Satzung der Stadt Lörrach

für den Bebauungsplan „Entenbad Änd. 1“, Vorentwurf

zur Änderung des Bebauungsplans „Entenbad“ vom 18.08.1983

Begründung - Vorentwurf

Die Begründung des Bebauungsplans „Entenbad“ vom 18.08.1983 wird um folgende Begründung vom 03.06.2026 ergänzt:

1. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan
Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen ist das Plangebiet als gewerbliche Fläche dargestellt. Somit wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan
Das Plangebiet umfasst den überlagerten Bereich des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans „Entenbad“, der am 18.08.1983 in Kraft getreten ist.

Im Plangebiet ist als Art der Nutzung Gewerbegebiet festgesetzt (§ 8 BauNVO).

2. Anlass und Ziel der Planänderung

Planungsziel ist die Steuerung der Zulässigkeit von Nutzungen, um negative Auswirkungen auf das Plangebiet zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf den Schutz und die Sicherung des gewerblichen Charakters des Gebiets. Das Gebiet wird im Gewerbeflächenentwicklungskonzept als höherwertiges Gebiet geführt. Die hier aufgeführten Nutzungsperspektiven umfassen u.a. den Erhalt und Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur sowie die Entwicklung für Kleinbetriebe, Handwerk, produzierendes Gewerbe und Großhandel.

Mit der Eröffnung des benachbarten Dreiland-Klinikums besteht die Gefahr der Verdrängung der gewerblichen Nutzungen durch gesundheitsbezogene Nutzungen, u.a. Apotheken, Ärzte, Praxen für Physiotherapie. Die Entwicklungen in anderen Gewerbegebieten der Stadt zeigen, dass neben gesundheitsbezogenen Nutzungen auch sportliche, kirchliche, kulturelle und soziale Nutzungen in Gewerbegebiete streben und produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe verdrängen. Darüber hinaus gab es in der Vergangenheit Bauanfragen für Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet. Diese Entwicklung würde dem ursprünglichen Planungsziel des bestehenden Bebauungsplans entgegenstehen. Um die gewerbliche Nutzung zu sichern, werden Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),

Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO), Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sowie Bordelle und Erotikbetriebe ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzeptes oder einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Entsprechend des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes der Stadt Lörrach vom 09.05.2017 besteht ein Mangel an Gewerbeflächen in Lörrach. Dieser Mangel besteht auch nach Aussage der Wirtschaftsförderung der Stadt Lörrach weiterhin, so dass am Ziel, bestehende Gewerbeflächen zu erhalten, festgehalten wird.

Das Entenbad ist als eines der wenigen Gewerbegebiete in Lörrach überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt. Ziel ist es, diese Struktur zu erhalten und zu sichern. Die Ansiedlung der oben genannten Nutzungen würde zur Erhöhung der Grundstückspreise und damit zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen.

Im benachbarten Bebauungsplan „Zentralklinikum“ ist ein Campus für medizinische Versorgung für den Landkreis Lörrach planungsrechtlich festgesetzt. Dieser beinhaltet u.a. ein Ärztehaus, ein Gesundheitshaus mit Apotheke und Reha/Physiopraxis. Auch um diese Entwicklungsabsichten nicht zu konterkarieren ist eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplans „Entenbad“ notwendig.

Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) sind dafür in anderen Gebieten der Stadt zulässig, z.B. in der Innenstadt (Kerngebiet), entlang der Basler Straße sowie in diversen Misch- und Gewerbegebieten (u.a. Bebauungsplan Kolpingstraße/ Schwarzwaldstraße). Ein genereller Ausschluss dieser Anlagen und Nutzungen im Stadtgebiet ist somit nicht gegeben.

Da Vergnügungsstätten zur Erhöhung von Grundstückspreisen und damit zur Verdrängung gewerblicher Nutzungen und zu einer strukturellen Abwertung (Trading-Down-Effekte) führen können, sollen diese ebenfalls ausgeschlossen werden. Im Stadtgebiet von Lörrach sind Vergnügungsstätten innerhalb von mehreren Bebauungsplänen als zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig festgesetzt. So wurde unter anderem für Bereiche der Bebauungspläne (013/09) "Südlich Grabenstraße, 2. Änderung" (i.K.g. am 18.05.2019), (004/06) "Wiesentalstraße / Gewerbekanal" (i.K.g. am 20.09.2013) Regelungen getroffen, die Vergnügungsstätten zuzulassen bzw. ausnahmsweise zuzulassen. Ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet ist somit nicht gegeben. Darüber hinaus befinden sich aktuell mit dem Jugendtreff in der Brückenstraße 1 in Hauingen und mit der Jugendpsychiatrie auf dem benachbarten Klinikareal "sensible Einrichtungen" gemäß § 42 Abs. 3 Landesglücksspielgesetz. Demnach müssen bestimmte Vergnügungsstätten einen Abstand von mindestens 500 Metern Luftlinie zu derartigen Einrichtungen einhalten.

Bordelle und Erotikbetriebe sowie ähnliche Betriebe sind ausgeschlossen, um Verdrängungseffekte und einen „Trading-Down-Effekt“ zu vermeiden. Sie sind aber in anderen Gebieten der Stadt zulässig, werden also nicht ganz verdrängt. Bordelle und bordellartige Betriebe sind darüber hinaus über die seit 30.04.2026 geltende Sperrbezirksverordnung der Stadt Lörrach im Entenbad ausgeschlossen.

Trotz dieser Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO gewahrt, weil die planungsrechtliche Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen weiterhin in großem Umfang gegeben ist.

3. Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst den Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), von Gebäuden und Räumen für freie Berufe (§ 13 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Bordellen und Erotikbetrieben.

4. Auswirkung der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung hat auf die Nachbargebiete keine nachteiligen Auswirkungen und trägt zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes „Zentralklinikum“ und zur Sicherung des Planungsgebietes als Gewerbestandort bei.

Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), von Gebäuden und Räumen für freie Berufe (§ 13 BauNVO), Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sowie für Bordelle und Erotikbetriebe wird aufgehoben. Alle weiteren Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung sowie die festgesetzten Bauweisen bleiben unverändert.

Auswirkungen auf bereits zulässige Gewerbenutzungen

Es ergeben sich keine planungsrechtlichen Einschränkungen für bereits ansässige Betriebe. Die Zielsetzung des bestehenden Bebauungsplans, Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe zu schaffen, bleibt bestehen bzw. wird verstärkt. Die Gewichtung dieser Zielsetzung wird jedoch insofern modifiziert, dass die Bandbreite zulässiger Nutzungen in den Gewerbegebieten um den Bereich Anlagen für sportliche (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), von Gebäuden und Räumen für freie Berufe sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) reduziert wird und damit auch der Kreis potentieller Interessenten und Konkurrenten um Gewerbeflächen eingeschränkt wird.

Verkehrliche Auswirkungen
Es sind keine Veränderungen bezüglich der Verkehrsströme zu erwarten.

5. Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Für die Fläche des bestehenden Bebauungsplans „Entenbad“ sind keine Änderungen zu erwarten, die in Bezug auf eine Eingriffs- und Ausgleichsregelung relevant wären:

- Mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, von Gebäuden und Räumen für freie Berufe sowie Vergnügungsstätten, Bordellen und Erotikbetrieben bei unverändertem zulässigem Maß der baulichen Nutzung, entstehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht bereits vor der Änderung zulässig waren. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).
- Nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde ist keine artenschutzrechtliche Untersuchung notwendig, da lediglich die Zulässigkeit der Nutzungen neu geregelt wird.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Da der Bebauungsplan "Entenbad Änd. 1" im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Entenbad“ liegt, der ebenfalls ein Gewerbegebiet festlegt, besteht weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch einer Vorprüfung.

7. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Erschließungs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Gebiet vorhanden und bleiben unverändert.