Satzung der Stadt Lörrach

für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Entenbad-Ost Änd. 1“

zur Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Entenbad-Ost“ vom 21.08.2015

Begründung - Vorentwurf

Die Begründung mit Datum von 30.04.2015 des Bebauungsplans „Entenbad-Ost“ vom 21.08.2015 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-Ost“, der am 21.08.2015 in Kraft getreten ist. Lediglich im Nordosten wurde das Plangebiet ergänzt um das Flurstück 3899/7 auf Grund der Verlegung der Landstraße L 138 im Zusammenhang mit der Errichtung des Dreiland-Klinikums Lörrach. Darüber hinaus wurden im Bereich der Einmündung der Querspange in die B 317 leichte Anpassungen an den neuen Ausbauzustand mit Abbiegespur vorgenommen.

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 Gebietscharakters. 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, wie beispielsweise Apotheken, Ärzte, Praxen für Physiotherapie. Die Entwicklungen in anderen Gewerbegebieten der Stadt zeigen, dass neben gesundheitsbezogenen Nutzungen auch kirchliche, kulturelle und soziale Nutzungen in Gewerbegebiete

streben und produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe somit verdrängen. Diese Entwicklung würde dem ursprünglichen Planungsziel des bestehenden Bebauungsplans entgegenstehen. Um die gewerbliche Nutzung zu sichern, werden deshalb Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) 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 ihr 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 Gewerbegebiet 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 von 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-Ost“ notwendig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) sind 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.

3. Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst den Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitlich Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sowie Gebäuden und Räumen für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.

4. Auswirkung der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung hat auf die Nachbargebiete keine nachteiligen Auswirkungen, sie trägt vielmehr 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 kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO 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 bestehende 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 kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Gebäude und Räume für freie Berufe 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 Ost“ sind keine Änderungen bei der Eingriffs- und Ausgleichsregelung zu erwarten:

- Mit dem Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Gebäuden und Räumen für freie Berufe 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. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB)
- Nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde ist keine artenschutzrechtliche Untersuchung notwendig, da lediglich die Zulässigkeit neu geregelt wird.

Die neu in den Geltungsbereich aufgenommene Fläche mit den Flurstücksnummer 3899/7 ist derzeit bereits nach § 34 BauGB bebaubar. Neue Bebauungsmöglichkeiten kommen nicht hinzu, so dass auch hier keine Notwendigkeit einer Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung besteht. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung wir im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgen.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Da der Bebauungsplan „Entenbad-Ost Änd. 1“ im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Entenbad Ost“ liegt, der ebenfalls ein Gewerbegebiet festlegt,

besteht weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch einer Vorprüfung.

Lediglich der Teilbereich mit der Flurstücknummer 3899/7 ist neu hinzugekommen. Dieser war jedoch bereits nach § 34 BauGB bebaubar.

7. Erschließung / Ver- und Entsorgung

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