

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „HAUPTSTRASSE“

der Gemeinde LOTTSTETTEN

(Vergnügungsstättensatzung)

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Bedingt durch die Grenznähe der Gemeinde Lottstetten ist das Interesse zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten insbesondere im Ortskern sehr groß. Ein Betrieb ist bereits vorhanden, für weitere Vorhaben wurden Anträge gestellt. Der Kernbereich der Gemeinde Lottstetten ist als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 (1) BauGB einzustufen. Eindeutige Zuordnungen in die Baugebietskategorien der §§ 2 - 11 Baunutzungsverordnung sind aufgrund der Gemengelage nicht möglich, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist damit nicht abschließend geregelt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann nur über einen Bebauungsplan gem. § 2 a BauGB - MaßnG gesichert werden, der die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten festsetzt.

2. VERFAHREN UND PLANGEBIETSABGRENZUNG

Um den negativen Folgeerscheinungen einer Massierung von Vergnügungsstätten steuernd entgegenzuwirken, hatte der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten am 09.07.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes „HAUPTSTRASSE“ sowie eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre wurde zwischenzeitlich verlängert.

Durch die Ergebnisse der Bestandsaufnahme wurde die Änderung der Plangebietsabgrenzung erforderlich (sh. Anlage 1 zur Begründung).

Innerhalb der ursprünglichen Abgrenzung des Bebauungsplanes waren größere Grünflächen vorhanden, die den Siedlungskern von Lottstetten gliedern und gemäß der Empfehlung des Dorfentwicklungskonzeptes 1983 erhalten werden sollten. Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt und besitzen somit Außenbereichscharakter. Zum einen sind damit die Voraussetzungen des § 2 a MaßnG nicht erfüllt, zum anderen sind für eine bauliche Entwicklung dieser Bereiche städte- und landschaftsplanerische Untersuchungen notwendig, die im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht erfolgen können. Für diese Flächen ist beabsichtigt, bei Bedarf gesonderte Verfahren einzuleiten, in denen in einer ersten Stufe zusammen mit den Grundstückseigentümern Bauungsmöglichkeiten erörtert werden.

Die ehemalige Abgrenzung des Plangebietes wurde um einige Randbereiche, die keine rechtskräftigen Bebauungspläne aufweisen, oder die sich keiner Gebietsart eindeutig zuordnen lassen, erweitert.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 15,5 ha. Das Plangebiet umfaßt die nördlichen und südlichen Bereiche der Ortsmitte von Lottstetten entlang der „Hauptstraße“, vom westlichen Ortseingang bis auf Höhe der „Kaltenbrunnenstraße“ im Osten (Anlage 2 zur Begründung).

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 19.09.1996 dieser Änderung zugestimmt und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „HAUPTSTRASSE“ beschlossen. Unter Beibehaltung der ursprünglichen Ziele und Inhalte wurde der Entwurf in gleicher Sitzung gebilligt und die Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 11.10.1996 im Amtsblatt der Gemeinde Lottstetten, die Offenlage wird vom 21.10.1996 bis einschl. 22.11.1996 durchgeführt. Während dieser Zeit findet am 05.11.1996 ein Anhörungstermin statt.

3. ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Bereits in vorangegangenen Bebauungsplanverfahren wurde die Vergnügungsstättenproblematik erörtert. In den Bebauungsplanfestsetzungen des Gewerbegebietes „AUFGEHENDE ÄCKER, RADÄCKER II“ von 1988 wurden für Vergnügungsstätten einzelne Bereiche vorgesehen, um den Ansiedlungsdruck innerhalb der Gemeinde zu kanalisieren. Bedingt durch die Umstrukturierungsprozesse und die wirtschaftliche Rezession der letzten Jahre ist das Veränderungspotential mit Tendenz „Vergnügungsstätte“ im Ortskern von Lottstetten erheblich angewachsen. So steht zum Beispiel eine ehemalige Gaststätte leer und vorhandene Laden-, Büro- und Wohnflächen sowie landwirtschaftliche Nebengebäude werden nicht in vollem Umfang genutzt. Desweiteren ist eine deutlich ablesbare Überalterung der im Ortskern ansässigen Wohnbevölkerung feststellbar. Zukünftig wird sich der Verdrängungswettbewerb durch die Vergnügungsstätten in der Ortsmitte aufgrund der höheren Renditeerwartung nicht entspannen. Diese Entwicklung beeinträchtigt jedoch in erheblichem Maße die vorhandene Wohnnutzung und hat negative Auswirkungen auf die schutzbedürftigen, der Allgemeinheit dienenden Anlagen der beiden Kirchen, der Schule, des Kindergartens und des öffentlichen Kinderspielfeldes im Bereich der Ortsmitte von Lottstetten. Langfristig wird, durch diese negativen Tendenzen, auch die städtebauliche Funktion des Gebietes als Dorfzentrum eingeschränkt. Aufgrund des kleinräumigen, engmaschigen Nutzungsmusters und der ständig ablaufenden Veränderungsprozesse ist eine umfassende Überplanung des Gebietes nach Art der baulichen Nutzung gem. Baunutzungsverordnung mit klar abgegrenzten Bereichen nicht möglich und aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. In einem einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (2) BauGB wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt, weitergehende Festsetzungen oder Zielvorgaben werden auch deshalb nicht getroffen, um erwünschte zukünftige Entwicklungen im Ortskern nicht einzuschränken.

Ausnahmsweise zulässig sind aus diesem Grunde auch Vergnügungsstätten mit sportlichem (z.B. Bowling- oder Kegelbahnen), kulturellem (z.B. Kino) und künstlerischem (z.B. Kleinkunsttheater) Angebot, die zur Deckung des örtlichen Bedarfes dienen und keine nachteiligen Auswirkungen auf die übrigen Funktionen und Nutzungen im Ortskern aufweisen. Die Genehmigungsbehörde prüft im Einvernehmen mit der Gemeinde den Einzelfall. Bewertungskriterien sind u.a. Öffnungszeiten, Besucheraufkommen, Art der Darbietungen und Veranstaltungen, etc.

Unzulässig gem. § 2 des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten, von denen unerwünschte städtebauliche Entwicklungen ausgehen können und die Nachteile oder Einschränkungen für bereits vorhandene Nutzungen insbesondere des Wohnens und der schutzbedürftigen Anlagen nach sich ziehen.

4. REALISIERUNG UND KOSTEN

Bestehende Rechtsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bleiben unberührt. Vorhandene Vergnügungsstätten besitzen Bestandsschutz, eine Erweiterung oder Neueinrichtung wird jedoch ausgeschlossen. Die Veränderungssperre wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgehoben. Der Gemeinde entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Aufgestellt: Lörrach, den 19.09.1996

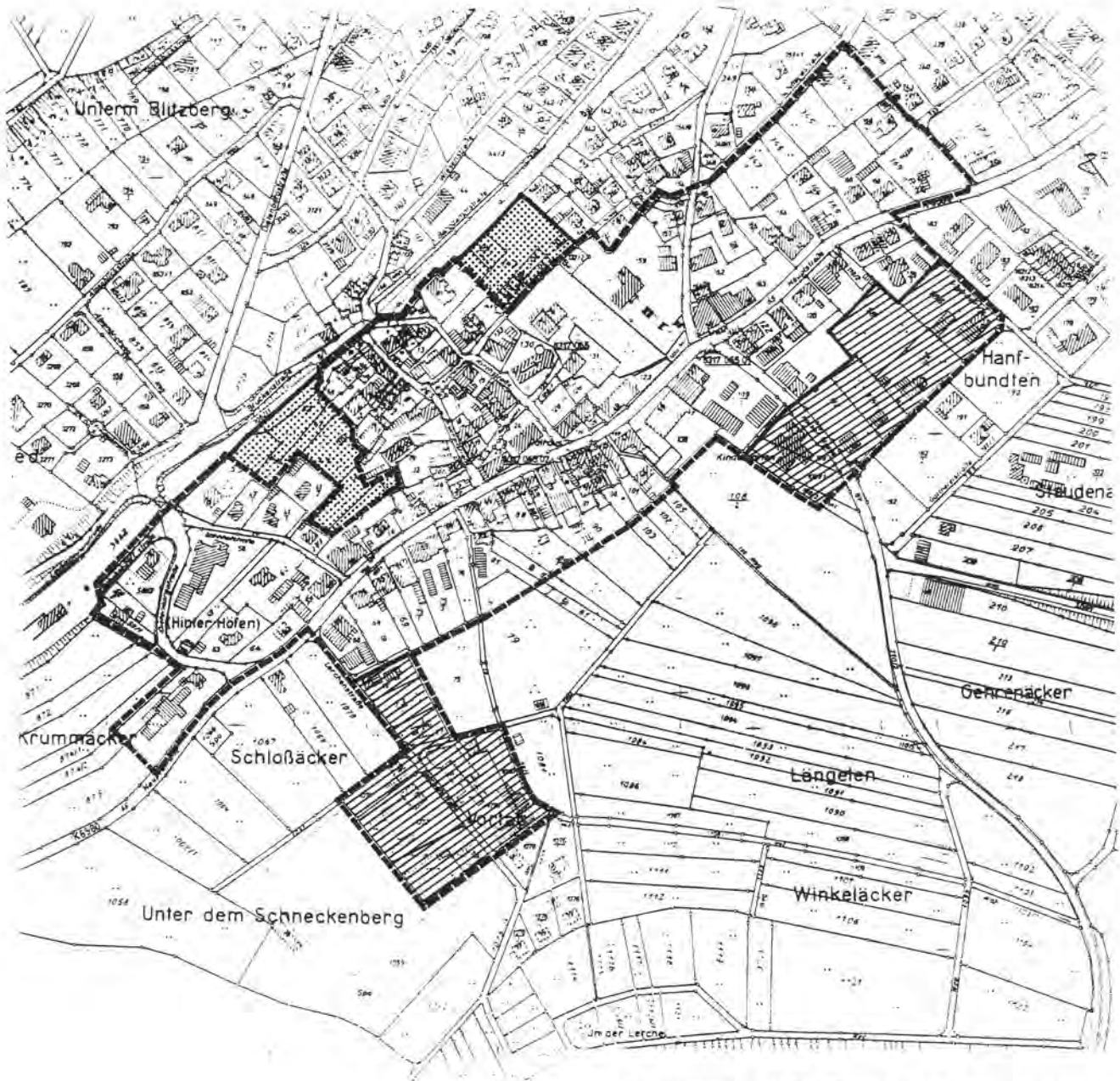
PLANUNGSGRUPPE SÜD - WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING.ING. H. R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300

Anlagen:

1 x Abgrenzungslageplan ALT / NEU

1 x Abgrenzungslageplan NEU

ANLAGE 1
GEMEINDE LOTTSTETTEN
BEBAUUNGSPLAN „HAUPTSTRASSE“
ABGRENZUNGS-LAGEPLAN M 1:5000
ALT-NEU



AUFHEBUNG DER PLANGEBIETS-
GRENZE



ERWEITERUNG DER PLANGEBIETS-
GRENZE

LÖRRACH, DEN 19.09.1996

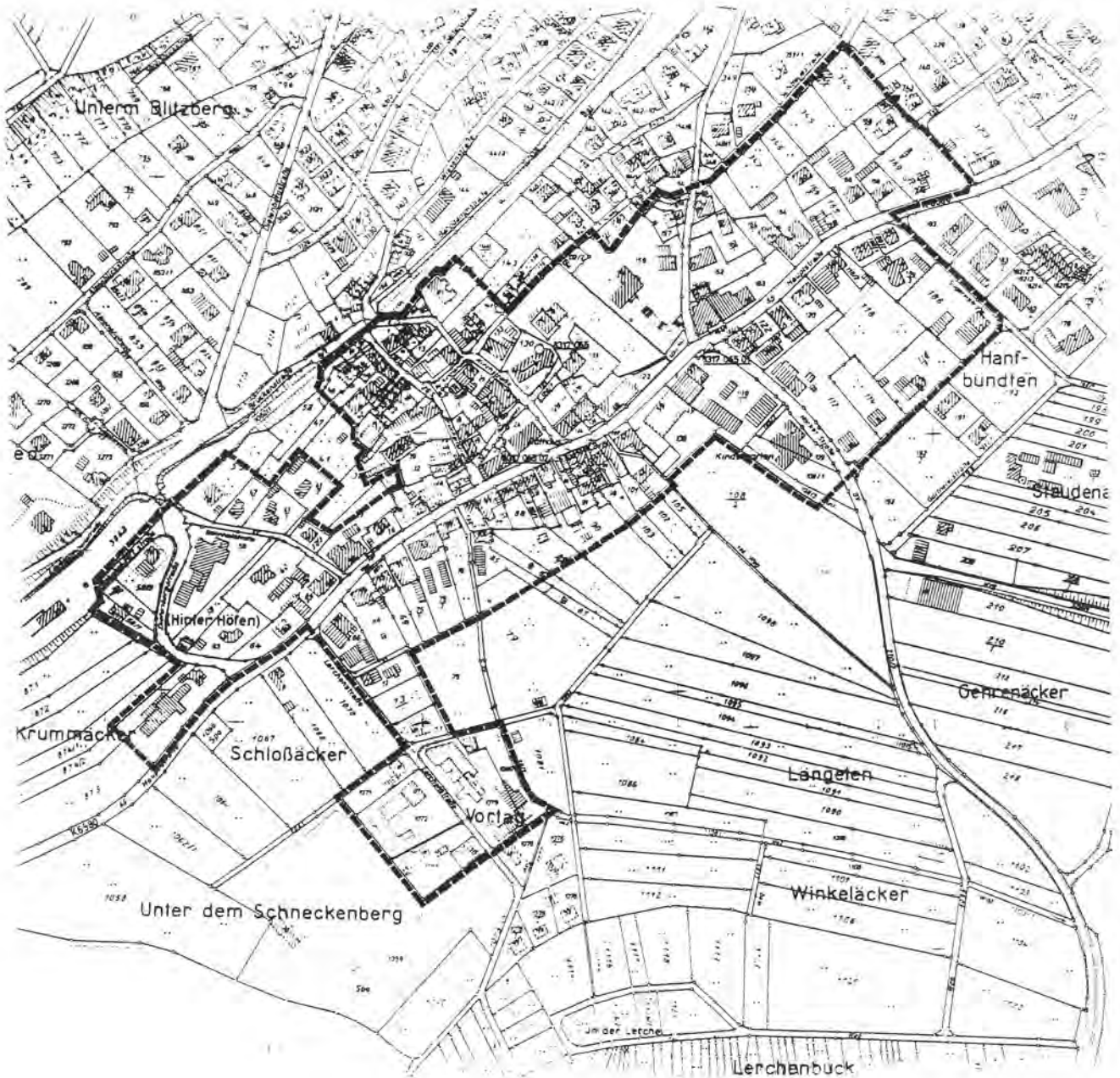
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST


BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR

DIPL.ING.ING. H.R.GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT

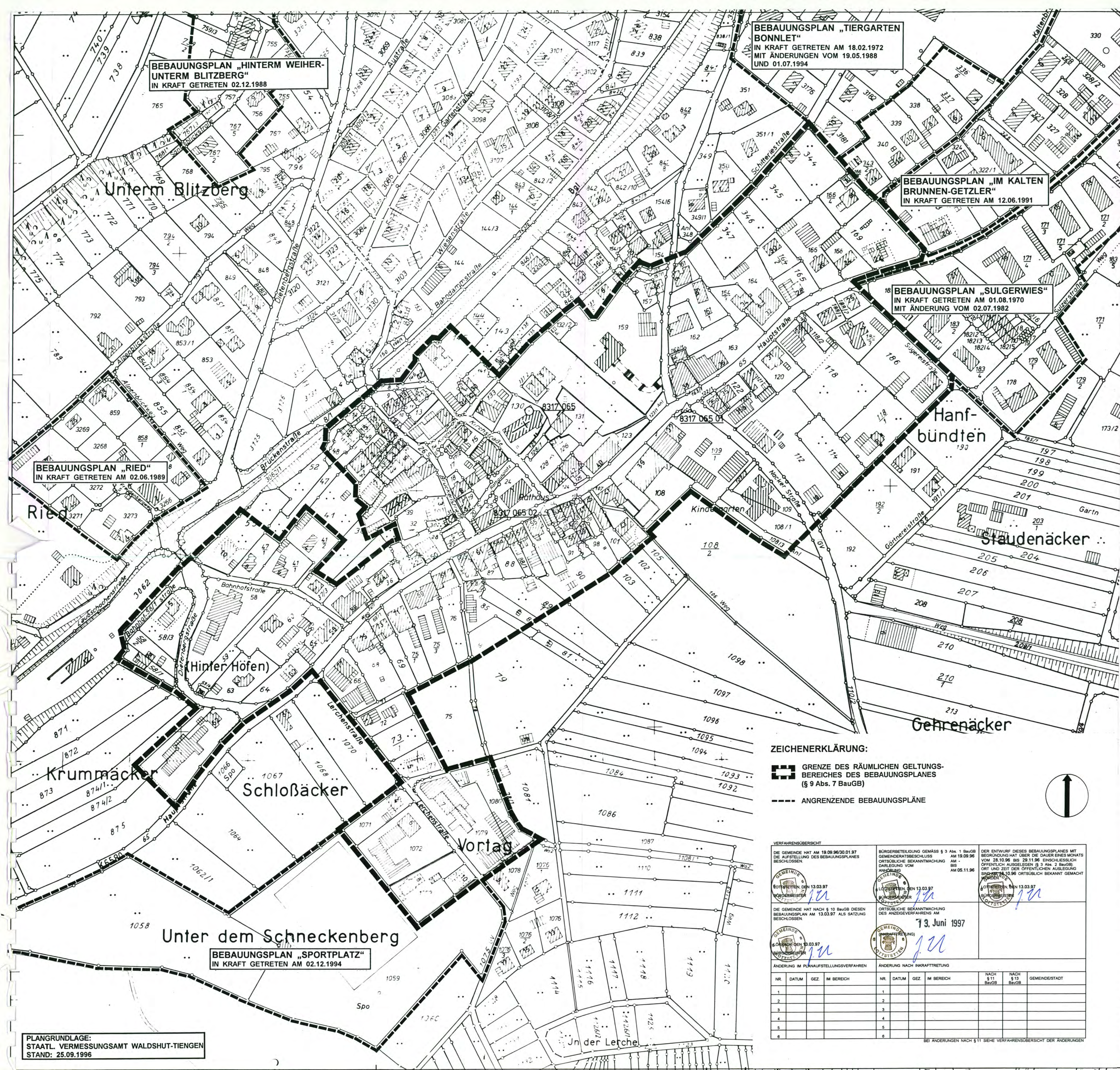
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL. 07621/2300

ANLAGE 2
GEMEINDE LOTTSTETTEN
BEBAUUNGSPLAN „HAUPTSTRASSE“
ABGRENZUNGS-LAGEPLAN M 1:5000
NEU



 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

LÖRRACH, DEN 19.09.1996
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING.ING. H.R.GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL. 07621/2300



PLANGRUNDLAGE:
STAATL. VERMESSUNGSAMT WALDSHUT-TIENGEN
STAND: 25.09.1996

BEBAUUNGSPLAN „TIERGARTEN BONNLET“
IN KRAFT GETRETEN AM 18.02.1972
MIT ÄNDERUNGEN VOM 19.05.1988
UND 01.07.1994

BEBAUUNGSPLAN „HINTERM WEIHER-UNTERM BLITZBERG“
IN KRAFT GETRETEN 02.12.1988

BEBAUUNGSPLAN „IM KALTEN BRUNNEN-GETZLER“
IN KRAFT GETRETEN AM 12.06.1991

BEBAUUNGSPLAN „SULGERWIES“
IN KRAFT GETRETEN AM 01.08.1970
MIT ÄNDERUNG VOM 02.07.1982

BEBAUUNGSPLAN „RIED“
IN KRAFT GETRETEN AM 02.06.1989

BEBAUUNGSPLAN „SPORTPLATZ“
IN KRAFT GETRETEN AM 02.12.1994

ZEICHENERKLÄRUNG:

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

VERFAHRENSÜBERSICHT

DIE GEMEINDE HAT AM 19.09.96/30.01.97 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN		BÜRGERBETEILUNG GEMÄSS § 3 Abs. 1 BauGB GEMEINDERATSBESCHLUSSE AM 19.09.96 AM 19.09.96		DER ENTWURF DIESER BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 28.10.96 BIS 29.11.96 ENDSCHLIESSLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN (§ 3 Abs. 2 BauGB) ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SPÄTESTENS 10.96 ÖRTLICH BEKANNT GEMACHT					
DIE GEMEINDE HAT NACH § 10 BauGB DIESEN BEBAUUNGSPLAN AM 13.03.97 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN		ÖRTLICHE BEKANNTMACHUNG DER ANZEIGEVERFAHRENS AM 13.03.97		ÖFFENTLICH AM 13.03.97					
ÄNDERUNG IM PLANAUFSTELLUNGSVERFAHREN		ÄNDERUNG NACH INKRAFTTRETUNG		NACH § 11 BauGB					
NR.	DATUM	GEZ.	IM BEREICH	NR.	DATUM	GEZ.	IM BEREICH	NACH § 13 BauGB	GEMEINDESTADT
1				1					
2				2					
3				3					
4				4					
5				5					
6				6					

BEI ÄNDERUNGEN NACH § 11 SIEHE VERFAHRENSÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN

SATZUNG
der Gemeinde LOTTSTETTEN
über den Bebauungsplan „HAUPTSTRASSE“
(Vergnügungsstättenatzung)

Der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten hat den Bebauungsplan „HAUPTSTRASSE“ unter Zugrundelegung des § 2 a des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) – BauGB-MaßnG in Verbindung mit dem § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Verordnung vom 08.11.1993 (GBl. S. 657) – GO BW am1996 als Satzung beschlossen:
13. März 1997

§ 1
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan maßgebend. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

(1) Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Neueinrichtung sowie die Erweiterung vorhandener Vergnügungsstätten nicht zulässig.

(2) Vergnügungsstätten im Sinne dieser Festsetzung sind gewerbliche Anlagen und Betriebe, die der Zerstreuung und der animierenden Unterhaltung dienen. Hierzu zählen insbesondere: Tanzlokale, Diskotheken, Wirtschafts- oder sonstige Räume für Veranstaltungen i.S. des § 33 a GewO, Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.d. § 33 i GewO, Spielcasinos sowie Schank- und Speisewirtschaften, in denen mehr als 3 Spielgeräte aufgestellt oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit i.S.d. § 33 d GewO veranstaltet werden, gleichgültig, ob in einem oder verschiedenen Räumen sowie Lichtspieltheater und Schankwirtschaften mit Ausrichtung auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, ferner sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen (z.B. Video-Kabinen), nicht medizinische Sauna- und Massageeinrichtungen, Bordelle, Eros-Center und vergleichbare Dimenunterkünfte, gleichgültig, in welcher rechtlichen Form (Gaststätte, Gewerbe i.S.d. Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o.ä.) sie betrieben werden.

§ 3
AUSNAHMEN

(1) Ausnahmsweise können solche Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Kleinkunst, Lichtspieltheater, Kegel- und Bowlingbahnen o.ä., die dem örtlichen Bedarf dienen und die nicht zugleich Merkmale des § 2 (2) dieser Satzung aufweisen, zugelassen werden, wenn sie zu keiner Beeinträchtigung der Wohnnutzung in der Umgebung und anderer schutzbedürftiger Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes führen.

(2) Die Entscheidung über die Zulassung dieser Vergnügungsstätten trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4
INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

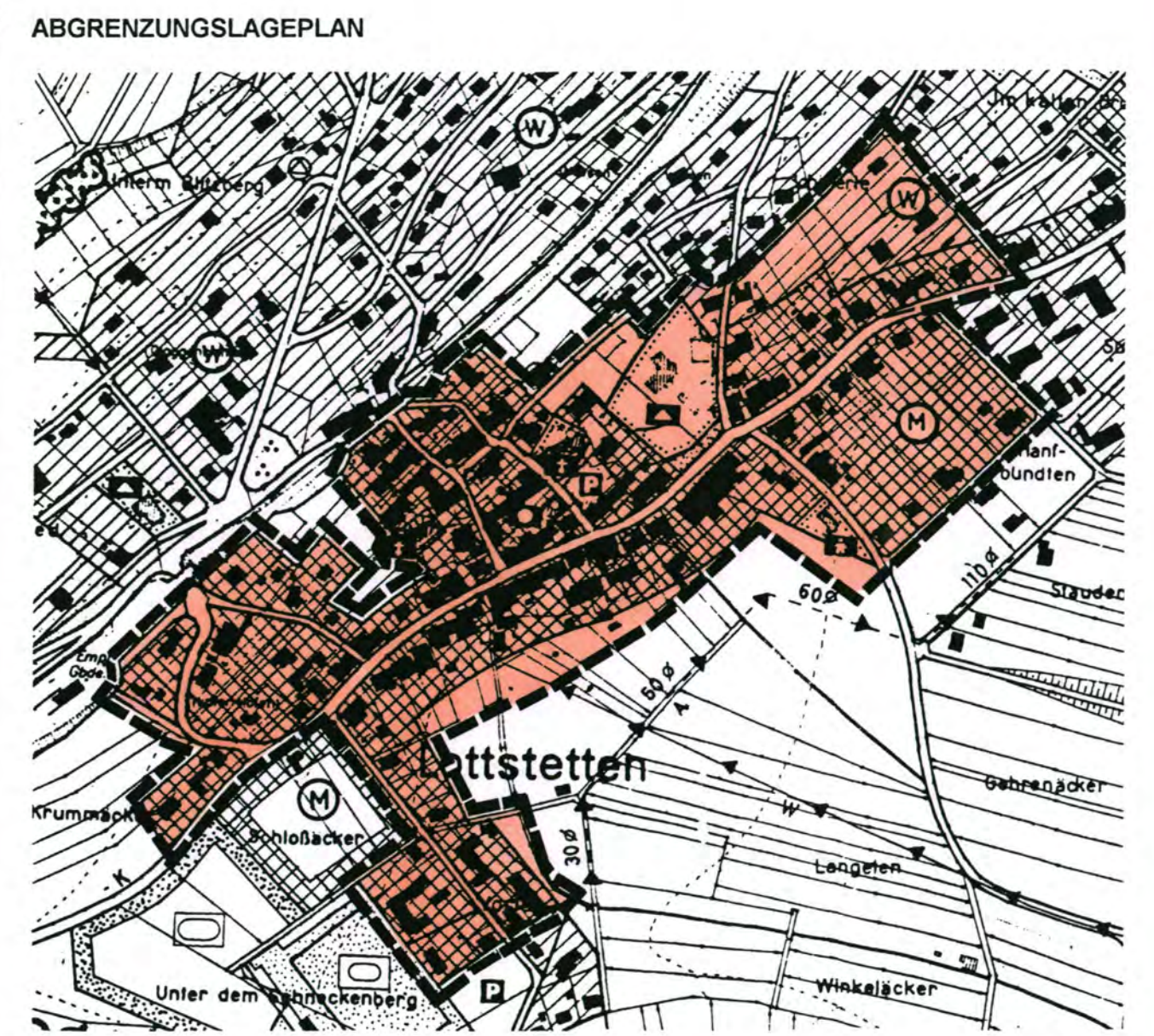
Lottstetten, den 13.03.1997

Der Bürgermeister

GEMEINDE LOTTSTETTEN
BEBAUUNGSPLAN „HAUPTSTRASSE“
M 1:1500

Wegweisertafel am 10. APR. 1997
LANDRATSAMT WALDSHUT

AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000
RECHTSWIRKSAM SEIT DEM 18.03.1995
PLANFÜHRUNG: BÜRO FÜR BAULEITPLANUNG UND STÄDTEBAU, RHEINFELDEN



FÜR DIE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFES
LÖRRACH, DEN 19.09.1996/13.03.97
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING.ING. H.R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/2300 + 8528 FAX 8527