

Bebauungsplan „Entenbad Ost“

Begründung Teil I: Städtebaulicher Teil

Inhalt

Inhalt	1
1. Allgemeines	2
2. Planungsinhalte	3
3. Örtliche Bauvorschriften	6
4. Umweltbelange	7
5. Verkehr	12
6. Technische Infrastruktur	12
7. Folgeeinrichtungen	12
8. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	13
9. Flächenbilanz	15
10. Bodenordnung	15

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ca. 11,4 ha große Fläche (davon ca. 6,0 ha im Bestandsgebiet), die wie folgt abgegrenzt wird:

- im Westen durch die Verbindungsstraße zwischen der L 138 und der B 317,
- im Norden durch die L 138 bzw. durch die geplante L 138 neu,
- im Süden durch die B 317 und
- im Osten durch die Zone II eines Wasserschutzgebiets.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

1.2 Anlass der Planänderung

Es besteht ein großer Bedarf an Gewerbeflächen in Lörrach. Es liegen Anfragen mehrerer ortsansässiger Unternehmen vor, die ihre Standorte vergrößern oder innerhalb des Stadtgebietes verlagern möchten. Hierfür sind derzeit aber nur in unzureichendem Ausmaß Flächen verfügbar. Daher weist dieser Plan unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet neue gewerbliche Bauflächen aus, die insbesondere ortsansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit einer Vergrößerung ihrer Aktivitäten bieten soll.

Der bestehende Teil des Gewerbegebietes wird mit überplant, da die dortige Gebietsfestsetzung als „eingeschränktes Industriegebiet“ heute nicht mehr darstellbar ist und Industriebetriebe im landschaftlich hochwertigem Umfeld nicht mehr vertretbar sind. *Weiterhin bietet die Ausweisung als Gewerbegebiet eine bessere Verträglichkeit von Gewerbe und Betriebsleiterwohnen, was von lokalen Betrieben nach wie vor als wichtig erachtet wird.*

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen ist das Plangebiet als gewerbliche Potentialfläche dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Figur für die Erweiterung des Gewerbegebietes fügt sich direkt an das bestehende Areal an. Der Erschließungsring „Am Entenbad“ bleibt erhalten und wird zur Erschließung der östlich angrenzenden großen gewerblichen Baufläche genutzt und wird so besser ausgelastet. Der nördliche Ast der Straße wird verlängert, läuft in einem Bogen in etwa parallel zur künftig verlegten L 138 und endet kurz vor der Bahnlinie in einer Wendeanlage. Diese Erschließung ist effizient und bildet das Rückgrat der Erweiterung. Parallel zur L 138 ist ein Geh- und Radweg vorgesehen, der die Planungen des Bestandsgebietes fortsetzt und insbesondere den Radverkehr auf einer eigenen Strecke führt. Der vormals vorhandene Wirt-

schaftsweg, der von der L 138 zur Bahnlinie führte, läuft von der Wendeanlage über einen Teil der Haupt-Erschließungsachse bis einem Abzweig zu einer Kreuzung mit der neuen L 138 und greift die auf der anderen Straßenseite liegende Wegebeziehung auf.

Neben der Erschließungsachse liegt im Zentrum des Gebietes eine Freiraumachse, die das Gewerbeband durchschneidet und durch den entstehenden Freiraum auflockert. Die Zäsur verläuft wie die Erschließung in einem Bogen – sie beginnt am südlich anschließenden Weiher und weitet sich zum Landschaftsraum hin auf. So besteht auch die Möglichkeit eines grünen Trittsteins vom Weiher durch das bebaute Areal hin zum Landschaftsraum. Die Zäsur dient als Ausgleichsfläche und dient gleichzeitig als Versickerungsfläche der Erschließung.

Durch die Form der Erschließung sowie der Durchgrünung entstehen beidseits der Straße unterschiedlich große Baufenster, die entsprechend unterschiedlich nachgefragte Nutzungsansprüche befriedigen können.

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes wurden mehrere Varianten – insbesondere hinsichtlich der Erschließung – geprüft. Die hier beschriebene Variante führt nicht nur das bestehende Gebiet am durchgängigsten fort, die gewählte Erschließung ist effizient und ermöglicht eine vielfältige Nutzung der Flächen.

2. Planungsinhalte

2.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Entenbad – Änderung III und Erweiterung“ wird das vorhandene Gewerbegebiet Richtung Osten erweitert.

Im bestehenden Bebauungsplan „Entenbad – Änderung III und Erweiterung“ aus dem Jahr 1996 ist ein Industriegebiet festgesetzt, das hinsichtlich der Lärmimmissionen eingeschränkt ist.

Nach § 9 BauNVO sollen in einem Industriegebiet vorwiegend Gewerbebetriebe zugelassen werden, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Dies hat den Hintergrund, dass in einem Industriegebiet Betriebe untergebracht werden sollen, die insbesondere betreffend Lärm, Staub und Erschütterungen erheblich belästigende Auswirkungen haben und meist einer immissionschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Diese Art der Nutzung ist jedoch in einer landschaftlich reizvollen Lage östlich von Hauingen und Brombach und direkt angrenzend an das Wasserschutzgebiet nicht gewollt.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Wiese ist im Flächennutzungsplan ein Potentialgebiet für eine Wohnbaufläche ausgewiesen (Hugenmatt). Der Entwicklung dieses Gebietes kommt eine

Ausweisung des Entenbads als Gewerbegebiet (bisher in Teilen als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen) aufgrund der geringeren Emissionen ebenfalls zu Gute.

Eine Einschränkung des Industriegebietes, die die Hauptnutzung („erheblich störende“ Gewerbebetriebe) nicht oder nur eingeschränkt zulässt, ist aus rechtlicher Sicht heute nicht zielführend. Daher wird von der Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes im Bebauungsplan „Entenbad Ost“ abgesehen.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ermöglicht den im Plangebiet bereits ansässigen Gewerbetreibenden weiterhin eine uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit ihrer Grundstücke.

Im Stadtgebiet herrscht ein deutlicher Mangel an gewerblich nutzbaren Flächen, darüber hinaus stehen auch nur sehr begrenzt Entwicklungsflächen für Gewerbebetriebe zur Verfügung. Daher liegt der Fokus im Entenbad auf Gewerbebetrieben, weshalb Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Dies entspricht auch den Aussagen des Märkte- und Zentrenkonzepts von 2009, welches Aussagen zu Einzelhandelsstandorten trifft.

Ebenfalls aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen für Gewerbebetriebe im Stadtgebiet werden Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Darüber hinaus ist die Erreichbarkeit des Gewerbegebiets insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht so gut ausgeprägt, dass etwaige Anlagen insbesondere für Jugendliche gut erreichbar wären.

Vergnügungsstätten aller Art werden ebenfalls ausgeschlossen. Entsprechend dem Vergnügungsstättenkonzept vom 21.11.2011 sind Spielhallen und Wettbüros zum Schutz der Gewerbebetriebe, zur Wahrung der Gebietstypik sowie zur Wahrung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der in Lörrach ansässigen Gewerbetreibenden unzulässig.

Das Gleiche gilt für die sonstigen Vergnügungsstätten, da am Standort „Entenbad“ nur noch wenige Gewerbegrundstücke zur Verfügung stehen und u.a. ansässige Handwerksbetriebe bereits Interesse an Betriebsvergrößerungen bekundet haben.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich am bestehenden Bebauungsplan „Entenbad“. Die dort festgesetzte maximale Höhe von 14 m hat sich bewährt und wird fortgeschrieben, um ein Gebiet mit nach außen einheitlicher Gestalt zu wahren. Größere Höhen könnten in der landschaftlich reizvollen Lage negativ auffallen.

Entsprechend wird die Höhe baulicher Anlagen (GH) im gesamten Plangebiet mit 14 Metern festgesetzt. Die Höhen, gemessen im Mittel der Gebäudeseite (Fassadenebene), sind auf die nächstliegende öffentliche Erschließungsfläche (z.B. Fußweg, Straße) bezogen.

Dachaufbauten für technische Bauteile (z.B. Photovoltaikanlagen, technische Anlagen, Aufzugsschächte) dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens einen Meter überschreiten und müssen mindestens zwei Meter von der Dachkante zurücktreten. Solch nach hinten versetzte Bauteile sind optisch deutlich unauffälliger.

Für die Gewerbeflächen wird entsprechend der Baunutzungsverordnung BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 festgesetzt.

2.3 Bauweise

Damit die Gewerbebetriebe untereinander gegliedert in Erscheinung treten, müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf jedoch mehr als 50 m aufweisen, daher wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen weder durch Gebäude und Gebäudeteile sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, noch durch Garagen und Carports überschritten werden.

Diese Festsetzung ist notwendig, damit die erforderlichen Abstände zur B 317 und L 138 bzw. L 138 neu eingehalten werden. Weiterhin soll mit dieser Maßnahme eine zurückhaltendere Wirkung des Gewerbegebiets in den hochwertigen Landschaftsraum erreicht werden. Durch das Freihalten der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zerfasert das Gebiet an den Rändern deutlich weniger und auch innerhalb des Gewerbegebiets vermittelt der angemessene Abstand der Bauwerke zur öffentlichen Erschließung einen positiveren Raumeindruck, als wenn direkt auf oder nah an die Grundstücksgrenze gebaut werden würde.

Ein Freihalten der seitlichen nicht-überbaubaren Grundstücksflächen wirkt ebenfalls einem Zerfasern des Gebietes u.a. in die Ausgleichsflächen entgegen.

2.5 Leitungsrecht

Durch den südöstlichen Bereich des Plangebietes verlaufen eine Wasserzubringerleitung und eine Quellleitung. Um diese zu sichern, wird für die Leitung ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Die festgesetzte Fläche ist von Gebäuden freizuhalten, sie ist jedoch überfahrbar. Die Fläche kann so genutzt werden, dass die Leitung ggfs. zügig erreichbar ist. Eine Bepflanzung mit Sträuchern ist zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1 Gestaltung der Gebäude

In Rücksichtnahme auf die Wohnnutzung (Betriebsleiterwohnen) und in Anbetracht der gestalterischen Außenwirkung des Gewerbegebietes werden grell getönte und reflektierende Bedachungs- und Wandverkleidungsmaterialien ausgeschlossen.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metalle zu erwarten ist.

3.2 Werbeanlagen

Das Plangebiet liegt eingebettet in ein hochwertiges Landschaftsbild. Daneben grenzen an den Geltungsbereich mehrere Straßen sowie eine Bahnlinie an. Auf alle diese Belange wirkt ein Übermaß an Werbeanlagen negativ, weshalb Umfang und Anbringungsort von Werbeanlagen reguliert werden.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; sie sind zurückhaltend zu gestalten und möglichst in die Fassadenflächen der Gebäude zu integrieren; zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen dürfen maximal 80 cm auskragen.

Um das Gewerbegebiet besser in das Landschaftsbild zu integrieren und Ablenkungen auf den überörtlichen Verkehr zu vermeiden sind Werbeanlagen nur entlang der Fassaden zulässig, die sich entlang der Straße „Im Entenbad“ und deren Verlängerung befinden. Sie dürfen maximal 2% der entsprechenden straßenseitigen Wandfläche groß sein. Werbeanlagen, die über der Trauflinie (Schnittpunkt Dachhaut – Fassadenebene) des Gebäudes liegen, sind *aus denselben Gründen ebenfalls* nicht zulässig.

Pro Gewerbebetrieb ist eine selbständige Werbeanlage, die unabhängig vom Gebäude errichtet wird, bis maximal 8 qm zulässig. Sie ist dem Zu- oder Abfahrtsbereich zuzuordnen *und dient einer guten Orientierung im Gebiet*.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen muss zurückhaltend und ohne Blendwirkung erfolgen. Wechselnde Lichtstärken, Lichteffekte, Lauftexte sowie Lichtwerbung am Himmel sind nicht zulässig. Ebenso sind akustisch wirksame Werbeanlagen (übertragene Innenraumgeräusche, Musik, Durchsagen) nicht zulässig.

Diese Beschränkung von beleuchteten Werbeanlagen dient ebenso wie die Unzulässigkeit von akustischen Werbeanlagen dem Schutz der Umgebung vor übermäßigen Immissionen. Beleuchtete Werbeanlagen können – werden sie übermäßig eingesetzt – Blendwirkungen auf die umliegenden Straßen und Bahnstrecken haben.

3.3 Grundstücksgestaltung

Die vorhandenen Geländebeziehungen sind aus gestalterischen Gründen im Wesentlichen beizubehalten. Auffüllungen und Abtragungen dürfen nur eine geringe Geländeänderung verursachen. Das Landschaftsbild ist zu wahren. Auch die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen und aufeinander abzustimmen.

Die Einfriedungen sind transparent zu gestalten und dürfen eine maximale Höhe von 2,50 Metern nicht überschreiten. Hiermit wird sichergestellt, dass die Einfriedungen als Filter zum hochwertigen Landschaftsraum wirken und nicht als Wand wahrgenommen werden. Mit der maximal zulässigen Höhe ist eine ausreichende Sicherung der Grundstücke möglich.

3.4 Dachform und Dachaufbauten

Um für die Gewerbetreibenden ausreichend Spielräume zu gewährleisten, wird die Dachform nicht festgesetzt.

Als Flachdach werden Dächer mit einer Dachneigung von 0-15° definiert. Diese Dächer sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen extensiv oder intensiv zu begrünen. Auch unterhalb von Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) ist eine Begrünung erforderlich. Die Begrünung puffert nicht nur Niederschläge, sie kühlt durch Verdunstung auch PV-Anlagen.

Eine der Hauptnutzung dienende Dachterrasse bis zu einer Fläche von 25 m² muss nicht begrünt werden. Ansonsten wäre eine adäquate Dachterrassennutzung nicht möglich.

4. Umweltbelange

4.1 Umweltbericht, Artenschutz

Die Planungen haben Auswirkungen auf die Schutzgüter; diese wurden zunächst im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Trinationalen Umweltzentrums (TRUZ) vom 05.09.2011 dargestellt und bewertet. Es wurden keine verpflichtenden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die empfohlenen Kompensationsmaßnahmen (Hecken, Bäume, Dach- und Fassadenbegrünung, Nistkästen) werden im Rahmen der Umweltprüfung (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) berücksichtigt.

Im Umweltbericht von Freiraum und Landschaftsarchitektur Wermuth vom 23.02.2015 werden die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter detailliert dargestellt und bewertet. Darüber hinaus werden die unterschiedlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs wurden die bereits durch den vorherigen Bebauungsplan „Entenbad Änd. 3 u. Erweiterung“ festgesetzten Flächen außer Betracht gelassen, da

diese bereits mit dem alten Planverfahren berechnet worden sind und somit – für die Berechnung – als bebaut zählen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu tiefgreifenden Veränderungen im Plangebiet (vgl. Kapitel 4 des Umweltberichts). Der auszugleichende Eingriff in die Schutzgüter kann trotz diverser Maßnahmen im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden. Daher werden außerhalb des Plangebiets zusätzliche externe Maßnahmen durchgeführt, welche verschiedenen Gewässern zu Gute kommen. Die Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und sind im Umweltbericht detailliert beschrieben. Der Umweltbericht ist Teil des Bebauungsplanes.

Interne Ausgleichsmaßnahmen	
F1	Aufwertung der Magerwiese durch extensive Pflege
F2	Aufwertung des bestehenden nitrophytischen Saumes
F3	Anlegen einer Hecke
F4	Die Versickerungsfläche im geplanten Grünzug ist naturnah mit wechselnden und möglichst flachen Böschungsneigungen zu gestalten
F5	Anlegen eines mageren Saumes
	Verschiedene kleinere Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Nistkästen usw.)
Externe Ausgleichsmaßnahmen	
E1	Umbau von 5 kleineren Rampen im Steinenbach auf Höhe des Gewerbegebiets Entenbad
E2	Umbau eines großen Absturzes in eine raue Rampe im Steinenbach oberhalb der Brücke Steinenstraße
E3	Umbau von mehreren Rampen im Steinenbach oberhalb der Brücke Steinenstraße
E4	Umbau von einer sehr großen Rampe im Steinenbach auf Höhe der Davidsmühle sowie mehre kleinen Rampen bis zur Gemarkungsgrenze Steinen
E5	Heilisaubach: Durchgängigkeit in mehreren Bereichen herstellen
E6	Fischweiher Vogelsang: Umgestaltung zu einem Amphibien- und Libellengewässer
Berechnung des Ausgleichsdefizits (in Ökopunkten)	
Eingriff Arten und Biotope	-607.951
Eingriff Boden	-295.794
Schutzgutübergreifende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes	45.600
Interner Ausgleich	358.471
Externer Ausgleich	439.400
Verbleibendes Defizit	60274

Trotz dieser umfangreichen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist es aufgrund der Lage Lörrachs im bereits verdichteten Agglomerationsraums Basels nicht möglich, den Eingriff vollständig auszugleichen. Darüber hinaus werden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes als externe Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Hierdurch können aber nur 93%

der Eingriffe ausgeglichen werden. Neben den hier dargestellten Maßnahmen wurden zusätzliche Maßnahmen geprüft, diese kommen aber aus verschiedenen Gründen nicht in Frage:

- *Weitere Flächen für die Landwirtschaft können aufgrund ihrer hochwertigen Nutzung nicht unbeschränkt für Ausgleichsflächen herangezogen werden (§ 1a (2) BauGB).*
- *Viele aufwertungsfähige Flächen befinden sich nicht in städtischem Eigentum und könnten nur mit unverhältnismäßig großem Kostenaufwand angekauft werden (z.B. weitere Flächen entlang des Steinenbachs und Heilisaubachs).*
- *Viele städtische Flächen im Stadtgebiet sind bereits in einem so hochwertigen ökologischen Zustand, dass eine weitere Aufwertung unverhältnismäßig wäre (z.B. zahlreiche Flächen im Landschaftsschutzgebiet Tüllinger Berg oder im Gebiet Stutz/Brendle).*
- *Es wurden auch Flächen außerhalb der Gemarkungsgrenzen gesucht, es sind aber keine zum örtlichen Naturraum passenden Flächen auf dem Markt vorhanden.*

Da Flachdächer nicht zwingend vorgeschrieben sind, werden Dachbegrünungen nicht im Umweltbericht berücksichtigt. In Gewerbegebieten sind Hallen mit Flachdächern jedoch häufig anzutreffen, sodass hier zusätzliche ökologische Maßnahmen zu erwarten sind. Hierdurch wird das Defizit zwar zahlenmäßig nicht reduziert, in der Realität werden sich im Plangebiet aber Verbesserungen für das Kleinklima ergeben.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 60.274 Ökopunkten bzw. 7% des Eingriffs. Es sprechen jedoch andere gewichtige Belange für die Erweiterung des Gewerbegebietes, daher muss der Belang einer ausgeglichenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gegenüber anderen Belangen zurückgestellt werden:

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Lörrach verläuft bereits seit einigen Jahren deutlich positiv, was sich nicht nur in einer geringen Arbeitslosigkeit sondern auch im deutlichen Bevölkerungswachstum widerspiegelt. Eine weitere Folge der guten Entwicklung ist eine deutliche Verknappung an gewerblichen Bauflächen. Diese droht, die positive Entwicklung der Gesamtstadt zu bremsen, da heimische Betriebe innerhalb der Stadtgrenzen keine Erweiterungsflächen mehr finden und daher gezwungen wären, ihren Betrieb entweder vollständig in eine andere Stadt zu verlegen oder zumindest Betriebsteile auszulagern.

Die Stadt bemüht sich deutlich, benötigte Flächen zunächst innerhalb der bebauten Ortsteile im Rahmen von Baulückenschließungen oder der Wiedernutzbarmachung von aufgegebenen Gewerbeflächen bereitzustellen.

So ist der Umfang der vorhandenen Baulücken deutlich rückläufig, wobei die meisten Baulücken ohnehin nur für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus fielen 2013 zum Beispiel große Flächen durch den Wegzug der Firma GABA brach, doch werden diese zu großen Teilen in fast unmittelbarer Folge wieder von anderen Gewerbebetrieben belegt.

Schließlich sind Teile der GABA-Flächen nicht ohne Einschränkung gewerblich nutzbar, da sie nahe an Wohngebiete grenzen.

Um ortsansässige Betriebe vor Ort halten zu können, sind also zusätzliche gewerbliche Bauflächen erforderlich.

Die Stadt befindet sich in der besonderen Situation, dass aufgrund ihrer Lage im Wiesental nicht alle Teile des Stadtgebietes in gleichem Maße für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind. Die Hanglagen sind zu großen Teilen nicht nur bereits mit Wohnnutzungen belegt, sie sind überdies aufgrund des vorhandenen Gefälles sowie schlechter geologischer Verhältnisse nur eingeschränkt bebaubar. Somit verbleiben nur Flächen im Tal als Suchraum – dort sind Teile des Stadtgebietes allerdings durch Hochwassergefährdung nicht bebaubar, darüber hinaus nimmt die Wasserschutzzone des „Grütt“ zusätzliche Flächen in Anspruch, die bei einer baulichen Entwicklung der Gesamtstadt außer Betracht bleiben müssen.

*Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplan 2022 wurden verschiedene potentielle Standorte für gewerbliche Bauflächen abgeprüft und in Bezug auf ihre Eignung untersucht. Als Ergebnis dieser Untersuchung ist die Fläche für das Gewerbegebiet „Entenbad-Ost“ als Potenti-
alfläche für Gewerbe dargestellt. Diese Fläche ist nicht nur eine der letzten nutzbaren Flächen unmittelbar innerhalb der Tallage, sie ist aus mehreren Gründen gut für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Zunächst führt die Verlärmung durch das bestehende Gebiet sowie die Bahnlinie und die B317 dazu, dass hier ausschließlich eine gewerbliche Entwicklung möglich ist. Die Tatsache, dass es sich bei der Fläche „Entenbad-Ost“ nicht um eine vollständig neue Entwicklung handelt, sondern um eine Gebietserweiterung bietet den Vorteil, dass bestehende Infrastruktur besser genutzt werden kann und daher geringere Eingriffe in Boden und Landschaft notwendig sind als bei einer Neuentwicklung. Dies gilt auch in Bezug auf die Lagegunst der Fläche in unmittelbarer Nähe zur B317.*

Auch im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt sind zusätzliche gewerbliche Bauflächen dringend geboten, denn nur so ist es möglich, die in Teilbereichen der Stadt vorhandenen Gemengelagen verschiedener Nutzungen aufzulösen und angemessen zu verteilen.

Mit den Festsetzungen sorgt die Stadt vor, dass die neuen Bauflächen möglichst effizient genutzt werden und der heimischen Wirtschaft zu Gute kommen: Einzelhandelsbetriebe sind ebenso wie Vergnügungsstätten im Gebiet unzulässig. Da die Stadt bei weitem größter Grundstückseigentümer ist, ist sie auch in der Lage, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben direkt zu steuern. So sollen nur Unternehmen angesiedelt werden, die ein angemessenes Verhältnis von Flächenverbrauch zu Anzahl Arbeitsplätzen aufweisen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die gesamtstädtische Entwicklung der Stadt Lörrach Gefahr läuft, deutlich ausgebremst zu werden, sollten der Stadt in Zukunft keine neuen gewerblichen Flächen zur Verfügung stehen. Da sich die Fläche „Entenbad-Ost“ sehr gut für eine gewerbliche Entwicklung eignet, müssen andere Belange in diesem Falle hintenanstehen. Entsprechend wird das zuvor beschriebene Kompensationsdefizit von 7% hingenommen.

4.3 Entwässerung von Niederschlagswasser

Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen sind versiegelte Flächen zu vermeiden und geeignete Maßnahmen zur Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vorzusehen. Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden. Alternativ kann eine wasserundurchlässige Oberfläche gewählt werden, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück erfolgt.

Versickerungen oder dezentrale Ableitungen von Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Grundstücken sind in der Regel wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Ob eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist, ergibt sich aus der baulichen Nutzung und wird jeweils im Rahmen der Bauanträge durch das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, beurteilt. Bei der Beseitigung von Regenwasser über Kupfer-, Zink- oder Titanzinkblechdächer in ein Gewässer, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese kann nur erteilt werden, wenn geeignete Vorbehandlungsanlagen erstellt werden.

Sofern die Erlaubnis zur Versickerung nicht erlangt werden kann, ist zur Entlastung der Abwasseranlagen eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorzusehen. Die maximal zulässige Einleitmenge für ein 10-jährliches Niederschlagsereignis beträgt 0,5 l/s je 100m² Grundstücksfläche.

4.4 Dachbegrünung

Flach geneigte Dächer (Dachneigung 0 - 15°) sind insbesondere aus folgenden Gründen extensiv oder intensiv zu begrünen:

- Verbesserung des Gebäudeklimas und der Isolierung
- Verbesserung des Kleinklimas
- Erhaltung der Artenvielfalt (Trittsteinbiotope)
- positive gestalterische Wirkung in der Tallage

Aus diesen Gründen ist auch bei größeren Dachneigungen eine Dachbegrünung technisch möglich und erwünscht.

4.5 Hochwasser

Das Land Baden-Württemberg war während der Aufstellung des Bebauungsplanes „Entenbad-Ost“ parallel dabei, die Gefährdung flußnaher Areale zu kategorisieren. Hierzu wurden Hochwassergefahrenkarten erstellt, welche die Überflutung bei 10-, 100-jährigen sowie extremen Ereignissen darstellen.

Für das Plangebiet lag ein Entwurf mit ersten Aussagen zur Überflutungswahrscheinlichkeit vor. Die zu Grunde liegenden Daten wurden durch das Büro Ernst + Co Beratende Ingenieure GmbH in Freiburg mit folgendem Fazit überprüft:

Nach derzeitigem Kenntnisstand der vorläufigen Berechnungsergebnisse der HWGK Baden-Württemberg 2014 müssen keine weiteren Maßnahmen ergriffen werden, um einen Schutz des Gewerbegebiets „Entenbad Ost“ vor einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀) zu gewährleisten.

Im Falle des Eintretens eines Extremhochwassers (HQ_{ext}), das statistisch seltener als alle hundert Jahre eintritt, ist das Gewerbegebiet nicht geschützt.

5. Verkehr

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz, insbesondere durch die L 138 und B 317, extern sehr gut erschlossen. Im Plangebiet selbst wird der nördliche Teil der Straße „Im Entenbad“ als Stichstraße parallel zur geplanten L 138 neu verlängert. Dies ermöglicht eine effiziente und einfache Erschließung der Grundstücke.

Die L 138 soll laut dem Straßenbauamt Bad Säckingen verlegt werden, damit sie nicht mehr das Wasserschutzgebiet durchquert. Diese geplante Trassenführung ist im Plan nachrichtlich dargestellt.

5.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken sicher zu stellen.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hauingen Ost“ liegt in etwa 700 m Entfernung. Folglich ist der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr nur unzureichend gewährleistet. Da durch die Gewerbegebietserweiterung eine erhöhte ÖPNV-Nachfrage entsteht, wäre eine näherliegende Bushaltestelle sinnvoll.

6. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist mit allen erforderlichen technischen Medien erschlossen.

7. Folgeeinrichtungen

Ein Bedarf an öffentlichen Folgeeinrichtungen wird durch diese Überplanung nicht ausgelöst.

8. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 26.10.2012 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 05.11.2012 bis einschließlich 07.12.2012 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme zu folgendem Sachverhalt abgegeben:

- Die Schließung des Erschließungsrings sowie die geplante Wendeanlage würden Betriebsabläufe erheblich behindern.

Wertung der Stellungnahme:

Im finalen Entwurf bleibt die Ringstraße erhalten, somit bleibt die Erschließung in diesem Bereich unverändert.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- Die nordöstliche Erweiterung des Gewerbegebietes über den im Flächennutzungsplan vorgesehen Bereich würde zu stark in eine im Regionalplan ausgewiesene Grünzäsur eingreifen.
- Der Artenschutzrechtliche Beitrag sei in einigen Punkten nicht hinreichend genau.
- Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen und Stellplätzen auf den gewerblich genutzten Baugrundstücken auf den Gewerbegrundstücken sei zu versickern; dies sei auf belasteten Flächen nicht zulässig.
- Auf den südlich an die Erweiterungsfläche angrenzenden Baggersee / Fischteich sei in den planungsrechtlichen Festsetzungen nicht eingegangen worden. Zu diesem Areal sei ein Abstand von mind. 10 Metern einzuhalten.
- In der Anbauverbotszone (Abstand von 20 m von der L 138) dürften keine baulichen Anlagen errichtet werden. Es dürfte kein Oberflächenwasser auf die L 138 geleitet werden.

Wertung der Stellungnahmen:

Die Stellungnahmen werden größtenteils berücksichtigt. Der Geltungsbereich wurde auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche reduziert. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitet bzw. präzisiert. Es wurde ein Hinweis zum Niederschlagswasser eingefügt. Vom erwähnten Baggersee wird mit der Baugrenze ein Abstand von 10 Metern eingehalten.

In Absprache mit dem RP Freiburg Referat 44 Straßenplanung wird der bestehende Abstand von 15 Metern aus dem Bestandsgebiet fortgeführt.

8.3 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 25.07.2014 wurde die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 04.08.2014 bis einschließlich 19.09.2014 durchgeführt. Im Rahmen der formellen Beteiligung wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

8.4 Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden wurden Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten abgegeben (ausführliche Darstellung in der Beschlussvorlage Nr. 70/2015 zum Satzungsbeschluss):

- *Der Baggersee hätte stärker berücksichtigt werden müssen, der Abstand zur Bebauung sei zu gering.*
- *Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sei auf die Tierwelt des Baggersees zu wenig eingegangen worden.*
- *Es fehlten noch Ausgleichsmaßnahmen.*
- *Für die Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten sei immer eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Das Ableiten von Grundwasser sei eine Benutzung nach § 9 WHG ist und bedürfe u. U. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.*
- *Es sei ein Gewässerrandstreifen von 10 Metern vorzusehen.*
- *Die Durchführung einer Lärmkontingentierung gem. DIN 45691 wird empfohlen.*
- *Es wird empfohlen, das nach BauNVO zulässige Wohnen im Gewerbegebiet zu untersagen, da durch Wohnbebauung die Nutzung eines Gewerbegebietes zumindest nachts erheblich eingeschränkt werde.*
- *Die Umwidmung der Flächen wird kritisch gesehen, da es sich um gute bis sehr gute Böden für die Landwirtschaft handele (Vorrangflure I und II).*
- *Die Anlage eines Radweges parallel zur L138 werde vom Landratsamt begrüßt.*
- *Hinweise zu Texten in den textlichen Festsetzungen bezüglich Denkmalschutz und Versickerung.*

Wertung der Stellungnahmen:

Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.

Bei der Ausweisung des Geltungsbereiches wurde der jetzige Umgriff als erforderlich erachtet, um die Ausweisung neuer Gewerbeflächen zu ermöglichen. Für das Gebiet des Baggersees besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf. Der Abstand der Bebauung vom Baggersee wurde von der Unteren Naturschutzbehörde als ausreichend erachtet. Bei der Breite des Schutzstreifens musste zwischen dem Bedarf einer Pufferung und dem Bedarf der Stadt nach Flächen abgewogen werden, darüber hinaus wird mit örtlichen Bauvorschriften ein zusätzlicher Schutz der Umgebung bewirkt (z.B. Regelung von Werbeanlagen). Die Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und zum Satzungsbeschluss gesichert.

Nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Gewässer / Hochwasserschutz beim Landratsamt wird der Gewässerrandstreifen auf 5 Meter reduziert, da das Gewerbegebiet planungsrechtlich als Innenbereich zu werten ist.

Die Möglichkeit des Betriebsleiterwohnens wird beibehalten, da dies von inhabergeführten, örtlichen Betrieben häufig als erforderlich angesehen wird.

Da es sich um einen der letzten möglichen Standorte für die Ansiedlung von Gewerbe handelt, ist eine Entwicklung als Gewerbegebiet für die gesamtstädtische Entwicklung zwingend notwendig.

Die Passagen betreffend Denkmalschutz und Versickerung werden angepasst.

9. Flächenbilanz

	Gesamtgebiet	davon Bestandsgebiet
Größe des Plangebiets:	11,4 ha	6,0 ha
davon – Gewerbegebiet	8,2 ha	5,1 ha
– Grün- und Ausgleichsflächen	1,8 ha	0,4 ha
– öffentliche Verkehrsfläche	1,4 ha	0,5 ha

10. Bodenordnung

Aufgrund der Grundstücksankäufe durch die Stadt Lörrach ist eine Umlegung nicht erforderlich.

(In Kursiv gekennzeichnete Passagen wurden im Rahmen der Offenlage ergänzt.)