

Einfacher Bebauungsplan „Adlergässchen / Bahnhofstrasse“

Begründung

INHALT

1. Allgemeines	2
2. Planungsinhalte	3
3. Örtliche Bauvorschriften.....	6
4. Umweltbelange	7
5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	7
6. Flächenbilanz	8

Kursiv hervorgehobene Passagen wurden im Rahmen der Offenlage ergänzt.

1. ALLGEMEINES

1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ca. 9.500 m² große Fläche, die wie folgt abgegrenzt wird:

- im Westen durch das Adlergässchen,
- im Norden durch die Kirchstraße,
- im Süden durch die Baumgartnerstraße und
- im Osten durch die Bahnhofstraße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

1.2. Anlass der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Adlergässchen / Bahnhofstraße“ war ein Bauantrag zur Erstellung einer großflächigen Werbeanlage im November 2013. Eine solche Werbeanlage hätte in diesem innerstädtischen Baublock negative Vorbildwirkung. Der Gemeinderat der Stadt Lörrach beschloss am 23.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie den Erlass einer Veränderungssperre, die am 31.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Weiterhin ist auch die Steuerung von Vergnügungsstätten eine dauerhafte Planungsaufgabe, die im Vergnügungsstättenkonzept für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach / Weil am Rhein vom 21.11.2011 detailliert betrachtet wurde. Anlässlich der kritischen Häufung von Anträgen für Spielhallen im Stadtgebiet in den letzten Jahren hat die Verwaltung das Büro für Stadtentwicklung Dr. Acocella mit der Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzeptes für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach-Weil am Rhein beauftragt. Insbesondere bei einer Anhäufung können diese und ähnliche Nutzungen eine funktionsbezogene städtebauliche Negativwirkung zur Folge haben, allgemein als Trading-Down Effekt beschrieben.

Daher wird in diesem Bebauungsplan auch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt.

Der Geltungsbereich umfasst den oben bezeichneten Bereich, da für den gesamten Baublock planerischer Handlungsbedarf besteht: In diesem Bereich gilt bis jetzt der einfache Bebauungsplan Nr. 16/06 „Adlergäßlein“ vom 19.08.1960, der keinerlei Aussagen zu den Themen Werbeanlagen bzw. Vergnügungsstätten macht.

1.3. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt, der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Weiterhin trifft das Vergnügungsstättenkonzept für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach / Weil am Rhein vom 21.11.2011 Aussagen zur weiteren Entwicklung des Plangebietes, die in den Bebauungsplan mit einfließen.

2. PLANUNGSINHALTE

2.1. Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der heute bestehenden Mischung aus Wohn-, Geschäfts- und Verwaltungsnutzungen, dabei finden sich im nordwestlichen Bereich zur Innenstadt hin etwas mehr Geschäfte und zur Baumgartnerstraße mit der AOK eine größere Verwaltungsnutzung. Die Umnutzung der ehemaligen evangelischen Stadtmission zu einem Theater trägt ebenfalls zum Charakter des Mischgebiets bei. Diese Festsetzung lässt sich auch aus dem Märkte- und Zentrenkonzept von 2009 ableiten, in dem die Lage des Gebietes am Rande der Innenstadt deutlich wird.

Um den beschriebenen Nutzungsmix zu erhalten sind folgende Nutzungen regelmäßig zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

Ausgeschlossen von der allgemeinen Zulässigkeit sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Ausschlüsse dienen der Sicherung des Gebietscharakters sowie dem Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen. Weiterhin ist das neu angesiedelte Theater „Tempus Fugit“ mit Schwerpunkten in der Jugendarbeit von Bedeutung, weshalb zahlreiche Jugendliche regelmäßig im Gebiet sind, was mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten unvereinbar ist.

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 15. Dezember 2011 dem Vergnügungsstättenkonzept für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach-Weil am Rhein zugestimmt. Die dortigen Empfehlungen sind damit im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB künftig Grundlage für planungsrechtliche Festsetzungen.

Der Begriff Vergnügungsstätten umfasst hierbei Gewerbebetriebe, „die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten. Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,
- Wettbüros,
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen,¹¹
- Varietés, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters).“

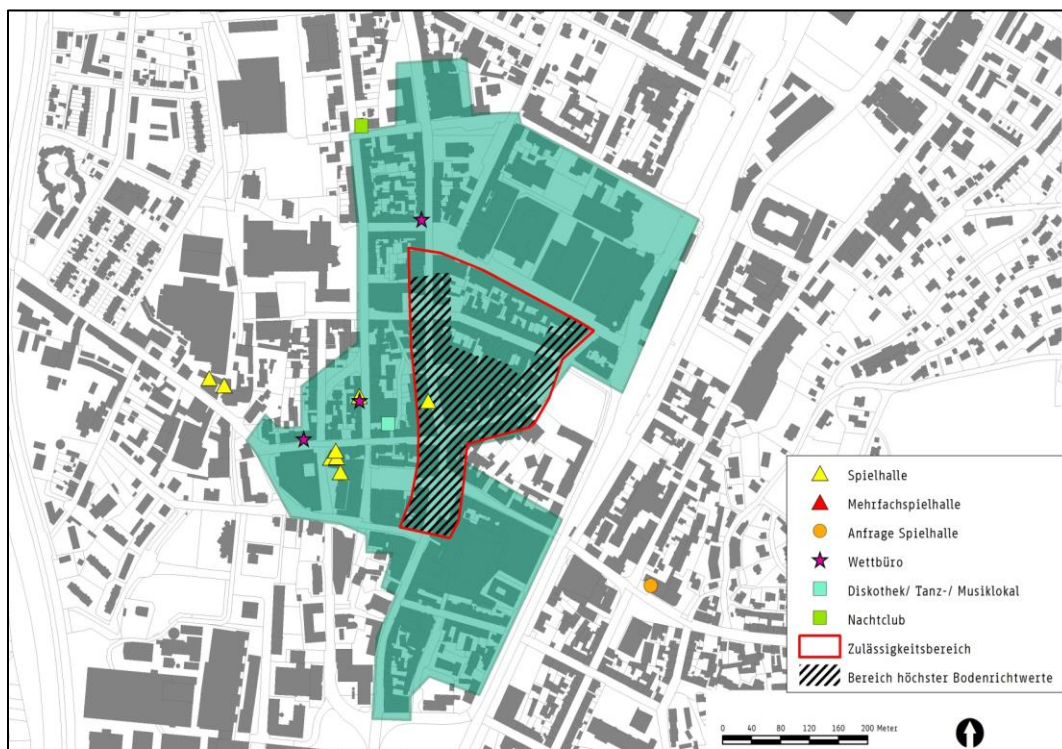
(Zitat aus: Vergnügungsstättenkonzept für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach / Weil am Rhein vom 21.11.2011, Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Donato Acocella, S. 5f.)

Im Vergnügungsstättenkonzept für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach / Weil am Rhein vom 21.11.2011 wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten wie folgt begründet:

„Auf Grund der vorhandenen räumlichen Struktur der Vergnügungsstättenangebote und der derzeitigen städtebaulich-funktionalen Struktur der für diese Angebote in Frage kommenden

Gebiete bietet sich für Lörrach an, Vergnügungsstätten auf die Gebiete zu beschränken, in denen sie nach der Logik der Baunutzungsverordnung auch vorgesehen sind. Dies bedeutet vor allem, dass insbesondere die Angebote mit hohem Störpotenzial, insbesondere in Hinblick auf die zu erwartenden bodenrechtlichen Spannungen, in entsprechend "robuste" Bereiche zu lenken sind. Für die Spielhallen und Wettbüros bedeutet dies, dass diese zukünftig unter bestimmten Bedingungen nur noch in der Innenstadt bzw. dem abgegrenzten Zulässigkeitsbereich angesiedelt werden dürfen. Andere Vergnügungsstätten, insbesondere solche mit einem eher geringen Störpotenzial in Bezug auf die Auslösung von bodenrechtlichen Spannungen, können auch in gewerblichen Bereichen, aber auch hier nur unter bestimmten Bedingungen angesiedelt werden." (Zitat aus: ebenda, S. 67).

Als Bedingungen für die Zulässigkeit bzw. Robustheit der Gebiete wurden die städtebaulich-funktionale Dichte sowie die Bodenrichtwerte genannt. Die Karte zeigt die Zone mit den höchsten Bodenrichtwerten:



Quelle:

Vergnügungsstättenkonzept für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach / Weil am Rhein vom 21.11.2011, Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Donato Acocella, S. 73

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1. Werbeanlagen

Die Regulierung von Werbeanlagen dient einer besseren Integration von gewerblichen Nutzungen in den Stadtraum, auch das Thema Lichthygiene spricht eine Vermeidung von unnötiger Beleuchtung im Stadtraum wird immer wichtiger. Darüber hinaus beugen die Regeln möglichen Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe vor.

Werbeanlagen sind zurückhaltend zu gestalten und in die Fassadenflächen zu integrieren. Zulässig sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung bis einschließlich Brüstungshöhe 1. OG und nur an den Gebäudeseiten, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind. Höher angebrachte bzw. abseits der Erschließungsflächen angebrachte Werbeanlagen bergen aufgrund ihrer Beleuchtung und Blendwirkung großes Konfliktpotential nicht nur gegenüber Wohnnutzungen; sie können auch den vorbeifließenden Verkehr irritieren, insbesondere, wenn es zu einer Anhäufung von Anlagen kommt. Kurzzeichen und Logos stehen in der Regel für sich und werden nicht von größeren Anlagen begleitet; daher sind diese ausnahmsweise auch oberhalb des 1. Obergeschosses möglich.

Werbeanlagen, die sich in ihrer Gestaltung und Farbigkeit an die Gebäude anpassen, tragen zu einem gut strukturierten Stadtbild bei. Hierzu zählt insbesondere die Ausführung von Schriftzügen als Einzelbuchstaben anstelle von Leuchtkästen, die darüber hinaus deutlich diffuser abstrahlen und so mehr „Lichtabfall“ erzeugen als einzeln ausgeführte Schriften und Logos.

Die größte Strahlwirkung und somit auch das größte Störpotential geht von Video- bzw. LED-Leinwänden aus, da bewegte Bilder und wechselnde Farben deutlich mehr Aufmerksamkeit erzeugen – allerdings nicht nur bei potentiellen Kunden, sondern auch bei umliegenden Bewohnern oder Verkehrsteilnehmern, die hiervon irritiert werden können.

Um außerdem auszuschließen, dass heimische Gewerbetreibende aufgrund von Fremdwerbeanlagen möglicherweise nicht mehr wahrgenommen werden können, sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

4. UMWELTBELANGE

4.1. Verfahren gem. § 13a BauGB; Auswirkungen der Planung

Die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 NauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist eine Vorprüfung des Einzelfalles nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist bereits heute fast vollständig überbaut. Da im Bebauungsplan nur Aussagen zu Nutzungseinschränkungen hinsichtlich Vergnügungsstätten sowie örtliche Bauvorschriften zum Thema Werbeanlagen getroffen werden, sind hieraus keinerlei negativen Folgen für die Schutzgüter zu erwarten.

Entsprechend erfolgt keine artenschutzrechtliche Bewertung des Gebietes, diese hat bei baulichen Veränderungen des Gebiets im Rahmen des Bauvorhabens zu erfolgen.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

5.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 31.01.2014 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 10.02.2014 bis einschließlich 28.02.2014 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden Stellungnahmen zu folgendem Sachverhalt abgegeben:

Es handele sich um einen vollständig überbauten Bereich in Lörrach, Es wird empfohlen darauf hinzuweisen, dass bei baulichen Veränderungen eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen müsse.

Der Hinweis wird übernommen.

5.3. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 07.05.2015 wurde die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 18.05.2015 bis einschließlich 19.06.2015 durchgeführt. Im Rahmen der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

5.4. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

6. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebiets:	9.900 m²	100 %
davon – Mischgebiet	9.200 m ²	93%
– öffentliche Verkehrsfläche	700 m ²	7%