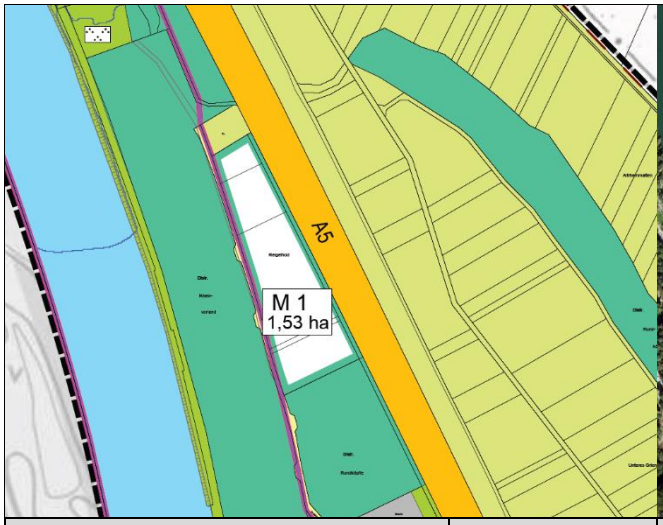
Stadt Weil am Rhein
Fortschreibung Flächennutzungsplan „FNP 2040“

Anhang 1: Integrierte Flächensteckbriefe

Entwurf
Stand: Offenlage
01.09.2026

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

M 1 Reigelhod Gemarkung Märkt





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 1,53 ha	**FNP 2022:** geplante Fläche für Wald	• Lage innerhalb Grünzäsur • FFH-Gebiet „Markgräfler Rheinebene von Weil bis Neuenburg“ westlich angrenzend • Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Haltingen – Neuenburg mit Vorbergzone“ westlich angrenzend • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, geschützten Biotopen, Wald- oder Naturschutzgebieten
Lage: nordwestlich des Ortsrands Märkt, zwischen A5 und Rhein		
Topografie: eben		
Nutzung: Ackerflächen		
Flurbilanz 2022: Vorrangflur	**FNP 2040:** geplante Fläche für Wald	

Städtebauliche Einschätzung
Standortgunst: kompakter Flächenzuschnitt, Waldflächen angrenzend
Erschließung: nicht erforderlich
Nahversorgung: nicht erforderlich
Nutzungskonflikte: Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte
Ortsbild: kein Eingriff ins Ortsbild

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **geeignet**	• **geeignet**

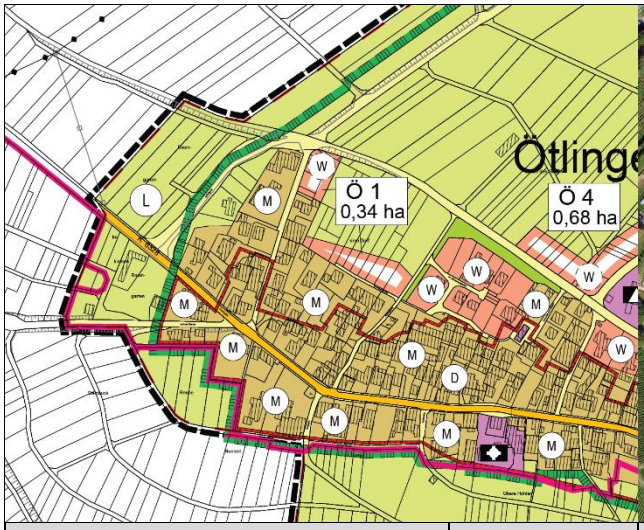
Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

-

Abwägungsvorgang

Die Fläche war bereits im wirksamen FNP 2022 enthalten und als geplante Fläche für Wald dargestellt. Die Stadt hält an der Entwicklungsfläche weiterhin fest, um Flächen für forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Aufforstungen) langfristig zu sichern, die ggf. im Zuge von Waldumwandlungsverfahren erforderlich werden. Zur Offenlage wurde die Fläche nach Norden erweitert, sodass weitere Flächen umfasst werden, die sich im Eigentum der Stadt befinden.

Ö 1 Hinter dem Dorf III — Gemarkung Ötlingen





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 0,34 ha (0,12 ha Teilfläche Nord, 0,22 ha Teilfläche Süd)	**FNP 2022:** geplante Wohnbaufläche	• Regionaler Grünzug angrenzend im Norden (Entwurf Fortschreibung 3.0) • LSG „Tüllinger Berg“ ca. 30 m nordwestlich • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, geschützten Biotopen, Wald- oder Naturschutzgebieten • nach § 33 NatSchG geschützter Streuobstbestand angrenzend an die Fläche
Lage: nördlicher Ortsrand Ötlingen, westlich Baugebiet „Hinter dem Dorf II“		
Topografie: leicht abfallend nach Nordwesten	**FNP 2040:** geplante Wohnbaufläche	
Nutzung: Wiesenfläche, z.T. landwirtschaftliche Nutzung (Obstanbau)		
Flurbilanz 2022: Vorrangflur		

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: Ortsrandlage, Arrondierung des Ortsrands

Erschließung: Erschließung über Binzener Str. bzw. Mühligass bereits vorhanden, gute überörtliche Verkehrsanbindung (Dorfstraße mit Anbindung nach Haltingen in ca. 0,1 km Entfernung, Fahrrad-Basisroute 1. Ordnung via Binzener Straße nach Rümmingen)

Nahversorgung: grundlegende Nahversorgung (ca. 0,4 km Entfernung zum Ortskern / Dorfstraße, ca. 1,2 km zum Gewerbepark Dreiländereck)

Nutzungskonflikte: Schallimmissionen wegen A 98 im Norden, Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte

Ortsbild: geringfügiger Eingriff ins Ortsbild aufgrund der geringen Flächengröße

Geeignete städtebauliche Ortsrandarrondierung

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **geeignet**	• **geeignet**

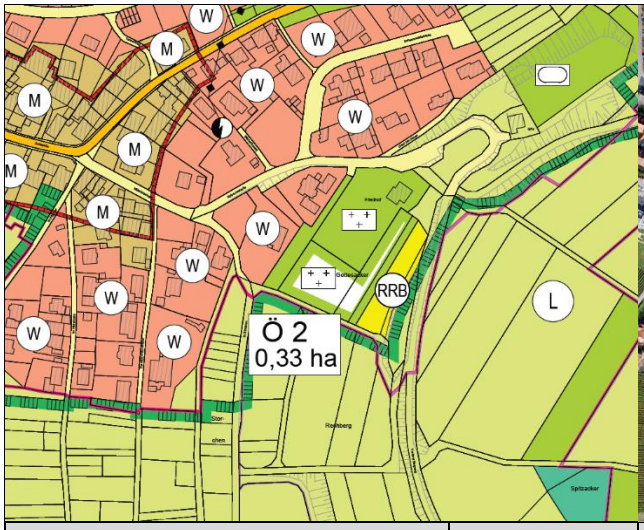
Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

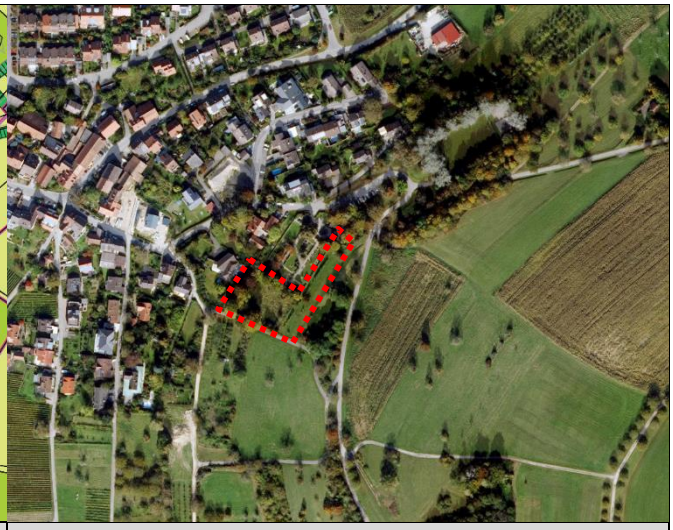
- Beachtung Schallimmissionsschutz (Verkehrslärm)
- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Untersuchung erforderlich
- Spritzmittelabdrift von landwirtschaftlichen Flächen im Norden möglich
- Mindestabstände zum nach § 33 BNatSchG geschützten Streuobstbestand

Abwägungsvorgang

Die Fläche wurde zur Offenlage erheblich verkleinert, sodass die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen erheblich reduziert wird und es zu keiner Beeinträchtigung der geschützten Streuobstbestände kommt. Ein Teil der entfallenen geplanten Wohnbaufläche wurde an anderer Stelle (Ö 3, Ö 4) auf Ötlinger Gemarkung kompensiert.

Ö 2 Beim Gottesacker — Gemarkung Ötlingen





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 0,33 ha **Lage:** südöstlicher Ortsrand Ötlingen, am Friedhof Ötlingen	**FNP 2022:** geplante Grünfläche „Friedhof“	• Regionaler Grünzug angrenzend im Osten und Süden (Entwurf Fortschreibung 3.0) • LSG „Tüllinger Berg“ südlich angrenzend • FFH-Gebiet „Tüllinger Berg und Tongrube Rümmingen“ südlich angrenzend • Vogelschutzgebiet „Tüllinger Berg und Gleusen“ südlich angrenzend • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, geschützten Biotopen, Wald- oder Naturschutzgebieten
Topografie: leicht abfallend nach Nordwesten **Nutzung:** Wiesenfläche mit Baumbestand **Flurbilanz 2022:** Vorbehaltsflur II	**FNP 2040:** geplante Grünfläche „Friedhof“	

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: geplante Nutzung bereits angrenzend vorhanden, Ortsrandlage

Erschließung: bestehender Friedhof über Käferholzstraße bereits erschlossen

Nahversorgung: nicht erforderlich

Nutzungskonflikte: -

Ortsbild: geringer Eingriff ins Ortsbild

Geeignete städtebauliche Ortsranderweiterung

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **bevorzugt geeignet**	• **geeignet**

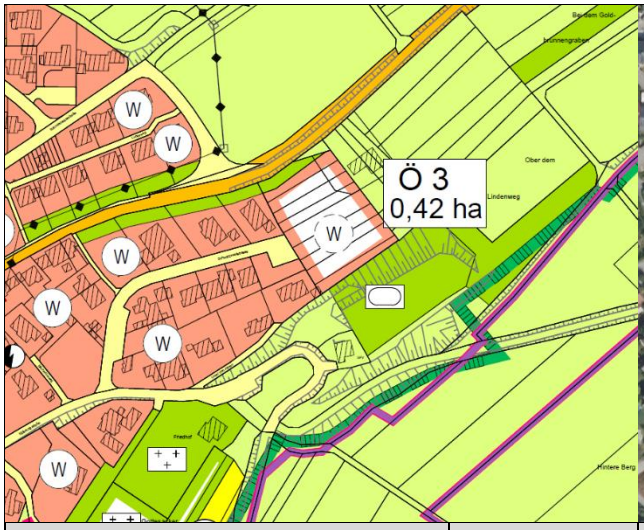
Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Untersuchung (Gehölzbestand) erforderlich

Abwägungsvorgang

Die Fläche war bereits im wirksamen FNP 2022 enthalten und als geplante Fläche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Die Stadt hält an der Entwicklungsfläche weiterhin fest, um potenzielle Erweiterungsflächen für den Friedhof vorzuhalten.

Ö 3 Schwarzwaldstraße — Gemarkung Ötlingen





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 0,42 ha	**FNP 2022:** Fläche für die Landwirtschaft	• Regionaler Grünzug angrenzend im Osten (Entwurf Fortschreibung 3.0) • LSG „Tüllinger Berg“ ca. 100 m südöstlich • geschütztes Biotop „Feldhecke östlich Ötlingen“ nördlich angrenzend, geschütztes Biotop „Feldgehölz am Sportplatz in Ötlingen“ südlich angrenzend • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald- oder Naturschutzgebieten
Lage: östlicher Ortsrand Ötlingen, südlich der Dorfstraße“		
Topografie: leicht abfallend nach Nordosten, Geländestufe zur Dorfstraße im Norden	**FNP 2040:** geplante Wohnbaufläche	
Nutzung: Wiesenfläche mit vereinzelten Gehölzen		
Flurbilanz 2022: Vorbehaltsflur I		

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: Ortsrandlage an bestehender Straße

Erschließung: Erschließung über Schwarzwaldstraße mit Wendehammer bereits vorhanden, gute überörtliche Verkehrsanbindung (Dorfstraße mit Anbindung nach Haltingen in ca. 0,3 km Entfernung, Fahrrad-Basisroute 1. Ordnung via Binzener Straße nach Rümmingen)

Nahversorgung: grundlegende Nahversorgung (ca. 0,3 km Entfernung zum Ortskern / Dorfstraße, ca. 2,3 km zum Gewerbepark Dreiländereck)

Nutzungskonflikte: Schallimmissionen wegen A 98 und Dorfstraße im Norden, Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte

Ortsbild: geringfügiger Eingriff ins Ortsbild aufgrund der geringen Flächengröße; aufgrund der Geländestufe und bestehenden Grünstrukturen nicht exponiert

Geeignete städtebauliche Ortsranderweiterung unter Nutzung bestehender Erschließungsanlagen

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **bevorzugt geeignet**	• **bedingt geeignet**

Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

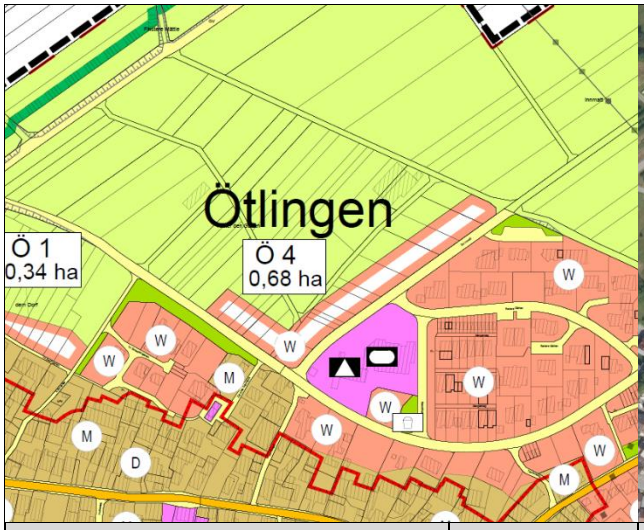
- Beachtung Schallimmissionsschutz (Verkehrslärm)
- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Untersuchung erforderlich
- Schutzmaßnahmen zum Erhalt der geschützten Biotope / Biotopausnahmeantrag prüfen

Abwägungsvorgang

Die Fläche Ö 3 eignet sich aufgrund des kompakten Zuschnitts und der Lage an einem bestehenden Wendehammer ideal für eine weitere Bebauung. Da die Fläche Ö 1 aufgrund des geschützten Streuobstbestands erheblich verkleinert werden musste, sollte die entfallene geplante Wohnbaufläche auf Ötlinger Gemarkung kompensiert werden. Infolgedessen wurde die Fläche Ö 3 zur Offenlage als Entwicklungsfläche aufgenommen.

Ö 4 Zur Inmatt

Gemarkung Ötlingen





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 0,68 ha	**FNP 2022:** Fläche für die Landwirtschaft	• Regionaler Grünzug im Norden (Entwurf Fortschreibung 3.0) • LSG „Tüllinger Berg“ ca. 160 m nordwestlich • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, geschützten Biotopen, Wald- oder Naturschutzgebieten
Lage: nördlicher Ortsrand Ötlingen		
Topografie: leicht abfallend nach Norden	**FNP 2040:** geplante Wohnbaufläche	
Nutzung: Wiesenfläche, z.T. Garten- oder landwirtschaftliche Nutzung (Obstanbau)		
Flurbilanz 2022: Vorrangflur		

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: Ortsrandlage an bestehenden Straßen

Erschließung: Erschließung über Binzener Str. bzw. Mühligass bereits vorhanden, gute überörtliche Verkehrsanbindung (Dorfstraße mit Anbindung nach Haltingen in ca. 0,1 km Entfernung, Fahrrad-Basisroute 1. Ordnung via Binzener Straße nach Rümmingen in ca. 0,4 km Entfernung)

Nahversorgung: grundlegende Nahversorgung (ca. 0,4 km Entfernung zum Ortskern / Dorfstraße, ca. 2 km zum Gewerbepark Dreiländereck)

Nutzungskonflikte: Schallimmissionen wegen A 98 im Norden, Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte

Ortsbild: geringfügiger Eingriff ins Ortsbild aufgrund der geringen Flächengröße

Geeignete städtebauliche Ortsrandarrondierung

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **geeignet**	• **bedingt geeignet**

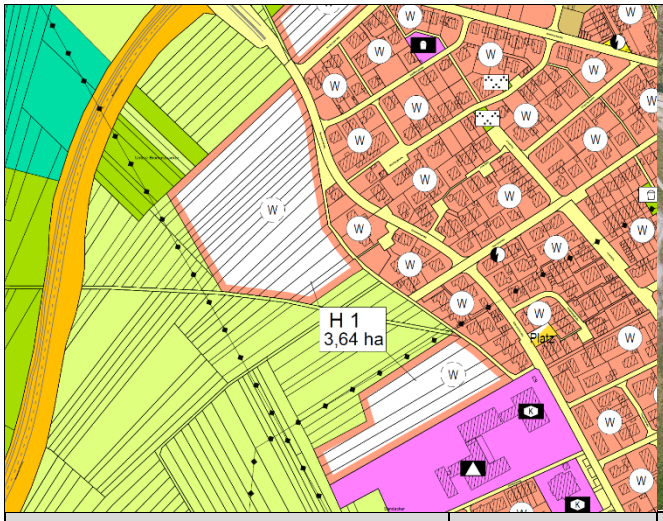
Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

- Beachtung Schallimmissionsschutz (Verkehrslärm)
- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Untersuchung erforderlich
- Spritzmittelabdrift von landwirtschaftlichen Flächen im Norden möglich

Abwägungsvorgang

Die Fläche Ö 4 eignet sich gut für eine weitere kompakte Bebauung entlang bestehender Straßen. Da die Fläche Ö 1 aufgrund des geschützten Streuobstbestands erheblich verkleinert werden musste, sollte die entfallene geplante Wohnbaufläche auf Ötlinger Gemarkung kompensiert werden. Infolgedessen wurde die Fläche Ö 4 zur Offenlage als Entwicklungsfläche aufgenommen.

H 1 Untere Bromenacker — Gemarkung Haltingen





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 3,64 ha (2,47 ha Teilfläche Nord, 1,17 ha Teilfläche Süd)	**FNP 2022:** geplante Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft	• Regionaler Grünzug und Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege angrenzend im Westen (Entwurf Fortschreibung 3.0) • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Biotopen, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten • nach § 33 NatSchG geschützter Streuobstbestand angrenzend an die Flächen (Bereich zwischen den Teilflächen)
Lage: westlicher Ortsrand von Haltingen, nördlich der Hans-Thoma-Schule		
Topografie: nahezu eben		
Nutzung: Ackerflächen, Kleingärten, Wiese, z.T. Gehölzbestand		
Flurbilanz 2022: Vorbehaltsflur II	**FNP 2040:** geplante Wohnbaufläche	

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: teilweise kompakter Flächenzuschnitt, Ortsrandlage

Erschließung: Erschließung über Bromenackerweg und Gleichenstraße möglich (Ausbau erforderlich), gute überörtliche Verkehrsanbindung (Bahnhof Haltingen in ca. 0,9 km Entfernung, Anbindung B 3 über Umgehungsstraße), mehrere Fahrradrouten des Radnetzes angrenzend

Nahversorgung: gute Nahversorgung / Infrastruktur (Schule und KiTa im Süden, ca. 1,1 km Entfernung zum Ortskern)

Nutzungskonflikte: Schallimmissionen wegen A5 im Westen, A 98 im Norden und der Nordwestumfahrung sowie des Schulzentrums mit Bolzplatz im Süden, Verlauf 20 kV-Freileitung am Nordrand der Teilfläche Süd (außerhalb), Verlust einer kleinteilig strukturierten Naherholungsfläche, Verlust einer Fläche mit sehr hoher mittlerer Grundwasserneubildungsrate (> 360 mm / Jahr), Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte

Ortsbild: mittlerer Eingriff ins Ortsbild

Geeignete städtebauliche Ortsrandarrondierung

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **geeignet**	• **geeignet**

Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

- Beachtung Schallimmissionsschutz (Verkehrslärm, Schulzentrum / Bolzplatz)
- Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen muss weiterhin gewährleistet werden; Spritzmittelabdrift
- Gehölzerhalt prüfen (ggf. artenschutzrechtliche Konflikten vorzubeugen und Auswirkungen auf das Landschaftsbild)
- Möglichkeit zur Entwicklung in Bauabschnitten prüfen
- Hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt: Festsetzung einer ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser
- Mindestabstände zur 20 kV-Freileitung

Abwägungsvorgang

Die Fläche wurde zur Offenlage verkleinert und in zwei Teilflächen unterteilt, sodass es zu keiner Beeinträchtigung der geschützten Streuobstbestände im Bereich zwischen den beiden Teilflächen mehr kommt. Die entfallene Fläche konnte z. T. kompensiert werden, indem die Teilfläche Nord in westliche Richtung erweitert wurde. Insgesamt kam es gegenüber dem Stand zur Frühzeitigen Beteiligung zu einer Verkleinerung der geplanten Wohnbaufläche, wodurch auch die Inanspruchnahme der überwiegend landbauwürdigen Flächen gem. Vorbehaltsflur II erheblich reduziert werden kann.

H 2 Am Heldelinger Weg — Gemarkung Haltingen





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 3,54 ha	**FNP 2022:** geplante Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft	• Regionaler Grünzug und Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege angrenzend im Westen (Entwurf Fortschreibung 3.0) • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Biotopen, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten • NSG „Krebsbachtal“ und geschützte Biotope „NSG Krebsbachtal – Altholzinseln“ ca. 150 m südwestlich • nach § 33 NatSchG geschützter Streuobstbestand nördlich angrenzend an die Fläche
Lage: südwestlicher Ortsrand von Haltingen, südlich der Hans-Thoma-Schule		
Topografie: nahezu eben	**FNP 2040:** geplante Wohnbaufläche	
Nutzung: Ackerflächen, Grünland, z.T. Gehölzbestand		
Flurbilanz 2022: Vorbehaltsflur I		

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: kompakter Flächenzuschnitt, Ortsrandlage

Erschließung: Erschließung über Heldelinger Str., Heinrich-Haas-Str. und Straße „Am Palmrain“ möglich (Ausbau erforderlich), Bahnhof Haltingen in ca. 0,8 km Entfernung

Nahversorgung: gute Nahversorgung / Infrastruktur (Schule und KiTa im Norden, ca. 1,0 km Entfernung zum Ortskern)

Nutzungskonflikte: Schallimmissionen wegen A5 im Westen und Bahnlinie im Süden, Verlust der Naherholungsfläche, Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte, Verlauf 110 kV-Freileitung am Westrand der Fläche (außerhalb), Verlust einer Fläche mit sehr hoher mittlerer Grundwasserneubildungsrate (> 360 mm / Jahr)

Ortsbild: mittlerer Eingriff ins Ortsbild

Geeignete städtebauliche Ortsrandarrondierung

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **bevorzugt geeignet**	• **bedingt geeignet**

Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

- Beachtung Schallimmissionsschutz (Verkehrslärm, Schulzentrum / Bolzplatz); Untersuchung von Wechselwirkungen zwischen den Entwicklungsflächen H 2 und H 7
- Erschließung angrenzender Flächen muss weiterhin gewährleistet werden
- Prüfung auf Konfliktlagen durch Emissionen der 110 kV-Freileitung westlich der Fläche
- Mindestabstände zum nach § 33 BNatSchG geschützten Streuobstbestand im Norden
- Möglichkeit zur Entwicklung in Bauabschnitten prüfen
- Hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt: Festsetzung einer ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser
- Erhalt der Radwegeverbindungen angrenzend an die Fläche

Abwägungsvorgang

Die Fläche H 2 „Am Heldelinger Weg“ wurde zur Offenlage verkleinert und der nördliche Teilbereich entfällt. Im Süden wird die Fläche erweitert; insgesamt reduziert sich die Flächengröße jedoch von 4,27 ha auf 3,54 ha. Der Verlust der mitunter als Naherholungsgebiet genutzten Ackerbau-, Grünland- und Obstbauflächen sowie der Sichtbeziehungen in die freie Landschaft kann somit erheblich reduziert und der Erhalt des geschützten Streuobstbestands gewährleistet werden. Im Rahmen des Abwägungsvorgangs wurde die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen und des Naherholungsgebiets reduziert und somit die verbleibende Wohnfläche zur Versorgung mit Wohnraum für vertretbar gehalten.

H 3 Tüllinger Berg — Gemarkung Haltingen





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 6,95 ha	**FNP 2022:** geplante Wohnbaufläche, bestehende Grünfläche „Sportplatz“	• geschütztes Biotop „Gehölzbiotop südlich Haltingen“ innerhalb der Fläche • Vogelschutzgebiet „Tüllinger Berg und Gleusen“ östlich angrenzend • LSG „Tüllinger Berg“ ca. 100 m östlich
Lage: südöstlicher Ortsrand von Haltingen		
Topografie: nahezu eben	**FNP 2040:** geplante Wohnbaufläche	
Nutzung: Ackerflächen, Gartengrundstücke, Obstbaumbestand		
Flurbilanz 2022: Vorrangflur		

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: kompakter Flächenzuschnitt, Ortsrandlage, an 3 Seiten von Bebauung umschlossen

Erschließung: Erschließung über Bodenseestraße (Westen) und Weilweg (Osten) möglich (ggf. Ausbau erforderlich), gute überörtliche Anbindung (B 3 und Bahnhof Haltingen in ca. 0,9 km Entfernung), Fahrrad-Basisroute 1. Ordnung via Weihweg nach Rümmingen), Gashochdruckleitung im Weilweg

Nahversorgung: gute Nahversorgung, ca. 0,8 km zum Ortskern

Nutzungskonflikte: ggf. Konflikte mit Biotop innerhalb der Fläche, ggf. Lärmkonflikte durch Bolzplatz innerhalb der Fläche, ggf. Geruchsemissionen des Reiterhofs im Norden, Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte, Verlust einer Fläche mit hoher mittlerer Grundwasserneubildungsrate (> 250 mm / Jahr), naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und Entwässerungsgraben angrenzend an Bolzplatz

Ortsbild: erheblicher Eingriff ins Ortsbild durch Verlust einer großen Landwirtschafts- / Gartenfläche, Versperrung von Sichtachsen zwischen Siedlungskörper und Tüllinger Berg

Sinnvolle Ortsranderweiterung

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **bedingt geeignet**	• **bedingt geeignet**

Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

- Beachtung Schallimmissionsschutz (Bolzplatz), Geruchsimmissionen (Reiterhof)
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange
- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung erforderlich (Offenlandbiotop)
- Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich (angrenzendes Vogelschutzgebiet)
- Möglichkeit zur Entwicklung in Bauabschnitten prüfen
- Hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt: Festsetzung einer ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser

Abwägungsvorgang

Die Fläche war bereits im wirksamen FNP 2022 als Wohnbaufläche enthalten. Vor dem Hintergrund der knappen Ressource “Wohnraum” wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs der zukünftigen baulichen Entwicklung der Vorrang vor der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen eingeräumt.

H 4 Am Rennemattenweg — Gemarkung Haltingen





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 2,60 ha	**FNP 2022:** Fläche für die Landwirtschaft	• geschützte Biotope „Feldhecken nördlich Haltingen“ und „Feldhecke nördlich Haltingen I“ innerhalb der Fläche • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten
Lage: nördlicher Ortsrand von Haltingen		
Topografie: leicht abfallend nach Südosten	**FNP 2040:** geplante gewerbliche Baufläche	
Nutzung: Ackerflächen, Grünland, z.T. Baumbestand		
Flurbilanz 2022: Vorbehaltsflur I		

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: kompakter Flächenzuschnitt, Ortsrandlage

Erschließung: Erschließung über Lochererweg (Westen) möglich (Ausbau erforderlich), gute überörtliche Anbindung (B 3 und Bahnhof Haltingen in ca. 1,0 km Entfernung)

Nahversorgung: gute Nahversorgung, ca. 1,1 km zum Ortskern, weitere Nahversorgungsangebote östlich der Fläche

Nutzungskonflikte: ggf. Konflikte mit Biotop innerhalb der Fläche, ggf. Lärmkonflikte durch angrenzende Wohnbebauung und Kleingartenanlage sowie die Bahnlinie im Westen, Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte

Ortsbild: mittlerer Eingriff ins Ortsbild durch Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche

Sinnvolle Ortsranderweiterung

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **bedingt geeignet**	• **bedingt geeignet**

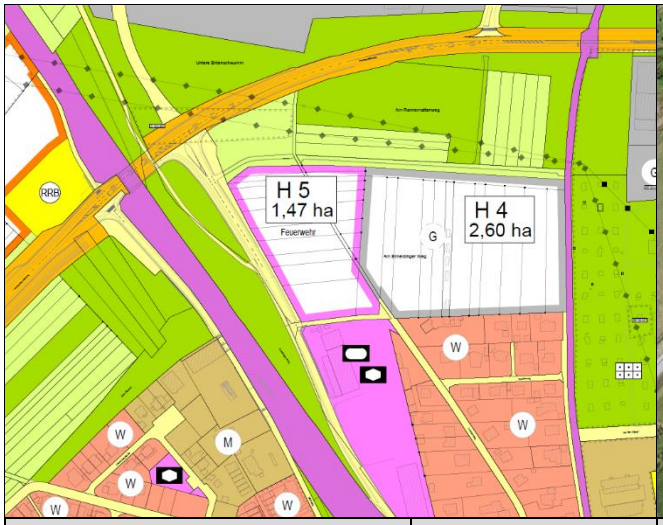
Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

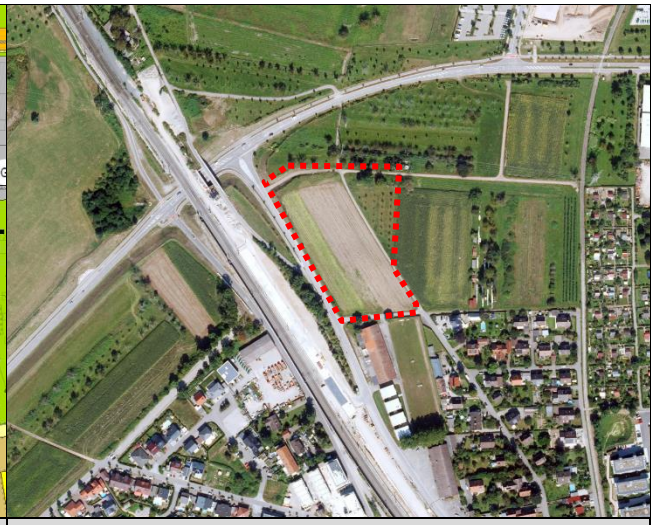
- Beachtung Schallimmissionsschutz (Gewerbe – Wohnen, Kleingartenanlage, Bahnanlagen)
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange
- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung erforderlich (Offenlandbiotope)
- Prüfung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konfliktlagen aufgrund angrenzender Wohnbebauung
- Rohstoffvorkommen von quartärzeitlichen sandigen Kiesen im Nordteil der Fläche (Vorkommen Nr. L 8310-9)
- Verlauf einer Wasserleitung im Grasweg im Süden der Fläche
- Schutzmaßnahmen zum Erhalt der geschützten Biotope / Biotopausnahmeantrag prüfen

Abwägungsvorgang

Bei der Fläche handelt es sich um landbauwürdige Flächen der Vorbehaltsflur I. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung (Nordwestumfahrung) und um auch in räumlicher Nähe zum Ortsteil Haltingen in angemessenem Umfang Entwicklungsspielräume für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten, soll an der Fläche weiterhin festgehalten werden.

H 5 Haltingen Nordwest — Gemarkung Haltingen





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe:1,47 ha **Lage:** nördlicher Ortsrand von Haltingen **Topografie:** leicht abfallend nach Südosten **Nutzung:** Ackerflächen, Grünland, z.T. Baumbestand **Flurbilanz 2022:** Vorbehaltsflur I	**FNP 2022:** Fläche für die Landwirtschaft **FNP 2040:** geplante Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“	• geschützte Biotope „Feldhecke nördlich Haltingen II“ (nordöstlich der Fläche) und „Feldhecke nordwestlich Haltingen I“ (westlich der Fläche) angrenzend • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: kompakter Flächenzuschnitt, Ortsrandlage, keine sensiblen Nutzungen unmittelbar angrenzend

Erschließung: Erschließung über Lochererweg (Osten und Westen) möglich (Ausbau erforderlich), gute überörtliche Anbindung (B 3 und Bahnhof Haltingen in ca. 1,0 km Entfernung)

Nahversorgung: gute Nahversorgung, ca. 1,1 km zum Ortskern, weitere Nahversorgungsangebote östlich der Fläche

Nutzungskonflikte: ggf. Konflikte mit Biotop innerhalb der Fläche, ggf. Lärmkonflikte durch Wohnbebauung im Südosten, Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte

Ortsbild: mittlerer Eingriff ins Ortsbild durch Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche

Sinnvolle Ortsranderweiterung

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **geeignet**	• **bedingt geeignet**

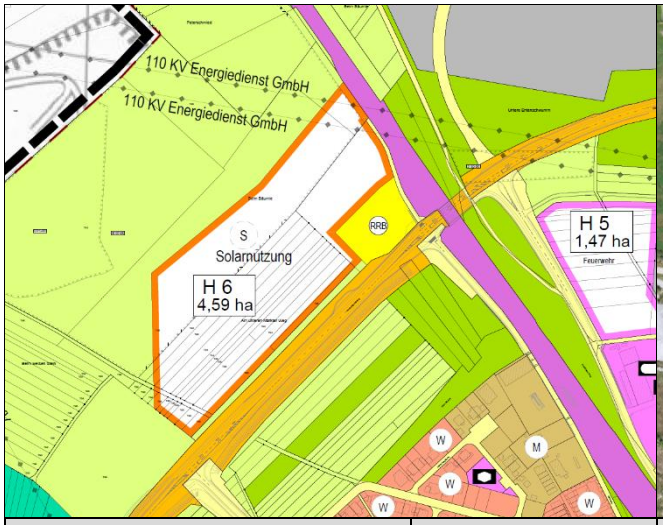
Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

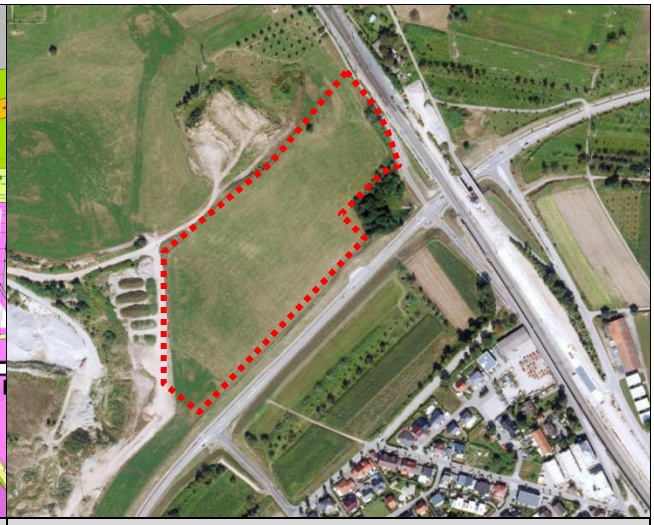
- Beachtung Schallimmissionsschutz
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange
- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung erforderlich (Offenlandbiotop)
- Prüfung auf Konfliktlagen durch Emissionen der Bahnanlagen
- Rohstoffvorkommen von quartärzeitlichen sandigen Kiesen im Nordteil der Fläche (Vorkommen Nr. L 8310-9)

Abwägungsvorgang

Bei der Fläche handelt es sich um landbauwürdige Flächen der Vorbehaltsflur I. Für den Neubau der Feuerwache wurden verschiedene Standorte untersucht; jedoch befindet sich u. a. aufgrund der guten überörtlichen Anbindung über die Nordwestumfahrung / Rennemattenweg und der Flächenverfügbarkeit kein besser geeigneter Standort im Stadtgebiet. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird daher zugunsten des neuen Feuerwehrstandorts hingenommen.

H 6 Am unteren Märkter Weg — Gemarkung Haltingen





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 4,59 ha **Lage:** nordöstlich des Ortsrands von Haltingen	**FNP 2022:** geplante Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Abgrabung, Gewinnung von Bodenschätzen	• geschütztes Biotop „Feldgehölz nordwestlich Haltingen“ südöstlich der Fläche • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten • gem. 2. Anhörungsentwurf der Teilfortschreibung 3.1 Freiflächen-Photovoltaik des Regionalplans als Vorranggebiet für regionalbedeutsame Freiflächen-PV-Anlagen ausgewiesen (VRG FFPV 258)
Topografie: leicht abfallend nach Nordosten **Nutzung:** Grünland **Flurbilanz 2022:** Grenzflur	**FNP 2040:** geplante Sonderbaufläche „Solarnutzung“	

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: kompakter Flächenzuschnitt, außerhalb des Siedlungskörpers, durch Erdwall von Süden aus nicht einsehbar, mittlere Bedeutung der Bodenfunktionen, innerhalb eines Vorranggebiets für Freiflächen-PV-Anlagen gem. 2. Anhörungsentwurf des Teilregionalplans 3.1 Freiflächenphotovoltaik

Erschließung: Erschließung über Straße „Beim Bäumle“ (Osten) möglich (ggf. Ausbau erforderlich)

Nahversorgung: nicht erforderlich

Nutzungskonflikte: Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte, ggf. Agri-PV-Nutzung möglich

Ortsbild: kein Eingriff ins Ortsbild, da die Fläche von Süden aus (Wohnbebauung, Naherholung) nicht einsehbar ist

Sinnvolle Flächenausweisung für regenerative Energiegewinnung

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **bevorzugt geeignet**	• **bedingt geeignet**

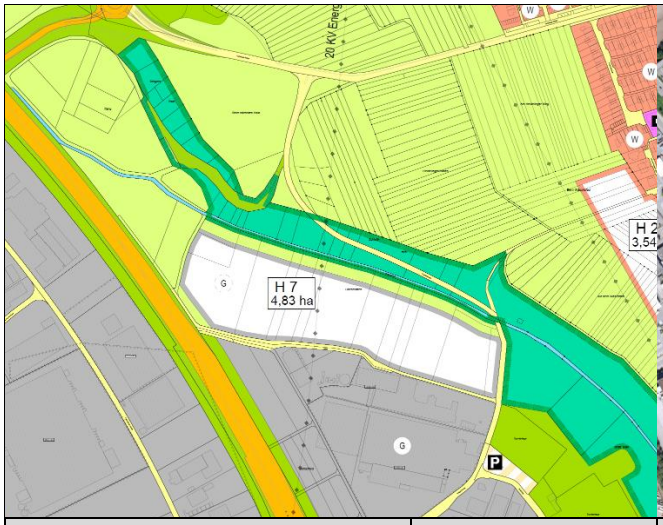
Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

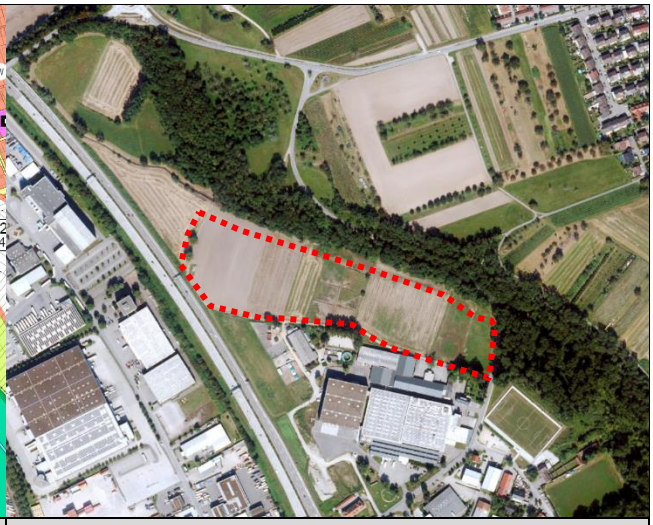
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange, ggf. Doppelnutzung (Grünland und Solarenergie) möglich
- Untersuchung möglicher Blendwirkung der Solarmodule für Straße und Wohnbebauung im Südosten
- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung erforderlich (Offenlandbiotop)
- Lage innerhalb der Rekultivierungsfläche der Kiesgrube Weil am Rhein (LGRB-Rohstoffgewinnungsstellen-Nr. RG 8311-6; Abbau ruht seit 2015)
- Lage innerhalb Biotopverbund, ggf. Maßnahmen auf Bebauungsplanebene erforderlich

Abwägungsvorgang

Da für den zugehörigen Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen PV Anlage Am unteren Märkter Weg“ zwischenzeitlich der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, wurde die Abgrenzung der Fläche H 6 zur Offenlage an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst. Durch die Ausweisung als Vorranggebiet für FFPV gemäß dem 2. Anhörungsentwurf der Regionalplan-Teilfortschreibung 3.1 Freiflächen-Photovoltaik stehen der vorgesehenen Nutzung keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Als Beitrag zur Förderung der erneuerbaren Energien soll an der Flächenausweisung festgehalten werden

H 7 Bachmatten — Gemarkung Haltingen





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 4,83 ha	**FNP 2022:** Fläche für die Landwirtschaft	• im Westen: Mindestabstand zur A5 • geschütztes Biotop „NSG Krebsbachtal – Sumpfwald“ nördlich angrenzend • Naturschutzgebiet „Krebsbachtal“ nördlich angrenzend • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald- oder Landschaftsschutzgebieten
Lage: östlich der A5, auf Höhe der Bahnschleife		
Topografie: nahezu eben	**FNP 2040:** geplante gewerbliche Baufläche	
Nutzung: Ackerflächen		
Flurbilanz 2022: Vorbehaltsflur I		

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: kompakter Flächenzuschnitt, angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet „Rebgarten“, angrenzender Wald schränkt Fernwirkung ein

Erschließung: Erschließung über Rebgartenweg (Osten und Norden) möglich (Ausbau erforderlich), gute überörtliche Anbindung durch Nähe zur Autobahnauf-/ausfahrt

Nahversorgung: eingeschränkte Nahversorgung, nächstgelegene Nahversorgungsangebote im Ortskern Haltingen (ca. 1,6 km)

Nutzungskonflikte: ggf. Konflikte mit NSG und Biotop, ggf. Lärmkonflikte durch A5 im Westen, Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte, Verlauf 20 kV-Freileitung innerhalb der Fläche, Archäologisches Kulturdenkmal „Mittelalterliche Wüstung und undatiertes Gräberfeld (Listen-Nr. 7, ADAB-Id. 96973846) und Prüffall innerhalb der Fläche

Ortsbild: geringer Eingriff ins Ortsbild, da geringe Einsehbarkeit der Fläche

Sinnvolle Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **geeignet**	• **bedingt geeignet**

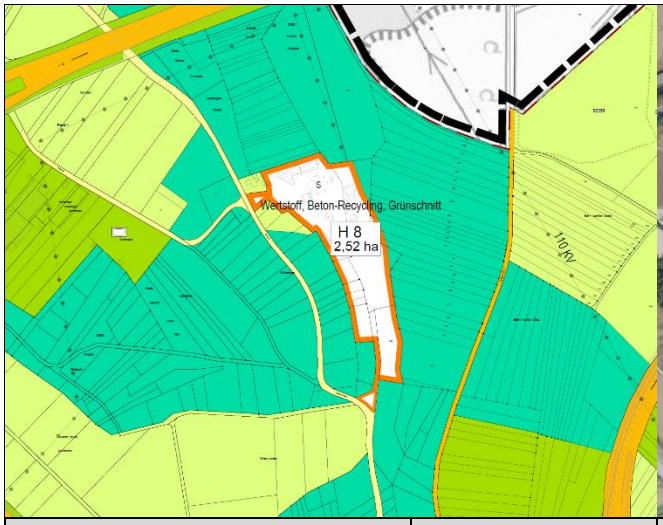
Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

- Beachtung Schallimmissionsschutz (Verkehrslärm); Untersuchung von Wechselwirkungen zwischen den Entwicklungsflächen H 2 und H 7
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange
- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung erforderlich (angrenzendes Naturschutzgebiet und Biotop)
- eingeschränkte Unterbauung der 20 kV-Freileitung + Prüfung auf Konfliktlagen durch Emissionen der Freileitung
- Berücksichtigung des 30 m-Waldabstands im Norden und Osten
- Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A5
- Berücksichtigung Denkmalschutz (Arch. Kulturdenkmal und Prüffall)

Abwägungsvorgang

Unter Berücksichtigung des Waldabstands und der Biotopflächen im Norden, wurde die Fläche zur Offenlage entlang der nördlichen Grenze verkleinert. Im Flächensteckbrief wurde zur Frühzeitigen Beteiligung auf mögliche Konflikte der Fläche H7 mit einem Vorranggebiet der Teilfortschreibung 3.1 für FFPV hingewiesen. Dieses Konfliktpotenzial entfällt zur Offenlage, da die Fläche gem. dem 2. Anhörungsentwurf nicht mehr als FFPV-Vorranggebiet ausgewiesen wird. Aufgrund der dringend benötigten gewerblich nutzbaren Flächen wird in der Abwägung dem Belang der weiteren baulichen Entwicklung Vorrang vor dem Erhalten landwirtschaftlicher Flächen eingeräumt.

H 8 Recyclingfläche Niederried — Gemarkung Haltingen





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 2,52 ha	**FNP 2022:** Kiesabbaufläche, geplante Fläche für Wald, Fläche für die Landwirtschaft	• kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Biotopen, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten
Lage: östlich der A5, südlich der A98, im Bereich des ehemaligen Kieswerks		
Topografie: nahezu eben	**FNP 2040:** geplante Sonderbaufläche „Wertstoff, Beton-Recycling, Grünschnitt“	
Nutzung: ehem. Kieswerk / Kiesabbaufläche		
Flurbilanz 2022: unbewertet / Wald		

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: durch bisherige Nutzung als Kieswerk bereits baulich überprägt, keine Wohngebiete angrenzend (Lärmschutz), angrenzender Wald schränkt Fernwirkung ein, verkehrliche Anbindung bereits vorhanden

Erschließung: Erschließung über Haltinger Straße vorhanden, Anbindung nach Märkt und Haltingen bzw. Industriegebiet Haltingen, überörtliche Anbindung an B3 über Nordwestumfahrung (Rennemattenweg)

Nahversorgung: eingeschränkte Nahversorgung, nächstgelegene Nahversorguntsmöglichkeit im Ortskern Haltingen (ca. 2,0 km)

Nutzungskonflikte: -

Ortsbild: geringer Eingriff ins Ortsbild, da geringe Einsehbarkeit der Fläche und keine Wohngebiete oder Naherholungsflächen angrenzend

Sinnvolle Umnutzung eines bestehenden Kieswerks

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **bevorzugt geeignet**	• **bedingt geeignet**

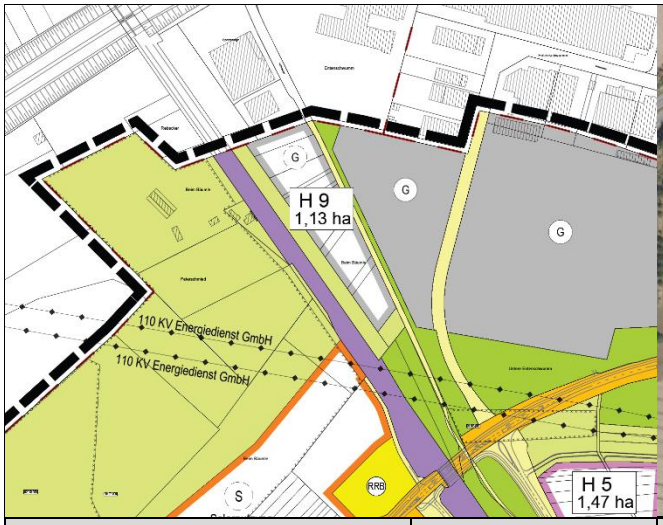
Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

- Beachtung Schallimmissionsschutz
- Berücksichtigung des 30 m-Waldabstands
- Erfordernis eines Waldumwandlungsverfahrens ist zu prüfen

Abwägungsvorgang

Als sinnvolle Nachnutzung eines ehem. Kieswerks eignet sich die Fläche für die vorgesehenen Nutzung als Grünschnittplatz sowie Wertstoff- und Betonrecyclinghof, da sie gut erschlossen, aber auch weit genug von Wohnnutzung entfernt liegt. Für die planungsrechtliche Sicherung wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Infolge der Rückmeldungen aus der Frühzeitigen Beteiligung wurde die Fläche zur Offenlage als Entwicklungsfläche aufgenommen.

H 9 Im Bäumle — Gemarkung Haltingen





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 1,13 ha **Lage:** nördliche Gemarkungsgrenze von Haltingen, östlich der Trasse der Rheintalbahn	**FNP 2022:** Fläche für die Landwirtschaft	• kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Biotopen, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten • geschütztes Biotop „Feldgehölz Gewerbegebiet westlich Ötlingen“ ca. 6 m östlich (durch Haltinger Weg getrennt) • Freihaltetrasse für die Radschnellverbindung RSV 3 entlang der Straße „Im Rebacker“ gemäß 2. Anhörungsentwurf zur Fortschreibung des Regionalplans 3.0
Topografie: nahezu eben **Nutzung:** Garten, Lagerfläche, Brachfläche mit Baumbestand **Flurbilanz 2022:** unbewertet	**FNP 2040:** geplante gewerbliche Baufläche	

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: kompakter Zuschnitt, Gewerbeflächen angrenzend, teilweise bereits baulich überprägt, keine Wohngebiete angrenzend (Lärmschutz), verkehrliche Anbindung bereits vorhanden

Erschließung: Erschließung über Straße „Im Rebacker“, Anbindung an B3 und A98

Nahversorgung: nächstgelegene Nahversorgungsmöglichkeiten in Eimeldingen (500 m), Binzen (2,5 km), sowie im Ortskern Haltingen (ca. 3,0 km)

Nutzungskonflikte: Schallimmissionen durch Bahnlinie

Ortsbild: mittlerer Eingriff ins Ortsbild, da Bahntrasse angrenzend und keine Wohngebiete oder Naherholungsflächen unmittelbar angrenzend

Sinnvolle Erweiterung des Gewerbeparks

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **bevorzugt geeignet**	• **bedingt geeignet**

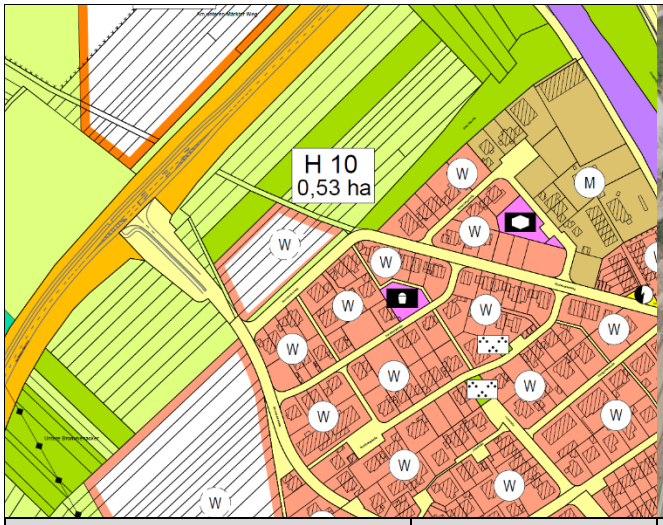
Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

- Beachtung Schallimmissionsschutz Gewerbe und Bahnlinie
- Trassensicherung für die Radschnellverbindung RSV 3 im Zuge der Erschließungsplanung

Abwägungsvorgang

Die Fläche befindet sich teilweise in städtischem Eigentum und soll als sinnvolle Erweiterung des Regionalen Gewerbeparks Dreiländereck aufgesiedelt werden. Lage und Anbindung an die bestehende Infrastruktur sprechen für die vorgesehene gewerbliche Nutzung. Ein nach § 33 BNatSchG geschützter Streuobstbestand liegt nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde nicht vor. Da infolge der Rückmeldungen aus der Frühzeitigen Beteiligung an anderer Stelle geplante gewerbliche Bauflächen entfallen sind, wurde die vorliegende Fläche zur Offenlage als Entwicklungsfläche aufgenommen.

H 10 Bromenackerweg Nord — Gemarkung Haltingen





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 0,53 ha	**FNP 2022:** Fläche für die Landwirtschaft	• geschütztes Biotop „Feldgehölze westlich Haltingen bei Kiesgrube“ ca. 30 m nordwestlich der Fläche • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten
Lage: nordwestlicher Ortsrand von Haltingen		
Topografie: nahezu eben	**FNP 2040:** geplante Wohnbaufläche	
Nutzung: Ackerflächen		
Flurbilanz 2022: Vorbehaltsflur II		

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: kompakter Flächenzuschnitt, Ortsrandlage an bestehender Erschließung

Erschließung: Erschließung über Bromenackerweg möglich, gute überörtliche Anbindung (B 3 und Bahnhof Haltingen in ca. 1,3 km Entfernung)

Nahversorgung: gute Nahversorgung, ca. 0,9 km zum Ortskern

Nutzungskonflikte: Schallimmissionen wegen A5 im Westen, sowie der A 98 und der Nordwestumfahrung im Norden Verlust einer kleinteilig strukturierten Naherholungsfläche, Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte

Ortsbild: mittlerer Eingriff ins Ortsbild

Sinnvolle Ortsranderweiterung

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **geeignet**	• **geeignet**

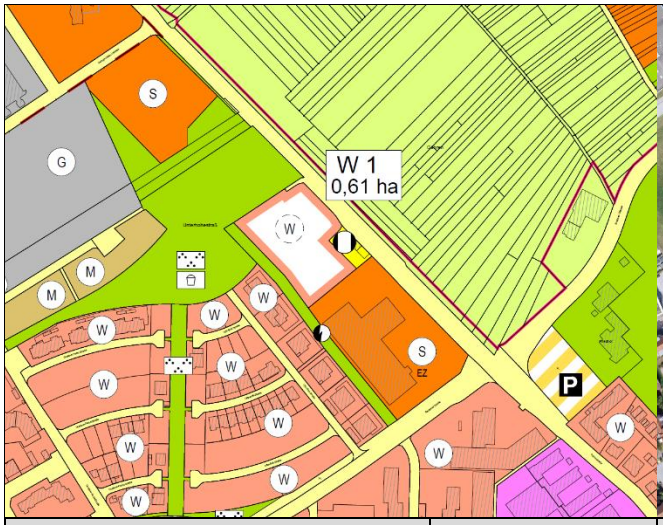
Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

- Beachtung Schallimmissionsschutz (Verkehr)
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange
- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung erforderlich (nördlich angrenzende Grünstrukturen)

Abwägungsvorgang

Die Fläche H 10 eignet sich gut für eine weitere kompakte Bebauung am Ortsrand. Da die Flächen H 1 und H 2 aufgrund der geschützten Streuobstbestände erheblich verkleinert werden mussten, sollte die entfallene geplante Wohnbaufläche auf Haltinger Gemarkung kompensiert werden. Infolgedessen wurde die Fläche H 10 zur Offenlage als Entwicklungsfläche aufgenommen.

W 1 An der Römerstraße — Gemarkung Weil





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 0,61 ha **Lage:** südöstlich des Vitra Campus **Topografie:** nahezu eben	**FNP 2022:** geplante Mischbaufläche	• kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Biotopen, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten • Vogelschutzgebiet „Tüllinger Berg und Gleusen“ ca. 20 m nordöstlich (durch Römerstraße getrennt) • geschützte Biotope „Gehölzbiotop östlich Weil am Rhein“ und „Flächland-Mähwiese Gählen nördlich Weil I“ ca. 30 m östlich (durch Römerstraße getrennt)
Nutzung: überwiegend Brachfläche mit Baumbestand, Gebäude Stadtwerke im Südosten **Flurbilanz 2022:** unbewertet	**FNP 2040:** geplante Wohnbaufläche,	

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: kompakter Flächenzuschnitt, Wohnbebauung angrenzend

Erschließung: Erschließung über Römerstraße (Nordosten) bereits vorhanden, gute überörtliche Verkehrsanbindung (B 3 und B 352 über Römerstraße erreichbar)

Nahversorgung: Großflächiger Einzelhandel unmittelbar angrenzend, Schulen in ca. 0,4 km Entfernung, Kindergarten in ca. 150 m Entfernung

Nutzungskonflikte: Schallimmissionen durch Römerstraße, Gewerbe (Einzelhandel) und Heizzentrale im Südosten, ggf. Luftimmissionen der Heizzentrale

Ortsbild: geringer Eingriff ins Ortsbild

Sinnvolle Ortsrandarrondierung

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **bevorzugt geeignet**	• **bedingt geeignet**

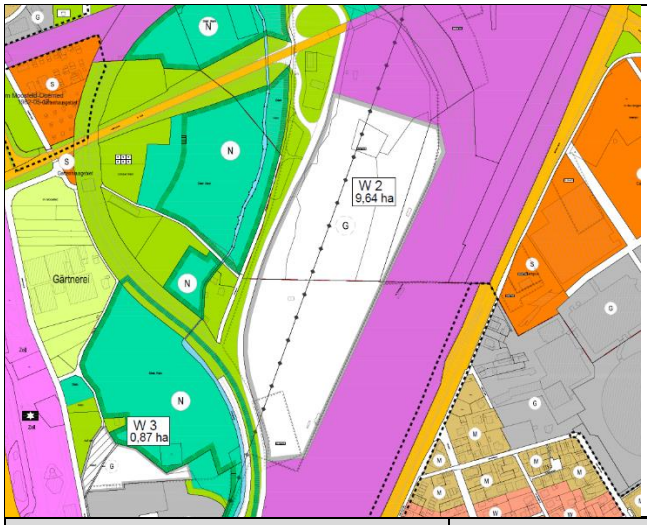
Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

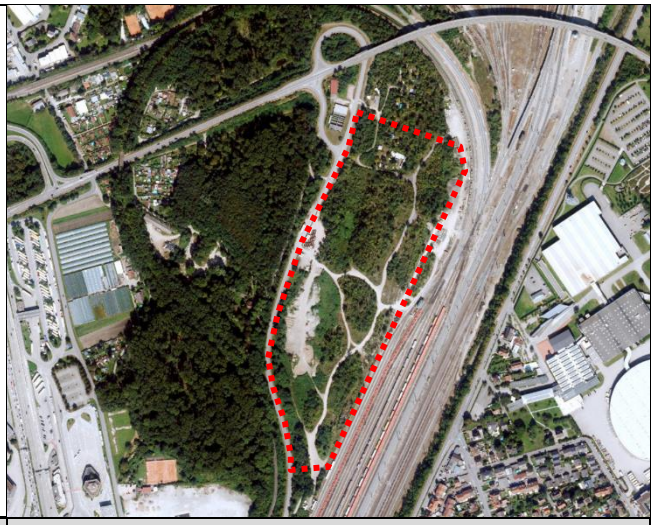
- Beachtung Schallimmissionsschutz, Luftimmissionen Heizzentrale
- Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich (angrenzendes Vogelschutzgebiet)

Abwägungsvorgang

Die Planungsabsicht für die Fläche hat sich gegenüber dem FNP 2022 geändert. In Ergänzung des entwickelten Wohngebiets und des bestehenden Lebensmittelmarktes eignet sich die Fläche besser als Wohnbaufläche.

W 2 Am Umschlagbahnhof — Gemarkung Weil





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 9,64 ha **Lage:** ehem. Umschlagbahnhof **Topografie:** eben **Nutzung:** Brachfläche	**FNP 2022:** Bahnanlagen	• geschützte Biotope „Biotop am Rangierbahnhof“, „Feldgehölz am Rangierbahnhof I“ und „Feldgehölz am Rangierbahnhof II“ und „Feldgehölze am Rangierbahnhof“ innerhalb der Fläche • Naturschutzgebiet „Krebsbachtal“ und geschütztes Biotop „NSG Krebsbachtal – Sumpfwald“ westlich angrenzend • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald- oder Landschaftsschutzgebieten
Flurbilanz 2022: unbewertet	**FNP 2040:** geplante gewerbliche Baufläche	

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: kompakter Flächenzuschnitt

Erschließung: Erschließung über Straße „Am Umschlagbahnhof“ (Westen) möglich (Ausbau erforderlich), gute überörtliche Verkehrsanbindung (A5 und B3 über B 532 erreichbar, Bahnhof Weil am Rhein und Straßenbahnhaltestelle „Zentrum“ in ca. 1,6 km Entfernung)

Nahversorgung: gute Nahversorgung, nächstgelegene Einkaufmöglichkeiten aber weiter entfernt (Europaplatz, ca. 1,8 km)

Nutzungskonflikte: Verlauf Strom-Freileitung innerhalb der Fläche, Archäologisches Kulturdenkmal „Barocke Schanze (Listen-Nr. 17, ADAB-Id. 12324368) innerhalb der Fläche

Ortsbild: geringer Eingriff ins Ortsbild, da geringe Einsehbarkeit der Fläche und keine Wohngebiete oder Naherholungsflächen angrenzend

Sinnvolle Nachnutzung brachliegender Bahnflächen

Entfällt zur Offenlage

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **geeignet**	• **bedingt geeignet**

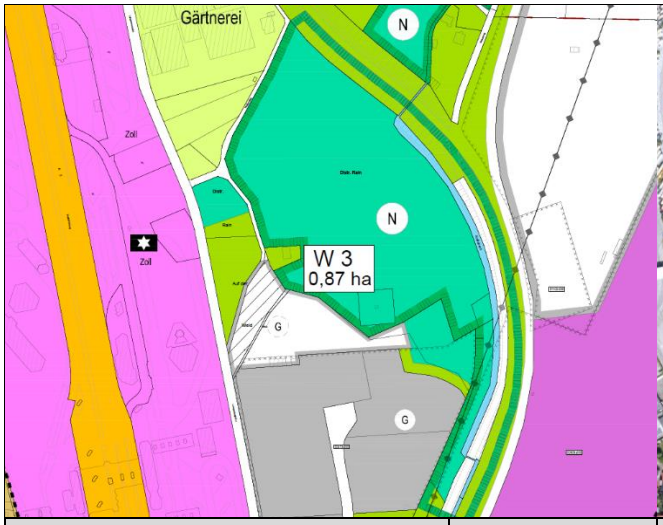
Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

- eingeschränkte Unterbauung der Strom-Freileitung
- Prüfung auf Konfliktlagen durch Emissionen der Strom-Freileitung
- Berücksichtigung des Waldabstands im Westen
- Waldumwandlungsverfahren erforderlich
- Berücksichtigung Denkmalschutz (Arch. Kulturdenkmal)

Abwägungsvorgang

Bei der Fläche handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamts unterliegen. Für die Entwidmung der Bahnflächen ist ein Freistellungsverfahren erforderlich. Um die vorliegende FNP-Fortschreibung zeitnah abzuschließen, wird daher auf die Entwicklungsfläche verzichtet. Da die Stadt perspektivisch aber an einer Entwicklung der Fläche festhält, wird sie in den Planunterlagen weiterhin berücksichtigt.

W 3 Auf der Weid — Gemarkung Weil





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 0,87 ha **Lage:** östlich des Zollamts **Topografie:** nahezu eben **Nutzung:** Sportanlagen (Tennisplätze), Wald	**FNP 2022:** geplante gewerbliche Baufläche	• Naturschutzgebiet „Krebsbachtal“ nordöstlich angrenzend • geschütztes Waldbiotop „NSG Krebsbachtal – Sumpfwald, 2 T.“ östlich angrenzend • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Biotopen, Wald- oder Landschaftsschutzgebieten
Flurbilanz 2022: unbewertet	**FNP 2040:** geplante gewerbliche Baufläche	

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet „Auf der Weid“, angrenzender Wald schränkt Fernwirkung ein

Erschließung: Erschließung über Lustgartenstraße bereits vorhanden, Bahnhof Weil am Rhein und Straßenbahnhaltestelle „Zentrum“ in ca. 1,4 km Entfernung

Nahversorgung: gute Nahversorgung, nächstgelegene Nahversorgungsmöglichkeiten aber weiter entfernt (Europaplatz, ca. 1,7 km)

Nutzungskonflikte: bestehende Nutzung als Tennisplätze, im Osten z. T. Wald im Sinne von §§ 2 BWaldG/LWaldG innerhalb der Fläche (Erholungswald der Stufe 1a und Klimaschutzwald)

Ortsbild: geringer Eingriff ins Ortsbild, da geringe Einsehbarkeit der Fläche und angrenzendes Gewerbegebiet und Zollflächen

Sinnvolle Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets

Entfällt zur Offenlage

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **geeignet**	• **bedingt geeignet**

Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

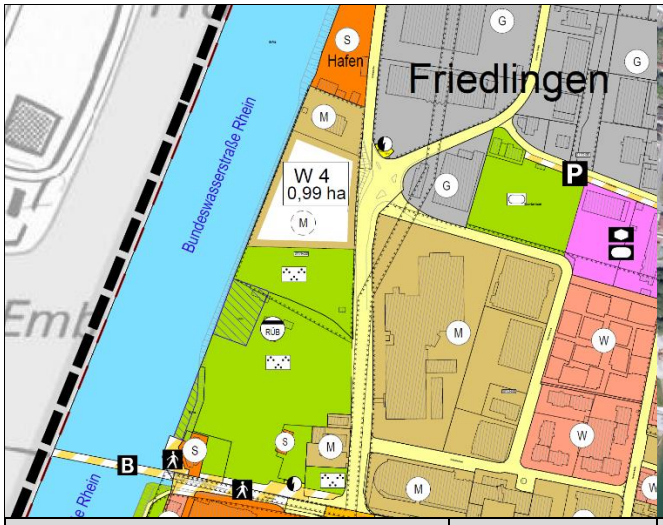
- Berücksichtigung des Waldabstands im Norden und Osten
- Waldumwandlungsverfahren erforderlich
- Berücksichtigung von Schutzabständen zum Naturschutzgebiet und zum Waldbiotop im Norden und Osten
- Ersatzbedarf für Tennisplätze prüfen
- Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A5

Abwägungsvorgang

Aufgrund der Nähe zum geschützten Waldbiotop sowie zum Naturschutzgebiet entfällt die Entwicklungsfläche W 3 zur Offenlage.

W 4 Rheinpark Nord

Gemarkung Weil





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 0,99 ha	**FNP 2022:** geplante Grünfläche	• kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Biotopen, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten • Freiraum- und Naturschutzkonzept 3Land
Lage: nördlich des Rheinparks		
Topografie: eben		
Nutzung: gewerbliche Nutzung		
Flurbilanz 2022: unbewertet	**FNP 2040:** geplante gemischte Baufläche	

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: angrenzend an bestehenden Rheinpark

Erschließung: Erschließung über Colmarer Straße / Hafenstraße möglich, Bushaltestelle „Schusterinsel“ vorhanden, Straßenbahnhaltestelle „Riedlistraße / Kesselhaus“ in ca. 700 m Entfernung, Fahrrad-Pendlerroute P1 entlang des Rheins

Nahversorgung: Rheincenter in ca. 400 m Entfernung

Nutzungskonflikte: ggf. Schallimmissionen durch Hafenanlagen im Norden, Denkmalschutz (nach § 2 DSchG geschütztes Kulturdenkmal „Hafenstraße – Verladebrücke mit Greiferbetrieb (Kran 6)“ innerhalb der Fläche, Archäologisches Kulturdenkmal „Frühneuzeitliche Festung (Listen-Nr. 2, ADAB-Id. 97020246) innerhalb der Fläche

Ortsbild: Nachnutzung einer industriell geprägten Fläche

Umnutzung und Inwertsetzung von Industrieflächen

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **bevorzugt geeignet**	• **geeignet**

Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

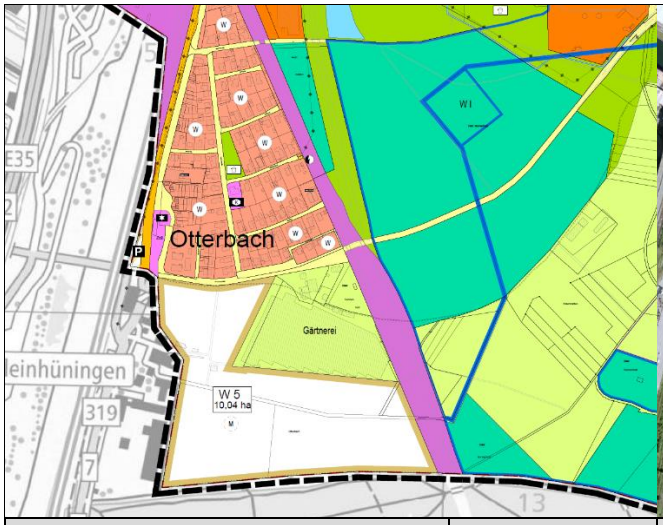
- Beachtung Schallimmissionsschutz (Hafenanlage)
- Berücksichtigung Denkmalschutz (Arch. Kulturdenkmal)
- Erhalt des denkmalgeschützten Hafenkrans: Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege vor baulichen Eingriffen oder der Veränderung des Erscheinungsbilds erforderlich + ggf. denkmalrechtliche Genehmigung
- Erhalt der Fahrrad-Pendlerroute
- Berücksichtigung Freiraumkonzept des 3Lands

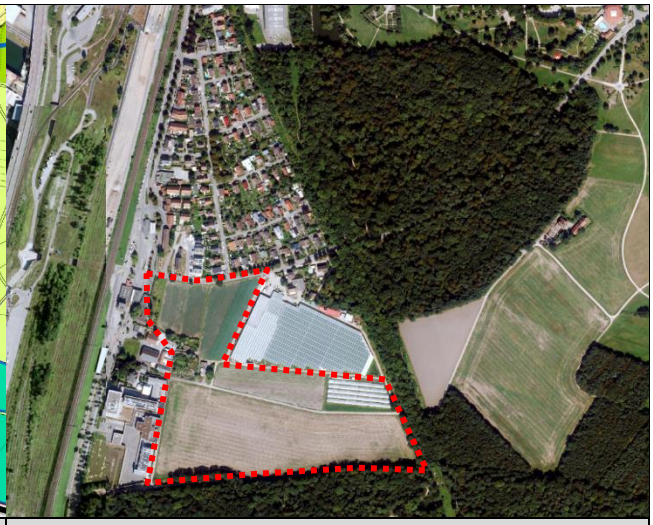
Abwägungsvorgang

Da für die ehemalige Hafenfläche keine wasserrechtliche Erlaubnis mehr vorliegt, steht sie für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung. Bei einer baulichen Entwicklung der Fläche kommt es somit de facto zu keiner Reduzierung bestehender Hafenanlagen.

W 5 Nonnenholz

Gemarkung Weil





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 10,04 ha	**FNP 2022:** geplante gewerbliche Baufläche	• geschütztes Biotop „Feldgehölz südlich Nonnenholz“ östlich angrenzend • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten • Grundwasserschutzzonen S1 und S2 der Langen Erlen, Kanton Basel-Stadt südlich angrenzend • Südlicher Teilbereich ist im Landschaftsrichtplan / -entwicklungsplan „Landschaftspark Wiese“ als Landwirtschaftsgebiet und Landschaftsförderdungsgebiet dargestellt
Lage: an der südlichen Stadtgrenze, östlich der Trasse der Rheintalbahn		
Topografie: nahezu eben		
Nutzung: Ackerflächen, Grünland, z.T. Gartennutzung		
Flurbilanz 2022: überwiegend Vorrangflur, kleiner Bereich im Osten unbewertet	**FNP 2040:** geplante gemischte Baufläche	

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: überwiegend kompakter Flächenzuschnitt, große zusammenhängende Fläche, angrenzende Waldflächen schränken Fernwirkung ein

Erschließung: Erschließung über Nonnenholzstraße (Norden) möglich (Ausbau erforderlich), mittlere überörtliche Verkehrsanbindung (B317 und B3), Fußwegnetz des Kantons Basel-Stadt nördlich und westlich angrenzend

Nahversorgung: nächstgelegene Nahversorgung auf Leopoldshöhe

Nutzungskonflikte: ggf. Lärmkonflikte durch Verkehrslärm der A 5 im Westen, der Freiburger Straße und der Neuhauser Straße als Zufahrt zum Umschlaghafen Kleinhüningen, durch die Bahnlinie und den Terminalbetrieb des Gateway Basel Nord, sowie durch Gewerbelärm durch das Hafenindustriegebiet Kleinhüningen und den angrenzenden Gewerbebetrieben, Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte, Grundwasserschutzzonen des Kantons Basel-Stadt unmittelbar angrenzend, Verlust einer Fläche mit hoher mittlerer Grundwasserneubildungsrate (> 250 mm / Jahr)

Ortsbild: geringer Eingriff ins Ortsbild, da geringe Einsehbarkeit der Fläche

Sinnvolle Ortsranderweiterung

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **geeignet**	• **bedingt geeignet**

Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

- Beachtung Schallimmissionsschutz (Verkehr, Gewerbe); mögliche Verschärfung durch Ausweitung des Hafenkerngebiets (Hafenbecken 3) im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses Klybeck-Kleinhüningen
- Berücksichtigung des Waldabstands im Osten und Süden
- Hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt: Festsetzung einer ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser
- Maßnahmen zum Grundwasserschutz in Anlehnung an schweizerische Vorgaben einer Grundwasserschutzzone S3 (vgl. Eidgenössische Gewässerschutzverordnung GschV)

Abwägungsvorgang

Um hier einen innovativen und nachhaltigen Stadtteil entwickeln zu können, hat sich die Planungsabsicht gegenüber dem wirksamen FNP 2022 geändert. Statt einer gewerblichen Baufläche wird eine gemischte Baufläche ausgewiesen, die planerisch mehr Spielräume eröffnet. Die in der Planungsvereinbarung 2018 mit der Stadt Basel enthaltene Anregung, auf dieser Fläche einen hohen Wohnanteil zu gewährleisten, kann auch auf einer gemischten Baufläche realisiert werden.

W 6 Blaulichtzentrum — Gemarkung Weil





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 0,55 ha	**FNP 2022:** Sonderbaufläche „Festplatz“, Grünfläche	• geschützte Biotope „Feldgehölz östlich B3 im Süden von Weil am Rhein“ (nördlich der Fläche), „Feldgehölz am Bahndamm II“ (östlich der Fläche) und „Feldgehölz an Bahnbrücke“ (westlich der Fläche) angrenzend • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten
Lage: in Otterbach, östlich der Bahnlinie / A5 / B3, südlich der B317		
Topografie: nahezu eben		
Nutzung: Parkplatz, Grünfläche		
Flurbilanz 2022: unbewertet	**FNP 2040:** geplante Fläche für den Gemeinbedarf „Polizei“	

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: durch bisherige Nutzung als Parkplatz bereits baulich überprägt, keine Wohngebiete angrenzend (Lärmschutz), bestehende verkehrliche Anbindung

Erschließung: Erschließung über Basler Straße / B3 (Westen) und überörtliche Verkehrsanbindung (B3 und B317) bereits vorhanden

Nahversorgung: nächstgelegene Nahversorgung entlang der Hauptstraße (ca. 1,0 km)

Nutzungskonflikte: ggf. Lärmkonflikte durch Verkehrslärm der A 5 und der B 3 im Westen, durch die Bahnlinie und den Terminalbetrieb des Gateway Basel Nord. Zudem ggf. Lärmkonflikte (Emissionen des Plangebiets) durch Wohnlagen im Süden

Ortsbild: geringer Eingriff ins Ortsbild, da Fläche bereits als Parkplatz genutzt wird

Sinnvolle Nachverdichtung

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **bevorzugt geeignet**	• **geeignet**

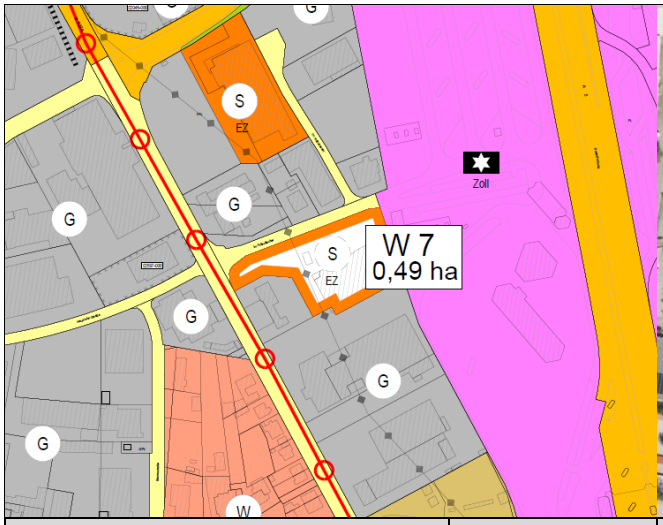
Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

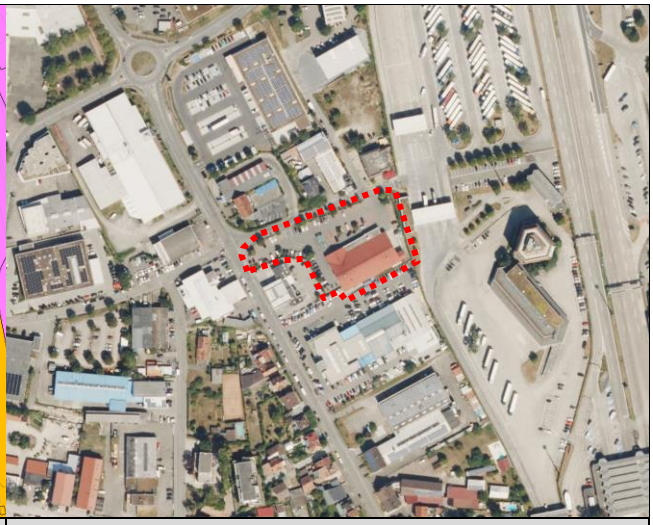
- Beachtung Schallimmissionsschutz (Wohnen)
- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung erforderlich (Offenlandbiotope)
- Prüfung auf Konfliktlagen durch Emissionen der Bahnanlagen sowie der geplanten Nutzung

Abwägungsvorgang

Die Stadt benötigt eine Fläche für eine neue Polizeidienststelle und hat bei der Standortsuche diese Fläche favorisiert. Das Bebauungsplanverfahren „Landesgartenschau“ (4. Änderung) wurde bereits eingeleitet. Infolge der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung wurde die Fläche zur Offenlage als Entwicklungsfläche aufgenommen.

W 7 An der alten Straße — Gemarkung Weil





Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 0,49 ha	**FNP 2022:** gewerbliche Baufläche	• kein Konflikt zu geschützten Biotopen, Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten
Lage: in Friedlingen, westlich des Zollamts Basel – Weil am Rhein		
Topografie: nahezu eben		
Nutzung: Einzelhandel mit Parkplatz		
Flurbilanz 2022: unbewertet	**FNP 2040:** geplante Sonderbaufläche „Einzelhandel“	

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: durch bisherige Nutzung als Parkplatz bereits baulich überprägt, keine Wohngebiete angrenzend (Lärmschutz), bestehende verkehrliche Anbindung

Erschließung: Erschließung über Alte Straße / Im Kränzliacker und überörtliche Verkehrsanbindung (B532) bereits vorhanden

Nahversorgung: nicht erforderlich

Nutzungskonflikte: -

Ortsbild: geringer Eingriff ins Ortsbild, da Fläche bereits durch einen Einzelhandelsbetrieb mit Parkplatz genutzt wird

Sinnvolle Nachverdichtung durch Erhöhung der Verkaufsfläche

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• **bevorzugt geeignet**	• **geeignet**

Auf nachgelagerten Planungsebenen zu prüfen

- Beachtung Schallimmissionsschutz durch erhöhten Anlieferungsverkehr (benachbarte Wohnbebauung)

Abwägungsvorgang

Um einen großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan derzeit geändert und eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt. Die Fläche wurde infolge des Bebauungsplanverfahrens „An der alten Straße, 1. Änderung“ erst zur Offenlage aufgenommen.