeziehung des Windfangs und des Getränkelagers aktuell insgesamt 1.052,84 m².

Eine aktuelle Anfrage des Eigentümers des Vogelbachareals, auf dem der Markt liegt, strebt eine bestandorientierte Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 1.200 m², im Zusammenhang mit einer Modernisierung / Renovierung, an. Um sich den Kundinnen und Kunden auch im Vogelbach-Areal wieder mit einem zeitgemäßen Konzept präsentieren zu können, ist es dem Marktbetreiber wichtig, dass die Modernisierungsarbeiten möglichst rasch auf den Weg gebracht werden können.

Für die Beurteilung dieses Erweiterungswunsches sind einerseits das an diesem Ort bestehende Planungsrecht und andererseits die Empfehlungen des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Lörrach zu beachten.

Nach geltendem Planungsrecht sind genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen des bestehenden Marktes nach § 34 (1) BauGB zu beurteilen. Da der Markt bereits 1986 mit 930,08 m² Verkaufsfläche genehmigt wurde, was über der Schwelle der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) liegt, wären im zu beurteilenden Gebiet großflächige Märkte grundsätzlich zulässig, sofern von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgingen.

Der Lebensmittelmarkt liegt zwar außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lörrach, entspricht aber auf Grund seiner integrierten Lage (angrenzende Wohnbebauung) und den Sortimenten (Nahrungs- /Genussmittel) den Ausnahmevoraussetzungen für eine Ansiedlung außerhalb der Zentren:

„… Weiterhin können ausnahmsweise an sonstigen integrierten Standorten auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgung dienen.“[1]

[1] Büro Dr. Acocella: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Lörrach, 2016, S. 115.

Der Lebensmittelmarkt nimmt wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung wahr, insbesondere für die Anwohnerschaft der nördlichen Kernstadt, so dass eine Erhaltung dieses Nahversorgungsstandortes den Zielen des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Lörrach entspricht[2].

Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf den nur geringfügig erweiterten Bestand resultiert im Wesentlichen aus dem bereits bestehenden umfangreichen Angebot im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel in Lörrach und der Nähe zu den Lebensmittelmärkten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

- Bereits im Jahr 2016 wurde eine Bindungsquote von 141% bei Nahrungs-/ Genussmitteln ermittelt. Zusätzliche Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben sollten angesichts dieser „Überversorgung“ nur erfolgen, wenn diese zur Verbesserung der Nahversorgung beitragen, wird im Märkte- und Zentrenkonzept empfohlen.
- In der Lörracher Innenstadt befinden sich mehrere Lebensmittelmärkte, die wichtige Magnetfunktion für die umliegenden Handels- und Dienstleistungsbetriebe wahrnehmen. Angesichts der Corona-Pandemie und der zunehmenden Bedeutung des Internethandels hat sich die Situation für den Einzelhandel in den Innenstädten deutlich verschärft. Auch die Lörracher Innenstadt weist mit einigen Leerständen eine weniger stabile Situation als vor der Corona-Pandemie auf. Bei einer Schließung eines oder mehrerer Lebensmittelmärkte in der Innenstadt ist mit erheblichen negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen. Insbesondere der neue Supermarkt im Wohn- und Geschäftshaus LÖ am Bahnhofsplatz, der Discounter in der Turmstraße und der Supermarkt in der Galerie am Markt sind architektonisch, städtebaulich und funktional hervorragend in das bestehende Stadtgefüge integriert. Dies ist ein Ergebnis jahrlanger intensiver und konsequenter Stadtentwicklungspolitik, das durch die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes in unmittelbarer Nähe der Lörracher Innenstadt gefährdet werden könnte.
- Darüber hinaus investiert die Stadt Lörrach erhebliche Mittel in die städtebauliche Aufwertung der Innenstadt. Mit der Neugestaltung des an die Fußgängerzone grenzenden Hebelparks, der Entwicklung des Chesterplatzes, der Sanierung der Kirchstraße und der nördlichen Basler Straße sowie der Aufwertung des Bahnhofsplatzes wurden in den letzten Jahren eine Vielzahl an Projekten in der Innenstadt umgesetzt. Aktuell geplant ist die Umgestaltung und Aufwertung der Palmstraße und die Umsetzung eines Beschilderungskonzeptes. Eine Ansiedlungspolitik, die auf Standorte außerhalb der Innenstadt ausgerichtet ist, würde diese städtebaulichen Investitionen und die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Lörrach konterkarieren.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird die Neugestaltung des Marktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² sowie die Modernisierung des Marktes ermöglicht. Gleichzeitig gelingt es, Entwicklungsmöglichkeiten, die sich beim erwarteten Wegfall der angrenzenden Krankenhausnutzung ergeben, offen zu halten und ein angestrebtes städtebauliches Gesamtkonzept nicht mit Vorfestlegungen zu erschweren. Diese relativ moderate Erweiterung des Marktes um ca. 10%, basierend auf den bereits bestehenden Verkaufsraum mit 1.052,84 m², ist im Rahmen einer bestandsorientierten Modernisierung städtebaulich vertretbar.

[2] Vgl. Büro Dr. Acocella, 2016, S. 88.

Den aktuellen und zukünftigen Eigentümern der im Plangebiet vorhandenen Grundstücke stehen, bis auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und zentrenrelevanten Sortimenten des Einzelhandels, alle anderen entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten weiterhin offen, so dass hier auch aus Eigentümersicht eine, vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Lörrach, verhältnismäßige Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke auferlegt wird.

6 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13 BauGB keines Umweltberichts (§ 13 Abs. 3 BauGB, siehe auch Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Auswirkungen ergeben sich durch die Planung einzig auf den Menschen und seine Gesundheit. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, wie Eventhallen, Spielhallen und Wettbüros, wird das vielfältige Störpotential (Lärm, Störung des Ortsbildes, Verdrängung des Einzelhandels …) vermieden und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung gesichert.

Auch aus der Regelung zum Einzelhandel ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter. Die Nahversorgung der Bevölkerung wird sichergestellt bzw. planungsrechtlich dauerhaft ermöglicht.

Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben sich im Vergleich zu der bestehenden Bebauung / Versiegelung keine Änderungen. Eine Bebauung und Versiegelung wird durch den Bebauungsplan nicht legitimiert und nicht vorbereitet. Für die im Plangebiet vorhandene Bebauung, die gem. § 34 BauGB genehmigt wurde, gilt § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig sind“. Daher ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht zu erstellen (bzw. kann auch nicht erstellt werden). Aufgrund der dargelegten Argumente ist keine weitergehende Umweltprüfung notwendig.

7 Bodenordnung / Folgeverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan setzt keine Art der baulichen Nutzung sowie kein Maß der baulichen Nutzung fest (einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB). Die Beurteilung der Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt weithin nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der vorliegende Bebauungsplan „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal“ regelt lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit entsprechenden Sortimenten gemäß der „Lörracher Sortimentsliste“, setzt zudem Verkaufsflächenzahlen fest und regelt, dass sämtliche Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind.

Für das Plangebiet wurde mit dem Aufstellungsbeschluss auch gleichzeitige eine Veränderungssperre beschlossen, sodass bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans keine weiteren Vorhaben entstehen, die der zukünftigen gewünschten Entwicklung des Gebiets widersprechen.

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Erschließung ist gesichert. Eine Bodenordnung ist nicht notwendig.

8 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan wird die städtebauliche Entwicklung des Bereichs zwischen BP „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal“ nördlich des Lörracher Zentrums gelenkt, so dass der Bereich auch weiterhin die heutigen Funktionen wahrnehmen kann, ohne dass diese durch Vergnügungsstätten negativ beeinträchtigt werden und Formen des Einzelhandels entstehen, die dem Einzelhandelskonzept entgegenstehen.

Lörrach, den

……

Monika Neuhöfer-Avdić,

Bürgermeisterin