



**Fachbereich/Eigenbetrieb** Stadtplanung  
**Verfasser/in** Gashi, Rina  
Holler, Christoph  
**Vorlage Nr.** 017/2025  
**Datum** 31.01.2025

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Beschluss	06.02.2025	

### Betreff:

#### **Einvernehmen zur Ausnahme von einer Veränderungssperre**

- **Bauvoranfrage: 745/24**
- **Baugrundstück: Flst.-Nr. 376/1 Lörrach, Teichstraße 68**
- **Bauvorhaben und Baubeschreibung: Rückbau Gebäudebestand und Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern mit Tiefgarage**

### Anlagen:

1. Geltungsbereich der Veränderungssperre „Nördlich Teichstraße“
2. Lageplan Abbruch
3. Lageplan Neubau Wohn- und Geschäftshäuser
4. Übersicht Nutzungen

### Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt zur Ausnahme von der Veränderungssperre „Nördlich Teichstraße“ vom 27.06.2024 wird für die Bauvoranfrage 745/24 vom 05.12.2024 gemäß § 14 Absatz 2 BauGB für die positive Beantwortung der in der Bauvoranfrage gestellten Fragen Nr. 2 bis 4 erteilt.

## Personelle Auswirkungen:

## Finanzielle Auswirkungen:

## Begründung:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Nördlich Teichstraße“. Es besteht eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB, die folgende planungsrechtliche Ziele sichert:

- die planungsrechtliche Sicherung des Gewerbestandorts,
- den Schutz des Gewerbestandorts vor potentiellen Nutzungskonflikten,
- die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- sowie die Sicherung des Zentralen Versorgungsbereichs im Sinne des Märkte-Zentren-Konzepts.

Auslöser für die Veränderungssperre war eine Bauvoranfrage, die auch einen Lebensmittel- und Getränkemarkt beinhaltete. Aufgrund der Dimension der angestrebten Verkaufsflächen bestand ein Widerspruch zu den o.g. Planungszielen.

Die aktuell vorliegende neue Bauvoranfrage sieht keine Einzelhandelsflächen mehr vor, sondern lediglich den Rückbau des Bestands und den Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern. Im Rahmen der Bauvoranfrage wurden vier konkrete Fragen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens gestellt:

1. **Art der Nutzung:** Ist das Vorhaben gemäß der Darstellung in den beigefügten Bauvorlagen seiner Art nach bauplanungsrechtlich zulässig?
2. **Maß der baulichen Nutzung:** Ist das Vorhaben gemäß der Darstellung in den beigefügten Bauvorlagen seinem Maß nach bauplanungsrechtlich zulässig?
3. **Bauweise:** Ist das Vorhaben gemäß der Darstellung in den beigefügten Bauvorlagen nach seiner Bauweise bauplanungsrechtlich zulässig?
4. **Überbaubare Grundstücksfläche:** Ist das Vorhaben gemäß der Darstellung in den beigefügten Bauvorlagen nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bauplanungsrechtlich zulässig?

Hinsichtlich der Fragen Nr. 2 bis 4 bestehen keine erkennbaren Gründe, die gegen die Zulässigkeit der angefragten Aspekte sprächen. Deshalb ist es erforderlich, für die positive Beantwortung der Fragen Nr. 2 bis 4 durch die Baurechtsbehörde eine Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre zu zulassen.

## Weitere Information

Lediglich die Frage Nr. 1 der aktuellen Bauvoranfrage kann von der Baurechtsbehörde nicht positiv beschieden werden, da die Zulassung der dargestellten Art der Nutzung ein direktes Aufeinandertreffen von Wohnen und dem angrenzenden Gewerbe ermöglichen

würde. Ein Feingliederung der zukünftig angestrebten gemischten Nutzungsmöglichkeiten in der Fläche, wäre dann nicht mehr möglich. Nutzungskonflikte, die durch die Planaufstellung minimiert werden sollen, wären planungsrechtlich nicht mehr zu vermeiden.

Gerd Haasis  
Fachbereichsleiter