Stadt Lörrach

Bebauungsplan

„ÖTLINGER STRAßE/ GE-WERBEKANAL“

Erneuter Entwurf vom 19.04.2023

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
2 Anlagen des Bebauungsplans
3 Geltungsbereich
A Planungsrechtliche Festsetzungen
B Hinweise
C Verfahrensvermerke
D Anhang

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

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

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

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

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

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Anlagen des Bebauungsplans

- Begründung
- 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
- 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

3 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

A1.1 Entsprechend Planeinschrieb sind festgesetzt: GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

A1.1.1 **Zulässig sind** (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser und Lagerplätze, jeweils nur nicht selbständig
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Einschränkungen/Voraussetzungen

Für alle danach zulässigen Arten gilt die Einschränkung/Voraussetzung, dass sie i.S.d. § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören, nach ihrem Störgrad also auch in einem MI nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig wären.

A1.1.2 **Ausnahmsweise können zugelassen werden** (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

A1.1.3 **Nicht zulässig sind** (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe, außer mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten i.S.d. Kapitel D Anhang, Sortimentsliste und daneben mit branchentypischen zentrenrelevanten Randsortimenten auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche,
- Erotikbetriebe (Dienstleistungen und Einzelhandel sowie Erotik-Clubs, wie z.B. Erotik-Videotheken, Sex-Läden, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Kinos, Table-Dance-Einrichtungen),
- selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerflächen,
- Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung stehen (Fremdwerbung),
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten jeder Art.

A1.2 Sondergebiet „SO Einzelhandel und Gewerbe“

(§ 11 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 BauNVO)

A1.2.1 **Zulässig sind** großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmärkte) mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (nahversorgungsrelevante Sortimente, siehe Kapitel D Anhang, Sortimentsliste) mit folgenden Maßgaben:

- maximale Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,1325 (entspricht 1.200 m² Verkaufsfläche (VKF),
- maximal 90 % der Gesamtverkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel, maximal 10 % für Drogeriewaren und maximal 15 % für sonstige Sortimente.

A1.2.2 **Daneben gelten die** Festsetzungen wie unter Ziff. A1.1.

Definitionen:

A1.2.3 **Verkaufsfläche** (VKF) im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche sowie derjenigen Bereiche, die von den Kunden aus betrieblichen oder hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für sie sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke usw.) oder in denen das Verkaufspersonal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt, mit Ausnahme der Kundensozialräume (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005, - 4 C 10.04).

A1.2.4 **Die Verkaufsflächenzahl** (VKZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter maßgeblicher Grundstückfläche gem. § 19 BauNVO zulässig sind.

B HINWEISE

B1 Gutachten / Untersuchungen

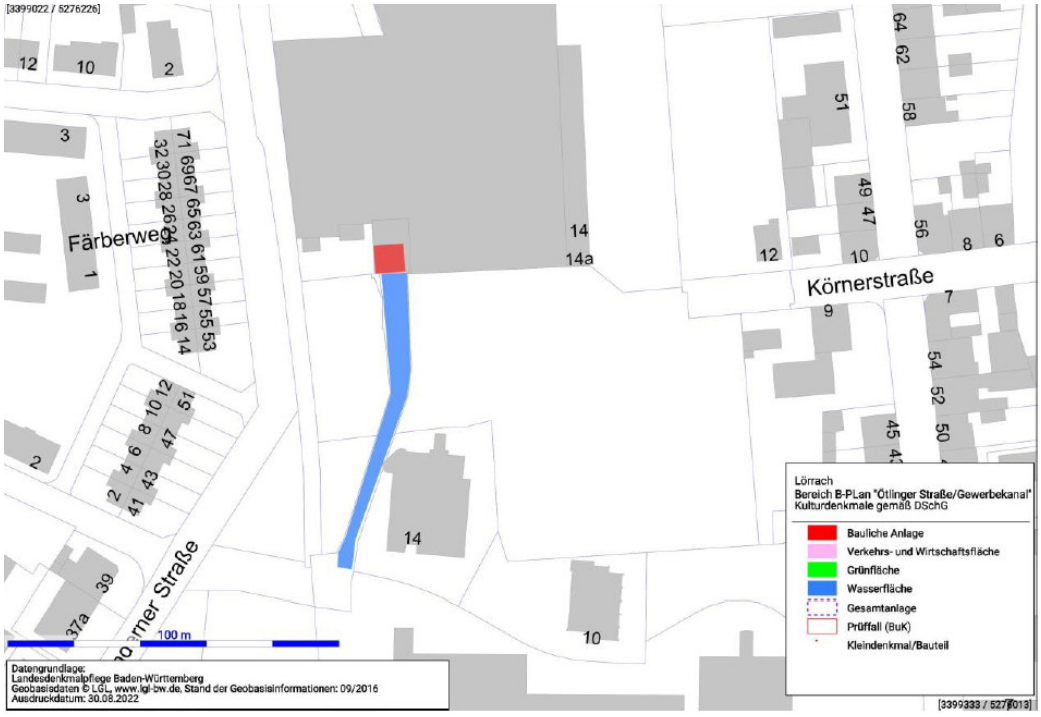
Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. S. 2) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird hinsichtlich Begründung und Auslegung getroffener Festsetzungen und zur Zulässigkeit von Ausnahmen und Befreiungen hiervon verwiesen.

B2 Kulturdenkmal

Im Plangebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmal) gemäß 2 DSchG:

- Ötlinger Straße 13, Flstnr. 0-297/3, 0-297/4, 0-299

Kraftwerk Vogelbach, Kraftwerksgebäude über dem Gewerbekanal mit südlichem Abschnitt des Gewerbekanals.



B3 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind sie gemäß § 20 DSchG Denkmalsbehörde(n) oder Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern

nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

B4 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 BNatSchG sind bei der tatsächlichen Umsetzung zu berücksichtigen, da die Verbotstatbestände erst mit der tatsächlichen Handlung ausgelöst werden. Gerade bei baulichen Änderungen an Gebäuden können Fortpflanzungs- und Ruhestätten verschiedener Arten betroffen sein.

B5 Immissionsschutz

Für Nutzungsänderungen oder -erweiterungen mit Auswirkung auf die Lärmsituation ist im Baugenehmigungsverfahren mittels Immissionsprognose nachzuweisen, dass keine erheblichen Belästigungen der Nachbarschaft durch Lärm auftreten. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Lage und Nutzungsintensität von Parkplätzen, Lieferverkehr, Nutzungen in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00Uhr).

C VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 28.01.2021
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 05.02.2021
§ 2 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat 26.07.2022

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung 29.07.2022
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs 08.08.2022 – 15.09.2022
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von
der öffentlichen Auslegung 27.07.2022 – 15.09.2022
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Erneuter Auslegungsbeschluss des Planentwurfes
durch den Gemeinderat ……

Erneute Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung……
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfs ……
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von
der öffentlichen Auslegung ……
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ……
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
Lörrach, den ……

Monika Neuhöfer-Avdić, Bürgermeisterin

Inkrafttreten des Bebauungsplanes ……
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

D ANHANG

Sortimentsliste Lörrach

Tab. 6: Vorschlag für die "Sortimentsliste Lörrach"

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
sonstige zentrenrelevante Sortimente	
• Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Beschläge, Eisenwaren • Briefmarken • Bücher • Computer, Kommunikationselektronik • Elektroartikel • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haushaltswaren/ Bestecke • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Kunstgewerbe • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Optik und Akustik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik • Waffen und Jagdbedarf	• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Büromöbel und -maschinen (ohne Computer) • Campingartikel • Elektrogroßgeräte • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Erde, Torf, Holz, Zäune • Fahrräder • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Installationsmaterial • Kamine, (Kachel-)Öfen • Kinderwagen, -sitze • Küchen • Matratzen • Möbel • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel
nahversorgungsrelevante Sortimente	
• Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren inkl. Wasch-/ Putzmittel • Kosmetika • Nahrungs- und Genussmittel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel - Tiernahrung	

Quelle: S. 113, Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach – vor dem Hintergrund der digitalen Entwicklung -, Endbericht, Dr. Donato A-cocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 20.10.2016