

Bebauungsplan „Entenbad Ost“

Begründung Teil I: Städtebaulicher Teil

Inhalt

1. Allgemeines	2
1.1 Geltungsbereich.....	2
1.2 Anlass der Planänderung	2
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	2
1.4 Städtebauliches Konzept.....	2
2. Planungsinhalte.....	3
2.1 Art der baulichen Nutzung	3
2.2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.3 Bauweise.....	5
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
2.5 Leitungsrecht	5
3. Örtliche Bauvorschriften.....	6
3.1 Gestaltung der Gebäude und Werbeanlagen	6
3.2 Werbeanlagen	6
3.3 Grundstücksgestaltung	7
3.4 Dachform und Dachaufbauten.....	7
4. Umweltbelange	7
4.1 Umweltbericht, Artenschutz.....	7
4.2 Entwässerung von Niederschlagswasser.....	8
4.3 Dachbegrünung.....	8
5. Verkehr.....	9
5.1 Verkehrserschließung	9
5.2 Ruhender Verkehr	9
5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	9
6. Technische Infrastruktur.....	9
7. Folgeeinrichtungen	9
8. Flächenbilanz	10
9. Bodenordnung.....	10

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.

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 eine Geh- und Radweg vorgesehen, der die Planungen des Bestandsgebietes fortsetzt und insbesondere den Radverkehr auf einer eigenen Strecke führt. Der vormals vorhandene Wirtschaftsweg, 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.

Eine Einschränkung des Industriegebietes, die die Hauptnutzung („erheblich störende“ Gewerbebetriebe) nicht oder nur eingeschränkt zulässt, ist aus rechtlicher Sicht heute nicht ziel-

führend. 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 ansässige Gewerbetreibende 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 weniger Wahrnehmbar.

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.

2.5 Leitungsrecht

Durch den südöstlichen Bereich des Plangebietes verlaufen eine Wasserzubringerleitung und eine Quelleitung. 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 bleigedeckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen 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 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.

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.

Die 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 23.04.2014 werden die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter detailliert dargestellt und bewertet. Darüber hinaus werden die unterschiedlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Es können nicht alle Eingriffe im Plangebiet selbst ausgeglichen werden, daher wird ein Teil der Maßnahmen als externer Ausgleich über das Ökokonto abgewickelt. Die

konkreten Maßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Umweltbericht ist Teil des Bebauungsplanes.

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

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

4.2 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 wird nur erteilt, 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.

4.3 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

Auch bei größeren Dachneigungen ist eine Dachbegrünung technisch möglich und erwünscht.

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. 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

9. Bodenordnung

Die Grundstücke werden umgelegt.

Schwenzer