Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtplanung**
Verfasser/in	Schnacke-Fürst, Antje
Vorlage Nr.	103/2025
Datum	21.05.2025

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	05.06.2025	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	01.07.2025	

Betreff:

Bebauungsplan "Meeraner Markt" - Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

Geltungsbereich Bebauungsplan 26.05.2025 (Anlage 1)

Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich ist der Bebauungsplan "Meeraner Markt" aufzustellen.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel sind im Haushalt 2025 bereits bereitgestellt.

Begründung:

Anlass
Für das Grundstück Flst.-Nr. 553/1, Meeraner Platz 1/ Marie-Curie-Straße 2 hat der Bauherr und Eigentümer am 24.02.2025 ein Bauantrag gestellt. Genehmigt werden soll die Nutzungsänderung für einen Woolworth Discounter für Bekleidung, Haushaltwaren, Dekoartikel, Schuh- und Lederwaren, Heimtextilien, Drogerie- und Kosmetikartikel. Insgesamt ist für den Discounter, der auf der aktuell leerstehenden Geschäftsfläche neben dem bestehenden Elektrofachmarkt angesiedelt werden soll, eine Verkaufsfläche von 731,88 m² vorgesehen. Zugleich beantragt der Bauherr eine Befreiung hinsichtlich der zulässigen Nutzung.

Da der Bauantrag nach Prüfung durch die Baurechtsbehörde noch unvollständig war, wurde er am 13.05.2025 vom Bauherrn erneut eingereicht, ist aber weiterhin unvollständig und wird aktuell ergänzt. Am 19.05.2025 wurde der Bauantrag dem Fachbereich Stadtplanung zur Prüfung vorgelegt.

Im bestehenden Bebauungsplan "Westlich Innenstadt - I, Teilbebauung Süd" ist für den angefragten Bereich ein Sondergebiet Einzelhandel Lebensmittel und Elektrofachmarkt festgesetzt. Zulässig sind ein Lebensmittelmarkt mit max. 2.700 m² Verkaufsfläche, ein Getränkemarkt mit max. 450 m² Verkaufsfläche und ein Elektrofachmarkt mit max. 2.400 m² Verkaufsfläche. Danach ist der beantragte Discounter auf Grund seines Sortiments unzulässig. Eine Befreiung wäre wegen Verstoßes gegen die Grundzüge der Planung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht zu erteilen.

Der Bebauungsplan "Westlich Innenstadt - I, Teilbebauung Süd" wurde am 16.12.1999 durch den Gemeinderat beschlossen und trat mit der öffentlichen Bekanntmachung am 22.07.2000 in Kraft. In der Begründung zum Bebauungsplans wird ausgeführt, dass die städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplans u.a. eine behutsame Ergänzung des innerstädtischen Fachmarktangebots unter Berücksichtigung des Märkte- und Zentrenkonzepts ist. Der Meeraner Markt sollte keine Konkurrenz zur Innenstadt darstellen.

In der Zwischenzeit hat die Rechtsprechung ihre Anforderungen an die Rechtmäßigkeit von Einzelhandelsfestsetzungen erheblich verschärft, so dass Prof. Dr. Sparwasser (Kanzlei Sparwasser und Schmidt, Freiburg) bereits in einer Stellungnahme aus dem Jahr 2021 dringend empfohlen hat, spätestens im Fall eines Bauantrags den Bebauungsplan zu überarbeiten und dies mit einer Veränderungssperre abzusichern. Andernfalls könnte der

Bauherr die Baugenehmigung einklagen und dazu die Nichtigkeit des Bebauungsplans geltend machen.

Um eine Fehlentwicklung entgegen dem Märkte- und Zentrenkonzept und der weiterhin bestehenden städtebaulichen Zielsetzung zu verhindern, ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der nicht nur die aktuellen städtebaulichen Ziele der Stadt, sondern auch die neueste Rechtsprechung berücksichtigt.

Bisherige Entwicklung - Märkte- und Zentrenkonzept
Der Bebauungsplan "Westlich Innenstadt - I, Teilbebauung Süd" stammt aus dem Jahr 2000, als das Innocel-Quartier im Rahmen der Umstrukturierung der KBC entwickelt wurde. Das Sondergebiet für Einzelhandel (Meeraner Markt) wurde darin aufgrund seiner Lage am Rande der Innenstadt mit Regelungen hinsichtlich Flächengrößen und Sortimenten belegt, um einer Schwächung der Innenstadt durch Kaufkraftabzug vorzubeugen. Grundlage war das Märkte- und Zentrenkonzept von 1998.

2016 wurde das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Lörrach fortgeschrieben. Zum damaligen Zeitpunkt gab es in der Innenstadt keine leerstehenden Geschäfte und einen Mangel an Einzelhandelsflächen. Daher die Option, den Bereich Meeraner Markt unter Berücksichtigung bestimmter Bedingungen (Größenbegrenzung, Verträglichkeitsprüfung, Parkhaus mit Gebührenregelung) in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Innenstadt einzubeziehen. Das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde dann aber zurückgestellt, weil eine Einigung mit dem ehemaligen Eigentümer hinsichtlich der Kostentragung nicht gefunden werden konnte.

Inzwischen liegt der Entwurf für die Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzepts 2024/2025 vor. Aufgrund des zunehmenden Onlinehandels, auch als Folge der Corona-Pandemie, und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung haben sich die Rahmenbedingungen auch für die Einzelhandelsentwicklung erneut geändert. Angesichts der fehlenden Potenziale im zentrenrelevanten Sortimentsbereich und der heute wieder bestehenden Leerstände in der Innenstadt wird wie vor 2016 wieder eine räumliche Konzentration des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt angestrebt. Danach wird die Innenstadt im Süden vom Aicheleknoten begrenzt, so dass der Meeraner Markt wieder außerhalb der Innenstadt liegt, und die 2016 angedachte Erweiterungsoption wird wieder zurückgenommen.

Bebauungsplanverfahren und Planungsziele
Die Ziele des Bebauungsplans "Westlich Innenstadt - I, Teilbebauung Süd" in Bezug auf den Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandort Meeraner Markt bleiben nach der aktuellen Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzepts bestehen: Der Meeraner Markt soll Ergänzungsstandort bleiben, aber nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt werden. Dazu sollen die Verkaufsfläche und die Art der Nutzung (Sortimente) beschränkt werden, um negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung insgesamt zu vermeiden, wie es dem aktuellen Märkte- und Zentrenkonzept entspricht.

Bis zur Klärung notwendiger planungsrechtlicher Festsetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen ist eine Veränderungssperre erforderlich, um zu verhindern, dass Vorhaben genehmigt werden müssen, die das Planungsziel vereiteln können (siehe Vorlage 103/2025).

Weiteres Vorgehen
Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss und den Erlass der Veränderungssperre wird in Abstimmung mit Prof. Dr. Sparwasser der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird dem Gemeinderat zur Zustimmung und zur Durchführung der Offenlage sowie der Beteiligung der öffentlichen Träger zum Beschluss vorgelegt.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner
Fachbereichsleiter