

# 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



## Impressum

Gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen

im Auftrag der Stadt Weil am Rhein

Stadtbauamt

Stadt- und Grünplanungsabteilung

Rathausplatz 1 | 79576 Weil am Rhein

Tel.: 07621-704 600 | Fax.: 07621-704 126

stadt@weil-am-rhein.de

www.weil-am-rhein.de

vertreten durch

Christian Renner (Amtsleiter Stadtbauamt)

Astrid Loquai (Leiterin Stadt- und Grünplanungsabteilung)

Bearbeitung

pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH

BDA SRL Dortmund | Stuttgart

Mörikestraße 1 | 70178 Stuttgart

Tel.: 0711-2200763-10 | Fax.: 0711-2200763-90

pps@pesch-partner.de

www.pesch-partner.de

Dipl.-Ing. Mario Flammann

Dipl.-Ing. Gudrun Neubauer

Laura Gerstlauer M.Eng.

Monica Väth M.Sc.

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage und Herausforderungen</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Erfassung und Auswertung der Potenzialflächen</b>	<b>5</b>
2.1	Flächenerfassung	5
2.2	Qualitative und quantitative Bewertungsgrundlage	6
2.3	Städtebauliche Lupen (Testentwürfe)	12
2.4	Vertikale Verdichtung	19
2.5	Zwischenfazit: Ableitungen für gesamtstädtische Potenzialflächenübersicht	21
<b>3.</b>	<b>Leitbild der räumlichen Entwicklung</b>	<b>20</b>
	Abbildungsverzeichnis und Anlagen	26

## 1. AUSGANGSLAGE UND HERAUSFORDERUNGEN

Mit ihren rund 30.200 Einwohnern (2019)<sup>1</sup> bildet Weil am Rhein mit der Stadt Lörrach ein gemeinsames Oberzentrum und ist Teil der trinationalen Agglomeration Basel mit rund 856.000 Einwohnern<sup>2</sup>. Weil am Rhein verfolgt seit Jahren eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes in der dynamisch wachsenden Metropolregion Basel wird es jedoch zunehmend schwerer, ausreichend Wohnraumangebote für alle bereitzustellen.

Nach der aktuellen Bedarfsprognose des Statistischen Landesamts wird die Bevölkerung Weil am Rheins auch in den nächsten Jahren konstant zunehmen und bis zum Jahr 2035 auf 31.176 Einwohner ansteigen<sup>1</sup>. Das entspricht einer Bevölkerungszunahme von rund 1.000 Einwohnern (976 Einwohner). Ausgehend von den prognostizierten Bevölkerungszahlen lässt sich für Weil am Rhein ein überschlägiger Wohnungsneubaubedarf mit einem Korridor von rund 2.100 bis 3.100 Wohneinheiten für den Zeitraum 2019 bis 2035 ermitteln. Der stetig ansteigende Wohnraumbedarf, sinkende Belegungsdichten aufgrund der Zunahme von Single-Haushalten und eine Reduzierung des Wohnungsbestands sind als Parameter in die Ermittlung mit eingeflossen.

Für die zukünftige Siedlungs- und Innenentwicklung der Stadt stellt der überschlägig ermittelte Wohnungsneubaubedarf einen Orientierungswert dar, der durch kompaktere Siedlungsstrukturen, Wohnformen und Typologien und durch höhere Geschossigkeiten in seinen räumlichen Ausmaßen reduziert werden kann. Unter diesem Aspekt hat die Stadt Weil am Rhein ein Potenzialmodell zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung in Auftrag gegeben. In drei Planungsphasen sollen sowohl gebietsbezogen als auch gesamtstädtisch alle relevanten Wohnbauflächenpotenziale im Außen- und Innenbereich hinsichtlich ihres Dichtepotenzials analysiert und anhand ihrer städtebaulichen, ökologischen, funktionalen und sozialen Eignung bewertet werden. Das Ergebnis ist eine Übersicht aller Wohnbauflächenpotenziale für die Kernstadt und die fünf Stadtteile Otterbach, Friedlingen, Haltingen, Märkt und Ötlingen. Durch die umfassende Übersicht und Bewertung kann die Entwicklung einzelner Flächen und Quartiere gezielt gesteuert und räumliche Entwicklungsperspektiven für die gesamtstädtische Siedlungsentwicklung abgeleitet werden. Das Potenzialmodell soll folgende wesentlichen Fragen beantworten:

- In welchen Stadtteilen gibt es noch Flächen für Wohnungsbau?
- Welche Flächenpotenziale sind geeignet dazu beizutragen, die Inanspruchnahme wertvoller Flächen an den Siedlungsrandern zu reduzieren?
- Wo können durch qualitativ angemessene Nachverdichtungen positive Effekte für Quartier und Nachbarschaft entstehen?
- Wie kann die Stadtentwicklung verstärkt an den Angeboten des ÖPNV und wichtiger Infrastrukturen ausgerichtet werden?

Das Potenzialmodell wird durch das Förderprogramm Flächen gewinnen durch Innenentwicklung des Landes Baden-Württemberg gefördert. Die Ergebnisse der parallel bearbeiteten klimaökologischen Untersuchung vom Büro iMA Richter & Röckle sind in das Potenzialmodell eingeflossen.

Ebenfalls eingeflossen in den Planungsprozess sind die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger Weil am Rheins aus der **Online-Bürgerbeteiligung am 19.05.2021** zu den drei Leitfragen „Wo wollen wir wohnen?“, „Wie wollen wir wohnen?“, „Wie können wir in Zukunft wohnen?“ und die Hinweise der Akteure aus der Wohnungswirtschaft (Workshop am 20.05.2021). Das ausführliche Ergebnis der Bürgerbeteiligung kann der **Anlage 3 „Dokumentation der Online-Bürgerbeteiligung am 19.05.2021“** (Stand Mai 2021) entnommen werden.

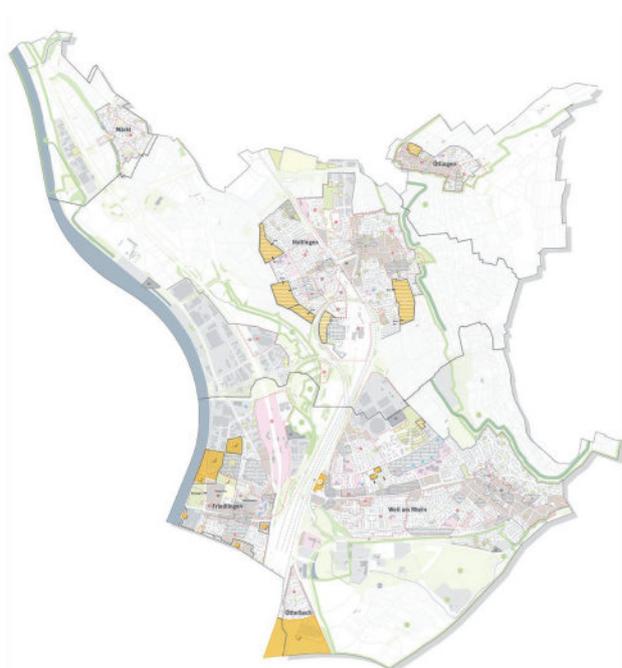
1 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, Juni 2021

2 Quelle: City Statistics Basel, Ausgabe 2021; Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, Januar 2021

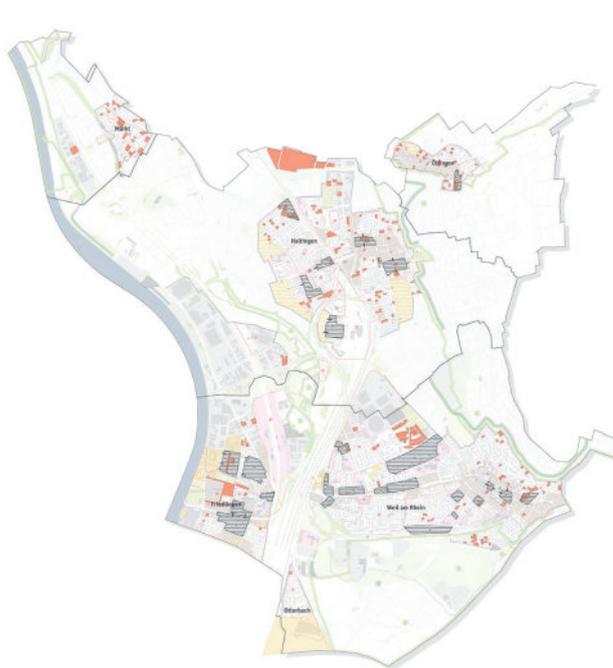
## 2. ERFASSUNG UND AUSWERTUNG DER POTENZIALFLÄCHEN

### 2.1 Flächenerfassung

In einem ersten Schritt werden eine Bestandserfassung und ein Monitoring aller möglichen Potenziale im Innen- und Außenbereich vorgenommen. Aus der Bestandsbetrachtung der noch zur Verfügung stehenden Flächen aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2022 Oberzentrum Lörrach – Weil am Rhein (Teilraum Weil am Rhein) sowie von Flächen aus vorliegenden und aktuell laufenden Planungsstudien und Gutachten und einer ergänzenden Flächenerfassung in der Kernstadt und den Stadtteilen lassen sich insgesamt 41 Potenzialflächen für die weitere Siedlungs- und Innenentwicklung ableiten. Ein weiteres Potenzial liegt in der Aktivierung vorhandener Baulücken und der Umnutzung ungenutzter oder mindergenutzter Flächen. Die systematische Erfassung ergänzender Flächenpotenziale in den Bestandsquartieren erfolgt im Rahmen des Potenzialmodells. Ausschlaggebend bei der Abwägung auf Übernahme der Flächen in das Potenzialmodell, ist die Voraussetzung, dass bei zukünftigen Nachverdichtungs- und Entwicklungsoptionen die unterschiedlichen Gebietscharaktere und prägenden Identitäten berücksichtigt werden.



Übersicht Flächen in der Bauleitplanung/Rahmenplanung (Auszug aus Plan Flächenpotenziale)



Übersicht weiterer Flächenpotenziale aus der ergänzenden Flächenerfassung (schwarz) sowie Baulücken und mindergenutzten Flächen (orange) aus Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten in den Stadtteilen (Auszug aus Plan Flächenpotenziale)

Insgesamt stehen der Stadt für die zukünftige Siedlungs- und Innenentwicklung ausreichend Wohnbauflächenpotenziale in der Kernstadt und den fünf Stadtteilen Otterbach, Friedlingen, Haltingen, Märkt und Ötlingen zur Verfügung. Im Rahmen der angestrebten gesamtstädtischen qualitativen Nachverdichtungsstrategie ist jedoch ein sorgfältiger und vorausschauender Umgang mit zukünftigen Flächenentwicklungen zwingend erforderlich. Um eine Priorisierung relevanter Wohnbauflächenpotenziale vornehmen zu können, wird eine differenzierte Bewertung qualitativer und quantitativer Kriterien festgelegt.

## 2.2 Qualitative und quantitative Bewertungsgrundlage

Im Fokus der weiteren Betrachtung steht die qualitative und quantitative Bewertung von 20 ausgewählten Potenzialflächen mit besonderer Bedeutung für die Siedlungs- und Innenentwicklung. Um aus dieser gebietsbezogenen Betrachtung einen möglichst umfassenden Erkenntnisgewinn für die gesamtstädtische Entwicklungsperspektive ableiten zu können, werden die Potenzialflächen unterschiedlicher aus dem Siedlungsgefüge ablesbarer Flächentypen zugeordnet. Die Flächentypen beschreiben Bereiche ähnlicher Typologie und ähnlichem Handlungsbedarf. Die 20 ausgewählten Potenzialflächen decken das Spektrum der aufgeführten Kategorien ab und lassen so Rückschlüsse auf die weiteren Potenzialflächen im Siedlungsgebiet zu. Zu den Kategorien zählen:

- **Transformationsflächen**  
Transformation mit Fokus Wohnen, Handel und Dienstleistung, Transformation Gewerbebestandort mit Fokus Wohnen und Arbeiten und Transformation mit Fokus Wohnen, Dienstleistung und öffentliche Nutzung
- **Quartiersentwicklungen**  
Quartiersentwicklung mit moderater Arrondierung, Quartiersentwicklung durch Aufstockung von Zeilenbauten und ggf. baulicher Ergänzungsmaßnahmen, Quartiersentwicklung durch Verlagerung gewerblicher Nutzungen/ Parkieranlagen und Quartiersentwicklung im Außenbereich (Reserveflächen)
- **Revitalisierungsflächen**  
Revitalisierung mit Fokus Umnutzung im Bestand und Integration Neubauten unter Sicherung Hofgärten, Revitalisierung mit Fokus Umnutzung im Bestand und Integration Neubauten
- **Arrondierungsflächen**  
moderate Arrondierung, Arrondierung Blockrandbebauung und Mischnutzung

### ► Bewertungsgrundlage und Kriterien

Die Bewertung der ausgewählten 20 Potenzialflächen erfolgt unter nachhaltigen Gesichtspunkten. Neben den qualitativen Kriterien werden in der Bewertungsmatrix die besonderen Herausforderungen der Flächenentwicklung aufgeführt, Hinweise zur Flächenverfügbarkeit ergänzt und Aussagen zu minimal und maximal angemessenen Bebauungsdichten und zum quantitativen Wohnraumpotenzial getroffen.

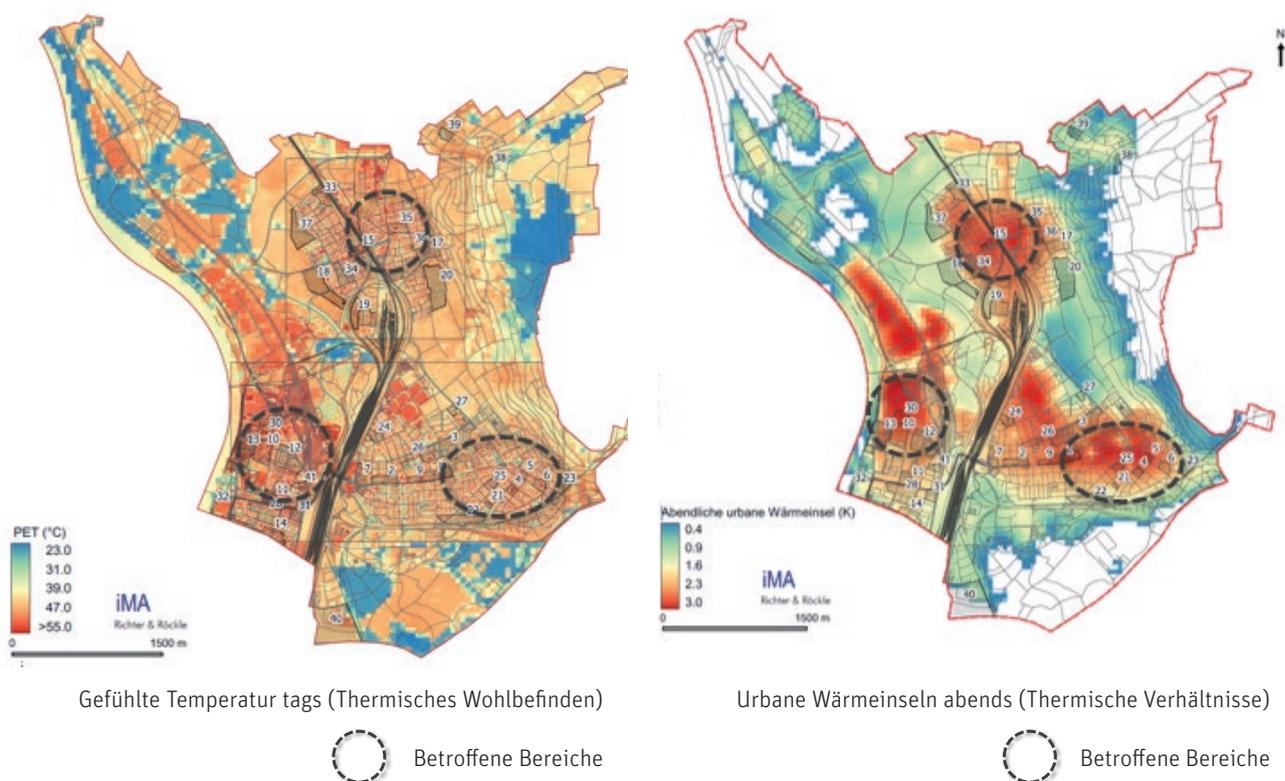


**Tabelle 1: Bewertungsgrundlage 20 ausgewählte Potenzialflächen**

## ► Herausforderungen bei der Flächenentwicklung

Wichtige Ausgangslage für die systematische Prüfung des zukünftigen Dichtepotenzials der relevanten Wohnbauflächen bilden die Kriterien zur räumlichen, freiräumlichen, infrastrukturellen und verkehrlichen Einbindung der jeweiligen Potenzialfläche in die Kernstadt und die Stadtteile bzw. in das umgebende Stadtquartier. Neben der Lage und der städtebaulichen Einbindung (u. a. umgebende Siedlungsstrukturen, funktionale Einbindung) werden die freiräumliche Einbindung (u. a. Freiraumangebot, Topografie, klimatische Verhältnisse), die Infrastruktur und Standortgunst (u. a. Zentrumsnähe, Nahversorgungsangebot, Betreuungs- und Bildungsangebot), die Qualität der verkehrlichen Erschließung (u. a. Leistungsfähigkeit Straßennetz, ÖPNV-Angebot, Erreichbarkeit per Fuß und Rad), sowie vorhandene Nutzungskonflikte mit Auswirkung auf die angedachte Bebauung beurteilt.

In die freiräumliche Bewertung fließt die **Stadtklimaanalyse vom Büro iMA Richter & Röckle** mit ihren Aussagen zu den klimatischen Verhältnissen, insbesondere zur Hitzebelastung (PET um 14 Uhr, Sommertag) und zum Wärmeinseleffekt (Abend- und Nachtsituation) an der jeweiligen Potenzialfläche mit ein. Es zeigt sich, dass Teilquartiere in Friedlingen, Alt-Weil und Haltingen erheblich durch Hitze belastet sind (**siehe Anlage 4**).



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

## ► Qualitative Potenzial-Risiko-Bewertung

Anhand der vier Qualitätsindikatoren – „Stadtbild und Quartiersidentität“, „Nachbarschaft und soziale Mischung“, „Wohnumfeld und Freiraum“ und „Klimaschutz und Umwelt“ – werden die Auswirkungen der möglichen Nachverdichtung und potenziellen Bebauung der Fläche auf die jeweilige Fläche und ihre direkte Umgebung beleuchtet und als Chancen, Mehrwert und Risiko anhand einer einfachen „Ampelbewertung“ dargestellt. Bei der anstehenden Entwicklung der einzelnen Flächen sind die Hinweise aus der qualitativen Potenzial-Risiko-Bewertung besonders zu berücksichtigen.

- **Stadtbild und Quartiersidentität:** Die qualitative Bewertung mit Hilfe des Indikators „Identität“ führt auf, welcher Mehrwert bzw. welches Risiko sich durch eine bauliche Entwicklung der Prüffläche für das direkte Umfeld bzw. das Stadtquartier ergeben könnte. Anhand unterstellter Nachverdichtungs- und Bebauungsoptionen werden die Auswirkungen der zukünftig angestrebten Dichte, der Geschossigkeit und des Volumens unter dem Aspekt der Sicherung vorhandener Quartiers- und Stadtteilidentitäten besonders sorgfältig und kritisch beurteilt und abgewogen. Das Ergebnis zeigt, dass die bauliche Entwicklung und Modernisierung des Bestands

in den historischen Ortskernen mit ihren prägenden Identitäten mit besonderer Sorgfalt zu betrachten ist (u. a. Nr. 6 Hauptstraße/Oberbaslerweg, Nr. 17 Markgräflerstraße/Kirchstraße). Auch eine Entwicklung von Außenbereichsflächen nach FNP (u. a. Nr. 18 Heldelinger Boden/Auf dem Wäschrain, Nr. 20 Haltigen Ost) ist zu kritisch prüfen. Hier gilt es zwischen einem dem ressourcenschonenden Umgang mit wertvollen Landschaftsbereichen angemessenen Dichte und dem prägenden Ortsbild der direkt angrenzenden Wohnquartiere abzuwägen.

- **Nachbarschaft und soziale Mischung:** Mit Hilfe des Indikators werden Hinweise und Empfehlungen zur nachbarschaftlichen Qualität und sozialen Durchmischung im Quartier gegeben. Besonders die großen zusammenhängenden Bestandsquartiere mit ihren prägenden Zeilenbauten und der Möglichkeit zur Aufstockung und baulicher Ergänzung eignen sich im Rahmen von Qualifizierungsmaßnahmen in Bausubstanz und Freiraum zur Stabilisierung und Umsetzung vielfältiger und ausgewogener Nachbarschaften (u. a. Nr. 3 Breslauer Straße/Rudolf-Virchow-Straße, Nr. 12 Steinacker Straße/Alte Straße). Daneben bieten sich die innerstädtischen, dichten und infrastrukturell gut angebotenen Standorte für die Bildung neuer sozial durchmischter Nachbarschaften an (u. a. Nr. 9 Hauptstraße/Albert-Schweitzer-Straße)
- **Wohnumfeld und Freiraum:** Der Indikator beleuchtet die sich aus der baulichen Entwicklung der Fläche ergebende Chance einer höheren Freiraumqualität und Zugänglichkeit von neu geschaffenen öffentlichen und halb-öffentlichen Räumen (u. a. Nutzungsmöglichkeit, Aneignung, Gemeinschaft, Versiegelung). Gleichzeitig weist er auf den möglichen Verlust von bestehenden Freiräumen und Naherholungsflächen zugunsten von privaten Wohnbauflächen hin. Es zeigt sich, dass insbesondere in den von Grünräumen durchzogenen Bestandsquartieren mit Zeilenbauten (u. a. Nr. 3 Breslauer Straße/Rudolf-Virchow-Straße), aber auch in den stark versiegelten Bereichen der zentralen Handels- und Dienstleistungslagen (u. a. Nr. 11 Hauptstraße/Blauenstraße/Riedlistraße) ein großes Potenzial in der Erhöhung der Freiraumqualität liegt. Eine geplante bauliche Entwicklung der Flächen ermöglicht es, trotz baulicher Nachverdichtung neue für die Bewohnerinnen und Bewohner zugängliche und nutzbare Grün- und Freiräume zu schaffen.
- **Klimaschutz und Umwelt:** Die qualitative Bewertung stellt den Mehrwert der zukünftigen baulichen Entwicklung der Chance einer möglichen ökologischen Aufwertung bestehender Grünflächen bzw. dem Risiko einer weiteren Versiegelung und einem daraus resultierenden Verlust landwirtschaftlicher Flächen gegenüber. Besonders in den heute überwiegend gewerblich genutzten Flächen mit hohem Umstrukturierungspotenzial (u. a. Nr. 10 Tullastraße/Steinacker Straße, Nr. 4 Pfädlistraße/Traubengasse) und den stark überbauten Bereichen der zentralen Handels- und Dienstleistungslagen werden große Chancen in der quantitativen Erhöhung des Grünflächenanteils durch Reduzierung der Versiegelung und der damit verbundenen Verbesserung des Kleinklimas gesehen. Auch der Erhalt bestehender Grünflächen und alter Baumbestände auf teils langjährig ungenutzten Flächen ist im Rahmen der baulichen Entwicklung zu prüfen und für das Quartier abzuwägen (u. a. Nr. 15 Heldelinger Straße/Märktweg). In den Außenbereichsflächen ist eine kritische Abwägung des quantitativen Mehrwerts baulicher Entwicklungen mit dem daraus resultierenden Verlust von Naherholungs- bzw. Landwirtschaftsflächen vorzunehmen.

### ► Quantitatives Wohnraumpotenzial

Im Rahmen der quantitativen Auswertung werden die Potenzialflächen hinsichtlich ihrer Bruttobaufläche und den zu erwartenden Wohneinheiten bewertet. Dabei wird in einem ersten Schritt der Aktivierungsgrad der jeweiligen Potenzialfläche untersucht. Der Aktivierungsgrad gibt an, wie viel Prozent der Fläche für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen könnte. Bei der prozentualen Ermittlung der Nettobauflächen werden der Erschließungsaufwand, bereits bebaute Bereiche sowie dem Wohnen nicht zugeordnete Nutzungen (u. a. Anteile für Gewerbe, Handel, Dienstleistung, öffentliche Freiflächen) berücksichtigt. In einem zweiten Schritt wird die Art der Bebauung (Typologien, Geschossigkeit) festgelegt. Die unterstellten Typologien reichen von einer lockeren Einfamilienhausbebauung am Siedlungsrand, verdichteter Einfamilienhausbebauung (Reihenhäuser), freistehenden Mehrfamilienhäusern bis zum verdichteten Geschosswohnungsbau (Zeile, Blockrand). Anhand ausgewählter Referenzquartiere aus Weil am Rhein und aus dem städtischen GIS ermittelten prägenden Dichten (Geschossigkeit, Gebietsgröße, Wohndichte in Wohneinheiten pro Hektar) sowie der zuvor ermittelten Nettoflächen erfolgt die überschlägige Ermittlung des auf der Potenzialfläche möglichen quantitativen Wohnraumpotenzials. Ausnahmen bilden Flächenentwicklungen, die überwiegend auf Aufstockungen bzw. Dachausbauten der Bestandsgebäude beruhen. Hier werden die zukünftigen Wohneinheiten überschlägig auf Basis der im Schrägluftbild ablesbaren Wohneinheiten pro Gebäude berechnet. Die

herangezogenen Referenzquartiere dienen dabei ausschließlich der Einordnung und Berechnung des quantitativen Wohnraumpotenzials. Sie stellen keine qualitativen Beispiele für den angestrebten Städtebau dar.

Das Ergebnis der quantitativen Bewertung wird je Fläche in einem „Möglichkeitsspielraum“ festgehalten, der einen Korridor zwischen der minimal verträglichen Bebauungsdichte und der maximal verträglichen Auslastung begrenzt (Angabe in Wohneinheiten). Der Korridor kann im Rahmen weiterführender städtebaulicher Planungen und Gutachten als Empfehlung für eine dem Standort angemessene Wohnraumentwicklung angegeben werden.

#### ► Zeithorizont und Flächenverfügbarkeit

Ob eine Potenzialfläche in einem kurz- (bis 2025), mittel- (bis 2030), oder langfristigen (Innenbereichsflächen ab 2030 / Flächenentwicklung im Außenbereich zu prüfen ab 2035) Zeitraum umsetzbar ist, lässt sich aus der Zusammenschau von Flächenverfügbarkeit, bestehenden Eigentumsverhältnissen sowie der Dringlichkeit ableiten. Auch die Lage innerhalb eines aktuell laufenden Sanierungsgebiets oder die Lage in Bereichen, die aktuell von Umstrukturierungsprozessen geprägt sind beeinflussen die zeitliche Umsetzung der jeweiligen Potenzialfläche (u. a. Nr. 15 Heldelinger Straße/Märktweg, Nr. 11 Hauptstraße/Blauenstraße/Riedlistraße). Der Einstieg in Transformations- und Umstrukturierungsprozesse erfordert eine intensive Vorbereitung und nur mit hoher Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer kann eine mittelfristige Umsetzung gelingen (u. a. Nr. 10 Tullastraße/Steinacker Straße, Nr. 4 Pfädlisstraße/Traubengasse). Während weitgehend in einer Hand liegende Grundstücke in Abstimmung mit dem Eigentümer (bspw. Wohnungsbaugesellschaften/-unternehmen) zügiger einer baulichen Entwicklung bzw. Modernisierung zugeführt werden können, lassen komplexe Eigentümerstrukturen einen längeren Umsetzungsprozess vermuten. Besonders in den Außenbereichsflächen erschweren Umwidmungen und Flächenumlegungen eine zeitnahe Entwicklung (u. a. Nr. 19 Im Rad).

#### ► Zusammenführung der qualitativen und quantitativen Bewertung

Die nachfolgende Karte inklusive der Tabelle fasst das Ergebnis der qualitativen und quantitativen Bewertung der ausgewählten 20 Potenzialflächen in vereinfachter Form zusammen. Grundlage der Karte bildet das flächig dargestellte überschlägig ermittelte Wohnraumpotenzial je Fläche, das einer der folgenden drei Kategorien zugeordnet wird:

- hohes Wohnraumpotenzial ( $\geq 100$  zusätzlichen Wohneinheiten)
- mittleres Wohnraumpotenzial ( $\geq 30$  und  $< 100$  zusätzlichen Wohneinheiten)
- geringes Wohnraumpotenzial ( $< 30$  zusätzlichen Wohneinheiten)

Neben der Darstellung des quantitativen Wohnraumpotenzials werden die Gesamtauswertung der Flächeneignung (Herausforderungen der Flächenentwicklung), die Potenzial-Risiko-Bewertung und der Zeithorizont der Umsetzung abgebildet.

Aus der Überlagerung der unterschiedlichen Bewertungsindikatoren wird deutlich, dass sich in der baulichen Entwicklung der Transformationsflächen in Friedlingen (Nr. 10 Tullastraße/Steinacker Straße, Nr. 11 Hauptstraße/Blauenstraße/Riedlistraße und Nr. 13 Kanalquartier P1) und der Qualifizierung der Bestandsgebiete mit Zeilenbauten in der Kernstadt (Nr. 3 Breslauer Straße/Rudolf-Virchow-Straße) und in Friedlingen (Nr. 12 Steinacker Straße/Alte Straße) eine große Chance verbirgt, einen Teil der anstehenden differenzierten Wohnraumbedarfe decken zu können. Grundvoraussetzung bei der Entwicklung dieser Standorte ist die Berücksichtigung und der Ausbau wichtiger freiräumlicher und sozialer Infrastrukturen. Zudem zeigt sich, dass in den Außenbereichsflächen in Haltingen (u. a. Nr. 18 Heldelinger Boden/Auf dem Wäschrain und Nr. 20 Haltingen Ost) zwar ein hohes quantitatives Wohnraumpotenzial schlummert, sich die Standorte aus qualitativer Sicht – besonders im Hinblick auf die städtebauliche Einbindung, dem Verlust wertvoller Landschaftsbereiche und landwirtschaftlicher Flächen und dem unterstellten langfristigen Umsetzungshorizont – nur bedingt für eine priorisierte bauliche Entwicklung eignen.

Das ausführliche Ergebnis der qualitativen und quantitativen Bewertung der ausgewählten 20 Potenzialflächen kann der **Anlage 1 „Flächensteckbriefe“ zum Potenzialmodell zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung**



Kataster: regioDATA Gesellschaft für raumbezogene Informationssysteme mbH, 18.03.2020

**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) ■

- Gebäude im Siedlungsbereich (Bestand)
- Bahntrasse mit Bahnhaltepunkt (Bestand)
- Gewässer

**\* Flächentypen:**

- T1 = Transformation mit Fokus Wohnen, Handel und Dienstleistung
- T2 = Transformation Gewerbestandort mit Fokus Wohnen und Arbeiten
- T3 = Transformation mit Fokus Wohnen, Dienstleistung und öffentliche Nutzung
  
- Q1 = Quartiersentwicklung mit moderater Arrondierung
- Q2 = Quartiersentwicklung: Aufstockung Zeilenbauten und ggf. bauliche Ergänzung
- Q3 = Quartiersentwicklung durch Verlagerung gewerblicher Nutzungen / Parkierungsanlagen
- Q4 = Quartiersentwicklung im Außenbereich
  
- R1 = Revitalisierung mit Fokus Umnutzung im Bestand und Integration Neubauten unter Sicherung Hofgärten
- R2 = Revitalisierung mit Fokus Umnutzung im Bestand und Integration Neubauten
  
- A1= Arrondierung Blockrandbebauung
- A2 = Moderate Arrondierung
- A3 = Arrondierung von Mischnutzung
  
- E = Erhalt wichtiger Grünbereiche

Plan 1: Darstellung der qualitativen und quantitativen Bewertung (im zukünftigen Entwicklungsbereich)

	Flächenkennzeichnung	Flächengröße	Überschlägig ermitteltes Wohnraumpotenzial (Korridor Minimal - Maximal)		Gesamtbewertung Herausforderung Flächenentwicklung <sup>1</sup>	Potenzial-Risiko-Bewertung <sup>2</sup>			
			Minimal verträgliche Empfehlung	Maximal verträgliche Empfehlung		Q	N	F	K*
KERNSTADT	1 Hauptstraße, Robert-Koch-Straße	2,89 ha	58 WE	87 WE					
	2 Hauptstraße, Schillerstraße	1,86 ha	9 WE**						
	3 Breslauer Str., Rudolf-Virchow-Str.	8,89 ha	133 WE**						
	4 Pfädlstraße, Traubengasse	0,68 ha	29 WE	38 WE					
	5 Hauptstraße, Traubengasse	0,44 ha	11 WE	14 WE					
	6 Hauptstraße, Oberbaselweg	1,10 ha	27 WE	35 WE					
	7 Hauptstraße, Müllheimerstraße	1,34 ha	68 WE	101 WE					
	8 Luisenstraße, Leopoldstraße	0,75 ha	11 WE	17 WE					
	9 Haupt-, Albert-Schweitzer-Straße	0,71 ha	23 WE	28 WE					
FRIEDLINGEN	10 Tullastraße, Steinackerstraße	3,75 ha	189 WE	281 WE					
	11 Haupt-, Blauen-, Riedlistraße	2,35 ha	71 WE	106 WE					
	12 Steinackerstraße, Alte Straße	4,26 ha	121 WE**						
	13 Kanalquartier P1	3,60 ha	326 WE	489 WE					
	14 Stadtbalkon Friedlingen P6	3,25 ha	33 WE	49 WE					
HALTINGEN	15 Heldelinger Straße, Märktweg	1,08 ha	24 WE	38 WE					
	16 Im Rad, Unterwerkstraße	3,10 ha	230 WE**						
	17 Markgräflerstraße, Kirchstraße	2,65 ha	32 WE	42 WE					
	18 Heldelinger Boden	6,65 ha	209 WE	326 WE					
	19 Im Rad	1,26 ha	43 WE	56 WE					
	20 Haltingen Ost	6,93 ha	218 WE	340 WE					
<b>Mögliches Wohnraumpotenzial gesamt</b>			<b>1892 WE</b>	<b>2540 WE</b>					

\* Q=Stadt- und Quartiersidentität, N=Nachbarschaft und Freiraum, W=Wohnumfeld und Freiraum, K=Klimaschutz und Umwelt

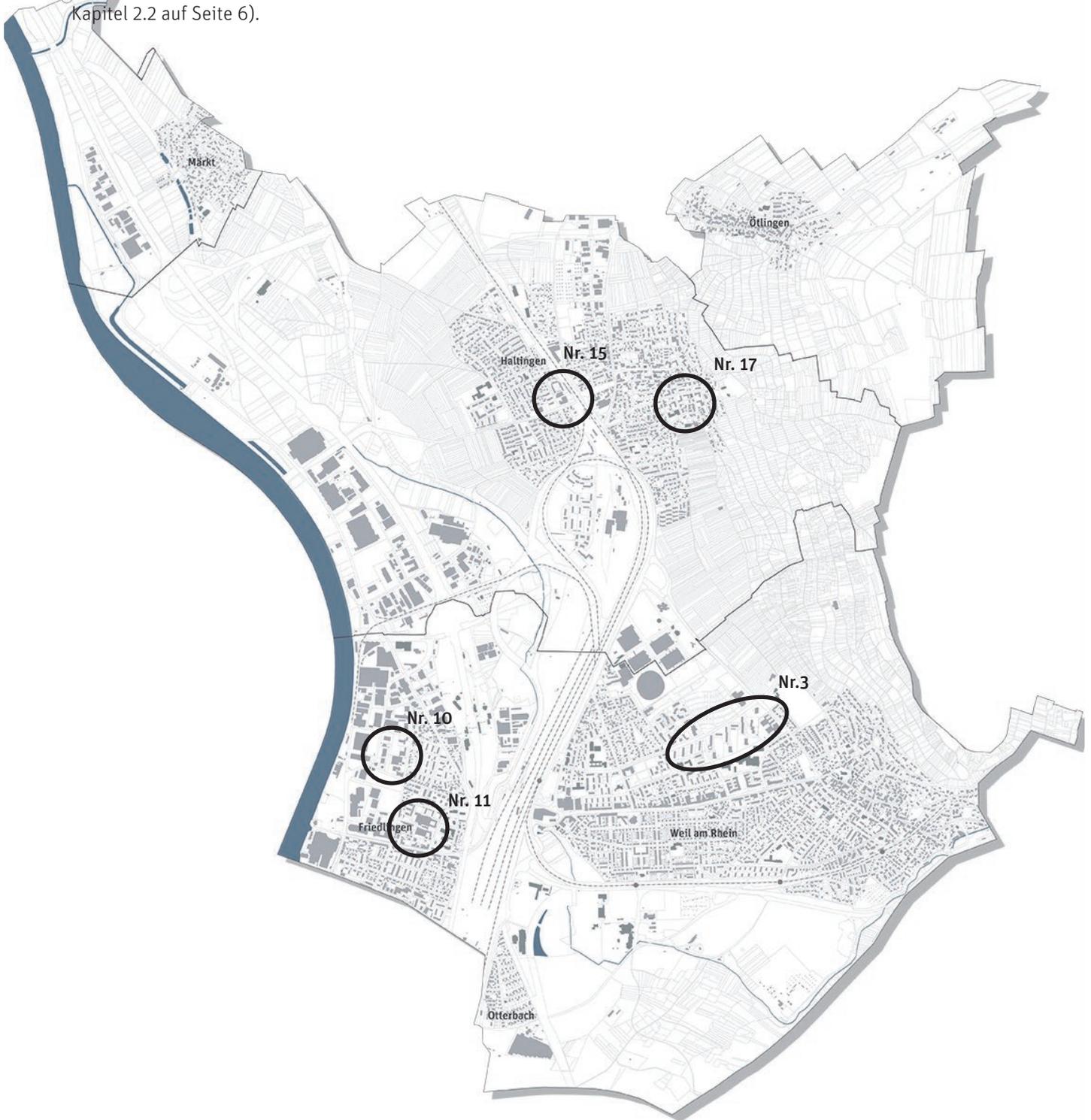
\*\* Aufstockungen bzw. Dachausbauten der Bestandsbebauung: Überschlägige Berechnung der zukünftigen Wohneinheiten auf Basis der im Schrägluftbild ablesbaren Wohneinheiten pro Gebäude. Fläche 2 ohne Hochhausbereiche sowie Zeile östl. Stettiner Straße

Tabelle: Darstellung der qualitativen und quantitativen Bewertung

(Stand August 2021) entnommen werden.

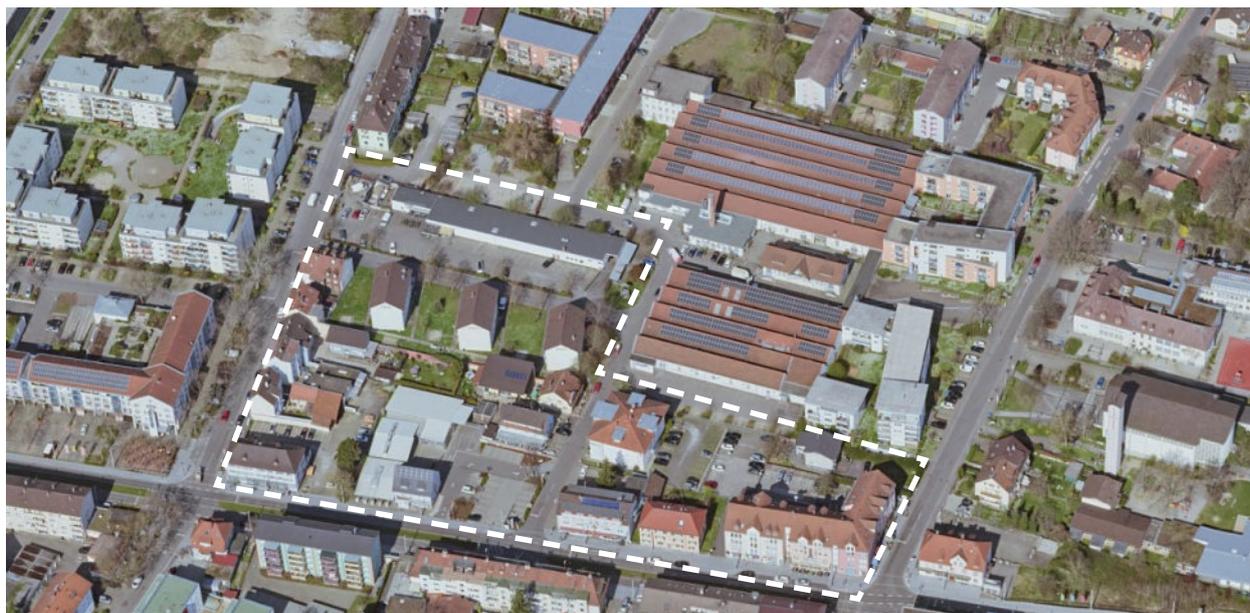
### 2.3 Städtebauliche Lupen (Testentwürfe)

Anhand von Testentwürfen zu fünf ausgewählten Potenzialflächen sollen mögliche Nachverdichtungsstrategien für einzelne Teilquartiere aufgezeigt und die in den Flächensteckbriefen getroffenen Annahmen hinsichtlich ihres zukünftigen Dichtepotenzials überprüft werden. Bei der Erarbeitung der städtebaulichen Testentwürfe stehen die Ableitung wesentlicher Erkenntnisse und die Übertragbarkeit auf vergleichbare Flächentypen im Vordergrund. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen in die zukünftige gesamtstädtische Siedlungsentwicklung ein. Die ausgewählten fünf Potenzialflächen decken ein möglichst breites Spektrum der definierten Quartierskategorien ab (siehe auch Kapitel 2.2 auf Seite 6).



Plan 2: Verortung der städtebaulichen Lupen

► Transformation mit Fokus Wohnen, Handel und Dienstleistung (T1)



Schrägluftbild

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



Variante 1



Variante 2

- Legende
- Neubau
  - Platzfläche
  - Abriss
  - Gemeinschaftliche Gärten
  - Bäume Bestand / Neupflanzung
  - Wegeverbindung

Das Beispiel der Potenzialfläche **Nr. 11 Hauptstraße, Blauenstraße, Riedlstraße** beschreibt eine bestandsorientierte Entwicklung (Transformation) eines gemischt genutzten Quartiers mit gewerblichen Hallen, Handel, Dienstleistung, Geschosswohnungsbau und einer großen kulturellen Einrichtung in unmittelbarer Nähe. Der Entwurf zeigt in zwei Varianten, wie es gelingen kann, die baulich und nutzungsbedingt sehr heterogenen Nachbarschaften und teils offenen Blöcke bzw. aufgebrochenen Strukturen durch bauliche Korrekturen (Abriss und Neubau) im Inneren und an den Rändern zu einem Gesamtquartier zu formen. Aufgrund der komplexen Eigentümerstruktur ist eine intensive Abstimmung mit den Eigentümern und ihre hohe Mitwirkungsbereitschaft die Grundvoraussetzung für den Transformationsprozess.

► Transformation Gewerbestandort mit Fokus Wohnen und Arbeiten (T2)



Schrägluftbild

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



Variante 1



Variante 2

- |                 |                             |                              |                |
|-----------------|-----------------------------|------------------------------|----------------|
| Legende         | Abriss                      | Werkhof                      | Wegeverbindung |
| Bestandsgebäude | Neubau - Wohnen             | Gemeinschaftliche Gärten     |                |
| Abriss          | Neubau - Gewerbe & Arbeiten | Bäume Bestand / Neupflanzung |                |

Die großzügigen Gewerbegrundstücke lassen eine sukzessive Transformation der Potenzialfläche **Nr. 10 Tullastraße/ Steinackerstraße** unter Berücksichtigung bestehender Betriebe zu. Durch Transformation kann es gelingen, den Gewerbestandort mit großen Hallen und weitläufig versiegelten Parkierungs- und Lagerflächen in ein neues Quartier mit einer Mischnutzung aus Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und kleinteiligem Gewerbe bzw. Produktion (bspw. Handwerk, Ateliers oder Labs) umzuwandeln. Die Mischnutzung verspricht eine Ergänzung zahlreicher neuer Wohnbauflächen, welche den Wohnstandort Friedlingen in sich stärken und zugleich das östlich liegende Bestandsquartier aus Zeilenbauten räumlich näher an den Rhein heranrücken. Die perspektivische Neustrukturierung der gesamten Flächen macht es zudem möglich, eine für das Stadtquartier zusätzliche grüne Infrastruktur zu schaffen und damit einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des hitzebelasteten Stadtquartiers zu bieten.

► Quartiersentwicklung Aufstockung Zeilenbauten und ggf. bauliche Ergänzung (Q2)



Schrägluftbild

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



Entwicklungsstufe 1



Entwicklungsstufe 2

- Legende
- Bestandsgebäude
  - Neubau
  - wegfallende oberirdische Parkplätze
  - Gemeinschaftliche Gärten
  - Tiefgarage
  - Abriss
  - Bäume Bestand / Neupflanzung
  - Wegverbindung
  - Städtische Flächen/Genossenschaften
- (Städtische Wohnungsbau GmbH, Süddeutsche Wohnen GmbH, Kath. Kirchenfonds St. Peter und Paul, Baugenossenschaft Hallingen-Weil e.G., Energiedienst Netze GmbH)

Der Entwurf zeigt anhand der Potenzialfläche **Nr. 3 Breslauer Straße/Rudolf-Virchow-Straße** eine mögliche Nachverdichtungsstrategie bestehender Wohngebiete aus prägenden und durchgrünten Zeilenbaustrukturen auf. Es wird vorgeschlagen das abgehende Hochhaus durch einen Hochhausneubau zu ersetzen und die Zeilenbauten entlang der Breslauer Straße aufzustocken. Die Integration von Stadtvillen im Inneren des Quartiers sowie die Neubauten in der Entwicklungsstufe 2 begünstigen die Bildung neuer Nachbarschaften. Durch die baulichen Maßnahmen können für das Quartier zahlreiche zusätzliche Wohnraumangebote geschaffen werden. Ein positiver Aspekt der Quartiersentwicklung liegt in der qualitativen Aufwertung der öffentlichen und halböffentlichen Räume und des damit verbundenen Beitrags zur Nachbarschaftsbildung durch gemeinsame Nutzung bzw. Aneignung und zum Kleinklima. Durch den Quartiersansatz können die Neubauten (Hochhausneubau und die Teilquartiere an den Rändern in Stufe 2) mit Quartierstiefgaragen ausgestattet, die oberirdischen Stellplätze in die Tiefgaragen verlegt und so die öffentlichen Räume freiräumlich gestalten werden.

► Quartiersentwicklung durch Verlagerung gewerblicher Nutzungen/Parkieranlagen (Q3)



Schrägluftbild

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



Variante 1

Legende	■ Neubau
□ Bestandsgebäude	■ Gemeinschaftliche Gärten
□ Abriss	● Bäume Bestand / Neupflanzung

Die Verlagerung von großen im Wohnquartier liegenden gewerblichen Strukturen bietet aufgrund der großen zusammenhängenden Grundstücksfläche die Chance in bestehenden Strukturen verhältnismäßig viele zusätzliche Wohnraumangebote bereitstellen zu können. Die Verlagerung der gewerblichen Hallenstruktur und die gleichzeitige Neustrukturierung von Parkieranlagen auf der Fläche **Nr. 15 Heldelinger Straße/Märktweg** ermöglichen es, den Standort als Wohnquartier neu zu denken und zugleich den Stadteingang zu formulieren. Die vorgeschlagene Neubebauung inklusive Quartiersgarage leistet einen wichtigen Beitrag zur Lärminderung (Bahn) und fügt die bislang durch die gewerblichen Strukturen räumlich getrennten unterschiedlichen Wohntypologien zu einem Gesamtquartier. Die Konzentration der Wohnbebauung auf die bereits versiegelten und bebauten Flächen in einer etwas höheren Dichte und Höhe ermöglicht es, die bestehende Grünfläche mit ihrem alten Baumbestand für den Stadtteil Haltingen zu sichern. Durch den Erhalt der Grünfläche kann ein kleiner Beitrag zur Entlastung des hitzebelasteten Stadtquartiers geleistet werden.

► Revitalisierung mit Fokus Umnutzung im Bestand und Integration Neubauten (R2)



Schrägluftbild

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



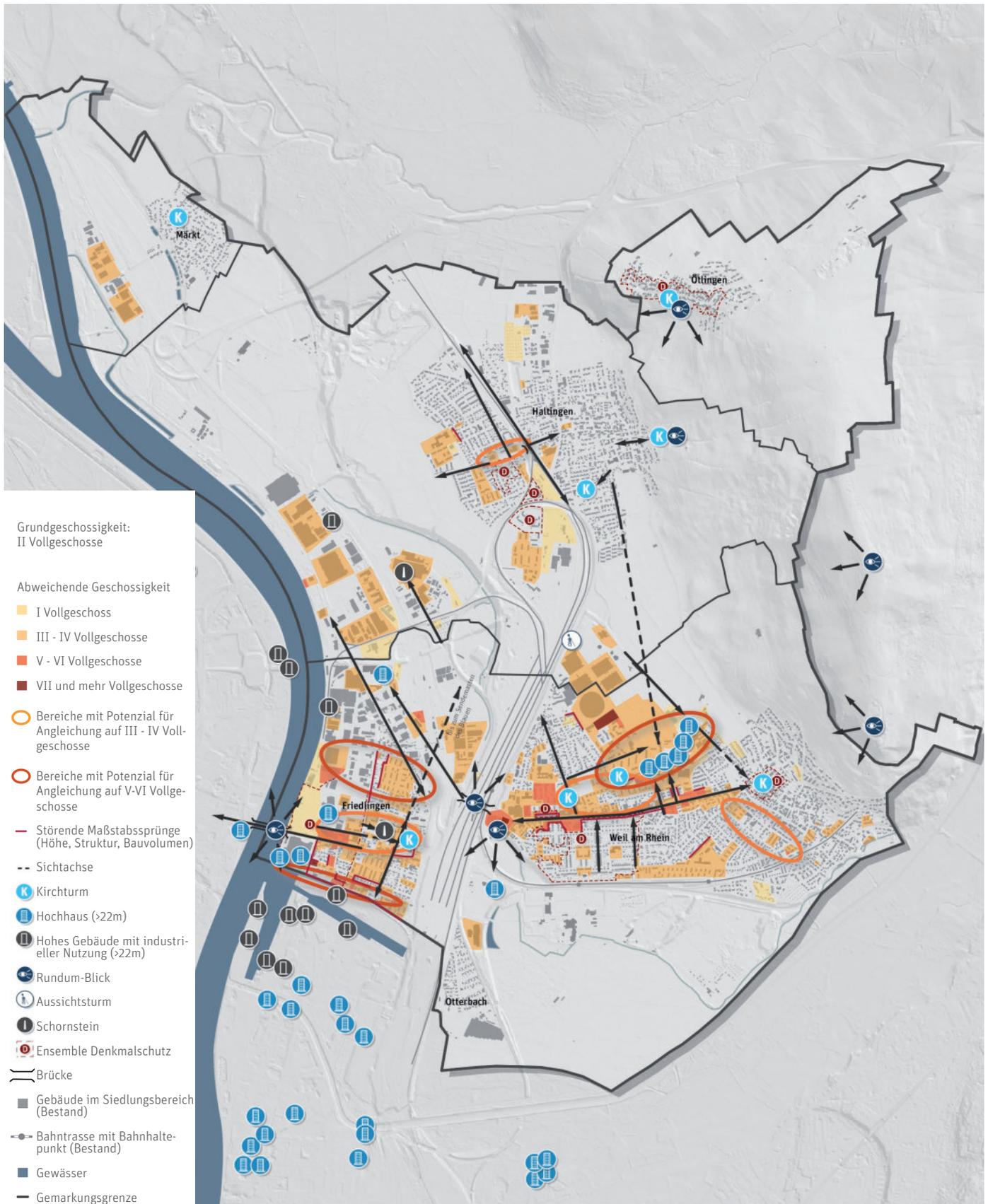
Variante 1



Variante 2

Legende	■ Umnutzung: Wohnen, Arbeiten, Handel, Galerie	■ Neubau	● Bäume Bestand / Neupflanzung
□ Bestandsgebäude	▨ Sanierung Bestand	▨ Werkhof	■ Gemeinschaftliche Gärten
□ Abriss			

Die Potenzialfläche **Nr. 17 Markgräfler Straße/Kirchstraße** beschreibt mögliche Entwicklungen in historisch geprägten kleinteiligen Bestandsgebieten. Für den Revitalisierungsprozess können verschiedene Ansätze gewählt werden: Variante 1 stellt beispielsweise die alten Bauernhöfe mit ihren Scheunen, die teilweise bereits umgenutzt werden, und die Wahrung des prägenden Ortsbilds in den Mittelpunkt. Die bestehende Struktur soll weiterhin erhalten und nur punktuell mit Neubauten ergänzt werden. Wichtig für den Modernisierungsprozess ist einerseits eine intensive Abstimmung und hohe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Zum anderen sind den Eigentümern Nachnutzungsmöglichkeiten für Scheunen und Höfe aufzuzeigen, beispielsweise für Wohnen, aber auch für Arbeiten, Handwerksstätten, Handwerkerhöfe oder Galerien. Variante 2 zeichnet ein Bild, das die prägenden Bauernhöfe mit neuen Wohntypologien zusammenbringt. Die Reihenhäuser berücksichtigen den städtebaulichen Maßstab und fügen sich harmonisch in den Bestand ein. Zugleich wird ein modernes Wohnraumangebot geschaffen. Durch Integration neuer Wohnbauten kann der Freiflächenanteil im Quartier erhöht werden.



Plan 3: Bestandsanalyse Höhenentwicklung und Sichtachsen (aus Hochhausstudie)

## 2.4 Vertikale Verdichtung und Höhenentwicklung

Neben der Prüfung einer flächensparenden und verdichteten Entwicklung der innerstädtischen Potenzialflächen, soll das Potenzialmodell auch Aussagen zu einer maßvollen Höhenentwicklung treffen. Unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungs- und Innenentwicklung geht es dabei nicht allein um die Prüfung möglicher Hochhausstandorte in den Stadtquartieren, wie sie bereits in den direkt an das Siedlungsgebiet angrenzenden Nachbarstädten Basel und Lör-rach durchgeführt wurden. Auch eine grundlegende Auseinandersetzung mit der Entwicklung der durchschnittlichen Geschossigkeit in den Stadtteilen und Teilquartieren ist notwendig.

Die vorliegende Bestandsanalyse der aktuellen Höhenentwicklung bildet die Grundlage für eine angemessene Höhenentwicklung in den Stadtquartieren. Folgende Erkenntnisse lassen sich daraus zusammenfassen:

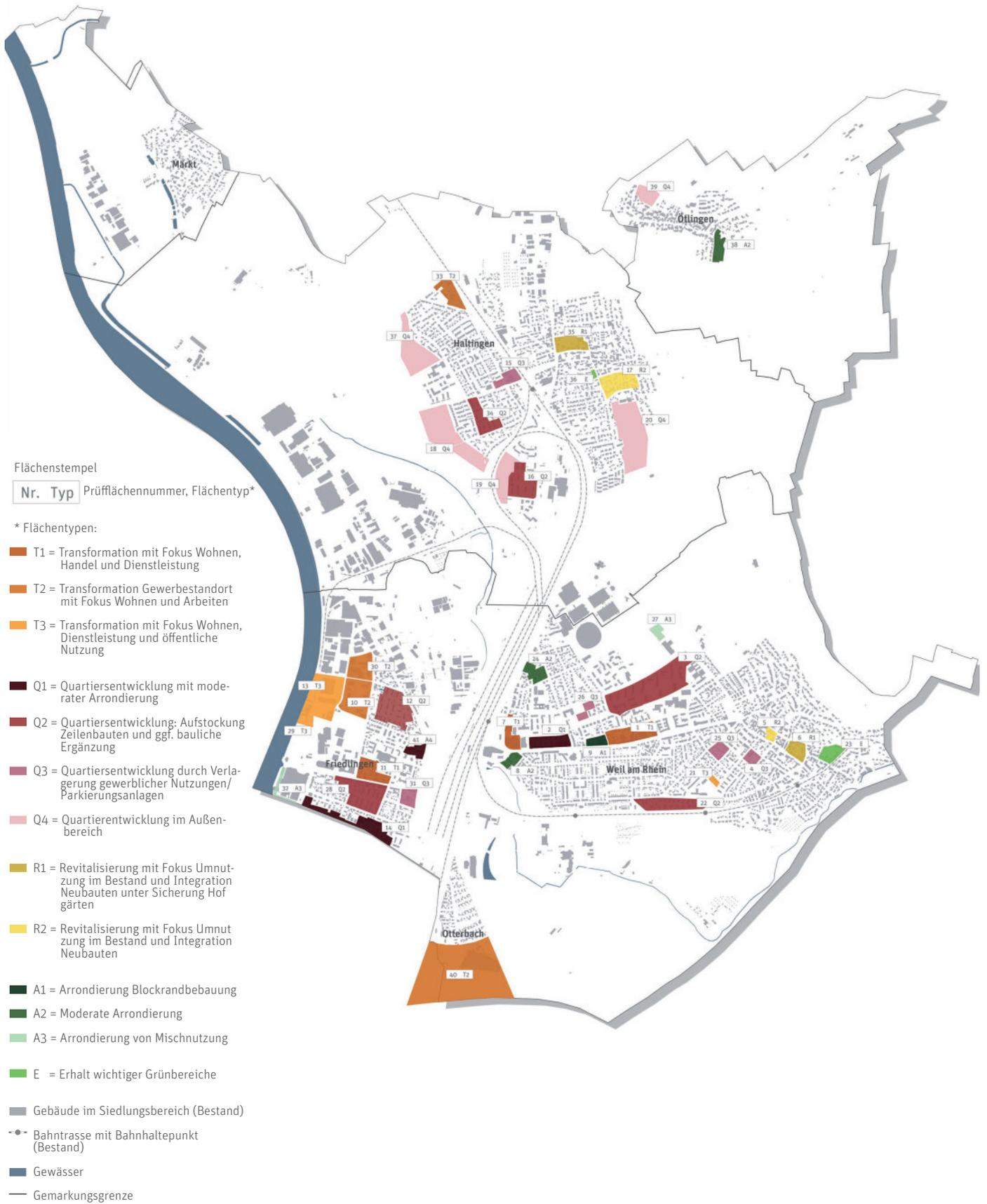
Die Höhenentwicklung in Weil am Rhein ist überwiegend homogen. Die durchschnittliche Geschossigkeit liegt bei zwei (II) Vollgeschossen. Aus dieser homogenen Höhenstruktur treten in der Kernstadt (nördlich der Hauptstraße) und in Friedlingen sowie in Haltingen-West Bereiche mit bis zu vier (IV) Geschossen heraus. Vereinzelt finden sich höhere Bereiche mit bis zu sieben und mehr Geschossen im Siedlungsgebiet. Die vorliegende Bestandsanalyse identifiziert und verortet darüber hinaus bestehende Hochhausstandorte im Stadtgefüge und setzt sie in Bezug zu den Hochhausstandorten in den Nachbarstädten Basel und Huningue. Zu den Hochhausstandorten im Stadtgefüge zählen die drei markanten Gebäude entlang der Breslauer Straße in der Kernstadt und einige Standorte in Friedlingen.

Aus den Ergebnissen der qualitativen und quantitativen Betrachtung der 20 ausgewählten Potenzialflächen (Steckbriefe) und der städtebaulichen Testentwürfe können unter Berücksichtigung von bedeutenden Sichtachsen sowie Bereichen mit Ensembleschutz (Denkmalschutz, bspw. Gartenstadt in der Kernstadt) Potenziale für eine quartiersbezogene Höhenangleichung abgeleitet werden:

- **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

Auf Grundlage der Bestandsanalyse kann im nächsten Schritt die zielgerichtete Diskussion einer maßvollen zukünftigen Höhenentwicklung Weil am Rheins anknüpfen und ein Regelwerk zur Bestimmung der Zulässigkeit und Verortung von Hochhäusern erarbeitet werden (geplante Höhenstudie im Anschluss an das Potenzialmodell).

Die ausführliche Darstellung der Bestandsanalyse zur Höhenstudie in Plan und Fotodokumentation kann der **Anlage 2 „Höhenstudie mit Fotodokumentation“** (Stand August 2021) entnommen werden.



Plan 4: Flächenpotenziale - Kategorisierung nach Flächentypen

## 2.5 Zwischenfazit: Ableitungen für gesamtstädtische Potenzialflächenübersicht

Die gesamtstädtische Potenzialflächenübersicht nach Flächentypen (Kategorisierung) gibt wichtige Hinweise über mögliche Entwicklungsperspektiven in der Kernstadt und den Stadtteilen. Sie wertet die in den Steckbriefen und Lupen erarbeiteten Inhalte aus und überträgt die gewonnenen Erkenntnisse auf vergleichende Flächentypen. Zusammenfassend lassen sich folgende wesentlichen Erkenntnisse ableiten:

- **Transformationsflächen Gewerbestandort mit Fokus Wohnen und Arbeiten (T2) und Transformationsflächen mit Fokus Wohnen, Dienstleistung und öffentliche Nutzung (T3)** versprechen aufgrund der großen zusammenhängenden Grundstücksflächen und der damit verbundenen eingeschränkten Anzahl an Eigentümern in einem mittelfristigen Umsetzungszeitraum eine große qualitative und quantitative Wirkung für das jeweilige Stadtquartier. Neben sukzessivem Rückbau und Neubau zählen auch die Qualifizierung von Freiraum, die Stärkung des Kleinklimas und des Ausbau der Infrastrukturen zu den wichtigen Maßnahmen. Die Entwicklung von Transformationsflächen ist allerdings an die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und die Verlagerung der gewerblichen Bestandsstrukturen gebunden.
- **Transformationsflächen mit Fokus Wohnen, Handel und Dienstleistung (T1)** sind städtebaulich, verkehrlich und infrastrukturell gut eingebundene Standorte. Aufgrund ihrer komplexen Eigentümerstruktur und den Bindungen durch die Einzelhandelsnutzungen (u. a. Parkierungs- und Lagerflächen, Anlieferverkehr) sind sie in einem eher mittel- bis langfristigen Umsetzungshorizont zu sehen. Ihre Flächeneffizienz wird durch die Neustrukturierung der Einzelhandel-Parkierungsflächen und Lagerflächen beeinflusst.
- **Quartiersentwicklungen Aufstockung Zeilenbauten und ggf. bauliche Ergänzung (Q2)** versprechen aufgrund ihrer zusammenhängenden Siedlungsstrukturen mit teilweise überschaubaren Eigentümern (u. a. Wohnungsbaugesellschaften) eine nachhaltige quartiersbezogene Entwicklung für einen mittel- bis langfristigen Umsetzungshorizont. Mit einem hohen Wohnraumpotenzial durch Aufstockung und bauliche Ergänzung von Neubauten verbunden ist ein qualitativer Mehrwert für das Quartier: u. a. Bildung neuer Nachbarschaften und eine stärkere soziale Durchmischung, Parkierungskonzept, Qualifizierung der Grün- und Freiflächen und Stärkung des Kleinklimas. Die Entwicklung der Bestandsgebiete ist an die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer (privat und Wohnungsbaugesellschaft) gebunden.
- **Quartiersentwicklungen durch Verlagerung gewerblicher Nutzungen/Parkierungsanlagen (Q3)** bieten die Chance an städtebaulich und infrastrukturell gut eingebundenen Standorten ein mittleres Wohnraumpotenzial zu schaffen. Durch Verlagerung der störenden Gewerbebetriebe und Rückbau der versiegelten Flächen wird eine qualitative und strukturelle Aufwertung der Wohnquartiere erzielt und die Quartiere in sich stabilisiert.
- **Quartiersentwicklungen im Außenbereich (Q4)** unterliegen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten einem langfristigen Umsetzungshorizont. Bei einer Entwicklung der Außenbereichsflächen ist der absehbare quantitative Mehrwert den ökologischen und landschaftlichen Belangen gegenüberzustellen. Gleichwohl sind die Wohnraumangebote hinsichtlich der Bedarfsdeckung zu prüfen (u. a. Nachfrage Einfamilienhausstandorte).
- **Revitalisierungsflächen (R1, R2)** unterliegen einer besonderen Sorgfalt. Die prägenden historischen Siedlungsstrukturen erfordern einen behutsamen Umgang mit dem prägenden Ortsbild, mit einer angemessenen Dichte, Geschossigkeit und einem angemessenen Volumen bei der Integration von Neubauten, bei der Bildung neuer Nachbarschaften und im Hinblick auf stadtklimatische Auswirkungen. Die Revitalisierungs- und Modernisierungsprozesse sind abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Die Lage innerhalb eines Sanierungsgebiets gibt wichtige Anreize für private Investitionen und beeinflusst den Umsetzungshorizont.
- **Quartiersentwicklungen mit moderater Arrondierung (Q1) und Arrondierungsflächen (A1, A2, A3)** sind aufgrund des eingeschränkten Handlungsspielraums und kleineren baulichen Ergänzungen mit einem niedrigen Wohnraumpotenzial verbunden. Zu den Maßnahmen zählen: u. a. Arrondierung Blockrand, Arrondierung Siedlungsrand, Schließung Baulücken, Neuordnung Parkierungsanlagen.

### 3 LEITBILD DER RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG

Mit Blick auf die Erfassung und Auswertung der gesamtstädtischen Potenzialflächen zeigt sich, dass Weil am Rhein für die langfristige Siedlungs- und Innenentwicklung ausreichend Potenziale in Bestandsgebieten und Neubaugebieten zur Verfügung stehen. Bereits die Entwicklung der 20 ausgewählten Potenzialflächen (siehe Kapitel 2.2) würde eine weitreichende Deckung des überschlägig ermittelten Wohnraumbedarfs mit einem Korridor von rund 2.100 bis 3.100 Wohneinheiten bis ins Jahr 2035 ermöglichen. Werden die sich aktuell in der Entwicklung befindenden Flächen hinzugerechnet, lässt sich der obere Rand des Korridors erreichen. Unter diesem Aspekt und mit Berücksichtigung der zeitlichen Komponente ist eine vorausschauende Zielplanung und ein nachhaltiger Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen möglich.

Die Siedlungs- und Innenentwicklung ist dabei grundsätzlich in Verbindung mit dem **Ausbau, der Aufwertung und Qualifizierung von Grün- und Freiflächen** zu sehen. Um ein möglichst angenehmes Umgebungsklima für die Bewohnerschaft in den Stadtquartieren zu schaffen und bestehende Wärmeinseln zu entkräften, insbesondere in Friedlingen, Alt-Weil und Haltingen, sind im Zuge der Flächenentwicklung die Anteile der versiegelten Bereiche zu reduzieren und die Anteile an Grün- und Freiflächen sowie Baumbestände zu erhöhen. Gesamtstädtisch betrachtet sind die Vernetzung der Grün- und Freiflächen in Innen- und Außenbereichen anzustreben, Frischluftschneisen zu ermöglichen und bauliche Ergänzungen so zu planen, dass Luftleitbahnen nicht eingeschränkt werden (u. a. Ausrichtung Gebäude).

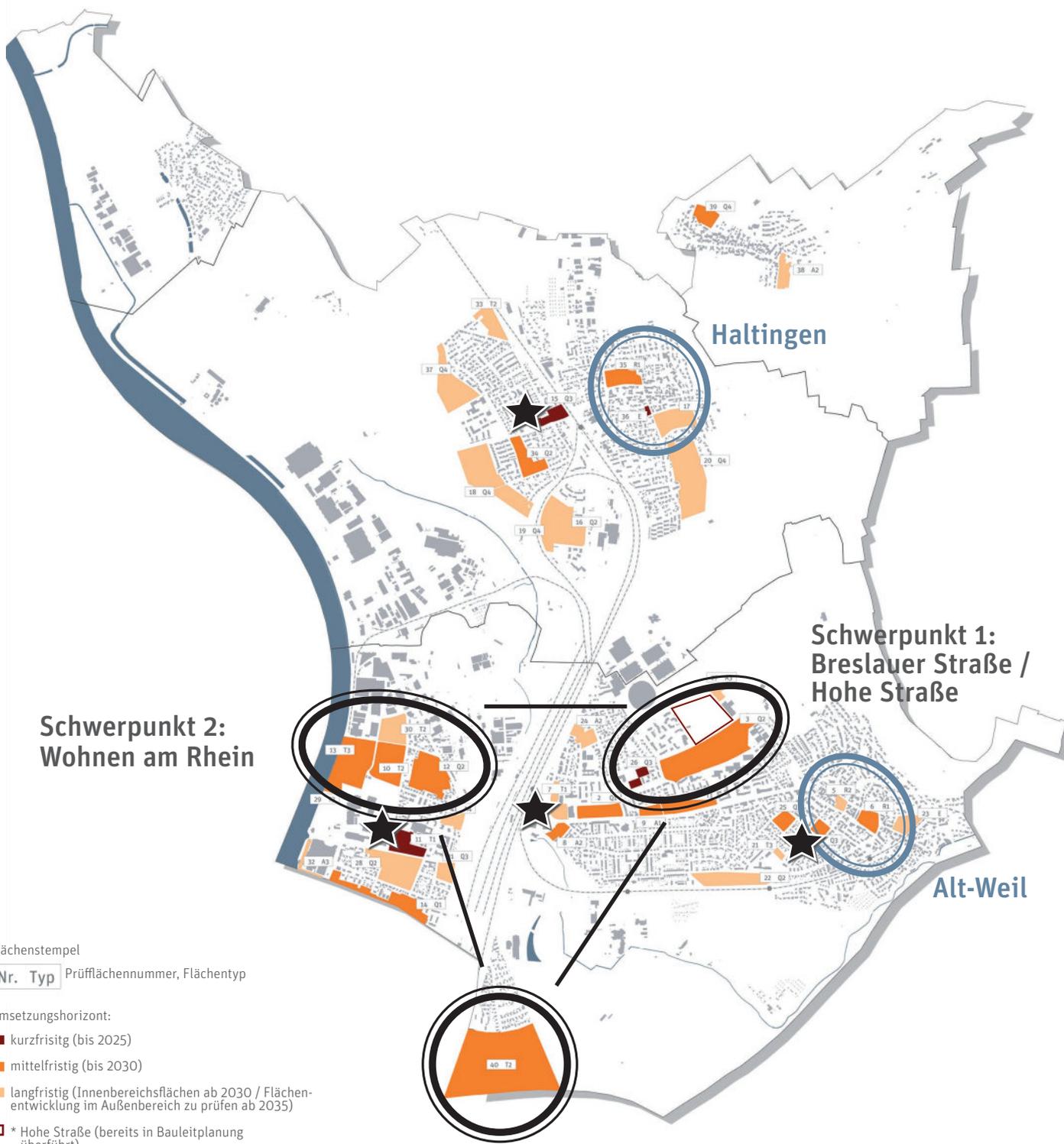
Für die langfristige Stärkung des Wohnstandorts Weil am Rhein lassen sich folgende **räumlichen Schwerpunkte** und Aktivierungsstrategien mit Umsetzung eines hohen quantitativen Wohnraumpotenzials zugrunde legen:

#### ► **Fokussierung Wohnschwerpunkt Breslauer Straße/Hohe Straße (Schwerpunkt 1)**

Im Fokus steht die zielgerichtete Umsetzung der sich bereits in der Bauleitplanung befindenden Flächen in der Hohe Straße und der noch zur Verfügung stehenden Bereiche am Messeplatz. Beide Standorte können kurzfristig bis 2025 entwickelt werden. Im Zusammenhang mit der baulichen und freiräumlichen Qualifizierung des großen zusammenhängenden Bestandsbereichs an der Breslauer Straße/Rudolf-Virchow-Straße (Nr. 3) kann ein wichtiger Impuls für die Kernstadt gesetzt werden, welcher sich positiv auf die südlich liegenden Handels- und Dienstleistungslagen entlang der Hauptstraße auswirken wird. Am Beispiel der städtebaulich und infrastrukturell gut eingebundenen Breslauer Straße/Rudolf-Virchow-Straße kann gleichzeitig aufgezeigt werden, wie sich eine hohe städtebauliche Dichte (höhere Dichten/Geschossigkeiten) mit einer hohen Freiraumqualität (u.a. Gemeinschaftsflächen, Aneignungsräume) und vielseitigen Nachbarschaften (u. a. neue Wohnmodelle/Wohntypologien durch Neubau) verbinden lässt. Am neuen Wohnschwerpunkt Breslauer Straße/Hohe Straße können **kurz- bis mittelfristig ca. 950 Wohneinheiten** im Bestand und Neubau geschaffen werden.

#### ► **Entwicklung neuer Wohnlagen am Rhein (Schwerpunkt 2)**

Mit dem Ziel, die Lagegunst am Rhein zu nutzen, ist die Transformation der Gewerbestandorte fokussiert weiter voranzutreiben bzw. die Transformationsprozesse einzuleiten. Durch Verlagerung der gewerblichen Betriebe im Bereich Kanalquartier (Nr. 13) und Tullastraße/Steinackerstraße (Nr. 10) können neue attraktive Lagen direkt am Rhein angeboten werden. Die Entwicklung der Tullastraße/Steinackerstraße kann einen ersten Impuls für das Quartier bilden, an dem auch das Bestandsquartier Steinackerstraße/Alte Straße (Nr. 12) partizipieren kann. Durch eine frühzeitig vorbereitende Steuerung der Umstrukturierungsprozesse und einer mittelfristig geplanten Aktivierung der Flächen bis zum Jahr 2030 können im Übergangsbereich nach Basel und Huningue **mittelfristig rund 640 bis 900 Wohneinheiten** angeboten werden. Lage und Siedlungsstruktur ermöglichen höhere Dichten und Geschossigkeiten. Langfristig bietet die Entwicklung der Colmarer Straße (Nr. 30) ein zusätzliches Potenzial. Die sukzessive Transformation der Gewerbeflächen am Rhein bietet die einmalige Chance, den Stadtteil Friedlingen als Wohnstandort zu stärken, den Rhein für



Flächenstempel

Nr. Typ Prüfflächennummer, Flächentyp

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

- Gebäude im Siedlungsbereich (Bestand)
- Bahntrasse mit Bahnhaltepunkt (Bestand)
- Gewässer
- Gemarkungsgrenze

Schwerpunkt 3:  
Stadtquartier Otterbach

Plan 5: Räumliches Leitbild

die Bewohnerschaft erlebbar zu machen und die Stadt damit näher an den Fluss zu bringen. Wichtige Voraussetzung zur Entwicklung des Wohnstandorts Friedlingen ist die Aufwertung und der Ausbau der verkehrlichen, freiräumlichen und infrastrukturellen Angebote.

#### ► **Ausbau grenzüberschreitendes Stadtquartier Otterbach (Schwerpunkt 3)**

Mit der Vorbereitung der anstehenden Transformation der ehemaligen gewerblich genutzten Flächen in Otterbach (u. a. Wettbewerbsverfahren) sind bereits erste wichtige Grundlagen geschaffen worden. Weitere Vorbereitungen für die grenzüberschreitende Planung laufen (u. a. Flächennutzungsplanänderung, Vorbereitung Bebauungsplan). Die Flächen im Übergangsbereich zwischen Weil am Rhein und Basel können **mittelfristig (bis 2030)** zu einem neuen gemischt genutzten Stadtquartier entwickelt werden. Am Standort können zwischen **680 bis 1.100 Wohneinheiten** realisiert werden.

**Insgesamt lassen sich mit der zielgerichteten Entwicklung der drei fokussierten Schwerpunktbereiche zwischen 2.270 und 2.950 Wohneinheiten in einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzungsperspektive realisieren.**

Die folgenden Aktivierungsstrategien tragen zur **qualitativen Weiterentwicklung der zentralen Lagen in den Stadtteilen bzw. historischen Ortskernen** bei:

#### ► **Impulsmaßnahmen mit punktueller räumlicher Wirkung**

In den zentralen Bereichen der Kernstadt, Friedlingens, Weils und Haltingens finden sich Potenzialflächen, die einen wichtigen Impuls für das umgebende Quartier setzen können. Die Lage innerhalb eines aktuell laufenden Sanierungsgebiets bietet dabei Anreize für die privaten Eigentümer und wirkt sich positiv auf den Umsetzungshorizont aus. Zu den kurzfristigen punktuell wirksamen Impulsmaßnahmen zählen die Potenzialfläche Hauptstraße/Blauenstraße/Riedlistraße (Nr. 11) in Friedlingen, deren Entwicklung an der Hauptstraße einen neuen Akzent setzen wird und zugleich die räumliche Verbindung zum neuen Wohnschwerpunkt am Rhein (Schwerpunkt 2) aufwertet, und die Potenzialfläche Heldelinger Straße/Märktweg (Nr. 15) in Haltingen, deren Entwicklung zur Stärkung der Ost-West-Verbindung (Knotenpunkt Bahnunterführung) beiträgt. In Weil könnte durch Verlagerung einer gewerblichen Nutzung (Nr. 4 Pfädlistraße/Traubengasse) mittelfristig ein Impuls für die Revitalisierung des historischen Ortszentrums gegeben werden. Der Aufwertung des Stadteingangs zur Kernstadt (Nr. 7 Hauptstraße/Müllheimerstraße und Nr. 8 Luisenstraße/Leopoldstraße) ist aufgrund von Flächenverfügbarkeiten erst langfristig möglich.

#### ► **Sukzessive Qualifizierung historischer Bereiche**

Weitere Wohnraumpotenziale liegen in den historischen Ortskernen von Weil und Haltingen. Durch Revitalisierung von Bestandsgebäuden, Leerständen, alten Bauernhöfen und Scheuen kann in zentralen, städtebaulich und verkehrlich gut eingebundenen Standorten neuer Wohnraum gewonnen und die Siedlungsbereiche stabilisiert werden (u. a. Bevölkerungsdichte, Nachbarschaften, wohnortbezogene Infrastrukturen). Die komplexen Eigentümerstrukturen, die notwendige Abwägung zwischen Modernisierung und Neubau und der Diskurs um die angemessene Dichte- und Höhenentwicklung, angemessene Freiräume und das angemessene Volumen bei Neubau- und Ausbaumaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbilds erschweren den Umsetzungsprozess. Revitalisierungsmaßnahmen lassen sich für gewöhnlich erst mittel- bis langfristig umsetzen. Die Bereitstellung neuen Wohnraums ist abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Wo möglich, sind kommunale Anreize für private Investitionen zu bieten und frühzeitig Baurecht zu schaffen.

#### ► **Langfristige Wohnraumreserve der Außenbereichsflächen**

Im Rahmen der qualitativen und quantitativen Flächenbewertung können eine Vielzahl an Flächen mit hoher Eignung für die langfristige Siedlungs- und Innenentwicklung abgeleitet werden. Unter Berücksichtigung der drei fokussierten räumlichen Wohnschwerpunkte und der sich daraus überschlägig ermittelten Wohnraumpotenziale zeigt sich, dass die Flächenreserven in den Außenbereichen nicht unmittelbar zur Deckung der anstehenden Wohnraumbedarfe



herangezogen werden müssen. Der Mehrwert der quantitativen baulichen Entwicklung und die zeitliche Umsetzungsperspektive sind mit den ökologischen und landschaftlichen Belangen abzuwägen. Dies gilt besonders für die Außenbereichsflächen in Haltingen-Ost, die den Kaltluftabfluss von den Hängen des Tüllinger Bergs in das Siedlungsgebiet Haltingens hinein ermöglichen (siehe **Anlage 3 Stadtklimaanalyse vom IMA Richter & Röckle**).

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS UND ANLAGEN**

### **Pläne, Abbildungen und Tabellen:**

pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Die Pläne sind im vorliegenden Ergebnisbericht in verkleinerter unmaßstäblicher Darstellung als Abbildungen wiedergegeben. Die Pläne beziehen sich auf die Katastergrundlage der Stadt Weil am Rhein mit dem Stand des 18. März 2020.

Deckblatt: Plan 4 Flächenpotenziale - Kategorisierung nach Flächentypen

Seite 5: Einzelkarten aus Plan Flächenpotenziale

Seite 10: Plan 1 Darstellung der qualitativen und quantitativen Bewertung (im zukünftigen Entwicklungsbereich)

Seite 12: Plan 2 Verortung der städtebaulichen Lupen

Seite 13-17: Städtebauliche Lupen (Testentwürfe)

Seite 18: Plan 3 Bestandsanalyse Höhenentwicklung und Sichtachsen (aus Höhenstudie)

Seite 20: Plan 4 Flächenpotenziale - Kategorisierung nach Flächentypen

Seite 23: Plan 5 Räumliches Leitbild

### **Anlagen:**

Anlage 1: Flächensteckbriefe zum Potenzialmodell zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung  
(pesch partner architekten stadtplaner GmbH; Stand August 2021)

Anlage 2: Höhenstudie mit Fotodokumentation  
(pesch partner architekten stadtplaner GmbH; Stand August 2021)

Anlage 3: Dokumentation der Online-Bürgerbeteiligung am 19.05.2021  
(pesch partner architekten stadtplaner GmbH; Stand Mai 2021)

Anlage 4: Stadtklimaanalyse  
(Büro iMA Richter & Röckle, Stand April 2021)



