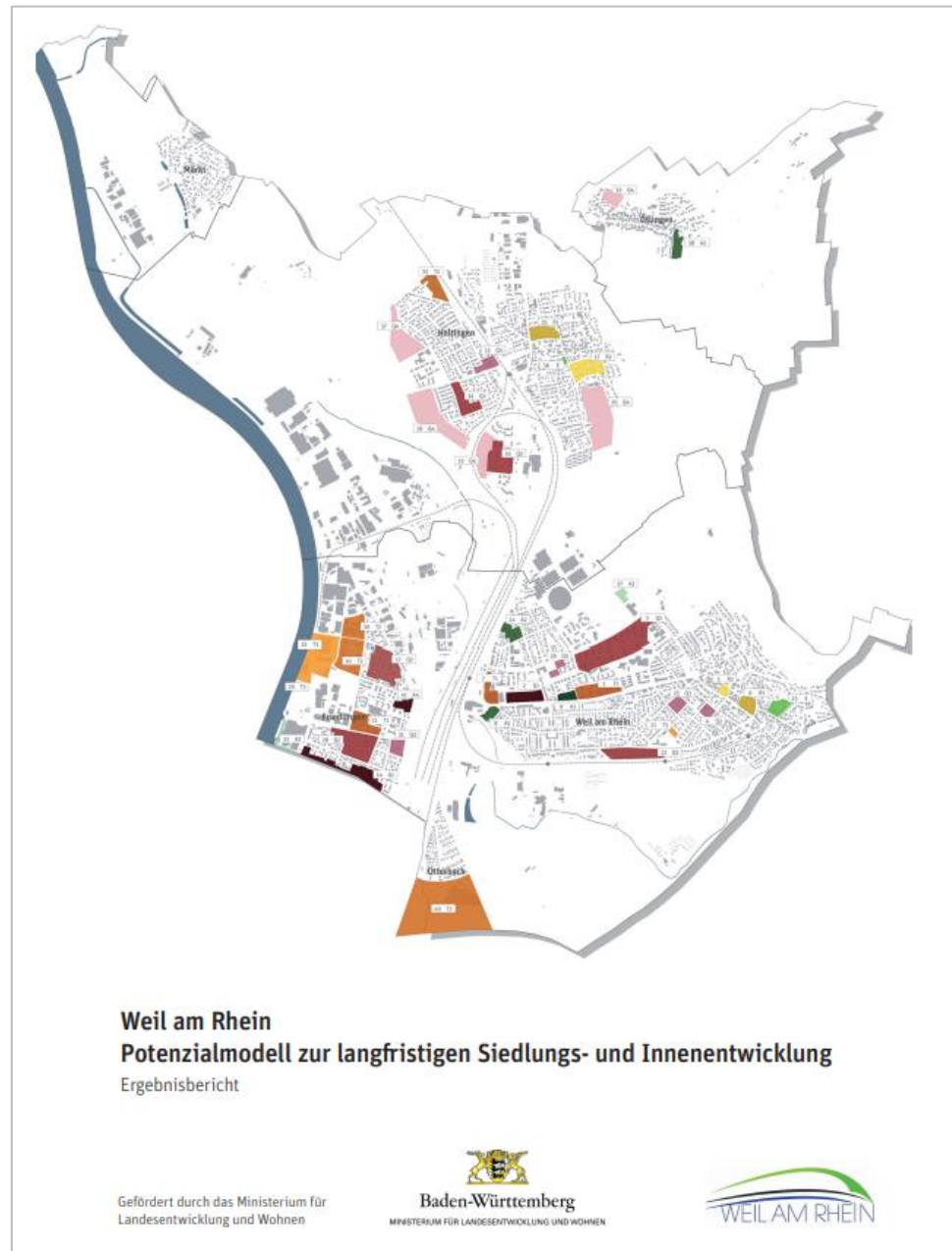


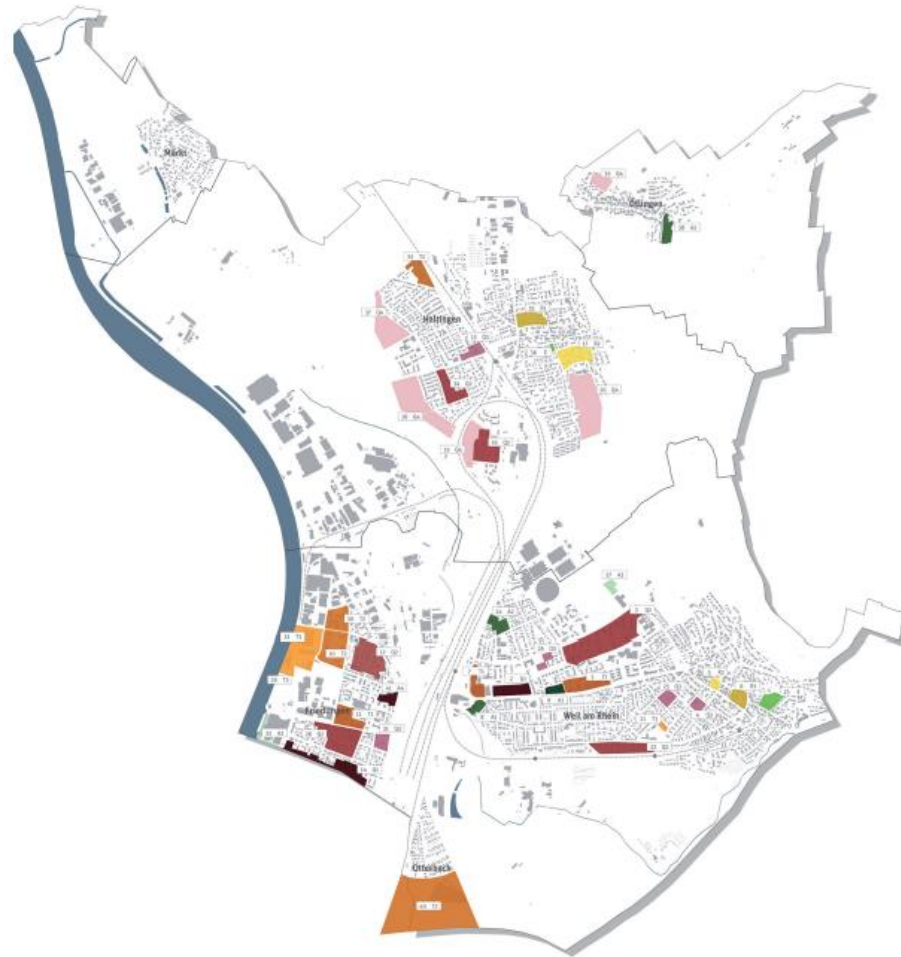
Gefördert durch das Ministerium für  
Landesentwicklung und Wohnen



# Potenzialmodell Weil am Rhein

Ergebnisbericht im Bau- und Umweltausschuss am 21.09.2021





**Weil am Rhein**  
**Potenzialmodell zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung**  
 Ergebnisbericht

Gefördert durch das Ministerium für  
 Landesentwicklung und Wohnen

  
**Baden-Württemberg**  
 MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

  
**WEIL AM RHEIN**

## Inhalt

### 1. Ausgangslage und Herausforderungen

### 2. Erfassung und Auswertung der Potenzialflächen

- 2.1 Flächenerfassung
- 2.2 Qualitative und quantitative Bewertungsgrundlage
- 2.3 Städtebauliche Lupen (Testentwürfe)
- 2.4 Vertikale Verdichtung
- 2.5 Zwischenfazit: Ableitungen für gesamtstädtische Potenzialflächenübersicht

### 3. Leitbild der räumlichen Entwicklung

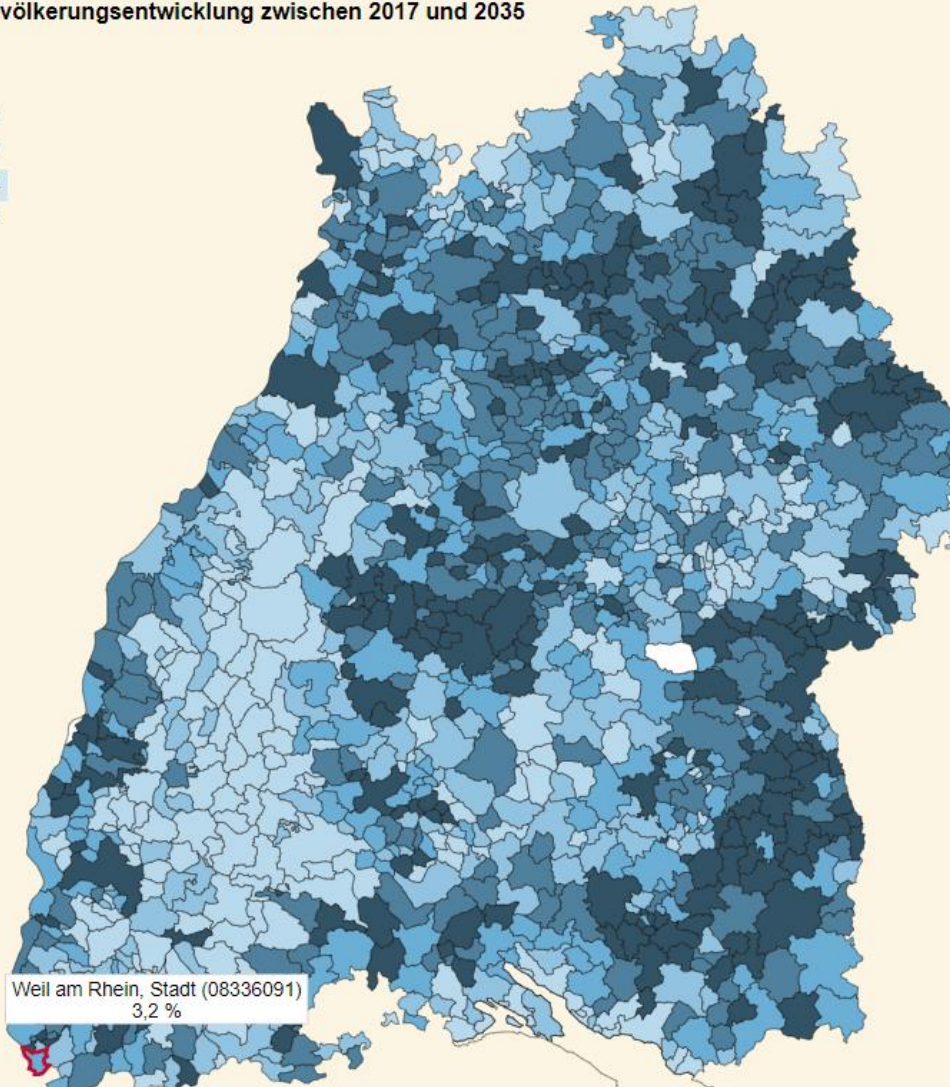
## Ausgangslage und Herausforderung

### Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung zwischen 2017 und 2035

in %

- unter 1,6
- 1,6 bis unter 2,7
- 2,7 bis unter 3,4
- 3,4 bis unter 4,2
- 4,2 und mehr
- keine Daten

Landeswert: 3,1



Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2021

## Bevölkerung 2019

Bevölkerung (Ende 2019) 30.150 Personen

Durchschnittsalter 43,9 Jahre

Durchschnittsalter 2035 45,8 Jahre

## Bevölkerungsentwicklung bis 2035

2017 (Ausgangsjahr) 30.197 Personen

2035 (Berechnungsjahr) 31.176 Personen

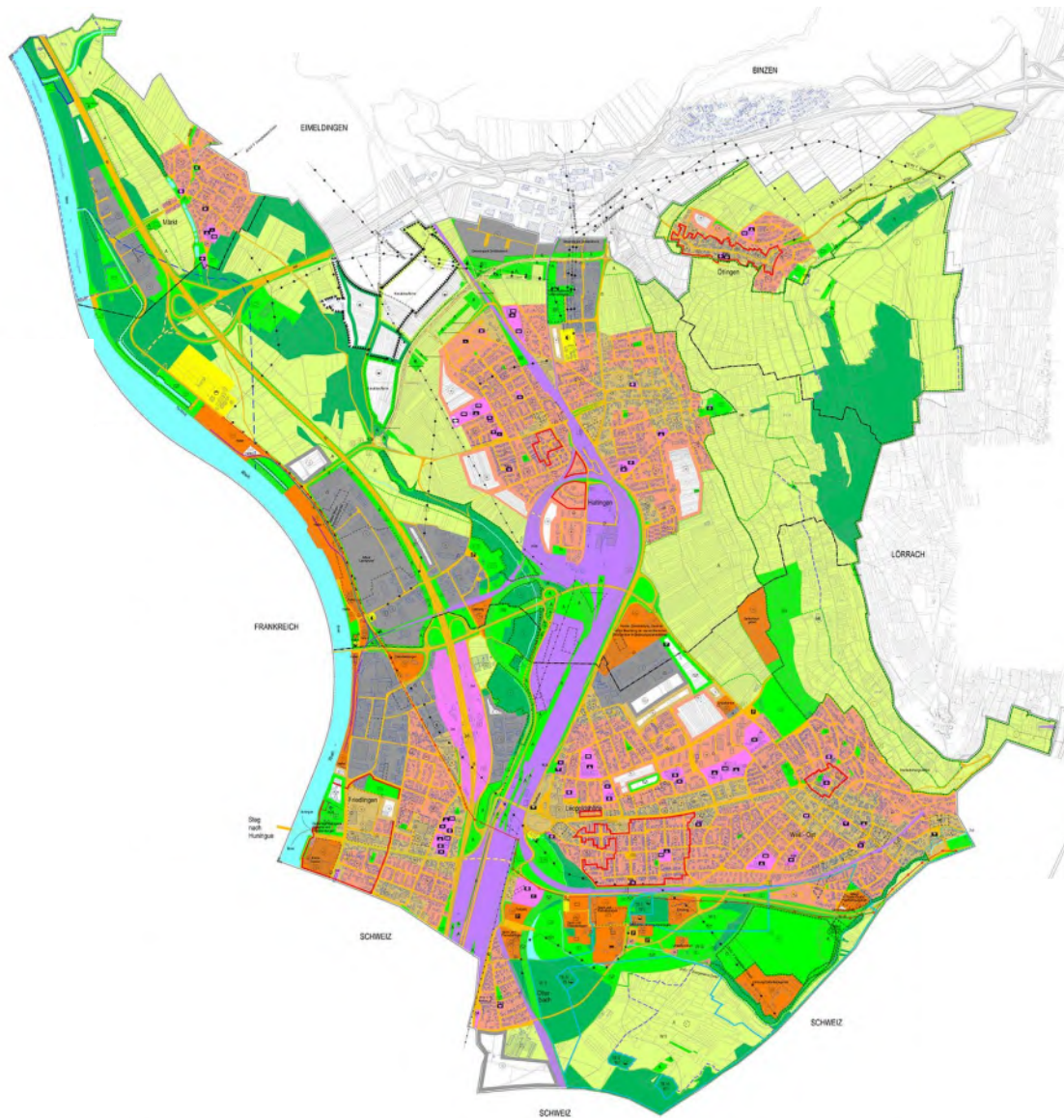
→ **Anstieg um rund 1.000 Einwohner / 3,25 Prozent**

Vergleich Oberzentrum Lörrach/Weil / 2,39 Prozent

Vergleich Baden-Württemberg / 3,14 Prozent

\* Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, Juni 2021



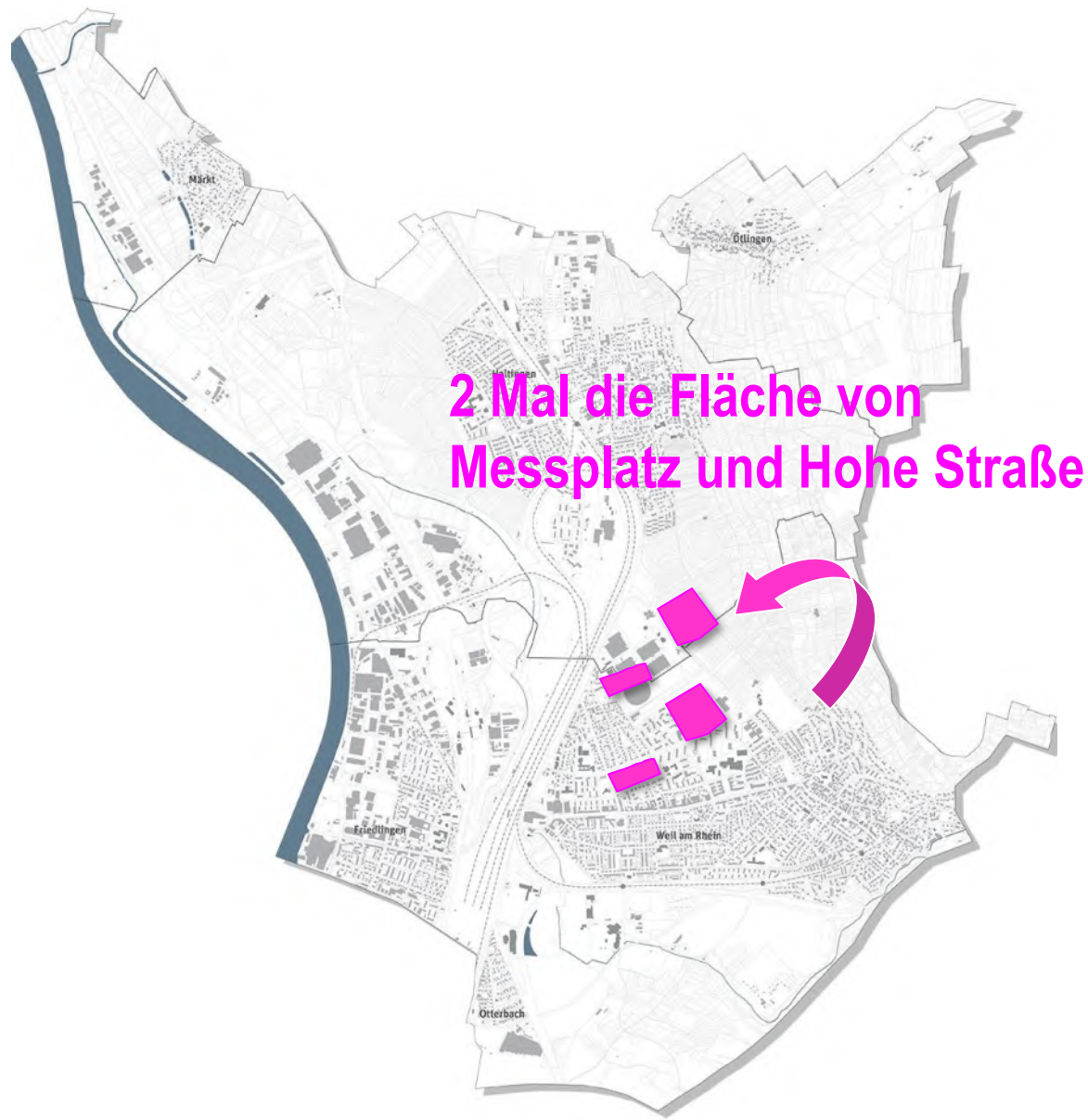


Flächennutzungsplan 2022

## Wohnflächenbedarfsentwicklung \* (überschlägige Ermittlung/Ausgangsjahr 2019)

- aus überschlägiger Ermittlung (einschl. steigender Wohnraumbedarf, sinkende Belegungsdichte, Reduzierung Wohnungsbestand) ergibt sich ein Wohnungsneubaubedarf mit Korridor von rund:  
**2.100 bis 3.100 WE = (in etwa) 33 bis 45 Hektar** Bruttowohnbauland
- aus FNP können rund **27 Hektar** Bruttowohnbauland ermittelt werden (aktuelle Entwicklungen Messplatz und Hohe Straße sind mit einberechnet)
- **Differenz = 6 bis zu 18 Hektar!**

\* Quelle für überschlägige Berechnung: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, Juni 2021

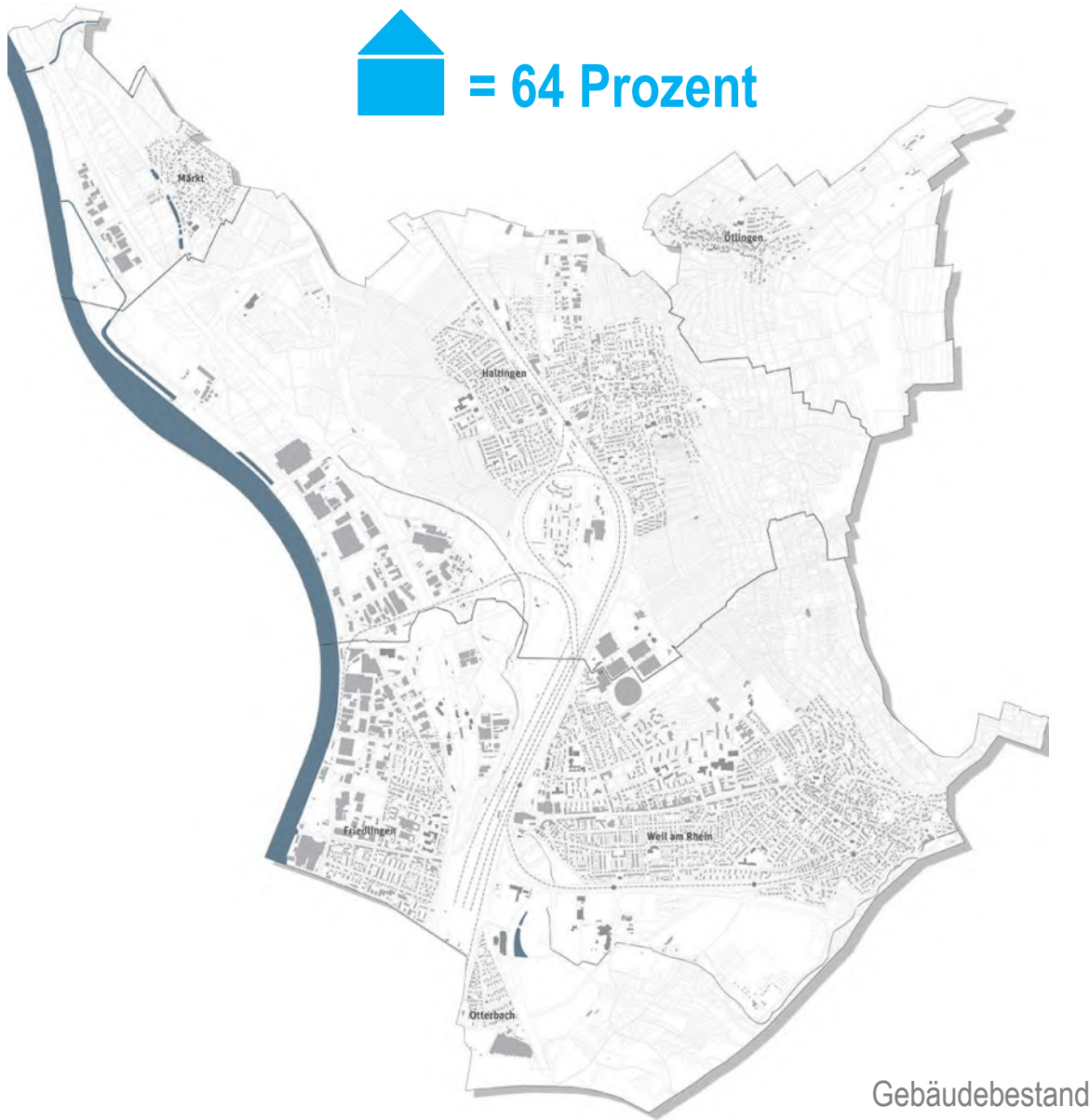


## Wohnflächenbedarfsentwicklung \* (überschlägige Ermittlung/Ausgangsjahr 2019)

- aus überschlägiger Ermittlung (einschl. steigender Wohnraumbedarf, sinkende Belegungsdichte, Reduzierung Wohnungsbestand) ergibt sich ein Wohnungsneubaubedarf mit Korridor von rund: **2.100 bis 3.100 WE** = (in etwa) **33 bis 45 Hektar** Bruttowohnbauland
- aus FNP können rund **27 Hektar** Bruttowohnbauland ermittelt werden (aktuelle Entwicklungen Messplatz und Hohe Straße sind mit einberechnet)
- Differenz = 6 bis zu **18 Hektar!**

\* Quelle für überschlägige Berechnung: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, Juni 2021





## Wohnen 2019 \*

Wohngebäude: 5.721

Wohnungen: 14.558

## Anteile im Kreisvergleich \*

Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser

**Weil: 64 Prozent / 13 Prozent / 22 Prozent**

Lörrach: 60,5 Prozent / 19,6 Prozent / 19,6 Prozent

Konstanz: 56,8 Prozent / 19,6 Prozent / 23 Prozent

Freiburg i. B.: 41,3 Prozent / 15,1 Prozent / 42,9 Prozent

Ulm: 55,4 Prozent / 16,3 Prozent / 27,6 Prozent

\* Quelle für überschlägige Berechnung: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, Juni 2021





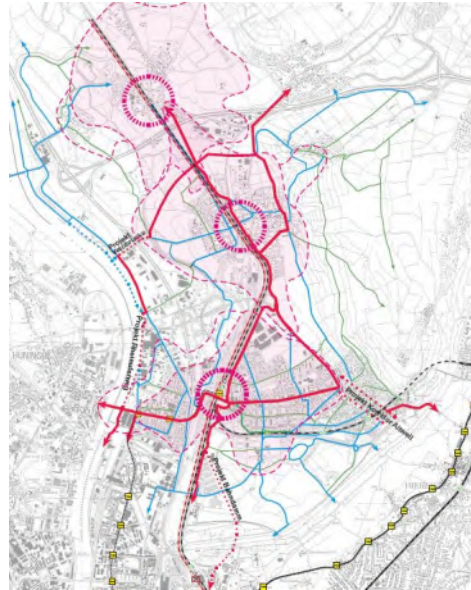
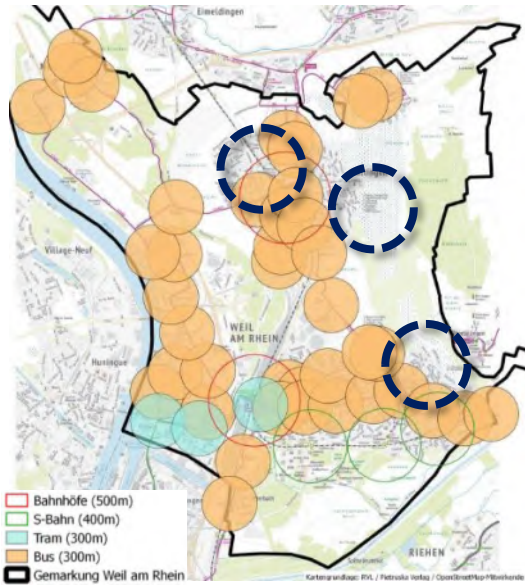
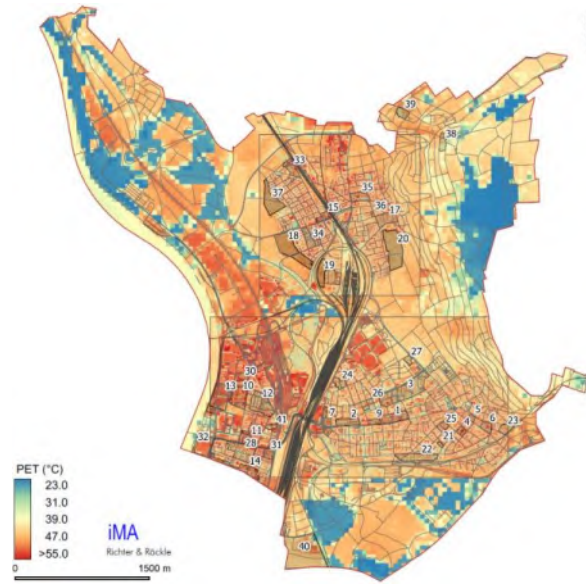
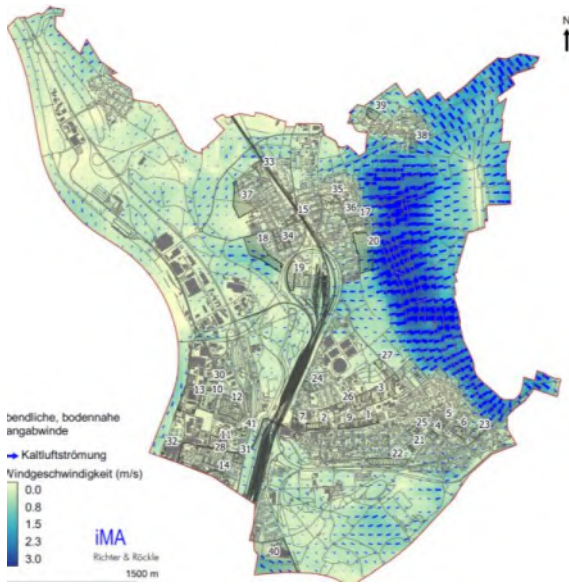
Quelle: Quelle: 3D- und Schrägluftbildviewer - Weil am Rhein

## Stadt und Dichte

- In welchen Stadtteilen gibt es noch Flächen für Wohnungsbau? Wie können anstehende Wohnraumbedarfe im Siedlungsgebiet gedeckt werden?
- In welchen Bereichen können durch Baulückenschließung, Nutzungsintensivierung oder Umstrukturierungen im Bestand neue Baulandpotenziale erschlossen werden?
- Welche Flächenpotenziale sind geeignet dazu beizutragen, die Inanspruchnahme wertvoller Flächen an den Siedlungsrändern zu reduzieren?

## Herausforderung





## Stadt und Klima

- Wie können neue Wohnbaugebiete möglichst klimaschonend entwickelt werden?
- Wo können durch qualitativ angemessene Nachverdichtungen positive Effekte für Quartier und Nachbarschaft entstehen?
- Wie beeinflussen Infrastruktur und Standortgunst eine nachhaltige Siedlungsentwicklung





Quelle: 3D- und Schrägluftbildviewer - Weil am Rhein

## Baukultur und Quartiersidentitäten

- Wie können Baukultur und Identitäten im Rahmen der Innenentwicklung gesichert werden?
- In welchen Gebieten sind höhere Bebauungsdichten aus städtebaulicher, ökologischer oder sozialräumlicher Perspektive nicht zu empfehlen?

## Herausforderung



Ihre Meinung ist gefragt!

## Online-Bürgerbeteiligung zum POTENZIALMODELL WEIL AM RHEIN

19. Mai 2021, 18.00 Uhr

WO WOLLEN  
WIR IN ZUKUNFT  
WOHNEN?

WIE WOLLEN  
WIR IN ZUKUNFT  
WOHNEN?

WIE KÖNNEN  
WIR IN ZUKUNFT  
WOHNEN?

**Nehmen Sie teil!**

Gemeinsam mit Ihnen möchten wir  
über die Möglichkeiten diskutieren,  
Weil am Rhein als attraktiven Wohnort  
weiterzuentwickeln.



Information und  
Anmeldung

[www.weil-am-rhein.de/wohntwicklung](http://www.weil-am-rhein.de/wohntwicklung)

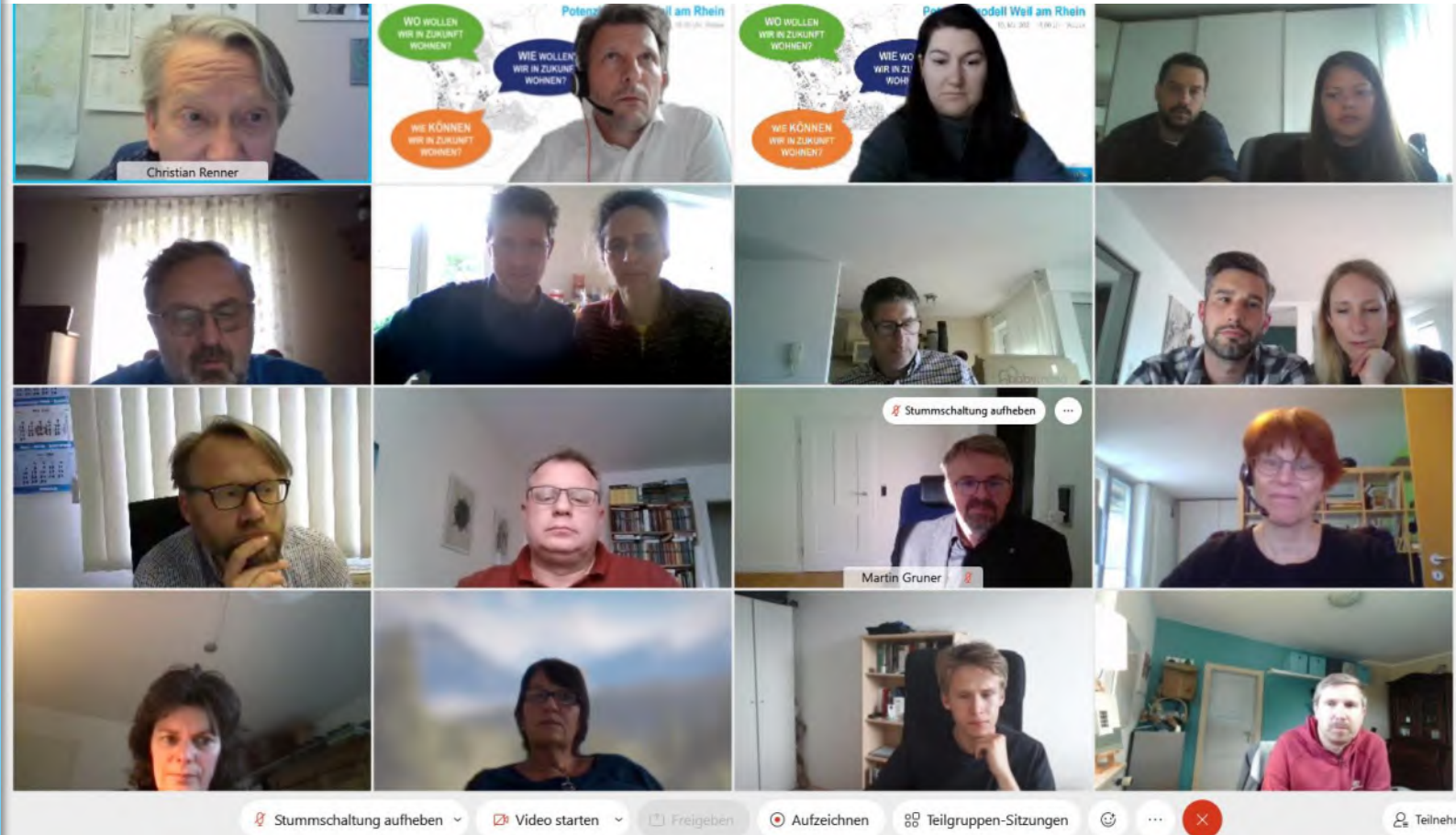


Teil des Förderprogramms Flächen gewinnen durch  
Innenentwicklung vom Ministerium für Wirtschaft,  
Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg



pp a|s

gesch partner architekten stadtplanner GmbH  
Dürrenmatt | Stuttgart



Online-Beteiligung 19.05.2021

pp a|s



Wo wollen wir in Zukunft wohnen?

INNENLAGE  
ALTWEIL OTTERBACH  
KURZE WEGE  
IN GUTER NACHBARSCHAFT WEIL HALTINGEN OBERDORF  
LÄNDLICH  
URBAN  
NATURNAH BANHNHOFNAH  
VERKEHRSBERUHIGT  
RANDLAGE  
Ruhig

Wie können wir in Zukunft wohnen?

DACHGRÜN  
HÖHER  
AUTOARM  
SOLARDÄCHER  
FLÄCHENEFFIZIENT  
FRISCHLUFTSCHNEISEN  
FASSADENGRÜN  
GEMEINSCHAFTS-  
FLÄCHEN  
AUFSTOCKEN  
UMNÜTZEN  
MULTIFUNKTIONAL  
ENERGIENEUTRAL  
MEHR TIEFGARAGEN  
ALTES ERNEUERN  
NACHHALTIGE NACHVERDICHTUNG  
RESSOURCENSCHONEND  
ÖKOLOGISCHES BAUEN  
QUALITÄT VOR  
QUANTITÄT  
INNOVATIV  
BAUSTOFF HOLZ

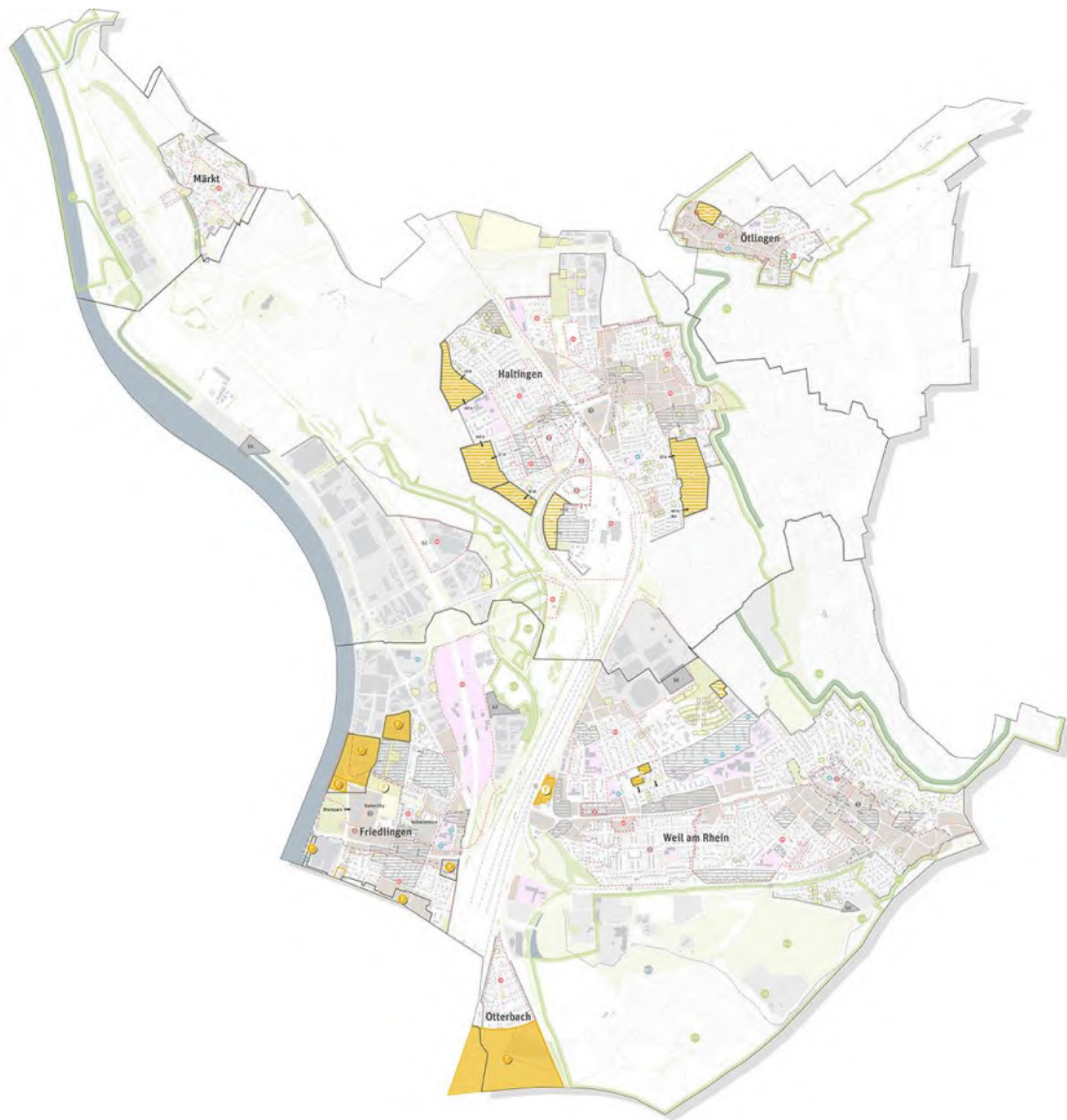


## Gemeinsame Diskussions- und Ergebnistrunde

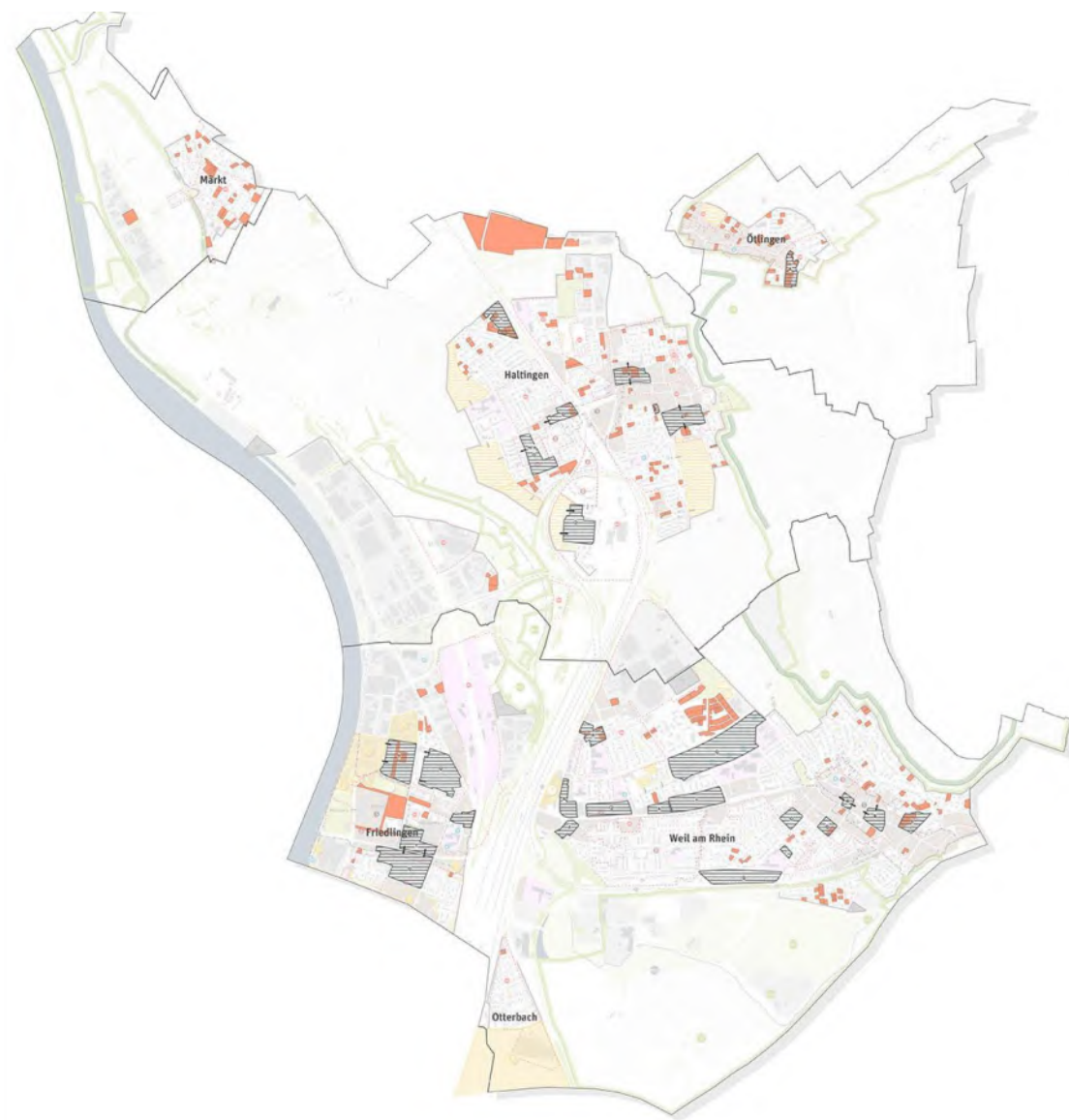


# Erfassung und Auswertung der Potenzialflächen





Flächen in der Bauleitplanung / Rahmenplanung



Weitere Flächenpotenziale und Baulücken in den Stadtteilen





Weil – Hauptstraße



Weil-Ost



Friedlingen



Haltingen



Ötlingen







Märkt



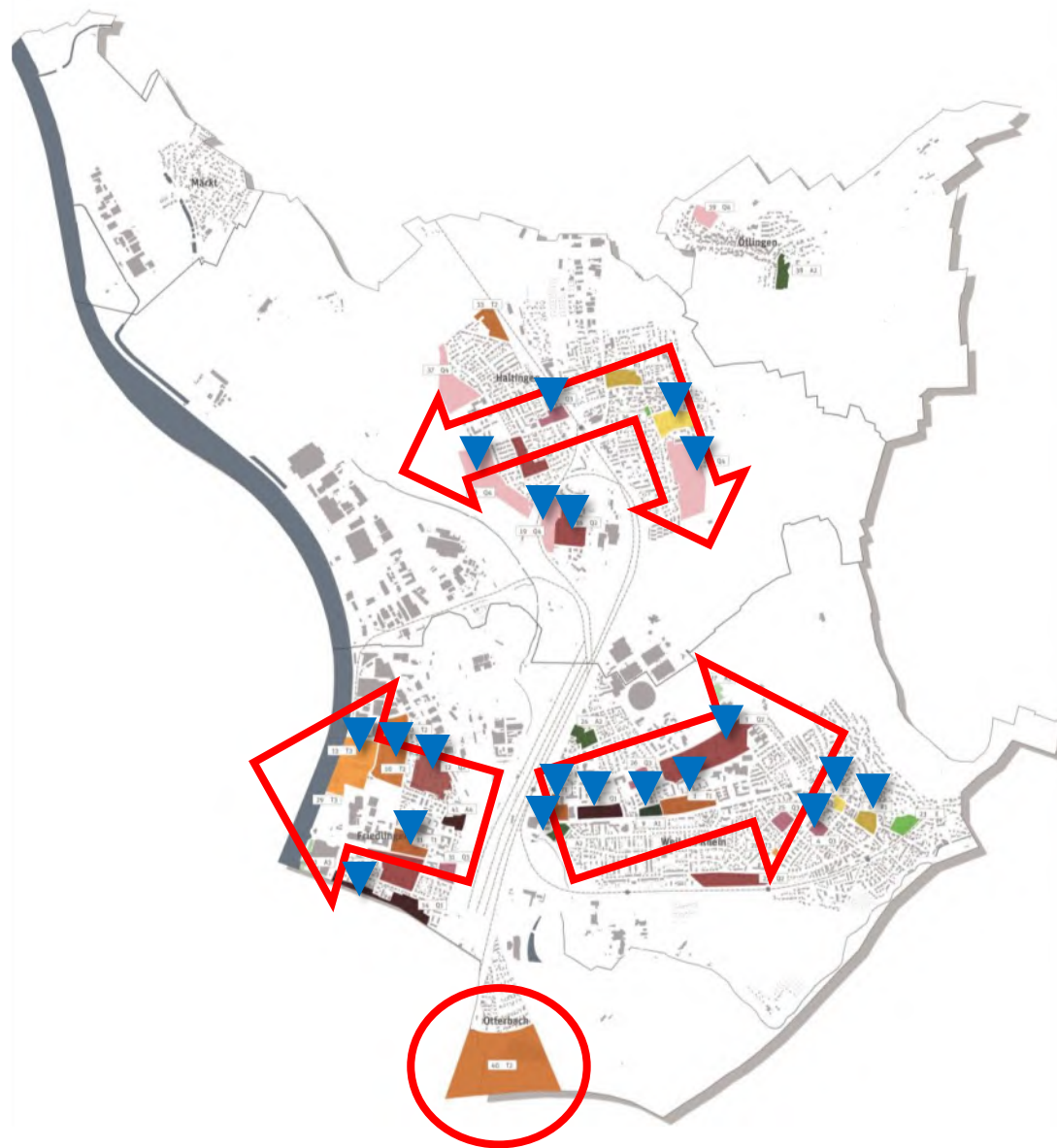


## Kategorisierung nach Flächentypen

- Transformationsflächen 
- Quartiersentwicklungsflächen 
- Revitalisierungsflächen 
- Arrondierungsflächen 

Flächenpotenziale, Kategorisierung von Flächentypen,  
Stand Potenzialmodell August 2021

**Auswahl 20 Potenzialflächen**



Flächenpotenziale, Kategorisierung von Flächentypen,  
Stand Potenzialmodell August 2021

## Auswahl von 20 Potenzialflächen für die weitere Flächen- und Siedlungsentwicklung

Wichtige Aspekte bei der Auswahl:

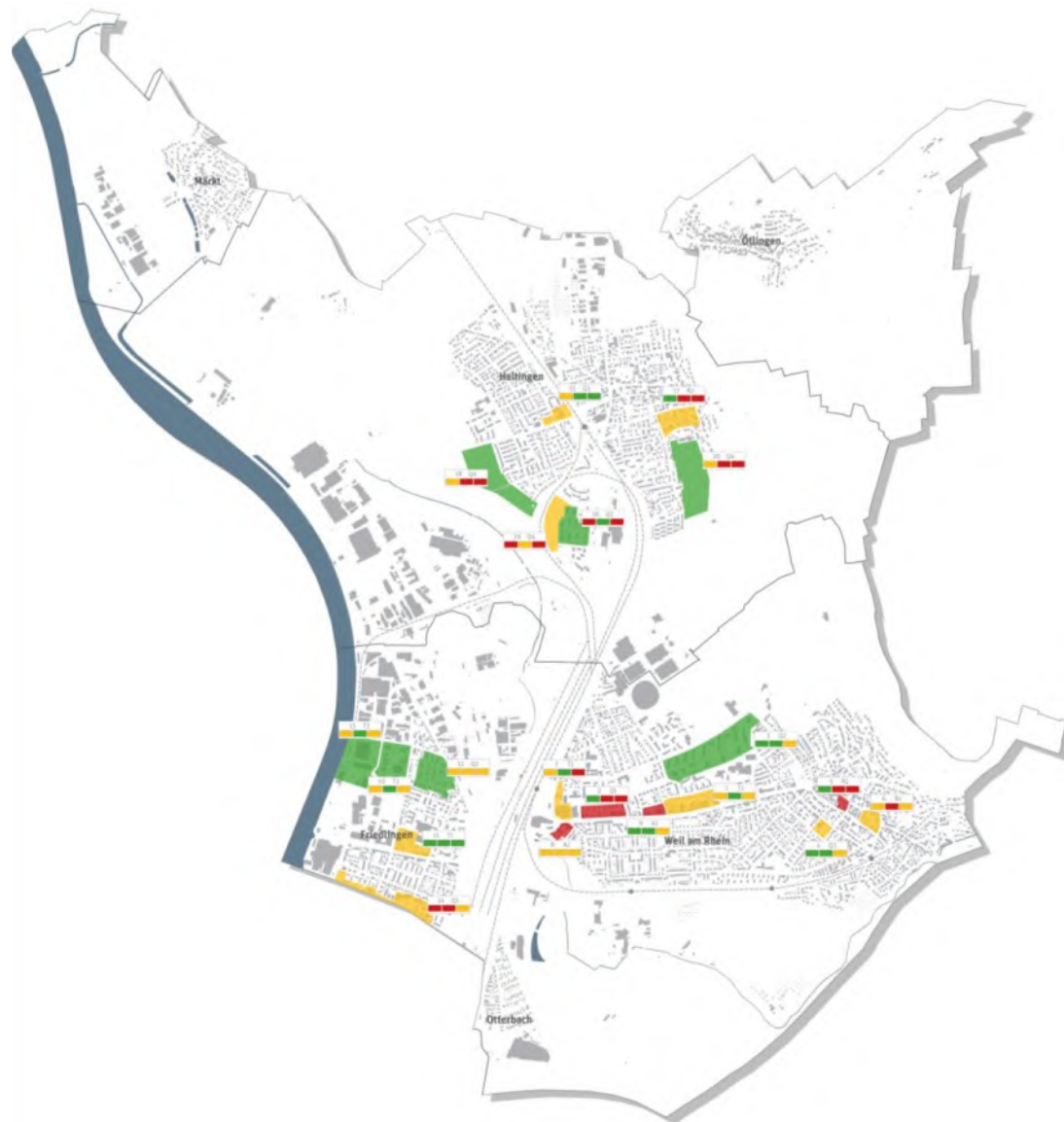
- Berücksichtigung von Lagegunst
- Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungskorridore
- Berücksichtigung unterschiedlicher Flächentypen



Mögliche Entwicklungskorridore

Inselentwicklung Otterbach

Auswahl Potenzialflächen mit besonderer  
Bedeutung



Ergebnis qualitative und quantitative Bewertung,  
Stand Potenzialmodell August 2021

## Qualitative und quantitative Bewertung

- Wohnflächenpotenzialanalyse von 20 Potenzialflächen im Außen- und Innenbereich (Bestand/Potenziele)
- Bewertung der Flächen unter nachhaltigen Gesichtspunkten



**Priorisierung von Standorten für  
vorrangige Wohnentwicklung**



**Korridor überschlägig ermitteltes Wohnraumpotenzial  
zwischen 1.900 und 2.500 WE**



Berücksichtigung von Klima, Grün- und Freiräume,  
Ökologie bei der Priorisierung



**GRUNDLAGEN**

• Größe	8,89 ha	• Anzahl der Flurstücke	36
• Kategorisierung	Quartiersentwicklung	• Eigentümerstruktur	5 % Stadt, städt. WBG
• Flächeneffizienz	30 %	• Aktuelle FNP Darstellung	W, GB
• Nachbarschaften	Wohnen, Schulen, Kirche	• Planungsrecht	B-Plan



Schrägluftbild

Quelle: weil-am-rhein.virtuacitymap.de/#/legend, 22.02.2021



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: regioDATA Gesellschaft für raumbezogene Informationssysteme mbH, 18.03.2020

\* Quantitatives Wohnraumpotenzial - Aufstockungen bzw. Dachausbauten der Bestandsbebauung; Überschlägige Berechnung der zukünftigen Wohneinheiten auf Basis der im Schrägluftbild ablesbaren Wohneinheiten pro Gebäude.

**HERAUSFORDERUNGEN BEI DER FLÄCHENENTWICKLUNG**

		gering	mittel	hoch
<b>Lage und städtebauliche Einbindung</b>				
• Strukturelle Einbindung				
• Funktionale Einbindung				
<b>Freiräumliche Einbindung</b>				
• Landschaftliche Einbindung in die Umgebung				
• Topografische Situation				
• Klimatische Verhältnisse				
<b>Infrastruktur und Standortgunst</b>				
• Zentrumsnähe/Nahversorgung				
• Sport- und Freizeitflächen				
• Bildungseinrichtungen				
<b>Verkehrliche Erschließung</b>				
• Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz				
• Qualität der ÖPNV Anbindung				
• Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad				
<b>Sonstiges</b>				
• Immissionen				
• Nutzungskonflikte				
<b>Gesamtbewertung</b>				

**QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG**

	Chance/Mehrwert	keine zusätzlichen Auswertungen	Risiko
Stadt- und Quartiersidentität			
Nachbarschaft und soziale Mischung			
Wohnumfeld und Freiraum			
Klimaschutz und Umwelt			
<b>Gesamtbewertung</b>			

**ZEITHORIZONT | FLÄCHENVERFÜGBARKEIT**

städtische Wohnbaugesellschaft (20 %) + private Wohnbaugesellschaft (5 %)

	kurz	Mittel	Lang

**QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL** 81-100 WE/ha = 133 WE\*

Aufstockung der Zeilen auf 5 (bzw. in Teilen 6) Geschosse im Zuge von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Ergänzungsbauten, Qualifizierungen im Freiraum

	Hoch	Mittel	Gering

**FAZIT**

Die Fläche bietet durch Aufstockungen der Zeilengebäude und der Möglichkeit von Ergänzungsbauten ein hohes quantitatives Wohnraumpotenzial. Durch den Abriss des Hochhauses Liegnitzer Weg 8 entsteht eine weitere Fläche, welche ergänzend für die Entwicklung von Wohnraum zur Verfügung steht. Der Standort profitiert von seiner direkten Lage am Wohnstandort Messplatz, wodurch sich die Chance bietet, das gesamte Quartier zukunfts-fähig zu entwickeln. Die Fläche ist mit Priorität zu entwickeln.



Ergebnis qualitative und quantitative Bewertung,  
Stand Potenzialmodell August 2021

### Wohnraumpotenzial

- Hohes Wohnraumpotenzial
- Mittleres Wohnraumpotenzial
- Geringes Wohnraumpotenzial

### Flächenstempel

Nr. Typ		
1	2	3

### Prüfflächennummer, Flächentyp\*

1 Gesamtbewertung Herausforderung bei der Flächenentwicklung

gering ■ mittel ■ hoch ■

2 Gesamtbewertung Qualitative Potenzial-Risiko-Bewertung

Chance / Mehrwert ■ keine wesentlichen Auswirkungen ■ Risiko ■

3 Zeithorizont / Flächenverfügbarkeit

kurzfristig (bis 2025) ■ mittelfristig (bis 2030) ■ langfristig (Innenentwicklungsflächen ab 2030 / Flächenentwicklung im Außenbereich zu prüfen ab 2035) ■

### Typ

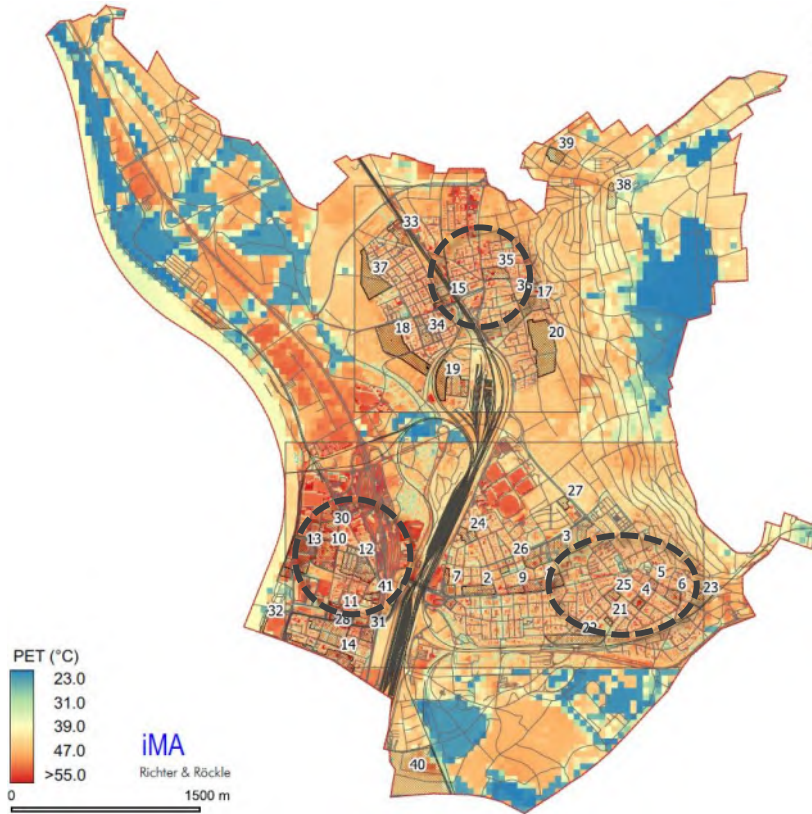
T – Transformationsflächen

Q – Quartiersentwicklung

A – Arrondierungsflächen



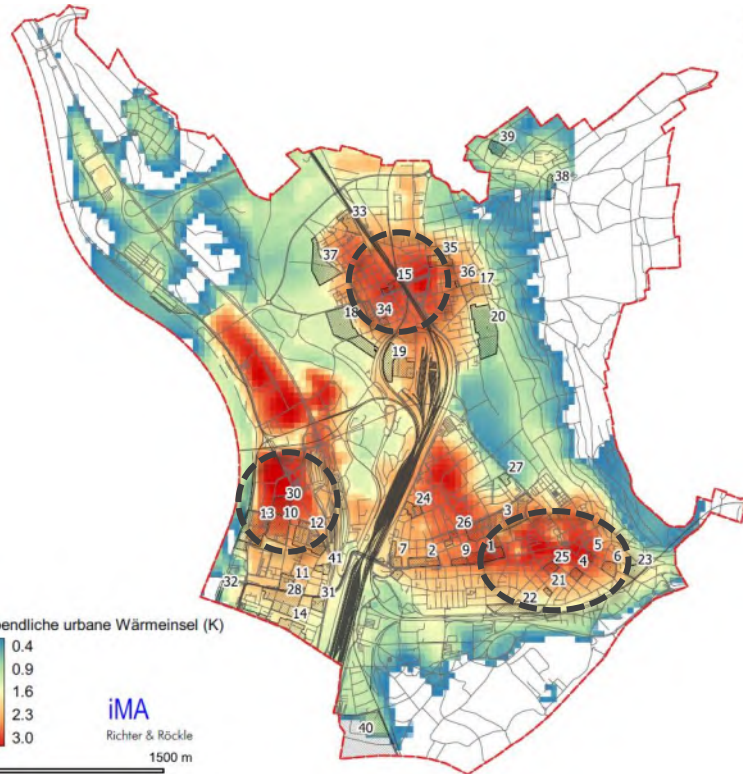
## Hitzebelastung



Gefühlte Temperatur tags  
(Thermische Wohlbefinden)



Betroffene Bereiche



Urbane Wärmeinseln abends  
(Thermische Verhältnisse)

Quelle: Stadtklimaanalyse, IMA Richter & Röhle, Stand April 2021

## Positive Wirkungen von Grün- und Freiraumstrukturen



Innenentwicklung immer in  
Verbindung mit einer Qualifizierung  
der Freiflächen zu sehen!



- Siedlungsnaher Freiräume sichern und ausbauen
- Grün- und Freiräume vernetzen und Frischluftschneisen / Luftleitbahnen ermöglichen
- zur Minderung von Wärmeinseln Grün- und Freiflächenanteile im Quartier bzw. Entwicklungsfläche aufwerten und ergänzen



## Städtebauliche Umsetzung der Dichteannahmen

- Aufzeigen möglicher Nachverdichtungsstrategien und Prüfung der getroffenen Annahmen zum zukünftigen Dichtepotenzial

Wichtige Aspekte bei der Auswahl:

- Berücksichtigung unterschiedlicher Flächentypen
- Gewinnung wesentlicher Rückschlüsse auf alle definierten Potenzialflächen





Friedlingen – Haupt-, Blauen-, Riedlistraße



Variante 1



Variante 2



Weil – Breslauer Str., Rudolf-Virchow-Straße



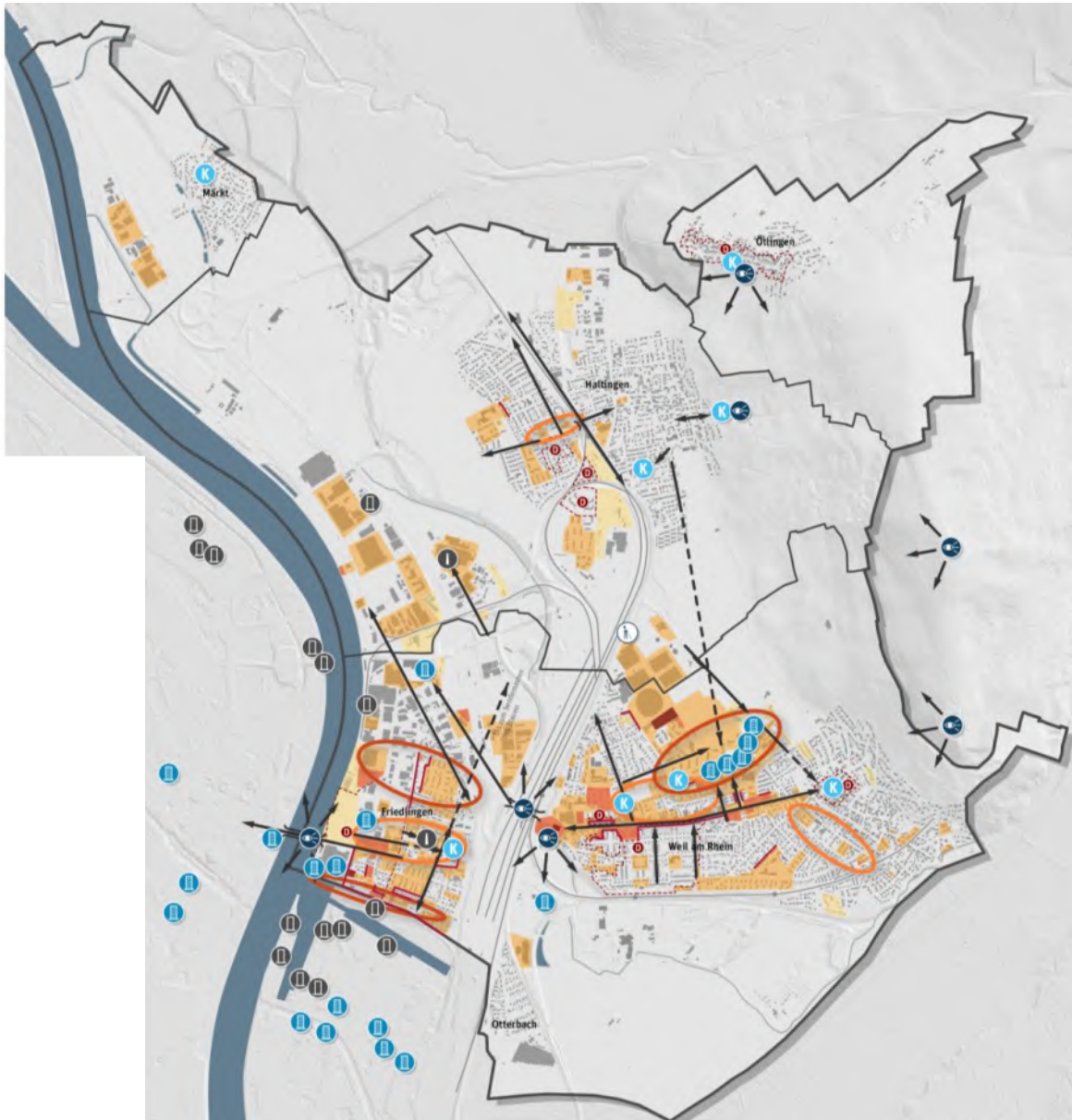
Entwicklungsstufe 1



Entwicklungsstufe 2

## Räumliche Umsetzung - Testentwürfe





## Prüfung vertikale Verdichtung und Höhenentwicklung im Rahmen einer Höhenstudie (Bestandsanalyse)

- Bestandsanalyse als Grundlage für eine angemessene Höhenentwicklung in den Stadtteilen und Teilquartieren
- Potenziale für Höhenangleichung:

- **Angleichung der Geschossigkeit auf drei bis vier Geschosse (III - IV)** Bereiche in der Kernstadt und in Friedlingen (nördlich der Hauptstraße) und Bereiche im Zentrum Haltingen und in Alt-Weil (südlich des historischen Zentrums)
- **Angleichung der Geschossigkeit auf fünf bis sechs Geschosse (V - VI)** Zeilenbauten entlang der Breslauer Straße, Bereiche in Friedlingen zwischen Steinackerstraße und Tullastraße in Richtung Rhein sowie Bereiche am Hafen

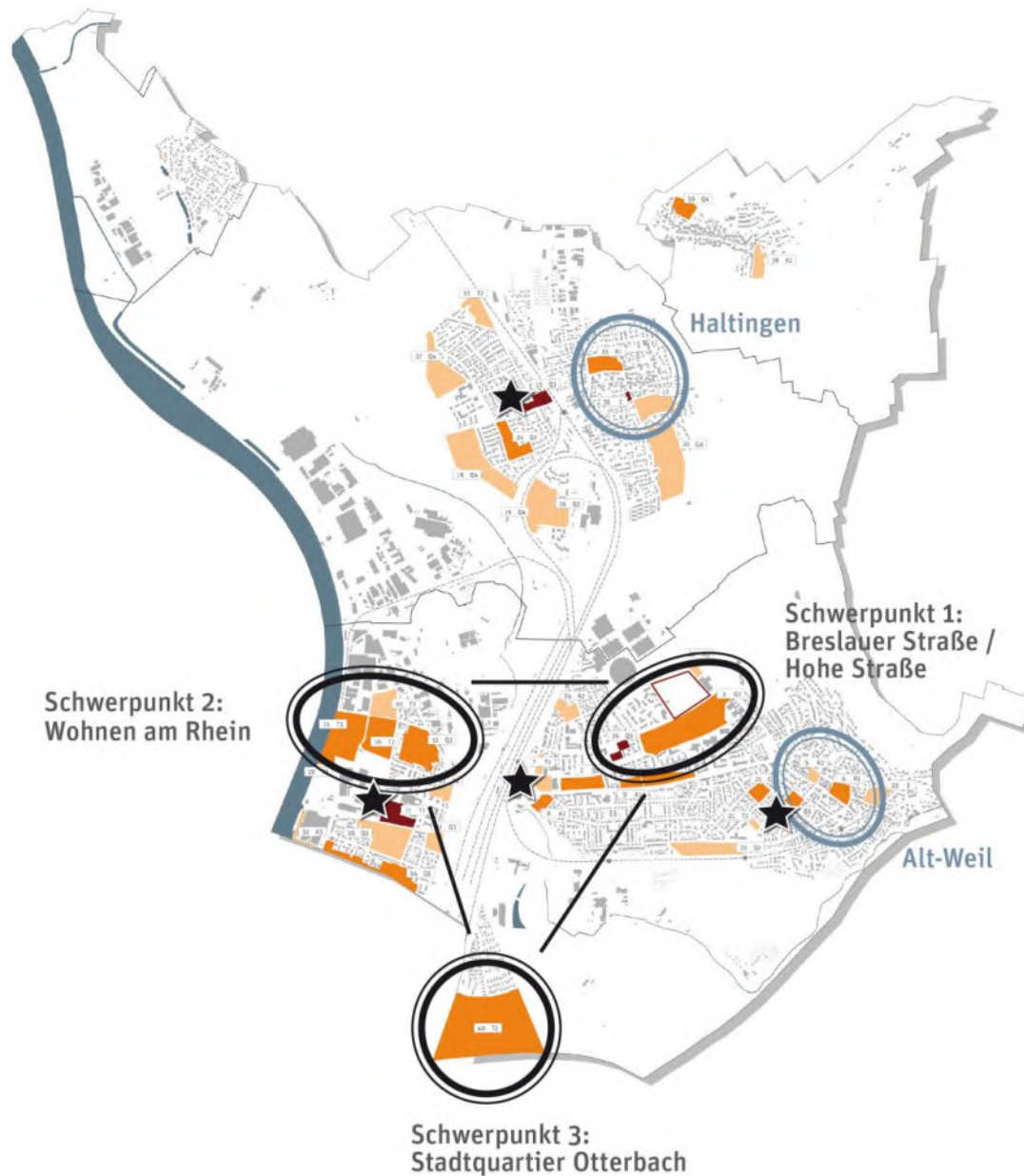
■ I Vollgeschoss	■ V - VI Vollgeschosse
■ III - IV Vollgeschosse	■ VII und mehr Vollgeschosse

## Leitbild der räumlichen Entwicklung



## Grundlegende Ableitungen:

- Weil am Rhein stehen für die langfristige Siedlungs- und Innenentwicklung ausreichend Potenziale in **Bestandsgebieten und Neubaugebieten** zur Verfügung
- Bereits die Entwicklung der 20 ausgewählten Potenzialflächen reicht aus, um eine weitreichende Deckung des überschlägig ermittelten Wohnraumbedarfs mit einem Korridor von **rund 2.100 bis 3.100 Wohneinheiten** bis ins Jahr 2035 zu ermöglichen!
- Berechnet man die sich aktuell in der Entwicklung befindenden Flächen hinzu, lässt sich der obere Rand des Korridors erreichen.
- **Damit ist die Grundlage für eine vorausschauende Zielplanung und einen nachhaltigen Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen geschaffen!**
- Wichtiger Aspekt: **Die Siedlungs- und Innenentwicklung ist dabei grundsätzlich in Verbindung mit dem Ausbau, der Aufwertung und Qualifizierung von Grün- und Freiflächen zu sehen!**



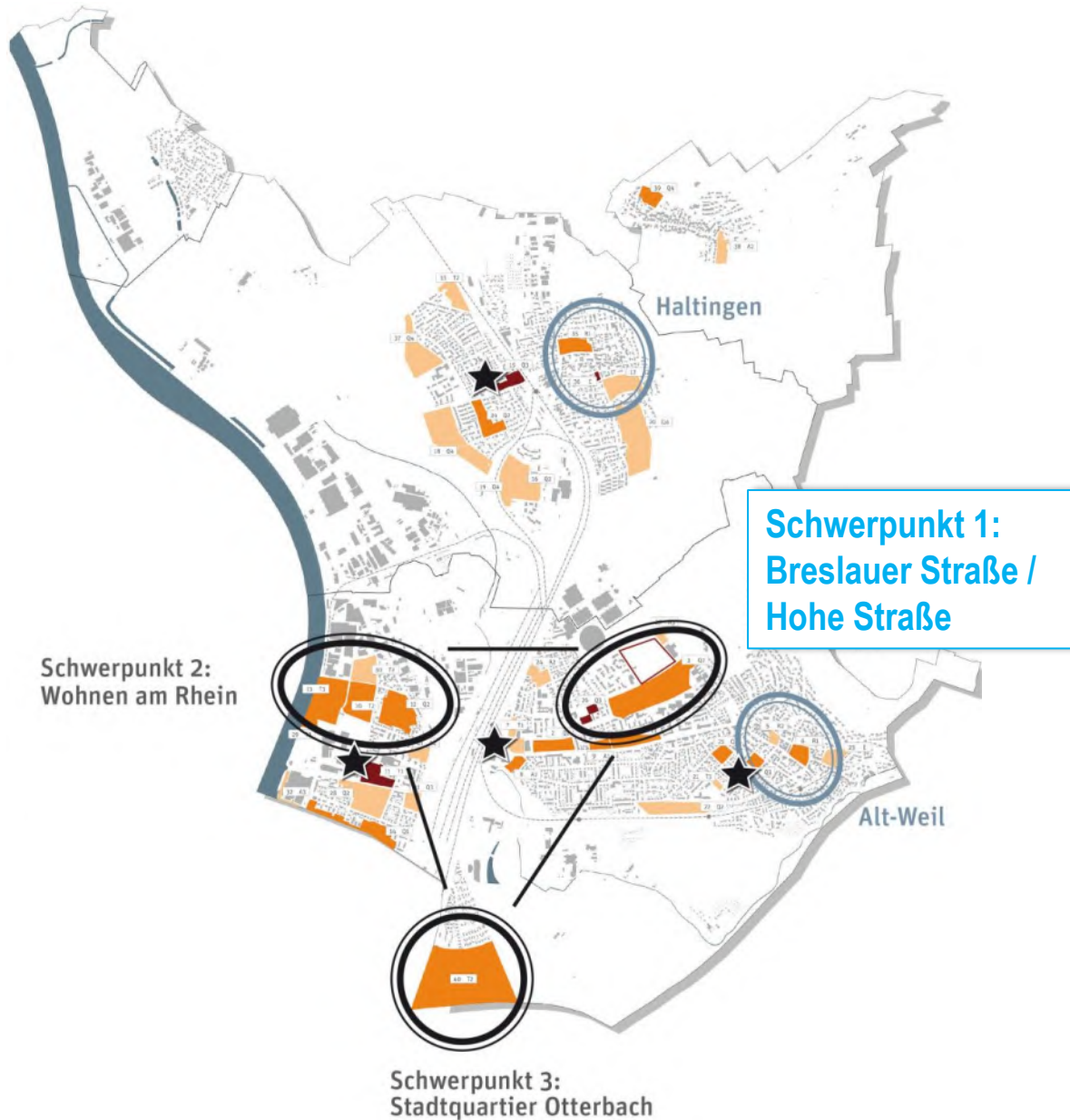
- **Definition von räumlichen Schwerpunkten und Aktivierungsstrategien**
- Realisierung von insgesamt rund **2.270 bis 2.950 Wohneinheiten** in einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzungsperspektive

Umsetzungshorizont:

- kurzfristig (bis 2025)
- mittelfristig (bis 2030)
- langfristig (Innenbereichsflächen ab 2030 / Flächenentwicklung im Außenbereich zu prüfen ab 2035)
- \* Hohe Straße (bereits in Bauleitplanung überführt)

- räumliche Schwerpunktbereiche
- Revitalisierung historischer Bereiche
- ★ Impulsmaßnahmen mit punktueller räumlicher Wirkung





## Schwerpunkt 1

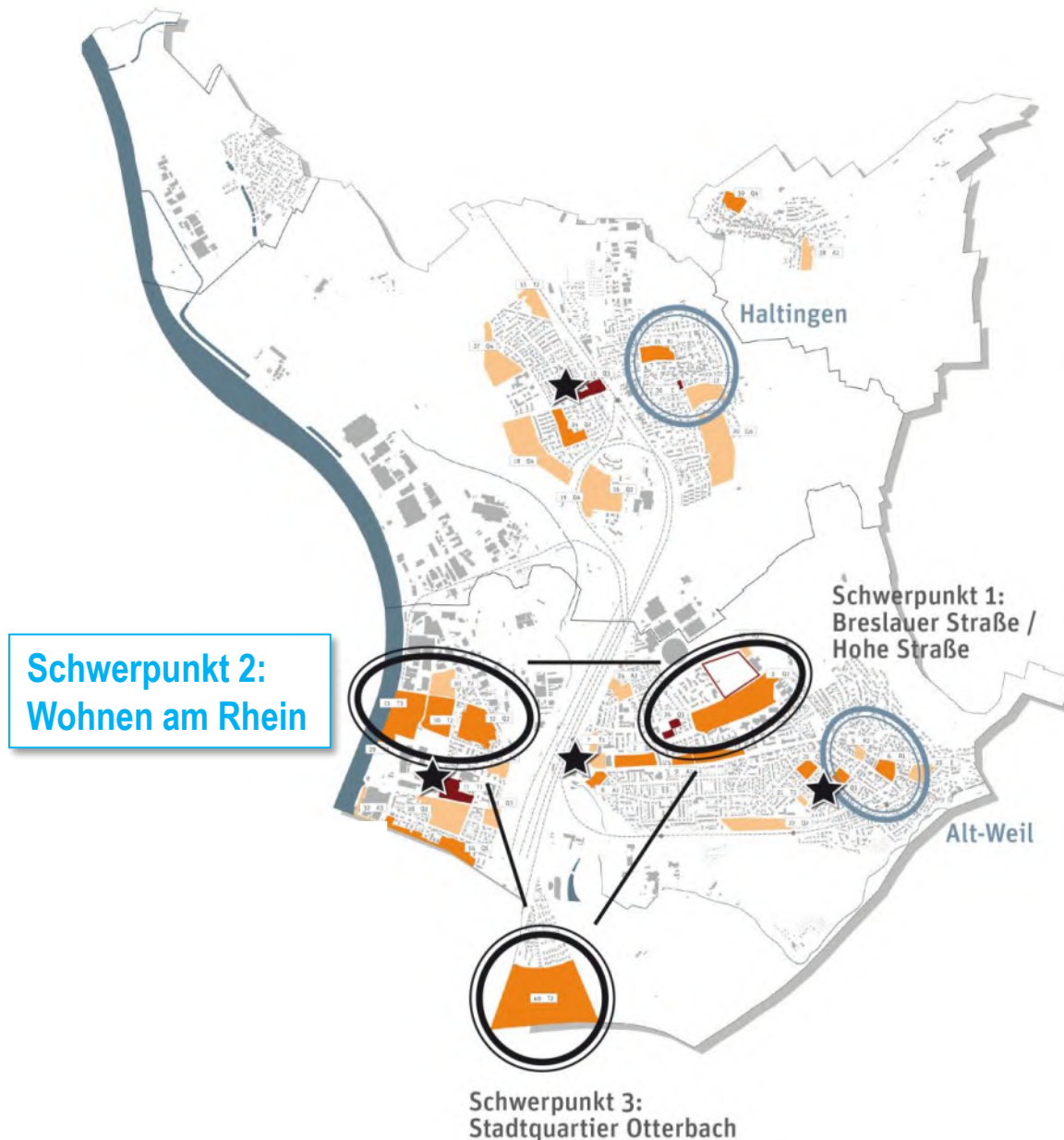
### Fokussierung Wohnschwerpunkt Breslauer Straße/Hohe Straße

- Kurzfristige Umsetzung von Flächen in der Bauleitplanung in der Hohe Straße und am Messplatz bis 2025
- Mittelfristige bauliche und freiräumliche Qualifizierung des Bestandsquartiers an der Breslauer Straße/Rudolf-Virchow-Straße bis 2030
- Kurz- bis mittelfristige Bereitstellung von **ca. 950 Wohneinheiten** im Bestand und Neubau

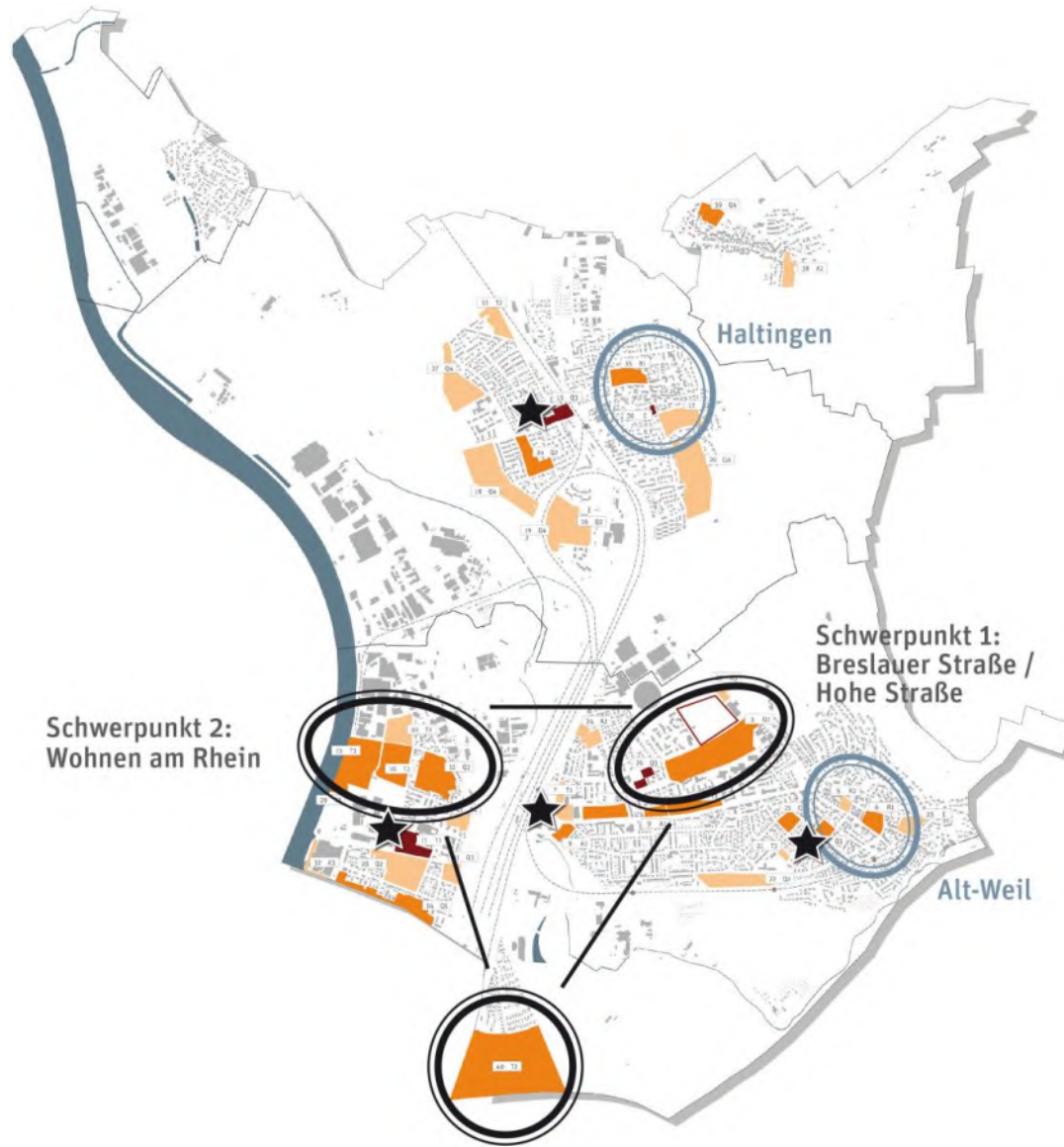
## Schwerpunkt 2

### Entwicklung neuer Wohnlagen am Rhein

- Fokussierung auf neue Lagen am Rhein und Stärkung des Übergangsbereichs nach Basel und Huningue
- Entwicklung neuer Wohnstandorte durch Verlagerung gewerblicher Betriebe (Kanalquartier und Tullastraße/Steinackerstraße)
- Wichtige Impulse für Aufwertung angrenzendes Bestandsquartier Steinackerstraße/Alte Straße
- Schaffung mittelfristiges Angebot bis zum Jahr 2030 von **rund 640 bis 900 Wohneinheiten**
- wichtig ist frühzeitig vorbereitende Steuerung der Umstrukturierungsprozesse und mittelfristig geplante Aktivierung der Flächen







**Schwerpunkt 3:**  
**Stadtquartier Otterbach**

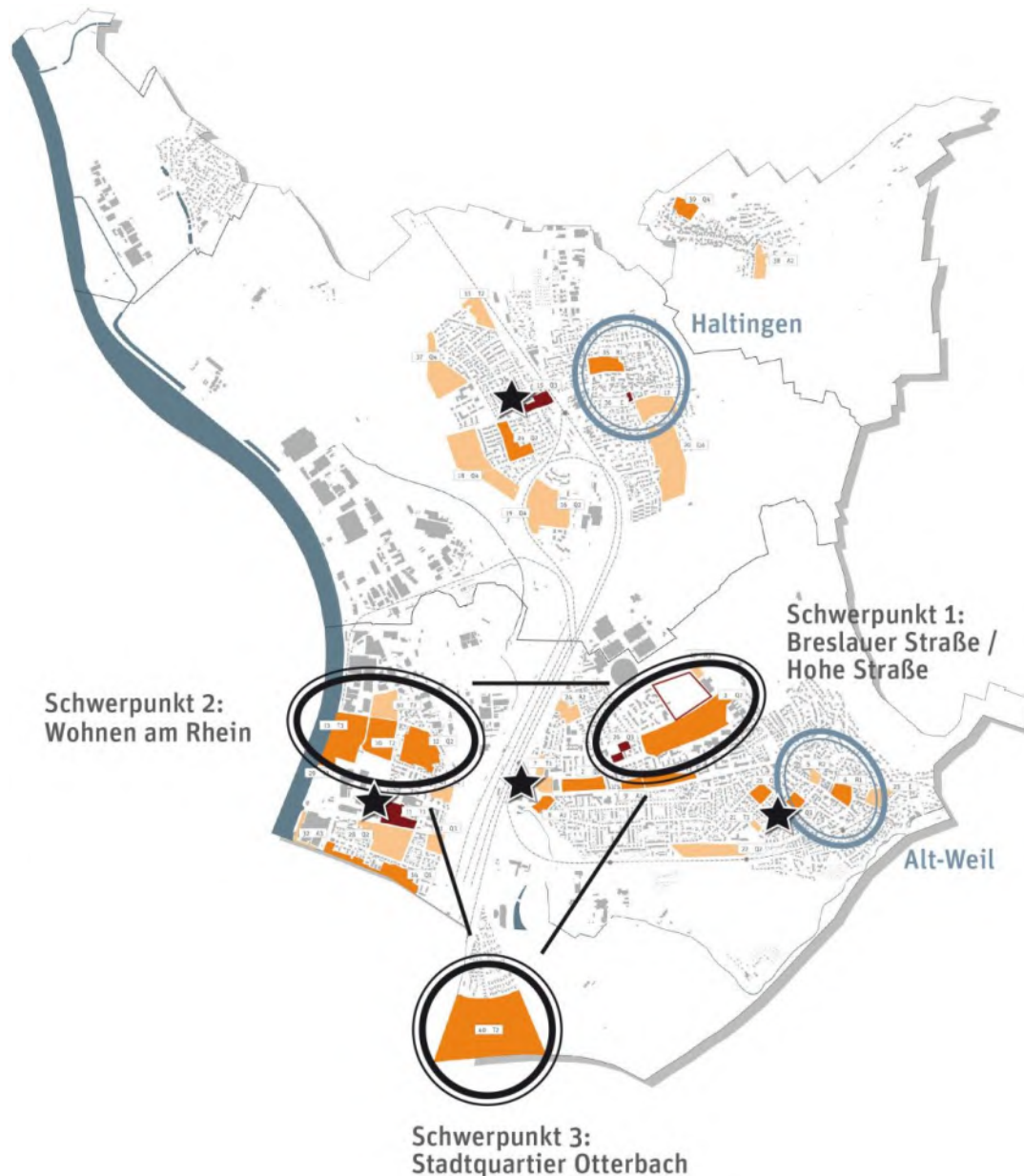
## Schwerpunkt 3

### Ausbau grenzüberschreitendes Stadtquartier Otterbach

- Entwicklung von Flächen im Übergangsbereich zwischen Weil am Rhein und Basel zu einem neuen gemischt genutzten Stadtquartier
- Vorbereitende Planungen für die anstehende Transformation der ehemaligen gewerblich genutzten Flächen sind durchgeführt bzw. in Planung (u. a. Wettbewerbsverfahren, Flächennutzungsplanänderung, Vorbereitung Bebauungsplan)
- Am Standort Otterbach können zwischen **680 bis 1.100 Wohneinheiten** realisiert werden

## Aktivierungsstrategien zur **qualitativen Weiterentwicklung** der **zentralen Lagen** in den Stadtteilen bzw. **historischen Ortskernen**

- Impulsmaßnahmen mit punktueller räumlicher Wirkung



Umsetzungshorizont:

- kurzfristig (bis 2025)
- mittelfristig (bis 2030)
- langfristig (Innenbereichsflächen ab 2030 / Flächenentwicklung im Außenbereich zu prüfen ab 2035)
- \* Hohe Straße (bereits in Bauleitplanung überführt)

○ räumliche Schwerpunktbereiche

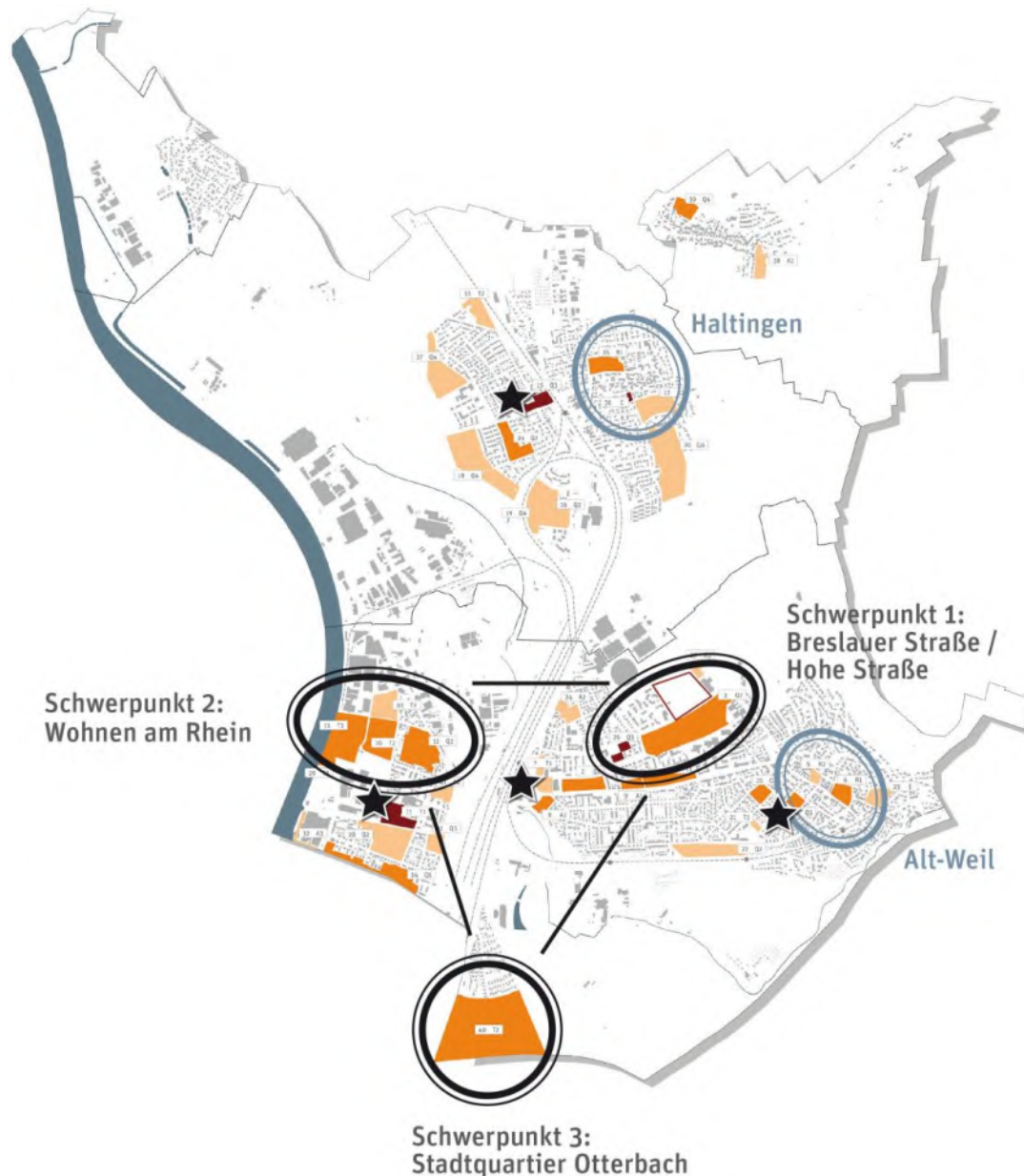
○ Revitalisierung historischer Bereiche

★ Impulsmaßnahmen mit punktueller räumlicher Wirkung



## Aktivierungsstrategien zur **qualitativen Weiterentwicklung** der **zentralen Lagen** in den Stadtteilen bzw. **historischen Ortskernen**

- Impulsmaßnahmen mit punktueller räumlicher Wirkung
- Sukzessive Qualifizierung historischer Bereiche



Umsetzungshorizont:

■ kurzfristig (bis 2025)

■ mittelfristig (bis 2030)

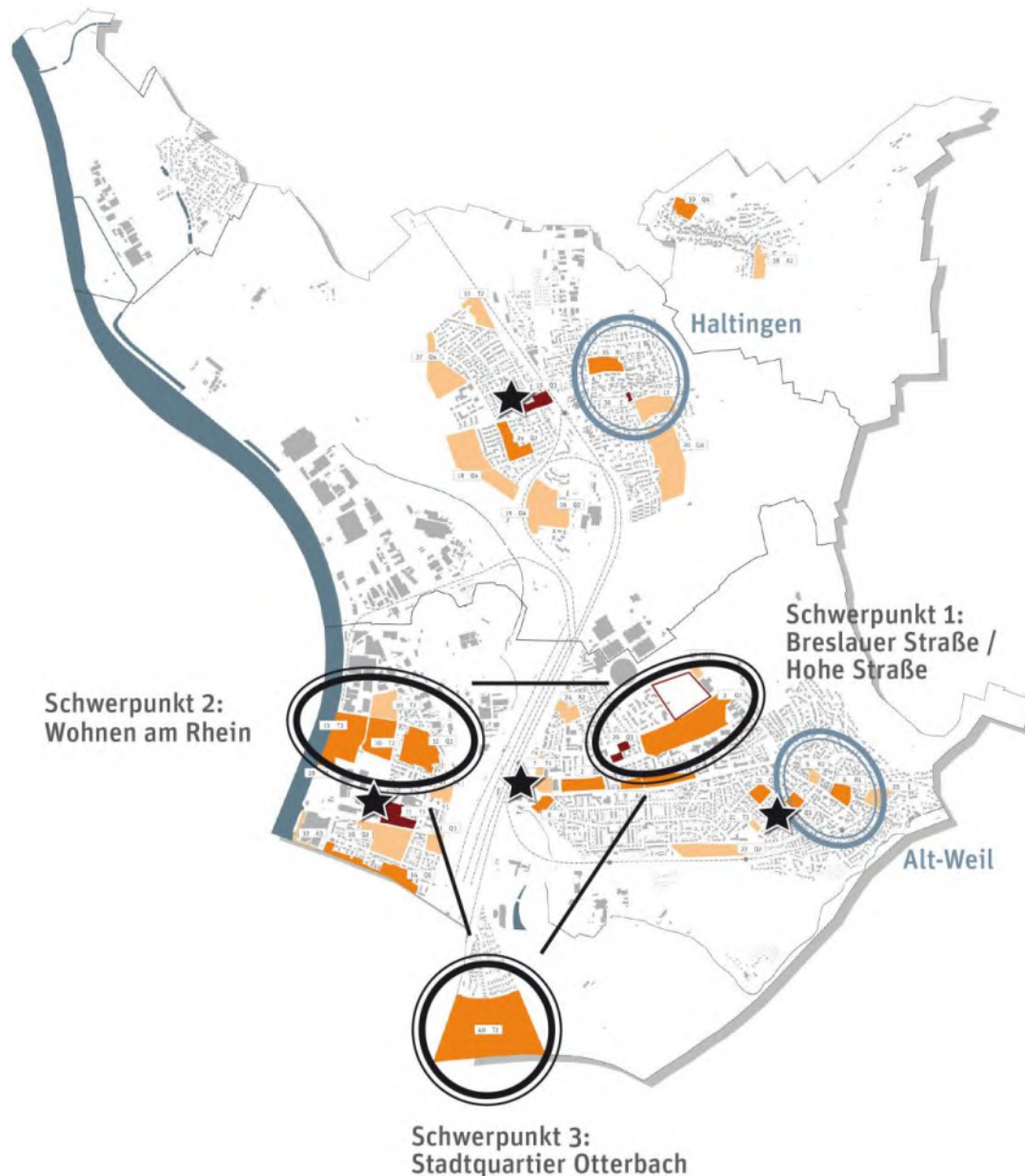
■ langfristig (Innenbereichsflächen ab 2030 / Flächenentwicklung im Außenbereich zu prüfen ab 2035)

■ \* Hohe Straße (bereits in Bauleitplanung überführt)

○ räumliche Schwerpunktbereiche

○ Revitalisierung historischer Bereiche

★ Impulsmaßnahmen mit punktueller räumlicher Wirkung



## Aktivierungsstrategien zur **qualitativen Weiterentwicklung** der **zentralen Lagen** in den Stadtteilen bzw. **historischen Ortskernen**

- Impulsmaßnahmen mit punktueller räumlicher Wirkung
- Sukzessive Qualifizierung historischer Bereiche
- Langfristige Wohnraumreserve der Außenbereichsflächen (inbs. Haltingen)

Umsetzungshorizont:

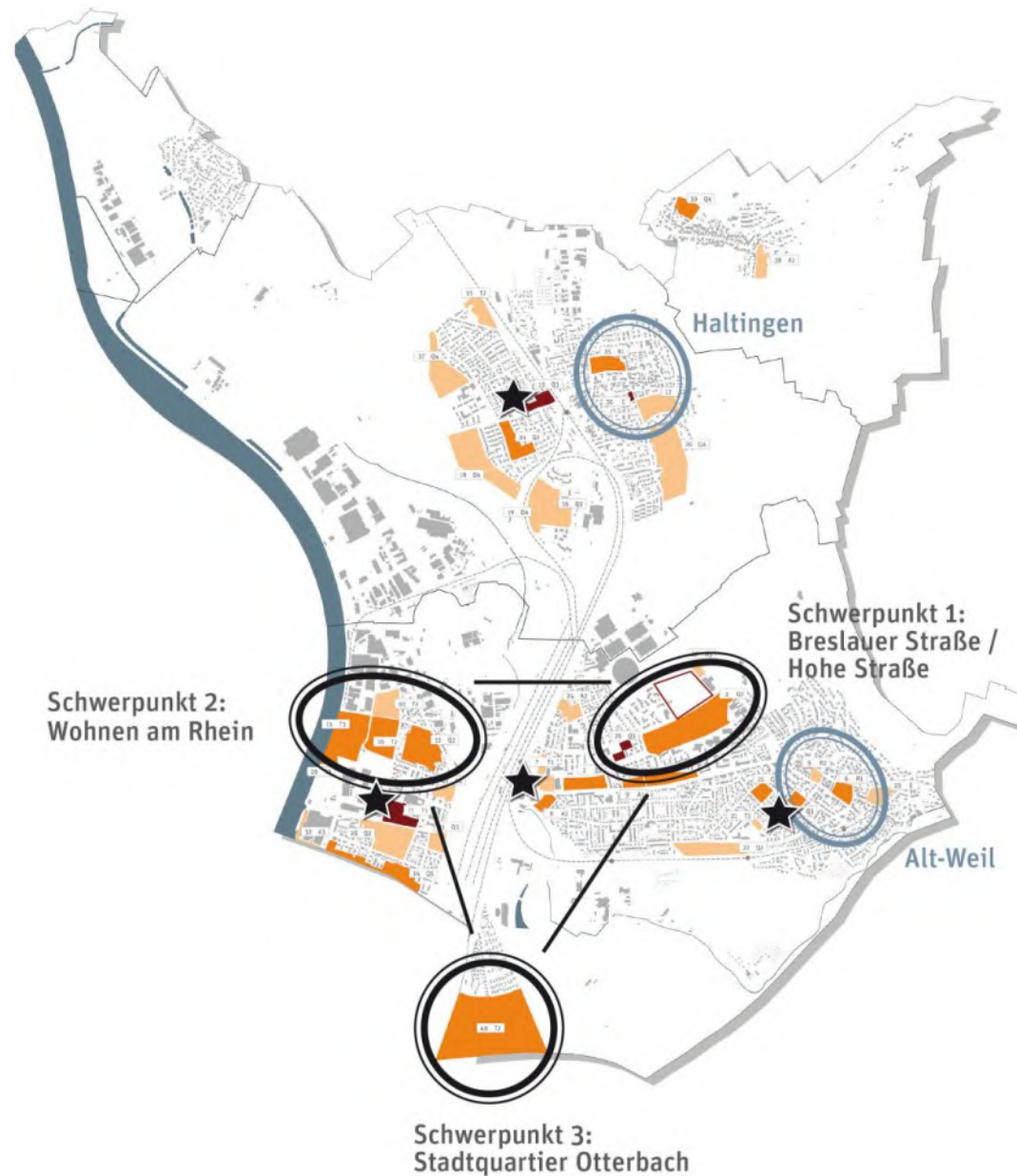
- kurzfristig (bis 2025)
- mittelfristig (bis 2030)
- langfristig (Innenbereichsflächen ab 2030 / Flächenentwicklung im Außenbereich zu prüfen ab 2035)
- \* Hohe Straße (bereits in Bauleitplanung überführt)

○ räumliche Schwerpunktbereiche

○ Revitalisierung historischer Bereiche

★ Impulsmaßnahmen mit punktueller räumlicher Wirkung





Umsetzungshorizont:

■ kurzfristig (bis 2025)

■ mittelfristig (bis 2030)

■ langfristig (Innenbereichsflächen ab 2030 / Flächenentwicklung im Außenbereich zu prüfen ab 2035)

□ \* Hohe Straße (bereits in Bauleitplanung überführt)

○ räumliche Schwerpunktbereiche

○ Revitalisierung historischer Bereiche

★ Impulsmaßnahmen mit punktueller räumlicher Wirkung

## Leitbild der räumlichen Entwicklung Weil am Rhein

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

© Copyright pesch partner architekten stadtplaner GmbH, 2021

Der Inhalt der Präsentation ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, Weitergabe oder Verwendung, auch in Teilen, ohne Zustimmung ist unzulässig. Die Inhalte dieser Präsentation sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe von Informationen und Inhalten an Dritte ist unzulässig.