



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtplanung**
Verfasser/in Schnacke-Fürst, Antje
Vorlage Nr. 181/2022
Datum 25.08.2022

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	06.10.2022	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	20.10.2022	

Betreff:

Veränderungssperre für den Bebauungsplan "Arndtstraße/ Tumringer Straße - Änderung 3"

Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre

Anlagen:

1. Übersichtsplan (Anlage 1)
2. Geltungsbereich Veränderungssperre (Anlage 2)
3. Satzung Verlängerung Veränderungssperre (Anlage 3)
4. Satzung Veränderungssperre (Anlage 4)
5. Stellungnahme Büro Dr. Acocella 26.11.21 (Anlage 5)

Beschlussvorschlag:

1. Die Verlängerung der Veränderungssperre für das Plangebiet „Arndtstraße/ Tumringer Straße – Änderung 3“ wird als Satzung (Anlage 2) beschlossen.
2. Die Verlängerung der Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Begründung:

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 19. November 2020 eine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen, um sicherzustellen, dass nur Bauanträge zugelassen werden, die den städtebaulichen Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Siehe hierzu Vorlage 214/2020.

Die Veränderungssperre wurde am 20. November 2020 ortsüblich bekannt gemacht und läuft am 20. November 2022 aus.

Anlass der Planaufstellung war die Bauvoranfrage für den Neubau eines Lebensmittelmarktes in der Tumringer Straße 290 (Flst.-Nr. 13144/2). Der dort bestehende Lebensmittel-discounter weist derzeit eine genehmigte Verkaufsfläche (VKF) von 918,99 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.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des (einfachen) Bebauungsplans „Arndtstraße Tumringer Straße“, der am 20.07.1953 in Kraft getreten ist und der Bebauungsplanänderung „Arndtstraße Tumringer Straße – Änderung und Aufhebung II Boschstraße“, in Kraft getreten am 28.08.1957. Es handelt sich dabei um Straßen- und Baufluchtenpläne, welcher keine Festsetzungen/Regelungen über die Zulässigkeit von Nutzungen enthalten.

Insofern richtet sich die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens ausschließlich nach § 34 Bundesbaugesetz (BauGB). Dabei kann zunächst offenbleiben, ob sich die Zulässigkeit nach Abs. 1 (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) oder nach Abs. 2 (entsprechend einem Baugebiet der BauNVO) richten würde. Entscheidend für die Zulässigkeit ist nach Abs. 3, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Lörrach oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Nicht maßgeblich sind die städtebaulichen Ziele der Stadt Lörrach, wie sie insbesondere auch im Märkte- und Zentrenkonzept zum Ausdruck kommen.

Um die städtebaulichen Ziele der Stadt Lörrach zu berücksichtigen und dem Märkte- und Zentrenkonzept zu entsprechen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Planungsziel ist die Regelung über die Größe der Verkaufsfläche und Art der Nutzung (Sortimente), um nicht nur negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu vermeiden, sondern auch die mit dem Märkte- und Zentrenkonzept verfolgten Ziele zu erreichen.

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.

Aktuell laufen noch Verhandlungen mit den Betreibern des Lebensmittelmarktes zur Entwicklung des Grundstücks, um eine intensivere Ausnutzung des Grundstücks, eine anspruchsvolle Bebauung und eine Nutzungsmischung mit Wohnen zu erreichen.

Das Verfahren kann nicht mehr vor Auslaufen der Veränderungssperre abgeschlossen werden. Eine Verlängerung der Veränderungssperre ist für ein Jahr erforderlich, da andernfalls Bauanträge auf Basis des alten Planungsrechtes bewertet werden müssten und die Ziele des laufenden Bebauungsplanverfahrens nicht gesichert wären.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist in Anlage 2 dargestellt.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner
Fachbereichsleiter