



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtplanung**
Verfasser/in Schnacke-Fürst, Antje
Vorlage Nr. 250/2022
Datum 16.11.2022

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	19.01.2023	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	02.02.2023	

Betreff:

**Veränderungssperre für den Bebauungsplan "Ötlinger Straße/ Gewerbekanal" -
Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre**

Anlagen:

1. Geltungsbereich Veränderungssperre
2. Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Plangebiet „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal“
3. Satzung über die Veränderungssperre für das Plangebiet „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal“

Beschlussvorschlag:

1. Die Verlängerung der Veränderungssperre für das Plangebiet „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal“ 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 28. Januar 2021 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 230/2020.

Die Veränderungssperre wurde am 5. Februar 2021 ortsüblich bekannt gemacht und läuft am 5. Februar 2023 aus.

Anlass der Planung war eine Bauvoranfrage für das nordwestlich der Lörracher Innenstadt gelegene Anwesen Ötlinger Straße 13 vom 12.11.2020 zur Nutzungsänderung von Räumen des Gebäudes in eine Eventhalle (Veranstaltungsraum für diverse Veranstaltungen, z.B. Firmenevents, Geburtstagsfeiern, Hochzeiten) auf dem Grundstück Flst.Nr. 297/2.

Entsprechend der Definition von Vergnügungsstätten handelt es sich bei der Eventhalle eindeutig um eine Vergnügungsstätte.

Das Gebäude ist Teil des Vogelbach-Areals, eine aufgelassene innerstädtische Gewerbefläche ehemaliger Textilindustrie, auf dem sich inzwischen neben verschiedenen Dienstleistungsnutzungen, einer Sport- und Freizeitanlage sowie Parkierungsflächen auch ein großflächiger Supermarkt befindet.

Angesichts der Tatsache, dass der Eigentümer schon in der Vergangenheit Erweiterungsabsichten hinsichtlich des bestehenden Supermarktes geäußert hat, soll sich ein künftiger Bebauungsplan für das Vogelbach-Areal nicht nur auf die Steuerung von Vergnügungsstätten beschränken, sondern auch Aussagen zum Thema der Einzelhandelsnutzungen treffen.

Einen Bebauungsplan gibt es bisher nicht, so dass sich die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens ausschließlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) richtet.

Da auf der Grundlage des Vergnügungsstättenkonzeptes und des Märkte- und Zentrenkonzeptes Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandel getroffen werden sollen, wird aktuell der Bebauungsplan „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal“ erarbeitet (Vorlagen 229/2020 und 128/2022).

Planungsziel ist die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsnutzungen, um u.a. negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld zu vermeiden, die

zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und die räumliche Nahversorgung in der Gesamtstadt zu erhalten und zu verbessern.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal“ wurde am 28.01.2021 durch den Gemeinderat getroffen und am 05.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal“ mit Begründung und Anlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 08.08.2022 bis 15.09.2022. Aktuell werden die Stellungnahmen ausgewertet und die Abwägungstabelle erstellt.

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.

Darüber hinaus liegt vom Eigentümer des Vogelbachareals ein Antrag auf Bauvorbescheid mit Eingang vom 07.11.2022 zur Nutzungsänderung für einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt mit 799 m² Verkaufsfläche und 1.100 m² Bruttogeschossfläche sowie 32 Stellplätzen für das Grundstück Flst.Nr. 297 vor.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist in Anlage 1 dargestellt.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner
Fachbereichsleiter