

Stadt Weil am Rhein
Potenzialmodell zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung
Flächensteckbriefe

Impressum

Auftraggeberin

Stadt Weil am Rhein
Stadtbauamt
Rathausplatz 1
79576 Weil am Rhein
07621/704-600
www.weil-am-rhein.de

vertreten durch

Christian Renner (Amtsleiter Stadtbauamt)
Astrid Loquai (Leiterin Stadt- und Grünplanungsabteilung)

Bearbeitung

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
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.

Grafik | Satz

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Auslobung teilweise auf genderspezifische Endungen verzichtet. Es wird hiermit ausdrücklich erklärt, dass immer Personen bzw. Personengruppen jeden Geschlechts gemeint sind.

Fotos | Pläne | Abbildungen

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
virtualcitySYSTEMS GmbH

02.08.2021

Aufgabenstellung und Methodik

Aufgabenstellung

Mit dem Potenzialmodell zur langfristigen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung ist ein ganzheitliches Konzept in Arbeit, mit welchem die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum und ökologischer Nachhaltigkeit zielgerichtet gesteuert werden kann.

Wichtiger Bestandteil des Potenzialmodells und Grundlage für das Leitbild der räumlichen Entwicklung ist die qualitative Flächenbewertung 20 ausgewählter Potenzialflächen. Um aus dieser Detailbetrachtung einen möglichst großen Erkenntnisgewinn für die zukünftige Siedlungsentwicklung bzw. Rückschlüsse auf die weiteren gesamtstädtischen Flächenpotenziale ableiten zu können, wird ein breites Spektrum der im Siedlungsgefüge vorkommenden unterschiedlichen Quartierskategorien abgebildet. Hierzu zählen:

- Transformationsflächen, u. a. Transformation mit Fokus Wohnen, Handel und Dienstleistung und Transformation Gewerbestandort mit Fokus Wohnen und Arbeiten
- Quartiersentwicklungen, u. a. Quartiersentwicklung mit moderater Arrondierung, Quartiersentwicklung

durch Aufstockung von Zeilenbauten und ggf. baulicher Ergänzungsmassnahmen, Quartiersentwicklung durch Verlagerung gewerblicher Nutzungen/Parkierungsanlagen und Quartiersentwicklung im Außenbereich (Reserveflächen)

- Revitalisierungsflächen, u. a. Revitalisierung mit Fokus Umnutzung im Bestand und Integration Neubauten unter Sicherung Hofgärten, Revitalisierung mit Fokus Umnutzung im Bestand und Integration Neubauten und Revitalisierung mit Fokus Umnutzung im Bestand
- Arrondierungsflächen, u.a. Arrondierung Blockrandbebauung

Die umfassende Übersicht und Bewertung der ausgewählten 20 Potenzialflächen bietet die Chance, die Potenzialflächen hinsichtlich ihrer Eignung auf Entwicklung sowie ihrer zeitlichen Umsetzung bzw. Priorisierung gegenüberzustellen, größtmögliche Synergieeffekte für die zukünftige Siedlungsentwicklung zu nutzen und die Entwicklung einzelner Quartiere und Flächen im Stadtgebiet gezielt zu steuern.

Methodik

Als Grundlage dient der Plan Flächenpotenziale, welcher die Übersicht über alle gesamtstädtischen Potenzialflächen kategorisiert wiedergibt. Bei der Auswahl der Potenzialflächen besonderer Bedeutung wurde die Kategorisierung der Flächen, die Lage des Standorts in Hinblick auf Zentrumsnähe und Infrastrukturangebot sowie klimatische und naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen berücksichtigt. Die klimatische Beurteilung erfolgte auf Basis der Stadtklimaanalyse des Büros iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Stand 27.04.2021.

Für jede Prüffläche steht stellvertretend ein Steckbrief, welcher die wesentlichen Rahmenbedingungen und die Herausforderungen bei einer Flächenentwicklung wiedergibt. Zudem enthält jeder Steckbrief eine Potenzial-Risiko-Bewertung, den Zeithorizont und das quantitative Wohnraumpotenzial der Fläche. Die Kriterien zur Bewertung der Flächen anhand der genannten Kategorien sind auf den folgenden Seiten dargestellt.

Bewertungskriterien

Kriterien zur Bewertung der Herausforderungen bei der Flächenentwicklung

Lage und städtebauliche Einbindung			
	 Gering	 Mittel	 Hoch
Strukturelle Einbindung	Vollintegrierter Standort	Arrondierung (Abrundung) des Siedlungsrandes bzw. Ergänzung am Randbereich	Keine Einbindung in den Siedlungszusammenhang (Außenbereich)
Funktionale Einbindung	Lage im Wohngebiet bzw. Lage im Mischgebiet	Lage im Gewerbegebiet	Lage im Landschaftsraum / auf landwirtschaftl. Flächen

Freiräumliche Einbindung			
	 Gering	 Mittel	 Hoch
Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	Hochwertige Grünzüge oder städtische Parkanlagen max. 300 m entfernt, stark durchgrünte Wohngebiete	Grünzüge oder Parkanlagen 300 m - 800 m entfernt, angrenzende Wiesen- und Ackerflächen	Keine landschaftliche Einbindung in die Umgebung gegeben
Topografische Situation	Ebene Fläche, leichtes Gefälle	Lage an Geländekante, geneigte Fläche	Starke Neigung, notwendiger Eingriff in die Topografie
Klimatische Verhältnisse	Geringe bis mittlere Hitzebelastung (PET um 14 Uhr, Sommertag) und geringer Wärmeineffekt (Abend- und Nachtsituation)	Hohe Hitzebelastung (PET um 14 Uhr, Sommertag) und (mäßig) ausgeprägter Wärmeineffekt (Abend- und Nachtsituation)	Extreme Hitzebelastung (PET um 14 Uhr, Sommertag) und (mäßig) ausgeprägter Wärmeineffekt (Abend- und Nachtsituation)**

Infrastruktur und Standortgunst			
	 Gering	 Mittel	 Hoch
Zentrumsnähe / Nahversorgung	Stadtzentrum (Hauptstraße Kernstadt Weil) / Nahversorgungseinrichtung in max. 400 m Entfernung*	Stadtzentrum / Nahversorgungseinrichtung in max. 800 m Entfernung (Dorfstrukturen in max. 1,2 km)*	Stadtzentrum / Nahversorgungseinrichtung in mehr als 800 m Entfernung (Dorfstrukturen mehr als 1,2 km)*
Sport- und Freizeitflächen	Sportplätze, Grün-, Wald- und Wasserflächen in max. 500 m Entfernung*	Sportplätze, Grün-, Wald- und Wasserflächen in max. 1 km Entfernung*	Sportplätze, Grün-, Wald- und Wasserflächen in mehr als 1 km Entfernung*
Bildungseinrichtungen	Kita / Kiga und Grundschule max. 500 m entfernt und weiterführende Schulen, Ausbildungseinrichtungen max. 1 km entfernt*	Kita / Kiga und Grundschule max. 1 km entfernt und weiterführende Schulen, Ausbildungseinrichtungen max. 2 km entfernt*	Kita / Kiga und Grundschule über 1 km entfernt und weiterführende Schulen, Ausbildungseinrichtungen über 2 km entfernt*

*Entfernungen sind jeweils als Durchschnittswert von der Mitte der Potenzialfläche ermesen.

** Flächen mit einer extremen Hitzebelastung und einem gering ausgeprägten abendlichen und nächtlichen Wärmeineffekt stellen ebenso eine hohe Herausforderung bei der Flächenentwicklung dar, da tagsüber die höchsten Temperaturen auftreten (vgl. Fläche 14).

Verkehrliche Erschließung			
	 Gering	 Mittel	 Hoch
Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	Leistungsfähige Anbindung ist vorhanden	Leistungsfähige Anbindung ist eingeschränkt vorhanden	Leistungsfähige Anbindung ist nicht möglich
Qualität der ÖPNV Anbindung	Entfernung zur Haltestelle max. 300 m*, Anfahrt mind. im Stundentakt	Entfernung zur Haltestelle max. 300 m*, Anfahrt nicht im Stundentakt	Entfernung zur Haltestelle über 300 m*
Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	Stadtteilzentrum max. 500 m entfernt (zu Fuß) und Innenstadt / Bahnhof max. 3 km entfernt (per Rad)*	Stadtteilzentrum max. 500 m entfernt (zu Fuß) oder Innenstadt / Bahnhof max. 3 km entfernt (per Rad)*	Weder Stadtteilzentrum max. 500 m entfernt (zu Fuß) noch Innenstadt / Bahnhof max. 3 km entfernt (per Rad)*

Sonstiges			
	 Gering	 Mittel	 Hoch
Immissionen	Keine Immissionen	Mittlere Immissionen	Hohe Immissionen
Nutzungskonflikte	Keine	Geringfügige Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen	Starke Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen

Qualitative Potenzial-Risiko-Bewertung

Die qualitative Potenzial-Risiko-Bewertung analysiert die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die jeweilige Prüffläche und ihre Umgebung. Zur qualitativen Bewertung wurden verschiedene Qualitätsindikatoren eingeführt. Dazu zählen das Stadtbild und die Quartiersidentität mit der Frage nach dem sich ergebenden Mehrwert bzw. Risiko der Entwicklung der Prüffläche für das umgebende Quartier oder der Integration der künftig angestrebten Dichte, Geschossigkeit sowie des Volumens im angrenzen-

den Umfeld. Weitere Indikatoren der Bewertung sind die angestrebte nachbarschaftliche Qualität (Eignung für sozial gemischte Quartiere), die Chance bzw. das Risiko hinsichtlich des Freiraums und des Wohnumfelds (Aufwertung und Zugänglichkeit des öffentlichen Raums bzw. Verlust von öffentlichen Räumen/Naherholungsflächen) sowie die Chance bzw. das Risiko, welche / welches sich aus einer möglichen ökologischen Aufwertung der Fläche bzw. einer (weiteren) Versiegelung der Fläche ergibt.

Zeithorizont | Flächenverfügbarkeit

Der Zeithorizont beschreibt die Einschätzung, ob die Entwicklung der Fläche kurz- (bis 2025), mittel- (bis 2030), oder langfristig (Innenbereichsflächen ab 2030 / Flächenentwicklung im Außenbereich zu prüfen ab 2035) umsetzbar ist. In die Bewertung des Umsetzungshorizonts fließen die Flächenverfügbarkeit, die bestehenden Eigentumsverhältnisse sowie die Dringlichkeit der Entwicklung ein. Für die

Bewertung ist ebenso wichtig, ob die Fläche in einem laufenden Sanierungsgebiet liegt, ob in unmittelbarer räumlicher Nähe bereits ein sukzessiver Umstrukturierungsprozess stattfindet oder, ob weitere Rahmenbedingungen die Flächenverfügbarkeit erschweren (z.B. Notwendigkeit von Umwidmungen oder Flächenumlegungen).

Quantitatives Wohnraumpotenzial

Das quantitative Wohnraumpotenzial wird mithilfe angenommener Dichtekategorien und dem Aktivierungsgrad der Fläche überschlägig ermittelt. Hierzu wird die Fläche einer von sechs Dichtekategorien zugeordnet, welche von einer lockeren Einfamilienhausbebauung bis zu dichter bebauten Geschosswohnungsbaugebieten reichen:

- Dichtekategorie 1: Einfamilienhausbebauung Siedlungsrand / Baulücke (10-30 WE/ha)
- Dichtekategorie 2: Einfamilien- / Reihenhausbebauung (31-60 WE/ha)
- Dichtekategorie 3: Mehrfamilienhausbebauung locker bebaut (61-80 WE/ha)
- Dichtekategorie 4: Mischkalkulation Einfamilien- / Reihen- / Mehrfamilienhausbebauung (45-70 WE/ha)
- Dichtekategorie 5: Mehrfamilienhausbebauung (81-100 WE/ha)
- Dichtekategorie 6: Mehrfamilienhausbebauung dichter bebaut (101-150 WE/ha)

Referenzbeispiele zu den Dichtekategorien sind in der Anlage dargestellt.

Fazit

Das Fazit fasst die bewerteten Rahmenbedingungen der Fläche zusammen und spricht eine Empfehlung

Pläne

Alle Pläne beziehen sich auf die Katastergrundlage mit dem Stand des 18. März 2020.

Anhand der Dichtewerte der Dichtekategorien (EW/ha) können die quantitative Ausnutzung und das Wohnraumpotenzial überschlägig ermittelt werden. Mit dem Aktivierungsgrad fließt in die überschlägige Berechnung zum quantitativen Wohnraumpotenzial ein, wie viel Prozent der Fläche für eine Entwicklung zur Verfügung stehen (Flächengröße abzgl. Erschließungsaufwand, bereits bebauter Bereiche und mit anderen Nutzungen belegter Bereiche (gewerbliche Flächen, öffentliche Freiflächen etc.)).

Bei Flächenentwicklungen, welche überwiegend auf Aufstockungen bzw. Dachausbauten der Bestandsgebäude beruhen, werden die zukünftigen Wohneinheiten überschlägig auf Basis der im Schrägluftbild ablesbaren Wohneinheiten pro Gebäude berechnet.

Das überschlägig errechnete Wohnraumpotenzial wird den drei Kategorien hoch (≥ 100 zusätzlichen Wohneinheiten), mittel (≥ 30 und < 100 zusätzlichen Wohneinheiten) und gering (< 30 zusätzlichen Wohneinheiten) zugeordnet.

aus, mit welcher Priorität die Fläche zu entwickeln ist.

Glossar

ha	Hektar
WBG	Wohnungsbaugesellschaft
FNP-Darstellung	Flächennutzungsplan-Darstellung
W	Wohnbaufläche
M	Gemischte Baufläche
G	Gewerbliche Bauflächen
SO	Sondergebiet
Grün	Grünflächen
GB	Flächen für Gemeinbedarf
B-Plan	Bebauungsplan
WE	Wohneinheiten
PET	Physiologisch Äquivalente Temperatur: Maßzahl für das thermische Wohlbefinden (Einfluss von Temperatur, Feuchte, Strahlung, Wind)

Potenzialflächen im Außenbereich (nachrichtlich)

- Potenzialflächen gem. FNP 2022 (Ansatz: Quartiersentwicklung)

W - Wohnbauflächen, M - Mischbauflächen

Potenzialflächen im Innenbereich (nachrichtlich)

- Potenzialflächen gem. FNP 2022 (Ansatz: Quartiersentwicklung)
- Potenzialflächen gem. FNP (Ansatz: Arrondierung)

W - Wohnbauflächen, M - Mischbauflächen

- Potenzialflächen in Planung / gem. Rahmenplan Friedlingen ppas / VU Friedlingen (Ansatz: Quartiersentwicklung)

- Potenzialflächen gem. Rahmenplan Friedlingen ppas (Ansatz: Arrondierung)

- Entwicklungsschwerpunkt Kanalquartier
- Entwicklungsschwerpunkt nördlich Rheinpark
- Sozialer Campus Friedlingen
- Quartier Rheincenter (Handel + Arrondierung Wohnen)
- Bereich südlich Hauptstraße
- Stadtbalkon Friedlingen
- Wohnen und Arbeiten Colmarer Straße
- Quartier Dreiländergalerie (Handel)
- Areal Otterbach Süd

- Potenzialflächen gem. FNP 2022 Gewerbe und Sonderbau

GE - Gewerbeflächen, SO - Sonderbauflächen,

Baulücken (nachrichtlich)

- Baulücken und mindergenutzte Flächen (Stadt Stand 25.03.2021 und WebGIS Stand 01.07.2020)

Prüfflächen entspr. Luftbildanalyse

- sonstige Flächenpotenziale (Ansatz: T - Transformation, Q - Quartiersentwicklung, R - Revitalisierung, A - Arrondierung)

Hinweise Planungsrecht (nachrichtlich)

- kein Bebauungsplan vorhanden
- Ensemble Denkmalschutz
- Sanierungsgebiet (Altweil, Ortskern Haltingen, Ortsmitte Friedlingen)

Bindungen Höhenentwicklung

- Kirchtürme
- Hohe Gebäude (>22m)

Bindungen Untergrund/Baugrund

- Altlasten

Landschaftsschutz (nachrichtlich)

- Schutzgebiete (FFH, NSG, LSG)
- Biotope außerhalb eines Schutzgebiets
- Schützende Hangkanten
- Grün- und Freiflächen im Siedlungsgebiet

Nutzungsarten der Bauflächen gemäß FNP 2022

- Flächen für Gemeinbedarf
- gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen

- Gebäude im Siedlungsbereich (Bestand)
- Öffentliche Einrichtungen (Bestand)
- Flurstücke (Bestand)
- Bahntrasse mit Bahnhofpunkt (Bestand)
- Gewässer
- Grenzen der Siedlungsentwicklung
- Gemarkungsgrenze



Plan: Darstellung der Flächenpotenziale



Flächensteckbriefe

1 Hauptstraße, Robert-Koch-Straße	Seite 12
2 Hauptstraße, Schillerstraße	Seite 14
3 Breslauer Str., Rudolf-Virchow-Str.	Seite 16
4 Pfädlistraße, Traubengasse	Seite 18
5 Hauptstraße, Traubengasse	Seite 20
6 Hauptstraße, Oberbaselweg	Seite 22
7 Hauptstraße, Müllheimerstraße	Seite 24
8 Luisenstraße, Leopoldstraße	Seite 26
9 Haupt-, Albert-Schweitzer-Straße	Seite 28
10 Tullastraße, Steinackerstraße	Seite 30
11 Haupt-, Blauen-, Riedlistraße	Seite 32
12 Steinackerstraße, Alte Straße	Seite 34
13 Kanalquartier P1	Seite 36
14 Stadtbalkon Friedlingen P6	Seite 38
15 Heldelinger Straße, Märktweg	Seite 40
16 Im Rad, Unterwerkstraße	Seite 42
17 Markgräflerstraße, Kirchstraße	Seite 44
18 Heldelinger Boden	Seite 46
19 Im Rad	Seite 48
20 Haltingen Ost	Seite 50
Übersicht Wohnraumpotenzial	Seite 52

GRUNDLAGEN

▪ Größe	2,89 ha	▪ Anzahl der Flurstücke	40
▪ Kategorisierung	Transformation	▪ Eigentümerstruktur	Privat 100 %
▪ Flächeneffizienz	20 % (inkl. Bestand)	▪ Aktuelle FNP Darstellung	M, GB
▪ Nachbarschaften	Wohnen, Mischnutzung	▪ Planungsrecht	B-Plan



Schrägluftbild

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



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: regioDATA Gesellschaft für raumbezogene Informationssysteme mbH, 18.03.2020

HERAUSFORDERUNGEN BEI DER FLÄCHENENTWICKLUNG

		gering	mittel	hoch
Lage und städtebauliche Einbindung				
▪ Strukturelle Einbindung		Vollintegrierter Standort		
▪ Funktionale Einbindung		Lage im Mischgebiet, angrenzend an Wohngebiete		
Freiräumliche Einbindung				
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung		Tüllinger (1 km), Läublinpark (500 m), Messplatz (300 m)		
▪ Topografische Situation		Ebenes Gelände		
▪ Klimatische Verhältnisse		Extreme Hitzebelastung, ausgeprägter Wärmeinseleffekt		
Infrastruktur und Standortgunst				
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung		Lage im Zentrum		
▪ Sport- und Freizeitflächen		Sportplätze der Schulen (100 m), weitere (800 m)		
▪ Bildungseinrichtungen		Grund- und weiterführende Schulen (100 - 300 m)		
Verkehrliche Erschließung				
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz		MIV-Erschließung über Haupt-, Robert-Koch-Straße		
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung		Bushaltestelle (100 m), Bahnhof (1 km)		
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad		Direkte Zentrumslage, Bahnhof (1 km)		
Sonstiges				
▪ Immissionen		Annahme: Hohe Verkehrsbelastung durch Hauptstraße		
▪ Nutzungskonflikte		Kleinmaßstäbiger Wohnstandort vs. großflächige Handelsflächen (Parken / Anlieferung)		
Gesamtbewertung				

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität			
Nachbarschaft und soziale Mischung			
Wohnumfeld und Freiraum			
Klimaschutz und Umwelt			
Gesamtbewertung			

ZEITHORIZONT | FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

komplexe Eigentümerstruktur, sukzessiver Umstrukturierungsprozess

Kurz	Mittel	Lang

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL 101-150 WE/ha = 58-87 WE

Aufstockungen und Dachausbau (Hauptstraße); Schließung Eckgrundstücke (Robert-Koch-Straße), Entwicklung im Innenbereich

Hoch	Mittel	Gering

FAZIT

Aufgrund der integrierten und gut erschlossenen Lage des Standorts im Zentrum Weils bietet sich eine priorisierte Entwicklung der Fläche an. Allerdings erschwert die komplexe Eigentümerstruktur eine mittelfristige Umsetzung. Die Flächeneffizienz wird von den Entwicklungsmöglichkeiten der Einzelhandel-Parkierungsflächen beeinflusst.

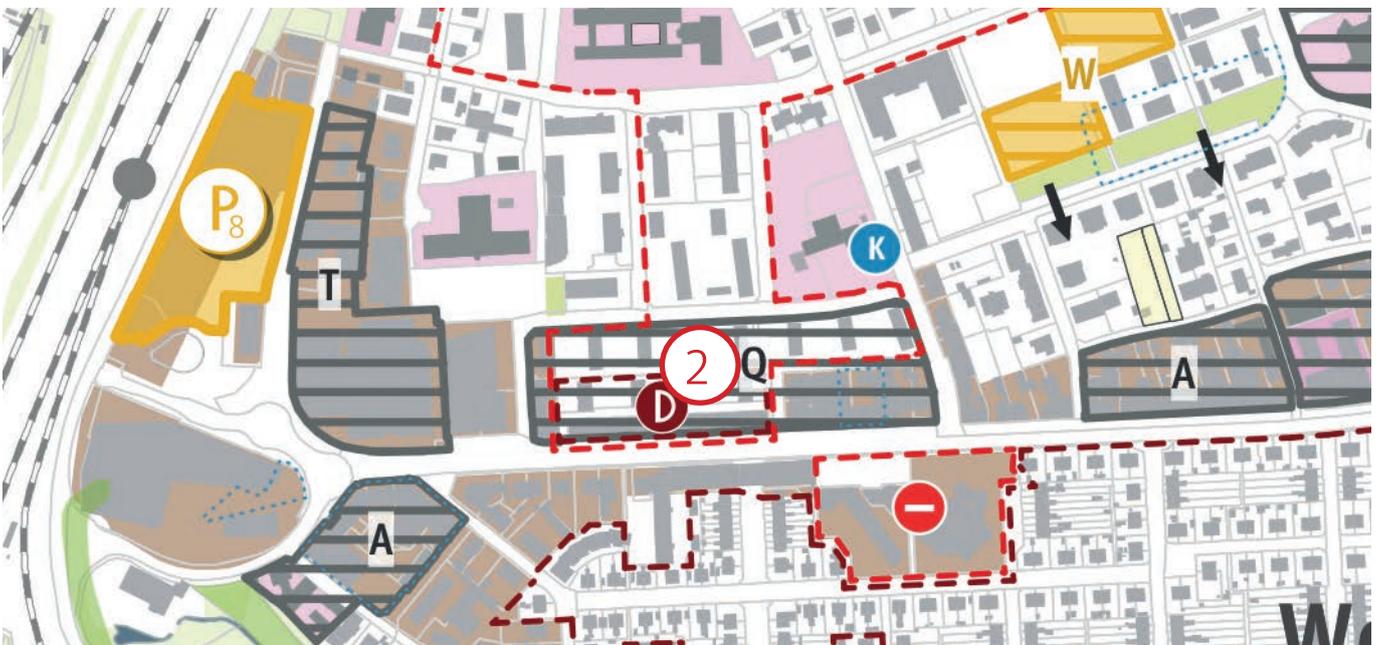
GRUNDLAGEN

▪ Größe	1,86 ha	▪ Anzahl der Flurstücke	30
▪ Kategorisierung	Quartiersentwicklung	▪ Eigentümerstruktur	40% Bund, 2 % Stadt
▪ Flächeneffizienz	Bestandsaufstockung	▪ Aktuelle FNP Darstellung	W, M
▪ Nachbarschaften	Wohnen, Mischnutzung	▪ Planungsrecht	fast vollflächig kein B-Plan



Schrägluftbild

Quelle: weil-am-rhein.virtualcitymap.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. Fläche 2 ohne Hochhausbereiche sowie Zeile östl. Stettiner Straße

HERAUSFORDERUNGEN BEI DER FLÄCHENENTWICKLUNG

		gering	mittel	hoch
Lage und städtebauliche Einbindung				
▪ Strukturelle Einbindung		Vollintegrierter Standort		
▪ Funktionale Einbindung		Lage im Wohngebiet, Mischgebiete angrenzend		
Freiräumliche Einbindung				
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung		Freiräume am Krebsbach, Bognor Regis Str. (450 m)		
▪ Topografische Situation		Ebenes Gelände		
▪ Klimatische Verhältnisse		hohe Hitzebelastung, ausgeprägter Wärmeinseleffekt		
Infrastruktur und Standortgunst				
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung		Lage im Zentrum		
▪ Sport- und Freizeitflächen		Sportplätze, Freizeitflächen am Krebsbach (500 m)		
▪ Bildungseinrichtungen		Grund- und weiterführende Schulen (150 - 500 m)		
Verkehrliche Erschließung				
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz		MIV-Erschließung über Haupt-, Schillerstraße		
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung		Bushaltestelle (100 m), Bahnhof (550 m)		
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad		Direkte Zentrumslage, Bahnhof (550 m)		
Sonstiges				
▪ Immissionen		Annahme: Verkehrsbelastung durch Hauptstraße		
▪ Nutzungskonflikte		Wohnstandort vs. vorgelagerte Einzelhandelsstrukturen		
Gesamtbewertung				

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität			
Nachbarschaft und soziale Mischung			
Wohnumfeld und Freiraum			
Klimaschutz und Umwelt			
Gesamtbewertung			

ZEITHORIZONT | FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

Ensembleschutz an Hauptstr., erhaltenswerte Reihenhäuser an Schillerstr., 15 % private WBG

Kurz	Mittel	Lang

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL 101-150 WE/ha = 9 WE*

Dachausbau / Aufstockung östlicher Struktur an Hauptstr.: Staffelgeschoss anstatt Satteldach

Hoch	Mittel	Gering

FAZIT

Die Potenzialfläche bietet lediglich ein geringes quantitatives Wohnraumpotenzial, da zum einen die Gebäudestruktur im westlich an der Hauptstraße liegenden Bereich unter Ensembleschutz steht und zum anderen die Reihenhäuser an der Schillerstraße als erhaltenswert eingestuft werden. Die Entwicklungspotenziale liegen somit auf dieser Fläche in Aufstockungen der östlich an der Hauptstraße liegenden Struktur.

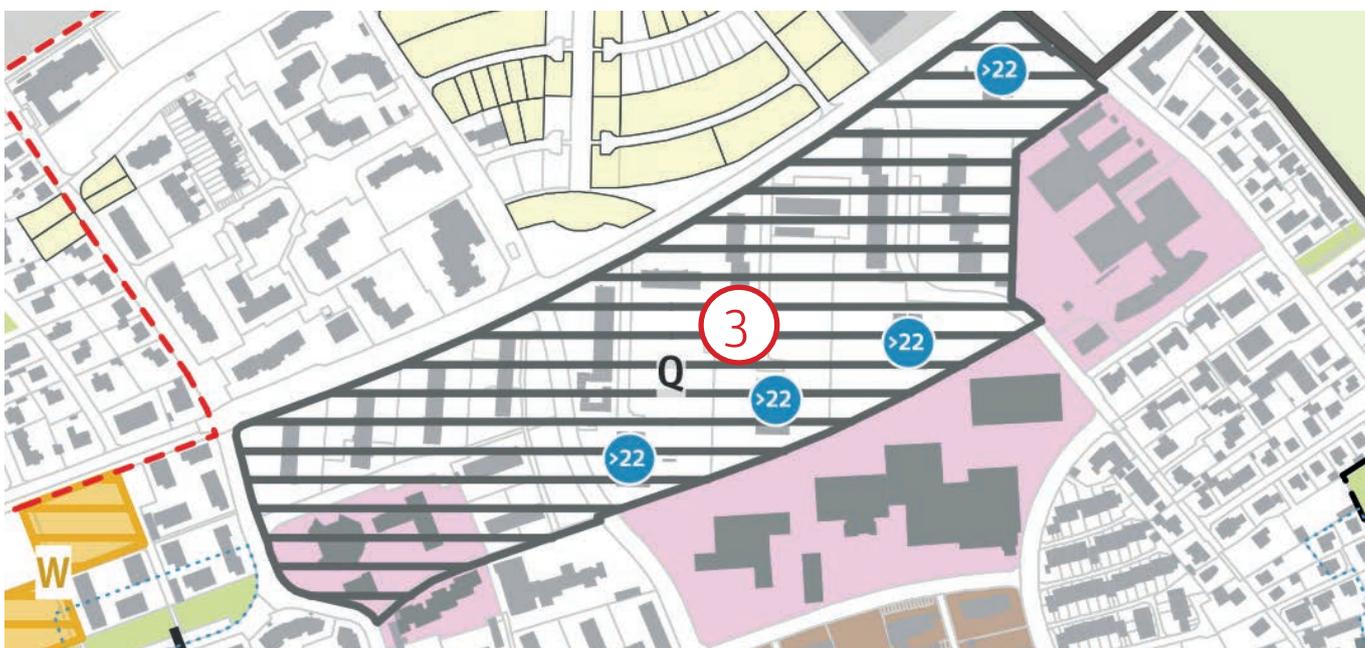
GRUNDLAGEN

▪ 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.virtualcitymap.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
Lage und städtebauliche Einbindung		■	■	■
▪ Strukturelle Einbindung	■	Siedlungsrand, geplante angrenzende Entwicklung nördl.		
▪ Funktionale Einbindung	■	Lage im Wohngebiet, Gemeinbedarfsnutzungen angrenz.		
Freiräumliche Einbindung		■	■	■
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	■	Ausläufer des Tüllingers, Läublinpark (200 m)		
▪ Topografische Situation	■	Ebenes Gelände		
▪ Klimatische Verhältnisse	■	Extreme Hitzebelastung, ausgeprägter Wärmeinseleffekt		
Infrastruktur und Standortgunst		■	■	■
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	■	Lage unmittelbar an Zentrum angrenzend (200 m)		
▪ Sport- und Freizeitflächen	■	Sportplätze d. Schulen (150 m), weitere (500 m)		
▪ Bildungseinrichtungen	■	Grund- und weiterführende Schulen angrenzend		
Verkehrliche Erschließung		■	■	■
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	■	Anbindung über Breslauer Straße an A5		
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	■	Bushaltestellen (100 m), Bahnhof (1 km)		
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	■	Lage direkt am Zentrum, Bahnhof (1 km)		
Sonstiges		■	■	■
▪ Immissionen	■	Annahme: Mittlere Verkehrsbelastung Breslauer Str.		
▪ Nutzungskonflikte	■	Keine		
Gesamtbewertung		■	■	■

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität	■	■	■
Nachbarschaft und soziale Mischung	■	■	■
Wohnumfeld und Freiraum	■	■	■
Klimaschutz und Umwelt	■	■	■
Gesamtbewertung	■	■	■

ZEITHORIZONT | FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

städtische Wohnbaugesellschaft (20 %) + private Wohnungsbau-gesellschaft (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 Modernisierungmaßnahmen, 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 zukunftsfähig zu entwickeln. Die Fläche ist mit Priorität zu entwickeln.

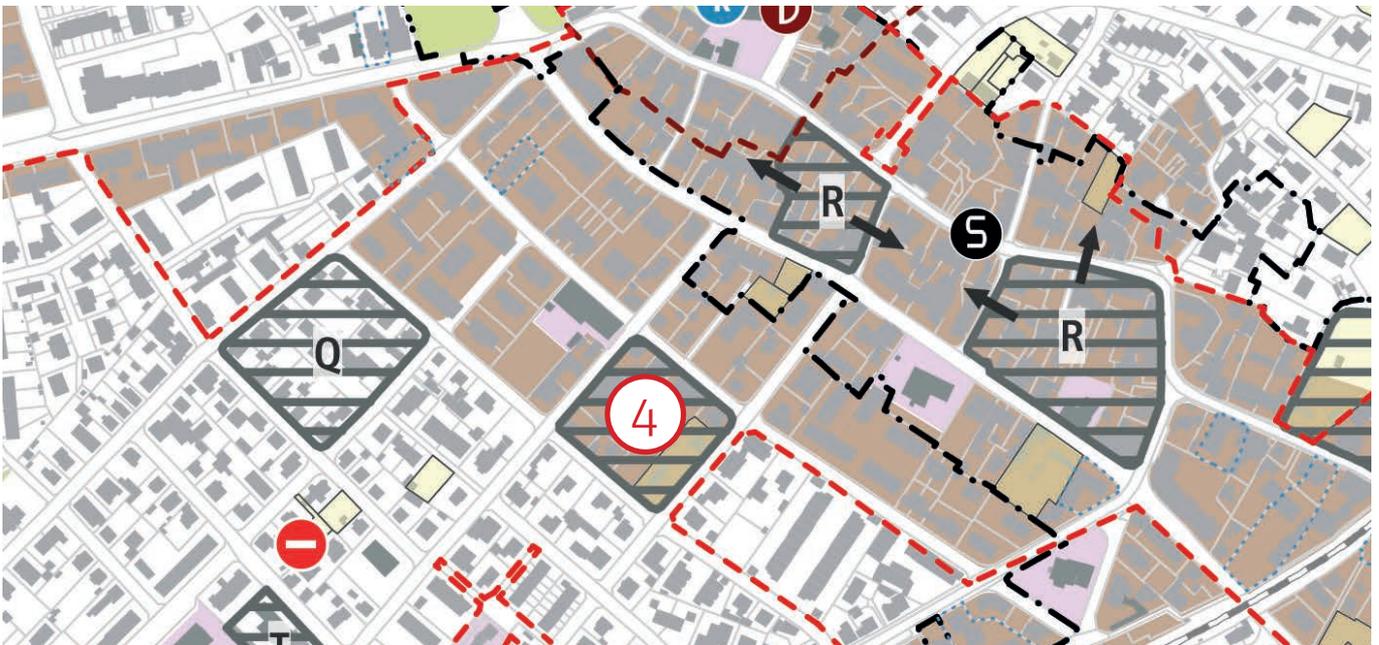
GRUNDLAGEN

▪ Größe	0,68 ha	▪ Anzahl der Flurstücke	8
▪ Kategorisierung	Quartiersentwicklung	▪ Eigentümerstruktur	100 % Privat
▪ Flächeneffizienz	70 %	▪ Aktuelle FNP Darstellung	M
▪ Nachbarschaften	Wohnen, Mischnutzung	▪ Planungsrecht	B-Plan



Schrägluftbild

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



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: regioDATA Gesellschaft für raumbezogene Informationssysteme mbH, 18.03.2020

HERAUSFORDERUNGEN BEI DER FLÄCHENENTWICKLUNG

			gering	mittel	hoch
Lage und städtebauliche Einbindung			■	■	■
▪ Strukturelle Einbindung	■	Vollintegrierter Standort			
▪ Funktionale Einbindung	■	Lage im Mischgebiet, Wohnen angrenzend			
Freiräumliche Einbindung			■	■	■
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	■	Läublinpark (300 m), Ausläufer des Tüllingers (800 m)			
▪ Topografische Situation	■	Ebenes Gelände			
▪ Klimatische Verhältnisse	■	Extreme Hitzebelastung , ausgeprägter Wärmeinseleffekt			
Infrastruktur und Standortgunst			■	■	■
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	■	Zentrumsnah, Nahversorger (200 m)			
▪ Sport- und Freizeitflächen	■	Sportplatz der Jahnhalle (50 m), Freizeitflächen (600 m)			
▪ Bildungseinrichtungen	■	Grund- und weiterführende Schulen (350 - 600 m)			
Verkehrliche Erschließung			■	■	■
▪ Leistungsfähige Anbindung an das Straßennetz	■	Leistungsfähige Anbindung ist vorhanden			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	■	Bushaltestelle (200 m), Bahnhof Weil Ost (300 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	■	Zentrumsnah, Bahnhof Weil Ost (300 m)			
Sonstiges			■	■	■
▪ Immissionen	■	keine			
▪ Nutzungskonflikte	■	Gewerbestandort vs. Wohnen			
Gesamtbewertung			■	■	■

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

		Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität		■	■	■
Nachbarschaft und soziale Mischung		■	■	■
Wohnumfeld und Freiraum		■	■	■
Klimaschutz und Umwelt		■	■	■
Gesamtbewertung		■	■	■

ZEITHORIZONT | FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

von Verlagerung Bauunternehmen abhängig

Kurz	Mittel	Lang
■	■	■

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL 61-80 WE/ha = 29-38 WE

Qualitative Quartiersentwicklung als lockere Mehrfamilienhausbebauung

Hoch	Mittel	Gering
■	■	■

FAZIT

Der Standort befindet sich in einem dynamischen Quartier, dessen Entwicklung im Quartier weitergeführt werden kann. Die Flächeneffizienz ist stark von einer möglichen Verlagerung des Bauunternehmens abhängig.

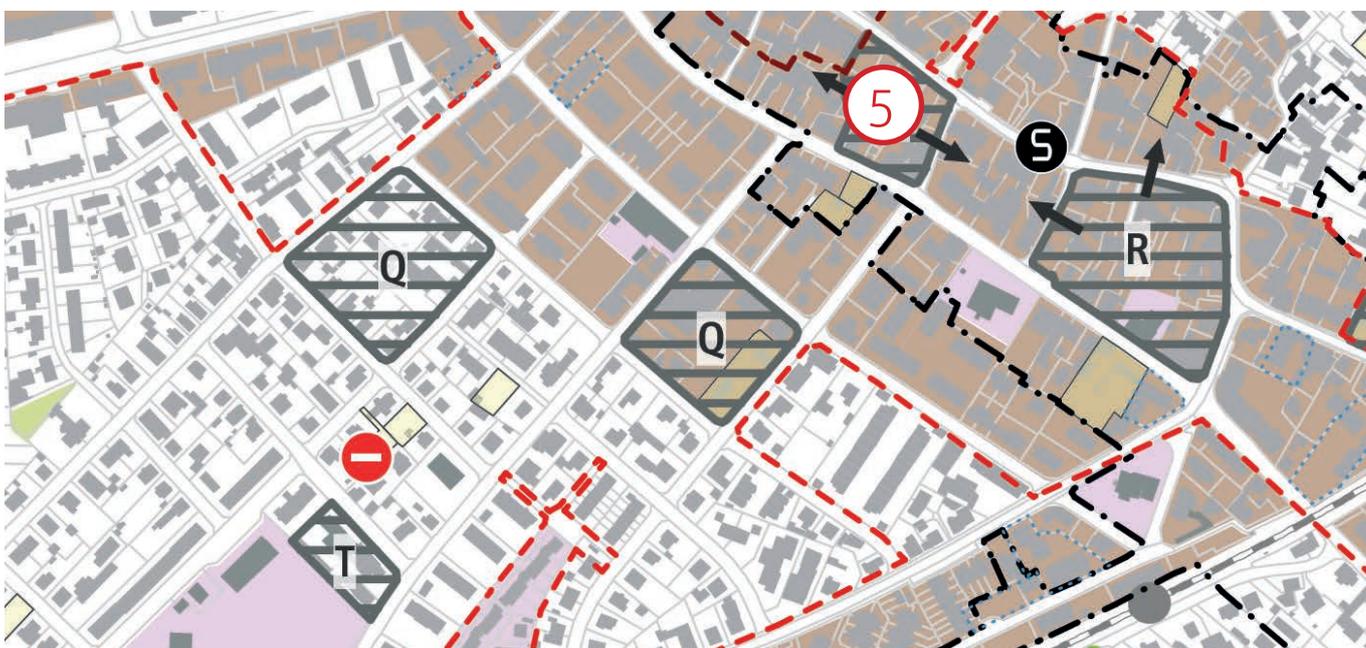
GRUNDLAGEN

▪ Größe	0,44 ha	▪ Anzahl der Flurstücke	22
▪ Kategorisierung	Revitalisierung	▪ Eigentümerstruktur	100 % Privat
▪ Flächeneffizienz	40 %	▪ Aktuelle FNP Darstellung	M
▪ Nachbarschaften	Wohnen, Mischnutzung	▪ Planungsrecht	Kein B-Plan



Schrägluftbild

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



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: regioDATA Gesellschaft für raumbezogene Informationssysteme mbH, 18.03.2020

HERAUSFORDERUNGEN BEI DER FLÄCHENENTWICKLUNG

			gering	mittel	hoch
Lage und städtebauliche Einbindung					
▪ Strukturelle Einbindung		Vollintegrierter Standort			
▪ Funktionale Einbindung		Lage im Mischgebiet			
Freiräumliche Einbindung					
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung		Läublinpark (280 m), Ausläufer des Tüllingers (700 m)			
▪ Topografische Situation		Ebenes Gelände			
▪ Klimatische Verhältnisse		Extreme Hitzebelastung, ausgeprägter Wärmeinseleffekt			
Infrastruktur und Standortgunst					
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung		Zentrumsnah, Nahversorger (250 m)			
▪ Sport- und Freizeitflächen		Sportplatz d. Jahnhalle (200 m), Freizeitflächen (700 m)			
▪ Bildungseinrichtungen		Grund- (500 m) und weiterfüh. Schulen (600 - 800 m)			
Verkehrliche Erschließung					
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz		Anbindung über Hinterdorfstraße an A5			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung		Bushaltestelle (150 m), Bahnhof Weil Ost (450 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad		Zentrumsnah, Bahnhof Weil Ost (450 m)			
Sonstiges					
▪ Immissionen		Annahme: Verkehrsbelastung Hinterdorf-, Hauptstraße			
▪ Nutzungskonflikte		keine			
Gesamtbewertung					

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität			!
Nachbarschaft und soziale Mischung			
Wohnumfeld und Freiraum			
Klimaschutz und Umwelt			
Gesamtbewertung			

ZEITHORIZONT | FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

komplexe Eigentümerstruktur, Lage im Sanierungsgebiet bietet Anreize für Private

Kurz	Mittel	Lang
		

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL 61-80 WE/ha = 11-14 WE

Qualitative Quartiersentwicklung als lockere Mehrfamilienhausbauung oder Mischkalkulation

Hoch	Mittel	Gering
		

FAZIT

Eine Revitalisierung alter Ortskerne mit ihren Bausubstanzen birgt große Chancen und zugleich Herausforderungen. Eine behutsame Modernisierung der Bestandsgebäude ist notwendig, um den ehemaligen alten Dorfkern Weils zu erhalten. Die Lage der Fläche im Sanierungsgebiet bietet Eigentümern wichtige Anreize.

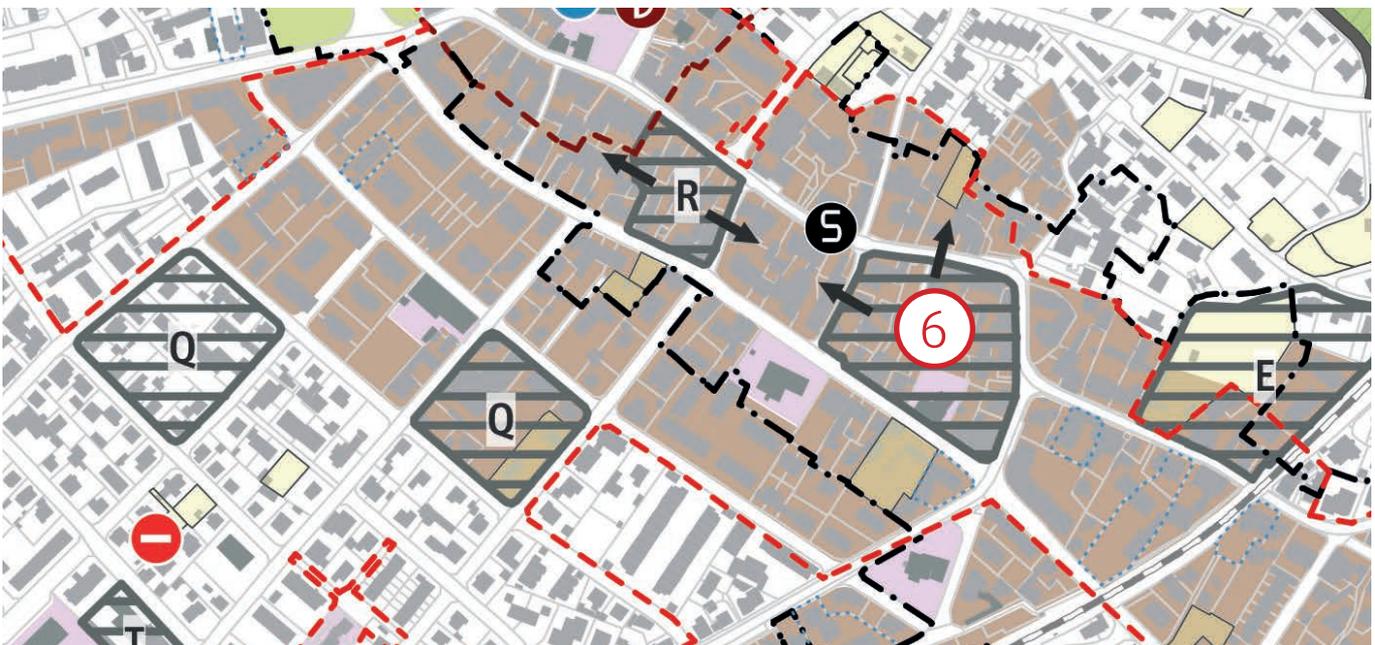
GRUNDLAGEN

▪ Größe	1,10 ha	▪ Anzahl der Flurstücke	32
▪ Kategorisierung	Revitalisierung	▪ Eigentümerstruktur	15 % Landkreis, Privat
▪ Flächeneffizienz	40 %	▪ Aktuelle FNP Darstellung	M, GB
▪ Nachbarschaften	Mischnutzung	▪ Planungsrecht	Kein B-Plan



Schrägluftbild

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



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: regioDATA Gesellschaft für raumbezogene Informationssysteme mbH, 18.03.2020

HERAUSFORDERUNGEN BEI DER FLÄCHENENTWICKLUNG

			gering	mittel	hoch
Lage und städtebauliche Einbindung			■	■	■
▪ Strukturelle Einbindung	■	Vollintegrierter Standort			
▪ Funktionale Einbindung	■	Lage im Mischgebiet			
Freiräumliche Einbindung			■	■	■
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	■	Läublinpark (430 m), Ausläufer des Tüllingers (500 m)			
▪ Topografische Situation	■	Ebenes Gelände			
▪ Klimatische Verhältnisse	■	Extreme Hitzebelastung, ausgeprägter Wärmeinseleffekt			
Infrastruktur und Standortgunst			■	■	■
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	■	Nahversorger (450 m)			
▪ Sport- und Freizeitflächen	■	Sportplatz d. Jahnhalle (350 m), Freizeitflächen (450 m)			
▪ Bildungseinrichtungen	■	Grund- (1 km) und weiterführ. Schulen (700 m - 1 km)			
Verkehrliche Erschließung			■	■	■
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	■	Anbindung über Hinterdorfstraße an A5			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	■	Bushaltestelle (50 m), Bahnhof Weil Ost (150m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	■	Zentrumsnah, Bahnhof Weil Ost (150m)			
Sonstiges			■	■	■
▪ Immissionen	■	Annahme: Verkehrsbelastung Hinterdorf-, Hauptstraße			
▪ Nutzungskonflikte	■	Wohnentwicklung vs. Sicherung Bauergärten			
Gesamtbewertung			■	■	■

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

		Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität		■	■	■ !
Nachbarschaft und soziale Mischung		■	■	■
Wohnumfeld und Freiraum		■	■	■
Klimaschutz und Umwelt		■	■	■
Gesamtbewertung		■	■	■

ZEITHORIZONT | FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

komplexe Eigentümerstruktur, Lage im Sanierungsgebiet bietet Anreize für Private, Inklusionskita auf Landkreisfläche

	Kurz	Mittel	Lang
	■	■	■

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL 61-80 WE/ha = 27-35 WE

Innenentwicklung: Qualitative Nachverdichtung als lockere Mehrfamilienhausbebauung

	Hoch	Mittel	Gering
	■	■	■

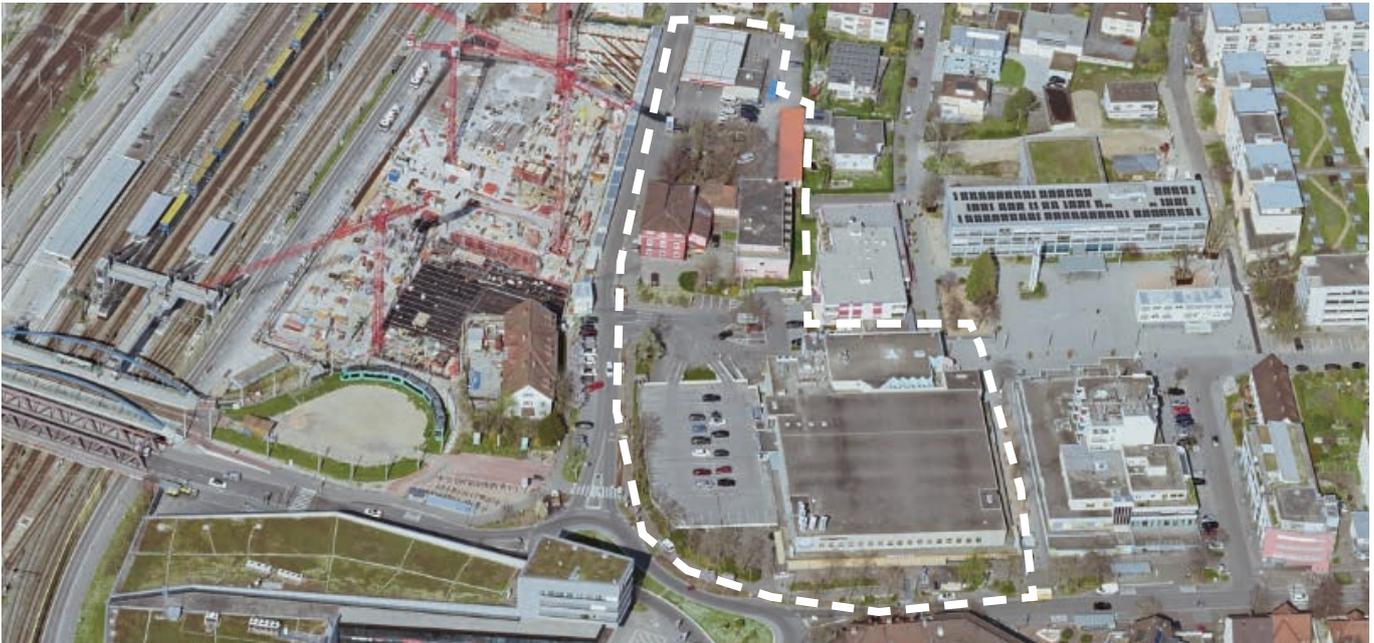
FAZIT

Die Revitalisierung der alten Ortskerne mit ihren Bausubstanzen birgt große Chancen und zugleich Herausforderungen. Eine behutsame Entwicklung der Bestandsgebäude und Integration neuer Wohnformen ist essenziell, um den alten Ortskern Weils zu erhalten. Im Zuge der qualitativen Nachverdichtung ist es wichtig, die alten Hofgärten nach Möglichkeit zu erhalten und zur Identitätsstärkung heranzuziehen.

! = Besondere Vorsicht bei der Entwicklung

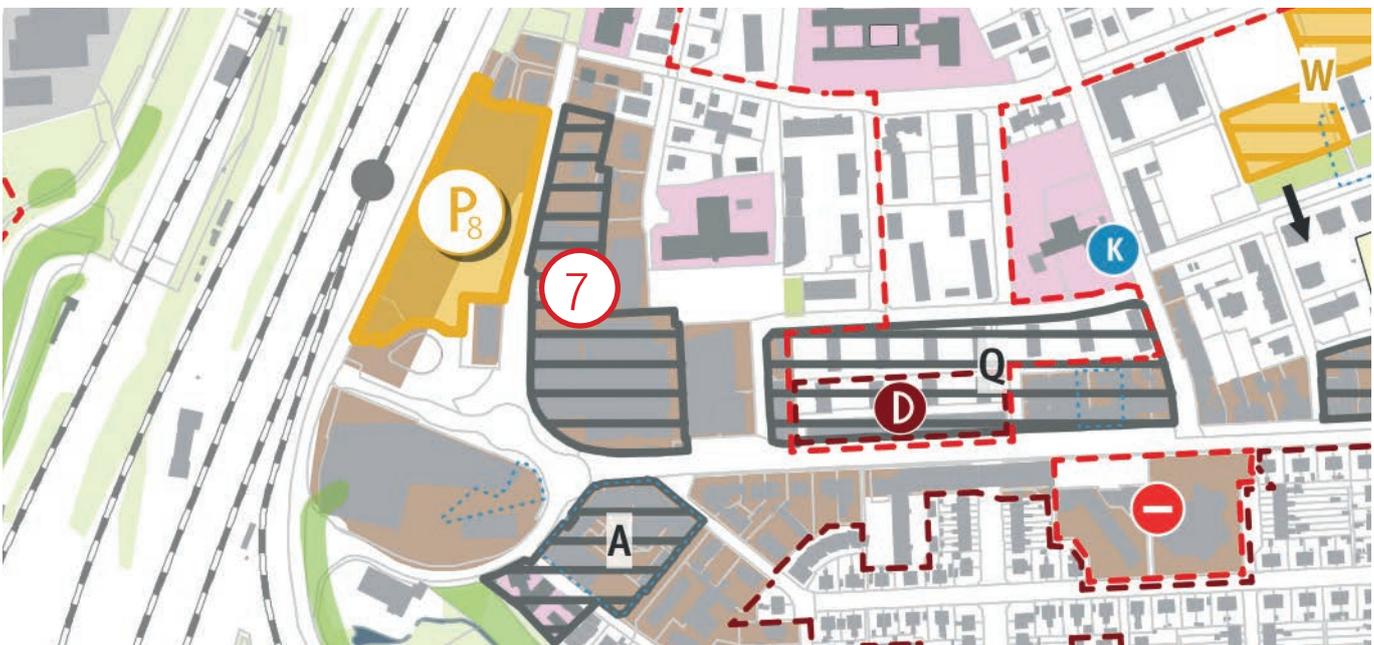
GRUNDLAGEN

▪ Größe	1,34 ha	▪ Anzahl der Flurstücke	5
▪ Kategorisierung	Transformation	▪ Eigentümerstruktur	2 % Stadt, 98 % Privat
▪ Flächeneffizienz	-	▪ Aktuelle FNP Darstellung	M
▪ Nachbarschaften	Mischnutzungen, Rathaus	▪ Planungsrecht	B-Plan



Schrägluftbild

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



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: regioDATA Gesellschaft für raumbezogene Informationssysteme mbH, 18.03.2020

HERAUSFORDERUNGEN BEI DER FLÄCHENENTWICKLUNG

			gering	mittel	hoch
Lage und städtebauliche Einbindung			■	■	■
▪ Strukturelle Einbindung	■	Vollintegrierter Standort			
▪ Funktionale Einbindung	■	Lage im Mischgebiet			
Freiräumliche Einbindung			■	■	■
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	■	Freiräume des Krebsbachs (200 m)			
▪ Topografische Situation	■	Ebenes Gelände			
▪ Klimatische Verhältnisse	■	Extreme Hitzebelastung, mäßiger Wärmeinseleffekt			
Infrastruktur und Standortgunst			■	■	■
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	■	Lage im Zentrum, Nahversorger im Gebiet			
▪ Sport- und Freizeitflächen	■	Sportplatz d. Humboldt-Halle (300 m), weitere (600 m)			
▪ Bildungseinrichtungen	■	Grund (700 m) - und weiterf. Schulen (200 m -1 km)			
Verkehrliche Erschließung			■	■	■
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	■	Leistungsfähige Anbindung ist vorhanden			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	■	Bushaltestelle (20 m), Bahnhof (200m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	■	Lage im Zentrum, Bahnhof (200m)			
Sonstiges			■	■	■
▪ Immissionen	■	Annahme: Verkehrsbelastung Haupt-, Müllheimerstraße			
▪ Nutzungskonflikte	■	Wohnentwicklung vs. Tankstelle, Gastronomie, Einzelhandel			
Gesamtbewertung			■	■	■

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

			Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität			■	■	■
Nachbarschaft und soziale Mischung			■	■	■
Wohnumfeld und Freiraum			■	■	■
Klimaschutz und Umwelt			■	■	■
Gesamtbewertung			■	■	■

ZEITHORIZONT | FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

	Kurz	Mittel	Lang
	■	■	■

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL 101-150 WE/ha = 68-101 WE

Transformation zu gemischtgenutztem Quartier (Wohnen, Handel und Dienstleistung)

	Hoch	Mittel	Gering
	■	■	■

FAZIT

Eine Entwicklung und Transformation der Fläche in ein gemischtgenutztes Quartier mit Dienstleistungs- und Wohnnutzung wird nur unter der Voraussetzung der Umnutzung und Verlagerung alter Strukturen (Tankstelle und Handelscenter) als gesamtheitliche Entwicklung möglich sein.

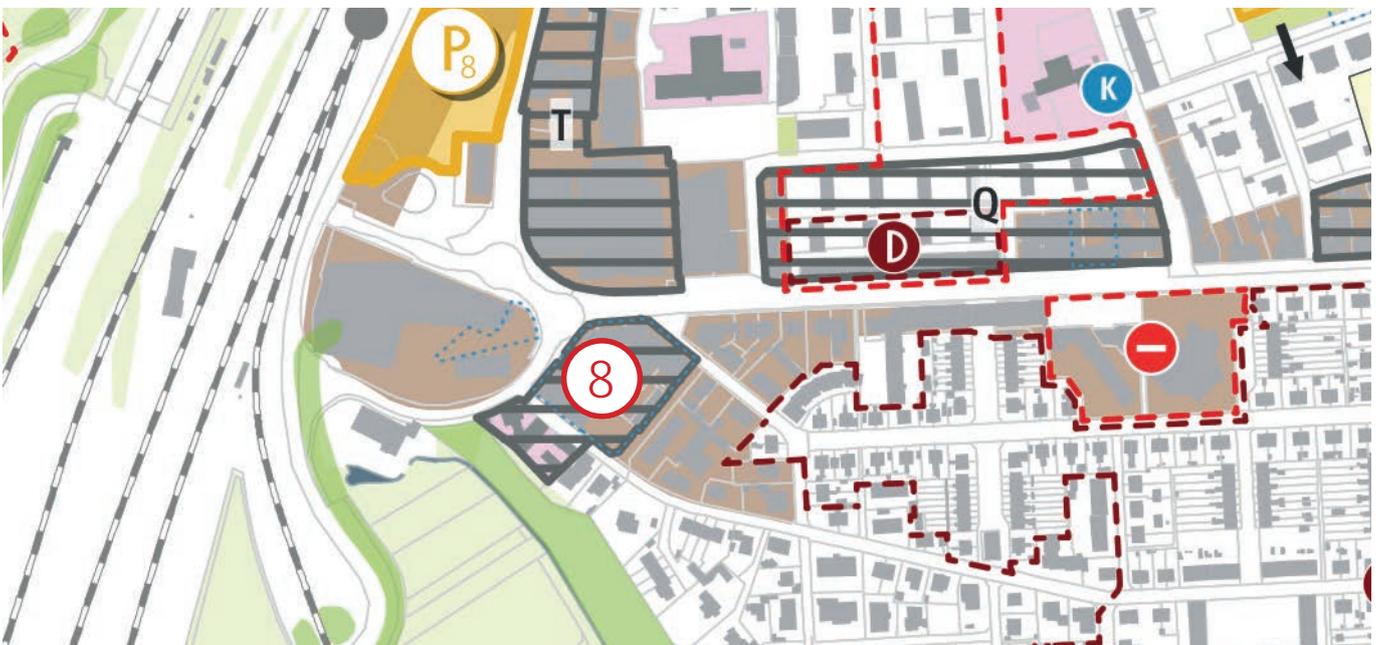
GRUNDLAGEN

▪ Größe	0,75 ha	▪ Anzahl der Flurstücke	12
▪ Kategorisierung	Arrondierung	▪ Eigentümerstruktur	20 % Bund, 20 % Land
▪ Flächeneffizienz	15 %	▪ Aktuelle FNP Darstellung	M
▪ Nachbarschaften	Mischnutzungen, Wohnen	▪ Planungsrecht	B-Plan



Schrägluftbild

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



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: regioDATA Gesellschaft für raumbezogene Informationssysteme mbH, 18.03.2020

HERAUSFORDERUNGEN BEI DER FLÄCHENENTWICKLUNG

			gering	mittel	hoch
Lage und städtebauliche Einbindung			■	■	■
▪ Strukturelle Einbindung	■	Vollintegrierter Standort			
▪ Funktionale Einbindung	■	Lage im Mischgebiet			
Freiräumliche Einbindung			■	■	■
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	■	Freiräume des Krebsbachs (100 m)			
▪ Topografische Situation	■	Ebenes Gelände			
▪ Klimatische Verhältnisse	■	Extreme Hitzebelastung, mäßiger Wärmeinseleffekt			
Infrastruktur und Standortgunst			■	■	■
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	■	Lage im Zentrum, Nahversorger (100 m)			
▪ Sport- und Freizeitflächen	■	Humboldt-Halle (500 m), Drei Länder Garten (800 m)			
▪ Bildungseinrichtungen	■	Grund (600 m) - und weiterf. Schulen (400 m - 1,3 km)			
Verkehrliche Erschließung			■	■	■
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	■	Leistungsfähige Anbindung ist vorhanden			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	■	Bushaltestelle (20 m), Bahnhof (300m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	■	Lage im Zentrum, Bahnhof (300m)			
Sonstiges			■	■	■
▪ Immissionen	■	Verkehrsbelastung durch Hauptstraße, B 317			
▪ Nutzungskonflikte	■	Wohnen vs. Lage am Stadteingang direkt angrenzend an großflächigen Einzelhandel			
Gesamtbewertung			■	■	■

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität	■	■	■
Nachbarschaft und soziale Mischung	■	■	■
Wohnumfeld und Freiraum	■	■	■
Klimaschutz und Umwelt	■	■	■
Gesamtbewertung			■

ZEITHORIZONT | FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

z.T. im Eigentum des Bundes und des Landes

Kurz	Mittel	Lang
■	■	■

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL 101-150 WE/ha = 11-17 WE

kleinteilige Arrondierung südöstliche Ecke des Blocks und südlicher Bereich

Hoch	Mittel	Gering
■	■	■

FAZIT

Eine Arrondierung der südöstlichen Ecke des Quartiers bietet die Chance den Block durch Arrondierung der Raumkanten zu schließen und den Innenbereich zu aufzuwerten. Angrenzend eröffnen sich durch die Verlagerung der Polizei weitere kleinere Entwicklungschancen. Das Quartier eignet sich besonders für spezielle Wohnformen. Aufgrund der Eigentümerschaften des Bundes und des Landes sowie der geringen Herausforderungen bei der Flächenentwicklung ergibt sich die Möglichkeit die Fläche mittelfristig zu entwickeln.

GRUNDLAGEN

▪ Größe	0,71 ha	▪ Anzahl der Grundstücke	12
▪ Kategorisierung	Arrondierung	▪ Eigentümerstruktur	100 % Privat
▪ Flächeneffizienz	40 %	▪ Aktuelle FNP Darstellung	M
▪ Nachbarschaften	Wohnen, Mischnutzung	▪ Planungsrecht	B-Plan



Schrägluftbild

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



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: regioDATA Gesellschaft für raumbezogene Informationssysteme mbH, 18.03.2020

HERAUSFORDERUNGEN BEI DER FLÄCHENENTWICKLUNG

			gering	mittel	hoch
Lage und städtebauliche Einbindung					
▪ Strukturelle Einbindung		Vollintegrierter Standort			
▪ Funktionale Einbindung		Lage im Wohngebiet, angrenzend an Wohngebiet			
Freiräumliche Einbindung					
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung		Freiräume am Dreiländergarten (600 m)			
▪ Topografische Situation		Ebenes Gelände			
▪ Klimatische Verhältnisse		Hohe Wärmebelastung, ausgeprägter Wärmeinseleffekt			
Infrastruktur und Standortgunst					
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung		Lage im Zentrum			
▪ Sport- und Freizeitflächen		Sportplätze d. Schulen (500 m), weitere (600 m)			
▪ Bildungseinrichtungen		Grund- und weiterf. Schulen (500 - 800 m)			
Verkehrliche Erschließung					
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz		MIV-Erschließung über Haupt-, Albert-Schweitzer-Straße			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung		Bushaltestelle (200 m), Bahnhof (800 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad		Direkte Zentrumslage, Bahnhof (800 m)			
Sonstiges					
▪ Immissionen		Annahme: Hohe Verkehrsbelastung durch Hauptstraße			
▪ Nutzungskonflikte		Kleinmaßstäbiger Wohnstandort vs. großflächige Handelsflächen (Parken / Anlieferung)			
		Gesamtbewertung			

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

		Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität				
Nachbarschaft und soziale Mischung				
Wohnumfeld und Freiraum				
Klimaschutz und Umwelt				
	Gesamtbewertung			

ZEITHORIZONT | FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

Kurz	Mittel	Lang
		

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL 81-100 WE/ha = 23-28 WE

Arrondierungsbebauung an Albert-Schweitzer-Straße als offener Block: Mehrfamilienhäuser

Hoch	Mittel	Gering
		

FAZIT

Der Standort profitiert von der Nähe zum Messplatz. Eine Arrondierungsbebauung an der Albert-Schweitzer-Straße bietet die Chance fehlende Raumkanten zu ergänzen, das Stadtbild aufzuwerten sowie den Wohnstandort zu stärken. Zudem können durch die Entwicklung des geschlossenen Blocks die Freiraumqualitäten im Blockinnenbereich gestärkt werden. Von besonderer Bedeutung ist der Umgang mit den weit in die Innenbereiche reichenden Einzelhandelsflächen.

GRUNDLAGEN

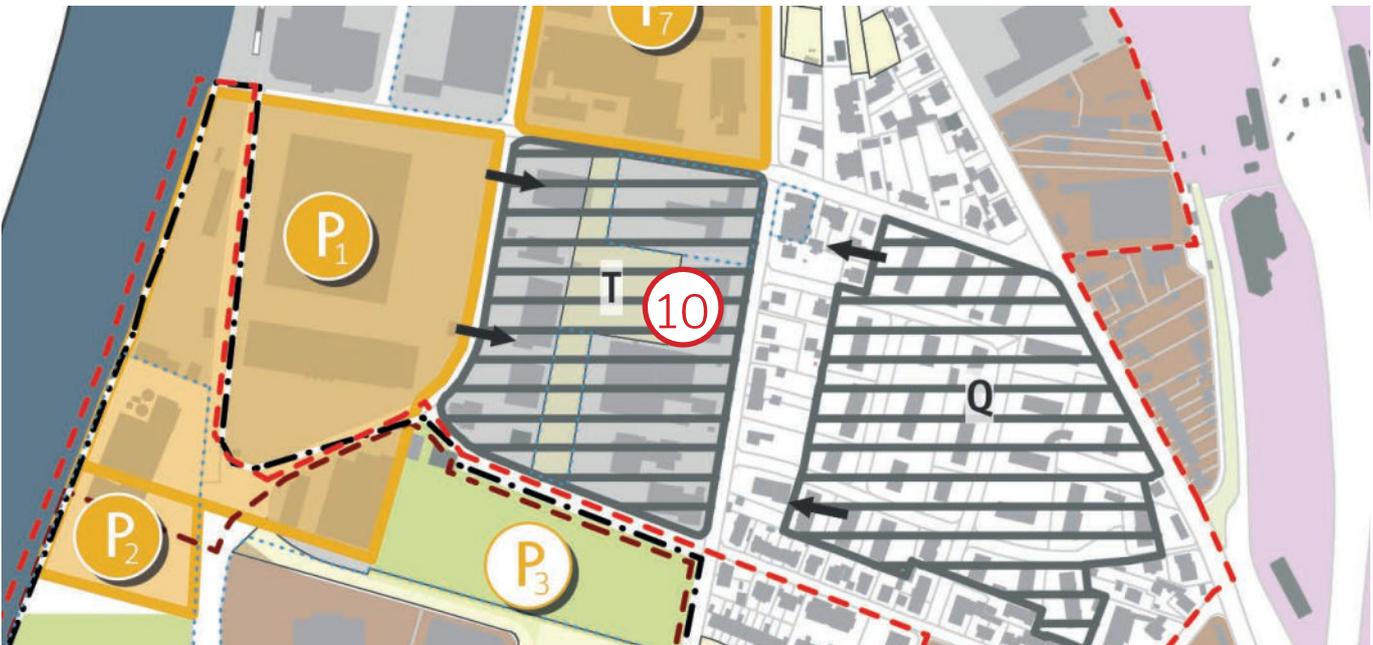
▪ Größe	3,75 ha
▪ Kategorisierung	Transformation
▪ Flächeneffizienz	100 % (50 % Wohnen)
▪ Nachbarschaften	Handel, Wohnen, Sport, Bildung

▪ Anzahl der Flurstücke	19
▪ Eigentümerstruktur	100 % Privat
▪ Aktuelle FNP Darstellung	G
▪ Planungsrecht	B-Plan



Schrägluftbild

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



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: regioDATA Gesellschaft für raumbezogene Informationssysteme mbH, 18.03.2020

HERAUSFORDERUNGEN BEI DER FLÄCHENENTWICKLUNG

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

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität	■		
Nachbarschaft und soziale Mischung	■		
Wohnumfeld und Freiraum	■		
Klimaschutz und Umwelt	■		
Gesamtbewertung	■		

ZEITHORIZONT | FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

Priorisierung aufgrund der wichtigen Funktion der Fläche

Kurz	Mittel	Lang

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL 101-150 WE/ha = 189-281 WE

Sukzessive Umwandlung und Umsiedlung Gewerbeflächen, Transformation zu gemischtgenutztem Quartier (Kleingewerbe, Dienstleistung, Wohnen)

Hoch	Mittel	Gering
■		

FAZIT

Die Entwicklung des Standorts mit einer Arbeitsteilung aus Wohnen und Arbeiten bildet ein wichtiges Gelenk, um die östlich angrenzenden Wohnquartiere mit dem Rheinufer zu verbinden. Damit bietet sich die einmalige Chance den Wohnstandort Friedlingen zu stärken.

GRUNDLAGEN

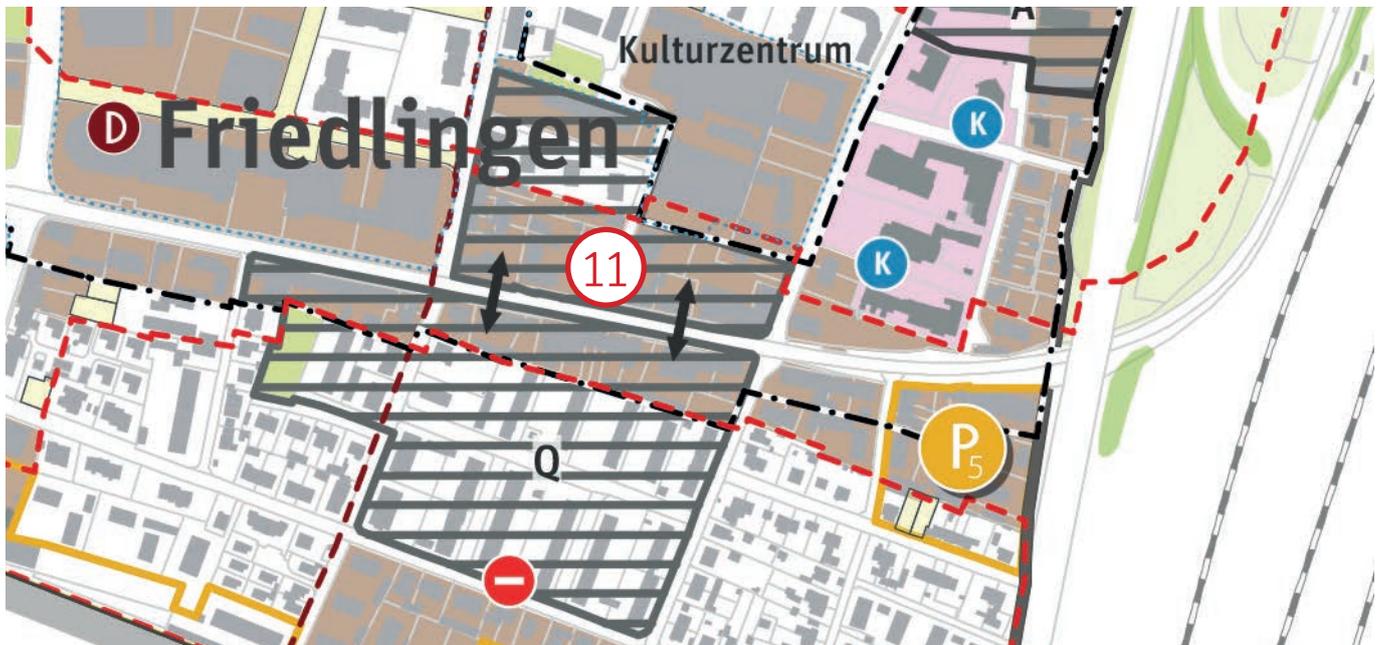
▪ Größe	2,35 ha
▪ Kategorisierung	Transformation
▪ Flächeneffizienz	30 %
▪ Nachbarschaften	Mischnutzungen

▪ Anzahl der Flurstücke	24
▪ Eigentümerstruktur	5 % Stadt, 95 % Privat
▪ Aktuelle FNP Darstellung	M, W
▪ Planungsrecht	B-Plan



Schrägluftbild

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



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: regioDATA Gesellschaft für raumbezogene Informationssysteme mbH, 18.03.2020

HERAUSFORDERUNGEN BEI DER FLÄCHENENTWICKLUNG

			gering	mittel	hoch
Lage und städtebauliche Einbindung					
▪ Strukturelle Einbindung		Vollintegrierter Standort			
▪ Funktionale Einbindung		Lage im Mischgebiet			
Freiräumliche Einbindung					
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung		Rheinpark und Rhein (450 m)			
▪ Topografische Situation		Ebenes Gelände			
▪ Klimatische Verhältnisse		Extreme Hitzebelastung, mäßiger Wärmeinseleffekt			
Infrastruktur und Standortgunst					
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung		Stadtteilzentrum (50 m), Zentrum (1,3 km)			
▪ Sport- und Freizeitflächen		Sportplatz d. FC Friedlingen (600 m), Rhein (500 m)			
▪ Bildungseinrichtungen		Grund- (150 m) und weiterf. Schulen (1,5 - 2,5 km)			
Verkehrliche Erschließung					
▪ Leistungsfähige Anbindung an das Straßennetz		Leistungsfähige Anbindung ist vorhanden			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung		Tram- und Busstation (100 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad		Stadtteilzentrum (50 m), Innenstadt u. Bahnhof (1,3 km)			
Sonstiges					
▪ Immissionen		Verkehr Haupt- und Riedlistraße, Tram			
▪ Nutzungskonflikte					
Gesamtbewertung					

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

		Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität				
Nachbarschaft und soziale Mischung				
Wohnumfeld und Freiraum				
Klimaschutz und Umwelt				
Gesamtbewertung				

ZEITHORIZONT | FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

Sanierungsgebiets bietet Anreize für Private, Supermarkt bietet Chance den Bereich mittelfristig zu entwickeln (bei vorhandener Bereitschaft)

	Kurz	Mittel	Lang
			

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL 101-150 WE/ha = 71-106 WE

Transformation: Entwicklung gemischtgenutztes Quartier, Raumkanten ergänzen

	Hoch	Mittel	Gering
			

FAZIT

Durch eine Transformation ergibt sich neben der Schaffung neuen Wohnraums ebenso die Chance aus der relativ unstrukturierten Fläche ein lebendiges Quartier aus Wohnen und Handel im Stadtteilzentrum Friedlingens zu entwickeln. Die Lage der Fläche im Sanierungsgebiet bietet Handlungsanreize. Das direkt angrenzende Museum ist in der Entwicklung des Quartiers zu berücksichtigen.

GRUNDLAGEN

▪ Größe	4,26 ha	▪ Anzahl der Flurstücke	31
▪ Kategorisierung	Quartiersentwicklung	▪ Eigentümerstruktur	10 % städt. WBG
▪ Flächeneffizienz	Bestand	▪ Aktuelle FNP Darstellung	W
▪ Nachbarschaften	Wohnen, Mischnutzung	▪ Planungsrecht	B-Plan



Schrägluftbild

Quelle: weil-am-rhein.virtualcitymap.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
Lage und städtebauliche Einbindung					
▪ Strukturelle Einbindung		Vollintegrierter Standort			
▪ Funktionale Einbindung		Lage im Wohngebiet, Mischgebiet angrenzend			
Freiräumliche Einbindung					
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung		Rheinpark, Rhein (900 m), Freiräume Krebsbach (2 km)			
▪ Topografische Situation		Ebenes Gelände			
▪ Klimatische Verhältnisse		Extreme Hitzebelastung, ausgeprägter Wärmeinseleffekt			
Infrastruktur und Standortgunst					
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung		Stadtteilzentrum (500 m), Zentrum (1,7 km)			
▪ Sport- und Freizeitflächen		Sportplatz d. FC Friedlingen (100 m), Rheinpark (900 m)			
▪ Bildungseinrichtungen		Grund- (450 m) und weiterf. Schulen (1,8 - 2,7 km)			
Verkehrliche Erschließung					
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz		Anbindung über Alte Straße an A5			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung		Bushaltestelle (150 m), Anfahrt nicht im Stundentakt			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad		Stadtteilzentrum (500 m), Innenstadt (1,7 km)			
Sonstiges					
▪ Immissionen		keine			
▪ Nutzungskonflikte		keine			
Gesamtbewertung					

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

		Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität				
Nachbarschaft und soziale Mischung				
Wohnumfeld und Freiraum				
Klimaschutz und Umwelt				
Gesamtbewertung				

ZEITHORIZONT | FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

10 % Städtische Wohnungsbaugesellschaft, 60 % private Wohnungsbaugesellschaft

	Kurz	Mittel	Lang

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL 101-150 WE/ha = 121 WE*

Aufstockungen im Zuge Sanierung auf 4+Staffelgeschoss bzw. 5+Staffelgeschoss zwischen Rotbergstraße und Markgrafenstraße

	Hoch	Mittel	Gering

FAZIT

Im Zuge einer Sanierung der Zeilen ergibt sich die Chance, die Zeilengebäude aufzustocken sowie Wohnungen und Freiräume zu qualifizieren und die Quartiersidentität zu stärken. Eine Begrünung des Dachs kann einer durch Verdichtung hervorgerufenen negativen klimatischen Entwicklung entgegenreten und zugleich weitere Freiräume für die Bewohner schaffen.

GRUNDLAGEN

▪ Größe	5,43 ha
▪ Kategorisierung	Transformation, Potenzialfläche
▪ Flächeneffizienz	80 % (60 % Wohnen)
▪ Nachbarschaften	Gewerbe, Mischnutzung

▪ Anzahl der Flurstücke	6
▪ Eigentümerstruktur	100 % Privat
▪ Aktuelle FNP Darstellung	G, SO
▪ Planungsrecht	teilweise B-Plan



Schrägluftbild

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



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: regioDATA Gesellschaft für raumbezogene Informationssysteme mbH, 18.03.2020

GRUNDLAGEN

- Größe 3,25 ha
- Kategorisierung Quartiersentwicklung, Potenzialfläche
- Flächeneffizienz 10 %
- Nachbarschaften Wohnen, Mischnutzung, Bahn

- Anzahl der Flurstücke 24
- Eigentümerstruktur 5 % Bund, 10 % Stadt
- Aktuelle FNP Darstellung W, M, Grün
- Planungsrecht kein B-Plan



Schrägluftbild

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



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: regioDATA Gesellschaft für raumbezogene Informationssysteme mbH, 18.03.2020

GRUNDLAGEN

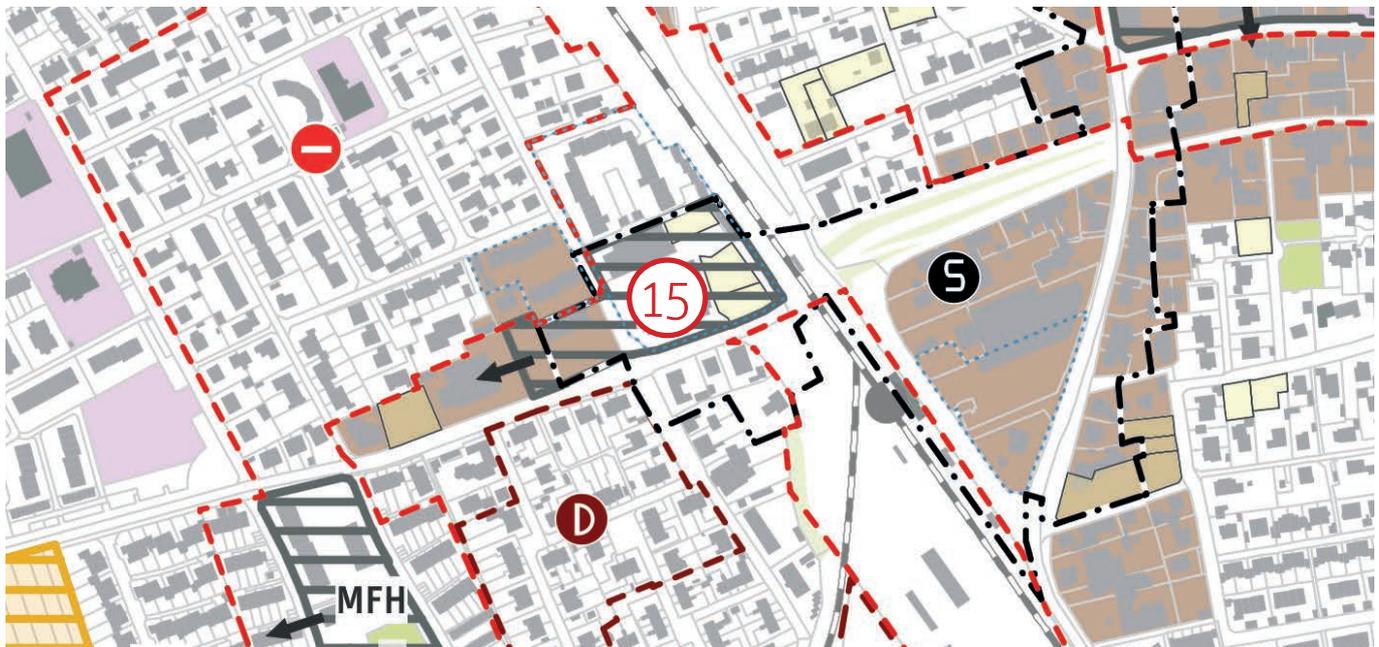
- Größe 1,08 ha
- Kategorisierung Quartiersentwicklung
- Flächeneffizienz 50 %
- Nachbarschaften Wohnen, Mischnutzung

- Anzahl der Flurstücke 10
- Eigentümerstruktur 100 % Privat
- Aktuelle FNP Darstellung W, M
- Planungsrecht B-Plan



Schrägluftbild

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



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: regioDATA Gesellschaft für raumbezogene Informationssysteme mbH, 18.03.2020

HERAUSFORDERUNGEN BEI DER FLÄCHENENTWICKLUNG

			gering	mittel	hoch
Lage und städtebauliche Einbindung					
▪ Strukturelle Einbindung		Vollintegrierter Standort			
▪ Funktionale Einbindung		Lage im Wohn- und Mischgebiet			
Freiräumliche Einbindung					
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung		Freiräume nahe d. Krebsbachs (600 m)			
▪ Topografische Situation		Ebenes Gelände			
▪ Klimatische Verhältnisse		Extreme Hitzebelastung, ausgeprägter Wärmeinseleffekt			
Infrastruktur und Standortgunst					
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung		Stadtteilzentrum (50 m), Innenstadt (2,7 km)			
▪ Sport- und Freizeitflächen		Sportplatz d. Schule, Wiesen und Felder (600 m)			
▪ Bildungseinrichtungen		Grund- (600 m) und weiterführende Schulen (2,5 - 3 km)			
Verkehrliche Erschließung					
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz		Anbindung über Heldelinger Straße			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung		Bahnhof Haltingen (150 m, Bus und Bahn)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad		Bahnhof Haltingen (150 m), Zentrum Weil (2,7 km)			
Sonstiges					
▪ Immissionen		Bahngleise angrenzend, Verkehr Heldelinger Str.			
▪ Nutzungskonflikte		Wohnen vs. Bahnlärm			
Gesamtbewertung					

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

		Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität				
Nachbarschaft und soziale Mischung				
Wohnumfeld und Freiraum				
Klimaschutz und Umwelt				
Gesamtbewertung				

ZEITHORIZONT | FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

Lage im Sanierungsgebiet bietet Anreize zu kurzfristigem Handeln

	Kurz	Mittel	Lang
			

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL 45-70 WE/ha = 24-38 WE

Nachverdichtung als lockere Mehrfamilienhaus- bzw. Reihenhausbauung, Raumkanten definieren

	Hoch	Mittel	Gering
			

FAZIT

Die Fläche bietet die Chance durch eine Quartiersentwicklung kurz- bis mittelfristig Wohnraum in zentraler Lage in Haltingen zu schaffen, den Stadteingang zu stärken sowie durch die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche eine Aufwertung der klimatischen Situation zu erreichen. Wichtig ist im Zuge der Neuplanung die Parkierung neu zu denken und ggf. mit Mobilitätsangeboten zu verbinden. Eine Erweiterung der Lärmschutzwand wird empfohlen.

GRUNDLAGEN

▪ Größe	3,1 ha
▪ Kategorisierung	Quartiersentwicklung
▪ Flächeneffizienz	Bestand + Ergänzungen
▪ Nachbarschaften	Wohnen

▪ Anzahl der Flurstücke	12
▪ Eigentümerstruktur	100 % Privat (85 % WBG)
▪ Aktuelle FNP Darstellung	W
▪ Planungsrecht	kein B-Plan



Schrägluftbild

Quelle: weil-am-rhein.virtualcitymap.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
Lage und städtebauliche Einbindung			gering	mittel	hoch
▪ Strukturelle Einbindung	■	Keine Einbindung in den Siedlungszusammenhang			
▪ Funktionale Einbindung	■	Lage am Güterbahnhof			
Freiräumliche Einbindung			gering	mittel	hoch
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	■	keine direkte Einbindung, Ausläufer Tüllinger (1,4 km)			
▪ Topografische Situation	■	Ebenes Gelände			
▪ Klimatische Verhältnisse	■	Extreme Hitzebelastung, mäßiger Wärmeinseleffekt			
Infrastruktur und Standortgunst			gering	mittel	hoch
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	■	Stadtteilzentrum und Nahversorger (900 m)			
▪ Sport- und Freizeitflächen	■	Sportplatz Hans-Thoma, Bolzplatz Weilweg (1,2 km)			
▪ Bildungseinrichtungen	■	Kita (600 m), Grund- (1 km), weiterf. Schulen (2,5 - 3 km)			
Verkehrliche Erschließung			gering	mittel	hoch
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	■	Anbindung lediglich über Güterstraße			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	■	Bahnhof Haltingen (700 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	■	Stadtteilzentrum (900 m), Bahnhof Haltingen (700 m)			
Sonstiges			gering	mittel	hoch
▪ Immissionen	■	Bahngleise angrenzend			
▪ Nutzungskonflikte	■	Wohnen vs. Güterbahnhof, Elektrospannwerk			
Gesamtbewertung			gering	mittel	hoch

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität	■		
Nachbarschaft und soziale Mischung	■		
Wohnumfeld und Freiraum	■		
Klimaschutz und Umwelt		■	
Gesamtbewertung	■		

ZEITHORIZONT | FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

zurzeit laufende Sanierung, zusätzlich weiteres Potenzial durch Aufstockung / Dachausbau

	Kurz	Mittel	Lang
			■

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL 61-80 WE/ha = 230 WE*

Dachausbau bei allen Gebäuden, Ergänzungsbauten

	Hoch	Mittel	Gering
	■		

FAZIT

Durch Qualifizierungen der Wohnungen und Freiräume kann eine Attraktivierung des Wohnstandorts gelingen. Notwendig erscheint die Prüfung einer zweiten verkehrlichen Anbindung sowie einer weiteren Entwicklung des Wohnstandorts nach Westen (Fläche 19). Für die drei Zeilen, welche im Nordosten an die Fläche angrenzen, ist eine Ausweitung des Denkmalschutzbereichs zu prüfen.

GRUNDLAGEN

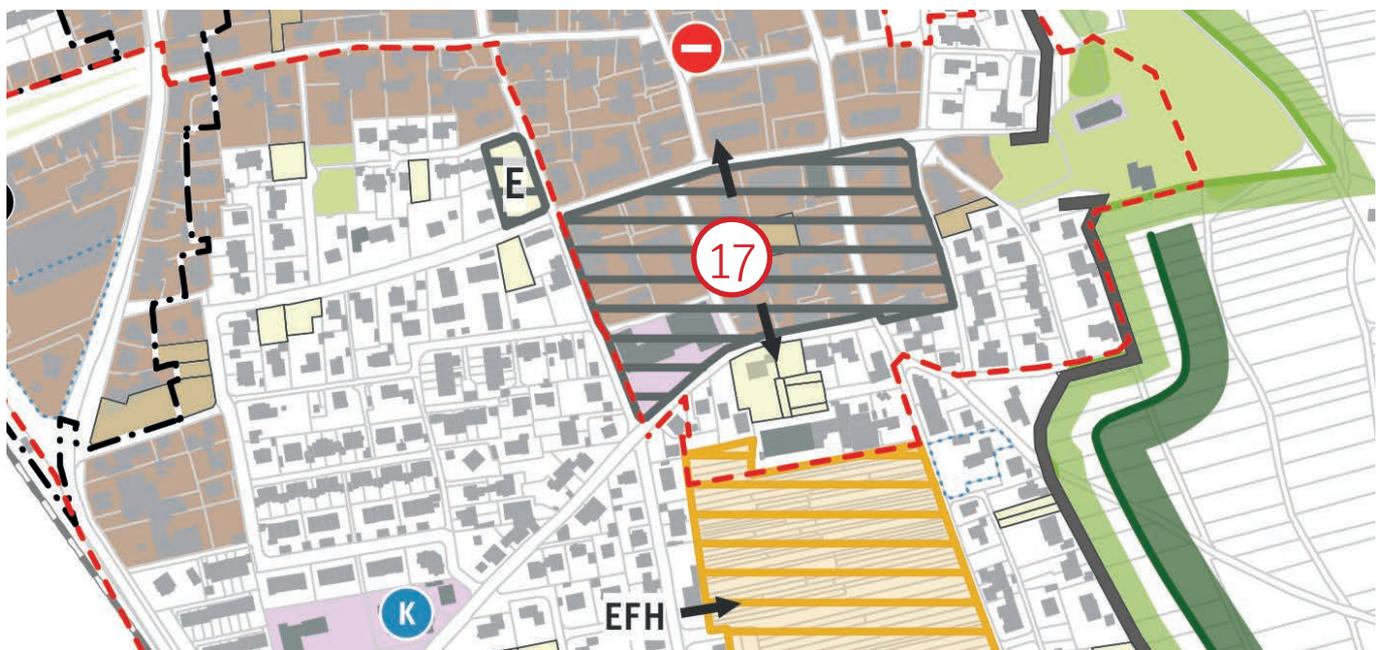
▪ Größe	2,65 ha
▪ Kategorisierung	Revitalisierung
▪ Flächeneffizienz	20 %
▪ Nachbarschaften	Wohnen, Mischnutzung

▪ Anzahl der Flurstücke	28
▪ Eigentümerstruktur	10 % Stadt, 90 % Privat
▪ Aktuelle FNP Darstellung	M, GB
▪ Planungsrecht	tlw. B-Plan



Schrägluftbild

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



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: regioDATA Gesellschaft für raumbezogene Informationssysteme mbH, 18.03.2020

HERAUSFORDERUNGEN BEI DER FLÄCHENENTWICKLUNG

			gering	mittel	hoch
Lage und städtebauliche Einbindung					
▪ Strukturelle Einbindung		Vollintegrierter Standort			
▪ Funktionale Einbindung		Lage im Mischgebiet, angrenzend an Wohngebiete			
Freiräumliche Einbindung					
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung		Ausläufer d. Tüllingers (200 m)			
▪ Topografische Situation		Ebene Fläche, leichtes Gefälle			
▪ Klimatische Verhältnisse		Extreme Hitzebelastung, mäßiger Wärmeinseleffekt			
Infrastruktur und Standortgunst					
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung		Nahversorger (400 m), Stadtteilzentrum (200 m)			
▪ Sport- und Freizeitflächen		Bolzplatz Weilweg (600 m), Wald (1,2 km)			
▪ Bildungseinrichtungen		Grund- (50 m), weiterführende Schulen (2,4 - 2,6 km)			
Verkehrliche Erschließung					
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz		Anbindung ist vorhanden			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung		Haltingen Bahnhof (450 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad		Stadtteilzentrum (200 m), Bahnhof Haltingen (450 m), Zentrum Weil (3 km)			
Sonstiges					
▪ Immissionen		keine			
▪ Nutzungskonflikte		Erbhöfe im Nordosten vs. Nachverdichtung			
Gesamtbewertung					

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität			
Nachbarschaft und soziale Mischung			
Wohnumfeld und Freiraum			
Klimaschutz und Umwelt			
Gesamtbewertung			

ZEITHORIZONT | FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

Kurz	Mittel	Lang
		

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL 61-80 WE/ha = 32-42 WE

Revitalisierung und Sanierung: Alte Bausubstanzen mit Scheunen neuordnen bzw. umnutzen

Hoch	Mittel	Gering
		

FAZIT

Die Revitalisierung der alten Ortskerne mit ihren Bausubstanzen birgt große Chancen und zugleich Herausforderungen. Eine behutsame Entwicklung der Bestandsgebäude und Integration neuer Wohnformen ist essenziell, um den alten Ortskern Haltingens zu bewahren. Der Umgang mit den Erbhöfen im nordöstlichen Bereich ist hierbei zu klären.

! = Besondere Vorsicht bei der Entwicklung

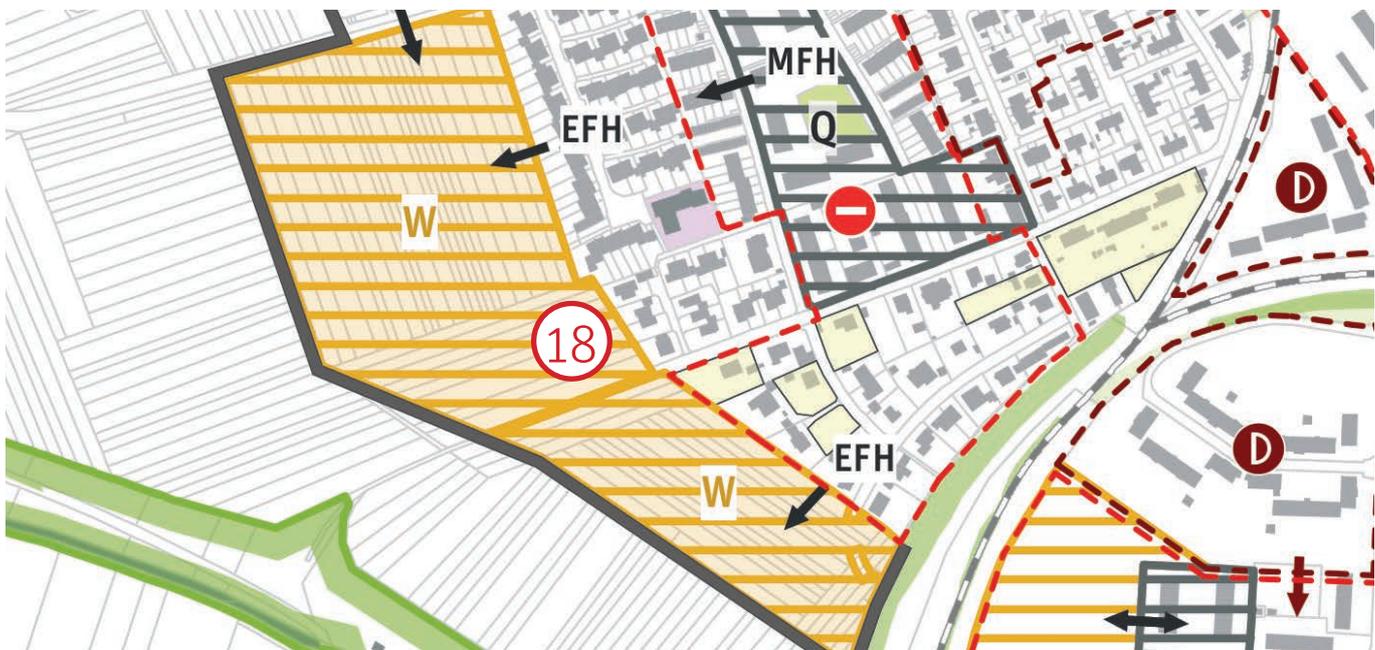
GRUNDLAGEN

▪ Größe	6,65 ha	▪ Anzahl der Flurstücke	52
▪ Kategorisierung	Quartiersentwicklung (Reserve)	▪ Eigentümerstruktur	100 % Privat
▪ Flächeneffizienz	70 %	▪ Aktuelle FNP Darstellung	W Planung
▪ Nachbarschaften	Wohnen, Landwirtschaft	▪ Planungsrecht	FNP Ausweisung



Schrägluftbild

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



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: regioDATA Gesellschaft für raumbezogene Informationssysteme mbH, 18.03.2020

HERAUSFORDERUNGEN BEI DER FLÄCHENENTWICKLUNG

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

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität			!
Nachbarschaft und soziale Mischung			!
Wohnumfeld und Freiraum			!
Klimaschutz und Umwelt			!
Gesamtbewertung			!

ZEITHORIZONT | FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

Kurz	Mittel	Lang

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL 45-70 WE/ha = 209-326 WE

Quartiersentwicklung als lockere Mehrfamilien- und verdichtete Einfamilienhausbebauung

Hoch	Mittel	Gering

FAZIT

Eine Entwicklung im Außenbereich ist abzuwägen und die Qualität der möglichen Entwicklung - besonders in Hinblick auf das Stadtbild - z.B. durch einen Wettbewerb zu sichern. Bei einer Entwicklung ist besonders der ressourcenschonende Umgang mit wertvollen Landschaftsbereichen und landwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen, von der Entwicklung einer reinen Einfamilienhausbebauung ist abzusehen. Die Entwicklung ist in angemessenen Bauabschnitten zu empfehlen.

! = Besondere Vorsicht bei der Entwicklung

GRUNDLAGEN

▪ Größe	1,26 ha	▪ Anzahl der Flurstücke	1
▪ Kategorisierung	Quartiersentwicklung (Reserve)	▪ Eigentümerstruktur	100 % privat
▪ Flächeneffizienz	60 % (20 % Parkanlage)	▪ Aktuelle FNP Darstellung	W Planung
▪ Nachbarschaften	Wohnen, Bahngleise	▪ Planungsrecht	kein B-Plan



Schrägluftbild

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



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: regioDATA Gesellschaft für raumbezogene Informationssysteme mbH, 18.03.2020

HERAUSFORDERUNGEN BEI DER FLÄCHENENTWICKLUNG

		gering	mittel	hoch
Lage und städtebauliche Einbindung		gering	mittel	hoch
▪ Strukturelle Einbindung	■			
				Lage im Außenbereich
▪ Funktionale Einbindung	■			
				Lage in einem kleingärtnerisch genutzten Bereich
Freiräumliche Einbindung		gering	mittel	hoch
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	■			
				keine direkte Einbindung, Tüllinger (1,5 km)
▪ Topografische Situation	■			
				Ebenes Gelände
▪ Klimatische Verhältnisse	■			
				Hohe Wärmebelastung, mäßiger Wärmeinseleffekt
Infrastruktur und Standortgunst		gering	mittel	hoch
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	■			
				Stadtteilzentrum und Nahversorger (900 m)
▪ Sport- und Freizeitflächen	■			
				Sportplatz Hans-Thoma, Bolzplatz Weilweg (1,3 km)
▪ Bildungseinrichtungen	■			
				Kita (800 m), Grund- (1 km), weiterf. Schulen (2,6 - 3 km)
Verkehrliche Erschließung		gering	mittel	hoch
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	■			
				Anbindung lediglich über Güterstraße
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	■			
				Bahnhof Haltingen (800 m)
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	■			
				Stadtteilzentrum (900 m), Bahnhof Haltingen (800 m)
Sonstiges		gering	mittel	hoch
▪ Immissionen	■			
				Bahngleise angrenzend
▪ Nutzungskonflikte	■			
				Wohnen vs. Güterbahnhof, Gleis- und Kleingartenanlage
Gesamtbewertung		gering	mittel	hoch

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität	■	■	■
Nachbarschaft und soziale Mischung	■	■	■ !
Wohnumfeld und Freiraum	■	■	■
Klimaschutz und Umwelt	■	■	■ !
Gesamtbewertung	■	■	■

ZEITHORIZONT | FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

Umwidmung Kleingartenanlage zu Wohnbauflächen

	Kurz	Mittel	Lang
	■	■	■

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL 61-80 WE/ha = 43-56 WE

Quartiersentwicklung als Mehrfamilienhausbebauung, mit Fläche "Im Rad, Unterwerkstraße"

	Hoch	Mittel	Gering
	■	■	■

FAZIT

Eine Entwicklung der kleingärtnerisch genutzten Fläche ist abzuwägen, es empfiehlt sich rund 20 % der Fläche als Ausgleichs- und Freizeitfläche auszubilden. Herausfordernd sind die notwendige Umwidmung der Kleingartenanlage sowie die fehlende Nahversorgung und Infrastruktur. Notwendig erscheint die Prüfung einer zweiten verkehrlichen Anbindung sowie einer gemeinsamen Entwicklung des Wohnstandorts mit den angrenzenden Potenzialflächen 16 und 18. Es empfiehlt sich die denkmalgeschützten Gebäude im nördlich angrenzenden Bereich zur Identitätsstärkung heranzuziehen.

GRUNDLAGEN

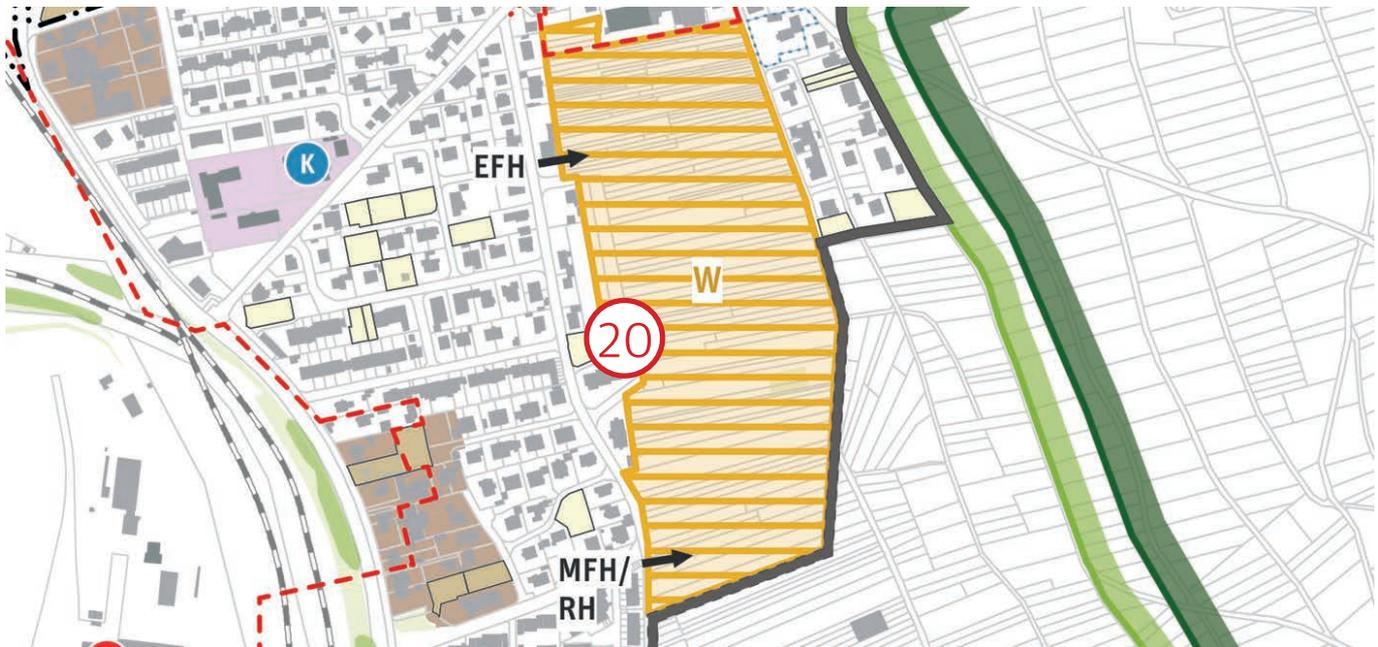
- Größe 6,93 ha
- Kategorisierung Quartiersentwicklung (Reserve)
- Flächeneffizienz 70 %
- Nachbarschaften hauptsächlich Wohnen

- Anzahl der Flurstücke 127
- Eigentümerstruktur 100 % Privat
- Aktuelle FNP Darstellung W Planung
- Planungsrecht kein B-Plan



Schrägluftbild

Quelle: weil-am-rhein.virtualcitymap.de/#/legend, 21.08.2020



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: regioDATA Gesellschaft für raumbezogene Informationssysteme mbH, 18.03.2020

HERAUSFORDERUNGEN BEI DER FLÄCHENENTWICKLUNG

			gering	mittel	hoch
Lage und städtebauliche Einbindung					
▪ Strukturelle Einbindung	■	Arrondierung Randbereich, tlw. im Siedlungsgefüge			
▪ Funktionale Einbindung	■	Lage auf landwirtschaftlichen Flächen			
Freiräumliche Einbindung					
▪ Landschaftliche Einbindung in die Umgebung	■	Lage im Landschaftsraum, Ausläufer d. Tüllingers			
▪ Topografische Situation	■	Leichtes Gefälle			
▪ Klimatische Verhältnisse	■	Mittlere Wärmebelastung, geringer Wärmeinseleffekt			
Infrastruktur und Standortgunst					
▪ Zentrumsnähe/Nahversorgung	■	Nahversorger (700 m), Stadtteilzentrum (500 m)			
▪ Sport- und Freizeitflächen	■	Bolzplatz Weilweg, Tüllinger und Wald (1,3 km)			
▪ Bildungseinrichtungen	■	Grund- (300 m), weiterführende Schulen (2,1 - 2,3 km)			
Verkehrliche Erschließung					
▪ Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz	■	Weitere Anbindung notwendig			
▪ Qualität der ÖPNV Anbindung	■	Bushaltestelle (450 m)			
▪ Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad	■	Stadtteilzentrum (500 m), Bahnhof Haltingen (800 m), Zentrum Weil (2,7 km)			
Sonstiges					
▪ Immissionen	■	keine			
▪ Nutzungskonflikte	■	Wohnen vs. Landwirtschaft			
Gesamtbewertung					

QUALITATIVE POTENZIAL-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität			!
Nachbarschaft und soziale Mischung			!
Wohnumfeld und Freiraum			!
Klimaschutz und Umwelt			!
Gesamtbewertung			!

ZEITHORIZONT | FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

Kurz	Mittel	Lang

QUANTITATIVES WOHNRAUMPOTENZIAL 45-70 WE/ha = 218-340 WE

Quartiersentwicklung als lockere MFH-Bebauung und verdichtete EFH-Bebauung, mit Fläche 17

Hoch	Mittel	Gering

FAZIT

Die Fläche ist in Anknüpfung an die Potenzialfläche 17 zu entwickeln und die Qualität der möglichen Entwicklung zu sichern - z.B. durch Wettbewerbe. Eine Entwicklung in angemessener Dichte und angemessenen Bauabschnitten ist zu empfehlen. Besonders der ressourcenschonende Umgang mit wertvollen Landschaftsbereichen und landwirtschaftlichen Flächen ist zu berücksichtigen, von der Entwicklung einer reinen Einfamilienhausbebauung ist abzusehen. Zudem ist durch die teilweise Lage im Siedlungsgefüge die Entwicklung behutsam in das Ortsbild zu integrieren.

! = Besondere Vorsicht bei der Entwicklung

Übersicht Wohnraumpotenzial



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

	Flächenkennzeichnung	Flächengröße	Überschlägig ermitteltes Wohnraumpotenzial (Korridor Minimal - Maximal)		Gesamtbewertung Herausforderung Flächenentwicklung ¹	Potenzial-Risiko-Bewertung ²			
			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 Pfädlistraße, 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					
Mögliches Wohnraumpotenzial gesamt			1892 WE	2540 WE					

* 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

Anlage

Dichtekategorien: Referenzbeispiele

Im Folgenden sind bestehende Quartiere Weil am Rheins dargestellt, welche aufgrund ihrer Dichtewerte für die Berechnung des quantitativen Wohnraumpotenzials zu Grunde gelegt wurden.

Die Referenzquartiere sind in folgende Dichtekategorien eingeordnet:

- Dichtekategorie 1: Einfamilienhausbebauung
Siedlungsrand / Baulücke (10-30 WE/ha)
- Dichtekategorie 2: Einfamilien- /
Reihenhausbebauung (31-60 WE/ha)
- Dichtekategorie 3: Mehrfamilienhausbebauung
locker bebaut (61-80 WE/ha)
- Dichtekategorie 4: Mischkalkulation Einfamilien- /
Reihen- / Mehrfamilienhausbebauung
(45-70 WE/ha)
- Dichtekategorie 5: Mehrfamilienhausbebauung
(81-100 WE/ha)
- Dichtekategorie 6: Mehrfamilienhausbebauung
dichter bebaut (101-150 WE/ha)

Die Referenzquartiere stellen keine städtebaulichen Vorbildquartiere dar, sondern dienen lediglich der Einordnung und Berechnung des quantitativen Wohnraumpotenzials.

SCHUTZACKERSTRASSE | WEIL AM RHEIN

DICHTEKATEGORIE 1

10-30 WE/ha



Kataster: regioDATA, 18.03.2020



Quelle: weil-am-rhein.virtualcitymap.de/#/legend, 21.06.2020

Wohndichte (WE/ha)	17
Gebietsgröße (ha)	0,2
Geschosse	2
Typ	Einfamilienhausbebauung Siedlungsrand / Baulücke

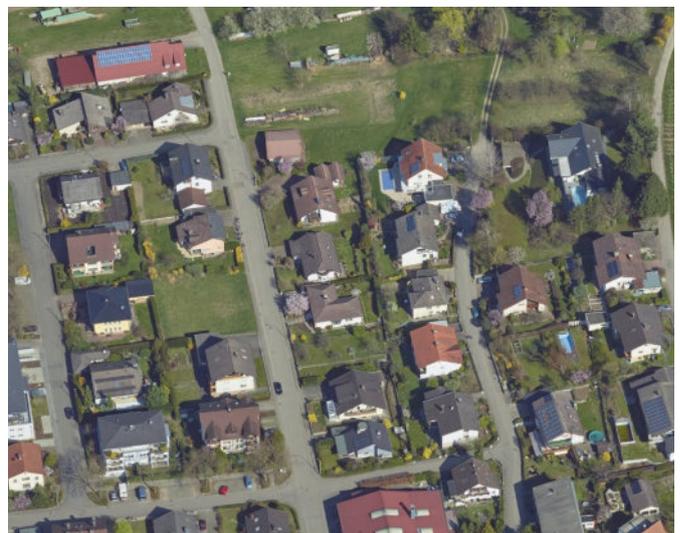
WINZERWEG | HALTINGEN

DICHTEKATEGORIE 1

10-30 WE/ha



Kataster: regioDATA, 18.03.2020



Quelle: weil-am-rhein.virtualcitymap.de/#/legend, 21.06.2020

Wohndichte (WE/ha)	20
Gebietsgröße (ha)	0,67
Geschosse	2
Typ	Einfamilienhausbebauung Siedlungsrand / Baulücke

TREBBINER WEG | HALTINGEN

DICHTEKATEGORIE 2

31-60 WE/ha



Kataster: regioDATA, 18.03.2020



Quelle: weil-am-rhein.virtualcitymap.de/#/legend, 21.06.2020

Wohndichte (WE/ha)	31
Gebietsgröße (ha)	0,72
Geschosse:	2
Typ	Einfamilienhaus- / Reihenhausbebauung

WEINBERGSTRASSE | HALTINGEN

DICHTEKATEGORIE 2

31-60 WE/ha



Kataster: regioDATA, 18.03.2020



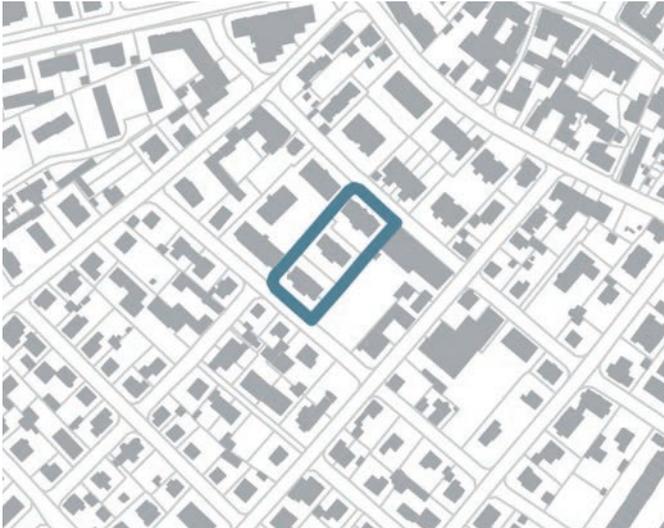
Quelle: weil-am-rhein.virtualcitymap.de/#/legend, 21.06.2020

Wohndichte (WE/ha)	56
Gebietsgröße (ha)	1,8
Geschosse:	2
Typ	Einfamilienhaus- / Reihenhausbebauung

MITTLERE STRASSE | WEIL AM RHEIN

DICHTEKATEGORIE 3

61-80 WE/ha



Kataster: regioDATA, 18.03.2020



Quelle: weil-am-rhein.virtualcitymap.de/#/legend, 21.06.2020

Wohndichte (WE/ha)	80
Gebietsgröße (ha)	0,28
Geschosse	2-3
Typ	Mehrfamilienhausbebauung locker bebaut

HANS-CAROSSA-STRASSE | WEIL AM RHEIN

DICHTEKATEGORIE 3

61-80 WE/ha



Kataster: regioDATA, 18.03.2020



Quelle: weil-am-rhein.virtualcitymap.de/#/legend, 21.06.2020

Wohndichte (WE/ha)	71
Gebietsgröße (ha)	1,23
Geschosse	4
Typ	Mehrfamilienhausbebauung locker bebaut

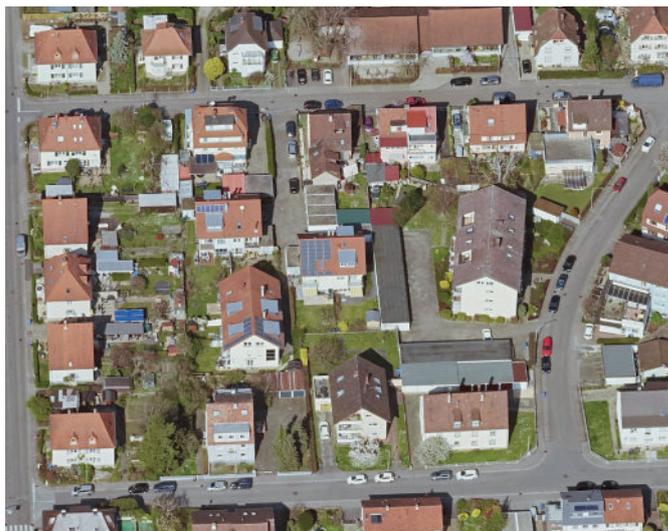
SCHLAFACKERSTRASSE | WEIL AM RHEIN

DICHTEKATEGORIE 4

45-70 WE/ha



Kataster: regioDATA, 18.03.2020



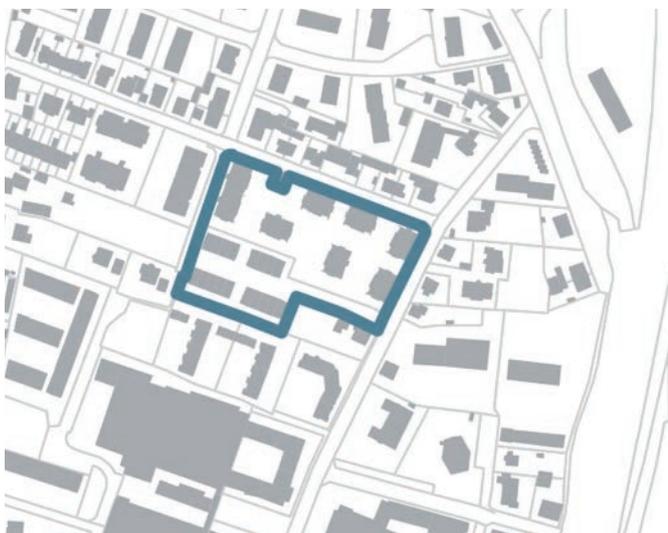
Quelle: weil-am-rhein.virtualcitymap.de/#/legend, 21.06.2020

Wohndichte (WE/ha)	45
Gebietsgröße (ha)	1,12
Geschosse:	2-3
Typ	Mischkalkulation Einfamilien-, Reihen-, Mehrfamilienhausbebauung

SEIDENWEBERGASSE | FRIEDLINGEN

DICHTEKATEGORIE 4

45-70 WE/ha



Kataster: regioDATA, 18.03.2020



Quelle: weil-am-rhein.virtualcitymap.de/#/legend, 21.06.2020

Wohndichte (WE/ha)	70
Gebietsgröße (ha)	1
Geschosse:	3-4
Typ	Mischkalkulation Einfamilien-, Reihen-, Mehrfamilienhausbebauung

BAHNWEG | WEIL AM RHEIN

DICHTEKATEGORIE 5

81-100 WE/ha



Kataster: regioDATA, 18.03.2020



Quelle: weil-am-rhein.virtualcitymap.de/#/legend, 21.06.2020

Wohndichte (WE/ha)	98
Gebietsgröße (ha)	0,45
Geschosse	4
Typ	Mehrfamilienhausbebauung

ROBERT-KOCH-STRASSE | WEIL AM RHEIN

DICHTEKATEGORIE 5

81-100 WE/ha



Kataster: regioDATA, 18.03.2020



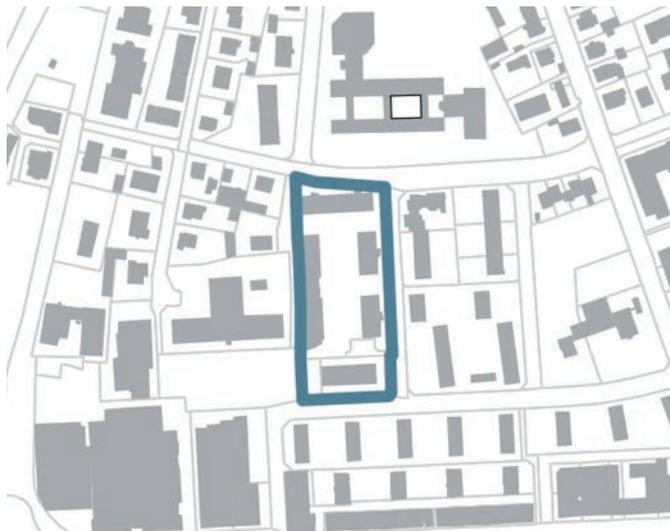
Quelle: weil-am-rhein.virtualcitymap.de/#/legend, 21.06.2020

Wohndichte (WE/ha)	85
Gebietsgröße (ha)	0,94
Geschosse	4
Typ	Mehrfamilienhausbebauung

LESSINGSTRASSE | WEIL AM RHEIN

DICHTEKATEGORIE 6

101-150 WE/ha



Kataster: regioDATA, 18.03.2020



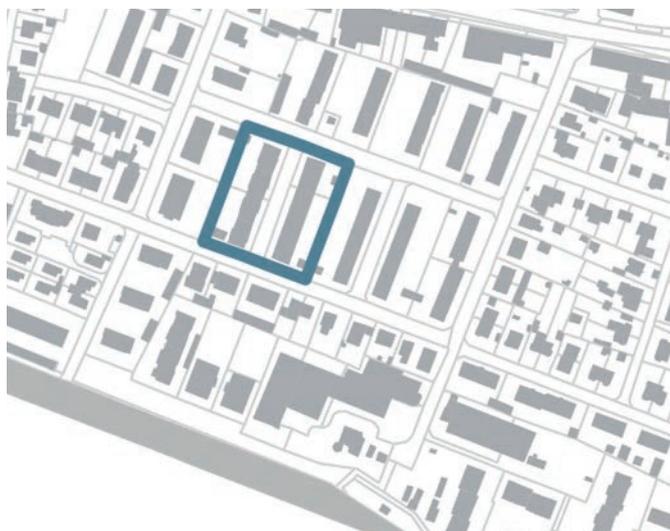
Quelle: weil-am-rhein.virtualcitymap.de/#/legend, 21.06.2020

Wohndichte (WE/ha)	150
Gebietsgröße (ha)	0,73
Geschosse:	5
Typ	Mehrfamilienhausbebauung dichter bebaut

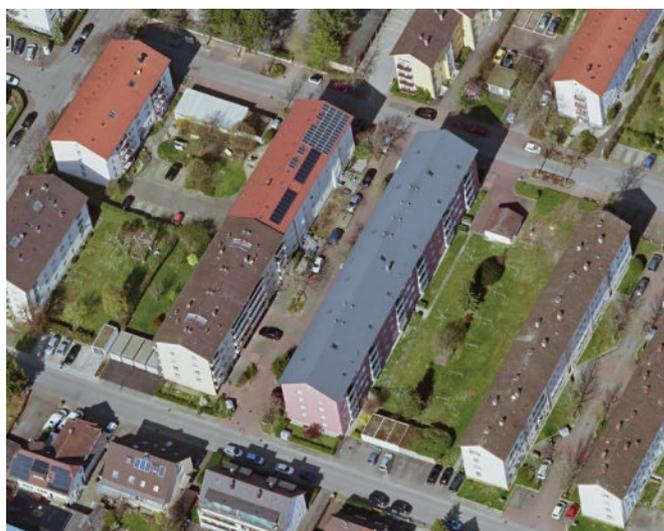
INSELSTRASSE | FRIEDLINGEN

DICHTEKATEGORIE 6

101-150 WE/ha



Kataster: regioDATA, 18.03.2020



Quelle: weil-am-rhein.virtualcitymap.de/#/legend, 21.06.2020

Wohndichte (WE/ha)	108
Gebietsgröße (ha)	0,52
Geschosse:	4
Typ	Mehrfamilienhausbebauung dichter bebaut