

Stadt Lörrach

Bebauungsplan

„ARNDTSTRAßE/ TUMRINGER STRAßE – ÄNDERUNG 3“

Entwurf vom 30.01.2023

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 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 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) 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 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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
- Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes in der Tumringer Straße (B-Plan „Arndtstraße/ Tumringer Straße – Änderung 3“) im Auftrag der Stadt Lörrach, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Lörrach, 26. November 2021

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)

Entsprechend Planeinschrieb sind festgesetzt:

A1.1 GEE 1 – 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,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- sonstige Anlagen für sportliche Zwecke.

Für alle danach zulässigen Arten gelten die nachfolgenden Einschränkungen und die Voraussetzung, dass sie das Wohnen nicht i.S.d. § 6 Abs. 1 BauNVO wesentlich stören.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO sind

- Einzelhandelsbetriebe nur in Form von nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben mit „nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ (siehe Kapitel D Anhang, Sortimentsliste) zulässig.

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 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 im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht bei den zulässigen Vorhaben aufgeführt sind,
- Erotikbetriebe (Dienstleistungen und Einzelhandel sowie Erotik-Clubs, wie z.B. Erotik-Videotheken, Sex-Läden, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Kinos, Table-Dance-Einrichtungen),
- selbständige Lagerflächen,
- Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung stehen (Fremdwerbung),
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten jeder Art.

A1.2 GEE 2 – Eingeschränktes Gewerbegebiet

A1.2.1 Es gelten die Festsetzungen gemäß Ziff. A1.1 „GEE 1“.

A1.2.2 Ergänzend wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt:

Im GEE 2-Gebiet sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Lebensmittelmarkts mit der genehmigten Verkaufsfläche (VKF) von 817 m² mit folgenden Maßgaben zulässig:

- Nutzung als großflächiger Einzelhandelbetrieb „Lebensmittelmarkt“ mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (nahversorgungsrelevante Sortimente, siehe Kapitel D Anhang, Sortimentsliste) sowie
- Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) bis zu einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,1633 (entspricht 1.000 m² Verkaufsfläche (VKF) und,
- maximal 90 % der Gesamtverkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel, maximal 10 % für Drogeriewaren, maximal 15 % für Aktionswaren und maximal 15 % für sonstige Sortimente.

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.) und 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 von Ausnahmen und Befreiungen verwiesen.

Das gilt auch für das am 20.10.2016 als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB beschlossene „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“.

C VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	19.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	20.11.2020
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 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 § 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 Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen) 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
<p>sonstige zentrenrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
<p>nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 20.10.2016