

STADT WEIL AM RHEIN

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
und
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

"Hohe Straße IV, 3. Änderung"

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung
vom 26.05.2026

KLAUS NACHTRIEB
Städtebau . Umweltplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
1.1	Ziel der Planung	3
2	Städtebauliche Einordnung	4
2.1	Lage im Stadtgebiet	4
2.2	Beschreibung des Plangebietes	4
2.3	Übergeordnete und informelle Planungen	4
2.3.1	Flächennutzungsplan	4
2.3.2	Potenzialmodell Innenentwicklung	5
2.3.3	Gemeinsames städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	5
2.4	Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne	6
3	Verfahren	6
3.1	Chronologie	6
3.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung	7
3.3	Alternative Planungsüberlegungen	7
4	Planungskonzeption	7
4.1	Bebauung und Nutzung	7
4.2	Erschließung und Verkehr	8
4.3	Grünflächen und Außenanlagen	9
5	Umweltbelange	9
5.1	Alternativenprüfung	10
5.2	Schutzgebiete	10
5.3	Artenschutz	10
5.4	Schall	11
5.4.1	Gewerbelärm	11
5.4.2	Verkehrslärm	11
5.5	Boden, Wasser und Grundwasser	11
5.5.1	Boden	11
5.5.2	Wasser / Grundwasser	12
5.6	Klima / Luft	12
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.2.1	Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse	14
6.2.2	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	14
6.3	Bauweise	15
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche	15
6.5	Tiefe der Abstandsflächen	15
6.6	Öffentliche Grünflächen	16
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
6.8	Maßnahmen zum Lärmschutz	16
6.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
7	Örtliche Bauvorschriften	17
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
7.2	Werbeanlagen	18
7.3	Einfriedungen	18
7.4	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	18
7.5	Stellplätze	18
8	Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen	18
9	Durchführungsvertrag	19
10	Verzeichnis der Gutachten	19

1 Anlass der Planung

Gegenstand der Bebauungsplanung ist eine ca. 5.950 m² große Grundstücksfläche an der Römerstraße, unmittelbar im Bereich des Heizkraftwerkes. Der ursprüngliche Bebauungsplan "Hohe Straße IV" aus dem Jahr 1987 wurde aufgestellt, um Gewerbeflächen in Ortsrandlage vorzuhalten. Im südlichen Teilbereich war ein Einzelhandelsstandort vorgesehen, der zwischenzeitlich realisiert wurde. Mit der ersten Änderung dieses Bebauungsplans wurden Regelungen zur ortsbildverträglichen Gestaltung von Gewerbeansiedlungen getroffen, um der besonderen Situation des Ortseingangs Rechnung zu tragen. Die zweite Änderung im Jahr 2006 hatte anlässlich der Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes die Ausweisung einer Einzelhandelsfläche als Sondergebiet zum Inhalt.

Anlass für die nun angestrebte dritte Änderung des Bebauungsplans war die Interessensbekundung der Saumür Liegenschaften GmbH & Co. KG für das Flurstück 9987. Das vorgestellte Projekt sieht eine gemischte Nutzung von medizinnahen Nutzungen und einem Ärztehaus zur Römerstraße vor. Im rückwärtigen Bereich ist ein vielfältiger Wohnungsmix, mit frei finanzierten und geförderten Wohnungen, Wohnraum für Menschen mit Behinderung, temporäres Wohnen (Boardinghouse) sowie eine Sozialstation vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan soll zudem die Gestaltung und Ausformung des Stadteingangs an dieser Stelle planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden.

Um der anspruchsvollen Lage zwischen dem Vitra Campus und dem Lebensmittelmarkt einerseits und zwischen dem Vorland des Tüllinger Bergs und dem Neubaugebiet Hohe Straße andererseits gerecht zu werden, wurde im Frühjahr 2022 eine Mehrfachbeauftragung mit insgesamt sieben Architekturbüros durchgeführt. Auf der Grundlage des Siegerentwurfs, Architekturbüro WWA aus München, soll nun die Bebauungsplanänderung durchgeführt werden.

Die Stadt sieht in dem Vorhaben die Chance, neben dem Ärztehaus dem hohen Bedarf an Wohnungen gerecht zu werden.

1.1 Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die Ziele und Kernforderungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) aus dem Jahr 2021 berücksichtigt:

- Priorität und Stärkung der Innenentwicklung
- Stärkung vorhandener und Entwicklung neuer Wohnbauflächen
- Nachhaltige, kompakte Siedlungsstrukturen und angemessene Verdichtung
- Anbindung an den ÖPNV und Stadt der kurzen Wege
- Positive Effekte für Quartier und Nachbarschaft

Des Weiteren ergeben sich grundsätzliche Planungsziele aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus § 1 Abs. 5 und 6 und § 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet, eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und Planungsziele relevant:

- Eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung
- Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Die Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Ortsbildes
- Die Belange des Umweltschutzes

- Der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Inanspruchnahme einer bereits erschlossenen Fläche
- Die Belange der Wirtschaft, hier insbesondere die Voraussetzung für die Schaffung von Arbeitsplätzen
- Die Ergebnisse des von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK), sowie des Potenzialmodells Innenentwicklung

2 Städtebauliche Einordnung

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt südlich der Römerstraße, unmittelbar angrenzend an den Lebensmittelmarkt und das Heizkraftwerk. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind landwirtschaftliche Flächen, Streuobstwiesen und (Klein-) Gartenbereiche. Nach Norden grenzt eine Grün- und Ausgleichsfläche an sowie im weiteren Verlauf die Flächen des Vitra Campus und des Vitra Designcenters. Im Südwesten grenzt das neue Wohngebiet „Hohe Straße“ mit Mehrfamilienhäusern, Grünflächen und Aufenthaltsbereichen an. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen liegen in fußläufiger Entfernung. Die Bushaltestelle Stettiner Straße liegt in einer Entfernung von ca. 150-200 m.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück Nr. 9987 abzüglich der Gebäude- und Erschließungsflächen für das Heizkraftwerk. Weiterhin wurde die südwestlich angrenzende städtische Fläche mit dem Flurstück Nr. 9989 sowie das Flurstück für das vorhandene Trafogebäude in diesem Bereich mit der Nr. 9995 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Fläche für das künftige Baugrundstück beträgt ca. 6.160 m², die Fläche für das südwestlich angrenzende, öffentliche Wege- und Grünflächengrundstück ca. 2.346 m², die Gehwegfläche an der Römerstraße ca. 209 m², so dass der Bebauungsplan insgesamt eine Fläche von ca. 8.715 m² umfasst.

Die geplante Baugebietsfläche wird seit einigen Jahren nicht genutzt und ist geprägt von Ruderalvegetation, dominanten Brombeerbeständen, einigen älteren Einzelbäumen, die zum Teil abgängig sind sowie einem Sand- bzw. Kieslagerplatz im Nordosten der Fläche. Auf dem südwestlich angrenzenden, städtischen Grundstück wurde ein ca. 3 m breiter Fuß- und Radweg angelegt, die übrige Fläche ist als wegbegleitende Wiesenfläche angelegt. Im Bereich der Breslauer Straße ist dieses Wegegrundstück auf kompletter Breite ausgebaut und dient der Parkplatzzufahrt für den vorhandenen Lebensmittelmarkt.

Über den genannten Fuß- und Radweg an der südwestlichen Grenze hinaus verläuft an der nordwestlichen Grenze ein Fuß- und Radweg von der Römerstraße in die Wohngebiete in südwestlicher Richtung.

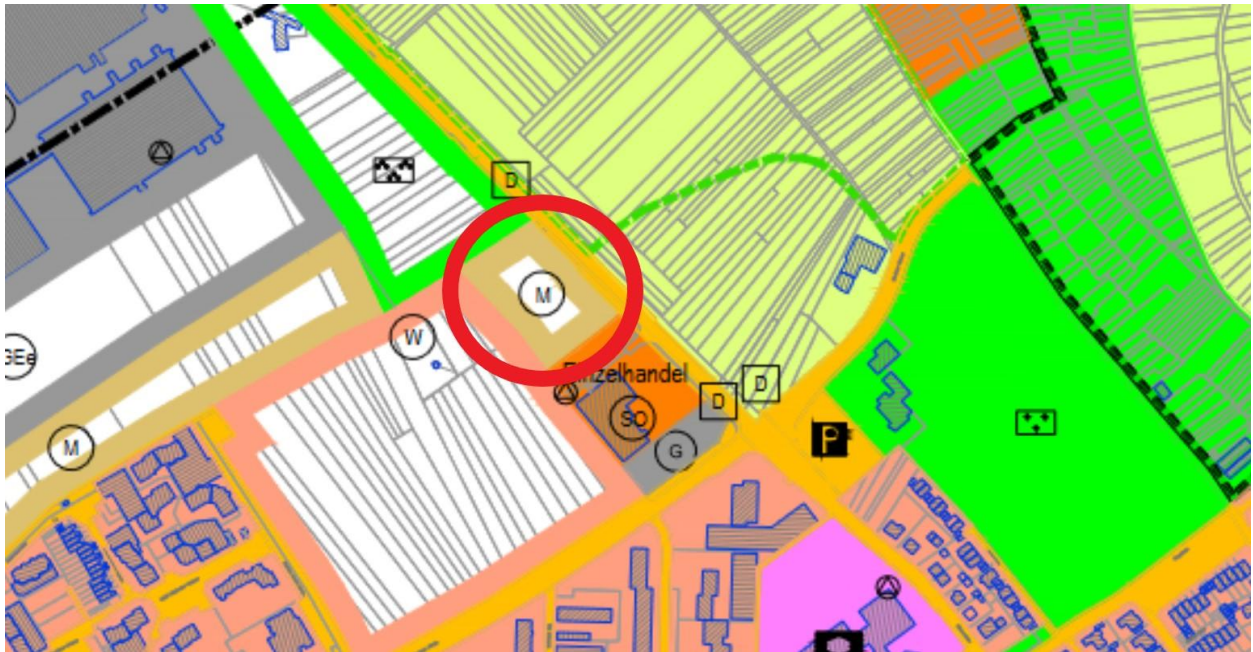
Eine Zufahrtsmöglichkeit in das Plangebiet ist über die bereits vorhandene Zufahrt des Heizkraftwerks an der Römerstraße sowie eine weitere, untergeordnete Zufahrt zwischen dem Ärztehaus und dem Boardinghaus vorgesehen.

2.3 Übergeordnete und informelle Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Stadt Weil am Rhein und der Stadt Lörrach (FNP 2022) ist das Plangebiet als Mischfläche dargestellt.

Das Plangebiet soll schwerpunktmäßig für eine Wohnnutzung entwickelt werden. Aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche (M) kann im Bebauungsplan ein Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans oder eine Berichtigung entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.



Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

2.3.2 Potenzialmodell Innenentwicklung

Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes in der dynamisch wachsenden Metropolregion Basel, hat die Stadt Weil am Rhein ein Potenzialmodell zur langfristigen Siedlungsentwicklung (August 2021) erstellt.

Hier werden Leitlinien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und räumliche Entwicklungsperspektiven für die Siedlungsentwicklung aufgezeigt, mit dem Ziel, insbesondere bezahlbaren, attraktiven und nachhaltigen Wohnraum zu entwickeln und zu sichern.

Das Plangebiet des Bebauungsplans ist in den Kartendarstellungen zur „Ressourcenplanung“ als Fläche mit gemischter Nutzung dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen des Potenzialmodells zur langfristigen Siedlungsentwicklung, August 2021.

2.3.3 Gemeinsames städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Das gemeinsame städtebauliche Entwicklungskonzept Lörrach/Weil am Rhein, "Perspektive Oberzentrum Lörrach/Weil am Rhein" vom September 2005 stellt für die Fläche des Bebauungsplans einen Entwicklungsschwerpunkt Wohnen und Arbeiten dar (vgl. Kartendarstellungen auf den Seiten 56, 73, 107 und 108). Bei der Darstellung der einzelnen Handlungsfelder ist die Fläche des Bebauungsplans als Teilfläche des Schwerpunkts "Wohnen und Arbeiten am Vitra Designmuseum (Hohe Straße), Nr. 15" dargestellt.



Ausschnitt Kartendarstellung ISEK, ohne Maßstab

2.4 Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des "Urplans" Bebauungsplans „Hohe Straße IV“ aus dem Jahr 1987 mit Änderungen in den Jahren 2006 und 2018. Die letzte Änderung weist für das Gelände ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Angesichts des hohen Wohnungsbedarfs der Stadt Weil am Rhein wurde in der Auslobung zur Durchführung der Mehrfachbeauftragung 2022 die Errichtung von Wohngebäuden mit unterschiedlichen Wohnformen sowie Flächen für Arztpraxen und nichtstörendem Gewerbe als städtebauliches Ziel vorgegeben. Vor diesem Hintergrund ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

3 Verfahren

3.1 Chronologie

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	27.09.2022
Bekanntmachung	
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	
öffentliche Bekanntmachung	
öffentliche Auslegung	
Beteiligung der Behörden	
Satzungsbeschluss	
Ausfertigung	
Bekanntmachung und Rechtskraft	

3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das notwendige Änderungsverfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor, da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der der Innenentwicklung dient. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 BauGB).
- Die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Obergrenze mit 20.000 m² wird eingehalten.
- Die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") liegt nicht vor.
- Der Bebauungsplan unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, sondern beschränkt sich auf den Umweltbeitrag im Rahmen der Begründung.
- Eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz liegt nicht vor.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (z.B. FFH-Richtlinie, Flächen nach BNatSchG) liegen nicht vor.
- Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB waren die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.
- Eine zusammenfassende Erklärung ist nicht erforderlich.
- Die Umweltbelange werden im Rahmen der vorliegenden Begründung ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Die Umweltbelange wurden, wo erforderlich gutachterlich, bewertet und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

3.3 Alternative Planungsüberlegungen

Die bauliche Nutzung der bereits überplanten und erschlossenen Fläche leistet einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum und zur Gestaltung der Ortseinfahrt von Norden. Ein Verzicht auf die bauliche Nutzung dieser Fläche würde den Siedlungsdruck und eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle erhöhen. Planungsalternativen hinsichtlich des baulichen Konzeptes, der Baukörperkonstellation, Höhenentwicklung und Fassadengestaltung wurden im Rahmen der Mehrfachbeauftragung von 7 Architekturbüros untersucht und von einer Jury nach den Kriterien Aussehen, Städtebau, Funktionalität, ökologische Qualitäten, Nachhaltigkeit, Flexibilität und Wirtschaftlichkeit bewertet.

4 Planungskonzeption

4.1 Bebauung und Nutzung

Die bauliche Konzeption des Wettbewerbsergebnisses basiert auf 5 unterschiedlichen Gebäuden, die sich um einen Innenhof gruppieren und zum Teil untereinander verbunden sind. Die Gebäudehöhen variieren von 4-8 Geschossen, die Verbindungsbaukörper haben jeweils 1-3 Geschosse. Die Ortseinfahrt von Norden wird durch ein 8-geschossiges Gebäude markiert.

Die beiden Gebäude an der Römerstraße sind weitgehend gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Das "Entrée"-Gebäude zur Römerstraße, in Nachbarschaft des Heizkraftwerkes, ist nach derzeitigem Planungsstand als Ärztehaus geplant. Das Gebäude am nordwestlichen Rand des Plangebietes zur Römerstraße ist mit einer medizinnahen Nutzung und einer Sozialstation im Erdgeschoss sowie einem Boardinghaus belegt. Die übrigen Gebäude sind ausschließlich dem

Wohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungsgrößen vorbehalten. Mit Ausnahme der Erdgeschosswohnungen für Behinderte Bewohner und der Appartements des Boardinghauses haben alle Wohnungen einen Freibereich in Form von Loggien und oder Terrassen.

Nach derzeitiger Planung sind insgesamt ca. 90-100 Wohnungen, zum Teil altersgerecht und barrierefrei hergestellt. Circa 40 % der Wohnungen werden gefördert und unterliegen künftig einer Mietpreisbindung. Etwa 10-15 Wohneinheiten sind als sozial orientierte Wohnform für Menschen mit Behinderung geplant.

Über die genannten Wohnungen hinaus sind ca. 60-70 Appartements im geplanten Boardinghaus vorgesehen.

Entsprechend dieser Nutzungszuordnung differenziert der Bebauungsplan das Plangebiet in zwei Bereiche (WA 1 und WA 2) mit dem wesentlichen Unterschied, dass im Bereich zur Römerstraße nicht störende gewerbliche Nutzungen (wie das Ärztehaus und das Boardinghaus) allgemein zulässig und im rückwärtigen Bereich nur als Ausnahme zulässig sind.

4.2 Erschließung und Verkehr

Die Hauptzufahrt zu dem Plangebiet erfolgt von der Römerstraße über die bisherige Zufahrt zur Heizzentrale. Des Weiteren ist eine untergeordnete Zufahrt zwischen dem "Ärztzhaus" und dem "Boardinghaus" vorgesehen.

An der Hauptzufahrt ist unmittelbar nach der Einmündung die Tiefgaragenzufahrt im "Ärztzhaus"-Gebäude integriert. Mit Ausnahme von einigen Besucherparkplätzen oder Kurzzeitparkern werden die erforderlichen Stellplätze in der zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht. Die Fahrradstellplätze werden überwiegend überdacht im Hof und im Bereich der Hauseingänge sowie abschließbar in der Tiefgarage angeordnet.

Durch die weitgehende Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage und die direkte Zufahrt von der Römerstraße bleibt das Innere des Plangebietes überwiegend frei von Fahrzeugverkehr. Dadurch können Störungen der Nachbarschaft und im Bereich des Innenhofs weitgehend ausgeschlossen werden.

Für Fußgänger und Radfahrer ist eine direkte und sichere Anbindung an die vorhandenen Fuß- und Radwege nach Südosten (Richtung Breslauer Straße) und nach Südwesten (Richtung Stadtmitte) vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern sowohl die Anbindung des Baugrundstücks an den Fuß- und Radweg an der Römerstraße, als auch an den vorhandenen Fuß- und Radweg auf dem südlich angrenzenden städtischen Grundstück.

Das Plangebiet ist auch durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen. Die Bushaltestelle Stettiner Straße liegt in einer Entfernung von ca. 150 m zum Plangebiet und ist über den genannten Fuß- und Radweg sicher zu erreichen. Des Weiteren sind die Haltestellen „Friedhof“ und „Vitra“ in fußläufiger Entfernung gut erreichbar.

Für das Bebauungsplangebiet liegt eine Verkehrsuntersuchung vor.¹ Auf der Grundlage der von der Stadt Weil zur Verfügung gestellten Querschnittszählung der Römerstraße und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans wurde die künftige Verkehrsbelastung im Bereich der geplanten Zufahrt ermittelt. Im Ergebnis ist die Leistungsfähigkeit für die Zufahrt auch ohne Linksabbiegerstreifen an die Römerstraße gegeben. Damit die Römerstraße auf Höhe des Plangebietes nach Realisierung des Bauvorhabens einer innerörtlichen Streckencharakteristik entspricht, wird die Verlegung der Ortseingangstafel nördlich der signalisierten Fußgängerüberquerung empfohlen. Weiterhin wird empfohlen, eine für Fußgängerverkehr sichere und umwegfreie Anbindung an den benachbarten Lebensmittelmarkt zu ermöglichen. Vorbehaltlich einer Zustimmung des Nachbarn ist dies auf der Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich.

¹ Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren "Römerstraße 67", Ingenieurbüro Koehler Leutwein, Karlsruhe, 16.08.2023

4.3 Grünflächen und Außenanlagen

Das Grundstück wird mit Ausnahme von Randbereichen weitgehend über- bzw. unterbaut. Zum Ausgleich ist eine extensive Begrünung der Dachflächen sowie der Tiefgaragenflächen vorgesehen. Durch eine punktuelle Erhöhung des Pflanzsubstrates bzw. durch Pflanzbeete und Pflanztröge sollen auch Möglichkeiten zur Anpflanzung von Bäumen geschaffen werden. Weiterhin sind in den Bereichen ohne Tiefgaragenunterbauung Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Ein zentraler Bereich der Außenflächen ist der begrünte Innenhof, zu dem sich die Hauseingänge und die Aufenthalts- und Freibereiche der angrenzenden Wohnungen orientieren. Hier sind auch Aufenthalts- und Spielflächen geplant. Neben den intensiv begrünten Flächen der Tiefgarage und der niedrigeren Gebäudeteile ist auf den Dachflächen der obersten Geschosse eine extensive Dachbegrünung und Photovoltaiknutzung vorgesehen.

Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Das künftige Baugrundstück ist über die vorhandenen Medien in den angrenzenden öffentlichen Flächen angebunden. Die Wärmeversorgung kann unmittelbar von dem benachbarten Heizkraftwerk erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser kann in den vorhandenen Kanal in der Römerstraße eingeleitet werden.

Durch den Dachaufbau in Form von Retentionsdächern wird das Regenwasser so weit wie möglich zurückgehalten, gespeichert und zur Verdunstung gebracht. Ziel ist es, das Niederschlagswasser möglichst auf dem Grundstück zurückzuhalten und nach dem Prinzip „Schwammstadt“ zur Versickerung bzw. zur Verdunstung zu bringen. Entsprechend einer gutachterlichen Stellungnahme zum vorhandenen Bodengutachten ist eine Versickerung über Rigolen grundsätzlich möglich. Über die grundsätzlichen Aussagen des Bodengutachtens hinaus wurde eine detaillierte Entwässerungskonzeption für das Regenwasser und ein Überflutungsnachweis erstellt.²

Die bestehenden Versorgungsleitungen an der südlichen Grenze zum angrenzenden Lebensmittelmarkt werden durch die zeichnerische Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Erschließungsträger gesichert. Zu der Vorhabenplanung liegt ein qualifizierter Freiflächenplan vor, der auch die Anforderungen des Artenschutzes und der Regenwasserbewirtschaftung berücksichtigt.³

5 Umweltbelange

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zentraler Bestandteil bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Im vorliegenden Verfahren nach § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nach den Formvorschriften der Anlage 1 BauGB nicht erforderlich. Ebenso ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht anzuwenden.

Im Kapitel Umweltbelange sind unabhängig von der formalen Pflicht zur Umweltprüfung die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 7 BauGB systematisch aufbereitet, um sie in der Abwägung berücksichtigen zu können. Die Bestimmungen des § 44 (BNatSchG) zum besonderen Artenschutz sind unabhängig von der gewählten Verfahrensart zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Artenschutzbelange, des Lärm- und Immissionsschutzes, des Bodens und Niederschlagswassers und des Überflutungsschutzes wurden bzw. werden entsprechende Gutachten in Auftrag gegeben.

² Entwässerungskonzept Regenwasser und Überflutungsnachweis, Landschaftsarchitekten Hofmann Röttgen, Limburgerhof, 19.03.2026

³ Freiflächengestaltungsplan, Landschaftsarchitekten Hofmann Röttgen, Limburgerhof, 19.03.2026

5.1 Alternativenprüfung

In der Planungshistorie der Fläche wurden bereits alternative Ansätze zur Nutzung verfolgt. Das Plangebiet sollte zunächst einer überwiegend gewerblichen Nutzung dienen. Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs und der prominenten Lage an der Ortseinfahrt von Norden soll nun auch aus gestalterischen Gründen auf eine dominierende gewerbliche Nutzung an dieser Stelle verzichtet werden. Ein Verzicht auf die bauliche Nutzung dieser Fläche würde den Siedlungsdruck und eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle erhöhen.

Alternative Bebauungskonzepte wurden zudem im Rahmen der bereits genannten Mehrfachbeauftragung untersucht und bewertet (vgl. Kap.3.3).

5.2 Schutzgebiete

Nordöstlich des Plangebiets grenzt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Römerstraße das Vogelschutzgebiet "Tüllinger Berg und Gleusen" (Schutzgebiets-Nr. 8311441) an. Ebenfalls in nordöstlicher Richtung liegt in ca. 700 m Entfernung das FFH-Gebiet "Tüllinger Berg und Tongrube Rümplingen" (Schutzgebiets-Nr. 8311341). Im Rahmen einer Natura 2000-Vorprüfung⁴ wurde aufgrund der unmittelbaren Nähe der Schutzgebiete geprüft, welchen Einfluss das Bauvorhaben auf die Schutzzwecke und -ziele der Schutzgebiete hat. Zusammenfassend stellt die Vorprüfung fest, dass keine unmittelbaren baubedingten, anlagebedingten oder betriebsbedingten Auswirkungen auf die FFH-Lebensraumtypen zu erwarten sind.

Für die in der Vogelschutzrichtlinie (Anhang I) gelisteten Arten werden die Erhaltungs- und Entwicklungsziele durch das Bauvorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Insgesamt sind bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie

- keine Flächennutzung innerhalb des Natura 2000 Gebietes,
- Verringerung des Vogelschlags sowie
- Vermeidung von Störungen durch Licht

keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Über die untersuchten Natura 2000 Gebiete hinaus gibt es in der näheren Umgebung keine Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützten Biotope, die von der Planung betroffen sein könnten.

5.3 Artenschutz

Zur Ermittlung und Bewertung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.⁵ Zusammenfassend wurde festgestellt, dass eine Betroffenheit von ubiquitären Vogelarten, Reptilien (Eidechsen) und geschützten Pflanzen (eine Lilienart) nicht ausgeschlossen werden kann. Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Brutvögel kann durch die Einhaltung der Rodungszeiten ausgeschlossen werden. Zur weiteren Konkretisierung der Artenschutzbelange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.⁶ Bei Begehungen im Frühjahr und im Sommer 2023 wurden Brutvogelarten, Reptilien (hauptsächlich Mauereidechsen und vereinzelte Zauneidechsen) erfasst.

Bei den Brutvögeln wurden die meisten Brutnachweise oder Brutverdachtsfälle auf den nördlich und nordöstlich liegenden Flächen außerhalb des Plangebiets festgestellt. Innerhalb des Plangebietes gibt es je einen Brutverdachtsfall für Stieglitz, Mönchsgrasmücke, Amsel und Orpheusspötter. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Brutvögeln kann somit nicht ausgeschlossen werden.

Die in der Vorprüfung vermutete Lilienart konnte während der Kartierungen nicht nachgewiesen werden.

⁴ Natura 2000-Vorprüfung, Dr. Moritz Fußer, Karlsruhe, 31.07.2023

⁵ Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Dr. Moritz Fußer, Karlsruhe, 27.08.2022

⁶ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. Moritz Fußer, Karlsruhe, 01.08.2023

Insgesamt werden für das weitere Verfahren artenschutzrechtliche Maßnahmen vorgeschlagen. Diese sind im Einzelnen:

- Zeitliche Regelungen für Gehölzentfernung
- Maßnahmen zur Minimierung des Vogelschlagrisikos
- Aufstellung eines Reptilienschutzzaunes
- Umsetzung und Vergrämung der Eidechsen vor Beginn der Baumaßnahmen
- Insektenschonende Außenbeleuchtung

Weiterhin wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme die Anlage eines Ausgleichshabitats für Reptilien (z.B. Gabionen) innerhalb des Baugebietes sowie eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Die genannten Maßnahmen wurden so weit wie möglich in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

5.4 Schall

Zur Beurteilung der Schallimmissionen aus Verkehr und Gewerbe wurde eine Lärmimmissionsprognose erstellt.⁷

5.4.1 Gewerbelärm

Der angrenzende Gewerbebetrieb (Lebensmittelmarkt) verursacht Lärmimmissionen auf das Plangebiet, welche zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Richtwerte der TA Lärm führen. Gemäß einem vorliegenden Baulastenverzeichnis sind vom Betreiber des Lebensmittelmarktes geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionswerte an der Wohnbebauung (beispielsweise Einhausung der Anlieferung, Lärmschutzwand) durchzuführen. Von den gewerblichen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplans gehen keine Emissionen aus, die schallmindernde Maßnahmen notwendig machen.

5.4.2 Verkehrslärm

Für das Plangebiet liegt eine deutliche Verlärmung durch die angrenzende Römerstraße vor. Hier liegen die Beurteilungspegel in Teilbereichen tagsüber über 70 dB(A) und nachts bei 60 dB(A). Hier müssen offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume ausgeschlossen werden. Alternativ sind diese Fenster mit Schallschutzkonstruktionen oder nicht schutzbedürftigen Vorräumen so zu schützen, dass Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. In den höheren Stockwerken bzw. in weiterer Entfernung von der Römerstraße werden zum Teil Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht überschritten. Hier sind entweder Schlafräume zu vermeiden oder mit fensterunabhängiger Lüftung oder mit einem Fenster an einer vom Verkehrslärm abgewandten Seite zu planen. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen wie der Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen, die Schalldämmung der Außenbauteile, die Belüftung von Schlafräumen sowie der Schutz von Außenwohnbereichen wurden, in Abhängigkeit der jeweiligen Lärmpegelbereiche, im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine verkehrsrechtliche Anordnung von Tempo 30 als Höchstgeschwindigkeit im Bereich der angrenzenden Römerstraße würde die dargestellte Beeinträchtigung durch Verkehrslärm deutlich reduzieren.

5.5 Boden, Wasser und Grundwasser

5.5.1 Boden

Die bodenökologischen Funktionen und sonstigen Bodeneigenschaften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehen durch die Bebauung und Erschließung weitgehend verloren. Die festgesetzten Maßnahmen wie extensive Dachbegrünung, Versickerungsfähigkeit von Flächen sowie Anpflanzungen können dies nur teilweise kompensieren.

⁷ Lärmimmissionsprognose nach DIN 18005, TA Lärm und DIN 4109, Bayer Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH, Fellbach, 05.10.2023

Für den Bereich des Bebauungsplans wurden die Untergrundverhältnisse einschließlich Bodenverunreinigungen und Versickerungsfähigkeit gutachterlich untersucht.^{8 9}

Nach Auskunft des Landratsamtes Lörrach vom 04.03.2021 bestehen für die künftige Baufläche keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Die orientierenden Untersuchungen zur Altlastensituation ergeben, mit Ausnahme von etwas erhöhten Arsengehalten und etwas auffälligen Gehalten an Chrom, Nickel und Zink, durchweg unauffällige Gehalte der sonstigen untersuchten Parameter. Hinweise auf etwaige organoleptisch auffällige Bodenverhältnisse in Form von anthropogenen Ablagerungen oder Auffüllungen liegen nicht vor. Auch Indizien für eine aus einer etwaigen Vornutzung herrührende Verunreinigung des Untergrundes oder für anthropogene Schadstoffeinträge liegen nicht vor.

Insgesamt ist ein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf für die geplanten Nutzungen nicht erkennbar. Eine Betroffenheit des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist aus den etwas erhöhten Schwermetallgehalten nicht abzuleiten.

Gemäß Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KMBD) Baden-Württemberg vom 13.06.2017 liegt kein konkreter Anhaltspunkt für die Existenz von etwaigen Bombenblindgängern vor. Weitere Maßnahmen werden aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes nicht für notwendig erachtet.

5.5.2 Wasser / Grundwasser

Grundwasser wurde in keiner der Bohrlochrammsondierungen angetroffen. Ein geschlossener Grundwasserspiegel ist erst in einer für die Bebauung nicht mehr relevanten Tiefe zu erwarten. Es wird empfohlen, die Versickerungsfähigkeit bzw. Durchlässigkeit durch Versickerungsversuche vor Ort im weiteren Verfahren zu bestimmen.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Wasserschutz-, Überschwemmungs- oder Quellenschutzgebiete sind im Bereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen. Die Grundwasserneubildung wird trotz der starken Überbauung aufgrund der geplanten Regenwasserrückhaltung und Versickerung nicht nennenswert verändert.

Das Schmutzwasser kann über die vorhandenen Kanäle in den angrenzenden Verkehrsflächen entsorgt werden.

5.6 Klima / Luft

Zu den möglichen lokalklimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans liegt eine fachgutachterliche Stellungnahme vor.¹⁰ Die Stadtklimaanalyse für die Stadt Weil am Rhein aus dem Jahr 2021 zeigt die lokalklimatischen Verhältnisse des Plangebiets im aktuell unbebauten Zustand. Die Fläche weist danach im Istzustand keine signifikanten Kaltluftströmungen auf. Die thermische Belastung ist insgesamt sehr gering, allerdings am Tag etwas erhöht, da keine nennenswert verschattenden Bäume auf dem Gelände stehen. Bei einer künftigen Bebauung wird die thermische Belastung zunehmen. Die geplanten Bäume helfen, die thermische Belastung am Tag zu reduzieren; allerdings erst im ausgewachsenen Stadium nach etwa mehr als 10 Jahren. Trotz der geplanten Bauhöhen ist keine signifikante Beeinträchtigung der Kaltluftströmung zu erwarten. In den späten Nachtstunden wird das Plangebiet von Süden her überströmt. Um die Auswirkungen der Bebauung auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu minimieren, wurden Planungshinweise empfohlen. Diese sind insbesondere:

- Geringe Wärmespeicherwirkung der Gebäude und sommerlicher Wärmeschutz
- Geringer Versiegelungsgrad (Kfz-Stellplätze z.B. mit Rasengittersteinen)
- Fassaden - oder Dachbegrünung

⁸ Orientierende umweltchemische Untersuchung, Fader Umweltanalytik, Karlsruhe, 07.05.2021

⁹ Geotechnisches Gutachten, Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH, Weingarten, 25.05.2021

¹⁰ Fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung im Rahmen des Bauvorhabens, iMA Richter & Röckle GmbH, Freiburg, 15.09.2023

- Verschattende Elemente und laubabwerfende Bäume
- Öffentliche Parkanlagen mit guter Aufenthaltsqualität, (Flächen mit der genannten Qualität stehen unmittelbar in der westlichen Nachbarschaft des Plangebietes - öffentlicher Spielplatz und Aufenthaltsflächen im Bereich des Bebauungsplans Hohe Straße 4, 1. Änderung-zur Verfügung)
- Zurückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes nach dem Prinzip der "Schwammstadt"

Die fachgutachterlich genannten Maßnahmen wurden soweit wie möglich in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen und im Rahmen der Freiflächenplanung und der Entwässerungskonzeption / Regenwasserbewirtschaftung berücksichtigt.

Für das benachbarte Blockheizkraftwerk wurde die lokale, windbedingte Ausbreitung der Abgase untersucht.¹¹ Aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung von Osten wird die Abgasfahne in Richtung des geplanten Bauvorhabens getragen. Die derzeitige Mündungshöhe der Kamine reicht dabei nicht aus, um die Abgasfahne vollständig über die geplanten Gebäude hinweg zu tragen. Bei höheren Windgeschwindigkeiten oder niedrigeren Auslastungen des Blockheizkraftwerkes ist eine lokale Akkumulation der Abgase insbesondere an den südöstlichen und nordöstlichen Fassadenbereichen der obersten beiden Geschosse nicht gänzlich auszuschließen. Um unzumutbare Beeinträchtigungen zu vermeiden, wird empfohlen, die vorhandenen Mündungsöffnungen der Kamine um 3 m auf 25,30 m über Geländeoberkante zu erhöhen.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

In der Auslobung zur Durchführung der Mehrfachbeauftragung 2022 waren die Errichtung von Wohngebäuden mit unterschiedlichen Wohnformen sowie Flächen für Arztpraxen und nichtstörendem Gewerbe als städtebauliches Ziel vorgegeben. Im prämierten Wettbewerbsentwurf wurde dieses Ziel der Gemeinde mit entsprechender Architektur- und Freiraumqualität umgesetzt. Der Bebauungsplan entspricht dieser Zielsetzung und setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) als Baugebietsart fest.

Aufgrund der Wettbewerbskonzeption, der geplanten Erschließung und den von der Römerstraße ausgehenden Verkehrslärmemissionen, wurden die Nicht-Wohnnutzungen entlang der Römerstraße zugeordnet. Vor diesem Hintergrund wurde das Allgemeine Wohngebiet in die Bereiche WA1 und WA 2 differenziert festgesetzt. So sind im WA 1 zur Römerstraße "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" und "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", im WA 2 hingegen nur Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Da im WA 2 die Flächen überwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben sollen, sind hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind innerhalb des Bebauungsplans insbesondere aufgrund des Flächenbedarfs unzulässig.

Die bisherige Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO kommt aufgrund der angestrebten Wohnnutzung nicht in Betracht.

Auch ein Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO scheidet als Baugebietsart aus, da mit Ausnahme der beiden Baukörper an der Römerstraße ausschließlich Wohnnutzungen geplant sind und eine gleichgewichtige Durchmischung von Wohnen und Gewerbe nicht angestrebt wird.

Ebenso scheidet ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO aus, da soziale, kulturelle und andere Nutzungen im Sinne des § 6a Abs.1 BauGB nicht vorgesehen sind.

¹¹ Untersuchungen der windbedingten Ausbreitung der Abgase des Heizkraftwerkes mittels Strömungssimulation, Wacker Ingenieure, Birkenfeld, 06.02.2023 und 30.04.2024

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Insgesamt soll mit der oben genannten, überwiegenden Wohnnutzung, ein attraktiver und lebendiger Baustein am westlichen Ortsrand geschaffen werden, der neben den unterschiedlichen Wohnformen auch Raum für Arbeiten und Gesundheitsversorgung bietet. Der Standort ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie für die Nutzung des ÖPNV gut erschlossen. Angebote des täglichen Bedarfs und der sozialen Infrastruktur sind zum Teil in unmittelbarer Nähe. Durch die Ortsrandlage gilt dies auch für Naherholung.

Voraussetzung für dieses Konzept im Sinne einer "Stadt der kurzen Wege" und der flächensparenden Bebauung eines bereits erschlossenen Grundstücks ist ein Nutzungsmaß, das auch eine stärkere Verdichtung im Sinne des überarbeiteten Wettbewerbsergebnisses ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe der baulichen Anlagen, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen bilden den im bisherigen Verfahren diskutierten Hochbauentwurf einer urbanen Verdichtung ab und sichern ein städtebaulich sinnvolles und verträgliches Maß, das oberhalb der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung liegt. Damit soll insbesondere dem angespannten Wohnungsmarkt, und der begrenzten Verfügbarkeit von potenziellen Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Für die Höhe der baulichen Anlagen wird die maximale Wandhöhe (WH) in NHN und die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Maßgebend ist der obere Abschluss der Wand (Höhe Attika) und die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung. Die durch Planeintrag festgesetzten Gebäudehöhen erlauben 1 viergeschossiges, 2 fünfgeschossige und 2 achtgeschossige Baukörper mit ein- bis dreigeschossigen "Zwischenbaukörpern". Einer der beiden achtgeschossigen Baukörper ist an der Römerstraße platziert und markiert die Ortseinfahrt aus nordwestlicher Richtung. Die Höhen sind entsprechend dem prämierten Wettbewerbsergebnis differenziert festgesetzt. Für die überbaubaren Flächen der beiden achtgeschossigen Gebäude beträgt die Wandhöhe max. 25,50 m, für die beiden rückwärtigen fünfgeschossigen Gebäude max. 16,50 m. Für die überbaubare Fläche parallel zur Römerstraße wurde aufgrund der geplanten Ärztehausnutzung die viergeschossige Bebauung mit max. 15,00 m festgesetzt. Die Zwischenbaukörper sind ein Teil der Planungsidee "ruhiger Innenhof", sind deutlich niedriger und wurden mit einer Wandhöhe von max. 5,50 m und 11,00 m festgesetzt. Mit dieser Differenzierung und Höhenstaffelung soll eine massive, abriegelnde Wirkung vermieden werden.

Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Wandhöhen sind in einem fest definierten Umfang möglich, um den technischen Anforderungen zu Treppenhaus- und Auszugshöhen sowie Lüftungs- und Kühlungsgeräten etc. gerecht zu werden.

Als Bezugshöhe ist die Höhenlage im Bereich der bestehenden Zufahrt zur Heizzentrale (275,66 m ü. NHN) festgesetzt. Hier ist auch die Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage festgesetzt.

6.2.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Als weitere Kennwerte des Maßes der baulichen Nutzung sind die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,6 festgesetzt und liegt damit oberhalb des in der BauNVO genannten Orientierungswertes von 0,4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs.4 Satz1 BauNVO genannten Anlagen (wie z.B. Tiefgarage, Stellplätze, Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,85 überschritten werden. Dieser Wert liegt damit auch geringfügig oberhalb des in § 19 Abs. 4 Nr. 3 genannten Wertes von 0,8.

Zudem wurde festgesetzt, dass intensiv begrünte Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) nur hälftig anzurechnen sind und Flächen für die Feuerwehr dann nicht mitzurechnen sind, wenn diese wasserdurchlässig und begrünt (z.B. Schotterrasen oder Rasenpflaster) hergestellt werden.

Die Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte einer GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete und die Überschreitung der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten

Kappungsgrenze (für Stellplatz-, Tiefgaragen-, Zufahrts- und Wegeflächen...) entspricht dem prämierten Wettbewerbsentwurf, dem städtebaulichen Ziel einer sinnvollen urbanen Dichte und der Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Darüber hinaus sind die Festsetzungen zur baulichen Dichte ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, gewährleisten eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks und sind die Grundlage für eine adäquate Gestaltung der Ortseinfahrt.

Nachteilige Auswirkungen der Überbauung und Versiegelung auf die Umwelt werden durch Festsetzungen zur Begrünung, zur Versickerungsfähigkeit von Oberflächen, zu Baumpflanzungen und zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie durch die Rückhaltung des Regenwassers so weit wie möglich kompensiert.

Als weiterer Kennwert wurde die Geschossflächenzahl (GFZ) mit max. 2,8 festgesetzt.

Der in § 17 Abs. 1 BauNVO empfohlene Orientierungswert für die Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten beträgt 1,2. Nach derzeitiger Planung liegt die GFZ bei ca. 2,8 und damit oberhalb des genannten Orientierungswertes. Diese Überschreitung resultiert aus dem Entwurf des Wettbewerbsverfahrens und der daraus erforderlichen, oben genannten Kombination des Überbauungsgrads und der Gebäudehöhen.

Insgesamt sind trotz der Überschreitung des GFZ-Orientierungswertes keine nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie etwa mangelhafte Belichtung oder Belüftung zu erwarten. Die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung können mit Ausnahme an einer fest definierten Stelle zwischen den überbaubaren Flächen Nr. 4 und 5 und (vgl. lfd. Nr. 6.5) sicher eingehalten werden.

Die städtebauliche Verträglichkeit für die vergleichsweise hohen Kennziffern der GRZ und GFZ resultiert auch daher, dass das Umfeld des Plangebiets von großen Grün-, Frei- und Aufenthaltsflächen geprägt ist und auf der gegenüberliegenden Seite der Römerstraße unbebaute Außenbereichsflächen angrenzen.

6.3 Bauweise

Festgesetzt wurde die abweichende Bauweise. Danach sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, eine Begrenzung der maximalen Gebäudelänge ist nicht festgesetzt.

Dies entspricht dem Wettbewerbsergebnis mit einer hofartigen Gruppierung der Gebäude mit einer entsprechenden Gesamtlänge sowie der "Einzelstellung" des geplanten Ärztehauses an der Römerstraße.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen differenziert festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen bilden die im Wettbewerbsergebnis dargestellte städtebauliche Situation ab und lassen einen gewissen Spielraum zur Fassadengliederung und der Möglichkeit von Vor- und Rücksprüngen, insbesondere für Balkone und Loggien etc.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten der oben genannten Flexibilität und Detaillierung der Fassaden verzichtet. Trotz dieses Verzichts wird die im Wettbewerbsergebnis dargestellte Stellung der Baukörper und die damit verbundenen städtebaulichen Ziele, etwa einer Raumkanten zur Römerstraße sowie einem Kopfbau zur nordwestlichen Ortseinfahrt, verbindlich erreicht.

6.5 Tiefe der Abstandsflächen

Um die mehrfach genannte räumliche Konzeption aus dem Wettbewerbsverfahren zu ermöglichen, ist zwischen den beiden Baukörpern an der Römerstraße eine Sonderregelung zur Tiefe der Abstandsflächen notwendig. Hier beträgt die Tiefe der Abstandsflächen, abweichend von den Regelungen der Landesbauordnung, vor der nordwestlichen Außenwand des Gebäudes 5 und der südöstlichen Außenwand des Gebäudes 4 mindestens 3 m.

Nach der derzeitigen Hochbauplanung ist im Gebäude Nr. 5 an der Nordwestfassade von dieser Regelung die Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit von gewerblich genutzten Räumlichkeiten

betroffen. Die betroffenen (Eck-) Räume haben jeweils ein zweites Fenster zu einer nicht betroffenen Gebäudeseite.

Im gegenüberliegenden Gebäude Nr. 4 ist im Erdgeschoß ebenfalls ein Raum einer gewerblichen, bzw. einer medizinnahen Nutzung betroffen, der auch ein zweites Fenster zu einer nicht betroffenen Gebäudeseite hat. In den Obergeschossen ist eine gewerbliche Nutzung in Form von Beherbergungsgewerbe / Boardinghouse vorgesehen.

Durch die Sonderregelung zur Tiefe der Abstandsflächen, abweichend von der Landesbauordnung, entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung der betroffenen Räumlichkeiten bleiben in ausreichendem Maße gewährleistet. Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen und nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt.

6.6 Öffentliche Grünflächen

Über das Vorhabengrundstück des Wettbewerbsverfahrens hinaus beinhaltet der Bebauungsplan auch die südwestlich angrenzende, öffentliche Wege- und Grünfläche des ursprünglichen Bebauungsplans. Die Hinzunahme dieser Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans war im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens notwendig geworden, da hier eine Teilfläche für die Befahrbarkeit der Feuerwehr zur Andienung der südlichen Wohngebäude sichergestellt werden muss. Durch die Festsetzung ist gewährleistet, dass die entsprechende Fläche versickerungsfähig hergestellt wird.

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

Die entsprechenden Festsetzungen dienen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen auf die Belange des Boden-, Natur- und Landschaftsschutzes.

Im Sinne des Bodenschutzes, der Minimierung von Versiegelung sowie der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser sind Wege, Feuerwehruzufahrt- und Feuerwehraufstellflächen mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Drainagepflaster, Fugenpflaster, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung dient dem Schutz nachtaktiver Insekten und der Vermeidung bzw. der Minimierung von Störungen der Vogel- und Fledermauspopulationen, auch außerhalb des Plangebietes und entsprechen den Empfehlungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Weiterhin wurden entsprechend der artenschutzrechtlichen Empfehlungen Festsetzungen zum Schutz von Brutvögeln und Reptilien (Eidechsen) sowie zur Vermeidung von Vogelschlag getroffen.

6.8 Maßnahmen zum Lärmschutz

Auf die künftigen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes wirken insbesondere der Straßenverkehrslärm der Römerstraße und der Gewerbelärm von dem südöstlich angrenzenden Einzelhandelsbetrieb (Parkplatz und Anlieferung) ein.

Zur Berücksichtigung des Gewerbelärms, ausgehend vom besagten Nachbargrundstück, ist im Rahmen einer Baulast sichergestellt, dass der Grundstückseigentümer des Einzelhandelsbetriebes im Falle einer heranrückenden Wohnbebauung, wie nun durch den Bebauungsplan zulässig, entsprechende Vorsorge tragen muss. Diese kann beispielsweise durch einen Ausschluss der Anlieferung im Nachtzeitraum (nach 22 Uhr und vor 6 Uhr), die Errichtung einer Lärmschutzwand und /oder durch bauliche Maßnahmen (z.B. Einhausung) im Bereich der Anlieferungszone erfolgen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan ist nicht möglich, da die gewerblichen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen wie etwa ein Lärmschutzwall und/oder eine Lärmschutzwand zur Römerstraße oder Schallschutz durch größere Abstände aus räumlichen und städtebaulichen Gründen aus.

Die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse wird daher in erster Linie über Maßnahmen an den geplanten Gebäuden sichergestellt (passiver Schallschutz).

Deshalb werden zum Schutz vor Lärmimmissionen ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt. Im Einzelnen sind dies

- der Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen an bestimmten Fassaden,
- die Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit von Raumart, Raumgröße und Außenlärmpegeln,
- die Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern an bestimmten Fassadenabschnitten sowie
- der Schutz von Außenwohnbereichen.

Die im Schallgutachten ermittelten Außenlärmpegel wurden in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

Durch die überwiegende Unterbringung der Parkplätze in einer Tiefgarage werden die Emissionen aus dem Parkierungsverkehr abgeschirmt und weitgehend auf den Bereich der Ein- und Ausfahrt an der Römerstraße reduziert. Von den zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes gehen entsprechend der festgesetzten Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" keine unzumutbaren Störungen aus.

6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen betreffen insbesondere die Begrünung der Dachflächen, eine Begrünung von geschlossenen, fensterlosen Fassadenabschnitten sowie die Anpflanzung von Bäumen, deren Schutz und dauerhaften Erhalt.

Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Bäume und Gehölze bieten Lebens- und Nahrungsbereiche und dienen Mikroorganismen, Insekten und Vögeln. Durch Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maße zur Gliederung und Gestaltung des künftigen Quartiers bei.

Zur Kompensation des Befestigungsgrades wird eine Begrünung der Dachflächen und der Tiefgaragenüberdeckung festgesetzt. Für die Dachflächen der Gebäude ist neben den Photovoltaikanlagen eine extensive Begrünung mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 12 cm im Durchschnitt festgesetzt.

Für die Tiefgaragenbegrünung ist eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 80 cm im Durchschnitt festgesetzt. Hier ist eine intensive Begrünung, die Anpflanzung von größeren Gehölzen und Bäumen sowie eine stärkere Rückhaltung des Regenwassers möglich.

Mit den Anpflanzungen werden Positiveffekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirkt.

7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Dachgestaltung), zu Werbeanlagen, Einfriedungen, zur Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie zu Stellplätzen.

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Als zulässige Dachform sind nur flache und flach geneigt Dächer bis maximal 15° Dachneigung festgesetzt. Flache und flach geneigte Dächer sind prägend für die umgebende Bebauung. Die Festsetzung trägt damit einer einheitlichen, ortstypischen und zeitgemäßen Architektursprache Rechnung und ermöglicht die Begrünung der Dächer mit den entsprechenden positiven Wirkungen auf Kleinklima, Regenwasserrückhaltung und Artenvielfalt.

7.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aufgrund des geplanten Ärztehauses und der zulässigen gewerblichen Nutzungen im Bereich der Römerstraße zulässig. Die Art der Werbeanlagen, Anbringungsort und Größe sowie die Möglichkeit einer Hinterleuchtung sind differenziert festgesetzt. Fremdwerbung und störende Anlagen, etwa mit bewegtem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung oder ähnliches sind ausgeschlossen.

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll dem im Wettbewerbsverfahren erarbeiteten Gestaltungsanspruch Rechnung getragen werden und eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen, Überformungen der Fassade und Störungen durch besondere Lichteffekte etc. vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden. Die zulässige Beleuchtung muss aus Artenschutzgründen die Anforderungen an die Außenbeleuchtung entsprechend den textlichen Festsetzungen erfüllen.

7.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind in Höhe und Art der Einfriedung festgesetzt. Damit soll dem Abgrenzungsbedarf und der Privatsphäre des Vorhabens Rechnung getragen werden, ohne die künftige Nutzung von den angrenzenden öffentlichen Flächen oder der Nachbarschaft optisch abzuriegeln und abzuschotten. Ziel ist es, insbesondere zu den öffentlichen Flächen in Verbindung mit der Einfriedigung, eine (gehweg-) begleitende Begrünung, zum Beispiel in Form einer Hecke beziehungsweise einer Heckenhinterpflanzung zu ermöglichen. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren ist ein Mindestabstand zum anstehenden Gelände festgesetzt. Weiterhin ist zum Schutz von Kleintieren festgesetzt, dass die Zäune keine nach unten gerichteten Spitzen aufweisen dürfen.

7.4 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Standorte für Müllbehälter sind in den Gebäuden zu integrieren oder zu überdecken und durch Hecken- oder Strauchpflanzungen einzugrünen. Damit wird eine stadtbildverträgliche Integration erreicht und visuelle Störungen vermieden. Durch den Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung sollen zudem störende Gerüche so weit wie möglich vermieden werden.

7.5 Stellplätze

Die Festsetzung soll eine begrenzte Reduktion der Stellplatzverpflichtung aus § 37 Abs. 1 LBO ermöglichen, falls ein öffentlich nutzbares Car-Sharing-Angebot innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans realisiert wird. Damit soll einerseits dem erforderlichen Stellplatzbedarf der künftigen Nutzungen Rechnung getragen und gleichzeitig der Anreiz zur Realisierung eines zukunftsweisenden Mobilitätsangebotes geschaffen werden.

8 Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen

Die Fläche des Baugebietes ist derzeit bereits vollständig erschlossen. Für das betroffene Grundstück liegt ein Kaufvertrag zwischen der Stadt Weil am Rhein und dem Vorhabenträger vor.

Das derzeitige Grundstück, Flurstück Nr. 9989, wird im Weiteren real geteilt in eine Fläche für die Heizzentrale und die vom Vorhabenträger zu erwerbende Baulandfläche. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Kaufvertrag enthält zudem Vorgaben für den Vorhabenträger hinsichtlich der von der Stadt Weil am Rhein erwarteten Nutzungsmischung, des Wohnraumangebotes und der entsprechenden Flächenanteile.

9 Durchführungsvertrag

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Weil am Rhein und dem Vorhabenträger, in dem sich der Vorhabenträger insbesondere zur Durchführung des Vorhabens sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

10 Verzeichnis der Gutachten

- Natura 2000-Vorprüfung, Dr. Moritz Fußer, Karlsruhe, 31.07.2023
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Dr. Moritz Fußer, Karlsruhe, 27.08.2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. Moritz Fußer, Karlsruhe, 01.08.2023
- Orientierende umweltchemische Untersuchung, Fader Umweltanalytik, Karlsruhe, 07.05.2021
- Geotechnisches Gutachten, Kärcher Ingenieurgesellschaft mbH, Weingarten, 25.05.2021
- Ergänzende Stellungnahme zur Versickerung, Kärcher Ingenieurgesellschaft mbH, Weingarten, 19.09.2023
- Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen/Luftbilddauswertung, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stuttgart, 13.06.2017
- Verkehrsuntersuchung, Ingenieurbüro Koehler Leutwein, Karlsruhe, 16.08.2023
- Lärmimmissionsprognose, Bayer Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH, Fellbach, 05.10.2023
- Fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen, iMA Richter & Röckle GmbH, Freiburg, 15.09.2023
- Untersuchung der windbedingten Ausbreitung der Abgase des Heizkraftwerks mittels Strömungssimulation, Wacker Ingenieure, Birkenfeld, 06.02.2023
- Ergänzungsuntersuchungen der windbedingten Ausbreitung der Abgase des Heizkraftwerks mittels Strömungssimulation, Wacker Ingenieure, Birkenfeld, 30.08.2024
- Freiflächengestaltungsplan, Landschaftsarchitekten Hofmann Röttgen, Limburgerhof, 13.05.2026
- Entwässerungskonzept Regenwasser und Überflutungsnachweis, Landschaftsarchitekten Hofmann Röttgen, Limburgerhof, 13.05.2026