

Stadt Lörrach

Bebauungsplan

„ÖTLINGER STRAßE/ GE- WERBEKANAL“

Erneuter Entwurf vom 19.04.2023

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Lage / Nutzung und Geltungsbereich
- 5 Steuerung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten
- 6 Umweltbelange
- 7 Weitere Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 8 Flächenbilanz
- 9 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 10 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist erstens 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. Das entspricht je nach konkreter Ausgestaltung möglicherweise den Merkmalen einer Vergnügungsstätte. Die Umnutzung widerspricht damit der Zielsetzung des Vergnügungsstätten- und Gewerbeflächenentwicklungskonzepts der Stadt (näher unten 3.2.2).

Zweitens hat der Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet schon in der Vergangenheit Erweiterungsabsichten hinsichtlich des bestehenden Lebensmittelmarkts (Grundstück Flst. Nr. 297) geäußert. Der bestehende großflächige Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 930,08 m², einem zugehörigen Getränkemarkt mit zusätzlich 122,76 m² Verkaufsfläche und 25 m² Backshop, insgesamt also 1.052,84 m², soll auf 1.200 m² Verkaufsfläche vergrößert werden.

Drittens wurde im Dezember 2022 Bauvorbescheid zur Umnutzung eines Teilbereiches des Vogelbach-Centers zu einem Bio-Lebensmittelhandel mit einer Verkaufsfläche von 799 m² beantragt (Grundstück Flst. Nr. 297). Das würde zu zusätzlichen Einzelhandelsflächen und zu einer Konzentration oder Agglomeration mehrerer Lebensmittelmärkte führen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Lörrach hat bereits am 15.12.2011 das „Vergnügungsstättenkonzept“ sowie am 20.10.2016 das „Märkte- und Zentrenkonzept“ als sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB beschlossen (näher unten 3.2). Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans verfolgt sie insbesondere die Ziele der Steuerung des Einzelhandels und der Beschränkung von Vergnügungsstätten. Eine Ansiedlung bzw. auch Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben ist nur im Rahmen des Märkte- und Zentrenkonzeptes erwünscht. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes ist städtebaulich gar nicht gewollt.

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Prüfungsmaßstab ist daher § 34 BauGB, insbesondere Abs. 3, wonach ein Vorhaben unzulässig ist, wenn es schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hätte. Ob und ab welcher Größe eine zusätzliche Verkaufsfläche schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat und schon deshalb unzulässig ist, kann vorliegend dahingestellt bleiben. Es widerspricht jedenfalls grundsätzlich dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt: Danach soll großflächiger Einzelhandel ausschließlich in der unmittelbar benachbarten Innenstadt angesiedelt und in der näheren Umgebung ausgeschlossen werden (vgl. unten 3.2.1).

Mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 12.05.2016 wurde im Sinne einer Ausnahme von dem genannten Märkte- und Zentrenkonzept einer bestandsorientierten behutsamen Erweiterung der Verkaufsfläche von insgesamt 1.052,84 m² Verkaufsfläche auf max. 1.200 m² grundsätzlich zugestimmt, um eine Neugestaltung und Modernisierung des bestehenden Marktes auch wirtschaftlich zu stützen. Dies soll durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht und zugleich begrenzt werden.

Auch die Konzentration oder Agglomeration mehrerer Lebensmittelmärkte an einem Standort widerspricht dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Lörrach mit dem Ziel

einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung der Lörracher Bevölkerung. Damit unvereinbar ist die Ansiedlung eines zusätzlichen Biomarktes (vgl. unten 3.2.1).

Mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt und die Übereinstimmung mit dem Märkte- und Zentrenkonzept sowie dem Vergnügungsstättenkonzept sichergestellt. Im Übrigen gilt § 34 BauGB weiter. Bei alldem soll Rücksicht genommen werden auf die genehmigten und vorhandenen Nutzungen. Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und als Sondergebiet „Einzelhandel und Gewerbe“ (SO) entspricht der ursprünglichen und der bisher und aktuell tatsächlichen Nutzung, dem künftig gewünschten Nutzungsspektrum und dem Schutz der (auch Wohn-) Umgebung sowie der nachhaltigen und zugleich maßstabsgerechten Sicherung des vorhandenen Gewerbebestands.

Dazu hat die Stadt Lörrach am 28.01.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal“ aufzustellen.

2 **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

2.1 **Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB**

2.1.1 **Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB**

Das Plangebiet befindet sich in der Stadtlage Lörrachs inmitten von Gewerbe- und Wohnbauflächen und ist überwiegend bebaut (Lebensmittelmarkt, gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungsnutzungen (Tanzschule, Immobilienbüro, Versicherungsbüro), eine Sportnutzung (Lasertag, Glowgolf)). Die Freiflächen werden für Stellplätze genutzt und sind nahezu vollständig versiegelt. Ein Gewerbekanal (Neuer Teich) quert das Plangebiet von Nord nach Süd.

Im Rahmen des Bebauungsplans sollen die bestehenden Nutzungen insbesondere bzgl. der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich gesichert und der Nutzungsrahmen für die Zukunft abgesteckt werden. Damit handelt es sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung.

Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist damit gegeben.

2.1.2 **Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB**

Der Bebauungsplan „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal“ umfasst ein Plangebiet von ca. 2.11 ha. Die als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und Sondergebiet „Einzelhandel und Gewerbe“ (SO) festgesetzte Fläche nimmt ca. 19.866 m² ein. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (19.866 m² x 0.8 GRZ = 15.893 m²) jedenfalls unter 20.000 m².

Die Flächenvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist daher erfüllt.

2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

In dem Sondergebiet wird der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO zugelassen und damit ein Vorhaben im Sinne der Nr. 18.8 i.V.m. 18.6.2 Anl. 1 UVPg. Der Prüfwert für die Vorprüfung (Nr. 18.6.2: 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² Geschoßfläche) wird erreicht. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 Abs. 1 S. 1 UVPg wurde durchgeführt (vgl. Kapitel 6). Danach sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die nach § 25 Abs. 2 UVPg bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären, nicht zu erwarten. Eine UVP ist damit nicht erforderlich. Der Ausschlussgrund des § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ist damit zu verneinen.

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Der Ausschlussgrund ist zu verneinen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden oder sonst von ihm berührt werden.

2.1.5 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Ausschlussgrund ist zu verneinen, da sich kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

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

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

2.2.1 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Bei der Wahlmöglichkeit bei der förmlichen Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

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, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2.2.2 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2022 des gemeinsamen Oberzentrums Lörrach – Weil am Rhein (genehmigt 22.10.2009/11.03.2011, rechtswirksam seit 25.11.2011) ist

das Plangebiets überwiegend als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Im südöstlichen Bereich stellt der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche (M) dar. Der Bebauungsplan weicht damit für einen kleinen Bereich von Darstellungen des Flächennutzungsplans ab, s.a. Kapitel 3.3.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan aber auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Die Ausweisung als GEe und als Sondergebiet „Einzelhandel und Gewerbe“ (SO) beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets, weil das Plangebiet relativ klein und ganz überwiegend bereits bebaut ist, die künftig zulässigen Nutzungen sich nicht wesentlich von den heute zulässigen unterscheiden und jedenfalls alle insgesamt umgebungsverträglich sind. Der Flächennutzungsplan ist daher nur im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2.3 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Damit besteht keine Ausgleichspflicht nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Raumordnung

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.

Die Vorgaben des Regionalplans Plansatz 2.6.4 „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetrieb und andere großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandels-großprojekte) 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 [...]“ werden beachtet. Das gleiche gilt für Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot.

Im Regionalplan ist das Plangebiet „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal“ als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe (überwiegend) dargestellt. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) für den überwiegenden Teil des Panbereichs „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal“ entspricht dieser regionalplanerischen Darstellung.

Vorrangflächen mit Ausschlusswirkung an anderer Stelle sind im Regionalplan nicht festgesetzt, sodass auch insoweit ein Zielverstoß ausgeschlossen ist.

3.2 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB

3.2.1 Märkte- und Zentrenkonzept

Bereits im Jahr 1998 wurde für die Stadt Lörrach vom Büro Acocella ein Märkte- und Zentrenkonzept erstellt, das in den Jahren 2004, 2008 und zuletzt 2016 fortgeschrieben wurde (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). Diese letzte Fassung hat die Stadt am 20.10.2016 als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB beschlossen.

Das Märkte- und Zentrenkonzept ist Grundlage der bauplanungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels und der Ansiedlungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von den angebotenen Sortimenten. Es enthält auch die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und eine aktuelle Sortimentsliste.

Der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt von Lörrach 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. 1). Das Plangebiet liegt südwestlich knapp außerhalb.

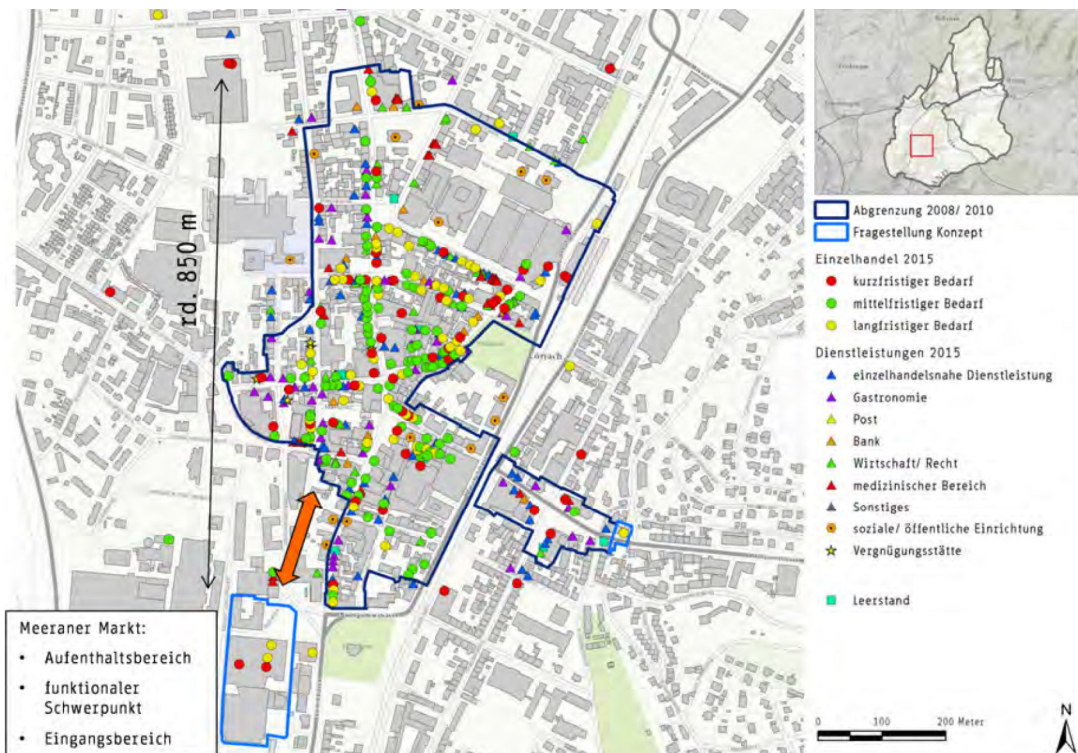


Abbildung 1: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt – Analyse (Quelle: S. 54 „Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach – vor dem Hintergrund der digitalen Entwicklung, Endbericht, Lörrach, 20.10.2016, Dr. Donato Acocella – Stadt- und 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)

Zentrenrelevante Sortimente sollen als Hauptsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, d.h. auf einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m², grundsätzlich nur im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ermöglicht werden. Ausnahmen sind vorgesehen für Lebensmittelbetriebe an integrierten Standorte mit standortgerechter Dimensionierung (lit. c).

Damit soll insbesondere die Nahversorgung der Bevölkerung gewährleistet sein, damit keine Versorgungslücken entstehen. Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, um die dezentrale Nahversorgungsstrukturen und die zentralen Versorgungsbereiche sowie die übrigen Nahversorgungsbereiche nicht zu gefährden.

Die Festsetzung als Sondergebiet „Einzelhandel und Gewerbe“ zielt vorliegend auf einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² Verkaufsfläche. Die Lage ist mit Blick auf die Wohnbebauung bzw. die vorhandenen Wohnungen in der näheren Umgebung insbesondere an der Kanderner Straße, Ötlinger Straße und Spitalstraße als noch integriert zu bezeichnen. Die geringfügige Vergrößerung des bereits vorhandenen und gut eingeführten Marktes kann als Kompromiss angesehen werden, in dem das Modernisierungs- und Erweiterungsinteresse abgewogen ist mit der Gefährdung der nach dem Konzept schwerpunktmäßig zur fördernden vorhandenen und künftigen Standorte im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.05.2016 wurden 1.200 m² Verkaufsfläche zugestanden, also eine maßvolle Erweiterung. Bei einer größeren Verkaufsfläche fürchtet die Stadt eine Gefährdung des nahegelegenen zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, den sie mit hohen Investitionen fördert und pflegt. In diesem Rahmen wurde das nahe gelegene Postareal gerade erst eröffnet mit einem großen Supermarkt und zwei weiteren sehr gut integrierten Lebensmittelmärkten. Sie dienen alle zugleich als wichtige Frequenzbringer für kleinere Innenstadtgeschäfte. Diese Erwägungen gelten unverändert bzw. noch verschärft weiter: Die Innenstadt wurde seither durch Corona und Internethandel weiter geschwächt. Eine größere Verkaufsfläche im Bebauungsplangebiet würde all diesen Interessen der Stadt zuwiderlaufen.

3.2.2 Vergnügungsstättenkonzept

Die Stadt Lörrach hat am 15.12.2011 das „Vergnügungsstättenkonzept für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach / Weil am Rhein, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 21.11.2011 (geändert am 31.01.2012)“ ebenfalls als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB beschlossen.

Nach dieser Standort- und Funktionsanalyse wird empfohlen, in allen Stadt- und Ortsteilen von Lörrach Vergnügungsstätten vorrangig zum Schutz der Wohnnutzung und zur Wahrung des Ortsbildes auszuschließen, ebenso in der Kernstadt zum Schutz der Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen, zum Schutz der Nahversorgungsfunktion und zur Wahrung von Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten (Stadtsanierung) sowie zur Sicherung des Bodenpreisgefüges.

Dies erfolgt für das Plangebiet durch den vorliegenden Bebauungsplan. Gleichzeitig bleiben Vergnügungsstätten an anderer Stelle im Stadtgebiet zulässig (vgl. Kap.5).

3.3 Flächennutzungsplan



Abbildung 2: 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 ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Im südöstlichen Bereich stellt der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche (M) dar. Ein Gewerbegebiet (GE) und auch ein Sondergebiet (SO) ist daraus nicht zu entwickeln. Die gemischte Baufläche (M) wird aber nach § 13a BauGB in eine gewerbliche Baufläche (G) bzw. die gewerbliche Baufläche (G) in eine Sonderbaufläche (S) im Zuge der Berichtigung umgewandelt (dazu schon oben 2.2.2). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt. Aus den vorstehend dargelegten Erwägungen ergibt sich, dass sie im Gegenteil deutlich verbessert wird.

3.4 Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets liegen 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 bisher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

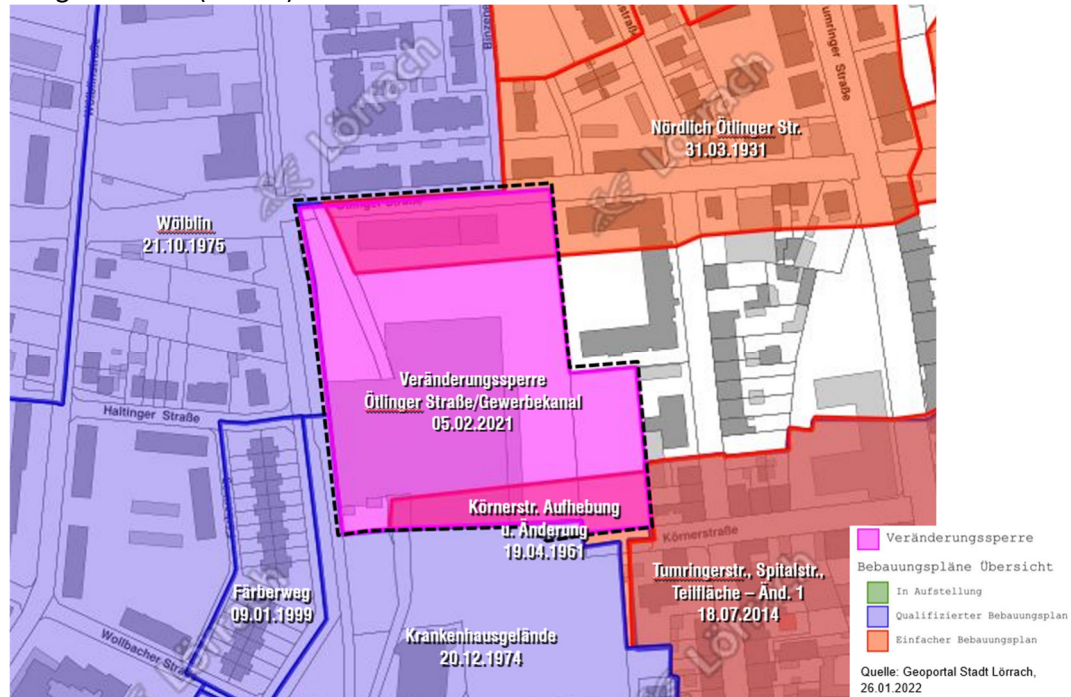


Abbildung 3: Übersicht über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne, Quelle: <https://geoportal.regiodata-service.de/index.php?mod=main&act=main>, Zugriff 01.2022.

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 Allgemeines Wohngebietes (WA) sowie eine Mischgebiet (MI) festgesetzt. Südlich an das Plangebiet angrenzend besteht der Bebauungsplan „Krankenhausgelände“ mit einer festgesetzten Gemeinbedarfsfläche, für die nach dem Neubau des Zentralklinikums neue Nutzungsperspektiven entwickelt werden.

4 Lage / Nutzung und Geltungsbereich

4.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums Lörrachs, außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt, zwischen der Ötlinger Straße und dem Kreiskrankenhaus (Spitalstraße). Westlich grenzt die Kanderner Straße und östlich bestehende Bebauung entlang der Spitalstraße an. Südlich führt die Körnerstraße in das Plangebiet.

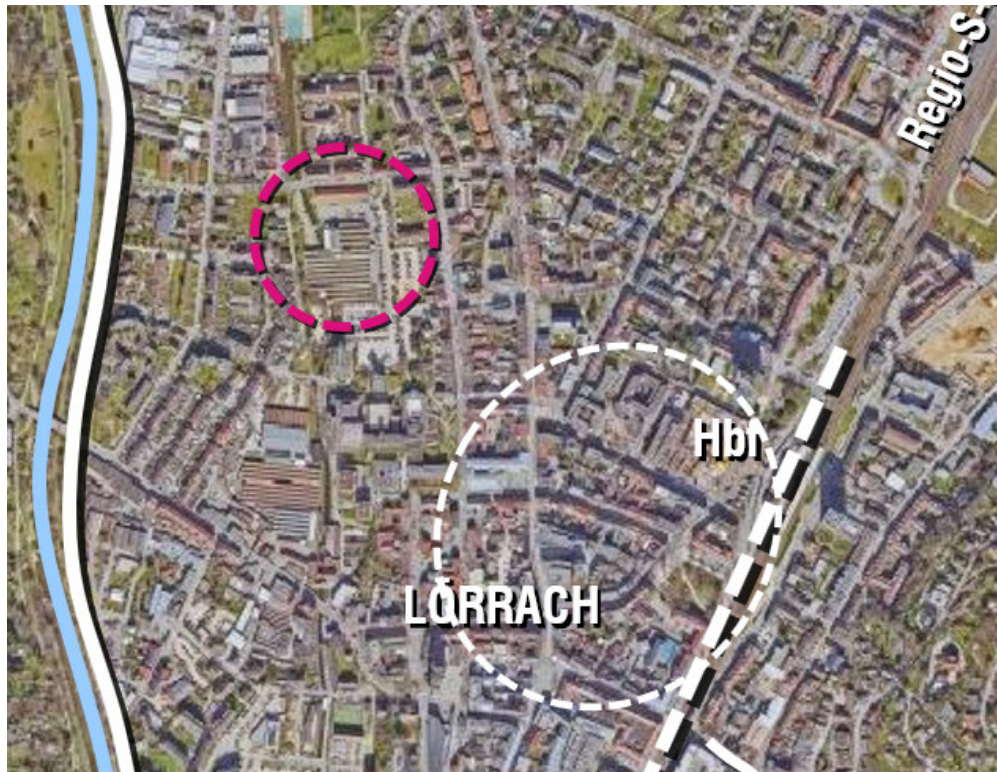


Abbildung 4: Übersicht Luftbild mit Plangebiet (roter Kreis), Innenstadt (weißer Kreis), Luftbild Quelle: Geoportal Stadt Lörrach, 25.01.2022



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

4.2 Nutzungen innerhalb und außerhalb

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das sogenannte 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), sportliche Einrichtungen wie Lasertag und Glowgolf sowie ein großflächiger Supermarkt mit Backstube und Getränkemarkt vorhanden. Geprägt wird das Plangebiet durch großkubaturige Gebäude und großflächige Parkierungsanlagen. Ein Gewerbekanal (Neuer Teich) quert das Plangebiet. Die Bestandsgebäude unterscheiden sich stark hinsichtlich der Körnung, Gebäudehöhe und Dachform. Das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets ist u.a. durch die großen Stellplatzflächen geprägt. Bei einem kleinen Teil des bestehenden Gebäudes Ötlinger Straße 13 handelt es sich um ein Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmal) gemäß 2 DSchG „Kraftwerksgebäude über dem Gewerbekanal mit südlichem Abschnitt des Gewerbekanals“.

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.

4.3 Geltungsbereich

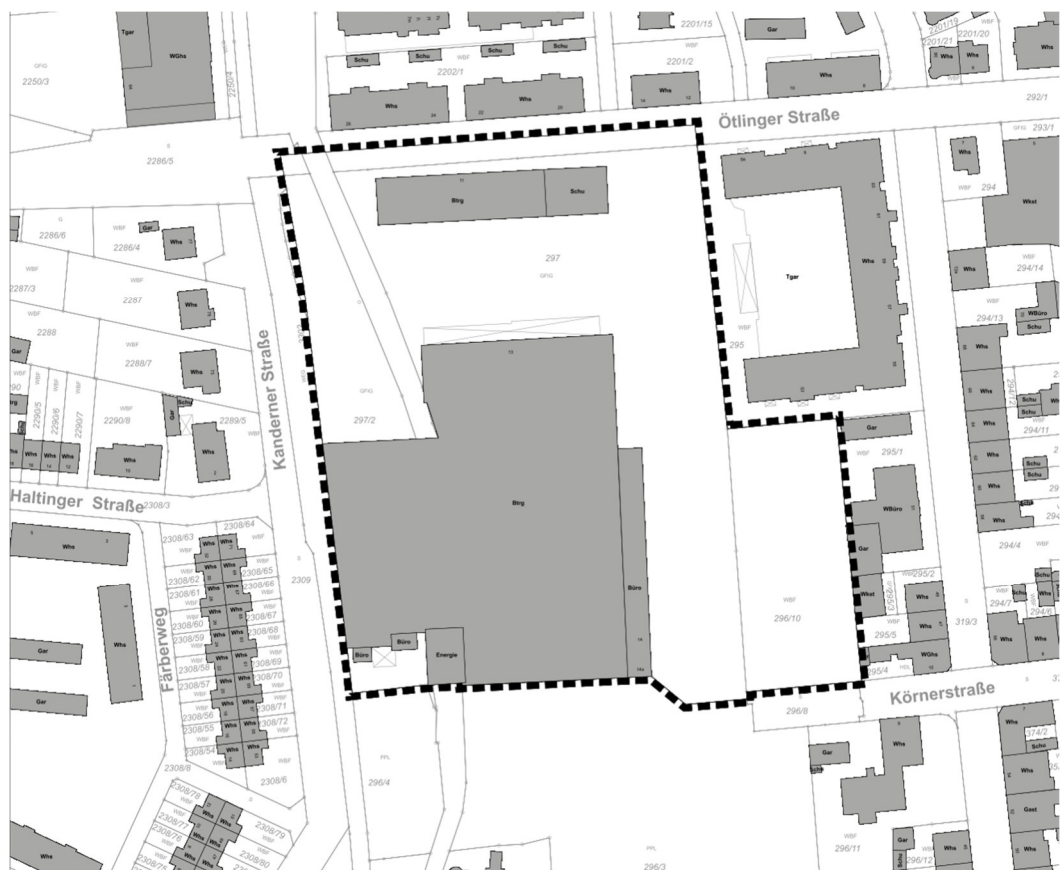


Abbildung 6: Abgrenzung Plangebiet (schwarze gestrichelte Linie)

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes. Das Plangebiet hat eine Größe von 2,1 ha

5 Steuerung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten

Entsprechend der begrenzten Zielsetzung (siehe oben 1) und dem begrenzten Steuerungsbedarf (siehe oben 4) genügt vorliegend ein einfacher Bebauungsplan nach § 31 Abs. 3 BauGB. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Rückgriff auf § 9 Abs. 2a und b BauGB ist nicht erforderlich und nicht angezeigt, weil vorliegend eine Gebietsart i.S.d. BauNVO – Gewerbegebiet und Sondergebiet – festgesetzt werden soll. Andere als die tatsächlich getroffenen Festsetzungen erscheinen für die städtebaulichen Zielsetzungen, aber auch sonst im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vor allem deshalb nicht erforderlich, weil das Gebiet im Wesentlichen aufgesiedelt und von Nutzungskonflikten, insbesondere steuerungsbedürftigen Immissionen nichts bekannt ist. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans kann damit bis auf weiteres zurückgestellt werden.

Das Plangebiet ist Teil eines etablierten Gewerbebands „Wiese“ und wird dem Gewerbestandort „19 – Vogelbach-Areal (mit Kreiskrankenhaus)“ zugeordnet (vgl. die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für die Stadt Lörrach, Bericht, Stand 09.05.2017, WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH u. Dr. Donato Acocella, Stadt und Regionalplanung). Dabei handelt es sich um einen Gewerbebereich, bzw. „Gewerbehof mit gemischter Nutzung aus Dienstleistungen und Einzelhandel (Nahversorgung) in integrierte Lage, jedoch nicht im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, Lage im Hochgestade, Kraftwerk am Gewerbekanal“. Insgesamt handelt es sich um eine heterogen genutzte Fläche. Sie hat bereits verschiedene Veränderungsprozesse durchlebt. Baugenehmigungen wurden nach § 34 BauGB erteilt. Auch der Lebensmittelmarkt im Gebäude Ötlinger Straße 13 wurde bereits im Jahr 1986 als Einzelhandelsnutzung nach § 34 BauGB genehmigt. Mit 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. A1.2.3). Außerdem wird seitens der Stadt eine Nutzung des Getränkelagers als Verkaufsfläche für Getränke geduldet. Unter Einbeziehung des Windfangs und des Getränkelagers beträgt die Verkaufsfläche aktuell insgesamt 1.052,84 m².

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

Der Lebensmittelmarkt liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt von Lörrach (vgl. Abb. 1), entspricht aber auf Grund seiner integrierten Lage (angrenzende Wohnbebauung) und der Sortimente (Nahrungs- /Genussmittel) grundsätzlich den Ausnahmevoraussetzungen für eine Ansiedlung außerhalb:

„... 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

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 entspricht².

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 Bahnhofplatz, der Disco unter 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 Bahnhofplatzes wurden in den letzten Jahren eine Vielzahl an Projekten in der Innenstadt umgesetzt. Aktuell wird die Umgestaltung und Aufwertung der Palmstraße umgesetzt. Eine Ansiedlungspolitik, die auf Standorte außerhalb der Innenstadt ausgerichtet ist, würde diese städtebaulichen Investitionen und die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Lörrach konterkarieren.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 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 mode-

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

² Vgl. Büro Dr. Acocella: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Lörrach, 2016, S. 88.

rate 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. Dementsprechend erfolgt die Begrenzung der Verkaufsfläche (VKF) über die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) i.V.m § 11 BauNVO als Sondergebiet „Einzelhandel und Gewerbe“.

Der Ansiedlung eines weiteren Bio-Lebensmittelmarktes, auch wenn dieser mit 799 m² nicht als großflächig eingestuft wird, steht das Märkte- und Zentrenkonzept entgegen. Die Ansiedlung von mehreren Lebensmittelmärkten an einem Standort soll zum Schutz der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung vermieden werden. Daran ändert nichts, dass ein Biomarkt ein geringfügig anderes und grundsätzlich erwünschtes Sortiment anbietet, weil sich jedenfalls insgesamt die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel erhöht.

Das Märkte- und Zentrenkonzept differenziert in der Sortimentsliste in „zentrenrelevante“ und „nicht zentrenrelevante Sortimente“, aus denen wiederum eine eindeutige räumliche Differenzierung hervorgeht. *Zentrenrelevante* Sortimente sollen grundsätzlich auf die Zentralen Versorgungsbereiche beschränkt, im Übrigen also ausgeschlossen werden. Sie werden jedoch noch einmal differenziert in die Kategorien der „*nahversorgungsrelevanten*“ und der „*sonstigen zentrenrelevanten*“ Sortimenten (siehe Lörracher Sortimentsliste, Textteil Anhang D). Nur die nahversorgungsrelevanten sollen bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in integrierten Lagen zulässig sein, um die wohn- und arbeitsortnahe Versorgung zu gewährleisten. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist danach allgemein zulässig, außerhalb von Sondergebieten aber schon nach § 1 Abs. 3 BauNVO nur unterhalb der Großflächigkeitsschwelle. Daraus ergeben sich die differenzierten sortimentsbezogenen Festsetzungen im Plangebiet.

Als Art der baulichen Nutzung wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) vorgesehen. Damit ist großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen und der nicht großflächige auf nicht zentrenrelevante Sortimente (zuzüglich jeweils branchentypischer Randsortimente) beschränkt.

Innerhalb des SO- Gebietes gelten die Festsetzungen des GEe- Gebietes. Ergänzend wird für den bestehenden großflächigen Lebensmittelmarkt mit der genehmigten Verkaufsfläche von 930 m² bzw. 1.052,84 m² eine Erweiterung zugelassen, die es dem bestehenden Markt erlaubt, bis 1.200 m² VKF zu erweitern oder zu erneuern. 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.

Da die Stadt gleichzeitig auch Gewerbe wie schon im Nachbargebiet vorsehen und insbesondere eine flächensparende Doppelnutzung nicht ausschließen will, wird für das Sondergebiet die gleichzeitige Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen festgesetzt. Diese Nutzungen sind ohne weiteres miteinander verträglich. Zulässig ist damit auch eine Kombination aus großflächigem Lebensmittelmarkt und nicht großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten einschließlich branchentypischer zentrenrelevanter Randsortimente.

Das Angebot an gewerblichen Bauflächen in Lörrach kann der Nachfrage bei weitem nicht gerecht werden. Für die gewerblichen Bauflächen bedeutet dies, dass Gewerbeflächen zu erhalten und einer möglichst effizienten Flächennutzung zuzuführen sind. Flächenintensive Nutzungen sollen daher auf diesen Flächen nicht mehr zugelassen werden (z.B. selbständige Lagerplätze).

Dies trifft auch für die Fläche bzw. Räume für die ursprünglich angefragte Eventhalle (Vergnügungsstätte) zu. Diese befinden sich am westlichen Rand des Vogelbach-Areals, zwischen Gewerbekanal und Kanderner Straße. Vor allem Vergnügungsstätten erweisen sich im Allgemeinen als zahlungskräftiger und –williger als gewerbliche Nutzungen.

Damit wird das Flächenangebot für gewerbliche Nutzer weiter verringert. Dem soll u.a. durch die Nutzungsausschlüsse entsprechend dem Vergnügungsstättenkonzept entgegen gewirkt werden.

Der Ausschluss jeglicher Vergnügungsstätten erfolgt auch, um das Plangebiet und die direkte Umgebung, Wohnnutzung und gesundheitliche Einrichtungen, über die Beschränkungen aufgrund des Glücksspielgesetzes des Landes hinaus, vor negativen Einflüssen zu bewahren.

Unmittelbar westlich angrenzend liegt ein Wohngebiet. Nördlich der Ötlinger Straße befindet sich ein Mischgebiet, das überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist. Im Süden grenzt das Gebiet des Kreiskrankenhauses an, das mittelfristig als Entwicklungsfläche zur Verfügung steht.

In Verbindung mit der teilweise auffälligen Leuchtreklame und den abgeklebten Erdgeschosszonen kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auch zu einer negativen Beeinträchtigung des Stadtbildes führen und der Branchenmix gestört werden (Trading-Down-Effekt). Auch dies soll unterbunden werden.

Im Vergnügungsstättenkonzept werden die Bestandssituation dargestellt, das Störpotential von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros aufgezeigt sowie eine Standort- und Funktionsanalyse für die Gesamtstadt vorgelegt und Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

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.

Entsprechendes gilt für den Ausschluss von Bordellen und Erotikbetriebe, die an anderer Stelle zulässig bleiben.

Den aktuellen und zukünftigen Eigentümern der im Plangebiet „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal“ vorhandenen Grundstücke stehen vielfache andere Nutzungsmöglichkeiten weiterhin offen, so dass den Eigentümern nur eine vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Lörrach jedenfalls verhältnismäßige Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten auferlegt wird.

6 Umweltbelange

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass das Plangebiet bereits großflächig bebaut und der Versiegelungsgrad der übrigen Freiflächen, v.a. durch Parkierung, sehr hoch ist.

Das Plangebiet wird mit der vorhandenen Nutzung durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Dabei wird lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt, vor allem durch Begrenzung auf auch im Mischgebiet zulässige Nutzungen, zumal Wohnnutzungen sich in unmittelbarer Umgebung befinden. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich nach wie vor aus § 34 BauGB.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich zum Maß der Nutzung keine wesentlichen Änderungen.

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, wie in Kapitel 2 bereits dargelegt, nicht notwendig.

Wesentliche Einwirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft werden durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, wie Eventhallen, Spielhallen und Wettbüros, werden 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 planungsrechtlich dauerhaft ermöglicht.

6.1 Allgemeine Vorprüfungspflicht gem. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß den Kriterien der Anlage 3 UVPG

Nr.	Kriterien	Erläuterung	Erheblichkeit
	Anlage 3 UVPG zu § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB	In dem Sondergebiet wird der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO zugelassen und damit ein Vorhaben im Sinne der Nr. 18.8 i.V.m. 18.6.2 Anl. 1 UVPG. Der Prüfwert für die Vorprüfung (Nr. 18.6.2: 1.200 m ² bis weniger als 5.000 m ² (Geschossfläche)) wird erreicht.	
1.	Merkmale des Vorhabens		
1.1	<i>Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten</i>	<u>Größe und Ausgestaltung</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 2,1 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine Festsetzungen/ Regelungen über die Zulässigkeit von Nutzungen. Im neuen einfachen Bebauungsplan „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal“ wird die Art der baulichen Nutzung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) festgesetzt - mit Begrenzung auf auch im Mischgebiet zulässige Nutzungen und „Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe“ (SO) festgesetzt. Im Übrigen gilt § 34 BauGB weiter. Damit werden insgesamt keine wesentlichen Änderungen/Vergrößerungen, insbesondere keine mit erheblichen Umweltauswirkungen zugelassen.	gering

		Mit der Festsetzung der Verkaufsfläche (VKF) bzw. der Verkaufsflächenzahl (VKZ) im Sondergebiet wird für den bestehenden Lebensmittelmarkt eine Erweiterung auf bis zu ca. 1.200 m² Verkaufsfläche zugelassen. Dies führt dazu, dass die maßgebliche Flächengrenze von 1.200 m² Geschossfläche für die allgemeine Vorprüfungspflicht gem. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG erreicht bzw. überschritten wird. (Erfahrungsgemäß bewegt sich die Geschossfläche eines Markts mit 1.200 m² Verkaufsfläche bei ca. 1.700 m².) Der Prüfwert der Geschossfläche von 1.200 m² wird nicht wesentlich überschritten und nähert sich damit auch nicht dem Schwellenwert der Größe der Geschossfläche von 5.000 m², ab der eine unbedingte UVP-Pflicht für großflächige Einzelhandelsbetriebe besteht. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können schon aufgrund der genannten Flächengrenzen und Nutzungsbeschränkungen ausgeschlossen werden. <u>Abrissarbeiten</u> Inwieweit Bestandsgebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden, ist nicht abzusehen.	
1.2	<i>Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten</i>	Im Plangebiet werden außer der genannten Einzelhandelsnutzung andere gewerbliche Nutzungen zugelassen, dies aber beschränkt auf solche, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären, also mit geringem Störgrad. Das Gebiet ist im Wesentlichen aufgesiedelt, sodass nicht mit wesentlichen Veränderungen zu rechnen ist. Die jetzt zulässigen Veränderungen waren im Übrigen weitgehend schon bisher auch zulässig.	keine
1.3	<i>Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i>	Das Plangebiet befindet sich in der Stadtlage Lörrachs inmitten von Gewerbe- und Wohnbauflächen und ist überwiegend bebaut. Die Freiflächen werden für Stellplätze genutzt und sind nahezu vollständig versiegelt. Aufgrund der bestehenden Nutzungen und hohen Flächenversiegelung kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der vorliegenden Planung keine wesentlichen weiteren natürlichen Ressourcen und keine der genannten Schutzgüter weiter in Anspruch genommen werden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich zum Maß der Nutzung keine Änderungen. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich nach wie vor aus § 34 BauGB. Die größere Verkaufsfläche kann zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und entsprechenden Emissionen führen, entsprechend dem Zuwachs von 1.053 m² auf ca. 1.200 m² aber nur in geringem Umfang. Zudem stellt die Erweiterung auf einen standortgerecht dimensionierten Nahversorgungsbetrieb für die Bevölkerung im 500-Meter-Radius ab und damit auf eine fußläufige Erreichbarkeit.	keine
1.4	<i>Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 KrWG</i>	Die Verkaufsflächenerweiterung kann auch zu einer geringfügigen Vergrößerung von Verpackungsmüll bzw. auch Hausmüll führen.	gering

		Im Zuge eines Abrisses und Neubaus etwa anfallender Bau- schutt und Bodenaushub sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu behandeln/ verwerten.	
1.5	<i>Umweltverschmut- zung und Belästigun- gen</i>	Die größere Verkaufsfläche bedeutet zusätzlichen Verkehr und entsprechend höhere Emissionen. Da die Fläche nur von 1.053 m ² auf 1.200 m ² VKF vergrößert werden kann, werden diese Auswirkungen als verhältnismäßig gering erachtet. Zudem stellt die Erweiterung auf einen standortgerecht dimensionierten Nahversorgungsbetrieb für die Bevölkerung im 500-Meter-Ra- dius ab und damit auf eine fußläufige Erreichbarkeit. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wird das bisher zulässige Störpotential vermindert. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung werden nicht, jedenfalls nicht wesentlich oder ausgleichsbedürftig beeinträchtigt. Sollten Abbrucharbeiten durchgeführt und ein Neubau errich- tet werden, ist mit einer zeitlich befristeten Beeinträchtigung/ Zunahme der Schall- und Luftschadstoffemissionen zu rechnen.	gering
1.6	<i>Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind und durch den Klimawandel bedingt werden.</i>		
1.6.1	<i>verwendete Stoffe und Technologien</i>	Diese müssen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Wei- tere Aussagen hierzu sind nicht möglich.	
1.6.2	<i>die Anfälligkeit des Vorhabens für Stör- fälle im Sinne des § 2 Nr. 7 Störfall-Verord- nung, insbesondere aufgrund seiner Ver- wirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG</i>	Weder innerhalb des Plangebietes noch innerhalb des ange- messenen Sicherheitsabstandes zum Plangebiet im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG gibt es Betriebsbereiche von Betrieben im Sinne des § 2 Nr. 7 Störfall-Verordnung. Solche werden auch durch den Bebauungsplan nicht zugelassen.	keine
1.7	<i>Risiken für die menschliche Gesund- heit</i>	Die Erweiterungsmöglichkeit für den bestehenden Einzelhan- delsbetrieb ist nicht mit höheren Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.	keine
2	Standort der Vorhaben in Bezug auf Nutzungs- und Schutzkriterien:		
2.1	<i>Bestehende Nutzung des Gebietes, insbe- sondere als Fläche für Siedlung und Erho- lung, für land-, forst- und fischereiwirt- schaftliche Nutzun- gen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzun- gen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nut- zungskriterien)</i>	Durch das Vorhaben werden keine Naherholungsmöglichkeiten in Anspruch genommen. Die Fläche ist bereits derzeit bebaut und weitgehend versiegelt. Durch die verhältnismäßig geringfügige Verkaufsflächenvergrö- ßerung ist auch nicht mit einer erheblichen Zunahme der Ver- kehrsbelastung durch die Planung zu rechnen. Zudem stellt die Erweiterung auf einen standortgerecht dimensionierten Nah- versorgungsbetrieb für die Bevölkerung im 500-Meter-Radius ab und damit auf eine fußläufige Erreichbarkeit. Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sind nicht vorhanden und können durch die innerstädtische Lage auch nicht beeinträchtigt werden. Auch auf sonstige wirtschaftliche	keine

		und öffentliche Nutzungen, Ver- und Entsorgung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.	
2.2	<i>Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)</i>	Die Fläche bietet derzeit bereits keine besonderen Qualitäten in Bezug auf die natürlichen Ressourcen. Aufgrund der stark frequentierten innerstädtischen Lage des Plangebiets sowie aufgrund der Fremdeinwirkungen der angrenzenden Siedlungsstrukturen ist eine Regenerationsfähigkeit nur in geringem Maße gegeben.	keine
2.3	<i>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)</i>		
2.3.1	<i>Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG</i>	nicht betroffen	keine
2.3.2	<i>Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst</i>	nicht betroffen	keine
2.3.3	<i>Nationalparke und Naturmonumente gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst</i>	nicht betroffen	keine
2.3.4	<i>Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG</i>	nicht betroffen	keine
2.3.5	<i>Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG</i>	nicht betroffen	keine
2.3.6	<i>geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 BNatSchG</i>	nicht betroffen	keine
2.3.7	<i>gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG</i>	nicht betroffen	keine
2.3.8	<i>Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Über-</i>	nicht betroffen	keine

	<i>schwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG</i>		
2.3.9	<i>Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</i>	Die Änderung des Bebauungsplans bzw. das Vorhaben hat keinen Einfluss und keine Bedeutung für die Durchführung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften. Es handelt sich zudem nicht um eines der Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	keine
2.3.10	<i>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG</i>	Die Grundsätze der Raumordnung werden berücksichtigt. Insbesondere die Nahversorgung wird für die Bevölkerung sichergestellt.	keine
2.3.11	<i>in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind</i>	Bei einem keinen Teil des bestehenden Gebäudes Ötlinger Straße 13 handelt es sich um ein Kulturdenkmal (Bau- und Kulturdenkmal) gemäß 2 DSchG „Kraftwerksgebäude über dem Gewerbekanal mit südlichem Abschnitt des Gewerbekanals“. Eine Betroffenheit ist nicht gegeben, da das Vorhaben räumlich davon getrennt ist.	keine
3.	Art und Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter:		
3.1	<i>Art und Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind</i>	Der Bebauungsplan führt zu keinen gegenüber heute und dem heute schon Zulässigen wesentlich größeren Auswirkungen, betrifft kein größeres Gebiet und nicht mehr Personen. Die Betroffenheit in dem dicht bebauten und bewohnten Umgebungsgebiet besteht im Wesentlichen in Emissionen, vor allem durch Individualverkehr, und wird sich nicht wesentlich ändern. Zudem stellt die Erweiterung auf einen standortgerecht dimensionierten Nahversorgungsbetrieb für die Bevölkerung im 500-Meter-Radius ab und damit auf eine fußläufige Erreichbarkeit. Eine Betroffenheit von besonders sensiblen Nutzungen oder eine Überschreitung von Umweltschutzziele kann ausgeschlossen werden.	keine
3.2	<i>etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen</i>	Grenzüberschreitende Auswirkungen sind auszuschließen.	keine
3.3	<i>Schwere und Komplexität der Auswirkungen</i>	Es sind keine schweren und komplexen Auswirkungen zu erwarten, da lediglich die Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an heutigen Bestand und heute schon Zulässiges planungsrechtlich geregelt wird.	keine

3.4	<i>Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen</i>	Die genannten Auswirkungen, insbesondere Emissionen aus dem Gebiet, sind auch mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten.	keine
3.5	<i>Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,</i>	Der Bebauungsplan dient zeitlich unbefristet der planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Nutzung. Ob und wann der Betreiber des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs von der Erneuerung- und Erweiterungsmöglichkeit gebraucht macht, steht in seiner Entscheidung und ist der Stadt nicht bekannt.	keine
3.6	<i>Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,</i>	Summationswirkungen mit anderen Vorhaben können ausgeschlossen werden.	keine
3.7	<i>Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern</i>	Emissionen, insbesondere Lärmemissionen i.V.m. dem zulässigen Einzelhandel sind auf Genehmigungsebene und im Zuge der immissionsschutzrechtlichen Überwachung abzuschätzen und gegebenenfalls durch geeignete und allgemein bekannte (insbesondere Lärminderungs-) Maßnahmen zu vermindern.	keine

Zusammenfassung

In dem Sondergebiet wird der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO zugelassen und damit ein Vorhaben im Sinne der Nr. 18.8 i.V.m. 18.6.2 Anl. 1 UVPG. Der Prüfwert für die Vorprüfung (Nr. 18.6.2: 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² (Geschossfläche)) wird erreicht.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne der Nr. 18.8 i.V.m. 18.6.2 Anl. 1 UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht. Da die Fläche nur von 1.052,84 m² auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche steigen kann, werden diese Auswirkungen als verhältnismäßig gering und nicht ausgleichsbedürftig angesehen. Im Zuge des Vorhabens kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die zu prüfenden Schutzgüter. Die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist nicht erforderlich.

7 Weitere Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet

(Siehe auch Begründung Kap. 3 „Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse“ und Kap. 5 „Konzeption“.)

Unter Berücksichtigung der Umgebungsnutzung, der Bestandssituation und der Genehmigungslage im Plangebiet sowie der städtebaulichen Zielsetzung wird innerhalb des Plangebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt.

Ein Gewerbegebiet wird festgesetzt, weil eine Reihe gewerblicher bzw. im Gewerbegebiet zulässiger Nutzungen bereits angesiedelt und eine weitere gewerbliche Nutzung auch künftig städtebaulich erwünscht ist. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) begründet sich in der vorhandenen nachbarschaftlichen Wohnnutzung. Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben wurde daher auf solche beschränkt, die das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören, nach ihrem Störgrad also auch in einem MI zulässig wären. Diese Festsetzung ermöglicht ein konfliktfreies „Nebeneinander“ und trägt der jetzt schon vorhandenen Gemengelage Rechnung.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet ohnehin ausgeschlossen, vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind dagegen nach § 8 Abs. 2 Z.1 BauNVO zulässig. Der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente beruht auf der Empfehlung des Märkte- und Zentrenkonzeptes (auf die Ausführungen in Kapitel 3.2.1, 5 und 6 wird verwiesen). Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10% der jeweiligen Verkaufsfläche erscheinen konzeptverträglich und sollen die Gestaltungsfreiheit der Handeltreibenden nicht unverhältnismäßig beschränken; die verwendeten Begriffe sind nach der Rechtsprechung auch hinreichend bestimmt. Der Ausschluss erfolgt zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und zur Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein weitergehender Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Sortimenten insgesamt widerspräche auch der Gebietsprägung aufgrund bereits vorhandener Einzelhandelsbetriebe.

Selbständige Lagerhäuser und -plätze werden ausgeschlossen, da in der innerstädtischen Lage kaum noch Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen, sich die Relation der Anzahl der Arbeitsplätze zum hohen Flächenbedarf ungünstig verhält und daher die vorliegenden Flächen für solche Nutzungen zu kostbar erscheinen. Zudem passen sie aus gestalterischen Gründen nicht in das Stadtbild.

Bordelle und Erotikbetriebe sowie ähnliche Betriebe sind ausgeschlossen, um Verdrängungseffekte und einen „Trading-Down-Effekt“ zu vermeiden. Sie sind aber in anderen Gebieten der Stadt zulässig, werden also nicht ganz verdrängt.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten insgesamt folgt der Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzeptes mit dem Ziel, die bestehenden Betriebe und die Wohnnutzung in der näheren Umgebung zu schützen. Vergnügungsstätten sind dagegen in anderen Gewerbegebieten zulässig, sodass dies zu keiner unverhältnismäßigen Einschränkung führt.

Die im Plangebiet vorhandene Laserfuneinrichtung und Glowgolfanlage sind als Sportstätten genehmigt. Durch die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke werden diese Nutzungen berücksichtigt und weiterhin ermöglicht.

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung stehen, werden zur Vermeidung einer störenden Außenwirkung ausgeschlossen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie Verkehr erzeugen und die benachbarte Wohnnutzung stören.

Alle ausgeschlossenen Nutzungen sind zumindest in anderen Baugebieten zulässig, sodass auch keine unzulässige Verdrängungswirkung entsteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter soll bei entsprechendem Bedarf zukünftig ermöglicht werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, da die integrierte Lage für solche Ansiedlungen spricht und Immissionskonflikte nicht drohen.

Bei allen Einschränkungen gilt, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO gewahrt bleibt, weil gewerbliche Nutzungen immer noch in großem Umfang zulässig sind.

Ergänzend wird auf die Ausführungen oben Kap. 5 verwiesen.

A1.2 Sondergebiet „SO Einzelhandel und Gewerbe“

Mit der Festsetzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und sonstige gewerbliche Nutzungen soll dem Eigentümer ein möglichst breites umgebungsverträgliches Nutzungsspektrum ermöglicht werden. Erstens für den Fall, dass die Einzelhandelsnutzung aufgegeben werden sollte, zweitens und erst recht aber, wenn die künftige Einzelhandelsnutzung mit weiteren Nutzungen kombiniert werden sollte. Dies entspräche dem Grundsatz flächensparenden Bauens, der zentrumsnahen Lage des Gebiets und allen städtebaulichen Grundsätzen der Stadt.

Soweit die Festsetzungen denen des GEe- Gebietes entsprechen, wird auf die Begründung hierzu oben A1.1 verwiesen.

Im Bereich des Sondergebietes befindet sich bereits ein großflächiger Lebensmittelmarkt. Der Grundstückseigentümer hat den Wunsch vorgetragen, das vorhandene Gebäude zu modernisieren und die Verkaufsfläche zu vergrößern. Durch die getroffenen Festsetzungen wird dies in genau bestimmtem Umfang auf dem bisherigen Betriebsgrundstück ermöglicht.

Bei dem schon bisher angebotenen Lebensmittelsortiment handelt es sich um ein zentrenrelevantes Sortiment, das grundsätzlich den zentralen Versorgungsbereichen, namentlich der Innenstadt vorbehalten und deshalb im gesamten Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen ist. Das Plangebiet liegt zwar nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, immerhin aber in einer integrierten Lage mit nahegelegener Wohnbebauung. Hier können ausnahmsweise auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, um die Nahversorgung zu sichern. Die Zulassung beschränkt sich im Wesentlichen auf das Sortiment Lebensmittel, um damit die entsprechende Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung zu gewährleisten.

Die weiteren und fein ausdifferenzierten sortimentsbezogenen Festsetzungen dienen der näheren Bestimmung eines Lebensmittelmarktes mit seinen typischen Rand- und Ergänzungssortimenten.

A1.3 Definitionen

Die **Verkaufsfläche (VKF)** wird entsprechend der Entscheidung des BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, - 4 C 10.04 -, definiert.

Die **Verkaufsflächenzahl (VKZ)**, gibt an wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter maßgeblicher Grundstückfläche gem. § 19 BauNVO zulässig sind. Die Verkaufsflächenzahl (VKZ), vergleichbar der GRZ/GFZ, wird anstelle einer Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Damit wird klargestellt, wie viel Verkaufsfläche bezogen auf die bebaubare Grundstücksfläche zulässig ist. Es kommt somit nicht dazu, dass ein Grundstück die zulässige Gesamtverkaufsfläche ausnutzt und für das nächste kein Kontingent mehr zur Verfügung steht (Windhundprinzip).

8 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 2,1 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und Sondergebiet „Einzelhandel und Gewerbe“ (SO)	ca.	19.866 m ²
davon:		
GEe- Gebiet	ca.	10.811 m ²
SO Einzelhandel und Gewerbe	ca.	9.055 m ²
(Ötlinger Straße	ca.	710 m ²
Gewerbekanal (nicht überbaut) Wasserfläche	ca.	560 m ²)

9 Bodenordnung / Folgeverfahren

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

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.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

10 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan wird die städtebauliche Entwicklung des Bereichs zwischen Ötlinger Straße und Körnerstraße 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 Märkte- und Zentrenkonzept widersprechen. Die Empfehlungen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes und die Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes werden berücksichtigt.

Lörrach, den

.....
Monika Neuhöfer-Avdić,
Bürgermeisterin