

Stadt Weil am Rhein
Potenzialmodell zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung
Höhenstudie mit Fotodokumentation

Impressum

Auftraggeberin

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

vertreten durch

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

Bearbeitung

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Mörikestraße 1
70178 Stuttgart
Tel 0711 - 2200763 - 10
Fax 0711 - 2200763 - 90
pps@pesch-partner.de
www.pesch-partner.de

Dipl.-Ing. Mario Flammann
Dipl.-Ing. Gudrun Neubauer
Laura Gerstlauer M. Eng.
Monica Väth M. Sc.

Grafik | Satz

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Fotos | Pläne | Abbildungen

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Die Höhenstudie

Anlass und Aufgabenstellung

Das Potenzialmodell zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung beschäftigt sich mit dem Thema der innerstädtischen Nachverdichtung, mit welcher die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum und ökologischer Nachhaltigkeit zielgerichtet gesteuert werden kann. Die ergänzende Betrachtung einer angemessenen Höhenentwicklung im städtebaulichen Kontext der Gesamtstadt ist in Hinblick auf eine flächensparende Verdichtung besonders relevant.

Die Brisanz der aktuellen Wohnraumdebatte wirft die Frage auf, welche Typologien in besonderer Weise geeignet sind innerstädtische Areale flächensparend verdichtet zu bebauen. Die Debatte um die vertikale Verdichtung bzw. die Entwicklung von Hochhäusern im Stadtgebiet, die häufig im Rahmen von Transformationsprozessen oder auch Stadtentwick-

lungsprozessen geführt wird, gewinnt zunehmend an Gewichtung. Über die Chancen und Risiken von Hochhäusern wird in diesem Zusammenhang immer wieder kontrovers diskutiert. Unstrittig ist, dass Planungen und Realisierungen von Hochhäusern dabei einer besonderen Fürsorgepflicht unterliegen, da eine kompakte, dichte und hohe Bebauung das Profil der angrenzenden Quartiere und der Gesamtstadt nachhaltig verändern kann.

Für die Diskussion einer maßvollen zukünftigen Höhenentwicklung der Quartiere Weil am Rheins ist eine Analyse der aktuellen Höhenentwicklung vor Ort unabdingbar. Die vorliegende Bestandsanalyse bildet die Grundlage für eine angemessene Höhenentwicklung in den Stadtquartieren.

Ergebniszusammenfassung

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

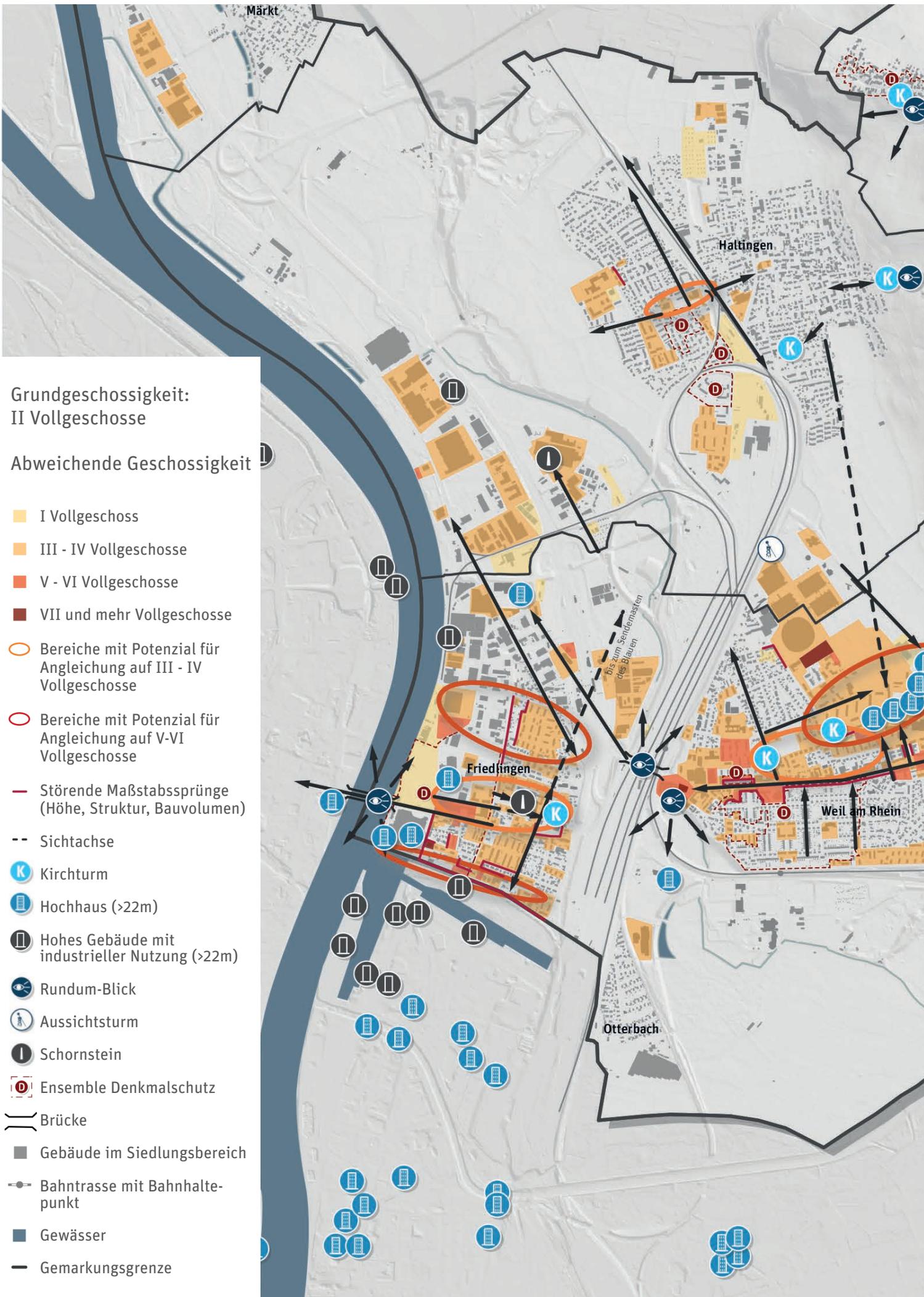
In Abstimmung weiterer Erkenntnissen aus dem Potenzialmodell¹ (u. a. der Betrachtung von 20 ausgewählten Potenzialflächen und den städtebaulichen Testentwürfen) können unter Berücksichtigung von bedeutenden Sichtachsen sowie Bereichen mit Ensembleschutz (Denkmalschutz, bspw. Gartenstadt in

der Kernstadt) Potenziale für eine quartiersbezogene Höhenangleichung abgeleitet werden:

- **Angleichung der Geschossigkeit auf drei bis vier Geschosse (III - IV)**
Bereiche in der Kernstadt und in Friedlingen (nördlich der Hauptstraße) und Bereiche im Zentrum Haltingen und in Alt-Weil (südlich des historischen Zentrums)
- **Angleichung der Geschossigkeit auf fünf bis sechs Geschosse (V - VI)**
Zeilenbauten entlang der Breslauer Straße, Bereiche in Friedlingen zwischen Steinackerstraße und Tullastraße in Richtung Rhein sowie Bereiche am Hafen

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

¹ Weil am Rhein, Potenzialmodell zu langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung, Ergebnisbericht (Stand Juli 2021)



Grundgeschossigkeit:
II Vollgeschosse

Abweichende Geschossigkeit

- I Vollgeschoss
- III - IV Vollgeschosse
- V - VI Vollgeschosse
- VII und mehr Vollgeschosse
- Bereiche mit Potenzial für Angleichung auf III - IV Vollgeschosse
- Bereiche mit Potenzial für Angleichung auf V-VI Vollgeschosse
- Störende Maßstabssprünge (Höhe, Struktur, Bauvolumen)
- Sichtachse
- K Kirchturm
- H Hochhaus (>22m)
- I Hohes Gebäude mit industrieller Nutzung (>22m)
- R Rundum-Blick
- A Aussichtsturm
- S Schornstein
- D Ensemble Denkmalschutz
- Brücke
- Gebäude im Siedlungsbereich
- Bahntrasse mit Bahnhaltepunkt
- Gewässer
- Gemarkungsgrenze



Plan: Bestandsanalyse Höhenentwicklung und Sichtachsen

Kataster: regioDATA Gesellschaft für raumbezogene Informationssysteme mbH, 18.03.2020

GRUNDGESCHOSSIGKEIT: II VOLLGESCHOSSE

In Weil am Rhein liegt die vorherrschende Grundgeschossigkeit bei II Vollgeschossen. Die Regelgeschossigkeit ist vor allem in großen Bereichen der Kernstadt Weil am Rheins (Wohnquartiere Alt-Weil, Gartenstadt) sowie den Teilorten Haltingen, Otterbach, Ötlingen und Märkt dominierend und stadtbildprägend. In Friedlingen ist diese Geschossigkeit nur vereinzelt vorzufinden.



Kernstadt - Altweil



Kernstadt - Gartenstadt



Haltingen - Historischer Ortskern



Haltingen - Kirschenstraße



Otterbach - Otterbachstraße



Friedlingen - Bayerstraße

GESCHOSSIGKEIT: III - IV VOLLGESCHOSSE

Geschossigkeiten von III - VI Vollgeschossen sind v. a. in Friedlingen sowie in der Kernstadt im Bereich der Hauptstraße und den nördlich angrenzenden Gebieten der Hauptstraße vorzufinden. In den Teilorten Märkt, Ötlingen und Otterbach gibt es keine Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen, lediglich die Kirchtürme stellen Hochpunkte dar. Im Teilort Haltingen-West gibt es vereinzelt Bereiche höherer Geschossigkeiten.



Kernstadt - Hauptstraße



Friedlingen - Hauptstraße



Kernstadt - Stettiner Straße



Friedlingen - Tullastraße



Haltingen - Im Rad



Haltingen - Heldelinger Straße

GESCHOSSIGKEIT: V - VI VOLLGESCHOSSE

Darüber hinaus gehende Geschossigkeiten von V - VI Vollgeschossen sind vereinzelt in Friedlingen und der Kernstadt vorzufinden - vermehrt liegen diese direkt an der Hauptstraße.



Kernstadt - Hauptstraße



Kernstadt - Hauptstraße



Friedlingen - Hauptstraße



Friedlingen - Hauptstraße



Kernstadt - Danziger Straße



Kernstadt - Stettiner Straße

HOCHHAUSSTANDORTE IM STADTGEFÜGE

Hochhäuser sind vereinzelt in der Kernstadt sowie in Friedlingen situiert. Vier Hochhäuser prägen das Quartier südlich der Breslauer Straße. In Friedlingen befinden sich mehrere Hochhäuser im Quartier Rheincenter. Die weiteren Hochhausstandorte sind als einzelne Hochpunkte im Stadtbild wahrnehmbar. Vermehrt sind Hochhäuser in den angrenzenden Städten Basel und Huningue vorzufinden.



Kernstadt - Quartier südlich der Breslauer Straße



Kernstadt- Einkaufs-Insel



Friedlingen - Quartier Rheincenter



Friedlingen - Quartier Rheincenter



Hochhäuser in Basel und Huningue - Blick von der Dreiländerbrücke



Hochhäuser in Basel - Blick von der Einkaufs-Insel

WEITERE HOCHPUNKTE IM STADTGEFÜGE

Weitere Hochpunkte in Weil am Rhein stellen Kirchtürme sowie der Aussichtsturm in der Kernstadt und der Schornstein des Kulturzentrums Friedlingens dar.



Friedlingen - Kulturzentrum



Kernstadt - Aussichtsturm



Friedlingen - Katholische Kirche



Haltingen - Georgskirche

WICHTIGE SICHTACHSEN IM STADTRAUM

Im Stadtraum können wichtige Sichtachsen zu bedeutenden Orten und Gebäuden oder von besonderen Orten und Hochpunkten identifiziert werden. Zu den Orientierungspunkten zählen die Kirchtürme östlich der Bahnlinie, der Tüllinger und die Hochpunkten in der Breslauer Straße und die Schornsteine. Auch zu den Hochhäusern Basels und Huningues bestehen Sichtbeziehungen.



Kernstadt - Sichtbeziehung zur Kirche Altweil



Kernstadt - Sichtbeziehung zu den Hochpunkten Basels



Haltingen - Sichtbeziehung zur Georgskirche



Haltingen - Sichtbeziehung zu den Hochpunkten im Quartier Breslauer Straße



Friedlingen - Sichtbeziehung zum Blauen



Friedlingen - Sichtbeziehung Hochhaus und Kirche in Huningue

STÖRENDE MASSTABSSPRÜNGE ZWISCHEN QUARTIEREN

Bezüglich ihres Bauvolumens, ihrer Höhe oder der Struktur können etliche Maßstabssprünge identifiziert werden. Störende Maßstabssprünge sind lediglich vereinzelt auffallend - beispielsweise in Friedlingen an der Grenze zur Schweiz, an welcher großvolumige gewerbliche Gebäude situiert sind und in Kontrast zur Wohnbebauung an Klybeck- und Grenzstraße stehen.



Kernstadt - Hauptstraße



Kernstadt - Randbereich Gartenstadt



Friedlingen - Blick von der Grenzstraße nach Kleinhungen



Friedlingen - Wohnbebauung an der Grenzstraße

BESONDERE STADTQUARTIERE UND HISTORISCHE BEREICHE

Einige Quartiere stehen aufgrund ihrer besonderen historisch erhaltenswerten Bedeutung unter Denkmal- oder Ensembleschutz. Beispielhaft zu nennen sind die Gartenstadt Weil am Rheins sowie der nördliche Bereich Im Rads in Haltingen oder das Ensemble um die Evangelische Kirche Alt-Weil. Diese Gebiete sind vor strukturverändernden baulichen Entwicklungen besonders zu schützen.



Kernstadt - Gartenstadt



Kernstadt- Gartenstadt



Haltingen - Im Rad



Haltingen - Im Rad