



ISEK

WEIL AM RHEIN

INTEGRIERTES
STADT-
ENTWICKLUNGS-
KONZEPT **2040**

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

WEIL AM RHEIN 2040

Dokumentation

IMPRESSUM

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 a|s

Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH
Mörikestraße 1
70178 Stuttgart

Telefon: +49 711 – 2200763-10
E-Mail: pps@pesch-partner.de
www.pesch-partner.de

vertreten durch
Dipl.-Ing. Mario Flammann
Dipl.-Ing. Gudrun Neubauer
Laura Gerstlauer M.Eng. (bis September 2023)
Laura Müller M.Eng

Grafik | Satz | Pläne | Abbildungen | Bilder und Fotos

Sofern nicht anderweitig vermerkt, liegen die Bildrechte bei:
Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

Stuttgart, Dezember 2024

1	Prozess	9
1.1	Herausforderungen der Stadtentwicklung	10
1.2	Methodik und Aufbau	12
1.3	Dialog und Beteiligungsprozess	14
2	Evaluierung & Analyse	17
2.1	Monitoring Perspektive 2005	18
2.2	Schwerpunktthemen der Stadtentwicklung	22
3	Ziele	31
3.1	Ziele und Handlungsfelder	32
3.2	Wohnen und Soziales	33
3.3	Kultur und Bildung	36
3.4	Wirtschaft und Arbeit	39
3.5	Ökologie und Freiraum	42
3.6	Mobilität und Verkehr	45
3.7	Nachhaltigkeit und Resilienz	48
4	Räumliches Konzept	51
4.1	Wesentliche Haltungen und Szenario der Stadtentwicklung	52
4.2	Strategie und Maßnahmen	53
4.3	Leit- und Impulsprojekte	56
4.4	Fokus Kernstadt (Leopoldshöhe)	66
4.5	Fokus Friedlingen	72
4.6	Fokus Altweil	78
4.7	Fokus Haltingen	84
4.8	Fokus Märkt	90
4.9	Fokus Ötlingen	94
4.10	Fokus Otterbach	98
5	Ausblick	103
5.1	Umsetzungsstrategie	104
6	Verzeichnis	107
6.1	Abbildungsverzeichnis	108

VORWORT



Bildquelle: Fotohaus Trefzger GmbH, Lörrach



Bildquelle: Privat

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

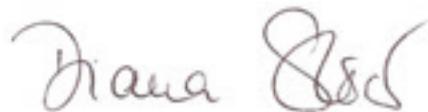
Im Jahr 2005 wurde das Stadtentwicklungskonzept „Perspektive Oberzentrum Lörrach/Weil am Rhein“ als flexibler Orientierungsrahmen fertiggestellt. Es hatte zum Ziel, Perspektiven aufzuzeigen, wie sich das Oberzentrum Lörrach - Weil am Rhein in den nächsten 15 Jahren entwickeln kann. Damals stand die Stadtentwicklung im Zeichen eines entstehenden Oberzentrums.

Seit Ende 2022 beschäftigt sich der Gemeinderat von Weil am Rhein intensiv mit der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes auf Weiler Gemarkung. Das war der Startpunkt zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept mit der Perspektive 2040 (ISEK 2040). Die Stadt Weil am Rhein muss sich in vielen Bereichen den neuen Herausforderungen und Bedürfnissen stellen und für ihre Bürgerinnen und Bürger angemessene Antworten finden. Zu den zentralen Herausforderungen gehören der zunehmende Wettbewerb um Unternehmen, Arbeitsplätze und Fachkräfte in der Region, soziale Integration möglichst aller Menschen, die in Weil leben, Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, von Krippenplätzen und Schulkindbetreuung, Beschränkung und Anpassung an den Klimawandel und nicht zuletzt die notwendige Energiewende.

Bei all diesen Themen ist es besonders wichtig Bürgerinnen und Bürger an der Stadtentwicklung direkt zu beteiligen, auch um demokratische Prozesse zu fördern.

Dabei war es uns wichtig von den Bürgerinnen und Bürgern Anregungen einzuholen und eine Rückmeldung erhalten, ob wir mit unseren strategischen Vorhaben auf dem richtigen Weg sind. Der Bürgerrat, ein Gremium zufällig ausgewählter Bürgerinnen und Bürger, hat uns über den gesamten Prozess hinweg begleitet und entlang der Meilensteine des ISEK wichtige Impulse gegeben. Bei weiteren Beteiligungsformaten, wie einem Marktstand am Tag der offenen Tür und einer Online-Beteiligung haben sich hunderte Weilerinnen und Weiler beteiligt. Nun gilt es, diesen Dialog mit der Bürgerschaft bei der Ausarbeitung und Umsetzung konkreter Projekte weiterzuführen und zu verstetigen.

Es grüßen Sie herzlich



Oberbürgermeisterin Diana Stöcker

Das „ISEK 2040“ bündelt alle Ziele und Maßnahmen ressortübergreifend. Es ist somit Standortbestimmung und Wegweiser zugleich. Der integrierte Ansatz des Stadtentwicklungskonzepts nimmt die ökonomische, die ökologische, die soziale und die kulturelle Dimension in gleicher Weise in den Blick. Wir setzen mit Leit- und Impulsprojekten Prioritäten und leiten räumliche Schwerpunkte daraus ab, um die vielfältigen Potenziale der Stadt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung optimal zu nutzen.

Durch die Umsetzung der Leit- und Impulsprojekte und die konsequente Verfolgung der Ziele und Maßnahmen werden wir in den kommenden Jahren die Lebensqualität für die Weiler Bürgerinnen und Bürger verbessern, die Stadt attraktiver gestalten und die Zukunftsfähigkeit von Weil am Rhein stärken.



Bürgermeister Lorenz Wehrle



Abb. 1: Impression Informationsstand 13.05.2023

PROZESS



1.1 HERAUSFORDERUNGEN DER STADTENTWICKLUNG

Die Große Kreisstadt Weil am Rhein – im Dreiländereck Deutschland-Schweiz-Frankreich gelegen – bildet mit der Stadt Lörrach ein gemeinsames Oberzentrum und ist Teil der trinationalen Agglomeration Basel mit rund 830.000 Einwohnenden (Quelle: Stadt Weil am Rhein). In der Kernstadt und ihren fünf Stadtteilen leben heute in dicht besiedelten Quartieren rund 30.000 Einwohnende (Quelle: Stadt Weil am Rhein). Die besondere wirtschaftliche und stadtkulturelle Dynamik des Dreiländerecks sowie die Lage an wichtigen europäischen Verkehrsdrehscheiben bekräftigen Weil am Rhein als Wirtschaftsstandort und prägen die Lebensqualität. Neben international agierenden Unternehmen tragen Architektur und Design (Vitra Museum) sowie die umgebenden hochwertigen Natur-

und Landschaftsräume mit Weinanbau oder Obstwiesen, der Tüllingern Berg und die alten historischen Ortskerne von Altweil, Ötlingen und Haltigen den unverwechselbaren Charakter der Stadt.

Wie in vielen anderen Städten wird die weitere Entwicklung der Stadt Weil am Rhein in den nächsten Jahren von zahlreichen neuen Herausforderungen begleitet sein. Die tiefgreifenden demografischen Veränderungen und das neue Verständnis eines gesellschaftlichen Miteinanders, der wirtschaftliche Strukturwandel und neue Anforderungen im Bereich sozialer Infrastruktur, Bildung, Klimaschutz und Klimaanpassung, sowie die Wohnraumversorgung und der angemessene Umgang mit Flächenressourcen bilden heute besondere Herausforderungen für die Entwicklung unserer Städte und Regionen. Vor dem Hintergrund dieser Herausforderungen kann der



Abb. 2: Handlungsfelder und Querschnittsthema des ISEK Weil am Rhein 2040

derzeit gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 seiner Steuerungsfunktion für eine nachhaltige gesamtstädtische Stadtentwicklungsperspektive nicht mehr gerecht werden und soll daher absehbar aktualisiert werden.

Die Stadt Weil am Rhein begreift diesen Wandel als Chance. Grundlage für die zukünftige Stadtentwicklung soll die Überprüfung und Neujustierung der „Perspektive Oberzentrum Lörrach | Weil am Rhein“ aus dem Jahr 2005 sein. Darüber hinaus wurden in intensiven Planungs- und Beteiligungsprozessen in den letzten Jahren weitere sektorale Konzepte und Strategien erarbeitet, die wichtige Handlungsfelder und Projektansätze für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung aufzeigen. Die notwendige Zusammenführung und Konkretisierung der sektoralen Ansätze, der räumlichen Teilkonzepte und die sich daraus ableitenden konkreten Maßnahmenempfehlungen zu einer zukunftsfähigen gesamtstädtischen Perspektive für Weil am Rhein mit klaren räumlichen Entwicklungsschwerpunkten und priorisierten Maßnahmen fehlten jedoch bislang.

Das hiermit vorliegende „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Weil am Rhein 2040 (ISEK)“ wurde mit dem Gemeinderat, der Verwaltung und einem prozessbegleitenden Bürgerforum in der Breite erörtert und erfüllt damit die Funktion eines räumlichen Gesamtkonzepts. Mit seinen Zielen und dem räumlichen Konzept gibt es einen klaren Orientierungsrahmen vor, der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern hilft, anstehende Planungen und Projekte in einen

stadträumlichen Gesamtzusammenhang einzuordnen. Die räumlichen und nutzungsbezogenen Aussagen dienen darüber hinaus als Gesprächsgrundlage der Verwaltung mit Investoren und Projektentwicklern sowie zur Formulierung wichtiger Vorgaben bei anstehenden Planungsverfahren und Wettbewerben.

Das Stadtentwicklungskonzept bildet die Entwicklungsperspektive der nächsten 15 bis 20 Jahre ab. Das ISEK Weil am Rhein 2040 selbst kann keine Rechtswirksamkeit entfalten, es stellt jedoch einen grundlegenden Abwägungsbezug dar. Eine rechtliche Verbindlichkeit der räumlichen Zielplanung wird erst durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung erzielt, die die räumlichen und nutzungsbezogenen Aussagen in Planungsrecht umsetzen. Weiterführende Fachplanungen sind an die Aussagen der räumlichen Planung gebunden. Als gesamtstädtisches thematisches und räumliches Planwerk wird das ISEK Weil am Rhein 2040 der anstehenden **formellen Flächennutzungsplanfortschreibung (FNP) mit Landschafts- und Umweltplanung (LUP)** zu Grunde gelegt. Vor diesem Hintergrund will die Zielplanung bereits frühzeitig zentrale Fragen der Stadtentwicklung klären. Die sich aus den anstehenden Herausforderungen und aktuellen Zukunftsthemen ableitenden Handlungsfelder und Querschnittsthemen (siehe Abbildung) geben dabei die rahmengebende Grundstruktur vor:

- › Wie kann das Profil Weil am Rheins in der Region gestärkt werden?

- › Welche individuellen Profile prägen die Stadtteilidentitäten? Wie kann eine gemeinsame Identität der Kernstadt sowie der Stadtteile und Ortschaften gestärkt werden?
- › Welche Bereiche können durch Flächenrecycling einen wertvollen Beitrag zum ressourcenschonenden Umgang mit Fläche bieten?
- › Wie kann Weil am Rhein sich als starker Wirtschaftsstandort in der Region weiterentwickeln? Wie können sich die bestehenden Gewerbegebiete weiterentwickeln, um eine zukunftsfähige Arbeits- und Produktionslandschaft zu sichern?
- › Wo können neue Wohnlagen geschaffen werden? Wie lassen sich generationengerechte und bezahlbare Wohnangebote verstärkt in integrierten Lagen realisieren?
- › Wie kann die Stadt klima- und umweltgerecht weiterentwickelt werden?
- › Wo können durch Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiräume neue Impulse für die Innenstadt und Ortskerne gegeben werden?
- › Wie kann Weil am Rhein eine nachhaltige und zukunftsfähige Mobilität innerhalb seiner Gemarkung und grenzübergreifend erzielen?

1.2 METHODIK UND AUFBAU

Der Prozess zur Fortschreibung der Stadtentwicklungsplanung ist in vier Phasen aufgebaut. Die vier Prozessphasen umfassen eine Evaluierungs- und Analysephase, eine Szenarien- und Zieldiskussion, eine Konzeptphase sowie eine Umsetzungsphase. Jede der Phasen wird begleitet durch unterschiedliche Beteiligungsformate sowohl mit Bürgerinnen und Bürgern als auch mit der Verwaltung und dem Gemeinderat.

Im folgenden Bericht werden die Phasen drei und vier inhaltlich im Kapitel „Räumliches Konzept“ zusammengeführt.

Phase 1 | Evaluierung und Analyse

Weil am Rhein wird sowohl als Gesamtstadt, als auch auf Ebene der einzelnen Stadtteile erkundet und analysiert. Dem eigentlichen räumlichen Entwicklungskonzept wird ein Monitoring von vorhandenen Planungszielen vorgeschaltet. Ausgangspunkt bildet eine Zusammenschau und fachgutachterliche Evaluierung vorhandener Planungen, einzelner Gutachten und Teilkonzepte sowie von Strategie- und Beteiligungsprozessen.

Zusammenfassend werden Stärken, Potenziale und Handlungsbedarfe thematisch aufbereitet. Wichtiger Baustein der Analysephase ist das Monitoring des „Gemeinsamen städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ aus dem Jahr 2005 mit einer übersichtlichen Darstellung des bisher Erreichten.

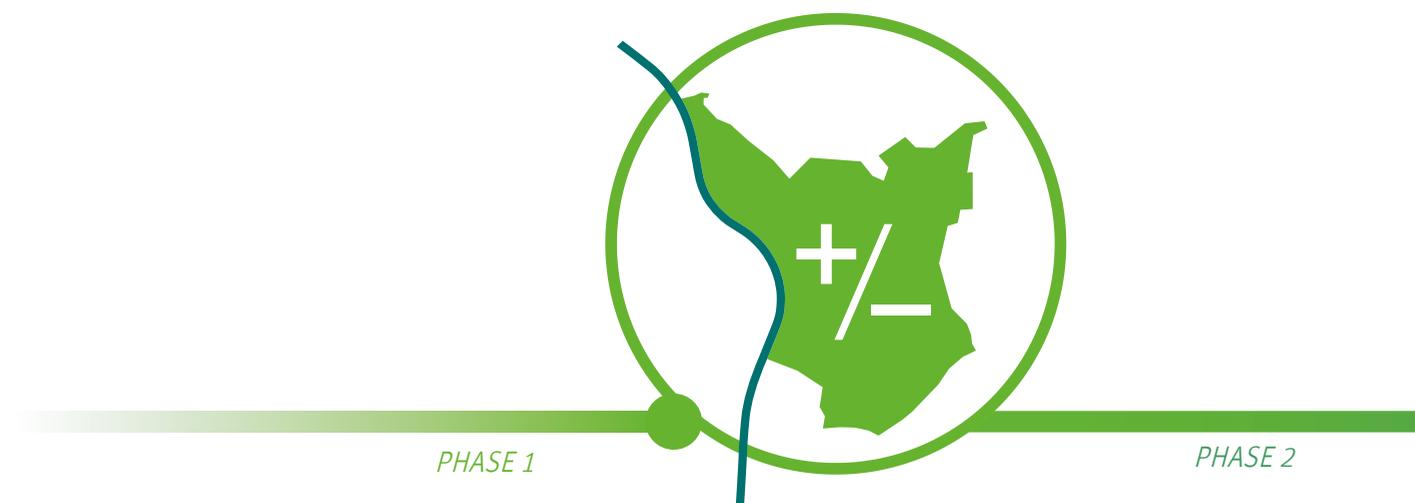


Abb. 3: Methodik und Aufbau des ISEK Weil am Rhein 2040

Phase 2 | Szenarien und Ziele

Die Entwicklung Weil am Rheins unterliegt einem stetigen Wandel. Anhand plakativer Bilder werden räumliche Handlungsalternativen aufgezeigt, mit den politischen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern diskutiert und als konsensfähiger Handlungsrahmen dem weiteren Prozess zugrunde gelegt. Weitere Grundlage der gemeinsamen Diskussion mit der Verwaltung, der Politik und der Bürgerschaft bilden die definierten Handlungsfelder.

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Szenariendiskussion, der Handlungsfelder und der Evaluation werden spezifische Ziele je Handlungsfeld zusammengefasst. Sie stellen einen Orientierungsrahmen und eine wichtige Handlungsempfehlung für Kommunalpolitik, Verwaltung und Bürgerschaft dar. Ihre Erarbeitung erfolgte mit dem Gemeinderat und den zuständigen Fachämtern.

Phase 3 | Konzeptentwicklung

Im räumlichen Konzept werden die zentralen Entwicklungsperspektiven für die Gesamtstadt abgebildet, relevante Schwerpunkträume fokussiert und ihre räumlichen Entwicklungschancen skizziert. Das ausgearbeitete räumliche Konzept vermittelt zwischen übergreifenden Entwicklungszielen auf der einen Seite und konkreten räumlichen Projekten und Maßnahmen sowie strategisch-räumlichen Aussagen auf der anderen Seite.

In Abhängigkeit der gemeinsam festgelegten Haltung für die zukünftige gesamtstädtische Entwicklungsperspektive werden die Stadtteile detailliert betrachtet. Es werden Schwerpunktbereiche gebildet, welche für die Umsetzung zentraler Maßnahmen und/oder für den Schutz von Siedlungs- und Freiraumstrukturen von besonderer Bedeutung sind.

Phase 4 | Umsetzungsstrategie

Um die erarbeiteten Ziele zu erreichen und das räumliche Konzept umsetzen zu können, werden Leit- und Impulsprojekte identifiziert und räumlich verortet. Die Projekte bilden ein Bündel von Einzelmaßnahmen und sind in Teilen bereits in Planung oder in Umsetzung.

Neben den Impulsprojekten werden weitere Maßnahmenbündel sowie Einzelmaßnahmen platziert. Sie stehen zum Teil in einem engen räumlichen Bezug zu den Impulsprojekten und sind grundsätzlich weiterzuverfolgen.

Eine starke Identifizierung der Stadtgesellschaft mit den Zielen der Projekte ist für die Realisierung von hoher Bedeutung.



PROZESS

1.3 DIALOG UND BETEILIGUNGSPROZESS

Für ein tragfähiges Entwicklungskonzept ist ein intensiver Austausch und transparenter Planungsprozess mit Verwaltung, Politik und interessierter Bürgerschaft eine unverzichtbare Voraussetzung. Vor diesem Hintergrund waren ein intensiver öffentlicher Dialog sowie ein prozessbegleitendes Bürgerforum neben regelmäßigen Dialogen auf Arbeitsebene und zwei Klausurtagungen mit dem Gemeinderat wesentliche Pfeiler des Stadtentwicklungsprozesses.

Der Dialog- und Beteiligungsprozess wird in der folgenden Darstellung veranschaulicht.

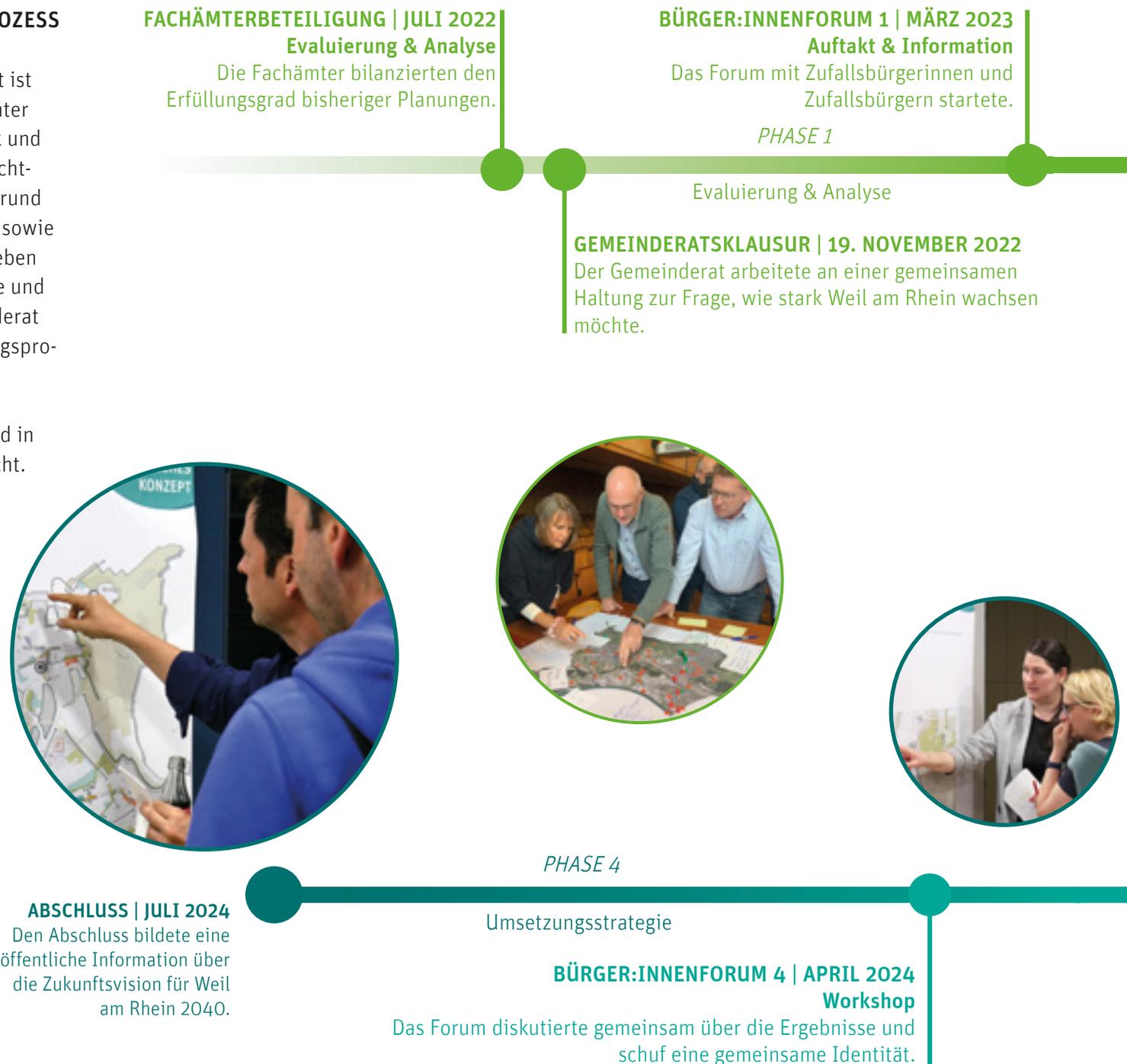


Abb. 4: Dialogprozess zum ISEK Weil am Rhein 2040

ONLINE-BETEILIGUNG | MAI 2023

Auf einer digitalen Karte konnten Lieblingsorte, Handlungsbedarfe und Visionen gepinnt werden.

INFORMATIONSTAND | MAI 2023

Vor Ort informierten sich interessierte Bürgerinnen und Bürgern und brachten Ideen und Anregungen ein.

PHASE 2

Szenarien und Ziele



BÜRGER:INNENFORUM 2 | SEPTEMBER 2023 Stadtspaziergang

Im Raum diskutierte das Forum relevante Themen aus der Online Beteiligung.



GEMEINDERATSKLAUSUR | 20. JANUAR 2024

Der Gemeinderat diskutierte gemeinsam mit den Fachämtern die Ziele und arbeitete an Themeninseln an konkreten Projektideen.

PHASE 3

Konzeptentwicklung

BÜRGER:INNENFORUM 3 | NOVEMBER 2023 Workshop

Das Forum entwickelte gemeinsame Ziele und Leitlinien für die Stadtentwicklung.



Abb. 5: Container am Umschlaghafen in Friedlingen Weil am Rhein



**EVALUIERUNG
& ANALYSE**

EVALUIERUNG & ANALYSE

2.1 MONITORING PERSPEKTIVE 2005

Die Perspektive Oberzentrum Lörrach | Weil am Rhein stellt das gemeinsame städtebauliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2005 dar. Eines der wesentlichen Ziele des gemeinsamen Stadtentwicklungskonzeptes war, das neue Oberzentrum im grenzüberschreitenden Wirtschaftsraum visionär zu bilden. Das Oberzentrum hat sich in den letzten Jahren etabliert. Die zukünftige Neuausrichtung der beiden Städte Weil am Rhein und Lörrach sollte daher in parallelen Stadtentwicklungsplanungen erfolgen. Der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes lag 2005 ein offener Dialogprozess zugrunde, bei welchem sich Bürgerinnen und Bürger zur Zukunft ihrer Städte äußerten. Ausgehend von einer öffentlichen Ideenbörse, wurden im Rahmen von Planungswerkstätten Ziele und Maßnahmen diskutiert.

Im Rahmen des Monitorings wurde mithilfe von komplexen Baumdiagrammen die planerischen Ziele und Maßnahmen der Perspektive 2005 herausgearbeitet und den Handlungsfeldern zugeordnet. In Zusammenarbeit mit den Fachämtern wurde der Status quo der aktuellen Entwicklungen und Fortschritte erörtert und zugleich auf Zusammenhänge und Konflikte hingewiesen.

Auf Grundlage des Leitbilds der Perspektive 2005 für Weil am Rhein wurden insbesondere die im Plan markierten Handlungsfelder und Projekte untersucht und bewertet (Abb. 6).

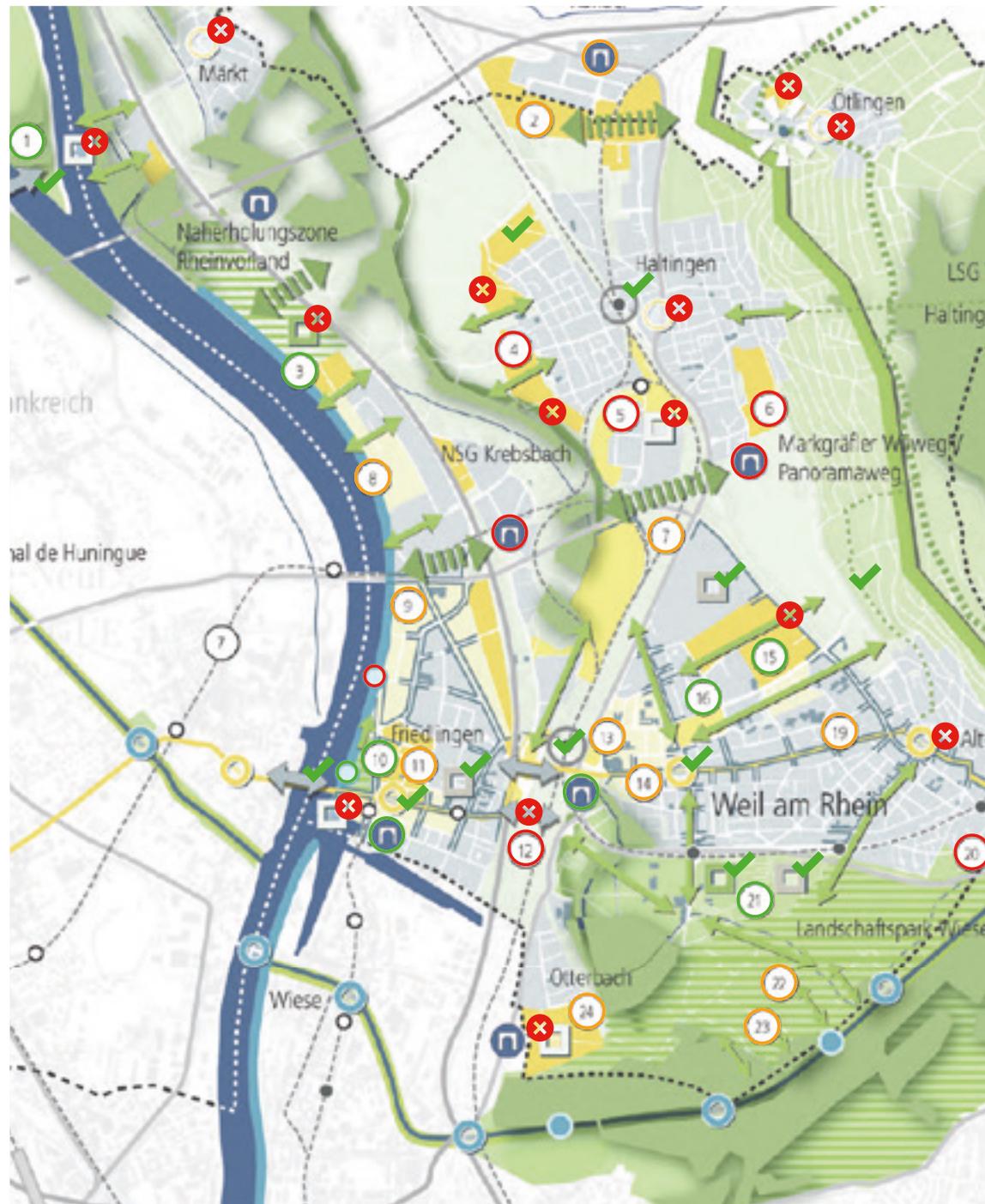


Abb. 6: Übersicht der räumlichen Projekte der Perspektive Oberzentrum Lörrach | Weil am Rhein 2005

- | | | |
|----|--|--------|
| 1 | Einbindung Stauwehr Märkt, Entwicklung einer Wegeverbindung nach Frankreich in Form einer Fußgänger- und Radfahrerbrücke
<i>siehe Velo2025 - Radverkehrskonzept</i> | ✓ |
| 2 | Interkommunales Gewerbegebiet "Gewerbepark Dreiländereck"
<i>noch nicht vollständig umgesetzt</i> | ➔ |
| 3 | Sport- und Freizeitnutzung am Rhein
<i>Rheinpark und Juno II als Entwicklungsimpulse</i> | ✓ |
| 4 | Ausbau der Wohngebiete im Westen Haltingens; Stabilisierung der Siedlungsränder
<i>siehe Potenzialmodell Wohnen: Teilbereich entwickeln</i> | ✗
✓ |
| 5 | Kultureller Schwerpunkt im Lokschuppen des Bahnbetriebswerks in Haltingen
<i>keine Entwicklung des Lokschuppens: ICE Reinigung</i> | ✗ |
| 6 | Wohnen am Tüllinger Berg (Reitstall Kaufmann)
<i>siehe Potenzialmodell Wohnen</i> | ✗ |
| 7 | Ausbau des ÖPNVs im Rahmen des Projekts "Nordbogen ÖV" und Verlängerung der Tramlinien 3, 8 und 11 | ➔ |
| 8 | Ausbildung einer Rheinpromenade
<i>Rheinpark als Entwicklungsimpuls</i> | ➔ |
| 9 | Optimierung des Logistikzentrums Rheinhafen: Teilöffnung verschlossener Industrieareale und Hafenbereiche | ➔ |
| 10 | Aufwertung und Erweiterung Rheinpark | ✓ |
| 11 | Urbane Quartiere am Wasser: Arbeiten und Wohnen auf der Schusterinsel
<i>Anpassung Leitbild 2005: Outlet City</i> | ➔ |
| 12 | Vernetzung von Friedlingen und Weil am Rhein | ✗ |



Abb. 7: Blick von Dreiländerbrücke auf Rheinpark



Abb. 8: Kita am Sport- und Freizeitzentrum Friedlingen



Abb. 9: Spielplatz am Quartier Messeplatz

✓ umgesetzt

➔ in Planung / Umsetzung

✗ ausstehend

EVALUIERUNG & ANALYSE

13	Verknüpfung des Bahnhofs mit der Innenstadt; Gestaltung der Stadteingangssituation	
14	Stärkung des Stadtzentrums in Weil am Rhein <i>siehe Einkaufsinsel und Dreiländergalerie</i>	
15	Wohnen und Arbeiten am Vitra Design Museum (Hohe Straße)	
16	Entwicklung des Messeplatzes als innenstadtnaher Wohnstandort	
17	Gestaltung eines "Urbanen Bands", das die Stadtzentren verknüpft <i>siehe Berliner Platz</i>	
18	Gestaltung einer "Wasserpromenade", die markante Landschaftselemente miteinander verbindet	
19	Verknüpfung Altweil - Innenstadt Weil am Rhein <i>siehe Berliner Platz</i>	
20	Stabilisierung der Ortsränder zum "Zentral Park"	
21	Weiterentwicklung der Sport- und Freizeiteinrichtungen im Landschaftspark Wiese	
22	Gestaltung des "Landschaftsparks Wiese" zum "Zentral Park" der Region (z.B. Gestaltung der Eingangsbereiche, Verknüpfung mit der Wiesenpromenade und Entwicklung attraktiver Nutzungsbereiche) <i>siehe Konzept Landschaftspark Wiese - Aufwertungskonzept Natur</i>	
23	Aufwertung des Mattfelds	
24	High-Tech Business Park Otterbach <i>Anpassung Leitbild 2005: Quartiersentwicklung Otterbach Süd</i>	

 umgesetzt

 in Planung / Umsetzung

 ausstehend



Abb. 10: Berliner Platz an der Hauptstraße



Abb. 11: Europaplatz an der Dreiländergalerie

Die Abbildung markiert umgesetzte Handlungsfelder, Handlungsfelder welche sich in Planung oder Umsetzung befinden und zeigt noch ausstehende Handlungsfelder auf.

Darüber hinaus liegen Planungen, Fachgutachten, Strategie- und Beteiligungsprozessen sowie projektierter Umsetzungen für die künftige Entwicklung Weil am Rheins vor. Folgende Planungen, Fachgutachten, Beteiligungsprozesse und Rahmenpläne sind im Prozess berücksichtigt und eingearbeitet worden:

Themenübergreifend

- › Oberzentrum Lörrach – Weil am Rhein – Gemeinsamer Flächennutzungsplan 2022
- › Demographiebericht - Weil am Rhein (im Landkreis Lörrach) (2018)
- › Regionalplan 3.0 – Region Hochrhein-Bodensee (2023)
- › Perspektive Oberzentrum Lörrach Weil am Rhein (2005)
- › Strategische Ziele des Haushaltsplans (2020)
- › Raumkonzept 3Land (2015)
- › Agglomerationsprogramm Basel 4. Generation (2021)

Kultur und Bildung

- › Kultur-Entwicklungskonzept (2022)

Wohnen und Soziales

- › Bebauungsplan Hohe Straße (2013)
- › Bebauungsplan Blauenstraße (2023)
- › Bebauungsplan Historischer Dorfkern Haltingen (2021)
- › Bestandsaufnahme VU Friedlingen – Bausubstanz (2015)
- › Bestandsaufnahme VU Friedlingen – Stärken-/Schwächenanalyse (2015)
- › Gestaltungsplan Hohe Straße (2013)
- › Integriertes Entwicklungskonzept - Grobanalyse für den Bereich „Altweil“ (2019)
- › Potenzialmodell zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung (2021)
- › Rahmenplan Stadtteil Friedlingen (2013)
- › Vorbereitende Untersuchungen – Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren „Ortskern Haltingen“ (2013)
- › Vorbereitende Untersuchungen – Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Friedlingen“ (2016)

Wirtschaft und Arbeit

- › Fortschreibung Märkte- und Zentrenkonzept (2013)
- › Gewerbeflächenstrategie Weil am Rhein (Zwischenergebnisse 2024)

Ökologie und Freiraum

- › Freiraum- und Naturschutzkonzept - 3Land (2020)
- › Rahmenplan Klimaanpassung Weil am Rhein (2023)
- › Stadtklimaanalyse für die Stadt Weil am Rhein (2021)

Mobilität und Verkehr

- › Gesamtverkehrsplan Teilfortschreibung 2007; Bereich: MIV Teil: Aktualisierung Verkehrsmodell und Prognose-Netzfälle (2009)
- › Lärmaktionsplan – Weil am Rhein 3. Stufe (2020)
- › Mobilitätskonzept – Mobil in die Zukunft: Weil am Rhein macht`s (2018)
- › Tram 8+ Verlängerung Tram 8 Umgestaltung Hauptstraße – Beteiligungsprozess (2024)
- › Verkehrsuntersuchung Otterbach-Süd (2023)
- › Velo2025 – Radverkehrskonzept Weil am Rhein (2015)
- › Veloplan – Fahrradkarte Weil am Rhein (2017)

2.2 SCHWERPUNKTTHEMEN DER STADTENTWICKLUNG

Die städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse stellt die Herausforderungen und Potenziale bzw. Stärken und Schwächen der Gesamtstadt und der Stadtteile in einen Gesamtzusammenhang und berücksichtigt dabei Erkenntnisse aus bereits vorliegenden Konzepten, Planungen und Gutachten sowie aus den Beteiligungsbausteinen.

Die Schlussfolgerungen zeigen räumliche und thematische Handlungsbedarfe auf und geben einen ersten Blick auf die Zielsetzungen in den Handlungsfeldern und den Querschnittsthemen. Die Kernthesen werden aus den aufgeführten Handlungsfeldern abgeleitet:

- › Wohnen und Soziales
- › Kultur und Bildung
- › Wirtschaft und Arbeit
- › Ökologie und Freiraum
- › Mobilität und Verkehr

Die Themen Nachhaltigkeit und Resilienz werden im Querschnitt betrachtet.



Abb. 12: Blick auf die Hochhäuser im Quartier Breslauer Straße



Abb. 13: Spielplatz August-Bauer-Straße

Qualifizierung des Bestands als Chance

Die Einbettung in den Naturraum und die Nähe zum Rhein werden auch zukünftig die Siedlungsentwicklung und die besondere Qualität der Wohnlagen in den Stadtteilen prägen. Weil am Rhein verfolgt seit Jahren eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und konzentriert sich auf die Innenentwicklung. Mit den Quartiersentwicklungen Hohe Straße, Messeplatz, Blauenstraße, Mitten im Leben und Otterbach Süd konnten in den letzten Jahren bedeutende Wohnbaupotenziale im Bestand aktiviert und in Teilen bereits umgesetzt werden. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarkts in der dynamisch wachsenden Metropolregion Basel wird es jedoch zunehmend schwerer, ausreichend Wohnraumangebote für alle Bevölkerungsgruppen bereitzustellen. Denn neben dem steigenden Wohnflächenbedarf stellen steigende Preise, ein Defizit an bezahlbarem Wohnraum sowie unzureichende Angebote für zukunftsfähige und flexible Wohnformen die Stadt vor große Herausforderungen.

Das Ergebnis der Analyse bestätigt, dass der Bestand auch für die Zukunft weitere Flächen zur Innenentwicklung vorhält. Im Rahmen des **Potenzialmodells zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung (2020)** wurden Bereiche mit Entwicklungschancen im Inneren und Potenziale für eine quartiersbezogene Höhenangleichung benannt. Prüfräume waren der Kernbereich und der Stadtteil Friedlingen. Hier finden sich Entwicklungsoptionen im Bestand sowie mittel- bis



Abb. 14: Quartier Messeplatz



Abb. 15: Quartierstreif August-Bauer-Straße

langfristige Transformationspotenziale heute gewerblich genutzter Flächen. Diese müssen jedoch sorgfältig mit der gewerblichen Dynamik des Stadtteils abgewogen werden. Die Transformationspotenziale in Friedlingen stellen eine Chance dar, auf die Bedarfe am Wohnungsmarkt zu reagieren. Darüber hinaus bieten die historischen Ortskerne in Altweil und Haltingen Potenzial zur Revitalisierung.

Die Stadt verfügt über ein aktuelles Baulückenkataster. Aus diesem werden eine Vielzahl von Baulücken in den Stadtteilen ersichtlich. Besonders Märkt und Ötlingen stechen heraus. Die dargestellten Baulücken bilden aufgrund der Eigentumsverhältnisse lediglich ein theoretisches Wohnraumpotenzial ab. Ihre Aktivierung erweist sich oft als langwierig und herausfordernd.

Herausforderung sozialer Infrastrukturen

Weil am Rhein verfügt über ein vielfältiges Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Die Betreuungseinrichtungen sind in den Stadtteilen verteilt. Weitere soziale Angebote konzentrieren sich auf die zentralen Bereiche in der Kernstadt und in Friedlingen.

Der Erhalt und bedarfsgerechte Ausbau der Bildungs- und Betreuungslandschaft wird die Stadt in den nächsten Jahren vor große Herausforderungen stellen. Besonders die Veränderung und Pluralisierung der Lebensstile sowie steigende Bevölkerungszahlen werden Einfluss nehmen.

Darüber hinaus stellt der demografische Wandel die Stadtgesellschaft vor neue Aufgaben. Der Wunsch nach einem „alt werden in der eigenen Nachbarschaft“ nimmt zu. Die dafür notwendigen Infrastrukturen und Serviceangebote sind aktuell nicht in allen Stadtteilen gegeben und müssen sukzessive ausgebaut werden.

Einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Versorgung leistet das Quartiersmanagement in Friedlingen und in der Hohen Straße. Es bietet eine Anlaufstelle im Quartier, unterstützen friedliche Nachbarschaften und schafft wichtige Begegnungsmöglichkeiten für alle Generationen und Kulturen. Sie sind wichtige Eckpfeiler der Quartiersentwicklung und eine Chance für gelungene Integration.

Zukunftsfähiger Wirtschaftsstandort

Als Teil des Oberzentrums Lörrach/Weil am Rhein, der Region Hochohrhein-Bodensee und Zentrum des Versorgungsraums, übernimmt Weil am Rhein eine wichtige Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion in der Region. Der Wirtschaftsstandort profitiert von der Lage im Dreiländereck und der damit verbundenen räumlichen Nähe zu Frankreich und der Schweiz. Neben der Grenznahe liegt ein weiterer Standortvorteil im Erschließungsnetz und der guten Verkehrsanbindung durch die Autobahnen A98 und A5, das Bahnnetz und dem Umschlaghafen in Friedlingen.

Weil am Rhein besticht durch eine sehr breite Branchenstruktur, so die Erkenntnisse der **Gewerbeflächenstrategie zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplan (2024)**. Während dem produzierenden Gewerbe eine eher geringe Bedeutung zugesprochen wird, nehmen die Branchen Handel und Logistik aufgrund der Lage im Dreiländereck eine hohe Bedeutung für die lokale Wirtschaft ein.

Aufgrund fehlender größerer freier Flächeneinheiten in Bestandsgebieten und potenziellen Gewerbeflächen im Außenbereich (entsprechend dem Flächennutzungsplan 2022) ist bereits heute der kommunale Handlungsspielraum zur Deckung möglicher neuer Ansiedlungsinteressen sowie ein flexibles Reagieren oder Steuern möglicher Entwicklungen nur noch eingeschränkt möglich. Eine perspektivische Transformation von gewerblichen Standorten zu neuen Wohnquartieren am Wasser wird ohne Verlagerungsoptionen kaum möglich sein. Eine Chance zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts wird, wie auch bereits im Bereich Wohnen, in der Qualifizierung der Bestandsgebiete gesehen. Durch Optimierung in der Flächenauslastung und der Höhe können neue Möglichkeiten für gewerbliche Bestandserweiterung, gewerbliche Ansiedlungen und die gezielte Ansiedlung innovativer Betriebe und Unternehmen geschaffen werden.

EVALUIERUNG & ANALYSE



Abb. 16: Hafenbrache in Friedlingen

Der Rheinpark (Abb. 21) stellt schon heute einen wichtigen Freizeit- und Erholungsraum für den Stadtteil Friedlingen dar. Die nördlich angrenzenden Flächen (Abb. 16) bieten das Potenzial den Rheinpark nach Norden zu erweitern und temporär mit kulturellen Angeboten zu bespielen.



Abb. 17: Rheincenter in Friedlingen



Abb. 18: Hauptstraße Höhe Schillerstraße



Abb. 19: Lindenplatz Altweil

Lebendige Innenstädte werden geprägt von attraktiven öffentlichen Räumen. Die Hauptstraße (Abb. 18) weist Aufwertungspotenziale auf.

Die Gleisanlage zwischen Friedlingen und der Kernstadt wirkt als trennendes Element zwischen den Stadtteilen.



Abb. 20: Gleisanlage als Barriere zwischen Kernstadt und Friedlingen

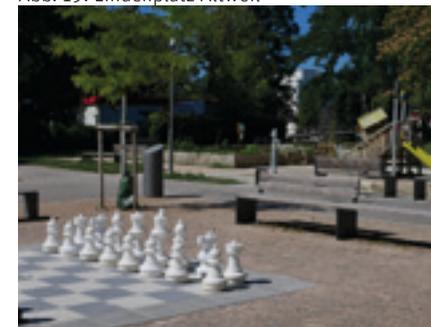


Abb. 21: Rheinpark Friedlingen

Impulse für eine lebendige Innenstadt

Als Einzelhandelsstandort profitiert Weil am Rhein von der Lage an der Grenze zur Schweiz und zu Frankreich und übernimmt eine „Sonderrolle“ als Einkaufsstadt in der Region. Entlang der sogenannten "Urbanen Achse", im Bereich der Hauptstraße zwischen Friedlingen und dem Berliner Platz, ist ein vielseitiges Einzelhandelsangebot geboten: von großen Einkaufszentren, der OutletCity Weil bis hin zu kleinen individuellen Fachgeschäften.

Die Einkaufsinnenstadt in der Kernstadt definiert sich laut der Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzepts 2013 in die Haupteinkaufslage zwischen Europaplatz und Sparkasse, in einen Bereich mit geringem Handelsbesatz zwischen Sparkasse und Danziger Straße/Berliner Platz und einem Nebenzentrum bis zur Römerstraße in Altweil. Mit der Dreiländergalerie wurde im Zentrum der Kernstadt ein wichtiger Impuls mit Strahlkraft platziert und die nachhaltige Aufwertung der Einkaufsinnenstadt angestoßen. Entlang der urbanen Achse sind jedoch Defizite spürbar und in Teilbereichen bereits erste Downgrading-Tendenzen ersichtlich. Zudem dominiert der ruhende Verkehr den öffentlichen Raum und beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität.

Mit der Umsetzung der Tramverlängerung 8 bietet sich nun die Chance den zentralen Bereich der Hauptstraße zu einem attraktiven Aufenthalts- und Flaniererraum für Jung und Alt zu entwickeln.

Barrieren im Siedlungsraum

Das verzweigte Verkehrsnetz aus Autobahnen, Bundesstraßen und Bahnanlagen sowie die Topografie zerschneiden den Siedlungsraum und führen zu Trennwirkungen zwischen den Stadtteilen.

Insbesondere zwischen Friedlingen und der Kernstadt sind die Trennwirkungen der stark frequentierten Autobahn A5, der Bundesstraße B3 sowie der breiten Gleisanlagen deutlich wahrzunehmen. Zwischen Kernstadt und Friedlingen besteht lediglich eine Verbindung mit ÖPNV und Individualverkehr. Der Stadtteil Haltingen wird durch die Bahnlinie getrennt, welche nur stellenweise zu überqueren ist.

Neben den Verkehrsinfrastrukturen bewirken die Industrie- und Gewerbeflächen eine räumliche Barriere zwischen dem Landschaftsraum Rhein und den Wohnquartieren. Aufgrund der bestehenden Hafennutzungen ist die Gewässerlandschaft und der Uferbereich des Rheins in weiten Teilen nicht öffentlich zugänglich. Gleichzeitig wirkt der Rhein selbst auch als trennendes Element, das lediglich über die Dreiländerbrücke, Palmrheinbrücke und die Dreirosenbrücke überquert werden kann. Die Brücken stellen wichtige Verbindungen zwischen Deutschland, Frankreich und der Schweiz über den Rhein dar.

Ergänzung des vorhandenen Erschließungsnetzes

Sowohl das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs als auch das Radverkehrsnetz weisen aktuell Lücken und Defizite auf, die es zu schließen gilt. Besonders betroffen sind die Stadtteile Märkt, Ötlingen, Altweil und Otterbach. Durch den Ausbau der Tramlinie 8 bis nach Altweil besteht die Chance den Individualverkehr in der Kernstadt langfristig zu reduzieren. Insbesondere der Kernbereich und die zentrale Achse der Hauptstraße sind heute stark vom Verkehr belastet, sodass die Reduzierung eine Chance zur Qualitätssteigerung für die Einkaufsinnenstadt und die Wohnquartiere darstellt.

Begrenztes Angebot an Grün- und Erholungsräumen im Wohnumfeld

Mit dem Rheinpark, dem Sozialen Campus in Friedlingen und dem Freiraum am Messeplatz sind in den letzten Jahren attraktive Räume für Erholung und Freizeitgestaltung innerhalb der Stadtteile entstanden. Der Rheinpark ist die größte Parkanlage und stellt einen identitätsstiftenden Freiraum dar. Auch der Läublinpark im Übergang zwischen Altweil und der Kernstadt bildet im dichten Siedlungsgebiet einen wichtigen öffentlich zugänglichen Grünraum. Die Grünanlagen für das Gebiet Hohe Straße stehen kurz vor der Umsetzung. Dennoch ist das Angebot an Grün- und Freiflächen im Siedlungsgebiet für die Stadtgesellschaft nicht ausreichend.

Ein angemessenes Netzwerk an Grün- und Freiflächen ist für das Lokal- und Mikroklima der Stadt von hoher Bedeutung. Die Grün- und Freiflächen dienen zum einen der Kaltluftentstehung und Durchlüftung, haben zudem eine bedeutende Entlastungsfunktion und fungieren als wichtige Erholungsräume. Der **Rahmenplan Klimaanpassung vom Büro berchtoldkrass space&options (2023)** hat das Siedlungsgebiet Weil am Rhein untersucht und die Hot Spots (Gebiete mit Hitzebelastung am Tag) den öffentlich zugänglichen Grün- und Freiräumen mit Entlastungsfunktion gegenübergestellt. Die Überlagerung zeigt, dass insbesondere in den historischen Kernbereichen in Haltigen und Altweil, aber auch in Friedlingen sowie in den Gewerbegebieten ein Defizit an qualitativollen Grün- und Freiräumen besteht.

Hochwertige Landschaftsbereiche, vielseitige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten

Die Lage zwischen Rhein und Tüllinger Berg ist ein Alleinstellungsmerkmal der Stadt Weil am Rhein. Weiträumige Erholungs- und Kulturlandschaften sowie zahlreiche Schutzgebiete umschließen das Siedlungsgebiet und bieten vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Die angrenzenden Landschaftsbereiche, insbesondere der Tüllinger Berg und der Landschaftspark Wiese, stellen wichtige Kaltluftentstehungsgebiete dar, welche zur Durchlüftung des Siedlungskörpers beitragen.

Der Tüllinger Berg prägt mit seiner offenen Kulturlandschaft, seinen Mäh- und Obst-

wiesen und den Rebhängen das Landschaftsbild über die Gemarkung hinaus und bietet abwechslungsreiche Blickbeziehungen. Neben dem Landschaftsschutzgebiet Tüllinger Berg (Natura 2000-Gebiet) übernimmt der Landschaftspark Wiese mit dem Dreiländergarten eine wichtige Naherholungsfunktion. Aufgrund der Barrieren durch die Umgehungsstraße sowie die Bahnlinie ist der Landschaftspark Wiese von der Kernstadt aus über wenige Stellen erreichbar.

Der Rhein ist heute nur partiell als zentrales Gewässer wahrnehmbar. Lediglich in Friedlingen am Rheinpark und in der Naherholungszone Rheinvorland bei Märkt ist er öffentlich zugänglich.

Vielfältiges kulturelles Angebot

Das Vitra Design Museum sowie eine Vielzahl an städtischen Museen und Galerien sind wichtige kulturelle Anziehungspunkte für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besuchende von außerhalb. Mit dem Kulturzentrum Kesselhaus in Friedlingen ist ein wichtiges kulturelles Leuchtturmprojekt mit Strahlkraft für Weil am Rhein geschaffen worden.

Darüber hinaus sind in Weil am Rhein eine Vielzahl kultureller und sportlicher Veranstaltungen sowie Festivals mit regionaler und internationaler Strahlkraft geboten.

Im öffentlichen Raum ist Kunst und Kultur an vielen Orten, wie entlang des Rehberger Wegs, im Dreiländergarten und im ART Dorf

Ötlingen, erlebbar. Der Rehberger Weg stellt neben einem Ausflug in die Natur auch ein bedeutendes grenzüberschreitendes Projekt dar. Mit der geografische Lage an den Grenzen zur Schweiz und zu Frankreich, bietet Weil am Rhein besondere Standortvorteile.

Vielseitige Landschafts- und Naturräume tragen zur Lebensqualität in Weil am Rhein dar. Die Weinreben (Abb. 23), der Rhein (Abb. 22) und der Dreiländergarten (Abb. 25) wirken zudem als Freizeitort.



Abb. 22: Stauwehr Markt



Abb. 24: Blick von Haltingen zur Kernstadt



Abb. 25: Schlaichturm am Dreiländergarten



Abb. 23: Blick auf Kirche St. Gallus Ötlingen



Abb. 26: Kesselhaus Friedlingen

Das Kulturzentrum Kesselhaus (Abb. 26) bietet mit Ateliers, Bühne, Café und einem Museum ein vielseitiges kulturelles Angebot in Friedlingen, welches noch über die Grenzen hinaus wirkt.

EVALUIERUNG & ANALYSE

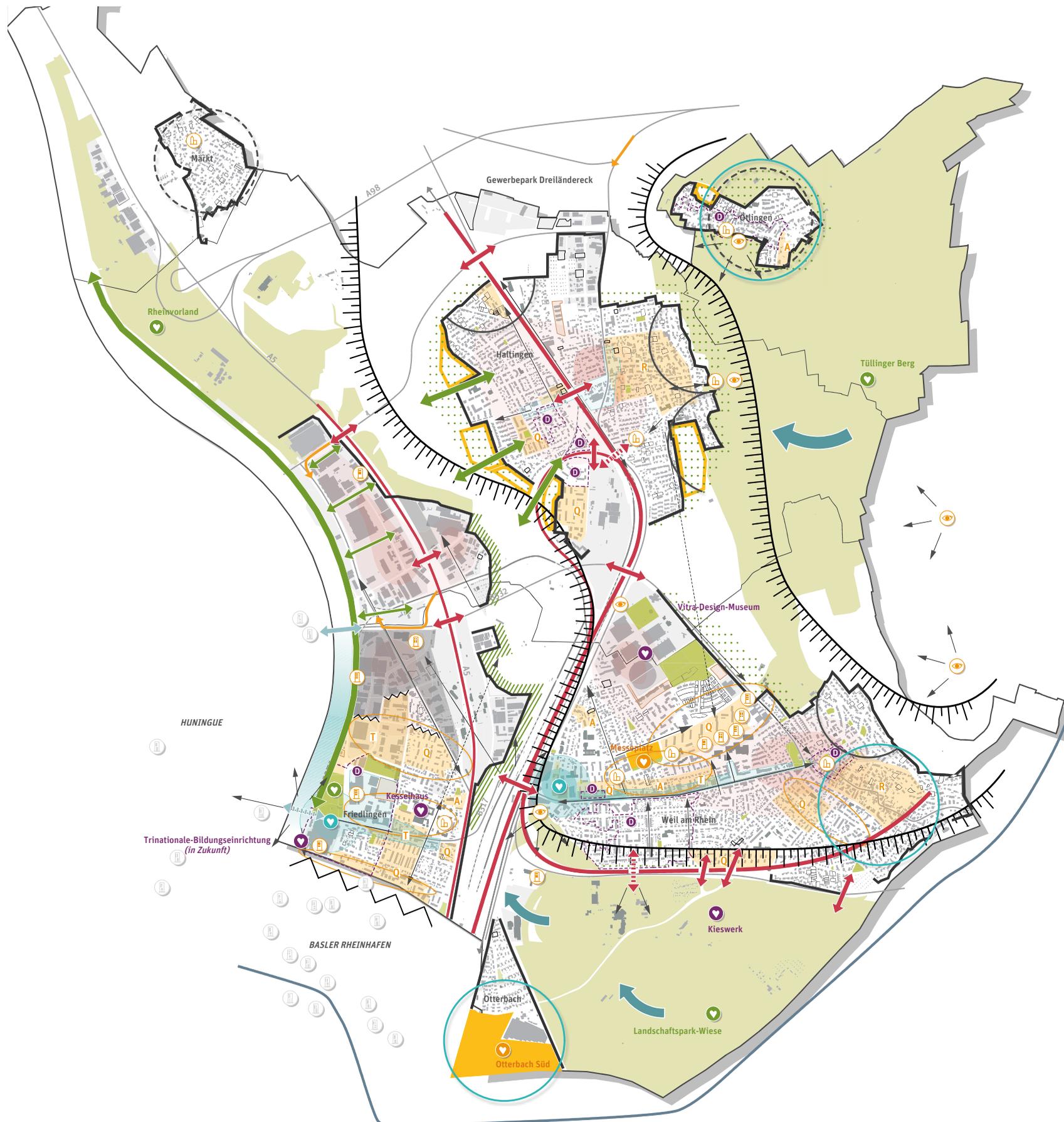


Abb. 27: Analyse Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken

Stärken

-  Entwicklungsimpuls Wohnen
-  Kulturelles Angebot mit Strahlkraft
-  Quartiere mit Ensembleschutz
-  Versorgungsschwerpunkt mit Strahlkraft
-  Freiraum mit regionaler Strahlkraft
-  Strahlkraft Rhein
-  Potenzial Rheinufer (Erlebnis, Freizeit und Erholung)
-  Innerstädtische Grün- und Freiräume
-  Naherholungsgebiete und Freiflächen mit Freizeitwert
-  Siedlungsrand mit landwirtschaftlichen Flächen
-  Siedlungsrand mit Wald
-  Verbindungen in den Landschaftsraum/ Rheinufer
-  Querung Rhein
-  Querung Rhein für Fußgänger und Radfahrer
-  Querung motorisierter Verkehr
-  Querung für Fußgänger und Radfahrer
-  Lagequalität Gewerbegebiet / Anschluss überregionales Erschließungsnetz
-  Aussichtspunkt
-  Kirchturm
-  Hochpunkt
-  Hochpunkt außerhalb der Gemarkung
-  Erhaltenswerte Sichtachsen / Blickbezüge

Schwächen

-  Baulücken und mindergenutzte Flächen (Stadt Stand 25.03.21 und WebGIS Stand 01.07.20)
-  Trennwirkung Bahnlinie und Stadtautobahn A5
-  Trennwirkung Topografie
-  Erschließungslücke im ÖPNV-Netz (Radius = 300m)
-  Erschließungsdefizit im ÖPNV-Netz (Radius = 300m)
-  Erschließungslücke im Radnetz (Radius = 450m)

Chancen

-  Innerstädtischer Standort mit Entwicklungspotenzial Wohnen aus Potenzialmodell 2021 (R=Reaktivierung, Q=Qualifizierung, A=Arrondierung, T=Transformation)
-  Bereiche mit Potenzial für Angleichung der gebauten Höhe
-  Zentraler Versorgungsbereich mit Aufwertungspotenzial
-  Gewerbegebiet mit Transformationspotenzial
-  Entwicklungspotenzial Mischgebiet, aus Flächennutzungsplan 2022
-  Entwicklungsfläche Gewerbegebiet, aus Flächennutzungsplan 2022

Risiken

-  Siedlungsentwicklungspotenzial im Außenbereich in Abwägung Erhalt landwirtschaftlicher Flächen, Flächennutzungsplan 2022
-  Sicherung Durchlüftung des Siedlungskörpers
-  Lokale Wärmeinseln / Beeinträchtigung Stadtklima
-  Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe

-  Gebäude im Siedlungsbereich (Bestand)
-  Öffentliche Einrichtungen (Bestand)
-  Gewerbeflächen inkl. Zoll (Bestand)
-  Bahntrasse mit Bahnhaltepunkt (Bestand)
-  Verkehrsachse (Bestand)
-  Gewässer
-  Grenzen der Siedlungsentwicklung
-  Gemarkungsgrenze

Maßstab (im Original) 1:7.500
Format im Original DIN A0





Abb. 28: Kunst am Kesselhaus Friedlingen

ZIELE

3

ZIELE

3.1 ZIELE UND HANDLUNGSFELDER

Aufbauend auf den thematischen Handlungsfeldern und den Erkenntnissen der Szenariendiskussion sowie der stadträumlichen Analyse werden Ziele für die Entwicklung der Stadt Weil am Rhein erarbeitet.

Wichtige Eckpfeiler zur Erarbeitung dieser Ziele sind die Hinweise und Anregungen aus dem Beteiligungsprozess mit der Bürgerschaft und des prozessbegleitenden Bürgerforums sowie die beiden Gemeinderatsklausuren im November 2022 und im Januar 2024.

Während sich die Klausur im November 2023 ausschließlich um die Frage des geeigneten Wachstums der Stadt mit Schwerpunkt Bevölkerung und Wohnraum widmete, konnten sich die teilnehmenden Gemeinderäte und Fachämter der Klausur im Januar 2024 austauschen und gemeinsam an spezifischen Zielen für das ISEK Weil am Rhein 2040 arbeiten und Schwerpunktthemen definieren.

Das Ergebnis dieses intensiven Austauschs ist als gesamtstädtische Zielplanung zusammengeführt. Jedem Handlungsfeld sind spezifische Ziele zugeordnet. Wesentliche Kernbotschaften beschreiben, wie das jeweilige Ziel erreicht werden kann. Die Strategien zur Umsetzung geben weitere Hinweise, was für die Zielerreichung von Seiten der Stadt oder privater Akteure getan werden muss. Maßnahmen und Ziele können stets nur nach personellen und finanziellen Ressourcen umgesetzt werden.

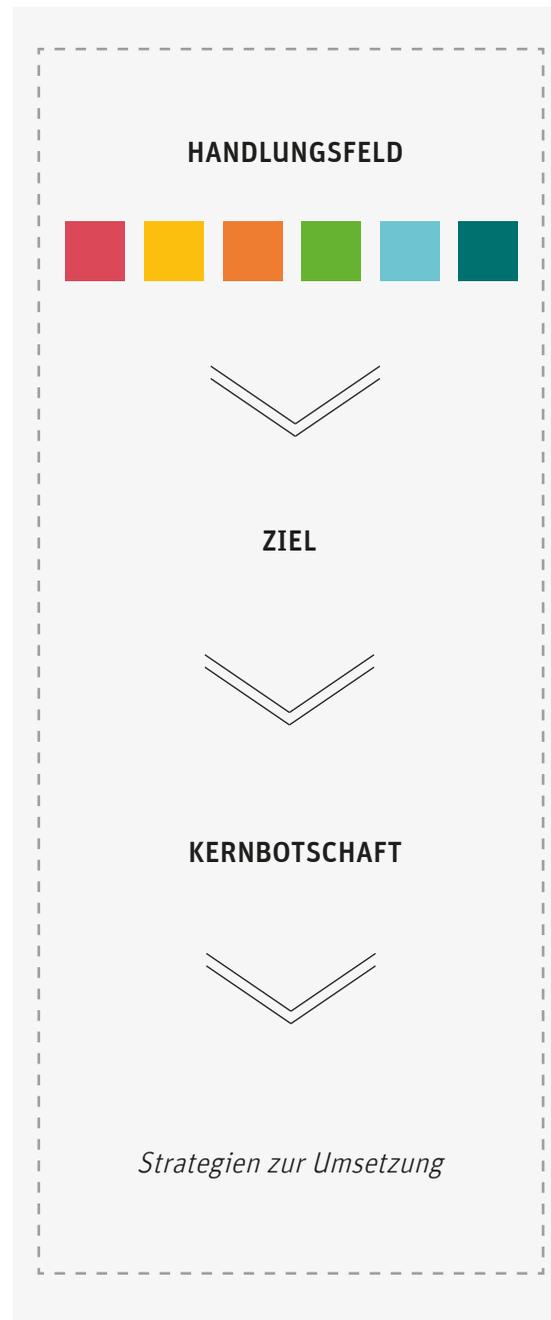


Abb. 29: Schaubild Zielmethodik

Die gesamtstädtische Zielplanung stellt einen Orientierungsrahmen und eine Handlungsanleitung für die Kommunalpolitik, die Stadtverwaltung und die Bürgerschaft Weil am Rheins dar. Die Ziele und besonders deren Auswirkungen und Konsequenzen bilden die Grundlage für das Räumliche Konzept und die hier abgebildeten Maßnahmen.

Die Ziele werden anhand der Handlungsfelder und Querschnittsthemen einzeln dargestellt:

- > Wohnen und Soziales
- > Kultur und Bildung
- > Wirtschaft
- > Ökologie und Freiraum
- > Mobilität
- > Nachhaltigkeit und Resilienz

Das **Handlungsfeld Digitalisierung** wurde in der zweiten Gemeinderatsklausur ausführlich, aber nicht abschließend diskutiert. Die Teilnehmenden wiesen auf die im Rahmen des Möglichen bereits digital gut aufgestellte Verwaltung. Übergeordnete Aspekte, wie das Thema Datenschutz können jedoch nicht auf kommunaler Ebene gelöst werden. Die Digitalisierung bleibt wichtiges Thema, soll im Rahmen des ISEK Weil am Rhein 2040 jedoch nicht weiter verfolgt werden.

3.2 WOHNEN UND SOZIALES

>> ZIEL: NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON BESTANDSGEBIETEN

Förderung der Wohnraumentwicklung in zentralen Lagen

Strategien zur Umsetzung

- > Innenentwicklung und Transformation in den räumlichen Entwicklungskorridoren priorisieren ¹
- > Bestandsquartiere durch punktuelle bauliche Impulse qualifizieren
- > Ausweisung von Sanierungsgebieten prüfen und baurechtliche Belange sichern und anpassen

Erarbeitung von Quartierskonzepten für Quartiere mit moderater Entwicklungsdynamik

Strategien zur Umsetzung

- > Entwicklungsstarke Innenbereiche herausstellen und Spielräume im Baurecht für Umbau, Anbau und Neubau ausloten (u. a. Dichte, Höhe, Maßstab)
- > Quartiers- und Stadtteilidentitäten in den Bestandsquartieren berücksichtigen
- > Kommunale Informations- und Beratungsangebote zu sanierungsrechtlicher Genehmigung und Finanzierungsmöglichkeiten bei privaten Sanierungen etablieren (insb. Förderprogramme des Landes transparent gestalten)

Sicherung einer hohen resilienten Wohnumfeldqualität

Strategien zur Umsetzung

- > Sicherung von Grünflächen bzw. angemessene Anteile an öffentlichen Grünflächen bei der Innenentwicklung berücksichtigen
- > Attraktive Verbindungen und Zugänge zur umliegenden Erholungslandschaft sichern
- > Wohnortbezogene Infrastrukturen mit steigendem Wohnungsangebot mitentwickeln (u. a. Soziale Infrastrukturen, Treffpunkte, Mobilitätsangebote)

¹ entsprechend Potenzialmodell zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung; Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH; August 2021

ZIELE

>> ZIEL: SCHAFFUNG VON BEZAHLBAREM WOHNRAUM ²

Erhöhung des Wohnungsangebots

Strategien zur Umsetzung

- › Innenentwicklung ermöglichen: Verträgliche Nachverdichtung (nach §34BauGB) und Nutzung des Baugebots nach BauGB ²
- › Aktivierung bisher nicht wohnbaulich genutzter Bestandsgebäude, beispielsweise in den alten Ortskernen; im Rahmen eines Sanierungsgebiets) ²
- › Förderprogramme von Bund und Land zur Förderung von Sozialwohnungen im Neubau aktivieren und verstetigen (u. a. Beratung zu Kommunalem Wohnungsbauprogramm)
- › Kommunale Beratungsangebote für private Eigentümer und Eigentümerinnen zum Gebäudemanagement und Immobilienmanagement zur Aktivierung von Wohnraum schaffen (insb. Generationenwechsel, Wiedervermietung, Wohnungstausch, Plattform Wohnen)

Ausbau des kommunalen Wohnungsbestands

Strategien zur Umsetzung

- › Wohnungsbestände bei Verfügbarkeit durch städtische Wohnbau ankaufen ²
- › Erhöhung des Eigenkapitals der Wohnungsbaugesellschaft ²
- › Kommunales Bauen wieder aufnehmen ²

Umsetzung einer gemeinwohlorientierten Bodennutzung

Strategien zur Umsetzung

- › Aktive Flächenpolitik betreiben, u. a. durch Erhöhung städtischer Anteile an Grundstücken und Ausweisung neuer Wohnbauflächen (Bevorratung) ²
- › Steuerungsinstrumente verstetigen: Vergabe von Erbbaurechten, Konzeptvergaben bei der Projektentwicklung oder Förderung von Baugruppen bei Grundstücksvergabe, Bauplatzvergabe mit Sozialverpflichtung ²

² aus Strategische Ziele Haushaltsplan 2023; Stadt Weil am Rhein; 2023

>> ZIEL: ETABLIEREN ZUKUNFTSFÄHIGER WOHNKONZEPTE

Unterstützung individueller Wohn- und Lebensmodelle

Strategien zur Umsetzung

- > Alternative Trägermodelle, Initiativgruppen und Baugemeinschaften unterstützen und fördern (u. a. Beratung örtlicher Bauwilliger und Initiativen)
- > Moderne Wohnkonzepte mit kompakten Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsräumen und flexiblen Wohnungsgrundrissen fördern
- > Eigentumsbildung für Haushalte mit mittlerem Einkommen und den Bau kleiner Wohneinheiten unterstützen

Förderung generationsübergreifender und integrativer Konzepte im Wohnungsbau

Strategien zur Umsetzung

- > Rahmenbedingungen für den Bau von Mehrgenerationenwohnen in zentralen Lagen schaffen und private Initiativen unterstützen (u. a. in verbindliche Bauleitplanung verankern, bei Grundstücksvergaben fördern)
- > Altengerechtes Wohnen in zentralen Lagen der Stadtteile fördern (u. a. Betreutes Wohnen)
- > Wohnungspolitische Programme erarbeiten und bereitstellen

>> ZIEL: FÖRDERUNG LEBENDIGER NACHBARSCHAFTEN IN ZENTRALEN LAGEN

Umsetzung stadt-
raumverträglicher
Wohnkonzepte mit
durchmischten Bewo-
hnerstrukturen

Strategien zur Umsetzung

- > Generationenfeste Quartiere entwickeln: Angebote für gemischte Bewohnerstrukturen bereitstellen (u. a. Angebote für Familien, Singles, ältere Generationen)
- > Differenzierte Angebote an Wohnungstypologien und -größen für Miete und Eigentum für alle Zielgruppen bereitstellen

Förderung friedlicher
Nachbarschaften und
der Gemeinschaft

Strategien zur Umsetzung

- > Quartiers-/Stadtteilmanagement verstetigen und in weiteren Quartieren aktiv betreiben
- > Integrationsmaßnahmen und soziale Betreuung ausbauen (u. a. Sprachförderung, Schulsozialarbeit, Integrationsmanagement, Jugendarbeit)
- > Freiräume im Quartier als generationsübergreifende Treffpunkte und konsumfreie Begegnungsorte im Sinne von sog. dritten Orten ausformulieren
- > Flächen für Gemeinschaft, zur temporären Nutzung und Aneignung im direkten Wohnumfeld schaffen

ZIELE

>> ZIEL: BEDARFSGERECHTE ANPASSUNG SOZIALER INFRASTRUKTUREN

Sicherung der (Fach-) Ärztlichen Versorgung

Strategien zur Umsetzung

- › Gesundheitsversorgung in den Stadtteilen sichern und bedarfsgerecht ausbauen
- › „Alt werden“ im eigenen Zuhause durch Erweiterung des dezentralen Pflegeangebots und ambulanten Versorgung in den Stadtteilen ermöglichen (u. a. Tagespflege, Stützpunkte für ambulante Pflegedienste)

Qualifizierung und bedarfsgerechte Ent- wicklung der Betreu- ungsangebote

Strategien zur Umsetzung

- › Betreuungsangebote an veränderte Anforderungen sowie Arbeits- und Lebensmodelle anpassen
- › Moderne Betreuungsinfrastruktur bedarfsgerecht weiterentwickeln
- › Kooperationen mit relevanten Akteuren und Akteurinnen (u. a. Städtischer Wohnbau) eingehen und darüber Ausbau qualifizierter Betreuungsangebote sicherstellen

3.3 KULTUR UND BILDUNG

>> ZIEL: SICHERUNG HOHER BAUKULTUR

Erhalt lokaler und stadtbildprägender Qualitäten / Identitä- ten

Strategien zur Umsetzung

- › Charakteristisches Erscheinungsbild in allen Stadtteilen sichern
- › Prozess der Stadterneuerung und -sanierung behutsam durchführen (u. a. Beteiligungsformate)
- › Hohe städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualität durch geeignete Instrumente und Verfahren sichern (u. a. Wettbewerb, Konzeptvergabe, Gestaltungsbeirat)
- › Wasser im gesamten Stadtraum als Identitätsmerkmal erlebbar machen (u. a. Brunnenkultur)

Betonung öffentlicher Räume

Strategien zur Umsetzung

- › Eingangssituationen hochwertig gestalten, insbesondere an Stadteingängen und in den historischen Ortskernen
- › Durchgängiges Gestaltungskonzept erarbeiten und öffentliche Räume und Plätze charakteristisch gestalten
- › Baudenkmale sichern und im Stadtraum inszenieren

>> ZIEL: FÖRDERUNG VIELFÄLTIGER KULTURELLER ANGEBOTE

Förderung einer kulturellen Bandbreite

Strategien zur Umsetzung

- > Bestehende kulturelle Angebote im Stadtraum sichern
- > Infrastrukturen und Ressourcen bereitstellen
- > Kulturelle Angebote unter Berücksichtigung aller Altersgruppen und Milieus schaffen (mit Fokus auf junge Zielgruppen)
- > Förderstrukturen und Finanzierungsmöglichkeiten für Kulturangebote entwickeln

Förderung der Stadtteilkultur

Strategien zur Umsetzung

- > Lokale dezentrale Kulturangebote in den Stadtteilen stärker inszenieren
- > Multikulturelle Kulturangebote fördern
- > Kulturelle Identität durch interkulturelle Angebote und Stadtteilstädte stärken

Förderung der Teilhabe

Strategien zur Umsetzung

- > Kultur- und Bildungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen und Generationen zugänglich gestalten
- > Niederschwelliges (digitales) Angebot zur Information und Bewerbung kultureller Angebote etablieren
- > Kulturangebote eventisieren und im öffentlichen Raum inszenieren
- > Förderstrukturen zur direkten und indirekten Projektförderung entwickeln

Förderung der Vereinsvielfalt und Vereinskultur

Strategien zur Umsetzung

- > Ehrenamtliche Tätigkeit und bürgerschaftliches Engagement als wichtigen Bestandteil des sozialen Zusammenhalts und des Gemeinwohls würdigen
- > Angebot an Räumlichkeiten für Vereinsnutzung und vereinsgetragener Veranstaltungen prüfen
- > Kommunale Beratungs- und Unterstützungsangebote zur Sanierung und Modernisierung von Infrastrukturen etablieren

ZIELE

>> ZIEL: BEDARFSGERECHTE ENTWICKLUNG LEBENSLANGER BILDUNGSANGEBOTE

Sicherung hochwertiger Bildungsangebote

Strategien zur Umsetzung

- › Breit gefächertes Angebot für eine wohnortnahe Bildung bzw. Weiterbildung sicherstellen
- › Bildungsangebote durch unterrichtsergänzende Angebote ausbauen (u. a. Sprachförderung), notwendigen Infrastrukturen bereitstellen
- › Angebote zur Erwachsenenbildung sicherstellen, insbesondere seniorengerechte Bildungsangebote

Anpassen und Qualifizieren vorhandener Infrastrukturen

Strategien zur Umsetzung

- › Bildungsinfrastrukturen bedarfsgerecht entwickeln (Bedarfe regelmäßig evaluieren)
- › Schul- und Sportgebäude an moderne Bedürfnisse anpassen (bspw. Prüfung Sanierung und/oder Ausbau)
- › Räumlichkeiten an veränderte Anforderungen der Arbeits- und Lebensmodellen anpassen, insbesondere Räumlichkeiten für Ganztagesbetreuung

>> ZIEL: ERWEITERUNG DER KULTUR- UND BILDUNGSANGEBOTE DURCH VERNETZUNG

Vernetzung unterschiedlicher Akteure und Akteurinnen

Strategien zur Umsetzung

- › Bestehende lokale Netzwerkarbeit sowie Kooperationen pflegen und durch neue Partnerschaften ergänzen
- › Kultureinrichtungen und -angebote durch regionale und länderübergreifende Kooperationen und Netzwerke stärken und Synergien für innovative Weiterentwicklung nutzen
- › Förderstrukturen und neue Finanzierungsmöglichkeiten für Kulturangebote entwickeln

Multicodierung der Raumangebote

Strategien zur Umsetzung

- › Synergien zwischen benachbarten Bildungs- und Kulturangeboten nutzen und Räumlichkeiten, wo möglich, gemeinsam bespielen (z. B. Raumkonzept Bildung- und Kultur entwickeln)
- › Flexibel und vereinsunabhängig nutzbare Angebote schaffen

3.4 WIRTSCHAFT UND ARBEIT

>> ZIEL: STÄRKEN DES WIRTSCHAFTSSTANDORTS

Ausbau regionaler und grenzüberschreitender Kooperationen

Strategien zur Umsetzung

- > Grenznähe als Standortvorteil nutzen und Standortvorteile als Grenzstadt offensiv bewerben (u. a. gemeinsames Marketing anstreben) ³
- > Interkommunale sowie internationale Kooperationen und gemeinschaftliche Projekte fördern
- > Interkommunale Gewerbeflächenentwicklung als Option prüfen

Entwickeln starker Standortprofile

Strategien zur Umsetzung

- > Portfolio zur strategischen Steuerung von Neuansiedlungen und Erweiterungsoptionen erarbeiten ³
- > Industrie- und Gewerbegebiete von zentrenrelevantem Einzelhandel entlasten und Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe sichern ³

Kommunalen Handlungsspielraum durch Gewerbeflächenentwicklung schaffen

Strategien zur Umsetzung

- > Aktives Gebäude- und Flächenmanagement in den Gewerbegebieten betreiben ³
- > Vorhalteflächen zur Steuerung erwartbarer Bedarfe und aktueller Ansiedlungsinteressen bereithalten ³
- > Entlastungsflächen für mögliche Verlagerungsoptionen bestehender Handwerks- und Gewerbegebiete anbieten

Unterstützung zukunftsorientierter innovativer Unternehmen und Betriebe

Strategien zur Umsetzung

- > Junge Unternehmen und Start-Ups durch das Bereitstellen von Infrastrukturen fördern (u. a. Räumlichkeiten in zentralen Lagen mit guter Erreichbarkeit)
- > Flexible Räume für kleinteiliges Gewerbe zur Verfügung stellen (u. a. Shared Offices, Coworking, Pop-Up Stores)
- > Anschubförderung oder temporäre Förderprogramme zur Existenzgründung kommunizieren
- > Chancen der Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Arbeiten erkennen und Spielräume definieren

ZIELE

>> ZIEL: QUALIFIZIERUNG BESTEHENDER GEWERBEGEBIETE

Entwicklung resilienter Gewerbestandorte

Strategien zur Umsetzung

- > Nachverdichtungsmöglichkeiten prüfen (höhere Flächeneffizienz) und Vorhalteflächen für Betriebserweiterung im Bestand forcieren³
- > Nachverdichtung und Transformation des Bestands in der verbindlichen Bauleitplanung ermöglichen, insb. Prüfung von Dichte, Höhe, Stapelung; Anpassung bestehenden Baurechts
- > Attraktive Arbeitsstandorte gestalten (u. a. Erreichbarkeit mit dem ÖPNV sichern; Infrastrukturen bereitstellen, Aufenthaltsqualitäten schaffen, Hitzechotsspots entsiegeln)

Fördern von Synergien und Kooperationen

Strategien zur Umsetzung

- > Bestehende Netzwerkarbeit sowie Kooperationen pflegen und durch neue Partnerschaften ergänzen (u. a. Bildung)
- > Netzwerke und Angebote zur Existenzgründung weiter ausbauen

>> ZIEL: STÄRKEN DER OBERZENTRALEN FUNKTION IN DER REGION

Halten der Versor- gungsfunktion in der Region

Strategien zur Umsetzung

- > Weil am Rheins Rolle als leistungsstarkes Oberzentrum stärken und weiterentwickeln
- > Chancen der Dreiländerposition erkennen und auf Herausforderungen der Pendlerbewegungen reagieren
- > Vernetzung zur regionalen Hochschullandschaft weiter stärken

Stärken des Kultur- und Erlebnistourismus der „3-Länder-Stadt“

Strategien zur Umsetzung

- > Weil am Rhein als Kulturstandort bewerben und kulturelle Angebote als Standortvorteil erlebbar machen
- > Etablierte und regional bedeutsame (Groß-)Veranstaltungen fortführen und stetig weiterentwickeln
- > Nutzung von Synergieeffekten durch die Nähe zu Basel und der Lage im „Arc Urbain“
- > Erstellung eines dreiländerübergreifenden Stadt-/Regionalmarketings
- > Tourismusförderung durch koordiniertes Freizeit- und Kulturprogramm

³ aus Gewerbeentwicklungskonzept; imakomm AKADEMIE GmbH; Januar 2024 (Zwischenergebnisse)

>> ZIEL: ERHALT DER DEZENTRALEN VERSORGUNGSSTRUKTUR

Profilierung Einzelhandelsstandort Kernstadt²

Strategien zur Umsetzung

- > Starkes Profil und Image für die Hauptstraße erarbeiten
- > Förderung einer vielfältigen Branchenstruktur durch aktives Ansiedlungsmanagement: vielseitiges Angebot, inhabergeführte Geschäfte, Fachgeschäfte im Mix mit Handelsgeschäften
- > Förderung einer hohen funktionellen Lebendigkeit durch Nutzungsoffenheit jenseits des klassischen Einzelhandels
- > Erhöhung der Aufenthaltsqualität: Entwicklung einer lebendigen und offenen Erdgeschosszone mit attraktiven angrenzenden öffentlichen Räumen
- > Innovatives Leerstandsmanagement betreiben durch Förderung kreativer Ideen oder temporärer Nutzungen (Pop-Up)
- > Aktives Immobilien- und Akteurs-Netzwerk aufbauen und pflegen (Innenstadtakeure)
- > Ansiedlungsberatung und Unterstützungsangebote intensivieren, insbesondere im Bereich neuer Ideen, Initiativen und Netzwerken; Notwendige Ressourcen bereitstellen

Erhalt der Versorgungsfunktion in den Stadtteilzentren / Stadtteilen

Strategien zur Umsetzung

- > Handels- und Dienstleistungsangebote in den Stadtteilzentren von Friedlingen und Haltingen stärken und steuern, bei der Entwicklung von Otterbach-Süd etablieren und fördern
- > Weiterentwicklung der Nutzungsmischung in den Stadtteilzentren unter Berücksichtigung der „Weiler Liste“⁴
- > Perspektive der Versorgungsstrukturen in den Ortsmitten von Märkt und Ötlingen prüfen: Erhalt der wohnortnahen Grundversorgung durch Integration neuer Konzepte (u. a. Tante E 2.0) sowie Erweiterung der Angebote durch Kombination mit frequenzbringenden Einrichtungen (Synergien zum Tourismus)
- > Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote durch verbesserte Mobilitätsangebote sicherstellen

² aus Strategische Ziele Haushaltsplan 2023; Stadt Weil am Rhein; 2023

⁴ aus Fortschreibung Märkte- und Zentrenkonzept; CIMA Beratung + Management GmbH; September 2013

ZIELE

3.5 ÖKOLOGIE UND FREIRAUM

>> ZIEL: STÄRKEN DES LANDSCHAFTSRAUMS AM RHEIN

Steigern der Erlebbarkeit als Freizeit- und Erholungslandschaft

Strategien zur Umsetzung

- › Aufenthaltsorte am Wasser gestalten und Aktivitätszonen im Uferbereich ermöglichen
- › Öffentliche Räume und Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität am Rhein anbieten; Angebote aus Bedarfen der angrenzenden Quartiere ableiten

Ökologische Ausgestaltung des Uferbereichs

Strategien zur Umsetzung

- › Wertvolle Naturräume mit hoher ökologischer Bedeutung schützen
- › Sensiblen Umgang mit gestalteten aktiv genutzten Uferzonen und zu schützenden Lebensräumen entlang der Gewässerlandschaft betreiben (u. a. Gewässerentwicklungskonzept)
- › Vorbeugende Hochwasserschutzmaßnahmen bei der Gestaltung berücksichtigen

>> ZIEL: VERNETZEN DES FREIRAUMS MIT DEM SIEDLUNGSRAUM

Gestalten von verbindenden „grünen Achsen /Wegeverbindungen“

Strategien zur Umsetzung

- › Priorisierte Fuß- und Radwege zwischen Wohngebieten und umliegenden Landschafts-, Erholungs- und Freizeiträumen ausbauen
- › Projekt „1.000 Bäume in 10 Jahren“ zur Ausbildung eines zusammenhängenden Freiraumnetzes zwischen urbanen Freiräumen und dem umliegenden Naturraum verstetigen

Stärken der Erlebbarkeit des Landschafts- und Naturraums

Strategien zur Umsetzung

- › Inszenierung bedeutender Landschaftsräume mit Aussichtspunkten weiterführen und vernetzen
- › Siedlungs- und Landschaftsfinger entwickeln
- › Landschaftserlebnis zur Steigerung des ökologischen Bewusstseins der Bevölkerung nutzen, u. a. Kooperationen mit Landschafts- und Naturschutz eingehen
- › Angebote und Akteure der Natur- und Umweltbildung stetig unterstützen

>> ZIEL: SCHUTZ UND STÄRKUNG DER WERTVOLLEN LANDSCHAFTS- UND NATURRÄUME

Sichern und Inszenieren der ortsprägenden Kulturlandschaft

Strategien zur Umsetzung

- > Schützenswerte Naturräume im Zusammenhang mit ergänzenden Angeboten für Erholungssuchende sensibel behandeln
- > Traditionshandwerk sichtbar machen: Weinbaukultur und Streuobstwiesen unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft erhalten

Fördern lokaler und überregionaler Biotopverbundstrukturen

Strategien zur Umsetzung

- > Rheinufer als Biotopverbundachse ausbilden
- > Grüne Inseln und Biotoptrittsteine im Siedlungsgebiet schaffen und mit der umliegenden Naturlandschaft vernetzen (Biotopverbund)
- > Beratung und Förderung privater Akteure und Akteurinnen zu ökologischen Fragestellungen oder bei der konkreten Projektumsetzung

Vermeiden von Siedlungsentwicklungen in naturräumlich sensiblen Gebieten

Strategien zur Umsetzung

- > Wertvolle Natur- und Landschaftsräume sowie Lebensräume und Ökosysteme definieren und langfristig schützen; Bedarfe weiterer Landschafts-/Naturschutzgebiete prüfen und ggf. Neuausweisung Schutzgebiet vornehmen
- > Flächenverbrauch zum Schutz der umgebenden Landschafts- und Naturräume beschränken, Innenentwicklung vor Außenentwicklung forcieren
- > Ausweisung von Entlastungsflächen im Außenbereich behutsam unter Berücksichtigung der in Anspruch zu nehmenden Naturräume verfolgen

ZIELE

>> ZIEL: SCHAFFEN VIELFÄLTIGER FREIZEIT- UND ERHOLUNGSRÄUME FÜR ALLE

Gestalten von multi-codierten öffentlichen Räumen

Strategien zur Umsetzung

- › Ganzheitliche Lösungsansätze bei der Gestaltung resilienter Stadträume mitdenken: Sport und Freizeit, Erholung und Ruhe, Orte der Entlastung von Hitze, Orte der Biodiversität oder Wasserrückhalt in Erdgeschoss oder Obergeschoss
- › Differenziertes Angebot zwischen kommerziell geprägten Freiräumen sowie Aufenthaltsbereichen und Rückzugsorten ohne Konsumzwang bereitstellen
- › Teilhabe und Wertschätzung durch partizipative Aktionen und aktives Mitgestalten fördern: z. B. Flächen für Urban Gardening

Ausbau von Angeboten für Kinder- und Jugendliche

Strategien zur Umsetzung

- › Bestehende Spielplätze aufwerten und dauerhaft pflegen
- › Angebote an Spielplätzen und Treffpunkten für Kinder und Jugendliche bedarfsgerecht ergänzen
- › Grüne und urbane Freiräume für Kinder und Jugendliche klimaangepasst gestalten
- › Aneignung gezielt ermöglichen: kreative und temporäre Nutzungen gemeinsam mit den Kindern und Jugendlichen gestalten

Ausbau und Öffnung des Angebots von Sport- und Freizeitanlagen

Strategien zur Umsetzung

- › Vereinsunabhängig nutzbare Sport- und Freizeitanlagen schaffen
- › Flächen für Sport- und Bewegungsaktivitäten im urbanen Raum anbieten

3.6 MOBILITÄT UND VERKEHR

>> ZIEL: SICHERN EINER HOHEN ERREICHBARKEIT IN DER REGION

Ausbau grenzüberschreitender Mobilität

Strategien zur Umsetzung

- > Öffentliche Mobilitätsangebote vernetzen und grenzüberschreitend ausbauen (z. B. Verlängerung der Tramlinie 8 bis nach Altweil)
- > Wegeverbindungen grenzüberschreitend ausbauen: Individualverkehr, Fuß- und Radwegeverbindungen (u. a. neue Brückenbauwerke)

Qualifizieren des Bahnhofpunkts

Strategien zur Umsetzung

- > Bahnhofpunkt als attraktiven Stadteingang und Ort des Ankommens gestalten (u. a. Erscheinungsbild, Informationen, Beschilderung, Barrierefreiheit)
- > Multimodale Nutzung des lokalen und regionalen Verkehrsnetzes durch ergänzende Infrastrukturen ermöglichen (z. B. Integration HUBs)

>> ZIEL: GESTALTEN EINES FLÜSSIGEN UND SICHEREN VERKEHRS FÜR ALLE VERKEHRSTEILNEHMENDEN

Neuordnen der Verkehrsräume

Strategien zur Umsetzung

- > Verkehrsräume zugunsten aktiver Mobilität und Aufenthaltsqualität neu denken: Integration Tram8, sichere Fuß- und Radwegeverbindungen, Radinfrastrukturen, Begrünung, multifunktionale Bereiche
- > Qualität des Fußwegenetzes steigern: attraktive Fußwegeverbindungen mit angemessener Breite und ausreichend Querungsmöglichkeiten (u. a. Schulwegeverbindungen)
- > Vorrangverbindungen für den Radverkehr als Fahrradschnellwege im Stadtgebiet ausweisen

Erarbeiten Parkraumkonzept Kernstadt

Strategien zur Umsetzung

- > Neue Konzepte zur Optimierung des ruhenden Verkehrs ausarbeiten (u. a. Parkraumleitsystem und Parkraumbewirtschaftung)²
- > Möglichen negativen Verdrängungseffekten der Parksuchenden aus der Kernstadt in angrenzende Quartiere entgegenwirken

ZIELE

>> ZIEL: STÄRKEN VON RADWEGEVERBINDUNGEN ZWISCHEN KERNSTADT UND STADTTEILEN

Überwinden von Barrieren

Strategien zur Umsetzung

- › Ost-West-Verbindungen stärken (insb. Friedlingen-Kernstadt, Friedlingen-Haltingen)
- › Erreichbarkeit der Stadtteile für den Radverkehr ausbauen und sicher gestalten (u. a. Brückenbauwerke Bahn/Autobahn)

Ausbau Radwegenetz und begleitender Infrastrukturangebote

Strategien zur Umsetzung

- › Radwegeverbindungen zwischen den Stadtteilen baulich weiter ausbauen und instant halten ²
- › Bedeutende öffentliche Einrichtungen und Zielorte über die Stadtteilgrenzen hinweg über sichere Radwege anbinden: Betreuungs- und Bildungsorte, Kulturorte, Sport- und Freizeitlandschaft
- › Radabstellanlagen an öffentlichen Einrichtungen und Mobilitätspunkten anbieten ²

>> ZIEL: LEISTUNGSFÄHIGER AUSBAU DES ÖPNV-ANGEBOTS ²

Verbessern Taktung und Linienführung

Strategien zur Umsetzung

- › Anbindung der Stadtteile an die Kernstadt verbessern
- › Linienführung und Taktung an den konstant zunehmenden Anteil älterer Bevölkerung anpassen: Fahrzeiten zu den Randzeiten / Schulferien erweitern ²
- › Tarife attraktiv und bedarfsgerecht in Abstimmung mit regionalem Verkehrsverbund gestalten

Ausbau Bushaltestellen

Strategien zur Umsetzung

- › Barrierefreiheit an allen Haltestellen und Übergängen zu Haltestellen sicherstellen (u. a. im Zuge Verlängerung Tram8, Digitalisierung)
- › Haltestellen und Wartebereiche durch Verschattung und Begrünung als Aufenthaltsraum entwickeln

² aus Strategische Ziele Haushaltsplan 2023; Stadt Weil am Rhein; 2023

>> ZIEL: FÖRDERN ALTERNATIVER MOBILITÄTSANGEBOTE IN ALLEN STADTTEILEN

Integrieren neuer Mobilitätskonzepte

Strategien zur Umsetzung

- > Alternative Angebote zum Linienverkehr in das bestehende Netz integrieren (bspw. Ruftaxi) ²
- > Konzept zur Integration neuer Mobilitätskonzepte erarbeiten und räumliche Auswirkungen berücksichtigen (bspw. OnDemand Angebote)
- > Bedarf an CarSharing Angeboten in allen Stadtteilen prüfen ²

Ausbau der Multimo- dalität

Strategien zur Umsetzung

- > Park&Ride Angebote an bedeutenden Umstiegspunkten schaffen ²
- > Radabstellanlagen an Mobilitätspunkten anbieten
- > E-Mobilität fördern und Ladestationen an zentralen Standorten im Stadtgebiet anbieten (bspw. Bahnhof, Parkhäuser)
- > Ladestationen für E-Bikes und Pedelecs an zentralen Standorten im Stadtgebiet anbieten und umweltfreundliche Verbindung zwischen den Stadtteilen fördern

² aus Strategische Ziele Haushaltsplan 2023; Stadt Weil am Rhein; 2023

ZIELE

3.7 NACHHALTIGKEIT UND RESILIENZ

>> ZIEL: ENTWICKELN KLIMARESILIENTER (BESTANDS-) QUARTIERE

Entlastung betroffener Bestandsquartiere sicherstellen

Strategien zur Umsetzung

- › Erreichbarkeit sowie Zugänglichkeit von Entlastungsflächen steigern sowie das vorhandene Angebot qualifizieren und ergänzen ⁵
- › Innenentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünanteile betreiben
- › Quartiere mit starker Hitzeentwicklung und vorhandenen „Hitze-Hotspots“ durch Umsetzung neuer Grün- und Freiräume entlasten (z. B. Pocket-Parks) ⁵

Fördern der Hitzeminderung im privaten Bereich / am Gebäude

Strategien zur Umsetzung

- › Potenziale zur Entsiegelung im Bestand prüfen (u. a. Gewerbeflächen, Stellplatzflächen)
- › Dach- und Fassadenbegrünung in den Bestand integrieren ⁵
- › Gebäudeverschattung im Bestand intensivieren ⁵
- › Kommunale Beratungs- und Förderangebote zur Umgestaltung und Entsiegelung versiegelter Flächen schaffen

Erhalt und Schutz des Kaltluftsystems

Strategien zur Umsetzung

- › Relevante Kaltluftschneisen zur Durchlüftung der Quartiere bei Neu-/Umbauten sichern ⁵
- › Durchströmungsfähige Bebauung erhalten, ggf. Rückbau und Freihalten von Straßenräumen von Bebauung ⁵
- › Innenentwicklung unter Berücksichtigung von ausreichend Austauschflächen verfolgen ⁵

Förderung nachhaltiges (Um-) Bauen

Strategien zur Umsetzung

- › Umbaukultur und Kreislaufwirtschaft verfolgen und private (Nachhaltigkeits-) Projekte unterstützen
- › Energetische Sanierung des Bestands gezielt fördern
- › Kommunale Beratungsangebote für private Haushalte und Unternehmen zum nachhaltigen (Um-) Bauen etablieren (u. a. Umbau in Denkmalschutzgebäuden)
- › Dach- und Fassadenbegrünung implementieren ⁵

⁵ aus Rahmenplan Klimaanpassung; Stadt Weil am Rhein; 2023

>> ZIEL: KLIMAANGEPASSTE AUFWERTUNG UND PFLEGE ÖFFENTLICHER RÄUME

Steigern der Funktion und Aufenthaltsqualität von öffentlichen Räumen

Strategien zur Umsetzung

- > Grün- und Freiräume unter Berücksichtigung der Nutzungen klimaangepasst und mit hoher bioklimatischer Entlastungsfunktion umgestalten
- > Anteil versiegelter Fläche reduzieren und grün blaue Infrastruktur nach dem Prinzip der Schwammstadt umsetzen (u. a. Aufnahme von Starkregen)
- > Erhöhten Bedarf an attraktiven Freiräumen decken

Qualifizieren von Mobilitätsräumen mit hoher Aufenthaltsqualität ⁵

Strategien zur Umsetzung

- > Potenziale zur Entsiegelung im Bestand prüfen (z. B. Parkbuchten im öffentlichen Raum, großflächige Überdachungen, Gewerbegebiete)
- > Mobilitätsräume multifunktional als Aufenthaltsräume gestalten
- > Bedeutende Fuß- und Radwegeverbindungen, z. B. Entlastungswege, verschatten ⁵

>> ZIEL: FÖRDERN ERNEUERBARER ENERGIEN UND NEUER TECHNOLOGIEN ZUR ENERGIEWENDE

Etablieren energetischer Quartierskonzepte

Strategien zur Umsetzung

- > Energetische Konzepte in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigen (u. a. Kommunale Wärmeplanung, Nahwärmeentwicklungsplanung, Solarkataster)
- > Energieeffizienz der Gebäude durch kompakte Gebäudeform und optimale Gebäudeorientierung erhöhen (mit Fokus auf Beratung privater Bauherren)

Förderung neuer und innovativer Technologien

Strategien zur Umsetzung

- > Kommunale Beratungsangebote für private Haushalte und Unternehmen zur Steigerung der Nachhaltigkeit verstetigen und weiter ausbauen
- > Einsatz erneuerbarer Energien im Neubau bzw. bei Bestandssanierung durch städtische Beratungsangebote unterstützen
- > Marketing-Kampagnen für die Energiewende bei merkbarer Stagnation der Umsetzung gezielt setzen



Abb. 30: Blick vom Tüllinger Berg auf Weil am Rhein



RÄUMLICHES KONZEPT

RÄUMLICHES KONZEPT

4.1 WESENTLICHE HALTUNGEN UND SZENARIO DER STADTENTWICKLUNG

Ausgangspunkt für die Konzeption des integrierten Stadtentwicklungskonzepts bildet eine Diskussion unterschiedlicher Szenarien. Aus der Szenariendiskussion lässt sich eine gemeinsame Haltung für die zukünftige Siedlungs- und Freiraumentwicklung für Weil am Rhein ableiten. Diese gibt grundlegende Stoßrichtungen vor und nimmt Einfluss darauf, wie die Umsetzungsstrategien der Zielebenen im Raum wirken. Grundlage der Szenarien bilden die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Monitoring, der räumlichen Analyse und vorliegenden Fachgutachten.

Den Szenarien liegen drei differenzierte Wachstumsannahmen in den Bereichen



Abb. 31: Szenario 1 "Qualifizierung & Profilbildung"

■ Wohnentwicklung ■ Gewerbeentwicklung ■ Zentrum ---> Anbindung Zentrum

Wohnen und Gewerbe zugrunde, welche unterschiedliche Handlungsalternativen und Schwerpunkträume fokussieren. Durch das Aufzeigen der damit verbundenen Auswirkungen auf räumlicher und strategischer Ebene können die Konsequenzen und Zusammenhänge einzelner Entwicklungsoptionen besser nachvollzogen werden. Die Szenarienmethodik stellt damit eine wichtige Entscheidungshilfe für die politischen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger der Stadt Weil am Rhein dar. Sie unterstützt dabei, einen konsensfähigen Handlungsrahmen abzustücken und wesentliche Ziele für die zukünftige Entwicklungsperspektive zu priorisieren.

Szenario 1 "Qualifizierung & Profilbildung" fokussiert seine Entwicklung auf die Qualifizierung des Bestands. Interne Bedarfe von



Abb. 32: Szenario 2 "Transformation & Entlastung"

Wohnen und Gewerbe können weitestgehend gedeckt werden. Die Wohnentwicklung speist sich aus der Revitalisierung von Bereichen in der Kernstadt und Haltingen.

Szenario 2 "Transformation & Entlastung" zieht eine stärkere Wohn- und Gewerbeentwicklung in Betracht. Der Fokus der Wohnentwicklung liegt auf den Entwicklungskorridoren der Kernstadt und Friedlingen. Die Transformation von Gewerbeflächen am Rhein in Wohnquartiere ermöglicht die Stärkung des Wohnstandorts Friedlingens. Es kann neuer Wohnraum durch die Innenentwicklung von Quartieren in der Kernstadt und Friedlingen angeboten werden. Zwischen Kernstadt und Friedlingen wird ein starkes Versorgungsband gewoben. Entlastungsflächen ermöglichen eine Transformation der Gewerbebestandorte.



Abb. 33: Szenario 3 "Konzentration & Wachstum"

Szenario 3 "Konzentration & Wachstum"

beschreibt eine maximal mögliche Entwicklung aller noch nicht aktivierten Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan und der Gewerbeflächenuntersuchung.

Weil am Rhein verfolgt seit Jahren eine **nachhaltige Siedlungsentwicklung**. Die Szenariendiskussion verdeutlicht, dass auch zukünftig dieses Leitprinzip weiterverfolgt und die Entwicklung im Bestand vor einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich priorisiert werden sollen. Die Szenarien 1 und 2 bilden in Fusion die wesentlichen Haltungen der Siedlungsentwicklung für Weil am Rhein ab. **Zukünftige Flächenbedarfe sollen maßgeblich durch die Aktivierung und Qualifizierung von innerörtlichen und bereits erschlossenen Flächen gedeckt werden.** Ziel soll es sein, ein moderates Wachstum der Wohn- als auch Gewerbeflächenentwicklung zu steuern.

Im Sinne einer **integrierten Stadtentwicklung** gilt es neben einer baulichen Verdichtung des Bestands den Anforderungen an eine **lebenswerte und resiliente Stadt** gerecht zu werden:

> Soziales

Soziale Infrastrukturen sind bedarfsgerecht anzupassen und wo notwendig zu ergänzen. Die Förderung sozialer Integration und Teilhabe innerhalb einer Gemeinschaft sind bedeutend für lebendige Nachbarschaften und ein attraktives Wohnumfeld.

> Ökologie

Um die Umweltqualitäten im Rahmen der baulichen Innenentwicklung zu stärken gilt es grüne Freiräume zu erhalten, weiterzuentwickeln und zu qualifizieren. Ebenso sollte die Zugänglichkeit zu grünen Entlastungs- und Erholungsräumen gefördert werden.

> Mobilität

Alternative und nachhaltige Mobilitätsangebote sind ein wesentlicher Baustein für mehr Wohn- und Lebensqualität im Quartier. Unter Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmenden bieten stark versiegelte Verkehrsräume ein Potenzial auf die Herausforderungen des Klimawandels zu reagieren.

4.2 STRATEGIE UND MASSNAHMEN

Die besondere Lage in der dynamischen Grenzregion des Dreiländerecks, die charakteristischen städtebaulichen Lagen am Rhein inmitten des hochwertigen Landschaftsraums haben die Entwicklung der Stadt und ihrer Stadtteile über die Jahre geprägt und verleihen ihnen ein eigenständiges Profil.

Das Stadtentwicklungskonzept hat zum Ziel, die Stadtteile und ihre Quartiere gemäß ihrer besonderen Eigenheiten und Identitäten weiterzuentwickeln und den räumlichen Zusammenhang zu stärken. Ihre weitere Entwicklung in einem gesamtstädtisch orientierten strategischen Handlungskonzept ist wichtiger

Bestandteil des Konzepts. Es dokumentiert den langfristigen Handlungsbedarf bis 2040 und fokussiert wesentliche Schwerpunkträume der zukünftigen Stadtentwicklung.

Aufbau des Räumlichen Konzepts

Um die gemeinsam festgelegten Ziele erreichen zu können, werden im ersten Schritt räumliche Impulsprojekte definiert. Die Projekte sind teilweise bereits in der Planung fortgeschritten und sollen im zeitlichen Betrachtungsrahmen des Stadtentwicklungskonzepts umgesetzt bzw. initiiert werden. Steckbriefe beschreiben die wesentlichen Maßnahmen der Impulsprojekte, die Umsetzungsstrategie und benennen geeignete Instrumente sowie relevante Akteure. Darüber hinaus wird ein zeitlicher Rahmen der Umsetzung beschrieben. Teilweise können bereits kurzfristige Impulse oder Zwischennutzungen den Beginn eines langfristigen Planungs- und Umsetzungsprozesses einleiten. Die Zuweisung zu den Handlungsfeldern und den damit verbundenen Zielen zeigt den integrierten Ansatz der Impulse, auf welcher Ebene sie wirken und welche Belange berührt werden.

Im Anschluss wird der Blick in die Stadtteile gelenkt und anhand von Fokusbereichen das Handlungskonzept und die Maßnahmen beschrieben, welche maßgeblich zur städtebaulichen Entwicklung beitragen. Die Fokusbereiche beziehen sich auf Bereiche der Kernstadt, Friedlingen, Altweil, Haltingen, Märkt, Ötlingen und Otterbach.

RÄUMLICHES KONZEPT

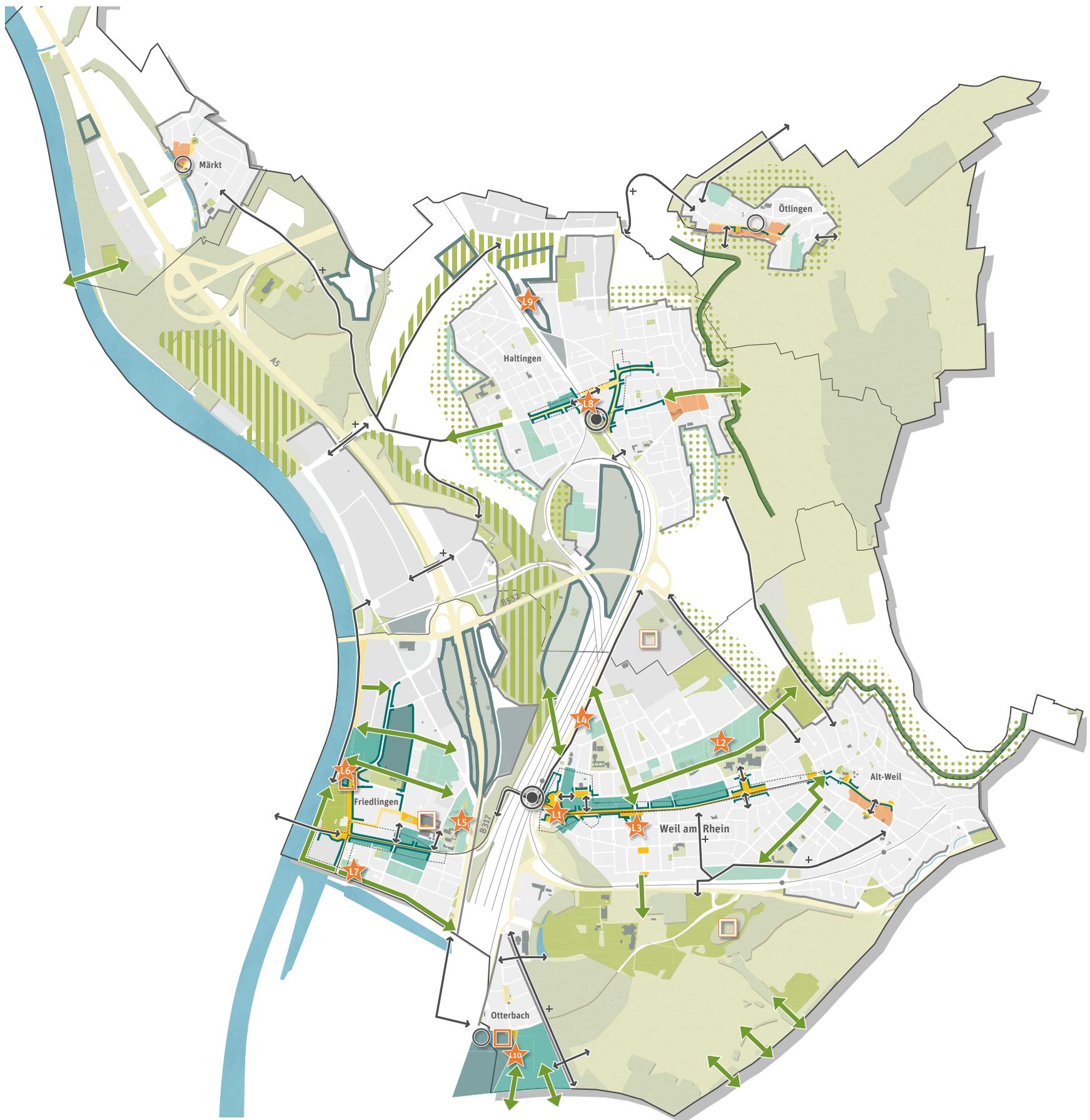


Abb. 34: Räumliches Konzept für Weil am Rhein

- ★ Gestaltungsoffensive öffentlicher Raum für die zentrale Achse
- ★ Quartiersentwicklung Breslauer Straße
- ★ Entwicklung Sparkassenareal
- ★ Umsetzung Radschnellweg
- ★ Neuordnung des Quartiers an der Riedlistraße
- ★ Qualifizierung Rheinufer
- ★ Quartiersentwicklung Zollstraße
- ★ Aufwertung Ortsmitte Haltingen
- ★ Entwicklung Sägischofareal
- ★ Quartiersentwicklung Otterbach Süd

- | | | |
|---|--|---|
|  Entwicklung Fokus Wohnen |  Zentraler Stadtraum/Ortsmitte |  Tram 8 |
|  Entwicklung Fokus Handel, Dienstleistung & Wohnen |  Verbindender öffentlicher Raum |  Kulturelles Angebot mit Strahlkraft (Bestand) |
|  Entwicklung Fokus Arbeiten |  Grün-, Frei- und Sportflächen |  Potenzialort kultureller Impuls |
|  Gestaltung historische Ortsmitten |  Freiräume im Siedlungsraum |  Gewässer |
|  Gewerbeentwicklung Nachverdichtungspotenzial |  Siedlungsrand zur Kulturlandschaft |  Übergeordnete Grünräume |
|  Gewerbeentwicklung Zoll- und Bahnflächen |  Freiraumkorridor |  Wald-/Gehölzbänder |
|  Gewerbeentwicklung Möglichkeitsräume |  Topografisch geprägte Raumkante |  Bahnlinie (Bestand) |
|  Definition Raumkante |  Grüne Verbindungen |  Wichtige Straßen (Bestand) |
|  Zentren (aus Märkte- und Zentrenkonzept 2013) |  Stärkung Hauptwegeverbindungen Fuß- und Radverkehr |  Siedlungsfläche (Bestand) |
| |  Mobilitätsstation |  Siedlungsfläche Gewerbe (Bestand) |
| |  Mobilitätshub |  Öffentliche Gebäude (Bestand) |

Maßstab (im Original) 1:7.500
 Format im Original DIN A0
 0 75 150 225 m

RÄUMLICHES KONZEPT

4.3 LEIT- UND IMPULSPROJEKTE

GESTALTUNGSOFFENSIVE ÖFFENTLICHER RAUM FÜR DIE ZENTRALE ACHSE

>> Gesamtverkehrliche Untersuchung im Zuge einer Verlängerung der Tramlinie 8

Maßnahmenempfehlung

Attraktive Freiräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten sind für ein starkes Profil für den Einkaufsbereich „Hauptstraße“ und für eine lebendige Erdgeschosszone von hoher Bedeutung.

Um die Aufwertung und Umgestaltung der Freiräume einheitlich zu gestalten, soll ein **Gestaltungsleitfaden für den öffentlichen Raum** erarbeitet werden. Er bietet den Läden und Gastromien in den Erdgeschosszonen einen angemessenen Rahmen ihre Waren im Außenbereich zu präsentieren oder Außengastronomie anzubieten. Der Leitfaden soll auf weitere Stadträume in zentralen Lagen und wichtigen Plätzen übertragbar sein. Neben der Aufwertung der Hauptstraße soll auch der Rathausplatz, als bedeutender Stadtbaustein und repräsentativer Ort, unter Berücksichtigung aller Nutzungen klimaangepasst gestaltet werden.

Ausgangspunkt für die Gestaltungsoffensive öffentlicher Raum bildet die anstehende **Umgestaltung und Verlängerung der Tramlinie 8**. Ausgehend davon gilt es eine gesamtverkehrliche Untersuchung für den Kernbereich durchzuführen und perspektivisch die Verbindung nach Friedlingen für alle Verkehrsteilnehmenden zu stärken. Bereits im Begleitprozess zur Tramverlängerung wurden im Rahmen von vielseitigen Beteiligungsformaten wesentliche Leitlinien entwickelt.



Beteiligte Akteure

- > Stadt- und Grünplanung
- > Verkehr- und Tiefbau
- > Weil am Rhein Wirtschaft & Tourismus GmbH
- > Stadtwerke

Zeithorizont

JETZT

2040+

Synergien auf Zielebene



QUARTIERSENTWICKLUNG BRESLAUER STRASSE

>> Aufwertung Gebäudebestand und Freiräume

Maßnahmenempfehlung

Aufgrund der innenstadtnahen Lage, der direkt angrenzenden Infrastrukturen (u. a. weiterführende Schulen, Kitas) und zusammenhängender Eigentumsverhältnisse stellt das Quartier an der Breslauer Straße ein bedeutendes Potenzial für eine nachhaltige, quartiersbezogene Entwicklung dar. Für das Quartier soll eine **Nachverdichtungsstrategie** entwickelt werden, die auch auf andere Quartiere übertragen werden kann.

Ein möglicher Handlungsansatz ist das Einholen von baulichen Ideen im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens - unter Berücksichtigung des Themas Hochhausentwicklung.

Langfristig bieten Sanierung und Aufstockung der Zeilenbauten sowie die Integration neuer Wohngebäude Potenzial für mehr Wohnraum im Quartier. Damit verbunden ist ein qualitativer Mehrwert für das Quartier: Schaffen von bezahlbarem Wohnraum mit differenzierten Angeboten, Bildung neuer Nachbarschaften und eine bedarfsgerechte Entwicklung der sozialen Infrastrukturen. Weitere Maßnahmen liegen in der qualitativen **Aufwertung der öffentlichen und halböffentlichen Räume**, der Vernetzung mit umliegenden Erholungsräumen und der Stärkung des Kleinklimas.

Zeithorizont JETZT

2040+

Synergien auf Zielebene



Wohnen &
Soziales



Kultur &
Bildung



Wirtschaft &
Arbeit



Ökologie &
Freiraum



Mobilität &
Verkehr



Nachhaltigkeit
& Resilienz



Beteiligte Akteure

- > Stadt- und Grünplanung
- > Rechts- und Ordnungsamt; Baurecht
- > Städtische Wohnbaugesellschaft
- > Hauptamt; Soziales, Schulen und Sport

RÄUMLICHES KONZEPT

ENTWICKLUNG SPARKASSENAREAL

>> Hybrider Stadtbaustein als markanter Abschluss des zentralen Einkaufsbereichs

Maßnahmenempfehlung

Die Umnutzung des ehemaligen Sparkassenareals bzw. die Entwicklung des Standorts bietet eine große Chance für das Weiler Zentrum. Um an diesem prominenten Standort innerhalb des zentralen Einkaufsbereichs zwischen Dreiländergalerie und Bühlstraße die geeignete funktionale und städtebauliche Antwort zu finden, soll ein **kooperatives Verfahren** für die Projektentwicklung angestrebt und von Seiten der Stadt aktiv begleitet und mitgestaltet werden.

Zunächst gilt es hierfür eine **offene und agile Gesprächskultur** zwischen der Stadt, der Weil am Rhein Wirtschaft & Tourismus GmbH und der Sparkasse auszubauen. Im Rahmen des Verfahrens sollen gemeinsame Lösungen erarbeitet werden.

Perspektivisch soll ein **hybrider Stadtbaustein mit frequenzbringenden Nutzungen** in den Erdgeschosszonen verfolgt und die öffentlichen Räume bespielt werden. In den Obergeschossen können Wohnen, Büro und Dienstleitung untergebracht werden. Durch eine Mehrfachbeauftragung oder einen Wettbewerb soll die Baukultur gesichert und ein Konzept für einen attraktiven öffentlichen Raum erarbeitet werden.

Um die Erdgeschosszonen schon heute temporär zu beleben, sollten experimentelle Zwischenutzungen, wie Pop-Up Events durch Handel, Kunst und Kultur, gefördert und aktiv etabliert werden.

Zeithorizont

JETZT

2040+

Synergien auf Zielebene



Wohnen &
Soziales



Kultur &
Bildung



Wirtschaft &
Arbeit



Ökologie &
Freiraum



Mobilität &
Verkehr



Nachhaltigkeit &
Resilienz



Beteiligte Akteure

- > Stadt- und Grünplanung
- > Rechts- und Ordnungsamt; Baurecht
- > Sparkasse
- > Weil am Rhein Wirtschaft & Tourismus GmbH
- > Kulturamt; Veranstaltung und Verwaltung
- > Kulturamt; Musikschule

UMSETZUNG RADSCHNELLWEG

>> Trasse für grenzübergreifenden Radschnellverkehr

Maßnahmenempfehlung

Ziel ist es die Erreichbarkeit in der Region mit dem Fahrrad weiter zu stärken und auszubauen.

Ein Radschnellweg soll zukünftig wichtige Zielbereiche verbinden und sicheres sowie attraktives Radfahren ermöglichen. Hierfür soll, in Abstimmung mit dem Landkreis, eine geeignete Route gefunden werden. Der Radschnellweg wird als Teil einer durchgängig breit ausgebauten Route in das **Gesamtradverkehrsnetz** integriert und ermöglicht damit ein komfortables Radfahren und einen flüssigen Verkehr.

Um möglichst viele Pendlerinnen und Pendler im Stadtgebiet zu erreichen, soll zunächst der Einzugsbereich der grenzüberschreitenden Pendlerroute geprüft und **wichtige Ziel- und Quellorte** lokalisiert werden. Wichtig ist insbesondere die Anbindung der Stadtteile an die Kernstadt im Rahmen eines gesamtstädtischen Radverkehrsnetzes. Hierfür gilt es die Umsetzung des VeloKonzepts 2025 konsequent weiter zu verfolgen und ggf. fortzuschreiben.

Beteiligte Akteure

- > Stadt- und Grünplanung
- > Verkehr- und Tiefbau
- > Landkreis Lörrach



Zeithorizont
JETZT

2040+

Synergien auf Zielebene



RÄUMLICHES KONZEPT

NEUORDNUNG DES QUARTIERS AN DER RIEDLISTRASSE

>> Stärkung der Nachbarschaft und Gemeinschaft

Maßnahmenempfehlung

Das Quartier an der Riedlistraße vereint schon heute eine Vielzahl von institutionellen und gemeinbedarfsorientierten Nutzungen. In Zukunft soll die Angebotsstruktur weiter ergänzt und der Standort als Wohnstandort gestärkt werden.

In einem **Rahmenplan** sollen Potenziale für eine zukünftige Entwicklung des Gesamtquartiers aufgezeigt werden. Der Fokus liegt dabei auf der Optimierung und Ergänzung des Bestands. Ziel ist die **Umsetzung stadtraumverträglicher Wohnkonzepte** mit durchmischten Bewohnerstrukturen. Darüber hinaus soll das Wohnangebot in Friedlingen insbesondere durch altersgerechtes Wohnen und Sonderwohnformen wie Mehrgenerationenwohnen gestärkt werden.

Verbunden mit der Ergänzung neuer Stadtbausteine ist die **Aufwertung der öffentlichen Räume**. Sie sind hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit zu prüfen, zu einem nachbarschaftlich nutzbaren Freiraumnetz zusammenzuschließen und an die umliegenden Kultur-, Freizeit- und Erholungsräume anzubinden. Orte der Begegnung sollen das Gemeinschaftsgefühl stärken und eine hohe Wohnumfeldqualität auch für die umliegenden Quartiere sichern. Vorhandene institutionelle Freiräume sollen qualifiziert und in das Freiraumnetz eingewoben werden.

Zeithorizont
JETZT

2040+

Synergien auf Zielebene



Wohnen &
Soziales



Kultur &
Bildung



Wirtschaft &
Arbeit



Ökologie &
Freiraum



Mobilität &
Verkehr



Nachhaltigkeit
& Resilienz

Beteiligte Akteure



- > Stadt- und Grünplanung
- > Rechts- und Ordnungsamt; Baurecht
- > Hauptamt; Soziales, Schulen und Sport
- > Diakonisches Werk
- > Kirche

QUALIFIZIERUNG RHEINUFER

>> Multicodierung der öffentlichen Räume entlang des Rheins

Maßnahmenempfehlung

Mit der geplanten Entwicklung, den Stadtteil Friedlingen als Wohn- und Arbeitsstandort zu stärken, kommt dem Rhein und seiner Uferkante eine hohe Bedeutung zu. Ziel ist es, den Rhein und seine Ufer als Landschaftsraum zu gestalten und die Erlebbarkeit als Freizeit- und Erholungsraum für die Wohnbevölkerung deutlich zu steigern.

Der **Rheinpark** soll nach Norden mit Begegnungsorten am Wasser erweitert werden. Durch temporäre Impulse wie dem „KulturBeach“ könnte die **Brachfläche zwischen Rheinpark und dem Portalkran aktiviert und bespielt** werden. Dieser erste Baustein stellt einen bedeutenden Entwicklungsimpuls im Zusammenhang mit den östlich angrenzenden Sport- und Freizeitflächen dar.

Im Sinne des Freiraum- und Naturschutzkonzepts soll der Uferweg oberhalb der Böschung als **attraktive Fuß- und Radwegeverbindung** entlang des Rheins entwickelt sowie die Uferböschung als übergeordnete Biotopsverbundsachse gestaltet werden. Darüber hinaus ist eine langfristige Transformation des Bausteins zu einem gemischten Stadtquartier zu verfolgen. Hier ist zu prüfen, inwieweit in die angrenzenden gewerblichen Nutzungen durch Bausteine mit Wohnen, Kultur- und Freizeit angereichert werden können, damit ein dynamischer Übergang zwischen Misch- und Gewerbenutzungen entstehen kann. Die öffentlichen Räume entlang des Rheins sollen als Impuls für angrenzende Quartiere wirken.

Zeithorizont
JETZT

2040+

Synergien auf Zielebene



Beteiligte Akteure

- > Stadt- und Grünplanung
- > Verkehr- und Tiefbau
- > Rechts- und Ordnungsamt; Baurecht, Polizeiabteilung
- > Kulturamt; Veranstaltung und Verwaltung
- > Weil am Rhein Wirtschaft & Tourismus GmbH

RÄUMLICHES KONZEPT

QUARTIERSENTWICKLUNG ZOLLSTRASSE

>> Formulierung des Stadteingangs in Friedlingen

Maßnahmenempfehlung

Der ehemalige Friedlinger Zollhof bietet die Chance durch Neuordnung von Bestandsgebäuden und der Zollflächen neuen Wohnraum zu schaffen. Aufgrund der Lage nahe dem Grenzübergang wird für das Gebiet „Zollstraßen“ mit seinen städtebaulichen und funktionalen Herausforderungen eine **integrierte grenzüberschreitende Quartiersentwicklung** empfohlen.

An der wichtigen Schnittstelle im Übergang nach Basel soll zukünftig ein **adäquater Stadteingang für Friedlingen** entstehen. Dichte und Höhe des neuen Stadtbausteins beeinflussen die Signalwirkung und sind zu prüfen. Vielfältige Nutzungen in den Erdgeschossen und attraktive öffentliche Räume tragen zur Belebung und besseren Vernetzung bei. Das Gebiet bietet darüber hinaus die Chance weitere Wohngebäude zu integrieren. Durch einen ansprechenden Wohnungsmix soll allen Bevölkerungsgruppen eine Wohnraumperspektive geboten werden.

Die **Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West Richtung** südlich des ehemaligen Zollhofs bleiben bestehen und sollen als Verbindung in Richtung Erholungsraum Rhein und in Richtung Otterbach gestärkt werden.

Im Zuge eines städtebaulichen Wettbewerbs wird ermittelt werden, wie diese Anforderungen unter Sicherung der Baukultur vereint werden können.

Zeithorizont

JETZT

2040+

Synergien auf Zielebene



Wohnen &
Soziales



Kultur &
Bildung



Wirtschaft &
Arbeit



Ökologie &
Freiraum



Mobilität &
Verkehr



Nachhaltigkeit
& Resilienz

Beteiligte Akteure



- > Stadt- und Grünplanung
- > Verkehr- und Tiefbau
- > Rechts- und Ordnungsamt; Baurecht
- > Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
- > Hauptamt; Soziales, Schulen und Sport

ORTSMITTE HALTINGEN

>> Vernetzung wichtiger Funktionen über attraktive Räume

Maßnahmenempfehlung

Ein wichtiger Impuls für Haltingen kann von der **Gestaltung einer attraktiven und erlebbaren Ortsmitte** ausgehen, welche die öffentlichen Räume von Heldelinger Straße, Burgunder Straße und Freiburger Straße verbindet und erlebbar macht.

Über eine attraktive und angemessene Gestaltung der öffentlichen Räume, sollen trotz des hohen Durchgangsverkehrs, sichere Fuß- und Radwege entstehen und das Stadtteilzentrum mit seinen zentralen Nutzungen gut vernetzt werden. Die vorhandenen Nutzungen sollen gesichert werden.

Ergänzend dazu wird mit der Umgestaltung des Bahnhofpunkts ein **grüner, zentraler Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität** entstehen. Durch einen grünen „Baumsteig“ am Bahnsteig, ein Band der Gärten in die Ortsmitte sowie Elemente wie der Kastaniengarten, werden dörfliche Strukturen aufgegriffen und weiterentwickelt. Langfristig werden die Flächen westlich der Bahnanlagen als attraktiver Freiraum gestaltet, sodass ein **grünes Band entlang der Bahnstrecke** entsteht.

Beteiligte Akteure

- > Stadt- und Grünplanung
- > Verkehr- und Tiefbau
- > Deutsche Bahn



Zeithorizont
JETZT

2040+

Synergien auf Zielebene



RÄUMLICHES KONZEPT

ENTWICKLUNG SÄGISCHOPFAREAL

>> Vielseitiger Gemeinbedarfsstandort mit Sport- und Freizeitschwerpunkt in Haltingen

Maßnahmenempfehlung

Am Sägischopfareal wird ein vielseitiger Gemeinbedarfsstandort geplant, der zugleich ein Treffpunkt mit wohnortnaher Erholung und Freizeitmöglichkeiten ist. Durch die **Konzentration der gemeinwohriorientierten Nutzungsbausteine** am Standort können Synergien untereinander gefördert werden. Neben der Feuerwache Nord, in welcher die Feuerwehrrabteilungen Haltingen, Ötlingen und Märkt zusammengefasst wird, sollen auch der DLRG Flächen zugesprochen werden.

Mit dem **Neubau einer Sport- und Festhalle** können weiterhin lokale Vereinstätigkeiten und Festivitäten in Haltingen gesichert werden. Die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung oder eines Wettbewerbs wird empfohlen. So lassen sich für die Vielzahl der Anforderungen und Bedarfe vielfältige Möglichkeiten und qualitativ hochwertige Lösungen erarbeiten.

Neben den baulichen Maßnahmen bietet das Sägischopfareal das Potenzial das Sport- und Freizeitangebot in Haltingen um vereinsunabhängige Angebote, insbesondere für die Zielgruppe der Jugendlichen, zu erweitern. Hierfür soll ein **Freiflächenkonzept** erstellt werden. Beteiligungsformate und aktives Mitgestalten können die Akzeptanz und Identifikation steigern und so langfristig die Qualität der Anlagen sicherstellen. Ziel der Konzeption ist es den Pflegeaufwand zu reduzieren, klimapositive Flächen zu schaffen und ein vielfältiges Nutzungsangebot zu bieten.

Beteiligte Akteure



- > Stadt- und Grünplanung
- > Rechts- und Ordnungsamt; Baurecht
- > Rechts- und Ordnungsamt; Feuerwehr
- > Hauptamt; Soziales, Schulen und Sport
- > DLRG Gruppe Weil am Rhein e. V.

Zeithorizont

JETZT

2040+

Synergien auf Zielebene



Wohnen &
Soziales



Kultur &
Bildung



Wirtschaft &
Arbeit



Ökologie &
Freiraum



Mobilität &
Verkehr



Nachhaltigkeit
& Resilienz

QUARTIERSENTWICKLUNG OTTERBACH SÜD

>> Gemischtgenutztes Quartier am Landschaftspark Wiese

Maßnahmenempfehlung

Mit dem Konzept des Büros Hosoya-Schaefer liegt für die nachhaltige **Transformation des grenzüberschreitenden Stadtquartiers „Otterbach Süd“** eine kleinteilige und differenzierte städtebauliche Lösung vor. Diese entstand in einem intensiven Workshopverfahren mit Beteiligung der Bevölkerung.

Auf dem aktuell landwirtschaftlich genutzten, rund zehn Hektar großen Areal kann zukünftig ein gemischtgenutztes Quartier aus nichtstörendem Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen entstehen. Das Augenmerk des Konzepts liegt auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Durch einen breiten Wohnungsmix kann allen Bevölkerungsgruppen eine Wohnraumperspektive geboten werden. Mit der Entwicklung des Wohnstandorts sind das Nahversorgungsangebot und die soziale Infrastruktur für den gesamten Stadtteil bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Kultur- und Freizeitangebote können zukünftig als Verbindung zwischen neuen und alten Siedlungsstrukturen fungieren. Zur Sicherung der Anbindung insbesondere an die Kernstadt sind integrierte Lösungen zu finden und ein **Verkehrskonzept** zu entwickeln. Im Zuge des Impulsprojekts "Umsetzung Radschnellweg" soll geprüft werden, wie der Stadtteil Otterbach sinnvoll an die Trasse angebunden werden kann.

Zeithorizont
JETZT

2040+

Synergien auf Zielebene



Wohnen &
Soziales



Kultur &
Bildung



Wirtschaft &
Arbeit



Ökologie &
Freiraum



Mobilität &
Verkehr



Nachhaltigkeit
& Resilienz



Beteiligte Akteure

- > Stadt- und Grünplanung
- > Verkehr- und Tiefbau
- > Rechts- und Ordnungsamt; Baurecht
- > Hauptamt; Soziales, Schulen und Sport
- > Kulturamt; Veranstaltung und Verwaltung
- > Stadtwerke
- > Büro Hosoya-Schaefer
- > Arbeitskreis Schweiz/Deutschland

RÄUMLICHES KONZEPT

4.4 FOKUS KERNSTADT (LEOPOLDSHÖHE)



Abb. 35: Schrägluftbild Kernstadt (Leopoldshöhe) | 3D- und Schrägluftbildviewer - Weil am Rhein (Stand Mai 2024)

CHARAKTER KERNSTADT (LEOPOLDSHÖHE)

Die Kernstadt von Weil am Rhein stellt für die Bevölkerung mit rund 6.500 Einwohnerinnen und Einwohnern das zentrale Versorgungs- und Infrastrukturzentrum dar (Quelle: Stadt Weil am Rhein). Die Innenstadt bietet eine Vielzahl von Geschäften, Cafés und Restaurants für unterschiedliche Zielgruppen. Aufgrund der Dichte sind relevante Einrichtungen über kurze Wege zu erreichen. Traditionelle Bauten treffen auf zeitgenössische Architektur, wodurch ein facettenreiches Stadtbild geschaffen wird. Die Einwohnerinnen und Einwohner schätzen die Vielfalt und den Gemeinschaftssinn.

In Zukunft wird sich die Kernstadt zu einem lebendigen und urbanen Zentrum entwickeln. Grüne Freibereiche und öffentliche Plätze werden zu Orten der Begegnung und der Erholung, während ein gut ausgebautes Netz von Fuß- und Radwegen die Orte verbindet und die umweltfreundliche Mobilität fördert. In der Innenstadt trifft eine vielfältige Kulturszene auf innovative Start-Ups und inhabergeführte Geschäfte. Insgesamt wird die Kernstadt von Weil am Rhein zu einem inspirierenden und lebenswerten Ort, der für seine Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besuchende gleichermaßen attraktiv ist.

RÄUMLICHES KONZEPT

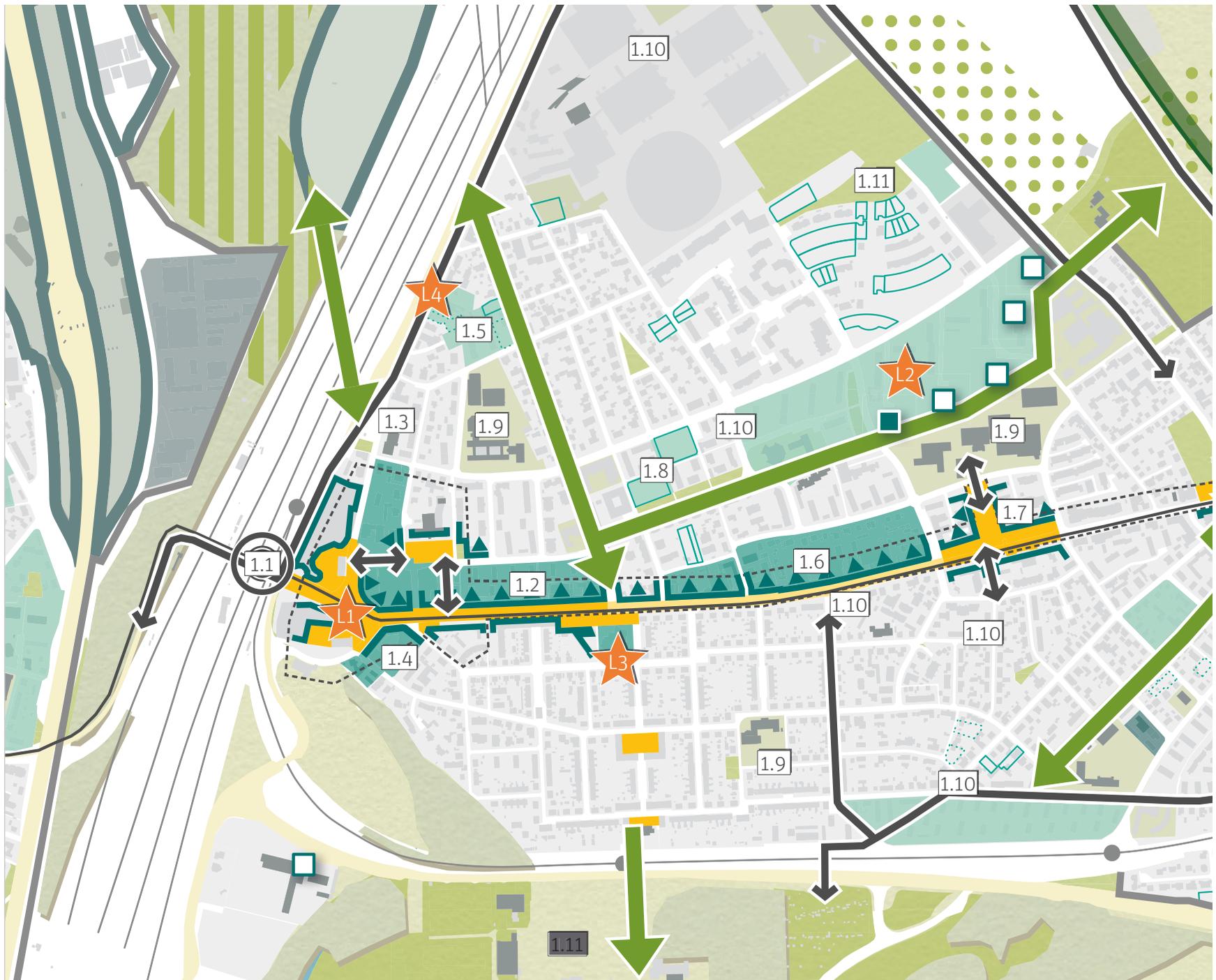


Abb. 36: Räumliches Konzept Fokusbereich Kernstadt (Leopoldshöhe)

IMPULSE KERNSTADT (LEOPOLDSHÖHE)



Gestaltungsoffensive öffentlicher Raum für die zentrale Achse >> Gesamtverkehrliche Untersuchung im Zuge einer Verlängerung der Tramlinie 8



Quartiersentwicklung Breslauer Straße >> Aufwertung Gebäudebestand und Freiräume



Entwicklung Sparkassenareal >> Hybrider Stadtbaustein als markanter Abschluss des zentralen Einkaufsbereichs



Umsetzung Radschnellweg >> Trasse für grenzübergreifenden Radschnellverkehr

Entwicklung Fokus Wohnen	Potenzialort Hochpunkt	Stärkung Hauptwegeverbindungen Fuß- und Radverkehr
Baulücken (aus WebGIS Stand 03/2021)	Definition Raumkante	Mobilitätshub
Mindergenutzte Fläche (aus WebGIS Stand 03/2021)	Aktive Erdgeschosszone	Tram 8
Entwicklung Fokus Handel, Dienstleistung & Wohnen	Zentren (aus Märkte- und Zentrenkonzept 2013)	Gewässer
Entwicklung Fokus Arbeiten	Zentraler Stadtraum/Ortsmitte	Übergeordnete Grünräume
Gestaltung historische Ortsmitten	Verbindender öffentlicher Raum	Wald-/Gehölzbänder
Gewerbeentwicklung Nachverdichtungspotenzial	Grün-, Frei- und Sportflächen	Bahnlinie (Bestand)
Gewerbeentwicklung Zoll- und Bahnflächen	Freiräume im Siedlungsraum	Wichtige Straßen (Bestand)
Gewerbeentwicklung Möglichkeitsräume	Siedlungsrand zur Kulturlandschaft	Siedlungsfläche (Bestand)
Hochpunkt (Bestand, aus Höhenstudie 2021)	Freiraumkorridor	Siedlungsfläche Gewerbe (Bestand)
	Topografisch geprägte Raumkante	Öffentliche Gebäude (Bestand)
	Grüne Verbindungen	Gebäude (Bestand)

Maßstab (im Original) 1:10.000
Format im Original DIN A4

RÄUMLICHES KONZEPT

MASSNAHMENLISTE KERNSTADT

Nr	Maßnahmen	Einzelmaßnahmen & Instrumente
1.1	Stadteingang Bahnhofpunkt	<ul style="list-style-type: none">> Attraktiven Ort des Ankommens schaffen> Sichtbarkeit vorhandener Infrastrukturen stärken; Radabstellanlagen, K+R-Möglichkeiten> Bedarf nach Car-Sharing Angeboten am Bahnhof ermitteln> Sichere Fuß- und Radwege ins Zentrum gestalten
1.2	Profilierung Hauptstraße	<ul style="list-style-type: none">> Profilbildung der Einkaufslage an der Hauptstraße als Zentrum stärken> Konzentration von vielfältigem Handel sowie frequenzbringende Dienstleistung und Gastronomie> Leerstandsmanagement etablieren (u. a. Plattform für temporäre Nutzungen, CoWorking,...)> Öffentliche Räume dem Zentrum angemessen aufwerten
1.3	Stadtbibliothek als Begegnungsort	<ul style="list-style-type: none">> Stadtteilkultur und Gemeinschaft durch attraktive Begegnungsorte stärken> Angebot an konsumfreien Bildungs- und Begegnungsorten (sog. 3. Orte) bewerben und kommunizieren
1.4	Quartiersentwicklung Luisenstraße, Leopoldstraße	<ul style="list-style-type: none">> Raumkanten durch Arrondierung schließen> Quartiersentwicklung durch Verlagerung Polizei> Ergänzung eines Bausteins mit Sonderwohnnutzung prüfen (bspw. Altengerechtes Wohnen)
1.5	Arrondierung Wohngebiet Mülheimer Straße/Bühlstraße	<ul style="list-style-type: none">> Baulücken aktivieren; Entwicklung in angemessener Dichte und Höhe
1.6	Quartiersentwicklung Hauptstraße, Robert-Koch-Straße	<ul style="list-style-type: none">> Aktivierung der Erdgeschosszone zur Wohnnutzung prüfen> Wohnquartier durch Sanierung der Bestandsgebäude inklusive Prüfung von Aufstockungsoptionen oder bauliche Ergänzungen verbunden mit einer Aufwertung der Freiräume stärken

Nr	Maßnahmen	Einzelmaßnahmen & Instrumente
1.7	Berliner Platz	<ul style="list-style-type: none"> > Öffentlichen Räume aufwerten und Erdgeschossnutzungen durch frequenzbringende Dienstleistung und hochwertige Gastronomie qualifizieren > Berliner Platz als bedeutenden Ort klimaangepasst, unter Berücksichtigung der Nutzungen, gestalten > Brunnen erhalten und Wasser im Stadtraum erlebbar machen
1.8	Quartiersentwicklung Messeplatz	<ul style="list-style-type: none"> > Quartiersentwicklung abschließen > Erhalt des hochwertigen Baumbestands als öffentlicher Freiraum im zentralen Baufeld
1.9	Umfeld Kant-Gymnasium, Oberrhein Gymnasium und Leopoldschule	<ul style="list-style-type: none"> > Institutionelle Freiräume mit geringer bioklimatischer Entlastungsfunktion qualifizieren
1.10	Pocket Parks als Teil des Freiraumnetz Kernstadt	<ul style="list-style-type: none"> > Ergänzende Grün- und Freiraumstruktur zur Entlastung des hitzebelasteten Stadtquartiers (Pocket Park) auf Umsetzbarkeit prüfen
1.11	Sport- und Freizeitschwerpunkt	<ul style="list-style-type: none"> > Angebot um vereinsunabhängig nutzbare Angebote erweitern; Bolzplatz, Pumptrack, Kletterwand

RÄUMLICHES KONZEPT

4.5 FOKUS FRIEDLINGEN



Abb. 37: Schrägluftbild Friedlingen | 3D- und Schrägluftbildviewer - Weil am Rhein (Stand Mai 2024)

CHARAKTER FRIEDLINGEN

Das Stadtbild in Friedlingen wird noch heute geprägt von seiner industriellen Vergangenheit. Seit den 1980er Jahren befindet sich Friedlingen jedoch im Wandel. Durch die Lage am Dreiländereck Deutschland – Frankreich – Schweiz wird der Stadtteil von unterschiedlichen Kulturen geprägt und beeinflusst. Die kulturelle Vielfalt spiegelt sich in der Bevölkerung sowie im gastronomischen und kulturellen Angebot wider und formt den Charakter des Stadtteils. Neben heterogenen Wohnstandorten verfügt der Ort über ausgedehnte Gewerbegebiete im Norden sowie entlang des Rheins.

Auch in Zukunft gilt es eine gut funktionierende und aufeinander abgestimmte Nachbarschaft aus Gewerbe und Wohnen zu gestalten und so den Charakter eines lebendigen heterogenen Stadtteils zu unterstreichen. Bestehende Gewerbeflächen werden qualifiziert, verdichtet und gestärkt. Auch die Wohnlagen im Stadtteil erfahren eine Qualifizierung. Urbane und grüne Freiräume bieten Raum für Erholung und Gemeinschaft und tragen zu lebendigen Nachbarschaften bei.

RÄUMLICHES KONZEPT

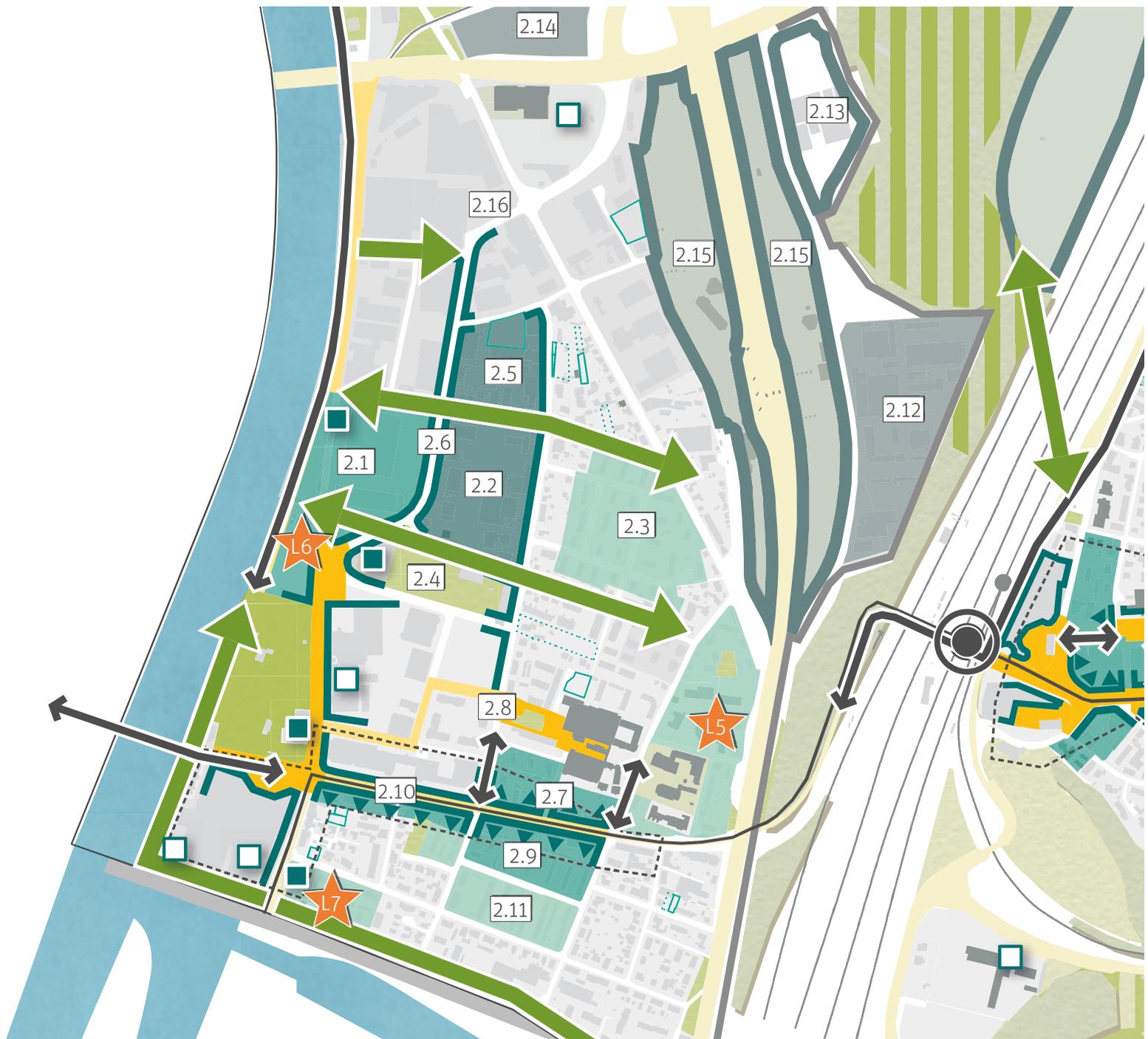


Abb. 38: Räumliches Konzept Fokusbereich Friedlingen

IMPULSE FRIEDLINGEN



Neuordnung des Quartiers an der RiedlistraÙe >> Stärkung der Nachbarschaft und Gemeinschaft



Qualifizierung Rheinufer >> Multicodierung der öffentlichen Räume entlang des Rheins



Quartiersentwicklung Zollstraße >> Formulierung des Stadteingangs in Friedlingen

Entwicklung Fokus Wohnen	Potenzialort Hochpunkt	Stärkung Hauptwegeverbindungen Fuß- und Radverkehr
Baulücken (aus WebGIS Stand 03/2021)	Definition Raumkante	Mobilitätshub
Mindergenutzte Fläche (aus WebGIS Stand 03/2021)	Aktive Erdgeschosszone	Tram 8
Entwicklung Fokus Handel, Dienstleistung & Wohnen	Zentren (aus Märkte- und Zentrenkonzept 2013)	Gewässer
Entwicklung Fokus Arbeiten	Zentraler Stadtraum/Ortsmitte	Übergeordnete Grünräume
Gestaltung historische Ortsmitten	Verbindender öffentlicher Raum	Wald-/Gehölzbänder
Gewerbeentwicklung Nachverdichtungspotenzial	Grün-, Frei- und Sportflächen	Bahnlinie (Bestand)
Gewerbeentwicklung Zoll- und Bahnflächen	Freiräume im Siedlungsraum	Wichtige Straßen (Bestand)
Gewerbeentwicklung Möglichkeitsräume	Siedlungsrand zur Kulturlandschaft	Siedlungsfläche (Bestand)
Hochpunkt (Bestand, aus Höhenstudie 2021)	Freiraumkorridor	Siedlungsfläche Gewerbe (Bestand)
	Topografisch geprägte Raumkante	Öffentliche Gebäude (Bestand)
	Grüne Verbindungen	Gebäude (Bestand)

Maßstab (im Original) 1:10.000
Format im Original DIN A4

RÄUMLICHES KONZEPT

MASSNAHMENLISTE FRIEDLINGEN

Nr	Maßnahmen	Einzelmaßnahmen & Instrumente
2.1	Urbanes Quartier am Wasser: Entwicklungsschwerpunkt Rhein	<ul style="list-style-type: none">> Gewerbliche Flächen gemeinsam mit Handel- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Colmarer Straße und attraktiven öffentlichen Freiräumen (Pocket Park) sowie Begegnungsorten am Wasser entwickeln> Verträglichkeit von Wohnnutzungen prüfen> Bestehende Gewerbeflächen qualifizieren und verdichten> Wegeverbindungen durch das Quartier zur Vernetzung der östlichen Wohnquartiere an den Rhein herstellen> Soziale Infrastruktur bedarfsgerecht entwickeln
2.2	Arbeiten im Bereich Tullastraße/ Steinackerstraße	<ul style="list-style-type: none">> Bestehende Gewerbeflächen qualifizieren und verdichten> Verträglichkeit von Mischnutzung prüfen> Wegeverbindungen durch das Quartier zur Vernetzung der östlichen Wohnquartiere an den Rhein herstellen> Ergänzende Grün- und Freiraumstruktur zur Entlastung des hitzebelasteten Stadtquartiers (Pocket Park) schaffen
2.3	Quartiersentwicklung Steinackerstraße/Alte Straße	<ul style="list-style-type: none">> Wohnquartier durch Sanierung der Bestandsgebäude inklusive Prüfung von Aufstockungsoptionen oder bauliche Ergänzungen verbunden mit einer Aufwertung der Freiräume stärken
2.4	Sonderbaustein Sport- und Freizeitzentrum Tullastraße	<ul style="list-style-type: none">> Möglichkeiten der Gemeinbedarfsnutzung als Bindeglied zwischen Arbeiten und Wohnen prüfen> Quervernetzung zwischen Rhein und den östlichen Wohnquartieren herstellen> Straßenkreuzung zu angemessenem Quartiersauftakt umgestalten und durch baulichen Akzent betonen
2.5	Arbeiten an der Colmarer Straße	<ul style="list-style-type: none">> Bestehende Gewerbeflächen qualifizieren und verdichten
2.6	Aufwertung Colmarer Straße	<ul style="list-style-type: none">> Sichere Fuß- und Radwege sowie Querungen (insbesondere Höhe Rheinpark) im Zuge der Entwicklung der Flächen am Rhein gestalten> Fortführung Radweg "Alte Straße"

Nr	Maßnahmen	Einzelmaßnahmen & Instrumente
2.7	Stärkung Stadtteilzentrum Akzent Haupt-, Blauen-, Riedlistraße	<ul style="list-style-type: none"> > Punktuelle Stärkung der Einkaufslage Friedlingen (Setzung Akzent) > Bestandsorientierte Entwicklung zu einem gemischt genutzten Quartier aus Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen im Zuge der Quartiersentwicklungen > Kulturzentrum integrieren und angemessenen öffentlichen Raum mit Orten der Begegnung, Pocket Park gestalten
2.8	Ausbau Kulturachse	<ul style="list-style-type: none"> > Kunst und Kultur vom Kesselhaus bis zum Rhein sichtbar machen
2.9	Bereich südlich Hauptstraße	<ul style="list-style-type: none"> > Quartiersentwicklung durch Qualifizierung gewerblicher Nutzungen (Fokus Handel, Dienstleistung) > Intelligente Parklösung finden
2.10	Stärkung Stadtteilzentren: Vernetzung des Rheincenters bis zur Haltestelle Kesselhaus	<ul style="list-style-type: none"> > Öffentliche Räume aufwerten und Erdgeschossnutzungen qualifizieren > Sichere Fuß- und Radwege gestalten und als Quervernetzung Ost-West stärken
2.11	Quartiersentwicklung Haupt-, Obere Schanzstraße	<ul style="list-style-type: none"> > Wohnquartier durch Sanierung der Bestandsgebäude inklusive Prüfung von Aufstockungsoptionen oder baulichen Ergänzungen verbunden mit einer Aufwertung der Freiräume stärken > Möglichkeiten zur Integration einer Quartiersgarage prüfen
2.12	Gewerbestandort „Auf der Weid“	<ul style="list-style-type: none"> > Entwicklungsoptionen im Bestand für mögliche Ansiedlung externer Betriebe oder Deckung interner Bedarfe prüfen
2.13	Gewerbestandort „Weiherweg“ (Gärtnerei)	<ul style="list-style-type: none"> > Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für kleinteiliges Gewerbe bzw. Entlastungsflächen für Betriebsverlagerungen schaffen
2.14	Gewerbestandort „Rheinvorland“	<ul style="list-style-type: none"> > Entwicklungsoptionen im Bestand für produzierendes Gewerbe prüfen
2.15	Aktivierung Zollflächen	<ul style="list-style-type: none"> > Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe bzw. Entlastungsflächen für Betriebsverlagerungen schaffen
2.16	Freiraumnetz Friedlingen	<ul style="list-style-type: none"> > Ergänzende Grün- und Freiraumstruktur zur Entlastung des hitzebelasteten Stadtquartiers (Pocket Park) auf Umsetzbarkeit prüfen

RÄUMLICHES KONZEPT

4.6 FOKUS ALTWEIL



Abb. 39: Schrägluftbild Altweil | 3D- und Schrägluftbildviewer - Weil am Rhein (Stand Mai 2024)

CHARAKTER ALTWEIL

Im alten Ortskern von Altweil ist noch heute das historische Erbe ablesbar. Die ehemaligen Hofstrukturen prägen neben bedeutenden geschichtsträchtigen Orten, wie dem Alten Rathaus sowie dem Lindenmuseum, den kleinteiligen und besonderen Charakter. In Weil am Rhein und insbesondere in Altweil ist eine vielfältige Brunnenkultur erlebbar. Altweil lädt sowohl Besuchende als auch Bewohnerinnen und Bewohner dazu ein, das lokale Erbe zu entdecken.

Altweil wird auch in Zukunft den historischen Charme und die traditionelle Architektur bewahren. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden die historischen Hofstrukturen als Innenentwicklungspotenzial reaktiviert. Attraktive öffentliche Räume bieten Aufenthaltsqualität und Raum für kulturelle Veranstaltungen. Der Läublinpark wird mit seiner prominenten Lage mit einer besonderen Qualität den Eingang in die Kernstadt markieren.

RÄUMLICHES KONZEPT

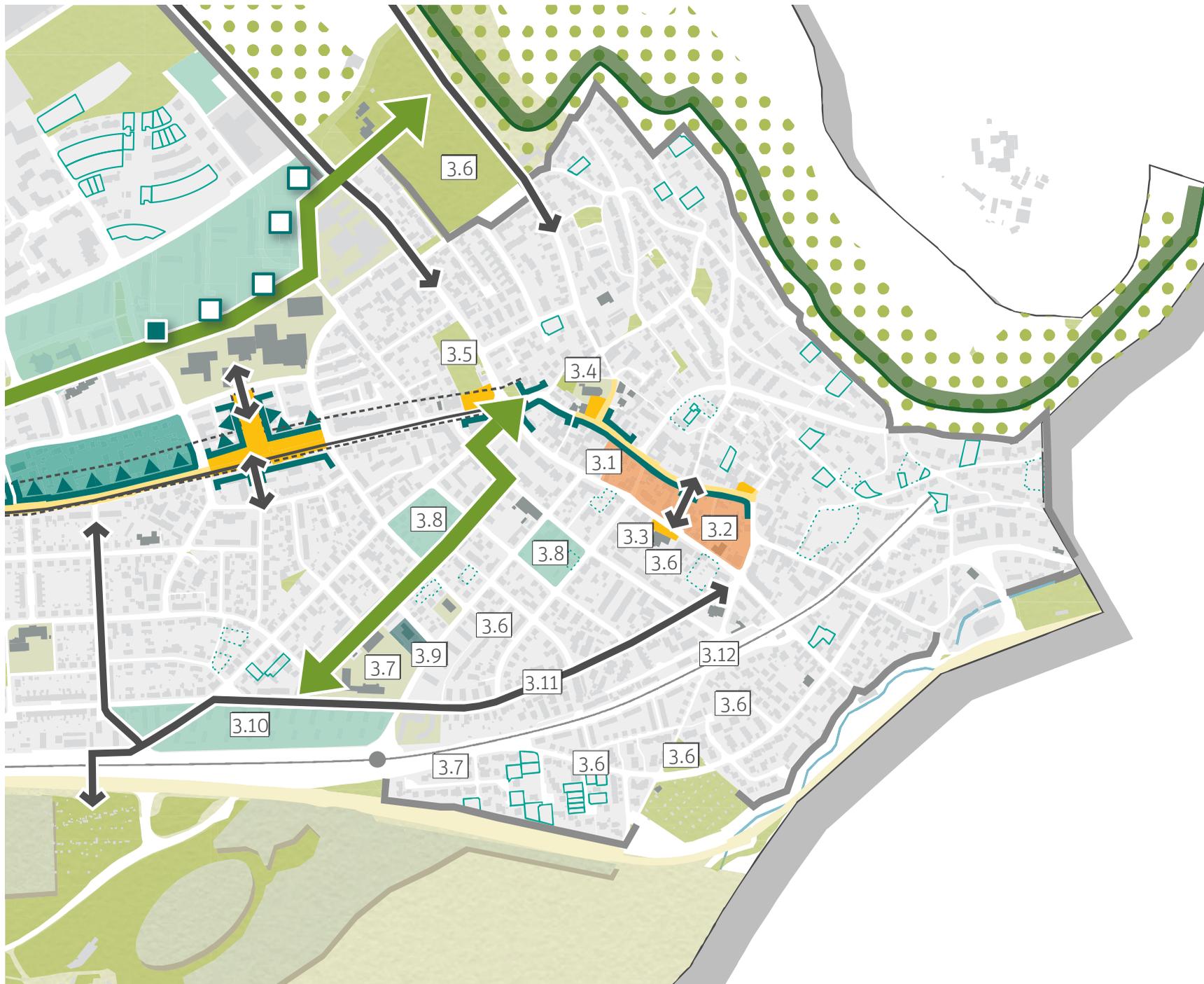


Abb. 40: Räumliches Konzept Fokusbereich Altweil

- | | | | | | |
|---|--|---|--|---|---|
|  | Entwicklung Fokus Wohnen |  | Potenzialort Hochpunkt |  | Stärkung Hauptwegeverbindungen
Fuß- und Radverkehr |
|  | Baulücken (aus WebGIS Stand 03/2021) |  | Definition Raumkante |  | Mobilitätshub |
|  | Mindergenutzte Fläche
(aus WebGIS Stand 03/2021) |  | Aktive Erdgeschosszone |  | Tram 8 |
|  | Entwicklung Fokus Handel,
Dienstleistung & Wohnen |  | Zentren
(aus Märkte- und Zentrenkonzept 2013) |  | Gewässer |
|  | Entwicklung Fokus Arbeiten |  | Zentraler Stadtraum/Ortsmitte |  | Übergeordnete Grünräume |
|  | Gestaltung historische Ortsmitten |  | Verbindender öffentlicher Raum |  | Wald-/Gehölzbänder |
|  | Gewerbeentwicklung
Nachverdichtungspotenzial |  | Grün-, Frei- und Sportflächen |  | Bahnlinie (Bestand) |
|  | Gewerbeentwicklung
Zoll- und Bahnflächen |  | Freiräume im Siedlungsraum |  | Wichtige Straßen (Bestand) |
|  | Gewerbeentwicklung
Zoll- und Bahnflächen |  | Siedlungsrand zur Kulturlandschaft |  | Siedlungsfläche (Bestand) |
|  | Gewerbeentwicklung
Möglichkeitsräume |  | Freiraumkorridor |  | Siedlungsfläche Gewerbe (Bestand) |
|  | Hochpunkt
(Bestand, aus Höhenstudie 2021) |  | Topografisch geprägte Raumkante |  | Öffentliche Gebäude (Bestand) |
| | |  | Grüne Verbindungen |  | Gebäude (Bestand) |

Maßstab (im Original) 1:10.000
Format im Original DIN A4



RÄUMLICHES KONZEPT

MASSNAHMENLISTE ALTWEIL

Nr	Maßnahmen	Einzelmaßnahmen & Instrumente
3.1	Stärkung der Ortsmitte Altweil: Hauptstraße	<ul style="list-style-type: none">> Angemessenen öffentlichen Raum mit sicheren Fuß- und Radwegen gestalten> Hauptstraße zur Steigerung der Aufenthaltsqualität als multifunktionalen Straßenraum entwickeln
3.2	Wohnen im alten Ortskern: Hauptstraße/Taubengasse	<ul style="list-style-type: none">> Historisch geprägte kleinteilige Bestandsgebiete unter Berücksichtigung des historisch geprägten Ortsbilds und der Erhöhung des Freiflächenanteils im Rahmen von Bebauungsplänen revitalisieren> Beratungsangebote von Seiten der Kommune zur Erörterung der Nachnutzungsmöglichkeiten der alten Bauernhöfe, Scheunen bspw. Integration neuer Wohnungstypologien (ggf. Plattform Wohnen) einführen
3.3	Altes Rathaus	<ul style="list-style-type: none">> Stadtteilkultur und Gemeinschaft durch attraktive Begegnungsorte stärken> Geschaffene Infrastrukturen für Vereinsnutzung bewerben> Angebot an konsumfreien Bildungs- und Begegnungsorten (sog. 3. Orte) bewerben und kommunizieren
3.4	Lindenplatz	<ul style="list-style-type: none">> Identitätsstiftende Orte sichern> Möglichkeiten zur behutsamen Qualifizierung und Klimaanpassung besonderer Stadträume prüfen> Brunnenkultur erhalten und Wasser im Stadtraum erlebbar machen
3.5	Läublinpark	<ul style="list-style-type: none">> Innerörtlichen Freiraum sichern und zu kulturell nutzbarem Freizeit- und Veranstaltungsort entwickeln> Grünfläche im Zuge der Verlängerung der Tramlinie 8 qualifizieren
3.6	Pocket Parks als Teil des Freiraumnetz Altweil	<ul style="list-style-type: none">> Ergänzende Grün- und Freiraumstruktur zur Entlastung des hitzebelasteten Stadtquartiers (Pocket Park) auf Umsetzbarkeit prüfen> Freiräume mit guter Klimaausstattung sichern und als Entlastungsraum für die Bevölkerung öffnen und qualifizieren (Friedhof, Sport- und Freizeitflächen)
3.7	Umfeld Karl-Tschamber-Schule	<ul style="list-style-type: none">> Institutionelle Freiräume mit geringer bioklimatischer Entlastungsfunktion qualifizieren

Nr	Maßnahmen	Einzelmaßnahmen & Instrumente
3.8	Quartiersentwicklung Pfändlistraße /Traubengasse & Unterbaselweg/ Hirschenweg	<ul style="list-style-type: none"> > Wohnquartier durch Sanierung der Bestandsgebäude inklusive Prüfung von Aufstockungsoptionen oder baulichen Ergänzungen verbunden mit einer Aufwertung der Freiräume stärken > Verlagerung von Bestandsgewerbe prüfen
3.9	Entwicklung Käppelinstraße	<ul style="list-style-type: none"> > Gewerbliche Flächen transformieren und gemischt genutztes Quartier mit Fokus Wohnen, Dienstleistung und öffentliche Nutzungen entwickeln > Verlagerung von Bestandsgewerbe prüfen
3.10	Quartiersentwicklung Bläserstraße	<ul style="list-style-type: none"> > Wohnquartier durch Sanierung der Bestandsgebäude inklusive Prüfung von Aufstockungsoptionen oder bauliche Ergänzungen verbunden mit einer Aufwertung der Freiräume stärken > Baurecht für Entwicklung anpassen und Prüfung von Parkraumkonzepten
3.11	Ausbau Radwegenetz	<ul style="list-style-type: none"> > Sichere Schulwege durch Altweil ermöglichen > Bedarfe nach Ausweisen von Fahrradstraßen prüfen
3.12	Bahnhaltepunkt Weil-Ost	<ul style="list-style-type: none"> > Attraktiven Ort des Ankommens schaffen > Bahnhaltepunkt mit Infrastrukturen, Radabstellanlagen, barrierefreier Zugang zu Gleisen ausbauen

RÄUMLICHES KONZEPT

4.7 FOKUS HALTINGEN



Abb. 41: Schrägluftbild Haltingen | 3D- und Schrägluftbildviewer - Weil am Rhein (Stand Mai 2024)

CHARAKTER HALTINGEN

Haltingen ist mit rund 7.500 Einwohnenden sowohl nach der Einwohnerzahl als auch von der Fläche nach der Kernstadt der größte Stadtteil (Quelle: Stadt Weil am Rhein). Besonders die starke Vereinslandschaft ist identitätsgebend für Haltingen. Die Landwirtschaft und die idyllische Lage zwischen Rebhängen und Rhein prägen den Ort. Der Weinbau ist bis heute von hoher Bedeutung. Ehemalige Hofstrukturen und eine Bebauungsstruktur von vorwiegend Einfamilienhäusern bilden den dörflichen Charakter. Durch die Bahnlinie ist Haltingen gut Richtung Freiburg und an die Kernstadt angebunden, jedoch auch in Nord-Süd Richtung in Ober- und Unterdorf getrennt.

Auch in Zukunft wird Haltingen sich den ruhigen und ländlichen Charakter bewahren. Um dies zu erreichen werden nachhaltige Ansätze der Siedlungsentwicklung verfolgt und Innenentwicklungspotenziale erschlossen. Neben großzügigen privaten Freibereichen, bieten öffentliche Grünräume Aufenthaltsqualität und Raum, um Gemeinschaft zu erleben. Ein gut ausgebautes Netz von Fuß- und Radwegen verbindet Ober- und Unterdorf und fördert die umweltfreundliche Mobilität. Insbesondere das Zentrum in Haltingen wird zu einem lebendigen Ort, welcher die Nahversorgung im Stadtteil sichert. Haltingen wird zu einem attraktiven und begehrten Wohnstandort für alle Generationen.

RÄUMLICHES KONZEPT



Abb. 42: Räumliches Konzept Fokusbereich Haltingen

IMPULSE HALTINGEN



Aufwertung Ortsmitte Haltingen >> Vernetzung wichtiger Funktionen über attraktive öffentliche Räume



Entwicklung Sägischofareaal >> Vielseitiger Gemeinbedarfsstandort mit Sport- und Freizeitschwerpunkt in Haltingen

	Entwicklung Fokus Wohnen		Potenzialort Hochpunkt		Stärkung Hauptwegeverbindungen Fuß- und Radverkehr
	Baulücken (aus WebGIS Stand 03/2021)		Definition Raumkante		Mobilitätshub
	Mindergenutzte Fläche (aus WebGIS Stand 03/2021)		Aktive Erdgeschosszone		Tram 8
	Entwicklung Fokus Handel, Dienstleistung & Wohnen		Zentren (aus Märkte- und Zentrenkonzept 2013)		Gewässer
	Entwicklung Fokus Arbeiten		Zentraler Stadtraum/Ortsmitte		Übergeordnete Grünräume
	Gestaltung historische Ortsmitten		Verbindender öffentlicher Raum		Wald-/Gehölzbänder
	Gewerbeentwicklung Nachverdichtungspotenzial		Grün-, Frei- und Sportflächen		Bahnlinie (Bestand)
	Gewerbeentwicklung Zoll- und Bahnflächen		Freiräume im Siedlungsraum		Wichtige Straßen (Bestand)
	Gewerbeentwicklung Möglichkeitsräume		Siedlungsrand zur Kulturlandschaft		Siedlungsfläche (Bestand)
	Hochpunkt (Bestand, aus Höhenstudie 2021)		Freiraumkorridor		Siedlungsfläche Gewerbe (Bestand)
			Topografisch geprägte Raumkante		Öffentliche Gebäude (Bestand)
			Grüne Verbindungen		Gebäude (Bestand)

Maßstab (im Original) 1:10.000
Format im Original DIN A4



RÄUMLICHES KONZEPT

MASSNAHMENLISTE HALTINGEN

Nr	Maßnahmen	Einzelmaßnahmen & Instrumente
4.1	Quartiersentwicklung Heldelinger Starße/Märktweg	<ul style="list-style-type: none">> Stadtteilzentrum bzw. Stadtteileingang stärken und Wohnraum mit Quartiersgarage entwickeln (u. a. altengerechtes Wohnen, Service Wohnen); aktive Flächenpolitik betreiben> Grünfläche mit altem Baumbestand als Ort der Begegnung und zur Entlastung des hitzebelasteten Stadtquartiers (Pocket Park) sichern
4.2	Quartiersentwicklung Heinrich-Haas-/Birkenstraße	<ul style="list-style-type: none">> Wohnquartier durch Sanierung der Bestandsgebäude inklusive Prüfung von Aufstockungsoptionen oder bauliche Ergänzungen stärken
4.3	Umfeld Hans-Thoma-Schule	<ul style="list-style-type: none">> Institutionelle Freiräume mit geringer bioklimatischer Entlastungsfunktion qualifizieren
4.4	Pocket Parks als Teil des Freiraumnetz Haltingen	<ul style="list-style-type: none">> Ergänzende Grün- und Freiraumstruktur zur Entlastung des hitzebelasteten Stadtquartiers (Pocket Park) auf Umsetzbarkeit prüfen
4.5	Wohnen im alten Ortskern: Markgräfler Straße/Kirchstraße	<ul style="list-style-type: none">> Historisch geprägte kleinteilige Bestandsgebiete unter Berücksichtigung des historisch geprägten Ortsbilds und der Erhöhung des Freiflächenanteils im Rahmen von Bebauungsplänen revitalisieren> Beratungsangebote von Seiten der Kommune zur Erörterung der Nachnutzungsmöglichkeiten der alten Bauernhöfe, Scheunen bspw. Wohnen, aber auch für Arbeiten, Handwerksstätten, Handwerkerhöfe oder Galerien (ggf. Plattform Wohnen) einführen
4.6	Quartiersentwicklung „Im Rad“	<ul style="list-style-type: none">> Bestandsgebäude sanieren und modernisieren (laufendes Sanierungsprogramm) unter Berücksichtigung der tws. identitätsstiftenden Gebäude; Ausdehnung des Denkmalschutzes prüfen> Einführung eines Quartiersmanagement prüfen
4.7	Sichern identitätsstiftender Naturräume	<ul style="list-style-type: none">> Vorzug der Innenentwicklung; Entlastungsflächen im Außenbereich behutsam unter Berücksichtigung der in Anspruch zu nehmenden Naturräume (Streuobstwiesen und landwirtschaftliche Flächen) ausweisen> Möglichkeiten der Erholung bieten (in Abstimmung mit Landwirtschaft)

Nr	Maßnahmen	Einzelmaßnahmen & Instrumente
4.8	Gewerbegebiet Sägischofareal / Haltingen Nord-West	> Gewerbeentwicklungsflächen zur Steigerung des kommunalen Handlungsspielraums herstellen
4.9	Gewerbegebiet Nordwestumfahrung	> Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe mit Fokus auf produzierendes Gewerbe und hochwertige Anfragen prüfen
4.10	Aktivierung Flächen entlang Bahn (Potenzialfläche Gleisschleife)	> Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten der Freiflächen der alten Gleisanlagen (ICE Wartung) für Gewerbe bzw. Entlastungsflächen für Betriebsverlagerungen aufgrund anstehender Transformation verfolgen
4.11	Ausbau Radwegenetz	> Sichere und attraktive Radwegeverbindungen in die Kernstadt ausbauen

RÄUMLICHES KONZEPT

4.8 FOKUS MÄRK



Abb. 43: Schrägluftbild Märkt | 3D- und Schrägluftbildviewer - Weil am Rhein (Stand Mai 2024)

CHARAKTER MÄRK

Märkt blickt auf eine spannende Geschichte zurück und war in der Vergangenheit eng mit dem Rhein verwoben. Heute durchschneidet die Autobahn den Ort und trennt ihn vom Rhein. Nur noch wenig weist auf die Historie als ehemaliges Fischerdorf zurück. Der Ort ist als Bindeglied zwischen Stadt und Rebland von landwirtschaftlichen Flächen und grünen Naturräumen umgeben. Feste und Veranstaltungen stärken das Gemeinschaftsgefühl und bringen die Bewohnerinnen und Bewohner mit Besuchenden zusammen.

Auch in Zukunft wird die traditionelle „Dorfidylle“ mit urbaner Nähe als Standortvorteil erhalten bleiben. Märkt wird sich zu einem modernen und dennoch authentischen Ort weiterentwickeln. Ein gut ausgebautes Radwegenetz wird den Ort gut an die umliegenden Stadtteile anbinden und die umweltfreundliche Mobilität fördern. Die Lage an der Naherholungszone Rheinvorland wird auch in Zukunft das Erleben des Rheins ermöglichen.

RÄUMLICHES KONZEPT



Abb. 44: Räumliches Konzept Fokusbereich Märkt

- | | | |
|--|--|-----------------------------------|
| Entwicklung Fokus Wohnen | Grün-, Frei- und Sportflächen | Übergeordnete Grünräume |
| Baulücken (aus WebGIS Stand 03/2021) | Freiräume im Siedlungsraum | Wald-/Gehölzbänder |
| Mindergenutzte Fläche (aus WebGIS Stand 03/2021) | Siedlungsrand zur Kulturlandschaft | Bahnlinie (Bestand) |
| Gewerbeentwicklung Möglichkeitsräume | Freiraumkorridor | Wichtige Straßen (Bestand) |
| Gestaltung historische Ortsmitten | Topografisch geprägte Raumkante | Siedlungsfläche (Bestand) |
| Zentraler Stadtraum/Ortsmitte | Grüne Verbindungen | Siedlungsfläche Gewerbe (Bestand) |
| Verbindender öffentlicher Raum | Stärkung Hauptwegeverbindungen Fuß- und Radverkehr | Öffentliche Gebäude (Bestand) |
| | Gewässer | Gebäude (Bestand) |

MASSNAHMENLISTE MÄRK

Nr	Maßnahmen	Einzelmaßnahmen & Instrumente
5.1	Qualifizierung der Ortsmitte Märkt	<ul style="list-style-type: none"> > Vorhandene Nutzungsangebote durch Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sichern und stärken, insb. Umgestaltung der Rheinstraße > Stadteilkultur und Gemeinschaft durch attraktive Begegnungsorte stärken (z.B. Nachfolgeregelung Gastronomie) > Alternatives Nahversorgungsangebot in der Ortsmitte etablieren
5.2	Stärkung Wohnen in der Ortsmitte	<ul style="list-style-type: none"> > Aktivierung bisher nicht wohnbaulich genutzter Bestandsgebäude ermöglichen bzw. Umgang mit Scheuen und Nebengebäude regeln, ggf. Baurecht anpassen > Dörflichen Charakter sichern (Gestaltungsleitfaden und aktives Beratungsangebot Kommune; Plattform Wohnen) > Modernisierung und energetische Sanierung des Bestands fördern unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes (Sanierungsgebiet prüfen, Gestaltungsleitfaden) > Baulücken aktivieren (Aktives Beratungsangebot Kommune; Plattform Wohnen)
5.3	Profilierung und Qualifizierung Gewerbegebiet „Auf der Heißbrenne“	<ul style="list-style-type: none"> > Potenziale im Bestand durch Umstrukturierung aktivieren > Entsiegelung und Begrünung (privater) Freiräume zur (Wieder-)Herstellung der natürlichen Bodenfunktionen
5.4	Aufwertung öffentlicher Sport- und Freizeitflächen	<ul style="list-style-type: none"> > Bestehende Grünräume mit geringer bioklimatischer Entlastungsfunktion qualifizieren
5.5	Ausbau Radwegenetz	<ul style="list-style-type: none"> > Anbindung für Radverkehr zwischen Märkt – Haltingen – Rebgarten herstellen > Sichere Radwege entlang der Haltinger Straße schaffen; Umsetzbarkeit Zweirichtungsweg als Schutzstreifen außerorts prüfen > Umsetzbarkeit Velobrücke Heldelinger Straße prüfen
5.6	Lückenschluss ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> > Taktverdichtung des ÖPNV prüfen > Randzeiten der Busverbindung bedienen und zeitlichen Angebotsumfang ausweiten
5.7	Etablieren ergänzender Mobilitätsangebote	<ul style="list-style-type: none"> > Bedarf nach Car-Sharing Angeboten in den Stadtteilen ermitteln
5.8	Gewerbegebiet Märkt Nord	<ul style="list-style-type: none"> > Mittelfristige Entwicklungsmöglichkeiten für Erweiterungsbedarfe

RÄUMLICHES KONZEPT

4.9 FOKUS ÖTLINGEN



Abb. 45: Schrägluftbild Ötlingen | 3D- und Schrägluftbildviewer - Weil am Rhein (Stand Mai 2024)

CHARAKTER ÖTLINGEN

Ötlingen zeichnet sich durch die besondere Lage am Westhang des Tüllinger Bergs und seinem charmanten Charakter aus. Das Ortsbild des klassischen Rebdorfs wird noch heute vom Weinbau und den Rebflächen unterhalb des Dorfes bestimmt. Die historische Struktur Ötlingens ist bis heute in weiten Teilen erlebbar und macht den Stadtteil zu einer beliebten Wohnlage. Traditionelle Hofstrukturen, historische Gebäude und enge Gassen vermitteln bis heute ein Gefühl von Gemeinschaft und Tradition.

Auch in Zukunft wird das denkmalgeschützte Ortsbild und der einzigartige Charakter Ötlingens erhalten bleiben. Die Erschließung neuer Wohnstandorte am Siedlungsrand und der Ortsmitte bieten Platz für neuen Wohnraum. Ein gut ausgebautes Radwegenetz und alternative Angebote des öffentlichen Nahverkehrs werden den Ort gut an die umliegenden Stadtteile anbinden und die umweltfreundliche Mobilität fördern. Ötlingen wird ein beliebter Wohnstandort für Menschen bleiben, welche Ruhe und Naturverbundenheit schätzen.

MASSNAHMENLISTE ÖTLINGEN

Nr	Maßnahmen	Einzelmaßnahmen & Instrumente
6.1	Qualifizierung der Ortsmitte Ötlingen	<ul style="list-style-type: none"> > Vorhandene Nutzungsangebote durch Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sichern und stärken, insb. Umgestaltung der Dorfstraße > Stadtteilkultur und Gemeinschaft durch attraktive Begegnungsorte stärken
6.2	Stärkung Wohnen in der Ortsmitte	<ul style="list-style-type: none"> > Aktivierung bisher nicht wohnbaulich genutzter Bestandsgebäude ermöglichen bzw. Umgang mit Scheunen und Nebengebäude regeln, ggf. Baurecht anpassen > Dörflichen Charakter sichern (Gestaltungsleitfaden und aktives Beratungsangebot Kommune; Plattform Wohnen) > Modernisierung und energetische Sanierung des Bestands fördern unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes (Gestaltungsleitfaden) > Baulücken aktivieren (Aktives Beratungsangebot Kommune; Plattform Wohnen)
6.3	Wohnen „Hinter dem Dorf II“	<ul style="list-style-type: none"> > Neue Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der ökologischen und landschaftlichen Belange entwickeln > Umsetzung differenzierter Wohntypologien prüfen, insb. alternativer Wohnformen zur Unterstützung des „Alt werden in der Nachbarschaft“
6.4	Arrondierung Wohngebiet „Im Storchen“	<ul style="list-style-type: none"> > Baulücken zur Stabilisierung des Siedlungsrandes aktivieren; Entwicklung in angemessener Dichte und Höhe
6.5	Sichern öffentlicher Freiräume	<ul style="list-style-type: none"> > Freiräume mit guter Klimaausstattung sichern und als Entlastungsraum für die Bevölkerung öffnen und qualifizieren (Friedhof, Sport- und Freizeitflächen)
6.6	Lückenschluss ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> > Taktverdichtung des ÖPNV prüfen > Randzeiten der Busverbindung bedienen und zeitlichen Angebotsumfang ausweiten
6.7	Etablieren ergänzender Mobilitätsangebote	<ul style="list-style-type: none"> > Bedarf nach Car-Sharing Angeboten in den Stadtteilen ermitteln

RÄUMLICHES KONZEPT

4.10 FOKUS OTTERBACH



Abb. 47: Schrägluftbild Otterbach | 3D- und Schrägluftbildviewer - Weil am Rhein (Stand Mai 2024)

CHARAKTER OTTERBACH

Otterbach ist mit etwa 530 Einwohnenden heute der kleinste Stadtteil Weil am Rheins (Quelle: Stadt Weil am Rhein). Die ehemalige Arbeitersiedlung liegt an der Grenze zur Schweiz und ist von Bundesstraße und Bahngleisen umgeben. Otterbach ist heute fast ausschließlich eine Wohnsiedlung mit Freizeitschwerpunkt im Norden. Das Zollamt Weil-Otterbach prägt das Ortsbild. Der Landschaftspark Wiese grenzt im Osten an Otterbach an und bietet Möglichkeiten für Erholung und Naturerlebnis. Seit 2017 verfolgt die Stadt Weil am Rhein das grenzüberschreitenden Planungs- und Entwicklungsvorhaben „Otterbach Süd“ mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel.

Das neue Quartier „Otterbach Süd“ wird den Charakter und das Ortsbild Otterbachs maßgeblich beeinflussen. Neue Quartiere aus nicht störendem Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen werden ergänzt durch grüne Freiräume für Erholung und Nachbarschaft. Ein lebendiges Kultur- und Freizeitangebot wird als Bindeglied zwischen der neuen und alten Siedlungsstruktur wirken.

RÄUMLICHES KONZEPT

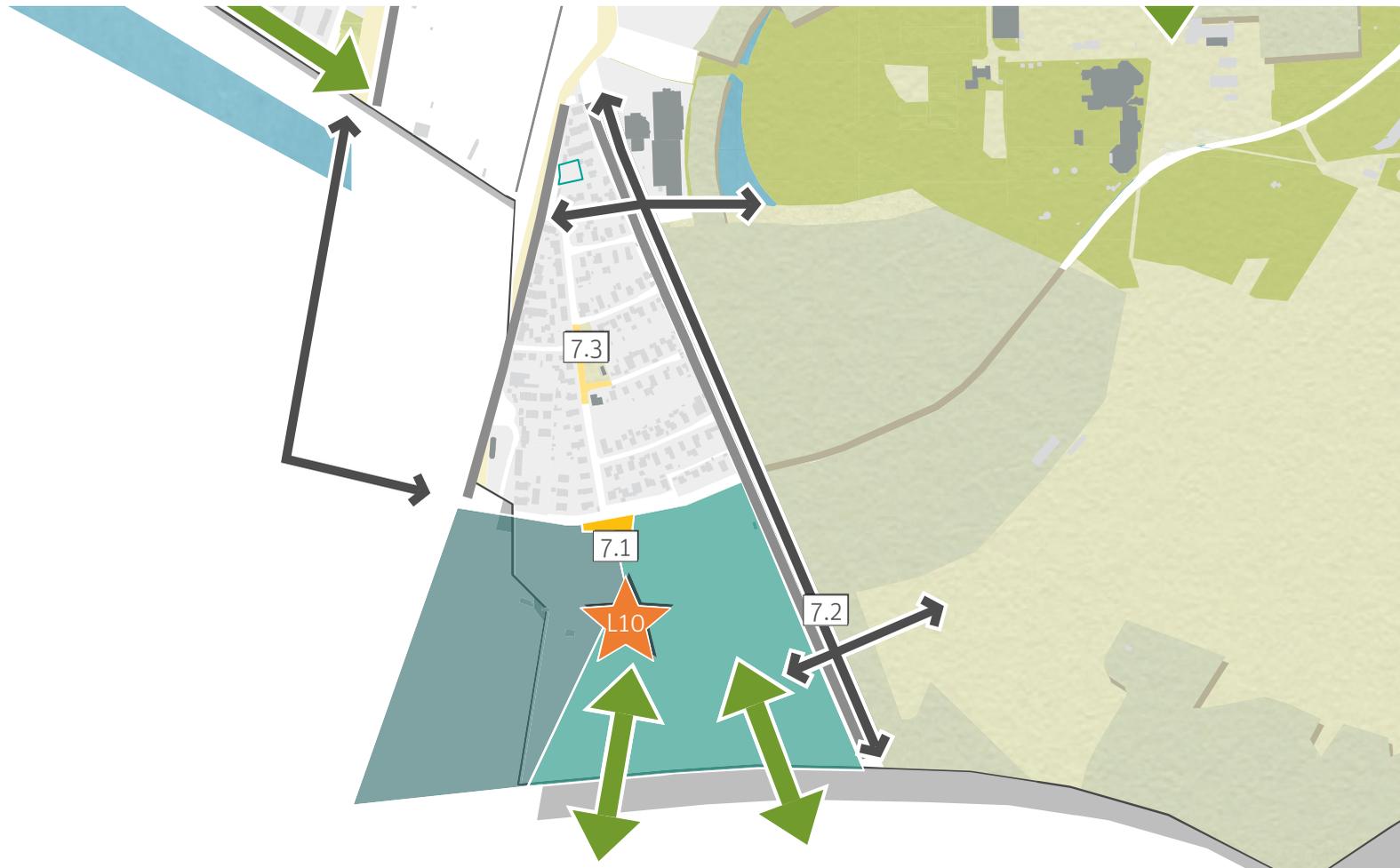


Abb. 48: Räumliches Konzept Fokusbereich Otterbach

	Entwicklung Fokus Wohnen		Grün-, Frei- und Sportflächen		Übergeordnete Grünräume
	Baulücken (aus WebGIS Stand 03/2021)		Freiräume im Siedlungsraum		Wald-/Gehölzbänder
	Mindergenutzte Fläche (aus WebGIS Stand 03/2021)		Siedlungsrand zur Kulturlandschaft		Bahnlinie (Bestand)
	Entwicklung Fokus Handel, Dienstleistung & Wohnen		Freiraumkorridor		Wichtige Straßen (Bestand)
	Entwicklung Fokus Arbeiten		Topografisch geprägte Raumkante		Siedlungsfläche (Bestand)
	Zentraler Stadtraum/Ortsmitte		Grüne Verbindungen		Siedlungsfläche Gewerbe (Bestand)
	Verbindender öffentlicher Raum		Stärkung Hauptwegeverbindungen Fuß- und Radverkehr		Öffentliche Gebäude (Bestand)
			Gewässer		Gebäude (Bestand)

IMPULSE OTTERBACH



Quartiersentwicklung Otterbach Süd >> Gemischtgenutztes Quartier am Landschaftspark Wiese

MASSNAHMENLISTE OTTERBACH

Nr	Maßnahmen	Einzelmaßnahmen & Instrumente
7.1	Neue Mitte Otterbach	<ul style="list-style-type: none">> Stadtteilkultur und Gemeinschaft durch attraktive Begegnungsorte stärken> Neue Mitte als Verbindung zwischen alter und neuer Nachbarschaft sowie den umliegenden Erholungsräumen schaffen> Gewerbe und Wohnen in angemessener Mischung etablieren und miteinander verzahnen> Angemessene Nutzungen zur Belebung des öffentlichen Raums etablieren
7.2	Ausbau Radwegenetz	<ul style="list-style-type: none">> Umsetzbarkeit Radschnellweg über die ehemalige Bahnanlage prüfen> Anbindung des Quartiers Otterbach Süd an umliegende Freizeit- und Landschaftsräume sicherstellen> Anbindung an die Kernstadt sicherstellen
7.3	Pocket Parks als Teil des Freiraumnetz Otterbach	<ul style="list-style-type: none">> Vorhandene Grün- und Freiraumstruktur zur Entlastung des hitzebelasteten Stadtquartiers sichern



Abb. 49: Berliner Platz Hauptstraße

5

AUSBLICK

5.1 UMSETZUNGSSTRATEGIE

Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Weil am Rhein 2040 (ISEK)“ soll im Oktober 2024 abgeschlossen und im November 2024 durch den Gemeinderat beschlossen werden. Mit seiner informellen Ebene bietet das Konzept eine wichtige Grundlage für den anstehenden Prozess des Flächennutzungsplans.

Das hier vorliegende Stadtentwicklungskonzept beschreibt die zukünftige städtebauliche Ausrichtung der Stadt und bildet damit einen wichtigen Orientierungsrahmen. Es umfasst übergeordnete gesamtstädtische Ziele, 7 Schwerpunkträume, 10 Impulsprojekte und zahlreiche konkrete räumliche Maßnahmen. Durch die Berücksichtigung vielfältiger Hinweise und Anregungen aus Politik, Verwaltung und Bürgerschaft vereint es eine gemeinsame Haltung. Das Stadtentwicklungskonzept stellt dabei kein „starres Planwerk“ dar. Vielmehr reagiert es auf die sich stetig verändernde Stadt und ihre Gesellschaft und zeigt einen Korridor auf, in welche Richtung sich Weil am Rhein in Zukunft entwickeln könnte.

Die im Konzept formulierten Ziele, Projekte und Maßnahmen lassen sich jedoch nicht kurzfristig umsetzen. Nur gemeinsam mit allen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern sowie mit der privaten Eigentümerschaft und Investoren können die gesteckten Ziele und angedachten Projekte realisiert werden. Eine erfolgreiche Umsetzung des ISEK erfordert daher eine kontinu-

ierliche Kommunikation und eine intensive, konstruktive Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten. Neue Kommunikationsstrukturen und fachübergreifendes Arbeiten sind nötig. Die Ziele und Maßnahmen können stets nur nach personellen und finanziellen Ressourcen umgesetzt werden.

Für den Umsetzungsprozess des ISEK Weil am Rhein 2040 werden folgende Empfehlungen formuliert:

Priorisierte Umsetzung von Impulsprojekten

Das Konzept umfasst 10 Impulsprojekte, von denen eine hohe Impulswirkung auf gesamtstädtischer Ebene als auch auf Stadtteilebene erwartet wird. Die finanziellen und personellen Ressourcen sollen bevorzugt für die Umsetzung dieser Projekte eingesetzt werden. Die Impulsprojekte beziehen verschiedenste Handlungsfelder ein. Ihre Realisierung erfordert eine enge Abstimmung innerhalb der Verwaltung sowie ein fachübergreifendes Handeln. Zur Umsetzung sowohl öffentlicher als auch privater Maßnahmen muss die Stadt rechtzeitig die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, unter anderem durch die Erstellung von Bebauungsplänen. Wo nötig, sollen für weitere vertiefende Planungen externe Fachexpertinnen und -experten hinzugezogen und intensive Gespräche mit der privaten Eigentümerschaft geführt werden.

Instrumente zur Qualitätssicherung anwenden

Das ISEK Weil am Rhein 2040 legt wichtige Eckpunkte fest, kann jedoch flexibel auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren und Projektkonkretisierungen integrieren, ohne seine Zielvorgaben aufzugeben. Über weiterführende Fachplanungen und Gutachten können die ISEK-Zielvereinbarungen weiter präzisiert werden. Um eine hohe Baukultur zu sichern, können Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen oder Konzeptvergaben als Instrumente der Stadtentwicklung eingesetzt werden. Mit ihren innovativen Konzepten und Lösungen können sie den Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern sowie der Verwaltung als wichtige Entscheidungshilfe sowie als Grundlage für anstehende Bebauungsverfahren dienen. Die ISEK-Zielvereinbarungen können in die Ausschreibungen der Fachplanungen und Gutachten einfließen und in den Auslobungen von Wettbewerben, Mehrfachbeauftragungen oder Konzeptvergaben verankert werden.

Verwaltungsspitze und Fachämter in die Verantwortung zur Umsetzung des ISEK nehmen

Die erfolgreiche Weiterentwicklung und Umsetzung der gemeinsam formulierten Ziele sowie der Impulsprojekte erfordern eine kontinuierliche Abstimmung und Koordination. Dazu zählt die Verankerung der ISEK-Zielvereinbarungen auf allen Ebenen sowie die

Abstimmung bereits bekannter und neu hinzukommender Fachgutachten, Projekte und konkreter Maßnahmen untereinander. Damit dies gelingt, soll das fach- und ämterübergreifende Zusammenarbeiten gefördert werden, beispielsweise mittels einer regelmäßig tagenden ressortübergreifenden Arbeitsgruppe. Die Umsetzungsverantwortung der formulierten ISEK-Zielvereinbarungen und der sich daraus abgeleiteten weiterführenden Fachgutachten, Projekte und Maßnahmen obliegt weiterhin den verschiedenen Fachämtern, Fachbereichen und Projektverantwortlichen.

Auf diese Weise wird die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts zu einer gemeinschaftlichen und konstruktiven ressortübergreifenden Aufgabe zwischen den verschiedenen Fachämtern werden.

Zielvereinbarungen an politische Entscheidungen knüpfen (Gemeinderat)

Für den weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess sollen verbindliche Vereinbarungen mit den beteiligten Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern über die gesamtstädtischen Ziele, die Schwerpunkträume und Impulsprojekte getroffen werden. Die Grundlage dafür wurde bereits im Rahmen der Erörterung gemeinsamer Haltungen und Ziele in den beiden Gemeinderatsklausuren geschaffen. Ein weiterer wichtiger Schritt ist der Beschluss des „Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Weil am Rhein 2040“ im Gemeinderat.

Für den weiteren Stadtentwicklungsprozess wird eine konsequente Bezugnahme zu den ISEK-Zielvereinbarungen empfohlen – insbesondere auf die übergeordneten Ziele, die 7 Schwerpunkträume und 10 Impulsprojekte. Ein regelmäßig wiederkehrender Tagesordnungspunkt „Aktueller Stand des Stadtentwicklungskonzepts“ in den Gemeinderatssitzungen könnte dazu beitragen, die vereinbarten Zielformulierungen im alltäglichen kommunalpolitischen Geschehen präsent zu halten. Im Rahmen der Wiedervorlage können die wesentlichen Zielvereinbarungen des ISEK erläutert und erste Erfolge der Zielerreichung und Umsetzung von Projekten und Maßnahmen vorgestellt werden.

Die erarbeiteten Zielsetzungen des ISEK 2040 sind wichtige Grundlagen für die weitere Diskussion der strategischen Ziele, welche in der Haushaltsstruktur verankert sind. Daher gilt es im nächsten Schritt, das ISEK 2040 und die Ziele der Haushaltsstruktur stimmig zu gestalten.

Den Dialog mit der Öffentlichkeit fortsetzen

Das Stadtentwicklungskonzept wurde in einem intensiven dialogorientierten Abstimmungsprozess zwischen Verwaltung, Gemeinderat und Bürgerschaft erarbeitet. Auch bei der Weiterentwicklung und Umsetzung soll der begonnene gemeinsame Dialog fortgesetzt werden und die unterschiedlichen Akteure und Zielgruppen in geeigneten Foren und Veranstaltungen und Ausschüssen zu Themen

des ISEK oder zu laufenden Projekten aus dem Prozess informiert und beteiligt werden. Wichtige Meilensteine und die Fortschritte des ISEK sollen regelmäßig auf der städtischen Homepage dokumentiert und die Öffentlichkeit getragen werden. Diese Aufgabe liegt in der Verantwortung des Stadtbauamts.



Abb. 50: Quartier Im Rad Haltingen



VERZEICHNIS

6.1 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Impression Informationsstand 13.05.2023	8
Abb. 2: Handlungsfelder und Querschnittsthema des ISEK Weil am Rhein 2040	10
Abb. 3: Methodik und Aufbau des ISEK Weil am Rhein 2040	12
Abb. 4: Dialogprozess zum ISEK Weil am Rhein 2040	14
Abb. 5: Container am Umschlaghafen in Friedlingen Weil am Rhein	16
Abb. 6: Übersicht der räumlichen Projekte der Perspektive Oberzentrum Lörrach Weil am Rhein 2005	18
Abb. 7: Blick von Dreiländerbrücke auf Rheinpark	19
Abb. 8: Kita am Sport- und Freizeitzentrum Friedlingen	19
Abb. 9: Spielplatz am Quartier Messeplatz	19
Abb. 10: Berliner Platz an der Hauptstraße	21
Abb. 11: Europaplatz an der Dreiländergalerie	21
Abb. 12: Blick auf die Hochhäuser im Quartier Breslauer Straße	22
Abb. 13: Spielplatz August-Bauer-Straße	22
Abb. 14: Quartier Messeplatz	23
Abb. 15: Quartierstreif August-Bauer-Straße	23
Abb. 16: Hafenbrache in Friedlingen	24
Abb. 17: Rheincenter in Friedlingen	24
Abb. 18: Hauptstraße Höhe Schillerstraße	24
Abb. 19: Lindenplatz Altweil	24
Abb. 20: Gleisanlage als Barriere zwischen Kernstadt und Friedlingen	24
Abb. 21: Rheinpark Friedlingen	24
Abb. 22: Stauwehr Märkt	27
Abb. 23: Blick auf Kirche St. Gallus Ötlingen	27
Abb. 24: Blick von Haltingen zur Kernstadt	27
Abb. 25: Schlaichturm am Dreiländergarten	27
Abb. 26: Kesselhaus Friedlingen	27
Abb. 27: Analyse Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken	28
Abb. 28: Kunst am Kesselhaus Friedlingen	30
Abb. 29: Schaubild Zielmethodik	32
Abb. 30: Blick vom Tüllinger Berg auf Weil am Rhein	50
Abb. 31: Szenario 1 "Qualifizierung & Profilbildung"	52
Abb. 32: Szenario 2 "Transformation & Entlastung"	52

Abb. 33: Szenario 3 "Konzentration & Wachstum"	52
Abb. 34: Räumliches Konzept für Weil am Rhein	54
Abb. 35: Schrägluftbild Kernstadt (Leopoldshöhe) 3D- und Schrägluftbildviewer - Weil am Rhein (Stand Mai 2024)	66
Abb. 36: Räumliches Konzept Fokusbereich Kernstadt (Leopoldshöhe).....	68
Abb. 37: Schrägluftbild Friedlingen 3D- und Schrägluftbildviewer - Weil am Rhein (Stand Mai 2024)	72
Abb. 38: Räumliches Konzept Fokusbereich Friedlingen	74
Abb. 39: Schrägluftbild Altweil 3D- und Schrägluftbildviewer - Weil am Rhein (Stand Mai 2024).....	78
Abb. 40: Räumliches Konzept Fokusbereich Altweil	80
Abb. 41: Schrägluftbild Haltingen 3D- und Schrägluftbildviewer - Weil am Rhein (Stand Mai 2024).....	84
Abb. 42: Räumliches Konzept Fokusbereich Haltingen	86
Abb. 43: Schrägluftbild Märkt 3D- und Schrägluftbildviewer - Weil am Rhein (Stand Mai 2024)	90
Abb. 44: Räumliches Konzept Fokusbereich Märkt	92
Abb. 45: Schrägluftbild Ötlingen 3D- und Schrägluftbildviewer - Weil am Rhein (Stand Mai 2024)	94
Abb. 46: Räumliches Konzept Fokusbereich Ötlingen.....	96
Abb. 47: Schrägluftbild Otterbach 3D- und Schrägluftbildviewer - Weil am Rhein (Stand Mai 2024)	98
Abb. 48: Räumliches Konzept Fokusbereich Otterbach	100
Abb. 49: Berliner Platz Hauptstraße	102
Abb. 50: Quartier Im Rad Haltingen	106

