Stadt Weil am Rhein

Stadtteil Haltingen

Landkreis Lörrach

Begründung zum Bebauungsplan

„Haltingen-Nordwest“

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG 4

2 PLANERISCHES KONZEPT 13

3 Planungsalternativen 15

4 UMWELTBELANGE 16

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 23

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 29

7 FLÄCHENBILANZ 30

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung 30

9 Planungsalternativen 32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Haltingen-Nordwest“ (Quelle: Stadtbau Lörrach) 5

Abbildung 2: Karte von Haltingen, sowie der angrenzenden Gebiete, rot hervorgehoben das Plangebiet (Quelle: LUBW, Darstellung Stadtbau Lörrach) 8

Abbildung 3: Unmaßstäblicher Auszug aus dem Regionalplan 2000 für Haltingen, rot hervorgehoben das Plangebiet (Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Darstellung Stadtbau Lörrach) 9

Abbildung 4: Unmaßstäblicher Auszug aus dem 2. Anhörungsentwurf für die Gesamtfortschreibung des Regionalplans, rot hervorgehoben das

Plangebiet (Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Darstellung Stadtbau Lörrach) 10

Abbildung 5: Auszug aus dem Weiler Teil des Gemeinsamen Flächennutzungsplans des Oberzentrums Lörrach-Weil am Rhein, rot hervorgehoben das Plangebiet (Quelle: Stadt Weil am Rhein, Darstellung Stadtbau Lörrach) 11

Abbildung 6: Unmaßstäblicher Auszug aus dem Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans, rot hervorgehoben das Plangebiet (Quelle: Stadt Weil am Rhein, Darstellung Stadtbau Lörrach) 12

Abbildung 7: Lageplan zur Architekturplanung für die Feuerwehr, Stand 27.04.2026 (Quelle: Hippmann Architekten BdA, Darstellung Stadtbau Lörrach) .. 15

Abbildung 8: Starkregengefahrenkarte, Überflutungsausdehnung) 18

Abbildung 9: Lage der geplanten CEF-Fläche am Nordrand der Umfassung des Bebauungsplangebiets "Haltingen Nordwest" 20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz 30

Anlagen

Anlage 6.1: Bebauungsplan „Haltingen Nordwest“ Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 21.08.2026, Fassung zur Offenlage, burghard sandler landschaftsarchitekten

Anlage 6.1.1: Bestands- und Konfliktplan vom 21.08.2026, Fassung zur Offenlage, burghard sandler landschaftsarchitekten

Anlage 6.1.2: Grünordnungsplan vom 21.08.2026, Fassung zur Offenlage, burghard sandler landschaftsarchitekten

Anlage 6.1.3: Lage der Ökokontomaßnahmen vom 21.08.2026, Fassung zur Offenlage, burghard sandler landschaftsarchitekten

Anlage 6. 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppen Reptilien, Vögel & Fledermäuse zum Bebauungsplan „Haltingen Nordwest“ vom 09.09.2026 (Trinationales Umweltzentrum e.V.)

Anlage 6. 3: Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Feuerwache im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Haltingen Nordwest“ in Weil am Rhein für den Offenlageentwurf vom 21.08.2026, AFRY Deutschland GmbH

Anlage 6. 4: Verkehrsuntersuchung Haltingen Nordwest Stadt Weil am Rhein - Erläuterungsbericht vom 03.07.2026, Fichtner Water & Transportation

Anlage 6. 5: Bericht über die geotechnischen Untersuchungen für den Neubau Feuerwache Nord Eimeldinger Weg – Weil am Rhein, OT Haltingen vom 25.03.2026, Geotechnisches Institut

1 ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Haltingen-Nordwest im nördlichen Teilbereich ist der geplante Neubau eines Feuerwehrhauses der Feuerwehr Weil am Rhein im nördlichen Teil des Plangebiets. Der Neubau erfolgt im Rahmen einer räumlichen Neustrukturierung der Feuerwehr in der Kernstadt Weil, sowie den umliegenden Ortsteilen. Der Standort im Plangebiet setzte sich in einer Standortanalyse aus dem Jahr 2021 gegen verschiedene andere mögliche Standorte in Haltingen durch. Die Flurstücke, auf denen die Errichtung der Feuerwehrgebäude erfolgen soll, befinden sich im Besitz der Stadt Weil am Rhein. Für das neue Feuerwehrhaus in Haltingen fand im Sommer 2025 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb statt. Der Sieger des Wettbewerbs wurde im September 2025 ermittelt. Die Entwicklung des Bebauungsplans erfolgt auf der Basis des Siegerentwurfs. Es soll auch eine potenzielle Erweiterungsfläche für die Feuerwehr im Bebauungsplan ermöglicht werden. Das neue Feuerwehrhaus soll in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte hohe Standards erfüllen, so ist neben einer großflächigen Dachbegrünung auch die Unterbringung von PV-Anlagen auf den Flachdächern vorgesehen.

1.2 Verfahren nach Baugesetzbuch

Die Flächen des Bebauungsplans „Haltingen-Nordwest“ befinden sich im unbebauten Außenbereich von Haltingen. Entsprechend wird der Bebauungsplan „Haltingen-Nordwest“ im Vollverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sowohl eine frühzeitige als auch eine formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und der durch das Vorhaben berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen ist. Zudem ist die Erstellung eines Umweltberichts und eines Artenschutzgutachtens erforderlich. Der für die Stadt Weil am Rhein gültige Teilplan des Gemeinsamen Flächennutzungsplans des Oberzentrums Lörrach-Weil am Rhein befindet sich aktuell in der Fortschreibung. Im Zuge der Fortschreibung wurde die geplante Feuerwehr in Haltingen bereits berücksichtigt, indem die Flächen bereits als zukünftige Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen wurden. Eine parallele Anpassung des Flächennutzungsplans kann somit entfallen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Reihe von Flurstücken am nördlichen Rand des Weiler Ortsteils Haltingen.

In Richtung Westen bildet der Eimeldinger Weg die Grenze des Geltungsbereichs, im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrt zur neuen Feuerwehr im Südwesten ist ein Teil der Verkehrsfläche des Eimeldinger Wegs noch Teil des Bebauungsplans. Das dient dazu, die Ein- und Ausfahrt zum Feuerwehrgrundstück planungsrechtlich zu sichern. Richtung Osten begrenzt der Weg auf dem schmalen Flurstück Nr. 4111 den Geltungsbereich, im Süden bildet die Grenze der Flurstücke Nr. 4070/1 zu 4071 die Grenze des Geltungsbereichs (siehe hierzu Abbildung 1).

Folgende Flurstücke sind Teil des Bebauungsplans:

- Von Nord nach Süd: Flurstücke Nr. 4059-4070/1 zwischen Eimeldinger Weg und Lochererweg
- Teil des Flurstücks Nr. 5090: Verkehrsfläche Eimeldinger Weg
- Kleiner Teil des Flurstücks Nr. 4047/1 im Norden

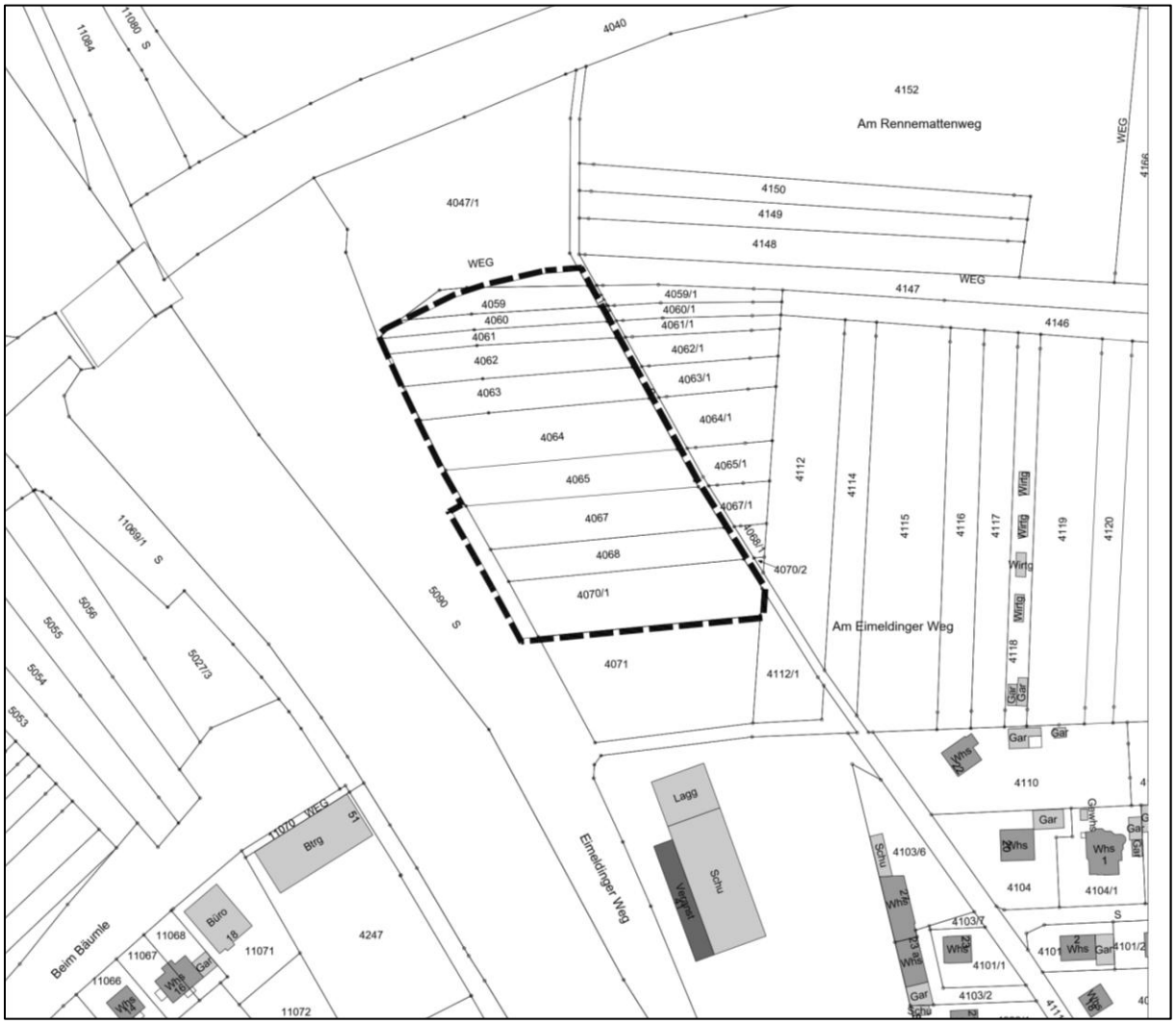


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Haltingen-Nordwest“ (Quelle: Stadtbau Lörrach)

1.4 Änderungen des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan wurde im Zuge der Planaufstellung mehrfach angepasst und der Geltungsbereich frühzeitig auf die geplante Feuerwehrnutzung reduziert. Die ursprünglich vorgesehene Überplanung eines ca. 3,22 ha großen Gebiets mit verschiedenen Nutzungen (DLRG/Umnutzung Sägischopf, neue Festhalle, Kick-Platz und Pump-Track) wurde aufgegeben, da die erforderlichen Planungsgrundlagen teilweise nicht vorlagen und sich einzelne Vorhaben erledigt hatten. So konnte für die DLRG ein anderer Standort gefunden und die bestehende Festhalle saniert werden.

Auch der Geltungsbereich wurde entsprechend der tatsächlichen Planungserfordernisse angepasst. Die vollständige Einbeziehung des Eimeldinger Wegs und des Böschungsbereichs war nicht erforderlich, da lediglich ein kleiner Teil der Böschung als Zuwegung zur Feuerwehr benötigt wird. Die östlich angrenzende Fläche für eine mögliche Feuerwehrerweiterung wurde mangels konkreter Planungsabsichten ebenfalls ausgenommen, sodass die dortige Obstbaumplantage erhalten bleiben kann. Die Ausgleichsfläche der Nordwestumfahrung sowie die Flurstücke 4071 und 4112/1 wurden ebenfalls aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Letztere konnten von der Stadt nicht erworben werden.

Sollten künftig neue Entwicklungsabsichten für die ausgenommenen Bereiche entstehen, können diese im Rahmen einer eigenständigen Planaufstellung verfolgt werden.

1.5 Räumliche und strukturelle Situation

Die Große Kreisstadt Weil am Rhein hat ca. 32.000 Einwohner*innen und bildet gemeinsam mit der benachbarten Großen Kreisstadt Lörrach ein gemeinsames Oberzentrum, sodass die Stadt wichtige Funktionen für ein erweitertes Umland zu erfüllen hat. Wirtschaftlich bestehen enge Verflechtungen mit Lörrach, sowie der südlich gelegenen Schweizer Großstadt Basel, in dessen Metropolregion es liegt. Die Metropolregion Basel erstreckt sich über das gesamte Dreiländereck und umfasst knapp 1,3 Millionen Menschen.

Haltingen ist der nach Einwohnerzahl größte Stadtteil von Weil am Rhein außerhalb der Kernstadt und befindet sich etwa 2 Kilometer nördlich des Stadtzentrums. Haltingen war bis in die frühen 1970er Jahre eine eigenständige Gemeinde und gehört seit 1975 zu Weil am Rhein. Die bauliche Struktur in Haltingen ist dörflich geprägt, wobei die Bebauung großteils aus Einfamilienhäusern besteht. Verkehrstechnisch ist der Stadtteil durch die Lage an der Rheintalbahn mit eigenem Bahnhalt, sowie die Nähe zu den

Autobahnen A5 und A98 sehr gut angebunden. Rund um Haltingen existieren mehrere ausgedehnte Gewerbegebiete, wobei besonders der nördlich gelegene Regionale Gewerbepark Dreiländereck zu nennen ist.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand von Haltingen (Abbildung 2). Die Flächen liegen knapp östlich der Rheintalbahn und ein Stück südlich des Regionalen Gewerbeparks Dreiländereck. Knapp östlich des Plangebiets verläuft die Trasse der Kandertalbahn, auf der kein regulärer Zugbetrieb stattfindet. Der Geltungsbereich umfasst eine Reihe kleiner Flurstücke, die sich komplett im Besitz der Stadt Weil am Rhein befinden. Die Flächen sind derzeit noch unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich ebenfalls unbebaute Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Auf den südlich angrenzenden Flächen finden sich verschiedenartig genutzte Gebäude. Dazu gehören neben der Festhalle Haltingen und dem historischen Sägischopf eine Reihe von temporären Unterkunftsgebäuden für Geflüchtete. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Eimeldinger Weg. Feuerwehrleute und Besucher mit dem Fahrrad kommen über den Locherer Weg.

Der Großteil des Plangebiets liegt auf einer Höhenlage von etwa 267 m ü. NHN. Die Eimeldinger Straße fällt von Süden nach Norden geringfügig ab.

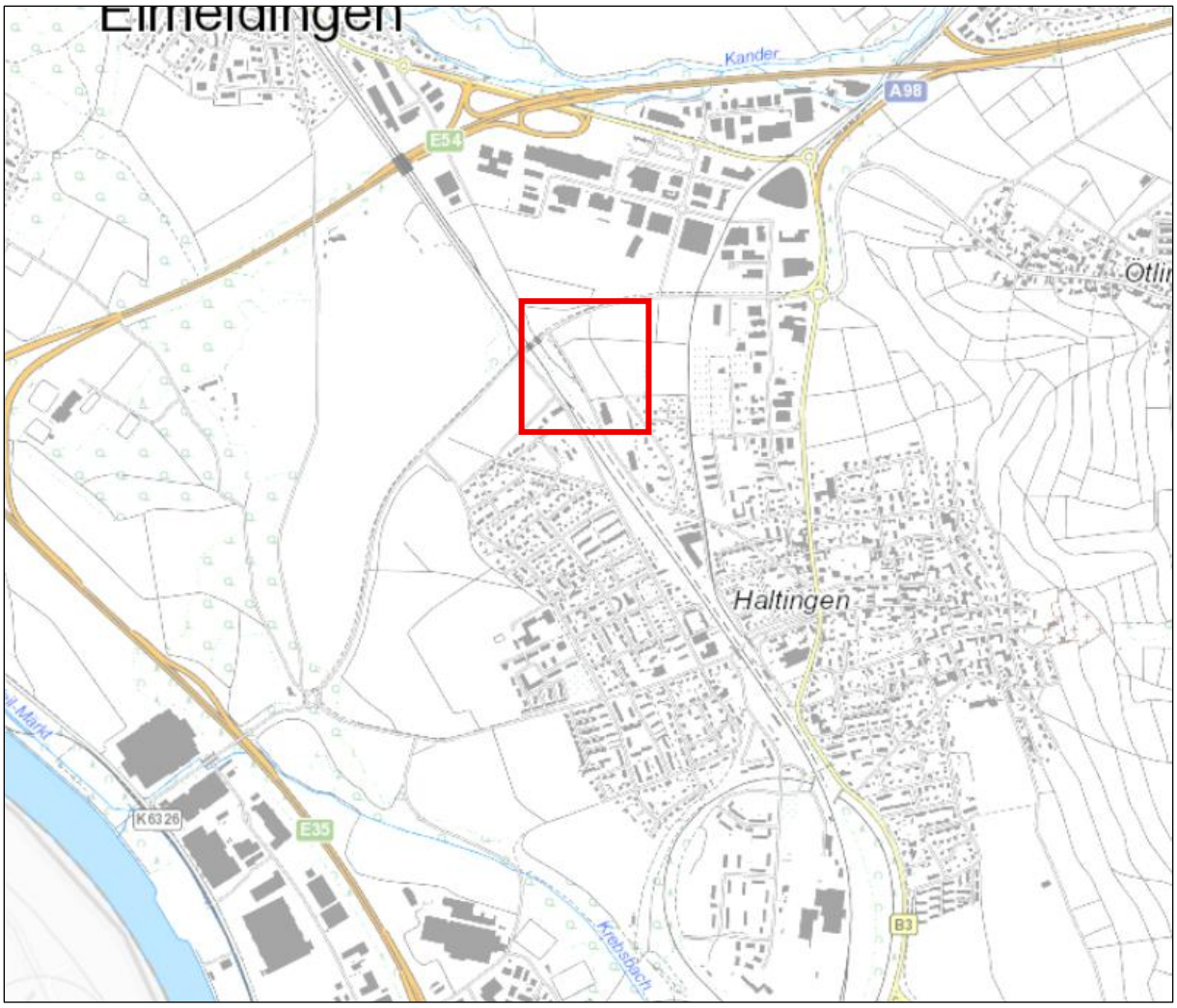


Abbildung 2: Karte von Haltingen, sowie der angrenzenden Gebiete, rot hervorgehoben das Plangebiet (Quelle: LUBW, Darstellung Stadtbau Lörrach)

1.6 Übergeordnete und bestehende Planung

1.6.1 Regionalplan 2000

Der derzeit gültige Regionalplan für Weil am Rhein ist der Regionalplan 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee. Dieser wurde im Jahr 1998 beschlossen und zuletzt im Jahr 2024 aktualisiert. Im Regionalplan wurde für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haltingen-Nordwest“ keine regionalplanerische Nutzung festgelegt (Abbildung 3). Richtung Norden erstrecken sich mit gewissem Abstand zum Plangebiet große Flächen, die als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe in Planung nachrichtlich übernommen wurden. In Regionalplan sind zudem die bedeutenden Verkehrsachsen im Umfeld von Haltingen erkennbar, allen voran die westlich am Plangebiet vorbeiführende Rheintalbahn. Weiter östlich lässt sich zudem die Kandertalbahn erkennen. Ferner ist der Eimeldinger Weg als Variante einer Straße für den großräumigen Verkehr der Kategorie I festgelegt. In der näheren Umgebung des Plangebiets wurden im Regionalplan 2000 keine Grünzäsuren oder Regionale Grünzüge festgelegt.



Abbildung 3: Unmaßstäblicher Auszug aus dem Regionalplan 2000 für Haltingen, rot hervorgehoben das Plangebiet (Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Darstellung Stadtbau Lörrach)

1.6.2 Zweiter Anhörungsentwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Regionalplan 3.0)

Im zweiten Anhörungsentwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans wurden für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haltingen-Nordwest ebenfalls keine regionalplanerischen Festlegungen getroffen (Abbildung 4).

Die Festlegungen im Umfeld des Plangebiets sind unverändert geblieben. Auf Basis des aktuellen Stands der Teilfortschreibung 3.1 Freiflächen-Photovoltaik wurde eine Fläche westlich der Rheintalbahn als Gebiet für Standorte für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen (VRG) verzeichnet. Die Festlegungen der Teilfortschreibung sind jedoch nicht Gegenstand der Gesamtfortschreibung, sondern lediglich zur Orientierung in den Raumnutzungskarten zur Gesamtfortschreibung enthalten.

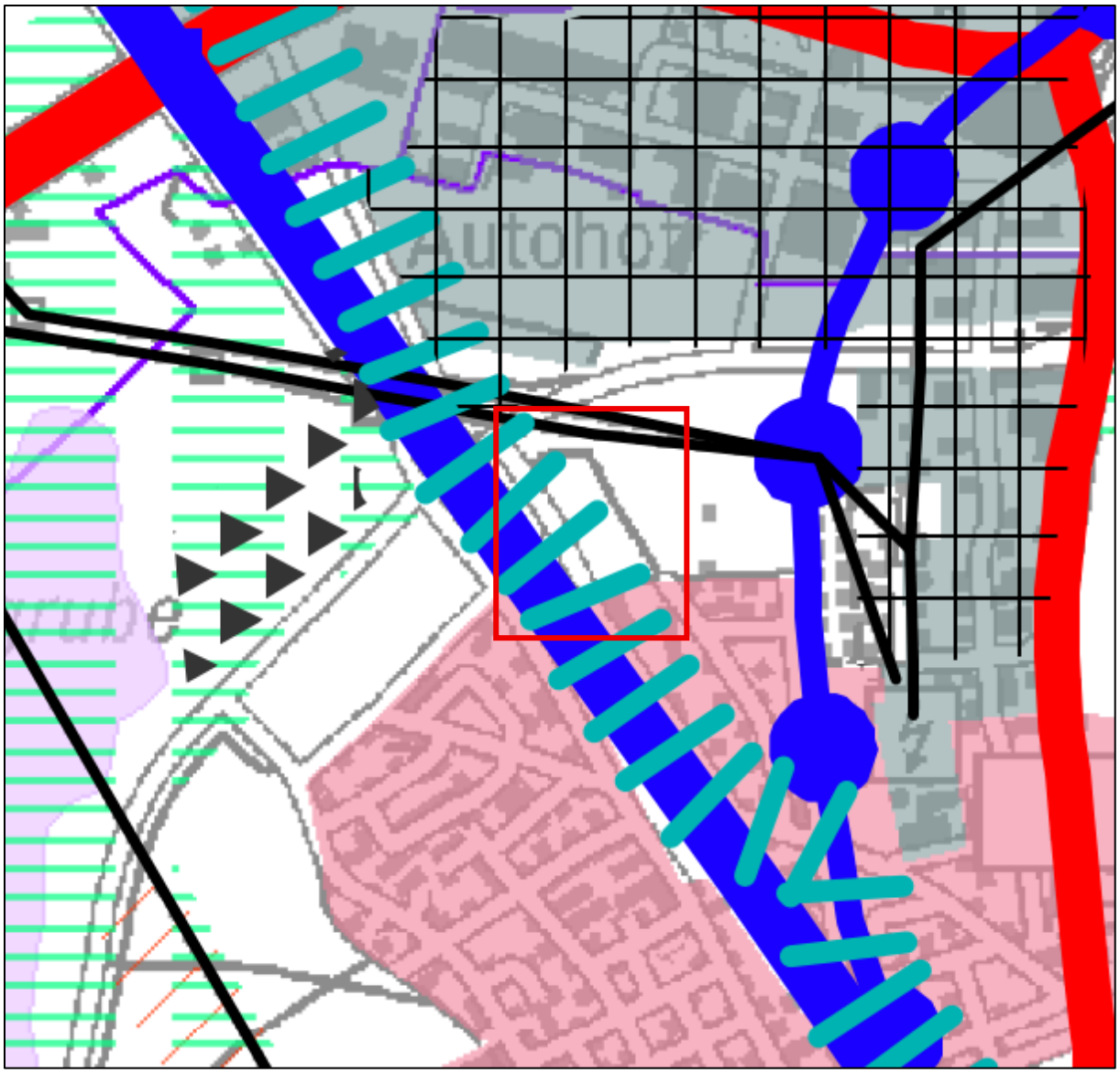


Abbildung 4: Unmaßstäblicher Auszug aus dem 2. Anhörungsentwurf für die Gesamtfortschreibung des Regionalplans, rot hervorgehoben das Plangebiet (Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Darstellung Stadtbau Lörrach)

1.6.3 Flächennutzungsplan und Fortschreibungsentwurf

Für Haltingen gilt der Gemeinsame Flächennutzungsplan 2022 des Oberzentrums Lörrach-Weil am Rhein. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Die westlich angrenzenden Bahnanlagen der Rheintalbahn wurden als Bahnanlagen nachrichtlich übernommen. Ein gutes Stück nördlich des Plangebiets erkennt man jenseits der Nordwest-Umfahrung von Haltingen den Regionalen Gewerbepark Dreiländereck, der als Gewerbliche Baufläche dargestellt wurde. Östlich an das Plangebiet angrenzend sind ausgedehnte Wohnbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan „Haltingen-Nordwest“ kann nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da das Plangebiet zur Gänze als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wurde (Abbildung 5). Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplans notwendig.

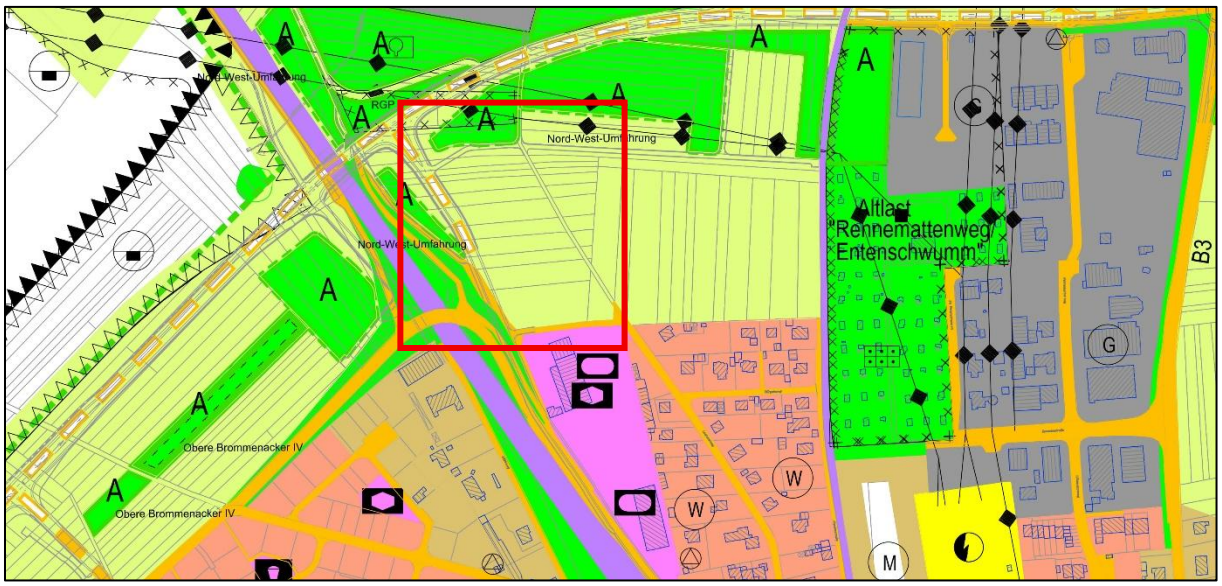


Abbildung 5: Auszug aus dem Weiler Teil des Gemeinsamen Flächennutzungsplans des Oberzentrums Lörrach-Weil am Rhein, rot hervorgehoben das Plangebiet (Quelle: Stadt Weil am Rhein, Darstellung Stadtbau Lörrach)

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan des Oberzentrums Lörrach-Weil am Rhein befindet sich gerade in der Fortschreibung. Im Fortschreibungsentwurf für den neuen „FNP 2040“ ist der als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellte Bereich im Nordwesten von Haltingen um den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haltingen-Nordwest“ erweitert worden. Im Fortschreibungsentwurf wurde die Fläche bereits als Standort für die Feuerwehr dargestellt (Abbildung 6).

Entsprechend steht der Bebauungsplan „Haltingen-Nordwest“ dem Entwurf für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

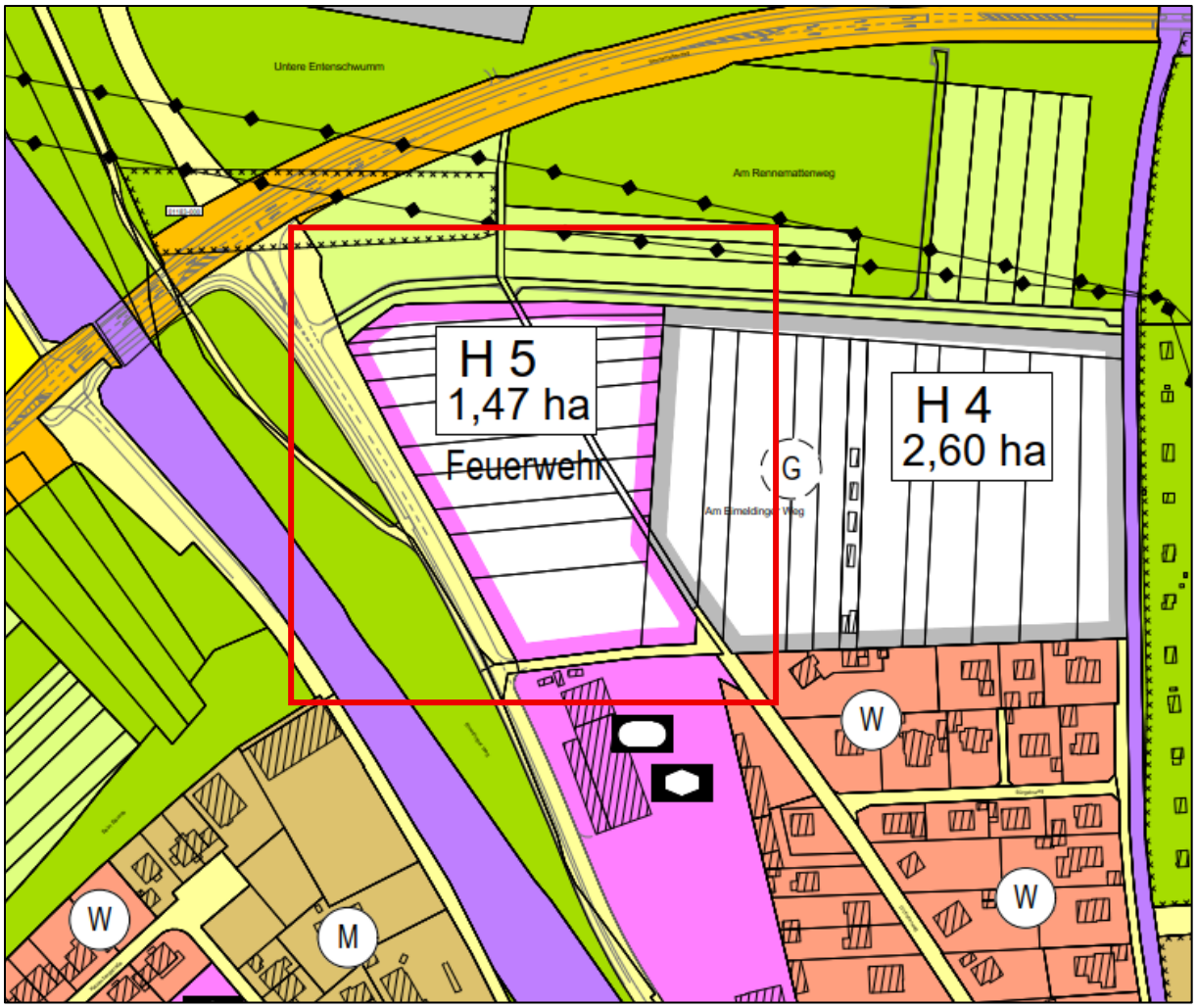


Abbildung 6: Unmaßstäblicher Auszug aus dem Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans, rot hervorgehoben das Plangebiet (Quelle: Stadt Weil am Rhein, Darstellung Stadtbau Lörrach)

1.6.4 Bebauungspläne in der Umgebung

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich die Geltungsbereiche mehrerer bereits existierender Bebauungspläne. Besonders hervorzuheben ist der etwas nördlich beziehungsweise nordöstlich gelegene Bebauungsplan **„Regionaler Gewerbepark II, 1. Änderung“ (2009)**. Dieser wurde im Zuge einer geplanten Erweiterung des Gewerbeparks und der Ansiedlung eines Möbelmarktes aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt hierzu innerhalb des Geltungsbereichs ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) bzw. ein Sondergebiet (SO) fest.

Knapp östlich des Plangebiets liegt der Bebauungsplan **„Obere Entenschwumm“ (2004).** Dieser umfasst ebenfalls die geplante Erweiterung einer Gewerbefläche und weist den gesamten Geltungsbereich als „Gewerbegebiet“ (GE) aus.

Des Weiteren befindet sich ein Stück östlich des Plangebiets der Geltungsbereich des Bebauungsplans **„Grieloch“** aus dem Jahr 2010. Dieser regelt die Bebauung eines

Areals zwischen der Trasse der Kandertalbahn im Westen und einem östlich gelegenen Umspannwerk. Entsprechend ist der Geltungsbereich großteils als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

2 PLANERISCHES KONZEPT

Im aktuell noch unbebauten Plangebiet soll ein neues Feuerwehrhaus für die nördlichen Abteilungen der Feuerwehr der Stadt Weil am Rhein entstehen. Neben dem geplanten Feuerwehrhaus soll die Möglichkeit zu einer späteren Erweiterung der Feuerwehr geschaffen werden.

Das Konzept für das geplante neue Feuerwehrhaus entspricht weitgehend dem Siegerentwurf aus dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb (Abbildung 7). Der Siegerentwurf zeichnet sich durch eine kompakte, klar gegliederte Gebäudestruktur aus. Die Aufteilung und Funktionalität ist gut erkennbar und wird allen nötigen baulichen und technischen Anforderungen an ein neues Feuerwehrhaus gerecht. Geplant ist die Errichtung eines in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten, kompakten Gebäudes mit zwei leicht gegeneinander verschobenen Gebäudeteilen. Die Aufteilung des Gebäudes und Anordnung der zentralen Räumlichkeiten ermöglicht eine effiziente und zügige Koordination der Feuerwehreinsätze. Die Ausfahrt für Einsätze sowie die Zufahrt für die vom Einsatz zurückkehrenden Fahrzeuge und Besucher wird ausschließlich über den Eimeldinger Weg abgewickelt. Die Alarmparkplätze sowie Mitarbeiter- und Besucherparkplätze sind auf der Ostseite des Gebäudes geplant. Im Ostteil des Gebäudes sollen auch die Umkleiden und Wasch- sowie Werkstatträume und Aufenthaltsräume untergebracht werden. Dagegen befinden sich die Fahrzeughallen sowie die Einsatzzentrale auf der westlichen Seite des Gebäudes und somit näher zur Ausfahrt hin. Der Eingang des Gebäudes, inklusive Foyer, liegt auf der Südseite. Für den Gebäudekomplex sind in den Planungsentwürfen bis zu drei Vollgeschosse vorgesehen. Nach Norden und Osten hin wird die Möglichkeit für eine optionale Erweiterung des geplanten Feuerwehrgebäudes mit bis zu vier Vollgeschossen und weiteren Fahrzeughallen geschaffen. Im Kellergeschoss werden Technikräume untergebracht.

Eine besondere Bedeutung kommt der ökologischen Verträglichkeit des Gebäudes zu. Für die Fassade des Feuerwehrgebäudes ist eine Holzverkleidung oder Metallfassade vorgesehen. Auf dem Flachdach wird eine Dachbegrünung realisiert, diese wird mit der Installation von PV-Anlagen kombiniert. Je nach Ergebnis des Entwässerungskonzepts, welcher zur Baugenehmigung vorliegt, wäre ein Retentionsdach in Kombination mit Zisternen oder Rigolen im Boden möglich. Die Versickerung soll möglichst

vor Ort, wo es die Funktionalität der Feuerwehrflächen zulässt, durch teilversiegelte Flächen ermöglicht werden, so dass der vorhandene Abwasserkanal entlastet wird. Das Gebäude soll über Erdsolespeicher und Photovoltaikanlagen mit Energie versorgt werden. Die Photovoltaikanlage soll mit Dachbegrünung kombiniert werden. Die westlich und südlich an das geplante Gebäude angrenzenden Flächen sind als Übungsflächen für die Feuerwehr vorgesehen.

Die Feuerwehr benötigt zudem Nebenanlagen für verschiedene Zwecke. Hierzu zählen beispielsweise ein Lager für Gefahrgut, Notstromaggregat und ein Carport für Abrollbehälter. Deren exakte Standorte im Plangebiet stehen noch nicht fest. Entsprechend soll der Bebauungsplan hier größtmögliche Flexibilität ermöglichen.

Die Photovoltaikanlagen sollen auf dem Dach hergestellt werden, so dass eine Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaikanlagen voraussichtlich nicht erforderlich wird. Damit wird auch die Solardachpflicht erfüllt. Somit ist es möglich 20 Bäume innerhalb des Baugebiets zu pflanzen und eine Beschattung der Parkplätze in Baumreihen sicherzustellen.

Die Außenanlagenplanung sieht die Begrünung von Restflächen und die Teilversiegelung von Flächen auf dem Grundstück mittels Rasenfugenpflaster, wo es aus funktional möglich ist, vor (z.B. Stellplätze, Gehwege, Übungsflächen). Eine Begrünungspflicht der Nebenanlagen, Garagen und Carports besteht nicht. Sie wäre aufgrund der starken Versiegelung des Grundstücks jedoch wünschenswert (Biodiversität).

Das Dachwasser sowie die PKW-Parkflächen und deren Zufahrten sollen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Weiteres Niederschlagwasser soll über die Dachbegrünung, ggf. Zisternen und Rigolen zurückgehalten werden. Die genaue Dimensionierung und Ausführung der Rückhaltung und Drosselung wird zum Baugenehmigungsantrag geklärt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Kanal.

Die Erschließung erfolgt über eine separate Zu und Ausfahrt über den Eimeldinger Weg. Lediglich Radfahrer fahren vom Lochererweg auf die Feuerwehrfläche.



Abbildung 7: Lageplan zur Architekturplanung für die Feuerwehr, Stand 27.04.2026 (Quelle: Hippmann Architekten BdA, Darstellung Stadtbau Lörrach)

3 PLANUNGSALTERNATIVEN

Auf Basis der Standortuntersuchung Neubau Feuerwache Kriterien Städtebaulicher und Medienanbindung (Fichtner Water & Transportation, Stand 21.12.2021) durchgeführten Untersuchung zur Feuerwache hat der Gemeinderat im Sinne einer Alternativenprüfung von 7 Standorten für einen Neubau der Feuerwache untersuchen lassen. Diese wurden von der Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz mbH (foplan) teilweise vorgeschlagen. In die Bewertungskriterien der einzelnen Standorte wurden folgende Rahmenbedingungen angenommen:

- Lage im Stadtgebiet
- Ausweisung im Flächennutzungsplan
- Vorliegen von Bebauungsplänen
- Eigentumsverhältnisse
- Topographie
- Generell verkehrliche Erschließung
- Nähe zu den Einsatzkräften

Bei der Feuerwehr handelt es sich um eine Anlage im Interesse der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung. Bei der Standortsuche hat sich dieser Standort als der geeignetste Standort herausgestellt. Sowohl die Erreichbarkeit, als auch die Einsatzzeiten für die Feuerwehr sind gegeben. Auch die maßgeblichen Siedlungsbereiche Ötlingen, Märkt und Haltingen sind schnell erreichbar. Durch die direkte Anbindung an die Nordwestumfahrung liegt der Standort günstig.

Der Standort ist erforderlich, da keine andere Fläche für die zentrale Feuerwache in kurzer Zeit zur Verfügung steht. Die Stadt hat alle dafür erforderlichen Flächen gekauft, so dass diese im städtischen Besitz liegen und für die Nutzung verfügbar sind.

Andere Standorte wären aufgrund der Fülle an Grundstückseigentümer, mit denen Grundstückskaufgespräche geführt werden müssten, nicht so schnell realisierbar gewesen. Die erforderliche Grundstücksgröße ist damit vorhanden.

Erweiterungsmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden. Umweltkonflikte und Konflikte mit der Nachbarschaft sind nicht vorhanden oder können gelöst werden.

Außerdem muss für den Standort Sägischopf keine neue, kostenpflichtige Erschließung hergestellt werden. Der konkrete Standort gewährleistet aufgrund seiner Lage die erforderliche Einsatzabdeckung und ist gegenüber den untersuchten Alternativstandorten vorzugswürdig.

Aus Sicht der Gemeindevertretung, aufbauend auf dem Ergebnis der Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrhauses handelt es sich bei dem hier zugrundeliegenden Standort um die sinnvollste und am schnellsten realisierbare Planungsmöglichkeit. Alternative Flächen, die ähnlich gut erschlossen sind, gibt es nicht.

Die Vorhaltung einer leistungsfähigen Feuerwehr ist eine wesentliche Aufgabe der Daseinsvorsorge und des Schutzes des Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Sicherstellung des Brandschutzes erfordert einen funktionsfähigen Feuerwehrstandort.

4 UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Haltingen-Nordwest“ ist ein ausführlicher separater Umweltbericht zu erstellen, entsprechend wird in der Begründung nur kurz auf mögliche in der Umgebung vorhandene Schutzgebiete eingegangen. Zudem wird eine Artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt, in der die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter ermittelt werden.

4.1 Schutzgebiete

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Bereich der dicht besiedelten Metropolregion Basel existieren nur wenige aus naturschutzfachlicher Sicht schutzwürdige Gebiete im näheren Umfeld des Plangebiets. Die nächstgelegenen Flora-Fauna Habitat (FFH) Schutzgebiete befinden sich auf dem Tüllinger Berg östlich von Haltingen. Im näheren Einzugsgebiet des Plangeltungsbereichs existieren zudem keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biosphärengebiete und auch keine Nationalparks oder Vogelschutzgebiete. Jedoch gibt es im direkten Umfeld des Plangebiets mit diversen naturschutzfachlich wertvollen Feldhecken einige schützenswerte Offenlandbiotope. Diese sind in den Karten der LUBW unter dem Sammelbegriff „Feldhecken nordwestlich Haltingen“ und „Feldhecken nördlich Haltingen“ verzeichnet.

4.2 Hochwasser und Starkregenereignisse

Eine Hochwassergefahr besteht laut Hochwassergefahrenkarte der LUBW nicht. Aller dings ist eine Überflutungsgefahr aufgrund von Starkregenereignissen gegeben. In Ab bildung 8 sind die verschiedenen Überflutungsausdehnungen durch Starkregen je nach Auftrittswahrscheinlichkeit (selten, außergewöhnlich, extrem) kombiniert darge stellt. Demnach befindet sich ein großer Teil im Bereich einer Auftrittswahr scheinlichkeit, das heißt, dass etwa alle 10 – 50 Jahre mit einer Überflutung dieses Teiles gerechnet werden muss. Bei Ausführung der geplanten Vorhaben sind entsprechende Vorkehrungen zum Umgang mit Starkregenereignissen vorzusehen.

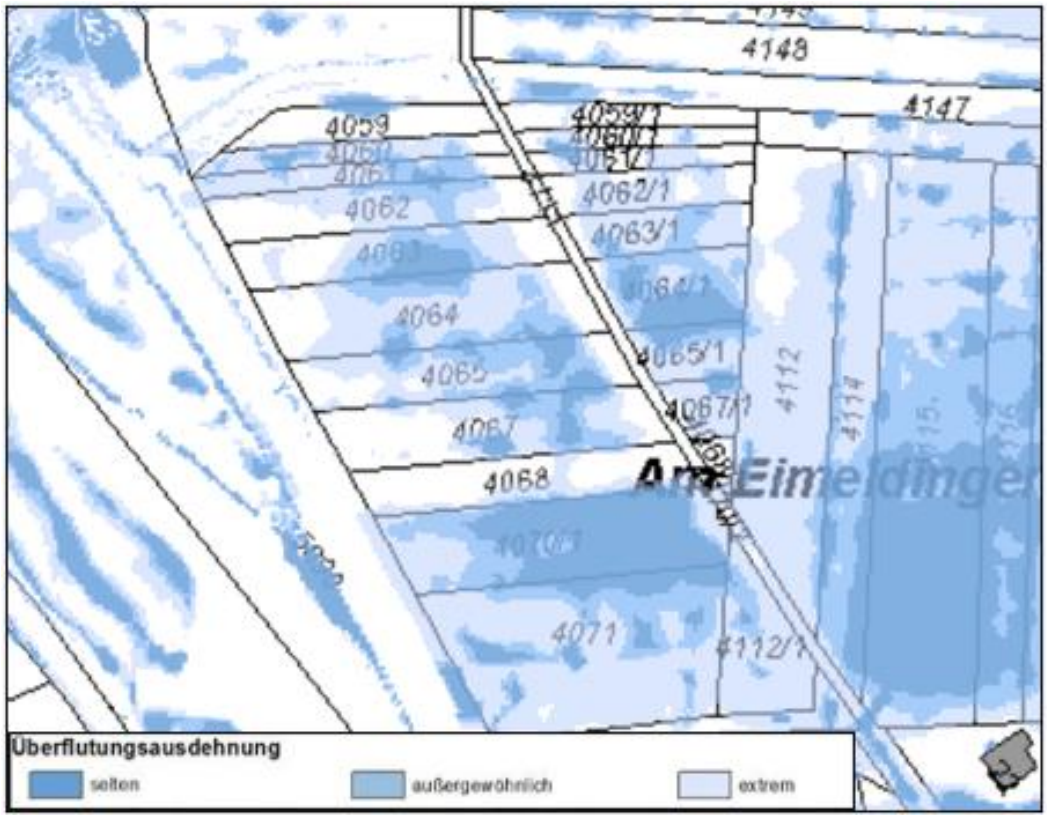


Abbildung 8: Starkregengefahrenkarte, Überflutungsausdehnung)
Quelle: Bürger-Geoportal des Landkreis Lörrach, unmaßstäblich

4.3 Umweltbericht (Burkhard Sandler Landschaftsarchitekten BdA)

Mit der Erstellung des Umweltberichts wurde das Büro Burkhard Sandler Landschaftsarchitekten beauftragt. Für den Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung liegt eine Naturschutzfachliche Einschätzung zum Vorentwurf für den Umweltbericht vor. Der Umweltbericht wird im vorliegenden Dokument als Anlage 6.1 geführt und gilt als selbstständiger Teil der Begrünung.

Deren wesentliche Ergebnisse werden im Folgenden wiedergegeben. Abgesehen vom Schutzgut Grundwasser, dem eine hohe Bedeutung zukommt, wird den Schutzgütern nur eine geringe bis mittlere Bedeutung zugewiesen.

Schutzgebiete und geschützte Flächen werden nicht beeinträchtigt. Folgende Schutzgüter werden durch den Bebauungsplan nicht berührt: Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

Folgende Schutzgüter werden beeinträchtigt, können jedoch vermieden werden: Tiere, Grundwasser, Klima/Luft

Folgende Schutzgüter werden beeinträchtigt, können jedoch ausgeglichen werden: Pflanzen/ Biotoptypen, Boden, Landschaft, Fläche

Die Auswirkungen der Planung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Aufgrund der zusätzlichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter durch den Bebauungsplan Haltingen Nordwest ergibt sich ein Defizit von 56.531 Ökopunkten. Die Kompensation erfolgt durch die Zuordnung von Ökopunkten aus dem baurechlichen Ökopunktekonto der Stadt Weil am Rhein. Es wird eine externe Ökokontomaßnahme dem Bebauungsplan zugeordnet.

Als Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen/ Biotoptypen, Boden, Grundwasser und Landschaftsbild werden Baumpflanzungen im Plangebiet und eine Dachbegrünung empfohlen.

Außerdem wird eine CEF-Fläche außerhalb des Plangebiets angelegt, wodurch keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG eintreten und der Verlust eines Reptilienlebensraum ersetzt wird. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und der CEF - Maßnahme sind keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch das geplante Vorhaben weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden mit den Fachplanern im Detail abgestimmt und im nachfolgenden Umweltbericht ausführlich beschrieben.

Für den Eingriff in das Schutzgut Fläche konnte keine Kompensation erreicht werden.

Bei vollständiger und rechtzeitiger Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen einschließlich CEF1 sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen/Biotoptypen, Tiere, Boden und Landschaftsbild als kompensiert anzusehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind dann nicht zu erwarten.

<u>Thema Zinkgehalt</u>

Aus dem Bodengutachten geht hervor, dass der gefundene Boden einen niedrigen Zinkgehalt im Boden und einen hohen ph-Wert aufweist. Das bedeutet, dass der Vorsorgewert für Zink aus Anlage 1 der BBoSchV eingehalten wird. Außerdem konnte dadurch eine geringe Mobilität des bereits vorhandenen Zinks im Boden festgestellt werden.

4.4 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (Trinationales Umweltzentrum e.V.)

Für die Erstellung der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das Trinationale Umweltzentrum (TRUZ) beauftragt. Zum Offenlage liegt eine Artenschutzrechtlichen Prüfung vor (Stand: 09.09.2026)(Anlage 6.2).

Die Prüfung ergab das Vorhandensein verschiedener naturschutzrechtlich relevanter Arten im Plangeltungsbereich. Hier sind besonders geschützte Mauer- und Zauneidechsen zu nennen, die vor allem im Bereich der Grünflächen im westlichen und nördlichen Geltungsbereich vorkommen. Infolge des Vorhabens kann es zu Beeinträchtigungen der Populationen und einem Eintreten der Verbotstatbestände kommen, die durch Vermeidungsmaßnahmen (V1-Bauzeitenbeschränkung, V2 Absicherung der Eidechsen-Lebensräume, V3 – Vergrämung und Umsiedlung) ausgeglichen werden müssen. Im Bereich der Zufahrten wurde beispielsweise eine Eidechse erfasst. Deshalb wird im Norden, außerhalb des Plangebiets eine 60 m² CEF-Fläche (CEF-1) als Ersatzhabitat angelegt (Abbildung 9). Mit der Errichtung der CEF-Fläche und der Umsiedlung der Eidechsen tritt der § 44 BNatSchG nicht ein und etwaige Vermeidungsmaßnahmen werden umgesetzt.

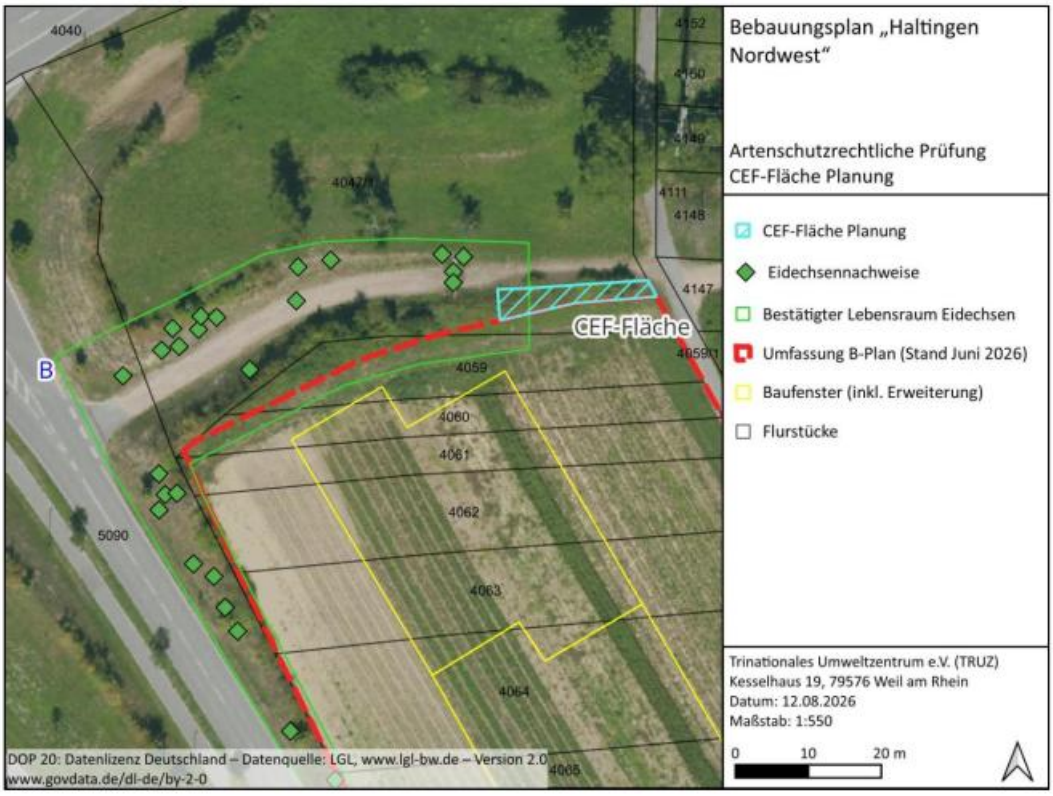


Abbildung 9: Lage der geplanten CEF-Fläche am Nordrand der Umfassung des Bebauungsplangebiets "Haltingen Nordwest"

Zudem wurde eine Reihe siedlungstypischer Vogelarten, wie Amsel und Haussperling gefunden. Um ein Eintreten der Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen (V4-Beschränkung des Fällungs-/ Rodungs-/ Rückschnittzeitraums, V5-Vermeidung von Vogelschlag an Fensterscheiben, V6-Anpassung der Beleuchtungseinrichtung) zu realisieren.

Mindestens 5 Fledermausarten (Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Weißrandfledermaus, Großer Abendsegler, Kleinabendsegler, u.a.) wurden sicher bzw. relativ sicher nachwiesen. Außerdem wurden mehrere regelmäßig genutzte Flugstraßen identifiziert. Im Untersuchungsgebiet selbst konnten keine Fledermausquartiere festgestellt werden. Um ein Eintreten der Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen (V4-Beschränkung des Fällungs-/ Rodungs-/ Rückschnittzeitraums, V6-Anpassung der Beleuchtungseinrichtung, V7- Keine oder fledermausfreundliche Beleuchtung im Bereich der Baustelle, V 8 – Ausschluss von Kleinwindenergieanlagen).

Weitere Arten z.B. Tagfalter oder Totholzkäfer oder Arten der Still-und Fließgewässer wie Amphibien, Mollusken und Libellen wurden nicht gefunden und sind auch aufgrund der Beschaffenheit und Habitatausstattung des Eingriffsbereichs auszuschließen. Streng geschützte Pflanzenarten können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

4.5 Schalltechnische Untersuchung (Afry Deutschland GmbH)

Bezüglich der Lärmsituation infolge des Bebauungsplans „Haltingen-Nordwest“ wurde durch die Firma Afry ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Stand: 21.08.2026, Anlage 6.3). Für die Offenlage liegt ein Gutachten zum geplanten Feuerwehrhaus vor.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zu den Auswirkungen des Einsatzbetriebs der Feuerwehr im Umfeld von „Haltingen Nordwest“ wurde geprüft, ob der Betrieb des geplanten Feuerwehrhauses auf Basis konservativer und praxisbewährter Emissionsansätze mit den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm vereinbar ist. Dabei wurden die relevanten Geräuschquellen des Regelbetriebs (Fahrbewegungen, Abstellvorgänge, Parkplatznutzung, Übungsbetrieb sowie Hallenabstrahlung) gemäß DIN ISO 9613-2 berechnet und anhand der TA Lärm bewertet.

Die Berechnungen zeigen, dass sämtliche Immissionsrichtwerte im Regelbetrieb und auch bei einem 24/7 Betrieb sowohl tags als auch in der lautesten Nachtstunde an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten werden. Dies gilt auch unter der

Annahme durchgehend ungünstiger Ausbreitungsbedingungen. Auch das Maximalpegelkriterium wird sicher unterschritten.

Für Einsatzfahrten mit Martinshorn ergeben sich erwartungsgemäß rechnerische Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und der Maximalpegelkriterien der TA Lärm, insbesondere im nahen Bereich entlang des Lochererwegs. Dieses Ergebnis ist allerdings aufgrund ihres hoheitlichen gebotenes Warnzwecks, ihre fehlende Planbarkeit, der kurzen Einwirkdauer und der vorgesehenen Minimierungsmaßnahen gesondert zu würdigen. Die rechnerischen Überschreitungen stehen der grundsätzlichen schalltechnischen Plausibilität des Feuerwehrstandortes daher nicht entgegen, sofern der Einsatz von Sondersignalen auf das straßenverkehrsrechtlich erforderliche Maß beschränkt wird.

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, ist die grundsätzliche Machbarkeit des geplanten Feuerwehrgebäudes im Regelbetrieb unter den hier dargestellten Randbedingungen aus schalltechnischer Sicht gegeben.

Auch hinsichtlich des anlagenbedingten Verkehrs auf öffentlichen Straßen ergeben sich keine Hinweise auf relevante schalltechnische Konflikte. Erhebliche Pegelerhöhungen im Sinne der TA Lärm beziehungsweise der verkehrslärmschutzrechtlichen Beurteilung sind nicht zu erwarten. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage 6.3 bei.

4.6 Erläuterungsbericht Verkehrsuntersuchung Haltingen-Nordwest (Fichtner Water & Transportation GmbH)

Für den Bebauungsplan Haltingen-Nordwest wurde zudem durch die Fichtner Water & Transportation GmbH ein Verkehrsgutachten erstellt. Der Entwurf ist den Unterlagen zum Bebauungsplan beigefügt (Stand 16.07.2026, Anlage 6.4). Die Leistungsfähigkeitsberechnung für die maßgeblichen Spitzenstunden am relevanten Knotenpunkt haben gezeigt, dass am Knotenpunkt KP1 genügend Kapazitäten bestehen, um die Verkehrsmengen des Gebiets aufzunehmen. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung hat ergeben, dass die Qualitätsstufe „QSV B“ (gut) sowohl vor als auch nach der Umsetzung der Maßnahme gegeben ist. Die verkehrliche Realisierbarkeit des Vorhabens ist also hinsichtlich der leistungsfähigen Verkehrsabwicklung unproblematisch.

Aufgrund der geringen Bestandsbelastung des Eimeldinger Wegs ist, trotz der enge des Verkehrsraums von ca. 5,0 m, auch mit dem zusätzlichen Verkehr durch die Feuerwehrnutzung von einer verträglichen Verkehrssituation auszugehen.

Insgesamt hat die Untersuchung gezeigt, dass die geplante Nutzung verkehrlich funktioniert und ohne Änderungen an der Verkehrsinfrastruktur umgesetzt werden kann. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage 6.4 bei.

4.7 Bericht über die geotechnische Untersuchungen für den Neubau Feuerwache Nord Eimeldinger Weg (Geotechnisches Institut)

Außerdem wurde für das architektonische Konzept der Feuerwache durch das Geotechnische Institut ein Bodengutachten erstellt. Der Versickerungsversuch hat gezeigt, dass die Rheinschotter als stark wasserdurchlässig einzustufen sind. Aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit des Rheinschotters ist davon auszugehen, dass anfallendes Niederschlags- und Sickerwasser im Untergrund abgeleitet werden kann. Zur Verringerung der Wasserdurchlässigkeit besteht die Möglichkeit, auf der Sohle der Versickerungsanlage eine Schicht mit geringeren Wasserdurchlässigkeit aufzubringen.

Der festgestellte Kanderschotter hingegen ist weniger durchlässig, kann aber abgetragen und wieder verwendet werden, so dass eine Versickerung vor Ort möglich ist. Dies wird zuvor getestet. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage 6.5 bei.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB, § 2-15 BauNVO

Der Großteil des Plangeltungsbereichs wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Zulässig ist ein Feuerwehrhaus einschließlich der benötigten Nebenanlagen, Stellplätze, Übungsflächen sowie weiterer von der Feuerwehr benötigter baulicher Anlagen. Die Gemeinbedarfsfläche umfasst alle Teilflächen des Plangebiets, deren Nutzung der Feuerwehr zugeordnet werden kann, dazu zählen beispielsweise auch die benötigten Flächen für die Unterbringung von Nebenanlagen, die Verkehrsflächen sowie die Übungsflächen für die Feuerwehr.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe baulicher Anlagen (HbA)gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ):

Durch das Feuerwehrhaus inklusive der zugeordneten Stellplätze, Zufahrten, Aufstell- , Bewegungs- und Übungsflächen sowie Nebenanlagen und Verkehrsflächen ergibt sich auf dem Grundstück der Feuerwehr eine beinahe vollständige Versiegelung. Diese ist mit den Ansprüchen und Bedürfnissen der Feuerwehr zu begründen. Für ein Feuerwehrhaus sind befestigte Freiflächen nicht unüblich, sondern für dessen Nutzung zweckmäßig durch die betriebsnotwendigen Flächen für die Einsatzbereitschaft. Entsprechend wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt (100 %ige Versiegelung).

Diese Flächen können aufgrund der betrieblichen Abläufe nicht auf andere Bereiche des Plangebiets verlagert werden. Außerdem wurde im Rahmen der konzeptionellen Erarbeitung anhand der Schleppkurven geprüft, ob noch andere Planungsalternativen möglich oder auf versiegelte Flächen verzichtet werden kann. Diese liegen nicht vor.

Die Auswirkungen der hohen Grundflächenzahl (hohe Versiegelung) werden durch adäquate naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sowie eine Begrünung der Dachflächen des Feuerwehrhauses ausgeglichen. Außerdem wird an den Stellen, an denen eine Teilversiegelung möglich ist, eine Teilversiegelung hergestellt (z.B. Gehwege, Stellplatzflächen, Übungsflächen). Verbleibende Restgrünflächen werden mit Grün angelegt.

Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an den Maßen des Feuerwehrgebäudes sowie der weiteren bauliche Anlagen aus dem Siegerentwurf des Architekturwettbewerbs. Sie berücksichtigt den geplanten Übungsturm mit einer Höhe von 16 m im Süden. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan großzügiger festgesetzt, falls sich im Detail noch Änderungen ergeben. Zudem wird die Möglichkeit für eine Erweiterung der Feuerwehr Richtung Norden berücksichtigt. Für den Erweiterungsteil mit zusätzlichen Fahrzeughallen werden größere Höhen festgesetzt als für das bereits konkret geplante Feuerwehrgebäude, um einem möglichen gesteigerten Bedarf Rechnung zu tragen. Als oberer Bezugspunkt gilt die jeweilige Oberkante der Attika. Trotzdem wurde für eine bessere Verträglichkeit der Gebäudehöhen im Landschaftsbild eine Gebäudestaffelung vorgenommen, so dass der mittlere Teil der Feuerwehr, also der Hauptbaukörper, bei 12 m Gebäudehöhe verbleibt und lediglich der Übungsturm und die Erweiterung höher Gebäudehöhen zulassen.

Die Planungspraxis zeigt, dass Gebäudehöhen von 18 m beispielsweise für einen Übungsturm nicht unüblich sind. Aber auch eine mehrgeschossige Anordnung von weiteren funktionalen Räumen der Feuerwehr (z.B. Büroräume, Schulungs- und Besprechungsräume, Aufenthalts- und Sozialräume u. ä.) sind aus Gründen der Flächeneffizienz und begrenzter Grundstücksverfügbarkeit für die Nutzung als Feuerwehr innerhalb des Stadtgebiets als Erweiterungsoption vertretbar. Die Option möchte man sich für die Zukunft offenhalten, da die Anforderungen an die Feuerwehr sich ständig wandelt.

Jedoch wurde davon Abstand genommen, für den gesamten Baukörper eine Gebäudehöhe von 18 m festzulegen. Deshalb erfolgte die Staffelung.

Der höhere Baukörper ist auf einen funktionalen Teilbereich beschränkt. Die übrigen Gebäudeteile bleiben teilweise niedriger. Durch die Anordnung am Orteingang kann ein repräsentativer Bau entstehen. Außerdem ist auf der andere Seite der Nordwestumfahrung das Gewerbegebiet Regionaler Gewerbepark, dass ebenfalls durch hohe Baukörper geprägt ist.

Aufgrund der geplanten Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern sowie der Notwendigkeit zur Unterbringung weiterer untergeordneter technischer Anlagen auf den Dächern ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung und weitere technische Anlagen bis maximal 1,50 Metern zulässig.

Der untere Höhenbezugspunkt wird auf 267,80 m ü. NN (bzw. NHN) festgesetzt. Da die konkrete Lage des Gebäudes noch nicht abschließend feststeht, wird aufgrund der geringfügig variierenden Geländehöhen eine Abweichung des unteren Höhenbezugspunktes von bis zu 0,50 m zugelassen. Dadurch wird eine angemessene Anpassung der Gebäudehöhe an die konkrete Lage des Baukörpers ermöglicht. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal je nach Eintrag in der Planzeichnung 12 m/16 m/18 m, gemessen von dem maßgeblichen unteren Höhenbezugspunkt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22-23 BauNVO

Bauweise

Für das geplante Gebäude der Feuerwehr wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, da das Gebäude aus dem Siegerentwurf aufgrund seiner charakteristischen Form von den Bestimmungen einer offenen und geschlossenen Bauweise abweicht. Außerdem wird auch hier Entwicklungsspielraum gegeben. Zudem wird das geplante

Feuerwehrhaus die in der geschlossenen Bauweise geltenden maximal zulässigen 50,0 Meter Kantenlänge für die Gebäudeseiten überschreiten. Durch die abweichende Bauweise sind Gebäudekanten mit Längen von mehr als 50,0 Metern zulässig. Der seitliche Grenzabstand kann, muss aber nicht eingehalten werden.

5.4 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sind gem. § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

In der architektonischen Planung ist eine extensive Dachbegrünung geplant. Je nach Entscheidung der Bauherrenschaft, wäre auch eine temporäre Speicherung und der verzögerte Abfluss des Niederschlagswassers über ein Retentionsdach und später über Rigolen im Boden möglich. Zusätzlich wird über einen Überflutungsnachweis nachgewiesen, welches zusätzliches Einstauvermögen im Fall eines 30-Jährigen Hochwasser auf dem Grundstück bspw. in Form von Rigolen benötigt wird. Die Maßnahmen können Abflussspitzen bei erhöhtem Niederschlag reduzieren. Je nach Flächenverfügbarkeit, wäre auch das Anlegen von Mulden oder ein Muldenrigolensystem zum Ableiten von Niederschlagswasser denkbar. Aber das muss im Rahmen des Entwässerungskonzepts geprüft werden.

Die extensive Dachbegrünung ist auf dem Flachdach des Hauptgebäudes mit einem Gefälle von 0 % bzw. alternativ 2 % vorgesehen. Die gespeicherte Wassermenge verdunstet nach und nach, wodurch die Umgebungsluft gekühlt und das Aufheizen der Dachflächen sowie der angrenzenden Bereiche reduziert wird. Dies wirkt auch dem Hitzeinseleffekt entgegen und verbessert das Mikroklima. Zusätzlich wird die Vegetation auf dem Dach länger und nachhaltiger mit Wasser versorgt.

Auf den Übungsflächen werden voraussichtlich Übungen mit Trink- oder Leitungswasser stattfinden. Das Verwenden von Chemikalien oder Schadstoffen auf den Übungsflächen ist nicht geplant.

Aufgrund der voraussichtlich nötigen Traglast (Scherkräfte) bei Aufstellen und Überfahrten der Feuerwehrfahrzeuge müssen Fahrwege und Übungsflächen voraussichtlich asphaltiert hergestellt werden. Das wird dann im Entwässerungskonzept im Zusammenhang mit der architektonischen Planung geklärt werden. Grundsätzlich sind die Böden versickerungsfähig, aber eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und

Wasser soll vermieden werden. Da der Boden eine große Durchlässigkeit besitzt, muss die Versickerungsfähigkeit des Bodens angepasst werden. Dies gelingt durch eine mit Bodenschicht 30 cm, die die Vorreinigung des Bodens übernimmt.

5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind mit wasserundurchlässigen Oberflächen zu versehen. Dies dient dem Schutz des Grundwassers.

5.7 Flächen für Ökokontomaßnahmen

§ 9 Abs. 1 a BauGB

Auf dem Feuerwehrhaus ist eine Dachbegrünung geplant. Eine Kombination von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung ist zulässig. Die Dachbegrünung dient dem Umweltschutz und der Klimaanpassung. Sie gilt aber auch als Ausgleich für das Schutzgut Pflanzen/ Biotoptypen. Sie dient aber auch der Verbesserung des Mikroklimas und der Regenrückhaltung. Die Dachbegrünung darf modelliert werden, um durch eine unterschiedliche Substrathöhe auf dem Dach die Habitatfunktion für Lebewesen zu verbessern.

Die Pflanzung von 20 standortgerechten Bäumen dient einer gestalterischen Aufwertung des Gebiets. Zugleich gehen damit positive Auswirkungen auf das Klima einher, wie zum Beispiel die Beschattung von Parkplätzen. Dachbegrünung und Baumpflanzungen dienen gleichzeitig dem Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter (siehe Umweltbericht). Außerdem gilt sie als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Bioptoptypen. Da der Standort der Baumpflanzungen noch nicht feststeht, wurde festgehalten, dass die Standorte verschoben werden können.

Beide Maßnahmen werden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit Ökokontopunkten berechnet. Das verbleibende Defizit wird durch die Zuordnung einer externen Ökokontomaßnahme, die bereits existiert ausgeglichen (Waldrefugium) in Märkt. Dadurch kann der Eingriff in die Fläche ausgeglichen werden.

5.8 Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für andere funktionale Zwecke verwendet werden, sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Dadurch wird sichergestellt, dass die verbliebenen Restflächen begrünt werden.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestalterische Merkmale sollen für die Feuerwehr aufgenommen und dadurch zugleich Verunstaltungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.

Aufgrund des § 74 Abs.1 Satz 3 LBO wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass gestalterische Vorschriften, die einer solaren Energienutzung entgegenstehen würden, nicht zur Anwendung kommen. Damit hat der Landesgesetzgeber den erneuerbaren Energien einen absoluten Vorrang eingeräumt. Erneuerbaren Energienutzungen wie z.B. Solarzäune, Solarpaneele an Gebäudeteilen oder auf Dächern werden unabhängig von beispielsweise ihrer Materialität oder Farbe zulässig. Beispielsweise findet die Vorschriften über die Farbgestaltung von Dachflächen auf Photovoltaikanlagen keine Anwendung. Die Gestaltungsvorschriften sollen den Ausbau erneuerbarer Energien daher nicht unverhältnismäßig einschränken.

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Plangebiet sind, entsprechend dem Siegerentwurf des Architekturwettbewerbs, Flachdächer für das Hauptgebäude zulässig. Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0-5° auszuführen.

Die Nebenanlagen sind mit einem Flachdach oder einem Pultdach zulässig. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 5 – 15 ° zulässig.

Störende Farbgebung der Dachdeckung werden reguliert, indem schwarze und sehr dunkle Farbtöne sowie reflektierende und blendende Dachmaterialien ausgeschlossen werden. Die architektonische Planung sieht eine PV-Anlage und eine dunkle Attikaabdeckung vor. Deshalb werden diese Abdeckungen aus der Vorschrift ausgenommen. Bei der Attikaabdeckung handelt es sich um eine geringe Fläche von ca. 150 qm. Um die Option einer Solarthermie offen zu halten, werden auch Solarthermieanlagen von der Einschränkung für die Farbgebung der Dachdeckung ausgenommen. Fenster und Dachbegrünungen werden mit dieser Vorschrift nicht erfasst.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet nicht einzuschränken, gelten die Örtlichen Bauvorschriften nur, sofern sie der Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegenstehen.

6.2 Dachbegrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf dem Flachdach des geplanten Feuerwehrhauses ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Die Dachbegrünung funktioniert erst ab einer Dachneigung von 0

– 2 °, weshalb nur dann Dachbegrünung zulässig ist. Diese dient einerseits der teilweisen Kompensation der hohen Flächenversiegelung und der Minimierung der ökologischen Auswirkungen des Vorhabens und trägt andererseits auch zu einer ansprechenderen Gestaltung des Feuerwehrhauses bei. Die Dachbegrünung ist hierbei mit den auf dem Dach vorgesehenen Photovoltaik-Anlagen zu kombinieren.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports muss keine Dachbegrünung vorgesehen werden, da diese Flächen im Verhältnis zum Hauptbaukörper kleiner sind. Hier wird zugunsten des architektonischen Gestaltungskonzepts entschieden.

Die durchwurzelbare Substratschicht muss eine gewisse Mindeststärke besitzen, damit die Dachbegrünung funktioniert. Die Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen gibt Hilfestellung dafür, welche Pflanzen ausgewählt werden können.

7 FLÄCHENBILANZ

	Fläche	
	in m²	**in %**
Fläche für den Gemeinbedarf	8.568,5	97,4
Öffentliche Verkehrsfläche	228,0	2,6
Gesamt	8.796,5	100

Tabelle 1: Flächenbilanz

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Natur und Landschaft

Für die Naturschutzfachliche Einschätzung der Auswirkungen der Planung siehe den Umweltbericht des Büros Burkhard Sandler Landschaftsarchitekten (Anlage 6.1).

8.2 Landwirtschaft, Fläche und Boden

Durch die Feuerwehr geht eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren, hochwertige Böden gehen verloren. Der Flächenumfang des Plangebiets wurde auf die für die Errichtung und den Betrieb des Feuerwehrhauses erforderliche Fläche begrenzt. Eine mögliche Erweiterung wurde vorab berücksichtigt. Eine darüberhinausgehende Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgt nicht. Indem beim Feuerwehrstandort auch zukünftige Erweiterungsabsichten der Feuerwehr mitgedacht werden, möchte man erzielen, dass an diesem Standort gebündelt, alle auch zukünftigen Anforderungen der Feuerwehr erfüllt werden. Die Stadt Weil am Rhein ist eine Stadt mit hohem konkurrierendem Flächendruck. Die

Minimierung der Flächeninanspruchnahme wurde geprüft. Es gab keine Möglichkeit diese zu reduzieren.

Dem Verlust der landwirtschaftlichen Fläche steht das erheblich öffentliche Interesse an der dauerhaften Sicherstellung eines leistungsfähigen Feuerwehrstandortes und damit des örtlichen Brandschutzes und der Gefahrenabwehr gegenüber. Aufgrund der besonderen funktionalen Anforderungen an den Feuerwehrstandort und der im Rahmen der Standortprüfung festgestellten fehlenden bzw. geringeren Eignung alternativer Standorte wird die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche als erforderlich und städtebaulich vertretbar bewertet.

Jedoch konnte bei der Feuerwehrplanung berücksichtigt werden, dass es keine Auswirkungen der Nutzung auf die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen gibt.

Ein erhebliches öffentliches Interesse an der dauerhaften Sicherstellung der leistungsfähigen Feuerwehr steht ebenfalls dem Schutzgut Boden und Fläche entgegen. Die erhebliche Flächeninanspruchnahme, sowie der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und der hohe Anteil an befestigten Flächen ist damit zu begründen, dass eben diese Nutzung für die Bevölkerung erforderlich ist. Die Größe des Plangebiets ergibt sich aus den besonderen funktionalen Anforderungen des Feuerwehrstandorts. Eine weitere Reduzierung der Fläche würde die Funktionsfähigkeit des Feuerwehrstandorts beeinträchtigen. Die Inanspruchnahme der Fläche wird daher im Hinblick auf das öffentliche Interesse an der Sicherstellung des Brandschutzes als erforderlich bewertet. Wo es funktional möglich ist, werden Flächen als wasserdurchlässige Flächen ausgeführt. Flächen, die nicht für Gebäude, Fahrwege oder sonstige betriebliche Anforderungen benötigt werden, werden begrünt. Flächen, die aufgrund der Anforderungen an die Tragfähigkeit, Verkehrssicherheit und den Einsatzbetrieb wasserundurchlässig gestaltet werden müssen, werden wasserundurchlässig ausgeführt.

8.3 Verkehr und Erschließung

Anhand des Verkehrsgutachten konnte festgestellt werden, dass keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten sind. Die gesicherte Erschließung wurde vorab geprüft. Es wurde auch ein alternativer Anfahrtsweg der Feuerwehrleute vorgeschlagen, so dass ein Ausrücken durch das Wohngebiet in der engen Straße Eimeldinger Weg nicht erfolgen muss.

8.4 Immissionen

Es bestehen keine immissionsrechtlichen Auswirkungen der Feuerwehr auf die Nachbarschaft.

8.5 Wasser

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser wird im Rahmen des Entwässerungskonzepts trotz hohem Versiegelungsgrad sichergestellt.

8.6 Klima

Zur Verbesserung des Mikroklimas werden Dachbegrünung, Baumpflanzungen und, wo möglich Begrünungen vorgenommen.

9 PLANUNGSALTERNATIVEN

9.1 CEF-Fläche

Die CEF-Fläche wurde dort errichtet, wo sie keinem Schattenwurf unterliegt und außerhalb des Zu- und Abfahrtsbereich der Feuerwehr liegt. Die Fläche außerhalb des Plangebiets war die geeignetste Fläche, die zur Verfügung stand. Ersatzhabitate außerhalb des Plangebiets wären zu weit entfernt gewesen.

9.2 Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche/ Baugrenze

Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht erforderlich, da sich die Planung nach dem architektonischen Entwurf richtet und dort bereits die Überbaubarkeit der Flächen definiert ist. Die konkrete Anordnung des Gebäudes innerhalb der Gemeinbedarfsfläche steht noch nicht abschließend fest. Ein Baufenster würde die funktional erforderliche Flexibilität unnötig einschränken. Die bauliche Entwicklung wird ausreichend durch die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Gebäudehöhe, die Abstandsflächen nach LBO gesteuert. Da ausreichend Abstand zu Nachbargrundstücken herrscht, ist eine zusätzliche räumliche Steuerung durch eine Baugrenze nicht zwingend erforderlich. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen stellt unabhängig von der konkreten Lage des Baukörpers innerhalb der Gemeinbedarfsfläche einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Grundstücken und Nutzungen sicher.

9.3 Festlegung einer Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise definiert. Da die Nachbargrundstücke überwiegend der Stadt gehören oder Erschließungswege/ Grünflächen sind, kann

eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden, bei der entweder ein Abstand zum Nachbargrundstück eingehalten werden oder darauf verzichtet werden kann. Das bedeutet, es darf auch an das Nachbargrundstück angebaut werden, es muss aber nicht. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen. Die Größe der Abstandsflächen regeln sich nach der Landesbauordnung. Es ist nicht erforderlich Abstandsflächen zu definieren. Die abweichende Bauweise lässt für die plangebende Gemeinde einen weiteren Spielraum zu.

Weil am Rhein, den

Lorenz Wehrle

Bürgermeister