Stadt Weil am Rhein
Fortschreibung Flächennutzungsplan „FNP 2040“

Begründung

Entwurf

Stand: Offenlage

01.09.2026

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	19.11.2024
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	19.11.2024
Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	16.12.2024 bis 24.01.2025
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	16.12.2024 bis 24.01.2025
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung. Billigung des Planentwurfs, Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	__.__.____
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB	__.__.____ bis __.__.____
Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	__.__.____ bis __.__.____
Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage. Der Flächennutzungsplan wird beschlossen (Feststellungsbeschluss)	__.__.____

Weil am Rhein, den _____

Oberbürgermeisterin
Diana Stöcker

GENEHMIGUNGSVERMERK

Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht am _____

Wirksam geworden am _____

Weil am Rhein, den _____

Oberbürgermeisterin
Diana Stöcker

TEIL I - ALLGEMEINES UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN 8
1 Zweck der Flächennutzungsplanung 8
2 Vorgehensweise und Verfahren 9
2.1 Allgemeine Vorgehensweise 9
2.2 Integration der Landschaftsplanung 10
2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan – Planungsgrundlage 11
2.3.1 Punktuelle FNP-Änderungen und Berichtigungen 11
2.3.2 Reserveflächen 13
2.4 Verfahren 13
3 Lage, Größe und Charakteristik 14
4 Rechtliche Grundlagen / übergeordnete Planungsebenen 16
4.1 Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung 16
4.2 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung 16
4.2.1 Landesentwicklungsplan 2002 17
4.2.2 Regionalplan Hochrhein-Bodensee 21
TEIL II - STRUKTURANALYSE DES STADTGEBIETS 27
5 Größe und Flächennutzungen 27
5.1 Flächengrößen 27
5.2 Siedlungsflächeninanspruchnahme 28
5.3 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung 28
6 Bevölkerungsstruktur 29
6.1 Rückblick 29
6.2 Verteilung innerhalb der Stadt 29
6.3 Bevölkerungsentwicklung 30
6.4 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung 33
6.5 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung 34
7 Wohnraumversorgung und Gebäudestruktur 35
7.1 Wohngebäude- und Wohnungsentwicklung 35
7.2 Haushalts- und Wohnungsgrößen 36
7.3 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung 38
8 Gewerbestruktur und Pendlerverflechtungen 39
8.1 Gewerbliche Struktur 39
8.2 Pendlerverflechtungen 40
8.3 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung 41
9 Tourismus 42
9.1 Bedeutung des Tourismus 42
9.2 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung 43
10 Einzelhandelssituation 43

10.1 Einzelhandelssituation 43
10.2 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung 44
11 Verkehrsinfrastruktur 45
11.1 Motorisierter Individualverkehr 45
11.2 Öffentlicher Personennahverkehr 47
11.3 Radverkehr 49
11.4 Luftverkehr 52
11.5 Gateway Basel Nord 53
11.6 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung 53
12 Technische Infrastruktur 54
12.1 Wasserversorgung 54
12.2 Abwasserbeseitigung 54
12.3 Entsorgungssysteme 54
12.4 Strom- und Gasversorgung 54
12.5 Nutzung regenerativer Energiequellen 54
12.6 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung 55
13 Freiraumbezogene Nutzungen 55
13.1 Landschaft als Erholungsraum 55
13.2 Naturschutz / Biodiversität 56
13.3 Land- und Forstwirtschaft 56
TEIL III – ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANDARSTELLUNGEN 57
14 Flächenbedarf 57
14.1 Wohnbauflächenbedarf 57
14.1.1 Vorgaben Regionalplan / Einwohnerdichten 57
14.1.2 Innerer Bedarf / Bedarf aus dem Rückgang der Belegungsdichte 59
14.1.3 Bedarf aus voraussichtlicher Bevölkerungsentwicklung 61
14.2 Gewerbeflächenbedarf 68
14.2.1 Vorgaben des Regionalplans 68
14.2.2 Stadt Weil am Rhein 68
15 Berücksichtigung von Flächenreserven (Innenentwicklungspotenzial) 71
15.1 Aktivierungsbemühungen der Stadt 71
15.2 Ausgangslage und Methodik 71
15.3 Innenentwicklungspotenziale 73
16 Bewertung Entwicklungsflächen 75
16.1 Bewertungskriterien 76
16.1.1 Standortgunst 76
16.1.2 Erschließung 76
16.1.3 Nahversorgung 77

16.1.4 Ortsbild 77
16.1.5 Nutzungskonflikte 78
16.2 Städtebauliche Gesamtbewertung 78
16.3 Entwicklungsflächen der Stadt Weil am Rhein 78
16.3.1 Wohnbauflächen 80
16.3.2 Gemischte Bauflächen 82
16.3.3 Gewerbeflächen 82
16.3.4 Sonderbauflächen 84
16.3.5 Flächen für den Gemeinbedarf 84
16.3.6 Grünflächen 85
16.3.7 Flächen für Wald 85
17 Gegenüberstellung Flächenbedarf – Reserveflächen – Entwicklungsflächen 86
18 Darstellung von Bestandsbauflächen 87
19 Nachrichtliche Übernahmen 88
19.1 Kultur- und Sachgüter 88
19.2 Altablagerungen und Altstandorte 88
19.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht, Grünzäsuren und Grünzüge 89
19.4 Übergeordnete Leitungstrassen 90
20 Hinweise 90
21 Abkürzungsverzeichnis 91
22 Literatur- und Quellenverzeichnis 92

ANHANG 1: Integrierte Flächensteckbriefe
ANHANG 2: Pläne Innenentwicklungspotenziale
ANHANG 3: Bau-, Kunst- und Kulturdenkmale
ANHANG 4: Altablagerungen und Altstandorte
ANHANG 5 Gegenüberstellung FNP 2022 – FNP 2040

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum (o. M.) 14
Abbildung 2: Stadtgliederung (o. M.) 15
Abbildung 3: Raumkategorien (o. M.) 18
Abbildung 4: Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche (o. M.) 19
Abbildung 5: Landesentwicklungsachsen (o. M.) 20
Abbildung 6: Strukturkarte RPL Hochrhein-Bodensee 2000 (o. M.) 22
Abbildung 7: Raumnutzungskarte RPL Hochrhein-Bodensee 2000 (o. M.) 24
Abbildung 8: Vorranggebiete FFPV 013 (rot) und FFPV 258 (blau) gemäß dem 2. Anhörungsentwurf der Teilfortschreibung Freiflächen-Photovoltaik (o. M.) 26
Abbildung 9: Vorranggebiet FFPV 258 gemäß dem 2. Anhörungsentwurf der Teilfortschreibung Freiflächen-Photovoltaik (o. M.) 26
Abbildung 10: Flächennutzung in Weil am Rhein 2022 27
Abbildung 11: Einwohnerentwicklung in Weil am Rhein von 2002 bis 2023 31
Abbildung 12: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssalden in Weil am Rhein von 2002 bis 2023 34
Abbildung 13: Anzahl der Wohngebäude in Weil am Rhein von 2008 bis 2023 35
Abbildung 14: Anzahl der Wohnungen in Weil am Rhein von 2004 bis 2022 36
Abbildung 15: Haushaltsgrößenentwicklung im LK Lörrach und in Weil am Rhein von 2008 bis 2023 (Einwohner/Wohnung) 37
Abbildung 16: Wohnungen nach Anzahl der Räume in Relation zur Gesamtzahl der Wohnungen im LK Lörrach und in Weil am Rhein 2023 38
Abbildung 17: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen in Weil am Rhein 2022 39
Abbildung 18: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen im LK Lörrach und in Weil am Rhein 2022 40
Abbildung 19: Ein- und Auspendler in Weil am Rhein 2022 40
Abbildung 20: Ankünfte in Weil am Rhein von 2004 bis 2023 42
Abbildung 21: Übernachtungen in Weil am Rhein von 2004 bis 2023 43
Abbildung 22: Skizze Durchstich Friedlingen 46
Abbildung 23: Liniennetzplan RVL mit Nachbarverbünden 2024 47
Abbildung 24: Liniennetzplan RVL - Stadt Weil am Rhein 2024 48
Abbildung 25: Regionalplan 3.0 - Radschnellverbindung RSV 3 in Weil am Rhein 50
Abbildung 26: Fahrradrouten in Weil am Rhein 52
Abbildung 27: Bevölkerungsvorausrechnung in Weil am Rhein von 2020 bis 2040 und tatsächliche Entwicklung von 2020 bis 2023 62

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Punktuelle Flächennutzungsplanänderungen und Berichtigungen 12
Tabelle 2: Verfahrensdaten 13
Tabelle 3: Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Weil am Rhein und im LK Lörrach 28
Tabelle 4: Verteilung der Einwohner innerhalb der Stadt 2024 30
Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung in Weil am Rhein und im LK Lörrach 32
Tabelle 6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je Einwohner im LK Lörrach und in Weil am Rhein 2022 39
Tabelle 7: Innerer Bedarf; Planungszeitraum 15 Jahre 60
Tabelle 8: Vergleich Bevölkerungsentwicklung in Weil am Rhein gem. StaLa, tatsächliche Entwicklung und Gutachten RVHB 63
Tabelle 9: Grenzgänger in Weil am Rhein und im LK Lörrach 2021 64
Tabelle 10: Bevölkerungsentwicklung in Weil am Rhein und im LK Lörrach 2015 bis 2035 65
Tabelle 11: Varianten der Bedarfsberechnungen für Weil am Rhein 66
Tabelle 12: Bedarfsberechnung auf Basis der tatsächlichen Entwicklung 2013-2023 67
Tabelle 13: Gesamter Wohnbauflächenbedarf für Weil am Rhein 67
Tabelle 14: Theoretisches Innenentwicklungspotenzial nach Gemarkung 73
Tabelle 15: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Weil am Rhein Gewerbe 74
Tabelle 16: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Weil am Rhein Wohnen 74
Tabelle 17: Entwicklungsflächen 79
Tabelle 18: Flächenbilanz Weil am Rhein 86

TEIL I - ALLGEMEINES UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1 Zweck der Flächennutzungsplanung

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die Nutzung der einzelnen Grundstücke in einer Gemeinde, Stadt bzw. in einer Verwaltungsgemeinschaft oder in einem Verwaltungsverband vorbereitend darzustellen und je nach Erforderlichkeit für ausgewählte Plangebiete verbindlich festzusetzen. Der Flächennutzungsplan ist dabei als der vorbereitende Teil der Bauleitplanung das planerische Instrument der Gemeinden, um im Rahmen der durch Art. 28 GG garantierten Planungshoheit flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet bzw. Verwaltungsgebiet die „sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“ (§ 5 BauGB). Da der Flächennutzungsplan über das gesamte Gemeinde- oder Stadtgebiet bzw. Verwaltungsgebiet aufzustellen ist, enthält er grundlegende planerische Aussagen über alle bereits bebauten und zukünftig bebaubaren Flächen, genauso wie über alle unbebauten und auch weiterhin von einer baulichen Nutzung freizuhaltenden Flächen. Dabei sind die in diesem Plan getroffenen Darstellungen grundsätzlich nicht als parzellenscharf anzusehen.

Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung beizufügen, die Aussagen über die in der Planzeichnung dargestellten Inhalte macht. Der Flächennutzungsplan hat keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürgerinnen und Bürger oder den Eigentümerinnen und Eigentümern der überplanten Grundstücke. Vielmehr entfaltet der Flächennutzungsplan eine sogenannte behördenverbindliche Wirkung, d. h. er bindet die bei seiner Aufstellung beteiligten Behörden und er bindet die Gemeinden und Städte bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, da diese aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Der aktuelle Flächennutzungsplan „FNP 2022“ stammt aus dem Jahr 2006 und umfasst als Flächennutzungsplan des gemeinsamen Oberzentrums Lörrach – Weil am Rhein (vgl. Kapitel 4.2.1.2) die Stadtgebiete von Weil am Rhein und Lörrach. Für die vorliegende Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde von einem gemeinsamen FNP abgerückt, da die bewährte Zusammenarbeit im gemeinsamen Oberzentrum mit dem Oberzentrumsausschuss institutionell verankert ist. Die vorliegende Fortschreibung konzentriert sich somit ausschließlich auf die Stadt Weil am Rhein mit der Kernstadt (Altweil, Leopoldshöhe), den Stadtteilen Friedlingen und Otterbach sowie mit den in den 1970er Jahren eingemeindeten Ortsteilen Haltingen, Märkt und Ötlingen. Der Grund dafür ist, dass seit 2022 das Zieljahr des wirksamen Flächennutzungsplans überschritten ist und sich seit dem Erstellungsjahr planerische Zielsetzungen verschoben haben. Die Stadt Weil am Rhein möchte dies zum Anlass nehmen, die eigene Stadtentwicklung auf den Prüfstand zu stellen. So soll zukünftig unter anderem noch stärker darauf geachtet werden, die vorhandenen Ressourcen (hier: Boden) möglichst effizient zu nutzen. Dies kann durch eine verdichtete Bebauung, die Nachverdichtung von bestehenden Siedlungsflächen oder die Umnutzung von Brachflächen erreicht werden. Detailliertere Aussagen hierzu finden sich im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2040, das im November 2024 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Da jedoch in Anbetracht der attraktiven Lage der Stadt Weil am Rhein im Dreiländereck Deutschland-Schweiz-Frankreich trotz aller Bemühungen in der Innenentwicklung auch neue Flächen im Außenbereich entwickelt werden müssen, um notwendige Wohn- und Gewerbeflächen bereitstellen zu können, muss die

Flächendiskussion auch auf Ebene des Flächennutzungsplans geführt werden. Dabei spielen unter der Prämisse einer nachhaltigen Stadtentwicklung die Themen Umweltverträglichkeit sowie Naturschutz und Klimaanpassung eine besondere Rolle. Bei der Erstellung des Flächennutzungsplans ist daher unter anderem darauf zu achten, dass eine Ausgewogenheit zwischen bebauten und unbebauten Flächen herrscht, Grünkorridore nicht zerschnitten werden und eine sinnvolle Verteilung zwischen Kernstadt und Ortsteilen gewährleistet wird.

2 Vorgehensweise und Verfahren

2.1 Allgemeine Vorgehensweise

Für die Bearbeitung der Flächennutzungsplanfortschreibung wurde das Büro FSP Stadtplanung aus Freiburg beauftragt. Die für die Flächennutzungsplanung erforderliche Umweltprüfung sowie der Landschaftsplan wurden vom Büro faktorgruen aus Freiburg erarbeitet.

Als Planungszeitraum werden 15 Jahre zugrunde gelegt.

Der Arbeitsprozess gliedert sich dabei in folgende Arbeitsschritte:

1. Bestandsanalyse: Im Rahmen der Bestandsanalyse werden die bestehenden Flächen und Nutzungen in der Stadt Weil am Rhein erfasst und analysiert. Dazu gehören unter anderem die vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsstrukturen, Naturschutzgebiete, landwirtschaftliche Flächen, Gewerbegebiete und Freiflächen.
2. Planungsziele: Auf Basis dieser Analyse werden die Planungsziele für die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt Weil am Rhein festgelegt. Dabei werden unter anderem Aspekte wie die aktuelle Situation bei der Wohnraumversorgung, der bestehende Gewerbeflächenbedarf sowie die städtischen Ziele im Bereich Natur- und Klimaschutz berücksichtigt.
3. Flächenbedarf: Auf Grundlage der Planungsziele wird der zukünftige Flächenbedarf für die verschiedenen Nutzungen ermittelt.
4. Flächenbewertung: Anhand des Flächenbedarfs werden mögliche Entwicklungsflächen identifiziert und aus landschaftsökologischer und städtebaulicher Sicht bewertet. Zu diesem Zweck werden sogenannte Flächensteckbriefe erarbeitet. Anschließend werden die geeigneten Flächen ausgewählt, in die Planzeichnung aufgenommen und innerhalb der Begründung behandelt. Dabei ist zu beachten, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über den Bedarf hinausgehende Flächen untersucht werden, da auf diese Weise sichergestellt wird, dass eine echte Alternativenprüfung stattfindet. Zur Offenlage werden die im Flächennutzungsplan darzustellenden Entwicklungsflächen unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale dann auf den prognostizierten Bedarf abgestimmt.
5. Beteiligung: Der Flächennutzungsplan wird sowohl für die Öffentlichkeit als auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange ausgelegt. Im Anschluss an die Auslegungen erfolgt jeweils eine Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. eine Anpassung der Flächenkulisse.
6. Rechtsverbindlichkeit: Nach abschließender Abstimmung, Genehmigung durch die zuständigen Behörden und öffentlicher Bekanntmachung wird der

Flächennutzungsplan rechtsverbindlich und bildet die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung und Bauleitplanung in der Stadt Weil am Rhein.

2.2 Integration der Landschaftsplanung

Natur und Umwelt unterliegen einem ständig wachsenden Druck durch die moderne Zivilisation. Zur Befriedigung der Bedürfnisse unserer Gesellschaft werden immer mehr Siedlungsgebiete wie z.B. Wohn- und Gewerbegebiete sowie Verkehrsflächen ausgewiesen. Gleichzeitig nimmt die Beanspruchung durch intensive Landwirtschaft zu. Dadurch werden die für die Menschen unersetzlichen Ressourcen (Boden, Wasser, Luft), aber auch die Pflanzen- und Tierwelt sowie das Landschaftsbild erheblich belastet. Eine naturschonende, umweltverträgliche und klimaangepasste Stadtentwicklung soll gewährleisten, dass die Natur nicht übermäßig belastet und der Naturhaushalt nachhaltig gesichert wird.

Die Träger der Bauleitplanung haben gemäß § 9 BNatSchG u. a. einen Landschaftsplan auszuarbeiten, sobald und soweit es zur Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen erforderlich ist. Die im Gesetz genannten Voraussetzungen für die Aufstellung eines Landschaftsplans (z. B. Neuinanspruchnahme bisher freier Landschaft) treffen i. d. R. bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans zu, sodass die Aufstellung eines Landschaftsplans in diesem Zusammenhang notwendig ist.

Der Landschaftsplan wurde vom Büro faktorgruen aus Freiburg erarbeitet. Er zeigt die landschaftsökologischen Voraussetzungen, die Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaft sowie die Verträglichkeit von beabsichtigten Nutzungen und landschaftlichem Potenzial. Er stellt somit fachliches Abwägungsmaterial zur Verfügung dar und dient als Entscheidungshilfe zur Bewältigung der Konfliktanalyse „Siedlung/Landschaft“ im Rahmen der Flächennutzungsplanung. Da der Landschaftsplan selbst keine eigene Rechtsverbindlichkeit erlangt, ist es gemäß § 12 (1) NatSchG BW notwendig, dessen Inhalte, soweit erforderlich und geeignet, in den Flächennutzungsplan zu integrieren. Dies bedeutet, dass die Inhalte der Landschaftspläne in die konkrete städtebauliche Abwägung mit einbezogen werden müssen. Da jede Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung im bisher unbeplanten Außenbereich einen Eingriff in den Naturhaushalt des Untersuchungsraumes bedeutet, kommt der Bewertung der sich daraus ableitenden Nutzungskonflikte zwischen den Nutzungen „Siedlungsfläche“ und „Kulturlandschaft“ eine gewichtige Bedeutung zu. Eine Entscheidung über diese konkurrierenden Nutzungen kann nur durch deren Einbeziehung in den planerischen Abwägungsprozess getroffen werden.

Im vorliegenden Planungsverfahren hat man sich für eine integrierte Erarbeitung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans entschieden. Dies bedeutet, dass der Landschaftsplan nicht vor der Flächennutzungsplanung erarbeitet und abgeschlossen wird, sondern parallel dazu. Dies hat den Vorteil, dass die Planungen frühzeitig inhaltlich und methodisch aufeinander abgestimmt und dass die Belange von Natur und Landschaft während der gesamten Planaufstellung berücksichtigt und iterativ in den Flächennutzungsplan integriert werden können. So wurden beispielsweise schon bei der Grobbeurteilung der potenziellen neuen Bauflächen die landschaftsplanerischen und ökologischen Beurteilungen aufgenommen und während des gesamten Verfahrens aktualisiert.

In die Planzeichnung des Flächennutzungsplans wurden alle rechtskräftigen Schutzgebiete, wie Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, sowie Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete nachrichtlich übernommen.

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan – Planungsgrundlage

2.3.1 Punktuelle FNP-Änderungen und Berichtigungen

Die Grundlage der vorliegenden Flächennutzungsplanfortschreibung bildet der gemeinsame Flächennutzungsplan 2022 der Stadt Lörrach und der Stadt Weil am Rhein aus dem Jahr 2006. Bislang ist auf dem Stadtgebiet der Stadt Weil am Rhein erst eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt worden, wobei diese erste Änderung sechs Änderungsbereiche mit insgesamt neun Teilflächen umfasste. Das Verfahren für die zweite Flächennutzungsplanänderung (Aufstellungsbeschluss 08.07.2014) wurde nicht weiterverfolgt. Am 02.07.2024 wurde im Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss für die dritte punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans gefasst, die das in gleicher Sitzung eingeleitete Bebauungsplanverfahren „Recyclingflächen Niederried“ planungsrechtlich vorbereiten sollte. Im Rahmen des vorliegenden Flächennutzungsplanverfahrens wurde die betreffende Fläche als Entwicklungsfläche (H 8, siehe Kapitel 16.3) aufgenommen. Das Verfahren für die dritte Flächennutzungsplanänderung wird daher ebenfalls nicht weiterverfolgt.

Darüber hinaus wurden infolge von Bebauungsplänen, die nach § 13a BauGB aufgestellt worden sind (Bebauungspläne der Innenentwicklung), insgesamt 11 Berichtigungen am wirksamen Flächennutzungsplan 2022 vorgenommen. Berichtigungen stellen einen redaktionellen Vorgang dar und erfolgen ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhalten keinen Umweltbericht und bedürfen nicht der Genehmigung.

Die für das Stadtgebiet Weil am Rhein relevanten Änderungen sowie die Berichtigungen wurden in der Planzeichnung berücksichtigt und sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 1: Punktuelle Flächennutzungsplanänderungen und Berichtigungen

Änderungen	Stand
1. FNP-Änderung ▪ Verlagerung Feuerwache vom „Ohr“ zum „Kreisel Otterbach“ ▪ Verlagerung Betriebshof von „Alt-Weil“ zum „Kreisel Otterbach“ ▪ Verlagerung Feuerwehrstandorte Otterbach, Friedlingen, Leopoldshöhe und Alt-Weil zum „Kreisel Otterbach“ ▪ Umwidmung der Altstandorte der Feuerwehren zu Wohnen ▪ Löschung des Betriebshofstandortes bei der Stadtgärtnerei ▪ Anpassung im Bereich Alte Straße	Wirksamkeit 29.11.2008
2. FNP-Änderung ▪ Rekultivierung Kiesabbauflächen östlich Haltingen	Verfahren eingestellt
3. FNP-Änderung ▪ „Recyclingflächen Niederried“ östlich Haltingen	Verfahren eingestellt
Berichtigungen	**Stand**
„Hauptstraße Nord II B“ (Postareal)	Wirksamkeit 25.06.2013
„Seidenwebergasse“	Wirksamkeit 25.06.2013
„Juno II“	Wirksamkeit 07.05.2021
„Johannesquartier“	Wirksamkeit 07.05.2021
„Innenstadt West“	Wirksamkeit 07.05.2021
„Steg über die B3“	Wirksamkeit 07.05.2021
„Ortskern Haltingen“	Wirksamkeit 07.05.2021
„Obere Brommenacker IV 2. Änderung“	Wirksamkeit 07.05.2021
„Auf der Weid“	Wirksamkeit 07.05.2021
„Hohe Straße 2. Änderung“	Wirksamkeit 07.05.2021
„Messeplatz 1. Änderung“	Wirksamkeit 07.05.2021

2.3.2 Reserveflächen

Die Entwicklungsflächen aus dem Flächennutzungsplan 2022, die noch nicht entwickelt worden sind, wurden einzeln untersucht. Die Stadt Weil am Rhein hat unter Berücksichtigung städtebaulicher, landschaftsplanerischer und ökologischer Belange entschieden, ob auf diese Flächen verzichtet werden soll oder ob eine Übernahme sinnvoll ist. Bei den in der Fortschreibung übernommenen Flächen wurde in manchen Fällen aufgrund der Gegebenheiten vor Ort eine Anpassung der Abgrenzung vorgenommen.

2.4 Verfahren

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) ein zweistufiges Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB durchgeführt (vgl. Tabelle 2). Ferner wird der Begründung ein Umweltbericht beigefügt und nach Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung erstellt.

Tabelle 2: Verfahrensdaten

19.11.2024	**Der Gemeinderat der Stadt Weil am Rhein fasst den Aufstellungsbeschluss für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans.**
19.11.2024	**Der Gemeinderat der Stadt Weil am Rhein billigt den Flächennutzungsplan-Vorentwurf und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**
16.12.2024 bis 24.01.2025	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Schreiben vom 11.12.2024 mit Frist bis 24.01.2025	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
__.__.____	**Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen im Gemeinderat der Stadt Weil am Rhein. Billigung des Flächennutzungsplan-Entwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**
__.__.____ bis __.__.____	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
Schreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
__.__.____	**Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen im Gemeinderat der Stadt Weil am Rhein. Der Gemeinderat der Stadt Weil am Rhein fasst den Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplans der Stadt Weil am Rhein.**

3 Lage, Größe und Charakteristik

Die Große Kreisstadt Weil am Rhein gehört zum Landkreis Lörrach und befindet sich im Dreiländereck Deutschland – Schweiz – Frankreich. Das Stadtgebiet grenzt im Norden an die Gemeinden Efringen-Kirchen, Eimeldingen und Binzen. Im Osten befindet sich das Stadtgebiet der Stadt Lörrach. Im Süden verläuft die Landesgrenze zur Schweiz mit der Gemeinde Riehen und der Stadt Basel und im Westen die Landesgrenze zu Frankreich mit den Gemeinden Huningue (Hüningen) und Village-Neuf (Neudorf).

Abbildung 1: Lage im Raum (o. M.)

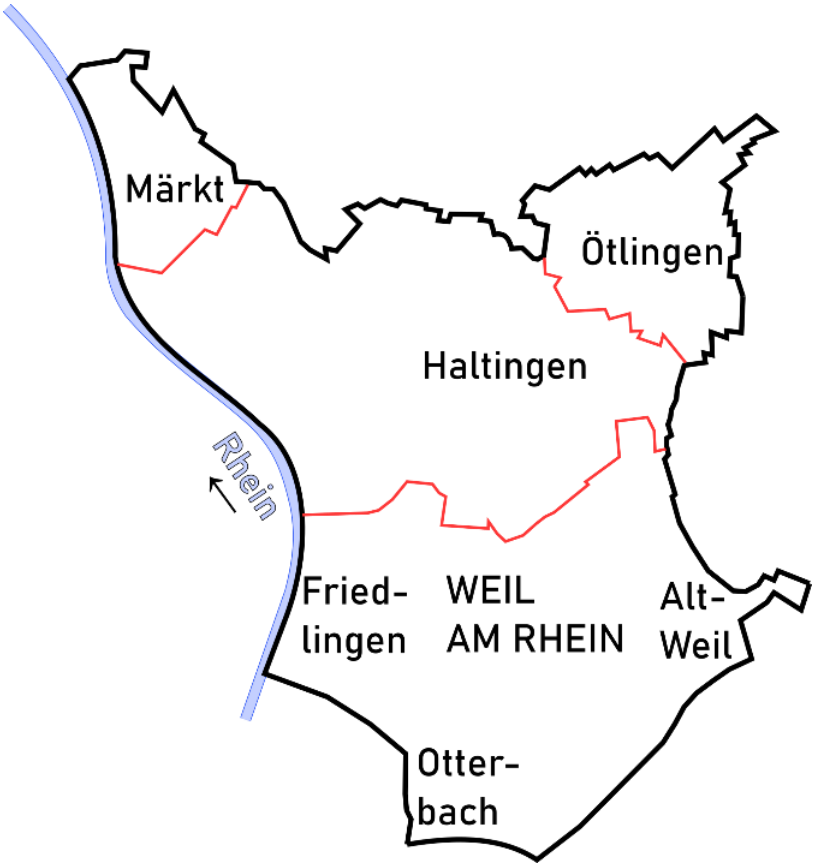


Quelle: Statistisches Landesamt BW: Statistik Kommunal Weil am Rhein 2020 - Übersichtskarte

Die Stadt Weil am Rhein setzt sich aus der Kernstadt (Leopoldshöhe und Altweil), den Stadtteilen Friedlingen und Otterbach sowie den Ortsteilen Haltingen, Märkt und Ötlingen zusammen.

Derzeit (Stand 1. Quartal/2024, auf Basis Zensus 2011) leben laut dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg 31.116 Menschen[1] im Stadtgebiet. Dieses umfasst eine Gesamtfläche von 19,46 km^2 und erstreckt sich vom Flusslauf der Wiese im Süden bis zur Kandermündung im Norden und von den Hängen des Tüllinger Berges im Osten bis zum Rhein im Westen. Der Rhein mit seinen Relikten der Rheinauen, der Bereich der zum Teil bewaldeten Hochgestade sowie die Vorbergzone mit ihren Rebhängen, Obstwiesen und dem bewaldeten Tüllinger Berg, sind dabei als landschaftsprägende Elemente hervorzuheben. Der flächenmäßig größte Teil des Stadtgebiets befindet sich in der Markgräfler Rheinebene. Hier liegen auch die Hauptsiedlungsbereiche im Stadtgebiet. Die tiefste Stelle des Stadtgebiets mit 238 Metern liegt am Rhein auf der Gemarkung Märkt, die höchste am Tüllinger Berg mit ca. 455 Metern ü. NHN auf der Gemarkung Ötlingen. Ausführlichere Beschreibungen des Naturraums sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

Abbildung 2: Stadtgliederung (o. M.)



Quelle: Wikimedia (Hg.): Von Alabasterstein - Eigenes Werk, CC BY 4.0, https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=94625114 (Zugriff 16.07.2024)

Weitere Informationen, u. a. zur Bevölkerungsstruktur, Flächengröße und -nutzung finden sich in Teil II (Strukturanalyse des Gemeindegebiets) der Begründung.

[1] Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.): https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/01035055.tab?R=GS336091 (Zugriff 22.08.2024)

4 Rechtliche Grundlagen / übergeordnete Planungsebenen

4.1 Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung

Im Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) ist nach § 5 (1) BauGB für das Gebiet einer Stadt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen.

Hierbei sind die sich aus § 1 BauGB ergebenden Grundsätze und Ziele der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dies sind die Gewährleistung und die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen der Bevölkerung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in qualitativer und quantitativer Hinsicht gemäß § 1 (6) BauGB und die sogenannte Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB) zu berücksichtigen.

Wie in Kapitel 1 dargestellt, ist die Stadt Weil am Rhein bestrebt, durch geeignete Maßnahmen sowohl dem Klimaschutz als auch der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Diese Vorgehensweise entspricht § 1a (5) BauGB und kann Maßnahmen, wie den Einsatz von erneuerbaren Energien, die Förderung des Radverkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), die Stärkung der Nahversorgung sowie einer ausgeglichenen Nutzungsmischung (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen usw.) nach den Prinzipien der Stadt der kurzen Wege umfassen. Zu den Maßnahmen zur Klimaanpassung gehören Begrünungsmaßnahmen zur Verschattung und Reduzierung der Hitzebelastung sowie die Schaffung von Rückhaltemöglichkeiten für Niederschlagswasser. Im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung setzt der Flächennutzungsplan einen Rahmen für all diese Maßnahmen. Weiteres ist durch geeignete Konzepte oder Gutachten sowie in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln und zu sichern. Außerdem ist die Stadt Weil am Rhein gemäß § 1a (2) BauGB bereits auf FNP-Ebene bestrebt, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Der im Rahmen der FNP-Aufstellung erarbeitete Landschaftsplan enthält allgemeine Hinweise und Maßnahmenvorschläge zum Thema Klimawandel/Klimaanpassung. Weitere Empfehlungen und Hinweise zum Klimaschutz für die spätere Bebauungsplanung werden im Flächennutzungsplan bei den einzelnen Entwicklungsflächen aufgenommen.

Darüber hinaus sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

4.2 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Landesplanung und der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Stadt die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele sowie zur Berücksichtigung bestehender Grundsätze bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

4.2.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 legt einen Leitfaden für die räumliche Ordnung und Entwicklung Baden-Württembergs fest. Da der noch geltende LEP über 20 Jahre alt ist, kann er die aktuellen Entwicklungen nicht mehr adäquat abbilden. Mit der Neuaufstellung sollen Antworten auf aktuelle Herausforderungen wie Wohnungsraummangel, demografische Entwicklung und Klimawandel gefunden werden. Da der neue LEP noch nicht vorliegt wird im Folgenden noch auf den bestehenden LEP eingegangen.

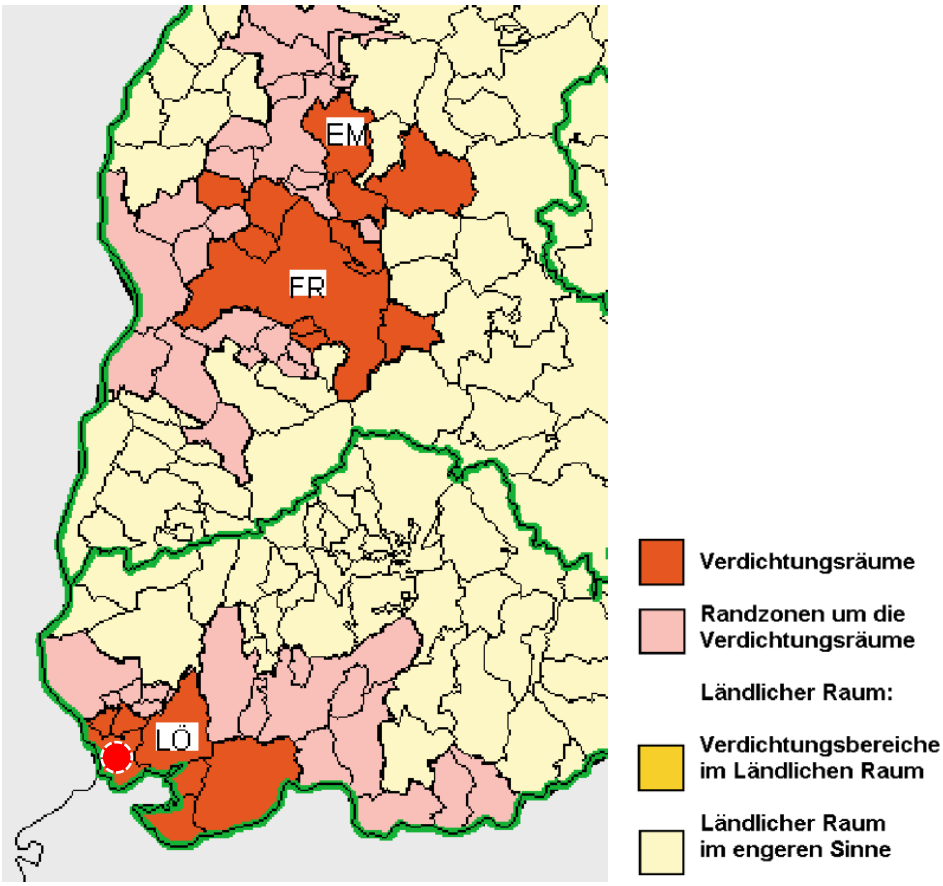
Im LEP 2002 werden grundsätzliche Ziele zur künftigen Siedlungsflächen- und Freiraumentwicklung formuliert, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen sind. Demnach soll die Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen konzentriert werden. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtungen und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Weiterhin sind neue Bauflächen auf einen Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz auszurichten. Besonders in der Nähe von Haltestellen des Schienenverkehrs ist auf eine Verdichtung der Bebauung hinzuwirken. Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Erholungszwecke und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu erhalten.

4.2.1.1 Raumkategorien

Im LEP 2002 werden verschiedene Raumkategorien (Verdichtungsräume, Randzonen um die Verdichtungsräume, Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum und Ländlicher Raum im engeren Sinne) festgelegt.

Die Stadt Weil am Rhein gehört zur Raumkategorie „Verdichtungsraum Lörrach/Weil als baden-württembergischer Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums um Basel“ (vgl. LEP 2002, Plansatz 2.2.1). Verdichtungsräume werden dabei „als großflächiges Gebiet mit stark überdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und intensiver innerer Verflechtung“ (vgl. LEP 2002, Plansatz 2.1.1) definiert. Sie sind gemäß LEP 2002 u. a. als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit einem hochwertigen Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Zudem ist eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung zu gewährleisten; gleichzeitig ist raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen durch eine verstärkte interkommunale und regionale Zusammenarbeit Rechnung zu tragen (vgl. LEP 2002, Plansatz 2.2.2, 2.2.3 und 2.2.4).

Abbildung 3: Raumkategorien (o. M.)

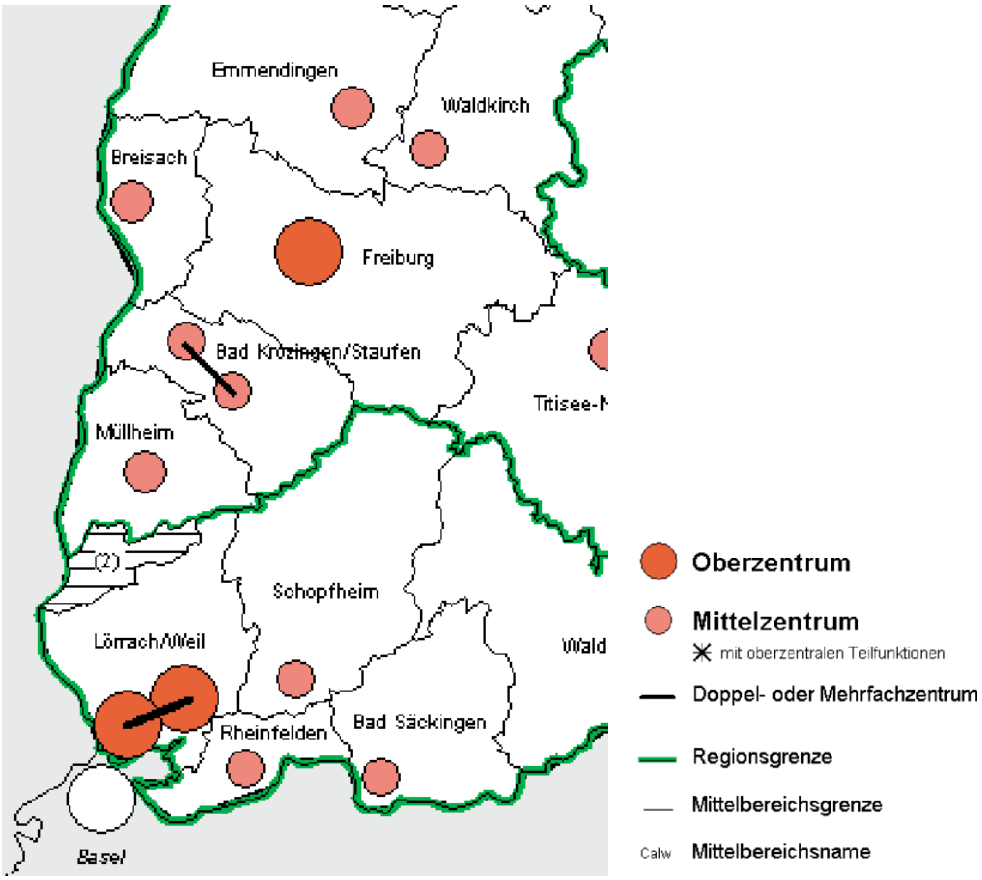


Quelle: Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg – Karte 1

4.2.1.2 Zentralität

Neben den Raumkategorien übernimmt der LEP 2002 auch eine zentralörtliche Gliederung der Städte und Gemeinden in Oberzentren und Mittelzentren mit Mittelbereichen. Gemeinsam mit den in den Regionalplänen festgelegten Unterzentren und Kleinzentren soll auf diese Weise die dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur des Landes gefestigt und die angestrebte Siedlungsentwicklung unterstützt und koordiniert werden (vgl. LEP 2002, Plansatz 2.5.1). Dem LEP 2002 entsprechend, bildet Weil am Rhein zusammen mit der Nachbarstadt Lörrach eines der 14 Oberzentren in Baden-Württemberg. Dieses Oberzentrum „soll die durch die besondere Grenzsituation bedingten Versorgungsdefizite im deutschen Teil des Dreiländerecks und entlang des Hochrheins ausgleichen. Basel als zwar unbestrittenes, jedoch jenseits der Staatsgrenze gelegenes Oberzentrum kann für diese Räume oberzentrale Funktionen nur partiell wahrnehmen“ (vgl. LEP 2002, Begründung, B26). Von besonderer Bedeutung sind dabei die grenzüberschreitende Zusammenarbeit mit der Schweiz und Frankreich in der Trinationalen Agglomeration Basel, sowie die strategisch wichtige Lage am Hochrhein, u. a. als verkehrlicher Knotenpunkt im Süden des Europäischen Verflechtungsraums Oberrhein, die gemäß LEP 2002 zu besonderen regionale Entwicklungsaufgaben führen. Hierzu zählt beispielsweise „die Entwicklung grenzübergreifender interkommunaler Gewerbegebiete“ (vgl. LEP 2002, Plansatz 6.2.3.5).

Abbildung 4: Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche (o. M.)



Quelle: Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg – Karte 2

4.2.1.3 Landesentwicklungsachsen

Für das gesamte Landesgebiet werden im LEP 2002 Entwicklungsachsen festgelegt. Das System der Entwicklungsachsen soll als Netz leistungsfähiger, gebündelter Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur das zentralörtliche System ergänzen und durch die Förderung der räumlichen Verflechtungen und des Leistungsaustauschs zur Festigung der dezentralen Siedlungsstruktur und zu einer ausgewogenen Raumentwicklung beitragen. Hinsichtlich der Verdichtungsräume hält der Landesentwicklungsplan fest: „In den Verdichtungsräumen und den Randzonen um die Verdichtungsräume soll die Siedlungsentwicklung so konzentriert und geordnet werden, dass in den Entwicklungsachsen kleinräumig abgestimmte Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen und wohnortnahen Freiflächen erreicht, sowie Überlastungserscheinungen abgebaut werden. Bandartige Siedlungsentwicklungen sollen durch eine gegliederte Folge von Siedlungen und Freiräumen vermieden werden“ (vgl. LEP 2002, Plansatz 2.6.4.1).

Die Stadt Weil am Rhein ist Teil der drei Entwicklungsachsen Lörrach/Weil am Rhein – Rheinfelden (Baden) – Bad Säckingen – Waldshut-Tiengen (- Schaffhausen), Lörrach/Weil am Rhein – (Basel), sowie Freiburg i. Br. – Bad Krozingen/Staufen i. Br. – Müllheim – Lörrach/Weil am Rhein (vgl. LEP 2002, Anhang, A26).

Abbildung 5: Landesentwicklungsachsen (o. M.)



Quelle: Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg – Karte 3

4.2.1.4 Überregional bedeutsame naturnahe Landschaftsräume

Als Bestandteile zur Entwicklung eines ökologisch wirksamen großräumigen Freiraumverbunds werden im LEP 2002 überregional bedeutsame naturnahe Landschaftsräume festgelegt. Innerhalb des Stadtgebiets Weil am Rhein befinden sich „Gebiete, die Teil des künftigen, europaweiten, kohärenten Schutzgebietsnetzes ‚Natura2000' sind" sowie „Gebiete, die sich durch eine überdurchschnittliche Dichte schutzwürdiger Biotope oder überdurchschnittliche Vorkommen landesweit gefährdeter Arten auszeichnen und die eine besondere Bedeutung für die Entwicklung eines ökologisch wirksamen Freiraumverbundes und im Hinblick auf die Kohärenz eines europäischen Schutzgebietsnetzes besitzen" (vgl. LEP 2002, Karte 4, A35). Gebiete dieser Art grenzen an die Stadt Weil am Rhein an bzw. befinden sich am östlichen Rand des Stadtgebiets. Aufgrund der Parzellenunschärfe der zugehörigen Karte 4 des LEP 2002 kann an dieser Stelle keine eindeutige Aussage zur Lage der Gebiete getroffen werden.

4.2.1.5 Vorkommen oberflächennaher mineralischer Rohstoffe

Der Versorgung mit oberflächennahen mineralischen Rohstoffen kommt bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besondere Bedeutung zu. Insbesondere soll, auch im Interesse künftiger Generationen, die Möglichkeit des Abbaus bedeutsamer Vorkommen langfristig grundsätzlich offengehalten werden. Der LEP 2002 hält für die Stadt Weil am Rhein das Vorkommen von Kies und Sand (Kiessand, Sand, Quarzsand und Grus) fest (vgl. LEP 2002, Karte 5, A37). Die Flächen befinden sich am nördlichen Rand des Stadtgebiets. Detaillierte Aussagen hinsichtlich der Lage der oberflächennahen mineralischen Rohstoffe können aufgrund der Parzellenunschärfe jedoch nicht getroffen werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf mineralische Rohstoffvorkommen innerhalb einiger Entwicklungsflächen hingewiesen. Die entsprechenden Flächensteckbriefe in Anhang 1 wurden um diese Information ergänzt.

4.2.2 Regionalplan Hochrhein-Bodensee

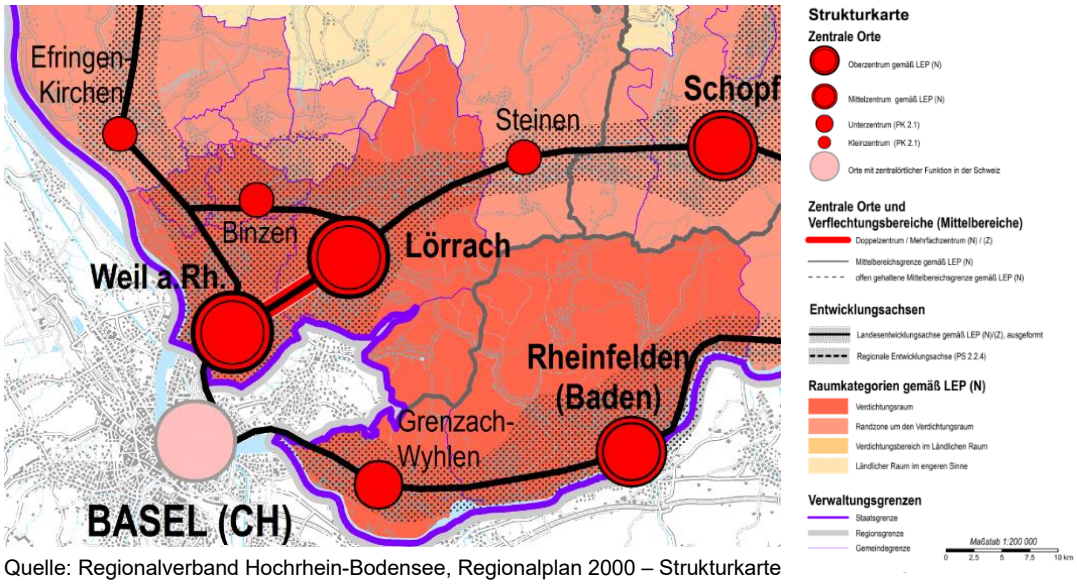
Weil am Rhein liegt in der Planungsregion Hochrhein-Bodensee und damit im Geltungsbereich des Regionalplans (RPL) Hochrhein-Bodensee 2000. Dieser übernimmt zum einen wichtige Informationen aus dem LEP 2002 – wie beispielsweise die Raumkategorien, die zentralörtliche Gliederung und die Entwicklungsachsen – und zum anderen konkretisiert er die landesentwicklungspolitischen Ziele. Hierzu zählt u. a. die Festlegung der Siedlungsbereiche. Am 16.05.2023 hat die Verbandsversammlung des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee in öffentlicher Sitzung den ersten Anhörungsentwurf zur Fortschreibung des Regionalplans Hochrhein-Bodensee ohne die Plankapitel „Gebiete für Rohstoffvorkommen“ und „Standorte für regionalbedeutsame Windkraftanlagen“ beschlossen. Der Anhörungsentwurf zum sog. „Regionalplan 3.0“ ist bereits öffentlich einsehbar. Der zweite Anhörungsentwurf wird derzeit erarbeitet. Da aber die Fortschreibung noch nicht abgeschlossen ist, kann sich der vorliegende FNP nur auf die verbindlichen Ziele und Grundsätze des verbindlichen RPL Hochrhein-Bodensee 2000 beziehen. Dennoch werden wesentliche inhaltliche Änderungen des Fortschreibungsentwurfs „Regionalplan 3.0“ gegenüber dem bestehenden Regionalplan 2000 in den betreffenden Kapiteln aufgeführt, sofern diese Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung haben.

Die für die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung der Stadt Weil am Rhein relevanten Aussagen des Regionalplans 2000 sind im Folgenden dargestellt. Weitere, für die Entwicklung der Siedlungstätigkeit zentrale Aussagen des Regionalplans finden sich in Kapitel 14 zum Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf.

4.2.2.1 Siedlungsbereiche

Der RPL Hochrhein-Bodensee 2000 legt Siedlungsbereiche fest, in denen „Bauflächen für den Bedarf aus Wanderungsgewinn und zur Konzentrierung des Eigenbedarfes für die Entwicklung des Wohnungsbaus, für die gewerbliche und industrielle Entwicklung oder für den Ausbau überörtlich bedeutsamer öffentlicher und privater Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen vorgehalten werden sollen“ (vgl. RPL Hochrhein-Bodensee 2000, Plansatz 2.3). Innerhalb der Entwicklungsachsen sind alle Zentralen Orte (und z. T. weitere geeignete Orte) als Siedlungsbereiche ausgewiesen. Die Stadt Weil am Rhein liegt als Oberzentrum gemäß LEP 2002 auf einer Landesentwicklungsachse und zählt somit als Siedlungsbereich.

Abbildung 6: Strukturkarte RPL Hochrhein-Bodensee 2000 (o. M.)



Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Regionalplan 2000 – Strukturkarte

4.2.2.2 Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe

Weil am Rhein stellt einen der Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe (vgl. RPL Hochrhein-Bodensee 2000, Plansatz 2.6.1, Ziel) dar. An diesen soll im Rahmen der Bestandssicherung das Arbeitsplatzangebot erhalten und angesichts des wirtschaftlichen Strukturwandels in seiner Struktur qualitativ sowie quantitativ weiterentwickelt werden. Die Ausweisung von entsprechenden Flächennutzungen bzw. Baugebieten im Zuge der Bauleitplanung soll auf diese Schwerpunkte konzentriert werden, um eine nachhaltige regionale Entwicklung im Bereich Industrie und Gewerbe zu gewährleisten. Die Flächenentwicklung soll dabei die landschaftlichen und ökologischen Empfindlichkeiten berücksichtigen und auf die vorhandene und zukünftige Siedlungs- sowie Versorgungsinfrastruktur (insb. Anbindung an den ÖPNV) abgestimmt werden.

4.2.2.3 Schwerpunkte für Dienstleistungen

Neben dem Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe übernimmt Weil am Rhein auch die Funktion eines Schwerpunkts für Dienstleistungen. Diese sind „in ihrer Ausstattung mit privaten und öffentlichen Dienstleistungen so auszubauen, dass sie für dienstleistungsorientierte Betriebe Standortalternativen zu den größeren Verdichtungsräumen bieten“ (vgl. RPL Hochrhein-Bodensee 2000, Plansatz 2.6.2, Grundsatz). Sie dienen vorrangig der Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen über den Bedarf der Grundversorgung hinaus.

4.2.2.4 Freiraumstruktur

Die Freiraumkonzeption Hochrhein-Bodensee dient einerseits der Entwicklung von Natur und Umwelt und andererseits der Entwicklung der künftigen Inanspruchnahme der Landschaft. Zentrale Instrumente dieser Freiraumkonzeption bilden die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren sowie die schutzbedürftigen Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Wasserwirtschaft oder für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

Die regionalen Grünzüge dienen der Sicherung des Freiraums und haben siedlungsstrukturierende Funktionen. Innerhalb der Grünzüge sind die ökologischen Funktionen und die landschaftsgebundene Erholung zu sichern und zu entwickeln. Nutzungen in den Grünzügen

dürfen diesem Ziel nicht widersprechen. Im Norden und Osten des Stadtgebiets von Weil am Rhein erstreckt sich entlang des Tüllinger Bergs ein regionaler Grünzug. Ein weiterer, kleinerer Grünzug ist im Westen, entlang des Rheinufers (Stauwehr Märkt) ausgewiesen.

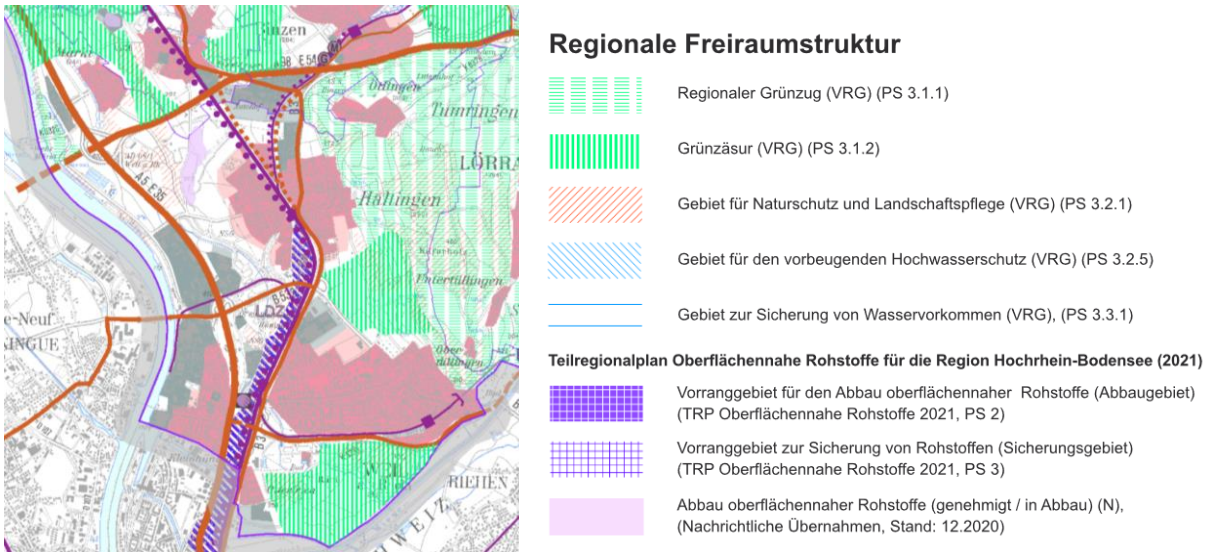
In der Region Hochrhein-Bodensee werden in den Entwicklungsachsen sowie in Bereichen mit Ansätzen einer Verdichtung oder in Gebieten mit stark konkurrierenden Nutzungsinteressen regional bedeutsame Freihaltezonen als Grünzäsuren ausgewiesen. Dies trifft ebenfalls auf Weil am Rhein zu. Der RPL Hochrhein-Bodensee hält im Plansatz 3.1.2 drei Bereiche mit siedlungsgliedernden Grünzäsuren für die Stadt Weil am Rhein fest: Die Grünzäsur „Weil am Rhein und Haltingen“ liegt im östlichen Stadtgebiet zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Haltingen. Südlich der Kernstadt, angrenzend an die Bundesstraße B 317, befindet sich die Grünzäsur „Weil am Rhein und Grenze D/CH“, die bis an die Landesgrenze reicht. Zwischen dem Ortsteil Märkt und der Gemeinde Eimeldingen ragt eine weitere Grünzäsur („Märkt – Eimeldingen“) bis zur Autobahn A 98 in das Stadtgebiet hinein.

In regionalen Grünzügen und Grünzäsuren findet eine Besiedlung nicht statt (vgl. RPL Hochrhein-Bodensee, Plansätze 3.1.1 und 3.1.2, Ziele), d. h. Bereiche, in denen ein Grünzug oder eine Grünzäsur ausgewiesen sind, können grundsätzlich nicht als Siedlungsfläche in Anspruch genommen werden. Gleichwohl sind in regionalen Grünzügen und in Grünzäsuren u. a. bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur sowie in regionalen Grünzügen bauliche Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport zulässig, sofern sie die Funktionen der Grünzüge oder Grünzäsuren sowie den Charakter der Landschaft nicht wesentlich beeinträchtigen (ebd.).

Des Weiteren sind gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplans in Weil am Rhein eine Vielzahl von Gebieten für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Diese sind zu erhalten und dem jeweils spezifischen Schutzzweck entgegenwirkende Maßnahmen zu vermeiden (vgl. RPL Hochrhein-Bodensee 2000, Plansatz 3.2.1, Ziel).

Zur Landwirtschaft enthält der Regionalplan u. a. den Grundsatz, dass sie sowohl zur nachhaltigen Produktion gesunder Nahrungsmittel als auch zur Kulturlandschaftspflege beitragen soll. Ferner ist in intensiv landwirtschaftlich genutzten Räumen, u. a. in Tallagen im Rheintal, eine den ökologischen Anforderungen sowie dem Landschaftscharakter genügende Ausstattung mit Gebüschen, Hecken, Flurgehölzen und Einzelbäumen vorzusehen (vgl. RPL Hochrhein-Bodensee 2000, Plansatz 3.2.2, Grundsatz).

Abbildung 7: Raumnutzungskarte RPL Hochrhein-Bodensee 2000 (o. M.)



Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Regionalplan 2000 – Raumnutzungskarte West – Landkreis Lörrach

4.2.2.5 Verkehr

Im verdichteten Raum, wozu die Stadt Weil am Rhein zählt, gilt es, den Verkehr umwelt- und stadtverträglich dem zu erwartenden internationalen, nationalen und regionalen Verkehrsbedarf unter der Prämisse „so viel öffentlicher Personalverkehr wie möglich, so viel motorisierter Individualverkehr wie nötig“ anzupassen (vgl. RPL Hochrhein-Bodensee 2000, Plansatz 4.1.1.2, Grundsatz). Hierzu sind u. a. großräumige Verkehrsströme durch den Bau von Ortsumfahrungen und durch Schließung von bestehenden Lücken zu entflechten (Trennung von Fern- und Ziel-/Quellverkehr). Zudem sollen ausreichende, siedlungsgerechte Flächen für den ruhenden Verkehr am Übergang vom Individualverkehr zum Schienenverkehr geschaffen werden (Auffang- und Umsteigeparkplätze).

4.2.2.6 Rohstoffe

Der Teilregionalplan Oberflächennahe Rohstoffe 2021 wurde mit der am 12.07.2024 erfolgten öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigungserteilung verbindlich. Dieser regelt die Gewinnung oberflächennaher mineralischer Rohstoffe als vorrangiges Ziel der Raumordnung vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen. Hierzu werden sogenannte Abbaugebiete (Plansatz 2, Ziel) ausgewiesen. Darüber hinaus werden mit der Ausweisung von Sicherungsgebieten (Plansatz 3, Ziel) Bereiche festgelegt, die von Nutzungen freizuhalten sind, die einem späteren Rohstoffabbau entgegenstehen. Die ausgewiesenen Gebiete dienen der Deckung des mittelfristigen Bedarfs an oberflächennahen Rohstoffen (Zeitraum 15 Jahre). In Weil am Rhein sind weder Abbaugebiete noch Sicherungsgebiete ausgewiesen.

4.2.2.7 Erneuerbare Energien

Durch die Ausweisung von Vorranggebieten für regionalbedeutsame Windkraftanlagen sollen in der Region Hochrhein-Bodensee für die Nutzung der Windenergie geeignete Standorte planerisch gesichert werden. Die 2. Teilfortschreibung Regionalplan 2000 – Windenergienutzung aus dem Jahr 2019 sah bereits keinen Standort für regionalbedeutsame Windkraftanlagen innerhalb des Stadtgebiets Weil am Rhein vor (vgl. 2. Teilfortschreibung Regionalplan 2000 – Windenergienutzung, Plansatz 4.2.5.3, Ziel).

Als Folge des 2022 in Kraft getretenen Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG) wurde vom Regionalverband Hochrhein-Bodensee 2024 die Teilfortschreibung 3.2 Windenergie des Regionalplans eingeleitet. Die Teilfortschreibung wurde mit der Bekanntmachung vom 25.03.2026 wirksam[2] und sieht innerhalb des Stadtgebiets weiterhin keinen Standort für regionalbedeutsame Windkraftanlagen vor.

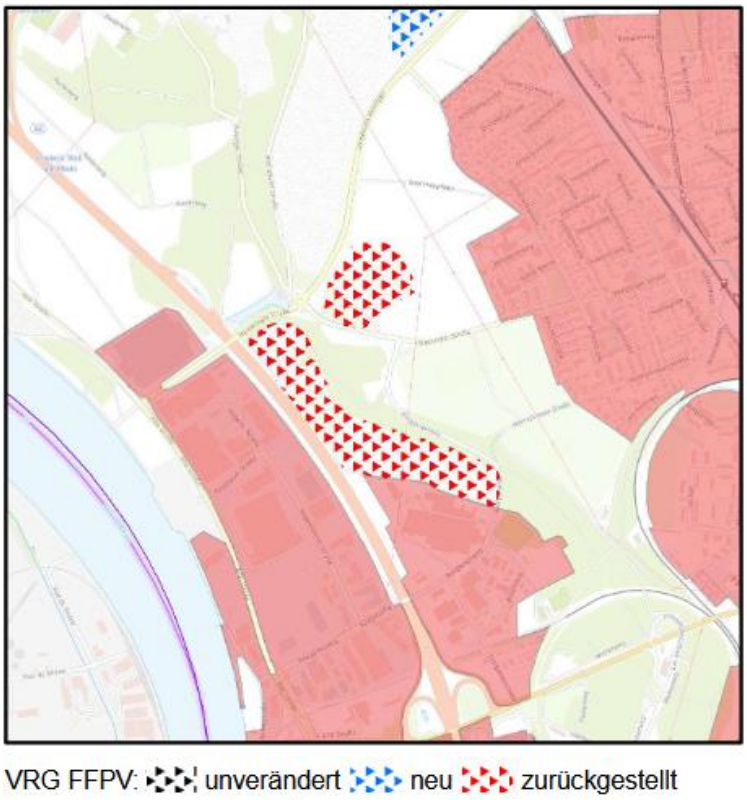
Für den Ausbau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen wurde mit Beschluss vom 07.05.2024 eine Teilfortschreibung des Regionalplans eingeleitet. Der 1. Anhörungsentwurf dieser Teilfortschreibung 3.1 Freiflächen-Photovoltaik (Sommer 2024) sah im Stadtgebiet Weil am Rhein noch das Vorranggebiet für Freiflächen-Photovoltaik „VRG FFPV 013“ mit einer Größe von ca. 14 ha vor. Dieses bestand aus zwei Teilflächen, die sich östlich der A5, angrenzend an die Nordwestumfahrung Haltingen befinden. Im Zuge des Anhörungsverfahrens hat die Stadt Weil am Rhein beide Teilflächen abgelehnt, da sich diese auf bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen befinden und gemäß der Bodenpotenzialkarte 2022 mit mittlerer bzw. höherer Wertigkeit eingestuft sind. Die Lage innerhalb von Kernflächen oder Kernräumen des Biotopverbunds, die Nähe der südlichen Teilfläche zu einem Naturschutzgebiet sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen innerhalb der nördlichen Teilfläche waren weitere Gründe für die Ablehnung des Vorranggebiets.

Im überarbeiteten 2. Anhörungsentwurf der Teilfortschreibung 3.1 Freiflächen-Photovoltaik (Frühjahr 2025) ist das Vorranggebiet „VRG FFPV 013“ entfallen und stattdessen wurde das Vorranggebiet „VRG FFPV 258“ festgelegt (vgl. Abbildung 8 und Abbildung 9). Dieses befindet sich auf Haltinger Gemarkung entlang der Nordwestumfahrung und wurde im Rahmen der vorliegenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans als Entwicklungsfläche für eine Freiflächen-PV-Anlage aufgenommen (Fläche H 6, siehe Kapitel 16.3.4). Die Errichtung weiterer Freiflächen-PV-Anlagen außerhalb der ausgewiesenen Vorranggebiete ist weiterhin möglich. Da die Ziele des 2. Anhörungsentwurfs mit den Planungsvorhaben der Stadt übereinstimmen, wurde dieser in der Gemeinderatssitzung am 29.07.2025 gebilligt.

Mit der Bekanntmachung vom 30.09.2025 ist die Teilfortschreibung 3.1 Freiflächen-Photovoltaik wirksam geworden[2].

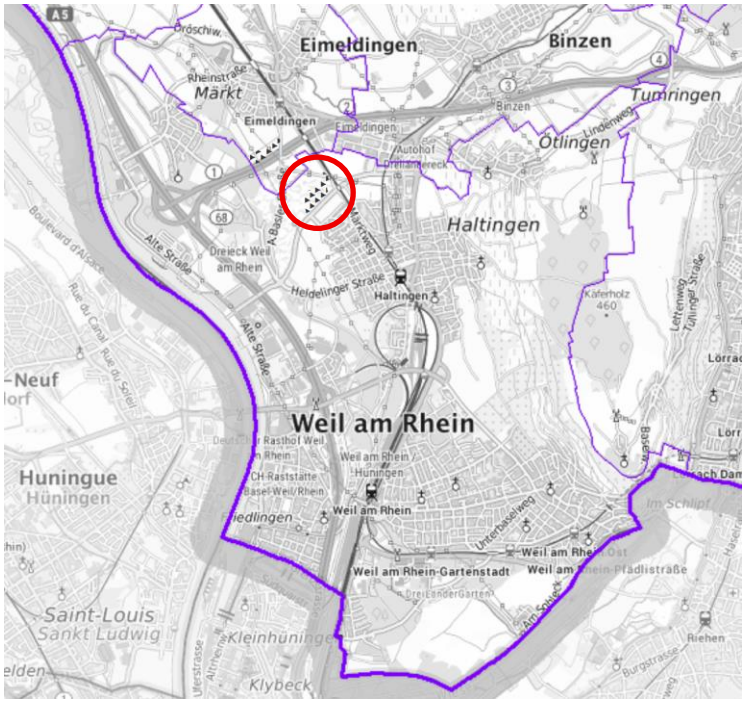
[2] Regionalverband Hochrhein-Bodensee (Hg.): https://hochrhein-bodensee.de/bekanntmachungen/ (Zugriff: 22.06.2026)

Abbildung 8: Vorranggebiete FFPV 013 (rot) und FFPV 258 (blau) gemäß dem 2. Anhörungsentwurf der Teilfortschreibung Freiflächen-Photovoltaik (o. M.)



Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Regionalplan 3.1 – Teilfortschreibung Freiflächen-Photovoltaik, Übersichtskarte zum 2. Anhörungsentwurf (2025)

Abbildung 9: Vorranggebiet FFPV 258 gemäß dem 2. Anhörungsentwurf der Teilfortschreibung Freiflächen-Photovoltaik (o. M.)



Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Regionalplan 3.1 – Teilfortschreibung Freiflächen-Photovoltaik, Teilkarte Weil am Rhein zum 2. Anhörungsentwurf (2025)

TEIL II - STRUKTURANALYSE DES STADTGEBIETS

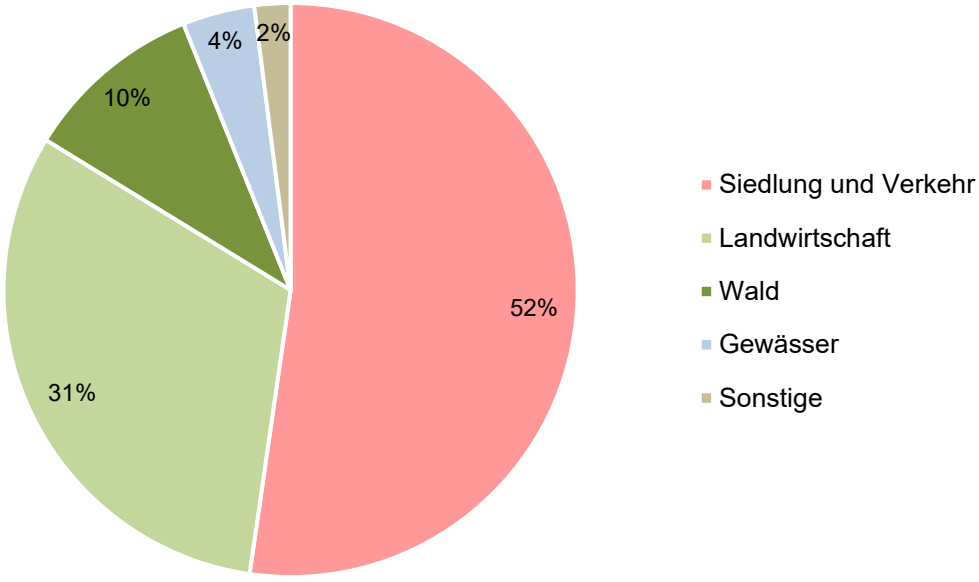
5 Größe und Flächennutzungen

5.1 Flächengrößen

Die Fläche des gesamten Stadtgebiets beträgt nach den Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 1.946 ha (Stand 2022)[3].

Folgende Flächennutzungsanteile ergaben sich im Jahr 2022 (vgl. Abbildung 10): Ein Großteil des Stadtgebiets entfällt auf die Siedlungsflächen (ca. 35 %) und die Verkehrsflächen (ca. 18 %). Damit weist Weil am Rhein mit insgesamt knapp 52 % einen hohen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen auf, der deutlich über dem Durchschnitt im Landkreis Lörrach (ca. 13 %)[4] sowie über dem Durchschnitt im Land Baden-Württemberg (ca. 15 %)[5] liegt. Demgegenüber fällt der Anteil der Waldfläche mit insgesamt ca. 10 % deutlich geringer aus als der Landkreisdurchschnitt von ca. 50 %, bzw. der Landesdurchschnitt von ca. 38 %. Hinsichtlich der landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt die Stadt bei ca. 31 % des Stadtgebiets. Dies entspricht in etwa dem Durchschnitt im Landkreis Lörrach (ca. 34 %) und liegt deutlich unter dem Anteil im Land von ca. 45 %. Die Gewässerflächen (ca. 4 %) sind bei der tatsächlichen Flächennutzung in Weil am Rhein eher von untergeordneter Bedeutung.

Abbildung 10: Flächennutzung in Weil am Rhein 2022



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.): https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/GebietFlaeche/015152xx.tab?R=GS336091 (Zugriff: 22.08.2024)

[3] Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.): https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/GebietFlaeche/015152xx.tab?R=GS336091 (Zugriff: 22.08.2024)

[4] Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.): https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/GebietFlaeche/01515277.tab?R=KR336 (Zugriff: 22.08.2024)

[5] Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.): https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/GebietFlaeche/01515277.tab?R=LA (Zugriff: 22.08.2024)

5.2 Siedlungsflächeninanspruchnahme

Zur Erfassung der Siedlungsflächenentwicklung wurden die Daten des Statistischen Landesamts herangezogen und ausgehend von den jüngsten vorliegenden Daten (31.12.2022) die Entwicklung im Zeitraum von rund 15 Jahren betrachtet[6]. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen im Zeitraum 2008 bis 2022 zeigt einen prozentualen Anstieg von ca. 2,45 % in der Stadt Weil am Rhein.

Die vorliegenden Daten des Statistischen Landesamts für den Landkreis Lörrach sind zwar nur bedingt belastbar, da sich u. a. infolge der methodischen Umstellung von ALB auf ALKIS im Jahr 2016 Änderungen in der jeweiligen Gesamtfläche ergaben (Zunahme der Gesamtfläche des Landkreises), die auch zu Verzerrungen der Anteile unterschiedlicher Flächennutzungen geführt haben können[7]. Dennoch wird deutlich, dass die Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 2008 und 2022 sowohl im Stadtgebiet als auch im Landkreis ähnlich stark zugenommen hat (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Weil am Rhein und im LK Lörrach

	Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche an Gesamtfläche 2008[6] in %	Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche an Gesamtfläche 2022[6] in %
LK Lörrach	13,3	14,5[6]
Weil am Rhein	50,3	51,5

Quelle: Eigene Berechnung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.):
https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/GebietFlaeche/015152xx.tab?R=GS336091 (Zugriff: 22.08.2024)
https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/GebietFlaeche/01515277.tab?R=KR336 (Zugriff: 22.08.2024)

Das Stadtgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 19,46 km².[8] Die Bevölkerungsdichte beträgt somit rund 1.596 Einwohner je km² (Stand 31.12.2023), d. h. das Stadtgebiet ist vergleichsweise dicht besiedelt (Stadt Lörrach: ca. 1.287 EW/km², Stadt Freiburg im Breisgau: ca. 1.550 EW/km²).

5.3 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung

Der signifikant höhere Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche im Vergleich zum Landkreis Lörrach sowie im Vergleich zum Land Baden-Württemberg, die Flächenentwicklung der letzten Jahre, aber auch die hohe Siedlungsdichte veranschaulichen die urban geprägte Struktur von Weil am Rhein. Insgesamt zeigt die Struktur der Flächennutzung, dass den städtischen Belangen eine besondere Bedeutung zukommt. Diese Aspekte sollten im Rahmen der Flächennutzungsplanung Berücksichtigung finden.

[6] Gleiches gilt für die Statistiken in den nachfolgenden Kapiteln. Damit wird der Planungshorizont einer Flächennutzungsplanfortschreibung berücksichtigt, der üblicherweise ebenfalls rund 15 Jahre beträgt. Sofern aktuellere Daten als aus dem Jahr 2022 vorliegen, wurden diese herangezogen.

[7] Gemäß den Daten des Statistischen Landesamts hat sich die gesamte Bodenfläche des Landkreises Lörrach von 2008 bis 2022 vergrößert (72.893 ha auf 80.666 ha). Für die Berechnung des prozentualen Anteils der Siedlungs- und Verkehrsfläche im Landkreis Lörrach wurden die absoluten Werte der Siedlungs- und Verkehrsfläche daher in Relation zur Gesamtfläche des Landkreises von 2008 gesetzt, um einen Vergleichswert bilden zu können.

[8] Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.):
https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/01035055.tab?R=GS336091 (Zugriff 22.08.2024)

6 Bevölkerungsstruktur

6.1 Rückblick

Die nachfolgenden Zahlen vergleichen die Entwicklungsvorstellungen des Flächennutzungsplans 2022 aus dem Jahr 2006 mit der tatsächlich eingetretenen Entwicklung bis zum Jahr 2022 (fortgeschriebene Einwohnerzahlen auf Basis des Zensus 2011).

Der FNP 2022 ging auf Grundlage des Prognosemodells der Kommunalentwicklung LEG von verschiedenen Bevölkerungsentwicklungen aus. In Szenario A wurde von einem ausgeglichenen Wanderungssaldo ausgegangen; dies bedeutet, dass die Einwohnerentwicklung lediglich von der erwarteten demografischen Entwicklung bzw. den Geburten- und Sterbefällen gesteuert wird. Dieses Modell ging von einem Rückgang von rund 2.000 Einwohnern (EW) für den Zeitraum 2002 – 2022 aus. In Szenario B wurden Wanderungsgewinne entsprechend dem Durchschnitt der Jahre 1991-2006 (rund 150 EW pro Jahr ausgegangen). In Szenario C wurden höhere Wanderungsgewinne, ausgehend von der Entwicklung zwischen 1994 und 2003 (rund 200 EW pro Jahr), angenommen. Die Basis der Prognosen war der Einwohnerstand im Jahr 2002.

FNP 2022

Einwohner Stadt (Stand 2002)	29.349 EW
EW-Prognose natürliche Einwohnerentwicklung (für 2022)	26.820 EW
EW-Prognose Wanderungen (für 2022) + 150 p.a.	29.820 EW
EW-Prognose Wanderungen (für 2022) + 200 p.a.	30.820 EW
tatsächlicher Stand (Stand 2022)	30.769 EW

Die oben dargelegten Zahlen zeigen, dass die Bevölkerungsprognose mit höheren Wanderungsgewinnen (Szenario C) die tatsächlich eingetroffene Bevölkerungsentwicklung relativ realistisch prognostiziert hat. Dies macht deutlich, dass auch für kommende Einwohnerentwicklungsprognosen mit einem hohen Wanderungsgewinn gerechnet werden muss.

6.2 Verteilung innerhalb der Stadt

In Weil am Rhein leben dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg zufolge 31.116 Einwohner (Stand 1. Quartal 2024, auf Basis des Zensus 2011).

Die nachfolgenden Daten (vgl. Tabelle 4) wurden bei der Stadt angefragt und basieren auf den Angaben des Einwohnermeldeamtes. Die Erfassung des Einwohnermeldeamts beinhaltet sämtliche Hauptwohnsitze, alleinige Wohnsitze sowie Zweitwohnsitze. Für eine bessere Vergleichbarkeit mit den Daten des Statistischen Landesamts wurde der Datensatz bereinigt und sämtliche Zweitwohnsitze aus der Zählung entfernt. Aufgrund der Aktualität (Stand 20.06.2024) sowie den unterschiedlichen Datenquellen (Statistisches Landesamt / Einwohnermeldeamt) kommt es hinsichtlich der gesamtstädtischen Einwohnerzahl dennoch zu Abweichungen im Vergleich zu den Angaben in Kapitel 6.3.

Tabelle 4: Verteilung der Einwohner innerhalb der Stadt 2024

Orts-/Stadtteil	Einwohner	Anteil in %
Altweil	8.809	27
Leopoldshöhe	7.284	23
Otterbach	611	2
Friedlingen	5.915	18
Haltingen	7.855	25
Märkt	816	3
Ötlingen	746	2
Stadt Weil am Rhein	**32.036**	**100%**

Quelle: Eigene Berechnung nach Einwohnermeldeamt, Stadt Weil am Rhein (Stand 20.06.2024)

Es wird deutlich, dass über ein Viertel der Stadtbevölkerung in Altweil wohnt (27 %). Rund ein Viertel der Bevölkerung wohnt im Ortsteil Haltingen (25%), sowie im Stadtteil Leopoldshöhe (23 %). Knapp ein Fünftel der Bevölkerung wohnt in Friedlingen (18 %). In Märkt wohnen ca. 3 % und in Otterbach und Ötlingen jeweils ca. 2 % der Stadtbevölkerung.

6.3 Bevölkerungsentwicklung

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung ist für die räumliche Entwicklung und damit für die räumliche Planung von zentraler Bedeutung. Von der Bevölkerungsentwicklung hängen beispielsweise die Zahl der Haushalte ab und damit der Bedarf an Wohnungen, aus dem sich wiederum der notwendige Wohnflächenbedarf und die weitere Siedlungsentwicklung ergeben (vgl. Kapitel 14.1). Im Folgenden werden die Entwicklung der Einwohnerzahl in Weil am Rhein und die demographischen Veränderungen in den letzten beiden Jahrzehnten aufgezeigt, um daraus mögliche Schlussfolgerungen für die Flächennutzungsplanung ziehen zu können.

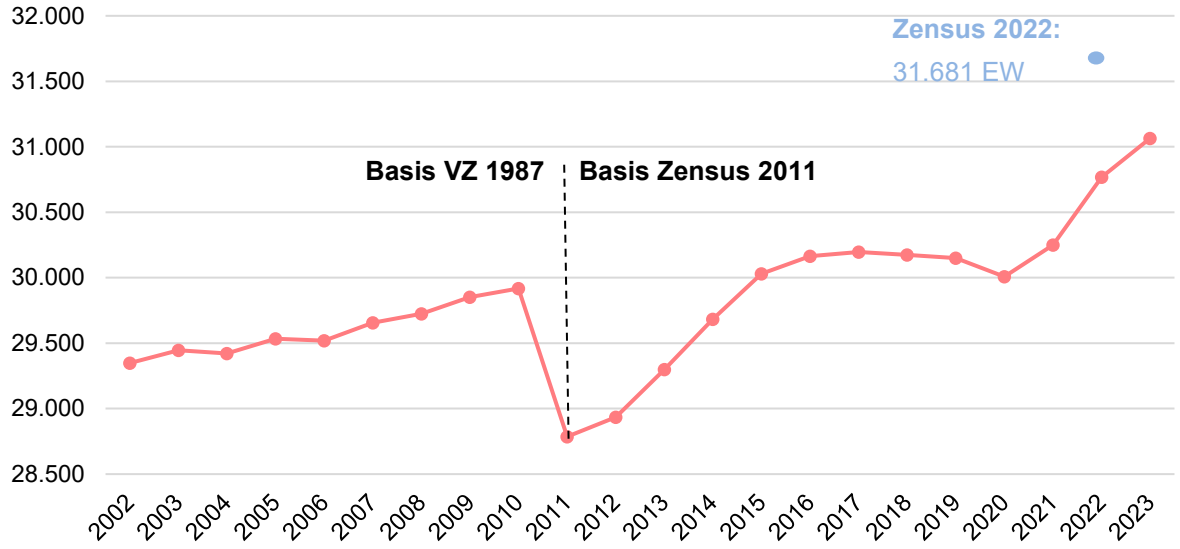
Abbildung 11 zeigt die Veränderung der Einwohnerzahl in Weil am Rhein seit 2002. Bei den vom Statistischen Landesamt veröffentlichten Bevölkerungsständen handelt es sich bis 2010 jeweils um Fortschreibungen der Volkszählung, die im Jahr 1987 stattfand. Der nächste Zensus wurde erst am 09.05.2011 durchgeführt und bildet demnach die Basis für die nachfolgenden Fortschreibungen ab 2011. Durch die Methodik der Fortschreibung der Bevölkerungszahl ergibt sich eine Differenz zwischen der fortgeschriebenen und tatsächlichen Bevölkerungszahl. Bei dieser Differenz handelt es sich um einen statistischen „Fehler“, der im Laufe der Fortschreibung, d.h. zwischen 1987 und 2011, entstanden ist.

Gleiches gilt für die Abweichung im Jahr 2022: Im Mai 2022 wurde erneut ein Zensus durchgeführt. Damit erhielt die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen eine neue Grundlage. Die im Zensus 2022 erfassten Bevölkerungszahlen wurden bislang jedoch noch nicht bis zum Jahr 2024 fortgeschrieben; die jüngsten Daten auf Basis des Zensus 2022 liegen für das 4. Quartal 2022 vor. Diese sind in Abbildung 11 ebenfalls dargestellt.

Zudem ist anzumerken, dass die Entwicklung der Bevölkerungszahlen im Jahr 2016 aufgrund methodischer Änderungen bei der Erstellung von Wanderungsstatistiken, technischer Entwicklungen der Datenakquise aus dem Meldewesen sowie der Umstellung auf ein neues statistisches Aufbereitungsverfahren nur bedingt mit den Daten aus den Vorjahren vergleichbar sind. Darüber hinaus kann es laut dem Statistischen Landesamt infolge der erhöhten

Zuwanderung und den damit verbundenen Problemen bei der melderechtlichen Erfassung Schutzsuchender zu weiteren Einschränkungen hinsichtlich der Genauigkeit der Ergebnisse kommen.

Abbildung 11: Einwohnerentwicklung in Weil am Rhein von 2002 bis 2023



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.):
https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/99045020.tab?R=GS336091 (Zugriff: 04.09.2024)
https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/01035022.tab?R=GS336091 (Zugriff: 04.09.2024)

Von 2002 bis 2010 ist die Einwohnerzahl in Weil am Rhein relativ gleichmäßig gestiegen. Zwischen 2010 und 2011 fällt der starke Bevölkerungsrückgang auf, der u.a. durch den Zensus aus dem Jahr 2011 zu erklären ist: Infolge des Zensus wurde die Bevölkerungszahl im Jahr 2011 herunterkorrigiert. Das deutliche Wachstum von 2012 bis 2016 ist insbesondere auch durch die Aufnahme von Geflüchteten zu begründen[9]. Von 2016 bis 2019 ist eine stagnierende bzw. teilweise sogar leicht zurückgehende Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Erst ab 2020 steigt die Einwohnerzahl erneut stark an. Im direkten Vergleich der auf Basis des Zensus 2011 fortgeschriebenen Einwohnerzahl für das Jahr 2022 mit der durch den Zensus 2022 ermittelten Einwohnerzahl wird ersichtlich, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in Weil am Rhein zwischen 2011 und 2022 deutlich dynamischer verlief, als bislang angenommen. Nach dem Zensus 2022 wohnten im Jahr 2022 (4. Quartal) 31.681 Einwohner in Weil am Rhein. Damit weicht die tatsächlich ermittelte Einwohnerzahl um +912 Einwohner von der fortgeschriebenen Einwohnerzahl auf Basis des Zensus 2011 (30.769 Einwohner) ab. Wie bereits erwähnt, basieren Fortschreibungen von Bevölkerungszahlen – so auch die Fortschreibungen auf Basis des Zensus 2011 – auf Schätzungen, die Geburten- und Sterberaten sowie Zu- bzw. Abwanderungen berücksichtigen. Über die Jahre können sich durch Ungenauigkeiten in den Meldedaten Abweichungen ergeben. Der Zensus 2022 bot eine umfassendere und genauere Erfassung der Bevölkerung, indem z.B. doppelte Meldungen oder nicht gemeldete Personen identifiziert wurden, weshalb anzunehmen ist, dass für Weil am Rhein für das Jahr 2022 die höhere Einwohnerzahl gemäß Zensus 2022 angenommen werden kann. Dies wird

[9] Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg (Hg.):
https://www.landeskunde-baden-wuerttemberg.de/phasen-der-einwanderung (Zugriff: 01.08.2025)

durch den Abgleich mit den Daten des Einwohnermeldeamts für das Jahr 2024 (vgl. Kapitel 6.2) bestätigt, die ebenfalls ein stärkeres Bevölkerungswachstum belegen, als auf Grundlage des Zensus 2011 angenommen worden ist.

Relation zum Landkreis Lörrach

Tabelle 5 stellt die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Weil am Rhein von 2011 bis 2022 im Vergleich zum Landkreis Lörrach dar. Dargestellt sind die die prozentuale sowie die durchschnittliche absolute Veränderung der Bevölkerungszahlen pro Jahr. Als Vergleichszeitraum wurde das Jahr 2011 gewählt, da ab diesem Jahr die Bevölkerungszahlen auf Basis des Zensus 2011 vorliegen. Ein Vergleich mit den Bevölkerungszahlen, die auf Basis der Volkszählung 1987 fortgeschrieben wurden, wäre aus folgendem Grund methodisch nicht sinnvoll: Der „Fehler“ der zwischen der letzten Volkszählung von 1987 und dem Zensus 2011 durch die Fortschreibung entstanden ist, bezieht sich auf den Gesamtzeitraum 1987 – 2011. Bei einem Vergleich der Bevölkerungszahl von 2001 (Basis Fortschreibung Volkszählung 1987) und beispielsweise 2012 (Basis Fortschreibung des Zensus 2011), würde dieser Fehler komplett auf den Vergleichszeitraum statt auf den Gesamtzeitraum bezogen.

Zusätzlich wird in der Tabelle auch die Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Betrachtungszeitraum seit der Zensuserhebung im Jahr 2011 dargestellt – sowohl mit der Datengrundlage für das Jahr 2022 auf Basis des Zensus 2011 als auch auf Basis des Zensus 2022. Aufgrund des hohen Zuzugs an Geflüchteten, der sich in Weil am Rhein im Zeitraum zwischen 2012 und 2016 in der Statistik niederschlägt, wird zusätzlich die Entwicklung von 2011 bis 2016 dargestellt.

Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung in Weil am Rhein und im LK Lörrach

Jahr	Weil am Rhein	LK Lörrach
2011	28.786 EW	219.481 EW
2016	30.164 EW	227.545 EW
Ø Veränderung p.a. in %	0,96 %	0,73 %
Ø absolute Veränderung p.a	+ 276 EW	+ 1.613 EW
2011	28.786 EW	219.481 EW
2022	30.769 EW	233.027 EW
Ø Veränderung p.a. in %	0,63 %	0,56 %
Ø absolute Veränderung p.a.	+ 180 EW	+ 1.231 EW
2011	28.786 EW	219.481 EW
2022 (4. Quartal, Basis Zensus 2022)	31.681 EW	235.252 EW
Ø Veränderung p.a. in %	0,91 %	0,65 %
Ø absolute Veränderung p.a.	+ 263 EW	+ 1.434 EW

Quelle: Eigene Berechnungen nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.):
https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/99045020.tab?R=GS336091 (Zugriff: 04.09.2024)
https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/99045020.tab?R=KR336 (Zugriff: 04.09.2024)
https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/01035022.tab?R=GS336091 (Zugriff: 04.09.2024)

https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/01035022.tab?R=KR336 (Zugriff: 04.09.2024)

Im Zeitraum 2011 bis 2016 lag der durchschnittliche prozentuale jährliche Bevölkerungsanstieg in Weil am Rhein deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises. Eine mögliche Erklärung für das stärkere Bevölkerungswachstum in diesem Zeitraum, der stark vom Zuzug von Geflüchteten geprägt war, ist die Tatsache, dass sich die Infrastruktur für Geflüchtete (z. B. Erstaufnahmeeinrichtungen) im damaligen Zeitraum überwiegend in städtischen Gebieten oder in deren Nähe befand.

Auch im gesamten Betrachtungszeitraum von 2011 bis 2022 lag das durchschnittliche Wachstum in Weil am Rhein stets über dem des Landkreises. Dies gilt sowohl für den Vergleich mit den Daten für das Jahr 2022 auf Basis des Zensus 2011 als auch auf Basis des Zensus 2022. Besonders signifikant stellt sich die höhere Wachstumsrate in der Stadt dar, wenn für das Jahr 2022 die tatsächlich erfassten Daten des Zensus 2022 herangezogen werden. Hier lag das durchschnittliche jährliche Wachstum in Weil am Rhein rund 0,26 % über dem Wachstum im Landkreis Lörrach.

Die Daten auf Basis des Zensus 2022 sind allerdings aufgrund der unterschiedlichen Berechnungsmethodik nur eingeschränkt vergleichbar mit den fortgeschriebenen Daten auf Basis des Zensus 2011 sind, weshalb im Weiteren ausschließlich die Daten auf Basis des Zensus 2011 verwendet werden. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Bedarfsberechnung (vgl. Kapitel 14) erforderlich, um längere Zeitreihen abzubilden und Prognosen daraus ableiten zu können.

6.4 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

Die Gesamtentwicklung der Bevölkerung wird durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie der Wanderungsbewegungen bestimmt. Als natürliche Bevölkerungsentwicklung wird die Entwicklung bezeichnet, die sich nur aus der Zahl der Geburten und der Sterbefälle ergibt. Werden mehr Kinder geboren als Menschen sterben, ergibt sich ein sog. Geburtenüberschuss, werden hingegen weniger Kinder geboren als Menschen sterben, ergibt sich ein sog. Sterbeüberschuss bzw. Geburtendefizit.

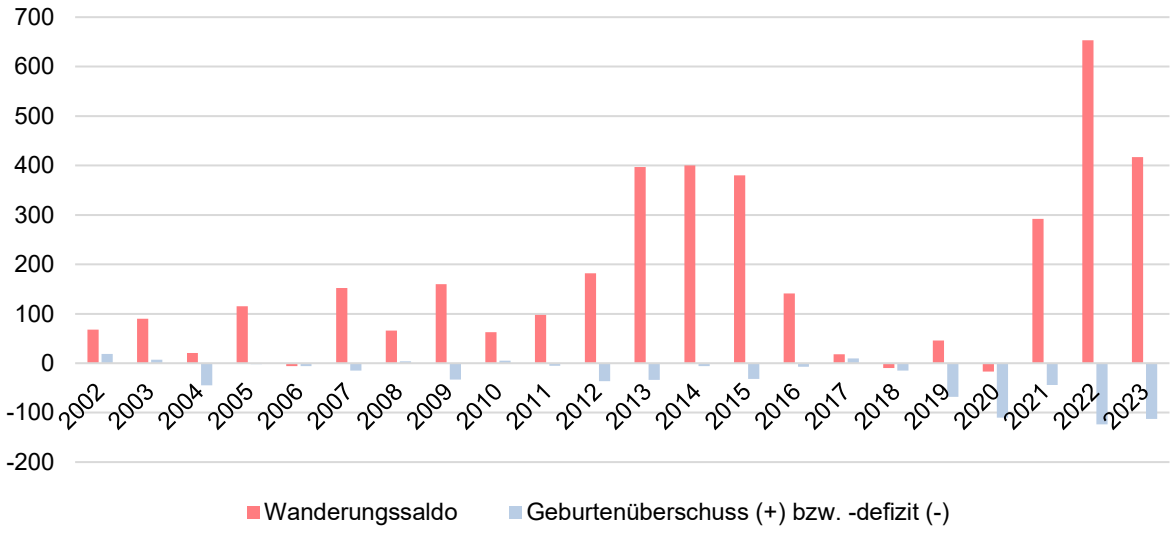
Wanderungsbewegungen, also Zu- und Fortzüge, werden insbesondere durch die folgenden Faktoren beeinflusst: Nähe zum Arbeitsplatz, Erreichbarkeit, Angebot an sozialer sowie medizinischer Infrastruktur (z. B. Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte), Einkaufsmöglichkeiten sowie das Vorhandensein von angemessenem, bezahlbarem Wohnraum.

Abbildung 12 stellt die Salden aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Wanderungsbewegungen dar. Insgesamt wird die Bevölkerungsentwicklung in Weil am Rhein stärker durch Wanderungen als durch die Salden von Geburten und Sterbefällen beeinflusst. Es wird zudem deutlich, dass die Bevölkerungszunahme in Weil am Rhein ausschließlich auf Wanderungsüberschüsse zurückzuführen ist. Der Geburtensaldo ist seit 2004, mit Ausnahme der Jahre 2008, 2010 und 2017 durchweg negativ, und seit 2018 in der Tendenz weiter rückläufig. Eine mögliche Erklärung für das drastisch gestiegene Geburtendefizit ab 2020 ist die erhöhte Sterberate seit Einsetzen der Corona-Pandemie.

Einem somit jährlichen Geburtendefizit von durchschnittlich ca. - 30 Personen steht ein durchschnittlicher Wanderungsüberschuss von ca. + 169 Personen pro Jahr gegenüber. Die Wanderungsüberschüsse schwanken dabei, sind jedoch mit Ausnahme der Jahre 2006, 2018 und

2020 durchweg positiv. Zu erwähnen sind die Jahre 2012 bis 2016, die infolge der erhöhten Zuwanderung durch Geflüchtete einen Wanderungsüberschuss von bis zu 400 Personen aufweisen.

Abbildung 12: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssalden in Weil am Rhein von 2002 bis 2023



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.): https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/GeburtSterben/99045020.tab?R=GS336091 (Zugriff: 23.09.2024)

6.5 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung in Weil am Rhein verdeutlicht, dass die Stadt als Wohn- und Lebensstandort nachgefragt ist. Dies gilt umso mehr im Hinblick auf die Wanderungsbewegungen: Die Wanderungssalden in der Stadt sind gesamtheitlich positiv und die Anzahl an Zuzügen ist signifikant höher als die der Fortzüge. Insbesondere die Zuzüge beeinflussen die Bevölkerungszahl somit in deutlich größerem Maß als die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Seit 2011 verläuft die Entwicklung der Einwohnerzahlen insgesamt positiv und lag mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0,63 % seit 2011 leicht höher als das Wachstum des Landkreises Lörrach mit 0,56 %.

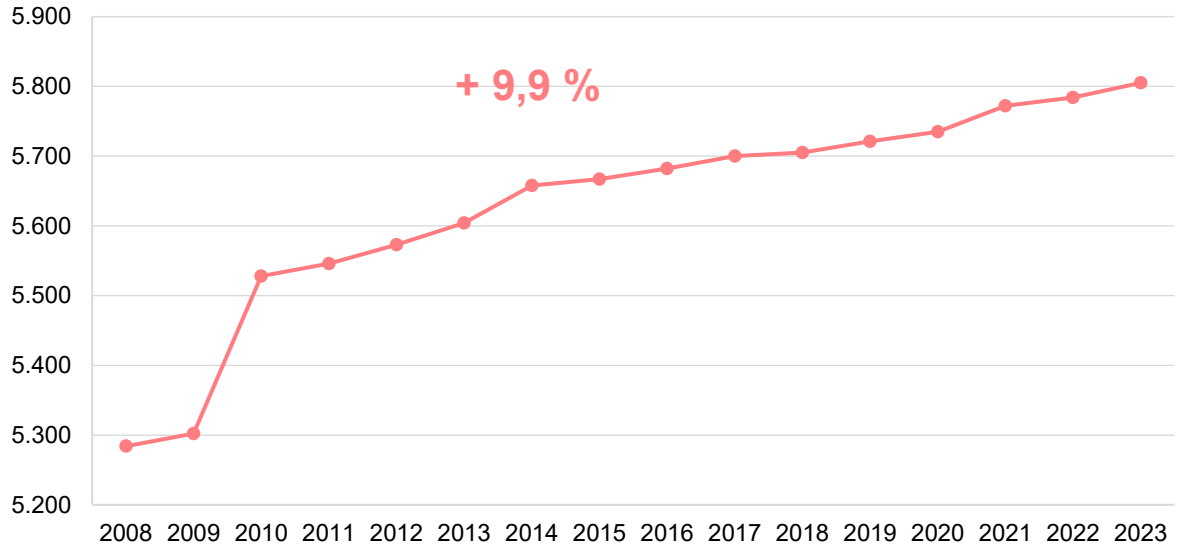
Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Stadt darauf bedacht, die vorhandenen Siedlungsflächen möglichst effizient zu nutzen und u. a. durch eine verdichtete Neubebauung oder punktuelle Maßnahmen zur Nachverdichtung die Innenentwicklung weiter vorantreiben. In Anbetracht der attraktiven Lage der Stadt und angesichts der bisherigen Bevölkerungsentwicklung sollten parallel zu den Bemühungen in der Innenentwicklung auch neue Flächen im Außenbereich entwickelt werden, um notwendigen Wohnraum bereitstellen zu können. Im Flächennutzungsplan ist daher durch die ausreichende Ausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass die Entwicklung der Stadt weiter positiv verlaufen kann.

7 Wohnraumversorgung und Gebäudestruktur

7.1 Wohngebäude- und Wohnungsentwicklung

Der Bedarf an potenziellen Wohnbauflächen orientiert sich in erster Linie an der quantitativen Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde. Darüber hinaus stellen für die Beurteilung des tatsächlichen Bedarfs an Wohnbauflächen die Wohngebäude- und Wohnungsentwicklung die wesentlichen Faktoren dar. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Entwicklung der Wohngebäude sowie der Wohnungen in Weil am Rhein seit dem Jahr 2008 (vgl. Abbildung 13 und Abbildung 14).

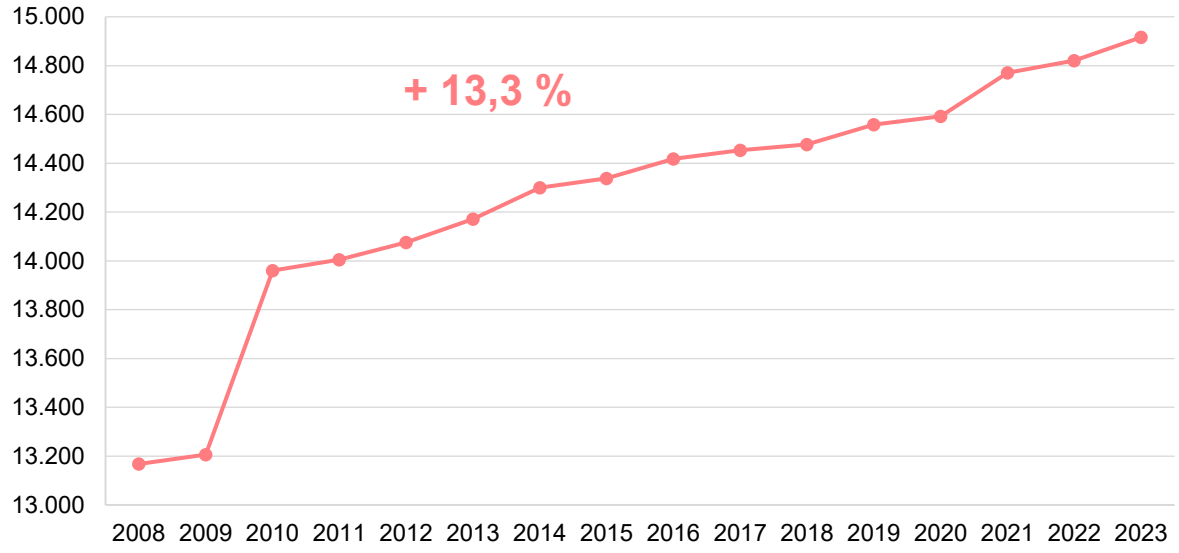
Abbildung 13: Anzahl der Wohngebäude in Weil am Rhein von 2008 bis 2023



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.): https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS336091 (Zugriff: 04.09.2024)

Im Zeitraum von 2008 bis 2023 ist die Anzahl der Wohngebäude in der gesamten Stadt um knapp 10 % angestiegen (2023: 5.805 Wohnungen). Der starke Anstieg vom Jahr 2009 auf das Jahr 2010 ist dadurch zu erklären, dass ab dem Jahr 2010 auch Wohnheime statistisch erfasst werden und in die Anzahl der Wohngebäude einberechnet werden.

Abbildung 14: Anzahl der Wohnungen in Weil am Rhein von 2004 bis 2022



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.): https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS336091 (Zugriff: 04.09.2024)

Bei der Erhebung der Anzahl der Wohnungen werden vom Statistischen Landesamt Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erfasst. Im Vergleich zur Entwicklung der Anzahl an Wohngebäuden ist im gleichen Zeitraum bei der Wohnungsanzahl in Weil am Rhein ein stärkeres Wachstum zu beobachten: Im Zeitraum zwischen 2008 und 2023 wurde in der gesamten Stadt ein Zuwachs an Wohnungen von rund 13 % verzeichnet (2023: 14.916 Wohneinheiten). Besonders stark stieg die Anzahl der Wohnung von 2009 auf 2010 an, da ab dem Jahr 2010 auch „sonstige Wohneinheiten“ als Wohnungen erfasst werden.

Wenngleich auch Wohnungen in Nichtwohngebäuden statistisch erfasst werden, lässt sich aus der Relation der Anzahl der Wohnungen zur Anzahl der Wohngebäude annäherungsweise eine durchschnittliche Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude ermitteln. Während 2008 in Weil am Rhein durchschnittlich 2,49 Wohnungen in einem Wohngebäude vorhanden waren, waren es im Jahr 2023 rund 2,57 Wohnungen pro Wohngebäude. Diese Tendenz ist hinsichtlich des Flächensparens und des nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden positiv zu bewerten.

7.2 Haushalts- und Wohnungsgrößen

Allgemeine Entwicklung der Haushaltsgrößen

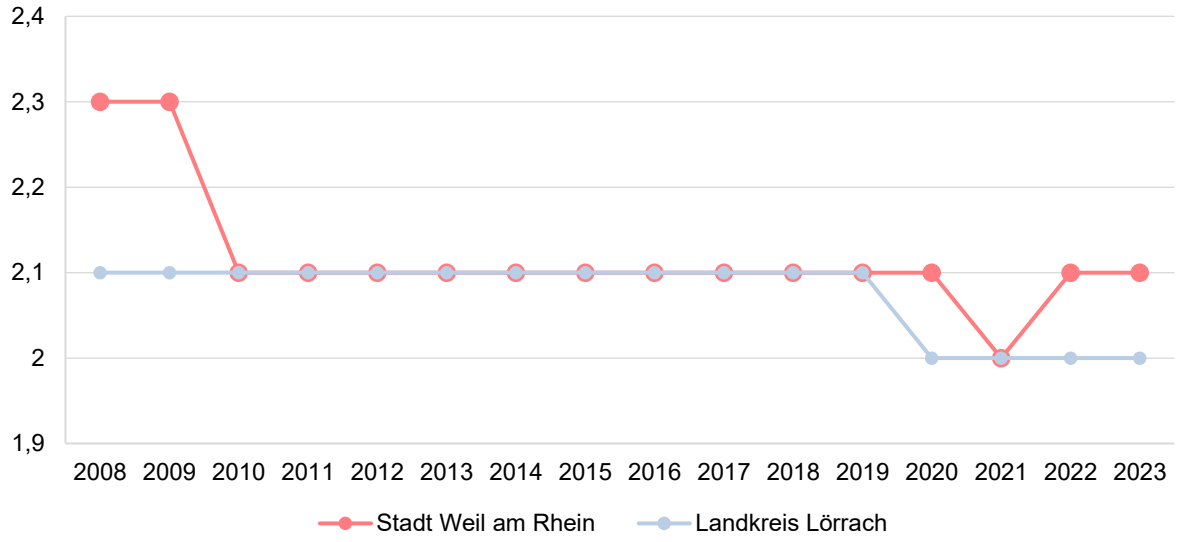
In den vergangenen Jahrzehnten wiesen die privaten Haushalte eine im Vergleich zur Gesamtbevölkerung größere Entwicklungsdynamik auf. Im Zeitraum zwischen der ersten Volkszählung der Nachkriegszeit im Jahr 1950 und dem Mikrozensus im Jahr 1991 ist die Zahl der Personen in privaten Haushalten in der Bundesrepublik Deutschland um knapp 30 % angestiegen, während die Zahl der Haushalte einen Zuwachs von über 70 % verzeichnete. Dahinter steckt ein kontinuierlicher Verkleinerungsprozess der Haushalte. Im Betrachtungszeitraum ab 1985 ist die Zahl der Haushalte in etwa doppelt so stark gestiegen wie die Bevölkerung[10].

[10] Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Nach dem Mikrozensus 2011 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in Baden-Württemberg bereits nur noch 2,1 Personen, wobei die Wohnfläche pro Person 45,3 m² betrug. Dieser Prozess wird von Verhaltensänderungen (verändertes Familienbildungsverhalten) sowie von Altersstrukturverschiebungen begünstigt, zu denen die Zunahme an Rentnerehepaaren, "Single-Haushalten" und verwitweten Personen zählt.

Auch in Weil am Rhein macht sich der bundes- und landesweite Trend zu geringeren Belegungsdichten bemerkbar: Während im Jahr 2008 durchschnittlich noch 2,3 Einwohner in einer Wohnung lebten, beträgt heute die durchschnittliche Belegungsdichte in Weil am Rhein nur noch 2,1 Einwohner pro Wohnung (Stand 2023)[11]. Dass die Belegungsdichte in Weil am Rhein etwas höher als der Durchschnitt des Landkreises (2,0) liegt, kann u. a. auf die vergleichsweise überwiegend urbaner geprägten Wohnstrukturen der Stadt sowie den in städtischen Räumen tendenziell stärker angespannten Wohnungsmarkt zurückgeführt werden (vgl. Abbildung 15).

Abbildung 15: Haushaltsgrößenentwicklung im LK Lörrach und in Weil am Rhein von 2008 bis 2023 (Einwohner/Wohnung)

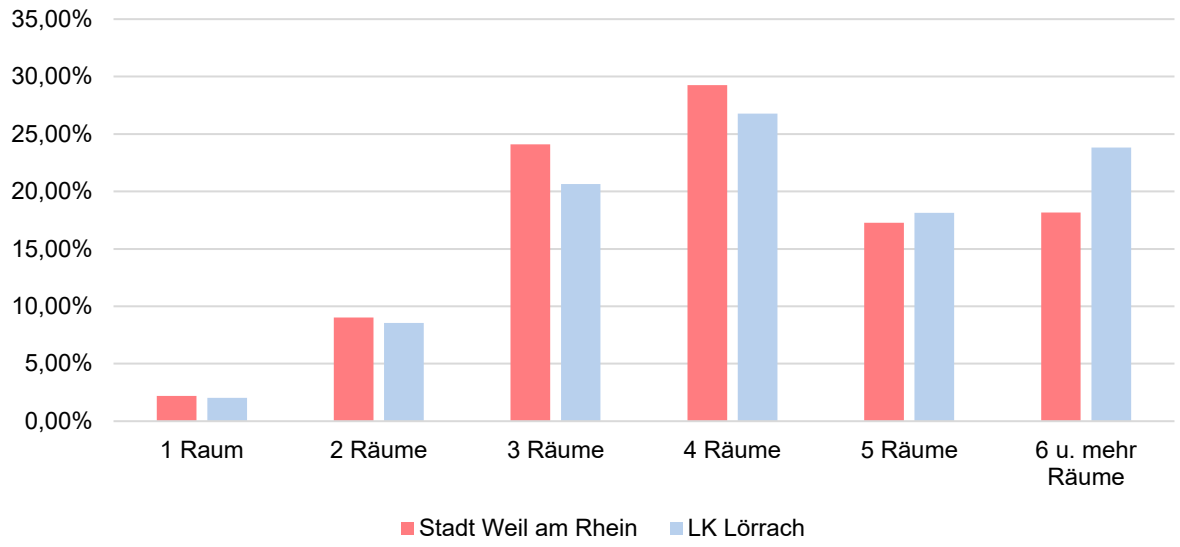


Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.):
https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS336091 (Zugriff: 04.09.2024)
https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=KR336 (Zugriff: 04.09.2024)

Diese Tendenz spiegelt sich auch in der nachfolgenden Abbildung 16 wider. Diese zeigt die Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, differenziert nach der Anzahl der Räume in Relation zur Gesamtzahl der Wohnungen in Weil am Rhein und im Landkreis Lörrach. Zwar dominieren sowohl in Weil am Rhein als auch im Landkreis Wohnungen mit 3-4 Räumen, doch ist im Landkreis Lörrach der Anteil an großzügig dimensionierten Wohneinheiten höher liegt. Dies gilt insbesondere für Wohneinheiten mit > 6 Räumen, was auf einen höheren Anteil an (typisch ländlichen) Ein- bis Zweifamilienhäusern im Landkreis hindeutet.

[11] Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.):
https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS336091 (Zugriff: 04.09.2024)

Abbildung 16: Wohnungen nach Anzahl der Räume in Relation zur Gesamtzahl der Wohnungen im LK Lörrach und in Weil am Rhein 2023



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.):
https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/07055016.tab?R=GS336091 (Zugriff: 04.09.2024)
https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/07055016.tab?R=KR336 (Zugriff: 04.09.2024)

7.3 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung

Die bereits erwähnte, überwiegend städtisch geprägte Siedlungsstruktur der Stadt Weil am Rhein spiegelt sich unter anderem im hohen Anteil an mittelgroßen Wohnungen (3 bis 4 Räume pro Wohnung bzw. Wohngebäude) im Stadtgebiet wieder. Gleichzeitig ist auch in Weil am Rhein die abnehmende Belegungsdichte der Haushalte zu beachten. Es ist davon auszugehen, dass diese zukünftig weiter abnehmen, d. h. die Personenanzahl pro Haushalt weiter zurückgehen wird. Diese Faktoren gilt es im Zuge der Flächennutzungsplanung und insbesondere bei der Entwicklung und Planung von Wohnbauflächen zu beachten, wobei ein sparsamer und nachhaltiger Umgang mit den vorhandenen Flächen im Vordergrund stehen sollte.

Positiv zu bewerten ist die Entwicklung der steigenden Anzahl an Wohnungen pro Wohngebäude. Diese Tendenz ist auch im Rahmen der Bauleitplanung zu fördern, etwa in Form von verschiedenen Wohnungsangeboten bzw. Wohntypologien, sodass ein nachhaltiger Umgang und eine effiziente Nutzung der vorhandenen und neuausgewiesen Flächen innerhalb des Stadtgebiets erreicht werden können.

In Konsequenz dessen ist das Wohnbauflächenangebot qualitativ an die sich wandelnde Nachfrage anzupassen. Hierbei ist auch die anhaltende Veränderung der Altersstruktur zu berücksichtigen (demografischer Wandel). Dies kann beispielsweise bedeuten, dass für alleinstehende und/oder ältere Bevölkerungsgruppen angemessene Wohnformen mit kleinen Wohnungen geschaffen werden oder auch gezielte Angebote für Familien entwickelt werden sollten. Die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Wohnbauflächen sind dementsprechend zu entwickeln.

8 Gewerbestruktur und Pendlerverflechtungen

8.1 Gewerbliche Struktur

Weil am Rhein stellt gemeinsam mit der Nachbarstadt Lörrach ein gemeinsames Oberzentrum und somit einen wirtschaftlichen Schwerpunkt innerhalb der Region Hochrhein-Bodensee dar. Der im Regionalplan zugewiesene Schwerpunkt für Industrie, Dienstleistung und Gewerbe unterstreicht hierbei die Relevanz der Stadt als Wirtschaftsstandort. Diese Tatsache wird auch durch das Verhältnis von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und den Einwohnern der Stadt verdeutlicht. So kommen auf einen Einwohner etwa 0,37 Beschäftigte, was leicht über dem Durchschnitt des Landkreises (0,34) liegt (vgl. Tabelle 6).

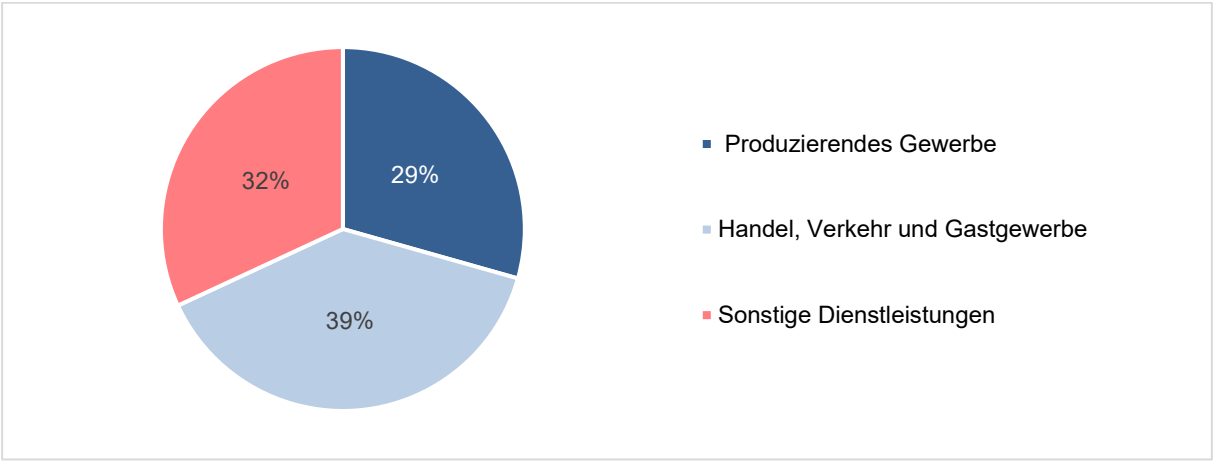
Tabelle 6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je Einwohner im LK Lörrach und in Weil am Rhein 2022

	Sozialversicherungspflicht Beschäftigte am Arbeitsort (2022)	Einwohner (2022)	Beschäftigte je Einwohner
Weil am Rhein	11.574	30.769	0,37
LK Lörrach	79.352	233.027	0,34

Quelle: Eigene Berechnung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.):
https://www.statistik-bw.de/Arbeit/Beschaeftigte/03025066.tab?R=GS336091 (Zugriff: 12.07.2024)
https://www.statistik-bw.de/Arbeit/Beschaeftigte/03025066.tab?R=KR336 (Zugriff: 12.07.2024)

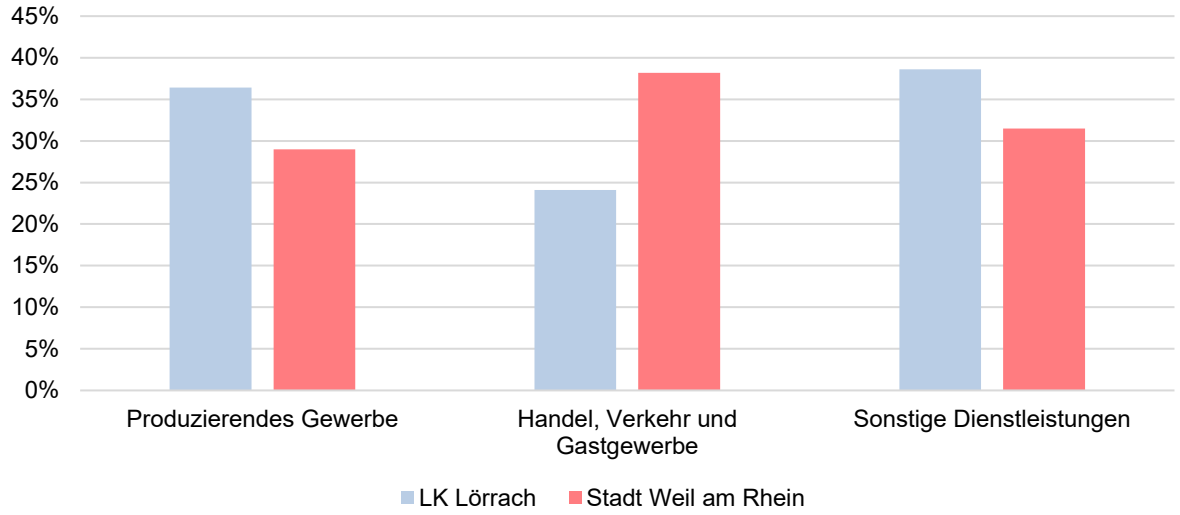
Die Stadt Weil am Rhein wird einerseits durch die Branche „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ geprägt, die mit einem Anteil von 39 % am gesamten Branchenspektrum eine zentrale Rolle einnimmt, und andererseits durch die „sonstigen Dienstleistungen“ mit einem Anteil von 32 % (vgl. Abbildung 17). Auch im direkten Vergleich zum Landkreis Lörrach zeigt sich, dass die Branche „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ einen deutlich höheren Anteil hat. Ein Grund dafür ist sicherlich die geographisch günstige Lage an der Grenze zu Frankreich und der Schweiz. Das produzierende Gewerbe hingegen ist mit 29 % leicht unterdurchschnittlich vertreten (vgl. Abbildung 18).

Abbildung 17: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen in Weil am Rhein 2022



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.):
https://www.statistik-bw.de/Arbeit/Beschaeftigte/03025015.tab?R=GS336091 (Zugriff: 12.07.2024)

Abbildung 18: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen im LK Lörrach und in Weil am Rhein 2022



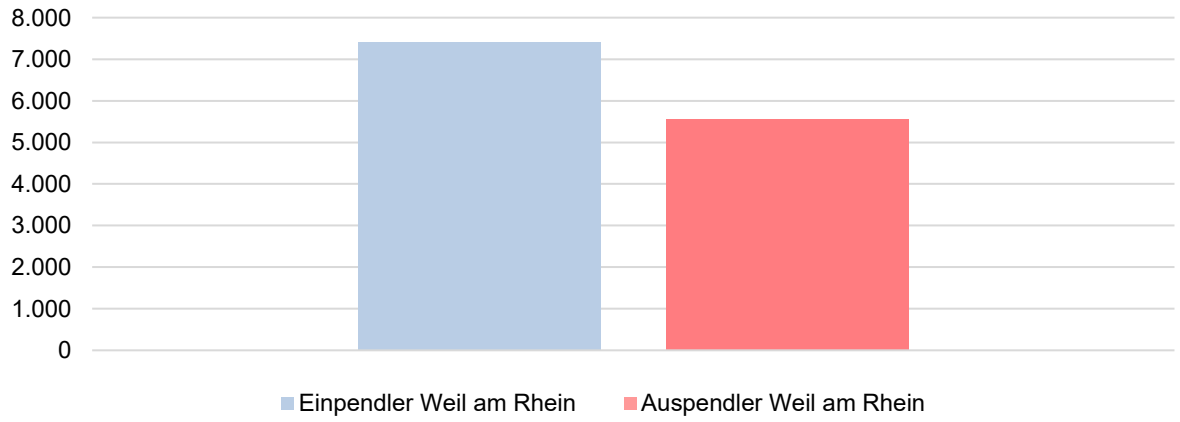
Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.):
https://www.statistik-bw.de/Arbeit/Beschaeftigte/03025015.tab?R=GS336091 (Zugriff: 12.07.2024)
https://www.statistik-bw.de/Arbeit/Beschaeftigte/03025015.tab?R=KR336 (Zugriff: 12.07.2024)

8.2 Pendlerverflechtungen

Die Analyse der Pendlerverflechtungen erlaubt Rückschlüsse auf die wirtschaftliche Bedeutung, die funktionale Verflechtung sowie die Attraktivität der Stadt Weil am Rhein als Wohn- und Arbeitsstandort. Im Folgenden wird dabei ausschließlich auf Berufspendler Bezug genommen. Diese Differenzierung ist erforderlich, da der Begriff "Pendler" sowohl Erwerbstätige bzw. Beschäftigte (Berufspendler) als auch Schülerinnen und Schüler, sowie Studierende (Ausbildungspendler) umfasst.

Bei der Betrachtung des Verhältnisses von Aus- zu Einpendlern (vgl. Abbildung 19) ist festzustellen, dass die Anzahl der Einpendler deutlich höher als die Anzahl der Auspendler ist. Die Zahlen belegen demnach eine gesunde wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Weil am Rhein, deren Ziel es ist, auch zukünftig Arbeitsplätze in der Region zu halten und neu zu schaffen.

Abbildung 19: Ein- und Auspendler in Weil am Rhein 2022



Quelle: Eigene Darstellung nach Pendleratlas Baden-Württemberg (Hg.):
https://pendleratlas.de/baden-wuerttemberg/landkreis-loerrach/weil-am-rhein/ (Zugriff: 20.07.2024)

Die Pendlerbeziehungen haben zudem eine entscheidende Bedeutung für die funktionale Verflechtung der Stadt. So erweitern sie den Arbeitsmarkt, indem sie Arbeitskräfte aus benachbarten Regionen anziehen. Dies kann die Verfügbarkeit von Fachkräften erhöhen, Unternehmen dabei helfen, qualifizierte Mitarbeiter zu finden und somit die Wettbewerbsfähigkeit innerhalb der Region stärken. Gleichzeitig bringen Pendler Kaufkraft in die Stadt, was lokale Geschäfte und Dienstleistungen belebt und zur wirtschaftlichen Stabilität beiträgt. Starke Pendlerbeziehungen erfordern außerdem eine gut ausgebaute Verkehrs- und Transportinfrastruktur, einschließlich Straßen, Schienenverbindungen und öffentlicher Nahverkehr.

Im Hinblick auf die Attraktivität der Stadt als Arbeitsstandort lässt sich anhand der Pendlerverflechtungen feststellen, dass diese bereits vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten bietet und über gut etablierte Unternehmen verfügt, die in verschiedenen Branchen tätig sind und qualifizierte Arbeitskräfte benötigen. Für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt bedeutet dies, dass sie in der Nähe ihres Wohnorts gute Jobmöglichkeiten finden können, was die Lebensqualität und Arbeitsplatzsicherheit erhöht. Im Hinblick auf die Attraktivität als Wohnstandort bedeuten die hohen Einpendlerzahlen, dass die Nachfrage nach Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie und Freizeitangeboten steigt. Das führt wiederum zu einer lebendigen Stadt mit entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Kultureinrichtungen und Freizeitaktivitäten, von denen alle profitieren. Gleichzeitig kann der hohe Anteil von Einpendlern darauf hindeuten, dass die Wohnraumangebote begrenzt oder zu teuer sind, sodass viele Arbeitnehmer lieber außerhalb der Stadt wohnen.

8.3 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung

Um die Arbeitsplätze innerhalb der gesamten Stadt zu sichern und die Ansiedlung neuer Betriebe zu ermöglichen, ist im Flächennutzungsplan ein angemessenes Kontingent an gewerblichen Bauflächen auszuweisen. Bei der Ausweisung gewerblicher Bauflächen ist zum einen der im Regionalplan festgelegte Schwerpunkt für Industrie, Dienstleistung und Gewerbe, zum anderen die bereits vorhandene Wirtschaftsstruktur der Stadt Weil am Rhein zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist eine Sicherung der Arbeitsplätze am Standort sowie ein Ausbau derselben anzustreben. Aus räumlicher Perspektive ist daher eine verstärkte Ausweisung von gewerblichen Bauflächen für Betriebserweiterungen, Verlagerungen und Neuansiedlungen zu empfehlen.

In Verbindung mit dem Arbeitsplatzangebot ist zudem eine Betrachtung der quantitativen Pendlerdaten erforderlich, um eine angemessene Bereitstellung von Wohnbauflächen zu gewährleisten. Ein Ziel dabei ist es, Arbeits- und Wohnort in kurzer Distanz zueinander zu halten. Ebenso ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie ein leistungsfähiges Radwegenetz sichergestellt bzw. hergestellt wird, um den nicht motorisierten Individualverkehr zu fördern.

9 Tourismus

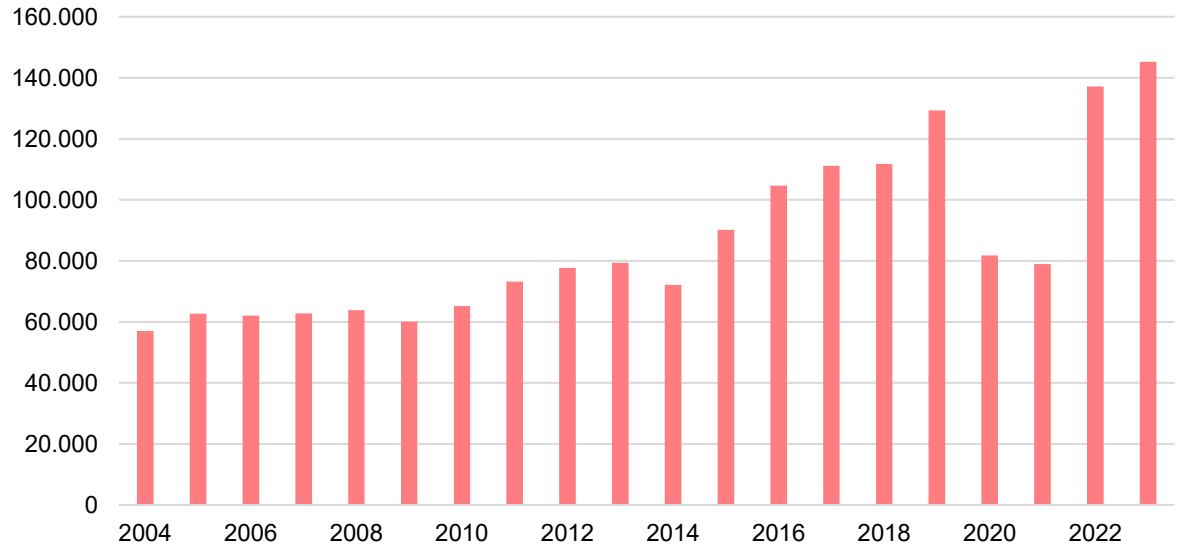
9.1 Bedeutung des Tourismus

Die Stadt Weil am Rhein zeichnet sich durch eine hohe touristische Qualität aus, die sowohl naturräumlich, aber vor allem auch durch die Lage im Dreiländereck Deutschland-Schweiz-Frankreich zu begründen ist. Insbesondere durch die Nähe zu Basel und die direkte Anbindung an die Stadt durch die Straßenbahnlinie 8, sowie die direkte Verbindung über die Dreiländerbrücke nach Frankreich erhöht sich die touristische Attraktivität der Stadt Weil am Rhein. Mit der Genehmigung des Innenministeriums Baden-Württemberg im Oktober 2022 darf die Stadt seitdem die Zusatzbezeichnung „3-Länder-Stadt“ führen und stellt damit die einmalige geografische Eigenart als Alleinstellungsmerkmal heraus.

Gleichzeitig bieten die landschaftlich reizvolle Lage in der Rheinebene zwischen dem Hochrhein und den Ausläufern des Schwarzwaldes, sowie der Beginn der Badischen Weinstraße, die an vielen Sehenswürdigkeiten vorbeiführt, ein qualitätvolles Angebot an Wander- und Radwegen. Neben dem naturräumlichen Angebot bietet die Stadt u. a. mit einem Kulturzentrum sowie verschiedenen Museen auch zahlreiche kulturtouristische Angebote.

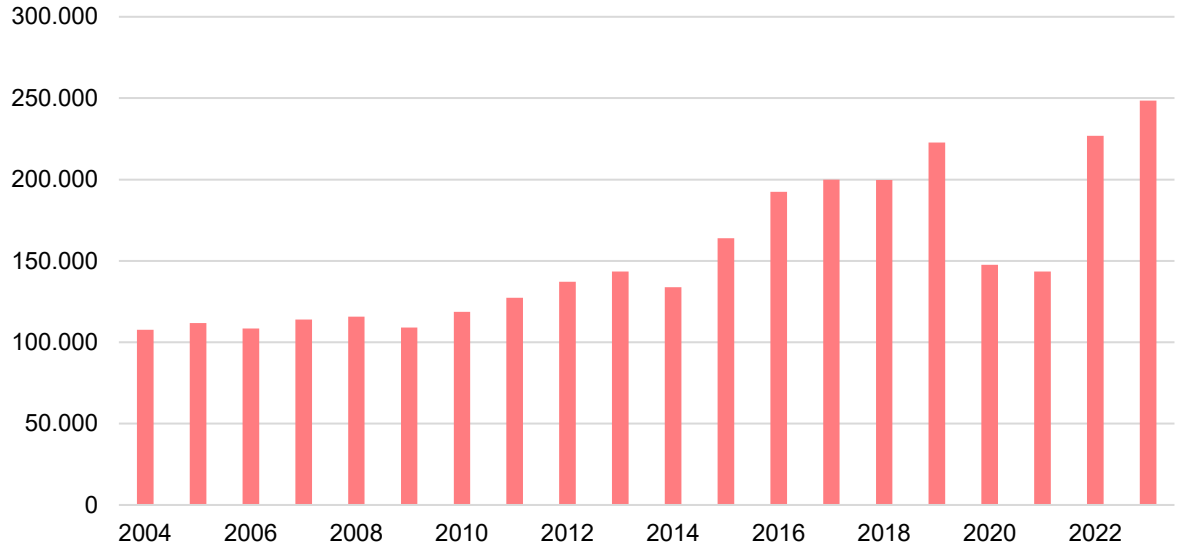
Die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus kann anhand der der Ankünfte pro Jahr sowie Übernachtungen pro Jahr abgeleitet werden. Es ist erkennbar, dass sowohl die Ankünfte insgesamt als auch die Übernachtungen insgesamt in den letzten 15 Jahren mit Ausnahme der durch die Corona-Pandemie beeinflussten Jahre 2020 und 2021 stetig gestiegen sind (vgl. Abbildung 20 und Abbildung 21).

Abbildung 20: Ankünfte in Weil am Rhein von 2004 bis 2023



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.): https://www.statistik-bw.de/TourismGastgew/Tourismus/08065012.tab?R=GS336091 (Zugriff: 19.08.2024)

Abbildung 21: Übernachtungen in Weil am Rhein von 2004 bis 2023



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.): https://www.statistik-bw.de/TourismGastgew/Tourismus/08065012.tab?R=GS336091 (Zugriff: 19.08.2024)

9.2 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan verfolgt das Ziel, die räumlichen Voraussetzungen für eine positive Entwicklung des Tourismus innerhalb der Stadt zu schaffen. In der Regel ist für den Tourismus kein zusätzlicher Flächenbedarf zu verzeichnen, da die angestrebten Verbesserungen eher im qualitativen Bereich liegen. Als Beispiel hierfür kann die realisierte Einführung grenzüberschreitender Mobilitäts-Sharing-Möglichkeiten genannt werden[12]. Gegenwärtig werden ebenso die Neugestaltung der Hauptstraße in der Innenstadt[13] sowie eine potenzielle Verlängerung der Straßenbahnlinie 8 (Tram8+)[14] erörtert. Touristische Einrichtungen, für deren Realisierung Flächen im Flächennutzungsplan erforderlich wären, sind derzeit hingegen nicht geplant. Nutzungskonkurrenzen können daher vielmehr zwischen den Belangen der Landwirtschaft und der touristischen Ausnutzung des naturräumlichen Potenzials zu Tage treten.

10 Einzelhandelssituation

10.1 Einzelhandelssituation

Der Einzelhandel in Weil am Rhein profitiert von der strategisch günstigen Lage der Grenzstadt. Durch die Nähe zu Frankreich und der Schweiz kommen viele Kunden aus dem benachbarten Ausland, die von den günstigeren Preisen in Deutschland profitieren (z. B. bei Drogerieartikeln oder Lebensmitteln). Der Einkaufstourismus spielt demnach eine wichtige Rolle. Die Stadt Weil am Rhein verfügt demzufolge auch über eine umfangreiche Handelslandschaft, die sich durch einen Mix aus Fachgeschäften, Filialisten, Warenhäusern, Einkaufszentren sowie

[12] Weil am Rhein Wirtschaft & Tourismus GmbH - Aktuelles

[13] Stadt Weil am Rhein – Gestaltung Hauptstraße

[14] Stadt Weil am Rhein Tram8plus

diversen Outlet-Stores auszeichnet. Von dieser Situation profitiert auch die Bevölkerung der Stadt unmittelbar.

Im Jahr 2009 wurde in Weil am Rhein erstmals mithilfe eines Einzelhandelskonzepts (Märkte- und Zentrenkonzept, CIMA GmbH 2013) eine Erhebung des Einzelhandelsbestands durchgeführt. Eine erste Fortschreibung fand im Mai 2013 statt. Derzeit wird das Märkte- und Zentrenkonzept erneut fortgeschrieben. Zum Zeitpunkt der vorliegenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans lagen noch keine aktuelleren Daten und Aussagen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vor, weshalb im Folgenden auf die Daten von 2013 Bezug genommen wird: Die Anzahl der Ladenbetriebe in Weil am Rhein beläuft sich auf 236 Betriebe, wobei eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 71.020 m² ermittelt wurde. Im Jahr 2012 wurde ein Umsatz von ca. 287,4 Mio. € generiert. Eine Aufteilung des Einzelhandelsbestands nach Bedarfsbereichen, welche die alltägliche Relevanz der Produkte für die Konsumenten aufzeigt, zeigt, dass der kurzfristige Bedarfsbereich (Lebensmittel, Drogeriewaren, etc.) mit etwa 40 % aller Betriebe, der mittelfristige Bedarfsbereich (Textilien, Schreibwaren, Spielwaren, etc.) mit etwa 29 % aller Betriebe und der langfristige Bedarfsbereich (Einrichtung, Elektrowaren, Schmuck, etc.) mit ca. 31 % aller Betriebe vertreten ist. Die Dominanz des kurzfristigen Bedarfs begründet sich in erster Linie durch die bereits angeführte Grenznähe und das in Deutschland geringere Preisniveau als in der benachbarten Schweiz und Frankreich. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass wegen der städtebaulichen Bedeutung von Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO, außerhalb der eigentlichen Ortskerne mit zentralen Funktionen beabsichtigte Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel bereits im Flächennutzungsplan als solche dargestellt werden sollten. Zur besseren Beurteilung ist außerdem eine weitere Konkretisierung der Zweckbestimmung zu empfehlen.

Im Vergleich zum Jahr 2009 ist die Anzahl der Betriebe in der Gesamtstadt insgesamt leicht rückläufig. Dieser Rückgang betrifft nahezu ausschließlich kleinflächige Betriebseinheiten. Dies ist jedoch keine spezifische Situation in der Stadt Weil am Rhein, sondern ein grundsätzlicher Trend. Die rückläufige Zahl kleinflächiger Betriebseinheiten sind dabei auf eine Vielzahl von Faktoren zurückzuführen, darunter die Dominanz großer Handelsketten, Veränderungen im Konsumverhalten wie z.B. Online-Handel, steigende Betriebskosten und Herausforderungen im Wettbewerb. Diese Trends spiegeln sich in der fortschreitenden Konzentration des Einzelhandels auf großflächige Betriebe, die in der Lage sind, den modernen Anforderungen der Verbraucher gerecht zu werden. Kleinflächige Betriebe stehen daher vor großen Herausforderungen, sich an die neuen Rahmenbedingungen anzupassen und nicht immer gelingt dies unter wirtschaftlich sinnvollen Rahmenbedingungen.

10.2 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung

Wie bereits erläutert sind gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich wesentlich auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auswirken können, nur in entsprechenden Sondergebieten (oder in Kerngebieten) zulässig (§ 11 (3) Nr. 1 BauNVO). Daher werden mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan erste Aussagen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen getroffen. Aktuell liegt der Stadt ein Antrag eines Einzelhandelsunternehmens vor, das für den bestehenden Einzelhandelsstandort Friedlingen, An der alten Straße, die Verkaufsfläche von bisher 800 m² auf ca. 1.000 m² erweitern möchte. Die Stadt unterstützt diesen Antrag und hat im Zuge der vorliegenden

Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans daher vorsorglich das betreffende Grundstück als Sonderbaufläche für Einzelhandelsnutzung ausgewiesen (Fläche W 7, siehe Kapitel 16.3.4). Die Einzelhandelssituation in der Stadt Weil am Rhein ist derzeit so ausgewogen, dass darüber hinaus derzeit keine weiteren Standorte für großflächigen Einzelhandel vorgesehen sind. Die Stadt Weil am Rhein konkurriert mit Nachbarstädten wie Lörrach oder Basel, sodass auch die Innenstadtbelebung und Kaufkraftbindung durchaus wichtige Themen sind, um den lokalen Einzelhandel langfristig zu stärken. Sie haben allerdings keine unmittelbare Auswirkung auf die Flächennutzungsplanung.

11 Verkehrsinfrastruktur

11.1 Motorisierter Individualverkehr

Weil am Rhein ist durch die Bundesautobahn 5 (A 5; Europastraße 35) über Karlsruhe nach Norden und in Richtung Süden durch die Schweizer Autobahnen A2 und A3 über den Gotthard bis Chiasso (Europastraße 35) bzw. über Zürich nach St. Gallen (Europastraße 60) an das europäische Fernstraßennetz angebunden. Nördlich von Weil am Rhein verbindet das Autobahndreieck Weil am Rhein die A 5 mit der Bundesautobahn A 98 (Europastraße 54) nach Osten. Die Bundesstraße 532 führt über die im Jahr 1979 eröffnete Palmrainbrücke und verbindet Weil am Rhein mit der französischen Gemeinde Huningue sowie mit den französischen Autobahnen A 35 (Europastraße 25) in Richtung Straßburg und A 36 in Richtung Lyon und Paris. Darüber hinaus ist die Stadt über die Bundesstraßen B 3 nach Freiburg und B 317 nach Titisee-Neustadt angebunden. Seit 2013 ist Weil am Rhein über die „Zollfreie Straße“ (Verlängerung der B 317), die teilweise über Schweizer Staatsgebiet verläuft, mit der Nachbarstadt Lörrach verbunden.

Von überregionaler, regionaler bzw. lokaler Bedeutung sind (zusammengefasst) die Verbindungen über die folgenden Straßen:

Autobahnen

A 5/E 35 (Frankfurt – Basel)

A 98/E 54 Hochrheinautobahn (Geislingen - Tiengen-West; Hauenstein) Lörrach - Weil am Rhein (Frankreich)

Bundesstraßen

B 3 (Freiburg Bad Krozingen - Müllheim - Weil am Rhein - Schweiz (Grenzübergang Weil am Rhein-Otterbach))

B 317 (Titisee-Neustadt - Todtnau - Schönau - Schopfheim - Lörrach - Weil am Rhein - B 3 - Schweiz (Grenzübergang Weil am Rhein- Friedlingen)

B 532 (Huningue (Frankreich) - Weil am Rhein - A 5 - B 3)

Die Stadt Weil am Rhein sieht für die B 317 einen Durchstich unter der Bahntrasse zwischen den Stadtteilen Friedlingen und Leopoldshöhe südlich der bisherigen Bahnüberquerung vor (Abbildung 22). Bisher wird die B 317 aus dem Wiesental kommend über eine Schlaufe um das Einkaufszentrum „Einkauf-Insel“ in Richtung Innenstadt und schließlich auf Höhe des Europaplatzes über die Friedensbrücke nach Friedlingen geführt, wo sie an der deutsch-

schweizerischen Grenze endet. Mit dem „Durchstich Friedlingen“ soll die direkte Anbindung Friedlingens an die B 3 geschaffen und die westliche Weiler Innenstadt verkehrlich entlastet werden. Als wesentliche Ziele der Maßnahme sind die Verkehrsberuhigung, die städtebauliche Stärkung des Innenstadtbereichs, die Entlastung der Friedensbrücke und der Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen zu nennen. Damit die Maßnahme im Bundesverkehrswegeplan 2040 berücksichtigt werden kann, sind Verkehrszählungen erforderlich, die ein hohes Entlastungspotenzial des geplanten Durchstichs belegen. 2035 soll die entsprechende Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufnahme in den Bundesverkehrswegeplan 2040 beginnen. Um Baurecht für den Durchstich zu erhalten, ist die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens erforderlich.

Abbildung 22: Skizze Durchstich Friedlingen



Quelle: Stadt Weil am Rhein

Kreisstraßen

K 6326 (Eimeldingen - Märkt – Colmarer Straße)

K 6328 (B 3 - Ötlingen - A 5)

Nordwestumfahrung / Rennemattenweg

Im Jahr 2019 wurde auf Haltinger Gemarkung die sogenannte Nordwestumfahrung für den Verkehr freigegeben. Die Umfahrung (Rennemattenweg) verbindet nordwestlich des Haltinger Ortskerns die Bundesstraße B 3 mit der Heldelinger Straße und hat zu einer signifikanten verkehrlichen Entlastung der Ortsdurchfahrt Haltingen beigetragen. Derzeit prüfen die Stadt Weil am Rhein sowie die zuständigen Fachbehörden verschiedene Optionen zur Weiterführung der Umfahrung in südlicher Richtung. Bereits in früheren Beteiligungsverfahren wurden verschiedene Varianten diskutiert, die eine Fortführung der Nordwestumfahrung mit Anschluss an die B 317 oder eine Fortführung als direkten Zubringer zur Autobahn vorsehen. Bislang liegt kein verbindlicher Beschluss zur Trassenführung der weiteren Umfahrung vor. Ein förmliches Planfeststellungsverfahren wurde bisher nicht eingeleitet.

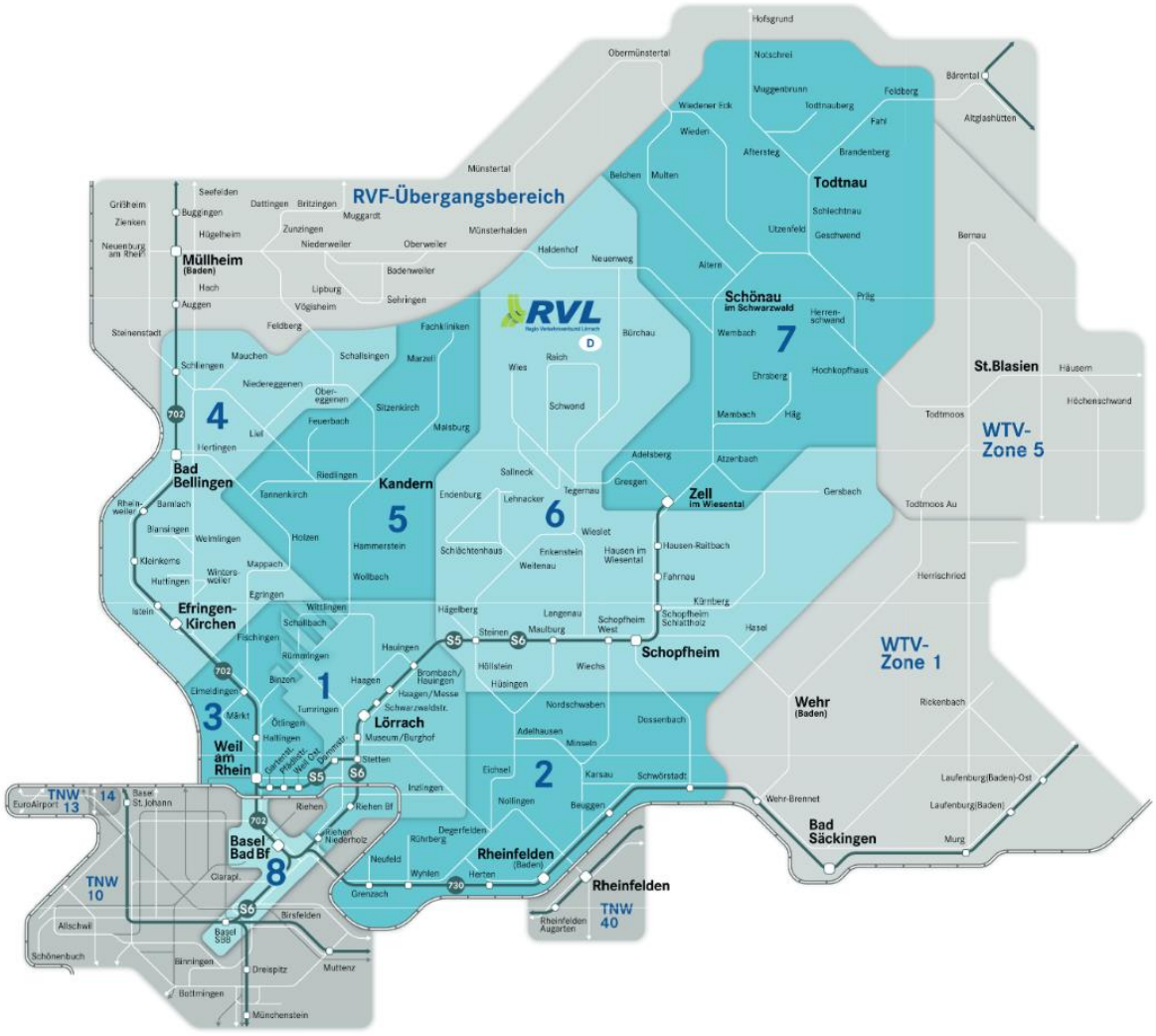
Insgesamt ist die überörtliche Anbindung innerhalb der Stadt Weil am Rhein als sehr gut zu bewerten. Der Autobahnanschluss ermöglicht insbesondere eine schnelle Erreichbarkeit des Großraums Basel. Auch die überörtliche Anbindung durch den Anschluss an die Bundesstraßen B 3, B 317 und B 532 ist als gut zu bewerten.

11.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Weil am Rhein ist Teil des Regio Verkehrsverbundes Lörrach (RVL) und verfügt über ein gut ausgebautes Liniennetz für den öffentlichen Bahn-, Straßenbahn- und Busverkehr (vgl. Abbildung 23 und Abbildung 24). Ein wichtiger Baustein im grenzüberschreitenden Verkehr in die Schweiz und hinsichtlich der Verbindung zwischen den Städten Weil am Rhein an Basel ist die Straßenbahnlinie Tram 8. Seit der Verlängerung der Linie bis nach Weil am Rhein im Jahr 2014 verbindet sie den Bahnhof Weil am Rhein mit dem Grenzübergang Dreiländerbrücke, dem Bahnhof Basel SBB und endet an der Haltestelle Neuweilerstraße (Basel).

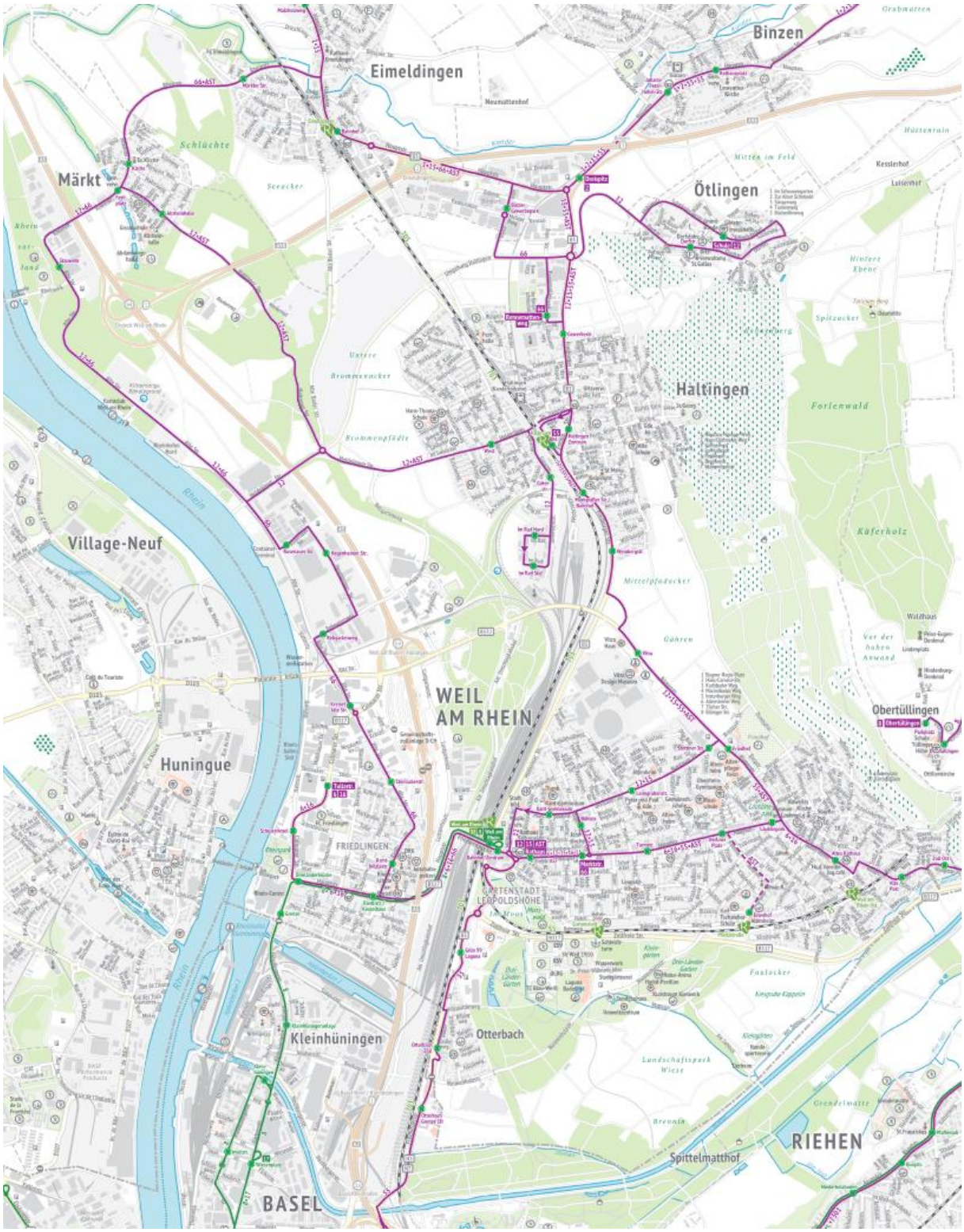
Seit 2024 besteht darüber hinaus mit der Buslinie 220 von Lörrach zum Euro-Airport in Saint-Louis eine weitere grenzüberschreitende Verbindung. Der Zustieg in Weil am Rhein ist am Bahnhof Haltingen möglich.

Abbildung 23: Liniennetzplan RVL mit Nachbarverbünden 2024



Quelle: Regio Verkehrsverbund Lörrach RVL (Hg.): https://rvl-online.de/liniennetz-fahrplan/linien-netzplaene/ (Zugriff: 20.08.2024)

Abbildung 24: Liniennetzplan RVL - Stadt Weil am Rhein 2024



Quelle: Regio Verkehrsverbund Lörrach RVL (Hg.): https://rvl-online.de/liniennetz-fahrplan/linien-netzplaene/ (Zugriff: 20.08.2024)

Schienenverkehr

Weil am Rhein ist durch die S-Bahn-Linie S 5 auf der Strecke Lörrach – Steinen/Schopfheim mit Lörrach und dem Wiesental verbunden. Zudem besteht eine Anbindung an den Bahnhof Basel SBB, Basel Badischer Bahnhof sowie Mannheim Hbf. über die Rheintalbahn.

Hervorzuheben sind auch die Rangierflächen des Bahnhofs Basel Bad., die sich südlich des Stadtteils Otterbach befinden.

Die Kandertalbahn, die seit 1985 als dampfbetriebene Museumsbahn verkehrt, soll wieder in den Regel-Zugbetrieb aufgenommen werden. Hierfür ist eine Elektrifizierung der Strecke zwischen Kandern und Haltingen notwendig. Nach der Fertigstellung kann die S-Bahn-Linie S 7 im Stundentakt zwischen Kandern und Basel Badischer Bahnhof bzw. Basel SBB mit Zwischenhalten in Haltingen und Weil am Rhein verkehren. Weiter ist eine Verlängerung der S-Bahn-Linie S 5 nach Kandern angedacht. Der Regionalzug RB 27 / RE 7 bedient die Strecke zwischen Basel Badischer Bahnhof und Offenburg bzw. Karlsruhe zweimal pro Stunde. Die Route führt über Freiburg Hauptbahnhof und Baden-Baden. Die Distanz zwischen Weil am Rhein und dem Badischen Bahnhof kann in einer etwa vierminütigen Fahrt zurückgelegt werden.

Seit dem Jahr 2015 wird die Stadt Weil am Rhein ebenso durch einen ICE-Zug bedient, welcher den Basler Bahnhof mit Stuttgart und München Hauptbahnhof verbindet.

Des Weiteren verkehrt einmal täglich ein Flixtrain von und nach Berlin. Ebenso wird die Stadt durch mehrere lokale und regionale Buslinien der Südwestdeutschen Landesverkehrs-Gesellschaft mbH (SWEG) erschlossen.

Busverkehr

Die Stadt Weil am Rhein wird hauptsächlich durch folgende Buslinien erschlossen:

Linie 6: Brombach – Homburg Siedlung – Busbahnhof – Neumatt – Riehen (CH) – Weil am Rhein

Linie 12: Ötlingen – Eimeldingen – Märkt – Haltingen – Weil am Rhein

Linie 15: Schliengen – Welmlingen / Bad Bellingen – Efringen-Kirchen – Binzen – Lörrach/ Weil am Rhein

Linie 16: Brombach Bf (Bus) – Hauingen – Haagen – Tumringen – Lörrach – Busbahnhof – Stetten – Riehen (CH) – Weil am Rhein Tullastraße

Linie 55: Kandern Busbahnhof – Rümmingen – Binzen – Haltingen – Weil am Rhein – Basel Claraplatz (CH)

Linie 66: Weil am Rhein – Rebgarten – Märkt – Eimeldingen – Binzen Gewerbepark – Haltingen und zurück

Die Anbindung an den Schienenverkehr sowie die Verkehrsinfrastruktur in Richtung Basel, Freiburg, Offenburg und Karlsruhe sind als vorteilhaft zu bewerten, ebenso die ergänzende Busanbindung. In der Gesamtschau lässt sich die ÖPNV-Anbindung in Weil am Rhein als gut bezeichnen.

11.3 Radverkehr

Die Bedeutung des Radverkehrs innerhalb des gesamten Verkehrsgeschehens einer Stadt oder Gemeinde ist heute unbestritten. Insbesondere im Nah- und Kurzstreckenverkehr ist die Konkurrenzfähigkeit des Fahrrads gegenüber dem Kfz nachgewiesen und lässt eine verstärkte

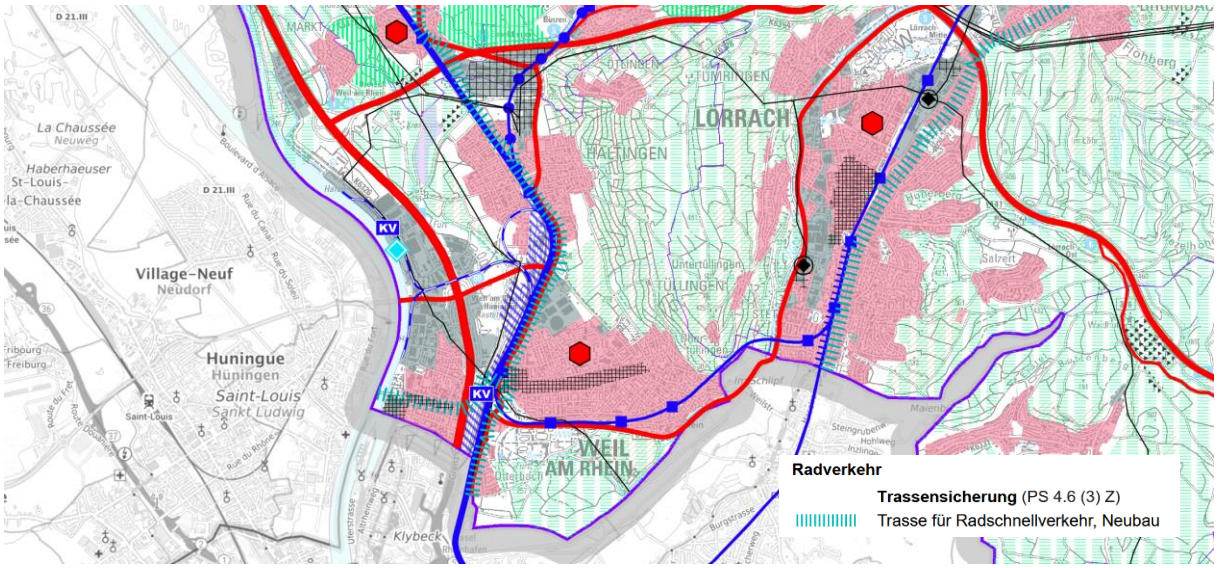
Radverkehrsplanung notwendig erscheinen. Die Möglichkeiten des Radverkehrs innerhalb des Stadtgebiets werden neben der Topografie maßgeblich durch die Qualität vorhandener Radverkehrsanlagen beeinflusst. Daher wird der Ausbau des Radverkehrs durch das Land Baden-Württemberg stark gefördert.

In den Jahren 2006 bis 2008 wurden durch den "Runden Tisch Radverkehr" (Akteure auf dem Gebiet des Fahrradverkehrs aus Wirtschaft, Gesellschaft und Verwaltung) entsprechende Handlungsempfehlungen erarbeitet. Im Jahr 2009 wurde das Landesbündnis ProRad etabliert, das die Umsetzung der Handlungsempfehlungen begleitet. Darüber hinaus wurde 2010 die Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundlicher Kommunen (AGFK) in Baden-Württemberg gegründet. Der Landkreis Lörrach ist seit 2013 Mitglied der Arbeitsgemeinschaft.

Außerdem fördert das Land Baden-Württemberg mit der Initiative RadKULTUR seit 2012 eine Vielzahl an Programmen, um eine fahrradfreundliche Mobilitätskultur in den Kommunen weiterzuentwickeln. Als Partnerkommune (von 2022 bis 2023) hat Weil am Rhein die wichtige Aufgabe inne, eine moderne, ressourcensparende Mobilität voranzutreiben, Aktivitäten anzubieten und damit ihre Bürger zu motivieren, das Fahrrad als alltägliches Fortbewegungsmittel zu nutzen. 2016 wurde mit der RadSTRATEGIE Baden-Württemberg ein Konzept zur Radverkehrsförderung im Land verabschiedet. Teil der Strategie ist der Aufbau eines flächendeckenden Netzes aus Fahrradverbindungen zwischen den im Regionalplan ausgewiesenen Mittel- und Oberzentren.

Im 2. Anhörungsentwurf vom 25.11.2025 zum Regionalplan 3.0 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee wird die Strategie des Landes aufgegriffen und die Sicherung von Freihaltetrassen für Radschnellverbindungen (RSV) als Ziel der Regionalplanung formuliert (Plansatz 4.6 (3)). Insbesondere im Hinblick auf die Verlagerung von Pendlerverkehren kommt der langfristigen Flächensicherung gegenüber anderen Nutzungen eine wichtige Rolle zu. Im Stadtgebiet Weil am Rhein verläuft gem. dem Anhörungsentwurf zum Regionalplan 3.0 die RSV 3: (Basel) – Regionsgrenze – Weil am Rhein – Efringen-Kirchen – Schliengen – Regionsgrenze – (Müllheim) (Abbildung 25).

Abbildung 25: Regionalplan 3.0 - Radschnellverbindung RSV 3 in Weil am Rhein

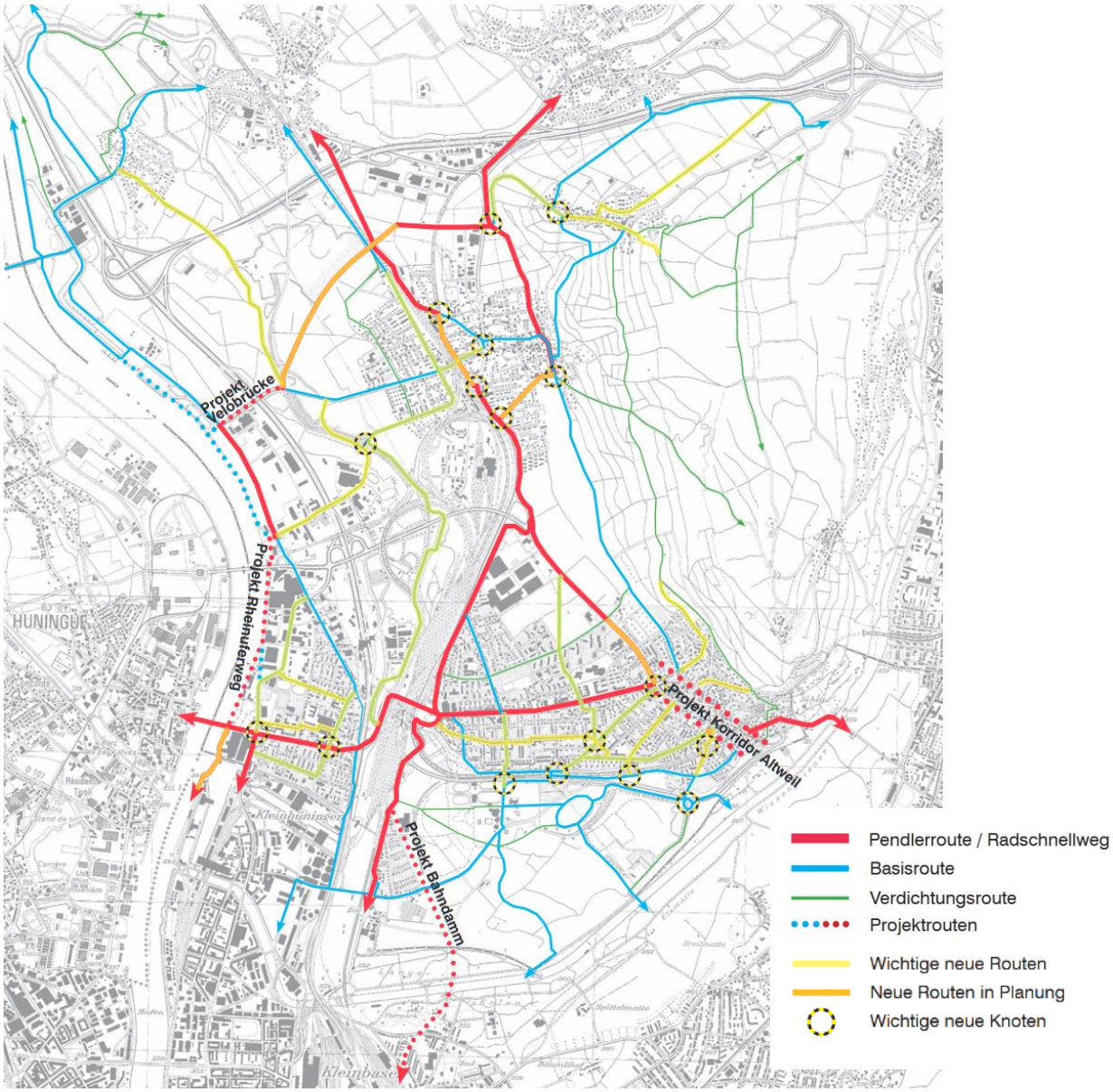


Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Regionalplan 3.0 – Auszug Raumnutzungskarte zum 2. Anhörungsentwurf (2025)

In der Machbarkeitsstudie „Radschnellverbindungen“ des Landkreises Lörrach aus dem Jahr 2019 wurden neben der Endvariante weitere mögliche Trassenführungen der RSV 3 untersucht, die Alternativen zur Vorzugsvariante darstellen. Dies wurde im Regionalplan 3.0 (Stand 2. Anhörungsentwurf) teilweise berücksichtigt. Die Festlegung in der Raumnutzungskarte orientiert sich jedoch grundsätzlich an der in der Machbarkeitsstudie ermittelten Vorzugstrasse; weitere Alternativrouten, u. a. entlang des Rheinufers, wurden nicht in die Raumnutzungskarte übernommen. Innerhalb der Kernstadt wurden im südlichen Abschnitt hingegen zwei Varianten – Führung östlich und westlich der Bahntrasse – für die Anbindung nach Basel / Huningue dargestellt. Die Variante östlich der Bahntrasse stellt die Vorzugvariante aus der Machbarkeitsstudie dar, die somit vollständig in der Festlegung im Regionalplan 3.0 enthalten ist. Grundsätzlich liegt die Verantwortung für die Planung und Umsetzung der Radschnellwege bei den Landkreisen. Die Festlegungen im Regionalplan dienen somit lediglich der Trassensicherung. Die Trassenauswahl wiederum obliegt der jeweiligen Fachplanung ist nicht auf die im Regionalplan gesicherten Trassen beschränkt.

Der Landkreis Lörrach hat sich den Bemühungen des Landes Baden-Württemberg und des Regionalverbands bereits frühzeitig angenommen. So wurde im Zuge eines abgestimmten Ausbaus des Radroutennetzes im Landkreis Lörrach und damit auch im Dreiländereck im Jahr 2013 ein interkommunales Radverkehrskonzept initiiert. Mit dem lokalen Radverkehrskonzept "velo2025" der Stadt Weil am Rhein aus dem Jahr 2015 wurde dieses auf kommunaler Ebene implementiert. Abbildung 26 zeigt die bis zum Jahr 2025 geplanten Routen. Die RSV 3 gemäß dem 2. Anhörungsentwurf zum Regionalplan 3.0 ist im Konzept velo2025 bereits als Pendlerroute / Radschnellweg enthalten. Die Pendlerrouten (rot) bezeichnen Radschnellverbindungen, die für den Alltagsradverkehr auf größeren Distanzen (ab 10 km) konzipiert wurden und ein zügiges Vorankommen ermöglichen sollen. Die Basisrouten (blau) fungieren als Hauptverbindung für den zielorientierten Alltagsradverkehr. Damit sind insbesondere interkommunale Radhauptverbindungen gemeint, wie beispielsweise die Verbindung von Orts- bzw. Stadtteilzentren zum Hauptzentrum. Das Verdichtungsnetz (grün) umfasst die innergemeindlichen Radverkehrsverbindungen, beispielsweise zwischen Orts- und Stadtteilen untereinander.

Abbildung 26: Fahrradrouten in Weil am Rhein



Quelle: Stadt Weil am Rhein (Hg.): Radverkehrskonzept velo2025 (2015)

11.4 Luftverkehr

Der nächste Flughafen ist der Euroairport Basel-Mulhouse-Freiburg, der sich in einer Entfernung von ca. 14 km in Basel befindet und in etwa 20 Minuten Fahrzeit zu erreichen ist. Die Route führt über die D105 und die A3. Mit der Buslinie 220 ist der Flughafen seit 2024 vom Ortsteil Haltingen aus auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden. Der Flughafen Zürich befindet sich in einer Entfernung von rund 100 Kilometern. Die Anreise mit dem privaten PKW erfolgt über die Schweizer Autobahn A 3, wobei in Abhängigkeit von der Verkehrslage eine Reisezeit von eineinhalb bis zwei Stunden zu veranschlagen ist. Die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr der Schweiz ermöglicht die Anreise zum Flughafen Zürich innerhalb eines Zeitraums von circa zwei bis zweieinhalb Stunden.

11.5 Gateway Basel Nord

Im Südwesten des Stadtgebiets grenzt unmittelbar der schweizerische Rheinhafen Kleinhüningen an. Aktuell besteht der Hafen aus zwei Hafenbecken und gewerblichen Anlagen entlang der Kaimauern. Langfristig soll dieser zum trimodalen Umschlaghafen „Gateway Basel Nord“ ausgebaut werden. Mit dem geplanten neuen Hafenbecken 3 entsteht in direkter Nachbarschaft zum Stadtteil Otterbach ein Umschlagplatz mit Anbindung an den Güterschienenverkehr der Schienenverbindung Rotterdam – Genua, sowie an den überörtlichen Straßenverkehr. Die Entwicklungsmaßnahme soll zudem den bestehenden Basler Güterbahnhof Wolf entlasten und langfristig eine städtebauliche Umstrukturierung des Hafen- und Gewerbe-/Industrieareals Klybeck-Kleinhüningen als Wohnquartier ermöglichen. Ein entsprechender Stadtteilrichtplan wird vom Kanton Basel-Stadt bereits entwickelt.

11.6 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung

Zusammenfassend ist die überregionale Anbindung der Stadt Weil am Rhein, aber auch der Anschluss an überörtliche Straßen- und Schienennetze als besonders gut zu bewerten. Auch die Bemühungen der Stadt für den Ausbau der Fahrradrouten im Stadtgebiet ist vor dem Hintergrund der Verkehrswende positiv zu nennen. Diese Faktoren sind auch in der Flächennutzungsplanung zu beachten und bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der starken Pendlerverflechtungen in Richtung Schweiz, aber auch für die Förderung des ÖPNV innerhalb des Stadtgebiets ist eine möglichst gute Erreichbarkeit der Bahnhöfe und Straßenbahnhaltestellen für zukünftige Wohngebiete anzustreben. Nur bei einer guten Anbindung an das ÖPNV-Netz kann die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel eine attraktive Alternative zur Nutzung des eigenen Autos sein bzw. werden. Dies ist bei der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Bei der Evaluierung der Entwicklungsflächen findet die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) Einzug in die Bewertung (Kategorie „Erschließung“). Im Sinne der Verkehrsvermeidung ist auch die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen und sozialer und medizinischer Infrastruktur zu nennen.

Grundsätzlich sind auch Radverbindungen sowie die fußläufige Erreichbarkeit von Bushaltestellen bei der Ausweisung zukünftiger Wohn- und Gewerbegebiete zu beachten. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden diese Faktoren jedoch häufig außer Acht gelassen oder nur beschränkt betrachtet, da es sich um dynamische Kriterien handelt, dem der Planungshorizont der Flächennutzungsplanung i. d. R. nicht gerecht werden kann (vgl. Kapitel 16.1.2).

An dieser Stelle sei auch auf die besondere verkehrliche Situation der Stadt Weil am Rhein in Grenznähe zu Frankreich, aber insbesondere zur Schweiz verwiesen, die zahlreiche Anlagen der Bundes-Zollbehörde innerhalb des Stadtgebiets mit sich bringt. Diese sind im Flächennutzungsplan ebenfalls dargestellt. Darüber hinaus wurde mit dem trinationalen Stadtentwicklungskonzept 3Land auch die grenzüberschreitende Zusammenarbeit im Bereich Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung etabliert. In Bezug auf das Stadtgebiet Weil am Rhein zielt das Konzept darauf ab, den (grenzüberschreitenden) Verkehr in der Region effizienter und umweltfreundlicher zu gestalten (z. B. mittels Mobility-HUBs und den Ausbau des ÖPNV) und eine koordinierte, grenzüberschreitende Verkehrsstrategie zu entwickeln.

Die Entwicklungsabsichten der Stadt Basel im Bereich Klybeck-Kleinhüningen können auch Weil am Rhein als Gewerbe- und Industriestandort stärken, bringen gleichzeitig aber auch

neue Herausforderungen hinsichtlich zukünftiger Emissionen des Umschlaghafens „Gateway Basel Nord“ mit sich. Diese sind – gemeinsam mit den Emissionen des bereits vorhandenen schienengebundenen Güter- und Personenverkehrs – aufgrund der räumlichen Nähe insbesondere bei künftigen baulichen Entwicklungen in den Stadtteilen Friedlingen und Otterbach zu berücksichtigen.

12 Technische Infrastruktur

12.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung in Weil am Rhein wird von den Stadtwerken Weil am Rhein sichergestellt, die Mitglied im Wasserverband Südliches Markgräflerland sind. Das Trinkwasser stammt aus den Grundwasserströmen, und wird bei Basel aus dem Wasser des Rheins angereichert. Das Wasser wird in vier Tiefbrunnen im Mattfeld zwischen dem Laguna Badeland und den Langen Erlen gefasst und über das städtische Netz zum Hochbehälter Kapf befördert, der 7.000 m³ Wasser fasst. Laufende Untersuchungen auf Schadstoffe sichern die Trinkwasserqualität[15].

12.2 Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung der Stadt Weil am Rhein ist der Eigenbetrieb Abwasser zuständig. Als Teil der Stadtverwaltung betreibt dieser die Kläranlage Weil am Rhein sowie das gesamte Kanalnetz mit seinen technischen Bauwerken[16].

12.3 Entsorgungssysteme

Die Verantwortung für die Abfallentsorgung in der Stadt Weil am Rhein obliegt dem Landkreis Lörrach mit dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft. Durch den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft werden diverse Entsorgungseinrichtungen betrieben, darunter eine dezentrale Sammelstelle für Grünabfälle, mehrere Glascontainer sowie Verwerter.

12.4 Strom- und Gasversorgung

Für die örtliche Stromversorgung verfügt derzeit die Naturenergie Netze GmbH über die Konzession. Das Verfahren zur Neuvergabe der Stromkonzession läuft derzeit noch. In Weil am Rhein erfolgen die Strom- und Fernwärmeversorgung über die Stadtwerke Weil am Rhein, während die Gasversorgung durch die Badenova Energie GmbH gewährleistet wird.

12.5 Nutzung regenerativer Energiequellen

Die zukünftig stärkere Nutzung erneuerbarer Energiequellen in der Region Hochrhein-Bodensee ist im Regionalplan Hochrhein-Bodensee als Grundsatz formuliert (Plansatz 4.2.5). Im Jahr 2024 wurde durch den Regionalverband Hochrhein-Bodensee die Teilfortschreibung 3.1 Freiflächen-Photovoltaik des Regionalplans eingeleitet. Im 1. Anhörungsentwurf zur Teilfortschreibung 3.1 Freiflächen-Photovoltaik war noch ein Vorranggebiet (ca. 14 ha) für Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausgewiesen, das aus zwei Teilflächen, südlich angrenzend an die

[15] Stadtwerke Weil am Rhein (Hg.): https://www.stadtwerke-weil-am-rhein.de/willkommen (Zugriff: 03.10.2024)

[16] Stadtwerke Weil am Rhein (Hg.): https://www.stadtwerke-weil-am-rhein.de/willkommen/abwasser (Zugriff: 03.10.2024)

Nordwestumfahrung Haltingen bestand (vgl. Kapitel 4.2.2.7). Im 2. Anhörungsentwurf sind die beiden Teilflächen entfallen und es wurde stattdessen ein Vorranggebiet für Freiflächen-Photovoltaikanlagen nördlich der Nordwestumfahrung ausgewiesen. Die Ziele der Regionalplanung stimmen somit mit den Planungsvorhaben der Stadt überein und wurden daher am 29.07.2025 durch den Gemeinderat gebilligt. Mit der Bekanntmachung vom 30.09.2025 ist die Teilfortschreibung 3.1 wirksam geworden[17]. In der vorliegenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde das Vorranggebiet zur Offenlage als Entwicklungsfläche H 6 aufgenommen. Die Errichtung weiterer Freiflächen-PV-Anlagen außerhalb der im Zuge der Teilfortschreibung ausgewiesenen Vorranggebiete ist weiterhin möglich.

In der 2. Teilfortschreibung des Regionalplans Hochrhein-Bodensee 2000 zum Thema Windkraftenergie (verbindlich seit 18.01.2019) wurde bereits auf eine Ausweisung von Standorten für regionalbedeutsame Windkraftanlagen im Stadtgebiet Weil am Rhein verzichtet. Im Jahr 2024 wurde die Teilfortschreibung 3.2 Windenergie des Regionalplan eingeleitet, die erneut keinen Standort für regionalbedeutsame Windkraftanlagen vorsieht. Die Teilfortschreibung 3.2 wurde mit der Bekanntmachung vom 25.03.2026 wirksam[17].

12.6 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung

Bestehende Leitungen (z. B. Hochspannungs-Freileitungen) und Versorgungsanlagen sollten auf Ebene der Flächennutzungsplanung bereits berücksichtigt werden, da sich ggf. Restriktionen hinsichtlich der weiteren Nutzung der darunterliegenden bzw. angrenzenden Flächen ergeben können, etwa hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Konfliktlagen. Sofern Planungen zum Ausbau der technischen Infrastruktur vorliegen, sollten im Flächennutzungsplan bereits entsprechende Flächen vorgehalten werden. Insbesondere dem Ausbau von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien kommt hierbei eine zunehmend bedeutende Rolle zu. Maßnahmen der Infrastruktur sind aber ggf. auch ohne Darstellung im Flächennutzungsplan möglich, wenn entsprechende Genehmigungsverfahren (z. B. Planfeststellung) durchlaufen werden.

13 Freiraumbezogene Nutzungen

An dieser Stelle wird auf den Umweltbericht zum FNP vom Büro faktorgruen verwiesen. Dieser behandelt alle relevanten freiraum- und umweltbezogenen Aspekte und enthält Aussagen zu bestehenden Nutzungskonzepten (u. a. Landschaftsentwicklungsplan „Landschaftspark Wiese“, Biotopverbundkonzept, Freiraum- und Naturschutzkonzept 3Land). Demzufolge wird eine ausführliche Darlegung der freiraum- und umweltbezogenen Nutzungen verzichtet. Im Nachfolgenden werden die relevantesten Aspekte aus dem Regionalplan kurz dargelegt.

13.1 Landschaft als Erholungsraum

Die Landschaft nimmt als Erholungsraum insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Siedlungsfläche eine große Bedeutung ein. Die Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten stellen auch einen weichen Standortfaktor und ein Alleinstellungsmerkmal dar.

[17] Regionalverband Hochrhein-Bodensee (Hg.): https://hochrhein-bodensee.de/bekanntmachungen/ (Zugriff: 22.06.2026)

Eine hohe Qualität als Erholungsraum haben landschaftlich reich strukturierte und abwechslungsreiche Gebiete, die ein hohes Maß an Naturnähe vermitteln, oder eine besondere Eigenart und Schönheit aufweisen. Weitere Charakteristika eines hohen Erholungswertes sind Strukturvielfalt und Naturnähe, abwechslungsreiche Geländemorphologie, Nähe und gute Wegeanbindung zu den Siedlungsbereichen, gute Erschließung mit Fuß-/ Radwegen, das Fehlen von Störungen durch Lärm, sowie technische oder bauliche Anlagen und gute Blickbeziehungen zu prägenden Elementen und Merkzeichen.

13.2 Naturschutz / Biodiversität

Die Belange des Naturschutzes einschließlich der Biodiversität werden ebenfalls im Rahmen des Landschaftsplans und des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan behandelt. Darauf wird verwiesen.

13.3 Land- und Forstwirtschaft

Auch die land- und forstwirtschaftlichen Belange werden im Rahmen des Landschaftsplans behandelt. Darauf wird verwiesen.

TEIL III – ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANDARSTELLUNGEN

14 Flächenbedarf

Die Träger der Bauleitplanung können Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB). Sie sollen dabei aber mit Grund und Boden sparsam umgehen, der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung den Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen geben und die Bodenversieglung begrenzen (§ 1a BauGB).

Bei der Flächennutzungsplanung ist zu berücksichtigen, dass sich die Mehrzahl der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Bauflächen zumeist nicht im Eigentum der Städte oder Gemeinden befinden, weshalb für deren Umsetzung Grundstücksverhandlungen erforderlich sind. Üblicherweise wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanung jedoch die Verfügbarkeit der Flächen nicht überprüft, da der Realisierungszeitraum des Baugebiets zum Planungszeitpunkt meist noch unbekannt ist. Vor diesem Hintergrund sollten Städte und Gemeinden über Flächenalternativen verfügen, um nicht in eine abhängige Verhandlungsposition gegenüber privaten Grundstückseigentümern zu geraten. Dies liegt auch im Interesse einer sozialverträglichen Wohnbaulandpolitik.

Vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg wurden Anfang 2009 „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ im Rahmen von Flächennutzungsplangenehmigungen erstellt und 2013 sowie 2017 fortgeschrieben. Sie bilden die wesentliche Grundlage für die folgenden Ausführungen. Die besonderen Gegebenheiten im Landkreis Lörrach und die spezifische Situation in der Stadt Weil am Rhein, insbesondere die unmittelbare Nähe zur Schweiz, sind nach dem sog. Hinweispapier jedoch ebenfalls als örtliche Besonderheiten zu berücksichtigen.

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Weil am Rhein wird mit einem Planungszeitraum von 15 Jahren gerechnet; dies ist den folgenden Berechnungen zugrunde gelegt.

14.1 Wohnbauflächenbedarf

14.1.1 Vorgaben Regionalplan / Einwohnerdichten

Rahmenbedingungen für die Flächeninanspruchnahme sind aus dem Regionalplan 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee abzuleiten. Derzeit wird die Fortschreibung des Regionalplans vorbereitet: Am 25.11.2025 hat die Verbandsversammlung des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee in öffentlicher Sitzung den 2. Anhörungsentwurf „Regionalplan 3.0“ zur Fortschreibung des Regionalplans ohne die Plankapitel „Gebiete für Rohstoffvorkommen“ und „Standorte für regionalbedeutsame Windkraftanlagen“ beschlossen. Auch wenn weiterhin die Vorgaben und Orientierungswerte des bestehenden Regionalplans 2000 gelten, werden angesichts des Planungshorizonts des Flächennutzungsplans im Folgenden auch bereits die (zukünftigen) Vorgaben und Mindestdichtewerte aus dem 2. Anhörungsentwurf der Regionalplan-Fortschreibung betrachtet.

Im wirksamen Regionalplan 2000 ist die Stadt Weil am Rhein als Schwerpunkt für Wohnungsbauentwicklung ausgewiesen. Der Stadt kommt somit die Aufgabe zu, Wanderungsgewinne

aufzunehmen und entsprechende Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Für Oberzentren, wie die Stadt Weil am Rhein, wird ein Dichtewert zwischen 130 bis 150 EW/ha als Orientierungswert aufgeführt.

Im Entwurf zum „Regionalplan 3.0“ kommt der Stadt Weil am Rhein gemeinsam mit der Stadt Lörrach weiterhin die Funktion eines Oberzentrums zuteil und sie liegt sowohl auf der Landesentwicklungsachse Nr. d) Lörrach/Weil am Rhein - Binzen – Eimeldingen - Efringen-Kirchen – Bad Bellingen – Schliengen (- Müllheim) als auch auf der Achse Nr. e) Lörrach/Weil am Rhein – (Basel) – Grenzach-Wyhlen – Rheinfelden – Schwörstadt – Bad Säckingen und Lörrach/Weil am Rhein – Steinen - Maulburg - Schopfheim – Wehr – Bad Säckingen – Murg – Laufenburg – Albbruck – Dogern - Waldshut- Tiengen – Lauchringen – Klettgau (– Schaffhausen) sowie auf der Achse Nr. f) Lörrach/Weil am Rhein (- Basel). Nach PS 3.9.3 des LEP ist die großräumige Siedlungsentwicklung auf diese drei sowie auf sechs weitere Landesentwicklungsachsen und auf vier regionale Entwicklungsachsen zu konzentrieren.

In Plansatz 2.4.3 des Fortschreibungsentwurfs „Regionalplan 3.0“ werden Siedlungsbereiche festgelegt. In den Siedlungsbereichen sollen Wohnbauflächen für den Bedarf aus Wanderungsgewinnen und für den Eigenbedarf vorgehalten werden. Innerhalb der Entwicklungsachsen werden alle Zentralen Orte und weitere geeignete Orte als Siedlungsbereiche ausgewiesen. Gemäß dem Fortschreibungsentwurf sieht der Regionalplan zukünftig drei Kategorien vor: Gemeinden, die als „Siedlungsbereichen Wohnen“ festgelegt sind, Gemeinden mit Eigenentwicklung und „weitere Gemeinden Wohnen“, bei denen eine weitere über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden kann. Im Fortschreibungsentwurf zum „Regionalplan 3.0“ Hochrhein-Bodensee sind folgende Mindestdichtewerte bezüglich der Bruttobesiedlungsdichten aufgeführt:

Oberzentren	100 EW/ha
Mittelzentren	
in den Verdichtungsräumen	90 EW/ha
in den Randzonen und im ländlichen Bereich	80 EW/ha
Unterzentren	
in den Verdichtungsräumen	75 EW/ha
in den Randzonen und im ländlichen Bereich	70 EW/ha
Kleinzentren	
in den Verdichtungsräumen	65 EW/ha
in den Randzonen und im ländlichen Bereich	60 EW/ha
Sonstige Gemeinden ohne Zentralität	
in den Verdichtungsräumen	55 EW/ha
in den Randzonen und im ländlichen Bereich	50 EW/ha

Gegenüber dem bestehenden Regionalplan 2000 für die Region Hochrhein-Bodensee wurden im Fortschreibungsentwurf „Regionalplan 3.0“ die Dichtewerte nicht mehr als Orientierungswerte in der Begründung der allgemeinen Grundsätze, sondern als Ziele der Regionalplanung aufgeführt. Mit dem Beschluss des 2. Anhörungsentwurfs wurde zudem konkretisiert, dass es sich dabei um Mindestdichtewerte handelt.

Im sog. Hinweispapier des Bundesministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau[18] werden folgende Dichtewerte genannt:

Oberzentrum	90 EW/ ha
Mittelzentren	80 EW/ ha
Unterzentren	70 EW/ ha
Kleinzentren	60 EW/ ha
sonstige Gemeinden	50 EW/ ha

In den vergangenen Jahren war die Stadt Weil am Rhein bestrebt, bestehende Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren und hat insbesondere in der Kernstadt Nachverdichtungsprozesse vorangetrieben (vgl. Kapitel 14.1.3.3 und 15.1). Vor diesem Hintergrund und angesichts der Dichtewerte jüngerer Baugebiete in Weil am Rhein (z. B. „Blauenstraße“ in Friedlingen mit ca. 200 EW/ha) erscheinen der Dichtewert für Oberzentren aus dem Hinweispapier des Bundesministeriums und der Mindestwert aus dem Fortschreibungsentwurf „Regionalplan 3.0“ für Weil am Rhein zu gering. In der weiteren Bedarfsermittlung wird für das Oberzentrum Weil am Rhein stattdessen eine durchschnittliche Einwohnerdichte von 130 EW/ha angenommen. Damit werden sowohl der im Entwurf zum „Regionalplan 3.0“ genannte Mindestdichtewert als auch der Orientierungswert gemäß dem noch wirksamen Regionalplan 2000 berücksichtigt.

Der Regionalplan sieht auch vor, in begründeten Einzelfällen für Gemeinden bzw. deren Ortsteile auch niedrigere Dichten zugrunde gelegt werden können, wenn eine entsprechende siedlungsstrukturelle Prägung besteht. Dies könnte im Gebiet der Stadt Weil am Rhein für die kleinen Stadt- bzw. Ortsteile Otterbach, Märkt und Ötlingen aufgrund der dörflich geprägten Siedlungsstruktur angenommen werden. Angesichts begrenzter Flächenressourcen sowie der Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren, erscheint die pauschale Anwendung niedrigerer Dichtewerte in einzelnen Stadt-/Ortsteilen jedoch nicht zielführend. Vielmehr sollen auch in dörflich geprägten Stadt- und Ortsteilen geeignete Nachverdichtungspotenziale erschlossen werden, sofern dies städtebaulich verträglich und in der Praxis umsetzbar ist. Auf diese Weise wird ein Beitrag zur Wohnraumschaffung sowie zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung geleistet. Von der Option, geringere Dichtewerte für die genannten Stadt- bzw. Ortsteile anzusetzen, wird bei der nachfolgenden Bedarfsberechnung daher kein Gebrauch gemacht, sondern es wird für das gesamte Stadtgebiet ein einheitlicher durchschnittlicher Dichtewert von 130 EW/ha angenommen.

14.1.2 Innerer Bedarf / Bedarf aus dem Rückgang der Belegungsdichte

Bei allen Gemeinden resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner je Wohneinheit) beziehungsweise einer Zunahme der Wohnfläche je Einwohner. Dieser resultiert insbesondere aus einem zunehmenden Anteil an 1-Personen Haushalten und dem Anstieg der Wohnfläche mit zunehmendem Alter. Derzeit liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in Deutschland bei 47,4 m²

[18] Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (Hg.): Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB (15.02.2017)

(Stand 2022), im Jahr 2011 lag sie noch bei 46,1 m²[19]. Im Bundesland Baden-Württemberg lag die Wohnfläche pro Kopf 2023 bei 46,9 m².

Die Haushaltsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes kommt zu dem Ergebnis, dass die Zahl der Privathaushalte noch jahrzehntelang deutlich ansteigen könnte. Ursache des weiteren Anstiegs des Anteils der Zweipersonenhaushalte und später der Einpersonenhaushalte ist das Hineinwachsen der Babyboomer-Generation in die Rentnergeneration. Mit der Zunahme der älteren Bevölkerung, also der 65-jähigen und älteren Menschen im Bundesland Baden-Württemberg ist zu erwarten, dass sich dementsprechend auch der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalten erhöhen wird.

Zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs wurde bis zur Fortschreibung des sog. Hinweispapiers von einem fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,5 % p.a. ausgegangen. Da sich das Wachstum durch den Rückgang der Belegungsdichte jedoch abgeschwächt hat, wurde dieser Wert im Rahmen der Fortschreibung des sog. Hinweispapieres 2017 auf 0,3 % p.a. des Planungszeitraumes reduziert. In Weil am Rhein lag für das Jahr 2023 eine Belegungsdichte von 2,1 Personen pro Wohnung vor. Auch im Bundesland Baden-Württemberg betrug 2023 die durchschnittliche Belegungsdichte 2,1 Personen pro Wohnung, während sie im Landkreis Lörrach im selben Jahr mit 2,0 Personen pro Wohnung geringfügig niedriger ausfiel. Somit ist der Rückgang der Belegungsdichte in Weil am Rhein genauso stark vorangeschritten, wie im Landesdurchschnitt, während er im Landkreis Lörrach etwas stärker vorangeschritten ist.

Für das Bundesland Baden-Württemberg wird für 2030 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,07 Personen und für 2035 von 2,06 Personen prognostiziert. Bis 2050 soll sie auf 2,02 Personen zurückgehen[20]. Der Regionalverband Hochrhein-Bodensee und die Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee haben im Rahmen der Fortschreibung des Gutachtens „Entwicklung der Region Hochrhein-Bodensee 2015 – 2035 unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grenzkantone“ aus dem Jahr 2017 eine Wohnungsprognose erstellt. Dabei wurde der Wert von 0,3 % p.a. für den Wohnungszugang aus dem Inneren Bedarf für die Region als realistischer Wert bestätigt[21] [vgl.].

Für Weil am Rhein ergibt sich unter Berücksichtigung eines Faktors von 0,3 % p.a. für den fiktiven Einwohnerzuwachs, der aktuellen Bevölkerungszahlen sowie der gemeindespezifischen Dichtewerte (vgl. Kap. 14.1.1) der in Tabelle 7 dargestellte Wohnbauflächenbedarf. Bei den Einwohnerzahlen wurde auf die aktuellen Zahlen der Einwohnermelderegister von 2024 zurückgegriffen.

Tabelle 7: Innerer Bedarf; Planungszeitraum 15 Jahre

	Einwohner 2024	EW x 0,3 % p. a. x 15 Jahre	Dichtewert (EW / ha)	Innerer zusätzlicher Bedarf in ha
Stadt gesamt	32.036	1.442	130	**11,09**

Quelle: Eigene Berechnung nach Einwohnermeldeamt, Stadt Weil am Rhein (Stand 20.06.2024)

[19] Umweltbundesamt (Hg): https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#wohnflache-pro-kopf-gestiegen (Zugriff: 09.07.2024)

[20] Statistisches Landesamt, Landesamt, Pressemitteilung 154/2019

[21] Regionalverband Hochrhein-Bodensee 2017, S. 16

14.1.3 Bedarf aus voraussichtlicher Bevölkerungsentwicklung

14.1.3.1 Bevölkerungsvorausrechnung Statistisches Landesamt

Gemäß den „Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ wird zunächst als Grundlage und Basis die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes betrachtet.

Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass die Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes nicht als alleinige Basis dienen kann, da in ihr die besondere Charakteristik der Region Hochrhein-Bodensee (insbesondere die Grenzlage) nur unzureichend berücksichtigt wird und die politischen Zielsetzungen der Gemeinden außen vor bleiben. In den oben genannten Hinweisen wird deshalb ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Besonderheiten der Gemeinden, die ggf. zu besonderem Bedarf führen können, mit in die Bewertung einzubeziehen sind. Die genaue Betrachtung der Gemeinden ist demnach von elementarer Bedeutung.

Ende Mai 2022 hat das Statistische Landesamt die regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung mit Basis 2020 (aus der Statistik der Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2011) veröffentlicht, die den aktuellen Entwicklungen Rechnung tragen soll. Das Statistische Landesamt weist in der methodischen Beschreibung darauf hin, dass die Ergebnisse keine Prognose, sondern eine Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unter bestimmten Annahmen ist. Ausgangslage der Berechnung ist dabei der Bevölkerungsstand zum 31.12.2020. Basis für das Wanderungsverhalten sowie die Geburten- und Sterberaten sind die Jahre 2017 bis 2020.

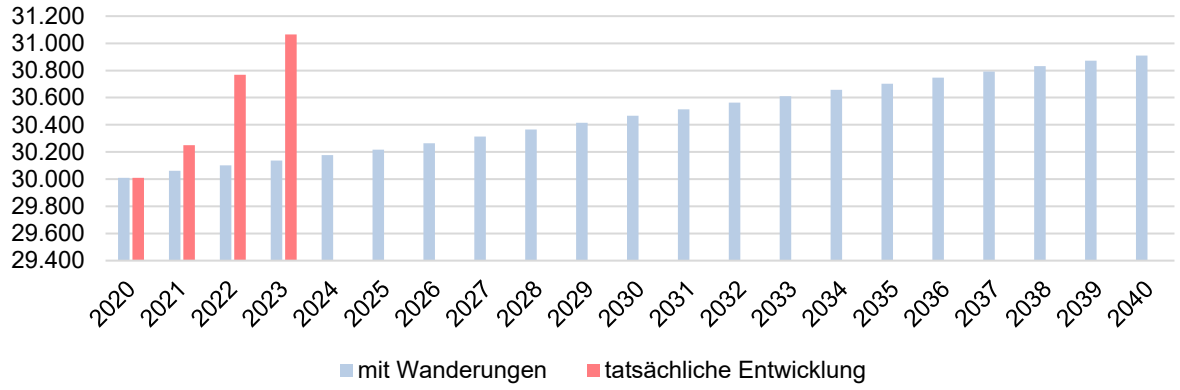
Aufgrund der unsteten Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren, insbesondere bzgl. der Wanderungen, war die Vorausrechnung der Bevölkerung methodisch sehr schwierig. Bezüglich der Wanderungen innerhalb des Landes stellt die Vorausrechnung eine Status-quo Rechnung dar, d. h. sie schreibt die Wanderungsverhältnisse der Jahre 2017 bis 2020 fort. Das bedeutet, dass Gemeinden ihre vorausberechneten Ergebnisse mit Hilfe ihres lokalen Wissens, insbesondere unter Beachtung von derzeitigen Bauprojekten und Unternehmensgründungen oder -schließungen, interpretieren sollten[22].

In Abbildung 27 wird die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts für die Stadt Weil am Rhein mit Wanderungen bis zum Jahr 2040 dargestellt. In der Bevölkerungsvorausrechnung mit Basis 2020 des Statistischen Landesamts wird für Weil am Rhein in der Variante mit Wanderungen über den gesamten Betrachtungszeitraum (2020 bis 2040) von einer moderaten Bevölkerungszunahme von insgesamt + 901 Personen, also einem jährlichen Wachstum von 0,15 %, ausgegangen.

Für die Jahre 2021 bis einschließlich 2023 liegen inzwischen die auf Basis des Zensus 2011 fortgeschriebenen Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes vor („tatsächliche Entwicklung“). Für diese Jahre wird die tatsächliche Entwicklung der prognostizierten gegenübergestellt.

[22] Statistisches Landesamt (Hg.): Methodik der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung mit Basis 2017 vom 18.06.2019

Abbildung 27: Bevölkerungsvorausrechnung in Weil am Rhein von 2020 bis 2040 und tatsächliche Entwicklung von 2020 bis 2023



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.):
https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/01515020.tab?R=GS336091 (Zugriff: 04.09.2024)
https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=GS336091 (Zugriff 04.09.2024)
https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015001.tab?R=GS336091 (Zugriff 04.09.2024)

Der Abgleich mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass die Entwicklung für die Stadt Weil am Rhein in der Variante mit Wanderungen deutlich unterschätzt wurde. Die Bevölkerungszahl, die für das Jahr 2040 auf der Basis 2020, also für einen Zeitraum von 20 Jahren vorausberechnet wurde (30.910 EW), war bereits im Jahr 2023 (31.065 EW), also bereits nach drei Jahren erreicht. Dies liegt vermutlich daran, dass die sehr dynamische Entwicklung der Dreiländereck-Region und insbesondere die Nähe zur Schweiz als örtliche Besonderheit nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Die Variante der Vorausrechnung wurde deutlich übertroffen. Zur Plausibilisierung der Vorausrechnungsergebnisse wird die tatsächliche bisherige Bevölkerungsentwicklung der Stadt in den letzten zehn Jahren betrachtet. Das Gesamtwachstum im Zeitraum 2013 bis 2023 betrug 1.767 Personen, was ein durchschnittliches jährlichen Wachstum von 0,6 % für Weil am Rhein ergibt. Daher ist eine nur leicht steigende Bevölkerungsentwicklung, wie sie vom Statistischen Landesamt vorausberechnet wird, für die Stadt Weil am Rhein nicht plausibel.

Weil am Rhein übernimmt gemeinsam mit der Stadt Lörrach die Funktion eines Oberzentrums und liegt unmittelbar an der Grenze zur Schweiz. Es ist davon auszugehen, dass die Pendlerverflechtungen mit der Schweiz zukünftig deutlich zunehmen wird (vgl. Kap. 14.1.3.2). Zudem handelt es sich bei der Vorausrechnung um eine Fortschreibung des Status-Quo bzgl. der Wanderungsbewegungen (innerhalb des Bundeslandes). Wegen der eher verhaltenen baulichen Entwicklung in früheren Jahren führt eine Übertragung dieser Annahmen auf die Zukunft zu einer Unterschätzung der Bevölkerungsentwicklung. In der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung zeigen sich die Anstrengungen der Stadt Weil am Rhein, wichtige Wohnbauflächen, insbesondere im Innenbereich zu entwickeln. Die Entwicklung der geplanten Gebiete wird sich künftig positiv auf die Wanderungssalden auswirken.

Die aufgezeigten Vorausrechnungen sind als Tendenz über einen längeren Zeitraum zu verstehen, die daher mit Unsicherheiten behaftet sind, die diesen Vorausrechnungen innewohnen. Daher erscheint es angebracht, sich für den im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung relevanten Gesamtzeitraum von 15 Jahren an der durchschnittlichen jährlichen prozentualen Entwicklung zu orientieren.

In der untenstehenden Tabelle werden drei auf verschiedenen Datenquellen ermittelten jährliche Wachstumsraten verglichen. Die erste stammt aus der vom statistischen Landesamt erstellten Bevölkerungsvorausrechnung für das Jahr 2040 auf der Basis 2020. Die zweite Zahl ergibt sich aus dem tatsächlichen Bevölkerungswachstum der Stadt Weil am Rhein aus den letzten 10 Jahren (2013 bis 2023), während die dritte Wachstumsrate sich auf der Grundlage des 2017 für den Betrachtungszeitraum 2015 – 2035 fortgeschriebenen Gutachtens „Entwicklung der Region Hochrhein-Bodensee 2013 – 2030 unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grenzkantone“ basiert (vgl. Tabelle 8).

Tabelle 8: Vergleich Bevölkerungsentwicklung in Weil am Rhein gem. StaLa, tatsächliche Entwicklung und Gutachten RVHB

	Vorausrechnung 2040 mit Wanderungen Basis 2020	Tatsächliche Entwicklung 2013-2023	Vorausrechnung Gutachten RVHB 2015-2035
Ø Wachstum p.a.	0,15 %	0,6 %	0,81 %*
Bevölkerungsentwicklung	+ 901 EW	+ 1.767 EW	+ 4.890 EW
Ø Bevölkerungszunahme p.a.	+ 45 EW	+ 177 EW	+ 245 EW

*** siehe Tabelle 10**

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hg.): Bevölkerungsvorausrechnung, Bevölkerungsentwicklung und Regionalverband Hochrhein-Bodensee (Hg.): Entwicklung der Region Hochrhein-Bodensee 2015-2035 unter Berücksichtigung der Grenzkantone (2017)

14.1.3.2 Örtliche Besonderheiten innerhalb der Stadt Weil am Rhein

Im Kap. 14.1.3.1 wurde dargelegt, dass die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausrechnung vor dem Hintergrund der örtlichen Besonderheiten zu interpretieren sind. So gibt es bestimmte Faktoren, die in der Vorausrechnung nicht berücksichtigt sind, den Raum jedoch stark beeinflussen. Im Folgenden werden die wesentlichen örtlichen Besonderheiten der Stadt Weil am Rhein dargelegt.

Nähe zur Schweiz

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schweiz und innerhalb des europäischen Verflechtungsraums der trinationalen Metropolregion Oberrhein ist auch weiter damit zu rechnen, dass die Zahl der Einwohner und der Bedarf an Gewerbeflächen weiter steigen wird. In der nahegelegenen Schweiz insbesondere in Basel befinden sich viele attraktive Arbeitsplätze. Generell ist am Hochrhein festzustellen, dass die Schweiz zwar weiterhin viele und qualitativ hochwertige Arbeitsplätze schafft, der dafür benötigte Wohnungsbau damit aber nicht Schritt hält. Hinzukommt, dass die Lebenshaltungskosten in Deutschland deutlich geringer sind. Daher leben viele Menschen, die in der Schweiz arbeiten, in Deutschland. Die Verflechtungen zwischen der Schweiz und der Stadt sind in der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes nicht ausreichend berücksichtigt.

Der Umfang dieser Verflechtung kann durch die Zahl der Grenzgänger verdeutlicht werden. In der untenstehenden Tabelle sind die Zahlen der Grenzgänger sowie die Grenzgänger je 1.000 Einwohner, Stand 2021, dargestellt (vgl. Tabelle 9).

Tabelle 9: Grenzgänger in Weil am Rhein und im LK Lörrach 2021

	Zahl der Grenzgänger	Grenzgänger je 1.000 EW
Weil am Rhein	3.379	112
LK Lörrach	22.031	96

Quelle: Wirtschaftsregion SÜDWEST (2021)

Von den Grenzgängern der Stadt Weil am Rhein in die Schweiz pendeln die meisten Arbeitnehmer (1.911) in den Kanton Basel Stadt. 1.024 Grenzgänger pendeln in den Kanton Basel-Land und 236 in den Kanton Aargau. Die Kantone Zürich (80) und Solothurn (66) haben hier nur untergeordnete Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der Grenzgänger zukünftig weiter steigen wird. Hier sind auch absehbare Entwicklungen in Basel und in der Nordwestschweiz (z. B. Sisslersfeld) zu berücksichtigen. Bereits heute arbeiten die Hälfte der Grenzgänger in Basel-Stadt in der Branchen Chemie, Pharma, Gesundheit und Wissensdienstleistungen. Vor diesem Hintergrund ist in Weil am Rhein auch zukünftig mit einem deutlichen Zuzug zu rechnen.

Regionalverband Hochrhein-Bodensee – Bevölkerungsentwicklung, Erwerbsbevölkerung, Wohnungsbedarf

Der Regionalverband Hochrhein-Bodensee hat im Zusammenhang mit den Vorbereitungen der Fortschreibung des Regionalplans im Juni 2013 das Gutachten „Bevölkerungsentwicklung, Erwerbsbevölkerung, Wohnungsbaubedarf“ veröffentlicht. Die Argumentation in diesem Bericht zielte darauf ab, die damals vorliegenden, sehr niedrigen Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes zu widerlegen. Die Prognosen des Statistischen Landesamtes, Basis 2014, wurden in dem aktualisierten Bericht des Regionalverbands „Entwicklung der Region Hochrhein-Bodensee 2013 – 2030 unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grenzkantone“ betrachtet, dieser wurde im November 2014 veröffentlicht und im März 2017 für den Betrachtungszeitraum 2015 – 2035 fortgeschrieben.

Die folgenden Ausführungen geben die für die Stadt Weil am Rhein wesentlichen Ergebnisse wieder. Im Bericht des Regionalverbands werden für die Region die Bevölkerungsentwicklung, die Erwerbsbevölkerung, Wohnungsbedarf sowie Gewerbe- und Industrieflächen prognostiziert. Grundlagen der Bevölkerungsprognose sind die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Basis 2014, Hauptvariante, Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Basis 2012, obere Variante, Grenzgänger 2012 – 2015 aus der Region und den Landkreisen sowie Grenzgänger in die Schweiz 2015 pro 1.000 Einwohner der einzelnen Kommunen.

Es werden folgende Annahmen getroffen:

- Zwischen 2012 und 2015 stieg die Zahl der Grenzgänger aus der Region weiter. Diese Entwicklung wird anhalten.
- Die Grenzgänger wohnen möglichst in Nähe von Grenzübergängen (Rheinbrücken).
- Die Wohnschwerpunkte der Grenzgänger werden verstärkt Wanderungsgewinne zu verzeichnen haben.

Im Gegensatz zu den Vorausrechnungen des Statistischen Landesamtes wird hier durch entsprechende Einwohnerzuschläge für Grenzgänger die besondere Situation der Grenzgänger berücksichtigt, diese stellt eine regionale Besonderheit im Sinne des „Hinweispapiers“ dar.

Von besonderer Bedeutung sind die Entwicklungen von der Erwerbsbevölkerung der Grenzkantone und deren Auswirkungen auf die Grenzgänger. Zur Ermittlung der Bedeutung der einzelnen Teilräume für Grenzgänger, wurde die Zahl der Grenzgänger pro 1.000 Einwohner (Basis Ende 2015) ermittelt. Im Landkreis Lörrach wurden 114 Grenzgänger pro 1.000 Einwohner ermittelt, im Landkreis Konstanz beträgt dieser Wert lediglich 35,0 und im Landkreis Waldshut 104. Die Grenzgänger aus den Landkreisen Lörrach und dem westlichen Teil des Landkreises Waldshut haben den Schwerpunkt Basel-Stadt, Basel-Landschaft und Aargau.

Innerhalb des Landkreises Lörrach wird der höchste Grenzgängerwert mit 181 Grenzgängern pro 1.000 Einwohner in Grenzach-Wyhlen festgestellt. Weil am Rhein weist mit 140 Grenzgängern pro 1.000 Einwohner einen gegenüber dem Landkreis Lörrach überdurchschnittlich hohen Anteil an Grenzgängern auf.

Für die Bevölkerungsentwicklung ermittelt der Regionalverband für die Stadt Weil am Rhein im Jahr 2035 eine Bevölkerungszahl von 34.920 Einwohnern, das entspricht einer Zunahme von 4.890 Personen (+ 16,3 %) gegenüber dem Basisjahr 2015. Die Berechnung bezieht sich dabei nur auf die Stadt insgesamt, eine Differenzierung hinsichtlich der Entwicklung der einzelnen Ortsteile findet nicht statt (vgl. Tabelle 10).

Tabelle 10: Bevölkerungsentwicklung in Weil am Rhein und im LK Lörrach 2015 bis 2035

	EW 2015	EW 2035	EW 2015 - 2035	2015 - 2035 in %	2015 - 2035 in % p.a.
Weil am Rhein	30.030	34.920	+ 4.890	+ 16,28	+ 0,81
LK Lörrach	226.708	245.552	+ 18.844	+ 8,31	+ 0,42

Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee (Hg.): Entwicklung der Region Hochrhein-Bodensee 2015-2035 unter Berücksichtigung der Grenzkantone (2017)

Aus dem Wachstum von 16,3 % im Zeitraum von 2015 bis 2035 lässt sich für Weil am Rhein ein durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum von 0,81 % ableiten.

14.1.3.3 Varianten der Bedarfsermittlung

Im Vergleich zur Vorausrechnung des Statistischen Landesamts sind das angenommene Wachstum aus der Status-quo-Prognose der letzten zehn Jahre und aus dem Gutachten des Regionalverbands deutlich höher. Es wurde dargelegt, dass die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausrechnung die vorhersehbare Bevölkerungsentwicklung in Weil am Rhein nicht zutreffend abbilden, da sie schon zu Beginn des Prognosezeitraums von der tatsächlichen Entwicklung in Weil am Rhein deutlich abweichen. Noch deutlich höher als die Status-quo-Prognose liegen die Zahlen des fortgeschriebenen Gutachtes „Entwicklung der Region Hochrhein-Bodensee 2015-2035 unter der Berücksichtigung der Grenzkantone“ aus dem Jahr 2017, das der Regionalverband Hochrhein-Bodensee in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee hat erstellen lassen. Allerdings ist hierbei zu beachten, dass die Ergebnisse für die Stadt am Weil am Rhein schon deutlich über dem zurückliegenden

Wachstum im Prognosezeitraum liegen und der Prognosewert von 33.307 Einwohnern im Jahr 2025 wohl nicht erreicht werden dürfte.

Tabelle 11: Varianten der Bedarfsberechnungen für Weil am Rhein

	Vorausrechnung 2040 mit Wanderungen Basis 2020	Tatsächliche Entwicklung 2013-2023	Vorausrechnung Gutachten RVHB 2015-2035
Weil am Rhein Bevölkerung 2023		**31.065 EW**	
Ø Wachstum p.a. in %*	0,15 %	0,6 %	0,81 %
Ø Wachstum EW p.a.	47 EW	186 EW	252 EW
Einwohnerzuwachs in 15 Jahren	705 EW	2.790 EW	3.780 EW
Einwohnerdichte gem. RVHB	100 EW/ha	100 EW/ha	100 EW/ha
Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung	**7,05 ha**	**27,9 ha**	**37,8 ha**

* siehe Tabelle 8

Im Ergebnis der vorangegangenen Betrachtungen ergibt sich für die Ermittlung einer jährlichen Zuwachsrate für den Bedarf aus der voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung, dass der Wert aus der Vorausrechnung des statistischen Landesamtes wohl deutlich zu niedrig, der aus dem Gutachten des Regionalverbandes aber zu hoch sein dürfte.

Wie in diesem und den vorausgegangenen Kapiteln ausführlich dargelegt, führen weder die Vorausrechnung des Statistischen Landesamts noch die fortgeschriebene Studie des Regionalverbands zum Wohnraumbedarf zu plausiblen Ergebnissen für Weil am Rhein. Es erscheint im vorliegenden Fall daher angemessen, für die Ausweisung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan auf die Ergebnisse der Status-quo-Prognose der letzten zehn Jahre zurückzugreifen (mittlere Spalte in Tabelle 11), in der die örtlichen Besonderheiten, insbesondere auch der Einfluss der Schweiz in realistischem Maße berücksichtigt sind und die zu nachvollziehbaren Ergebnissen führt. Dies wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange erörtert.

Wie in den vorhergehenden Kapiteln erwähnt, verfolgt die Stadt Weil am Rhein das strategische Ziel, die Entwicklung von Wohnbauflächen flächensparend und unter Berücksichtigung der Prinzipien der nachhaltigen Stadtentwicklung voranzutreiben. Vor diesem Hintergrund wird der Mindestdichtewert gem. „Regionalplan 3.0“ (100 EW/ha) überschritten und für die Bedarfsermittlung ein durchschnittlicher Bruttodichtewert von 130 Einwohnern pro Hektar angesetzt, der dem Orientierungswert des wirksamen Regionalplans 2000 entspricht (vgl. Kapitel 14.1.1). Die Wahl dieses hohen Dichtewerts ist insbesondere darin begründet, dass die Stadt ihre Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Aktivierung innerörtlicher Wohnbaupotenziale konzentriert. 2021 wurde das Potenzialmodell zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung (Büro pesch partner architekten stadtplaner GmbH). erarbeitet, mit dem mögliche Verdichtungsräume systematisch erhoben und bewertet wurden und das als Grundlage der

Siedlungsentwicklungsplanung der Stadt dient: Im Sinne der Innenentwicklung werden bestehende Baulücken geschlossen, Nachverdichtungen im Bestand ermöglicht und städtebaulich verträgliche Umstrukturierungsmaßnahmen – insbesondere in der Kernstadt – angestrebt (vgl. Kapitel 15.1). Gleichzeitig stehen der Stadt Weil am Rhein aufgrund naturschutzrechtlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Restriktionen nur noch sehr begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich zur Verfügung. Durch die Annahme eines höheren Dichtewertes wird einerseits dem tatsächlichen Siedlungsentwicklungskurs der Stadt Rechnung getragen, andererseits wird vermieden, im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans überproportionale neue Siedlungsflächen auszuweisen. Der angesetzte Wert steht im Einklang mit der Dichteentwicklung jüngerer Baugebiete in Weil am Rhein (vgl. Baugebiet „Blauenstraße“ im Stadtteil Friedlingen mit ca. 200 EW/ha) und entspricht der Zielsetzung des Regionalplans, die Siedlungsentwicklung auf Innenentwicklung und Flächeneffizienz auszurichten. Auf der Grundlage der Entwicklungsziele der Stadt Weil am Rhein wurde aus der Bevölkerungsentwicklung der nächsten 15 Jahre ein angepasster Flächenbedarf von 21,45 ha ermittelt (vgl. Tabelle 12).

Tabelle 12: Bedarfsberechnung auf Basis der tatsächlichen Entwicklung 2013-2023

	Grundlage: RVHB	**Grundlage: Entwicklungsziele der Stadt**
Einwohnerzuwachs in 15 Jahren	2.790 EW	
Einwohnerdichte	100 EW/ha	130 EW/ha
Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung	**27,9 ha**	**21,46 ha**

Somit ergibt sich für den Planungszeitraum von 15 Jahren für die Stadt Weil am Rhein insgesamt ein Wohnbauflächenbedarf von 32,55 ha, der sich aus dem Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung (21,46 ha) und dem Bedarf aus dem Rückgang der Belegungsdichte (11,09 ha) (vgl. Tabelle 7) zusammensetzt (vgl. Tabelle 13).

Tabelle 13: Gesamter Wohnbauflächenbedarf für Weil am Rhein

	Wohnbauflächenbedarf in ha
Wohnbauflächenbedarf aus Bevölkerungsentwicklung	21,46
Wohnbauflächenbedarf aus Rückgang der Belegungsdichte	11,09
Gesamter Wohnbauflächenbedarf	**32,55**

14.2 Gewerbeflächenbedarf

Die Prognose des Gewerbeflächenbedarfs stellt sich weitaus schwieriger dar als die des Wohnbauflächenbedarfs, da die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen von einer Vielzahl schwer zu kalkulierender Faktoren abhängig ist. Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie / zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

14.2.1 Vorgaben des Regionalplans

Wenngleich weiterhin die Vorgaben des wirksamen Regionalplans 2000 gelten, werden angesichts des Planungshorizonts des Flächennutzungsplans im Folgenden auch für die Herleitung des Gewerbeflächenbedarfs bereits die (zukünftigen) Vorgaben und Orientierungswerte aus dem 2. Anhörungsentwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans 3.0 herangezogen. Bezüglich der gewerblichen Entwicklung sind im aktuellen Entwurf des Regionalplans 3.0 Siedlungsbereiche für Gewerbe und Industrie ausgewiesen.

Die festgelegten Siedlungsbereichen für Gewerbe und Industrie dienen der Sicherung und Verbesserung des dezentralen regionalen Arbeitsplatzangebots und der Weiterentwicklung und strukturellen Anpassung der Wirtschaft (Entwurf RPL 3.0 PS 2.4.4). In diesen Siedlungsbereichen für Gewerbe und Industrie sollen Bauflächen ausgewiesen werden, die den Bedarf zur Errichtung neuer Arbeitsstätten sowohl für die Eigenentwicklung als auch für zu erwartende Neuansiedlungen decken können. Hierfür soll gemäß dem Entwurf des Regionalplans (Entwurf RPL 3.0 PS 2.4.4 Abs. 2 ~~PS 2.4.2 Abs. 3~~) innerhalb von Ober- und Mittelzentren ein Orientierungswert von > 15 ha innerhalb des Zielzeitraums des Flächennutzungsplans zugrunde gelegt werden.

Die Ausweisung von Flächen im Zuge der Bauleitplanung soll auf die Flächen konzentriert werden, bei denen aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung von Umwelt- und klimabelangen eine nachhaltige regionale Entwicklung im Bereich Industrie und Gewerbe gewährleistet werden kann. Soweit möglich soll im Bereich Gewerbe eine interkommunale Zusammenarbeit geprüft werden. Um die Gewerbeflächen für Handwerk, produzierendes- und Dienstleistungen erbringendes Gewerbe zu sichern, soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen hingewirkt werden.

14.2.2 Stadt Weil am Rhein

Die Stadt Weil am Rhein hat zur Vorbereitung der Flächennutzungsplanfortschreibung die Studie „Neuaufstellung FNP 2040 Gewerbeflächenstrategie Weil am Rhein“ von der Firma Imakomm Akademie GmbH erarbeiten lassen, die eine zielgerichtete Analyse und Bewertung der aktuellen Bestands- und Nachfragesituation und eine Analyse und Bewertung der bestehenden Flächenpotenziale enthält. Darüber hinaus ist in der Gewerbeflächenstrategie auch eine Prognose der gewerblichen Flächenbedarfe bis zum Jahr 2040 enthalten. Das Fazit der Gewerbeflächenstrategie und der ermittelte Gewerbeflächenbedarf werden im nachfolgenden erläutert. Hinsichtlich der Methodik der Ermittlung wird auf die Studie „Neuaufstellung FNP 2040 Gewerbeflächenstrategie Weil am Rhein“ verwiesen, die den Unterlagen des Flächennutzungsplans beigefügt wird.

In der Gewerbeflächenstrategie Weil am Rhein (imakomm Akademie, 2024) wird ausgeführt, dass für eine erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung quantitativ ausreichende (angepasste) und qualitativ den Standortanforderungen der Unternehmen entsprechende Flächenangebote eine Grundvoraussetzung sind. Sowohl die Entwicklung ansässiger Unternehmen als auch eine kurzfristige Reaktion auf die Anfrage neuer leistungsfähiger Unternehmen sind ohne vorhandene Angebote an planungsreifen Flächen nicht möglich. Dies kann neben der Nichtrealisierung von Ansiedlungen auch zum Wegzug bestehender Betriebe führen, wenn am Standort keine adäquaten Rahmenbedingungen für eine zukunftsgerichtete Unternehmensentwicklung mehr gegeben sind. Strategisch gesehen ist hier frühzeitig eine Planung für die langfristige Entwicklung anzustreben, da die Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung nicht selten mehrere Jahre in Anspruch nimmt.

In der Gesamtbilanz für die Gewerbeflächenentwicklung in Weil am Rhein kommt die Studie zum Ergebnis, dass gemäß der Bedarfsprognose bis 2040 von einem weiteren zu nutzenden Flächenbedarf auszugehen ist, von:

22-23 ha	**Gewerbegebietsflächen**
9-10 ha	**Mischgebiets- und Kerngebietsflächen, v.a. Dienstleistungen / Büronutzungen / Handel**

Demgegenüber wurden als noch vorhandene Potenziale 2,0 ha Freiflächen in bestehenden Gewerbegebieten und 1,6 ha umsetzbare Planungsflächen ermittelt. Das gesamte „Innenentwicklungspotenzial“ für Gewerbeflächen beträgt in Weil am Rhein demnach rund 3,6 ha. Darüber hinaus befinden sich im Regionalen Gewerbepark Dreiländereck bislang verfügbare Flächen im Umfang von rund 1,5 ha, für die bereits ein Bebauungsplan vorliegt und die in der Gewerbeflächenstudie nicht berücksichtigt worden sind. Diese werden ebenfalls als Innenentwicklungspotenzial für Gewerbeflächen bewertet, sodass sich dieses insgesamt auf 5,1 ha erhöht.

Im Oberzentrum Weil am Rhein bestehen heute somit nur eingeschränkt Entwicklungsmöglichkeiten für die Erweiterung ansässiger Unternehmen und Neuansiedlungen am Standort. Auch wenn die internen Erweiterungsbedarfe aktuell noch gedeckt werden können, so sind gerade Flächen für mittlere oder größere Anfragen zur Stärkung des Gesamtstandortes rar und können mittel- bis langfristig die Bedarfe nicht decken. Ein aktives Handeln ist kaum möglich.

Für eine Anwerbung von gewünschten Branchen und Unternehmen und einer weiteren Standortprofilierung ist ein Handlungspuffer im Sinne von verfügbaren Potenzialflächen eine wesentliche Grundlage. Überlegungen und Planungen der weiteren Umsetzung von Gewerbeflächen im angepassten Umfang wäre damit ein wesentlicher Schritt für die Wirtschaftsentwicklung. Dabei geht es nicht um eine schnellstmögliche Flächenbelegung, sondern um gezieltes Handeln bei Erweiterungsbedarfen und auch bei attraktiven Neuansiedlungen mit erwartbaren positiven Effekten für den Gesamtstandort Weil am Rhein.

Aufgrund der Flächenknappheit kommt der Nachverdichtung und der Aufwertung / intensiven Nutzung von Bestandsgebieten eine wesentliche Rolle zu. Damit kann in wesentlichen

Gewerbegebieten durch eine Umnutzung neben der Schaffung von zusätzlichen Flächen auch eine zeitgemäße Aufstellung erreicht werden. Die aktive Steuerung von Branchen, auch unter Einbeziehung der Innenstadt für Büronutzungen und nicht störendes Gewerbe, unterstützt diese zusätzlich.

Weiterhin bestehen strategische Ansätze im Rahmen einer Standortprofilierung zur aktiven Anwerbung von Unternehmen und Fachkräften. Die Definition von Standortbesonderheiten und auch von Vorteilen der Grenznähe sind dabei mit einzubeziehen, um sich auch vom weiteren Umfeld abzuheben. Insgesamt kann die Stadt ihre Standortvorteile noch verstärkt ausspielen und nutzen, um zusammen mit den Akteuren vor Ort noch bessere Rahmenbedingungen für bestehende und zukünftige Unternehmen umzusetzen.

Die Stadt Weil am Rhein ist als Oberzentrum im 2. Anhörungsentwurf „Regionalplan 3.0“ zur Fortschreibung des Regionalplans als Schwerpunkt für Gewerbe und Industrie ausgewiesen. Hierfür wird vom Regionalplan für einen Planungszeitraum von 15 Jahren ein Flächenansatz von über 15 ha genannt, der im Einzelnen zu begründen ist. Die Stadt Weil am Rhein hat nur noch geringe räumliche Entwicklungsmöglichkeiten, um den Wirtschaftsstandort zu stärken und auf attraktive Anfragen zu reagieren oder auch Verlagerungs- / Erweiterungsflächen anzubieten. Vor diesen Hintergrund ist die Schaffung weiterer Gewerbeflächen über aktuelle Bestands- und Potenzialflächen hinaus eine wesentliche strategische Entwicklungs- und Handlungsgrundlage. Die Bedarfsprognose der von der Firma Imakomm erarbeiteten Gewerbeflächenstrategie ermittelt für den Zeitraum bis 2040 einen Gewerbeflächenbedarf von 22 bis 23 ha und zusätzlich einen Bedarf an Misch- und Kerngebieten von 9 bis 10 ha. Mischbauflächen werden normalerweise in der Flächennutzungsplanung nur selten neu ausgewiesen, da sich diese Nutzungen in der Regel eher aus dem Bestand entwickeln.

Der für Weil am Rhein ermittelte Bedarf an Gewerbeflächen von 22 bis 23 ha ~~entspricht dem~~ übersteigt den im Regionalplan 3.0 (Stand 2. Anhörung) angegebenen Bedarfswert von > 15 ha, bei dem es sich jedoch lediglich um einen Orientierungswert handelt. Vom ermittelten Bedarf sind bestehende Innenentwicklungspotenziale für Gewerbeflächen in Abzug zu bringen; wie dargelegt wurde, beträgt dieses für die Stadt Weil am Rhein rund 5,1 ha. Die Stadt will die Funktion als Oberzentrum und als Wirtschaftsstandort auch zukünftig festigen und weiterentwickeln. Um die Bedarfe für die Erweiterung ortsansässiger Unternehmen, für die Umsiedlung von Unternehmen aus beengten oder konfliktreichen Lagen und für die Neuansiedlung von Unternehmen decken zu können, ist es notwendig, entsprechende Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan vorzuhalten.

15 Berücksichtigung von Flächenreserven (Innenentwicklungspotenzial)

15.1 Aktivierungsbemühungen der Stadt

Schon wegen der eingeschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten forciert die Stadt Weil am Rhein die Innenentwicklung bereits seit vielen Jahren. Als Beispiele einer erfolgreichen Innenentwicklung können in der Stadt Weil am Rhein die Quartiersentwicklungen Hohe Straße, Messeplatz, Blauenstraße, Mitten im Leben und Otterbach Süd genannt werden, mit denen in den letzten Jahren nennenswerte Wohnbaupotenziale im Bestand gesichert, aktiviert und in Teilen bereits umgesetzt werden konnten. 2021 wurde vom Büro pesch partner architekten stadtplaner GmbH ein Potenzialmodell zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung erarbeitet, in dem u. a. Bereiche mit Entwicklungschancen in Bestandsquartieren und Potenziale für eine quartiersbezogene Höhenangleichung ermittelt wurden. Mit diesem Instrument wurden die Wohnflächenpotenziale im Stadtgebiet mit Blick auf eine mögliche Verdichtung analysiert und anhand nachhaltiger Gesichtspunkte bewertet. Weitere Ziele und Handlungsempfehlungen zur Förderung der Innenentwicklung finden sich im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2040, das derzeit erarbeitet wird. Im Februar 2025 hat der Gemeinderat eine Vorkaufssatzung erlassen, um gezielt Einfluss auf die Eigentumsstruktur in der Innenstadt zu nehmen – insbesondere entlang der Hauptstraße. So soll nachverdichtungsfähiger Bestand gesichert und städtebauliche Qualität erhalten werden. Darüber hinaus wurde der Stadtteil Altweil in das Städtebauförderprogramm 2022 aufgenommen, das im November 2024 abgeschlossen wurde. Entsprechend den Städtebauförderrichtlinien stehen dabei städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen zur Schaffung weiteren Wohnraums und zur Verbesserung der Lebensqualität im Quartier im Fokus, für die die Stadt Finanzhilfen von Bund und Land erhält. Die genannten Projekte wurden von Bürgerbeteiligungsprozessen flankiert, sodass Grundstückseigentümer weiter für das Thema Innenentwicklung sensibilisiert werden konnten. Darüber hinaus führt die Stadt ein Baulücken-Kataster. Diese ganzheitliche Herangehensweise ermöglicht in Weil am Rhein eine systematische und strategische Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen.

15.2 Ausgangslage und Methodik

Für die Ermittlung des prognostizierten Flächenbedarfs ist es notwendig, die Flächenpotenziale zu ermitteln und diese in die Bedarfsprognose mit einzubeziehen, um zum erforderlichen Flächenbedarf für Neuausweisungen zu gelangen. Dieses Vorgehen wird in den „Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 15.02.2017 empfohlen.

Dabei sind die Flächenpotenziale von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen für folgende Flächen zu ermitteln:

- nicht bebaute und noch nicht durch Bebauungspläne überplante Flächen im FNP
- nicht bebaute / nicht genutzte Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in Bebauungsplangebieten
- Baulücken, Brachen/Konversionsflächen im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Bei der Erfassung der Flächenreserven wurde wie folgt vorgegangen:

Auf der Grundlage des Katasters und mit Hilfe der Ortskenntnis in Verwaltung und Planungsbüros wurden potenzielle Baulücken im Innenbereich und in im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ab einer Größe von ca. 200 m² flächendeckend erfasst. Rückwärtige Freiflächen oder Gärten in der „zweiten Reihe“, die aufgrund ihrer Größe noch bebaubar wären, aber derzeit nicht erschließbar sind, wurden nicht berücksichtigt. Außerdem wurden Grundstücke, für die bereits ein Bauantrag gestellt wurde, offensichtlich auch langfristig nicht bebaubare Grundstücke (etwa aufgrund der Topografie), sowie bereits bebaute, jedoch in den Katastergrundlagen noch nicht als solche dargestellten Grundstücke, nicht als Flächenreserve gerechnet.

Hinsichtlich der Flächenpotenziale für Gewerbeflächen wurde die Analyse der Gewerbeflächenstrategie 2024 herangezogen und die darin angegebenen Entwicklungspotenziale sowie die in Kapitel 14.2.2 genannten Flächen im Regionalen Gewerbepark Dreiländereck als Grundlage verwendet.

Die so ermittelten Flächen wurden gemäß ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen, gemischte oder gewerbliche Bauflächen kategorisiert. Die sich hieraus ergebenden Flächenansätze stellen das theoretische Innenentwicklungspotenzial dar.

Die Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials stellt eine wichtige Grundlage dar, um das Thema „Innenentwicklung“ im Rahmen der Flächennutzungsplanung öffentlich zu thematisieren und für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sensibilisieren. Es muss dennoch davon ausgegangen werden, dass nur ein Teil des ermittelten theoretischen Flächenpotenzials auch tatsächlich innerhalb des Planungszeitraums des Flächennutzungsplans aktiviert werden kann, denn oftmals sind die Eigentümer nicht bereit, die Flächen zu verkaufen (Vorhalten für Kinder oder Enkel, überhöhte Preisvorstellungen, wenig Alternativen zur Anlage des Verkaufserlöses, Erbengemeinschaften, etc.). Andere Flächen sind nur schwierig oder weniger attraktiv zu bebauen (z. B. Topografie, Erschließung, mögliche Nutzungskonflikte bzgl. Lärm).

Das Forschungsprojekt „Komreg – Kommunales Flächenmanagement in der Region“ hat für Kommunen im ländlichen Raum sowie für Kommunen im Verdichtungsraum und in der Randzone des Verdichtungsraums Aktivierungsraten ermittelt. Für Kommunen im Verdichtungsraum bzw. in der Randzone des Verdichtungsraums, zu denen auch die Stadt Weil am Rhein zählt, wird ein Wert von 2,3 % pro Jahr angesetzt. In der Berechnung wird weiter berücksichtigt, dass die Summe der Baulücken Jahr für Jahr sinkt und es sich daher nicht um eine stetige Funktion handelt. Als Aktivierungsrate für Kommunen im Verdichtungsraum bzw. in der Randzone des Verdichtungsraums wird gemäß den Aussagen des Forschungsprojekts „Komreg“ über den Planungshorizont von 15 Jahren ein Orientierungswert von rund 30 % angesetzt, ohne dass dabei zwischen Wohn- oder Gewerbenutzung unterschieden wird. Diese Aktivierungsrate erscheint für die Stadt Weil am Rhein zu niedrig, da die örtlichen Besonderheiten nicht ausreichend berücksichtigt werden. Angesichts der Lage im trinationalen Verdichtungsraum und speziell aufgrund der Nähe zur Schweiz und den damit zusammenhängenden Pendlerbewegungen, weist Weil am Rhein eine anhaltend hohe Wohnraumnachfrage auf. Die damit verbundene Marktanspannung führt erfahrungsgemäß zu einer vergleichsweise rascheren Mobilisierung verfügbarer Flächenreserven. Zudem betreibt die Stadt eine aktive Bodenpolitik

und setzt gezielt Maßnahmen zur Innenentwicklung um (vgl. Kapitel 15.1). Vor diesem Hintergrund erscheint eine Aktivierungsrate von 60 % für den Planungshorizont von 15 Jahren realistisch und angemessen, um die tatsächlichen Umsetzungschancen im Stadtgebiet Weil am Rhein zutreffend abzubilden.

Die aufgrund kürzlich aufgestellter Bebauungspläne als Bauland ausgewiesenen Flächen werden erfahrungsgemäß innerhalb eines kurzen Zeitraums nahezu vollständig bebaut werden konnten. Diese Flächen finden in der Regel aufgrund der mit einem neuen Wohngebiet verbundenen Vorteile (Eigentümerstruktur, Erschließung, Lage) und aufgrund der hohen Nachfrage schnell einen Käufer und werden daher zu 100 % angerechnet (Bebauungsplanreserven).

15.3 Innenentwicklungspotenziale

Die Ermittlung der Potenzialflächen kam für die Stadt Weil am Rhein mit sämtlichen Ortsteilen zu folgenden Ergebnissen (Werte gerundet, vgl. Tabelle 14):

Tabelle 14: Theoretisches Innenentwicklungspotenzial nach Gemarkung

	Kernstadt	Haltingen	Märkt	Ötlingen	Gesamt
Baulücken in Wohnbauflächen	3,09 ha	2,39 ha	0,90 ha	0,68 ha	**6,98 ha**
Wohnbauflächen in aktuellen BPL	1,11 ha	-	-	-	**1,11 ha**
Baulücken in gemischten Bauflächen	0,34 ha	1,42 ha	-	-	**1,82 ha**
Gemischte Bauflächen in aktuellen BPL	0,40 ha	0,52 ha	-	-	**0,92 ha**
Gewerbliche Bauflächen gem. Gewerbeflächenstrategie 2024 + 1,5 ha	-	5,1 ha	-	-	**5,1 ha**

BPL = Bebauungspläne

Auffällig ist, dass ausschließlich in der Kernstadt ein größerer Umfang an Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen besteht, die innerhalb von Gebieten liegen, für die kürzlich ein Bebauungsplan aufgestellt wurde (jünger als 10 Jahre) und die bisher noch nicht oder nur teilweise entwickelt wurden. Dabei handelt es sich ausschließlich um Flächen im Baugebiet „Hohe Straße“, das derzeit sukzessive aufgesiedelt wird. Eine weitere Mischbaufläche, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wurde und die anteilig für Wohnnutzung zur Verfügung steht, befindet sich in Haltingen. Auf Gemarkung Märkt und Ötlingen wurden in jüngerer Vergangenheit keine Entwicklungspotenziale aktiviert.

Gewerbliche Entwicklungspotenziale befinden sich lediglich auf Gemarkung Haltingen. Gemäß der Gewerbeflächenstrategie 2024 befinden sich davon 1,6 ha im Gewerbegebiet Rebgarten. Für diese Flächen liegt bislang kein Bebauungsplan vor. 2,0 ha entfallen laut der Untersuchung auf verfügbare Flächen in bestehenden Gewerbegebieten mit Bebauungsplan. Auch die zusätzlich ermittelten 1,5 ha befinden sich in einem bestehenden Gewerbegebiet (Regionaler Gewerbepark Dreiländereck), für das bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan vorliegt. Die genaue Verortung der Flächen kann der Gewerbeflächenstudie entnommen

werden, die den Planunterlagen zur Offenlage beigelegt wird. Im Gegensatz zu Wohnbauflächen ist die Aktivierung gewerblicher Flächen häufig von einer größeren Zurückhaltung seitens der Eigentümer geprägt, insbesondere wenn diese Flächen bislang nicht vermarktet oder baulich genutzt werden. Hinzu kommt, dass gewerbliche Nutzungen in der Regel langfristigere Planungs- und Investitionsentscheidungen erfordern und stärker konjunkturellen sowie branchenspezifischen Schwankungen unterliegen. Aus diesen Gründen erscheint für diese gewerblichen Bauflächen eine Aktivierungsrate von 40 % für den Planungshorizont von 15 Jahren realistisch.

Die gemischten Bauflächen gehen jeweils zur Hälfte als gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen in die weitere Bilanzierung ein (vgl. Tabelle 15 sowie Tabelle 16). Da gemischte Bauflächen idealtypisch hälftig für Wohn- und gewerbliche Zwecke entwickelt werden, wird als Aktivierungsrate der Mittelwert zwischen den Aktivierungsraten der Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen angesetzt (50 %).

Tabelle 15: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Weil am Rhein Gewerbe

	theoretisches IE-Potenzial	Aktivierungsrate	aktivierbares IE-Potenzial
Gewerbliche Bauflächen gem. Gewerbeflächenstrategie 2024 + 1,5 ha	5,1 ha	40 %	2,04 ha
½ Mischbauflächen	0,91 ha	50 %	0,46 ha
½ Mischbauflächen in aktuellen BPL	0,46 ha	100 %	0,46 ha
Summe	6,47 ha		**2,96 ha**

Tabelle 16: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Weil am Rhein Wohnen

	theoretisches IE-Potenzial	Aktivierungsrate	aktivierbares IE-Potenzial
Baulücken in Wohnbauflächen	6,98 ha	60 %	4,19 ha
Wohnbauflächen in aktuellen BPL	1,11 ha	100 %	1,11 ha
½ Mischbauflächen	0,91 ha	50 %	0,46 ha
½ Mischbauflächen in aktuellen BPL	0,46 ha	100 %	0,46 ha
Summe	9,46 ha		**6,21 ha**

16 Bewertung Entwicklungsflächen

Bevor die Entwicklungsflächen für die Frühzeitige Beteiligungsphase in Art und Ausmaß festgelegt wurden, sind diese sowohl einer städtebaulichen als auch einer landschaftsplanerischen Bewertung unterzogen worden. Im Rahmen des Verfahrens bis zur Frühzeitigen Beteiligung wurden über den Bedarf hinausgehende Flächen untersucht. Dies ist unproblematisch und sogar sinnvoll, da so eine echte Alternativenprüfung stattfinden kann. Entsprechend den vertiefenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen und den Rückläufen aus der Frühzeitigen Beteiligung wurde erneut geprüft, ob die Entwicklungsflächen in ihrer Anzahl bzw. in ihrem Umfang zu anzupassen sind. Die Flächenkulisse wurde zur Offenlage angepasst, wobei einige Entwicklungsflächen verkleinert oder sogar vollständig entfallen sind, während gleichzeitig neue Entwicklungsflächen aufgenommen wurden. Der Abwägungsvorgang zu den einzelnen Entwicklungsflächen ist in Kapitel 16.3 dargelegt.

Im Zuge der städtebaulichen Bewertung wurden folgende Kriterien berücksichtigt: Standortgunst, Erschließung, Nahversorgung, Nutzungskonflikte und Ortsbild. Die Kriterien werden stichwortartig beschrieben und dienen als Grundlage für die abschließende Gesamtbewertung. Die Gesamtbewertung setzt sich, wie folgt, aus drei unterschiedlichen Abstufungen zusammen:

- Bevorzugt geeignet: Fläche mit geringem Konfliktpotenzial, einem geringen Eingriff in das Ortsbild (z. B. Arrondierungen des Ortsrandes, Maßnahmen der Innenentwicklung, die sich in die Siedlungsstruktur einfügen) sowie guten Grundvoraussetzungen für eine bauliche Entwicklung (Erschließung, Standortgunst, Topografie usw.)
- Geeignet: Flächen mit mittlerem Konfliktpotenzial (vertiefte Prüfung erforderlich) sowie einem mittleren Eingriff in das Ortsbild (z. B. Erweiterung des Ortsrandes, negative Auswirkungen auf das Ortsbilds lassen sich mittels Bauweise/Gestaltung reduzieren) sowie teilweise erschwerten Grundvoraussetzungen für eine bauliche Entwicklung (siehe oben).
- Bedingt geeignet: Flächen mit hohem Konfliktpotenzial (vertiefte Prüfung erforderlich; erschwerte Auflagen auf der Ebene der Bauleitplanung), einem hohen Eingriff in das Ortsbild (erstmalige Bebauung von Flächen am Ortsrand, z. T. ohne direkten Siedlungsanschluss) sowie erschwerten Grundvoraussetzungen für eine bauliche Entwicklung (siehe oben).

Bei der Bewertung der geplanten Sonderbaufläche, den Grünflächen und der Fläche für Wald wurden die Kriterien ‚Erschließung' und ‚Nahversorgung' aufgrund mangelnder Relevanz nicht in die Bewertung einbezogen.

Ergänzend zur städtebaulichen Bewertung wurden ausführliche Einzelflächenbeurteilungen vom Büro faktorgruen aus Freiburg erstellt, in denen folgende neun Kriterien abgeprüft wurden: Regionalplanung, artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial, FFH-Schutzgebiete, FFH-Magerwiesen, geschützte Biotope, Biotopverbund, Wasser, Boden und Landschaftsbild. Für die detaillierte Herangehensweise und Methodik wird auf das landschaftsplanerische Flächenscreening des Büros faktorgruen verwiesen.

Für jede Entwicklungsfläche wurde ein Flächensteckbrief erstellt, in dem die städtebauliche Bewertung und die Ergebnisse der landschaftsplanerischen Bewertung zusammengetragen werden (Integrierter Flächensteckbrief). Zudem beinhalten die integrierten Steckbriefe zu jeder Fläche Eckdaten (Größe, Lage, Topografie, Nutzung, Flurbilanz, übergeordnete Planungen /

rechtliche Vorgaben) sowie Empfehlungen für die Planung und dienen somit sowohl dem Vergleich der Flächen untereinander als auch der Gesamtübersicht über alle Entwicklungsflächen im FNP 2040. Da seit der Frühzeitigen Beteiligung Entwicklungsflächen entfallen sind oder aber neu hinzukamen und die Flächenzuschnitte einzelner Entwicklungsflächen angepasst worden sind, fand zur Offenlage eine erneute Beurteilung der aktualisierten Entwicklungsflächen statt. Der Abwägungsvorgang zu jeder Fläche wurde in den Steckbriefen ergänzt.

16.1 Bewertungskriterien

16.1.1 Standortgunst

Die Standortgunst einer Fläche wird anhand der jeweiligen Lage bewertet. Die Bewertung unterscheidet bei Wohn- und Gewerbeflächen wie folgt:

Die Bewertung der Standortgunst muss immer im Hinblick auf die geplante Nutzung erfolgen. Ein geplantes Wohngebiet wurde dann als besonders attraktiv bewertet, wenn es beispielweise eine Süd- oder Süd-West-Orientierung aufweist, es sich um eine besonders attraktive Aussichtslage handelt oder sich etwa durch die Nähe zur freien Landschaft eine besondere Situation ergibt. Auch ein kompakter Flächenzuschnitt und angrenzende bestehende Wohnlagen wurden als positive Standortfaktoren bewertet.

Gewerbeflächen wurden hinsichtlich ihrer Standortgunst als geeignet bewertet, wenn sie sich beispielsweise in gewerblich vorgeprägten Strukturen befinden oder aufgrund einer eingeschränkten Sichtbarkeit der Fläche (z. B. durch angrenzende Waldflächen oder Topografie) die Auswirkungen auf das Ortsbild reduziert werden können. Zwar können angrenzende Waldflächen auch die beabsichtigte Nutzung einschränken (Waldabstand); jedoch ist dies stets im Einzelfall auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, weshalb die Nähe zu Waldflächen nicht als nachteiliger Standortfaktor bewertet wurde.

Negativ bewertet wurde hingegen, wenn im Umfeld einer Fläche schutzbedürftige Nutzungen vorhanden sind, die Konfliktlagen hervorrufen können (z. B. Lärmschutz).

16.1.2 Erschließung

Die Erschließbarkeit eines Baugebietes ist Grundvoraussetzung für dessen Realisierung. Demzufolge sind in dem Pool der Entwicklungsflächen keine Bauflächen vorhanden, die sich nicht erschließen lassen. Dennoch bestehen Unterschiede innerhalb der Flächen hinsichtlich der Ökonomie der Erschließung und der Konflikte, die sich im Rahmen der Erschließung ergeben können. Dabei spielt die Topografie häufig eine große Rolle, da grundsätzlich bei steilen Hanglagen die Erschließung aufwendiger wird. Weiterhin spielt die Gebietsgröße eine Rolle, welche zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden oder wie leistungsfähig die andienenden Straßen sind. Die technische Erschließung wurde nicht im Detail überprüft. Dies erfolgt im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Auch die überörtliche Anbindung, d. h. die Erreichbarkeit eines Baugebiets ist von großer Bedeutung, insbesondere für Gewerbegebiete. Dabei wurde u. a. die Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr bewertet. Das übergeordnete Straßennetz besteht innerhalb der Stadt Weil am Rhein aus Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie zu Teilen aus der Autobahn A 5. Eine positive Bewertung dieses Kriteriums setzt die schnelle Erreichbarkeit

übergeordneter Straßennetze (Bundesstraßen, Autobahnen) als wichtige überörtliche Anbindung innerhalb der Stadt voraus.

Insbesondere für Wohngebiete sind auch die Erreichbarkeit eines Gebietes mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie die Anbindung an (Haupt-)Radwegeverbindungen dessen Attraktivität von Bedeutung. Zunehmend spielt im Hinblick auf die An- und Abfahrten von Arbeitnehmern sowie Arbeitgebern dieser Aspekt auch für Gewerbegebiete eine wichtige Rolle. Die Bewertung der ÖPNV-Anbindung wurde auf die Erreichbarkeit von Straßenbahnhaltestellen und Bahnhöfen beschränkt und der Anschluss an Fahrradrouten blieb bei der Bewertung gänzlich außen vor, da es sich dabei um überwiegend dynamische Kriterien handelt, denen der strategische Charakter und der Planungshorizont der Flächennutzungsplanung nicht gerecht werden kann.

16.1.3 Nahversorgung

Insbesondere für die Attraktivität von Wohngebieten sind die Nahversorgungsmöglichkeiten von großer Bedeutung. Nahversorgung beinhaltet dabei sowohl die Versorgung mit Gütern des täglichen und mittleren Bedarfs als auch erforderliche Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungen wie Kindergärten, Schulen, Ärzte, Friseure usw. Bei anderen Nutzungsarten (z. B. gewerbliche Bauflächen) wurden Nahversorgungsmöglichkeiten zwar ebenfalls betrachtet, allerdings wurde ausschließlich die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (und nicht zu sozialen oder medizinischen Infrastruktureinrichtungen) bewertet und das Kriterium wurde insgesamt weniger stark gewichtet als für geplante Wohnbauflächen.

Die Nahversorgung wurde als gut bezeichnet, wenn im nächstgelegenen Ortsteil zumindest ein Lebensmittelgeschäft vorhanden ist sowie das klassische Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) und eine medizinische Grundversorgung sichergestellt ist sowie darüber hinaus ein Kindergarten und eine Grundschule bestehen. Wenn diese Einrichtungen nur mit einem längeren Fußweg oder nur mit anderen Verkehrsmitteln erreicht werden können, oder nur in Teilen angeboten werden, wurde eine durchschnittliche Bewertung vergeben. Da Weil am Rhein hinsichtlich der Nahversorgung überwiegend städtisch geprägt ist, ist für sämtliche Flächen eine grundlegende Nahversorgung in kurzer (< 2 km) Distanz gewährleistet.

16.1.4 Ortsbild

Die ästhetischen Aspekte sind im Rahmen der räumlichen Planung ebenfalls von Bedeutung. Im Zuge der städtebaulichen Bewertung wurde den baulichen Aspekten ein Vorrang eingeräumt. Jedoch lässt sich häufig die Gestaltung vom Landschaftsbild nicht eindeutig abgrenzen, da erst das Zusammenwirken aus Siedlung und Landschaft die charakteristische Gestaltung hervorbringt.

Bei einem geringen Eingriff in das Ortsbild fügt sich das Gebiet gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Durch eine Bebauung können sogar Verbesserungen erzielt werden, indem beispielsweise ein abgestufter Ortsrand ausgebildet werden kann und es so zu einem Lückenschluss kommt. Eine mittlere Bewertung wurde vergeben, wenn durch die Bebauung zwar deutliche, zum Teil auch negative Veränderungen des Ortsbildes entstehen können, diese jedoch durch eine angepasste Bauweise und die Gestaltung von strukturierten Ortsrändern gemindert werden können. Ein großer Eingriff würde vor allem dann vorliegen, wenn Flächen.

die an den Ort angrenzen, erstmals bebaut werden und keinen direkten Siedlungsanschluss besitzen; dies trifft jedoch für keine der Entwicklungsflächen zu.

16.1.5 Nutzungskonflikte

Die Nutzungskonflikte, die sich innerhalb der Flächennutzungsplanung ergeben können, sind vielfältig. Dabei wurde der Fokus in der städtebaulichen Bewertung auf die städtebaulichen Aspekte gelegt und die ökologischen Konflikte außer Acht gelassen, da diese Gegenstand des Umweltberichts sind. Städtebauliche Nutzungskonflikte liegen insbesondere dann vor, wenn beispielsweise auf eine als Wohngebiet anvisierte Fläche erhebliche Emissionen von Straßen oder Gewerbebetrieben einwirken, eine hohe Lärmbelastung vorliegt oder relevante Leitungen durch das Gebiet verlaufen. Das Kriterium wurde positiv bewertet, wenn nur geringfügige Nutzungskonflikte erkennbar sind, die sich mit einem minimalen Aufwand lösen lassen. Grundsätzlich können sich bei allen Flächen weitere Nutzungskonflikte, beispielsweise durch Lärm- oder Geruchsimmission, ergeben. Somit ist nicht von absoluter Vollständigkeit der jeweils aufgelisteten Konfliktpotenziale auszugehen.

16.2 Städtebauliche Gesamtbewertung

Anhand der oben genannten Kriterien wurde für jede Fläche aus städtebaulicher Sicht zusammengefasst, ob es sich um eine sinnvolle Arrondierung oder Erweiterungsfläche handelt. Diese zusammenfassende Bewertung erfolgte nicht nach einem strengen Schema, da die Kriterien für die einzelnen Flächen eine unterschiedlich starke Relevanz haben.

Das Bewertungsergebnis zeigt auf der einen Seite, ob eine Fläche aus städtebaulicher Sicht als bevorzugt geeignet, geeignet oder nur bedingt geeignet eingestuft werden kann; ungeeignete Flächen wurden bereits im Vorlauf eliminiert. Auf der anderen Seite enthalten die integrierten Steckbriefe auch das Fazit der landschaftsplanerischen Bewertung. Für weitere Erläuterungen der Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

16.3 Entwicklungsflächen der Stadt Weil am Rhein

Die Stadt Weil am Rhein weist mit den Ortsteilen Märkt, Ötlingen, Haltingen, Friedlingen, Otterbach und der Kernstadt eine große Bandbreite an unterschiedlichen Strukturen und Nutzungen mit teilweise sehr gegensätzlichen Anforderungen auf. Dies spiegelt sich auch in der Zusammensetzung und in dem Umfang der Entwicklungsflächen wider. Insgesamt werden 20 Entwicklungsflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 47,79 ha ausgewiesen. Davon sind 45,93 ha Bauflächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen oder Flächen für den Gemeinbedarf), die übrigen 1,86 ha entfallen auf geplante Grünflächen oder Flächen für Wald. In der nachfolgenden Tabelle 17 werden Sonderbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen und Flächen für Wald unter ‚Sonstige' subsummiert, da diese Nutzungsarten nicht im Zuge der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen sind.

Tabelle 17: Entwicklungsflächen

Nr.	Gemarkung	Name	geplante Nutzung	W (ha)	G (ha)	Sonstiges (ha)
M 1	Märkt	Reigelhod	Wald			1,53
Summe (Märkt)						**1,53**
Ö 1	Ötlingen	Hinter dem Dorf III	Wohnen	0,34		
Ö 2	Ötlingen	Beim Gottesacker	Grün (Friedhof)			0,33
Ö 3	Ötlingen	Schwarzwaldstraße	Wohnen	0,42		
Ö 4	Ötlingen	Zur Inmatt	Wohnen	0,68		
Summe (Ötlingen)				**1,44**		**0,33**
H 1	Haltingen	Untere Bromenacker	Wohnen	3,64		
H 2	Haltingen	Am Heldelinger Weg	Wohnen	3,54		
H 3	Haltingen	Tüllinger Berg	Wohnen	6,95		
H 4	Haltingen	Am Rennemattenweg	Gewerbe		2,60	
H 5	Haltingen	Haltingen Nordwest	Gemeinbedarf „Feuerwehr“			1,47
H 6	Haltingen	Am unteren Märkter Weg	Sonderbau „Solarnutzung“			4,59
H 7	Haltingen	Bachmatten	Gewerbe		4,83	
H 8	Haltingen	Recyclingfläche Niederried	Sonderbau „Wertstoff, Beton-Recycling, Grünschnitt“			2,52
H 9	Haltingen	Im Bäumle	Gewerbe		1,13	
H 10	Haltingen	Bromenackerweg Nord	Wohnen	0,53		
Summe (Haltingen)				**14,66**	**8,56**	**8,58**
W 1	Weil	An der Römerstraße	Wohnen	0,61		
~~W 2~~	~~Weil~~	~~Am Umschlagbahnhof~~	~~Gewerbe~~		~~9,64~~	

Da es sich um einen gewidmete Bahnfläche handelt, kann diese Fläche derzeit nicht als Baufläche ausgewiesen werden. Wenn die Voraussetzungen gegeben sind (Entwidmung) soll sie zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer punktuellen Änderung wieder aufgenommen werden. Hier soll dann der durch den vorliegenden Flächennutzungsplan ermittelte aber nicht abgedeckte Gewerbeflächenbedarf gedeckt werden.

~~W 3~~	~~Weil~~	~~Auf der Weid~~	~~Gewerbe~~		~~0,87~~	
W 4	Weil	Rheinpark Nord	Mischnutzung	0,50	0,50	

Nr.	Gemarkung	Name	geplante Nutzung	W (ha)	G (ha)	Sonstiges (ha)
W 5	Weil	Nonnenholz	Mischnutzung	5,02	5,02	
W 6	Weil	Blaulichtzentrum	Gemeinbedarf „Polizei“			0,55
W7	Weil	An der alten Straße	Sonderbau „Einzelhandel“			0,49
Summe (Weil)				**6,13**	**5,52**	**1,04**
Summe (gesamt)				**22,23**	**14,08**	**11,48**

16.3.1 Wohnbauflächen

Während sich in der Kernstadt nahezu keine Entwicklungsflächen für Wohnnutzungen mehr befinden, weist insbesondere der Ortsteil Haltingen noch größeres Potenzial für die Entwicklung von Wohnbauflächen auf. Drei kleinere Wohnbauflächen befinden sich im Ortsteil Ötlingen. Im gesamten Stadtgebiet werden Wohnbauflächen im Umfang von 16,71 ha (der in den Mischbauflächen enthaltene Anteil für Wohnbauzwecke ist hierbei herausgerechnet) ausgewiesen.

Die Fläche Ö 1 „Hinter dem Dorf III“ (ca. 0,34 ha) stellt eine Ergänzung von Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand Ötlingens dar. Zur Offenlage wurde die Fläche aufgrund geschützter Streuobstbestände erheblich verkleinert, und gliedert sich nunmehr in zwei Teilflächen (Nord 0,12 ha und Süd 0,22 ha). Durch die Verkleinerung wurde auch die potenzielle Beeinträchtigung von Sichtachsen in die freie Landschaft minimiert. Südlich und westlich grenzen die Teilflächen an die bestehende Wohnbebauung an und können jeweils über vorhandene Straßen erschlossen werden. Trotz der geringen Flächengröße wird an der Entwicklungsfläche weiterhin festgehalten, um auch im Ortsteil Ötlingen weiterhin maßvolle Entwicklungsspielräume zu eröffnen.

Um die zur Offenlage entfallenen Anteile der Fläche Ö 1 auf Ötlinger Gemarkung zu kompensieren und somit eine dem Ortsteil angemessene Siedlungstätigkeit weiterhin zu ermöglichen, wurden die Entwicklungsflächen Ö 3 „Schwarzwaldstraße“ (ca. 0,42 ha) und Ö 4 „Zur Inmatt“ (ca. 0,68 ha) aufgenommen. Beide Flächen eignen sich für eine weitere Wohnbebauung, da sie an bereits bestehende Straßen anschließen und somit als sinnvolle Erweiterung des Ortsrands zu bewerten sind. Im Vorfeld der Offenlage wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ermittelt, dass sich innerhalb der beiden Flächen keine geschützten Streuobstbestände befinden.

Die Fläche H 1 „Untere Bromenacker“ (ca. 3,64 ha) befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Haltingen und wurde zur Offenlage in zwei Teilflächen gegliedert. Zwischen den beiden Teilflächen befindet sich ein geschützter Streuobstbestand, der erhalten bleibt. Der zur Frühzeitigen Beteiligung noch als geplante Wohnbaufläche ausgewiesene Bereich zwischen den beiden Teilflächen wurde zur Offenlage daher, entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Verlust von geplanter Wohnbaufläche konnte teilweise innerhalb der Fläche H 1 kompensiert werden, indem die nördliche Teilfläche in westliche Richtung erweitert wurde; insgesamt kommt es gegenüber dem Stand zur Frühzeitigen

Beteiligung jedoch zu einer Verkleinerung der Entwicklungsfläche. Durch die Flächenreduzierung können Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf die Schutzgüter Boden und Fläche deutlich reduziert werden. Die Aufteilung in zwei Teilbereiche erschwert die effiziente Erschließung der Fläche. Dennoch stellt die Entwicklungsfläche weiterhin eine sinnvolle Ortsranderweiterung dar und ist gut an die örtliche Infrastruktur angebunden. Unmittelbar südlich der derzeit landwirtschaftlich genutzten Teilfläche Süd grenzt das Gelände der Hans-Thoma-Schule und der Kindertagesstätte JuNO an.

Weiter südlich, ebenfalls am westlichen Ortsrand Haltingens grenzt die Fläche H 2 „Am Heldelinger Weg“ an die bestehenden Wohnlagen an. Die Flächengröße (ca. 3,54 ha) wurde gegenüber dem Alt-FNP sowie dem Stand zur Frühzeitigen Beteiligung verkleinert, da westlich der Entwicklungsfläche eine Hochspannungs-Freileitung verläuft und im Norden geschützte Streuobstbestände angrenzen. Eine Unterbauung der Leitung wäre nur eingeschränkt und ggf. mit hohen Restriktionen (Schutzabstände, Immissionsschutz etc.) verbunden; der Erhalt der Streuobstflächen ist naturschutzrechtlich vorgegeben und bewirkt eine Durchgrünung der geplanten Ortserweiterung sowie eine bessere Durchlüftung des bestehenden Ortsteils bei Realisierung der Entwicklungsfläche. Um die Verkleinerung der Fläche teilweise zu kompensieren, wurde die Entwicklungsfläche zur Offenlage in südwestliche Richtung erweitert, sodass weiterhin ein kompaktes, gut erschließbares Baugebiet entwickelt werden kann. Wie auch die Fläche H 1 ist die Fläche H 2 gut an die örtliche Infrastruktur angebunden und eignet sich daher bevorzugt für eine städtebauliche Entwicklung.

Ebenfalls in Haltingen befindet sich Fläche H 3 „Am Tüllinger Berg“. Mit einer Größe von rund 6,95 ha handelt es sich um eine potenzielle Erweiterung des östlichen Ortsrands. Da sich innerhalb der Fläche hochwertige Gehölzstrukturen befinden, und östlich ein Vogelschutzgebiet sowie das Landschaftsschutzgebiet „Tüllinger Berg“ angrenzen, sind im Vorfeld einer Entwicklung als Wohngebiet potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte zu untersuchen und die großen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild abzuwägen. Gleichzeitig gehen durch die bauliche Entwicklung der Fläche landwirtschaftlich genutzte Flächen und Naherholungsgebiete verloren. Für die Fläche spricht andererseits, dass sie ebenfalls gut an die bestehende Infrastruktur Haltingens angebunden ist und die größte zusammenhängende Wohnbaufläche im gesamten Stadtgebiet darstellt. Vor diesem Hintergrund soll an der Fläche weiterhin festgehalten werden.

Analog zu den Flächen Ö 3 und Ö 4 wurde die Entwicklungsfläche H 10 „Bromenackerstraße Nord“ (ca. 0,53 ha) zur Offenlage aufgenommen, um den Verlust von geplanten Wohnbauflächen gegenüber dem Stand zur Frühzeitigen Beteiligung zu kompensieren. Wie auch in Ötlingen wurde bei der Suche nach Alternativflächen bereits geprüft, ob sich innerhalb der Fläche geschützte Streuobstbestände befinden. Aufgrund ihres kompakten Zuschnitts sowie dem Anschluss an eine bestehende Straße wurde H 10 als geeignete Fläche für die Teilkompensation ausgewählt.

Die Fläche „An der Römerstraße“ (W 1) mit 0,61 ha stellt eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes der Kernstadt Weil am Rhein dar. Die Fläche kann über die Römerstraße erschlossen werden, befindet sich südlich des Vitra-Campus, schließt an bestehende Wohnlagen an, und stellt u. a. aufgrund ihrer Größe nur einen geringen Eingriff in das Ortsbild dar, weshalb sie sich bevorzugt für eine städtebauliche Entwicklung als Wohngebiet eignet.

16.3.2 Gemischte Bauflächen

Mit gemischten Bauflächen, in denen sowohl Wohnen wie auch mit dem Wohnen verträgliches Gewerbe angesiedelt werden kann, kann ein Beitrag zu einer lebendigen Stadtstruktur geleistet werden. Durch die unmittelbare Nähe von Wohnen und Arbeitsplatz kann im Sinne einer Stadt der kurzen Wege Verkehr reduziert oder umweltfreundlich zurückgelegt werden (z. B. zu Fuß, Fahrrad) Es werden lebendige Stadtteile gefördert, die sowohl tags wie nachts belebt sind und soziale Interaktion ermöglichen. Daher will die Stadt im Flächennutzungsplan auch Mischbauflächen ausweisen, die die Ansiedlung von untergeordneten gewerblichen Nutzungen in Verbindung mit Wohnen ermöglichen.

Die geplante gemischte Baufläche W 4 „Rheinpark Nord“ (ca. 0,99 ha) befindet sich am Rheinufer, nördlich angrenzend an den bestehenden Rheinpark. Zur Frühzeitigen Beteiligung war die Fläche W 4 noch als geplante Grünfläche „Parkanlage“ ausgewiesen. Da die Stadt derzeit keine Erweiterung des Rheinparks verfolgt, soll die Fläche perspektivisch als Mischgebiet entwickelt werden, sobald sie keiner Nutzung durch die Hafenanlage mehr unterliegt. Damit kann die Fläche zwischen der Erholungsnutzung des Rheinparks im Süden und der gewerblichen Nutzung im Norden vermitteln.

Eine weitere gemischte Entwicklungsfläche ist die Fläche W 5 „Nonnenholz“ mit rund 10,04 ha. Sie befindet sich im Süden des Stadtgebiets, unmittelbar an der Schweizer Grenze und fördert so eine ausgewogene Nutzung auch in den Randbereichen der Stadt, um Wohnraum und Arbeitsplätze dezentral anzusiedeln. Die in der Planungsvereinbarung 2018 mit der Stadt Basel enthaltene Anregung, auf dieser Fläche einen hohen Wohnanteil zu gewährleisten, kann auch auf einer gemischten Baufläche realisiert werden. Mit der anteiligen Flächennutzung bildet die Fläche einen städtebaulich sinnvollen Übergang einerseits zur bestehenden Wohnbebauung im Norden und andererseits zu gewerblichen Nutzungen im Westen. Angrenzende Waldflächen sorgen für eine geringe Einsehbarkeit der Fläche und schränken die Fernwirkung einer Bebauung ein. Nicht zuletzt aufgrund der Flächengröße stellt die Fläche W 5 eine attraktive Entwicklungsfläche zur Deckung sowohl des Wohnungs- als auch des Gewerbeflächenbedarfs dar und ist bereits in der Gewerbeflächenstrategie 2024 der Stadt anteilig als Entwicklungsfläche dargestellt.

16.3.3 Gewerbeflächen

Als Siedlungsbereich für Gewerbe und Industrie ist es auch Aufgabe der Stadt Weil am Rhein in ausreichendem Maße Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen, damit im Rahmen der Bestandssicherung das Arbeitsplatzangebot erhalten, sowie vor dem Hintergrund des erforderlichen wirtschaftlichen Strukturwandels in seiner Strukturverbessert und weiterentwickelt werden kann. Insgesamt werden 8,56 ha gewerbliche Bauflächen im Stadtgebiet ausgewiesen. Hierbei sind die in den geplanten Mischbauflächen enthaltenen Anteile für Gewerbe noch nicht berücksichtigt.

Am nördlichen Ortsrand Haltingens befindet sich die Fläche H 4 „Am Rennemattenweg“ (ca. 2,60 ha), die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Damit soll das im Osten liegende Gewerbegebiet erweitert und der Siedlungsrand maßvoll erweitert werden. Gemeinsam mit der Fläche H 5 kann von einer Ortsrandarrondierung gesprochen werden, Aufgrund der guten (überörtlichen) Anbindung der Fläche (u. a. Bahnhof Haltingen, Bundesstraße B 3) eignet sie sich grundsätzlich gut für die vorgesehene Nutzung. Im Zuge der verbindlichen

Bauleitplanung sind allerdings mögliche Konflikte hinsichtlich gewerblicher Emissionen zu prüfen, da südlich der Fläche ein bestehendes Wohngebiet angrenzt. Bei der Fläche handelt es sich um landbauwürdige Flächen der Vorbehaltsflur I. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung über die Nordwestumfahrung / Rennemattenweg und um auch in räumlicher Nähe zum Ortsteil Haltingen in angemessenem Umfang Entwicklungsspielräume für Gewerbetreibende offen zu halten, soll an der Fläche weiterhin festgehalten werden.

Die Fläche H 7 „Bachmatten“ (ca. 4,83 ha) liegt nördlich des bestehenden Gewerbegebiets „Rebgarten“ („Carhartt-Streifen“) und östlich der Autobahn A 5. Die Fläche soll für eine zukünftige Erweiterung des Gewerbegebiets vorgesehen werden und eignet sich aufgrund der guten überörtlichen Anbindung an die A 5 und ohne angrenzende schutzbedürftige Nutzungen sehr gut für eine gewerbliche Nutzung. Angesichts der nördlich angrenzenden Biotop- und Waldflächen wurde die Fläche zur Offenlage entlang der nördlichen Grenze von ehemals 5,50 ha auf 4,83 ha verkleinert.

Mit rund 9,64 ha stellt die Fläche W 2 „Am Umschlagbahnhof“ eine größere gewerbebauliche Umnutzung brachliegender Bahnflächen am ehemaligen Umschlagbahnhof dar. Die Fläche ist aufgrund der innenstadtnahen Lage gut an bestehende Versorgungseinrichtungen angebunden. Mögliche Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Wohngebiete) sind nicht bekannt. Die Fläche ist in der Gewerbeflächenstrategie 2024 der Stadt Weil am Rhein als mögliche Entwicklungsfläche dargestellt. Diese Fläche ist für die zukünftige gewerbliche Entwicklung der Stadt Weil von großer Bedeutung. Sie kann jedoch derzeit nicht im FNP ausgewiesen werden, da es sich es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamts unterliegen. Für die Entwidmung der Bahnflächen ist ein Freistellungsverfahren erforderlich. Um die vorliegende FNP-Fortschreibung zeitnah abzuschließen, wird daher zunächst auf die Entwicklungsfläche verzichtet. Somit kann die Stadt Weil am Rhein ihren im Rahmen dieser FNP-Fortschreibung festgestellten Gewerbeflächenbedarf nicht komplett durch entsprechende Flächenausweisungen abdecken. Da die Stadt perspektivisch aber an einer Entwicklung der Fläche festhalten will, soll die Bedarfslücke zwischen ermitteltem Gewerbeflächenbedarf und tatsächlich im FNP ausgewiesenen geplanten Gewerbeflächen (Differenz derzeit ca. 4,97 ha (vgl. Tabelle 18)) zu einem späteren Zeitpunkt auf dieser Fläche geschlossen werden, sobald die Voraussetzungen durch ein erfolgreich durchgeführtes Entwidmungsverfahren geschaffen wurden. Die Fläche kann dann im Rahmen einer punktuellen FNP-Änderung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

Die Fläche W 3 „Auf der Weid“ (ca. 0,87 ha) befand sich östlich der Zoll-Anlagen entlang der Autobahn A 5, angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet und wird derzeit für sportliche Zwecke (Tennisplätze) genutzt. Da die Fläche unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Krebsbachtal“, ein geschütztes Waldbiotop sowie an Waldflächen angrenzt, wurden die Hürden einer baulichen Entwicklung auch angesichts der geringen Flächengröße als unverhältnismäßig hoch eingestuft. Von einer Erweiterung des Gewerbegebiets wurde daher Abstand genommen und die Entwicklungsfläche W 3 entfiel zur Offenlage aus dem Flächenpool.

Um einen Teil der infolge der Frühzeitigen Beteiligung entfallenen gewerblichen Bauflächen zu kompensieren, wurde zur Offenlage die Entwicklungsfläche H 9 „Im Bäumle“ aufgenommen. Diese wird derzeit überwiegend als Garten- oder Lagerfläche genutzt und befindet sich teilweise im Eigentum der Stadt. Im Vorfeld der Offenlage wurde durch die Untere

Naturschutzbehörde bestätigt, dass es sich bei den Obstbäumen innerhalb der Fläche nicht um einen nach § 33 BNatSchG geschützten Streuobstbestand handelt. Mit einer Größe von 1,13 ha und angrenzend an bestehende Erschließungsanlagen stellt die Fläche eine sinnvolle Erweiterung des Regionalen Gewerbeparks Dreiländereck in südwestliche Richtung dar.

16.3.4 Sonderbauflächen

Auf Haltinger Gemarkung ist eine Sonderbaufläche „Solarnutzung“ (H 6) von 4,59 ha für die Nutzung von Sonnenenergie vorgesehen. Die Sonderbaufläche befindet sich nordwestlich des Siedlungskörpers von Haltingen, nördlich angrenzend an den „Rennemattenweg“ (Umgehungsstraße Haltingen) und ist aufgrund der günstigen topografischen Situation weder von der Straße noch von den Wohnlagen in Haltingen aus einsehbar. Damit eignet sich die Fläche ideal für die flächenintensive Nutzung von Solarenergie, etwa durch die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Im ersten Anhörungsentwurf der Teilfortschreibung „3.1 Freiflächen Photovoltaik“ des Regionalplans Hochrhein-Bodensee war die Fläche noch nicht als Vorranggebiet ausgewiesen. In der zwischenzeitlich wirksamen Fassung der Teilfortschreibung (November 2025) wurde die Fläche als Vorranggebiet für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen festgelegt, was auch den Planungszielen der Stadt entspricht. Der geplanten Flächennutzung stehen somit keine regionalplanerischen Konflikte mehr entgegen. Da für den zugehörigen Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen PV Anlage Am unteren Märkter Weg“ zwischenzeitlich der Aufstellungsbeschluss gefasst worden ist, wurde die Abgrenzung der Fläche H 6 zur Offenlage an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst (ehem. 5,27 ha, jetzt 4,59 ha). Mit der vorgesehenen Größe des Solarparks erreicht die Stadt Weil am Rhein bereits rund die Hälfte des im Regionalplan gesetzten Flächenziels für Freiflächen-PV-Anlagen.

Eine weitere Sonderbaufläche (H 8, ca. 2,52 ha) befindet sich nordwestlich des Ortsteils Haltingen. Für die Sonderbaufläche wird die Zweckbestimmung „Wertstoff, Beton-Recycling, Grünschnitt“ dargestellt. Vorgesehen ist die Umnutzung ehemaliger Kiesabbauflächen zugunsten des städtischen Wertstoff- und Recyclinghofs mit Grünschnittsammelstelle. Für die planungsrechtliche Sicherung wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Infolge der Rückmeldungen aus der Frühzeitigen Beteiligung wurde die Fläche zur Offenlage als Entwicklungsfläche aufgenommen. Das bereits eingeleitete Parallelverfahren zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans wird daher nicht fortgeführt (siehe Kapitel 2.3.1).

Im Stadtteil Friedlingen befindet sich die geplante Sonderbaufläche W 7 (ca. 0,49 ha) mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“. Diese dient der Vergrößerung des ansässigen Einzelhandelsunternehmens. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „An der alten Straße, 1. Änderung“ soll hier die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung als großflächiger Einzelhandel geschaffen werden. Da der Bebauungsplan bis zum Abschluss der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans voraussichtlich noch nicht rechtswirksam sein wird, wurde die Fläche zur Offenlage als Entwicklungsfläche ergänzt.

16.3.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Auf einer Fläche ca. 1,47 ha soll am nördlichen Ortsrand von Haltingen eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (H 5) entwickelt werden. Damit soll die Feuerwehr-Versorgung des nördlichen Stadtgebiets gesichert werden, denn der Standort Haltingen ist

gemäß Feuerwehrbedarfsplan im Rahmen des Zwei-Standortekonzepts erforderlich, um die Sicherheit der Bevölkerung zu gewährleisten. Die Fläche befindet sich nahe der Kreuzung des „Lochererwegs“ und des „Rennemattenwegs“ (Umgehungsstraße Haltingen). Die exponierte Lage am Ortsrand und die gute Anbindung an die Bundesstraße B 3 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit benachbarter Ortsteile und Gemeinden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Haltingen Nordwest“, der auch die südlich angrenzende, bestehende Fläche für den Gemeinbedarf einschließt, wurde am 26.09.2023 gefasst; die Frühzeitige Beteiligung fand im Frühjahr 2026 statt.

Südlich der Feuerwache Weil am Rhein im Ortsteil Otterbach befindet sich die geplante Fläche W 6 für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Polizei“ (ca. 0,55 ha). Vorgesehen ist die Errichtung eines Polizeireviers, für das der rechtswirksame Bebauungsplan „Landesgartenschau“ im Zuge einer 4. Änderung angepasst werden soll. Das entsprechende Bebauungsplanverfahren wurde bereits eingeleitet. Da die Planung zum Zeitpunkt der Offenlage der vorliegenden FNP-Fortschreibung noch nicht hinreichend verfestigt ist und infolge der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung, wurde die Fläche zur Offenlage als Entwicklungsfläche aufgenommen.

16.3.6 Grünflächen

Im Hinblick auf die Kapazitäten des Friedhofsgeländes im Ortsteil Ötlingen, wird die geplante Grünfläche (Friedhof) Ö 2 „Beim Gottesacker“ ausgewiesen. Diese war bereits in der Planung des wirksamen FNP 2022 enthalten. Auf einer Fläche von rund 0,33 ha soll die Erweiterung des Friedhofs in südöstliche Richtung ermöglicht und gleichzeitig die Eingrünung des Ortsrands gesichert werden.

16.3.7 Flächen für Wald

Im Nordwesten des Stadtgebiets, zwischen Rhein und der Autobahn A 5 befindet sich die geplante Waldfläche M 1 „Reigelhod“ auf Gemarkung Märkt. Die Fläche (ca. 1,53 ha) wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, war aber bereits im FNP 2022 als Entwicklungsfläche für Wald dargestellt. Sie soll weiterhin dazu dienen, Flächen für forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Aufforstungen) langfristig zu sichern, die ggf. im Zuge von Waldumwandlungsverfahren erforderlich werden. Zur Offenlage wurde die Fläche um zwei weitere Flurstücke erweitert, die sich bereits im Eigentum der Stadt finden und daher perspektivisch für Aufforstungen zur Verfügung stehen.

17 Gegenüberstellung Flächenbedarf – Reserveflächen – Entwicklungsflächen

Im Folgenden wird der für die gesamte Stadt Weil am Rhein ermittelte Wohn- und Gewerbeflächenbedarf den ermittelten Reserveflächen und den im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen gegenübergestellt (vgl. Tabelle 18). Unter den Entwicklungsflächen befindet sich zwei gemischte Bauflächen, die in der Flächenbilanz zu jeweils 50 % den Wohnbau- und Gewerbeflächen zugerechnet wurden. Sowohl die geplanten Flächen für den Gemeinbedarf H 5 und W 6, die Sonderbauflächen H 6, H 8 und W 7, die geplante Grünfläche Ö 2, sowie die Fläche für Wald M 1 wurden nicht in die Gegenüberstellung einbezogen, da sich der Bedarf an diesen Flächen entweder nicht rechnerisch darstellen lässt (Flächen für Gemeinbedarf, Sonderbauflächen), oder es sich bei diesen Flächen um keine Flächen handelt, die einer Bebauung zugeführt werden sollen (Grünflächen, Flächen für Wald).

Tabelle 18: Flächenbilanz Weil am Rhein

	prognostizierter Bedarf	anzurechnendes Innenentwicklungspotenzial	Differenz aus Bedarf und IE-Potenzial	dargestellte Entwicklungsflächen
Wohnbauflächen	32,55 ha	6,21 ha	**26,34 ha**	**22,23 ha**
Gewerbliche Bauflächen	22,0 ha	2,96 ha	**19,05 ha**	**14,08 ha**

Wie in Tabelle 18 dargestellt, liegt die Gesamtfläche der dargestellten Wohnbauentwicklungsflächen mit einer Differenz von ca. 4,11 ha unterhalb des berechneten Bedarfs an Wohnbauflächen. Der prognostizierte Bedarf an Wohnbauflächen kann somit nicht allein durch die für Wohnzwecke vorgesehenen Entwicklungsflächen im FNP gedeckt werden. In den Kapiteln 14.1 und 15 wurde dargelegt, dass die Stadt Weil am Rhein seit Jahren ein besonderes Augenmerk auf die Innenentwicklung, d. h. die Aktivierung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen, sowie auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden legt. So konnten in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Innenentwicklungspotenziale mobilisiert und in Teilen bereits umgesetzt werden (vgl. Kapitel 15.1). Diese Bemühungen sollen auch in Zukunft aufrechterhalten werden und finden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprechend Beachtung, indem bewusst auf die Deckung des prognostizierten Wohnbauflächen mittels Ausweisung von Entwicklungsflächen verzichtet wird.

Gleichzeitig wurden gegenüber den geplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im bestehenden FNP 2022 nun deutlich weniger bzw. kleinere Entwicklungsflächen für Wohnnutzungen ausgewiesen. Die im FNP 2022 dargestellten Entwicklungsflächen wurden aufgrund eingeschränkter Bebaubarkeit (insbesondere zum Schutz von Streuobstbeständen) teilweise in ihrer Flächengröße reduziert oder sind sogar ganz entfallen, sofern absehbar war, dass die Flächen nicht effizient entwickelt werden können. Dagegen sind zwar alternative Wohnbauflächen in Ötlingen und Haltingen sowie zwei geplante gemischte Bauflächen in Friedlingen und Otterbach (rechnerisch je zu 50 % Wohnbaufläche) hinzugekommen, was den Verlust aber nicht vollständig ausgleichen konnte. Weitere alternative Flächenpotenziale, die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans erneut geprüft wurden, mussten

aufgrund naturschutzrechtlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Restriktionen oder aber zum Schutz des Landschafts- und Ortsbilds verworfen werden.

Dies sind Gründe, weshalb die ausgewiesenen Entwicklungsflächen unterhalb des prognostizierten Wohnbauflächenbedarfs liegen. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Innen- vor Außenentwicklung) und vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht dies dem langfristigen Planungswillen der Stadt Weil am Rhein.

Ähnlich verhält es sich hinsichtlich der dargestellten gewerblichen Entwicklungsflächen: Auch hier liegen die für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Entwicklungsflächen unterhalb des für Weil am Rhein angesetzten Gewerbeflächenbedarfs. Wie in Kapitel 16.3.3 beschrieben, soll dieses Delta von ca. 4,97 ha mittel- oder langfristig durch die Entwicklung eines Teilbereichs der Fläche W 2 ausgeglichen werden. Diese kann derzeit nicht als Baufläche ausgewiesen werden, da es sich um eine gewidmete Bahnfläche handelt. Nach Abschluss des Freistellungsverfahrens soll sie im Zuge einer punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans den verbleibenden Gewerbeflächenbedarf decken.

18 Darstellung von Bestandsbauflächen

In Weil am Rhein hat seit der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans 2022 aus dem Jahr 2006 eine weitere bauliche Entwicklung stattgefunden. Dies führte dazu, dass einige Siedlungsplätze, Teile von Ortschaften oder Grundstücke, die im alten FNP lediglich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt waren, inzwischen bebaut worden sind oder sich gar zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickelt haben, dass es gerechtfertigt und sinnvoll erscheint, den Flächennutzungsplan an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort anzupassen und in die Bestandsbauflächendarstellungen des Flächennutzungsplans erstmalig aufzunehmen. Ebenso wurden im Vorgriff auf den Flächennutzungsplan z. T. Bebauungspläne genehmigt, die nun im Sinne einer 'nachrichtlichen Übernahme' im Flächennutzungsplan nachvollzogen werden. Hierzu wurden alle bestehenden Bebauungspläne im Stadtgebiet geprüft und in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Rechtswirksame Satzung nach § 34 BauGB, die ebenfalls zu berücksichtigen wären, bestehen innerhalb des Stadtgebiets bislang nicht. Die im zeichnerischen Teil als 'Bestand' dargestellten, im Textteil nicht erwähnten Bauflächen auf unbebauten oder zum Teil noch unbebauten Grundstücken (z. B. Randlagen bestehender Siedlungen, von Bebauungsplänen, bebauter Ortslagen oder größerer Baulücken) stellen Flächen dar, für die die Stadt eine künftige Bebauung als Entwicklungs- bzw. Planungsziel beabsichtigt. Über das planungsrechtlich erforderliche Verfahren im Falle einer Bebauung wird im Bedarfs- bzw. Einzelfall entschieden (z. B. Aufstellung eines Bebauungsplans, einer Innenbereichssatzung, einer Außenbereichssatzung oder sonstiger geeigneter planungsrechtlicher Instrumente). Diese Flächen wurden ab einer bestimmten Größe bei der Ermittlung der Baulückenpotenziale berücksichtigt (vgl. Kapitel 15). Um die Änderungen gegenüber dem FNP 2022 nachvollziehbar darzustellen, wurden auch weitere Anpassungen an den Bestand bzw. an die Planungsziele der Stadt tabellarisch in Anhang 5 dokumentiert.

19 Nachrichtliche Übernahmen

19.1 Kultur- und Sachgüter

Nach dem BauGB zählen die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter zu den bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes. Der Begriff des Kulturgutes ist zum einen aus der Sicht des Denkmalschutzes zu interpretieren und bezieht sich hier auf Baudenkmale und schutzwürdige Bauwerke sowie Ensembles, Archäologische Fundstellen und Verdachtsflächen sowie auf Bodendenkmale.

Es wurden Bau- und Kunstdenkmale (raumwirksame Kulturdenkmale und Kulturdenkmale besonderer Bedeutung) sowie archäologische Kulturdenkmale ermittelt. Die beiden nach § 19 DSchG geschützten Gesamtanlagen „Gesamtanlage Stadtteil Altweil-Kirche-Bläsiring“ und „Gesamtanlage Straßendorf Ötlingen“ wurden in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans aufgenommen und in Anhang 3 tabellarisch aufgelistet.

Die Bau- und Kunstdenkmale von besonderer Bedeutung (§ 12 und § 28 DSchG), sowie Flächen, in denen archäologische Kulturdenkmale (§ 2 DSchG) bekannt sind oder die begründete Vermutung auf archäologische Kulturdenkmale bergen (Prüffälle), sind ebenfalls in Anhang 3 aufgeführt. Bei Bodeneingriffen im Zuge von Erdarbeiten (Baumaßnahmen, Wegebau, Rodungen o.ä.) im Bereich dieser Flächen ist das Regierungspräsidium Stuttgart (Landesamt für Denkmalpflege) frühzeitig zu beteiligen, um die Maßnahmen im Vorfeld abzustimmen. Ggf. sind archäologische Prospektionen auf Kosten der Planungsträger frühzeitig im Vorfeld notwendig. Für das gesamte Plangebiet wird auf die Bestimmungen in § 20 und 27 DSchG hingewiesen.

Es ist nicht auszuschließen, dass es innerhalb der überplanten Areale bisher unbekannte Kulturdenkmale gibt. Dies gilt insbesondere für Lagen außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche, die die Inventarisation, hier die Kulturdenkmale, in der Regel noch nicht systematisch bzw. nur auf konkrete Verdachtsäußerungen hin erfasst hat. In der freien Flur und vor allem entlang von Wegen und Straßen könnten Kleindenkmäler wie beispielsweise historische Grenzsteine oder auch Flurdenkmäler wie Wegkreuze oder Martern bislang unentdeckt geblieben sein. Besitzen solche Objekte die Eigenschaften eines Kulturdenkmales, so sind sie auch als solche zu behandeln, selbst wenn sie bisher nicht in der Liste geführt werden. Sollten im Zuge der weiteren Planungen bisher unbekannte Kulturdenkmale berührt werden, soll unverzüglich das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, informiert werden.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Stuttgart (Landesamt für Denkmalpflege) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

19.2 Altablagerungen und Altstandorte

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Zweck dieser Kennzeichnung ist eine ”Warnfunktion“ für die weiteren

Planungsstufen, insbesondere für den verbindlichen Bauleitplan. Die als Soll-Vorschrift formulierte „Kennzeichnungspflicht“ gilt für eine Fläche jedoch nur, wenn

- für die Stufe der vorbereitenden Bauleitplanung hinreichend konkret geklärt ist, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und
- die Gemeinde gleichwohl als Ergebnis einer gerechten Abwägung eine bauliche Nutzung ausweist.

Der Begriff „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen“ ist umfassend zu verstehen. Die Beschränkung auf „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen“ bedeutet nicht, dass eine derartige Kennzeichnung bei anderen Nutzungsdarstellungen ausgeschlossen ist. In Betracht kommen insbesondere von Menschen intensiv genutzte Freiflächen, z. B. Spiel- und Sportplätze, Parks, aber auch Flächen, die über den Nahrungspfad (Boden – Pflanze – Mensch) für den Menschen zu gesundheitlichen Gefahren führen können, z. B. Dauerkleingärten. Die Belastung der Umwelt (z. B. Boden, Luft oder Wasser) kann je nach Art, Beschaffenheit oder Menge nicht nur für Menschen, sondern auch für Tiere und Pflanzen erheblich gefährdend sein.

Über diese Kennzeichnungspflicht hinaus sollte eine Kennzeichnung bei allen Flächen erfolgen, die möglicherweise auch erst später, also bei einer Änderung des Flächennutzungsplans für eine bauliche Nutzung in Betracht kommen. Die Kennzeichnung sollte auch erfolgen, wenn die Bodenbelastung zwar der ”Gesamtnutzung” eines Gebietes (z. B. Wohngebiet) nicht entgegensteht, in diesem Gebiet aber auch Nutzungen mit erhöhtem Schutzbedürfnis (z. B. Kinderspielplätze) denkbar sind.

Da bei den wenigsten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen ein Beweisniveau vorliegt, das die erhebliche Belastung von Böden mit umweltgefährdenden Stoffen nachweist, werden in der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplans außer den sog. A-Fällen (ausgeschiedene Flächen) alle Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen dargestellt. Nur so kann eine umfassende „Warnfunktion“ für die nachgeordneten Planungsstufen ausgeübt werden. Die Altablagerungen und Altstandorte der Stadt Weil am Rhein sind in der Planzeichnung dargestellt und in Anhang 4 tabellarisch aufgelistet.

Vertiefende Informationen zu bergbaubedingten Schwermetallgehalten der Böden im Landkreis Lörrach (u. a. durch historischen Bergbau belastete Böden im Wieseschwemmland) können der Webseite des Landratsamts Lörrach[23] entnommen werden.

19.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht, Grünzäsuren und Grünzüge

In den Flächennutzungsplan wurden folgende naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Schutzgebiete und Restriktionen übernommen:

- Überschwemmungsflächen gem. HQ 100
- Wasserschutzgebiete Schutzzone 1-3
- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete

[23] Landkreis Lörrach (Hg.): https://www.loerrach-landkreis.de/Historischer_Erzbergbau (Zugriff: 10.05.2025)

- FFH-Gebiete
- Vogelschutzgebiete

Da der Landschaftsplan diese Darstellungen ausführlich beschreibt, soll hier nur auf den Landschaftsplan verwiesen werden.

19.4 Übergeordnete Leitungstrassen

Gemäß Baugesetzbuch sollen in den Flächennutzungsplan die Hauptleitungen der Ver- und Entsorgungsträger aufgenommen werden. Die Haupt Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom und Gas) wurden nachrichtlich in den Plan übernommen, sofern deren Verlauf zum Stand der frühzeitigen Beteiligung bereits bekannt war. Eine Rückmeldung wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingeholt.

20 Hinweise

Ingenieurgeologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich tertiärer Gesteine, welche teilweise von quartären Lockergesteinen sowie Anthropogenen Ablagerungen/Anthropogen verändertem Gelände überlagert/überprägt werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die anstehenden Gesteine können in Hanglage oder bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen. In der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg ist eine Hinweisfläche / sind Hinweisflächen für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

21 Abkürzungsverzeichnis

- BauGB: Baugesetzbuch
- BPL: Bebauungsplan
- DSchG: Denkmalschutzgesetz
- FFH-Gebiete: Flora-Fauna-Habitat Gebiete
- FFPV: Freiflächen-Photovoltaik
- FNP: Flächennutzungsplan
- FNP-Änderung: Flächennutzungsplanänderung
- G: Gewerbliche Baufläche
- HQ 100-Gebiete: Gebiete, die im hundertjährigen Hochwasser liegen / Überschwemmungsgebiete
- LEP: Landesentwicklungsplan
- LK: Landkreis
- LSG: Landschaftsschutzgebiet
- LUBW: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg
- LW: Landwirtschaft
- M: Gemischte Baufläche
- o. M.: ohne Maßstab
- ÖPNV: Öffentlicher Personennahverkehr
- S: Sonderbaufläche
- W: Wohnbaufläche

22 Literatur- und Quellenverzeichnis

Sofern nicht bereits als Fußnote oder unter den Tabellen und Abbildungen genannt, werden im Folgenden die für die Begründung der FNP-Fortschreibung verwendeten Quellen aufgelistet. Daten und Planunterlagen, die im Zuge der Bearbeitung durch die Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt worden sind, werden nicht genannt.

- Grenzgängerstatistik 2021 für die Landkreise Lörrach und Waldshut: https://www.wsw.eu/media/wsw-wirtschaftsregion-suedwest-grenzgaengerzahlen-2021.pdf
- Imakomm Akademie GmbH (2024): Neuaufstellung FNP 2040 Gewerbeflächenstrategie
- Landkreis Lörrach (2019): Machbarkeitsstudie Radschnellverbindungen Großes Wiesental, Hochrhein und Oberrhein im Landkreis Lörrach, Schlussbericht
- Oberzentrum Lörrach – Weil am Rhein (2006): Gemeinsamer Flächennutzungsplan 2022, Teilraum Weil am Rhein 2022 - Erläuterungsbericht: https://www.weil-am-rhein.de/site/weil-am-rhein-2020/get/params_E1993388752/2479320/FNP_Erl%C3%A4uterungsbericht.pdf
- Region Hochrhein-Bodensee (2014): Studie zur Entwicklung der Region Hochrhein-Bodensee 2013 – 2030 unter Berücksichtigung der Grenzkantone (Bevölkerung, Bedarf Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen)
- Regionalplan 2000 Region Hochrhein-Bodensee: https://hochrhein-bodensee.de/wp-content/uploads/2019/02/RP2000_Stand-2014.pdf
- Regionalplan 2000 Region Hochrhein Bodensee: Strukturkarte: https://hochrhein-bodensee.de/sdm_downloads/regionalplan-strukturkarte/
- Regionalplan 2000 Region Hochrhein-Bodensee: Raumnutzungskarte West Landkreis Lörrach https://hochrhein-bodensee.de/wp-content/uploads/2019/02/RP2000_RNK_LOE_Wind_2019-01-10_web.pdf
- Regionalplan 2000 Region Hochrhein-Bodensee: Teilregionalplan „Oberflächennahe Rohstoffe“, Teil Landkreis Lörrach (2019): https://hochrhein-bodensee.de/wp-content/uploads/2019/02/Anhang1_Objbl_VRG_LK_LOE.pdf
- Region Hochrhein-Bodensee (2014): Teilfortschreibung Regionalplan 2000 - Windenergienutzung
- Stadt Weil am Rhein: https://www.weil-am-rhein.de/start
- Stadt Weil am Rhein: Daten, Zahlen, Fakten (2/2020): https://www.weil-am-rhein.de/site/weil-am-rhein-2020/get/params_E-1044796987/2492165/Flyer%20Daten%20Zahlen%20Fakten%20-%2012.02.2020%20-%20.pdf
- Stadt Weil am Rhein: Radverkehrskonzept „velo2025“: https://www.weil-am-rhein.de/start/umwelt/radverkehr
- Stadt Weil am Rhein: Städtebauförderprogramm: https://www.weil-am-rhein.de/altweil
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Statistik Kommunal – Weil am Rhein: diverse, siehe Quellenangaben unter den Tabellen und Abbildungen
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2002): Landesentwicklungsplan 2002