



Städtebauliche Erneuerung in WEIL AM RHEIN Gebiet „ALTWEIL“

Antragstellung in ein Programm der
Städtebauförderung und integriertes
gebietsbezogenes städtebauliches
Entwicklungskonzept

Vorbereitende Untersuchung nach BauGB
mit historischer Kurzanalyse



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	3
1. Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht	5
1.1 Ziele und Aufgaben	5
1.2 Vorbereitende Untersuchungen	6
1.3 Ablauf einer Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB	7
1.4 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen	8
1.5 Inhalt und Ablauf der Sanierungsmaßnahme „Altweil“	9
1.6 Untersuchungsgebiet „Altweil“	10
2. Rahmenbedingungen der Stadterneuerung	12
2.1 Landes- und Regionalplanung	12
2.2 Bauleitplanung	13
2.3 Demographische Struktur	14
2.4 Stadtentwicklung	15
2.5 Denkmalschutz, Ortsbildprägende Gebäude und historische Bausubstanz	24
3. Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet „Altweil“	30
3.1 Vorbemerkungen	30
3.2 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur	34
3.3 Wohnumfeld	36
3.4 Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten der Beteiligten	37
3.5 Gebäudestruktur, Gebäudezustand, Wohnungsqualität	38
3.6 Auswertung des Rücklaufs zu den Gewerbeeinheiten	42
3.7 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	45
4. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse	62
4.1 Funktionsschwächen	62
4.2 Substanzschwächen	65
5. Sanierungskonzept	67
5.1 Neuordnungskonzept und Städtebauliche Ziele	67
5.2 Maßnahmenkonzept	68
5.3 Einschätzung der Umsetzbarkeit	71
5.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung	72
6. Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung	74
6.1 Sozialplan	74
6.2 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung	76
6.3 Sanierungsverfahren	77
6.4 Abwägung zur Wahl des Sanierungsverfahrens und Gesamtabwägung	78
6.5 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	81
6.6 Förderung privater Einzelmaßnahmen	82

6.7 Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse	82
6.8 Gestaltungsempfehlungen	84
7. Fotodokumentation	86
8. Planwerk	95
9. Formeller Antrag	96
Glossar	97
Anlagen	99
Impressum	100

Vorbemerkung

Die große Kreisstadt Weil am Rhein liegt unmittelbar im Dreiländereck Deutschland-Frankreich-Schweiz und ist dem Landkreis Lörrach zugehörig. In diesem stellt Weil am Rhein die drittgrößte Stadt dar und bildet mit der Stadt Lörrach ein gemeinsames Oberzentrum. Aufgrund der grenznahen Lage innerhalb eines leistungsfähigen Wirtschaftsraumes – die Stadt hat mehr Außengrenzen zu der Schweiz und Frankreich als zu deutschen Nachbargemeinden – gilt Weil am Rhein als typische Zoll-, Grenz- und Eisenbahnerstadt und ist Standort vieler Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen, darunter auch große Betriebe der Industriebranche. Weil am Rhein grenzt unmittelbar an die Stadt Lörrach, die Schweizer Großstadt Basel und an die französische Kleinstadt Huningue. Dabei gehört Weil am Rhein unter anderem zum trinationalen Eurodistrict Basel (TEB), in dem über nationalstaatliche Grenzen hinweg sowohl auf der politischen Ebene als auch in den Handlungsfeldern Wirtschaft, Wohnen, Verkehr, Freizeit, Kultur und Landschaft miteinander kooperiert wird.

Die besondere Lage der Stadt innerhalb eines trinationalen Wirtschaftsraumes erfordert umfassende und kontinuierliche Planungsleistungen. In dem dicht besiedelten Grenzraum herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum, gleichzeitig ist es ein Ziel der Stadt, das historische Zentrum zu erhalten und aufzuwerten. Dabei sollen auch die vielen ungenutzten Potenziale aktiviert werden.

Die Stadt Weil am Rhein betreibt daher seit Jahren erfolgreich und aktiv verschiedene Maßnahmen der Aufwertung und Weiterentwicklung, auch im Rahmen städtebaulicher Sanierung. Derzeit werden zwei städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, „Ortsmitte Friedlingen“ und „Ortskern Haltingen“. Derzeit werden Maßnahmen jedoch nur im Bereich des Sanierungsgebietes Friedlingen durchgeführt. Der Bewilligungszeitraum für das Gebiet läuft noch bis Dezember 2025. Für das Sanierungsgebiet in Haltingen wurde eine Verlängerung beantragt, die nach heutigem Stand bis zum April 2024 gewährt wurde. Grund für die Beantragung der Verlängerung waren die erheblichen zeitlichen Verzögerungen resultierend aus dem Bauvorhaben der DB AG.

Neben den beiden städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen entwickelt die Stadt den Europaplatz, gestaltet das neue Rheinufer („Vis-a-vis“) und ist aktiv bestrebt, die Stadt kinderfreundlicher zu entwickeln. In diesem Rahmen erhielt Weil am Rhein als erste baden-württembergische Stadt das Siegel „Kinderfreundliche Kommune“.

An allen Maßnahmen der Stadt wird die Bürgerschaft sowohl verfahrensbegleitend als auch projektbezogen zur Mitarbeit eingeladen. Dies geschieht beispielsweise durch Informationsveranstaltungen oder durch Beteiligungsverfahren unter dem Slogan „Weil am Rhein macht's“.

Anlass der Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme

Der historische Ortskern des Stadtteils „Altweil“ ist aufgrund seiner baukulturellen Besonderheiten ein wichtiger Identifikationsort innerhalb des trinationalen Siedlungsgebietes. Das Gebiet ist ein beliebter Wohnstandort, die Nachfrage nach Wohnraum steigt stetig. Gleichzeitig ist die historische Bausubstanz in großer Dichte und Fülle erhalten, jedoch teilweise unternutzt oder in einem sehr schlechten baulichen Zustand, so dass eine Sanierung dringend notwendig erscheint.

Aufgrund der großen Zahl historisch bedeutsamer und gleichzeitig sanierungsbedürftiger Gebäude in Privatbesitz ist eine besondere Herangehensweise für die Aufwertung des Gebietes erforderlich, die auf die Mitarbeit Privater setzt. Diese sollen in ihrer Sanierungstätigkeit sowohl fachlich beraten als auch finanziell unterstützt werden. So kann gleichzeitig die Bausubstanz aufgewertet und das Potenzial zur Wohnraumschaffung in unter- und ungenutzten Wohngebäuden aktiviert werden.

Innerhalb des Gebietes wurden ca. 1,54 ha Grundfläche als Flächen zur möglichen Nachverdichtung im Bestand identifiziert. Diese Flächen könnten im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden, sofern eine Entwicklung wünschenswert erscheint und sich die planerischen Rahmenbedingungen hierzu schaffen ließen.

Vor allem der motorisierte Individualverkehr reduziert die Lebens- und Aufenthaltsqualität in „Altweil“ erheblich. Darüber hinaus fehlt es an Spielmöglichkeiten und Treffpunkten für Kinder und Jugendliche. Viele kommunale Gebäude sind nicht barrierefrei zugänglich.

Die Stadt Weil am Rhein plant daher die ganzheitliche Behebung der städtebaulichen Missstände im Rahmen einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme. Dazu wurde im Jahr 2019 eine Grobanalyse erarbeitet, die in einen Antrag zur Aufnahme in die Städtebauförderung vom 16.10.2019 mündete.

Mit Zuwendungsbescheid des RP Freiburg vom 07.04.2020 wurden der Stadt Weil am Rhein Mittel aus dem Landessanierungsprogramm für die Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme bewilligt. Die Zuwendung erfolgte jedoch nur für den vorbereitenden Teil der Maßnahme und endet am 30.04.2023.

In der daran anschließend durchgeführten Vorbereitenden Untersuchung nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches wurde die Grundlagen aus der Grobanalyse aktualisiert und der Sanierungsbedarf innerhalb des Gebietes deutlich herausgearbeitet. Die im Rahmen mehrerer Bestandsaufnahmen erhobenen städtebaulichen Missstände und Potenziale wurden analysiert. Zusammen mit den Ergebnissen aus der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung, der Befragung der Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden innerhalb des Gebietes und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, konnte gemeinsam mit allen Beteiligten eine städtebauliche Zielsetzung erarbeitet werden. Diese sind im Maßnahmenkonzept dargestellt. Die Zielvorstellungen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme sind im Neuordnungskonzept zusammengefasst. Diese Konzepte sind Grundlage für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Altweil“.

Mit diesem vorliegenden Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „Altweil“ bekräftigt die Stadt Weil am Rhein daher ihr Vorhaben der städtebaulichen Erneuerung in Weil am Rhein. Da mit Bewilligungsbescheid vom 07.04.2020 bisher nur eine Zuwendung zur Vorbereitung bewilligt wurde, stellt die Stadt Weil am Rhein nun einen Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung zur Durchführung der Investiven Maßnahmen.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei der Stadt Weil am Rhein bedanken. Durch das Engagement aller am Prozess Beteiligten und die positive Resonanz der Bürgerschaft kann auf einen erfolgreichen Verlauf der nun anstehenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahme geschlossen werden.

Freiburg, im Oktober 2021
die Bearbeitenden

1. Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht

1.1 Ziele und Aufgaben

Das Besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuchs (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, auf der die Sanierungsmaßnahme vorbereitet wurde.

Gemäß §136 BauGB gilt: „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“ (§ 136 Abs. 2 BauGB)

Für die Anwendung des Sanierungsrechts im Gebiet „Altweil“ ist das Vorliegen eines aus der Gesamtsituation ableitbaren qualifizierten öffentlichen Interesses notwendig. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind formell Gesamtmaßnahmen und zielen darauf ab, die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren und aufeinander abzustimmen. Materiell geht es bei der städtebaulichen Sanierung um die wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebiets mit dem Ziel, die zu Beginn der Maßnahme vorhandenen Missstände auf Dauer zu beheben bzw. zu mindern.

„Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - > die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - > die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - > die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - > die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - > die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - > die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - > die vorhandene Erschließung,
 - > die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimafolgeanpassung
- die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - > den fließenden und ruhenden Verkehr,

- > die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- > die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.“ (§ 136 Abs. 3 BauGB)

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

- die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
- die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
- die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.“ (§ 136 Abs. 4 BauGB)

1.2 Vorbereitende Untersuchungen

Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB sind erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen für die Notwendigkeit, den Umfang und die Intensität der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der VU werden durchzuführende Sanierungsmaßnahmen im festgelegten Bereich definiert, Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets geschaffen.

„Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.“ (§ 141 Abs. 1 S. 2 BauGB)

Das Ergebnis des vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts zeigt deutlich die Sanierungsnotwendigkeit innerhalb des Gebietes und belegt gleichzeitig die Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme hinsichtlich der Finanzierung und Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten.

1.3 Ablauf einer Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB

Phase 1 Antragstellung und ISEK für ein Städtebauförderungsprogramm

- > Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände
- > Neuordnungskonzept und städtebauliche Ziele
- > Maßnahmenkonzept
- > Kosten- und Finanzierungsübersicht
- > Antrag

Phase 2 Vorbereitende Untersuchungen

- > Einleitungsbeschluss des Gemeinderats über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen und ortsübliche Bekanntmachung
- > Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- > Gespräche mit den Beteiligten über Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit
- > Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung
- > Grundzüge zum Sozialplan
- > Städtebauliches Neuordnungskonzept, Maßnahmenkonzept
- > Detaillierte Kosten- und Finanzübersicht
- > Ergebnisbericht

Phase 3 Sanierungsdurchführung

- > Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
 - > Betreuung und Beratung der Gemeinde und der Beteiligten (Organisation und Koordination)
 - > Städtebauliche Konkretisierung (z. B. Wettbewerb, Einzelbereich, Bebauungsplan)
 - > Finanzielle Abwicklung
 - > Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb sowie grundstücksbezogene Maßnahmen (Beginn der Bodenordnung, Verhandlungen und Gespräche mit den Beteiligten, Umsetzungen / Umzüge, Reprivatisierung)
 - > Modernisierung und Instandsetzung (Betreuung und Beratung während privater Sanierungsmaßnahmen)
 - > Erschließung
 - > Bauliche Realisierung
 - Beschluss des Gemeinderats: Aufhebung der förmlichen Festlegung
-

1.4 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Rechtsgrundlagen

Auf die Gewährung einer Zuwendung besteht kein Rechtsanspruch.

Die Rechtsgrundlagen bei der Sanierungsförderung im Falle einer Programmaufnahme bilden:

- 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ nach BauGB,
- die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) in der Fassung vom 01.02.2019,
- die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung,
- die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021.

Zuwendungsfähige Kosten

Gefördert wird als Einheit die städtebauliche Erneuerung eines Gebiets, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt wurde und für dessen Verbesserung eine Gesamtheit von Einzelmaßnahmen notwendig sind. Grundsätzlich und ausschließlich sind die Städte und Gemeinden Empfängerinnen der Zuwendung. Diese sind jedoch berechtigt, einen Teil der Fördermittel, zusammen mit ihrem Eigenanteil, für Kosten zuwendungsfähiger Einzelmaßnahmen Dritter zu verwenden. Zuwendungsfähig beziehungsweise förderfähig sind:

- Vorbereitung
 - > die vorbereitenden Untersuchungen mit förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets
 - > die Bestimmung der städterbaulichen Ziele,
 - > Städtebauliche Planungen, Bauleitplanung, Rahmenplanung etc.
- Nicht rentierlicher Grunderwerb
 - > diese Flächen werden vorrangig für öffentliche Nutzungen, z. B. für Erschließungsmaßnahmen erworben.
- Rentierlicher Grunderwerb
 - > er dient vorrangig zur Grundstücksneuordnung. Die hier erzielten Einnahmen müssen dem Sanierungskonto gutgeschrieben werden.
- Ordnungsmaßnahmen
 - > Neuordnung von Grundstücken, d. h. Freilegung und Baureifmachung,
 - > Sanierungsbedingte Erschließungsmaßnahmen. Dazu gehört die Neugestaltung von Straßen und Plätzen, die Errichtung von Stellplatzanlagen.
- Baumaßnahmen
 - > Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung von Gebäuden)
 - > Die Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Kindergarten, Versammlungsräume, Mehrzweckhallen etc.).

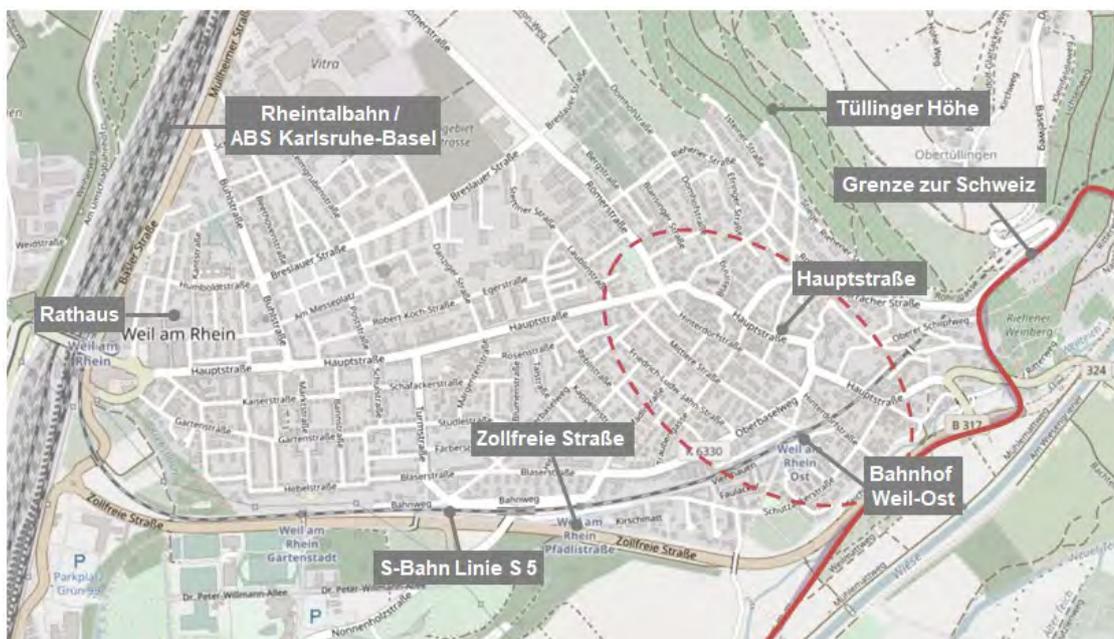
Die Kommune kann sich zur Erledigung und Betreuung der Sanierungsmaßnahme eines Sanierungsträgers oder eines Sanierungsbeauftragten bedienen. Auch die dort entstehenden Honorare und Vergütungen sind förderfähig.

1.5 Inhalt und Ablauf der Sanierungsmaßnahme „Altweil“

Ab HH Jahr 2022	Beginn der Sanierungsdurchführung, Förderung von kommunalen und privaten Einzelmaßnahmen
19. Oktober 2021	Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inklusive Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)
19. Oktober 2021	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Gemeinderat / Satzungsbeschluss
19. Oktober 2021	Bericht über die Ergebnisse der VU im Gemeinderat
Im Zeitraum von 01/2021 bis 09/2021	<ul style="list-style-type: none"> > Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung > Gespräche mit den Beteiligten und Befragung > Sanierungs- und Entwicklungskonzept > Maßnahmen- und Sozialplan
11. Dezember 2020	Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses
24. November 2020	Beschluss des Gemeinderats über die Einleitung der VU
07. April 2020	Zuwendungsbescheid über die Aufnahme in das „Landessanierungsprogramm“ (LSP) für den vorbereitenden Teil der Maßnahme (Bewilligung bis zum 30.04.2023)
16. Oktober 2019	Antrag zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung
10. Juli 2019	Öffentlichkeitsbeteiligung- Ortsrundgang und Zukunftswerkstatt

1.6 Untersuchungsgebiet „Altweil“

Lage des Gebietes „Altweil“



Lage des Gebietes
Quelle: Open Street Maps, eigene Darstellung

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte nach Einschätzung der städtebaulichen Situation vor Ort, wonach der Umfang der städtebaulichen Missstände als maßgebliches Kriterium herangezogen wurde. Innerhalb der vorgeschlagenen Abgrenzung des Untersuchungsgebietes findet sich an allen Stellen eine Überlagerung städtebaulicher, funktionaler und räumlicher Missstände unterschiedlicher Handlungsfelder vor. Gleichzeitig sollte die Größe des Gebietes so ausgewählt werden, dass sich die vorgeschlagenen Maßnahmen durch die Stadt wirtschaftlich umsetzen lassen.

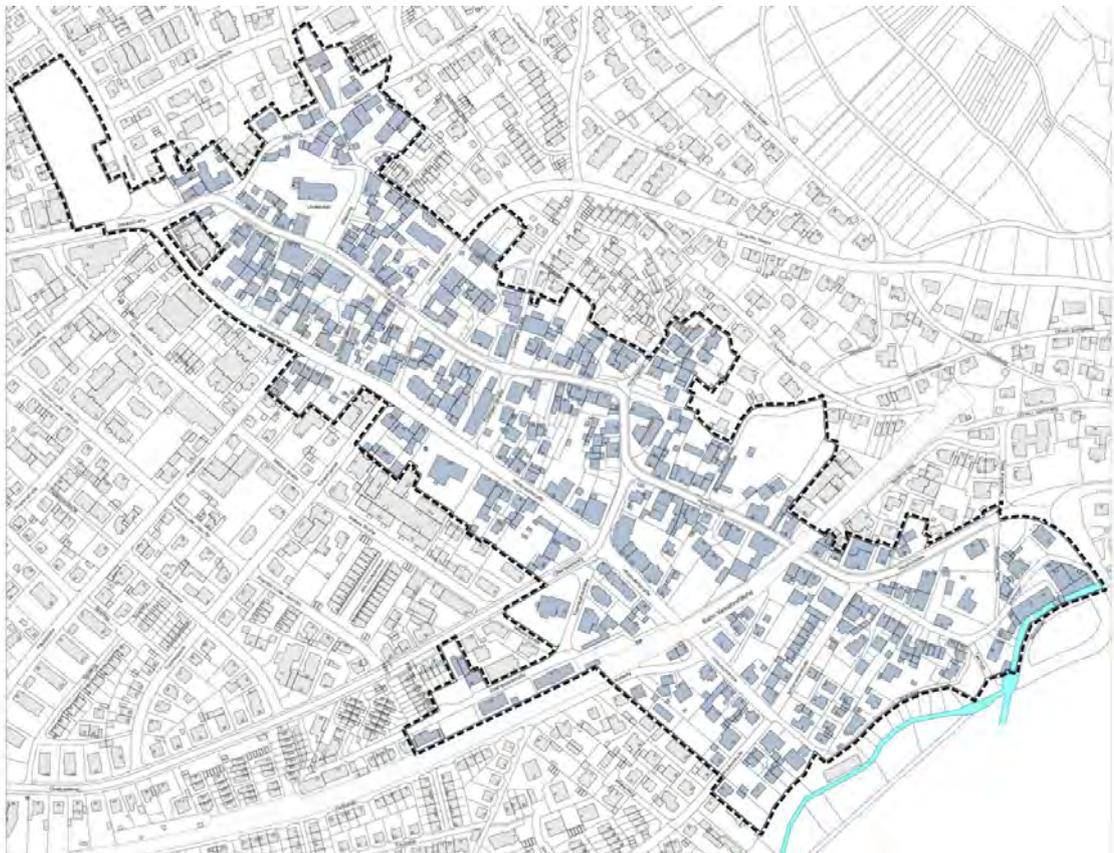
Lage in der Stadt	Weil Ost
Größe des Untersuchungsgebietes	ca. 20,60 ha
Bevölkerungszahl der Gesamtstadt	30.009 EW
Bevölkerungszahl des Untersuchungsgebietes	ca. 3.000 EW
Anzahl der Hauptgebäude	ca. 267

Das Untersuchungsgebiet ist umgeben von regionalen Grünstreifen, Grünstreifen und schutzbedürftigen Bereichen (Tüllinger Berg, Landschaftspark Wiese). Diese sind gemäß den Vorgaben des Regionalplanes zu sichern.

Aktuelle, das Untersuchungsgebiet betreffende Themen sind hier der Schutz der Siedlungsbereiche durch Sicherung der Hanglagen mit entsprechenden Bepflanzungsstrukturen sowie die Ermöglichung, dass Kaltluftströme durch das Siedlungsgefüge fließen und der Überhitzung vorbeugen (s. übergeordnete Grundsätze Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000).

Das Gebiet umfasst den Läublinpark, sowie den denkmalgeschützten Bläsiring im Norden mit den Gassen des östlichen Stadtkerns. Entlang der Hinterdorfstraße im Westen, Gebäude auf beiden Seiten teils miteingeschlossen, erstreckt sich das Gebiet bis zum Wuhrweg und den Mühlenrain, der auch die Stadtaußengrenze darstellt. Das Gebiet ist durch eine überwiegende Wohnnutzung charakterisiert. Im Nordwesten des Gebietes um den Lindenplatz herum, der gleichzeitig den historischen Ortskern darstellt, sind zwei Museen und eine Kunstgalerie angesiedelt. Im südöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes sind verschiedene kulturelle Einrichtungen, wie zum Beispiel das TAM Theater verortet. Der südöstliche Teil des Untersuchungsgebietes im Bereich der Eisenbahnstraße/Bahnhof ist als „Bermudadreieck“ bekannt und von vielen Ausgehmöglichkeiten geprägt.

Das Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet durch ein lebendiges Neben- und Miteinander verschiedener Gewerbebetriebe und Einzelhandel, die überwiegend schon sehr lange und auch traditionell in Altweil verortet sind (vergleiche Kapitel 3.6). Kennzeichnend für das Gebiet sind weiterhin einige gehobene gastronomische Betriebe, die für die gesamte Region von Bedeutung sind. Mit dem Weingut Schneider findet sich im Gebiet auch ein landwirtschaftlicher Produktionsbetrieb.



Plan Abgrenzung Untersuchungsgebiet Altweil

Quelle: Eigene Darstellung auf Planungsgrundlage Stadt Weil am Rhein

Im Rahmen der Grobanalyse und der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange auch hinsichtlich der Abgrenzung des Gebietes angehört. Hier gingen verschiedene Hinweise aus der Bevölkerung ein. Unter anderem ergaben sich Wünsche zur Aufnahme in das Gebiet.

Die Gebietsabgrenzung wird mit der förmlichen Festlegung des Gebietes „Altweil“ als Sanierungsgebiet rechtskräftig und kann anschließend nur noch nach Abstimmung mit

dem Regierungspräsidium und durch Gemeinderatsbeschluss angepasst werden, wenn es für die Realisierung der Sanierungsziele erforderlich ist.

2. Rahmenbedingungen der Stadterneuerung

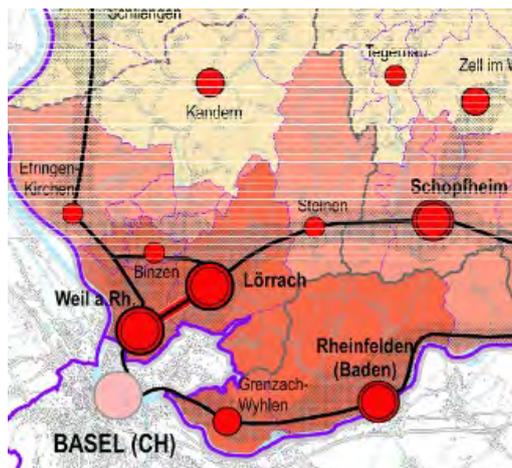
2.1 Landes- und Regionalplanung

Die regionalplanerische Einordnung der Stadt Weil am Rhein hat Einfluss auf die mögliche Entwicklung des Untersuchungsgebietes.

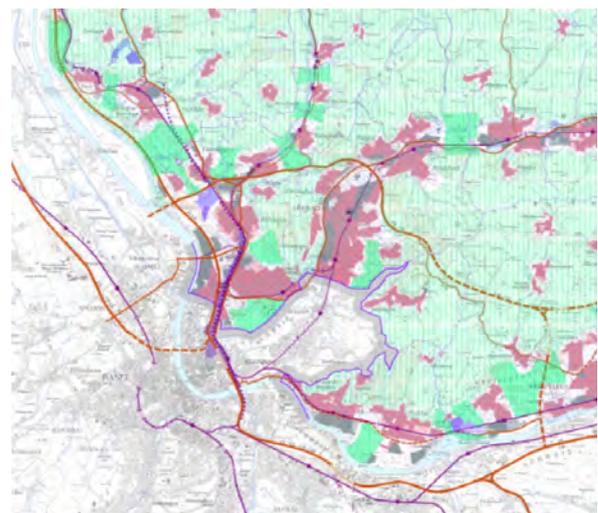
Region	Südlicher Oberrhein Dreiländereck Baden-Württemberg
Landkreis	Lörrach
Raumkategorie	Städtischer Raum
Zentralörtliche Einordnung	Verkehrlicher Knotenpunkt Verdichtungsraum Lörrach / Weil am Rhein
Oberzentrum	Doppelzentrum Lörrach – Weil am Rhein
Entwicklungsachse	Freiburg im Breisgau – Bad Krozingen/Staufen im Breisgau – Heitersheim – Müllheim (– Lörrach/Weil am Rhein) (
Regionale Entwicklungsaufgaben	Der Verdichtungsraum Weil am Rhein/ Lörrach soll unter Beachtung grenzüberschreitender Beziehungen weiterentwickelt werden.

Quelle: LEP 2002, Baden-Württemberg;

Gemeinsames städtebauliches Entwicklungskonzept für das Oberzentrum Lörrach – Weil am Rhein, 2005



Auszug Strukturkarte Regionalplan 2000
Quelle: Kartengrundlage RV Hochrhein-Bodensee
2000



Auszug Raumnutzungskarte West Landkreis Lörrach
Quelle: RV Hochrhein-Bodensee

Weil am Rhein gehört zum Landkreis Lörrach und dem Regierungsbezirk Freiburg des Landes Baden-Württemberg. Weil am Rhein ist verkehrsgünstig im Dreiländereck Deutschland-Frankreich-Schweiz gelegen. Der Flughafen Basel/Mulhouse/Freiburg liegt 15 Kilometer entfernt und stellt eine schnelle, europaweite Anbindung und darüber

hinaus dar. Die Autobahn A 5 bietet einen direkten Zugang, des Weiteren bilden die Bundesstraßen 3 und 317 große Verkehrsadern. Der Rhein dient zusätzlich als Schifffahrtsweg, mit dem trimodalen Binnenhafen Weil am Rhein im Dreiländereck Deutschland, Schweiz und Frankreich hat die Stadt eine wichtige Anlaufstelle für alpenquerende Verkehre.

Die Stadt Basel als Verkehrs-Knotenpunkt bietet Anschluss an den ICE und an den französischen Hochgeschwindigkeitszug TGV an den Bahnhöfen SBB und Badischer Bahnhof, welche über den örtlichen Bahnhof Haltepunkt (Weil-Ost, die Tram und den Bahnhof Weil am Rhein) erreicht werden können.

Die Stadt Weil am Rhein ist seit 2014 durch die Tramlinie 8 an den Basler Stadtteil Kleinhüningen (CH) angebunden. Das grenzüberschreitende Projekt wurde vom Bund im Rahmen der dringlichen Agglomerationsprojekte gefördert.

2.2 Bauleitplanung

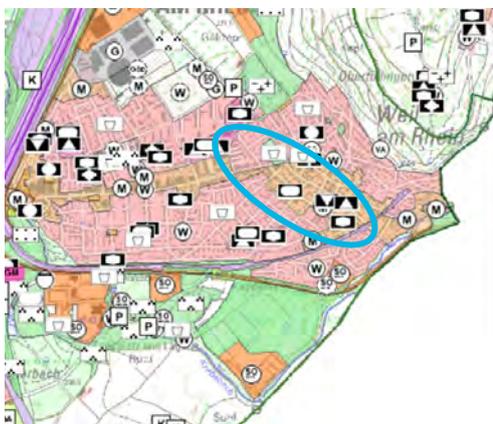
Flächennutzungsplanung FNP Oberzentrum Lörrach-Weil am Rhein 2022, rechtskräftig seit 10.07.2006, geändert am 12.06.2008

Ausgewählte aktuelle und geplante Baugebiete

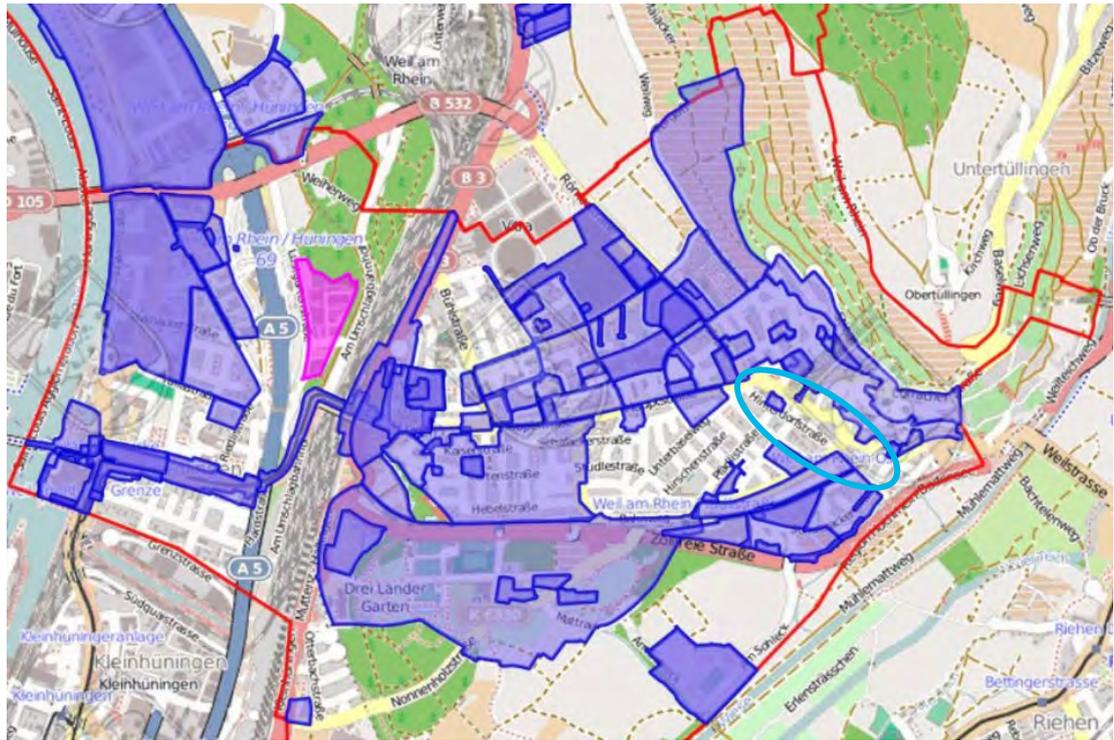
Rechtskräftige Bebauungspläne innerhalb des Untersuchungsgebiets Für das Untersuchungsgebiet gibt es eine Reihe von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit baulicher Vorhaben nach den Bestimmungen des §34 BauGB

Art der baulichen Nutzung im Untersuchungsgebiet Gemischte Bauflächen
Wohnbauflächen
Gewerbliche Bauflächen
Flächen für Spiel und Sportanlagen

Die Flächennutzung Altweils besteht zum Großteil aus gemischten Bauflächen. Ein Großteil der Gebäude sind reine Wohngebäude, insbesondere um den Lindenplatz herum befinden sich jedoch auch zahlreiche Kleingewerbe. Es besteht ein großer Anteil an denkmalgeschützter und erhaltenswerter Bausubstanz (vgl. Kapitel 2.5)



Auszug FNP Weil am Rhein
Quelle: Geoportail Raumordnung Baden-Württemberg



Übersichtskarte Bebauungspläne der Stadt Weil am Rhein
Quelle: Geportal Regiodata

2.3 Demographische Struktur

Bevölkerungszahl Gesamtstadt Stichtag 31.12.2020	30.009 EW	
Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderungen 2017-2035	- 1097 Pers.	- 3,6%
Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderungen 2017-2035	+ 979 Pers.	+ 3,2%
Durchschnittsalter Stichtag 31.12.2019	43,9 Jahre 43,6 Jahre BW	
Anteil der unter 18-jährigen Stichtag 31.12.2020	5442 Pers.	18,1 % 19,3 % BW
Anteil der über 65-jährigen Stichtag 31.12.2020	6.057 Pers.	20,1 % 19,5 % BW
Durchschnittliche Haushaltsgröße Zensus 2011	2,2 Pers. 2,3 Pers. BW	19,1 % 14,4 % BW

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, letzte Abfrage am 03.08.2021

Die Stadt ist Wohnsitz von knapp über 30.000 Personen, dessen größte Altersgruppe mit 60% die 18- 64-jährigen bilden. Innerhalb dieser Gruppe stellen die 50- 59-jährigen mit knappem Vorsprung die größte Altersgruppe dar. Die Altersverteilung ist jedoch relativ ausgewogen. Mit 51,5% ist der weibliche Anteil der Bevölkerung etwas größer als der männliche. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft weitgehend stabil. Aufgrund der hohen Arbeitsplatzzentralität ist von einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen.

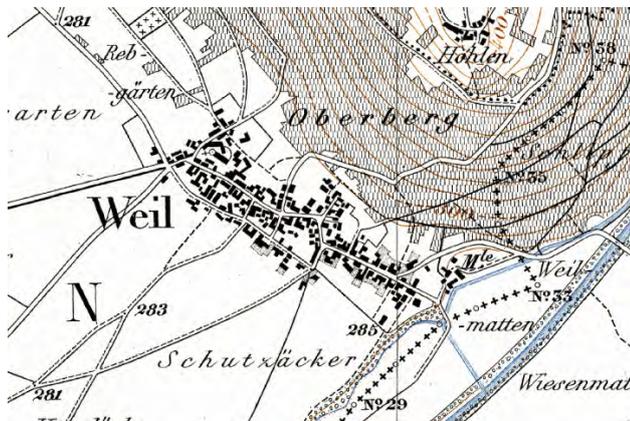
2.4 Stadtentwicklung

Geschichtliche Entwicklung

Schon die Heerstraße des römischen Kaiser Trajanus führte um 100 n. Chr. über das heutige Weil in das Oberrheingebiet. Ein einst an dieser Römerstraße gelegenes Gehöft befand sich gegen Ende des ersten Jahrhunderts n. Chr. südlich des heutigen Stadtteils Haltingen. Hier wurden 1958 während Bauarbeiten Reste eines altrömischen Hauses entdeckt. Der Name „Weil“ hat demzufolge vermutlich römische Wurzeln.

Erstmals erwähnt wird Weil am Rhein unter dem Namen „Willa“ in einer Urkunde des Klosters St. Gallen (Schweiz) am 27. Februar 786. Damals noch ein Bauerndorf, gelegen im heutigen Stadtgebiet Altweil, war der Ort jahrhundertlang geprägt von Landwirtschaft, insbesondere vom Weinbau. Bedingt durch die zunehmende Bedeutung des Verkehrs entwickelte sich der Ort erst im 19. Jahrhundert zur Stadt. Die Bevölkerung wuchs und mit der Ansiedlung der Eisenbahn entstanden neue Stadtteile. Weil erhielt schließlich am 16. August 1929 offiziell das Stadtrecht.

Zu den bereits bestehenden Ortsteilen Altweil, Leopoldshöhe, Otterbach und Friedlingen wurden im Zuge der Gemeindegebietsreform der 1970er Jahre die drei Gemeinden Ötlingen (1971), Märkt (1975) und Haltingen (1975) in die Grenzen der Stadt Weil am Rhein aufgenommen. Somit gilt Weil am Rhein seit 1972 als Große Kreisstadt, dem Landkreis Lörrach zugehörig. Heute hat die Stadt Weil am Rhein eine Einwohnerschaft von knapp über 30.000 Personen.



Kommunale Entwicklungskonzepte / Leitbilder

1. Perspektive Oberzentrum Lörrach – Weil am Rhein – Gemeinsames städtebauliches Entwicklungskonzept

Im Zuge der Anerkennung Weils als gemeinsames Oberzentrum mit Lörrach im Jahre 2002 beschloss der Oberzentrumsausschuss die Ausarbeitung eines gemeinsamen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Darin wurden folgende Leitbilder herausgearbeitet:

1.1. Prinzip der Nachhaltigkeit

Die Städte Weil am Rhein und Lörrach stehen seit 1997 aktiv für eine nachhaltige Entwicklung. Hohe Umweltqualität und eine Bewirtschaftung gemäß Kriterien der Nachhaltigkeit sind eng verbunden mit einer guten sozialen und wirtschaftlichen Situation.

Jegliche Entwicklungsmaßnahmen werden unter ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten betrachtet. Der Fokus liegt dabei auf Schonung der natürlichen

Ressourcen Wasser, Luft und Boden. Die Nutzung verlagert sich zunehmend auf erneuerbare Energien, wie Wasserkraft und Solarenergie. Besonders zu beachten sind:

- Energiesparendes, ökologisches Bauen oder Umbauen. Ziel ist dabei die Unterschreitung gesetzlicher Bestimmungen bezüglich der Energieeinsparung,
- Nutzen umweltfreundlicher Energien über Grenzen hinweg (am Beispiel der Erdwärme aus Riehen),
- Weiterentwicklung des Netzwerks Regenerative Energien, der Solarinitiative Dreiländereck und der Energieagentur Dreiländereck.

Ergänzende Handlungsfelder sind:

- Förderung von Öffentlichkeitsarbeit für nachhaltige Stadtentwicklung,
- Planung und Umsetzung von Biotopverbundsystemen,
- Förderung umweltfreundlicher Mobilität und Unterstützung zur CO₂ Minderung,
- Verminderung des Flächenverbrauchs mit Blick auf die Innenentwicklung. Dazu gehören eine optimale Nutzung der gegebenen Infrastruktur, sowie die Sicherung wichtiger Freiräume.

1.2. Innenentwicklung

Trotz wachsender Siedlungsstrukturen und dem damit verbundenen Flächenverbrauch und -anspruch gilt es als große Herausforderung, einen ökonomischen Umgang mit Grund und Boden zu bewahren. Um dem Trend der Zersiedelung entgegenzuwirken, müssen solche Flächenansprüche in integrierten Lagen erfüllt werden. Die Handlungsfelder sind im Folgenden dargestellt:

- Entwicklung eines gemeinsamen Flächenmanagements mit umliegenden Städten,
- Akzentuierung der Ortsränder und Sicherung der Grünzäsuren. Betroffen sind unter anderem die Freiraumverbindung zwischen Weil am Rhein und Haltingen, dem Tüllinger Berg und dem Landschaftsraum Dinkelberg.
- Die Förderung von Flächenrecycling nach dem Motto „Brache vor Neuland“. Baulücken und Brachflächen stellen Priorität in der Siedlungsentwicklung dar. Flächen für Wohnen und Arbeiten sollen durch Umnutzung und Umstrukturierung von Beständen erschlossen werden. Beispiele hierfür sind die Aktivierung von Recyclingflächen in Lörrach (Schwarzwaldstraße und Flächen westlich der Innenstadt) und Weil am Rhein (Leopoldshöhe und Messeplatz). Weiterhin soll eine Nutzungsintensivierung durch Anbau oder Aufstockung erfolgen sowie durch Baulückenschließung.

1.3. Grenznahe als Potenzial

Die Region liegt innerhalb eines Dreiländerecks im Zentrum Europas. Durch Zusammenarbeit über Grenzen hinweg können Kooperationen in Wohnen, Wirtschaft, Verkehr, Kultur und Freizeit vertieft werden.

1.4. Starke Partner im Städtenetz

Basel stellt zwar den Hauptknotenpunkt der Region dar. Innerhalb des trinationalen Städtenetzes sind jedoch die Städte Lörrach und Weil am Rhein ebenso wichtige Partner. Weil am Rhein profitiert zweifelsohne von der Stärke Basels, hat jedoch seine eigene stabile wirtschaftliche Grundlage, zum Beispiel in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen und Industrie. Nicht zuletzt sind die attraktive Landschaft, die Weil am

Rhein umgibt, Kultur- und Bildungsangebote und architektonische wie städtebauliche Qualität hervorragende Entwicklungsbedingungen.

1.5. Nutzung des demographischen Wandels

Steigende Lebenserwartungen, sinkende Geburtenraten sowie Wandel von Familienstrukturen erfordern zielgerichtete Maßnahmen, die den Wandel der gesellschaftlichen Strukturen positiv beeinflussen:

- Anpassung des Schulwesens an sinkende Kinder- und Jugendlichenanzahl,
- Ausbau des sozialen Netzes wegen steigender Anzahl Alleinerziehender,
- Unterstützung von Eigeninitiative und Selbsthilfe bei der Versorgung älterer Menschen
- Ausrichtung der Wohnpolitik auf ältere und hochbetagte Menschen.

1.6. Entwicklung der urbanen Stadt

Die urbane Stadt soll den Bedürfnissen aller Bevölkerungsschichten entgegenkommen und sich durch Vielfalt und Mischung der Funktionen profilieren.

Hierzu gehört auch eine attraktive Gestaltung öffentlicher Räume, die die Charakteristiken und Geschichte der Stadt erkennbar machen sollen. Das Stadtbild soll durch Akzentuierungen historisch oder geographisch bedeutender Punkte genauer definiert werden.

1.7. Das verbindende Element Freiraum

Zur Ausbildung einer gemeinsamen Identität sollten trennende Landschaftselemente in verbindende Elemente verwandelt werden. Der Fokus lag hierbei auf dem Tüllinger Berg und dem Landschaftspark Wiese. Durch Wegeverbindungen und Aussichtspunkte können Freiräume für Tourismus und Naherholung genutzt werden.

1.8. Ausbau oberzentraler Funktionen

Oberzentrale Funktionen wie zum Beispiel die Ausstattung des Einzelhandels, das umfassende kulturelle Angebot, Sportanlagen, Verwaltungseinrichtungen, Freizeitangebote, Rechtspflege und Gesundheitswesen müssen durch Konzentration bereits existierender Potenziale ausgebaut werden. Regional wie überregional kann das Oberzentrum Lörrach / Weil am Rhein gemeinsam politisch wirken und Projekte verwirklichen. Hierzu gehören unter anderem der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, der Ausbau des Bildungsangebotes, eine gemeinsame Kulturinitiative, Verwirklichung einer trinationalen Hafenkonzeption und eine Intensivierung der Wirtschaftsförderung.

2. Vergnügungstättenkonzept

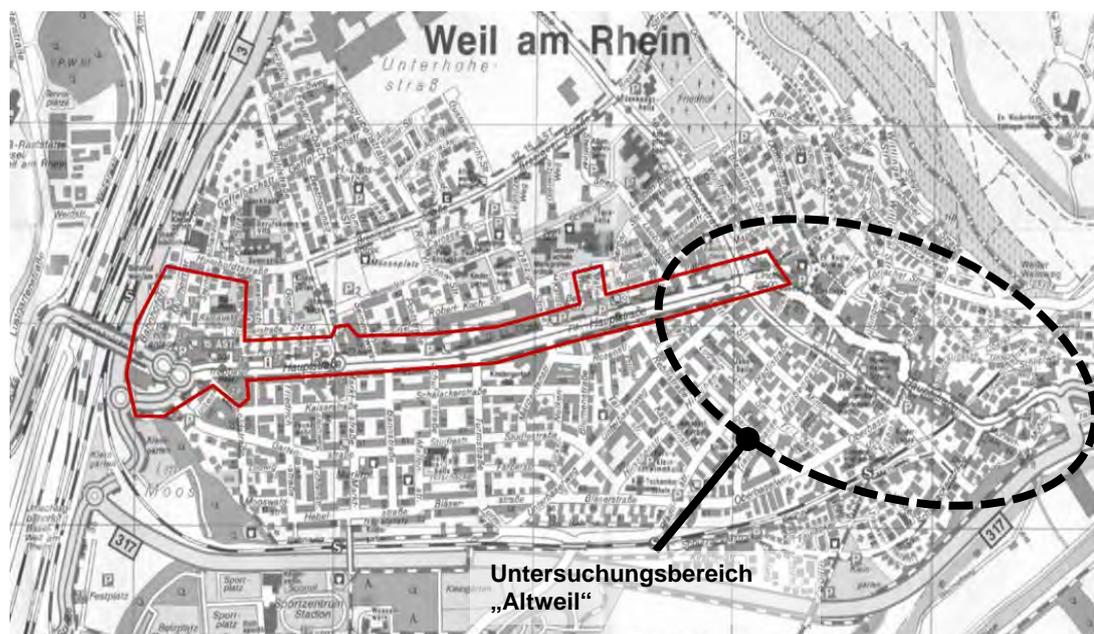
Das gesamtstädtische Vergnügungstättenkonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB, ist ein städtebauliches Konzept, welches transparente und einheitliche Entscheidungsregeln schaffen soll, um eine Einzelfallbewertung und eine hohe baurechtliche Planungssicherheit in Bezug auf Lage und Ausgestaltung von Vergnügungstätten möglich zu machen. Ziel des Konzeptes ist es, die hohe Zahl an Spielhallen und Wettbüros sowie ähnliche Vergnügungstätten, die eine negative Wirkung auf die städtebauliche Entwicklung der Stadt haben, möglichst weit einzudämmen. Die Stadt Weil am Rhein hat in gemeinsamer Arbeit mit der Stadt Lörrach das Konzept erarbeitet und verabschiedet.

3. Märkte- und Zentrenkonzept 2013

Die Stadt Weil am Rhein beauftragte im März 2013 die CIMA Beratung + Management GmbH mit der Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes von 2009. Mit der Bebauung und Entwicklung des Europaplatzes durch ein Dienstleistungs- und Einkaufszentrum wurden die einzelhandelsbezogenen Entwicklungspotenziale überprüft und aktualisiert. Verschiedene Themenbereiche wurden hierbei fokussiert:

- Die Bewertung und Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten in der Stadt,
- Die Kommentierung und Darstellung der wesentlichen Veränderungen im aktuellen regionalen Wettbewerb,
- Kommentierung wesentlicher Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur verglichen zum Jahr 2009,
- Berechnung der Verkaufs- und Umsatzfläche in verschiedenen Szenarios,
- Ableitung der derzeitigen Marktsituation und Aktualisierung der Kaufkraftpotenziale,
- Überprüfung und Aktualisierung der konzeptionellen Aussagen für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels.

Im Märkte- und Zentrenkonzept sind die zentralen Versorgungsbereiche abgegrenzt. An den Ortsrändern sind keine Einzelhandelsvorhaben geplant, so dass für das Untersuchungsgebiet von einer Unschädlichkeit ausgegangen werden kann.



Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt mit Lage des Untersuchungsbereiches für das Gebiet „Altweil“
Quelle: Stadtplan Weil am Rhein, Bearbeitung: CIMA, die STEG

4. Mobilitätskonzept – Weil am Rhein macht's

Das Mobilitätskonzept soll Weil am Rhein dem Ziel näherbringen, die Mobilität in der Stadt nachhaltiger und damit klimafreundlicher zu gestalten. Dabei soll unter anderem der Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß reduziert, aber auch Mobilität für alle ermöglicht werden. Dies soll neben der Wettbewerbsfähigkeit ebenso die Lebensqualität erhöhen. Gefördert wurde das Konzept als Klimaschutzteilkonzept vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit.

Aus einer umfassenden verkehrlichen Analyse, den Anregungen der Beteiligten und auf Basis gutachterlicher Einschätzungen, wurden 15 Handlungsfelder mit insgesamt 110 Maßnahmen erarbeitet.

5. Velokonzept 2025

Das Velokonzept von Weil am Rhein ist eine Weiterentwicklung des Radverkehrskonzeptes des Landkreises Lörrach von Ende 2013. Letzteres schätzte den Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen auf 20%.

Das Netz erstreckt sich überregional; verschiedene Routen führen entlang und über die Grenzen. Weil am Rhein stellte vier Aspekte in den Fokus:

- Übersetzung der Routentypen in Radwegetypen nach lokalen Erfordernissen
- Orientierung im Radroutennetz, Lesbarkeit von Routentypen, Designgrundsätze
- Verknüpfung des Radroutennetzes intermodal, überkommunal und transnational
- Attraktivitätssteigerung und Schaffung von Anreizen zur vermehrten Nutzung des Rads als Verkehrsmittel.

Quellen:

Gemeinsames städtebauliches Entwicklungskonzept für das Oberzentrum Lörrach – Weil am Rhein, 2005
Vergnügungsstättenkonzept für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach/ Weil am Rhein 21.11.2011
Fortschreibung Märkte- und Zentrenkonzept, CIMA Beratung und Management GmbH, Stuttgart, 2013.
Mobilitätskonzept – Abschlussbericht. Mobil in die Zukunft: Weil am Rhein macht's. 29.08.2018
Velo2025. Radverkehrskonzept Weil am Rhein. Oktober 2015

Kommunale Entwicklungskonzepte / Leitbilder

INTERREG

Unter der Förderkulisse des INTERREG laufen verschiedene Programme der europäischen Union zur Förderung der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit. Diese Programme werden aus Mitteln des europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gefördert. Das INTERREG-Programm am Oberrhein, der Schnittstelle von Deutschland, Frankreich und der Schweiz, ist das fünfte seiner Art und erhält im Förderzeitraum 2014-2020 knapp 110 Millionen Euro an Fördermitteln.

Zu der „EuroRegion Oberrhein“ gehören die Zentren Karlsruhe, Offenburg, Straßburg, Freiburg im Breisgau, Colmar, Mulhouse und Basel.

Trinationaler Eurodistrict Basel TEB

Der Trinationale Eurodistrict Basel ist eine Organisation von Städten, Gemeinden, Gemeindeverbänden und Gebietskörperschaften sowie kommunalen Zweckverbänden in der trinationalen Agglomeration Basel. Er setzt sich aus 81 Mitgliedern der drei Länder und mehr als 900.000 Einwohnern zusammen. Ziel des TEB ist es, Ideen zu Projekten, Planungen oder Planungsabsichten in der trinationalen Agglomeration zu koordinieren und zusammenzuführen sowie den Austausch unter den Menschen im Verdichtungsraum zu fördern.

IBA Basel 2020

Die Internationale Bauausstellung Basel verfolgte das Ziel, Anstöße für eine grenzübergreifende Kooperationskultur zu bilden. Dabei sollte das Zusammenwachsen der Stadtregion langfristig gestaltet werden und grenzüberschreitende Projekte im Zeitraum

von 2010 bis 2020 realisiert werden. Die IBA verstand sich dabei als zehnjähriger Entwicklungsprozess von Raum- und Stadtplanerischen Visionen.

In gemeinsamer Verantwortung sollten Projekte, Gebäude, Infrastrukturen und Landschaftsräume in der Agglomeration entwickelt und gefördert werden, darunter u.a. das Projekt „Entwicklungsvision 3Land“. Die IBA Basel arbeitete unter dem Motto „gemeinsam über Grenzen wachsen“. Die Finissage fand am 04. Juni 2021 statt.

3Land

Im Dreiländereck soll in den nächsten Jahrzehnten ein trinationaler Stadtteil der Partner Huningue, Weil am Rhein und Basel zwischen der Dreirosen- und Palmrainbrücke entstehen.



Klimaschutz und Energieversorgung

Die Stadt Weil am Rhein bemüht sich um eine strategisch und effizient angelegte Klimaschutz- und Energiepolitik.

Schon 1995 wurde ein umfassendes Energiekonzept erarbeitet, seit 1999 wird der Rat und die Öffentlichkeit jährlich durch Klimaschutz- und Energieberichte über Erfolge und Aktivitäten der Stadt informiert. Die Stadt betreibt Energiemanagement und Energiecontrolling für ihre eigenen Liegenschaften. Zudem gibt es mehrere kleine und große Sanierungsmaßnahmen, bei denen, wenn möglich, Solaranlagen errichtet werden. Das Netz der Nahwärmeversorgung wird von den Stadtwerken kontinuierlich erweitert.

Auch ist Weil am Rhein Mitgesellschafter und Gründer der Energieagentur Südwest des Landkreises Lörrach, die seit 2013 existiert.

Zwei Projekte sind prägend im Mobilitätssektor: Die Dreiländerbrücke, welche ausschließlich für Rad- und Fußverkehr zugänglich ist, als auch die Tram-Linie, die nach Basel führt.

Mithilfe des Büros merkWatt und durch Förderung Bundesumweltministeriums konnte 2015 – 2016 eine Einstiegsberatung kommunaler Klimaschutz durchgeführt werden. Darin wurde ein gemeinsames Bild des Ist-Zustandes ermittelt, aus dem Herausforderungen und Maßnahmen in Bezug auf die Klimaneutralität hervorgehen. Durch kommunale Klimaschutzpolitik wurden Schwerpunkte gesetzt, um diese Ziele und Maßnahmen zu konkretisieren.

Erneuerbare Energien

Auf zahlreichen Dächern sind thermische Solaranlagen installiert, darunter die alte Turnhalle und Humboldthalle des Kant-Gymnasiums, die Turnhalle der Rheinschule, die Hermann-Daur-Schule, der Sanitärtrakt Nonnenholz, sowie die Feuerwache und der Betriebshof. Photovoltaikanlagen sind auf folgenden städtischen Gebäuden zu finden:

Kant-Gymnasium, Rathaus, Karl-Tschamber-Schule, Kindergarten RiedlistraÙe, Neue Feuerwache, Oberrhein-Gymnasium, JuNO. Die Summe der Leistungen beträgt 290 kWp.

Quartierskonzepte

Energetisches Quartierskonzept Bleichacker, Hohe StraÙe, Vitra 2014:

Um eine effizientere Energieversorgung zu erreichen, wurde ein energetisches Quartierskonzept erstellt, in dem technische, ökologische und wirtschaftliche Aspekte miteinbezogen wurden. Fokussiert wurde die Erweiterung des bestehenden Nahwärmenetzes in Kombination mit dem Ausbau dezentraler Energieerzeugung durch Kraft-Wärme-Kopplung sowie SanierungsmaÙnahmen von Einzelgebuden. Zur Erstellung des Konzeptes wurde die Öffentlichkeit zur Mitwirkung aufgefordert, eine Fragebogenaktion und Einzelgespräche durchgeführt.

Energetisches Quartierskonzept Leopoldshöhe 2017 bis 2035

Mit Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW Programm 432) wurde die Firma Endura Kommunal von der Stadt Weil am Rhein mit der Erarbeitung des Konzeptes beauftragt, im Rahmen dessen auch Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit stattfanden. Ziele des Konzeptes sind unter anderem die

- Senkung des Energieverbrauches, der Kosten sowie der CO₂-Emissionen,
- Identifikation und Entwicklung energetischer SanierungsmaÙnahmen,
- Höhere Nutzung regenerativer Energien oder CO₂-armer Technologien,
- Prüfung und Bewertung wirtschaftlicher und sozialer Aspekte.

Quartierskonzept Friedlingen:

Im Rahmen des Sanierungsgebietes erfolgte eine Analyse der energetischen Eigenschaften und Potenziale des Areal. Die Firma Endura Kommunal erhob ihre Daten durch Heizzentralbesichtigungen, Thermographien, Luftaufnahmen und durch die gezielte Ansprache der Akteure. Formuliert Ziele des Konzeptes sind:

- Klimaschutz, Energie- und Kosteneinsparungen,
- Innovative Energieversorgungslosungen (Wärme-, Strom- und Kälte),
- Synergien innerhalb des Sanierungsgebietes,
- Prüfung der wirtschaftlichen und sozialen Akzeptanz,
- Identifikation von Klimafolgeanpassungs-Strategien und entsprechenden MaÙnahmen sowie Handlungsfelder für Stadtwerke.



Abgrenzungsgebiete der drei Quartierskonzepte Weil am Rhein

Quelle: Integriertes energetisches Quartierskonzept. Weil am Rhein, Leopoldshöhe 2018

Erstellung von Klimaschutzteilkonzepten für nicht kommunale Wohngebäude

Seit 1999 betreibt die Stadt Weil am Rhein ein städtisches Energiemanagement, das den Energie- und Wasserverbrauch von 56 kommunalen Nichtwohngebäuden kontrolliert. Daraus werden Sanierungsvorschläge entwickelt, in denen Energiesparmaßnahmen mit Instandhaltungsmaßnahmen kombiniert werden. Jedoch fehlt ein quantitatives Gesamtbild zu noch möglichen Einsparpotenzialen, es wird aber von großen Potenzialen ausgegangen. Ein Projektantrag, gleich dem bewilligten Antrag von 2009, wurde vergangenes Jahr beim Bundesministerium für Umwelt eingereicht.

Der Energiebedarf von 16 Liegenschaften mit 35 Gebäuden soll durch eine integrale Gebäudeanalyse festgestellt werden. So sollen die erforderlichen Maßnahmen ermittelt werden. Zuletzt werden die Maßnahmen bewertet, durch Abgleich des tatsächlichen Verbrauchs sowie durch in Bezugnahme wirtschaftlicher Faktoren. Aus diesen Schritten ergibt sich ein Hauptplan für die energetische Gebäudesanierung.

Energiekarawane

Im Juli 2018 stellte die Stadtverwaltung ein Konzept für eine Energiekarawane vor, die eine kostenlose Energieberatung für die Bevölkerung der Stadt beinhalten sollte. Das Programm sollte im Oktober 2019 starten und Klimaschutz im privaten Bereich fördern. Durch aufsuchende Beratung an der eigenen Haustür sollten Interessierte hinsichtlich individueller energetischer Optimierungspotenziale informiert werden. Aufgrund der Einführung der Datenschutzverordnung wurde diese Initiative gestoppt.

Quelle: BZ, 02.07.2019: „Datenschutz blockiert kostenlose Energieberatung der Stadt Weil“

Verkehr und Mobilität

Weil am Rhein arbeitet aktiv an einer nachhaltigen und klimafreundlichen Mobilitätkultur innerhalb des Siedlungsraumes und darüber hinaus. Ziel ist es, durch Förderung des Radverkehrs und des ÖPNVs klimaschädliche Emissionen zu minimieren.

Weil am Rhein ist durch starke grenzüberschreitende Pendler-, Wirtschafts- und Einkaufsverkehrsströme gekennzeichnet. Ein besonders hoher Pendlerstrom ist in die Schweiz (Basel und Nordwest-Schweiz) zu verzeichnen. Täglich pendeln mehrere hunderte Berufstätige aus Frankreich nach Weil am Rhein ein.

Weitere Verkehrsströme werden vor allem durch die hohe Attraktivität der Region generiert, denn diese bietet ein breites Freizeitangebot. Ziele wie der Vitra Campus,

das Laguna-Badeland, die Kandertalbahn sowie zahlreiche gastronomische Angebote, die Landschaften des Markgräflerlandes mit dem Kandertal und den Ausläufern des Schwarzwaldes, prägen die Verkehrssituation maßgeblich.

Die Dreiländerbrücke verbindet Weil am Rhein mit dem französischen Huningue im Elsass und ist ein wichtiges Projekt zur Verbesserung der grenzüberschreitenden Fuß- und Radwegemobilität. Mit einer Stützweite von rund 230 m und einer Gesamtlänge von 248 m ist die Brücke die längste freitragende Brücke für Fuß- und Radverkehr weltweit.

Durch die Verlängerung der Basler Tramlinie 8 zum Bahnhof Weil am Rhein wurde die verkehrliche Anbindung der beiden Städte verbessert und ein Näherrücken der Bevölkerung über die Landesgrenzen hinweg ermöglicht. Es ist geplant, die Tramlinie in Richtung Altweil zu verlängern. Die Planung sieht eine Wendeschleife am Läublinpark vor. Durch die geplante Verlängerung der Tramlinie 8 bis hin zum Läublinpark wird Altweil einen neuen Anschluss an das Schienennetz erhalten. Bisher existieren nur zwei Bushaltestellen im Untersuchungsgebiet sowie ein Haltepunkt der S-Bahn Linie S 5 nach Zell im Wiesental über Lörrach, Steinen und Schopfheim.

Tourismus und Freizeit

Weil am Rhein verfügt aufgrund seiner Lage zwischen Schwarzwald, dem Schweizer Jura und den Vogesen über einen hohen Freizeitwert. Die Stadt profitiert aktuell stark von der Nähe zu Basel, da Übernachtungskosten, Restaurantbesuche und Eintrittspreise deutlich günstiger als in der angrenzenden Schweiz sind.

> Architektur und Design

Weil am Rhein, auch bekannt als die „Stadt der Stühle“ ist Schauplatz mehrerer architektonisch interessanter Bauwerke mit internationalem Ruf. Neben dem Vitra-Design-Museum sind unter anderem auch der Hadid Pavillion und der Schlaichturm im DreiLänderGarten sehenswert.

> Freizeit, Kultur, Sport, Natur

Mit den Möglichkeiten zu Sport, Wellness und Kultur, besitzt Weil am Rhein ein reiches Angebot an Freizeitaktivitäten. Neben den Galerien, Museen, Kinos, dem Schwimmbad, der Gastronomie, oder den Schifffahrts,- Wander- und Möglichkeiten für Radtouren, verfügt die Stadt über Angebote im Außen- und Innenbereich.

Es besteht ebenfalls ein Angebot an Führungen für Stadt, Museen oder Natur, wie den Weinweg über Tüllingen und Riehen.

> 24 Stops

Dieser Kunstweg verbindet das Vitra Design Museum in Weil am Rhein mit der Fondation Beyeler in der Stadt Riehen (Schweiz). Der durch den Künstler Tobias Rehberger geschaffene Weg hat eine Länge von fünf Kilometern und umfasst 24 Stationen in Form von Kunstinstallationen. Der Weg ist ebenfalls ein Beitrag der IBA Basel 2020.

> Unterkünfte und Beherbergung

In der Stadt machen zahlreiche Hotels, Ferienwohnungen und Gästehäuser einen kurzen wie langen Aufenthalt möglich.

Die zahlreichen gastronomischen Betriebe innerhalb des Untersuchungsgebietes sind für Altweil wichtige Frequenzbringer.

Grundversorgung in Weil am Rhein

Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs und darüber hinaus ist durch das bestehende Angebot in hohem Maße gesichert.

Der Einzelhandel ist vielfältig strukturiert und bietet in den Einkaufszentren Rheincenter und der Einkauf-Insel, zahlreichen Outletsstores, Warenhäusern, Fachgeschäften und namenhaften Filialen ein breites Angebot an Waren.

Versorgung und Nutzungen im Untersuchungsgebiet

Das Umfeld wird überwiegend durch Wohnbebauung und vereinzelte gastronomische Betriebe gebildet. Ein Nahkauf, der außerhalb des Abgrenzungsgebiets liegt, ist der nächstgelegene Lebensmittelmarkt. Im Untersuchungsgebiet selbst befindet sich jedoch kein weiterer Lebensmittelladen. Im Abgrenzungsgebiet selbst sind eine Filiale der Deutschen Post, sowie vereinzelte Restaurants und Hotels, teilweise mit gehobener Gastronomie. Eine Bäckerei sichert die Grundversorgung der Menschen innerhalb des Untersuchungsgebietes und leistet so einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich ergänzend zu den oben erwähnten Grundversorgungseinrichtungen weitere Einrichtungen des periodischen Bedarfs. So finden die Altweiler in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft auch einen Buchhandel, einen Schreibwarenladen, mehrere Fahrradläden und eine Kfz-Werkstatt.

Öffentliche Nutzungen im Untersuchungsgebiet

Ergänzend zu den genannten Geschäften und Betrieben befinden sich als öffentliche Einrichtungen der Schulkindergarten der Helen-Keller-Schule, das Haus der Vereine mit Jugendcafé, mehrere kirchliche Einrichtungen und ein evangelisches Gemeindehaus, das Museum am Lindenplatz (Heimatmuseum), das Landwirtschaftsmuseum und das Stapflehus (Galerie und Veranstaltungen). Um Altweil herum sind mehrere Schulen angesiedelt. Darunter sind eine Grundschule, ein Berufskolleg, eine Realschule, eine Gemeinschaftsschule und ein Gymnasium. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich noch der Kindergarten an der Eisenbahnstraße.

2.5 Denkmalschutz, Ortsbildprägende Gebäude und historische Bausubstanz

Eine Besonderheit des Untersuchungsgebietes ist die Vielzahl und Dichte historischer Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, das Ortsbild prägen und Zeitzeugnis der historischen Entwicklung des Gebietes sind. Von den ca. 260 Hauptgebäuden im Untersuchungsgebiet weisen über 60 Gebäude eine Denkmalschutzeigenschaft (siehe auch Planeintrag) auf, weitere 62 Gebäude werden als erhaltenswert eingestuft.

Teilweise befinden sich diese Gebäude jedoch in einem sehr schlechten Zustand. Da der Denkmalschutz in „Altweil“ einen hohen Stellenwert genießt, sollen diese Gebäude behutsam und denkmalgerecht aufgewertet werden. Im Folgenden sind die wichtigsten historischen Gebäude dargestellt. Die Auflistung der innerhalb des Gebietes verorteten Kulturdenkmale und erhaltenswerter Gebäude ist der Bilddokumentation angehängt.



Hauptstraße 48 „Schlössli“

Kulturdenkmal

Das kleine Altweiler Schloss existiert heute nicht mehr in seiner alten Form. Das Grundstück, auf dem es sich einst befand, besteht aus einem großen Garten mit kleinem Gartenhaus und Gewölbekeller sowie einem ehemaligen Wohngebäude mit Scheune. Das Wohngebäude ist jedoch nicht mehr bewohnbar. Zwei Mal im Jahr öffnen die Besitzer den Garten für die Gartentage (Mai / Juni) und am Tag des Denkmals.



Hauptstraße 45a

Ortsbildprägendes Gebäude



Hauptstraße 81

Kulturdenkmal



Hauptstraße 124

Kulturdenkmal



Hauptstraße 130/132

Ortsbildprägendes Gebäudeensemble



Hauptstraße 137

Kulturdenkmal



Schutzzackerstraße 7

Ortsbildprägendes Gebäude

Ehemalige Schneiderei



Läublinhof (1958) (Läublinpark)

1955 kaufte die Stadt das 300 Jahre alte Anwesen (ehemaliges Patriziergut) mit Haus und Hof. 1958 wurde das Gebiet als „Läublinpark“ ausgewiesen und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Heute steht im Park nur noch das ehemalige Gärtnerhaus, in dem sich ein Café / Restaurant befindet.



Waggisschopf (Bläsiring 12/1)

Kulturdenkmal

Das Vereinsheim der Wiler Rhy Waggis Clique e.V.



„Stapflehus“ (Bläsiring 10)

Kulturdenkmal

1981 wurde das ehemalige Vogtshaus restauriert. Seit 1986 finden regelmäßig Kunstausstellungen statt und es dient dem Kunstverein Weil am Rhein als Galerie.

Da das Gebäude durch sein stufenförmiges Dach auffällt, wird es „Stapflehus“ genannt.

Heute befindet sich die städtische Kunstgalerie, in der auch standesamtlich geheiratet werden kann, darin.



Jim Knopf (Eisenbahnstraße 11)

Kulturdenkmal

Das ehemalige Bahnhofsgebäude von 1890 und heutige Musikpub und Cocktailbar, genannt „Jim Knopf“, befindet sich im sog. „Bermudadreieck“. Das Gebiet bietet diverse Ausgelmöglichkeiten (auch für Jugendliche), darunter auch ein Biergarten, die „Bammertstube“.



Turm (Eisenbahnstraße 18)

Ortsbildprägendes Gebäude

Das markante Gebäude wurde im Jahr 1908 errichtet und diente der Herstellung von Presshefe. Bis in die aktuelle Zeit hinein war dort ein Nachtclub untergebracht. Im Januar 2019 wurde das Gebäude versteigert. Die neuen Eigentümer bringen dort fünf 3 Zimmerwohnungen unter.



Restaurant „Chläbi“ (Eisenbahnstraße 9)

Ortsbildprägendes Gebäude

Seit 1850 finden sich die Altweiler in dem Gasthaus zusammen. Die Geschichte besagt, dass man hier nach der Arbeit gerne „kleben“ blieb, was zur Entstehung des Namens führte.



Altes Rathaus (Hinterdorfstraße 39)

Kulturdenkmal

Das Gebäude übernahm im Laufe der Zeit mehrere Funktionen. 1921 wurde das Gebäude, damals das Gasthaus zur Sonne, verkauft. Daraufhin zog das Rathaus vom Lindenplatz dort hin. 1964 wurde dann das neue Rathaus errichtet. Heute dient das Gebäude als Jugendcafé und „Haus der Vereine“. Der Gewölbekeller wird für Konzerte genutzt. Die angrenzende und 1777 errichtete Straße dient als Austragungsort des Straßenfestes.

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gilt es, die identifikationsstiftenden Gebäude zu erhalten, behutsam zu modernisieren und gegebenenfalls einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die folgende Übersicht zeigt alle Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes, die unter Denkmalschutz stehen oder erhaltenswert sind. Der korrespondierende Plan findet sich in Kapitel 8 dieses Berichtes.

Denkmalgeschützte Gebäude

Gesamtanlage Stadtweil- Kirche

Bläsiring

Hausnummern 3, 5, 6, 7, 10, 10/1, 12/1, 14, 18, 20, 22

Grenzacher Weg

Hausnummer 2

Eisenbahnstraße

Hausnummer 11

Hauptstraße

Hausnummern 28, 29, 33, 40, 41 (nur die Scheune aus Bruchstein), 42, 43, 48, 49, 50, 51, 53 (incl. Östlichem Teil), 54, 58, 64 (die zurückgelegene Scheune gehört zum Kulturdenkmal, 69, 74 (nur die rückwärtig gelegene Scheune gehört zum Kulturdenkmal), 77, 79, 81, 78, 82, 93, 94, 95, 101 (nur die Gebäude auf dem Flurstück 77 gehören zum Kulturdenkmal), 121, 124, 125 (nur die Scheune gehört zum Kulturdenkmal), 127, 137, 139, 141, 143 (nur der Keller des Gebäudes)

Hinterdorfstraße

Hausnummern 31, 39, 45

Kähnelgasse

Hausnummern 1, 4 das denkmalgeschützte Gehöft besteht aus Wohnhaus, Scheune, Garten und Einfriedung.)

Lindengasse

Hausnummern 1, 2

Lindenplatz

Hausnummern 1, 2

Lörracher Straße

Hausnummer 4

Mühlenrain

Hausnummer 3 Mühlenrain: Die umfangreiche Hofanlage, der sog. „Meierhof“, ist ein Kulturdenkmal gem. § 12 DSchG. Zum Kulturdenkmal gehört auch die Grundstücksmauer, die entlang des Flst. Nr. 612 an der Straße liegt. Hausnummern 10, 10a, 17, 19

Schutzackerstraße

Hausnummern 10, 12

Oberbaselweg

Hausnummern 2, 4

Tüllingerstraße

Hausnummern 4, 7, 10

Erhaltenswerte Gebäude

Bläsiring

Hausnummern 1, 2, 4, 11, 28

Eisenbahnstraße

Hausnummern 9, 18

Hauptstraße

Hausnummern 31, 34, 37, 42/1, 45a, 47, 56, 68, 71, 73, 74 75, 87, 88, 90, 97, 99, 100, 102, 104, 108, 112, 116, 121, 125 (Wohngebäude, Scheune siehe oben), 130, 132, 143 (nur das Wohnhaus)

Hinterdorfstraße

Hausnummern 1, 5, 10, 19, 23, 35, 35a, 36, 38, 55, 53a, 56, 57, 59

Kähnelgasse

Hausnummern 10 a, 10b und 12

Lindengasse

Hausnummer 4

Mühlenrain

Hausnummern 2, 5, 12, 15, 16, 24, 28, 30, 32

Schutzackerstraße

Hausnummern 1, 7

3. Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet „Altweil“

3.1 Vorbemerkungen

Für das Gelingen einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme ist es unerlässlich, die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Personen frühzeitig über die geplanten Maßnahmen zu informieren.

Aus diesem Grund wurde die Einwohnerschaft Altweils bereits im Rahmen der Grob-analyse zur Mitwirkung eingeladen. Durch gemeinsame Stadtteilspaziergänge und eine Zukunftswerkstatt konnte sich die Bevölkerung des Gebietes schon sehr frühzeitig und bereits vor Antragstellung in das Sanierungsverfahren einbringen. Die Ergebnisse sind in den folgenden Abschnitten dargestellt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 02. Februar 2021 bis zum 19. März 2021 angehört.

Vom 21. April 2021 bis zum 21. Mai 2021 wurde eine schriftliche Befragung der Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden mittels postalisch versandter Fragebögen durchgeführt. Die Rückversand der letzten Fragebögen erfolgte noch bis zum 14.06.2021, auch diese Fragebögen wurden bei der Auswertung berücksichtigt. Die Ergebnisse der Befragung sind ebenfalls in den folgenden Abschnitten dargestellt.

Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen

Mit Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme ist von Auswirkungen unterschiedlicher Gewichtung für alle im Sanierungsgebiet lebenden und beschäftigten Bürger zu erwarten. Aus diesem Grund werden Anregungen aus der Bürgerschaft mitberücksichtigt. Außerdem werden die angestrebten Zielsetzungen von Beginn an allen Beteiligten dargelegt, ein offener Diskurs darüber geführt und aufgezeigt, welche Möglichkeiten und Perspektiven im Rahmen der Sanierungsmaßnahme bestehen (vgl. § 137 BauGB).

Der offene und medienwirksame Umgang der Stadt Weil am Rhein mit dem Vorhaben wirkte vertrauensfördernd und führte dazu, dass die Durchführung der Befragung durch die Bürger wesentlich unterstützt wurde. Für die Auswertung der Befragung konnten 64 Fragebögen von Eigentümern, 20 von Mietern, sowie 15 Fragebögen von Gewerbetreibenden ausgewertet werden.

Anpassung der ursprünglichen Abgrenzung des Gebietes

Bereits während der vorbereitenden Untersuchungen kam es zu Hinweisen aus der Bevölkerung die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes betreffend. Aus diesem Grund wurden einzelne Erweiterungsbereiche definiert, die in die Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebiets einbezogen wurden. (vgl. dazu Kapitel 6.2). Das Einbeziehen von Grundstücken sanierungsinteressierter Eigentümer fördert die Durchführbarkeit der gesamten Sanierungsmaßnahme. Auch die Ergänzungsbereiche wurden im Rahmen der VU untersucht und beteiligt.

Öffentlichkeitsbeteiligung in Weil am Rhein

Die Stadt Weil am Rhein legt großen Wert auf die Beteiligung der Bürgerschaft bei Stadtentwicklungsprozessen und Planungsprojekten und ist um aktive Einbindung der Bevölkerung bemüht. Im Juni 2013 begann die Stadt Weil am Rhein erstmals, ein Informations- und Beteiligungsverfahren zur gesamtstädtischen Entwicklung in der Bürgerschaft zu verankern. Unter dem Motto „Weil am Rhein macht’s“ wurden seither zahlreiche Vorhaben mit stadtplanerischen und stadtgestalterischen Schwerpunkten in Workshops erarbeitet und gemeinsam mit der interessierten Bevölkerung diskutiert. Die Leitlinien waren dabei stets:

- > Neue Wege gehen
- > Breites Meinungsspektrum aus der Bevölkerung erhalten
- > Ergebnisoffen sein

Die Ergebnisse aus den einzelnen Workshops flossen in die weitere Projektplanung und Projektumsetzung ein und führten oft zu neuen Impulsen für die Vorhaben. Im Folgenden ist eine Auswahl verschiedener Beteiligungsprozesse dargestellt.



Logo des Vorhabens Weil am Rhein macht's!
Quelle: Stadt Weil am Rhein



Logo des Friedlinger Dialogs zum Sanierungsgebiet
Quelle: Stadt Weil am Rhein

Beteiligungsformate im Jahr 2013

- > 1. Workshop: Weil am Rhein macht mobil: 11. Juli 2013
- > 2. Workshop: Weil am Rhein macht mobil und schön: 08. August 2013
- > Weil am Rhein macht's: Informations- und Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren zur gesamtstädtischen Entwicklung: 21. November 2013

Beteiligungsformate im Jahr 2014

Sanierungsgebiet Haltingen

- > 1. Workshop: 27. März 2014
- > 2. Workshop: 15. Mai 2014

Sanierungsgebiet Friedlingen

- > 1. Workshop: 07. September 2014
- > 2. Workshop: 24. November 2014

Beteiligungsformate im Jahr 2017

- > Projekt „Klimaschutz-Teilkonzept Mobilität“: April 2017
- > Projekt „Weil am Rhein macht mobil – die mobile Stadt der Zukunft“: Herbst 2017

Beteiligungsformate im Jahr 2019

- > Bürgerbeteiligungsverfahren für die Neugestaltung des Rheinparks (2. April 2019)

Auftaktveranstaltung als Zukunftswerkstatt „Altweil“ am 10. Juli 2019

Hintergrund und Zielstellung

Im Zuge des Antrags zur Aufnahme Altweils in ein Städtebauförderprogramm führte die Stadt Weil am Rhein am 10. Juli 2019 gemeinsam mit der STEG Stadtentwicklung eine Veranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung für alle Interessierten innerhalb des Abgrenzungsgebietes Altweil durch. An der Veranstaltung nahmen ca. 140 Bürger teil.

Die Veranstaltung bestand aus drei Teilen. Nach einer kurzen theoretischen Einführung wurde ein Ortsrundgang durchgeführt. Die Veranstaltung schloss nach einer Zukunftswerkstatt, die direkt im Anschluss an den Rundgang stattfand.

Die Spaziergänge sollten den Rahmen zum Austausch der Beteiligten untereinander bilden. Einerseits sollten die Bürger ihren Stadtteil vorstellen. Gleichzeitig wurden aber auch die ersten Planungen für das spätere Sanierungsgebiet erläutert. Die Bürger konnten sich vier verschiedenen Ortsrundgängen durch Altweil anschließen, welche jeweils von Teams aus zwei Mitarbeitern der Stadt Weil am Rhein und der STEG Stadtentwicklung begleitet wurden.

In der anschließenden Zukunftswerkstatt konnten die Bürger Stärken, Schwächen und Zukunftswünsche zu fünf Handlungsfeldern formulieren und mit Vertretern der Stadt in einen fachlichen Austausch kommen.

Behandelt wurden die Themen Motorisierter Verkehr und Infrastruktur, Langsamverkehr, Ortsbild, Grünflächen und Bausubstanz.



Versammlung vor dem alten Rathaus
Quelle: dieSTEG



Ergebnissicherung motorisierter Verkehr
Quelle: dieSTEG

Ergebnisse der Ortsrundgänge und der Zukunftswerkstatt

Folgende Punkte wurden von der Bürgerschaft als besonders relevant beurteilt:

1. Motorisierter Verkehr

- > ÖPNV-Taktung und -Anbindung, Durchgangsverkehr, Raserei, Verkehrsfluss/-dichte, Parken, Wegeführung, Sicherheit, Tempolimits, Straßenbelag

2. Langsamverkehr

- > Sicherheit, Beschilderung, Barrierefreiheit, Platzmangel, Überwege, Ausbau von Fuß- und Radwegen

3. Ortsbild

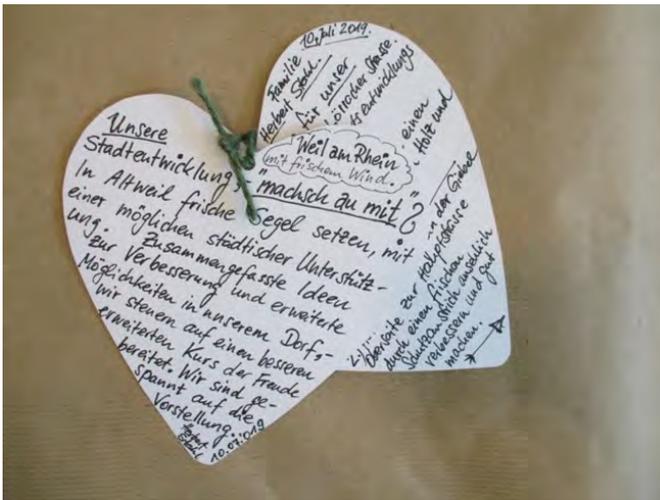
- > Aufenthaltsplätze, Soziale Treffs, Veranstaltungsräume, Sanierung, Gestaltung der Neubauten

4. Grünflächen

- > Aufenthaltsqualität, Begrünung, Freizeitmöglichkeiten, Sauberkeit, Nutzung, Spielplätze

5. Bausubstanz

- > Denkmalschutz, Gestaltung, Sanierung, erhaltenswerte Gebäude, Schützen des Dorfcharakters



Selbstgebastelte Karte mit Anregungen für die Zukunft
Bildquelle: dieSTEG

Während der sehr gelungenen Auftaktveranstaltung (Dokumentation im Anhang) wurde deutlich, dass ein großes Interesse und Mitwirkbereitschaft von Seiten der Bürgerschaft besteht. Es herrschte Einigkeit über den dringenden Handlungsbedarf bei den Themen. Der Wunsch zum weiteren Einbezug wurde vielfach geäußert.

Befragung der Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden

Vom 21. April 2021 bis zum 21. Mai 2021 (alle Fragebögen berücksichtigt bis zum 14. Juni 2021) fand eine ausführliche Befragung der beteiligten Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden statt. Die durch die Stadt ermittelten Adressaten erhielten einen postalisch versandten Befragungsbogen. Der Aufbau der Fragebögen ist dem Anhang zu entnehmen. Ziel dieser Befragung war sowohl die Erhebung der für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme erforderlichen Daten zur Mitwirkungsbereitschaft und der Gebäudesubstanz, als auch die frühzeitige Information der Beteiligten über die Ziele und den Ablauf der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme.

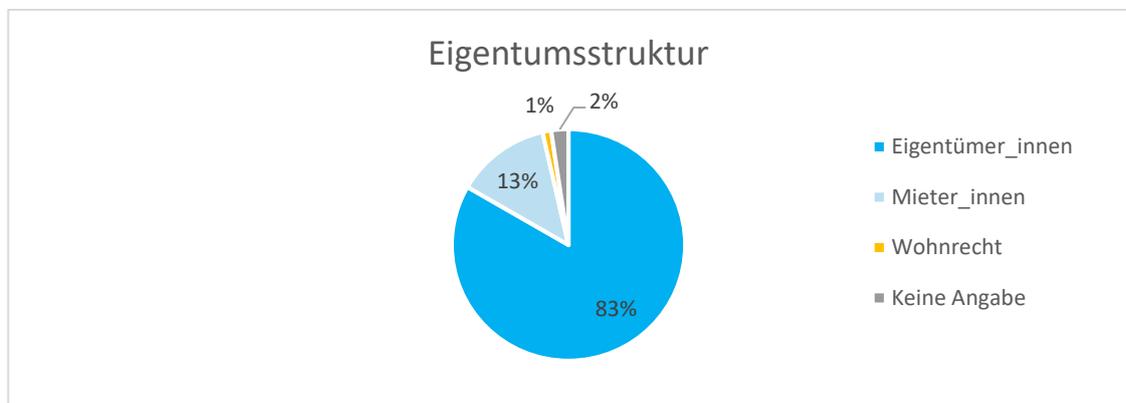
Über den Rücklauf der Fragebögen wurde ein Plan angefertigt, der dieser Broschüre aus Datenschutzgründen nicht beigelegt ist. Der Plan zeigt eine relativ gleichmäßige Verteilung der Rückläufer über das gesamte Gebiet. Geografische Schwerpunkte lassen sich nicht ausmachen.

3.2 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Eigentumsstruktur und Wohnungsgröße

Die schriftliche Befragung im Untersuchungsgebiet diente sowohl der Ermittlung der soziostrukturellen und ökonomischen Voraussetzungen als auch einer verbesserten Einschätzung der Verhältnisse hinsichtlich der Gebäude- und Grundstücksstruktur. Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden diese u. a. im Hinblick auf ihre Qualität, Funktion, Nutzung und Mängel durch äußere Inaugenscheinnahme bewertet. Diese städtebauliche, äußerliche Betrachtungsweise ist jedoch bezüglich einer umfassenden Aussage zur Gebäude- und Grundstücksstruktur nicht ausreichend. Für einen detaillierten Überblick zur Substanz und Ausstattung der Gebäude ist eine Einbeziehung der Eigentümer der Immobilien ebenfalls mit einzubeziehen.

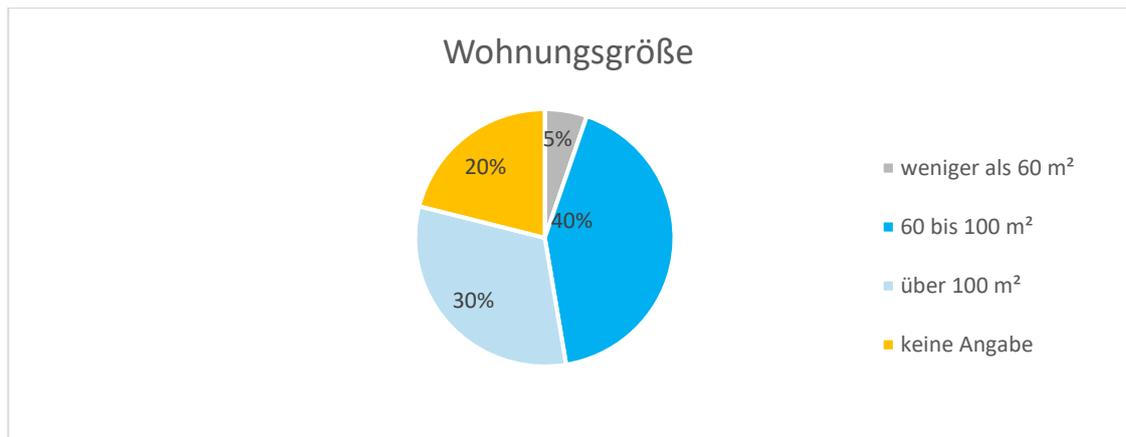
Die Frage nach der Eigentumsstruktur ist für die Auswertung von daher relevant, als Eigentümer tendenziell eine stärkere Bindung zu ihrem Besitz zeigen als dies bei Mietern der Fall ist.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=74

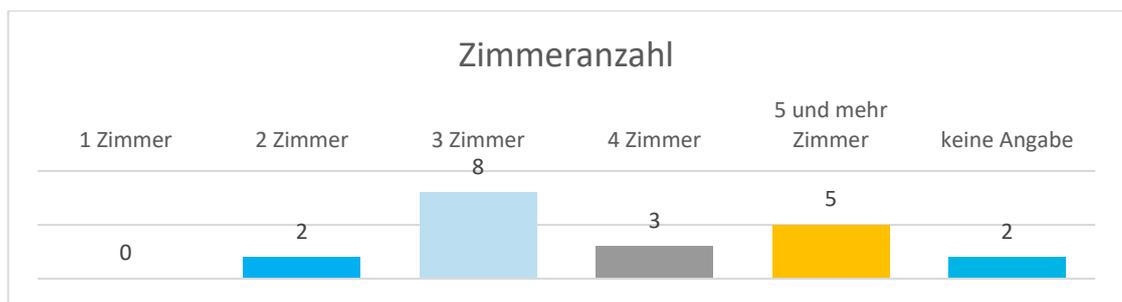
Die innerhalb des Untersuchungsgebiets „Altweil“ gelegenen, nichtkommunalen Wohnungen der Befragten werden zu 83 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnt. Der Anteil an Mietwohnungen liegt bei 13 Prozent, ein weiteres Prozent der Befragten verfügt über Wohnrecht. Diese Eigentumsstruktur kann grundsätzlich als sanierungsfreundlich eingestuft werden.

Aus der Befragung ergab sich eine größere Anzahl an leerstehenden Wohnungen im Untersuchungsgebiet (5 Prozent). Dies entspricht der in Augenscheinnahme und den Abstimmungen mit der Stadtverwaltung (vgl. dazu auch Kapitel 8). Der ermittelte Anteil leerstehender oder unternutzter Wohnungen ist ein Hinweis auf den vorhandenen Modernisierungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Im Zuge der Sanierung können Fördermöglichkeiten dazu beitragen, Leerstände von Gebäuden und Wohnungen zu vermeiden und abzubauen.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=20

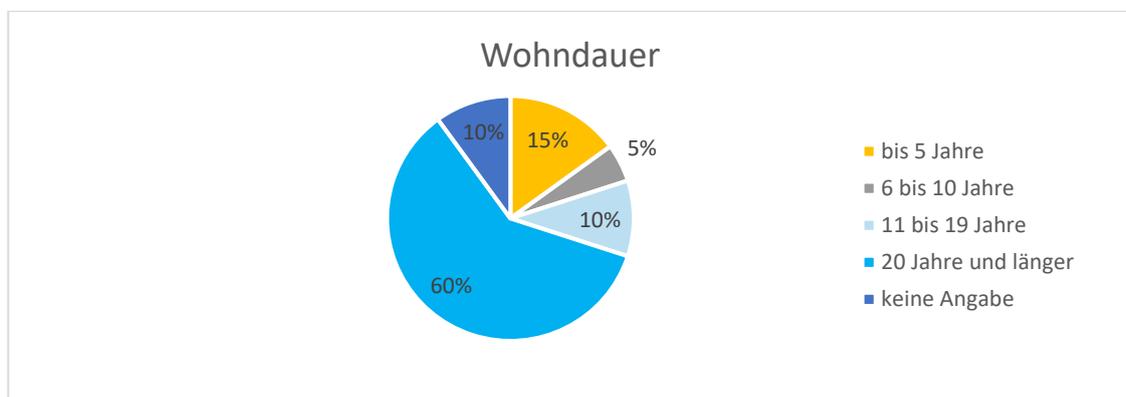
Die Befragung ergab einen relativ hohen Anteil an großen Wohnungen innerhalb des Gebietes. Fast 30 Prozent der Wohnungen sind über 100 m² groß, weitere 40 Prozent zwischen 60 und 100 m². Kleinere Wohnungen (geeignet für Singlehaushalte) sind in „Altweil“ eher weniger häufig anzutreffen. Soziodemographisch entspricht dieses Ergebnis nicht der allgemeinen Entwicklung der Gesellschaft (mehr Single-Haushalte, Trend zu kleineren Haushalten). Das Ergebnis wird auch noch einmal durch die Frage nach den Zimmern pro Wohneinheit bekräftigt.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=20

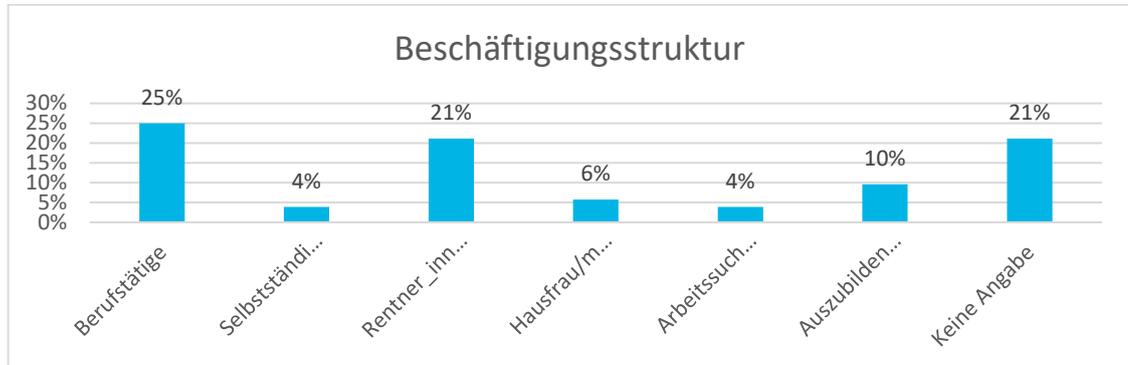
Hier zeigt sich, dass eine sehr große Anzahl an 3-Zimmer-Wohnungen vorhanden ist. Zusammen mit den Vier-Zimmer-Wohnungen und 5 und mehr-Zimmer-Wohnungen erreichen die drei Kategorien einen Anteil von 80 Prozent.

Ein Ziel künftiger städtebaulicher Entwicklungen könnte darin bestehen, auch kleinere 1- und 2-Zimmerwohnungen zu schaffen, um für Singlehaushalte ausreichend Wohnraum vorhalten zu können. Dies betrifft nicht nur junge, alleinlebende Menschen, sondern im Besonderen auch ältere Anwohner.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=20

Die Wohndauer innerhalb eines Gebietes kann als Indikator für die Wohnzufriedenheit herangezogen werden. Eine geringe Fluktuation geht in der Regel mit einer größeren Ortsverbundenheit einher. Für das Gebiet „Altweil“ zeigt sich bei einem großen Teil der Haushalte eine starke Ortsverbundenheit. 60 Prozent der Haushalte wohnen seit über 20 Jahren in der gegenwärtigen Wohnung.



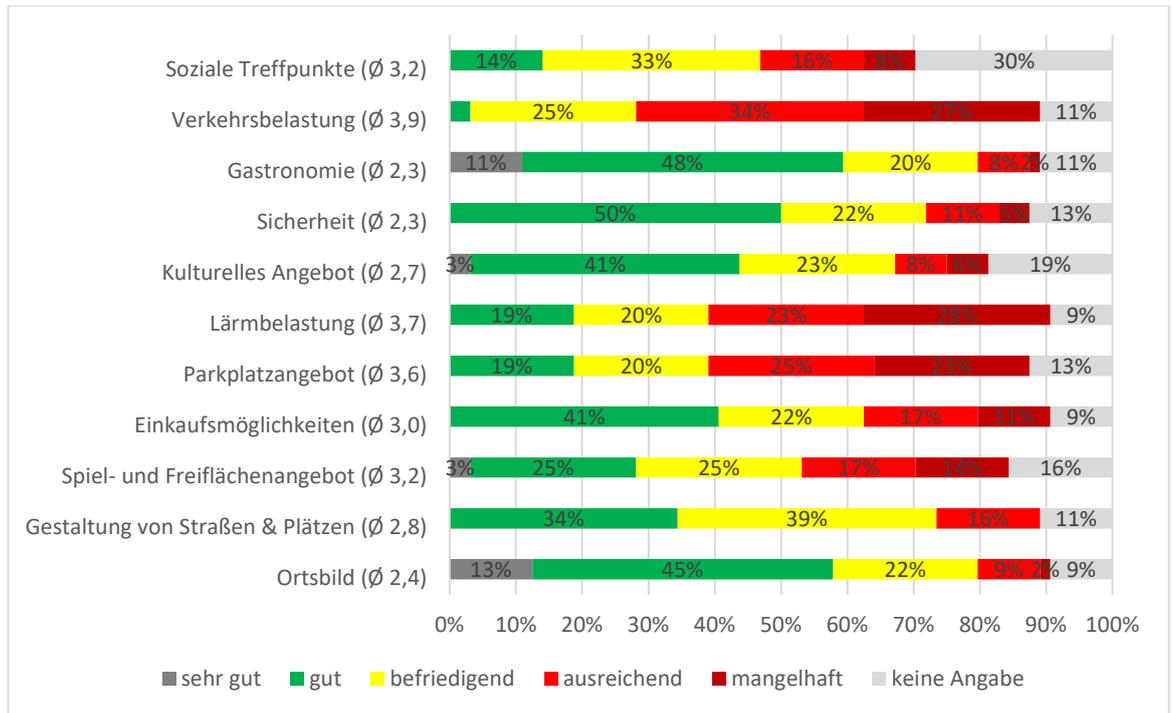
Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=52

Die Beschäftigungsstruktur kann als Indikator für die spätere Durchführbarkeit der Sanierung betrachtet werden. Des Weiteren lassen sich aus dieser Frage indirekt auch erste Indikatoren für einen Sozialplan ableiten (vgl. Kapitel 6.1). Für das Untersuchungsgebiet „Altweil“ ergab sich ein nur sehr geringer Anteil an nicht beschäftigten Personen und ein relativ hoher Anteil an Rentnern.

3.3 Wohnumfeld

Neben der eigenen bzw. gemieteten Wohnung ist auch die Struktur und Gestaltung des Wohnumfeldes ausschlaggebend für die Zufriedenheit mit den Wohnbedingungen. Um mögliche Problembereiche und Gunstfaktoren des Wohnumfeldes innerhalb des Gebietes zu identifizieren, wurden die Beteiligten darum gebeten, ihr Wohnumfeld mit Schulnoten zwischen „eins“ und „fünf“ zu bewerten. Die in der untenstehenden Grafik ausgewählten Farben entsprechen den allgemeinen Sehgewohnheiten, wonach grün eher positiv und rot eher negativ konnotiert ist. Bereits auf den ersten Blick zeigen sich hier die von den Befragten identifizierten Problembereiche: Lärmbelastung und das Parkplatzangebot.

In der Kategorie „Lärmbelastung“ überwiegen Bewertungen mit der Note „mangelhaft“. Die Durchschnittsnote 3,7 für diese Kategorie zeigt, dass das Gebiet von den Befragten als „zu laut“ empfunden wird. Des Weiteren zeigen die Bewertungen der Kategorien „Soziale Treffpunkte“, „Verkehrsbelastung“, „Parkplatzangebot“ sowie „Spiel- und Freiflächenangebot“, die alle bei einer Durchschnittsnote im Bereich befriedigend liegen, dass hier eine Verbesserung wünschenswert ist. Die beste Bewertung erhielt die Gastronomie mit einer guten Durchschnittsnote von 2,3. Hervorzuheben ist auch, dass das „Ortsbild“ von gut 50% der Befragten mit sehr gut/gut bewertet wurde.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n= 64

Neben den eingegangenen 4 von 15 Gewerbetreibenden, 6 von 20 Mietern und 30 von 64 Eigentümern von der Möglichkeit Gebrauch, das offene Textfeld für Anregungen und Hinweise zu verwenden. Die Angaben wurden nach negativen und positiven Hinweisen gefiltert und in den beiden untenstehenden Wortwolken zusammengefasst. In Wortwolken korreliert die Größe des dargestellten Begriffs mit der Häufigkeit der Nennung.

Positive Nennungen

Negative Nennungen



Die Inhalte der Nennungen entsprechen den Ergebnissen aus der Zukunftswerkstatt, die im Rahmen der Grobanalyse durchgeführt wurde.

3.4 Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten der Beteiligten

Neben der Finanzierbarkeit der Maßnahmen hängt die Durchführbarkeit der Sanierung ganz entscheidend von der Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen ab.

Ohne deren Mitwirkung können städtebauliche Missstände (vgl. Kapitel 4) nicht umfassend verbessert werden.

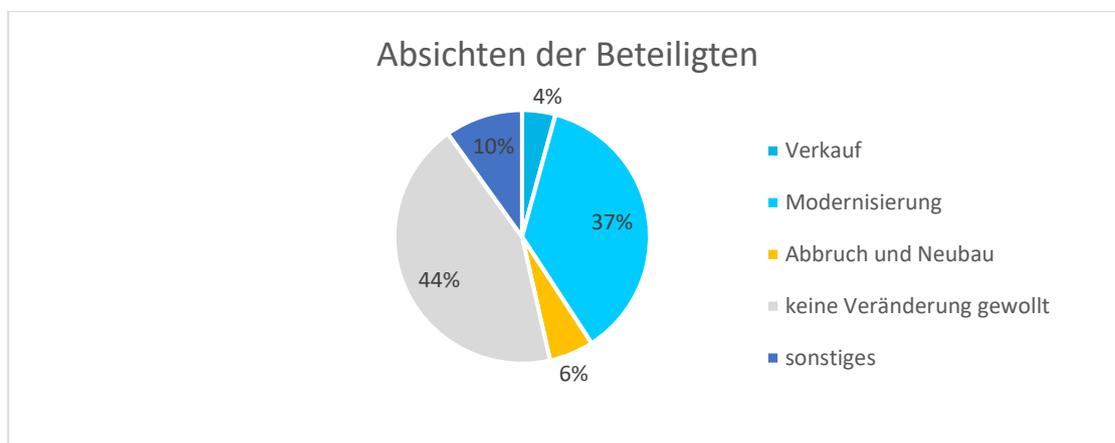
Die Sanierung der Ortsmitte ist...

... dringend notwendig.	25 %
... teilweise notwendig.	58 %
... nicht notwendig.	2 %

Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=64, keine Angabe = 16%

25 Prozent der Befragten halten die Sanierungsmaßnahme für dringend notwendig, weitere 58 Prozent gaben an, dass die Sanierung teilweise notwendig ist. Dass nur 2 Prozent der Befragten die Sanierung für nicht notwendig hält, verdeutlicht, dass eine generelle Verbesserung der Wohnverhältnisse gewünscht ist.

Die Eigentümer wurden ebenfalls nach Ihren Zukunftsabsichten befragt. Daran lässt sich ein bestimmtes Mitwirkungsbereitschaftsniveau bezüglich des eigenen Grundstücks und Gebäudes erkennen. Dabei gaben insgesamt 43 Prozent der Eigentümer an, Modernisierungsmaßnahmen (37 %) oder Abbruchmaßnahmen mit anschließender Neubebauung (6 %) durchführen zu wollen. Nur 4 Prozent der Befragten streben einen Verkauf ihres Gebäudes an. 43 Prozent der Antworten fallen in die Kategorien keine Veränderungen erwünscht oder erforderlich. Das mittlere Niveau der Mitwirkungsbereitschaft Befragten lässt sich durch die Bevölkerungsstruktur erklären, da eine hohe Anzahl der Befragten Rentner sind, die zumeist aus Altersgründen oder finanziellen Gründen vor einer Sanierung zurückweichen.

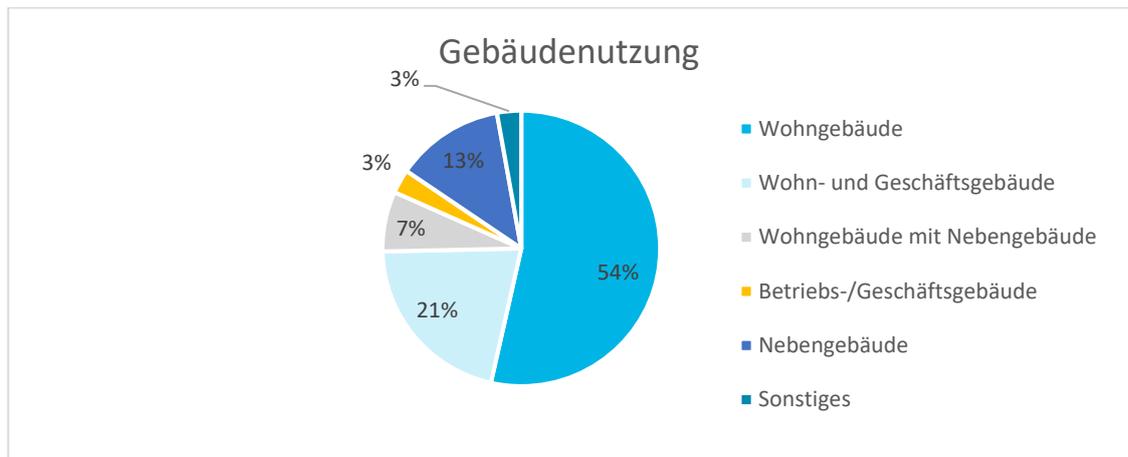


Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=71

3.5 Gebäudestruktur, Gebäudezustand, Wohnungsqualität

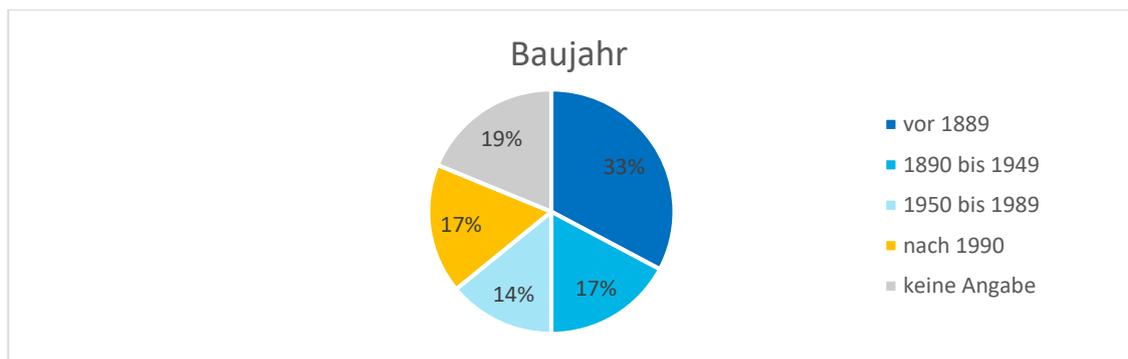
Im Rahmen der VU wurde die bauliche Qualität der Gebäude im Untersuchungsgebiet und im Erweiterungsbereich beurteilt. Die Bewertung und Einstufung der Bausubstanz erfolgte anhand einer äußerlichen Begutachtung der einzelnen Gebäude nach festgelegten Kriterien und über verschiedene Bauteile. Im Zuge der schriftlichen Befragung konnten weitaus detailliertere Erkenntnisse über die Bausubstanz gewonnen werden. Sowohl die äußerliche Einschätzung als auch die Bewertung durch die Eigentümer zeigt Mängel in der Bausubstanz unterschiedlichen Ausmaßes. Weiterhin hatten die

Befragten noch die Möglichkeit, den Zustand und auch die Qualität der Wohnungen zu bewerten. Auch hier zeigen sich Mängel in unterschiedlichem Ausmaß.



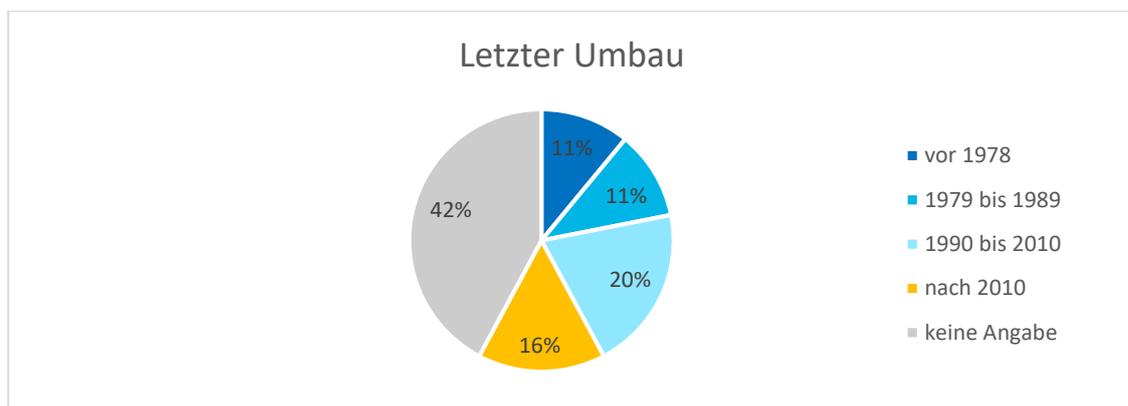
Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n= 71

Gemäß Befragungsrücklauf zeigt sich, dass es sich bei vielen Gebäuden um reine Wohnhäuser handelt (57 %). Acht Prozent gaben zudem an, ein Wohngebäude mit Nebengebäuden zu besitzen. Im Gebiet sind auch Wohn- und Geschäftsgebäude sowie nur Nebengebäude auf dem Grundstück (je 3 %) zu finden.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=64

Insgesamt lässt sich feststellen, dass im Untersuchungsgebiet ein überdurchschnittlich hoher Anteil an alten Bestandsgebäuden vorherrscht. Gebäude mit einem Baujahr zwischen 1890 bis 1949 und 1950 bis 1989 machen gemäß der Befragung mit jeweils 17 Prozent den kleinsten Anteil aus. Die Gebäude, die zwischen 1950 bis 1989 errichtet wurden, sind mit einem Anteil von 14 Prozent vertreten. Den größten Anteil machen die vor 1889 gebauten Gebäude mit 33 Prozent aus. Das durchschnittlich hohe Alter der Gebäude lässt auf einen eher stark ausgeprägten Sanierungsbedarf schließen.

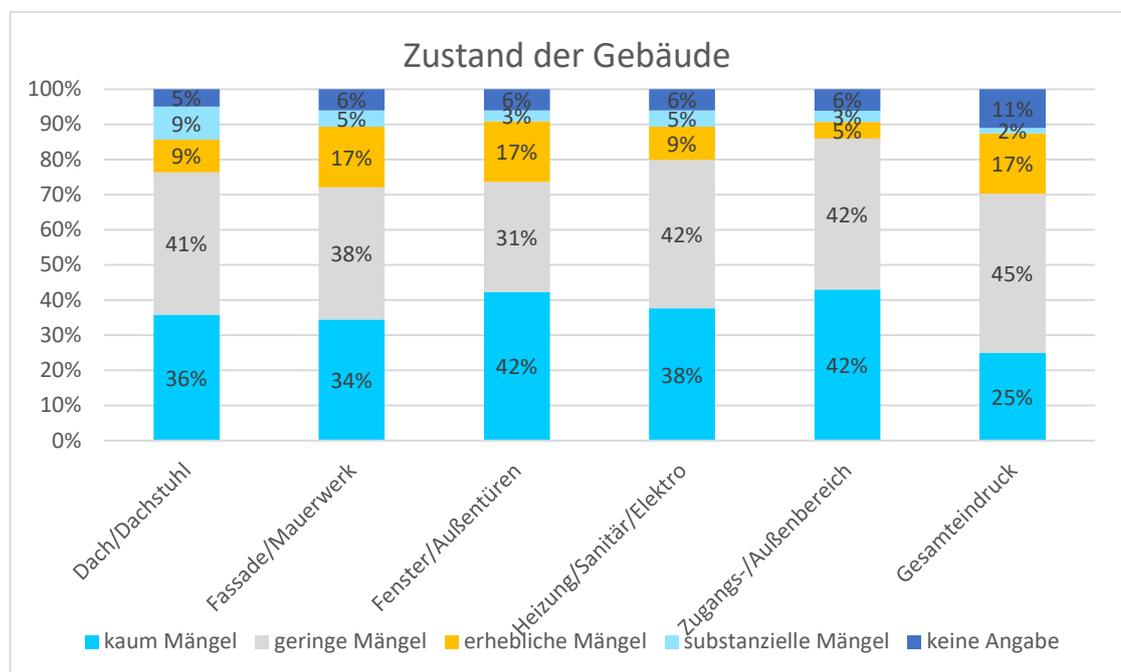


Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=64

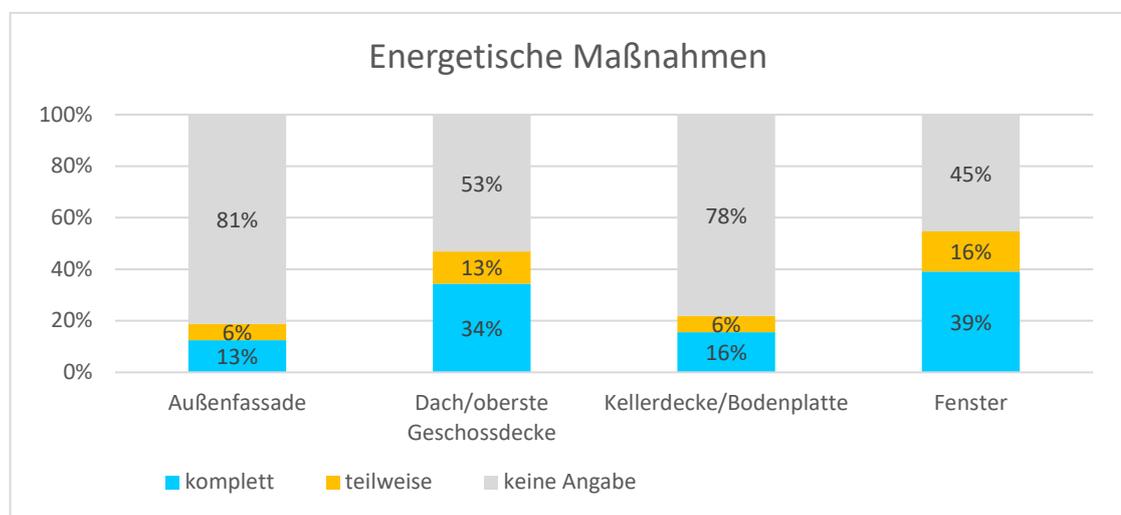
Die Frage nach dem letzten größeren Umbau soll das Bild über den Zustand der Gebäude innerhalb des Gebietes abrunden. Liegt die letzte Größere Modernisierungsmaßnahme schon mehrere Jahre zurück, so ist von einem schlechten Zustand der Gebäude auszugehen. Die Befragung zeigte, dass bei ca. 31 Prozent der Gebäude die Umbaumaßnahmen vor dem Jahr 1990 stattgefunden haben. Erst Anfang der 1990er wurden zunehmend moderne Energiestandards implementiert, es ist daher davon auszugehen, dass ein großer Anteil der Gebäude heutigen energetischen Standards nicht entspricht.

Im Zuge der Befragung konnte festgestellt werden, dass bei Hauptgebäuden in allen baulichen Bereichen Mängel zu finden sind. Insbesondere im Fassadenbereich bzw. Mauerwerk und bei den Fenstern zeigen sich erhebliche Mängel. Substanzielle Mängel größeren Ausmaßes findet man bei einigen Gebäuden auch im Dachbereich.

Die Befragung stützt das Ergebnis aus der Inaugenscheinnahme, ein Sanierungsbedarf innerhalb des Gebietes ist zweifelsohne gegeben.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=64

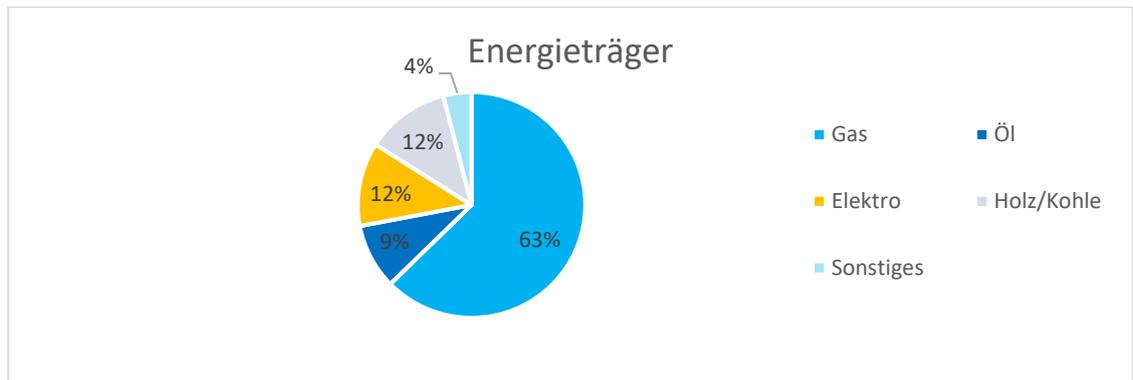


Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=64

Die Befragung hinsichtlich bereits durchgeführter energetischer Maßnahmen ergab ein wenig aussagekräftiges Ergebnis, da hier von den Eigentümern nur wenige Angaben gemacht wurden. Es ist davon auszugehen, dass diejenigen Bauteile, die abgefragt wurden, in einem eher schlechten energetischen Zustand sind, jedoch insbesondere an Dächern und Fenstern bereits Maßnahmen durchgeführt wurden, die zu einer energetischen Verbesserung des Gebäudes führten.

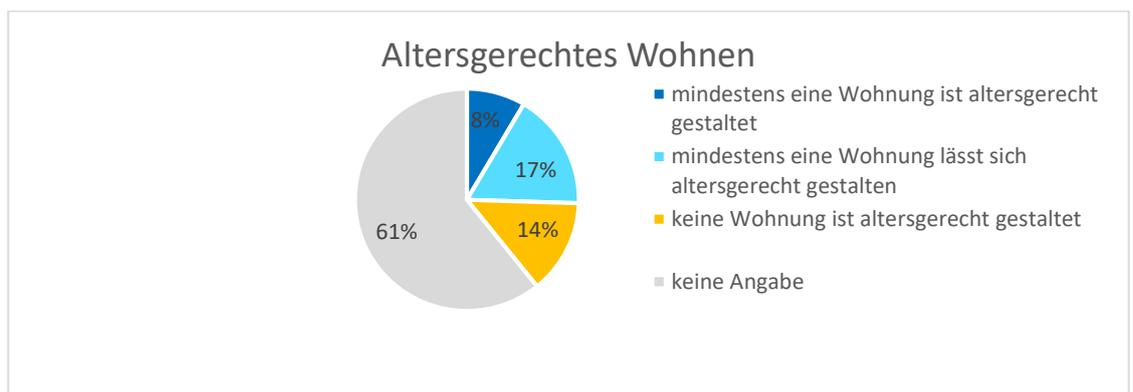
Der Gebäudeenergieträger, der in der Erhebung ebenfalls abgefragt wurde, zeigt ebenfalls den energetischen Erneuerungsbedarf des Gebietes. Gegenwärtig werden die Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet vorrangig durch Gasheizungen (63 %) beheizt. Des Weiteren sind in 12 Prozent der Gebäude Elektroheizungen vorhanden, in weiteren 12 Prozent findet die Beheizung mit Holz/Kohle statt. und die restlichen 4 Prozent heizen mit Hackschnitzel, Pellets und anderen Heizmitteln.

Vor dem Hintergrund steigender Energiekosten und den ökologischen Auswirkungen der Nutzung fossiler Energieträger, stellt die nachhaltige Verbesserung der städtischen Ökobilanz unter anderem durch die Modernisierung von Heizanlagen in privaten Gebäuden eine wichtige Aufgabe der kommenden Jahre dar. Da Einzelöfen auf Basis fossiler Energieträger unökologische Heizsysteme sind, können in diesen Bereichen noch Modernisierungen im Untersuchungsgebiet getätigt werden.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=75

Gerade mit Blick auf die Herausforderungen des demografischen Wandels ist es von großer Bedeutung, die Wohnverhältnisse auch baulich den sich verändernden Bedarfe der Anwohner anzupassen. In 8 Prozent der Gebäude befinden sich bereits altersgerechte Wohnungen, die beispielsweise ebenerdig und schwellenlos zugänglich sind und über ausreichend breite Türen sowie barrierefreie Sanitäreinrichtungen verfügen. In 17 Prozent der Fälle könnte nach Angaben der Beteiligten mindestens eine Wohnung altersgerecht gestaltet werden. Der Bedarf für einen altersgerechten Umbau ist hoch, insbesondere im Sanitärbereich.

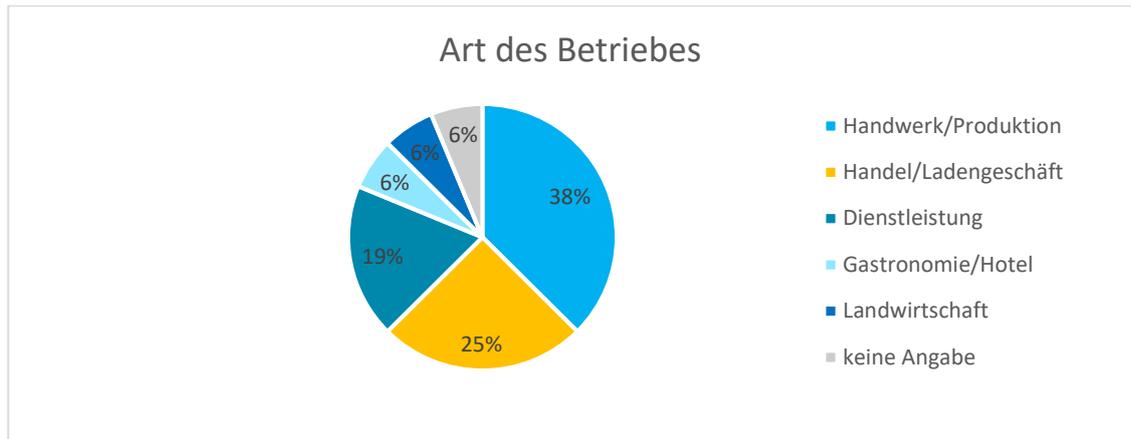


Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=153

3.6 Auswertung des Rücklaufs zu den Gewerbeeinheiten

Die typische Gewerbestruktur innerhalb des Untersuchungsgebietes „Altweil“ ist ein wesentliches, als durchweg positiv bewertetes, Lagekriterium. Der hohe Rücklauf der Gewerbetreibenden (15 Bögen) ist daher umso erfreulicher, als dass sich so aus den Rückläufen ein gutes Stimmungsbild darstellen lässt.

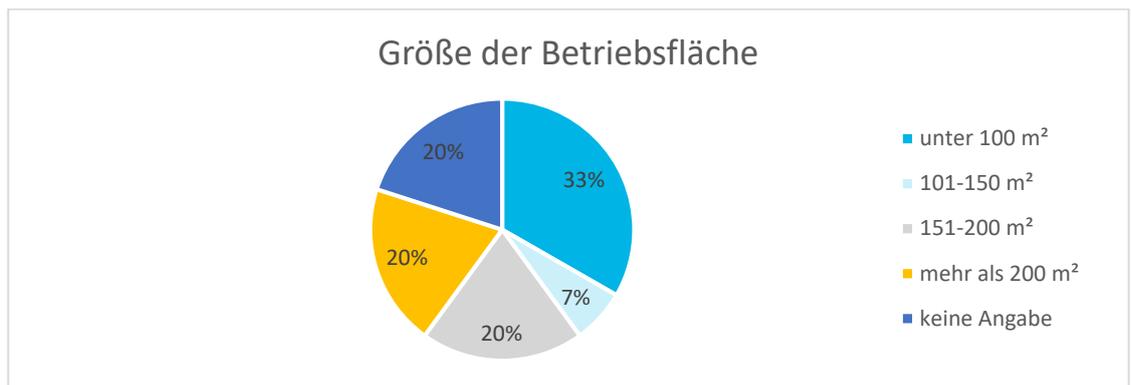
Von den Rückläufen der Befragung sind 53% selbst Eigentümer des Gewerbes. Der Großteil der Rückläufer stammt von Handwerksbetrieben und den Ladengeschäften.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021; n=16

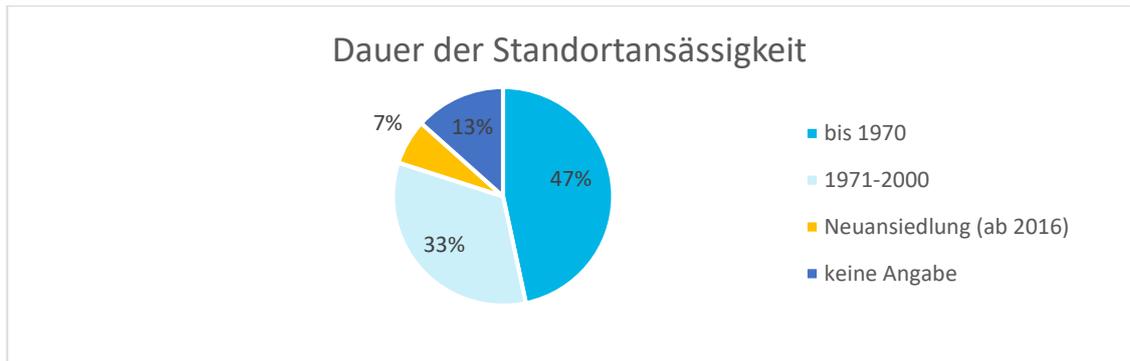
Mit 81% Prozent betreibt der ganz überwiegende Anteil der Befragten das Gewerbe im Erdgeschoss des Gebäudes. In 13% ist das gesamte Gebäude gewerblich genutzt.

Die Größe der Betriebsfläche ist der untenstehenden Grafik zu entnehmen. Die Betriebsgrößen der Rückläufer sind in etwa gleich verteilt, sowohl größere Betriebe als auch kleinere Gewerbeeinheiten haben sich zurückgemeldet.



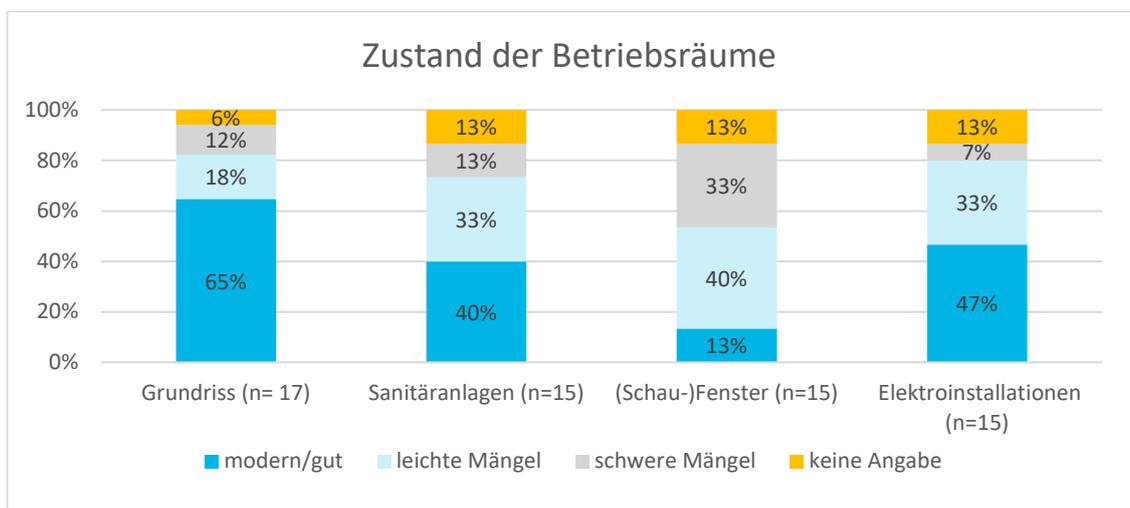
Quelle: Beteiligtenbefragung 2021; n=15

Bemerkenswert im Untersuchungsgebiet „Altweil“ ist die Dauer der Ansässigkeit. Fast die Hälfte der Betriebe befindet sich seit 50 Jahren oder länger am Standort. Ein Ziel der Sanierungsdurchführung im Gebiet wird es daher sein, diese Betriebe dabei zu unterstützen, am Standort zu verbleiben und gleichzeitig störende Nutzungen fernzuhalten (vgl. Kapitel 5.1).



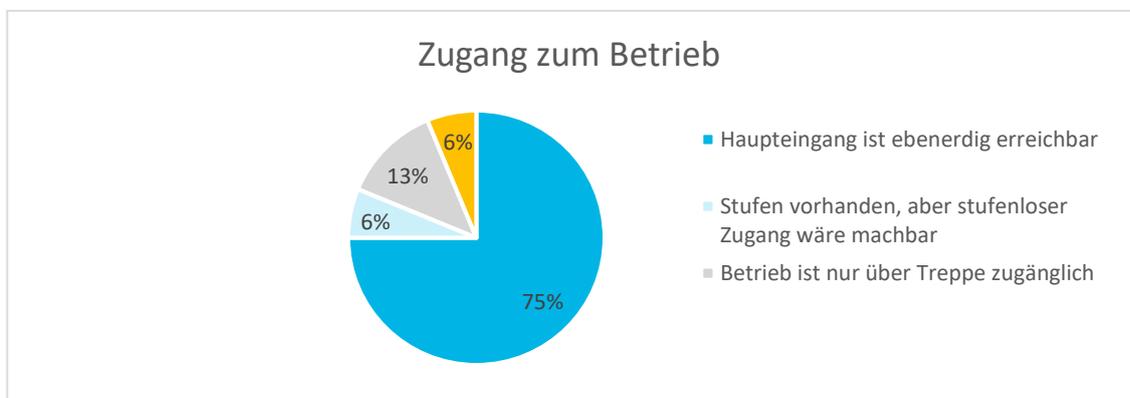
Quelle: Beteiligtenbefragung 2021; n=15

Der Zustand der Betriebsräume wurde ebenfalls abgefragt. Hier zeigen sich schwere Mängel vor allem im Fensterbereich des jeweiligen Gebäudes. Der Zustand der Elektroinstallationen und der Grundriss werden als eher gut und mit wenigen Mängeln behaftet eingestuft.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021

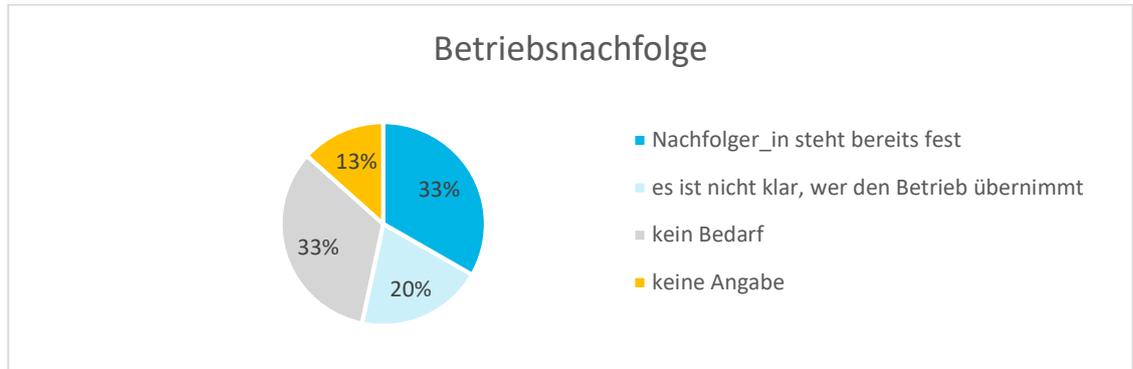
Im Rahmen der Ortsbegehungen und auch während der Zukunftswerkstatt wurde häufig eine fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum angesprochen. Der Rücklauf der Gewerbetreibenden hat dies nicht bestätigt, der Großteil der Befragten (75%) gibt an, dass der Haupteingang ebenerdig zu erreichen sei. Hier ist davon auszugehen, dass die Gewerbeeinheiten ohne barrierefreien Zugang in der Befragung unterrepräsentiert sind.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021; n=16

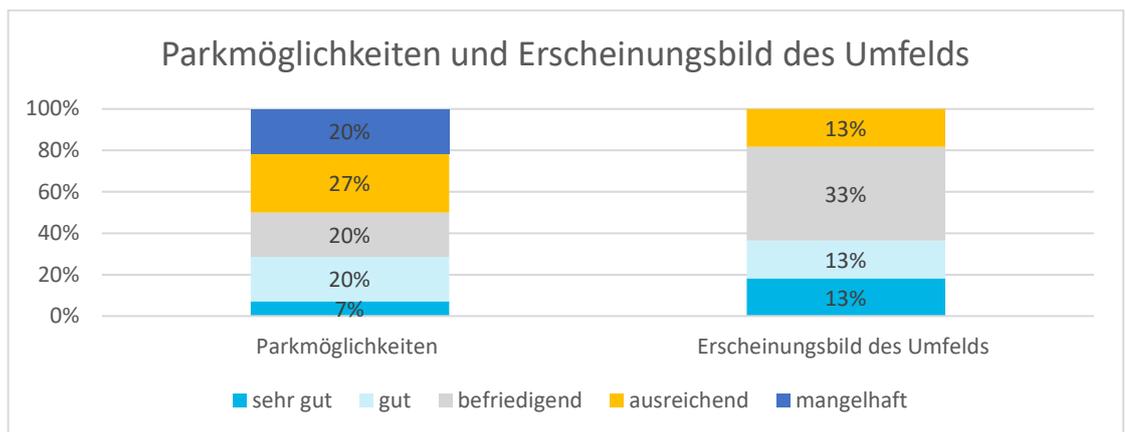
Hinsichtlich der zukünftigen Betriebsentwicklung besteht bei ca. 20% der Rückläufer Bedarf an Klärung der Nachfolgeregelung. Hier kann im Rahmen der Sanierungsdurchführung durch den finanziellen Anreiz Unterstützung geboten werden, in dem

Umbauten oder bauliche Betriebsanpassungen gefördert werden. Es zeigt sich aus der Befragung, dass 13% der Betriebe eine Erweiterungsabsicht hegen. Hier ist ebenfalls im Rahmen der Sanierungsdurchführung der mögliche Rahmen abzuklären.

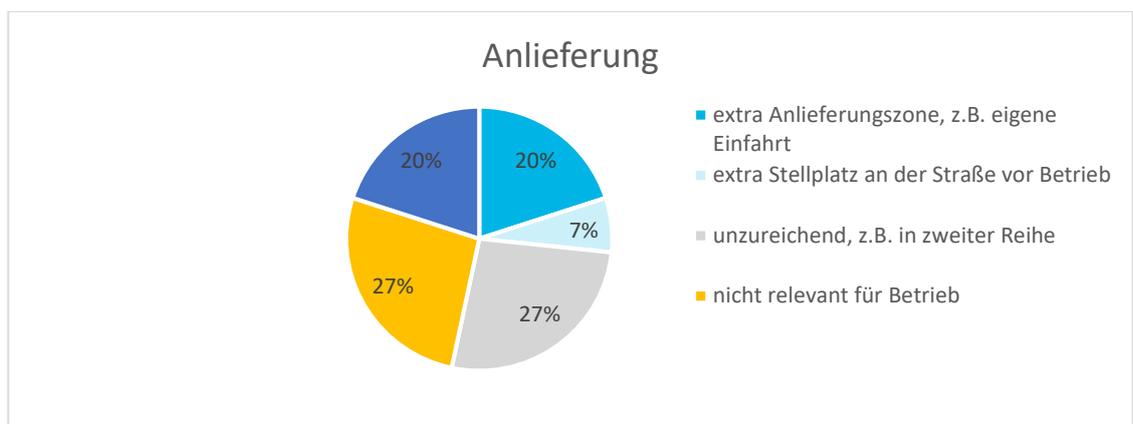


Quelle: Beteiligtenbefragung; n=15

Das Umfeld betreffend wurde nach Parkmöglichkeiten, Anlieferung und Erscheinungsbild gefragt. Von den Gewerbetreibenden empfinden 27% das Parkangebot als sehr gut oder gut, ebenfalls 27% verfügen über eine extra Anlieferungszone oder einen eigenen Stellplatz vor dem Betrieb. 20% geben an, dass die Parkmöglichkeiten mangelhaft sind.



Quelle: Beteiligtenbefragung; n=15



Quelle: Beteiligtenbefragung; n=15

3.7 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Laut § 139 Abs. 2 BauGB soll die Kommune den öffentlichen Aufgabenträgern, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In der Stellungnahme haben die öffentlichen Aufgabenträger Aufschluss über die von ihnen beabsichtigten und bereits eingeleiteten Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, welche für die Sanierung bedeutsam sein können. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen.

Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 2. Februar 2021. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 19. März 2021 eingeräumt. Von den 120 angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben 33 geantwortet. Folgende öffentliche Aufgabenträger wurden beteiligt:

	Öffentlicher Aufgabenträger		Stellungnahme vom	Stellungnahme
1	Staatliches Vermögens- und Hochbauamt	79104 Freiburg	03.02.2021 u. 12.03.2021	keine Bedenken
2	Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Freiburg	79104 Freiburg		
3	Die Autobahn Südwest, Niederlassung Südwest	70329 Stuttgart	03.02.2021	keine Bedenken
4	DB Service Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe, Liegenschaftsmanagement	76137 Karlsruhe	16.03.2021	ja
5	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, A.d.R.	79104 Freiburg		
6	Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Südwest	76135 Karlsruhe	03.02.2021	keine Zuständigkeit
7	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz - Kompetenzzentrum Energie	79114 Freiburg		
8	Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Referat 84.2, LA für Denkmalpflege	73712 Esslingen a.N.	15.03.2021	ja
9	Regierungspräsidium Stuttgart, Techn. Aufsichtsbehörde für Straßenbahnen	70565 Stuttgart		
10	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 44 - Straßenplanung	79114 Freiburg		
11	Regierungspräsidium Freiburg, Baureferat 47.3 Süd - DS Bad Säckingen	79713 Bad Säckingen		
12	Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5 Umwelt	79114 Freiburg		
13	Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 - LA für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau	79104 Freiburg	17.03.2021	ja
14	Regierungspräsidium Freiburg, Stabsstelle für grenzüberschr. Zusammenarbeit u. europäische Angelegenheiten	79098 Freiburg		
15	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 45 - Straßenbetrieb u. Verkehrstechnik	79114 Freiburg		
16	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 46 - Verkehr	79114 Freiburg		

	Öffentlicher Aufgabenträger		Stellung- nahme vom	Stellung- nahme
17	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 53.1 - Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung und Bau	79114 Freiburg		
18	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 53.2 - Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Betrieb u. Unterhaltung	79114 Freiburg		
19	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 53.3 - Integriertes Rheinprogramm	79114 Freiburg		
20	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 54.1 1 - 4 - Industrie/ Kommunen, Schwerpunkte Luftreinhaltung, Abfall u. Abwasser	79114 Freiburg	12.02.2021	keine Bedenken
21	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 54.2 - Industrie/Kommunen, Schwerpunkt Abfall	79114 Freiburg		
22	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 54.3 - Industrie/Kommunen, Schwerpunkt Abwasser	79102 Freiburg		
23	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 54.1	79114 Freiburg		
24	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 55 - Naturschutz, Recht	79114 Freiburg		
25	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 56 - Naturschutz u. Landschaftspflege	79114 Freiburg		
26	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 57 - Wasserstraßen	79114 Freiburg		
27	Regierungspräsidium Freiburg, Luftverkehr	79114 Freiburg		
28	Wasserstraßen und Schifffahrtsamt Oberrhein	79104 Freiburg		
29	Hauptzollamt Lörrach	79539 Lörrach	11.03.2021	keine Bedenken
30	Polizeidirektion Lörrach	79539 Lörrach		
31	Bundespolizei Weil am Rhein Sachbereich Verwaltung	79588 Efringen-Kirchen		
32	Landratsamt Lörrach	79539 Lörrach	22.03.2021	ja
33	Landratsamt Lörrach, FB Umwelt, Sachgebiet Wasser/Abwasser	79539 Lörrach		
34	Wieseverband	79576 Weil am Rhein		
35	Abfallwirtschaft des Landkreises Lörrach, Eigenbetrieb des Landkreises Lörrach	79539 Lörrach	04.02.2021	ja
36	Wasserverband Südliches Markgräflerland	79576 Weil am Rhein	15.02.2021	ja
37	Abwasserverband "Unteres Kandertal"	79589 Binzen		
38	Energiedienst GmbH	79603 Rheinfelden		
39	Badenova	79108 Freiburg		
40	Badenova	79539 Lörrach		
41	eDF Hydro Est	68050 Mulhouse/FR		
42	Unitymedia BW GmbH	34020 Kassel	03.02.2021	ja
43	WTC, Telekommunikationsleitung	85774 Unterföhring		

	Öffentlicher Aufgabenträger		Stellung- nahme vom	Stellung- nahme
44	bn Netze GmbH	79108 Freiburg	16.02.2021	ja
45	ED Netze GmbH	79618 Rheinfelden (Baden)	17.02.2021	ja
46	Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest	79110 Freiburg	08.02.2021	ja
47	Zweckverband Breitbandversorgung, Landkreis Lörrach	79539 Lörrach		
48	PLEdoc GmbH	45312 Essen	09.02.2021	keine Zuständigkeit
49	Open Grid Europe	45141 Essen	s. PLEDoc	
50	GasLINE GmbH c/o PLEdoc GmbH	45326 Essen	s. PLEDoc	
51	GDMcom GmbH	04129 Leipzig		
52	CenturyLink Abt. Planauskunft c/o Steuernagel Ingenieure GmbH	60439 Frankfurt am Main		
53	Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH	46325 Borken		
54	PYUR c/o Tele Columbus Betriebs GmbH	04356 Leipzig		
55	regioDATA Gesellschaft für raumbezogene Informationssysteme	79539 Lörrach		
56	Terranets bw GmbH	70565 Stuttgart	03.02.2021	keine Zuständigkeit
57	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	85774 Unterföhring		
58	BUND, Ortsgruppe Lörrach-Weil am Rhein	79539 Lörrach		
59	LNv-Arbeitskreis Lörrach (ANUO e. V.)	79539 Lörrach		
60	Trinationales Umweltzentrum TRUZ	79576 Weil am Rhein		
61	BLHV, Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	79379 Müllheim		
62	NABU, Kreisgruppe Lörrach e.V.	79541 Lörrach		
63	Regierungspräsidium Stuttgart, Techn. Aufsichtsbehörde für Straßenbahnen	70507 Freiburg		
64	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien - Region Südwest	76137 Karlsruhe	16.03.2021	ja
65	Südwestdeutsche Verkehrs-AG	77933 Lahr		
66	SBB GmbH, Kundencenter Lörrach	79539 Lörrach		
67	RVL GmbH	79539 Lörrach		
68	Zweckverband Kandertalbahn	79400 Kandern		
69	IG Velo e.V. im Landkreis Lörrach, Ortsgruppe Weil am Rhein	79576 Weil am Rhein	18.02.2021	ja
70	Regionalverband Hochrhein-Bodensee	79761 Waldshut-Tiengen		
71	Handwerkskammer Freiburg	79098 Freiburg		
72	Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee	79650 Schopfheim		
73	Einzelhandelsverband Südbaden e.V.	79004 Freiburg	16.03.2021	ja
74	Weil Aktiv	79585 Steinen		
75	Verband Badischer Gartenbaubetriebe	76227 Karlsruhe		

	Öffentlicher Aufgabenträger		Stellung- nahme vom	Stellung- nahme
76	Stadt Lörrach	79539 Lörrach	16.02.2021	keine Bedenken
77	Gemeinde Binzen	79589 Binzen		
78	Gemeinde Eimeldingen	79591 Eimeldingen		
79	Gemeinde Efringen-Kirchen	79588 Efrin- gen-Kirchen	11.02.2021	keine Bedenken
80	Saint Louis Agglomération Alsace 3 Fron- tières	68305 Saint- Louis / FR	01.03.2021	keine Bedenken
81	Hôtel de Ville de Huningue	68333 Huni- ngue/FR		
82	Hôtel de Ville de Village-Neuf	68128 Village- Neuf/FR		
83	Trinationaler Eurodistrict Basel TEB	68128 Village- Neuf/FR		
84	Bau- und Verkehrsdepartement des Kan- tons Basel-Stadt, Städtebau & Architektur, Planungsamt	4001 Basel/CH	25.02.2021	ja
85	Gemeindeverwaltung Riehen	4125 Riehen/CH		
86	Conseil département du Haut-Rhin	68006 Colmar Cedex / FR		
87	Evangelisches Pfarramt	79576 Weil am Rhein		
88	Evangelisches Pfarramt Alt-Weil	79576 Weil am Rhein		
89	Evangelisches Pfarramt Friedlingen	79576 Weil am Rhein		
90	Evangelisches Pfarramt Ötlingen	79576 Weil am Rhein	02.03.2021	keine Zu- ständigkeit
91	Evangelisches Pfarramt Haltingen	79576 Weil am Rhein	03.02.202	keine Zu- ständigkeit
92	Katholisches Pfarramt St. Peter und Paul	79576 Weil am Rhein		
93	Katholisches Pfarramt „Guter Hirte“	79576 Weil am Rhein		
94	Katholisches Pfarramt Haltingen	79576 Weil am Rhein	02.02.2021	keine Zu- ständigkeit
95	Freiwillige Feuerwehr	79576 Weil am Rhein	03.02.2021	ja
96	Polizeirevier Weil am Rhein	79576 Weil am Rhein		
97	Deutsches Rotes Kreuz, DRK Ortsverein Weil am Rhein	79576 Weil am Rhein		
98	Agentur für Arbeit	79539 Lörrach		
99	Behindertenbeirat	79576 Weil am Rhein		
100	Jugendparlament	79576 Weil am Rhein		
101	Örtliche Schulleitung	79576 Weil am Rhein		
102	Eisenbahn-CERT Fachbereich Infrastruktur und Energie	53175 Bonn		
103	DB Netz AG	79098 Freiburg		
104	Basler Verkehrs-Betriebe (BVB)	4052 Basel/CH	05.03.2021	ja

	Öffentlicher Aufgabenträger		Stellungnahme vom	Stellungnahme
105	Stadtverwaltung Weil am Rhein Stadtkämmerei - Grundstücksabteilung -	79576 Weil am Rhein		
106	Stadtverwaltung Weil am Rhein Stadtkämmerei - Haushaltsabteilung / Erschließung	79576 Weil am Rhein		
107	Stadtverwaltung Weil am Rhein Stadtbauamt - Abteilung Verkehr und Tiefbau	79576 Weil am Rhein	08.03.2021	ja
108	Stadtverwaltung Weil am Rhein Stadtbauamt - Abteilung Verkehr und Tiefbau	79576 Weil am Rhein		
109	Stadtverwaltung Weil am Rhein Rechts- und Ordnungsamt - Baurechtsabteilung	79576 Weil am Rhein		
110	Stadtverwaltung Weil am Rhein Hauptamt - Abteilung für Soziales, Schulen u. Sport	79576 Weil am Rhein	03.02.2021 und 17.02.2021	ja
111	Stadtverwaltung Weil am Rhein Hauptamt - Abteilung Informationstechnik und Kommunikation	79576 Weil am Rhein		
112	Stadwerke Abwasserleitungen	79576 Weil am Rhein		
113	Wasserwerk Wasserversorgungsleitungen	79576 Weil am Rhein		
114	Betriebshof Straßenbeleuchtung	79576 Weil am Rhein		
115	Städt. Wohnungsbaugesellschaft mbH	79576 Weil am Rhein		
116	WWT	79576 Weil am Rhein		
117	Stadtverwaltung Weil am Rhein Amt für Gebäudemanagement und Umweltschutz	79576 Weil am Rhein		
118	Rheinhafengesellschaft Weil am Rhein	79576 Weil am Rhein		
119	regio-Data GmbH	79539 Lörrach		
120	agglo Basel	4410 Liestal/CH		

Im Folgenden werden die Einzelantworten dargelegt.

Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Freiburg

Stellungnahme vom 03.02.2021 und 12.03.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Keine Liegenschaften im Untersuchungsgebiet
- > Keine mittelbare oder unmittelbare Interessen des Landes Baden-Württemberg sind berührt

Abwägung:

> Kenntnisnahme

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Nein

Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südwest

Stellungnahme vom 03.02.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Es sind keine Bundesfernstraßen in der Straßenbaulast der Autobahn GmbH des Bundes tangiert.
- > Keine Einwendungen oder Bedenken.

Abwägung:

> Kenntnisnahme

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich	Nein
---	------

Eisenbahn-Bundesamt

Stellungnahme vom 03.02.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden ausreichend berücksichtigt.
- > Keine Bedenken.

Abwägung:

- > Kenntnisnahme

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Nein

Bundeseisenbahnvermögen

Stellungnahme vom 03.02.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Keine Flurstücke mehr im Bestand

Abwägung:

- > Kenntnisnahme

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Nein

Landesdenkmalamt im Regierungspräsidium Stuttgart

Stellungnahme vom 15.03.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind berührt (s. Stellungnahme)
- > Der erarbeitete denkmalpflegerische Werteplan soll wie folgt ergänzt werden:
 - Bläsiring: Die Mauer zwischen Bläsiring und Lindenplatz, also an der Westseite des Flst. Nr. 134 ist vermutlich historisch, also erhaltenswert. Bei einer geplanten Maßnahme müsste außerdem die Kulturdenkmaleigenschaft geprüft werden.
 - Bläsiring 6: Das Wohnhaus auf winkelförmigen Grundriss mit Mansarddach, das wohl im 18. Jh. Erbaut wurde, ist ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG
 - Bläsiring 11: Auch die westlichen Teile des Gebäudes sollten als erhaltenswert eingestuft werden.
 - Bläsiring 20: Das 2-geschossige Wohnhaus mit Satteldach ist ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG.
 - Hauptstr. 41: Nur die Scheune aus Bruchstein ist ein Kulturdenkmal.
 - Hauptstr. 51, 53: Der östliche Gebäudeteil gehört zum Kulturdenkmal dazu.
 - Hauptstr. 64: Die zurückgelegene Scheune (Flst. Nr. 257/2) gehört zum Kulturdenkmal.
 - Hauptstr. 74: Nur die rückwärtig gelegene Scheune ist als Kulturdenkmal erfasst. Das Wohnhaus dann sicherlich ein erhaltenswertes Gebäude.
 - Hauptstr. 101: Nur die Gebäude auf dem Flst. Nr. 77 gehören zum Kulturdenkmal besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG.
 - Hauptstr. 125: Die Scheune an der Hauptstraße ist das Kulturdenkmal gem. § 2. Das zurückgelegene

Abwägung:

- > Kenntnisnahme
- > Der denkmalpflegerische Werteplan wird ergänzt.
- > Bei Eingriffen in Gebäude bzw. in den Boden im Bereich der Bau- und Kunstdenkmalpflege bzw. Archäologischen Denkmalpflege ist die Denkmalbehörde zu benachrichtigen.
- > Zufällige Funde sind der Denkmalbehörde zu melden.

- Wohngebäude ein erhaltenswertes Gebäude.
- Hauptstr. 132: Nach den Unterlagen einer Ortsbegehung des LAD 2018 kann auch dieses Gebäude als erhaltenswert eingestuft werden.
 - Hauptstr. 143: Nur der Keller des Gebäudes ist als Kulturdenkmal gem. § 2 erkannt. Das darüber befindliche Gebäude ist dann wohl ein erhaltenswertes Gebäude.
 - Kähnelgasse 4: Das denkmalgeschützte Gehöft besteht aus Wohnhaus, Scheune, Garten und Einfriedung.
 - Mühlenrain 3: Die umfangreiche Hofanlage, der sog. „Meierhof“, ist ein Kulturdenkmal gem. § 12 DSchG. Zum Kulturdenkmal gehört auch die Grundstücksmauer, die entlang des Flst. Nr. 612 an der Straße liegt.
- > Archäologische Denkmalpflege: Im bzw. im Umkreis des Untersuchungsgebiets liegen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG bzw. Prüffälle.
- > Regelung beim Antreffen bislang unbekannter Funde oder Befunde gem. §§ 20 und 27 DSchG (Meldepflicht bei archäologischen Funden oder Befunden).

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Ja

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme vom 16.03.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
- > Keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen

Geotechnik

- > Das Untersuchungsgebiet liegt im Ausstrichbereich der Gesteine des Tertiärs, welche größtenteils von quartären Ablagerungen aus Auenlehm, der Neuenburg-Formation sowie von Holozänen Abschwemmmassen mit einer im Detail nicht bekannten Mächtigkeit überlagert werden.
- > Mit lokalen Auffüllungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
- > Bei Auenlehm ist mit kleinräumig unterschiedlichen Sitzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
- > Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens
- > In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg ist eine Hinweisfläche für Rutschungsgebiete östlich des Plangebietes eingetragen (Tüllinger Berg). Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach

Abwägung:

- > Kenntnisnahme

- vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.
- > Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro.

Boden

- > Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Mineralische Rohstoffe

- > Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Grundwasser

- > Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Bergbau

- > Kein aktuelles Bergbaugebiet, kein Altbergbau oder Althohlräume.

Geotopschutz

- > Nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

- > Untergrundverhältnisse: <http://www.lgrb-bw.de>
- > Geotop-Kataster: <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotopge>

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Nein

Regierungspräsidium Freiburg, Referate 54.1 – 54.4

Stellungnahme vom 12.02.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Keine Bedenken.

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Abwägung:

- > Kenntnisnahme

Nein

Hauptzollamt Lörrach, Abteilung Liegenschaften

Stellungnahme vom 11.03.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Keine Anmerkungen

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Abwägung:

- > Kenntnisnahme

Nein

Landratsamt Lörrach

Stellungnahme vom 22.03.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

Umwelt:

- > Abwasserbeseitigung: öffentliche Kanalisation im Misch- und Trennsystem ist vollständig vorhanden. Keine Bedenken
- > Wasserversorgung / Grundwasserschutz: Keine Wasserschutzgebiete betroffen. Sollten Änderungen von Art und/oder Maß der Nutzung der Brunnen vorgesehen sein, sind diese rechtzeitig mit der unteren

Abwägung:

- > Kenntnisnahme
- > Bei Neuplanungen, Umbauten oder Ergänzungen sind die jeweiligen Fachbereiche zu beteiligen

- Wasserbehörde abzustimmen.
- > Gewässer / Hochwasserschutz/Starkregen: Der Bereich am rechten Ufer des Weiler Wuhrgrabens ist im Bestand überbaut, ein intakter Gewässerrandstreifen ist nicht vorhanden. Überflutungen können durch Starkregenereignisse eintreten. Risiken sind aus der bestehenden Starkregengefahrenkarten und –risikogefahrenkarten entnommen werden. Hochwasser aus Flusswasser tritt nicht auf.
 - > Klima und Boden: Im Untersuchungsgebiet sind Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster. Bei Eingriffen in oder auf diesen Flächen ist mit entsorgungspflichtigem Material zu rechnen. Die „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007“ sowie der Erlass „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial vom 13.04.2004“ sind zu beachten.
 - > Immissionsschutz: Anregung, bei Verlängerung der Straßenbahn ein Gutachten zu Lärm und Erschütterungen einzuholen. Ebenso zu Stärke und Ausbreitung der elektrischen Feldstärke und der magnetischen Flussdichte.

Baurecht:

- > -

Landwirtschaft & Naturschutz:

- > Naturschutz: Bei Neuplanungen sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen – bei bestehenden Gebäuden insbesondere Fledermäuse und Vögel. Anregung, wichtige Verbindungsachsen, wie der Wuhrgraben, die Straßenböschung zur B3 sowie die Bahnlinie, durch geeignete Entwicklungsmaßnahmen zu stärken.

Waldwirtschaft:

- > Kein Wald innerhalb des Untersuchungsgebietes, aber angrenzend. Ebenso angrenzende liegt das LSG „Wiese“ sowie ein Waldbiotop. Hinweis, dass die Waldabstandsregelung (30 m) nach § 4 Abs. 3 LBO einzuhalten ist.

Flurneuordnung:

- > -

Vermessung und Geoinformation:

- > Keine Anregungen und Bedenken.

Straßen

- > Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen.
- > Die beabsichtigte Verbesserung der Fuß- und Radwegesituation sowie der allgemeinen Verkehrssituation wird begrüßt.
- > Hinweis auf das Radverkehrskonzept des Landkreises und der Stadt Weil am Rhein „Velo2025“

Verkehr:

> -

Gesundheit:

> -

Abfallwirtschaft

> -

Brand- und Katastrophenschutz:

- > Keine Zuständigkeit.
- > Hinweis auf das Schreiben der Feuerwehr Weil am Rhein

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Ja

Abfallwirtschaft Landkreis Lörrach

Stellungnahme vom 04.02.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Empfehlungen für die Anfahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen, Straßenbreiten, Wendemöglichkeiten, die Notwendigkeit von Rückwärtsfahren sowie Kurvenradien im Verkehrsraum sowie die Prüfung der Einrichtung von Unterflurstandorte für die Altglaserfassung

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Abwägung:

- > Kenntnisnahme
- > Sofern bestehende Straßen geändert oder erneuert werden, werden die Hinweise geprüft und so weit möglich eingearbeitet

Ja

Stadtwerke Weil am Rhein, Wasserverband Südliches Markgräflerland

Stellungnahme vom 15.02.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Um Beteiligung der Stadtwerke Wasserversorgung wird bei folgenden Sanierungsmaßnahmen gebeten:
 - Verlängerung Tram 8: Mögliche Miterneuerung der Wasserversorgungsleitung in der Hauptstraße während oder koordiniert mit der Bauausführung der Tramverlängerung
 - Brunnen im Sanierungskonzept: Jährlich werden zwei Brunnen von den Stadtwerken saniert. Es bestünde die Möglichkeit, Brunnen auszuwählen und als Vorschlag für die Sanierung an die Stadtwerke einzureichen.

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Abwägung:

- > Kenntnisnahme
- > Falls benannte Maßnahmen umgesetzt werden, werden die Stadtwerke Wasserversorgung beteiligt.

Ja

Vodafone Zentrale Planung

Stellungnahme vom 03.02.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Keine Einwände, Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant

Abwägung:

- > Kenntnisnahme
- > Sofern Änderungen

- > Hinweis auf bestehende Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH und Einhaltung der Kabelschutzanweisung bei Arbeiten an unterirdischen Anlagen. Digitale Planauskunft nach einmaliger Registrierung ist möglich unter <https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html> oder unter Fax-Abruf 0900/111 1140 (10 Euro pro Abruf)

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

an bestehenden Verkehrsflächen bzw. deren unterirdischen Anlagen geplant werden, werden die Hinweise berücksichtigt.

Ja

bnNETZE GmbH

Stellungnahme vom 16.02.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Keine Einwendungen oder Bedenken.
- > Hinweis auf bestehende Anlagen der Erdgasversorgung mit zugehörigen Hausanschlüssen. Planauskünfte erteilt die Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, Tullastr. 61, 79108 Freiburg. Bei Arbeiten an unterirdischen Anlagen sind bestehende Vorschriften und Regelungen zu beachten. Hinweis auf Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bei geplanten Baumpflanzungen.

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Abwägung:

- > Kenntnisnahme
- > Sofern Änderungen an bestehenden Verkehrsflächen bzw. deren unterirdischen Anlagen geplant werden, werden die Hinweise berücksichtigt.

Ja

ED Netze GmbH

Stellungnahme vom 17.02.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Keine Einwände, es sind keine Arbeiten im Untersuchungsgebiet geplant.
- > Hinweis auf bestehende Versorgungsanlagen der ED Netze GmbH. Diese können abgerufen werden unter <https://Planservice.regiodata-service.de>

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Abwägung:

- > Kenntnisnahme
- > Sofern Änderungen an bestehenden Verkehrsflächen bzw. deren unterirdischen Anlagen geplant werden, werden die Hinweise berücksichtigt.

Ja

Telekom

Stellungnahme vom 08.02.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Derzeit keine besonderen Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet.
- > Hinweis auf bestehende Versorgungsanlagen der Telekom. Änderungen bzw. Eingriffe in das Netz der Telekom sind frühzeitig abzustimmen.

Abwägung:

- > Kenntnisnahme
- > Sofern Änderungen an bestehenden Verkehrsflächen

	bzw. deren unterirdischen Anlagen geplant werden, werden die Hinweise berücksichtigt.
Eine weitere Beteiligung ist erforderlich	Ja

PLEDOC GmbH

Stellungnahme vom 09.02.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachfolgenden Eigentümer bzw. Betreiber sind nicht betroffen:
- > OGE (Open Grid Europe GmbH)
- > Kokereigasnetz Ruhr GmbH
- > Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern
- > Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH
- > Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG)
- > Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG)
- > Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP)
- > GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG
- > Zayo Infrastructure Deutschland GmbH

Abwägung:

- > Kenntnisnahme

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Nein

Terranets bw GmbH

Stellungnahme vom 03.02.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Im Untersuchungsgebiet liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH.

Abwägung:

- > Kenntnisnahme

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Nein

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südwest

Stellungnahme vom 16.03.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Keine grundsätzlichen Einwände.
- > Innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen planfestgestellt Bahnflächen der DB Netz AG (Flst. Nr. 8023). Ordnungs- und Baumaßnahmen auf Bahnflächen sind nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers zulässig und frühzeitig abzustimmen.
- > Derzeit sind keine beabsichtigten der bereits eingeleiteten Planungen oder sonstige Maßnahmen im Untersuchungsgebiet bekannt.

Abwägung:

- > Kenntnisnahme
- > Sofern Maßnahmen auf Grundstücken der Bahn vorgesehen sind, werden diese frühzeitig abgestimmt.

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Ja

IG Velo e.V. im Landkreis Lörrach, Ortsgruppe Weil am Rhein

Stellungnahme vom 18.02.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Für die Verbesserung der Verkehrssituation insbesondere auch für den Radverkehr in Alt-Weil hält die IG Velo als verkehrsberuhigende Maßnahme einen Einbahnring für den motorisierten Verkehr für erforderlich. Beginnend an der Abzweigung Hauptstraße / Ecke Hinterdorfstraße sollte die Einbahnstraße entlang der gesamten Hinterdorfstraße und weiter durch die Schutzackerstraße bis zum Kreuzungsbereich Schutzackerstraße / Mühlenrain / Hauptstraße führen.
- > In der Einbahnstraße sind für den ruhenden Verkehr Zonenparkverbote mit Ausweisungen von wechselseitigen Parkbereichen anzulegen, um eine Reduzierung der Geschwindigkeit des Verkehrs zu erreichen. Alternativ hierzu wäre das Anlegen von Plateaufpflasterungen möglich. Für den Radverkehr sollte die Hinterdorfstraße in Gegenrichtung freigegeben werden.
- > Im „Alten Rathaus“ in der Hinterdorfstraße finden Veranstaltungen und auch Unterricht der Musikschule sowie der VHS statt, des Weiteren befindet sich das „Jugendcafé“ in den Räumlichkeiten. Die Besucher / Teilnehmer würden diese Örtlichkeit sehr oft mit dem Fahrrad anfahren. Dazu seien sichere und überdachte Fahrradabstellplätze sowie Schließfächer für Helme, Fahrradbekleidung etc. unumgänglich. Zusätzlich sollte eine gute Beleuchtung nachts das Sicherheitsgefühl der Velofahrer verbessern.
- > Vom Kreuzungsbereich Schutzackerstraße / Mühlenrain / Hauptstraße wäre die Weiterführung der Einbahnstraße entlang der gesamten Hauptstraße bis zur Kreuzung Hauptstraße / Römerstraße / Hinterdorfstraße einzurichten. Auch hier seien Zonenparkverbote mit Ausweisungen von wechselseitigen Parkbereichen vorzusehen; ggf. wäre das Anlegen von Plateaufpflasterungen möglich, um auch hier eine Geschwindigkeitsreduzierung der Fahrzeuge zu erreichen.
- > Am Lindenplatz (mit „Museum am Lindenplatz“, „Altweiler Kirche“, „Stapflehus“) sind Fahrradabstellplätze mit den bereits genannten Ausstattungsmerkmalen zu installieren, da bei den Veranstaltungen die Gäste und Besucher zum Teil mit Fahrrädern anreisen.
- > An der LSA Hauptstraße / Abzweigung Römerstraße ist für den Radverkehr ein „grüner Pfeil“ anzubringen, der dem Radfahrer bei der roten Ampel einräumt, rechts in die Römerstraße abzubiegen.
- > Vom Altweiler Knoten (Grenzacher Weg) bis zum Kreuzungsbereich Hauptstraße / Schutzackerstraße / Mühlenrain sind für die Sicherheit des Radverkehrs beidseitig Schutzstreifen anzubringen.

Abwägung:

- > Kenntnisnahme
- > Sofern Änderungen an bestehenden Verkehrsflächen geplant werden, werden die Anregungen geprüft und ggf. berücksichtigt.

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich	Ja
---	----

Handelsverband Südbaden e.V.

Stellungnahme vom 16.03.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität ist nachvollziehbar.
- > Verkehrslenkende Maßnahmen wie Einbahnregelungen sind mit den ansässigen Gewerbetreibenden frühzeitig abzustimmen.
- > Durch die Verlängerung der Straßenbahnlinie kann der ÖPNV gestärkt werden. Angeregt wird, den Bedarf zu prüfen. Um negative Auswirkungen auf Gewerbetreibende zu vermeiden muss die Bauphase frühzeitig kommuniziert werden. Hinweis auf die Stadt Karlsruhe, die während des U-Bahn Baus einen Fonds zur Unterstützung der betroffenen Unternehmen aufgelegt hat.

Abwägung:

- > Kenntnisnahme
- > Sofern Änderungen an bestehenden Verkehrsflächen geplant werden, werden die Anregungen geprüft und frühzeitig kommuniziert.

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Ja

Stadt Lörrach

Stellungnahme vom 16.02.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Keine Einwände. Die formulierten Sanierungs- und Entwicklungsziele, insbesondere der Ausbau der Tramlinie 8, werden begrüßt.

Abwägung:

- > Kenntnisnahme

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Nein

Gemeinde Efringen-Kirchen

Stellungnahme vom 11.02.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Keine Einwände.

Abwägung:

- > Kenntnisnahme

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Nein

Collectivité européenne d'Alsace

Stellungnahme vom 01.03.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Keine Anregungen.

Abwägung:

- > Kenntnisnahme

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Nein

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Stellungnahme vom 25.02.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

Abwägung:

- > Kenntnisnahme

<p>> Das Vorhaben wird im Sinne des Agglomerationsprogramms mit Innenentwicklung von Altweil, die Bereitstellung von Wohnraum und eine ausgebaute Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Verkehr in Weil unterstützt. Die Planung von Basel-Stadt ist im Moment nicht betroffen, eine weitere Beteiligung wird begrüßt.</p>	<p>> Die weitere Beteiligung bei Planungen wird zugesagt.</p>
<p>Eine weitere Beteiligung ist erforderlich</p>	<p>Ja</p>

Evangelische Kirchengemeinde Ötlingen

Stellungnahme vom 02.02.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Keine Betroffenheit.

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Abwägung:

- > Kenntnisnahme

Nein

Evangelische Kirchengemeinde Haltingen

Stellungnahme vom 03.02.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Keine Betroffenheit.

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Abwägung:

- > Kenntnisnahme

Nein

Römisch-Katholische Kirchengemeinde Weil am Rhein

Stellungnahme vom 02.02.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Keine Liegenschaften im Untersuchungsgebiet, daher keine Betroffenheit.

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Abwägung:

- > Kenntnisnahme

Nein

Freiwillige Feuerwehr Weil am Rhein

Stellungnahme vom 03.02.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Die Vorgaben der Landesbauordnung (LBO, LBOAVO) sind zu beachten:
- Flächen für die Feuerwehr (Zufahren, Zugänge, geeignete Aufstellflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte) sind vorzusehen.
 - Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu rückwärtigen Gebäuden sind zu schaffen bzw. zu erhalten.
 - Eine ausreichende Löschwassermenge ist zur Verfügung zu stellen.

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Abwägung:

- > Kenntnisnahme
> Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Ja

Basler Verkehrs-Betriebe

Stellungnahme vom 05.03.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Im betroffenen Gebiet sollen verkehrsberuhigende Maßnahmen und eine Attraktivierung des öffentlichen Raumes erzielt werden. Die Stärkung des ÖPNV ist dabei ein wichtiges Instrument. Die Verlängerung der Tramlinie 8 bis zum Läublinpark wird als zentrales Element gesehen. Dabei ist aus unserer Sicht der Basler Verkehrsbetriebe auf folgende Punkte Wert zu legen:
 - Am Läublinpark entsteht eine Tramwendeschleufe. Der Straßenraum sollte so gestaltet werden, dass der Tramverkehr nicht behindert wird, sondern priorisiert geführt werden kann.
 - Bei der Neuplanung der Straßenzüge sollte an eine künftige Führung der Buslinien gedacht werden, so dass diese störungsfrei fahren können.
 - Buslinien hätten eine Zubringerfunktion zur Tramlinie. Neben der störungsfreien und zuverlässigen Fahrt sei insbesondere an eine gute Umsteigesituation am Läublinpark zu denken.
 - Eine Weiterführung der Tramlinie sei zwar nicht geplant. Es wird jedoch angeregt, einen Straßenzug in Richtung Südosten so zu planen, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine Tramstrecke gebaut werden könnte. Insbesondere der Bahnhof Weil Ost könnte ein interessanter Umsteigepunkt werden.

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Abwägung:

- > Kenntnisnahme
- > Sofern Änderungen an bestehenden Verkehrsflächen geplant werden, werden die Anregungen geprüft und ggf. berücksichtigt.

Ja

Stadt Weil am Rhein, Stadtbauamt Verkehr und Tiefbau

Stellungnahme vom 08.03.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Bei Anpassung oder Umplanung von Verkehrsanlagen, wie der Erweiterung der Tramlinie 8 oder der Planung von verkehrsberuhigenden Maßnahmen sind die gesetzlichen Vorgaben und die entsprechenden Verordnungen, Vorschriften und Richtlinien zu beachten sowie die Untere Straßenverkehrsbehörde mindestens im Rahmen einer Anhörung mit einzubeziehen.
- > Keine konkreten Veränderungswünsche oder Vorstellungen.
- > Hinweis auf die derzeitige Sanierung der Fahrbahn und Kanalerneuerung im Bereich Bläsiring / Fischinger Straße.

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Abwägung:

- > Kenntnisnahme
- > Sofern Änderungen an bestehenden Verkehrsflächen geplant werden, wird die Untere Straßenverkehrsbehörde beteiligt.

Ja

Stadt Weil am Rhein, Abteilung für Soziales, Schulen und Sport

Stellungnahme vom 03.02.2021 und 17.02.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Es wird davon ausgegangen, dass die Belange der Kinderfreundlichen Kommune Weil am Rhein bei der Planung und die Erkenntnisse aus den Beteiligungsformaten berücksichtigt werden. Es wird auf den Verwaltungsleitfaden für Kinder- und Jugendbeteiligung verwiesen, welcher gewährleisten soll, dass Kinder und Jugendliche beteiligt und deren Belange berücksichtigt werden. Der Verwaltungsleitfaden ist zu finden unter www.weil-am-rhein.de

Nachträgliche Stellungnahme vom 17.02.21:

- > In den aufgeführten Zielen für das Sanierungsgebiet werden mehrere Themen angesprochen, von denen Kinder und /oder Jugendliche unbedingt betroffen sind. Altweil soll als lebendiges Quartier durch generationengerechte Stadterneuerung, beispielsweise auch durch Herstellung von Spielflächen für Kinder, gestärkt werden. Öffentliche Räume sollen attraktiver und die Fuß- und Radwegesituation sowie der öffentliche Nahverkehr verbessert werden. Dies sind Punkte, bei denen die Interessen von Kindern und Jugendlichen elementar berührt werden.
- > Sie erwähnen auch, dass im Sanierungsgebiet ein ansprechender Spielplatz für Kinder verschiedener Altersgruppen fehle. Es wird empfohlen, die Planungen mit Kindern und nicht an den Kindern vorbei erfolgen zu lassen.
- > In Weil-Ost leben über 930 Familien / Alleinerziehende mit Kindern. Der Stadtteil erfreut sich mit mehr als 1.350 minderjährigen Einwohnern eines hohen Anteils junger Menschen. Auf die Gesamtsituation der Stadt betrachtet leben somit über 15 % der Weiler Kinder und Jugendlichen in Weil-Ost. Auch wenn sich die Fläche von Weil-Ost nicht komplett mit dem Sanierungsgebiet deckt, sollten diese Zahlen dennoch für den Einzugsbereich berücksichtigt werden.
- > Es wird darauf hingewiesen, dass das bisherige Beteiligungsformat für das Sanierungsgebiet an Erwachsene gerichtet war. Kinder und Jugendliche wären nicht gezielt angesprochen worden und konnten nicht erreicht werden.
- > Im Vorfeld fand für das Sanierungsgebiet ein Beteiligungsvorhaben statt, das sich aber vorwiegend an Erwachsene richtete. Kinder und Jugendliche wurden nicht gezielt angesprochen und konnten nicht erreicht werden. Seinerzeit wurde zugesagt, dass für Kinder und Jugendliche eine Beteiligung mit geeignetem Format nachgeholt werden würde. Dies wurde bisher nicht durchgeführt und sollte auf jeden Fall vorgesehen werden.

Abwägung:

- > Kenntnisnahme
- > Eine ergänzende Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wird im weiteren Verfahren geprüft.

- > Da die Veränderungen im Sanierungsgebiet die Belange von Kindern und Jugendlichen betreffen, wird darum gebeten, die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen, wie es der Verwaltungsleitfaden aber auch § 41 a GemO verlangen, im weiteren Verfahren vorzusehen.

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Ja

4. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse

Mit Bezug auf § 136 Abs. 2 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn 1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder 2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. Missstände gemäß Nr.1 werden als Substanzschwäche bezeichnet. Missstände gemäß Nr. 2 werden als Funktionsschwäche bezeichnet.

Die vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass im Gebiet „Altweil“ städtebauliche Missstände vorliegen. Zur Behebung dieser Missstände sind Sanierungsmaßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB erforderlich. Im Folgenden werden funktionale, strukturelle, räumliche, das Ortsbild betreffende sowie bauliche Missstände aufgeführt und erläutert. Diese werden im Plan „Städtebauliche Missstände“ räumlich veranschaulicht.

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden zahlreiche Missstände innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt. Etwa die Hälfte aller Hauptgebäude ist durch erhebliche bis substanzielle Mängel in der Bausubstanz gekennzeichnet. Im Gebiet sind zudem Gestaltungsmängel im öffentlichen Bereich vorhanden.

4.1 Funktionsschwächen

Funktionale Mängel

Die Kategorie bezieht sich auf Frei- und Verkehrsflächen. Missstände sind dann als funktional zu betrachten, wenn einzelne Funktionen dieser Flächen „über- oder unternutzt“ werden. Gestaltungsmängel in öffentlichen Platzbereichen, aber auch in privaten Hofbereichen sind ein störendes Element mit negativer Wirkung auf das Ortsbild und für die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen. Zu den funktionalen Mängeln im Untersuchungsgebiet gehören ebenso negative Auswirkungen der Verkehrsbelastung sowie Missstände im öffentlichem Raum.

- > Großräumige, asphaltierte Straßenräume
- > Durchwegung: ÖPNV, MIV, Rad- und Fußwege: teilweise inoffizielle und schlechte Wegeverbindungen
- > Kleinteilige Parzellierungen, schwierige, informelle Überfahrtsrechte
- > Parkierung erschwert an einigen Stellen den ÖPNV (Busverkehr)
- > Schmale Fußwege

- > Fehlende abgesenkte Bordsteine (Barrierefreiheit), vor allem an den relevanten Querungen
- > Fehlende Vernetzung der Wegebeziehungen (beispielsweise durch Beschilderung für Touristen)
- > Hohes Verkehrsaufkommen in der Hauptstraße
- > Verkehrslärm, Verkehrsbelastung
- > Fehlendes Parkleitsystem
- > Stellplatzsituation
- > Fehlende Querungsmöglichkeiten und Querungshilfen



Ungestalteter Bereich um den Brunnen am Gasthaus Krone, Hauptstraße 58
Quelle: dieSTEG



Nicht ansprechend gestaltete Verkehrsflächen und fehlende Verkehrsflächen für den Langsamverkehr an der Arztpraxis, Bläsiring 28
Quelle: dieSTEG



Hoher Versiegelungsgrad im Hofbereich der Hauptstraße 52
Quelle: dieSTEG



Informeller Weg entlang der Bahntrasse
Quelle: dieSTEG

Strukturelle Mängel

Strukturelle Mängel sind solche Mängel, die sich auf die Nutzung von Grundstücken und Gebäuden beziehen. Leerstände und mindergenutzte Flächen beeinflussen das gesamte Ortsbild negativ und beeinträchtigen gleichermaßen die Aufenthaltsqualität in ihrer Umgebung. Gleichzeitig stellen diese strukturellen Missstände aber auch große Entwicklungspotenziale dar, die im Rahmen der Sanierungsdurchführung nutzbar gemacht werden können. Im Untersuchungsgebiet wurden die folgenden strukturellen Mängel identifiziert:

- > Leerstehende Handelsflächen in zentralen Lagen, zum Beispiel am ehemaligen Getränkemarkt
- > Leerstehende oder unternutzte Wohngebäude
- > Verlust von gebietstypischen Nutzungen
- > Trading-down-Effekte: Nach Betriebsaufgaben lang ansässiger Betriebe siedeln sich Nagelstudios oder Thai-Massage-Salons im Gebiet an.
- > Fehlender wetterunabhängiger Treffpunkt als Mittelpunkt des lokalen Lebens

Räumliche Mängel und Ortsbild

Gestaltungsmängel in öffentlichen Platzbereichen, aber auch in privaten Hofbereichen sind ein störendes Element mit negativer Wirkung auf das Ortsbild und auf die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen. Darüber hinaus sind auch zahlreiche Mängel im Fassadenbereich oder ortsuntypische gestalterische Elemente an Gebäuden vorzufinden. Im Untersuchungsgebiet zeigen sich die folgenden räumlichen Mängel am Ortsbild:

- > Optische Beeinträchtigung des Stadtbildes und verringerte Wohnqualität durch verfallene Gebäude
- > Ungeordnete Hofflächen
- > Hoher Versiegelungsgrad
- > Mängel im Straßenbereich und bei Parkplätzen
- > Gestaltungsarme Abgrenzungen und Raumkanten
- > Gestaltungsmängel bei Grünflächen und Spielplätzen zum Beispiel im Läublinpark und am Spielplatz auf dem Lindenplatz
- > Gestaltungsmängel des (privaten) Bahnhofsvorplatzes



Parkplatz beim Turm (kommunale Fläche), Eisenbahnstraße 18
Quelle: dieSTEG



Ungestalteter (privater) Bahnhofsvorplatz
Quelle: dieSTEG

4.2 Substanzschwächen

Bauliche, energetische und gestalterische Mängel

In Rahmen verschiedener Ortsbegehungen erfolgte die Bewertung der äußeren Erscheinung der Gebäude im Untersuchungsgebiet. Betrachtet wurden Fassaden, Fenster, Türen, das Vorhandensein einer Fassadendämmung (soweit erkennbar), der Zustand des Daches, der Zustand der privaten Außenbereiche sowie der Zustand der Scheunen, Garagen oder anderer Anbauten, soweit sie vom öffentlichen Bereich einsehbar waren.

In die Bewertung wurde neben dem baulichen Zustand auch der energetische Zustand der Gebäude miteinbezogen, soweit dies von außen erkennbar war. Eine umfassende Bewertung der Bausubstanz kann jedoch nur durch die Begehung der Gebäude erfolgen und wird Teil der Sanierungsdurchführungsphase sein, sofern dies von den Eigentümern gewünscht wird. Hierdurch können sich im Weiteren abweichende Feststellungen ergeben. Die Ergebnisse der äußerlichen Begutachtung wurden darüber hinaus durch die Befragung der Eigentümer ergänzt (vgl. Kapitel 3.5).

Zustand	Anzahl der Hauptgebäude	
Neu Neuwertig	45	(17%)

Geringe Mängel	59	(22%)
Erhebliche Mängel	126	(47%)
Substanzielle Mängel	37	(14%)
Σ	267	(100%)

(Erläuterung siehe Glossar)

Im Untersuchungsgebiet weisen 14% der Hauptgebäude erhebliche bis substanzielle Mängel auf. Orts- und baujahrestypische Gestaltungs- und Gliederungselemente der Gebäude sind oft überformt oder vernachlässigt (Fenster, Haustüren, Traufen, Gesimse, Dachgauben). Der Zustand von 47% der Gebäude ist mangelhaft eingestuft.

Festzustellen ist weiterhin ein schlechter energetischer Zustand des überwiegenden Teils der Gebäude. Dies wurde auch durch die Befragung (vgl. Kapitel 3) bestätigt. Darüber hinaus befinden sich im Untersuchungsgebiet zahlreiche verfallene und leerstehende Gebäude, die auch ortsbildprägend sind.

Auch im öffentlichen Bereich zeigen sich bauliche Mängel. Hier ist vor allem der schlechte bauliche Zustand von Haupt- und Hinterdorfstraße zu nennen, einhergehend mit dem mangelhaften Gestaltungszustand vieler Gehwegbereiche. Es fehlt weiterhin an Barrierefreiheit an zentralen Querungsstellen.



Schopf, Eisenbahnstraße 9
Quelle: dieSTEG



Wohnhaus, Hauptstraße 45a
Quelle: dieSTEG



Schlössli, Hauptstraße 48
Quelle: dieSTEG



Schutzackerstraße 7
Quelle: dieSTEG

5. Sanierungskonzept

5.1 Neuordnungskonzept und Städtebauliche Ziele

Die städtebauliche Analyse ergab, dass zahlreiche bauliche Mängel im privaten und im kommunalen Gebäudebestand sowie Defizite bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes vorhanden sind.

Aufbauend auf dieser städtebaulichen Analyse wurde das Neuordnungskonzept für das Gebiet „Altweil“ entwickelt. Es zeigt in textlicher und zeichnerischer Form (siehe Planwerk Kapitel 8) grundsätzliche Vorschläge für eine zukunftsfähige Entwicklung des Gebiets und liefert Ideen zur Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände. Im Neuordnungskonzept wird ein Überblick über die vorhandenen Potenziale und Entwicklungschancen im Untersuchungsgebiet gegeben. Zudem gibt es den Rahmen für eine künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB vor.

Die im Zuge der Sanierungsdurchführung geplanten Maßnahmen dienen insbesondere der Erhaltung und Weiterentwicklung des gesamten Ortes mit reicher kultureller Bedeutung sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben.

Im Wesentlichen sollen im Laufe der Sanierungsdurchführung Ziele in den Handlungsfeldern dörfliche Struktur, Klima und Stadtgrün, Kultur, und Verkehr realisiert werden.

Ziel: Erhalt der dörflichen und sozialen Struktur

- Erhalt der historischen Bausubstanz durch Umnutzung zu Wohnzwecken
 - > Das Gebiet ist durch eine Vielzahl historischer und ortsbildprägender Gebäude gekennzeichnet. Wo diese noch nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, beispielsweise in zahlreichen Nebengebäuden, sollen diese zu Wohnzwecken umgenutzt werden.
- Berücksichtigung von Gestaltungsvorgaben zum Erhalt der dörflichen und sozialen Struktur
 - > Ersatzneubauten sollen mit einer der historischen Dorfstruktur angepassten Dichte und orientiert an der bestehenden historischen Höhenentwicklung ausgeführt werden. Dort, wo Gebäudesubstanz nicht mehr zu halten ist, kann nach Abbruch des Gebäudes eine maßvolle Nachverdichtung erfolgen. Dabei sollen sich Ersatzbauten an der Dichte eines Dorfgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren (GRZ 0,6 / GFZ 1,2).
 - > Da die Baustruktur im Gebiet durch steile Satteldächer der Hauptbaukörper geprägt ist, sollen neu entstehenden Hauptbaukörper gleichfalls mit einem steilen Satteldach ausgeführt werden, in Ausnahmefällen können im von der Straße aus nicht einsehbaren Bereich (rückwärtig) andere Dachformen zur Ausführung kommen.
- Erhalt der ursprünglichen Nutzungsstruktur
 - > Im Sanierungsgebiet sind keine Wettannahmestellen und Vergnügungsstätten zulässig, da diese in der historischen Dorfstruktur nicht bekannt waren und hier, bis auf die Spielhalle beim Haltepunkt Weil-Ost, (noch) nicht sind.

- > Grell leuchtende oder mit Wechsellicht betriebene Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die historische Bausubstanz soll mit den historischen Werbeanlagen erhalten und weiterentwickelt werden. Deshalb sind grelle Leuchtwerbeanlagen und Werbeanlagen mit Wechsellicht nicht zulässig, wohl aber angestrahlte (historische) Werbeschilder.
- > Steuerung der Flächen für die Außenbewirtung
- > Förderung und Erhalt von Handwerksbetrieben
- Förderung kultureller Einrichtungen
 - > Die im Rahmen des dezentralen Kulturkonzeptes geschaffenen Einrichtungen sollen gefördert und erhalten werden
 - > Private kulturelle Einrichtungen wie beispielsweise Waggis-Schopf, Cliquenscheune oder Spielmanszug sollen ebenfalls gefördert und erhalten werden

Ziel: Verbesserung des öffentlichen und privaten Stadtgrüns und Anpassung bestehender Strukturen an Klimafolgen

- > Aufwerten des öffentlichen Raums
- > Erhalt und Weiterentwicklung privater und öffentlicher Freiräume (Gärten sowie Grün- und Platzflächen) zur Sicherung der Durchgrünung und der Resilienz des Quartiers. Bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen sind die Stadtklimaanalyse sowie der Leitfaden zu Hochwasserschutz, Starkregen- und Erosionsvorsorge des Kreises zu beachten.
- > Umsetzen von Maßnahmen aus der Spielleitplanung
- > Erweiterung des Spiele- und Freizeitangebots

Ziel: Verbesserung der verkehrlichen Situation im Gebiet

- > Die verkehrliche Situation ist durch verkehrslenkende und verkehrsregelnde Maßnahmen zu verbessern. Ziel ist eine Minderung des störenden Durchgangsverkehrs und eine Förderung des Langsamverkehrs.
- > Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen zugunsten der Aufenthaltsqualität und des Langsamverkehrs neugestaltet werden
- > Städtebauliche und funktionale Missstände im Bahnhofsumfeld sollen beseitigt werden, um einen leistungsfähigen Verkehrsknotenpunkt zu schaffen
- > Am Läublinpark und am Bahnhof Altweil sollen multimodale Knoten geschaffen entstehen

5.2 Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept definiert die Maßnahmen zum Erreichen der Sanierungsziele.

Mit der städtebaulichen Erneuerung strebt die Stadt Weil am Rhein eine Aufwertung und Stärkung des Gebietes „Altweil“ an, sodass ein zukunftsfähiger Dorfkern unter Berücksichtigung der historischen und sozialen Gegebenheiten, entsteht.

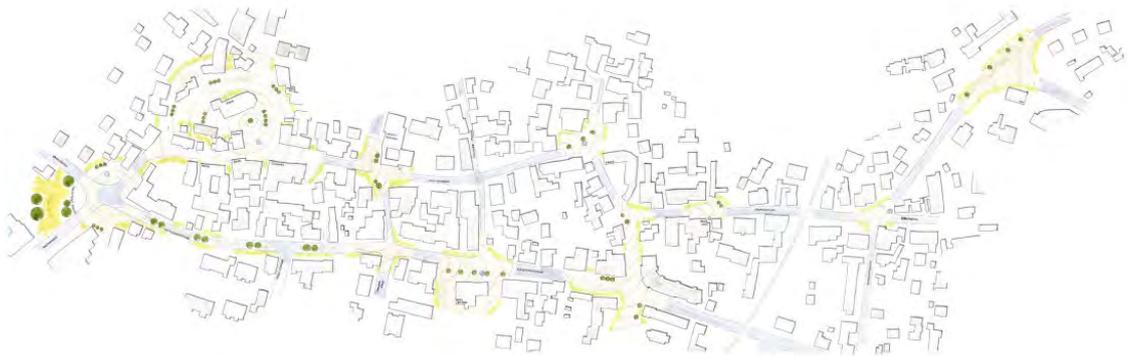
Insbesondere für die Umsetzung der Maßnahmen, die im privaten Eigentum durchzuführen sind, ist es unerlässlich weitere Absprachen mit den Eigentümern durchzuführen. Die Stadt selbst oder ein beauftragter Sanierungsträger steht dabei vermittelnd und beratend zur Verfügung und begleitet den Prozess der Sanierungsdurchführung vom Beschluss über die Einleitung einer Sanierungssatzung bis hin zur förmlichen Aufhebung des Sanierungsgebiets.

Zur Realisierung der Sanierungsziele

- Erhalt der Dörflichen und sozialen Struktur,
- Verbesserung des öffentlichen und privaten Stadtgrüns und Anpassung bestehender Strukturen an Klimafolgen,
- Verbesserung der verkehrlichen Situation im Gebiet,

sind eine Reihe von Maßnahmen vorgesehen, die sowohl in der Kosten- und Finanzierungsübersicht enthalten sind, als auch in den Maßnahmenplänen enthalten sind (vgl. Kapitel 8).

Maßnahmenpaket 1 ist die Schaffung einer inszenierten Raumfolge für die zahlreichen Brunnen innerhalb des Sanierungsgebietes.



Leitidee „Brunnenkonzept“ Alt-Weil

Mit Umsetzung dieses Maßnahmenpaketes werden mehrere Sanierungsziele berührt. Der öffentliche Raum wird neu gestaltet, die Identifikation mit dem Wohnort gestärkt und die dörfliche und historische Struktur aufgewertet und inszeniert.

An mindestens acht Standorten im Gebiet soll der öffentliche Raum um die Brunnen herum verbessert werden. Dazu gehören: 1.1 Narrenbrunnen, 1.2 Lindenplatz 1.3 Hauptstraße 94, 1.4 Kähnelgasse, 1.5 Bäckerei Fuchs, 1.6 Alte Post, 1.7 Mühlenrain, 1.8 Altes Rathaus

Verbindende Elemente – Brunnenweg

Auswahl der Brunnen im Sanierungsgebiet



Maßnahmenpaket 2 umfasst Maßnahmen zur Barrierefreiheit öffentlicher Gebäude und trägt damit ebenfalls zum Erhalt der dörflichen und Sozialen Struktur und zu einer Verbesserung des öffentlichen Raums bei. Insbesondere am Museum am Lindenplatz (2.1) Staffelhaus (2.2), am Landwirtschaftsmuseum (2.3), am Alten Rathaus (2.4), am Jugend Café (2.5) und am Theater am Mühlenrain (2.6) soll Barrierefreiheit hergestellt werden.

Maßnahmenpaket 3 umfasst Maßnahmen zur Verbesserung der Freiflächen, wodurch vor allem das öffentliche und private Stadtgrün gestärkt und an die Folgen des Klimawandels angepasst werden sollen. Am Läublinpark (3.1) ist eine moderate Ertüchtigung in Zusammenhang mit der neuen Tramhaltestelle vorgesehen. Am Lindenplatz (3.2), am Haltepunkt Weil-Ost (3.4) und am Alten Rathaus (3.5) sollen umfassendere gestalterische Maßnahmen erfolgen. Die private Fläche Schlössli (3.3) soll in Abstimmung mit den Eigentümern eine sukzessive Aufwertung erfahren.

Maßnahmenpaket 4 umfasst kommunale Grunderwerbe im Bereich des Haltepunktes Weil-Ost (4.1-4-4).

Begleitend und ergänzend zu den dargestellten Maßnahmenpaketen ist die Förderung privater Eigentümer bei der Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Bestehende Gebäude sollen modernisiert und energetische Ertüchtigung ermöglicht werden.

6. Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung

6.1 Sozialplan

Vorbemerkungen

Sofern durch die formulierten Ziele des Neuordnungskonzeptes mit Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene – auch in Einzelfällen – zur rechnen ist, gibt das BauGB das Instrument des Sozialplanes vor. Danach sind sozialplanerische Maßnahmen bereits dann vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hierfür ein Erfordernis ergibt.

Die Regelung über den Inhalt von Sozialplänen (§ 180 Abs. 1 BauGB) fordert eine schriftliche Darstellung der Ergebnisse der Erörterung mit den Betroffenen und des Ergebnisses der Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen. Dargestellt werden müssen weiterhin auch die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt, sowie die Möglichkeit ihrer Verwirklichung. Weiter besteht die Pflicht, den Sozialplan falls erforderlich zu aktualisieren (Fortschreibung).

Auf Grundlage dieser Erörterung hat die Stadt Weil am Rhein die Betroffenen in ihren eigenen Bemühungen zu unterstützen und mitzuhelfen, um ggf. auftretende nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mindern. Insbesondere dann, wenn zum Beispiel ein Wohnungswechsel oder die Auslagerung eines Betriebes erforderlich werden, wie dies im Gebiet „Altweil“ im Rahmen der Sanierungsdurchführung ggfs. stattfinden kann.

Neben den oben genannten Instrumentarien des BauGB stehen der Stadt hier weitere Möglichkeiten zur Verfügung. Eine wichtige Rolle spielt dabei eine ständige Beratung und Unterstützung beim Bemühen, Mittel aus anderen Programmen oder auf Grund anderer Gesetze zu erhalten:

- > Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Neubaumaßnahmen,
- > Leistungen nach dem SGB X und XII (Bundessozialhilfegesetz),
- > Leistungen nach dem Wohngeldgesetz.

Letztlich bedeutet dies, dass der städtebauliche Erfolg einer Sanierungsmaßnahme nicht nur daran zu messen ist, was an (städte-)baulichen Maßnahmen erreicht wurde, sondern auch, welche sozialen Auswirkungen diese haben. Dabei sind sowohl positive Wirkungen zu fördern als auch negative Auswirkungen möglichst gering zu halten oder gar vorsorglich zu vermeiden. In die persönlichen und existenziellen Lebensumstände der Beteiligten soll, falls es sich nicht vermeiden lässt, möglichst „sanft“ eingegriffen werden.

Um soziale Härten zu vermeiden, ist es erforderlich, einen möglichst engen Kontakt zwischen der Gemeinde bzw. ihrem Beauftragten und den Beteiligten herzustellen. In der Regel bedarf das Bemühen um befriedigende Lösungsmöglichkeiten Engagement, Umsicht, Geduld und planerische Beweglichkeit hinsichtlich der zeitlichen Abfolge.

Sanierungsbetroffene

Im Rahmen der vorbereitenden Phase können explizite Einzelmaßnahmen noch nicht endgültig und abschließend festgelegt werden. Es kann nur der voraussichtlich unter Umständen von der Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung

nachteilig betroffene Personenkreis beschrieben werden. Erfahrungsgemäß sind besonders häufig nachstehende Personengruppen betroffen:

Ältere Bewohner und Rentner

Aus der Befragung geht hervor, dass knapp ein Fünftel (21 %) der an der Befragung teilgenommen Personen über 65 Jahre alt ist. Damit sind die älteren Bewohner im Vergleich zur Gesamtgemeinde in etwa gleich repräsentiert. Laut den Daten des Statistischen Landesamt Baden-Württemberg liegt der Anteil der älteren Bevölkerung (Personen über 65 Jahre alt) in der Stadt bei 20,1% Prozent. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der anhaltenden demografischen Entwicklung diese Anteile in den nächsten Jahren weiterhin steigen werden. Erfahrungsgemäß sinkt mit zunehmendem Alter die Bereitschaft, notwendige Veränderungen der Wohn- und Lebensverhältnisse anzugehen.

Insbesondere aufgrund der langen Wohndauer vieler (älterer) Anwohner kommt deshalb ein Fortzug kaum in Frage. Ein altersgerechter Umbau bzw. wohnortnahe Umzüge in altersgerechte Wohnformen sollten deshalb vor allem für Eigentümer höheren Alters unterstützt werden.

Miets- und Eigentumshaushalte mit geringen finanziellen Mitteln

Nicht selten ist mit der Modernisierung einer Mietwohnung eine entsprechende Mieterhöhung oder bei umfassender Modernisierung auch ein (temporärer) Umzug in eine andere Wohnung verbunden. Dies kann zu Einschränkungen des Lebensstandards und höheren Mieten führen. Bei der Sanierungsdurchführung sollte deshalb darauf geachtet werden, dass mögliche Einschränkungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse ein angemessenes Maß nicht überschreiten.

Bei den befragten Eigentümern besteht der Wunsch nach Verbesserung der Wohnverhältnisse. Es wird jedoch teilweise keine Möglichkeit geben, die Mittel zur Finanzierung des Eigenanteils aufzubringen. In vielen Fällen kann ein Ausweg in einem erhöhten Anteil an Eigenleistungen bei der Bauausführung gesucht werden. Die individuelle finanzielle Situation der Betroffenen kann im Vorfeld nicht beurteilt werden. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, soziale Schief lagen vorsorglich zu vermeiden und notwendige (energetische) Sanierungsmaßnahmen, die zu einer Entlastung von Nebenkosten führen, verstärkt zu unterstützen.

Bei der Sanierungsdurchführung ist möglicherweise ein erhöhter Beratungs- und Unterstützungsbedarf dieser Personengruppe zu beachten.

Aufgrund der schriftlichen Befragung der Betroffenen sind erste Erhebungen der oben beschriebenen Bevölkerungsgruppen, die potenziell nachteilig von Sanierungsmaßnahmen betroffen sein könnten, zusammen mit ihren Einstellungen zur Sanierung ermittelt worden. Da aber, wie bereits erwähnt, der genaue Personenkreis und ggf. deren nachteilige Betroffenheit bei der Sanierungsdurchführung derzeit noch ungenügend spezifiziert werden können, werden im Folgenden zunächst lediglich allgemeine Grundsätze für den Sozialplan dargestellt, die insbesondere bei der Behandlung der beschriebenen Personengruppen anzuwenden sind:

- Das Neuordnungskonzept ist – orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen – zu entwickeln und fortzuschreiben. Dabei sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung bzw. Fortschreibung sowie der Realisierung des Neuordnungskonzeptes zu beteiligen.

- Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umzüge sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.
- Um einer unerwünschten Entwicklung der Bevölkerungsstruktur langfristig entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden. Ein erklärtes Ziel sollte vielmehr ein angemessener Generationenmix sein.
- Der Wunsch älterer Menschen, in ihrer jetzigen Wohnung altersgerecht zu bleiben, soll unterstützt werden; alternativ sollen gemeinsam altersgerechte Lösungen im Quartier gesucht werden.
- Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Abs. 1 BauGB, sollen die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB herbeigeführt werden.
- Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Anwohner aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken (Sicherung der ortsüblichen Vergleichsmiete für einen bestimmten Zeitraum).
- Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.

Bei allen potenziell negativen Auswirkungen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben können, stehen die Stadt Weil am Rhein und ihre Beauftragten den durch die Sanierung Betroffenen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

6.2 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung

Die VU hat ergeben, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind.

Die Stadt Weil am Rhein kann daher das Gebiet, in dem die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altweil“ durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (§ 142 Abs. 3 BauGB).

Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können und die der Sanierungsmaßnahme zugrunde gelegte Konzeption umgesetzt werden kann. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf zu bezeichnen. Die vorbereitenden Untersuchungen dienten unter anderem dazu, diese Abgrenzung vorzunehmen.

Aus diesem Grund wird auch von der Aufnahme weiterer Grundstücke in das Gebiet zum jetzigen Zeitpunkt abgesehen.

6.3 Sanierungsverfahren

Verfahrensarten

Für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen sieht das Baugesetzbuch zwei Verfahrensarten vor:

- > das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156 a BauGB) und
- > das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156 a BauGB).

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Stadt damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch jene Bodenwerterhöhungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, vgl. § 153 Abs. 1 BauGB). Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist.

Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Stadt zum einen durch die Prüfung von Kaufpreisen eine Kontrollfunktion hinsichtlich des Grundstücksverkehrs und der Entwicklung der Bodenpreise ausübt sowie zum anderen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung. Das umfassende Verfahren wird also gewählt, wenn der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB erforderlich ist. Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird.

Nach § 142 Abs. 4 BauGB ist die Anwendung der erwähnten Vorschriften in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich nicht erschwert werden würde (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen eine Verpflichtung der Stadt bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten. Es wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestands im Vordergrund der Sanierung stehen.

Der Bodenwert von Grundstücken steigt erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Stadt nach ihren Sanierungszielen folgende Änderungen anstrebt:

	Allgemeine Beispiele	Sanierungsziele und Maßnahmen im Gebiet „Altweil“
Lage und Struktur des Sanierungsgebietes	Ausweitung eines Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten	Nicht vorgesehen.
Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets	Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebranche für neue gewerbliche Nutzungen	Nicht vorgesehen. Die im Sanierungsgebiet Altweil befindliche Gewerbebranche ist nur von untergeordneter Größe und wird nicht mehr gewerblich genutzt.
Erschließungszustand	Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Parkieranlagen, Begrünung etc.	Aufwertung der Erschließungsanlagen vorgesehen, jedoch keine großflächige Umstrukturierung.
Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen	Massive Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung.	Neues Planungsrecht orientiert sich ggf. am bestehenden Planungsrecht. Aufstockungen o. ä. sind nicht vorgesehen.
Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit	Durch eine Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten	Nicht vorgesehen.

6.4 Abwägung zur Wahl des Sanierungsverfahrens und Gesamtabwägung

Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist zu beachten, dass die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Stadt ist. Vielmehr muss die Stadt in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB). Das Gesetz verlangt damit von der Stadt, die „Erforderlichkeitsprüfung“ vorzunehmen. Das heißt sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Wahl zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren sowie den daraus resultierenden rechtlichen Besonderheiten auseinandersetzen. Grundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).

Bei der Abwägung ist zu beachten, dass es nicht notwendig ist, das umfassende Sanierungsverfahren zu wählen, wenn die Werterhöhungen ausschließlich aus Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, zu erwarten sind. Die Stadt kann in diesem Fall ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gelten. Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer – und mittelbar auch der Mieter – führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit

des gemeindlichen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Stadt das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann.

Begründung

Die Entscheidung darüber, ob die Sanierung mit oder ohne Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnittes durchzuführen ist, beruht auf den Gegebenheiten vor Ort und den mit der Sanierung verfolgten Zielen und Zwecken.

Im aktuellen Neuordnungskonzept sind die in Kapitel 5.1 vorgestellten Sanierungsziele vorgesehen. Die Umsetzung der Ziele, bzw. die Realisierung der Maßnahmen erfordert vor allem erhaltende Maßnahmen. Zwar ist eine Aufwertung der öffentlichen Erschließungsanlagen geplant. Die öffentlichen Straßen- und Platzräume sollen sukzessive nutzbarer für die Menschen im Gebiet gemacht und dadurch verbessert werden. Eine grundlegende Umgestaltung und ein damit einhergehender höherer Standard sind jedoch nicht vorgesehen. Vielmehr wird eine situationsorientierte Verbesserung der Verkehrssicherheit und -beziehungen angestrebt.

Es sind zur Realisierung der kommunalen Maßnahmen auch keine größeren Grunderwerbe durch die Stadt Weil am Rhein vorgesehen. Betriebsverlagerungen innerhalb des Gebietes sind ebenfalls nicht vorgesehen, es kann vereinzelt aber zu einer Flächenerweiterung kommen, falls die Wünsche aus der Befragung durch die Eigentümer konkretisiert werden.

Ggfs. kommt es im Bereich des Läublinparks zu einer größeren Neuordnung durch die geplante Verlängerung der Tramlinie 8. Die hierdurch möglicherweise ausgelösten Änderungen innerhalb des Gebietes sind aber nicht als sanierungsbedingt einzustufen, da diese nicht aus der städtebaulichen Sanierung heraus initiiert werden.

Im privaten Bereich sollen Abbruchmaßnahmen nur in ganz besonderen Ausnahmefällen gefördert werden, da die historische Bausubstanz innerhalb des Gebietes erhalten bleiben soll und das Ortsbild mit seiner teilweise noch ländlichen Überprägung bestehen bleiben soll.

Zusammenfassend liegt der Fokus durch die empfohlene Gebietsabgrenzung ganz überwiegend auf der Verbesserung des Bestands. Im Untersuchungsgebiet lassen sich flächendeckend bauliche Mängel unterschiedlicher Intensität an privaten Gebäuden feststellen. Diese Mängel sind jedoch nicht so gravierend, dass nur ein Gebäudeabbruch mit anschließender Neubebauung wirtschaftlich sinnvoll ist. Es ist mit einer Modernisierung der Bausubstanz durch die Eigentümer entsprechend den Befragungsergebnissen zu rechnen. Die voraussichtlich punktuelle Verbesserung der Bausubstanz wird jedoch nicht zu einer durchgreifenden Quartiersverbesserung führen, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen annehmen lässt.

Eine Neuordnung von Grundstücken, eine Erschließung der Innenbereiche oder Aufstockung von Gebäuden und somit eine höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzung durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen. Ebenso wird keine Veränderung des Planungsrechts angestrebt.

Insgesamt zielt die Sanierung im Bereich „Altweil“ auf ein behutsames Verfahren ab, dass auf eine Bestandserhaltung konzentriert ist. Entsprechend den aktuell zugrundeliegenden Erkenntnissen keine großflächigen Umstrukturierungsmaßnahmen erwarten lässt. Ziel ist vielmehr die Stärkung und Verbesserung der vorhandenen Strukturen.

Gemäß den formulierten Sanierungszielen ist im zu beschließenden Sanierungsgebiet „Altweil“ die Anwendung der besonderen städtebaurechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a BauGB) für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich. Ebenso ist davon auszugehen, dass die Sanierungsdurchführung durch die fehlende Anwendungsmöglichkeit dieser Rechtsmittel nicht erschwert wird. Basierend auf den Sanierungs- und Entwicklungszielen sind aus heutiger Sicht keine wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten.

In Abwägung aller Belange und im Hinblick auf nicht zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen wird der Stadt Weil am Rhein für das Sanierungsgebiet „Altweil“ die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB unter Ausschluss der §§ 152 bis 156 a BauGB empfohlen. Sollten sich bei fortschreitender Planung Hinweise auf eine erhebliche Bodenwerterhöhung ergeben, wird eine gutachtliche Einschätzung empfohlen, um gegebenenfalls einen Verfahrenswechsel einzuleiten.

Gesamtabwägung

§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB enthält das allgemeine sanierungsrechtliche Abwägungsgebot. Danach sind bei den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gegenstand der Abwägung ist die Sanierungsplanung (vgl. hierzu das Kapitel 5 „Sanierungskonzept“).

Zu einer ordnungsgemäßen Abwägung gehört neben der Wahl des Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB, dass sich der Satzungsgeber ausgehend vom jeweiligen Stand der Planung über das Vorliegen der tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Erreichbarkeit des Sanierungsziels vergewissert.

Diesbezüglich ist nach vorliegendem Planungsstand festzustellen, dass das Sanierungskonzept verwirklicht werden kann und dabei gewährleistet ist, dass der zeitliche Rahmen eingehalten werden kann (Zügigkeitsgebot).

Weiterhin ist die geplante Sanierungsmaßnahme finanzierbar, da die Kommune ausgehend von der Kosten- und Finanzierungsübersicht in Kapitel 5.4 ihren Eigenanteil aufbringen kann.

Hinsichtlich der Betroffenheit von Eigentümern, Erbbauberechtigten, Mietern, Pächtern und sonstigen zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks Berechtigten ist festzustellen, dass die einzelnen Maßnahmen noch nicht in ihrer Gänze und in vollem Umfang feststehen. So kann noch keine vertiefte Abwägung mit den privaten Belangen Betroffener möglich ist. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind nachteilige Auswirkungen, die sich für die von der beabsichtigten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereichen möglicherweise erbeben könnten, derzeit nicht erkennbar (vgl. hierzu ausführlicher Kapitel 6.1 „Sozialplan“).

6.5 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144, 145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht unter anderem für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB durch die Stadt. Dabei hat die Stadt zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Die Stadt besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- > die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1,
- > die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 oder
- > die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 insgesamt.

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde.

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine eigenständige Sanierungsgenehmigung, die beispielsweise zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Die Pflicht zur Einholung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung erstreckt sich dabei auch auf die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen außerhalb des Sanierungsgebiets nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Stadt ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden.

Über die Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB hinaus kommt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich zur Anwendung. Es ist zu beachten, dass die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein muss. Sie muss sich an den konkreten Erfordernissen der Sanierung orientieren und dazu beitragen, dass die besonderen Maßnahmen unterstützt werden, die zur Beseitigung der städtebaulichen Misstände erforderlich sind.

Befristung der Sanierungsdurchführung (§ 142 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Stadt verpflichtet durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Kann die Sanierungsmaßnahme nicht innerhalb der Frist abgeschlossen werden, kann die festgelegte Frist durch einen Beschluss verlängert werden. Es wird empfohlen, die Durchführungsfrist über den derzeitigen Bewilligungszeitraum hinaus auf einen Zeitraum von insgesamt 15 Jahren ab Rechtskraft festzusetzen.

Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)

Mit der Sanierungssatzung müssen alle Grundstücke im Sanierungsgebiet gemäß Baugesetzbuch, mit einem Sanierungsvermerk versehen werden. Dies gilt, sofern das umfassende Verfahren durchgeführt wird oder im vereinfachten Verfahren die Genehmigungspflicht nach § 144 Absatz 2 nicht ausgeschlossen wurde.

Der Sanierungsvermerk hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr. Mit der rechtswirksamen Sanierungssatzung ist eine Veränderung der Grundbucheintragungen nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Der Eintrag wird nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung wieder gelöscht. Den Eigentümern entstehen keine Kosten.

6.6 Förderung privater Einzelmaßnahmen

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) kann die Stadt die Zuwendung aus der Städtebauförderung für Erneuerungsmaßnahmen und/oder Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB, die der Zielerreichung der Sanierung dienen, an private Dritte weitergeben. Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Sie kann aber die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, außer den Erwerb von Grundstücken, auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen und fördern.

Die Förderung von Einzelmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebiets zu verbessern. Die Stadt entscheidet hierbei nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten. Die Eigentümer haben auf die Förderung keinen Rechtsanspruch.

In jedem Fall haben private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

6.7 Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse

Befangenheitsfrage

Nach den zwingenden Rechtsvorschriften darf an der Beratung und Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Satzungsbeschluss) kein Gremiumsmitglied mitwirken, bei dem ein Befangenheitstatbestand nach § 18 GemO vorliegt. Die (rechtswidrige) Mitwirkung eines solchen Mitgliedes hätte zwangsläufig die Unwirksamkeit der Sanierungssatzung zur Folge.

Kenntnisnahme und Zustimmung

Der Bericht der STEG Stadtentwicklung GmbH über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und dem Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Sanierungssatzung)

Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit wird gemäß § 142 BauGB die Sanierungssatzung für das Gebiet „Altweil“ in der Abgrenzung nach dem im Planteil befindlichen Abgrenzungsvorschlag beschlossen.

Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 S. 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

Sanierungsverfahren

Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens ergibt sich aus der Begründung die Empfehlung, das vereinfachte Verfahren anzuwenden (siehe 6.4).

Befristung der Sanierung

Der Durchführungszeitraum der Sanierung ist entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB zu begrenzen, die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Die Satzung bedarf der öffentlichen Bekanntmachung.

Fördersätze und Mindeststandards

Dem Gemeinderat wird die Festlegung von Förderrichtlinien für privaten Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen vorgeschlagen. Hierdurch kann eine Steuerung des privaten Sanierungsinteresses entsprechend den Zielen der Sanierung erreicht werden und eine Gleichbehandlung der Beteiligten im Sanierungsgebiet gestärkt werden.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien kann der Kostenerstattungsbetrag von privaten Erneuerungsmaßnahmen bis zu 35 Prozent der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen. Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15 Prozent der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.

Eine Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen soll nur gewährt werden, wenn entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht wird. So genannte Restmodernisierungsmaßnahmen, die an einem bereits teilsanierten Gebäude umgesetzt werden, können gefördert werden.

Empfehlung für die Bestimmung von Grundvoraussetzungen bei der Umsetzung von privaten Erneuerungsmaßnahmen:

- > Vorhandene Missstände und bauliche Mängel sind zu beseitigen.
- > Es ist ein moderner Ausbaustandard anzustreben.

- > Die Baumaßnahme muss wirtschaftlich sein.
- > Die Einhaltung von Gestaltungsvorgaben ist zu beachten.
- > Eine Verbesserung der energetischen Eigenschaften der Gebäudeaußenhülle ist anzustreben.
- > Ein zeitgemäßes und umweltfreundliches Heizsystem, möglichst unter Verwendung nachhaltiger Energieträger, muss vorhanden sein.
- > Eine altersgerechte und barrierefreie Gestaltung der Wohnungen ist anzustreben.
- > Sämtliche Installationen im Gebäude (Sanitär, Heizung, Elektrik) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.

Bei der Festlegung des Maßnahmenumfangs im Rahmen von Erneuerungsvereinbarungen sollen persönliche Belange der Eigentümer_innen Berücksichtigung finden, um insbesondere negative soziale Auswirkungen zu vermeiden.

Für private Ordnungsmaßnahmen wie Grundstücksfreilegung und Abbruch sind, gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien, Förderquoten von 100 Prozent möglich.

Es wird empfohlen, im Rahmen der Förderung von privaten Maßnahmen Fördersätzen einzuführen und gleichzeitig eine Deckelung für einen maximalen Förderbetrag einzuführen. Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten gemäß der Städtebauförderungsrichtlinie.

Fördersätze StBauFR 2019	max.	Beschlussvorschlag
Private Baumaßnahme	35 %	<ul style="list-style-type: none"> • Fördersatz max. 25 % • bis max. 25.000 € • Mindestinvestitionsvolumen 20.000 €
Zuschlag bedeutendes Gebäude nach Nr. 10.2.2.3 StBauFR	+ 15 %	<ul style="list-style-type: none"> • max. + 10 % insgesamt max. 35.000 €
Private Ordnungsmaßnahme	100 %	<ul style="list-style-type: none"> • sind nur im begründeten Ausnahmefall zulässig. Abbrüche historischer Bausubstanz sind nicht erwünscht. • Fördersatz max. 100 % • Bis max. 15.000 € • Mindestinvestitionsvolumen 10.000 €
Entschädigung Substanzverlust	100 %	<ul style="list-style-type: none"> • keine

In Einzelfällen kann es sinnvoll und angemessen sein, abweichende Regelungen zu treffen, beispielsweise um eine wichtige städtebauliche Zielsetzung besonders zu unterstützen. Im Einzelfall kann dann die Förderung per Gemeinderatsbeschluss auf einen höheren oder niedrigeren Maximalbetrag begrenzt werden.

6.8 Gestaltungsempfehlungen

Die Stadt Weil am Rhein beabsichtigt, nach Satzungsbeschluss Gestaltungsrichtlinien für das Gebiet zu erarbeiten. In Zusammenhang mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen soll so erreicht werden, dass Baumaßnahmen aller Art bezüglich der Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung einzelner Bauteile zur

Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes beitragen. Ziel ist es, das ortstypische Erscheinungsbild sowie die ortsbildprägenden baulichen Anlagen zu sichern.

In jedem Fall haben private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen privaten Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

7. Fotodokumentation

Mängel in der Bausubstanz

Entwicklungspotenziale - Plätze und Grünflächen



Parkplatz bei Eisenbahnstraße 18
Quelle: dieSTEG



Parkplatz bei Eisenbahnstraße 15
Quelle: dieSTEG



Stellplatz vor Bahnhof (Eisenbahnstraße)
Quelle: dieSTEG



Stellplatz neben Hinterdorfstraße 20
Quelle: dieSTEG



Grünfläche Ecke Oberbaselweg/ Hinterdorfstraße
Quelle: dieSTEG



Parkplatz gegenüber Hauptstraße 57
Quelle: dieSTEG



Freie Fläche zwischen Hauptstraße 60 / 52
Quelle: dieSTEG



Platz bei Gasthaus Krone Hauptstraße 64
Quelle: dieSTEG



Bei Hauptstraße 105
Quelle: dieSTEG



Ecke Hauptstraße / Lörracher Straße
Quelle: dieSTEG



Gestaltung und Verkehrsberuhigung der Straße zwischen Kirche und Kulturdenkmälern
Quelle: dieSTEG



Grünfläche zwischen Hauptstraße 143 und 149
Quelle: dieSTEG



Läublinpark
Quelle: dieSTEG



Lindenplatz: Sandkasten
Quelle: dieSTEG



Neben Hinterdorfstraße 53a
Quelle: dieSTEG



Garagen bei Hinterdorfstraße 31
Quelle: dieSTEG



Zwischen Hinterdorfstraße 37 und 37 a / b
Quelle: dieSTEG



Hinterdorfstraße (Rückwärtige Ansicht): Innenhof bei „Altes Rathaus“/Jugendcafé
Quelle: dieSTEG

Sanierungsbedürftige Gebäude



Eisenbahnstraße 9
Alter Schopf
Quelle: dieSTEG



Hauptstraße 45a
Ortsbildprägend
Quelle: dieSTEG



Hauptstraße 48
„Schlössli“
Quelle: dieSTEG



Hinterdorfstraße 59
Ortsbildprägend
Quelle: dieSTEG



Tüllinger Straße 4
Kulturdenkmal
Quelle: dieSTEG



Hauptstraße 81
Kulturdenkmal
Quelle: dieSTEG



Hauptstraße 124
Kulturdenkmal
Quelle: dieSTEG



Hauptstraße 125 (links)
Kulturdenkmal
Quelle: dieSTEG



Hauptstraße 130 und 132
Ehemalige Schuhmacherwerkstatt
Ortsbildprägend
Quelle: dieSTEG



Hauptstraße 137
Kulturdenkmal
Quelle: dieSTEG



Hinterdorfstraße 60
Quelle: dieSTEG



Schutzackerstraße 7
Ehemalige Schneiderei
Ortsbildprägend
Quelle: dieSTEG

Verkehrsräume



Eisenbahnstraße
Quelle: dieSTEG



Eisenbahnstraße
Quelle: dieSTEG



Oberbaselweg / Hauptstraße
Quelle: dieSTEG



Hauptstraße
Quelle: dieSTEG



Hauptstraße
Quelle: dieSTEG



Hauptstraße / Bläsiring
Quelle: dieSTEG



Entlang der Bahnlinie
Quelle: dieSTEG



Hauptstraße
Quelle: dieSTEG



Hauptstraße
Quelle: dieSTEG



Hauptstraße / Kähnelgasse
Quelle: dieSTEG



Hinterdorfstraße
Quelle: dieSTEG



Nahkauf Hauptstr. 163
Quelle: dieSTEG

Ortsbildprägende Elemente - Brunnen



Bei Hotel Krone Platz
Quelle: dieSTEG



Bei Weingut Schneider
Quelle: dieSTEG



Bei Museum am Lindenplatz
Quelle: dieSTEG



Im Innenhof Hotel Adler / Spatz
Quelle: dieSTEG



Zentral im Park
Quelle: dieSTEG



Narrenbrunnen
Quelle: dieSTEG



Bei „Altes Rathaus“ / Musikschule
Quelle: dieSTEG



Bei Stapflehus
Quelle: dieSTEG



Bei Tam Theater
Quelle: dieSTEG



Bei Hauptstraße 31
Quelle: dieSTEG

Glossar

Kriterien der Gebäudebewertung

Neu Neuwertig Alle 4 Kriterien erfüllt	Generell: optische Unversehrtheit
> Dach, Dachstuhl	Dicht, keine Schäden, Dach gedämmt
> Fassade, Mauerwerk	Ansprechende Gestaltung, gedämmte Fassade
> Fenster	2-3-fach verglaste Fenster (Isolierglasfenster <10 J.), Rahmen unbeschädigt
> Zugangs- und Außenbereich	Gestaltete Flächen
Geringe Mängel 1 Kriterium erfüllt	Generell: geringe Mängel, Nutzung unbeeinträchtigt
> Dach, Dachstuhl	Dicht, farbliche Veränderungen, ungleiches Verlegemuster, Dämmung vorhanden, geringe Stärke, kaum Kältebrücken
> Fassade, Mauerwerk	Farbveränderungen, mangelhafter Anstrich, gestalterische Mängel, Dämmung vorhanden, geringe Stärke, kaum Kältebrücken
> Fenster	2-3-fach verglaste Fenster (Isolierglasfenster <25 J.), Rahmen mit Farbveränderungen
> Zugangs- und Außenbereich	Geringe optische Mängel, kleinere Ausbesserungen, schwer zugänglich (steile Treppe)
Erhebliche Mängel 2 Kriterien erfüllt	Generell: größere Schäden, Mängel, Nutzung eingeschränkt, Standard überaltert
> Dach, Dachstuhl	Dachdichtigkeit gefährdet, durchhängende Balken, verschobene Dachziegel, Regenrinne mit Rostbefall, Dachrinne hängt durch, ortsuntypisches Material, unzulängliche Wärmedämmung, sehr geringe Stärke, lückenhafte Ausführung, in wesentlichen Teilen ungedämmt, erhebliche Kältebrücken
> Fassade, Mauerwerk	Deutliche Farbveränderungen, feuchte Stellen, abgeplatzter Putz, Rissbildungen, ortsuntypische Verkleidung unzulängliche Wärmedämmung, sehr geringe Stärke, lückenhafte Ausführung, in wesentlichen Teilen ungedämmt, erhebliche Kältebrücken

- | | |
|-----------------------------|--|
| > Fenster | Isolierglasfenster (> 25 J.), Verbundfenster mit Einfachglas, Doppelfenster mit Einfachglas, Glasbausteine, Rahmen mit starken Farbveränderungen, Lackabplatzungen |
| > Zugangs- und Außenbereich | Beschädigte und ungleiche Beläge, beschädigte oder fehlende Geländer, Unebenheiten und Pfützenbildung, ausgetretene Stufen |
-

Substanzielle Mängel
3 Kriterien erfüllt

Generell: schlechter Zustand, Nutzung stark eingeschränkt, abbruchreif, einsturzgefährdet, Wirtschaftlichkeit einer Sanierung fraglich

- | | |
|-----------------------------|---|
| > Dach, Dachstuhl | Dach ist undicht, zerstörte oder fehlende Ziegel, feuchte Balken, gebrochene Balken, leckende Regenrinnen
keine Wärmedämmung vorhanden, zu großen Teilen ungedämmt, mehrere ungedämmte Räume |
| > Fassade, Mauerwerk | Putz großflächig abgeplatzt, Feuchteschäden, Standsicherheit eingeschränkt
keine Wärmedämmung vorhanden, zu großen Teilen ungedämmt, mehrere ungedämmte Räume |
| > Fenster | Einscheibenverglasung, Fenster und/oder Rahmen schadhaft, Glasbausteine beschädigt, Rahmen mit starken Farbveränderungen, Lackabplatzungen, morsches Holz |
| > Zugangs- und Außenbereich | Beschädigte Stützmauern, gefährdete Standsicherheit, Schlaglöcher |
-

Anlagen

Fragebögen

- > Gebäude- und Grundstücksbogen
- > Haushalts- und Wohneinheitsbogen
- > Betriebsbogen

Informationsunterlagen

- > Protokoll zur Zukunftswerkstatt am 10. Juli 2019
- > Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger und sonstigen Behörden

Impressum

- > Auftraggeber: Stadt Weil am Rhein
vertreten durch
Herrn Oberbürgermeister Wolfgang Dietz
Rathausplatz 1 79574 Weil am Rhein
- > Auftragnehmer: die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
- > Bearbeitung: Jasmin Rapphold, Projektleitung
Melanie Dippel, Projektmitarbeit
Maria Imhof, Projektmitarbeit
- > Veröffentlichung: Oktober 2021

Verantwortlich für den Inhalt ist die
STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart | info@steg.de

Verantwortlich durch die Geschäftsführung Thomas Bleier | Artur Maier
Verantwortlich im Sinne des Presserechts Thomas Bleier | Artur Maier

Steuer-Nr. 99126/02086 USt-IdNr. DE147865503
Handelsregister Stuttgart B2552 Berufsaufsichtsbehörde Stadt Stuttgart
Berufskammer Industrie- und Handelskammer Stuttgart

Soweit möglich, werden im Text geschlechtsneutrale Formulierungen verwendet. Ansonsten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit die männliche Form verwendet. Falls nicht ausdrücklich angegeben, beziehen sich also alle Aussagen auf Personen jedweden Geschlechts.
Soweit keine andere Quelle angegeben wurde, sind alle Abbildungen und Fotos Eigentum der STEG Stadtentwicklung GmbH.

Unsere Standorte

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Stuttgart

Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart

T 0711 21068 0 | F 0711 21068 112

Heilbronn

Bahnhofstraße 7 | 74072 Heilbronn

T 07131 9640 0 | F 07131 9640 40

Freiburg

Kartäuserstraße 51a | 79102 Freiburg im Breisgau

T 0761 2928137 0 | F 0761 2928137 20

Dresden

Bodenbacher Straße 97 | 01277 Dresden

T 0351 25518 0 | F 0351 25518 55

Glauchau

Quergasse 3 | 08371 Glauchau

T 03763 4400 30 | F 03763 4400 39