



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Stadtentwicklung und  
Stadtplanung**  
**Verfasser/in**    Schnacke-Fürst, Antje  
**Vorlage Nr.**    229/2020  
**Datum**    21.12.2020

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	21.01.2021	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	28.01.2021	

### Betreff:

### **Bebauungsplan "Ötlinger Straße/ Gewerbekanal" - Aufstellungsbeschluss**

### Anlagen:

1. Übersichtsplan (Anlage 1)
2. Geltungsbereich Bebauungsplan (Anlage 2)

### Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich ist der Bebauungsplan „Ötlinger Straße/ Gewerbekanal“ aufzustellen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

**Personelle Auswirkungen:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Lörrach gestalten. Gemeinsam. Das Leitbild der Bürgerschaft in Politik und Verwaltung.  
Prioritäre Maßnahmen:**

keine

**Begründung:****Planungsanlass**

Für das nordwestlich der Lörracher Innenstadt gelegene Anwesen Ötlinger Straße 13 wurde am 12.11.2020 eine Bauanfrage 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 eingereicht.

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 der B-Plan für das Vogelbach-Areal nicht nur auf die Steuerung von Vergnügungsstätten beschränken, sondern auch Aussagen zum Thema der Einzelhandelsnutzungen treffen.

Die Räume für die angefragte Eventhalle befinden sich am westlichen Rand des Vogelbach-Areals, zwischen Gewerbekanal und Kanderner Straße. Unmittelbar westlich angrenzend liegt ein Wohngebiet. Nördlich der Ötlinger Straße befindet sich ein Mischgebiet, das überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist. Im Süden grenzt das Gebiet des Kreiskrankenhauses an, das mittelfristig als Entwicklungsfläche zur Verfügung steht.

Einen Bebauungsplan gibt es bisher nicht, so dass sich die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens ausschließlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) richtet. Das Vogelbach-Areal ist als ein faktisches Gewerbegebiet einzustufen. Entsprechend § 8 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

## **Planungsziel**

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

Erreicht werden soll dieses Ziel durch die planungsrechtliche Umsetzung der Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes und des Märkte- und Zentrenkonzeptes.

Darüber hinaus soll im Ergebnis des aktuell laufenden ISEK-Prozesses das innenstadtnahe Vogelbach-Areal im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Krankenhausareal unter besonderer Berücksichtigung des Gewerbekanals städtebaulich neu geordnet, verdichtet und nachhaltig entwickelt werden. Die Entwicklung einer Eventhalle würde diesen Entwicklungsabsichten entgegenstehen.

Aus dem Jahr 2011 liegen bereits Ergebnisse einer Mehrfachbeauftragung für eine entsprechende Umgestaltung des Vogelbachareals vor, die jedoch nicht weiterverfolgt wurden.

## **Bebauungsplanaufstellung**

Das derzeitige Planungsrecht mit der Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB reicht nicht aus, um die Eventhalle auszuschließen und den vorhandenen Einzelhandel zu steuern.

Durch den Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsnutzungen gesteuert werden.

## **Verfahren**

Vor diesem Hintergrund ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Es ist vorgesehen, die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Im vereinfachten Verfahren kann u.a. von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht sowie der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden.

## **Veränderungssperre**

Bis zur Klärung notwendiger planungsrechtlicher Festsetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, ist die Aufstellung einer Veränderungssperre für das Plangebiet erforderlich. Hierdurch soll verhindert werden, dass bis zum Beschluss des Bebauungsplans Vorhaben genehmigt werden müssen, die den dargelegten Zielsetzungen entgegenstehen und damit das Planungsziel vereiteln können (siehe Vorlage 214/2020).

Gerd Haasis  
Fachbereichsleiter