

Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Friedlingen“  
**Vorbereitende Untersuchungen**

**Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“  
Stand: März 2016**



Vorbereitende Untersuchungen nach  
§ 141 Baugesetzbuch

**Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Friedlingen“**

**Stadt Weil am Rhein**

Stadtbauamt  
Stadt- und Grünplanungsabteilung  
Rathausplatz 1  
D-79576 Weil am Rhein

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

**März 2016**



<b>1</b>	<b>Vorwort</b>	<b>7</b>
1.1	Anlass und Ziele der Untersuchung.....	7
1.2	Vorgehensweise.....	7
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
2.1	Weil am Rhein - Stadtgeschichte.....	8
2.2	Großräumige Einbindung.....	9
2.3	Landschaft und Freiraum.....	10
2.4	Verkehr und Anbindung.....	11
<b>3</b>	<b>Untersuchungsgebiet</b>	<b>12</b>
3.1	Abgrenzung und Lage des Plangebietes.....	12
3.2	Städtebauliche und historische Entwicklung.....	12
3.3	Problemlage.....	14
3.4	Weitere Planungen.....	16
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>17</b>
4.1	Bewohner- und Sozialstruktur.....	17
4.2	Wirtschaft und Arbeitsplätze.....	20
4.3	Eigentumsverhältnisse.....	22
4.4	Nutzungsstruktur.....	24
4.5	Geschossigkeit/Gebäudehöhen.....	26
4.6	Bausubstanz.....	28
4.7	Denkmalschutz.....	30
4.8	Erschließung und Verkehr.....	32
4.9	Grün- und Freiflächen.....	34
4.10	Altlasten.....	36

---

<b>5</b>	<b>Beteiligung und Mitwirkung</b>	<b>38</b>
5.1	Friedlinger Dialog.....	38
5.2	Kinderfreundliche Kommune Weil am Rhein.....	39
5.3	Weitere Planungsbeteiligte.....	41
<b>6</b>	<b>Stärken-Schwächen-Analyse</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Neuordnung und Maßnahmen</b>	<b>44</b>
7.1	Sanierungsziele.....	44
7.2	Leitlinien.....	45
7.3	Neuordnungskonzept.....	47
7.4	Maßnahmen.....	48
<b>8</b>	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)</b>	<b>51</b>
<b>9</b>	<b>Sanierung nach dem BauGB / Verfahren</b>	<b>52</b>
9.1	Unterschiedliche Sanierungsverfahren.....	52
9.2	Wahl des Sanierungsverfahrens.....	54
9.3	Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsgeschäfte.....	55
9.4	Sozialplan.....	55
9.5	Abgrenzung Sanierungsgebiet.....	55
9.6	Weitere Vorgehensweise.....	55



# 1 | Vorwort

## 1.1 Anlass und Ziele der Untersuchung

Die vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 BauGB eine verfahrenstechnische Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung. Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen muss vor der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes erfolgt sein.

Mit den vorbereitenden Untersuchungen wird die nachfolgende Sanierung vorbereitet. Ziel ist es, eine Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage zu schaffen. Die vorbereitenden Untersuchungen dienen als Begründungshilfe für die Notwendigkeit einer Sanierung und stellen die Sanierungsbedürftigkeit dar. Außerdem kann mit den vorbereitenden Untersuchungen das passende Sanierungsverfahren ermittelt werden und die Durchführbarkeit geprüft werden.

Vorbereitende Untersuchungen werden vorgenommen um Erkenntnisse über soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse zu gewinnen. Defizite und Missstände sollen benannt und analysiert werden sowie übergeordnete Zusammenhänge erkannt werden. Außerdem werden im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen allgemein angestrebte Ziele formuliert.

Mit den vorbereitenden Untersuchungen sollen zudem die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und weiteren Nutzungsberechtigten zur beabsichtigten Sanierung ermittelt werden.

Laut § 141 Abs. 1 BauGB sollen vorbereitende Untersuchungen auch nachteilige Auswirkungen berücksichtigen, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen ergeben werden.

## 1.2 Vorgehensweise

In der Sitzung des Gemeinderats vom 28.07.2015 wurde der Beschluss zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Quartier „Ortsmitte Friedlingen“ gefasst, um die nachfolgende Sanierung vorzubereiten. Anschließend wurde der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Es folgte eine umfassende Bestandsaufnahme und die Auswertung der gesammelten Daten. Die Untersuchung umfasst die Analyse der Bevölkerungs- und Sozialstruktur sowie der Eigentumsverhältnisse. Zusätzlich wurde der Bestand an Grün- und Freiflächen, Altlasten und die vorhandene Bausubstanz erfasst, die Nutzungs- und Verkehrsstruktur erhoben und Daten zu Wirtschaft und Arbeitsplätzen gesammelt. Dabei geht es vor allem auch darum, Mängel und Missstände zu benennen sowie Stärken und Schwächen zu formulieren.

Bereits im Vorfeld der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte mit dem „Friedlinger Dialog“ 2014 eine umfangreiche Bürgerbeteiligung. Im Zuge der Untersuchung wurde daher von einer zusätzlichen Befragung der Bürgerinnen und Bürger abgesehen. Außerdem wird von einer klassischen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgesehen. Stattdessen finden im Rahmen des weiteren Sanierungsverfahrens zielgerichtet Gespräche mit den wichtigsten Akteuren im Quartier statt.

Die nach § 141 BauGB notwendigen Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlagen für die Sanierung liegen mit diesem Bericht vor, der die Ergebnisse und Erkenntnisse der Untersuchung darstellt. Mit dem Beschluss im Gemeinderat am 29.09.2015 sollen die vorbereitenden Untersuchungen weitestgehend abgeschlossen und der Fördermittelantrag beauftragt werden.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Weil am Rhein - Stadtgeschichte

Erste Siedlungen auf der Gemarkung von Weil am Rhein befanden sich entlang der Römerstraße. Der Ursprung der Stadt befindet sich im Osten der heutigen Gemarkung (Alt-Weil). Die Stadt Weil am Rhein wurde erstmals am 27. Februar 786 in einer Urkunde des Klosters St. Gallen erwähnt, damals noch unter dem Namen „Willa“. Die Entwicklung des einstigen Bauerndorfes wurde aufgrund der guten klimatischen Bedingungen und der Lage am Tüllinger Berg wesentlich vom Weinbau und der verkehrsgünstigen Lage im Rheingraben geprägt. Anfangs hauptsächlich durch die Landwirtschaft geprägt, wurden vor allem mit der einsetzenden Industrialisierung im 19. Jahrhundert neue Impulse für die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung gesetzt. Die wachsende Bedeutung des Verkehrs im 19. und 20. Jahrhundert verhalf Weil am Rhein zu seinem Aufstieg.

Mit dem Beitritt Badens zum Deutschen Zollverein nahm die Entwicklung Weils weiter ihren Lauf. 1835 wurde auf der Le-

opoldshöhe (an der heutigen B3) eine Zollstation errichtet. Damit war die Grundlage für eine weitere Bebauung auf der Leopoldshöhe geschaffen.

In den Jahren 1851 bis 1855 kam es zum Ausbau des Eisenbahnnetzes. Durch den Bau der Bahnlinie bis in die Schweiz wurde Weil am Rhein Bahnstation und der Wandel vom Dorf zur Stadt wurde eingeleitet. Im Zuge dessen entstanden zahlreiche Arbeitersiedlungen und das Siedlungswachstum wurde weiter verstärkt. 1913 wurde der Rangierbahnhof Basel-Weil eröffnet. In diesem Zeitraum kam es auch zu Erweiterungen des städtischen Straßennetzes.

Mit dem Ende des Ersten Weltkrieges wurde die Leopoldshöhe Heimat vieler Beamter der Eisenbahnverwaltung aus Basel. Für einige hundert Bewohner wurde die Wohnsiedlung in der Gartenstadt errichtet. Im Zuge dessen wurden daran angrenzend weitere Wohnungen realisiert. Durch diese Maßnahmen verdoppelte sich die Einwohnerzahl der Stadt auf 6.600 Einwohner. Gleichzeitig setzte im Westen der heutigen Gemarkung (Friedlingen) mit der Ansiedlung Schweizer Textilbetriebe zu Beginn des 20. Jahrhunderts das Wachstum des Stadtteils ein. Vor allem Standortfaktoren, wie die direkte Lage am Rhein und die vielen vorhandenen potenziellen Arbeitskräfte



Abb. 01: Gartenstadt Leopoldshöhe von oben. Bild: R. Frei



Abb. 02: Blick auf Friedlingen mit ansässiger Textilindustrie um 1950

führten dazu, dass sich Basler Industrielle mit ihren Unternehmen in Friedlingen ansiedelten. Weil am Rhein entwickelte sich zum Industriestandort und war viele Jahre durch die ansässige Textilindustrie geprägt.

Am 16. August 1929 bekam die Gemeinde Weil durch das Badische Staatsministerium die Eigenschaften einer Stadtgemeinde verliehen. Seitdem trägt die Stadt auch den Namen „Weil am Rhein“.

Seit Anfang der 30er Jahre wird die Verlegung des Stadtzentrums von Alt-Weil auf die Leopoldshöhe als städtebauliches Ziel angesehen. Rathaus, Kirchen, Post und Marktplatz wurden verlegt.

Auch Weil am Rhein blieb vom Zweiten Weltkrieg nicht verschont. Die Stadt musste zahlreiche Opfer und Gebäudeschäden verzeichnen. Nach dem Krieg wuchs die Bevölkerung durch die Ansiedlung von Heimatvertriebenen und Flüchtlingen rasch an. Die Einwohnerzahl stieg von 9.000 (1939) auf 19.000 im Jahr 1966.

Mit der Gebietsreform und der Eingemeindung von Ötlingen (1971), Märkt (1975) und Haltingen (1975) veränderte sich das Gesicht der Stadt noch einmal wesentlich. Weil am Rhein war in seinen heutigen Grenzen entstanden. Im Jahr 1972 wurde Weil am Rhein Große Kreisstadt.

Die Geschichte der Stadt Weil am Rhein wird seitdem durch zukunftsweisende Entwicklungen geprägt. Vor allem der Stadtteil Friedlingen hat wesentliche Umbrüche erlebt. Ehemalige Industrieareale fielen brach und wurden revitalisiert. Mit der Neugestaltung der Stadtmitte auf der Leopoldshöhe, dem Bau der Dreiländerbrücke und der Erweiterung der Tramlinie 8 kam es zu weiteren Veränderungen in den letzten Jahren.

Heute zählt Weil am Rhein ca. 30.500 Einwohner mit einem Ausländeranteil von

16 % (siehe Abb. 17, Seite 17) und liegt als Große Kreisstadt verkehrsgünstig im Dreiländereck Deutschland - Frankreich - Schweiz. Als gemeinsames Oberzentrum mit Lörrach gehört die Stadt einem bedeutenden grenzüberschreitenden Wirtschaftsraum an. Weil am Rhein ist heute nicht mehr durch die Textilindustrie und die Bahn geprägt, sondern weist einen Mix vieler Branchen auf. Auch Einzelhandel und verschiedene Dienstleistungsunternehmen haben sich vor Ort angesiedelt.

Damals wie heute profitiert Weil am Rhein stark von der direkten Grenznähe und steht im Einfluss der Agglomeration Basel, weist aber dennoch eine individuelle Entwicklung und Struktur auf.

## 2.2 Großräumige Einbindung

Weil am Rhein als Große Kreisstadt im Landkreis Lörrach befindet sich im äußersten Südwesten von Baden-Württemberg. Direkt im Dreiländereck gelegen, grenzt Weil am Rhein unmittelbar an Basel (Schweiz) und Huningue (Frankreich).

Gemäß Landesentwicklungsplan übernimmt Weil am Rhein mit der angrenzenden

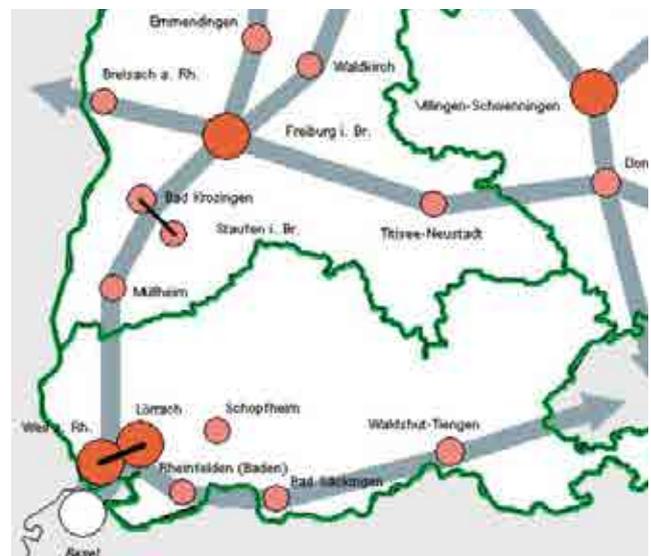


Abb. 03: Landesentwicklungsachsen  
Quelle: Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

den Nachbarstadt Lörrach die Funktion eines gemeinsamen Oberzentrums in der Region Hochrhein-Bodensee wahr. Der Verdichtungsraum Lörrach/Weil am Rhein befindet sich im baden-württembergischen Teil des Verdichtungsraums der Stadt Basel. Weil am Rhein liegt an folgenden landesbedeutenden Entwicklungsachsen: Lörrach/Weil am Rhein - Müllheim - Freiburg; Lörrach/Weil am Rhein - Rheinfelden - Bad Säckingen - Waldshut-Tiengen - Schaffhausen; Lörrach/Weil am Rhein - Basel. (Quelle: Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg)

Das Oberzentrum ist außerdem Teil der EuroRegion Oberrhein. Neben den dazugehörigen Zentren Mulhouse, Colmar, Freiburg, Offenburg, Strasbourg und Karlsruhe ist Weil am Rhein im südlichen Teilraum des europäischen Verflechtungsraums Bestandteil der sogenannten Trinationalen Agglomeration Basel. Dieser grenzüberschreitende Großraum umfasst ca. 800.000

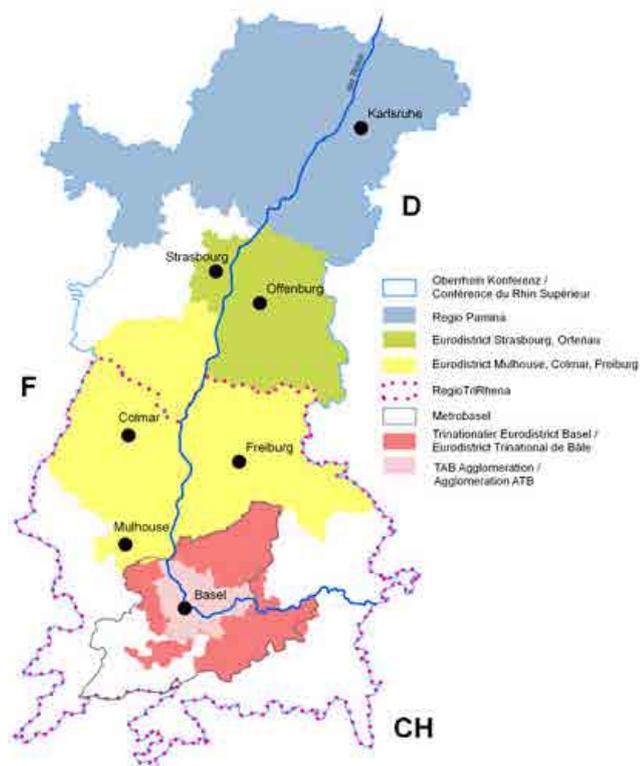


Abb. 04: Grenzüberschreitende Kooperationen am Oberrhein  
Quelle: TEB

Einwohner (innerer + äußerer Perimeter) in der Schweiz, Frankreich und Deutschland. (Quelle: TEB / Gemeinsames städtebauliches Entwicklungskonzept für das Oberzentrum Lörrach - Weil am Rhein)

### 2.3 Landschaft und Freiraum

Weil am Rhein wird sowohl von der Lage in der Rheinebene als auch von den Ausläufern des Schwarzwalds geprägt. Außerdem ist die Stadt von den Landschaftsräumen des Juras und des Sundgaus umgeben. Die Stadt liegt am rechtsseitigen, südlichen Eingang der Oberrheinischen Tiefebene. Der Westen der Gemarkung reicht bis an den Rhein heran. Im Osten grenzt Weil am Rhein direkt an den Tüllinger Berg. Hier befindet sich auch der höchste Punkt (455 m) auf der Gemarkung. Die umgebende Topographie kann als markant beschrieben werden. Neben der Lage begünstigt vor allem das vorherrschende Klima den Anbau von Wein. An den Hängen des Tüllinger Bergs dominieren Weinreben das Landschaftsbild. Die flacheren Bereiche werden unterschiedlich landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Den Bewohnern bietet sich ein attraktives Landschaftsbild und Naherholungsgebiet. Von Bedeutung für Weil am Rhein sind außerdem die vorhandenen Gewässer Rhein und Wiese. Neben dem Rhein als bedeutender Schifffahrtsweg und zugleich Grenze zwischen Deutschland, Frankreich und Schweiz weist vor allem die Wiese ein wichtiges Freiraumpotenzial auf. Als Zufluss in den Rhein ist sie ein prägendes Landschaftselement im Oberzentrum Lörrach/Weil am Rhein.

Von großer Bedeutung für das Stadtgebiet sind neben der umgebenden Landschaft vor allem die vorhandenen Freiräume. Entstanden im Zuge der Landesgartenschau 1999 dient der DreiländerGarten den Bewohnern der Stadt als Naherholungsge-



Abb. 05: Blick vom Tüllinger Berg auf Ötlingen. Bild: O. Welti



Abb. 06: DreiländerGarten. Bild: O. Welti

biet. Als Teil des Landschaftsparks Wiese übernimmt dieser auch eine wichtige Funktion bei der Versorgung der Agglomeration Basel mit Grün- und Erholungsraum.

## 2.4 Verkehr und Anbindung

Weil am Rhein verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Es besteht sowohl Anschluss an das Autobahn- und Fernstraßennetz als auch an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr.

Durch die Gemarkung führt die Autobahn A5, die Weil am Rhein im Süden an Basel anbindet und über das Rhein-Neckar-Gebiet und das Rhein-Main-Gebiet den Anschluss an die A7 am Hattenbacher Dreieck in Hessen ermöglicht. Des Weiteren besteht auf der Gemarkung Anschluss an die A 98 (Weil am Rhein - Rheinfelden) sowie in unmittelbarer Nähe an die A 35 (Frankreich) und A2 (Schweiz).

Die Bundesstraße B 3 verläuft durch das Stadtgebiet und bindet Weil am Rhein an Freiburg an und verläuft weiter durch Baden-Württemberg und Hessen bis nach Niedersachsen. Die B 317 ermöglicht zunächst als „Zollfreie Straße“ die direkte Anbindung an Lörrach und führt durch das Wiesental und über den Feldbergpass bis nach Titisee-Neustadt. Als wichtiger Autobahnzubringer und Verbindung nach Frankreich

fungiert zudem die B 352. Diese verbindet die Palmrainbrücke mit der B 3.

Weil am Rhein ist außerdem durch die Lage an der Rheintalstrecke regional an den Schienenverkehr angebunden. Die Rheintalbahn verläuft durch die Oberrheinische Tiefebene von Mannheim über Heidelberg, Karlsruhe, Offenburg und Freiburg bis nach Weil am Rhein und weiter nach Basel. In Basel besteht zudem Anschluss an das überregionale Schienennetz (ICE/IC-Anschluss).

Mit der Regio-S-Bahn erfolgt die Anbindung an die trinationale Agglomeration Basel. In Weil an Rhein besteht Anschluss an die Linie S5 (Weil am Rhein - Lörrach-Steinen). Zusätzlich verkehrt seit Dezember 2014 die Tramlinie 8 von Basel bis nach Weil am Rhein.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der internationale Flughafen Basel-Mulhouse-Freiburg. Die Lage am Rhein ermöglicht außerdem die direkte Anbindung an das europäische Wasserstraßennetz. Weil am Rhein verfügt über einen eigenen Rheinhafen.

### 3 | Untersuchungsgebiet

#### 3.1 Abgrenzung und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet zu den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB umfasst einen Perimeter von ca. 35 Hektar. Es liegt in der Ortsmitte des Stadtteils Friedlingen und wird wie folgt begrenzt:

Im Süden wird das Plangebiet von der Zeile entlang der Hauptstraße zwischen der Autobahn im Osten und der Zollstraße im Westen begrenzt.

Im Westen wird das Plangebiet vom Rhein abgegrenzt, im Norden durch die Hafenanlagen und die Colmarer Straße sowie die Tullastraße. Im weiteren Verlauf sind die Blauenstraße sowie eine Achse zwischen den

Wohngebäuden Plangebietsgrenzen.

Im Osten bildet die Autobahn A5 / N2 (E 35), die sich hier in Hochlage befindet, die Plangebietsgrenze (siehe Abb. 07).

Da der Stadtteil Friedlingen von den Hafenanlagen (Hafenbecken 2) im Süden, vom Rhein im Westen, der Palmrainbrücke im Norden und der Autobahnanlage im Osten abgegrenzt wird, befindet sich das Plangebiet fast in der Ortsmitte des Stadtteils Friedlingen, so dass als Arbeitstitel für das anstehende Sanierungsgebiet „Ortsmitte Friedlingen“ gewählt wurde.

#### 3.2 Städtebauliche und historische Entwicklung

Historisch betrachtet konnte sich der Stadtteil Friedlingen zunächst nicht entwickeln, da er im Überflutungsbereich des Rheines lag. Eine erste städtebauliche Entwicklung setzte mit der Rheinregulierung durch Jo-

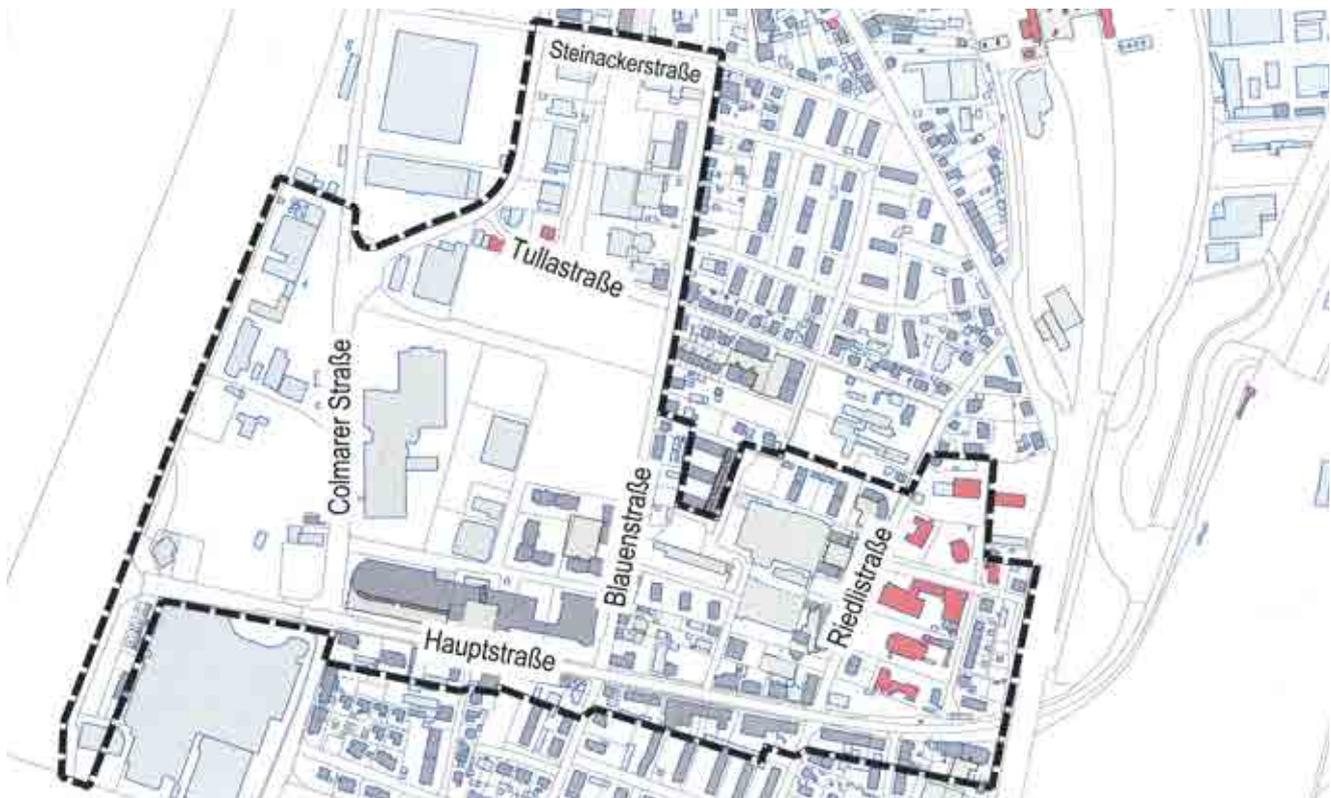


Abb. 07: Untersuchungsgebiet



Abb. 08: Kulturzentrum Kesselhaus

hann Gottfried Tulla ab dem Jahr 1840 ein. Der gezähmte Rhein war Voraussetzung und Basis für die Entwicklung der Textilindustrie in Friedlingen, die zu Ende des 19. Jahrhunderts durch drei Textilkaufleute aus Basel initiiert wurde. Dies waren die Herren Schuster, Schetty und Schwarzenbach. Von den Industriearealen der zwei zuerst genannten Herren sind nur noch Relikte vorhanden. Das Schwarzenbach-Areal wurde vor dem Untergang gerettet und steht für vielfältige Nutzungen im Stadtteil Friedlingen aber auch über die Stadtteilgrenzen hinaus zur Verfügung (siehe Abb. 08).

Auf das Schuster-Areal weist noch die Straßenbezeichnung Schusterinsel hin und als Merkmal der historischen Zeit wurde auf diesem Areal ein Wasserturm als Denkmal erhalten.

Auf dem Schetty-Areal wurde weitestgehend das Einkaufscenter „Rheincenter“ errichtet (siehe Abb. 09). Hier ist als Relikt an die historischen Zeiten, direkt am Rhein gelegen, noch das denkmalgeschützte Glashaus erhalten und im Randbereich des Untersuchungsgebietes die sogenannte Schetty-Villa, die ebenfalls unter Denkmalschutz steht und die Fabrikantenvilla des Genannten war.



Abb. 09: Rheincenter auf dem ehemaligen Schetty-Areal

Das Schwarzenbach-Areal wurde nach dem Ende der Textilära Ende der 70er, Anfang der 80er Jahre vor dem Verfall gerettet und mit Fördermitteln saniert.

Seit 1896 im Stadtteil ansässig, konnte sich die Seidenstoffweberei bis 1982 halten, dann wurde der Betrieb eingestellt. Aufbauend auf ein Kulturkonzept aus dem Jahr 1988 konnte nach Jahren des Leerstands ein Nutzungsmix aus Kultur, Arbeiten und Wohnen etabliert und die denkmalgeschützten Sheddach-Hallen erhalten werden.

Ein weiterer historischer Aspekt ist die Entwicklung des Hafenbeckens 2 auf Basler Seite, das bis heute die Gemengelagenproblematik zwischen dem Hafen Basel und der südlich im Stadtteil Friedlingen gelegenen Wohnbebauung bildet.

Der Stadtteil Friedlingen selbst ist aus städtebaulicher Sicht aufgrund der zuvor geschilderten Einzwängung durch die natürlichen Gegebenheiten (Rhein) und der durch den Menschen geschaffenen Verkehrswege und Infrastrukturen (Palmrainbrücke, Autobahnanlage und Hafenbecken 2) vom gesamten Stadtgebiet als abgegrenzt zu



Abb. 10: Verkehrswege mit Barrierewirkung



Abb. 11: Gewerbliche Nutzung an der Colmarer Straße



Abb. 12: Mischnutzung entlang der Hauptstraße



Abb. 13: Wohngebiete südlich der Hauptstraße

bezeichnen, dies insbesondere auch durch die Durchschneidung des Bahnkörpers der Hauptstrecke Genua-Rotterdam, die den Stadtteil zusätzlich separiert und für seine „Insellage“ sorgt.

Im Stadtteil Friedlingen ist durch die querenden Straßen eine klare städtebauliche Trennung zu verzeichnen. Entlang der Hauptverkehrsstraße Colmarer Straße, die Nord-Süd verläuft, befinden sich die gewerblichen Nutzungsstrukturen. Entlang der Hauptstraße (Bundesstraße 317), die Ost-West verläuft, befinden sich vorwiegend Mischnutzungen in den Erdgeschossen, während die Obergeschosse durch Wohnnutzung geprägt sind.

Südlich der Hauptstraße befindet sich das erwähnte Wohnquartier wohingegen nördlich zunächst Wohnnutzung angrenzt aber auch gewerbliche Nutzungen vorhanden sind.

In Nord-Süd-Richtung grenzt hier noch einmal die Blauenstraße im Stadtteil Friedlingen zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung ab. Diese teilt das Gebiet; westlich sind Gewerbestrukturen vorhanden und östlich der Straße wird überwiegend gewohnt.

Die genannten Strukturen prägen den Stadtteil, so dass abschließend angemerkt werden kann, dass ein vielfältig strukturierter und heterogener Stadtteil vorhanden ist.

### 3.3 Problemlage

Aufgrund seiner zuvor geschilderten isolierten Lage zwischen den Verkehrsanlagen ist der Stadtteil geprägt durch ein hohes Maß an Verkehrs- und Umgebungslärm. Gleichzeitig bildet der Stadtteil die südwestlichste Ausbildung und somit auch die direkte Grenzlage zur Schweiz als auch zu Frankreich.



Abb. 14: Hohes Verkehrsaufkommen in der Hauptstraße

Hierdurch ist eine Gemengelage sowohl in baulich-räumlicher Hinsicht als auch in sozialer Hinsicht entstanden. Der Stadtteil stellt aufgrund der geschilderten Vorbelastung für Menschen mit geringem Haushaltseinkommen eine begehrte Wohnlage dar. Die Mieten sind im Stadtteil Friedlingen entsprechend gering. Gleichzeitig muss aber auch beobachtet und festgestellt werden, dass die Grenzlage, insbesondere was das Thema Vergnügungsstätten angeht, eine Nachfrage nach sich gezogen hat, die den Stadtteil „entwertet“.

Unter Bezugnahme des gemeinsamen Vergnügungsstätten-Konzepts für das Oberzentrum Lörrach/Weil am Rhein kann belegt werden, dass entlang der Hauptstraße in Friedlingen zwischen der Autobahnanlage und der Zollstraße im Westen eine Vielzahl an Bars, Spielotheken, Wettbüros und Wettannahmestellen vorhanden ist, wobei diese Dichte den höchsten Wert für Weil am Rhein darstellt. Aufgrund der geschilderten Situation im Bereich der Vergnügungsstätten ist im Umfeld der Hauptstraße ein Trading-Down-Prozess festgestellt worden.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Weil am Rhein zusammen mit dem örtlichen Polizeirevier die sogenannte „Sicherheitsinitiative Friedlingen“ ins Leben gerufen, um stabilisierend im Stadtteil, aber auch im gesamten Dreiland zu wirken. Mit der Sanierungsmaßnahme in der Ortsmitte Friedlingen soll dieser Problemlage ebenfalls



Abb. 15: Rheinpark in Friedlingen

begegnet werden, um zu einer städtebaulichen Aufwertung zu gelangen.

Eine weitere Problemlage ergibt sich aus der zuvor geschilderten historischen Entwicklung.

Da diese historische Entwicklung gewerblich-industriell geprägt war und sich dann in eine Wohnentwicklung weiter bewegt hat, ist nur ein geringer Anteil an öffentlichen Frei- und Grünflächen im Stadtteil vorhanden.

Als Hauptgrünflächen sind hier der stark überspielte Rheinpark, nördlich des Rheincenters direkt am Rhein gelegen, sowie die Sportflächen an der Tullastraße zu nennen. Zusätzliche öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden, weitere Grünflächenanteile befinden sich lediglich auf Privatgrundstücken.

Dieser Aspekt ist umso prekärer, da für Friedlingen festgehalten werden kann, dass dieser ein sehr „junger“ Stadtteil ist. Im Vergleich zur Gesamtstadt leben deutlich mehr Kinder und Jugendliche in diesem Stadtteil.

Ein Hauptziel der Stadtsanierung muss es also sein, den Grünflächenanteil im Sanierungsgebiet, verbunden mit Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, zu erhöhen.



Abb. 16: Erweiterung der Tramlinie 8 in der Friedlinger Hauptstraße

### 3.4 Weitere Planungen

Eine bereits abgeschlossene Planung, die Verlängerung der Tramlinie 8 von Basel nach Weil am Rhein, hat erste Impulse nach Friedlingen gebracht. Gleichzeitig hat die Inbetriebnahme der Tramlinie 8, mit dem neu gestalteten Straßenraum, vor Augen geführt, dass im Hochbaubereich der Hauptstraße Sanierungspotential vorhanden ist.

Die Rahmenplanung Friedlingen und der Bürgerbeteiligungsprozess „Friedlinger Dialog“ (siehe auch Kapitel Beteiligung und Mitwirkung) haben deutlich gemacht, dass der Rheinpark nach Norden erweitert werden muss, um neue Freiflächen zu generieren. Ein mehrfach genannter Wunsch war es auch, die Zugänglichkeit des Rheins zu erhöhen.

Des Weiteren ist eine Kinder- und Jugendeinrichtung geplant, um das Defizit an Plätzen sowohl im U 3 als auch im Ü 3 Bereich als auch im Jugendbereich zu beheben.

Abschließend muss das bedeutende Pro-

jekt der 3Land-Planung benannt werden. In diesem europaweit einmaligen Projekt haben sich die Stadt Weil am Rhein, der Kanton Basel-Stadt und die Stadt Huningue zusammen geschlossen, um trinational zu planen und zu bauen.

Begonnen werden soll mit den Infrastrukturen der Brücken, wobei zwischen Deutschland und der Schweiz, also Weil am Rhein und dem Kanton Basel-Stadt, eine neue Brücke für den Langsamverkehr entstehen soll. Gleichzeitig sind städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen am Zoll Schweiz/ Deutschland und am Rhein auf der gegenüberliegenden Uferseite in Huningue geplant.

Diese Maßnahmen sind auch im Zusammenhang mit der Internationalen Bauausstellung Basel 2020 (IBA Basel 2020) zu sehen, da das 3Land als Teil des IBA-Prozesses bereits als Projekt vornominiert ist und im weiteren Projektverlauf nominiert werden soll, um zum Abschluss das IBA Label zu erhalten.

## 4 Bestandsaufnahme

### 4.1 Bewohner- und Sozialstruktur

#### Vorbemerkung:

Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich auf den Stadtteil Friedlingen, da bezogen auf das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen keine kleinräumigen Daten vorhanden sind. Aufgrund der Struktur des Plangebietes lassen sich aber die Aussagen zum Stadtteil Friedlingen durchaus auch auf das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen übertragen.

Mit Stand zum 31.12.2014 lebten im Stadtteil Friedlingen 5758 Personen, hiervon 2915 Personen männlichen Geschlechts und 2843 Personen weiblichen Geschlechts.

Der Anteil der 0 bis 18 Jährigen lag zum selben Zeitpunkt bei 20,21%. Im Vergleich dazu liegt der Anteil der 0 bis 18 Jährigen in der Gesamtstadt bei 17,93%. Nur im Stadtteil Haltingen ist mit 20,3% ein höherer Anteil an 0 bis 18 Jährigen vorhanden. Dennoch kann festgehalten werden, dass der Stadtteil Friedlingen der „jüngste“ Stadtteil in Weil am Rhein ist, da das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Friedlingen 38,5 Jahre beträgt. Zum Vergleich die anderen Stadtteile und die Gesamtstadt: In der Gesamtstadt beträgt der Altersdurchschnitt 46,5 Jahre. In Märkt 41,1 Jahre, in Haltingen 44,7 Jahre, in Ötlingen 43,3 Jahre, in Otterbach 43,8 Jahre und auf der Leopoldshöhe 45,7 Jahre.

Aus der nachfolgenden Tabelle (siehe Abb. 17) geht hervor, dass im Stadtteil Friedlingen der höchste Ausländeranteil zu verzeichnen ist. So beträgt in der Gesamtstadt der Ausländeranteil 16%, im Stadtteil

#### 2.6 Wohnbevölkerung in den Stadtteilen, getrennt nach Deutschen und Ausländern

Stadtteil	Deutsche		insgesamt		Ausländer		insgesamt		Wohnbevölkerung insgesamt		insgesamt
	männlich	weiblich	Anzahl	%	männlich	weiblich	Anzahl	%	männlich	weiblich	
Weil-Ost	3653	4096	7749	87	538	578	1116	13	4191	4674	8865
Leopoldshöhe	2574	2860	5434	86	449	429	878	14	3023	3289	6312
Friedlingen	2013	1929	3942	68	902	914	1816	32	2915	2843	5758
Otterbach	215	212	427	85	39	36	75	15	254	248	502
Ötlingen	324	376	700	94	24	18	42	6	348	394	742
Haltingen	3276	3462	6738	88	450	457	907	12	3726	3919	7645
Märkt	327	359	686	94	21	26	47	6	348	385	733
<b>Insgesamt</b>	<b>12382</b>	<b>13294</b>	<b>25676</b>	<b>84</b>	<b>2423</b>	<b>2458</b>	<b>4881</b>	<b>16</b>	<b>14805</b>	<b>15752</b>	<b>30557</b>

Abb. 17: Wohnbevölkerung in den Stadtteilen, getrennt nach Deutschen und Ausländern

## Schülerzahlen Schuljahr 2014/2015

	Schüler	Klassen	Durchschnitt Schüle pro Klasse	Ausländer- anteil	Schüler mit Migrations- hintergrund	auswärtige Schüler
Hermann-Daur-Schule (GS)	46	3	15	6,5%	6,5%	4,3%
Hans-Thoma-Schule (GS)	292	16	18,3	12,5%	37,3%	0,3%
Rheinschule (GS Ganztag)	242	11 + GFK	22	27,7%	87,6%	0,8%
Karl-Tschamber-Schule (GS)	358	15 + GFK	25	11,7%	22,0%	0,0%
Leopoldschule Grundschule	183	8	24	7,9%	28,3%	1,1%
Leopoldschule Förderschule	82	4 +3 in MGS/GMS	20,5	11,2%	36,0%	18,0%
Gemeinschaftsschule Weil am Rhein	390	18	22	34,4%	40,3%	6,4%
Realschule Dreiländereck	642	26	24,7	17,1%	44,6%	5,2%
Kant-Gymnasium	922	39	24,2	5,6%	44,1%	12,3%
Oberrhein-Gymnasium	383	14	27	7,7%	28,2%	34,6%

GFK = Grundschulförderklasse

Abb. 18: Schülerzahlen Schuljahr 2014/2015

Friedlingen beträgt der Ausländeranteil 32%.

Aus der Tabelle oben zu den Schülerzahlen im Schuljahr 2014/2015 wird ersichtlich (siehe Abb. 18), dass die Aussagen zum Ausländeranteil detaillierter betrachtet werden können. Im Stadtteil Friedlingen ist mit der Rheinschule eine Grundschule, die ganztags geführt wird, vorhanden. Hier beträgt der Anteil der Kinder, die Ausländer sind, 27,7% was nicht der Höchstwert ist, da in der Gemeinschaftsschule Weil am Rhein ein Anteil von 34,4% zu verzeichnen ist. Interessanter ist die nachfolgende Spalte zu werten, in der diejenigen Schüler mit Migrationshintergrund aufgeführt sind. Hier beträgt der Anteil der Schüler mit

Migrationshintergrund an der Rheinschule in Friedlingen 87,6%, während es an der eben erwähnten Gemeinschaftsschule 40,8% sind.

### Kriminalitätsschwerpunkte im Stadtteil Friedlingen

Im Stadtteil Friedlingen bestehen verschiedene Kriminalitätsschwerpunkte, die im Folgenden kurz beschrieben werden sollen:

In der Hauptstraße mit ihrem dichten Besatz an Gastronomiebetrieben und Wettannahmestellen stellt das illegale Glücksspiel, insbesondere das unerlaubte Anbieten von Sportwetten, den Schwerpunkt der Kriminalität dar. Illegaler Drogenhandel ist

ebenfalls bekannt, tritt jedoch seltener zutage als das illegale Glücksspiel. Gleichwohl konnte infolge verstärkter Aktivitäten und Kontrollen durch die Polizei insbesondere im Jahr 2013 eine höhere Aufklärungsquote erreicht werden, welche auch zur Aufhellung des Dunkelfeldes beitrug. Hinzu kommen häufig Ordnungswidrigkeiten wie beispielsweise Verstöße gegen die Sperrzeit.

Im Rheinpark sind insbesondere in den Sommermonaten Verstöße gegen die Polizeiliche Umweltschutz-Verordnung wie unerlaubtes Campieren und Abfallablagerung festzustellen. Straftaten werden hier überwiegend im Bereich der Rauschgift- und Betäubungsmittel-Kriminalität festgestellt. Im Rheincenter wird eine bemerkenswert hohe Anzahl an Diebstählen begangen. Diese tragen u.a. zur statistisch hohen Kriminalitätsbelastung von Weil am Rhein bei. Insgesamt machen die Diebstahlsdelikte in Friedlingen einen Anteil von 58,1 % an der Gesamtkriminalität aus. Der zunehmenden Diebstahlskriminalität begegnen die Geschäfte im Center durch verstärkte Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen, was sich in der Anzahl der Aufgriffe widerspiegelt. Bei der Betrachtung der schweren Diebstähle fällt auf, dass der Anstieg der Delikte im Jahr 2013 durch eine Zunahme der Fahrraddiebstähle um 40 Fälle verursacht ist. Auch hier dürften die Einkaufsmeile Rheincenter mit ihren Tatgelegenheiten sowie die Dreiländerbrücke die entscheidende Rolle spielen.

In den letzten Jahren hat sich der Bereich um das Kesselhaus als Treffpunkt für Jugendliche entwickelt. Diese fallen mit ihrem sozialinadäquaten Verhalten auf, welches im Bereich der Strafbarkeit insbesondere durch Beleidigungen gegenüber Dritten und gegenseitigen Körperverletzungen – meistens im Rahmen von Schlägereien – sowie

Sachbeschädigungen gekennzeichnet ist. Teilweise setzt sich der Aufenthaltsbereich der Jugendlichen in Richtung Rheinschule / Karsthölzlestraße fort. Dort wurden auch schon Spritzen und weitere Abfälle gefunden, die auf Betäubungsmitteldelikte schließen lassen.

(Quelle: Stellungnahme Recht- und Ordnungsamt Stadt Weil am Rhein)

## 4.2 Wirtschaft und Arbeitsplätze

### Vorbemerkung:

Auch zu den Wirtschaftsdaten lassen sich die Auswertungen nicht auf Basis des Untersuchungsgebietes „herunterbrechen“, dennoch können aus den für den Stadtteil Friedlingen vorliegenden Wirtschaftsdaten wichtige Rückschlüsse für die Vorbereitenden Untersuchungen gewonnen werden.

Straße 10, die Firma Work in Progress in der Colmarer Straße 2 sowie die städtische Wohnungsbaugesellschaft in der Hauptstraße 400 (alle Bereich Friedlingen).

Die räumliche Verteilung der Arbeitsplätze in Friedlingen zeigt die nachfolgende Abbildung (siehe Abb. 19).

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im Stadtteil Friedlingen eine vielfältige Wirtschaftsstruktur mit ca. 2.800 Arbeitsplätzen vorhanden ist. Die zwei größten Arbeitgeber befinden sich im Untersuchungsbereich bzw. an dessen Rand.

Das Unternehmen Endress und Hauser (E+H) an der Colmarer Straße 6 (Bereich Friedlingen) mit über 650 Arbeitsplätzen ist im Bereich Messtechnik weltweit zuhause und expandiert zur Zeit auch am genannten Standort in Friedlingen. Dieses Unternehmen wird im weiteren Verlauf des Sanierungsverfahrens ein wichtiger Partner bei der Entwicklung des Sanierungsgebietes sein. Ein Parkhaus mit 611 Stellplätzen wird als gemeinsames Projekt zwischen E+H und den Stadtwerken Weil am Rhein zum 01.09.2015 in Betrieb gehen.

Direkt an der Grenze zum Untersuchungsbereich befinden sich im Rheincenter diverse Arbeitgeber, die zusammen über ca. 500 Arbeitsplätze verfügen (Bereich Rheincenter). Diese sind vorwiegend im Einzelhandel, aber auch im Dienstleistungsbereich, dem Kino sowie der Gastronomie beheimatet. In diesen Bereichen ist in den nächsten Jahren auch eine Expansion geplant.

Weitere wichtige Arbeitgeber im Plangebiet sind die Ernst Rüschi GmbH in der Colmarer

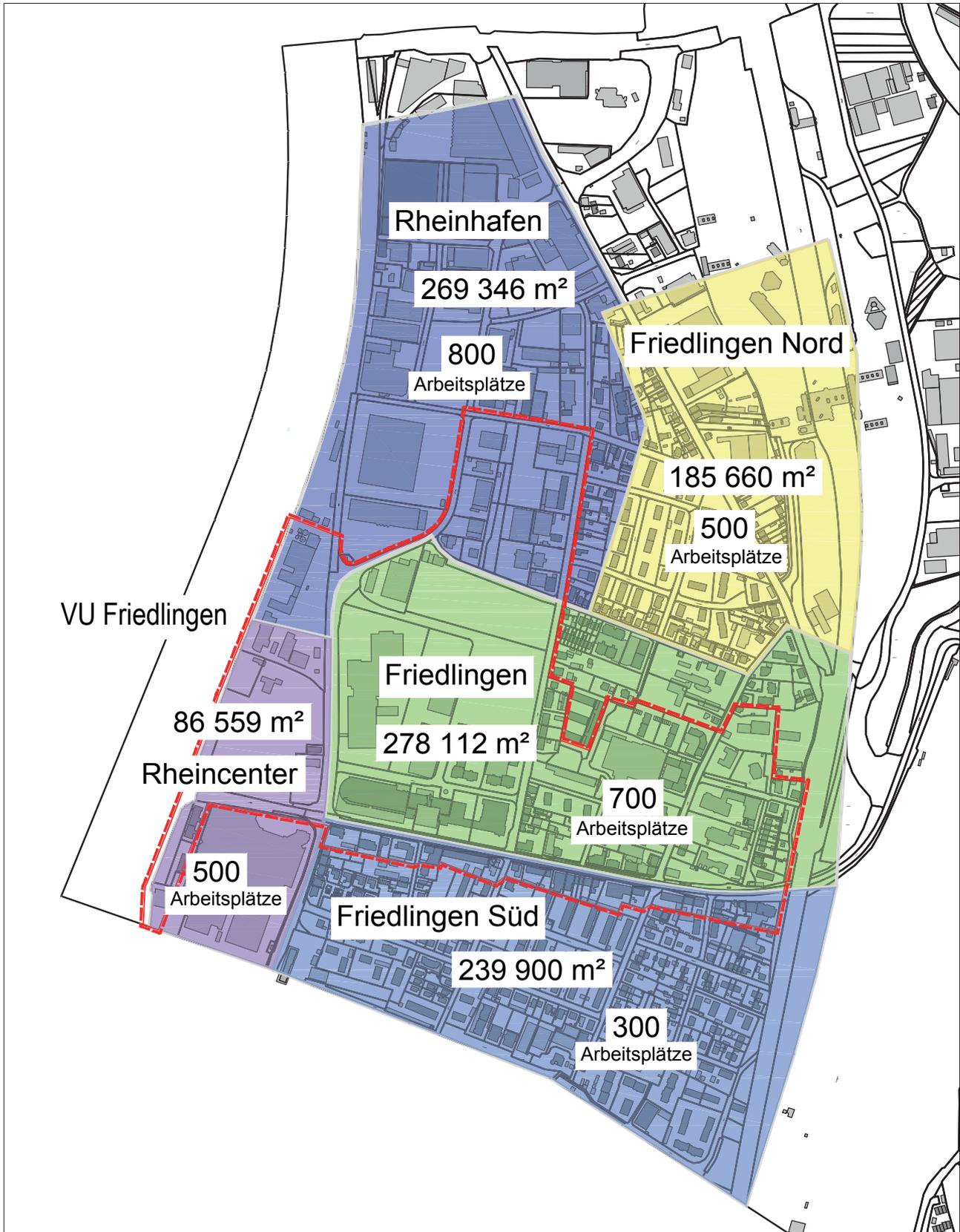


Abb. 19: Räumliche Verteilung der Arbeitsplätze in Friedlingen

### 4.3 Eigentumsverhältnisse

Im Untersuchungsgebiet befinden sich neben dem öffentlichen Straßenraum (Ausnahme Hauptstraße östlich der Zollstraße als Bundesstraße) 13 Grundstücke im Eigentum der Stadt Weil am Rhein. Diese umfassen eine Fläche von ca. 77.420 m<sup>2</sup>. Im Eigentum der Stadt Weil am Rhein befinden sich der Rheinpark, das Sportgelände an der Tullastraße und eine daran angrenzende Brachfläche an der Schusterinsel. Außerdem die Grundstücke des Kesselhauses, der Rheinschule und des Kindergartens Bärenfels im Osten des Untersuchungsgebietes. Kleinere Flächen befinden sich in der näheren Umgebung des Kesselhauses. Zu nennen sind hier eine Spielplatzfläche im Westen und eine Baulücke im Norden.

Die restlichen Grundstücke befinden sich im Alleineigentum bzw. im Gemeinschaftseigentum mehrerer Privatpersonen oder im Eigentum von kirchlichen Einrichtungen, Wohnungsunternehmen, Firmen und des Bundes.

Grundstücke in Privateigentum sind im gesamten Untersuchungsgebiet zu finden. Sechs Grundstücke im Untersuchungsgebiet befinden sich im Eigentum der Kirche. Diese konzentrieren sich im Wesentlichen auf den östlichen Bereich des zu unter-



Abb. 20: Städtische Rheinschule

suchenden Gebietes. Ein Grundstück im nördlich gewerbegeprägten Bereich ist im Eigentum eines kirchlichen Vereins.

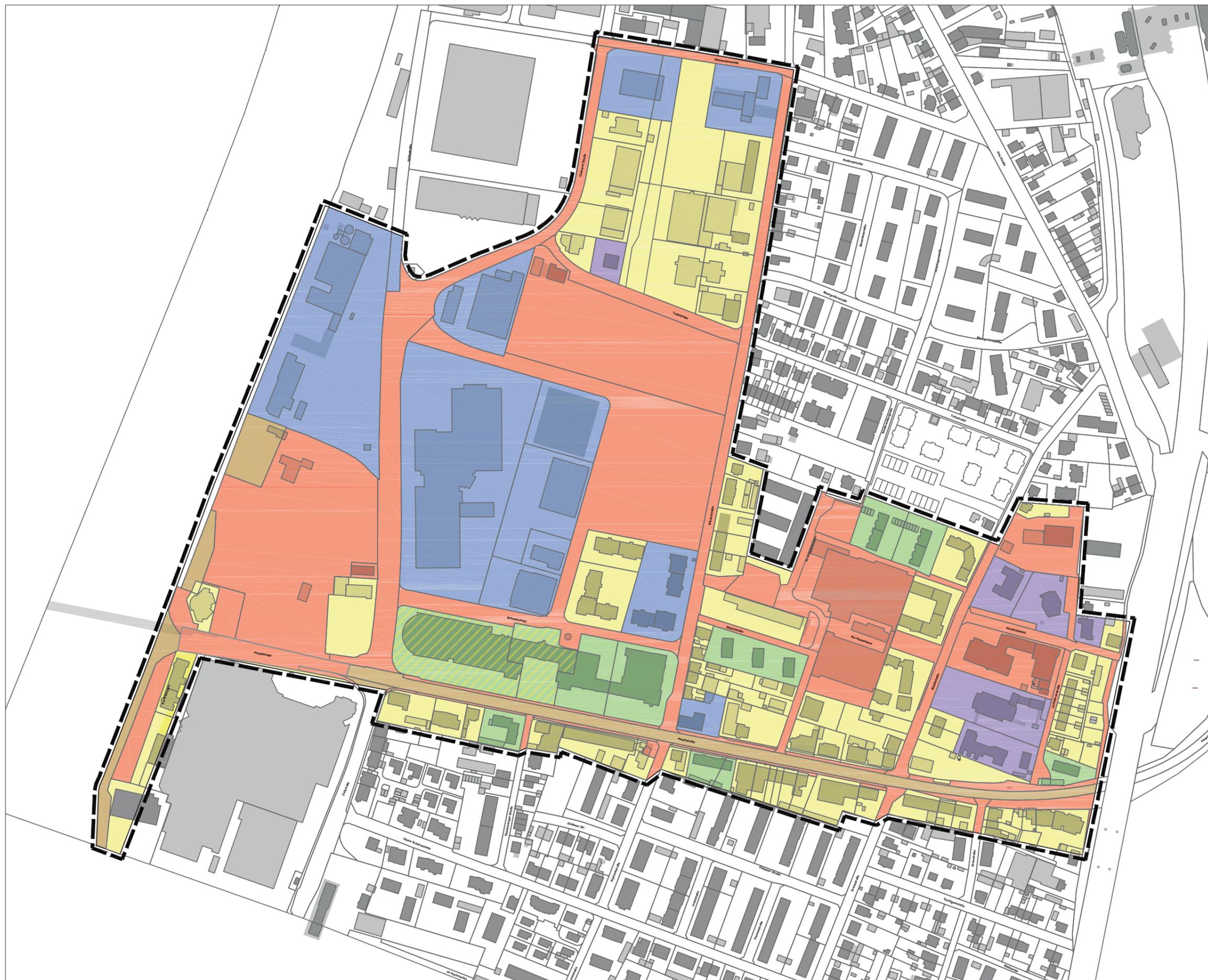
Weitere zehn Grundstücke mit größeren Wohngebäuden sind im Eigentum von Wohnungsunternehmen. Diese befinden sich entlang der Hauptstraße bzw. im nordöstlichen Bereich des zu untersuchenden Gebietes.

Die hauptsächlich gewerblich genutzten Flächen im Stadtteil Friedlingen entlang der Colmarer Straße, Tullastraße, Blauenstraße und Steinackerstraße befinden sich im Eigentum größerer Unternehmen bzw. von Privatpersonen.

Drei Grundstücke am Rhein und die Hauptstraße (Bundesstraße östlich der Zollstraße) sind im Eigentum des Bundes.



Abb. 21: Wohngebäude im Eigentum von Wohnungsunternehmen



**Eigentumsverhältnisse**

- Stadt Weil am Rhein
- Bund
- Kirche / kirchlicher Verein
- Wohnungsunternehmen
- Firmen
- Privatpersonen

**STADT WEIL AM RHEIN  
STADTBAUAMT**

Bestandsaufnahme VU Friedlingen  
Eigentumsverhältnisse

Planung: Ina-Maria Wölfel



CAD: Birgit Weli  
Stand: August 2015

Abb. 22: Eigentumsverhältnisse

#### 4.4 Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur in Friedlingen kann insgesamt als sehr heterogen beschrieben werden.

Entlang der Friedlinger Hauptstraße befinden sich in den Erdgeschossen vor allem kundenorientierte Geschäftsnutzungen. Neben Einzelhandel und kleinflächigem Gewerbe wird die Hauptstraße in diesem Bereich auch von verschiedensten Dienstleistungsangeboten geprägt. Das Erscheinungsbild kann als sehr vielfältig beschrieben werden. Auffällig sind in diesem Bereich auch zahlreiche gastronomische Nutzungen, wie Bars, Kneipen und Imbissgeschäfte. Entlang der Hauptstraße kann außerdem eine Häufung an Vergnügungstätten, wie Wettbüros oder Spielhallen, festgestellt werden. Die oberen Stockwerke in den Gebäuden entlang der Hauptstraße dienen hauptsächlich dem Wohnen.

Der Bereich zwischen Hauptstraße und Schusterinsel wird von Einzelhandelsnutzung geprägt. In der sogenannten Outlet City Weil am Rhein wird hauptsächlich Bekleidung von Markenherstellern angeboten. Daran schließt im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ein Bereich an, der vorwiegend gewerblich genutzt wird. Vor allem zwischen Colmarer Straße und Blauenstraße dominieren verschiedene Dienstleistungsstandorte und das KfZ-Gewerbe. Zur Colmarer Straße gerichtet befinden



Abb. 24: Publikumsorientierte Nutzung entlang der Colmarer Straße

sich eher publikumsorientierte Nutzungen, wie Einzelhandel und Imbissgastronomie. Südwestlich der Colmarer Straße prägen das Hafengebiet mit eingeschränkter Zugänglichkeit für betriebsfremde Personen und der Rheinpark mit einer freizeitorientierten Nutzung das Bild.

Im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, nördlich der Hauptstraße, ist vorwiegend Wohnnutzung vorzufinden. Mit dem Kesselhaus befindet sich hier auch eine gesamtstädtische sowie stadtteilprägende Kultureinrichtung im zu untersuchenden Gebiet. Im Bereich Riedlistraße, Karsthölzlestraße und Landskronstraße konzentrieren sich zudem öffentliche und soziale Einrichtungen. Neben der Rheinschule und drei Kindergärten befinden sich hier auch die Diakonie, ein Jugendzentrum und zwei Kirchen.



Abb. 23: Outlet City Weil am Rhein



Abb. 25: Mischnutzung entlang der Hauptstraße



Abb. 26: Nutzungsstruktur

#### 4.5 Geschossigkeit / Gebäudehöhen

Bei Betrachtung der Geschossigkeit im Untersuchungsgebiet fällt auf, dass vor allem entlang der Hauptstraße (Mischnutzung) höhere Gebäude vorhanden sind. In der Regel weisen diese vier Geschosse und mehr auf.

Die vorwiegend wohngenutzten Gebäude im südöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes weisen zwischen zwei und vier Geschossen auf. Ausnahmen werden in den Bereichen der größeren Wohnungskomplexe deutlich.

Die in diesem Bereich vorhandenen kulturellen, kirchlichen und sozialen Sonderbauten sind häufig vergleichsweise niedrig in ihrer Gebäudehöhe. Eine Abweichung stellen die beiden Kirchtürme dar.

Auch im gewerblich genutzten Teil des Untersuchungsgebietes zwischen Colmarer Straße und Blauenstraße sind eher niedrigere Gebäude vorhanden. Dort vorhandene Hallen und Dienstleister sind meist nicht höher als ein bis zwei Geschosse.

Auffällig sind auch die Wohngebäude im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes direkt am Rhein. Diese sind vier Geschosse und höher. Hier steht mit neun Geschossen auch das höchste Gebäude.



**Geschossigkeit / Gebäudehöhen**

- Geschossigkeit -I
- Geschossigkeit I
- Geschossigkeit II
- Geschossigkeit III
- Geschossigkeit IV
- Geschossigkeit V
- Geschossigkeit VI+
- Geschossigkeit Nebengebäude I

**STADT WEIL AM RHEIN  
STADTBAUAMT**

Bestandsaufnahme VU Friedlingen  
Geschossigkeit / Gebäudehöhen

Planung: Ina-Maria Wölfel



CAD: Birgit Weill  
Stand: August 2015

Abb.27: Geschossigkeit / Gebäudehöhen

#### 4.6 Bausubstanz

Im Rahmen der Bestandserhebung wurde der Zustand der Gebäude subjektiv bewertet. Neben der Aufnahme von leichten (z.B. Schäden an Fenstern) bis schweren (z.B. erhebliche Schäden an Fassaden und Dächern) Mängeln, die in unterschiedlicher Weise eine Modernisierungserfordernis nach sich ziehen, wurden dabei auch (Teil-)Leerstände erfasst.

Bei 32 im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Gebäuden sind Mängel in der Bausubstanz erkennbar.

Dabei weist ein Gebäude im westlichen Hafengebiet schwere Mängel auf. Auch weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe sind in ihrem Zustand als kritisch zu bewerten. Die Mängel sind dabei allerdings als weniger schwerwiegend einzustufen.



Abb. 28: Lagerhalle im Hafengebiet

Weitere drei Gebäude weisen mittlere Mängel auf. Zu nennen sind hier ein Gebäude der Rheinschule sowie die Gebäude an der Ecke Hauptstraße / Klybeckstraße. Die hier vorgefundene Situation mit Kiosk und zwei gastronomischen Betrieben kann als Schwäche im Straßenraum der Hauptstraße angesehen werden. In diesem Bereich ist allerdings bereits der Abriss geplant. Bei insgesamt 27 Gebäuden wurden leichte Mängel ersichtlich. Besonders prägend sind dabei die Gebäude entlang der Hauptstraße. Vor allem nach Abschluss des Tram-Ausbaus und der Neugestaltung des Straßen-



Abb. 29: Gebäudemängel Ecke Hauptstraße / Klybeckstraße

raums sind Gebäudemängel im Hochbau in diesem Bereich besonders auffällig.

Neben Gebäudemängeln wurden auch Leerstände im Untersuchungsgebiet erfasst. Zwei Leerstände befinden sich im östlichen Bereich des zu untersuchenden Gebietes entlang der Landskronstraße. Neben einem leerstehenden Pfarrgebäude steht ein weiteres Wohngebäude leer, welches jedoch im Zuge der geplanten Erweiterung des benachbarten Kindergartens St. Elisabeth zeitnah abgerissen wird. Entlang der Hauptstraße befindet sich außerdem ein Gebäude mit leerstehendem Ladengeschäft (Teilleerstand).

Insgesamt wird ersichtlich, dass die Mängel und Leerstände im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes konzentriert auftreten. Wohngebäude und Gebäude anderer Nutzung sind dabei gleichermaßen betroffen.



Abb. 30: Leerstehendes Wohngebäude in der Landskronstraße



#### 4.7 Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Friedlingen“ befinden sich fünf Einzeldenkmäler und eine denkmalgeschützte Gesamtanlage.

Für den Stadtteil prägend ist vor allem das Kulturzentrum Kesselhaus. Nach dem Ende der Textilära (Ende 70er Jahre / Anfang 80er Jahre) konnte die ehemalige Textilfabrik auf dem Schwarzenbach-Areal mit den prägenden Sheddach-Hallen erhalten werden. In den letzten Jahren konnte sich hier ein Nutzungsmix aus Kultur, Arbeiten und Wohnen etablieren.

Weitere Relikte der Textilindustrie in Friedlingen sind der ehemalige Wasserturm in der Schusterinsel sowie das Glashaus im südwestlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Direkt am Rhein gelegen war dieses Teil des ehemaligen Schetty-Areals und dient heute dem Wohnen.

Im östlichen Teil der Hauptstraße und in der Blauenstraße sind drei weitere denkmalgeschützte Wohngebäude vorzufinden.

Ein großer Bereich des Untersuchungsgebietes ist Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage (archäologischer Denkmalschutz Boden). Die dargestellte Fläche auf der ehemaligen Schusterinsel war einst Standort eines Vorwerks der Festungsanlage Hüningen.



Abb. 32: Kulturzentrum Kesselhaus



Abb. 33: Wasserturm in der Schusterinsel



Abb. 34: Glashaus auf dem Schetty-Areal



Abb. 35: Denkmalgeschützte Wohngebäude entlang der Blauenstraße



Denkmalschutz

-  Gesamtanlage
-  Einzeldenkmal

STADT WEIL AM RHEIN  
STADTBAUAMT

Bestandsaufnahme VU Friedlingen  
Denkmalschutz

Planung: Ina-Maria Wölfel



CAD: Birgit Wellt  
Stand: August 2015

Abb. 36: Denkmalschutz

#### 4.8 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Situation in Friedlingen wird von den beiden Vorbehaltsstraßen Hauptstraße und Colmarer Straße wesentlich geprägt. Beide Straßen stellen Barrieren im Quartier dar und bewirken eine städtebauliche Trennung. Eine problemfreie Querung ist an vielen Stellen nicht möglich.



Abb. 37: Friedlinger Hauptstraße

Die restlichen im Untersuchungsgebiet verlaufenden Straßen sind als Tempo 30-Zonen ausgewiesen.

Friedlingen weist insgesamt eine hohe Verkehrsbelastung auf, vor allem an Samstagen wird das Bild vom Verkehr geprägt. Gerade auch der Parksuchverkehr verstärkt diese Problematik. Im Gebiet sind drei größere öffentliche Parkflächen vorhanden. Neben den Parkplätzen im westlichen Teil der Hauptstraße bietet das neu errichtete Parkhaus von Endress+Hauser mit einem Teil öffentlicher Parkplätze (201 von 611



Abb. 38: Überdimensionierter Kreuzungsbereich Colmarer Straße



Abb. 39: Tramhaltestelle Riedlistraße/Kesselhaus

Parkplätzen sind öffentliche Stellplätze) Raum für parkende Fahrzeuge. Durch diesen Neubau soll die verkehrliche Situation in Friedlingen deutlich entlastet werden.

Im Untersuchungsgebiet verkehren zwei Buslinien. Die Buslinie 66 von Weil am Rhein nach Haltingen durchquert im östlichen Bereich das Untersuchungsgebiet. Eine Haltestelle der Linie befindet sich auf der Ecke Riedlistraße/Karsthölzlestraße. Die Linie 6/16 Brombach - Lörrach - Riehen - Weil am Rhein Tullastraße verläuft durch gesamt Friedlingen und hat innerhalb des Untersuchungsgebietes vier Haltestellen. Seit Dezember 2014 ist die Verlängerung der Tramlinie 8 Basel - Weil am Rhein in Betrieb. Friedlingen ist seitdem auch mit der Straßenbahn direkt an Basel und das Zentrum von Weil am Rhein angebunden. Im Bereich des zu untersuchenden Gebiets befinden sich drei Tramhaltestellen.

Durch Friedlingen führen zudem verschiedene überregionale und internationale Fernradwege. Diese verlaufen von der Dreiländerbrücke zum einen über die Colmarer Straße und Tullastraße bzw. über die Hauptstraße und Riedlistraße und treffen nordöstlich des Untersuchungsgebiets wieder zusammen und führen weiter Richtung Rhein. Ein weiterer städtischer Radweg verläuft entlang der Hauptstraße und mündet in einen Fuß- und Radweg westlich der Autobahnbrücke in Richtung Alte Straße.



## Erschließung und Verkehr

- Vorbehaltsstraßennetz
- Tempo 30
- Radwege
- Tram 8
- Tramhaltestelle
- Buslinie 6/16
- Buslinie 66
- Bushaltestelle
- P öffentliche Parkflächen

STADT WEIL AM RHEIN  
STADTBAUAMTBestandsaufnahme VU Friedlingen  
Erschließung und Verkehr

Planung: Ina-Maria Wölfel

CAD: Birgit Weh  
Stand: August 2015

Abb. 40: Erschließung und Verkehr

#### 4.9 Grün- und Freiflächen

Friedlingen war lange Zeit von gewerblich-industrieller Nutzung geprägt. Erst später entwickelte sich der Stadtteil zum Wohnstandort. Als Folge dieser Entwicklung weist Friedlingen ein geringes Grün- und Freiflächenangebot auf. Der Versiegelungsgrad im Untersuchungsgebiet ist hingegen hoch.

Als prägende größere Hauptgrünflächen sind der Rheinpark und die Sport- und Freizeitfläche an der Tullastraße zu nennen.

Der Rheinpark befindet sich im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes direkt am Rhein und hat verschiedene Nutzungen integriert. Neben einer Minigolfanlage und einem Kinderspielplatz ist dieser mit Wegen, verschiedenen Pflanzbeeten sowie einem Brunnen ausgestattet. Eine Schiffsanlegestelle schließt ebenfalls direkt an den Rheinpark an. Obwohl der Rheinpark direkt am Rhein liegt, fehlt es jedoch an einer generellen Zugänglichkeit zum Wasser.

Die bereits genannte Sport- und Freizeitfläche an der Tullastraße ist dem Fußballverein FC Friedlingen zugeordnet und nicht frei zugänglich. Neben einem Rasenplatz gibt es hier auch einen Hartplatz.

Eine weitere öffentliche Grünfläche am Rhein befindet sich im südwestlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Ein kleinerer Grünstreifen ermöglicht ein Verweilen mit



Abb. 41: Rheinpark



Abb. 42: Spielplatz in der Nähe des Kesselhauses

Blick auf den Rhein. Im Gegensatz zum Rheinpark kann dieser Uferbereich eher als ruhiger Ort beschrieben werden.

Zwischen Kesselhaus und Blauenstraße ist ein weiterer Spielplatz vorhanden. Dieser wurde erst vor kurzem renoviert und mit neuen Spielgeräten ausgestattet.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich außerdem drei Brachflächen. Neben zwei kleineren Flächen im östlichen Bereich der Hauptstraße und Im Schwarzenbach ist vor allem die Brachfläche zwischen Schusterinsel und Blauenstraße zu nennen. Diese Fläche wird bisher als Lagerfläche für Baustellen genutzt und weist ein erhebliches Potenzial für Friedlingen auf.

Weitere Grünflächen befinden sich in Privateigentum und sind nicht öffentlich zugänglich.



Abb. 43: Uferbereich im Rheinpark



**Grün- und Freiflächen**

-  Sportflächen/Freizeitanlagen
-  Spielplätze
-  Grünflächen
-  versiegelte Flächen
-  Brachflächen / Baulücken
-  öffentliche Flächen

**STADT WEIL AM RHEIN  
STADTBAUAMT**

Bestandsaufnahme VU Friedlingen  
Grün- und Freiflächen

Planung: Ina-Maria Wölfel



CAD: Birgit Weill  
Stand: August 2015

Abb. 44: Grün- und Freiflächen

#### 4.10 Altlasten

Im Untersuchungsgebiet befinden sich verschiedene Altlastenverdachtsflächen. Grundstücke mit Altablagerungen bzw. Grundstücke stillgelegter Anlagen sind vor allem die Flächen der drei ehemaligen großen Friedlinger Textilfabriken auf dem Schetty-Areal, Schuster-Areal und Schwarzenbach-Areal. Hier wurde in der Vergangenheit mit umweltgefährdenden Stoffen gearbeitet (Färbereien).

Weitere belastete Flächen sind das Hafengebiet der Rheinhafengesellschaft (ehemalige Kiesgrube) und zwei kleinere Flächen im Norden des Untersuchungsgebietes (Altablagerungen, Altstandort Autohaus/Tankstelle/Werkstätten).

(Quelle: Landratsamt Lörrach. Lageplan mit Darstellung der Altlast- und Altlastverdachtsfläche)

---



**Altlastenverdachtsflächen**

-  Altlastenablagerung
-  Altlastenstandort

**STADT WEIL AM RHEIN  
STADTBAUAMT**

Bestandsaufnahme VU Friedlingen  
Altlastenverdachtsflächen

Planung: Ina-Maria Wöfel



CAD: Björg Witt  
Stand: August 2015

Abb. 45: Altlastenverdachtsflächen

## 5 Beteiligung und Mitwirkung

### 5.1 Friedlinger Dialog

Die Stadt Weil am Rhein hat bereits 2014, also vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, in einer intensiv geführten Bürgerpartizipation die vielfältigen Themen des Stadtteils Friedlingen im sogenannten „Friedlinger Dialog“ durchgeführt. Dieser war Teil des Beteiligungsprozesses „Weil am Rhein macht`s!“ der auch in der Kernstadt und im Stadtteil Haltingen stattfand und vom Büro FIRU mbH aus Kaiserslautern begleitet und moderiert wurde. Das Büro Pesch & Partner hat den Prozess planerisch unterstützt.

Den Bürgerinnen und Bürgern wurden in einer Auftaktveranstaltung die Stadtbau-geschichte und der daraus resultierende Siedlungscharakter des Stadtteils erläutert. Dabei wurden auch der stete Wandel und die Herausforderungen innerhalb der Quartiere erläutert.

Da zu diesem Zeitpunkt die Einführung von zwei Parkraumbewirtschaftungszonen in Friedlingen anstand, wurde seitens des beauftragten Verkehrsplanungsbüros ein Teil der Auftaktveranstaltung zu Ausführungen hierzu genutzt.

Nach den oben genannten Vorträgen hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, an Themenständen zu Nutzungen und Mobilität im Stadtteil und zur Pilotparzelle ihre Ideen zur Stadtentwicklung zu notieren oder aber in die weitere Diskussion einzuspeisen.

Neben vielen Ideen zur Stadtentwicklung, zur Vernetzung und zu fehlenden Nutzungsbausteinen wurde auch deutlich, dass die Teilnehmerinnen und Teilnehmer auf Missstände im Stadtteil hinweisen woll-



Abb. 46: Plakat Friedlinger Dialog

ten. Dies sind unter anderem eine Zunahme von Glücksspielnutzungen (Spielhalle, Wettbüro, Wettannahme,...) und die damit verbundene Verfestigung der Monostruktur, aber auch Hinweise zu Mobilitäts- und Verkehrsdefiziten in der Hauptstraße. Es besteht seitens der Bevölkerung auch der Wunsch nach mehr und höher qualifizierten Grünräumen sowie einer Stärkung der Stadtteilidentität.

Für den darauffolgenden 1. Workshop galt es, die Ideen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu verdichten und über die Rahmenplanung Friedlingens zu informieren. Die Rahmenplanung sieht im Wesentlichen ein Kulturband vom Kesselhaus in Richtung Rhein vor, einen Stadtbalkon entlang der Staatsgrenze zur Schweiz und ein Hauptaugenmerk auf die Pilotparzelle im nördlichen Bereich des Rheinparks. Auf der frei werdenden Parzelle sollen der Rheinpark erweitert und neue Nutzungen generiert werden, die den Stadtteil „an den Rhein“ bringen. Hierzu hatte das Planungsbüro

drei Entwürfe vorbereitet.

Die Bürgerinnen und Bürger hatten abermals die Möglichkeit, sich an Themenständen auszutauschen und Anregungen einzubringen. Hierbei interessierte einerseits die Bebauung der Pilotparzelle, andererseits die Ausgestaltung von Freizeit-, Sport-, Gemeinschafts-, Vereins- und Veranstaltungsflächen.

Der 2. Workshop diente der Zusammenfassung des bisher geführten Dialogs sowie der Bündelung und Zielführung. An den Themenständen konnten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Varianten der Pilotparzelle bewerten und überprüfen, ob und wie ihre Anregungen zeichnerisch umgesetzt wurden. Das Moderationsbüro gab einen Ausblick auf den Handlungsleitfaden, der als Ergebnis des Prozesses und weitere Arbeitsgrundlage dienen soll.

Im Handlungsleitfaden (siehe Friedlinger Dialog - Handlungsleitfaden für die Entwicklung des Stadtteils Friedlingen) werden Ziele und Handlungsempfehlungen ausgeführt und als Zukunftsperspektive Friedlingens in drei Themenbereiche untergliedert. Es wird festgestellt, dass der Stadtteil eine besondere Aufmerksamkeit verdient. Diese Aufmerksamkeit artikuliert sich einerseits stadträumlich und somit über die planerischen Möglichkeiten (Behebung der baulichen Missstände, Vernetzung, gestalterische Aufwertungen des öffentlichen Raums) und andererseits ressortübergreifend zu verkehrlichen und sozialen Belangen wie bspw. Radwegeführung, der Integration von Menschen mit Migrationshintergrund, einer flächendeckenden Versorgung der Kleinkindbetreuung, der Resilienzförderung, der Ordnung des Sportvereinswesens und der sozialen Stärkung der Quartiere (Kinder- und Jugendarbeit).

## 5.2 Kinderfreundliche Kommune Weil am Rhein

Der Gemeinderat hat am 06. März 2012 beschlossen, sich an der Pilotphase des Vorhabens „Kinderfreundliche Kommunen“ vom Deutschen Komitee für UNICEF und dem Deutschen Kinderhilfswerk e. V. zu beteiligen. Ziel ist es, die UN-Kinderrechtskonvention vom 20. November 1989 auf kommunaler Ebene unter der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen umzusetzen.

Kinder und Jugendliche wurden daraufhin auf unterschiedlichen Ebenen beteiligt. Hervorzuheben sind die „Streifzüge durch meine Stadt“.

### Streifzüge durch meine Stadt

Eine Beteiligungsform der Kinder und Jugendlichen waren die Workshops „Streifzüge durch meine Stadt“, die bereits in den Stadtteilen Weil-Ost, Leopoldshöhe, Friedlingen, Otterbach und Haltingen stattfanden. Rund 140 Kinder und Jugendliche im Alter von sechs bis 19 Jahren haben an den Workshops teilgenommen. Diese Beteiligungsform hat sich als sehr effektiv erwiesen. Die Kinder und Jugendlichen zeigten sich sehr engagiert und haben zahlreiche Ideen, meist bescheidene, entwickelt.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Streifzuges durch Friedlingen vorgestellt.

### Ergebnisse Streifzüge Friedlingen

Am 21. März 2014 wurde der Streifzug durch den Stadtteil Friedlingen durchgeführt. Insgesamt haben sich rund 70 Kinder und Jugendliche daran beteiligt. Der Stadtteil wurde in drei Bezirke aufgeteilt. Insbesondere die Bezirke 2 und 3 liegen im möglichen Sanierungsgebiet.

Im Rahmen der Streifzüge wurden von den Kindern und Jugendlichen folgende Wün-

sche, Ideen, Kritik und Anregungen formuliert:

- Die Kinder stört es, dass es viel Müll, sowohl an den Straßen, Gehwegen, Plätzen als auch auf Spielplätzen gibt. Gewünscht wurde Sauberkeit sowie mehr und größere Mülleimer.
- Es gibt „dunkle Ecken“ in denen sich Kinder unwohl fühlen (z.B. unter der Autobahnbrücke).
- Unwohl fühlen sich die Kinder auch wegen der Vielzahl der Wettbüros und Spielhallen.
- Die Kinder hat auch das Thema Verkehr beschäftigt. Unwohl fühlen sich die Kinder z.B. an der Colmarer Straße. Gewünscht wurde ein Zebrastreifen. Kritisiert wurde, dass es nur einen schmalen einseitigen Gehweg gibt, gelobt wurde der Fahrradweg.
- In der Blauenstraße, der Neudorfer Straße und der Steinackerstraße wünschen sich Kinder einen Gehweg. Vorhandene Gehwege werden oft zugeparkt. Da dort teilweise auch zu schnelles Fahren angesprochen wurde, fühlen sich Kinder nicht sicher. Dies gilt auch für die Alte Straße.
- Gewünscht wurden generell mehr Blumen und mehr Grün, freundliche Farben, keine illegalen Graffitis, dafür aber Platz für legales Sprayen bzw. Street Art.
- Vorhandene Spielplätze haben den Kindern durchaus gefallen. Geäußert haben sie Wünsche für eine weitere Gestaltung.
- Die Friedlinger Kinder wünschen sich mehr Spiel- und Freiflächen. Es gibt viele Wohnblocks ohne oder nur mit unzureichenden Möglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Dies wurde bei den Streifzügen mehrfach von den Teilnehmern angesprochen. Gewünscht werden auch naturnahe Spielmöglichkeiten oder ein Abenteuerspielplatz.
- Jugendliche wünschen sich vor allem einen Fußballplatz. Vorgeschlagen wurde daher z.B. ein Rasen- oder Kunstrasenplatz.
- Von Jugendlichen kam die Kritik, dass für ihre Altersgruppe keine Angebote vorhanden sind. Neben dem Fußballplatz wünschen sie sich auch einen Unterstand, ggfs. mit Grillstelle, Bewegungsmöglichkeiten.
- Ein Wunsch von allen Beteiligten war ein besserer Zugang zum Rhein. Dies wurde bei den Streifzügen geäußert, aber ganz stark auch beim Stadtspieler-Jugend-Workshop. Dort wurden an beiden Spieltischen unabhängig voneinander Ideen und Vorschläge für eine bessere Nutzung des Rheinufers gemacht.
- Auch der Rheinpark wurde von vielen Teilnehmern angesprochen. Im Moment fühlen sich Kinder oft unwohl, da sich dort oft Fremde, Obdachlose oder betrunkene Menschen aufhalten. Außerdem wird auch im Rheinpark viel Müll wahrgenommen.
- Geäußerte Wünsche für den Rheinpark: Grillstelle, Bänke und Tische, Wasser, Strand, Flächen zum BMX / Inliner / Waveboard fahren, Unterstand, schönere Farben, mehr Blumen, mehr Beleuchtung, Sauberkeit, Mülleimer.
- Die Friedlinger Kinder wünschen sich

Abschließend bleibt festzuhalten, dass die Ideen und Anregungen der Kinder sich größtenteils mit den Analysen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen decken und somit eine gute Grundlage für das Sanierungsverfahren darstellen.

### 5.3 Weitere Planungsbeteiligte

Aufgrund der bereits geschilderten Bürgerpartizipation zum „Friedlinger Dialog“ hat sich die Stadt Weil am Rhein dazu entschlossen, von weiteren förmlichen Beteiligungsverfahren abzusehen, da eine aktive Öffentlichkeitsarbeit zum Prozess bereits im Vorfeld der Vorbereitenden Untersuchungen stattgefunden hat. So kann zum Beispiel auf eine klassische Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) verzichtet werden.

Vielmehr soll zielgerichteter im weiteren Sanierungsverfahren beteiligt werden. Dies soll sich auf den beiden Wettbewerbsebenen widerspiegeln. Im Zuge dessen ist beabsichtigt, Gespräche mit den wichtigsten Akteuren zu führen.

Beim Wettbewerb „Grüner Campus Friedlingen“ (siehe 7.4 Maßnahmen) wird es zwingend erforderlich sein das Wasser- und Schifffahrtsamt sowie die Rheinhafengesellschaft zu beteiligen, besser noch in das Preisgericht mit einzubeziehen. Auch die benachbarten Städte Basel und Huningue sollen in dieser Form in den Prozess integriert werden.

Auch beim Wettbewerb „Sozialer Campus Friedlingen“ (siehe 7.4 Maßnahmen) sind die wichtigen Akteure einzubinden. Hier sind die unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer zu nennen:

- Rhodanefengesellschaft
- Endress und Hauser (E+H)
- Work in Progress
- Ernst Rüschi GmbH

- Städtische Wohnungsbaugesellschaft
- Spedition Fröde

Um ein auf den Entwicklungsabsichten dieser Friedlinger Akteure abgestimmtes Konzept zu erstellen, bedarf es hier einer aktiven Zusammenarbeit. Die aufgelisteten wichtigen Grundstückseigentümer sind in den Planungsprozess zu integrieren.

Auch hier ist es vorgesehen, dass entsprechende Vertreter der Jury des Wettbewerbs angehören.

## 6 | Stärken-Schwächen-Analyse

Nachfolgend sind die Stärken und Schwächen aufgelistet, die im Zuge der Bestandsaufnahme deutlich wurden.

### STÄRKEN

- Bunter, junger Stadtteil
- Verkehrsanbindung / ÖPNV
- Tram 8
- Wohnortnahes Nahversorgungsangebot
- Arbeitsplatzangebot
- Rheinufer mit Schiffsanlegestelle (Dreiländerbrücke)
- Stadtteilverein
- Mehrgenerationenhaus
- Denkmäler
- Baulücken als Potenzialflächen
- Kulturzentrum Kesselhaus
- Konzentration von öffentlichen / sozialen Einrichtungen
- Outlet-City

### SCHWÄCHEN

- Mangel an Grün- und Freiflächen
- Rheinpark mit funktionellen Mängeln
- Fehlendes Freizeitangebot
- Mangelndes Angebot für Kinder und Jugendliche bei erhöhtem Förderbedarf
- Zugänglichkeit zum Rhein nicht gegeben (erschwerter Nutzung des Rheins)
- Gebäude mit Mängeln, teilweise Leerstand
- Straßenräume / öffentlicher Raum mit Gestaltungsdefiziten (geringe Aufenthaltsqualität)
- Überdimensionierte Verkehrswege
- Hauptverkehrsstraßen mit Trennwirkung (Barrieren)
- Überdimensionierte Kreuzungsbereiche (Colmarer Straße/Schusterinsel)
- Hoher Versiegelungsgrad
- Verkehrs- und Lärmbelastung
- Vergleichsweise hohe Kriminalität
- Fehlende Identifikation mit dem eigenen Stadtteil
- Begegnungsorte fehlen
- Häufung an Vergnügungstätten und ähnlichen Nutzungen (erkennbarer Trading-Down-Prozess)



**Stärken-Schwächen-Analyse**

- Schwächen**
- |||| Verkehrswege mit hoher Verkehrsbelastung, Lärmbelastung und Barrierewirkung
  - Yellow shaded area Straßenräume mit Gestaltungsdefiziten
  - /// fehlende Zugänglichkeit
  - Red shaded area Gebäude mit Mängeln bzw. Leerstand
  - Dark green shaded area Grünfläche mit funktionalen Mängeln
  - Grey shaded area hoher Versiegelungsgrad
  - ◇◇◇ fehlende Raumkante
  - Orange dotted line unattraktiver Stadtraum mit Gestaltungsdefiziten, Konzentration von Vergnügungsstätten (erkennbarer Trading-Down-Prozess)
  - Blue dotted line unattraktiver Stadtraum mit Gestaltungsdefiziten
- Stärken**
- Light green shaded area Potenzialfläche / Baulücke
  - Green star Einrichtungen mit hohem Freizeit- und Erholungswert
  - Orange circle Konzentration von öffentl./soz. Einrichtungen
  - Yellow star Denkmal

**STADT WEIL AM RHEIN  
STADTBAUAMT**

Bestandsaufnahme VU Friedlingen  
Stärken-/ Schwächenanalyse

Planung: Ina-Maria Wölfel  
CAD: Birgit Weill  
Stand: August 2015

Abb. 47: Stärken-Schwächen-Analyse

## 7 Städtebauliche Neuordnung und Maßnahmen

### 7.1 Sanierungsziele

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und der Erarbeitung der Stärken-Schwächen-Analyse werden im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Friedlingen“ funktionelle Missstände und verschiedene Defizite deutlich. In verschiedenen Bereichen zeigen sich Handlungserfordernisse.

Ziel ist es, den ehemaligen Hafen- und Gewerbestandort Friedlingen zu einem attraktiven Standort für Arbeiten, Wohnen und Freizeit weiter zu entwickeln.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, bedarf es einer schrittweisen Verlegung der Hafennutzung, Erweiterung des Rheinparks, Neuordnungen in verschiedenen Bereichen, Aufwertungen im öffentlichen Raum sowie eine Stärkung des sozialen Aspektes.

Vor allem im Stadtteil Friedlingen konzentrieren sich diverse Einrichtungen zur Befriedigung der Spielsucht (z.B. Vergnügungstätten, Wettbüros, Wettannahmestellen), auch in direkter Nähe zu öffentlichen und sozialen Einrichtungen. Jugendliche kommen dabei schon früh mit dieser Nutzungsform in Kontakt. Vorhandene Einrichtungen zur Befriedigung der Spielsucht sollen deshalb reduziert werden, die Ansiedlung weiterer gilt es zu verhindern, um den bereits einsetzenden Trading-Down-Prozess umkehren zu können.

Obwohl Friedlingen einen hohen Stellenwert als Wohnstandort hat, sind wohnortnahe Grün- und Freiflächen selten. Um Friedlingen weiter als Wohnstandort zu stärken, sollen vorhandene Grünstrukturen

aufgewertet werden. Dank einer schrittweisen Verlegung der Hafennutzung bietet sich die Möglichkeit, den Rheinpark zu erweitern. Ziel ist es auch, den Rhein für die Bewohner zugänglich und erlebbar zu gestalten.

Insgesamt soll die Aufenthaltsqualität und Sicherheit im öffentlichen Raum erhöht werden. Neu geschaffene Begegnungsorte sollen die Identifikation mit dem eigenen Stadtteil stärken.

Das bisherige Angebot an Einrichtungen für Kinder und Jugendliche weist Lücken auf. Hier sind Aufwertungen und Angebotserweiterungen das Ziel. Friedlingen als junger Stadtteil soll kinder- und familienfreundlich werden.

Hauptverkehrsstraßen stellen bisher Barrieren im Quartier dar. Die Durchwegung des Stadtteils ist oftmals nicht problemlos möglich. Es wird angestrebt, diese Trennwirkungen aufzuheben und die Durchgängigkeit in Friedlingen durch eine Steigerung von Wegebeziehungen und Achsen zu stärken.

Ein weiteres Ziel ist die energetische Sanierung von privaten und öffentlichen Gebäuden zu fördern, um so Gestaltungsdefizite zu beheben.

## 7.2 Leitlinien

Aus dem formulierten Sanierungszielen werden die folgenden einzelnen Leitlinien des Neuordnungskonzepts deutlich:

### Stärkung der sozialen Sicherheit

- Reduktion der vorhandenen Stätten zur Befriedigung der Spielsucht
- Reduktion von Wett- und Spielgeräten in Gaststätten
- Weitere Stätten zur Befriedigung der Spielsucht verhindern
- Neuinstallationen von Wett- und Spielgeräten verhindern
- Umgestaltung des bestehenden Rheinparks
- Aufwertung des öffentlichen Raums



### Aufwertung des Grün- und Freiflächenangebotes / Aufwertung öffentlicher Raum

- Umgestaltung / Erweiterung des Rheinparks
- Umgestaltung des Rheinufers
- Zugänglichkeit des Rheins erhöhen
- Erweiterung des Spiel- und Freizeitangebots
- Steuerung von Flächen für die Außenbewirtung
- Steuerung von Parkierungsflächen
- Steuerung von Werbeanlagen



**Kinder und Jugendliche in den Fokus nehmen**

- Schaffung eines Kinder- und Jugendhauses mit Außenspielmöglichkeiten
- Errichtung von neuen Spiel- und Bolzmöglichkeiten (Kleinspielfeld)
- Ausbau Betreuungsplätze und Erweiterung des Freizeitangebots

**Wegebeziehungen im Quartier stärken**

- Steigerung der Durchgängigkeit
- Schaffung einer „Kulturachse Schusterinsel“
- Barrieren im Quartier reduzieren (Querungsmöglichkeiten schaffen)
- Umgestaltung von Straßenräumen (Colmarer Straße, Blauenstraße, Bayerstraße, Schusterinsel)

**Energetische Aspekte berücksichtigen**

- Förderung der energetischen Sanierung von privaten und öffentlichen Gebäuden
- Behebung von Gestaltungsdefiziten



### 7.3 Neuordnungskonzept

Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des Quartiers „Ortsmitte Friedlingen“ sind zum einen der städtebauliche Rahmenplan und das Maßnahmenkonzept aus dem Jahr 2013 mit Planungsvisionen für Friedlingen und zum anderen die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung „Dialogverfahren Pilotparzelle Friedlingen“. Beides wurde vom Büro Pesch & Partner, Stuttgart, in Abstimmung mit der Stadt Weil am Rhein erarbeitet und begleitet. Ersteres behandelte den gesamten Stadtteil, wohingegen letzteres sich auf den Rheinpark konzentrierte.

Das Konzept sieht eine schrittweise Umstrukturierung der Hafennutzung vor. Die gewonnene Fläche soll zumindest teilweise für die Erweiterung des Rheinparks genutzt

werden.

Dieser Bereich soll nach Abriss der bestehenden Gewerbehallen als Fläche für temporäre Nutzungen aktiviert werden. Mittelfristig soll dieser Ort einem kompakten Nutzungsgemischten Baustein zur Verfügung stehen.

Südlich angrenzend kann im Zusammenhang mit der Bebauung ein attraktiver Quartiersplatz am Wasser entstehen. Durch die Verschiebung des Bausteins nach Norden wird eine großzügige Erweiterung der Rheinparkanlage möglich. Der Park soll sich verstärkt zum Wasser öffnen und über raumbildende Grünstrukturen von der stark befahrenen Colmarer Straße abgegrenzt werden. Die Erhaltung des Hafenkranes kann dabei einen Bezug zur früheren Nutzung des Ortes herstellen.

Im südlichen Bereich des Rheinparks erfolgt eine am Bestand orientierte Freiflächengestaltung.

Ziel ist es auch eine durchgehende Rheinuferpromenade mit einer verbindenden Wegführung, Rheinterrassen und Sitztreppen auszubilden.

Von hoher Relevanz für den Stadtteil ist die Schaffung attraktiver Wegebeziehungen zwischen dem Rheinufer und dem Kulturzentrum „Kesselhaus“ sowie die Sicherung und Konsolidierung des Standortes „Outlet City“. Mit dieser Verbindung von Kultur und Kommerz wird die grenzüberschreitende Verknüpfung der zentralen Bereiche gewährleistet und die Rolle der Kultur für die Überwindung nationaler Grenzen hervorgehoben.



Abb. 48: Rahmenplan Friedlingen

## 7.4 Maßnahmen

Folgendes Maßnahmenbündel soll zur Stärkung und Aufwertung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Friedlingen“ und letztendlich auch des Stadtteils Friedlingen beitragen.

In Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur und Bauingenieurwesen zeigt sich, dass **Wettbewerbe** grundsätzlich bessere Lösungen bringen. Diesem Wissen folgend werden zwei Wettbewerbe durchgeführt.

Dies ist zum einen der Wettbewerb „Grüner Campus Friedlingen“, der als landschaftsarchitektonischer Realisierungswettbewerb die Planungsideen, die das Büro Pesch und Partner im Bürgerdialog erarbeitet hat, weiter vertieft und für die Realisierung vorbereitet (2016). Der oder die Gewinner soll(en) dann zunächst die Rheinparkumgestaltung (2017-2019) und dann die Rheinparkerweiterung (2019-2021) baulich umsetzen. Bereits im Jahr 2016 werden die maroden baulichen Anlagen, die der Rheinparkerweiterung im Wege stehen, abgerissen, sodass einfache Zwischennutzungen möglich sind.

Zum anderen wird ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb „Sozialer Campus Friedlingen“ mit städtebaulichem Ideenteil durchgeführt. Im städtebaulichen Ideenteil soll geklärt werden, wie und wo sich die geplanten und beabsichtigten Nutzungen (Erweiterungsabsichten der Gewerbetreibenden, Sanitärtrakt, Kinder- und Jugendhaus sowie Kunstrasen- und Kleinspielfeld) anordnen lassen. Der Realisierungsteil bezieht sich dann auf die Vorplanung für das Kinder- und Jugendhaus.

Das Kinder- und Jugendhaus soll ab 02/2019 zur Verfügung stehen; Rasen- und Kunstrasenplatz bereits ab 2017, der Sanitärtrakt ab 2018.

Diese gebündelten **Baumaßnahmen** bilden als Herz der Stadtsanierung den neuen Begegnungspunkt für Kinder und Jugendliche aus, sind mit 6,32 Mio. Euro kalkuliert und somit folgerichtig auch der finanzielle Schwerpunkt der städtebaulichen Erneuerung.

Als weitere **Ordnungsmaßnahme** wird die Straßenraumgestaltung im Quartier deutlich aufgebessert. Dies betrifft die Wohngebietsstraßen Bayerstraße, Blauenstraße und die Straße Schusterinsel. Ziel ist es, vom Kulturzentrum bis an den Rhein die Straßenraumgestaltung zu vereinheitlichen und zu verbessern. Gleiches gilt auch für die Colmarer Straße, wobei hier die Problematik der Barrierewirkung stärker zu Tage tritt. Hier wird es also zusätzlich nötig werden, punktuell für eine verbesserte Zugänglichkeit aus den Wohnquartieren über die Colmarer Straße zum Rhein zu sorgen.

**Private Sanierungsmaßnahmen** sollen vor allem im Bereich der energetischen Wohngebäudeverbesserung mit Städtebauförderungsmitteln angeregt werden. Dies wird im abschließenden VU-Bericht noch vertieft betrachtet. Es werden bereits erste Eigentümer nach deren Sanierungsbereitschaft am eigenen Objekt angefragt.

Des Weiteren sind Ausgaben für den **Sanierungsberater** eingestellt. Hier läuft zurzeit ein Auswahlverfahren, um im Jahr 2016 mit Beginn der Städtebauförderung einen Sanierungsberater beauftragen zu können.



**Maßnahmenplan**

- **Vorbereitende Maßnahmen**
  - 1.1 Durchführung Wettbewerb „Grüner Campus Friedlingen“
  - 1.2 Durchführung Wettbewerb „Sozialer Campus Friedlingen“
- **Ordnungsmaßnahmen**
  - 2.1 Beseitigung baulicher Anlagen
  - 2.2 Rheinparkgestaltung
  - 2.3 Rheinparkerweiterung
  - 2.4 Aufwertung Bayerstraße
  - 2.5 Aufwertung Schusterinsel
  - 2.6 Aufwertung Colmarer Straße
  - 2.7 Aufwertung Blauenstraße
- **Baumaßnahmen**
  - 3.1 Schaffung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (Juno II)
  - 3.2 Schaffung eines Sanitärtraktes
  - 3.3 Errichtung Rasen-/Kunstrasenplatz
- **Energetische Aufwertung**
- **Sanierungsbereitschaft angefragt**

**STADT WEIL AM RHEIN  
STADTBAUAMT**

Bestandsaufnahme VU Friedlingen  
Maßnahmenplan

Planung: Ina-Maria Wölfel



CAD: Birgit Weßl  
Stand: August 2015

Abb. 49: Maßnahmenplan



**8** Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Ortsmitte Friedlingen**

Maßnahmen	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
<b>I Vorbereitende Untersuchungen</b>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II Weitere Vorbereitungen</b>									
Wettbewerb Campus Friedlingen	0,00	200.000,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00
<b>Zwischensumme</b>									<b>250.000,00</b>
<b>III Grunderwerb</b>									
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>IV Sonstige Ordnungsmaßnahmen</b>									
Beseitigung baulicher Anlagen	0,00	330.000,00 (Kämmerei)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	330.000,00
Rheinparkgestaltung	0,00	0,00	60.000,00 Planung (VMH 2016-2020)	220.000,00 Durchführung	220.000,00 Durchführung	0,00	0,00	0,00	500.000,00
Rheinparkerweiterung	0,00	0,00	0,00	0,00	80.000,00 Planung	235.000,00 Durchführung	235.000,00 Durchführung	0,00	550.000,00
Bayerstraße	0,00	0,00	50.000,00 Planung	250.000,00 Durchführung	0,00	0,00			300.000,00
Straße Schusterinsel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00 Planung	250.000,00 Durchführung	300.000,00
Colmarer Straße	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00 Planung	250.000,00 Durchführung	0,00	0,00	300.000,00
Blauenstraße	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00 Planung	250.000,00 Durchführung	0,00	300.000,00
Rasen- und Kunstrasenplatz 150,- ca. 6.000m2	0,00	150.000,00 Planungskosten	750.000,00 Durchführung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	900.000,00
<b>Zwischensumme</b>									<b>3.480.000,00</b>
<b>V Baumaßnahmen</b>									
Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Juno II)	0,00	51.000,00 (VMH 2016-2020)	495.000,00 Durchführung	600.000,00 Durchführung	450.000,00 ab 02/19 Bezug	0,00	0,00	0,00	1.596.000,00
Sanitärtrakt	0,00	30.000,00 Planung	60.000,00 Durchführung	60.000,00 Durchführung	0,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00
Energetische Sanierung Private 3 je Jahr mit je 20.000,- €	0,00	0,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	360.000,00
<b>Zwischensumme</b>									<b>2.106.000,00</b>
<b>VII Vergütung</b>	0,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	<b>105.000,00</b>
	0,00	776.000,00	1.540.000,00	1.205.000,00	875.000,00	610.000,00	610.000,00	325.000,00	<b>5.941.000,00</b>

Abb. 50: Kosten- und Finanzierungsübersicht Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen Ortsmitte Friedlingen

## 9 Sanierung nach dem BauGB / Verfahren

### 9.1 Unterschiedliche Sanierungsverfahren

#### Vorbemerkung:

Für die Durchführung der Sanierung gibt es zwei unterschiedliche Sanierungsverfahren, die zur Anwendung kommen können. Dies ist zum einen das umfassende Verfahren und zum anderen das vereinfachte Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB.

Zunächst werden beide Verfahren im Allgemeinen beschrieben und erläutert. Im Anschluss daran wird begründet, warum die gewählte Verfahrensart zur Anwendung kommen soll.

#### Das umfassende Verfahren

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren muss die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Instrumente der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich sein.

Dies ergibt sich aus dem Sanierungskonzept. Die Gemeinde muss das umfassende Verfahren anwenden, wenn

- durch Bodenordnungsmaßnahmen in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse eingegriffen werden muss,
- die Gefahr spekulativer Bodenpreiserhöhungen besteht, ausgelöst allein durch die Aussicht auf Sanierung,
- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Gemeinde erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht abgeschöpft werden können,

- umfassende Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht berücksichtigt (§ 153 Abs. 1 BauGB). Es werden lediglich Werterhöhungen berücksichtigt, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrages versagt werden (§ 144 und § 153 Abs. 2 BauGB). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt werden dabei berücksichtigt.
- Die Gemeinde darf nur zum Anfangswert kaufen (§ 153 Abs. 3 BauGB), ohne Entschädigung sanierungsbedingter Werterhöhungen und zum Neuordnungswert - Wert nach Abschluss der Sanierung - veräußern (§ 153 Abs. 4 BauGB).
- Die Gemeinde muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB), dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die im umfassenden Verfahren zu erhebenden Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

### Das vereinfachte Verfahren

Das vereinfachte Verfahren ist dann anzuwenden, wenn die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich werden und die Sanierungsdurchführung ohne ihre Anwendung nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Ergibt sich aus dem Sanierungskonzept, dass durch die Sanierung lediglich Bestandserhalt ohne nachhaltige Eingriffe in die Grundstücksverhältnisse erzielt wird, ist das vereinfachte Verfahren angebracht. Beispiele hierfür sind die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums, die Nutzung eigener Grundstücke für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Neuordnung historischer Gebiete und die Verbesserung von älteren Gebäuden.

Wird die Satzung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden keine Anwendung.
- Die Genehmigung von Kaufverträgen kann nicht versagt werden, wenn nur der Grundstückswert den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt (keine Preiskontrolle) (§ 153 Abs. 2 BauGB). Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde nicht die Möglichkeit, Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem vom Gutachterausschuss durch Wertermittlungsgutachten festgestellten Wert liegt.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen gilt das allgemeine Städtebaurecht, d.h. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB werden erhoben, sofern Erschließungsanlagen hergestellt werden bzw. noch nicht mit Erschließungsbeiträgen abgerechnet wurden.

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen auch im vereinfachten Verfahren. Gemäß § 142 Abs. 4 in Verbindung mit § 144 BauGB besteht die Möglichkeit einer differenzierten Anwendung. Die Gemeinde hat folgende, auf ihre konkreten Sanierungsbedürfnisse abgestimmte Gestaltungsmöglichkeiten in Hinblick auf die Satzung:

- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB gelten uneingeschränkt. Diese Möglichkeit gilt automatisch, wenn in der Satzung außer dem Wegfall der §§ 152 bis 156a BauGB nichts anderes bestimmt ist.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB werden insgesamt ausgeschlossen.

## 9.2 Wahl des Sanierungsverfahrens

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die städtebauliche Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden:

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen städtebaulichen Situation im festzulegenden Gebiet,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen erwarteten Entwicklung der Bodenpreise; soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf...
  - ... die Erhebung von Ausgleichbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB,
  - ... die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB) oder
  - ... die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen.

Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Friedlingen“ anzuwenden ist. Maßgebend sind folgende Kriterien:

- Lage und Struktur des Erneuerungsgebiets,
- Stand der städtebaulichen Entwicklung,
- Erschließungszustand des Erneuerungsgebiets,

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit.

Für das geplante Erneuerungsgebiet „Ortsmitte Friedlingen“ ergibt sich folgendes:

- Entstehende Vorteile können ggf. durch Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB abgeschöpft werden.
- Im Gebiet „Ortsmitte Friedlingen“ sollen primär Grünanlagen erweitert und neu geschaffen werden. Für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche sollen Unterbringungsmöglichkeiten und erweiterte Freizeitflächen bereitgestellt werden.
- Die erhaltende Sanierung (energetische Modernisierung und Instandsetzung schlechter Bausubstanz) wird den Schwerpunkt der Baumaßnahmen in der Sanierung bilden. Abbruch von Gebäuden ist nur bei gewerblich genutzten Gebäuden vorgesehen.
- Die Verkehrsbelastung im Stadtteil (Hauptstraße, Colmarer Straße) bleibt erhalten. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden deshalb nicht erwartet.

### Fazit

Die Stadt Weil am Rhein wird deshalb die Erneuerung des Gebietes „Ortsmitte Friedlingen“ im vereinfachten Verfahren durchführen, aber an allen Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB festhalten.

### 9.3 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsgeschäfte

Somit kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte Friedlingen“ nach § 144 BauGB folgende Regelungen zur Anwendung und eine Reihe von Vorhaben werden sanierungsrechtlich genehmigungspflichtig:

- Miet- und Pachtverträge mit einer Geltungsdauer von über einem Jahr,
- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen und Lagerstätten),
- Beseitigung baulicher Anlagen,
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind,
- rechtsgeschäftliche Veräußerungen von Grundstücken, Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten,
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (ausgenommen Rechte in Zusammenhang mit § 148 Abs. 2 BauGB),
- schuldrechtliche Verträge zu einem der oben genannten Rechtsgeschäfte,
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- Teilungen von Grundstücken.

Über eine Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Antragseingang zu entscheiden (§ 145 Abs. 1 BauGB). Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch das Vorhaben oder den Rechtsvorgang die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird oder das Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 Abs. 2 BauGB).

### 9.4 Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist angesichts der Sozial- und Eigentümerstruktur nicht notwendig. Mieterhöhungen durch Modernisierungen sind nur in Einzelfällen und in vertretbarem Ausmaß zu erwarten. Damit werden auch soziale Bindungen durch die Sanierung nicht gestört.

### 9.5 Abgrenzung Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet ist gemäß Baugesetzbuch so abzugrenzen, dass sich eine Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebietes entspricht mit ca. 26 ha bis auf kleinere Arrondierungen der des Untersuchungsgebiets, da die Verteilung der Gebäudemängel und der von den Eigentümern geplanten Maßnahmen wie auch die Notwendigkeit von Maßnahmen im öffentlichen Raum eine sinnvolle Verkleinerung unmöglich machen.

### 9.6 Weitere Vorgehensweise

Im weiteren Verlauf sind folgende Schritte zu unternehmen bzw. wurden parallel zu den vorbereitenden Untersuchungen veranlasst:

- Abgrenzung des Gebietes zur förmlichen Festlegung und Entscheidung über das Sanierungsverfahren nach Aufnahme in ein Programm der städte-

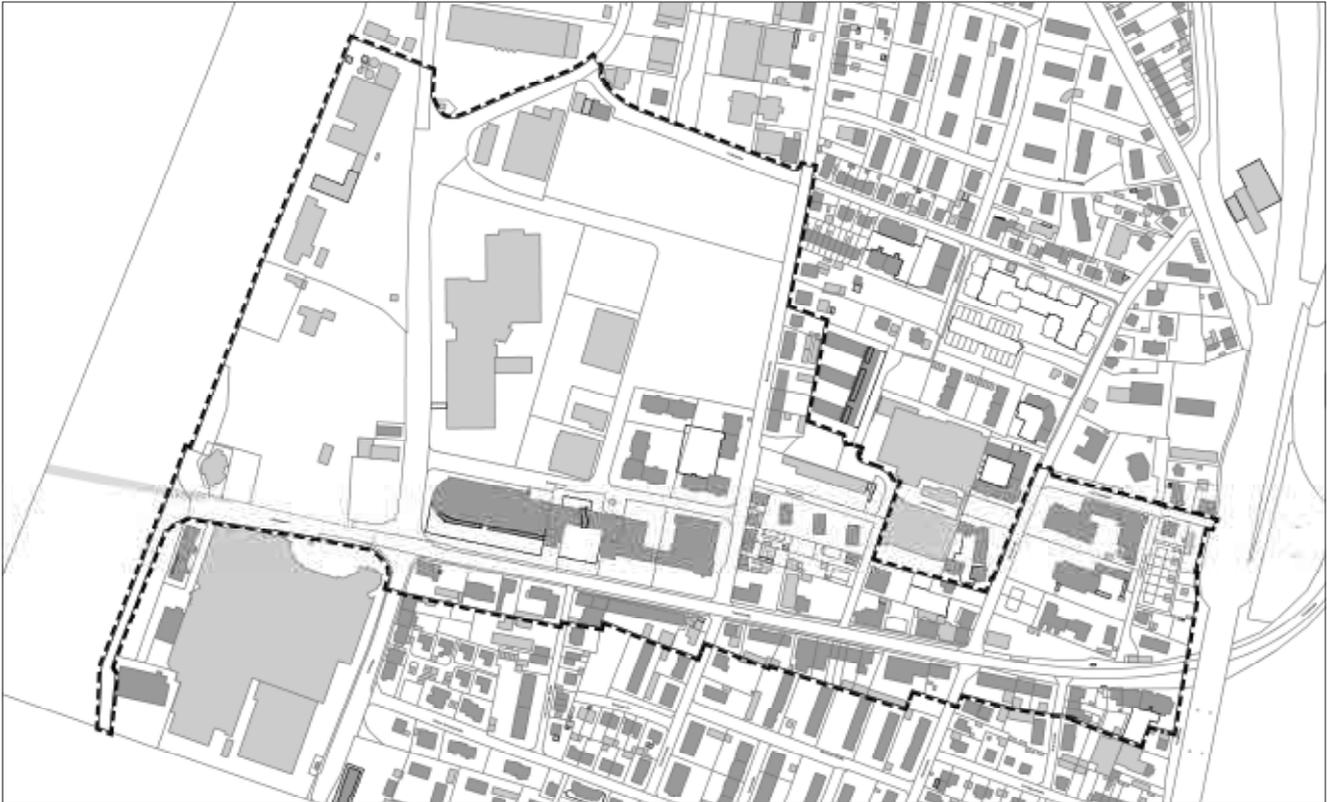


Abb. 51: Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Friedlingen“

- baulichen Erneuerung,
- Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung nach § 142 BauGB (Sanierungssatzung (§ 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB),
  - Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung (§ 143 Abs. 1 Satz 1 BauGB),
  - Benachrichtigung des Grundbuchamtes (§ 143 Abs. 2 BauGB),
  - Laufende Überarbeitung der vorläufigen Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB),
  - Erörterung der Ziele der Sanierung mit den wichtigsten Akteuren (Grundstückseigentümern)

- Abstimmung eines Rahmenkonzeptes und Durchführung von Realisierungswettbewerben
- Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen.

In der Folge sollte die Bevölkerung in Friedlingen, insbesondere die Anwohner, Eigentümer und Mieter im Erneuerungsgebiet, wie bisher durch eine zielgerichtete Öffentlichkeitsarbeit frühzeitig und umfassend informiert werden. Dies soll sich nicht nur auf die Fördermöglichkeiten und die Genehmigungspflicht von Vorhaben beschränken, sondern auch die weiteren Planungen umfassen. Dabei sollen das Wissen der Bürgerinnen und Bürger über die Probleme und Potentiale des Gebietes ebenso wie ihre Wünsche und Vorstellungen, abgeleitet aus dem „Friedlinger Dialog“ vertieft und umgesetzt (gebaut) werden.

Des Weiteren soll mit Beginn des Sanierungsverfahrens geprüft werden, ob neben der klassischen investiven Städtebauförderung auch sogenannte nicht-investive Maßnahmen und Projekte in der "Ortsmitte Friedlingen" zum Einsatz kommen.

Die entsprechende Verwaltungsvorschrift (VwV) über die nicht-investive Städtebauförderung nennt Projekte, die für die "Ortsmitte Friedlingen" zutreffen:

- Betreuung von Kindern und Jugendlichen in der Freizeit
  - Integration von Migrantinnen und Migranten
  - Verbesserung des Stadtteilimages durch Erhöhung der Nutzungsvielfalt und Stärkung des Zusammenhalts im Quartier.
-

