Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtplanung**
Verfasser/in	Schnacke-Fürst, Antje
	Holler, Christoph
Vorlage Nr.	085/2026
Datum	05.06.2026

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Vorberatung	07.07.2026	
Ortschaftsrat Hauingen	öffentlich-Vorberatung	07.07.2026	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	09.07.2026	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	23.07.2026	

Betreff:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Entenbad" - Fortführung in zwei getrennten Verfahren:
A) Bebauungsplan "Entenbad Änd. 1", Vorentwurf
B) Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Entenbad-Ost Änd. 1", Vorentwurf
Beschluss frühzeitige Beteiligungen

Anlagen:

1. Lageplan mit ursprünglichem Geltungsbereich des Vorentwurfs zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Entenbad" vom 16.11.2023 gemäß Aufstellungsbeschluss vom 14.12.2023
2. A) Bebauungsplan „Entenbad Änd. 1", Vorentwurf (Anlage 2) bestehend aus:
   2.1 Satzung, Stand 03.06.2026
   2.2 Lageplan mit Geltungsbereich vom 03.06.2026
   2.3 Planzeichnung, Vorentwurf vom 03.06.2026
   2.4 Änderung der Textlichen Festsetzungen, Vorentwurf vom 03.06.2026
   2.5 Begründung zum Vorentwurf vom 03.06.2026
   2.6 Umweltbericht zum Vorentwurf vom 03.06.2026

3. B) Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Entenbad-Ost Änd. 1“, Vorentwurf (Anlage 3) bestehend aus:
   3.1 Satzung, Stand 03.06.2026
   3.2 Lageplan mit Geltungsbereich vom 03.06.2026
   3.3 Planzeichnung, Vorentwurf vom 03.06.2026
   3.4 Änderung der Textlichen Festsetzungen, Vorentwurf vom 03.06.2026
   3.5 Begründung zum Vorentwurf vom 03.06.2026
   3.6 Umweltbericht zum Vorentwurf vom 03.06.2026
   3.7 Artenschutzrechtliche Stellungnahme zu Flurstück 3899/7 vom 26.03.2026, Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH

Beschlussvorschlag:

1. Das mit Beschluss vom 14.12.2023 eingeleitete Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Entenbad“ wird getrennt in zwei Teilbereiche und mit den Verfahren „Entenbad Änd. 1“ (entsprechend Anlage 2) und „Entenbad-Ost Änd. 1“ (entsprechend Anlage 3) weitergeführt.

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans "Entenbad Änd. 1" (Anlage 2.1 bis 2.6) wird gebilligt.

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Entenbad-Ost Änd. 1" (Anlage 3.1 bis 3.7) wird gebilligt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für beide Verfahren durchzuführen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über beide Verfahren zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

Am 14.12.2023 hatte der Gemeinderat anlässlich einer Bauvoranfrage für eine Spielhalle beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Entenbad" zur Änderung der bestehenden Bebauungspläne „Entenbad" und „Entenbad-Ost" aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wurde in der gleichen Sitzung für den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses eine Veränderungssperre beschlossen.

Planungsziel beim Aufstellungsbeschluss war die Steuerung der Zulässigkeit von Nutzungen, um negative Auswirkungen auf das Plangebiet zu vermeiden - dies insbesondere im Hinblick auf den Schutz und die Sicherung des gewerblichen Charakters des Gebietes. Im Hinblick auf die anstehende Inbetriebnahme des benachbarten Zentralklinikums sollten insbesondere ausnahmsweise zulässige Nutzungen (z.B. Spielhallen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke) geprüft und neu festgesetzt werden. (Vgl. BV 284/2023)

Die Prüfung ergab, dass im Wesentlichen die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne beibehalten werden können und lediglich kleinere textliche Änderungen bei den Festsetzungen der zulässigen Nutzungen vorzunehmen sind. Da es sich um zwei zu ändernde Bebauungspläne mit jeweils unterschiedlichen Festsetzungen handelt, ist es am zweckmäßigsten, jeweils eigene Änderungsverfahren durchzuführen.

Der ursprüngliche Geltungsbereich wird deshalb in zwei Teilbereiche geteilt, die im Wesentlichen den überlagerten Bereichen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 304/01 „Entenbad" aus dem Jahr 1983 und Nr. 205/12 „Entenbad-Ost" aus dem Jahr 2015 entsprechen.

Entsprechend werden zwei Bebauungsplanverfahren für die Änderung der bestehenden Bebauungspläne weitergeführt:

A) Bebauungsplan „Entenbad Änd. 1", Vorentwurf

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes durch die Steuerung der zulässigen Nutzungen:

Insbesondere sollen:

- die vorhandenen gewerblichen Nutzungen gesichert,
- Entwicklungsmöglichkeiten für Handwerks-, Produktions- sowie Großhandelsbetriebe erhalten,

- städtebaulich unerwünschte Nutzungen gesteuert bzw. ausgeschlossen,
- Nutzungskonflikte vermieden sowie
- die Funktionsfähigkeit der Gewerbegebiete langfristig gesichert werden.

Gemäß § 1 Abs 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepts oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf das Gewerbeflächenentwicklungskonzept, das Vergnügungsstättenkonzept sowie die Entwicklung des benachbarten Zentralklinikums besteht ein besonderes öffentliches Interesse an der Sicherung der gewerblichen Gebietsstruktur.

Hierzu werden insbesondere die nach § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen neu geregelt. Vorgesehen ist die Anpassung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Spielhallen, bordellartigen Betrieben sowie weiteren Nutzungen mit potenziell nachteiligen Auswirkungen auf die Gebietsstruktur.

Die sonstigen Festsetzungen bleiben erhalten. Die Änderungen betreffen ausschließlich die planungsrechtliche Steuerung der zulässigen Nutzungen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst gemäß Aufstellungsbeschluss neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 304/01 „Entenbad" aus dem Jahr 1983 auch den Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 205/12 "Entenbad-Ost" aus dem Jahr 2015 (vgl. BV 284/2023). Ursprünglich war die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für beide bestehenden Plangebiete beabsichtigt. Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurde festgestellt, dass die bestehenden Festsetzungen der unterschiedlichen Bebauungspläne weitgehend beibehalten werden können und somit eine Änderung der beiden bestehenden Bebauungspläne die zweckmäßigere Vorgehensweise darstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Entenbad Änd. 1" entspricht den vom ursprünglichen Geltungsbereich überlagerten Teilen des bestehenden Bebauungsplans Gewerbegebiet "Entenbad" von 1983. (siehe Anlage 2.2)

Änderungen der bestehenden Festsetzungen zulässiger Nutzungen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war die Sicherung der gewerblichen Nutzungen gegenüber einer Verdrängung durch Vergnügungsstätten. Durch die Eröffnung des benachbarten Dreiland-Klinikums besteht zudem die Gefahr der Verdrängung der gewerblichen Nutzungen durch gesundheitsbezogene Nutzungen, u.a. Apotheken, Ärzte, Praxen für Physiotherapie. Darüber hinaus soll die Verdrängung des produzierenden Gewerbes und von Handwerksbetrieben durch sportliche Nutzungen und durch die bisher ausnahmsweise zulässigen kirchlichen, kulturellen und sozialen Nutzungen verhindert werden.

Um die gewerbliche Nutzung langfristig 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. Gebäude und Räume für freie Berufe umfassen u.a. Apotheken, Arztpraxen, Ärztehäuser, Praxen für Heilpraktiker und Physiotherapeuten.

Diese Nutzungen werden in den bestehenden textlichen Festsetzungen gestrichen und sind zukünftig nicht mehr zulässig. (siehe Anlage 2.4)

Die sonstigen Festsetzungen des bereits bestehenden Bebauungsplans werden beibehalten, insbesondere auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise.

Keine Änderung der Planzeichnung

Die Planzeichnung im Geltungsbereich bleibt unverändert. (siehe Anlage 2.3)

Verfahren

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf um eine Änderung und Ergänzung des bestehenden Bebauungsplans handelt, wurde die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB geprüft. Aufgrund der vorgesehenen Ausschlüsse von Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 13 BauNVO kann eine Berührung der Grundzüge der Planung nicht ausgeschlossen werden. Im Sinne einer umfassenden Rechtsicherheit wird deshalb ein Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB durchgeführt.

Weiteres Vorgehen

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert werden und Gelegenheit haben, Anregungen vorzubringen.

Parallel hierzu erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich zum Vorentwurf des Bebauungsplans zu äußern.

Die frühzeitige Beteiligung ist im Sommer/Herbst 2026 vorgesehen.

Die im Rahmen der Beteiligung eingehenden Stellungnahmen werden ausgewertet und der Entwurf des Bebauungsplans wird überarbeitet.

Nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens und Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wird der dann ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplans erneut dem Gemeinderat zum Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

B) Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Entenbad-Ost Änd. 1“, Vorentwurf

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes durch die Steuerung der zulässigen Nutzungen:

Insbesondere sollen:

- die vorhandenen gewerblichen Nutzungen gesichert,
- Entwicklungsmöglichkeiten für Handwerks-, Produktions- sowie Großhandelsbetriebe erhalten,
- städtebaulich unerwünschte Nutzungen gesteuert bzw. ausgeschlossen,
- Nutzungskonflikte vermieden sowie
- die Funktionsfähigkeit der Gewerbegebiete langfristig gesichert werden.

Gemäß § 1 Abs 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossen Entwicklungskonzepts oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf das Gewerbeflächenentwicklungskonzept und die Entwicklung des benachbarten Dreiland-Klinikums besteht ein besonderes öffentliches Interesse an der Sicherung der gewerblichen Gebietsstruktur.

Hierzu werden insbesondere die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen neu geregelt. Vorgesehen ist insbesondere die Anpassung der Zulässigkeit sowie sonstigen Nutzungen mit potenziell nachteiligen Auswirkungen auf die Gebietsstruktur.

Die sonstigen Festsetzungen bleiben erhalten. Die Änderungen betreffen ausschließlich die planungsrechtliche Steuerung der zulässigen Nutzungen.

Darüber hinaus wird die Verlagerung der L 138 nachvollzogen und das Flurstück Nr. 3899/7 in die Regelungssystematik des Bebauungsplanes einbezogen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst gemäß Aufstellungsbeschluss neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 205/12 "Entenbad-Ost" aus dem Jahr 2015 auch den Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 304/01 „Entenbad“ aus dem Jahr 1983 (vgl. BV 284/2023). Ursprünglich war die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für beide bestehenden Plangebiete beabsichtigt. Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurde festgestellt, dass die bestehenden Festsetzungen der unterschiedlichen Bebauungspläne weitgehend beibehalten werden können und somit eine Änderung der beiden bestehenden Bebauungspläne die zweckmäßigere Vorgehensweise darstellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Entenbad-Ost Änd. 1" entspricht im Wesentli-

chen dem überlagerten Bereich des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans Gewerbegebiet "Entenbad-Ost" von 2015. (siehe Anlage 3.2).

Lediglich im Nordosten wurde das Plangebiet ergänzt. Im Zusammenhang mit der Errichtung des Dreiland-Klinikums Lörrach wurde die Landstraße L 138 nach Norden verlegt. Das neue Flurstück 3899/7 ist Teil des Geltungsbereichs. Die Verlegung der Landstraße L 138 wird damit planungsrechtlich nachvollzogen. Das Flurstück 3899/7, welches bereits heute nach § 34 BauGB bebaubar ist, wird als Gewerbefläche in die Bebauungsplanfestsetzungen einbezogen.

Darüber hinaus wurden im Bereich der Einmündung der Querspange in die B 317 leichte Anpassungen an den neuen Ausbauzustand mit Abbiegespur vorgenommen.

Änderungen der bestehenden textlichen Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war die Sicherung der gewerblichen Nutzungen gegenüber einer Verdrängung durch Vergnügungsstätten. Der Bebauungsplan Nr. 205/12 "Entenbad-Ost" enthält jedoch bereits Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und bordellartigen Betrieben, so dass diesbezüglich kein Regelungsbedarf besteht. Durch die Eröffnung des benachbarten Dreiland-Klinikums besteht jedoch die Gefahr der Verdrängung von gewerblichen Nutzungen durch gesundheitsbezogene Nutzungen, u.a. Apotheken, Ärzte, Praxen für Physiotherapie. Darüber hinaus soll die Verdrängung des produzierenden Gewerbes und von Handwerksbetrieben durch die bisher ausnahmsweise zulässigen kirchlichen, kulturellen und sozialen Nutzungen sowie durch die bisherige Zulässigkeit von Gebäuden und Räumen für freie Berufe, verhindert werden.

Um die gewerbliche Nutzung langfristig zu sichern, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) ausgeschlossen. Gebäude und Räume für freie Berufe umfassen u.a. Apotheken, Arztpraxen, Ärztehäuser, Praxen für Heilpraktiker und Physiotherapeuten.

Diese Nutzungen werden in den bestehenden textlichen Festsetzungen gestrichen und sind zukünftig nicht mehr zulässig. (siehe Anlage 3.4)

Die sonstigen Festsetzungen des bereits bestehenden Bebauungsplans „Entenbad-Ost“ werden beibehalten, insbesondere auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise.

Änderung der Planzeichnung (siehe Anlage 3.3)

Im Nordosten wird die Verlegung der Landstraße L 138 planungsrechtlich nachvollzogen. Das neue Flurstück 3899/7, welches bereits heute nach § 34 BauGB bebaubar ist, wird als Gewerbefläche in die Bebauungsplanfestsetzungen einbezogen.

Darüber hinaus wurden im Bereich der Einmündung der Querspange in die B 317 leichte Anpassungen an den neuen Ausbauzustand mit Abbiegespur vorgenommen.

Verfahren

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf um eine Änderung und Ergänzung des bestehenden Bebauungsplans handelt, wurde die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß §13 BauGB geprüft. Aufgrund der vorgesehenen Ausschlüsse von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß Abs. 3 Satz 2 BauNVO und Gebäuden und Räumen für freie Berufe § 13 BauNVO kann eine Berührung der Grundzüge der Planung nicht ausgeschlossen werden. Im Sinne einer umfassenden Rechtsicherheit wird deshalb ein Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB durchgeführt.

Weiteres Vorgehen

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert werden und Gelegenheit haben, Anregungen vorzubringen.

Parallel hierzu erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich zum Vorentwurf des Bebauungsplans zu äußern.

Die frühzeitige Beteiligung ist im Sommer/Herbst 2026 vorgesehen.

Die im Rahmen der Beteiligung eingehenden Stellungnahmen werden ausgewertet und der Entwurf des Bebauungsplans wird überarbeitet.

Nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens und Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wird der dann ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplans erneut dem Gemeinderat zum Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner
Fachbereichsleitung