Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtplanung**
Verfasser/in	Schnacke-Fürst, Antje
Vorlage Nr.	008/2023
Datum	11.01.2023

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	09.03.2023	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	23.03.2023	

Betreff:

Bebauungsplanentwurf "Arndtstraße/ Tumringer Straße - Änderung 3" - Beschluss zur Offenlage

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes vom 30.01.2023 (Anlage 1)
2. Planzeichnung mit Legende (M 1:1000), Entwurf vom 30.01.2023 (Anlage 2)
3. Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Entwurf vom 30.01.2023 (Anlage 3)
4. Begründung, Entwurf vom 30.01.2023 (Anlage 4)
5. Stellungnahme „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes in der Tumringer Straße (B-Plan „Arndtstraße/ Tumringer Straße – Änderung 3“)“, Büro Dr. Acocella vom 26.11.2021 (Anlage 5)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanentwurf „Arndtstraße/ Tumringer Straße – Änderung 3“ vom 30.01.2023 mit Begründung vom 30.01.2023 zu.

Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung und Anlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

Bisheriges Verfahren
Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 19.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Arndtstraße/ Tumringer Straße – Änderung 3" beschlossen (siehe Vorlage 215/2020).

Anlass der Planaufstellung war die Bauvoranfrage für den Neubau eines Lebensmittelmarktes in der Tumringer Straße 290 (Flst.-Nr. 13144/2). Der dort bestehende Lebensmitteldiscounter weist derzeit eine genehmigte Verkaufsfläche (VKF) von 817 m² auf, die auf 1.700 m² VKF erweitert werden soll. Hilfsweise wird eine Erweiterung auf 1.400 m² bzw. 1.000 m² VKF angefragt. Der für diesen Bereich geltende Bebauungsplan aus den 1950er Jahren enthält keine Regelungen über die Zulässigkeit von Nutzungen.

Zur Sicherung der Planung wurde durch den Gemeinderat für dieses Gebiet eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen; diese wurde am 20.11.2020 bekannt gemacht und trat damit in Kraft (siehe Vorlage 214/2020). Die Stadt hatte mit den Betreibern des Lebensmittelmarktes für eine intensivere Ausnutzung des Grundstücks, eine anspruchsvollere Bebauung und Nutzungsmischung mit Wohnen verhandelt, so dass eine Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich wurde. Diese wurde am 20.10.2022 durch den Gemeinderat (siehe Vorlage 181/2022) beschlossen. Am 02.02.2023 wurde durch den Gemeinderat eine Aufhebung der Veränderungssperre für Teilbereiche für die kein akutes Planungsbedürfnis und kein Veränderungsdruck besteht beschlossen (siehe Vorlage 271/2022).

Das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung wurde mit der Erarbeitung einer Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes in der Tumringer Straße beauftragt (siehe Anlage 5). Im Rahmen der Stellungnahme sollte geprüft werden, welche Größe des Lebensmittelmarktes mit dem Märkte- und Zentrenkonzept vereinbar ist. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² standortgerecht dimensioniert ist. Die von den Betreibern des Lebensmittelmarktes angestrebte Größe von 1.700 m² und 1.400 m² Verkaufsfläche entspricht dagegen nicht den Anforderungen an eine standortgerechte Dimensionierung. Vom Gutachterbüro wird empfohlen, im Bebauungsplan die 1.000 m² als höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche festzusetzen.

Planungsziel
Planungsziele sind die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und die Gewährleistung der raumordnerischen Verträglichkeit unter Berücksichtigung der genehmigten und vorhandenen Nutzungen. Die Steuerung des Einzelhandels im Sinne des Märkte- und Zentrenkonzeptes soll die Größe der Verkaufsfläche und die anzubietenden Sortimente regeln, um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, vor allem aber auch die sonstige Nahversorgung zu vermeiden.

Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie der Zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Darüber hinaus kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

Mit der Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO 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. Danach sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Eine UVP ist damit nicht erforderlich.

Bebauungsplan
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 1,16 ha auf und umfasst im Wesentlichen den Lebensmittelmarkt, das Möbelgeschäft, das Lampengeschäft und die kirchliche Einrichtung zwischen Tumringer Straße und Arndtstraße.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) festgelegt. Im Hinblick auf die umliegende Wohnbebauung wird festgesetzt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Da in einem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nur unterhalb der Großflächigkeit (weniger als 800 m² Verkaufsfläche) zulässig sind, wird für den Bereich des Lebensmittelmarktes (GEe 2) eine Fremdkörperfestsetzung getroffen, die es dem bestehenden Markt erlaubt, bis zu der gutachterlich untersuchten verträglichen Größe von 1.000 m² VKF zu erweitern.

Für den Bereich mit Möbelmarkt und Lampengeschäft (GEe 1) sind keine besonderen Festsetzungen zum Einzelhandel erforderlich, da beide Betriebe nicht großflächig sind und nicht zentrenrelevante Sortimente aufweisen.

Die Regelung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Erotikbetrieben/Bordellen dient der Umsetzung des Vergnügungsstätten- und des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes.

Den aktuellen und zukünftigen Eigentümern der im Plangebiet „Arndtstraße/ Turmringer Straße“ 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.

Weiteres Vorgehen

Der Entwurf des Bebauungsplans wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung und den Anlagen für die Dauer von mindestens einem Monat öffentlich ausgelegt, sodass die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme hat. Parallel dazu werden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden dem Gemeinderat im weiteren Verfahren zur Abwägung vorgelegt.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner
Fachbereichsleiter