

**Stadt Lörrach**

**Bebauungsplan**

**„Lörracher Straße/ Hellbergstraße“**

**Begründung**

**22. Juli 2020**

---

**INHALT**

**SEITE**

<b>I. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>II. VEREINFACHTES VERFAHREN NACH §13 BAUGB .....</b>	<b>2</b>
<b>III. EINFÜGUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE .....</b>	<b>4</b>
<b>IV. BESTAND IM RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH UND AUßERHALB .....</b>	<b>5</b>
<b>V. GUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>VI. KONZEPTION BEBAUUNGSPLAN „LÖRRACHER STRAßE/ HELLBERGSTRASSE“ .....</b>	<b>6</b>
<b>VII. UMWELTBELANGE .....</b>	<b>7</b>
<b>VIII. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>IX. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>7</b>

## **I. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Stadt Lörrach ist es ein zentrales Anliegen, den Wildwuchs von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet zu verhindern. Hierzu wurde 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 dargelegt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes zu erlangen, werden im Gutachten Empfehlungen bezüglich der räumlichen Zulässigkeit sowie zur Art der Vergnügungsstätten und deren Steuerung ausgesprochen. In allen Stadt- und Ortsteilen von Lörrach wird gutachterlich der Ausschluss von Vergnügungsstätten, vorrangig zum Schutz der Wohnnutzung und zur Wahrung des Ortsbildes empfohlen.

In der Vergangenheit gab es bereits Anfragen bezüglich der Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb des Bebauungsplangebietes „Lörracher Straße/ Hellbergstraße“. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist aus städtebaulichen Gründen, zum Schutz der Wohnnutzung und zur Wahrung des Ortsbildes nicht gewünscht. Um eine den Zielen entgegenstehende Entwicklung, insbesondere durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, zu unterbinden, ist die Sicherung durch einen Bebauungsplan, welcher Vergnügungsstätte ausschließt, notwendig. Nach dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 13/05 „Hellbergmatten-Feldle Änderung 1“ und auch unter Berücksichtigung der Regelungen des Landesglücksspielgesetzes (LGlüG) wäre die Ansiedlung von Vergnügungsstätten möglich.

Vergnügungsstätten sollen im Plangebiet generell ausgeschlossen werden. Hierdurch sollen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete durch von Vergnügungsstätten ausgehende Störungen und Belästigungen vermieden werden. Auch die Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes durch z.B. vollflächige Reklamemaßnahmen und die i.d.R. introvertierte Fassadengestaltung von Vergnügungsstätten soll am Ortseingang von Brombach verhindert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausschluss von Vergnügungsstätten beschloss der Gemeinderat daher am 20.12.2018, den Bebauungsplan „Lörracher Straße/ Hellbergstraße“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9.830 m<sup>2</sup>.

## **II. Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 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 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 Bebauungs-

plans, 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 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:

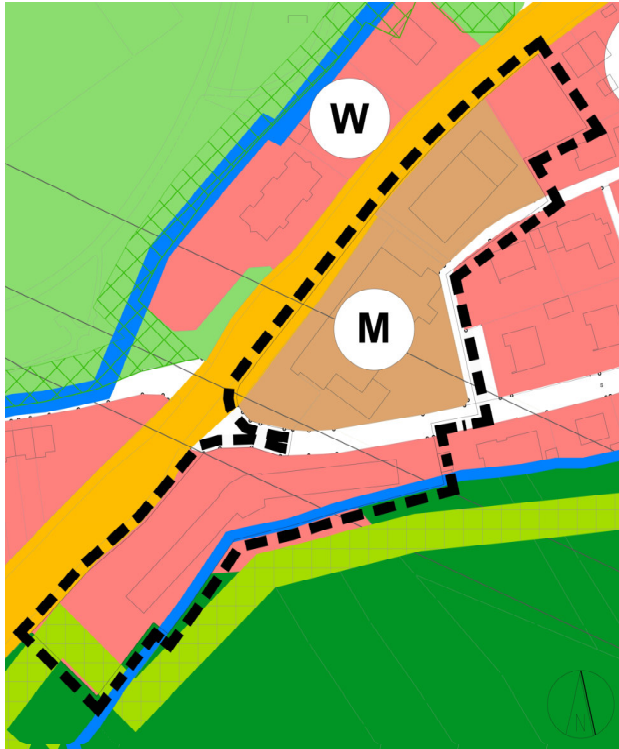
- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1 BauGB.
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht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

### **III. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

#### **Flächennutzungsplan**



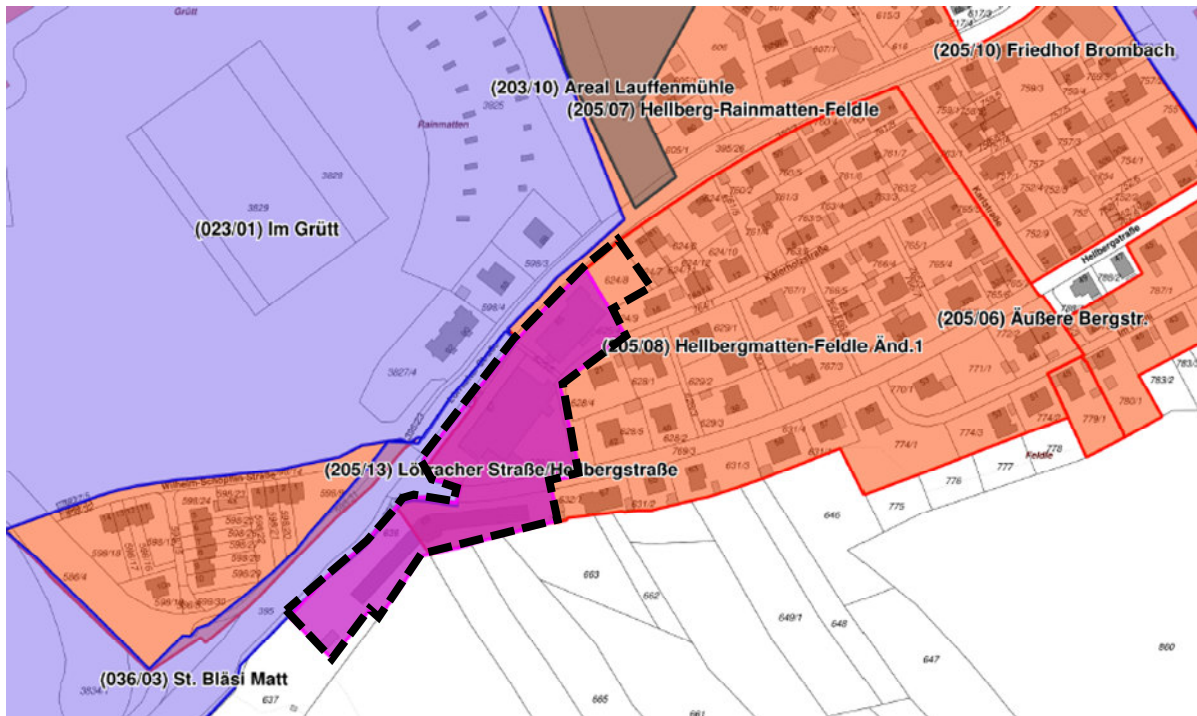
Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2022 Lörrach und Weil am Rhein mit Geltungsbereich

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2022 des gemeinsamen Oberzentrums Lörrach – Weil am Rhein (rechtswirksam seit 25.11.2011, genehmigt 22.10.2009/11.03.2011) ist der überwiegende Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche dargestellt. Im südwestlichen und nordöstlichen Bereich stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Die gemäß Flächennutzungsplan für den überwiegenden Planbereich dargestellte gemischte Baufläche bietet in der verbindlichen Bauleitplanung in der Ausgestaltung als Mischgebiet gem. BauNVO prinzipiell die Möglichkeit Vergnügungsstätten anzusiedeln (ausnahmsweise zulässig). Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes ist städtebaulich nicht gewollt.

#### **Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13/05 „Hellerbergmatten-Feldle Änderung 1“. Es handelt sich dabei um einen Straßen- und Baufluchtplan aus dem Jahr 1958, der aufgrund von formalen Mängeln nicht abwendbar ist (Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg vom 03.11.2016). Insofern richtet sich die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens ausschließlich nach § 34 Abs. 2 Bundesbaugesetz (BauGB).



Bebauungsplanübersicht Quelle: <https://geoportal.regiodata-service.de/index.php?mod=main&act=main> mit Geltungsbereich

Im Norden und Westen grenzt der Bebauungsplan Im Grütt (023/01) an das Plangebiet.

Der vorliegende Bebauungsplan „Lörracher Straße/ Hellbergstraße“ setzt fest, dass sämtliche Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lörracher Straße/ Hellbergstraße“ gelten - bis auf den nun festgelegten Ausschluss von sämtlichen Vergnügungsstätten -, alle sonstigen bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften gleichermaßen fort.

#### **IV. Bestand im räumlichen Geltungsbereich und außerhalb**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen drei Gebäudekomplexe am südlichen Ortseingang zu Brombach im Kreuzungsbereich Lörracher Straße/ Hellbergstraße. Den unmittelbaren Ortseingang bildet ein langgezogenes Wohngebäude, welches ursprünglich als Motel für die nahe A 98 geplant wurde; nördlich entlang der Lörracher Straße schließen gewerbliche Nutzungen an, u.a. ein Gastronomiebetrieb, ein Einzelhandelsgeschäft und ein Handwerksbetrieb. Den nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes bildet ein unbebautes Grundstück.

Im Norden und Osten grenzen die Brombacher Wohnbebauung an das Bebauungsplangebiet, im Süden Waldgebiet und im Westen eine kleine Wohnsiedlung bzw. das Naherholungsgebiet Grütt.

#### **V. Gutachten und Untersuchungen**

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung gegenüber der schadhafte Ansiedlung von Vergnügungsstätten abgesichert werden.

Grundlage hierfür ist das

„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.

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 Geselligkeitstriebes 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.

Die Stadt Lörrach hat am 15.12.2011 das „Vergnügungsstättenkonzept“ als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB beschlossen. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln geschaffen.

## **VI. Konzeption Bebauungsplan „Lörracher Straße/ Hellbergstraße“**

Der Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzepts in den Stadt- und Ortsteilen, die Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnnutzung und zur Wahrung des Ortsbildes auszuschließen, soll durch den vorliegenden Bebauungsplan, für den Stadtteil Brombach, gefolgt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes und im unmittelbaren Umfeld im Norden, Osten und Westen sind Wohnnutzungen vorhanden. Von möglichen sich ansiedelnden Vergnügungsstätten könnten relevante Störungen oder Belästigungen ausgehen -durch Lärm, durch längere Öffnungszeiten mit entsprechenden An- und Abfahrten, durch Webeanlagen-, so dass mit Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu rechnen ist. Der Schutz der Wohnnutzung ein wichtiger Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten am Ortseingang von Brombach.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, wie z.B. von Spielhallen und Wettbüros, hat eine Verdrängung der Einzelhandels- und 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 gesamten Umgebung kommen kann. Am Ortseingang von Brombach soll dieser Effekt vorsorglich unterbunden werden.

Im Stadtgebiet von Lörrach sind Vergnügungsstätten innerhalb von zahlreichen Bebauungsplänen als zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig festgesetzt. So wurde unter anderem für Bereiche der Bebauungspläne (013/09) "Südlich Grabenstraße, 2. Änderung" (i.K.g. am 18.05.2019), (004/06) „Wiesentalstraße / Gewerbekanal“ (i.K.g. am 20.09.2013) Regelungen getroffen, die Vergnügungsstätten zuzulassen bzw. ausnahmsweise zuzulassen. Ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet ist somit nicht gegeben.

Den aktuellen und zukünftigen EigentümerInnen, der im Plangebiet „Lörracher Straße/ Hellbergstraße“ vorhandenen Grundstücke, stehen bis auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, 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.

## **VII. Umweltbelange**

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13 BauGB keines Umweltberichts (s.o.), 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 begründet. Auswirkungen ergeben sich durch die Planung einzig auf den Menschen und seine Gesundheit. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, wie Spielhallen und Wettbüros, wird das vielfältige Störpotential (Lärm, Störung des Ortsbildes, der Wohnnutzung...) vermieden und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung gesichert.

Im Süden grenzt das FFH-Gebiet (Fauna, Flora, Habitat) „Dinkelberg und Röttler Wald“ an das Bebauungsplangebiet an.

Grundsätzlich ist bei jeglichen baulichen Maßnahmen im Gebiet der Artenschutz zu beachten.

## **VIII. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

Durch den Ausschluss von sämtlichen Arten von Vergnügungsstätten wird der Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzeptes gefolgt, mit dem Ziel, die Wohnnutzung zu schützen und das Ortsbild zu wahren (siehe auch vorherige Kapitel der vorliegenden Begründung).

## **IX. Auswirkungen des Bebauungsplans**

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im vorliegenden Bebauungsplan, soll sichergestellt werden, dass eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzungen und des Ortsbildes verhindert wird.