

Stadt Lörrach

Bebauungsplan

„ARNDTSTRAßE/ TUMRINGER STRAßE – ÄNDERUNG 3“

Entwurf vom 30.01.2023

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Konzeption
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbelange
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Flächenbilanz
- 10 Auswirkungen des Bebauungsplans



1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist eine Bauvoranfrage eines bestehenden Lebensmitteldiscounters. Danach soll die Verkaufsfläche von rd. 817 m² auf 1.700 m² VKF vergrößert werden. Damit wäre der Markt nicht standortgerecht dimensioniert und zwingend auf Zuflüsse von außerhalb des fußläufigen Umfelds angewiesen, was dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Lörrach widerspricht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des (einfachen) Bebauungsplans "Arndtstraße/ Tumringer Straße" aus den 1950er Jahren, der keine Festsetzungen/ Regelungen über die Zulässigkeit von Nutzungen enthält. Prüfungsmaßstab ist daher § 34 BauGB, insbesondere Abs. 3, wonach das Vorhaben vorliegend aber nur unzulässig ist, wenn es schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB hätte. Auswirkungen auf die Nahversorgung und städtebauliche Ziele der Stadt könnten ihm damit nicht entgegengehalten werden.

Im neuen wiederum einfachen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt und die Übereinstimmung mit dem Märkte- und Zentrenkonzept sichergestellt. Im Übrigen gilt § 34 BauGB weiter.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

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. Die Regelung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Erotikbetrieben/Bordellen dient der Umsetzung des Vergnügungsstätten- und des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes. Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) i.V.m. einer Fremdkörperfestsetzung entspricht dem gewünschten Nutzungsspektrum einerseits, dem Schutz der (auch Wohn-) Umgebung andererseits.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat die Stadt Lörrach daher am 19.11.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Arndtstraße / Tumringer Straße – Änderung 3“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,16 ha. Das ursprünglich in das Bebauungsplanverfahren eingebrachte Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,95 ha. wurde entsprechend reduziert.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

2.1.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet befindet sich in der Stadtlage Lörrachs inmitten von Gewerbe- und Wohnbauflächen und ist überwiegend bebaut (Lebensmitteldiscounter, Möbelmarkt, Lampengeschäft sowie Büronutzungen und eine kirchliche Einrichtung). Die Freiflächen werden für Stellplätze genutzt und sind nahezu vollständig versiegelt.

Im Rahmen des Bebauungsplans sollen die bestehenden Nutzungen insbesondere bzgl. der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich gesichert und der Nutzungsrahmen für die Zukunft abgesteckt werden. Damit handelt es sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung.

Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist damit gegeben.

2.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB

Der Bebauungsplan „Arndtstraße / Tumringer Straße – Änderung 3“ umfasst ein Plangebiet von ca. 11.660 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO jedenfalls unter 20.000 m².

Die Flächenvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist daher erfüllt.

2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

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: 1200 m² bis weniger als 5000 m²) wird erreicht. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 Abs. 1 S. 1 UVPG wurde durchgeführt. Danach sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die nach § 25 Abs. 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären, nicht zu erwarten. Eine UVP ist damit nicht erforderlich. Der Ausschlussgrund des § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ist damit zu verneinen.

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Der Ausschlussgrund ist zu verneinen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden oder sonst von ihm berührt werden.

2.1.5 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn 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.

Der Ausschlussgrund ist zu verneinen, da sich kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

→ **Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.**

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

2.2.1 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Bei der Wahlmöglichkeit bei der förmlichen Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

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, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2.2.2 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)

Der Bebauungsplan weicht von Darstellungen des Flächennutzungsplans ab, der eine gemischte Baufläche (M) ausweist, s.a. Kapitel 3.3.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann aber ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Die Ausweisung als GEE beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets, weil ausschließlich auch im Mischgebiet zulässige Nutzungen zulässig sind, Wohnnutzungen sich zumindest in unmittelbarer Umgebung befinden und das Plangebiet relativ klein und ganz überwiegend bereits bebaut ist.

Der Flächennutzungsplan ist daher nur im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2.3 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Damit besteht keine Ausgleichspflicht nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Raumordnung

Der Stadt Lörrach ist gemäß Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) zusammen mit der Stadt Weil am Rhein die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen, und sie ist Teil des Verdichtungsraums Lörrach / Weil am Rhein.

Bei großflächigen Vorhaben (> 800 m² Verkaufsfläche, "Einzelhandelsgroßprojekte") sind die verbindlichen Vorgaben der Regional- und Landesplanung zu beachten, insbesondere also **Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot**.

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, insbesondere mit der Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1000 m², entsprechen diesen raumordnerischen Vorgaben. Auf die „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes in der Tumringer Straße (B-Plan „Arndtstraße/ Tumringer Straße – Änderung 3“)“ des Büros Dr. Acocella vom 26. November 2021, insbesondere Seite 3, 18 f. und 19 ff. wird verwiesen. Die Untersuchung ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt. Hier die Zusammenfassung auf S. 23:

„Das standortgerecht dimensionierte Vorhaben entspricht den (verbindlichen) **Zielen der Regional- und Landesplanung**:

- Das Konzentrationsgebot ist angesichts der landesplanerischen Einstufung von Lörrach als Teil-Oberzentrum ohnehin eingehalten (vgl. Kap. 1).
- Das Integrationsgebot ist angesichts der umgebenden Wohnbebauung eingehalten (vgl. Kap. 3).
- Das Kongruenzgebot wird eingehalten (vgl. Kap. 6).
- Auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung kann abgeleitet werden, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird (vgl. Kap. 7).“

3.2 Sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB

3.2.1 Märkte- und Zentrenkonzept

Bereits im Jahr 1998 wurde für die Stadt Lörrach vom Büro Acocella ein Märkte- und Zentrenkonzept erstellt, das in den Jahren 2004, 2008 und zuletzt 2016 fortgeschrieben wurde (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). Diese letzte Fassung hat die Stadt am 20.10.2016 als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB beschlossen.

Das Märkte- und Zentrenkonzept ist Grundlage der bauplanungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels und der Ansiedlungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von den angebotenen Sortimenten. Es enthält die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und eine aktuelle Sortimentsliste.

3.2.2 Vergnügungstättenkonzept

Die Stadt Lörrach hat am 15.12.2011 das „Vergnügungstättenkonzept für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach / Weil am Rhein, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 21.11.2011 (geändert am 31.01.2012)“ ebenfalls als

sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB beschlossen.

Der Stadt Lörrach ist es ein zentrales Anliegen, den Wildwuchs von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet zu verhindern. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist danach aus städtebaulichen Gründen, zum Schutz der Wohnnutzung und zur Wahrung des Stadtbildes sowie zur Erhaltung und zum Schutz der Nahversorgungsfunktion nur in dem hierfür ausgewiesenen Zulässigkeitsbereich möglich. Dazu enthält der Bebauungsplan einen Ausschluss von Vergnügungsstätten, die aber an anderer Stelle im Stadtgebiet zulässig sind.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2022 des gemeinsamen Oberzentrums Lörrach – Weil am Rhein (rechtswirksam seit 25.11.2011, genehmigt 22.10.2009/11.03.2011) mit seinen Teiländerungen ist das Plangebiets als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Ein Gewerbegebiet (GE) ist daraus nicht zu entwickeln. Die gemischte Baufläche (M) wird aber nach § 13a BauGB in eine gewerbliche Baufläche (G) im Zuge der Berichtigung umgewandelt (dazu schon oben 2.2.2).



Abbildung 1: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2022 Lörrach und Weil am Rhein mit Geltungsbereich

3.4 Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets liegen keine qualifizierten Bebauungspläne vor. Es gibt lediglich den einfachen Bebauungsplan „Arndtstraße / Tumringer Straße“ mit seinen beiden Änderungen, welche Baulinien/ Baufluchten festsetzen, die weiter gelten.

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der einfache Bebauungsplan Gießmatten, der an die Tumringer Straße angrenzt. Qualifizierte Bebauungspläne grenzen nicht unmittelbar an (siehe Abb. 2). Konflikte bestehen insoweit nicht.

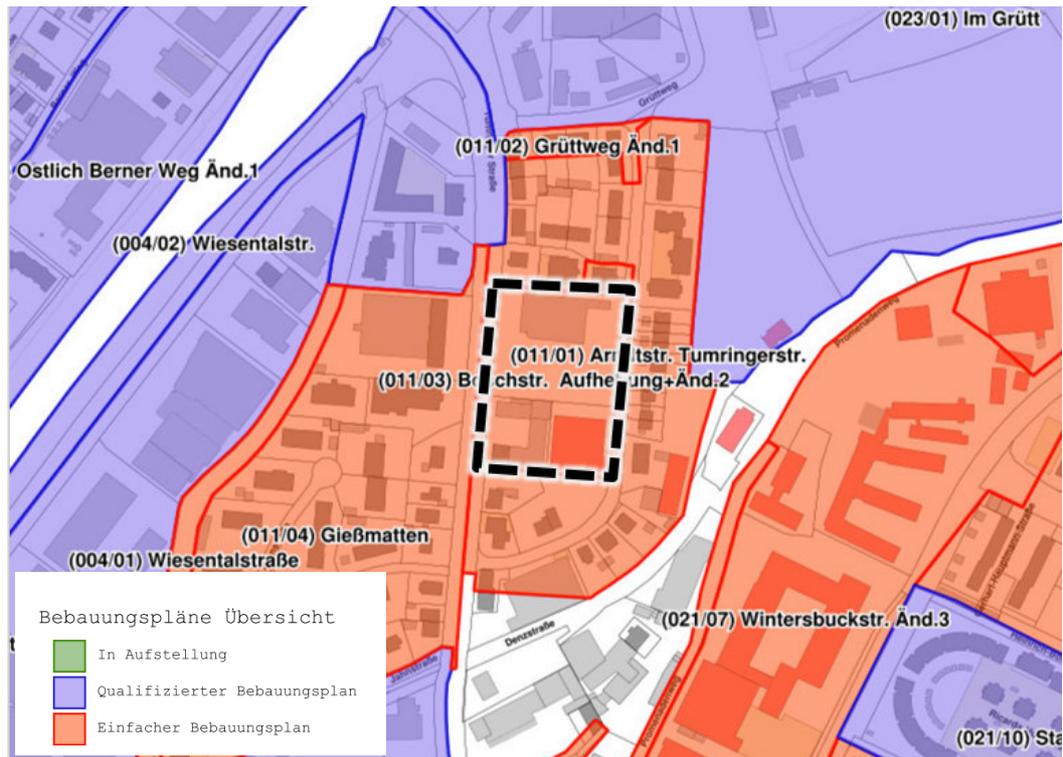


Abbildung 2: Übersicht über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne, Quelle: <https://geoportal.re-giodata-service.de/index.php?mod=main&act=main>, Zugriff 02.2022. Blau= qualifizierter Bebauungsplan, rot = einfacher Bebauungsplan.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich ca. 800 m nördlich des Stadtzentrums von Lörrach zwischen Tumringer Straße und Arndtstraße mit einigem Abstand (ca. 700 m) außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt.

4.2 Nutzungen innerhalb und außerhalb

Innerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich befinden sich ein Lebensmittel-discounter (großflächig, 817 m² VKF), südlich daran angrenzend ein kleinflächiges Möbelfachgeschäft und ein ebenfalls kleinflächiges Lampenfachgeschäft und eine kirchliche Einrichtung. Geprägt ist das Plangebiet durch großflächige Parkierungsanlagen. Büro- und gewerbliche Kleinnutzungen sind ebenfalls vorhanden.

Das Gebiet zeichnet sich durch seine heterogene Nutzung aus, die sich zu einer Gemengelage mit den angrenzend, außerhalb des Plangebietes befindlichen Wohnnutzungen, Infrastruktureinrichtungen (Sportanlagen, Schulen, etc.) und gewerblichen Nutzungen entwickelt hat.

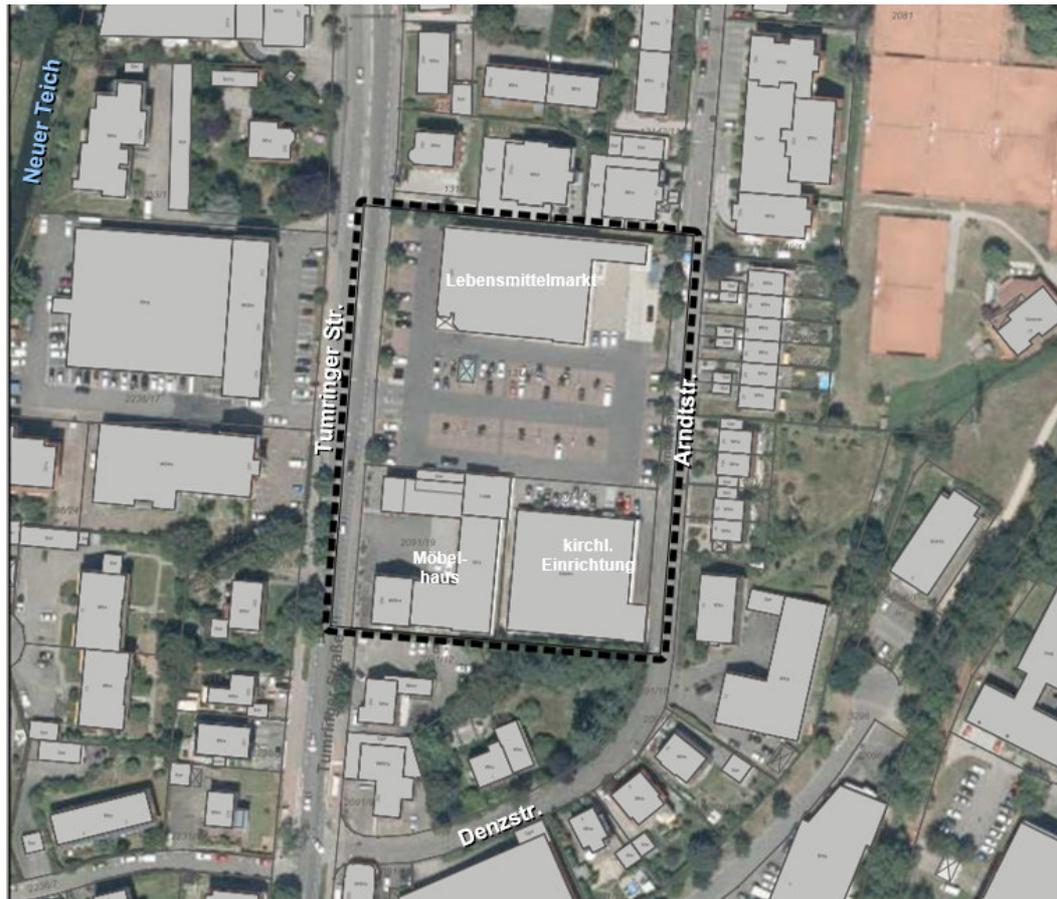


Abbildung 3: Luftbild mit Plangebiet (Quelle: LUBW, Zugriff 15.11.2021)



Abbildung 4: Lörrach virtualcitymap mit Plangebiet in rot. Blick aus Nordwesten. Quelle: <http://loerrach.virtualcitymap.de>

5 Konzeption

Das Plangebiet ist Teil eines etablierten Gewerbebands „Wiese“ und wird dem Gewerbestandort „16 - Denzstraße/ Tumringer Straße“ zugeordnet (vgl. die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für die Stadt Lörrach, Bericht, Stand 09.05.2017, WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH u. Dr. Donato Acocella, Stadt und Regionalplanung). Dabei handelt es sich um einen kleinen Gewerbebereich, stark einzelhandelsgeprägt, teilweise mit Handwerk und Kleingewerbe.

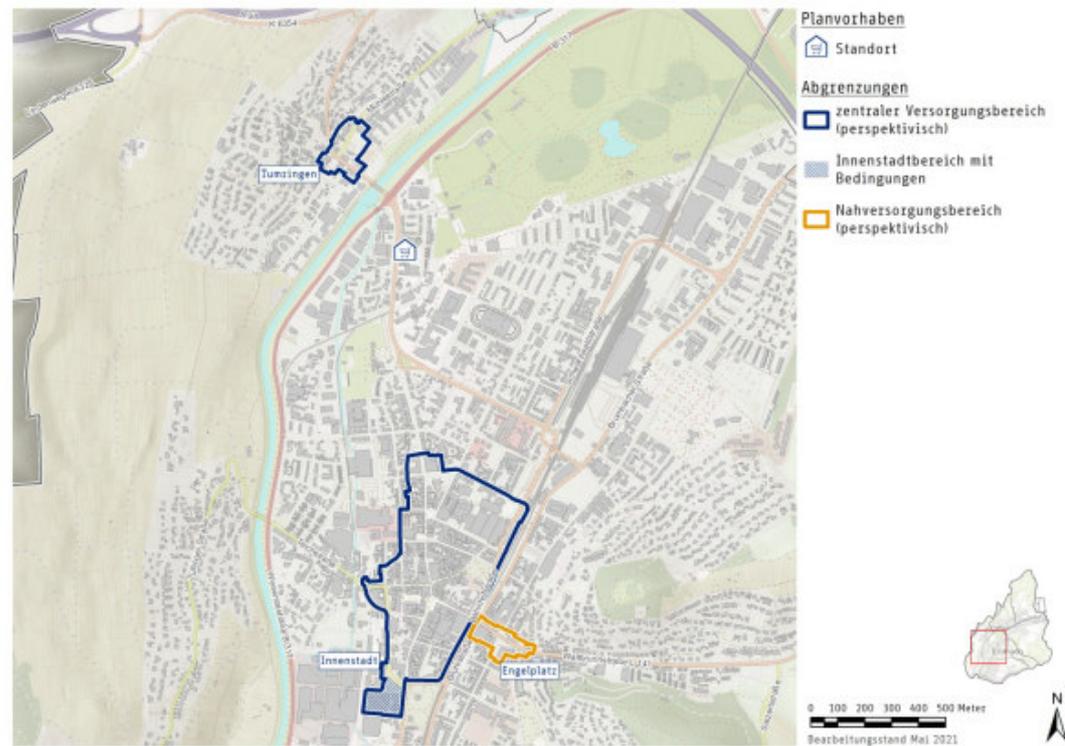
Insgesamt handelt es sich um eine heterogen genutzte Fläche. Sie hat bereits verschiedene Veränderungsprozesse durchlebt. Baugenehmigungen wurden nach § 34 BauGB erteilt. Die Bestandsgebäude unterscheiden sich stark hinsichtlich der Körnung, Gebäudehöhe und Dachform. Das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets ist u.a. durch die großen Stellplatzflächen geprägt.

Auch der im nördlichen Plangebiet ansässige Lebensmitteldiscounter wurde mit Baugenehmigung vom 26.05.2011 mit einer Verkaufsfläche von 817 m² nach § 34 BauGB genehmigt. Die vorliegende Bauvoranfrage ist auf eine Erweiterung der Verkaufsfläche von bisher 817 m² auf 1.700 m² gerichtet (hilfsweise auf 1.400 m² bzw. 1.000 m² VKF).

Einer Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters in der gewünschten Größenordnung stehen die Ziele und Grundsätze des Märkte- und Zentrenkonzeptes entgegen.

Als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme abgeleitet, welche Größe des bestehenden Markts (Discounter) insgesamt und sortimentsbezogen mit dem Märkte- und Zentrenkonzept vereinbar wäre („Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes in der Tumringer Straße (B-Plan „Arndtstraße/ Tumringer Straße – Änderung 3“)“ des Büros Dr. Acocella vom 26. November 2021“), insbesondere mit den Zielen, schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern, aber auch im Übrigen die verbrauchernahe Versorgung zu sichern. Dazu wurden auch Auswirkungen auf Nahversorgungsstandorte/-zentren, die keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen, geprüft.

Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt von Lörrach sowie außerhalb des Nahversorgungszentrums Tumringen (vgl. Abb. 6), wenn auch an einem integrierten Standort. Angesichts der weit überwiegend nahversorgungsrelevanten Angebote ergibt sich aus dem Märkte- und Zentrenkonzept als Voraussetzung für eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Notwendigkeit einer standortgerechten Dimensionierung. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass lediglich die hilfsweise angefragte Größe von 1.000 m² VKF als standortgerecht angesehen werden kann. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung der Verkaufsfläche (VKF) bzw. der Verkaufsflächenzahl (VKZ) i.V.m § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) für den bestehenden Lebensmittelmarkt.



Quelle: Stadt Lörrach; Büro Dr. Acocella, a.a.O., Karten 2 u. 20; eigene Darstellung; Kartengrundlage zusätzlich: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Abbildung 6: Planstandort und umliegende zentrale (versorgungs-) Bereiche (Quelle: S. 9 „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes in der Tumringer Straße (B-Plan „Arndtstraße/ Tumringer Straße – Änderung 3“)“ des Büros Dr. Acocella vom 26. November 2021“)

Das Märkte- und Zentrenkonzept differenziert in der Sortimentsliste in „zentrenrelevante“ und „nicht zentrenrelevante Sortimente“, aus denen wiederum eine eindeutige räumliche Differenzierung hervorgeht. Zentrenrelevante Sortimente sollen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs nicht untergebracht werden. Sie werden jedoch noch einmal differenziert und durch eine Kategorie von „nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ erweitert (siehe Lörracher Sortimentsliste, Textteil Anhang D). Diese sollen bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in integrierten Lagen zulässig sein, um die wohn- und arbeitsortnahe Versorgung zu gewährleisten. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist in allen zentralen Versorgungsbereichen sowie an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten zulässig. Aus dieser gutachterlichen Konstellation ergeben sich die planungsrechtlichen sortimentsbezogenen Festsetzungen für die im Plangebiet vorgesehene Art der baulichen Nutzung.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) vorgesehen. Diese Festsetzung berücksichtigt den tatsächlich vorhandenen Bestand: Das ansässige Möbelgeschäft und das Lampengeschäft sind nicht großflächig (Verkaufsfläche jeweils < 800 m²), und bei den Sortimenten handelt es sich um „nicht zentrenrelevante Sortimente“, so dass es einer besonderen Festsetzung hierzu nicht bedarf.

Innerhalb des GEE 2- Gebietes gelten die Festsetzungen des GEE 1- Gebietes. Ergänzend wird für den bestehenden großflächigen Lebensmittelmarkt mit der genehmigten Verkaufsfläche von 817 m² eine Fremdkörperfestsetzung getroffen, die es dem bestehenden Markt erlaubt, bis zu der gutachterlich untersuchten verträglichen Dimensionierung von 1.000 m² VKF zu erweitern oder zu erneuern. Weitere,

insbesondere bestandsunabhängige großflächige Einzelhandelsansiedlungen sind im GEE-Gebiet nicht zugelassen.

Das Angebot an gewerblichen Bauflächen in Lörrach kann der Nachfrage bei weitem nicht gerecht werden. Für die gewerblichen Bauflächen bedeutet dies, dass Gewerbeflächen zu erhalten und einer möglichst effizienten Flächennutzung zuzuführen sind. Flächenintensive Nutzungen sollen daher auf diesen Flächen nicht mehr zugelassen werden (z.B. selbständige Lagerplätze).

Vor allem Vergnügungsstätten erweisen sich im Allgemeinen als zahlungskräftiger und –williger als gewerbliche Nutzungen. Damit wird das Flächenangebot für gewerbliche Nutzer weiter verringert. Dem soll u.a. durch die Nutzungsausschlüsse entsprechend dem Vergnügungsstättenkonzept entgegengewirkt werden.

Der Ausschluss jeglicher Vergnügungsstätten erfolgt auch, um das Plangebiet und die direkte Umgebung, Wohnnutzung, Schulen, kirchliche Einrichtungen, über die Beschränkungen aufgrund des Glücksspielgesetzes des Landes hinaus, vor negativen Einflüssen zu bewahren.

In Verbindung mit der teilweise auffälligen Leuchtreklame und den abgeklebten Erdgeschosszonen kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auch zu einer negativen Beeinträchtigung des Stadtbildes führen und der Branchenmix gestört werden (Trading-Down-Effekt). Auch dies soll unterbunden werden.

Im Vergnügungsstättenkonzept werden die Bestandssituation dargestellt, das Störpotential von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros aufgezeigt sowie eine Standort- und Funktionsanalyse für die Gesamtstadt vorgelegt und Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

Aus gutachterlicher Sicht wird im Vergnügungsstättenkonzept (S. 48) für den Bereich Gewebegebiet Turminger Straße/ Denzstraße empfohlen, Vergnügungsstätten „...zum Schutz der bestehenden Betriebe sowie zum Schutz der Bildungseinrichtungen und der angrenzenden Wohnnutzung auszuschließen“. Die Empfehlung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

Im Stadtgebiet Lörrach sind Vergnügungsstätten vielfach an anderer Stelle zulässig (Bebauungspläne (013/19) „Südlich Grabenstraße, 2. Änderung“ (i.K.g. 2019), (004/06) „Wiesentalstraße / Gewerbekanal“ (i.K.g. 2013), „Wölblin Änderung Ötlinger Straße“ (i.K.g. 1994) und „Wölblin“). Ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet ist somit nicht gegeben.

Entsprechendes gilt für den Ausschluss von Bordellen und Erotikbetriebe, die an anderer Stelle zulässig bleiben.

Den aktuellen und zukünftigen Eigentümern der im Plangebiet „Arndtstraße/ Turminger 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.

6 Gutachten / Untersuchungen

Da auf dem Areal eine großflächige Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglicht wird, ist im Besonderen die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu

prüfen. Die Stadt Lörrach hat dazu die „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes in der Tumringer Straße (B-Plan „Arndtstraße/ Tumringer Straße – Änderung 3“)“ des Büros Dr. Acocella vom 26. November 2021“ eingeholt. Sie ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, hier Zusammenfassung und Empfehlungen (S. 22 – 23):

„8. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN

...Angesichts der begrenzten Entwicklungsspielräume im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente⁴², sollten diese dem Märkte- und Zentrenkonzept entsprechend künftig nur noch an städtebaulich "richtigen" Standorten ermöglicht werden.

- *Zwar liegt der Planstandort außerhalb der abgegrenzten Zentren der Stadt Lörrach, aber das Vorhaben liegt im Sinne der Ausnahmen an einem richtigen Standort: Dieser ist integriert (Kap. 3).*
- *Auch die im Vorhaben weit überwiegend zu erwartenden Sortimente entsprechen den Ausnahmevoraussetzungen für eine Ansiedlung außerhalb der Zentren bei den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung: Diese sind nahversorgungsrelevant (Kap. 5).*
- *Allerdings entspricht die angestrebte Größe von 1.700 m² VKF nicht der Anforderung einer standortgerechten Dimensionierung (Kap. 6): Lediglich die hilfsweise angefragte Größe von 1.000 m² VKF kann als standortgerecht dimensioniert angesehen werden.
Eine grundsätzlich vorstellbare Schließung der Nahversorgungslücke in der Nordstadt durch einen größeren Markt scheidet aus, da in der Nordstadt selbst ein Nahversorger angesiedelt werden soll.*
- *Bestehende Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, sind bei standortgerechter Dimensionierung nicht gefährdet (Kap. 7).*

...Im B-Plan sollten festgesetzt werden:

- *Die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m²,*
- *die höchstzulässige Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel (90% der Gesamtverkaufsfläche) und für Drogeriewaren (10% der Gesamtverkaufsfläche) sowie*
- *die höchstzulässige Verkaufsfläche für Aktionswaren (max. 15% der Gesamtverkaufsfläche).*
- *Für weitere regelmäßig in Lebensmittelmärkten geführte Sortimente kann jeweils eine Obergrenze von z.B. 50 m² VKF festgesetzt werden (Kleinstflächenregelung), wobei deren Summe zusätzlich z.B. auf 15% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden kann.“*

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

Die Empfehlungen haben im Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden.

Auf die bereits bestehenden und dem Bebauungsplan als Grundlage dienenden Gutachten

- 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

wird ergänzend verwiesen.

7 Umweltbelange

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass, bedingt durch die bestehende Nutzung, das Plangebiet bereits großflächig bebaut und der Versiegelungsgrad der übrigen Freiflächen, v.a. durch Parkierung, sehr hoch ist.

Das Plangebiet wird mit der vorhandenen Nutzung durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Dabei wird lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt, vor allem durch Begrenzung auf auch im Mischgebiet zulässige Nutzungen, zumal Wohnnutzungen sich in unmittelbarer Umgebung befinden. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich nach wie vor aus § 34 BauGB.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich zum Maß der Nutzung keine wesentlichen Änderungen.

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, wie in Kapitel 2 bereits dargelegt, nicht notwendig.

Wesentliche Einwirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Der Artenschutz ist im Rahmen von Bauanträgen und vergleichbar zu prüfen.

7.1 Allgemeine Vorprüfungspflicht gem. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß den Kriterien der Anlage 3 UVPG

Nr.	Kriterien	Erläuterung	Erheblichkeit
1.	Merkmale des Vorhabens		
1.1	<i>Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten</i>	<p><u>Größe und Ausgestaltung</u></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1,16 ha. Der Geltungsbereich ist Teil des einfachen Bebauungsplans „Arndtstraße/ Tumringer Straße“ aus den 1950er Jahren, der keine Festsetzungen/ Regelungen über die Zulässigkeit von Nutzungen enthält.</p> <p>Im neuen wiederum einfachen Bebauungsplan „Arndtstraße/ Tumringer Straße – Änderung 3“ wird die Art der baulichen Nutzung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) festgesetzt - mit Begrenzung auf auch im Mischgebiet zulässige Nutzungen. Im Übrigen gilt § 34 BauGB</p>	gering

		<p>weiter. Damit werden insgesamt keine wesentlichen Änderungen/Vergrößerungen, insbesondere keine mit erheblichen Umweltauswirkungen zugelassen.</p> <p>Mit der Festsetzung der Verkaufsfläche (VKF) bzw. der Verkaufsflächenzahl (VKZ) i.V.m § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) wird für den bestehenden Lebensmittelmarkt eine Erweiterung oder Erneuerung auf bis zu ca. 1000 m² Verkaufsfläche zugelassen.</p> <p>Dies führt dazu, dass die maßgebliche Flächengrenze von 1.200 m² Geschossfläche für die die allgemeine Vorprüfungspflicht gem. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG erreicht bzw. überschritten wird. (Erfahrungsgemäß bewegt sich die Geschossfläche eines Markts mit 1.000 m² Verkaufsfläche bei ca. 1.500 m².) Der Prüfwert der Geschossfläche von 1.200 m² wird nicht wesentlich überschritten und nähert sich damit auch nicht dem Schwellenwert der Größe der Geschossfläche von 5.000 m², ab der eine unbedingte UVP-Pflicht für großflächige Einzelhandelsbetriebe besteht.</p> <p>Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können schon aufgrund der genannten Flächengrenzen und Nutzungsbeschränkungen ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Abrissarbeiten</u></p> <p>Inwieweit Bestandsgebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden, ist nicht abzusehen.</p>	
--	--	--	--

<p>1.2</p>	<p><i>Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten</i></p>	<p><u>Im Plangebiet werden außer der genannten Einzelhandelsnutzung andere gewerbliche Nutzungen zugelassen, dies aber beschränkt auf solche, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären, also mit geringem Störgrad. Das Gebiet ist im Wesentlichen aufgesiedelt, sodass nicht mit wesentlichen Veränderungen zu rechnen ist. Die jetzt zulässigen Veränderungen waren im Übrigen weitgehend schon bisher auch zulässig.</u></p>	<p>keine</p>
<p>1.3</p>	<p><i>Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i></p>	<p>Das Plangebiet befindet sich in der Stadtlage Lörrachs inmitten von Gewerbe- und Wohnbauflächen und ist überwiegend bebaut (Lebensmitteldiscounter, Möbelmarkt, Lampengeschäft sowie Büronutzungen und eine kirchliche Einrichtung). Die Freiflächen werden für Stellplätze genutzt und sind nahezu vollständig versiegelt.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Nutzungen und hohen Flächenversiegelung kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der vorliegende Planung keine wesentlichen</p>	<p></p>

		<p>weiteren natürlichen Ressourcen und keine der genannten Schutzgüter weiter in Anspruch genommen werden.</p> <p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich zum Maß der Nutzung keine Änderungen. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich nach wie vor aus § 34 BauGB.</p> <p>Die größere Verkaufsfläche kann zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und entsprechenden Emissionen führen, entsprechend dem Zuwachs von 817 auf ca. 1000 m² aber nur in geringem Umfang. Zudem stellt die Erweiterung auf einen standortgerecht dimensionierten Nahversorgungsbetrieb für die Bevölkerung im 500-Meter-Radius ab und damit auf eine fußläufige Erreichbarkeit.</p>	keine
1.4	<i>Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 KrWG</i>	<p>Die Verkaufsflächenerweiterung kann auch zu einer geringfügigen Vergrößerung von Verpackungsmüll bzw. auch Hausmüll führen.</p> <p>Im Zuge eines Abrisses und Neubaus etwa anfallender Bauschutt und Bodenaushub sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu behandeln/ verwerten.</p>	gering
1.5	<i>Umweltverschmutzung und Belästigungen</i>	<p>Die größere Verkaufsfläche bedeutet zusätzlichen Verkehr und entsprechend höhere Emissionen. Da die Fläche nur von 817 auf 1.000 m² VKF vergrößert werden kann, werden diese Auswirkungen als verhältnismäßig gering erachtet. Zudem stellt die Erweiterung auf einen standortgerecht dimensionierten Nahversorgungsbetrieb für die Bevölkerung im 500-Meter-Radius ab und damit auf eine fußläufige Erreichbarkeit.</p> <p>Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wird das bisher zulässige Störpotential vermindert. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung werden nicht, jedenfalls nicht wesentlich oder ausgleichsbedürftig beeinträchtigt.</p> <p>Sollten Abbrucharbeiten durchgeführt und ein Neubau errichtet werden, ist mit einer zeitlich befristeten Beeinträchtigung/ Zunahme der Schall- und Luftschadstoffemissionen zu rechnen.</p>	gering
1.6	<i>Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind und durch den Klimawandel bedingt werden.</i>		
1.6.1	<i>verwendete Stoffe und Technologien</i>	Diese müssen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Weitere Aussagen hierzu sind nicht möglich.	
1.6.2	<i>die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG</i>	Weder innerhalb des Plangebietes noch innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zum Plangebiet im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG gibt es Betriebsbereiche von Betrieben im Sinne des § 2 Nr. 7 Störfall-Verordnung. Solche werden auch durch den Bebauungsplan nicht zugelassen.	keine

1.7	<i>Risiken für die menschliche Gesundheit</i>	Die Erweiterungsmöglichkeit für den bestehenden Einzelhandelsbetrieb ist nicht mit höheren Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.	keine
2	Standort der Vorhaben in Bezug auf Nutzungs- und Schutzkriterien:		
2.1	<i>Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)</i>	<p>Durch das Vorhaben werden keine Naherholungsmöglichkeiten in Anspruch genommen. Die Fläche ist bereits derzeit bebaut und weitgehend versiegelt.</p> <p>Durch die verhältnismäßig geringfügige Verkaufsflächenvergrößerung ist auch nicht mit einer erheblichen Zunahme der Verkehrsbelastung durch die Planung zu rechnen. Zudem stellt die Erweiterung auf einen standortgerecht dimensionierten Nahversorgungsbetrieb für die Bevölkerung im 500-Meter-Radius ab und damit auf eine fußläufige Erreichbarkeit.</p> <p>Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sind nicht vorhanden und können durch die innerstädtische Lage auch nicht beeinträchtigt werden. Auch auf sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Ver- und Entsorgung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.</p>	keine
2.2	<i>Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)</i>	Die Fläche bietet derzeit bereits keine besonderen Qualitäten in Bezug auf die natürlichen Ressourcen. Aufgrund der stark frequentierten innerstädtischen Lage des Plangebiets sowie aufgrund der Fremdeinwirkungen der angrenzenden Siedlungsstrukturen ist eine Regenerationsfähigkeit nur in geringem Maße gegeben.	keine
2.3	<i>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)</i>		
2.3.1	<i>Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG</i>	nicht betroffen	keine
2.3.2	<i>Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst</i>	nicht betroffen	keine
2.3.3	<i>Nationalparke und Naturmonumente gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst</i>	nicht betroffen	keine

2.3.4	<i>Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG</i>	nicht betroffen	keine
2.3.5	<i>Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG</i>	nicht betroffen	keine
2.3.6	<i>geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 BNatSchG</i>	nicht betroffen	keine
2.3.7	<i>gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG</i>	nicht betroffen	keine
2.3.8	<i>Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG</i>	nicht betroffen	keine
2.3.9	<i>Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</i>	Die Änderung des Bebauungsplans bzw. das Vorhaben hat keinen Einfluss und keine Bedeutung für die Durchführung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften. Es handelt sich zudem nicht um eines der Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	keine
2.3.10	<i>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG</i>	Die Grundsätze der Raumordnung werden berücksichtigt. Insbesondere die Nahversorgung wird für die Bevölkerung sichergestellt. Die raumordnerische Verträglichkeit wurde untersucht und bejaht. Auf die „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes in der Tumringer Straße (B-Plan „Arndtstraße/ Tumringer Straße – Änderung 3“)“ des Büros Dr. Acocella vom 26. November 2021, wird verwiesen.	keine
2.3.11	<i>in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende</i>	nicht betroffen (soweit bekannt).	keine

	<i>Landschaften eingestuft worden sind</i>		
3.	Art und Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter:		
3.1	<i>Art und Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind</i>	Der Bebauungsplan führt zu keinen gegenüber heute und dem heute schon Zulässigen wesentlich größeren Auswirkungen, betrifft kein größeres Gebiet und nicht mehr Personen. Die Betroffenheit in dem dicht bebauten und bewohnten Umgebungsgebiet besteht im Wesentlichen in Emissionen, vor allem durch Individualverkehr, und wird sich nicht wesentlich ändern. Zudem stellt die Erweiterung auf einen standortgerecht dimensionierten Nahversorgungsbetrieb für die Bevölkerung im 500-Meter-Radius ab und damit auf eine fußläufige Erreichbarkeit. Eine Betroffenheit von besonders sensiblen Nutzungen oder eine Überschreitung von Umweltschutzziele kann ausgeschlossen werden.	keine
3.2	<i>etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen</i>	Grenzüberschreitende Auswirkungen sind auszuschließen.	keine
3.3	<i>Schwere und Komplexität der Auswirkungen</i>	Es sind keine schweren und komplexen Auswirkungen zu erwarten, da lediglich die Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an heutigen Bestand und heute schon Zulässiges planungsrechtlich geregelt wird.	keine
3.4	<i>Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen</i>	Die genannten Auswirkungen, insbesondere Emissionen aus dem Gebiet, sind auch mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten.	keine
3.5	<i>Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,</i>	Der Bebauungsplan dient zeitlich unbefristet der planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Nutzung. Ob und wann der Betreiber des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs von der Erneuerung- und Erweiterungsmöglichkeit gebraucht macht, steht in seiner Entscheidung und ist der Stadt nicht bekannt.	keine
3.6	<i>Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,</i>	Summationswirkungen mit anderen Vorhaben können ausgeschlossen werden.	keine
3.7	<i>Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern</i>	Emissionen, insbesondere Lärmemissionen i.V.m. dem zulässigen Einzelhandel sind auf Genehmigungsebene und im Zuge der immissionsschutzrechtlichen Überwachung abzuschätzen und gegebenenfalls durch geeignete und allgemein bekannte (insbesondere Lärminderungs-) Maßnahmen zu vermindern.	keine

Zusammenfassung

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 der Nr. 18.8 i.V.m. 18.6.2 Anl. 1 UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht. Da die Fläche nur von 817 auf ca. 1.000 m² Verkaufsfläche steigen kann, werden diese Auswirkungen als verhältnismäßig gering und nicht ausgleichsbedürftig angesehen. Im Zuge des Vorhabens kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die zu prüfenden Schutzgüter. Die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist nicht erforderlich.

8 Weitere Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GEE 1 – Eingeschränktes Gewerbegebiet

Siehe auch Begründung Kapitel 3.1 „Raumordnung“ und Kapitel 5 „Konzeption“.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsnutzung, der Bestandssituation und der Genehmigungslage im Plangebiet sowie der städtebaulichen Zielsetzung wird innerhalb des Plangebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Die Festsetzung nur eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) begründet sich in der vorhandenen nachbarschaftlichen Wohnnutzung. Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben wurde daher auf solche beschränkt, die das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören. Diese Festsetzung ermöglicht ein konfliktfreies „Nebeneinander“ und trägt der jetzt schon vorhandenen Gemengelage Rechnung.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet ohnehin ausgeschlossen, vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind dagegen nach § 8 Abs. 2 Z.1 BauNVO zulässig. Der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente beruht auf der Empfehlung des Märkte- und Zentrenkonzeptes (auf die Ausführungen in Kapitel 3.2.1, 5 u. 6 wird verwiesen). Der Ausschluss erfolgt zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und zur Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein weitergehender Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben insgesamt widerspräche der Gebietssprägung aufgrund bereits vorhandener Einzelhandelsbetriebe.

Selbständige Lagerplätze werden ausgeschlossen, da in der innerstädtischen Lage kaum noch Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen, sich die Relation der Anzahl der Arbeitsplätze zum hohen Flächenbedarf ungünstig verhält und daher die vorliegenden Flächen für solche Nutzungen zu kostbar erscheinen. Zudem passen selbstständige Lagerplätze aus gestalterischen Gründen nicht in das Stadtbild.

Bordelle und Erotikbetriebe sowie ähnliche Betriebe sind ausgeschlossen, um Verdrängungseffekte und einen „Trading-Down-Effekt“ zu vermeiden. Sie sind aber in anderen Gebieten der Stadt zulässig, werden also nicht ganz verdrängt.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten insgesamt folgt der Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzeptes mit dem Ziel, die bestehenden Betriebe und die Wohn-

nutzung und Bildungseinrichtungen in der näheren Umgebung zu schützen. Vergnügungsstätten sind dagegen in anderen Gewerbegebieten zulässig, sodass dies zu keiner unverhältnismäßigen Einschränkung führt.

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung stehen, werden zur Vermeidung einer störenden Außenwirkung ausgeschlossen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie Verkehr erzeugen und die benachbarte Wohnnutzung stören.

Alle ausgeschlossenen Nutzungen sind zumindest in anderen Baugebieten zulässig, sodass auch keine unzulässige Verdrängungswirkung entsteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dient dem Schutz der entsprechenden Einrichtungen und der Betriebserleichterung.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, da zumindest eine kirchliche Einrichtung bereits vorhanden ist, die integrierte Lage für solche Ansiedlungen spricht und Immissionskonflikte nicht drohen.

Bei allen Einschränkungen gilt, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO gewahrt bleibt, weil gewerbliche Nutzungen immer noch in großem Umfang zulässig sind.

Ergänzend wird auf die Ausführungen oben Kap. 5 verwiesen.

A1.2 GEE 2 – Eingeschränktes Gewerbegebiet

Für das Betriebsgrundstück des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs wurde die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel erwogen und verworfen. Ohne den schon vorhandenen Betrieb würde die Stadt hier großflächigen Einzelhandel überhaupt nicht zulassen. Stattdessen wird auch hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet i.V.m. einer Fremdkörperfestsetzung festgesetzt.

Mit der GEE-Ausweisung soll dem Eigentümer ein möglichst breites umgebungsverträgliches Nutzungsspektrum ermöglicht werden. Erstens für den Fall, dass die Einzelhandelsnutzung aufgegeben werden sollte, zweitens und erst recht aber, wenn die künftige Einzelhandelsnutzung mit weiteren Nutzungen kombiniert werden sollte. Dies entspräche dem Grundsatz flächensparenden Bauens, der zentrumsnahen Lage des Gebiets und allen städtebaulichen Grundsätzen der Stadt.

Soweit die Festsetzungen denen des GEE 1 entsprechen, wird auf die Begründung hierzu oben A1.1 verwiesen.

Im Bereich des GEE 2-Gebietes befindet sich bereits ein großflächiger Lebensmittel-discounter (genehmigt: 817 m² VKF). Der Betreiber hat den Wunsch vorgetragen, das vorhandene Gebäude zu modernisieren, ggfs. abzurechen und neu zu errichten und die Verkaufsfläche zu vergrößern. Durch die getroffene Fremdkörperfestsetzung wird dies auf dem bisherigen Betriebsgrundstück ermöglicht.

Bei dem schon bisher angebotenen Lebensmittelsortiment handelt es sich um ein zentrenrelevantes Sortiment, das grundsätzlich den zentralen Versorgungsbereichen, namentlich der Innenstadt vorbehalten ist und deshalb im gesamten Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen ist. Das Plangebiet liegt zwar nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, immerhin aber in einer integrierten Lage mit nahegelegener Wohnbebauung. Hier können ausnahmsweise auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, um die Nahversorgung zu sichern. Die Zulassung im

Rahmen der Fremdkörperfestsetzung beschränkt sich auf das Sortiment Lebensmittel, um damit die entsprechende Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung zu gewährleisten.

Die sortimentsbezogenen Festsetzungen dienen der Definition eines Lebensmittelmarktes.

Die Verkaufsflächenbeschränkung bleibt hinter den Betreiberwünschen zurück, beruht auf dem eingeschränkten Einzugsbereich und folgt den gutachterlichen Empfehlungen zu der betreffenden Fläche (Gutachterliche Stellungnahme vom 26. November 2021).

A1.3 Definitionen

Die **Verkaufsfläche (VKF)** wird entsprechend der Entscheidung des BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, - 4 C 10.04 -, definiert.

Die **Verkausflächenzahl (VKZ)**, gibt an wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter maßgeblicher Grundstücksfläche gem. § 19 BauNVO zulässig sind. Die Verkaufsflächenzahl (VKZ), vergleichbar der GRZ/GFZ, wird anstelle einer Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Damit wird klargestellt, wie viel Verkaufsfläche bezogen auf die bebaubare Grundstücksfläche zulässig ist. Es kommt somit nicht dazu, dass ein Grundstück die zulässige Gesamtverkaufsfläche ausnutzt und für das nächste kein Kontingent mehr zur Verfügung steht (Windhundprinzip).

9 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 1,16 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	ca.	10.138 m ²
davon:		
GEe 1- Gebiet	ca.	4.011 m ²
GEe 2- Gebiet	ca.	6.127 m ²
(Arndtstraße/ Tumringer Straße)	ca.	1.522 m ²)

10 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan wird die städtebauliche Entwicklung des Bereichs zwischen Arndtstraße und Tumringer Straße nördlich des Lörracher Stadtzentrums so gelenkt, dass der Bereich auch weiterhin die heutigen Funktionen wahrnehmen kann, ohne dass Formen des Einzelhandels entstehen, die dem Märkte- und Zentrenkonzept widersprechen. Die Empfehlungen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes und die Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes werden berücksichtigt.

Lörrach, den

.....

Monika Neuhöfer-Avdić
Bürgermeisterin