Stadt Lörrach

| | |
|---|---|
| **Fachbereich/Eigenbetrieb** | **Stadtplanung** |
| **Verfasser/in** | Schnacke-Fürst, Antje |
| **Vorlage Nr.** | 037/2023 |
| **Datum** | 08.02.2023 |

# Beschlussvorlage

| Beratungsfolge | Öffentlichkeit | Sitzung am | Ergebnis |
|---|---|---|---|
| Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss | öffentlich-Vorberatung | 11.05.2023 | |
| Gemeinderat | öffentlich-Beschluss | 25.05.2023 | |

**Betreff:**

**Bebauungsplan "Ötlinger Straße/ Gewerbekanal" - Beschluss erneute Offenlage**

**Anlagen:**

1. Abwägungstabelle vom 08.03.2023 zu den eingegangenen Stellungnahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 08.08.2022 bis 15.09.2022 (Anlage 1)
2. Geltungsbereich, B-Plan Entwurf vom 19.04.2023 (Anlage 2)
3. Zeichnerischer Teil, B-Plan Entwurf vom 19.04.2023 (Anlage 3)
4. Textliche Teil, B-Plan Entwurf vom 19.04.2023 (Anlage 4)
5. Begründung, B-Plan Entwurf vom 19.04.2023 (Anlage 5)
6. Märkte- und Zentrenkonzept (Anlage 6)
7. Vergnügungsstättenkonzept (Anlage 7)

**Beschlussvorschlag:**

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander stimmt der Gemeinderat den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Anlage 1 zu.

2. Der Gemeinderat stimmt dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf vom 19.04.2023 mit Begründung vom 19.04.2023 und den Anlagen zum Bebauungsplanentwurf zu.
3. Der Gemeinderat beschließt die erneute öffentliche Auslegung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs mit Begründung und Anlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

**Personelle Auswirkungen:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Begründung:**

**Bisheriges Verfahren/ Planungsziel**
Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 28.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal" beschlossen (siehe BV 229/2020).

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 Sicherung der Planung wurde durch den Gemeinderat für das auch als Vogelbachareal bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen; diese wurde am 05.02.2021 bekannt gemacht und trat damit in Kraft (siehe BV 230/2020). Im Februar 2023 wurde die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen (siehe BV 250/2022). Diese läuft am 05.02.24 aus.

Mit Beschluss vom 23.06.2022 wurde eine Ausnahme von der Veränderungssperre beschlossen, um die Modernisierung des bestehenden Lebensmittelmarktes zu ermöglichen (siehe BV 090/2022).

**Öffentliche Auslegung Bebauungsplanentwurf vom 20.06.2022**
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal" vom 20.06.2022 erfolgte im Zeitraum vom 08.08.2022 bis 15.09.2022 (siehe BV 128/ 2022). Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 27.07.2022 bis 15.09.2022. Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen (siehe Anlage 1) und der Anfrage zur Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und soll nun erneut öffentlich ausgelegt werden.

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

<u>Ö1 – Schreiben vom 14.09.2022</u>
Der Anregung zur Festsetzung der Verkaufsflächenzahl wird gefolgt. Die angestrebte Erweiterung auf 1.200 m² wäre mit der gewählten VKZ möglich, wenn der Eigentümer seine

Grundstücke zusammenlegt. Um dem Eigentümer aber in dieser Hinsicht entgegenzukommen, wird die Festsetzung zur Verkaufsfläche jedoch angepasst, so dass eine Erweiterung auf 1.200 $m^2$ Verkaufsfläche auf dem Grundstück Flst. Nr. 297 möglich ist, ohne, dass der Eigentümer die Grundstücke zusammenlegen muss. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend überarbeitet und wird erneut ausgelegt.

Der Anregung, bestimmte Vergnügungsstätten zuzulassen, wurde nicht gefolgt. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist aus städtebaulichen Gründen, insbesondere zum Schutz der umliegenden Wohnnutzung und zur Wahrung des Stadtbildes, nicht gewünscht. Die Befürchtung, Laserfun und Glogolf seien als Vergnügungsstätten auf den Bestand festgesetzt, ist nicht zu treffend, da diese als Sportstätten genehmigt wurden.

Der Hinweis zum Backshop wurde aufgenommen. Die Festsetzung zum Backshop ist entfallen.

**Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Nr. 4 - Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Referat 83, Denkmalpflege – Schreiben vom 30.08.2022
Das Kulturdenkmal, Kraftwerk Vogelbach, wurde im Plan gekennzeichnet und nachrichtlich aufgenommen. Der Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen wurde in die Planunterlagen ebenfalls aufgenommen.

Nr. 9 - Landratsamt Lörrach, Fachbereich Baurecht, Koordinierungsstelle – Schreiben vom 12.09.2022
A Umwelt/ 1 Abwasserbeseitigung
- Die Ausführungen hinsichtlich der Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.
- Nach Auskunft des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung der Stadt Lörrach ist das Flurstück 297/2 derzeit regenwassertechnisch an den Gewerbekanal angeschlossen und nicht an das bestehende Mischwassersystem in der Ötlinger Straße. Zukünftig soll das gemäß Generalentwässerungsplan (GEP) 2022 auch so bleiben.

A Umwelt/ 3 Gewässer/ Hochwasserschutz/ Starkregen
- Festsetzungen zum Gewässer / Gewässerrandstreifen sind entbehrlich, weil sich die Art der baulichen Nutzung bzw. die Festsetzungen zum Einzelhandel und zu den Vergnügungsstätten nicht auf den Schutzzweck des Gewässers auswirken.

A Umwelt/ 5 Immissionsschutz
- Lärm: Dass keine erheblichen Belästigungen der Nachbarschaft durch Lärm auftreten, ist für Nutzungsänderungen mit Auswirkungen auf die Lärmsituation im Baugenehmigungsverfahren mittels Immissionsprognose nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil bei den allgemeinen Hinweisen aufgenommen.
- Photovoltaikanlagen/ Blendwirkung: Bei dem Bebauungsplan „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der nur Regelungen zum Einzelhandel und zu Vergnügungsstätten (im erneuten Entwurf Regelungen zur Art der baulichen Nutzung) verbindlich festlegt, alle anderen Zulassungsvorausset-

zungen beurteilen sich nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die Belange der „Blendwirkung von Photovoltaikanlagen" betreffen.

B Naturschutz

- Ein Hinweis zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange des § 44 BNatSchG bei der tatsächlichen Umsetzung von Bebauungsplänen wurde unter den allgemeinen Hinweisen im Textteil aufgenommen.

**Überarbeiteter Bebauungsplanentwurf vom 19.04.2023**

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans vom 19.04.2023 unterscheidet sich vom Entwurf vom 20.06.2022 zur 1. Offenlage nicht hinsichtlich der Regelungsinhalte, sondern nur in Bezug auf die Art der Festsetzung.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) festgelegt. Im Hinblick auf die umliegende Wohnbebauung wird festgesetzt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im GEe ist Einzelhandel nur unterhalb der Großflächigkeit und nur in Form von nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit max. 10% branchentypischen zentrenrelevanten Randsortimenten zulässig. Für den Bereich des Lebensmittelmarktes und der dazugehörigen Stellplätze wird ein Sondergebiet „SO Einzelhandel und Gewerbe" festgesetzt, das dem bestehenden Markt erlaubt, bis zu der Größe von 1.200 m² Verkaufsfläche zu erweitern.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt weiterhin fest, dass sämtliche Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind.

**Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird die Neugestaltung des bestehenden Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² sowie die Modernisierung des Marktes ermöglicht bzw. planungsrechtlich gesichert. 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. Die relativ moderate Erweiterung des bestehenden Marktes um ca. 10%, ist im Rahmen einer bestandsorientierten Modernisierung städtebaulich vertretbar.

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.

**Weiteres Vorgehen**

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans wird mit der Begründung und den Anlagen erneut für die Dauer von mindestens einem Monat öffentlich ausgelegt, sodass die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme hat. Parallel dazu werden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden dem Gemeinderat im weiteren Verfahren erneut zur Abwägung vorgelegt.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner
Fachbereichsleiter