

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ZOLLSTRASSE - BIMA“

STADT WEIL AM RHEIN, STADTTEIL FRIEDLINGEN – GEMARKUNG WEIL

BEGRÜNDUNG

VORENTWURFSFASSUNG | 26. JUNI 2026

KOMMUNE:

STADT WEIL AM RHEIN

Rathausplatz 1, 79576 Weil am Rhein

vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Diana Stöcker

PLANUNG:

Thiele³ | Architekten und Ingenieure GmbH

Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg

Langgässerweg 26a, 64285 Darmstadt

Tel: 0761 - 12021-0*

info@thielehoch3.de

www.thielehoch3.de

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „ZOLLSTRASSE - BIMA“
STADT WEIL AM RHEIN, STADTHEIL FRIEDLINGEN – GEMARKUNG WEIL
VORENTWURFSFASSUNG 26.06.2026

INHALT

1	Allgemeines.....	5
1.1	Erfordernis der Planung	5
1.2	Städtebauliche Zielstellungen, Ziele und Zwecke der Planungen	5
1.3	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	6
1.4	Rechtsverhältnisse.....	9
1.5	Eingliederung in die Bauleitplanung.....	11
2	Umweltbelange	13
2.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	13
2.2	Schutzgut Fläche.....	14
2.3	Schutzgut Boden	14
2.4	Schutzgut Wasser	14
2.5	Schutzgut Luft und Klima	15
2.6	Schutzgut Mensch	15
2.7	Schutzgut Landschaftsbild (Stadtbild) / Erholung	16
2.8	Kulturgut, Sachgut	16
2.9	Abwasser und Abfall	16
2.10	Wechselwirkungen.....	17
3	Planungskonzeption	17
3.1	Städtebauliches Konzept und Nutzungen.....	17
3.2	Verkehr	18
3.3	Ver- und Entsorgung	20
4	Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	20
4.1	Art der baulichen Nutzung	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
4.3	Bauweise	22
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
4.5	Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten	22
4.6	Flächen für Nebenanlagen	23
4.7	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	23
4.8	Öffentliche Grünflächen	23
4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	24
4.10	Vorkehrungen zum Lärmschutz.....	24
4.11	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	25
4.12	Maßnahmen im Sinne des § 1a (3) BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG	26
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	28

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „ZOLLSTRASSE - BIMA“

STADT WEIL AM RHEIN, STADTTEIL FRIEDLINGEN – GEMARKUNG WEIL

VORENTWURFSFASSUNG 26.06.2026

5.1	Gestaltung baulicher Anlagen	28
5.2	Regelungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen	28
6	Umweltprüfung und Umweltbericht	29
7	Kosten	29
8	Inhalte des Durchführungsvertrages	29
9	Städtebauliche Daten	29
Anhänge		30
Ausfertigung		30

1 ALLGEMEINES

1.1 Erfordernis der Planung

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) – Direktion Freiburg – beabsichtigt in Weil am Rhein das Areal der Zollstraßen 6-12 zu bebauen, um zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum durch die Neuordnung des Gebiets in Form von Abriss und Neubau von Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Aufgrund der komplexen Fragestellung und um die bestmögliche städtebauliche und architektonische Lösung zu finden, erfolgte die Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung. Es sollte für die Plangebietsfläche eine nachhaltige städtebauliche und freiraumplanerische Nutzungsperspektive aufgezeigt werden. Im Vordergrund standen dabei die wohnbauliche Entwicklung des Areals und die Integration in den städtebaulichen Kontext, um die vorhandenen Bedarfe zu decken und dem wachsenden Wohnungsdruck entgegenzuwirken.

Die Mehrfachbeauftragung wurde von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), als Grundstückseigentümerin, in Abstimmung mit der Stadt Weil am Rhein ausgelobt.

Es sollte ein lebenswertes und sozial ausgewogenes Baugebiet gestaltet werden, dessen Grundstruktur flexibel sein sollte, um auf spätere mögliche Anpassungen reagieren zu können.

In einer Preisgerichtssitzung am 06.02.2025 wurden die eingereichten Wettbewerbsbeiträge bewertet und sich für einen Siegerentwurf entschieden. Dieser Siegerentwurf bildet den Anlass und die Grundlage zur Einleitung des Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zollstraße - BImA“. Ein entsprechender Durchführungsvertrag wird zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmt.

Für die Grundstücke existiert bisher kein Bebauungsplan. Daher richtet sich die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung im Augenblick nach § 34 BauGB. Um hier Rechtssicherheit zu schaffen, besteht die Notwendigkeit, für das Planungsgebiet einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

1.2 Städtebauliche Zielstellungen, Ziele und Zwecke der Planungen

Gegenstand des Wettbewerbes war die gestalterische und konzeptionelle Überplanung der untergenutzten Fläche für die Entwicklung eines Wohngebietes inkl. Flächen für gewerbliche Nutzungen (bspw. Zoll) und einer Kita. Hierzu wurde ein städtebauliches Konzept gefordert, das den Wohn-

raumanforderungen und Bedürfnissen verschiedener Bevölkerungs- und Einkommensgruppen gerecht wird und eine qualitative, gut ausgebildete Freiraumstruktur in Verbindung mit einem zeitgemäßen Erschließungskonzept vorsieht. Auf die Ausgestaltung und Qualität der Freiflächen wurde besonders Wert gelegt.

Aus der Problematik der endlichen Verfügbarkeit von Bauflächen ergibt sich die Maßgabe eines flächeneffizienten und nachhaltigen Umgangs mit der vorhandenen Fläche.

Bei der Planung werden ökologische Aspekte berücksichtigt. Diese betreffen zum einen die effektive Nutzung der Flächen, aber auch die Nutzung von Solarenergie sowie Dach- oder Fassadenbegrünung und Regenwasserbewirtschaftung.

Die Stadt Weil am Rhein und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) – Direktion Freiburg als Vorhabenträger beabsichtigen die gemeinsame Entwicklung der Grundstücke. Entstehen sollen ein gemischt genutztes (urbanes) Wohngebiet, um in erster Linie dem Bedarf an Wohnungen u.a. für Bundesbedienstete zu begegnen. Zusätzlich sind Verwaltungsflächen für den Zoll sowie eine Kita und Krippe geplant. Untergeordnet sind in der Erdgeschosszone sowie im 1. Obergeschoss an der Zollstraße auch Gewerbe- und Büroflächen vorgesehen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Wesentlichen folgende Ziele verbunden:

- Schaffung eines lebenswerten und sozial ausgewogenen Baugebietes,
- Schaffung von unterschiedliche Wohnformen – und Wohnungstypologien,
- Schaffung von preisgünstigen Wohnungen,
- Schaffung von Wohnungen für Bundesbedienstete,
- Schaffung von Verwaltungsflächen für den Zoll,
- Errichtung einer Kita,
- die Schaffung neuer Arbeitsplätze im gewerblichen Bereich,
- die geordnete Einbindung der Bebauung in die umgebende Struktur (Gebäudetypologie, Landschaftsbild).

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

1.3.1 Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums von Weil am Rhein im Stadtteil Friedlingen unmittelbar an der Grenze zur Schweiz.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 10.775 m². Das Plangebiet liegt westlich zum Rhein und ist umgeben von einem Wohn- und Gewerbegebiet sowie dem Gebäude des Zollamtes an der Grenze zur Schweiz. Verkehrlich ist es sowohl durch die Autobahn A5 und die Bundesstraße B317 als auch mit der Straßenbahnhaltestelle Weil am Rhein, Dreiländerbrücke gut angebunden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Flst. Nrn. 6033/2, 6037/1, 6037/3, 6037/4 sowie die derzeit noch städtischen Flurstücke 6048/6 (Teilfläche) und 6040/1.

Auf dem Grundstück Zollstraße 6-12 befinden sich bislang insgesamt 4 zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser aus dem Jahr 1938. Nahe den Wohnhäusern sind jeweils eingeschossige Garagenanlagen platziert. Der bauliche Zustand der MFH ist sanierungsbedürftig. Im südlichen Bereich befindet sich die städtische Fläche, die mit überplant werden soll. Des Weiteren befindet sich auf dem Flurstück 6037/1 das Zollgebäude mit Stellplätzen und eine Einstellhalle des Zolls.



Abb.: Luftbild Lage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans | Quelle Kartendienst LUBW

1.4 Rechtsverhältnisse

1.4.1 Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Sinne von §30 (1) BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Er enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Flächen und den örtlichen Verkehrsflächen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird durchgeführt. Die Planung dient sowohl einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, als auch der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wie der Verwirklichung einer gemeinnützigen Einrichtung. Der Geltungsbereich ist ca. 1,08 ha groß. Der Gesamtumfang der Baugrundstücke beträgt 9.918 m². Die zulässige Grundfläche beträgt maximal ca. 8.926 m². Die Aufstellung bleibt damit weit unter dem in §13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt oder geändert wurden oder noch werden, sind nicht gegeben oder vorgesehen. Zudem begründet die Planaufstellung kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB gegeben. Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, sowie eine Offenlage werden durchgeführt.

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren:

- Von der Umweltprüfung nach §2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach §2a BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB wird abgesehen.
- Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (7) BauGB werden in der Abwägung berücksichtigt (vgl. Ziffer 2).
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Von der Zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

1.4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB, dieser regelt gemäß § 30 (2) BauGB in Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) und der Bebauungsvorschriften die vom Vorhaben einzuhaltenden Vorschriften und Maximalmaße. Im Sinne einer gewissen „Bandbreite an Zulässigkeiten“ (Krautzberger in Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, § 12 Rn 49) ist anstelle konkret individueller Regelungen in Form von Hochbauplänen „auf die für normale Bauleitplanung maßgebliche Plansprache zurückgegriffen“ (Krautzberger in Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, § 12 Rn 79). Das konkrete Vorhaben ist als Vorhabenplanung Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dieses füllt den in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gesetzten Rahmen nicht vollständig aus, so dass Raum für kleinere Anpassungen an etwaige spätere Erfordernisse im Sinne der vorgenannten Bandbreite bleibt. Dies betrifft insbesondere die Größe des ausgewiesenen Baufensters und die festgesetzte Höhenbegrenzung der Gebäude, welche in Bezug auf die Vorhabenplanung geringfügige Änderungen an Grundriss und Höhe der Gebäude zulassen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist begleitet durch den Durchführungsvertrag. In diesem sind die Pläne zum Vorhaben selbst aufgenommen, so dass Planänderungen soweit sie den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesetzten Rahmen nicht überschreiten, im Innenverhältnis Stadt – Investor der Zustimmung der Stadt bedürfen; wird der gesetzte Rahmen überschritten, ist ein gesondertes Bauleitplanverfahren erforderlich. Die äußere Erschließung ist erstellt und wird nur geringfügig angepasst, die innere Erschließung ist Sache der Hochbaumaßnahmen selbst.

1.4.3 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	am xx.xx.xxxx
Öffentlich bekanntgemacht	am xx.xx.xxxx
Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung	am xx.xx.xxxx
Öffentlich bekanntgemacht	am xx.xx.xxxx
Frühzeitige Beteiligung	vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
Beschluss zur Offenlage	am xx.xx.xxxx
Öffentlich bekanntgemacht	am xx.xx.xxxx
Offenlage	vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
Satzungsbeschluss	am xx.xx.xxxx

1.5 Eingliederung in die Bauleitplanung

1.5.1 Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2022 Oberzentrum Lörrach – Weil am Rhein, in Kraft getreten am 29.11.2008 ist der Planungsbereich zum größten Teil als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauGB ausgewiesen. Das Grundstück 6033/2 sowie eine Teilfläche des Grundstückes 6037/1 sind als gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Der westliche Teil des Grundstückes 6037/1 wird im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Zoll“ ausgewiesen. Die gesamte Baufläche des hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zollstraße – BImA“ wird als Mischgebietsfläche (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt. Die Umgebungsbebauung besteht bereits jetzt zu großen Teilen aus Mischgebietsfläche. Die Ausweisung fügt sich daher in die Umgebung ein und entspricht einer städtebaulich sinnvollen Weiterentwicklung zu der hier sich aufdrängenden Nutzungsart. In Anwendung von § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

1.5.2 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den größten Teil des Plangebietes liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen.

1.5.3 Änderung und Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zollstraße – BImA“ überlagert im Westen einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes „(36_0) Verlängerung Tramlinie 8 Urplan“, in Kraft seit dem 02.08.2010 und im Norden einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes „(24_0) Obere Schanz Urplan“ in Kraft seit dem 14.06.1996 sowie der 1. Änderung „(24_1) Obere Schanz“ in Kraft seit dem 30.07.2014. Die Überlagerungen werden auf den bestehenden Bebauungsplänen durch Deckblätter kenntlich gemacht. Sollte das, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundene Baurecht aus jetzt nicht absehbaren Gründen nicht umgesetzt werden können, erlischt es vertragsmäßig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wäre in diesem Fall von der Stadt aufzuheben, so dass dann die ursprünglichen Bebauungspläne in diesem Bereich wiederaufleben.

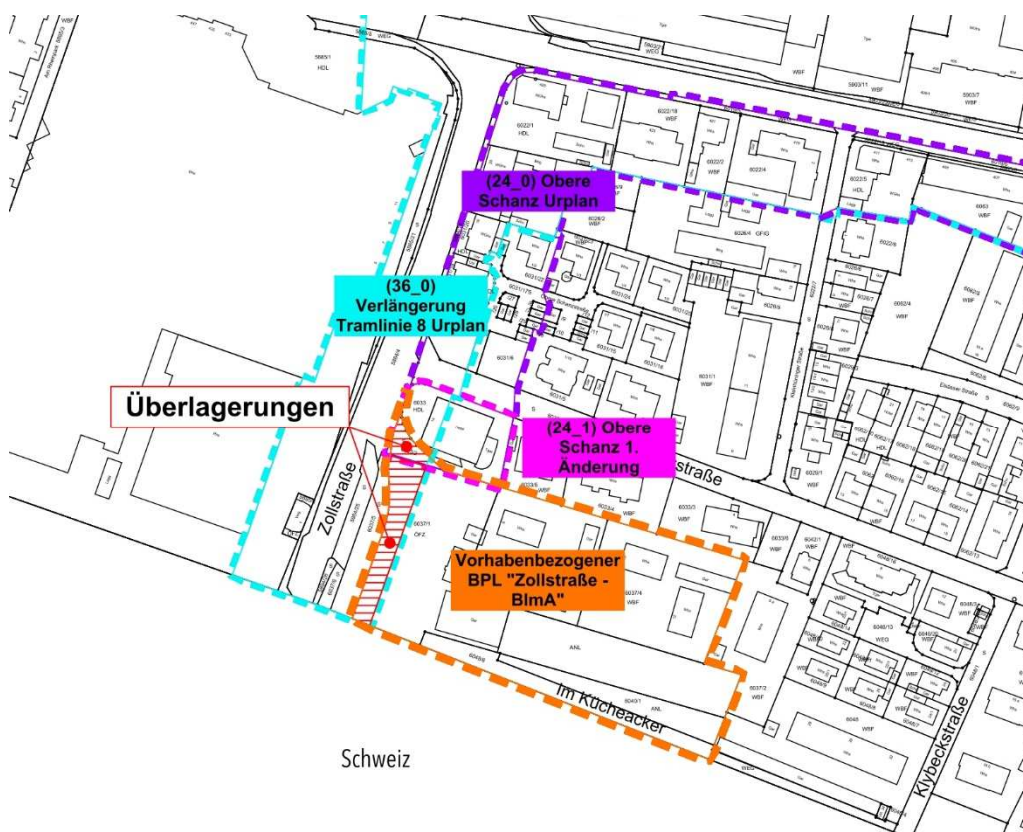


Abb.: Überlagerung bestehender Bebauungspläne

2 UMWELTBELANGE

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die Umweltbelange nach § 1 (6) Satz 7 BauGB zu berücksichtigen, insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ein Ausgleich entfällt auf Grundlage von § 13a (2) Satz 4 BauGB für alle auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans erwartbaren Eingriffe. Diese gelten im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzfachlichen Belange sind in Abwägung nach § 1 (7) BauGB dennoch zu berücksichtigen, soweit sie der Abwägung zugänglich sind. Die Umsetzung des Vorhabens wird Auswirkungen auf die Entwicklung der Schutzgüter haben. Diese sind im Anschluss einzeln aufgeführt und bewertet.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet ist bis auf die Gartenbereiche im Wesentlichen versiegelt. Die Freiflächen um die Gebäude werden überwiegend extensiv genutzt und gepflegt. Es finden sich neben kleinen Gartenhäuschen Holzstapel, liegendes Totholz, Laub – und Komposthaufen. Über die rückwärtigen Gärten verteilen sich Einzelbäume sowie kleinere Obstbäume, stellenweise sind Gebüsche aus Brombeeren vorhanden. Insbesondere unmittelbar an den Häusern befinden sich auch intensiver gepflegte und genutzte Bereiche mit Zierrasen, geschnittenen Formhecken sowie kleinere Gemüsebeete. Neben jüngeren Bäumen finden sich auch einige ältere Bäume auf den Grundstücken, wo bei den älteren Bäumen Quartierpotential sowohl für Fledermäuse als auch Brutplatzpotential für höhlenbrütende Vögel vorhanden ist.

Es ist davon auszugehen, dass durch den Abriss der Gebäude und bei einer Rodung von Gehölzen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können, da europäische Vogelarten sowie Reptilien (Mauereidechse) betroffen sein können. Eine Betroffenheit sonstiger europäisch geschützter Arten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Das Vorhaben kann somit grundsätzlich zu Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten führen, die den Verbotstatbeständen des § 44 (1)

BNatSchG entsprechen. Weitere Ausführungen sind der beigefügten Artenschutzrechtlichen Stellungnahme des Instituts für Umweltstudien (IUS), 18.03.2024 zu entnehmen.

Entsprechende Festsetzungen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Durch die geplante Bebauung sind insgesamt **geringe** Auswirkungen auf den Umweltbelang Pflanzen und Tiere durch den kleinflächigen Verlust einer artenarmen und genutzten Grünlandfläche mit mittlerer ökologischer Wertigkeit und wenigen Gehölzen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Realisierung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

2.2 Schutzgut Fläche

Durch die Aufstellung des zugrundeliegenden Bebauungsplans soll die Nachverdichtung im Gebiet geregelt werden. Ziel der Nachverdichtung ist es, die Bebauungsdichte / Nutzungsdichte innerhalb eines bereits bebauten Gebiets angemessen zu erhöhen und somit einer Zersiedlung und der Neuinanspruchnahme der freien Landschaft entgegenzuwirken. Insgesamt ist mit der Aufstellung des B-Plans kein zusätzlicher Flächenverbrauch verbunden.

Durch die Planung ist insgesamt mit **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

2.3 Schutzgut Boden

Aufgrund des relativ hohen bestehenden Versiegelungsgrades von ca. 54% sind die generellen Funktionseigenschaften des Bodens (Standort für Kulturpflanzen, Standort für natürliche Vegetation, Filter- und Puffereigenschaften, Leistungsfähigkeit in Bezug auf den Wasserhaushalt) sehr stark eingeschränkt bzw. nicht vorhanden.

Durch die Planung ist insgesamt mit **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Auswirkungen baulicher Art sind dort zu erwarten, wo infolge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschichten verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers. Das Risiko beschränkt sich vornehmlich auf den Zeitraum der Bautätigkeiten. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren.

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung von geringwertigen Böden (vorbelastete Siedlungsböden) sind allenfalls **mittlere** Auswirkungen auf den Umweltbelang Grundwasser zu erwarten.

Oberflächenwasser

Da im Plangebiet keine Gewässer vorhanden sind, sind **keine negativen** Auswirkungen auf den Umweltbelang Oberflächenwasser zu erwarten. Auswirkungen baulicher Art sind dort zu erwarten, wo infolge von Grabungsarbeiten oder bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen Oberflächenwasser verunreinigen. Das Risiko beschränkt sich vornehmlich auf den Zeitraum der Bautätigkeiten. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren.

Hochwasser / Überflutungsflächen

Keine Betroffenheit hinsichtlich Hochwasser- / Überflutungsflächen.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Klima und Luft ist vor allem im direkten Umfeld betroffen. Durch die Versiegelung neuer Flächen wird sich, vor allem im Sommer die Fläche stärker erwärmen und trägt damit zur Problematik von Hitzeinseln in stark versiegelten Bereichen bei. Durch die zusätzliche Versiegelung im Planungsbereich wird es zu einer Erhöhung der Temperaturen im direkten Umfeld kommen. Um den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 1a (5) BauGB Rechnung zu tragen und um einer Erhöhung der Temperatur entgegenzuwirken, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen. Auch festgesetzte Dachbegrünungen und Ausführungen von Fassaden können einer Erwärmung im Gebiet durch die Neubebauung abmildern.

Bei Umsetzung der Maßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima als **mittel** beurteilt.

2.6 Schutzgut Mensch

Umgebungsärm

Das Gebiet ist von einer Vielzahl unterschiedlicher Geräuschquellen umgeben. Neben Straßen- und Schienenverkehrslärm sind auch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen, sowohl auf deutscher als auch auf Schweizer Seite der Grenze zu berücksichtigen. Die gewerblichen Lärmeinwirkungen werden wesentlich durch das südlich angrenzende Hafengebiet der Stadt Basel sowie durch das westlich gelegene Parkhaus des Rheincenters geprägt.

Die Verkehrslärmsituation im Planungsgebiet wird durch den Straßen- und Schienenverkehr in der Zollstraße geprägt.

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung Büro Fichtner Water & Transportation erstellt. Diese ist als **Anhang 1 zur Begründung** beigefügt und entsprechende Festsetzungen in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Bei Umsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als **gering** beurteilt.

Baulärm

Während der temporären Bauphase ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen. Dies ist in erster Linie Lärm, der durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr verursacht werden kann, sowie verkehrsbedingte als auch visuelle Beeinträchtigungen.

Durch die Planung ist insgesamt mit **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Der Bau von Wohnraum wird sich sehr wahrscheinlich **positiv** auf die Wohnsituation in Weil am Rhein auswirken.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild (Stadtbild) / Erholung

Der Planbereich hat keine interessante architektonische Funktion im Stadtbild. Durch die vorgesehenen Änderungen wird sich dieser Bereich eher in das Stadtbild einfügen und dieses beleben als der derzeitige Bestand. Das Stadtbild wird durch Planung tendenziell somit aufgewertet.

Durch die Planung ist insgesamt mit **positiven** Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild (Stadtbild) / Erholung zu erwarten.

2.8 Kulturgut, Sachgut

Durch die Bebauungsplanaufstellung sind **keine** Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Eventuelle Funde können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

2.9 Abwasser und Abfall

Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Entsorgungsinfrastruktur auch in Zukunft ausreichen wird. Durch die Bebauungsplanaufstellung sind **keine** Auswirkungen auf Abwasser und Abfall zu erwarten.

2.10 Wechselwirkungen

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Es sind auch keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und den Schutzzielen von Natura2000-Gebieten ersichtlich.

3 PLANUNGSKONZEPTION

3.1 Städtebauliches Konzept und Nutzungen

Vom Büro K9 ARCHITEKTEN GmbH aus Freiburg wurde ein städtebauliches Konzept sowie die Vorhabenplanung erarbeitet, für die der Vorhabenbezogene Bebauungsplan die Genehmigungsgrundlage bilden soll.

Der Entwurf bietet eine hohe Dichte, die sich auf zwei L-förmige Baukörper verteilt. Zwischen diesen spannt sich ein angemessen großer und durchgrünter Gartenhof auf, der nach Ost-West ausgerichtet ist. Die Gebäudehöhen variieren zwischen 5 und 7 Geschossen, wodurch die Baumassen aufgelockert werden. Der südliche Baukörper dient als Schallschutz für den Gartenhof und die nördliche Bebauung. Die nach Süden, zum Schweizer Industriehafen hin, orientierten Wohnungsrundrisse sind geschickt um Schallschutzloggien angeordnet. Die Schlafbereiche sind dabei überwiegend zum ruhigen Innenraum ausgerichtet. An der Zollstraße bildet der eingerückte Baukörper durch seine Ausprägung als Kopfbau einen angemessenen Vorbereich für Zoll und Grenzübergang sowie eine eindeutige Eingangssituation für Weil am Rhein.

Als Funktionen sind im Erdgeschoss des Kopfhauses die Zollhalle, die Tiefgarageneinfahrt sowie nach Norden, zu einem kleinen öffentlichen Platz, Gewerbe und Gastrofläche angeordnet. Nördlich des Platzes sind öffentliche Stellplätze / Car-Sharing Stellplätze platziert. Im 1. Obergeschoss des Kopfbaus wird über die gesamte Fläche Gewerbe- bzw. Bürofläche angesiedelt. In den Geschossen 2 bis 7 werden Wohnungen untergebracht. Das restliche Quartier ist autofrei durch Fuß- und Radwege erschlossen. In den nördlichen und südlichen Baukörpern werden hauptsächlich Wohnungen untergebracht. Die KiTa liegt im gesamten Erdgeschoss des nördlichen Baukörpers. Die dazugehörige Freifläche ist nach Süden hin ausgerichtet im angrenzenden Gartenhof. Der Innenhof sitzt um ein halbes

Geschoss erhöht. Durch seine Lage und Zugänglichkeit über eine Treppe erhält der Gartenhof den Charakter eines geschützten, halböffentlichen Raums.



Abb.: Lageplan / Erdgeschoss K9 ARCHITEKTEN GmbH

3.2 Verkehr

3.2.1 Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Das neue Baugebiet ist bereits an das bestehende Straßennetz (Zollstraße) von Norden und von Westen angebunden. Die Anbindung wird auch künftig über die Zollstraße erfolgen.

Im Süden des Plangebietes wird der bestehende kleine Weg an der Grenze zur Schweiz zu einem Fuß- und Radweg ausgebaut. Gleichzeitig erfolgt mit diesem Weg eine sehr gute Anbindung Richtung Innenstadt und in Richtung Schweiz und Frankreich.

Nordwestlich des Planungsgebietes an der Zollstraße befindet sich eine Trammhaltestelle über die das Stadtzentrum erreichbar ist.

3.2.2 Verkehrsuntersuchung

Durch die FICHTNER Water & Transportation GmbH, Freiburg wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, um beurteilen zu können, ob aus verkehrstechnischer Sicht eine Nachverdichtung auf dem Areal Zollstraße 6-12 möglich ist oder ob Handlungs- bzw. Anpassungsbedarf besteht.

Auszug aus der Zusammenfassung der Verkehrsuntersuchung:

„... Die durchgeführten Verkehrserhebungen zeigen, dass die heutigen Verkehrsbelastungen im Untersuchungsgebiet maßgeblich durch den übergeordneten Verkehr auf der B 317 sowie durch die grenzbedingten Verkehre und die Straßenbahnlinie 8 geprägt sind. Die Zollstraße selbst weist im Bestand nur sehr geringe Verkehrsbelastungen auf und dient derzeit ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung. Die Verkehrserzeugungsberechnung ergibt im Prognose Planfall zwar eine prozentual sehr deutliche Zunahme der Verkehrsbelastungen in der Zollstraße, absolut betrachtet bleibt der zusätzliche Verkehr im Verhältnis zur Gesamtbelastung der B 317 jedoch moderat. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung des maßgeblichen Knotenpunkts B 317 / Zollstraße zeigt, dass auch im Prognose Planfall unter Annahme eines konservativen Maximal Falls sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde weiterhin die Qualitätsstufe QSV A erreicht wird. Die mittleren Wartezeiten und Rückstaulängen bleiben sehr gering, sodass die Verkehrsabwicklung auch bei Umsetzung der Planung als leistungsfähig und stabil einzustufen ist. Darüber hinaus bestehen am Knotenpunkt noch nennenswerte Kapazitätsreserven, sodass selbst bei darüber hinausgehenden Verkehrszunahmen keine verkehrlichen Engpässe zu erwarten sind. ...

Für den Rad- und Fußverkehr stellt die Planung insgesamt eine Verbesserung gegenüber dem Bestand dar, insbesondere durch die vorgesehenen neuen Wegebeziehungen entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen. Einzelne Wegebreiten sind jedoch knapp bemessen und sollten – sofern möglich – zur Erhöhung von Komfort und Sicherheit angepasst werden. Hinsichtlich des ÖPNV profitiert das Plangebiet von der unmittelbaren Nähe zur Straßenbahnlinie 8. Um die Attraktivität dieser Anbindung weiter zu stärken, wird die Schaffung einer gesicherten fußläufigen Quermöglichkeit zur besseren Erreichbarkeit der Haltestellen empfohlen.

Insgesamt kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben unter dem zugrunde gelegten Planstand aus verkehrlicher Sicht grundsätzlich verträglich ist. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur kann die zusätzlich erzeugten Verkehrsbelastungen leistungsfähig aufnehmen.“

Näheres ist der als **Anhang 2 zur Begründung** beigefügten „Verkehrsuntersuchung / Zwischenergebnisse“ Fichtner Water & Transportation GmbH vom 22.10.2025 und 24.06.2026 zu entnehmen.

Der Endbericht der Verkehrsuntersuchung wird zur Offenlage beigefügt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser kann an den öffentlichen MW-Kanal in der Zollstraße angeschlossen werden. Regenwasser soll komplett auf dem Grundstück versickert werden. Um Abflüsse gering zu halten und den lokalen Wasserhaushalt zu stärken, sollten Oberflächenbeschaffenheiten mit geringen Abflussbeiwerten gewählt werden (siehe Tabelle 4.1 auf Seite 29 des Entwässerungskonzeptes / **Anhang 3 zur Begründung**). Die Versickerungsanlagen wurden so bemessen, dass der Überflutungsschutz nach DIN 1986-100 eingehalten wird (siehe Tabelle 6.1 des Entwässerungskonzeptes / **Anhang 3 zur Begründung**).

4 FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen für das geplante Vorhaben werden wie folgt begründet:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets soll auf die Gemengelage in Friedlingen Bezug genommen werden. Durch die Festsetzung wird am Standort das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und sonstigen Nutzungen ermöglicht. Der Baugebietstyp MU stellt dabei die Schnittmenge zwischen den angrenzenden Mischgebieten, Wohngebieten sowie dem westlichen Sondergebiet für Einzelhandel dar und ermöglicht eine Nutzungsmischung, die zur Wahrung des Gebietscharakters nicht an bestimmte Anteile verschiedener Nutzungsarten gebunden ist. Dadurch entsteht der Gestaltungsspielraum, größere Flächen in durchmischten Bereichen auch zur Schaffung von Wohnraum zu nutzen.

In dem Urbanen Gebiet werden Tankstellen und Vergnügungsstätten jeglicher Art ausgeschlossen um verkehrsintensive Nutzungen, gerade in Grenznähe zu vermeiden.

Der Ausschluss erstreckt sich auf sämtliche Vergnügungsstätten, unabhängig von der Größe ihrer Betriebsfläche, das heißt er umfasst auch kleinere Spielhallen, die unterhalb der Schwelle von kerngebietstypischen und mischgebietsverträglichen Spielhallen liegen, also auch solche, die in sonstigen gewerblichen Betrieben oder Stätten zulässig wären.

Unter Vergnügungsstätten fallen insbesondere auch Spielotheken, Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Nachtlokale, Nachtbars und ähnliche Einrichtungen unabhängig von der Größe der Betriebsfläche.

Unter ähnlichen Einrichtungen werden insbesondere auch Einrichtungen, wie Animierlokale und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease- und Filmvorführungen, Sex Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornovorführungen, nichtmedizinische Sauna- und Massagebetriebe, Bordelle, Eroscenter und vergleichbare Dirnenunterkünfte, sowie Einzelhandel und Geschäfte mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment verstanden.

Mit den o.g. Ausschlüssen soll das Ortsbild einer geschlossenen Bebauung geschützt bzw. vervollständigt sowie die Realisierung des städtebaulichen Konzepts ermöglicht werden. Zudem sollen die knappen Innenentwicklungspotenziale im Sinne des Flächensparens für Nutzungen mit geringerem Flächenbedarf vorbehalten bleiben. Diese sind beispielsweise Wohnnutzungen, Praxen, Dienstleistungs- und Büroeinheiten, sowie die geplante Kita die auch dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele zu unterstützen.

Die Feinabstimmung der zulässigen Nutzungen erfolgt im Durchführungsvertrag.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich an der Vorhabenplanung. Die Gebäudehöhen werden deshalb je Baufenster gestaffelt festgesetzt, um die gewünschten städtebaulichen Kubaturen zu ermöglichen. Die maximale Gebäudehöhe darf durch haustechnisch bedingten Aufbauten (Aufzugseinrichtungen, Schornsteine, Wärmepumpen, Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung, Lüftungsanlagen u.ä.) sowie Treppenträume und Dachausstiege um bis zu 1,5 m überschritten werden. Damit wird auf die Zulässigkeit gebäude- oder anlagentechnisch erforderlicher Anlagen abgestellt.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB ist eine verdichtete Bauweise in städtebaulich vertretbarem Maß vorgesehen. Die Neubebauung orientiert sich sowohl an der bestehenden Bebauung der Umgebung als auch an den umliegenden gewerblichen Nutzungen. Gleichzeitig bilden in einigen Bereichen die Gebäude einen Lärmschutz für empfindlichere Nutzungen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten. Dies zeigt, dass eine unverhältnismäßige Versiegelung der Fläche nicht vorgesehen ist.

Um im Sinne eines flächensparenden Bauens die Grundstücke durch Stellplätze, Wegeführungen und Tiefgaragen gut, aber auch verträglich nutzen zu können, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für diese Anlagen auf 0,9 ermöglicht. Durch diese Erhöhung kann gewährleistet werden, dass nicht an andere Stelle erneut Flächen für Nebenanlagen etc. in Anspruch genommen werden müssen. Als Ausgleich wird im Plangebiet eine hohen Freiraumqualität angestrebt. Zudem werden die Dächer der Hauptgebäude sowie die Tiefgaragendecke begrünt, um für Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum am Standort zu ermöglichen.

4.3 Bauweise

Im Plangebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da die städtebauliche Gliederung durch die Baugrenzen klar vorgegeben ist. Ungeachtet der aktuellen Flurstücksgrenzen, können und müssen die nach der Landesbauordnung (LBO) geforderten Abstandsflächen zwischen den Gebäuden grundsätzlich eingehalten werden.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster orientieren sich an der abgestimmten Vorhabenplanung, um bereits auf der planungsrechtlichen Ebene eine Definition der Lage der Hauptbaukörper festzusetzen. Dadurch können auch die quartiersinternen Grün- und Freiräume gesichert und betont werden. Es werden kleinere Abweichungen zugelassen, um bei der konkreten Gestaltung der Baukörper Spielräume zu wahren. Für Baugrenzen gilt, dass untergeordnete Bauteile diese auf einer maximalen Länge von 5,0 m um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen, wenn sich diese Bauteile deutlich dem Hauptbaukörper unterordnen. Gemäß Landesbauordnung bleiben die Abstandsflächenvorschriften davon unberührt. Durch die erlaubte Überschreitung werden größere Gestaltungsspielräume zur Fassadengliederung eingeräumt.

4.5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

Um die Mindestdurchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sind im Planbereich alle nach § 37 LBO erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Tiefgarage ist nur innerhalb der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der gekennzeichneten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Zusätzliche offene, nicht überdeckte Kfz-Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der durch Planeinschrieb mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Dadurch wird sichergestellt, dass die wertvolle Innenentwicklungsfläche nicht überwiegend durch Stellplätze genutzt wird. Des Weiteren würden große Stellplatzflächen für eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes sorgen und einer Umsetzung des klaren städtebaulichen Konzepts entgegenstehen.

Offene und überdachte Fahrradstellplätze sind aufgrund des geringen städtebaulichen Störfaktors und dem Ziel in der Stadt eine nachhaltige Mobilität zu fördern, im gesamten Plangebiet zulässig. Dadurch können die erforderlichen Fahrradstellplätze bei der Realisierung der Planung flexibel angeboten werden.

4.6 Flächen für Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, sind im Plangebiet nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden erhalten bleiben und die Freiräume klar strukturiert sind. Es soll ein unerwünschter Wildwuchs der hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen vermieden werden.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, sind als Ausnahme im gesamten Gebiet zulässig. So kann sichergestellt werden, dass z.B. Energiekonzepte auch zu einem späteren Zeitpunkt optimal umgesetzt werden können.

4.7 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt entlang der gesamten südlichen Grenze seines Geltungsbereichs eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ fest. Mit dem Ausbau dieses Weges erfolgt eine sehr gute Anbindung Richtung Innenstadt und in Richtung Schweiz und Frankreich.

4.8 Öffentliche Grünflächen

Im Süden des Plangebietes wird entlang der Grenze zur Schweiz eine Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese dient zur Eingrünung des Plangebietes und ebenso als Pufferzone zwischen dem geplanten Baugebiet und dem angrenzenden Hafengebiet der Stadt Basel.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt sind Festsetzungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers und Bodens vor Schadstoffeintrag, sowie zur Außenbeleuchtung, Dachbegrünung und zum Vogelschlag getroffen. Die getroffenen Bestimmungen dienen maßgeblich der Minderung von Eingriffen in die Schutzgüter Wasser und Boden, sowie dem Artenschutz.

4.10 Vorkehrungen zum Lärmschutz

Aufgrund des Gewerbe- und Verkehrslärms sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich sind organisatorische Maßnahmen, größere Abstände und auch aktive Schallschutzmaßnahmen den passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. Durch organisatorische Maßnahmen lassen sich jedoch keine spürbaren Effekte erzielen. Größere Abstände werden im Sinne einer flächensparenden Planung und aufgrund des Wunsches der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses nicht weiter verfolgt. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen werden aufgrund der negativen Auswirkungen auf das Stadtbild und der sowohl optischen als auch funktionalen Trennwirkung verworfen. Deshalb werden die vom Gutachter empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche müssen entsprechende Vorkehrungen getroffen werden. Wie hoch die Anforderungen der Luftschalldämmung sind, kommt dabei jeweils auf die Raumarten und Nutzungen an.

Zusammenfassung

Für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zollstraße - BImA“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden Verkehrslärmeinwirkungen und der Gewerbelärm untersucht. Zu betrachten ist dabei die Situation in der Nachbarschaft und im Plangebiet.

Gewerbelärm

- Im Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete durch gewerbliche Nutzungen sowie durch die Lärmemissionen der Tiefgarage im Plangebiet teilweise überschritten (vgl. Abschnitt 3.4.2 der Schalltechnische Untersuchung)
 - Folge: Empfehlung zu passiven Schutzmaßnahmen (Ausschluss schutzbedürftiger Räume und Schalldämmung)

Verkehrslärm

- Im Plangebiet werden entlang der Bundesstraße 317 sowie entlang der Gleise Strecke 502 die für urbane Gebiete empfohlenen Immissionen überschritten (vgl. Abschnitt 4.4.3 der Schalltechnische Untersuchung)
 - Folge: Empfehlung zu passiven Schutzmaßnahmen (Ausschluss schutzbedürftiger Räume, Schalldämmung und Schutz von Außenwohnbereichen)
- In der Nachbarschaft sind nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung wesentliche Erhöhungen zu erwarten (vgl. Abschnitt 4.4.2 der Schalltechnische Untersuchung)
 - Die hierbei herangezogene Bewertung nach der 16. BImSchV erfolgt hilfsweise, da die Verordnung nur beim Neubau oder bei einer wesentlichen Änderung eines Verkehrsweges oder bei einem erheblichen baulichen Eingriff in diesen gilt. Keine dieser Bedingungen ist im vorliegenden Fall gegeben.
 - Die genannten wesentlichen Erhöhungen im Sinne der Verordnung ergeben sich aufgrund von Steigerungen der Beurteilungspegel um bis zu 0,3 dB(A), was nicht wahrnehmbar ist. Diese Steigerungen erfolgen jedoch ausgehend von einem sehr hohen Pegel im Bestand. Dies zeigt, dass unabhängig von der Planung, die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen geboten ist
 - Folge: Empfehlungen zu Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Bundesstraße 317 oder Einsatz von lärmoptimierten Fahrbahndeckschichten (vgl. Abschnitt 5.3 der Schalltechnische Untersuchung)).

Näheres ist der als **Anhang 1 zur Begründung** beigefügten „Schalltechnischen Untersuchung“ Fichtner Water & Transportation GmbH vom Juni 2026 zu entnehmen.

4.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Plangebiets und zum Ausgleich notwendiger Fällungen sind Baumpflanzungen im Plangebiet vorgesehen. Dies dient der Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes und stellt einen wichtigen Beitrag zum Wohnwert des Plangebietes dar. Darüber hinaus trägt es dazu bei, die durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffe zu mindern.

4.12 Maßnahmen im Sinne des § 1a (3) BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG

4.12.1 Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse

Um die Tötung von Individuen zu vermeiden und die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG zu erfüllen, werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung von Fällzeiten der Gehölze, Beschränkung der Abrisszeiten) getroffen.

4.12.2 Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien

Um die Tötung und Verletzung von Mauereidechsen soweit wie möglich zu vermeiden, werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (Vergrämung / Umsiedlung) getroffen.

4.12.3 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (CEF-Maßnahmen)

4.12.3.1 Vögel und Fledermäuse

Vögel

Als Ersatz für den Verlust von geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden insgesamt 14 Nisthilfen für Vögel an Gebäuden und Bäumen aufgehängt.-Da im Eingriffsbereich die gesamte Bausubstanz abgebrochen, als auch alle Bestandsbäume gefällt werden, müssen Kastenstandorte außerhalb des Eingriffsbereich gefunden werden.

Fledermäuse

Als Ersatz für den Verlust von geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden insgesamt 5 künstliche Quartiere für Fledermäuse an Bäumen in der unmittelbaren Umgebung aufgehängt.-

Weiteres Vorgehen Vögel und Fledermäuse

Am 08.07.2026 ist ein Begehungstermin mit der Stadt Weil am Rhein, Vertretern des TRUZ und bhmp angesetzt, um konkrete Standorte für die 19 Kästen zu finden. Die Kästen sollen an Stadtbäumen im Bereich der Oberen Schanzstraße und im Rheinpark aufgehängt werden. Beide liegen in kurzer Distanz zum Eingriffsbereich.

Die Kästen werden dann Im Laufe des Winters 2026/2027 aufgehängt, sodass nach der Rodung des Baufelds im selbigen Winter der Lebensraumverlust für Vögel und Fledermäuse ausgeglichen werden kann.

4.12.3.2 Mauereidechsen

Seit Beginn der Ausgleichsflächensuche für Mauereidechsen im Jahr 2025 wurden eine Vielzahl verschiedener Flurstücke auf Habitateignung geprüft. Aus verschiedenen Gründen wurden bislang jedoch alle Flächen als nicht geeignet eingestuft.

Überwiegende Gründe hierfür waren:

- zu große Entfernung zum Eingriffsort
- Vorkommen von Zauneidechsen (Artkonkurrenz)
- Flächenzugriff aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht gegeben
- Generell keine Habitateignung für Eidechsen gegeben (z.B. aufgrund von zu dichtem Gehölzbewuchs).

Daraufhin wurden zusammen mit dem TRUZ (Trinationales Umweltzentrum) ein neuer Flächenpool im Bereich des ehemaligen Landesgartenschaugeländes in Weil am Rhein ausfindig gemacht.

Innerhalb des genannten Flächenpools im Bereich des ehemaligen Landesgartenschaugeländes wurden bei einer Begehung mit dem TRUZ am 22.04.2026 drei Flächen als potenziell geeignet eingeschätzt.

Aktuell werden nun Entwurfsplanungen für die geplanten Habitatelemente erstellt. Die geplanten Habitatelemente sollen so ausgestaltet werden, dass sie sowohl den artspezifischen Lebensraumanforderungen der Mauereidechse gerecht werden als auch den gestalterischen Anforderungen des Standortes entsprechen. Dadurch soll eine Einbindung in die parkartige Landschaft der ehemaligen Landesgartenschau sowie eine hohe Akzeptanz bei den Nutzern und Besuchern sichergestellt werden.

Die Ersatzhabitate werden im Laufe des Spätjahrs 2026 oder Winter 2026/27 hergestellt, sodass diese spätestens ab Ende Februar 2027 funktionstüchtig sind. Eidechsen dorthin umgesetzt werden können. Ab März 2027 beginnt dann die Umsiedelung der Mauereidechsen in die neu geschaffenen Habitate.

4.12.4 Näheres zu den Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen sind der als **Anhang 4 zur Begründung** beigefügten „Artenschutzrechtliche Stellungnahme (IUS Institut für Umweltstudien) vom 28.03.2024, sowie dem als **Anhang 5 zur Begründung** beigefügten Bericht „Umsetzungsstand der

artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für das Bauvorhaben „Zollstraße 6-12“ in Weil am Rhein“ BHM Planungsgesellschaft mbH vom 25.06.2026 zu entnehmen.

5 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Um Anpassungen der Baupläne z.B. aus Genehmigungsaufgaben oder Werkplanungsanforderungen nicht zu behindern, werden nur die gestalterischen Kernanforderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgeschrieben.

5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

5.1.1 Dächer

In der Vorhabenplanung sind moderne, flache bzw. flachgeneigte Dächer vorgesehen, da hierdurch eine gute Ausnutzung der Geschossfläche erreicht werden kann. Dies wurde deshalb auch im Bebauungsplan so verankert und eine Dachneigung für alle baulichen Anlagen zwischen 0° und 10° festgesetzt. Dadurch kann nicht nur die Höhenerscheinung der Gebäude optimiert, sondern auch eine Dachbegrünung realisiert werden. Neben den ökologischen Vorzügen einer Dachbegrünung, kann hierdurch auch eine gestalterische Aufwertung erreicht werden. Die festgesetzte Vegetationsschicht sichert mit einer Mindesthöhe von 15,0 cm eine gute Begrünungsgrundlage.

Die Nutzung zur Gewinnung von Solarenergie ist auf allen Dachflächen zulässig, wenn reflexionsarmes und blendfreies Material genutzt wird.

5.1.2 Fassaden

Die hier getroffenen Festsetzungen dienen dem Klimaschutz im Gebiet selbst, sowie der näheren Umgebung.

5.2 Regelungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Es wird festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Durch die Festsetzung können Grünflächen innerhalb des Quartiers gesichert werden, die nicht nur ein harmonisches städtebauliches Bild fördern, sondern auch wichtige ökologische Funktionen (Lokalklima, Pflanzen, Tierarten) wahrnehmen.

6 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Vorhaben der in der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) genannten Art und Größe werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet. In Anwendung von § 13a (3) BauGB wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, ebenso von der zusammenfassenden Erklärung.

7 KOSTEN

Sämtliche im Zusammenhang mit der Planung, Entwicklung und Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehende Kosten trägt der Investor. Ein entsprechender Durchführungsvertrag liegt vor und wird vor Satzungsbeschluss unterzeichnet.

8 INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES

Mit dem Planungsbegünstigten wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Vom Planungsbegünstigten sind die Kosten für die Planung, die Erschließung und die notwendigen Gutachten zu übernehmen. Weiterhin enthält der Durchführungsvertrag nähere Bestimmungen zum Vorhaben, eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer angemessenen Frist sowie zur Rechtsnachfolge.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Urbanes Gebiet	9.918 m ²	92 %
öffentliche Verkehrsfläche	560 m ²	5 %
Öffentliche Grünfläche	297 m ²	3 %
Geltungsbereich	10.775 m ²	100 %

ANHÄNGE

- 1** Schalltechnische Untersuchung (Fichtner Water & Transportation GmbH) vom 15.06.2026
- 2** Verkehrsuntersuchung / Zwischenergebnisse (Fichtner Water & Transportation GmbH) vom 22.10.2025 und 24.06.2026
- 3** Entwässerungskonzept / Erläuterungsbericht (BIT Ingenieure) vom 22.12.2025
- 4** Artenschutzrechtliche Stellungnahme (IUS Institut für Umweltstudien) vom 28.03.2024
- 5** Umsetzungsstand der artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für das Bauvorhaben „Zollstraße 6-12“ in Weil am Rhein BHM Planungsgesellschaft mbH vom 25.06.2026
- 6** Geo- und abfalltechnischer Untersuchungsbericht (M&P, IBL Umwelttechnik) vom 15.12.2024
- 7** Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 22.11.2011

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Begründung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Weil am Rhein. übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Weil am Rhein., den

.....

Oberbürgermeisterin, Diana Stöcker