

ASTUC

ARCHITECTS AND PLANNERS



MALSCH

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE MALSCH

ASTUC

ARCHITECTS AND PLANNERS



MALSCH

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE MALSCH

I EINFÜHRUNG

8	Anlass und Aufgabe
10	Ablauf
12	Einordnung Malsch
14	Lage in der Region
16	Sozio-Demografische Studie
20	Bürgerforum

II ANALYSE MALSCH

26	Analysekarten Alt-Malsch	Bauhistorie
		Typologie
		Ortsbildprägend
		Abweichende Gebäudedimension
		Gebäudehöhen
		Mobilität
		Öffentliche Freiflächen
		Planungsrecht
		Neuere Entwicklung
		Modernisierung
		Weiterentwicklung
44	Zusammenfassende Erkenntnisse Alt-Malsch	
46	Analysekarten Neue Heimat	Bauhistorie
		Ortsbildprägend
		Typologie
		Abweichende Gebäudedimension
		Gebäudehöhen
		Mobilität
		Öffentliche Freiflächen
		Planungsrecht
		Modernisierung
		Neuere Entwicklung
		Weiterentwicklung
62	Zusammenfassende Erkenntnisse Neue Heimat	
64	Quervergleich	Bauhistorie
		Neuere Entwicklung
		Baurecht
		Weiterentwicklung
		Malsch im Quervergleich

III KONZEPT MALSCH

72	Steckbriefe Alt-Malsch	Historisches Zentrum – Adlerstraße
		Siedlungserweiterung – Neudorfstraße
		Neuere Erweiterung – Muggensturmer Straße
		Siedlungserweiterung – Südlicher Ortsrand
		Neubaugebiet – Heckenäcker
		Neubaugebiet – Hinter den Gärten
		Siedlungserweiterung – Sulzbacher Straße
		Neuere Erweiterung – Amtfeld / Gutleutfeld
90	Leitbild Alt-Malsch	
92	Maßnahmen Alt-Malsch	
94	Priorisierung der Maßnahmen Alt-Malsch	
96	Steckbriefe Neue Heimat	Ortsdurchfahrt – Südliche Sézanner Straße
		Ortsdurchfahrt – Nördliche Sézanner Straße
		Siedlungserweiterung – Hänfig
		Siedlungserweiterung – Hans-Thoma-Straße
		Siedlungserweiterung – Bahnhofstraße
		Siedlungserweiterung – Dieterbrüchle
		Soziales Zentrum – Bühn
112	Leitbild Neue Heimat	
114	Maßnahmen Neue Heimat	
116	Priorisierung der Maßnahmen Neue Heimat	

IV RESÜMEE

120	Leitbild Gemeinde
122	Übersicht der Maßnahmen Gemeinde
124	Planungshorizont
126	Schlusswort
128	Impressum



I EINFÜHRUNG

ANLASS UND AUFGABE

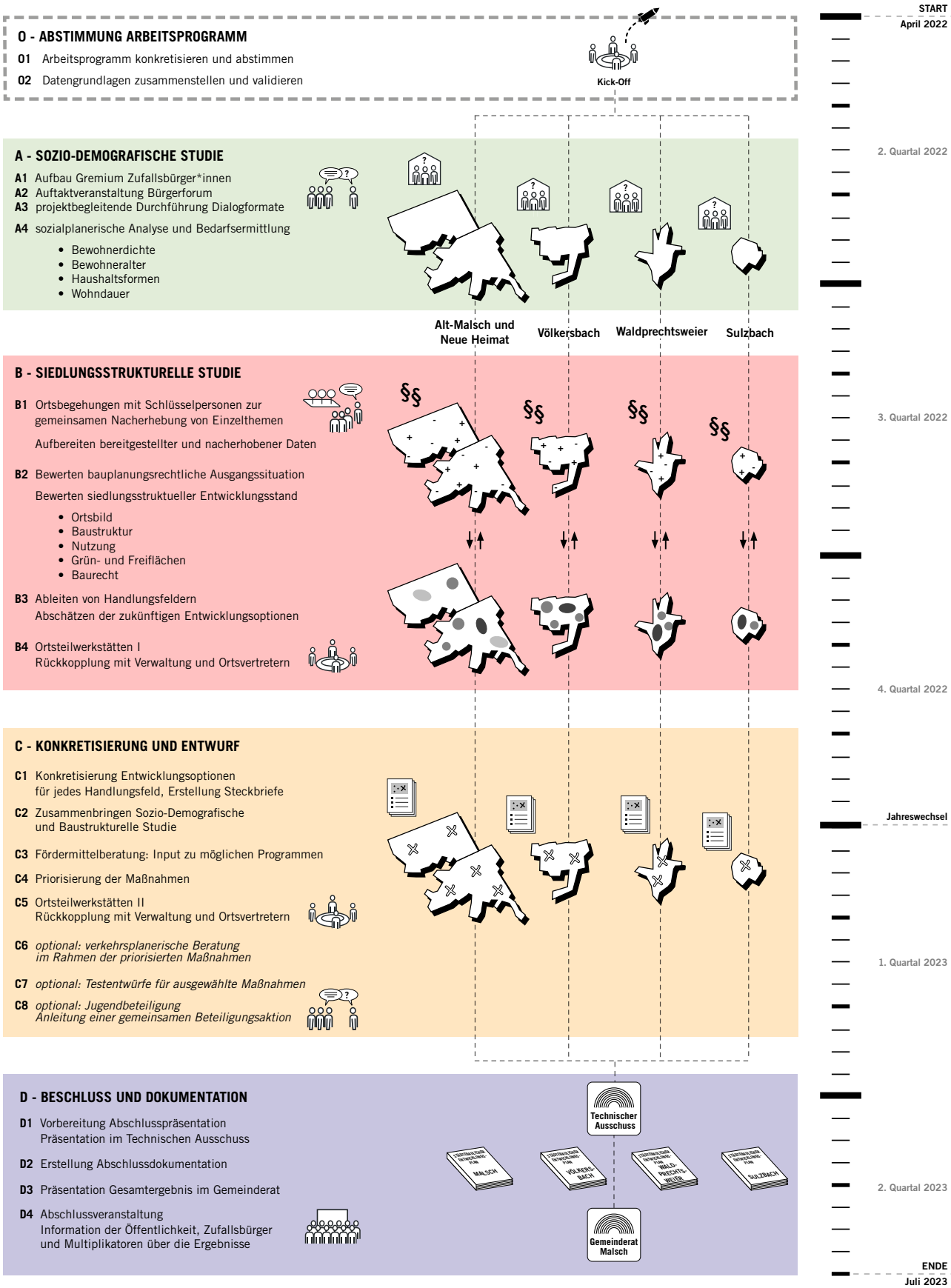
Die Bevölkerungszahlen im ländlichen Raum sind von ständigen Wanderungsbewegungen beeinflusst. Das Problem der Abwanderung aus solchen ländlichen Regionen ist bekannt, doch ist die Entwicklung in manchen Regionen eher gegenläufig: In Gemeinden in der Nähe von größeren Städten ist die Bevölkerung in den letzten Jahren stetig gestiegen. Dies trifft auch auf die Gemeinde Malsch zu, welche durch ihre Nähe zur Technologieregion Karlsruhe in deren sogenanntem Speckgürtel von ihrer Entwicklung profitiert. Fehlende Entwicklungsflächen und die ständig steigenden Immobilienpreise im Wirtschaftsraum Karlsruhe führen zu einem Bevölkerungszuwachs in Malsch, für den jedoch zunächst Flächen gefunden werden müssen. Dies führte zu der Frage: „**Welche Potenziale hat die Gemeinde Malsch für Wachstum?**“

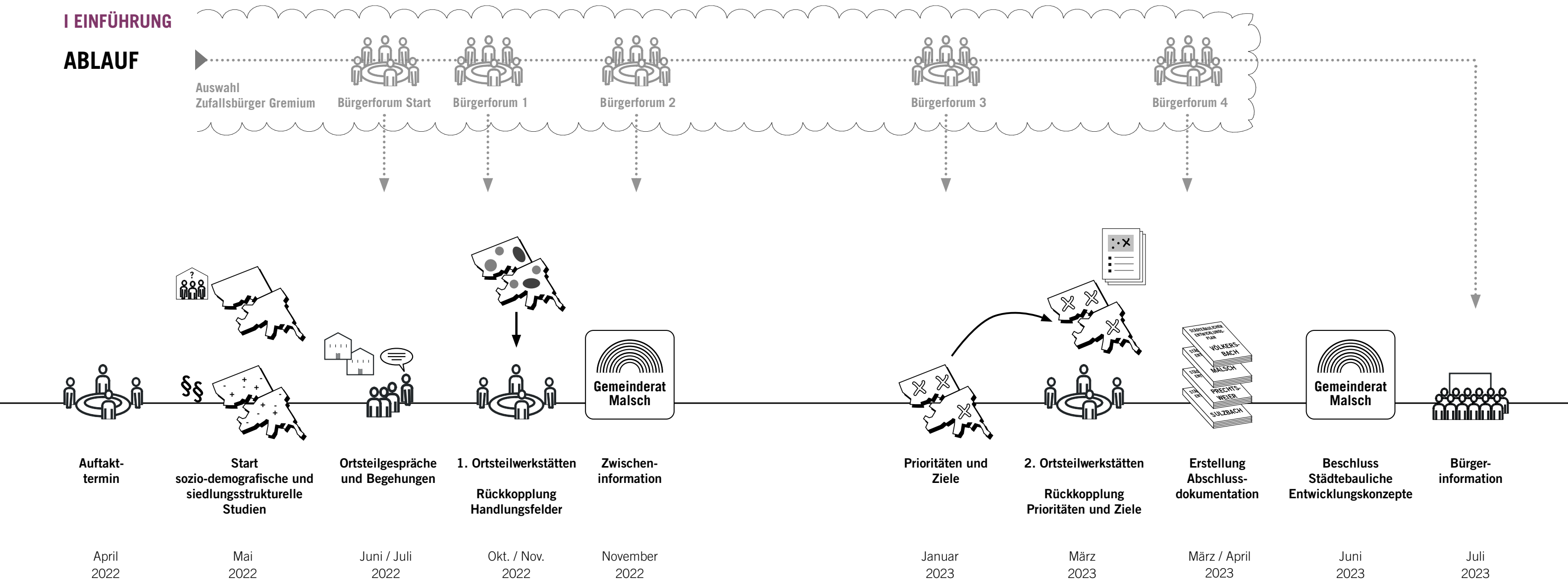
Um dies zu beantworten, hat der Gemeinderat im vergangenen Jahr einen Planungsprozess angestoßen, in dessen Rahmen sich die Gemeinde Malsch insbesondere mit Themen wie der Veränderung der Bewohnerstruktur und deren bevorzugte Wohnformen, der nachhaltigen Suche nach neuen Baupotenzialflächen sowie der kritischen Auseinandersetzung mit bisher geplanten „klassischen“ Neubaugebieten auf der grünen Wiese auseinandersetzen muss. Zudem hat der steigende Wohnungsdruck zu einer Reihe von Bauanträgen in Ortsbereichen geführt, in denen bisher zwar keine Notwendigkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen bestand, für deren Beurteilung der vorgesehene **§ 34 BauGB („Einfügen in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung“)** sowohl unter städtebaulichen Gesichtspunkten als auch im Sinne einer insgesamt nachhaltigen Dorfentwicklung kein adäquates Steuerungsinstrument mehr darstellt.

Die Gemeinde Malsch wollte deshalb im Rahmen des angestoßenen Prozesses sowohl für den Kernort als auch für die drei Ortsteile sogenannte städtebauliche Entwicklungspläne

erarbeiten, die zunächst Potenzialflächen definieren und insbesondere für die „gefährdeten“ Ortsbereiche eindeutig definierte städtebaulich-strategische Entwicklungsziele vorgeben. Zukünftig lassen sich Baugesuche so eindeutiger und zielführender beurteilen, darüber hinaus können auf dieser Grundlage im Bedarfsfall kurzfristig Aufstellungsbeschlüsse für neue Bebauungspläne gefasst werden.

Von besonderer Bedeutung war dabei die kontinuierliche Einbindung der politischen Ortsvertretungen. Dieser Prozess wurde begleitet vom Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries, welches einen mitlaufenden Bürgerbeteiligungsprozess federführend plante und durchführte. Die prozessbegleitende Beteiligung machte das Projekt öffentlich sichtbar und transparent. In mehreren über den Prozess verteilten Veranstaltungen mit passgenauen Strategien zur Öffentlichkeitsarbeit wurden verschiedene Zielgruppen erreicht. Darüber hinaus erfolgte im Zusammenhang mit dem abschließenden Beschluss der Entwicklungskonzepte im Gemeinderat Malsch eine Information der Bürgerschaft über die Ergebnisse des Verfahrens und die in Zukunft angestrebten weiteren Schritte.





Der Beginn des Prozesses wurde mit einem Arbeitstermin gestartet, bei welchem im April 2022 der Gesamtprozess strukturiert und offene Fragen geklärt wurden. Mit der analytischen Arbeit sowohl an der sozio-demografischen als auch der siedlungsstrukturellen Studie wurde direkt im Anschluss im Mai 2022 begonnen. Hierbei wurden Daten aus dem GIS-System der Gemeinde erhoben und durch erste Begehungen wurde der Ort kennengelernt. Das aus **15 Zufallsbürgern bestehende Bürgerforum** traf sich das erste Mal im Juli 2022. Während des Prozesses fanden verteilt auf die verschiedenen Phasen insgesamt vier Bürgerforen statt. Durch die kontinuierlichen Termine gab es eine Beteiligung in allen Arbeitsschritten. Eine erste Rückkopplung der Analyseergebnisse fand dann in den **Ortsteilgesprächen im Juni und**

Juli 2022 statt. Die Termine wurden in den jeweiligen Ortsteilen bzw. dem Kernort in Form von offenen Gesprächen mit den Ortschaftsräten bzw. den Gemeinderäten durchgeführt. Im Anschluss folgte ein Spaziergang an die jeweils wichtigsten Orte. Hierbei konnten erste Erkenntnisse gewonnen werden, wie die Ortsteile funktionieren und welches die Hauptthemen sein würden.

Während einer intensiven Arbeitsphase wurden erste konzeptionelle Ansätze erarbeitet und **Konzeptmodelle** entwickelt. Anschließend fanden die ersten Ortsteilwerkstätten statt. In zwei halbtägigen Terminen wurden an den Konzeptmodellen gemeinsam mit den Ortschaftsräten bzw. den Gemeinderäten die wichtigsten Entwicklungsziele definiert und die Analyse Themen abgeglichen.

Nach einer weiteren Arbeitsphase, in der die Erkenntnisse aus den Werkstätten in die bisherigen Ergebnisse eingearbeitet wurden, fand am 29. November 2022 eine **Zwischen-information des Gemeinderates** statt, bei der die bisherigen Ergebnisse vorgestellt wurden und die Möglichkeit für Rückfragen bestand.

Aus den Analyseergebnissen, den Gesprächen mit den Ortschaftsräten bzw. den Gemeinderäten und dem Bürgerforum entstanden schrittweise die verschiedenen Maßnahmen, die zu einer positiven Entwicklung der Gemeinde beitragen sollen. Diese wurden in einem **Maßnahmenpaket** zusammengeführt, welches dann in der zweiten Runde Ortsteilwerkstätten im März 2023 mit den Ortschaftsräten bzw. den Gemeinderäten priorisiert wurde. Dabei wurden

drei Arbeitspakete geschnürt, in die die Maßnahmen nach Wichtigkeit und in einem zeitlichen Ablauf zugeordnet wurden. Der Gesamtprozess wurde in einer Abschlussdokumentation in Form von vier Broschüren, eine für den Kernort Malsch und jeweils eine für die Ortsteile Sulzbach, Völkersbach und Waldprechtsweiler, ab März fortwährend erstellt. Der Beschluss der städtebaulichen Entwicklungskonzepte für die Gemeinde erfolgte in der Sitzung des Gemeinderats am 27. Juni 2023. Bei der anschließenden **Abschlussveranstaltung** am 6. Juli 2023 waren alle Malscher Bürgerinnen und Bürger eingeladen, die Ergebnisse des Prozesses in einer Ausstellung zu begutachten. Die Broschüren wurden zudem der Öffentlichkeit auf der Website der Gemeinde zur Verfügung gestellt.



Richtung Ettlingen

B3

A5

SULZBACH
962 Einwohner/-innen
279 ha Gemarkungsfläche
25 ha Siedlungsfläche

MALSCH
11.184 Einwohner/-innen
3.380 ha Gemarkungsfläche
212 ha Siedlungsfläche

Richtung Muggensturm

Richtung Schöllbronn

VÖLKERSBACH
2.087 Einwohner/-innen
838 ha Gemarkungsfläche
68 ha Siedlungsfläche

WALDPRECHTSWEIER
1.631 Einwohner/-innen
544 ha Gemarkungsfläche
45 ha Siedlungsfläche

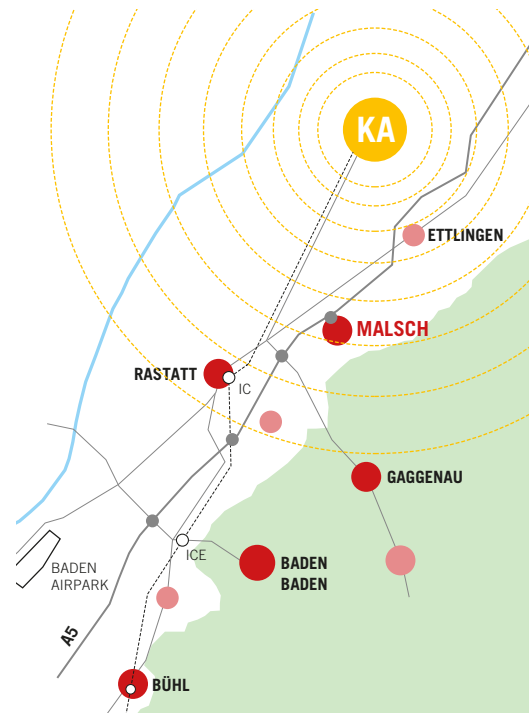
Richtung Freijolsheim

LAGE IN DER REGION

Die Gemeinde Malsch besteht aus dem Kernort Malsch und seinen drei Ortsteilen Sulzbach, Waldprechtsweier und Völkersbach. Der Kernort ist geteilt in den gewachsenen Ortsteil Alt-Malsch und der nach dem Zweiten Weltkrieg entstandenen Neuen Heimat. Während die Neue Heimat auf der flachen, sumpfigen Ebene gebaut wurde, wuchs Alt-Malsch mit den Jahrhunderten immer weiter in die **Vorbergzone** hinein. Sulzbach liegt ebenfalls in der Vorbergzone in Richtung Ettlingen. Waldprechtsweier liegt im Waldprechtstal südlich des Kernortes. Völkersbach ist der einzige Ortsteil, der auf der Hochebene gelegen ist und somit topografisch andere Voraussetzungen hat.

Die Gemeinde ist Teil der **Region Mittlerer Oberrhein**, die sowohl von ihrer Lage zwischen Rhein und Schwarzwald als auch von ihrem Oberzentrum Karlsruhe profitiert. Malsch ist infrastrukturell gut angebunden an den öffentlichen Nahverkehr mit zwei Haltestellen auf der **Rheintalbahn**. Eine direkte Anbindung an die Autobahn A5 gibt es nicht, hier muss die Ausfahrt Rastatt-Süd genommen werden, die B3 jedoch bindet Malsch direkt an die Umgebung an. Mit dem Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden in unmittelbarer Nähe gibt es zudem eine internationale Reisemöglichkeit für alle Bewohnerinnen und Bewohner der Region.

Die räumliche Nähe zum Oberzentrum Karlsruhe birgt einerseits einen großen Standortvorteil, führt aber auch zu starken Pendlerbewegungen. Vor allem der Ortsteil Sulzbach wird durch die Pendlerströme zum „Schlafort“. Das Gewerbegebiet nördlich der Bahntrasse und die ansässigen Firmen und Geschäfte im Kernort sorgen dennoch für einen guten Arbeitsmarkt in Malsch. Die **Einbindung in den Naturraum des nördlichen Schwarzwaldes** bietet zahlreiche Vorteile, die Wanderwege und Fahrradrouten sind sehr gut ausgebaut.



Die **Einwohnerzahlen** verteilen sich wie folgt: Der Kernort hat mit 11.180 natürlich die meisten Einwohner, Völkersbach ist mit 2.090 Einwohnern der größte Ortsteil, gefolgt von Waldprechtsweier mit 1.630 Einwohnern und Sulzbach als kleinster Ortsteil mit 960 Einwohnern. Der Kernort hat mit 212 ha die größte Siedlungsfläche, gefolgt vom Ortsteil Völkersbach mit 68 ha Siedlungsfläche. Sulzbach hat mit 25 ha die kleinste Siedlungsfläche.



Blick auf Alt-Malsch

SOZIO-DEMOGRAFISCHE STUDIE

Im Zuge der Erarbeitung der städtebaulichen Entwicklungspläne wurde eine sozio-demografische Studie erstellt, welche die aktuellen **Bewohnerdaten** aus der Gemeinde Malsch auswertet und interpretiert. Dadurch konnten Rückschlüsse auf die aktuelle Bewohnerstruktur und zukünftige Entwicklungen gezogen werden. Die Daten stammen aus dem Gemeinde-GIS-System und wurden an zwei Stichtagen im Sommer 2022 entnommen. Die Studie macht Aussagen über folgende Themen:

- Sozialräume
- Bevölkerungsstruktur
- Bevölkerungsdichte
- Wohndauer
- Altersstruktur
- Ausländische Bevölkerung
- Haushalte

In dieser Broschüre wird zunächst ein kurzer Überblick über die Zahlen der Gesamtgemeinde gegeben: Zum Stichtag am 16. Juni 2022 verzeichnet die Gemeinde Malsch insgesamt 14.875 Einwohnerinnen und Einwohner und weist eine **Bevölkerungsdichte** von 3.743,9 Einwohnerinnen und Einwohnern je Quadratkilometer auf.

Durchschnittlich wohnen die Malscher Bürgerinnen und Bürger seit 18,1 Jahren in der eigenen Wohnung und seit 23,9 Jahren in der Kommune.

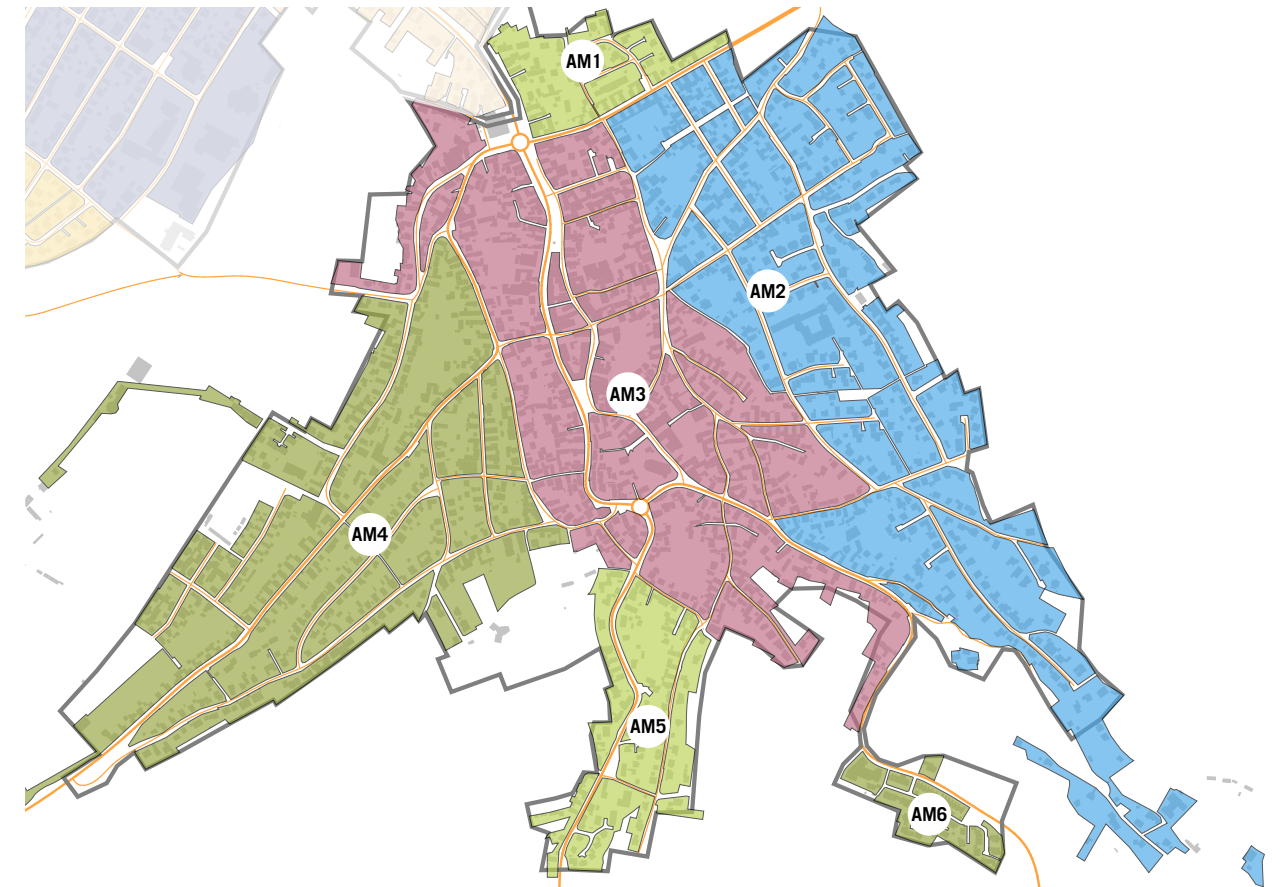
Hinsichtlich der **Altersstruktur** zeichnet sich folgendes Bild ab: Bei 5,2 % der Einwohnerinnen und Einwohner handelt es sich um Kleinkinder (0 bis 5 Jahre), bei 6,0 % um Kinder zwischen 6 und 12 Jahren und bei 4,8 % um Jugendliche (13 bis 17 Jahre). Die Gruppe der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 27 Jahren misst einen Anteil von 10,2 % und die Altersgruppe der 28- bis 49-Jährigen einen Anteil von 27,0 %. Rund ein Viertel (25,5 %) der Malscher Einwohnerinnen und Ein-



wohner ist zwischen 50 und 64 Jahren alt. Seniorinnen und Senioren machen 18,5 % der Gesamtbevölkerung in Malsch aus und Hochbetagte 2,8 %.

Von den 14.875 Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde Malsch sind 2.264 Menschen der **ausländischen Bevölkerung** zuzurechnen, was einem Anteil von 15,2 % entspricht.

Mit Blick auf die **Verteilung der Haushalte** zeigt sich, dass die kinderlosen Haushalte (90,0 %) überwiegen, wobei es sich bei mehr als zwei Dritteln dieser Haushalte um Singlehaushalte (68,9 %) handelt (Ehepaare ohne Kind/er: 31,1 %). 975 (10,0 %) der 9.735 Haushalte sind hingegen Haushalte mit Kind/ern. Ehepaare mit Kind/ern machen dabei 80,1 % dieser Haushalte aus; das heißt, bei 19,9 % der Haushalte mit Kind/ern handelt es sich um Alleinerziehende. Ein- und Zwei-Kind-Familien überwiegen.

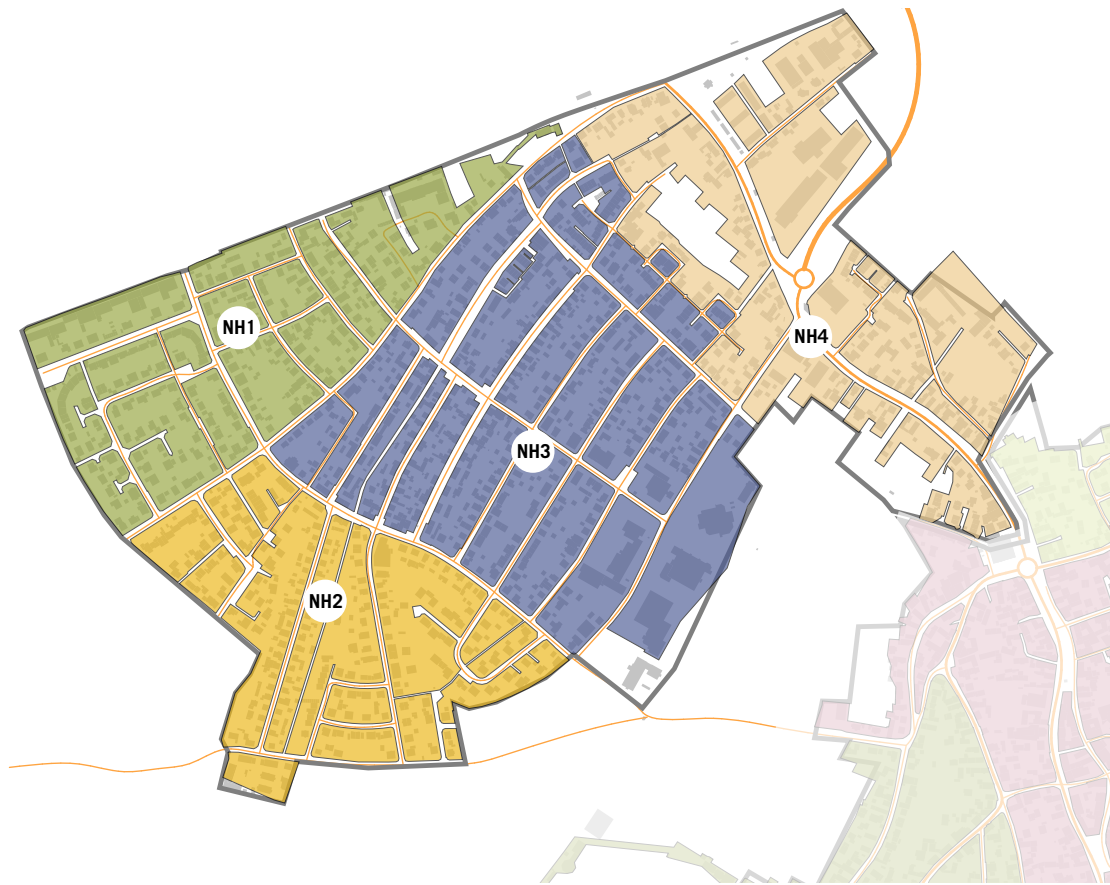


Erkenntnisse für Alt-Malsch

- Einwohnerinnen und Einwohner: 5.653 (38,0 % der Gemeinde)
- Bevölkerungsdichte: 5.792,6 E. / km²
- Wohndauer: 8,96 J. in der eigenen Whg. 10,74 J. in der Kommune
- Altersstruktur:
 - o Kleinkinder (0–5 J.): 5,2 %
 - o Kinder (6–12 J.): 6,3 %
 - o Jugendliche (13–17 J.): 5,2 %
 - o Junge Erwachsene (18–27 J.): 10,2 %
 - o Erwachsene (28–49 J.): 26,9 %
 - o Erwachsene (50–64 J.): 24,8 %
 - o Senior/-innen (65–84 J.): 18,3 %
 - o Hochbetagte (85+ J.): 3,1 %
- Anteil ausländische Bevölkerung: 14,0 %
- Haushalte:
 - o Haushalte ohne Kinder: 89,6 %
 - Singlehaushalte: 69,9 %
 - Ehepaare ohne Kinder: 30,1 %
 - o Haushalte mit Kindern: 10,4 %
 - Ehepaare mit Kindern: 79,4 %
 - Alleinerziehende: 20,6 %

Alt-Malsch ist mit 5.653 Einwohnerinnen und Einwohnern der bevölkerungsstärkste Ortsteil (38,0 % der Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Malsch), wobei über ein Drittel (35,3 %) der hier lebenden Menschen in der Nachbarschaft AM3 wohnt. Alt-Malsch ist zugleich der am dichtesten besiedelte Ortsteil; hier leben durchschnittlich 5.792,6 Einwohnerinnen und Einwohner je Quadratkilometer.

Ähnlich wie der Teilort Neue Heimat ist auch Alt-Malsch überdurchschnittlich dicht besiedelt. Für einen Kernort mit zentralen Versorgungsfunktionen ist dies jedoch keine Besonderheit. Die sonstige Struktur von Alt-Malsch ist vergleichbar mit der Gesamtgemeinde Malsch. Lediglich die Nachbarschaft AM2 fällt durch den überdurchschnittlich hohen Anteil an Personen über 65 Jahren auf.



Erkenntnisse für die Neue Heimat

- Einwohnerinnen und Einwohner: 4.054 (27,3 % der Gemeinde)
- Bevölkerungsdichte: 5.867,5 E. / km²
- Wohndauer: 18,01 J. in der eigenen Whg.
24,09 J. in der Kommune
- Altersstruktur:
 - o Kleinkinder (0–5 J.): 4,8 %
 - o Kinder (6–12 J.): 5,8 %
 - o Jugendliche (13–17 J.): 4,8 %
 - o Junge Erwachsene (18–27 J.): 10,6 %
 - o Erwachsene (28–49 J.): 25,4 %
 - o Erwachsene (50–64 J.): 26,2 %
 - o Senior/-innen (65–84 J.): 20,0 %
 - o Hochbetagte (85+ J.): 2,4 %
- Anteil ausländische Bevölkerung: 12,4 %
- Haushalte:
 - o Haushalte ohne Kinder: 89,8 %
 - Singlehaushalte: 66,4 %
 - Ehepaare ohne Kinder: 33,6 %
 - o Haushalte mit Kindern: 10,2 %
 - Ehepaare mit Kindern: 77,9 %
 - Alleinerziehende: 22,1 %

Mit 4.054 Einwohnerinnen und Einwohnern ist die Neue Heimat der zweitgrößte Ortsteil (27,3 % der Malscher Bevölkerung). Die meisten Menschen (40,8 %) in diesem Ortsteil leben in der Nachbarschaft NH3, welche mit 6.502,2 Einwohnerinnen und Einwohnern je Quadratkilometer auch eine weit überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte aufweist – ebenso wie der Ortsteil im Gesamten (5.867,5 Einw./km²). Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist mit 12,4 % etwas geringer als in der Gesamtgemeinde. Mit Blick auf die dort ansässigen Haushalte zeigt sich ebenfalls eine im Vergleich zur Gesamtgemeinde durchschnittliche Verteilung. Zusammengefasst lässt sich sagen, dass neben der hohen Bevölkerungsdichte, die für den Kernort durchaus üblich ist, der Ortsteil Neue Heimat ansonsten durchschnittlich strukturiert ist und kaum Besonderheiten aufweist. Die Erkenntnisse aus der Sozio-Demografischen Studie wurden zunächst interpretiert und flossen anschließend in die Maßnahmen der jeweiligen Ortsteile ein.



Straßenzug in der Neuen Heimat

I EINFÜHRUNG

BÜRGERFORUM



2. Bürgerforum am 21. Juli 2022 – Thema: Wohnen der Zukunft

Als begleitendes Format wurde ein Bürgerforum gewählt, welches aus **15 Zufallsbürgern** zusammengesetzt wurde. Die Zufallsbürger wurden aus allen Malscher Bewohnerinnen und Bewohnern nach den Kriterien Alter, Geschlecht und Ortsteil ausgelost und sind zu fünf Terminen zusammengekommen.

- **06. Juli 2022:** 1. Bürgerforum Auftakttermin
- **21. Juli 2022:** 2. Bürgerforum Wohnen der Zukunft
- **13. Oktober 2022:** 3. Bürgerforum Infrastruktur
- **12. Januar 2023:** 4. Bürgerforum Potenziale Malsch / Konzepterarbeitung
- **22. März 2023:** 5. Bürgerforum Priorisierung

Das Bürgerforum diente der **Einbindung der Bürgerschaft** und ermöglichte direkte Einblicke in den Prozess. Zu Beginn des Bürgerforums wurden allgemeine Themen wie die zukünftige Wohnraumversorgung und infrastrukturellen Bedarfe behandelt. Dabei wurden folgende Fragen gestellt: „**Wie und wo wollen wir zukünftig in Malsch wohnen?**“ und „**Welche soziale Infrastruktur und Versorgung fehlt hierbei?**“ Gegen Ende wurden die konkreten Konzepte für die verschiedenen Ortsteile vorgestellt und gemeinsam diskutiert. Zuletzt wurden alle vorgeschlagenen Maßnahmen besprochen und im Anschluss ein Vorschlag für eine Priorisierung erarbeitet. Sowohl die Themen aus der Konzepterarbeitung als auch der Vorschlag zur Priorisierung wurde in das finale Konzept eingearbeitet und sorgsam abgewogen.



4. Bürgerforum am 12. Januar 2023 – Thema: Potenziale / Konzepterarbeitung



II ANALYSE



BAUHISTORIE



Zu Beginn des Prozesses wurden die Siedlungskörper der Ortsteile einer ausführlichen Bestandsaufnahme und Analyse unterzogen. Die unterschiedlichen Aspekte der Untersuchung bilden zusammengefasst den **Istzustand der Ortsteile** ab.

Betrachtet man die Bebauungshistorie, können bereits erste Gesetzmäßigkeiten der Entwicklung erkannt und der **grundsätzliche Aufbau des Ortes** erfasst werden.

In Alt-Malsch ist der **gewachsene, historische Kernort**, der bis etwa 1900 bebaut wurde, sehr deutlich erkennbar. Er erstreckt sich hauptsächlich über die **Adlerstraße, die Hauptstraße und die Waldprechtsstraße**. Hier fällt besonders das Ensemble um die Kirche **St. Cyriak** als historische Baukörper

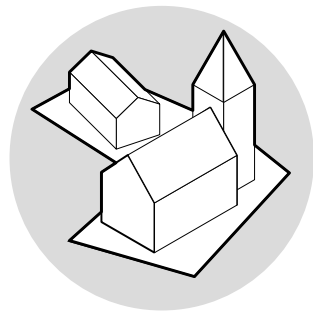
auf. Ausläufer sind die Neudorfstraße im Westen und die Friedrichstraße im Osten. Der Altort ist dann zunächst Richtung Osten über die Beethovenstraße und im Westen über die Richard-Wagner-Straße gewachsen. **Neuere Erweiterungen** sind der Bereich im Osten an der **Muggenstürmer Straße** und der Bereich **Amtfeld** im Westen. Die neueste Bebauung ist im Bereich Heckenäcker entstanden – entlang der Hauptstraße Richtung Völkersbach.

Das **Verhältnis** zwischen historischer und neuerer Bebauung ist in Alt-Malsch in etwa gleich.

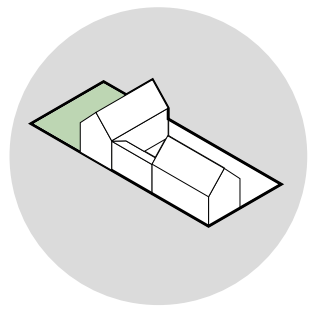


II ANALYSE ALT-MALSCH

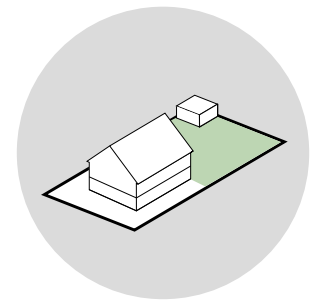
TYOLOGIE



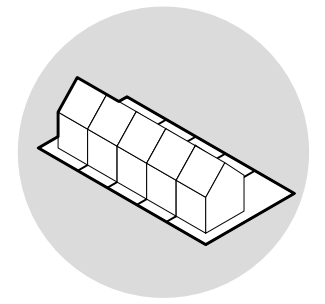
Dorfkerntyp
Ø 2 Vollgeschosse
Grundstücksgröße:
ca. 300–500 m²



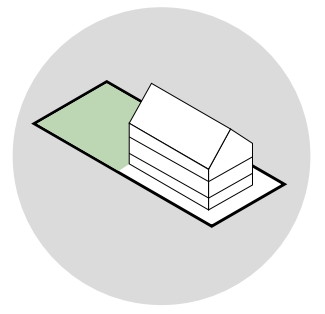
Haus-Hof-Typ
Ø 1-2 Vollgeschosse
Grundstücksgröße:
ca. 600–850 m²



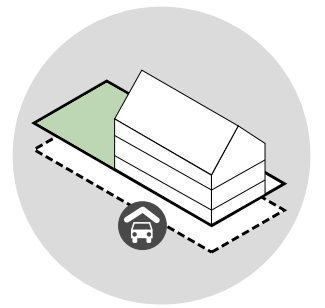
Einfamilienhaustyp
Ø 1-2 Vollgeschosse
Grundstücksgröße:
ca. 600–750 m²



Reihenhaustyp
Ø 1–2 Vollgeschosse
Grundstücksgröße:
ca. 150–250 m²

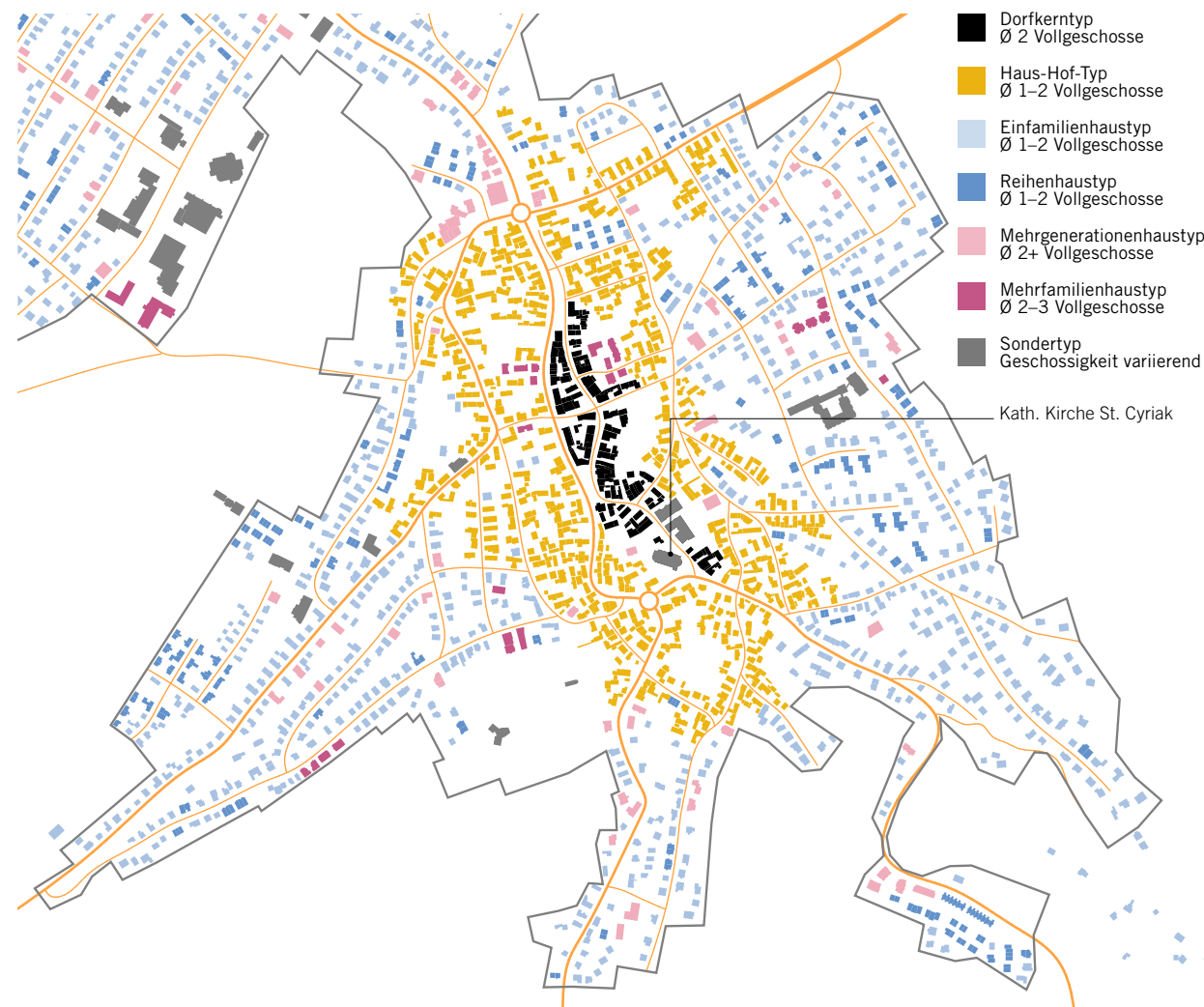


Mehrgenerationenhaustyp
Ø 2+ Vollgeschosse
Grundstücksgröße:
ca. 600–700 m²



Mehrfamilienhaustyp
Ø 2-3 Vollgeschosse
Grundstücksgröße:
ca. 600–800 m²

TYPOLOGIE

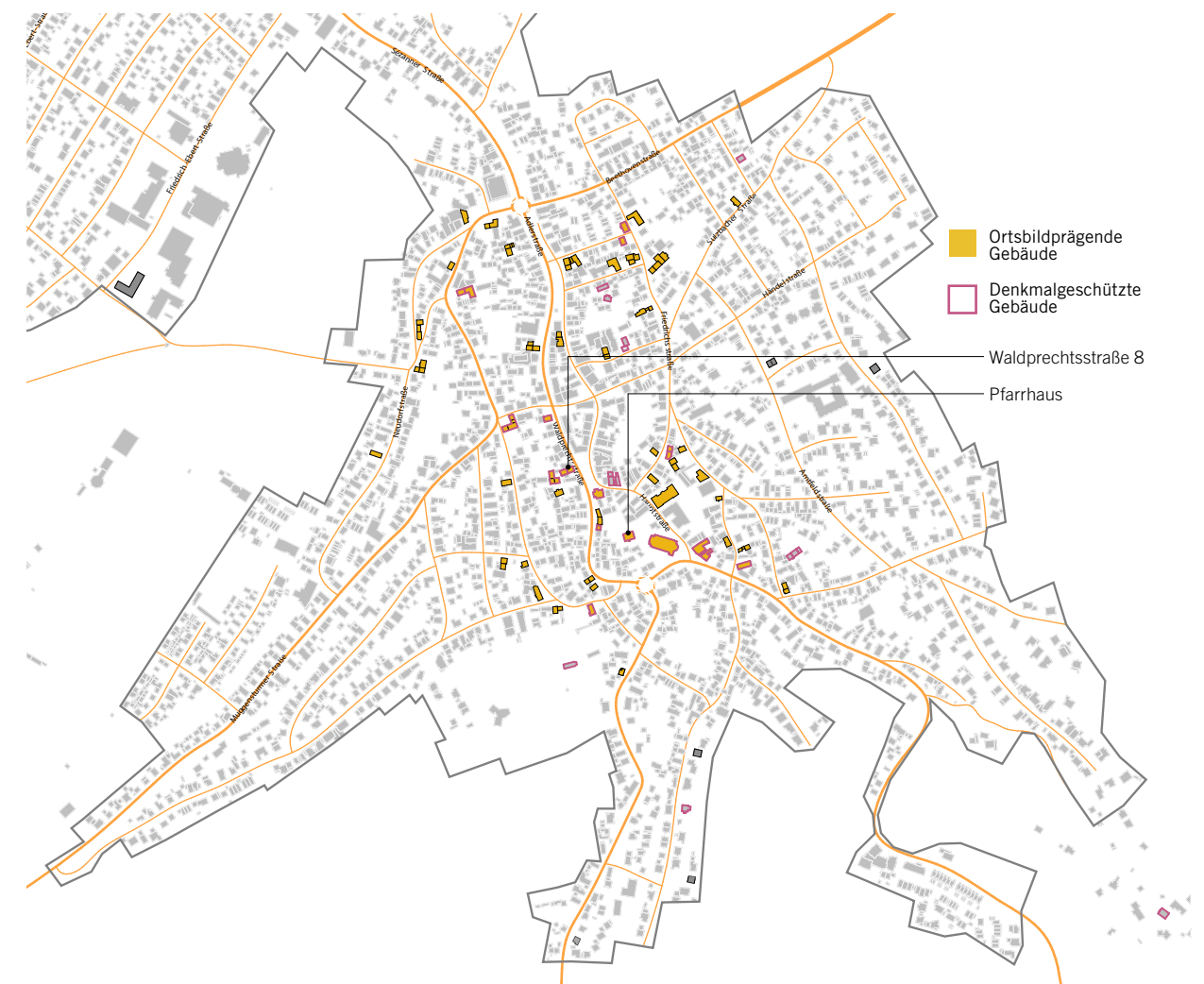


Ein weiterer wichtiger Aspekt der Analyse ist die **bauliche Typologie**. Unterschieden wird dabei zwischen der historischen Bebauung, also dem **Dorfkerntyp** und dem **Haus-Hof-Typ**, und den neueren Bautypen wie **Einfamilien-, Reihen-, Mehrgenerationen- und Mehrfamilienhäusern**. Als sogenannter Sondertyp werden insbesondere Gewerbebauten, Sportanlagen oder öffentliche Gebäude eingeordnet. Zum Dorfkerntyp zählen besondere Bauten im Ortskern, die in ihrer Erscheinung das Ortsbild widerspiegeln und häufig dicht gebaut sind. Der Haus-Hof-Typ ist auf dicht bebauten Grundstücken im erweiterten Ortskern zu finden, häufig handelt es sich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Häuser mit im rückwärtigen Bereich liegenden Scheunen und anderen Erweiterungsbauten. Der überformte Typ wurde im Laufe der Zeit

umgebaut und die rückwärtigen Bauten abgerissen oder ersetzt.

In Alt-Malsch befindet sich der **Dorfkerntyp** ausschließlich in der **Haupt- und in der Adlerstraße**. Hier befindet sich auch das Zentrum mit den Versorgungsfunktionen für Alt-Malsch. Der **Haus-Hof-Typ** breitet sich von dort Richtung Westen in die **Richard-Wagner-Straße** und nach Osten in die **Friedrichstraße** aus. In den Siedlungserweiterungen Amtfeld und in der Muggenstürmer Straße hingegen gibt es hauptsächlich Einfamilienhäuser und vereinzelt Reihenhäuser. Es gibt auch einige Mehrfamilienblocks, die sich im Zentrum und in den Erweiterungen befinden.

ORTSBILDPRÄGEND



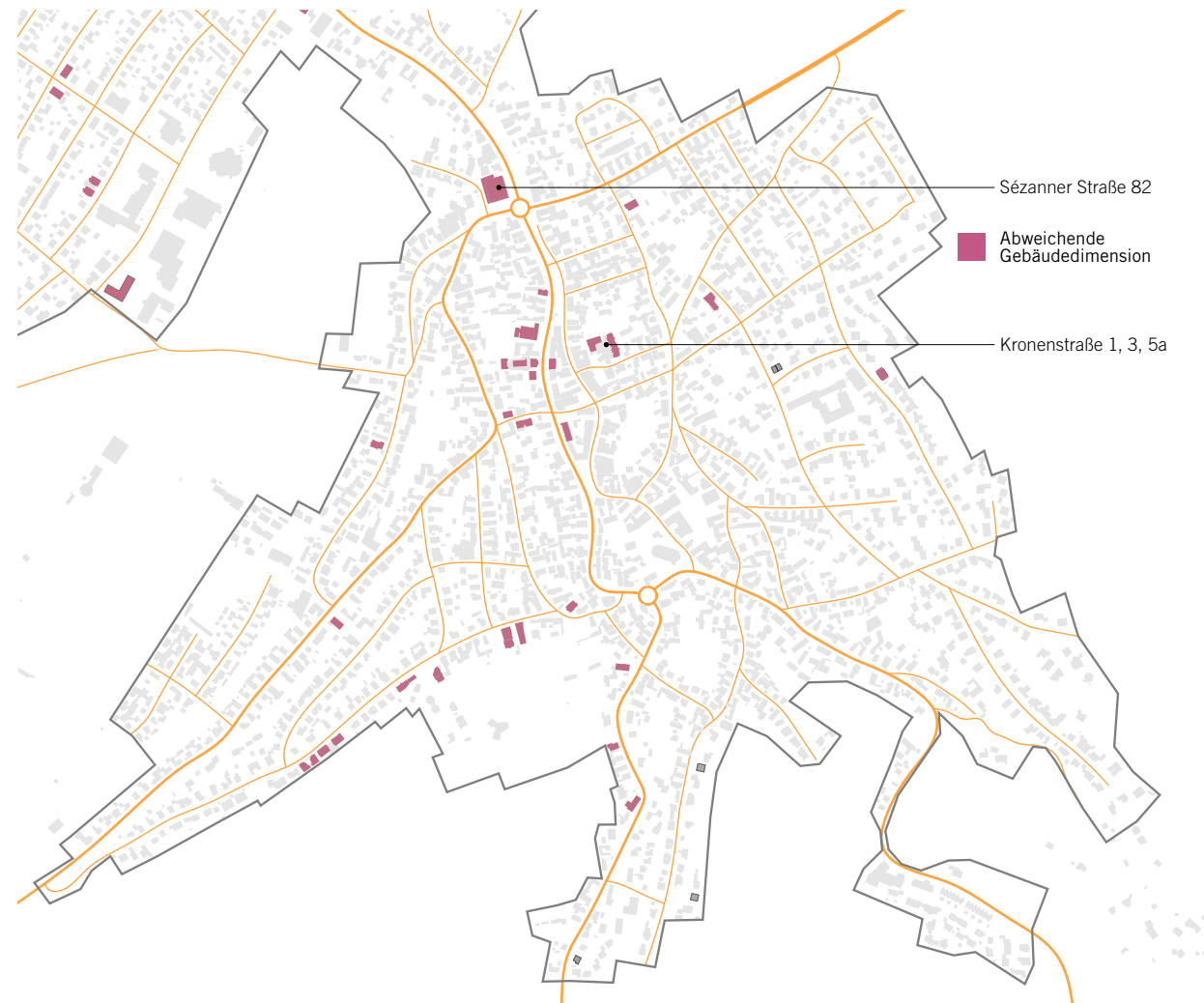
Das zuvor erwähnte Ortsbild entsteht zu großen Teilen aufgrund der **vorherrschenden Bauweise**. Gebäude, die durch ihre Erscheinung oder ihre Nutzung besonders zum Ortsbild beitragen, finden sich häufig in der **gewachsenen Mitte der Orte**. Ortsbildprägende Gebäude können öffentlich sein, wie z. B. Ortsverwaltungen oder Schulen. Es kann sich aber auch um einzelne private Wohngebäude handeln, die eine ortstypische Bauweise aufweisen und das dörfliche Umfeld positiv prägen.

Ob ein Gebäude unter **Denkmalschutz** steht, ist dabei nicht unbedingt entscheidend. Vielmehr spielen der Charakter des Gebäudes und seine Wirkung auf das Straßenbild eine entscheidende Rolle. Auch ein möglicherweise vorhandener Modernisierungsbedarf

ist für diesen Analysepunkt zunächst nachrangig. Ob ein Gebäude letztendlich erhaltungswürdig ist, muss im konkreten Einzelfall entschieden werden.

Im Kernort Alt-Malsch gibt es viele ortsbildprägende Gebäude, 30 davon sind auch denkmalgeschützt. Der Großteil der ortsbildprägenden Gebäude befindet sich im **Ortskern, der Adlerstraße und der Hauptstraße**. Das Ensemble um die Kirche St. Cyriak, die Stadtmühle und viele private Fachwerkhäuser prägen das Ortsbild des Zentrums.

ABWEICHENDE GEBÄUDEDIMENSION



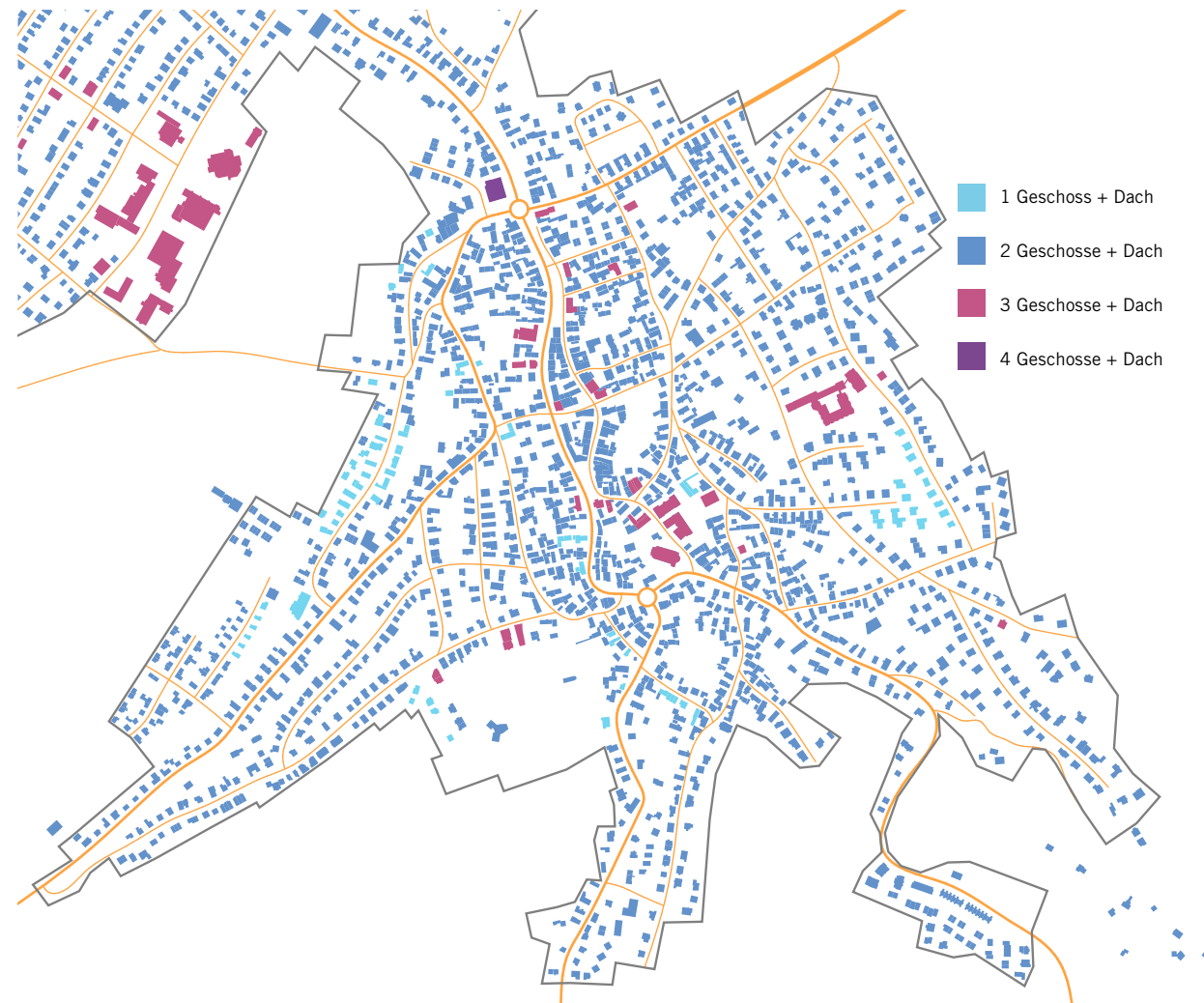
Bei den mit „abweichender Gebäude-dimensionen“ gekennzeichneten Bau-körpern handelt es sich zumeist um **große Mehrfamilienhäuser**, die in jüngerer Zeit zum Ortsbild hinzugefügt wurden. Diese Gebäude befinden sich nicht nur in den Neubaugebieten, sondern sind – nach Ab-riss und Neubau – mittlerweile auch in den Ortskernen vorhanden. Gebäude mit ab-weichenden Dimensionen stellen besonders im sogenannten „**unbeplanten Innenbereich**“ **nach § 34 BauGB** eine Gefahr dar. Hier könnten sie für weitere Gebäude dieser Art als Vorbild dienen und so das Ortsbild Zug um Zug ungewollt verändern.

In Alt-Malsch sind viele Gebäude dieser Art entstanden, was aber für einen **Kernort mit Versorgungsfunktion nicht ungewöhnlich** ist.

Die Versorgung mit verschiedenen Wohn-raumangeboten kann nur durch unterschied-liche Gebäudetypen gewährleistet werden. Dafür eignet sich aufgrund der guten Erreich-barkeit besonders der Kernort. Beim Bau von neuen Mehrfamilienhäusern sollte jedoch da-rauf geachtet werden, keine ortsbildprägende Gebäudesubstanz dafür abzureißen.



GEBÄUDEHÖHEN



Ein weiteres Merkmal des Ortsbildes sind die Gebäudehöhen. Im Kernort Alt-Malsch ist die Bebauung **hauptsächlich zweigeschossig**. Dies liegt an der grundsätzlichen Dichte im Alt-Malsch, während teilweise in den Erweiterungsgebieten lediglich **eingeschossig** gebaut wurde. Eine **dreigeschossige** Bebauung hingegen findet man häufig bei den Mehrgenerationen- und Mehrfamilienhäusern. Diese weichen sowohl in ihrer bebauten Grundfläche als auch in ihrer Gebäudehöhe vom restlichen Ortsbild ab.

Im Gesamten betrachtet weisen die Gebäude in Alt-Malsch jedoch eine homogene, zweigeschossige Höhenentwicklung auf.

MOBILITÄT



Die Karte Mobilität zeigt an, wie gut ein Ortsteil an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** angebunden ist. Die **beiden Bahnhaltstellen** sind in der Neuen Heimat auch gut von Alt-Malsch zu erreichen. Über verschiedene Buslinien ist Alt-Malsch gut angebunden. **Die Buslinien 110 und 104** verkehren jeweils von Ettlingen. In die Ortsteile Sulzbach, Waldprechtsweiler und Völkersbach verkehren ebenfalls Buslinien. Insgesamt ist der Kernort gut vernetzt, lediglich Teile des Amtfelds und der Muggenstürmer Straße haben keine Bushaltstelle in der Nähe.

Die Adler- bzw. die Waldprechtsstraße dienen als **Haupteerschließungsstraße**, an die sich die Bahnhofstraße als Verteiler anschließt. Der Aufbau des Netzes dient einer **guten Orientierung** in Alt-Malsch.

Bahnlinien

S71/81: von Karlsruhe nach Baden-Baden / Achern
Taktung: dreimal täglich (werktags von 23:00 bis 07:20 Uhr)

RE2/RE40: von Karlsruhe über Rastatt nach Offenburg
Taktung: viermal täglich (werktags von 20:20 bis 00:20 Uhr)

RB41/44: von Karlsruhe nach Forbach / Freudenstadt
Taktung: alle 60 Min. (werktags von 06:20 bis 11:25 Uhr)
alle 30 Min. (werktags 11:25 bis 19:30 Uhr)
nahezu all 60 Min. (werktags 21:00 bis 00:45 Uhr)

Buslinien

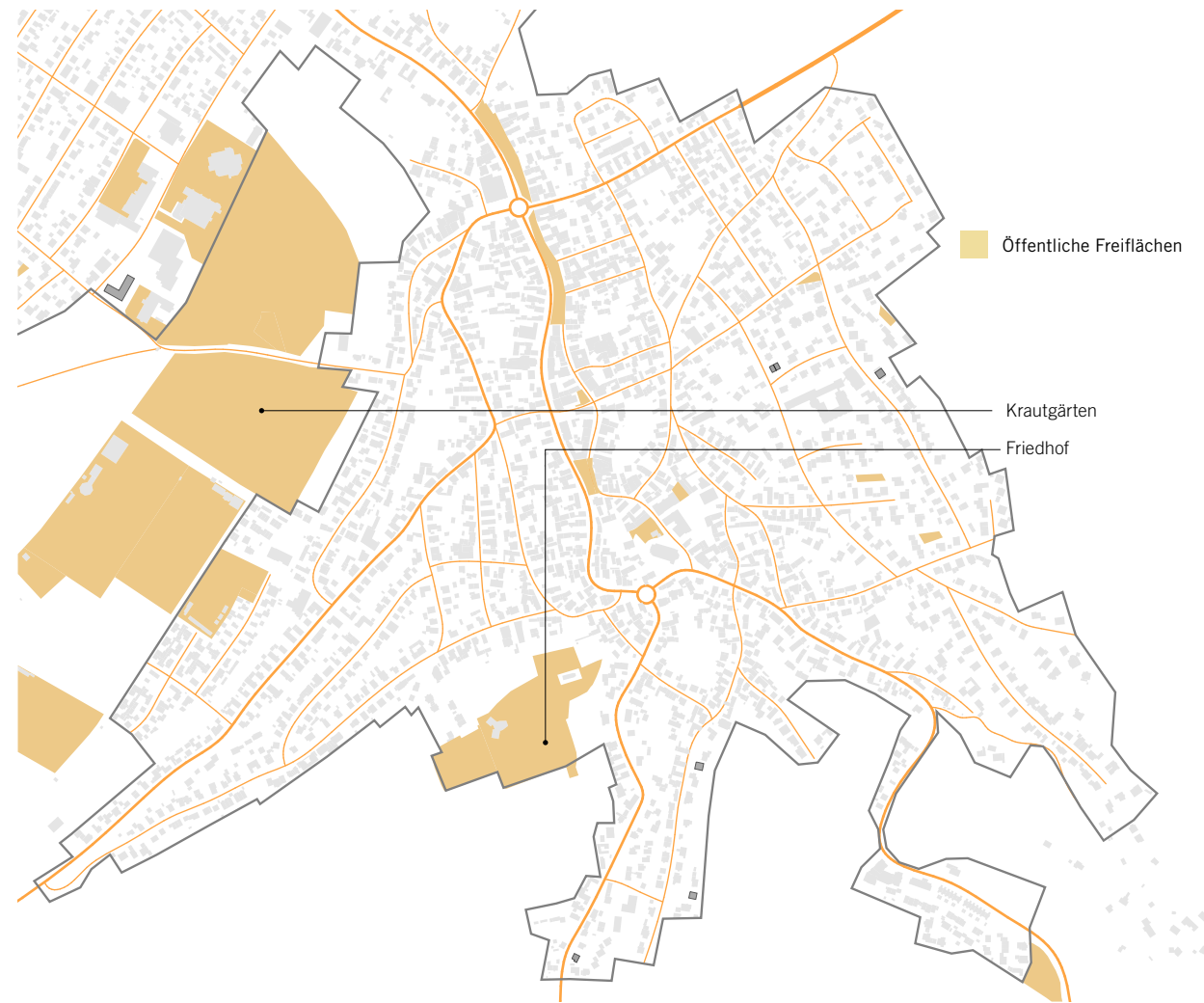
Bus 110: von Ettlingen nach Waldprechtsweiler
Taktung: alle 45 Min. (täglich von 00:30 bis 23:10 Uhr)

Bus 103: von Malsch Bahnhof nach Völkersbach
Taktung: alle 120 Min. (werktags von 09:00 bis 17:00 Uhr)

Bus 104: von Ettlingen über Sulzbach nach Malsch
Taktung: alle 60 Min. (werktags von 07:30 bis 23:50 Uhr)

Bus 111: von Malsch Industriegebiet nach Waldprechtsweiler
Taktung: alle 60 Min. (täglich von 00:15 bis 23:30 Uhr)

ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN



Ein weiterer wichtiger Faktor bei der Beurteilung der Wohnqualität ist die Anzahl und Ausstattung der **wohnungsnah vorhandenen öffentlichen Freiflächen**. Diese müssen im ländlichen Umfeld selbstverständlich anders bewertet werden als in einer Stadt, da dort der umgebende Landschaftsraum häufig nicht in direkter Nähe liegt.

Malsch liegt eingebettet in einen **attraktiven, grünen Landschaftsraum** der Vorbergzone. Es gibt aber auch im Ortsinneren einige öffentliche Freiflächen, die zum Aufenthalt und zur Rekreation dienen:

Um das Rathaus und die **Kirche St. Cyriak** gibt es einige Aufenthaltsflächen, die als Treffpunkt genutzt werden.

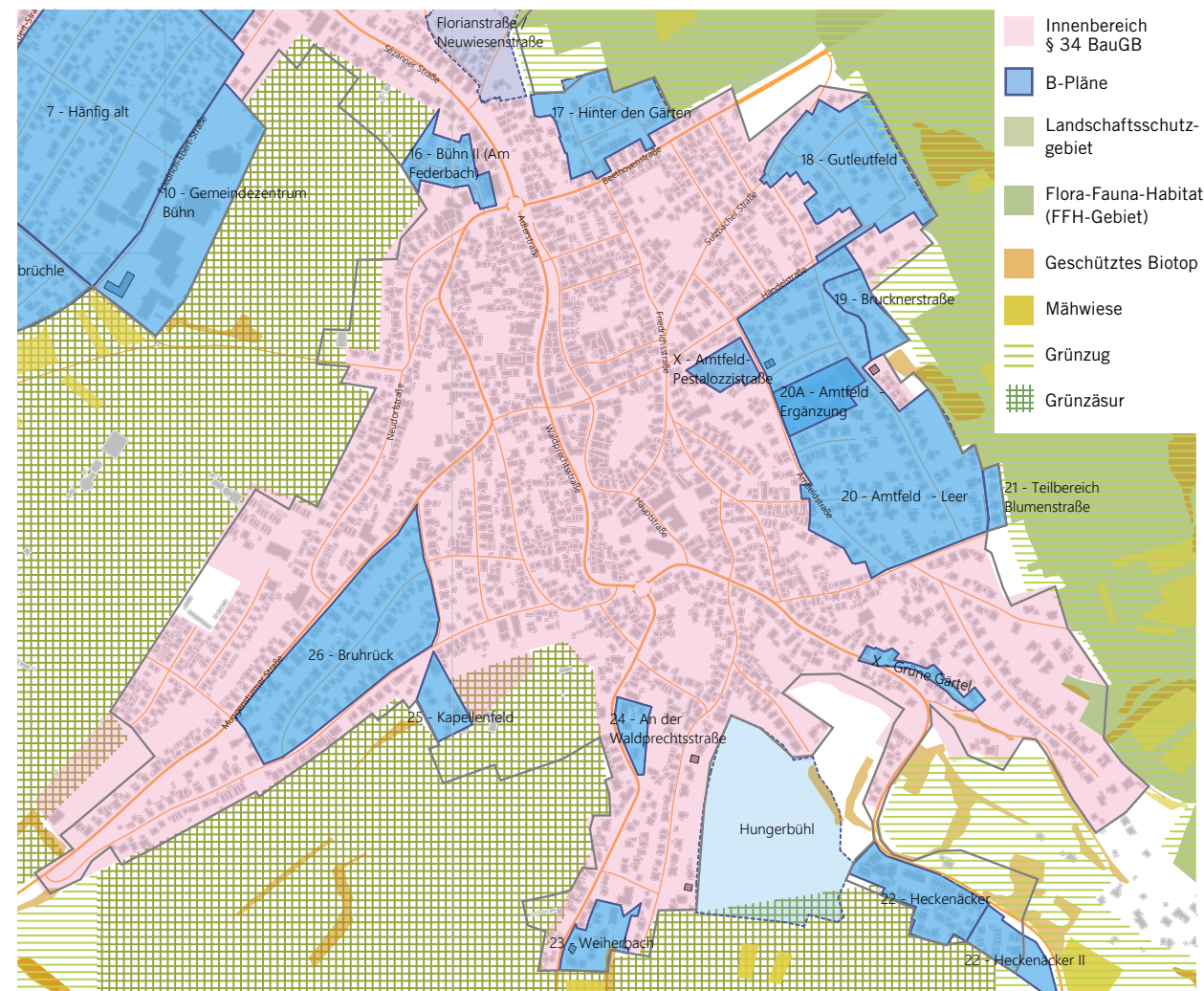
Der gesamte Bereich der **Adlerstraße, in dem der Lindenhardter Wegbach** in einer großen Baumaßnahme geöffnet wurde, wodurch große öffentliche Freiflächen entstanden, bildet den Mittelpunkt von Alt-Malsch.

Ein Anlaufpunkt für alle Mälscher ist das **Bühngelände**. Dieses wird sowohl von der Neuen Heimat als auch Alt-Malsch gut genutzt. Das Gelände ist zwar gestaltet, könnte jedoch zukünftig durch z. B. bessere Beleuchtung attraktiver werden.



Katholische Kirche St. Cyriak

PLANUNGSRECHT



Die Karte „Planungsrecht“ gibt einen Überblick über die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Ort: Wo gibt es **Bebauungspläne**, wo wird über Bauanträge im „unbeplanten Innenbereich“ nach § 34 BauGB entschieden? Dieses Wissen ist wichtig, denn im „unbeplanten Innenbereich“ bestehen für bauliche Entwicklungen zumeist weniger Vorgaben als in einem Gebiet, für das ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert.

In Alt-Malsch gibt es sehr große Bereiche, für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan gilt. Der unbeplante Innenbereich, welcher nach § 34 BauGB geregelt wird, gilt für den gesamten Zentrumsbereich und große Teile der älteren Siedlungserweiterungen. Gelten- de Bebauungspläne gibt es hauptsächlich im Osten von Alt-Malsch (Amtfeld) und in den

neueren Erweiterungen (z. B. Heckenacker und Hinter den Gärten).

Je nach Betrachtungsweise können sich im Bereich des § 34 BauGB aber auch **größere Entwicklungschancen** bieten, da hier prinzipiell flexibler agiert und so eine erwünschte bauliche Ergänzung ohne ein vorlaufendes Bebauungsplanverfahren stattfinden kann. Um dabei allerdings den oben beschriebenen Fehlentwicklungen vorzubeugen, müssen Einzelvorhaben aktiv gesteuert oder mögliche Entwicklungsspielräume – beispielsweise mittels eines informellen Rahmenplans – ausreichend genau vorgeschrieben werden.

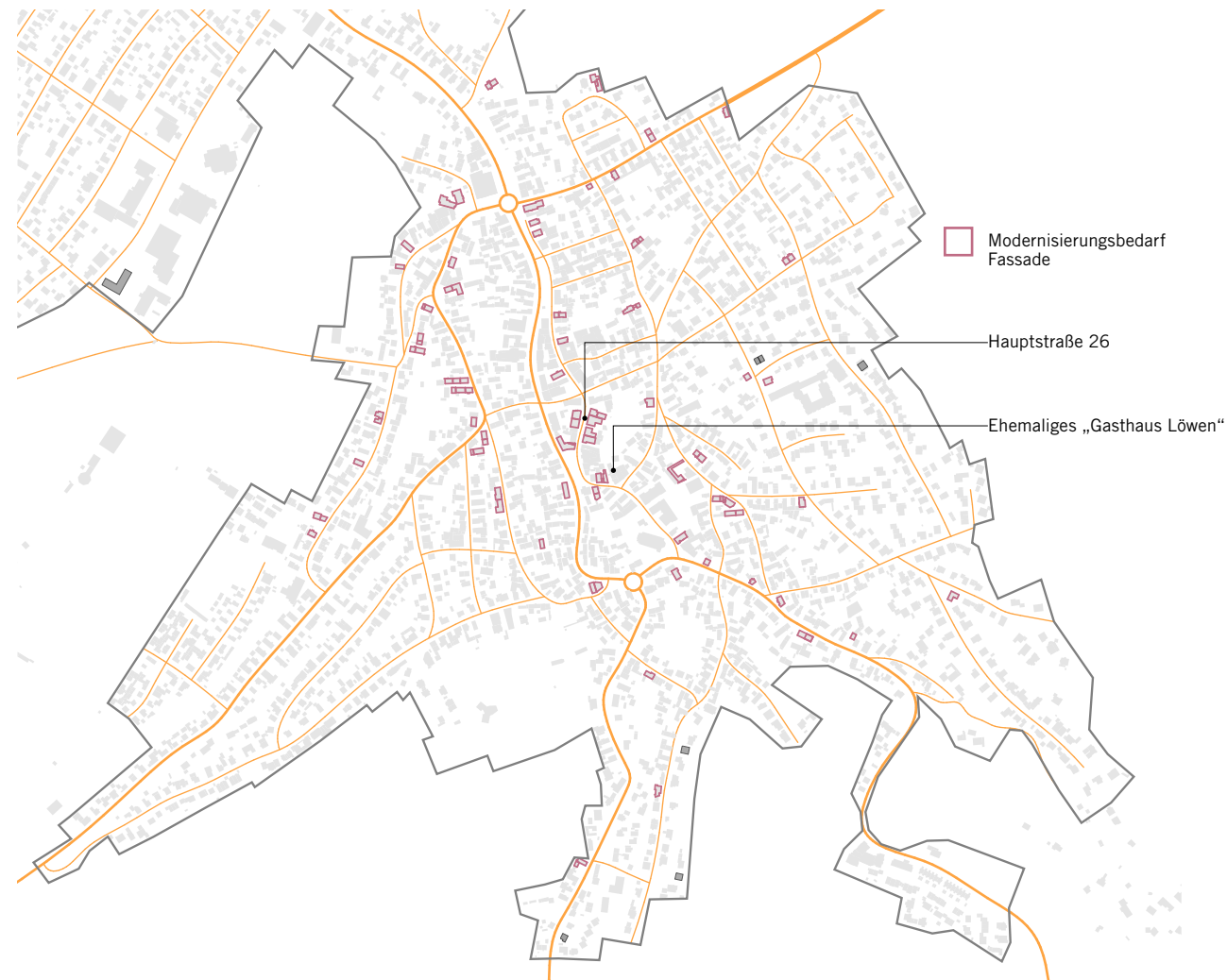
NEUERE ENTWICKLUNG



Um die Entwicklung der Ortsteile vollständig zu verstehen, muss auch die **neuere Entwicklung der letzten 20 Jahre** betrachtet werden. Anhand eines Abgleichs verschiedener Luftbilder wurden die Neubautätigkeiten in diesem Zeitraum ermittelt. Hinweis: Um- und Nachnutzungen sowie kleinere Anbauten sind in dieser Betrachtung nicht berücksichtigt.

In Alt-Malsch wurde in den vergangenen 20 Jahren **nur wenig gebaut**. Neben zwei kleineren Baugebieten (**Hinter den Gärten, Böhn II am Federbach**) wurden hauptsächlich Baulücken geschlossen. Neben den privaten Wohngebäuden wurde am Altenwohnheim **Marienhaus** ein Erweiterungsbau errichtet.

MODERNISIERUNG



Der **grundsätzliche Gebäudezustand** spielt in der Gesamtbewertung der Dörfer eine wichtige Rolle. Im Rahmen einer Begehung zu Beginn des Planungsprozesses wurden erkennbare Mängel an der Fassade als Modernisierungsbedarf festgestellt:

In Alt-Malsch gibt es einen erhöhten Sanierungsbedarf im Zentrumsbereich um die Adler- und die Hauptstraße. Es gibt auch einige Gebäude, die seit geraumer Zeit leer stehen (z.B. **ehemaliges „Gasthaus Löwen“**), auf diese muss aufgrund von Verfall ein besonderes Augenmerk gelegt werden.

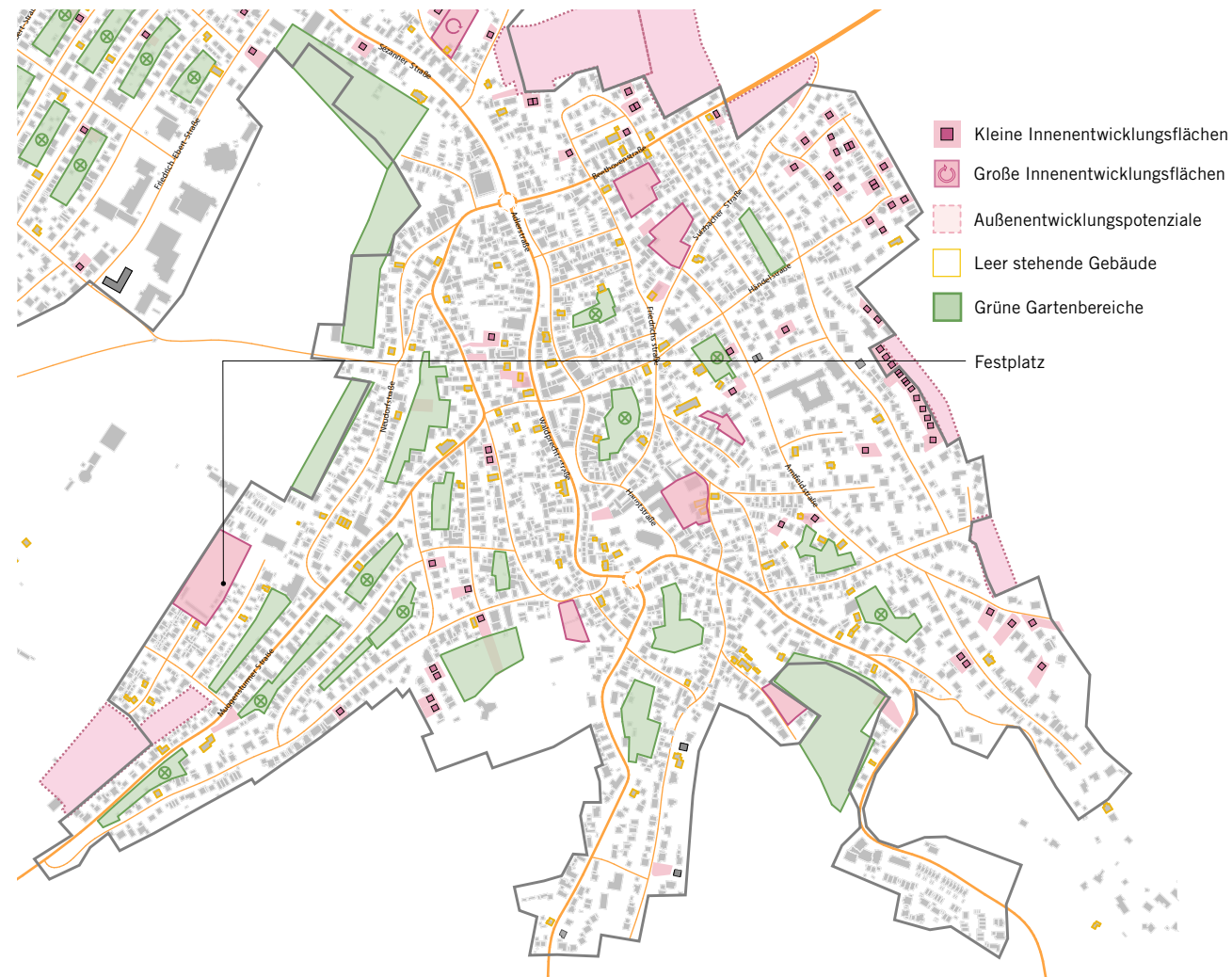
Der Modernisierungsbedarf gibt auch **Aufschluss über künftige Entwicklungen**: Wo heute ein dringender Handlungsbedarf besteht, kann morgen eine negative Entwicklung

stattfinden. Wenn ein modernisierungsbedürftiges Gebäude verkauft wird, könnte es abgerissen und z.B. durch ein großes Mehrfamilienhaus ersetzt werden. Diese Bereiche müssen also besonders im Auge behalten werden.



Hauptstraße 59 – ehemaliges „Gasthaus Löwen“

WEITERENTWICKLUNG



Eine Zwischenebene der Analyse ist die Betrachtung der Flächen zur „Weiterentwicklung“ des Ortsteils. Im Gegensatz zu den vorherigen Untersuchungsaspekten verfolgt dieser Schritt bereits einen konzeptionellen Ansatz. Die Karte gibt einen Überblick über drei Kategorien der Entwicklungsmöglichkeiten. Eine einfach zu realisierende Kategorie ist die der **kleinteiligen Innenentwicklungsflächen**, womit schon erschlossene Baulücken gemeint sind, die ohne aktives Zutun der Stadt bebaut werden können. Eine **großflächige Innenentwicklungsfläche** ist ein zusammenhängender Bereich mehrerer Grundstücke, die bereits bebaut oder auch unbebaut sein können und sich im Umbruch befinden. Eine Entwicklung ist hier meist nur dann sinnvoll möglich, wenn diese aktiv gesteuert oder zumindest eng von kommunaler

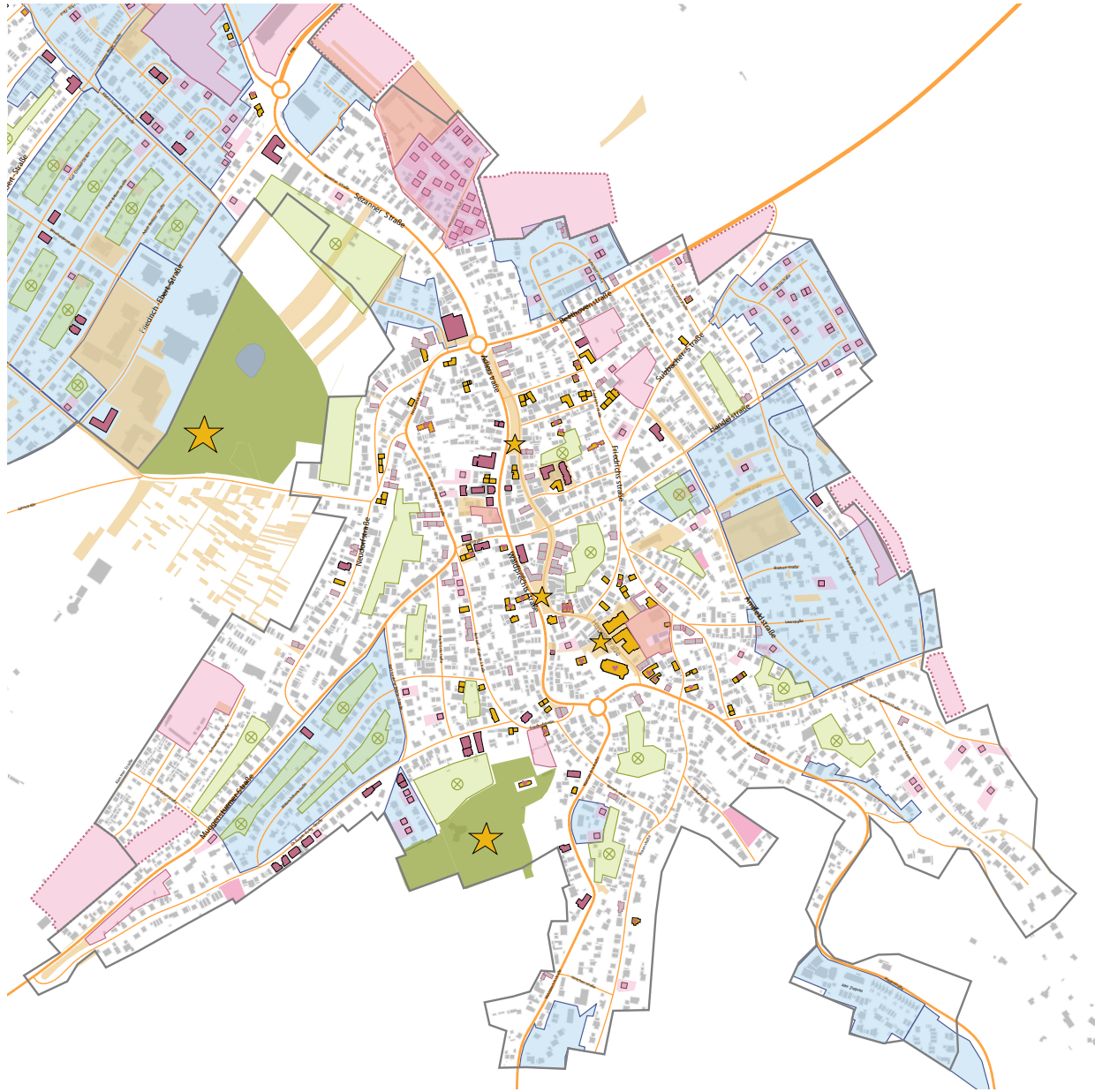
Seite begleitet wird. Die letzte Kategorie ist die der **Außenentwicklung**. Diese Bereiche wurden im Rahmen der Konzepterstellung für grundsätzlich bebauungsgeeignet eingestuft, jedoch stehen sie inhaltlich weniger im Vordergrund, da der Schwerpunkt der Betrachtungen auf der Innenentwicklung liegt. In Alt-Malsch gibt es noch in allen drei Kategorien große Potenziale. Neben der hohen Anzahl an Baulücken (z. B. im „Gutleutfeld“) gibt es im Innenbereich Flächen, die sich für eine Nachverdichtung eignen würden: Die beiden **Gartenbereiche in der Silberstraße** wären für eine zweite Reihe Bebauung grundsätzlich geeignet und der Festplatz ist aufgrund mangelnder Nutzung eine große Entwicklungsfläche. Verschiedene kleine Flächen im Außenbereich könnten der **Ortsabrundung** dienen.



Blick auf den Festplatz

II ANALYSE ALT-MALSCH

ZUSAMMENFASSENDE ERKENNTNISSE



- Geltender Bebauungsplan
- Grundstücke im öffentlichen Besitz
- Grüne öffentliche Freiflächen
- Kleinteilige Innenentwicklungsflächen
- Großflächige Innenentwicklungsflächen
- Außenentwicklungspotenziale
- Grüne Gartenbereiche
- Ortsbildprägende Gebäude
- Modernisierungsbedürftige Gebäude
- Abweichende Gebäudedimension



Erste Ortsbegehung Malsch 20. Juli 2022

Alle Einzelbetrachtungen wurden zum Ende der Bestandsaufnahme und Analyse übereinandergelegt und ergaben zusammenfassend die **Erkenntnisse eines Ortsteils**.

Alt-Malsch besteht zu einem hohen Anteil aus historischen Gebäuden, die vor 1900 entstanden sind. Der historische Kern ist geprägt vom Haus-Hof-Typ, für diesen Bereich gibt es zudem keine geltenden Bebauungspläne. In Alt-Malsch gibt es **sehr viele ortsbildprägende Gebäude**, die zukünftig schützenswert sind. Treffpunkte im öffentlichen Raum sind verteilt über den gesamten Kernort zu finden. Der **Modernisierungsbedarf ist im Bereich von Alt-Malsch besonders hoch**, zudem ist der Anteil an Gebäuden mit abweichender Dimension groß. Es gibt noch viele Entwicklungsmöglichkeiten, von den Baulücken

in den Siedlungserweiterungen bis hin zu Innenentwicklungsflächen wie dem alten Festplatz und Ortsabrundungen im Außenbereich. Die Gartenbereiche in Alt-Malsch sollten als **Grünflächen erhalten** werden, da sie zu einer besseren Durchlüftung beitragen.

BAUHISTORIE



Betrachtet man die Bebauungshistorie, können bereits erste Gesetzmäßigkeiten der Entwicklung erkannt und der **grundsätzliche Aufbau des Ortes** erfasst werden.

Die Neue Heimat wurde **nach dem Zweiten Weltkrieg schrittweise, jedoch aufgrund des Wohnungsdrucks relativ schnell aufgesiedelt**. Es gibt demnach **keine historische Bau-substanz**, die vor 1900 errichtet wurde. Der älteste Teil der Neuen Heimat befindet sich in der Sézanner Straße und im Bereich „Am Fischweiher“. Danach wurde schnell aufgesiedelt, sowohl Richtung Osten als auch Richtung Westen wurden zahlreiche Straßen-züge hinzugefügt.

ORTSBILDPRÄGEND



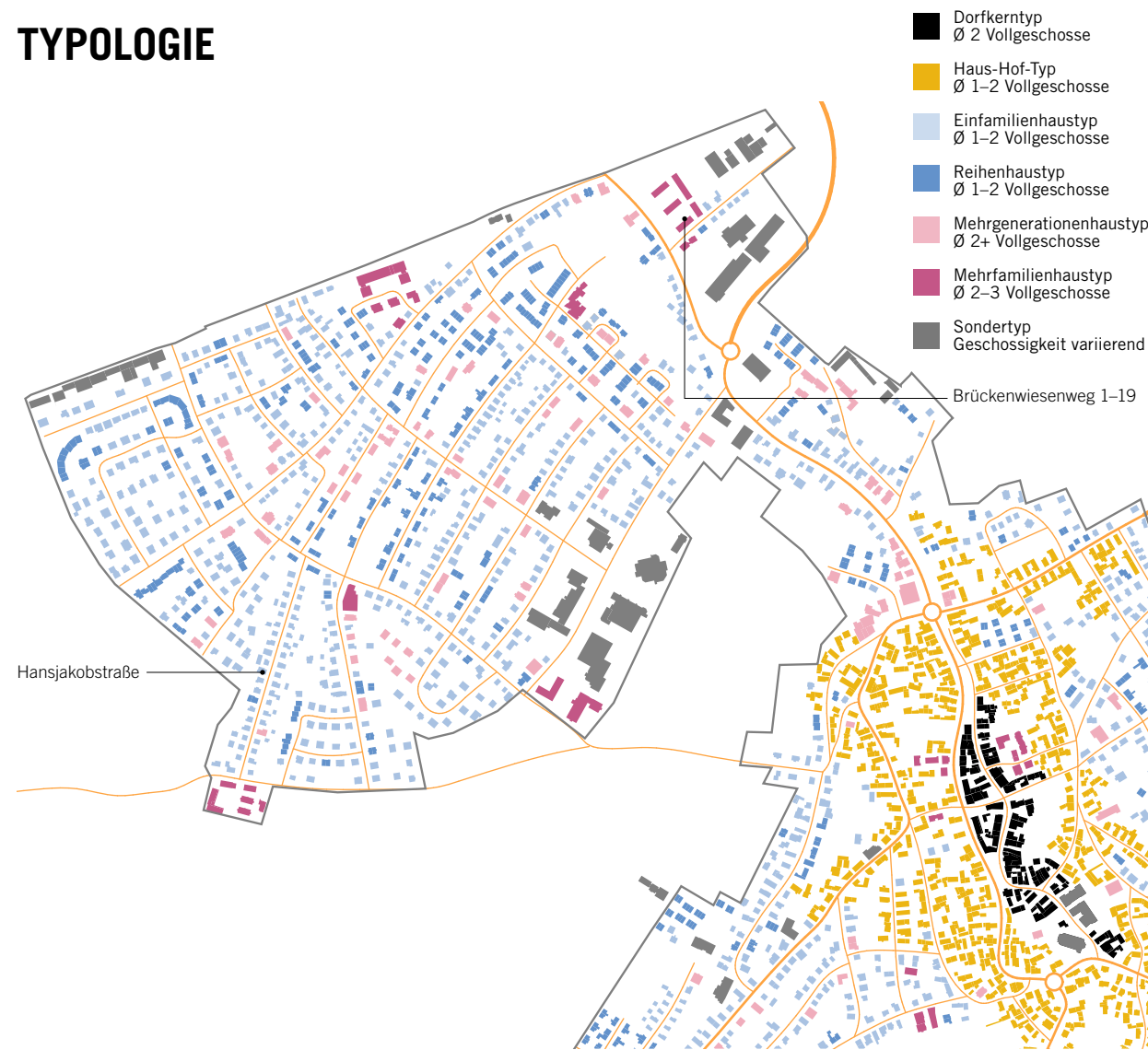
Das zuvor erwähnte Ortsbild entsteht zu großen Teilen aufgrund der **vorherrschenden Bauweise**. Gebäude, die durch ihre Erscheinung oder ihre Nutzung besonders zum Ortsbild beitragen, finden sich häufig in der **gewachsenen Mitte der Orte**. Ortsbild-prägende Gebäude können öffentlich sein, wie z. B. Ortsverwaltungen oder Schulen. Es kann sich aber auch um einzelne private Wohngebäude handeln, die eine ortstypische Bauweise aufweisen und das dörfliche Umfeld positiv prägen.

Ob ein Gebäude unter **Denkmalschutz** steht, ist dabei nicht unbedingt entscheidend. Vielmehr spielen der Charakter des Gebäudes und seine Wirkung auf das Straßenbild eine entscheidende Rolle. Auch ein möglicherweise vorhandener Modernisierungsbedarf

ist für diesen Analysepunkt zunächst nachrangig. Ob ein Gebäude letztendlich erhaltungswürdig ist, muss im konkreten Einzelfall entschieden werden.

In der Neuen Heimat gibt es aufgrund des **jungen Alters der Gebäude** nur wenige ortsbildprägende Bauten. Die wenigen befinden sich in der Sézanner Straße oder der Bahnhofstraße, z. B. der „**Alte Bahnhof**“.

TYOLOGIE



Ein weiterer wichtiger Aspekt der Analyse ist die **bauliche Typologie**. Unterschieden wird dabei zwischen der historischen Bebauung, also dem **Dorfkerntyp** und dem **Haus-Hof-Typ**, und den neueren Bautypen wie **Einfamilien-, Reihen-, Mehrgenerationen- und Mehrfamilienhäusern**. Als sogenannter Sondertyp werden insbesondere Gewerbebauten, Sportanlagen oder öffentliche Gebäude eingeordnet. Zum Dorfkerntyp zählen besondere Bauten im Ortskern, die in ihrer Erscheinung das Ortsbild widerspiegeln und häufig dicht gebaut sind. Der Haus-Hof-Typ ist auf dicht bebauten Grundstücken im erweiterten Ortskern zu finden, häufig handelt es sich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Häuser mit im rückwärtigen Bereich liegenden Scheunen und anderen Erweiterungsbauten. Der überformte Typ wurde im Laufe der Zeit

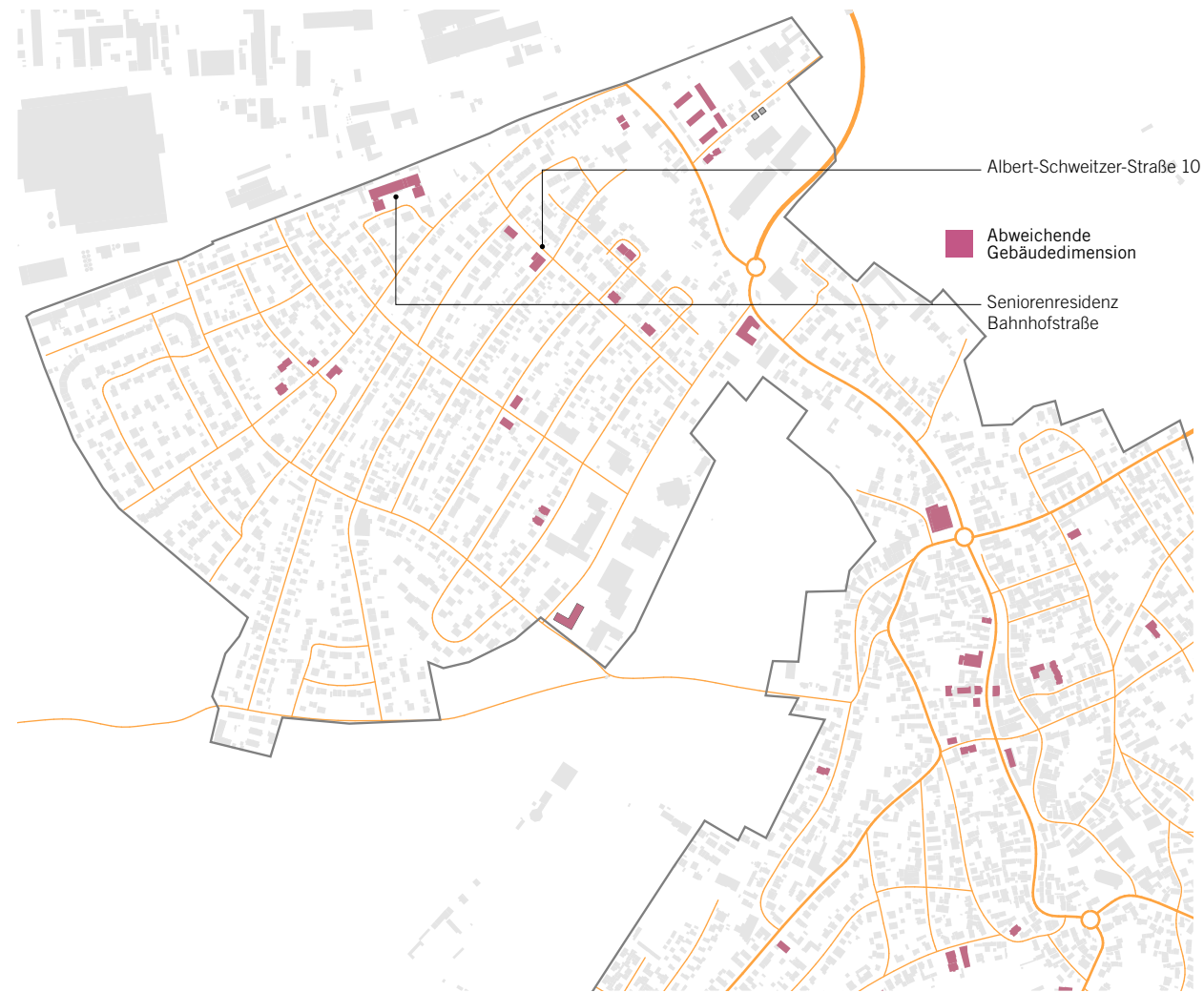
umgebaut und die rückwärtigen Bauten abgerissen oder ersetzt.

In der Neuen Heimat **gibt es keine historischen Bautypen** wie den Dorfkerntyp oder Haus-Hof-Typ. Über den Ort verteilt gibt es viele **Einfamilien- und Reihenhäuser**. Außerdem kommt der **Mehrgenerationenhaustyp** oft vor, er mischt sich recht regelmäßig in die Straßenzüge. Vereinzelt gibt es auch große Mehrfamilienhäuser, wie das neu entstandene Altenheim am Bahnhof. Immer mehr der Gebäude der Neuen Heimat sind vom Abriss bedroht, teilweise hat diese Entwicklung schon begonnen.



Hansjakobstraße

ABWEICHENDE GEBÄUDEDIMENSION



Bei den mit „abweichender Gebäude-dimensionen“ gekennzeichneten Bau-körpern handelt es sich zumeist um **große Mehrfamilienhäuser**, die in jüngerer Zeit zum Ortsbild hinzugefügt wurden. Diese Gebäude befinden sich nicht nur in den Neubaugebieten, sondern sind – nach Ab-riss und Neubau – mittlerweile auch in den Ortskernen vorhanden. Gebäude mit ab-weichenden Dimensionen stellen besonders im sogenannten „**unbeplanten Innenbereich**“ **nach § 34 BauGB** eine Gefahr dar. Hier könnten sie für weitere Gebäude dieser Art als Vorbild dienen und so das Ortsbild Zug um Zug ungewollt verändern.

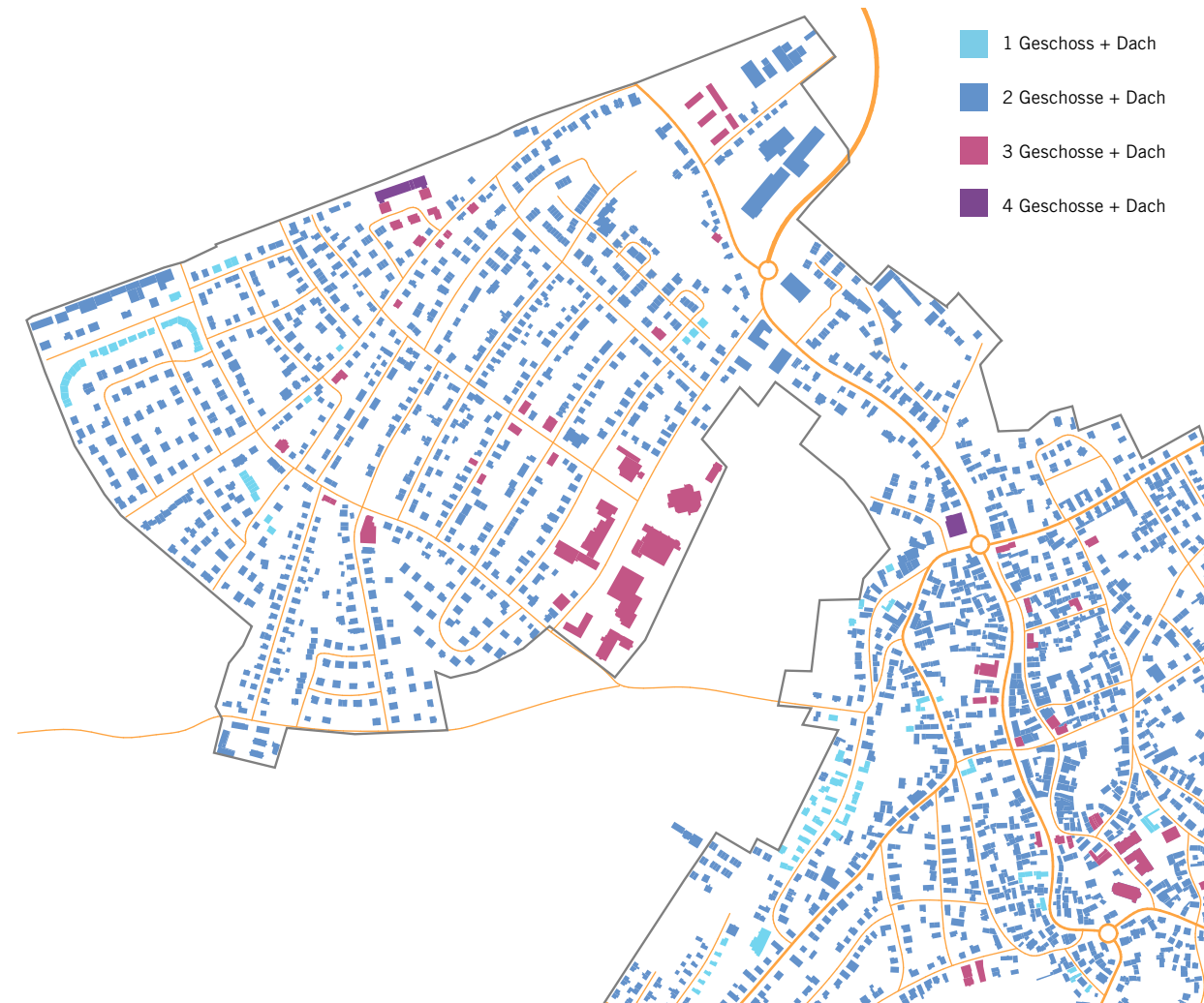
In der Neuen Heimat sind einige dieser ab-weichenden Gebäude geplant entstanden, andere jedoch eher ungeplant. Besonders die

Gebäude, die in der **Substanz ersetzt wurden** (z. B. Albert-Schweitzer-Straße 10), fallen hier negativ auf.



Bahnhofstraße 43

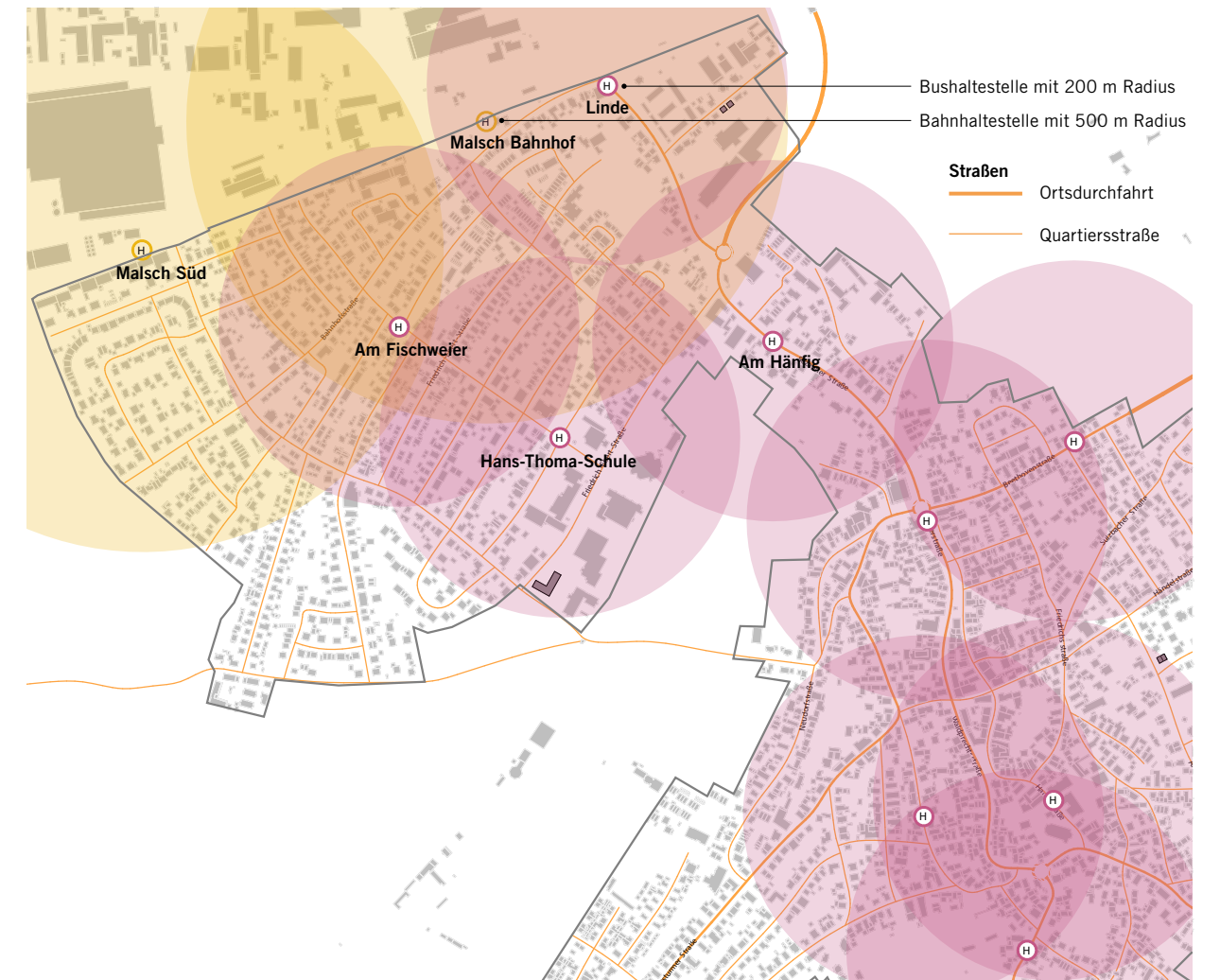
GEBÄUDEHÖHEN



Ein weiteres Merkmal des Ortsbildes sind die Gebäudehöhen. Insgesamt hat die Neue Heimat einen **zweigeschossigen Gebäudehorizont**. Vereinzelt gibt es **eingeschossige** Bauten. Höhere Gebäude sind eher Sonderbauten wie die Schule und Sporthallen.

Im Gesamten betrachtet weisen die Gebäude in der Neuen Heimat eine homogene, zweigeschossige Höhenstruktur auf.

MOBILITÄT



Die Karte Mobilität zeigt an, wie gut ein Ortsteil an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** angebunden ist.

Die Neue Heimat ist vor allem über die **zwei Bahnhofstestellen** sehr gut in die Region angebunden. Auch die **Bushaltestellen sind gut verortet**, lediglich im Dieterbrüchle gibt es keine schnell erreichbaren Haltestellen. Die **Buslinien** verbinden die Neue Heimat mit Alt-Malsch und den Ortsteilen, darüber hinaus mit Ettlingen und Gaggenau.

Die Sézanner Straße dient als **Haupterschließungsstraße**, an die die Bahnhofstraße als Verteiler anschließt. Das **gleichförmige Quartiersstraßennetz** führt jedoch zu einer oft fehlenden Orientierung in der Neuen Heimat.

Bahnlinien

S71/81: von Karlsruhe nach Baden-Baden / Achern
Taktung: dreimal täglich (werktags von 23:00 bis 07:20 Uhr)

RE2/RE40: von Karlsruhe über Rastatt nach Offenburg
Taktung: viermal täglich (werktags von 20:20 bis 00:20 Uhr)

RB41/44: von Karlsruhe nach Forbach / Freudenstadt
Taktung: alle 60 Min. (werktags von 06:20 bis 11:25 Uhr)
alle 30 Min. (werktags 11:25 bis 19:30 Uhr)
nachezu all 60 Min. (werktags 21:00 bis 00:45 Uhr)

Buslinien

Bus 110: von Ettlingen nach Waldprechtsweiler
Taktung: alle 45 Min. (täglich von 00:30 bis 23:10 Uhr)

Bus 103: von Malsch Bahnhof nach Völkersbach
Taktung: alle 120 Min. (werktags von 09:00 bis 17:00 Uhr)

Bus 104: von Ettlingen über Sulzbach nach Malsch
Taktung: alle 60 Min. (werktags von 07:30 bis 23:50 Uhr)

Bus 111: von Malsch Industriegebiet nach Waldprechtsweiler
Taktung: alle 60 Min. (täglich von 00:15 bis 23:30 Uhr)

ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN



Bei der Beurteilung der Wohnqualität ist auch die Anzahl und Ausstattung der **wohnungs-nah vorhandenen öffentlichen Freiflächen** von Relevanz. Diese müssen im ländlichen Umfeld selbstverständlich anders bewertet werden als in einer Stadt, da dort der umgebende Landschaftsraum häufig nicht in direkter Nähe liegt.

Die Neue Heimat liegt eingebettet in einen **attraktiven, grünen Landschaftsraum von Streuobstwiesen**. Es gibt aber auch an den Ort angrenzend einige öffentliche Freiflächen, die zum Aufenthalt und zur Re-kreation dienen:

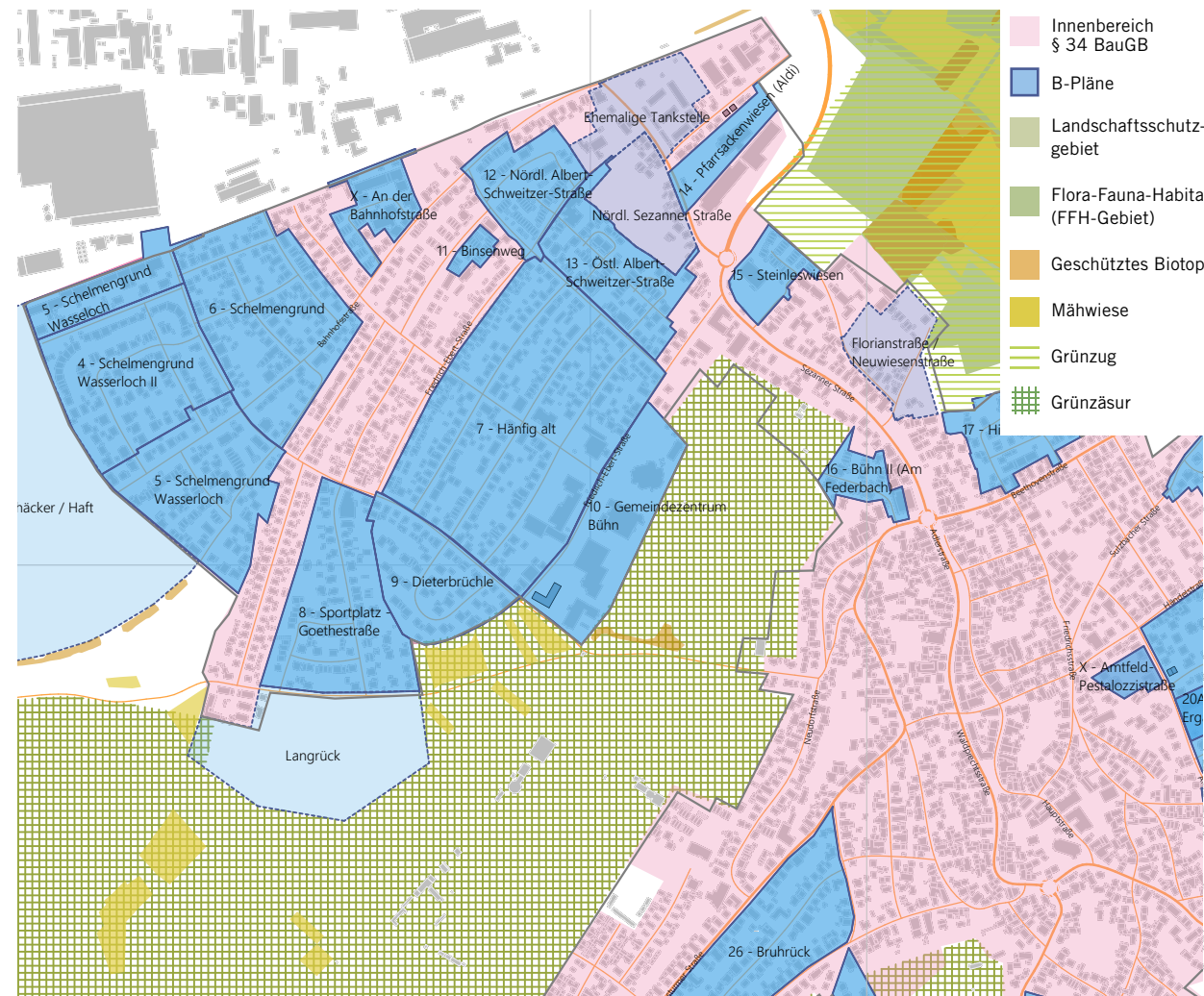
Der größte öffentliche Freiraum ist das **Bühngelände**. Hier treffen sich die Bewohner aller Altersgruppen, jedoch könnten

die Beleuchtung verbessert und die Wegeverbindungen optimiert werden. Weitere Angebote für verschiedene Altersgruppen könnten hinzugefügt werden. In den **Straßen-zügen** der Neuen Heimat gibt es **keine Aufenthaltsflächen**.



Treffpunkt „Bühn“

PLANUNGSRECHT



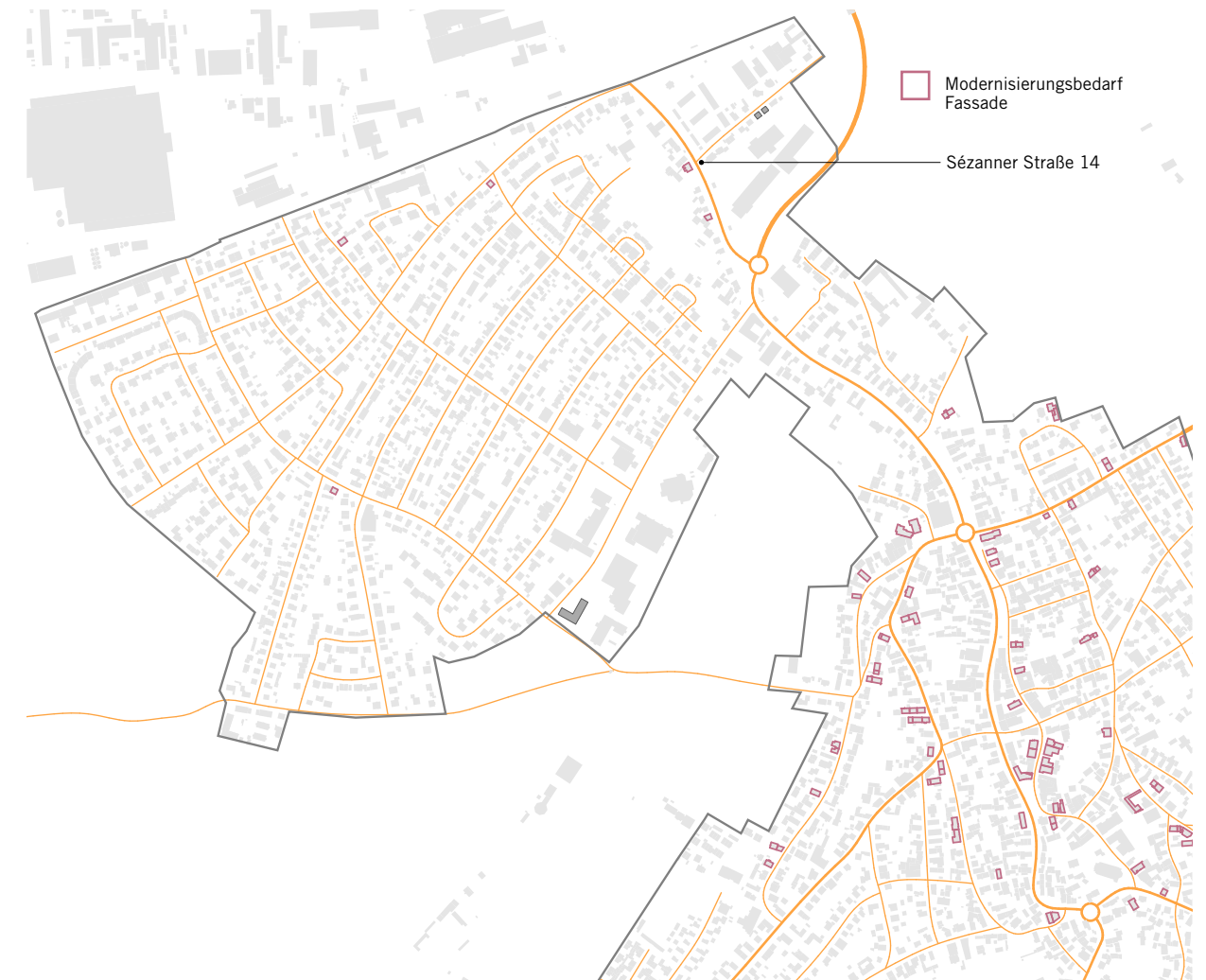
Die Karte gibt einen Überblick über die planungsrechtliche Ausgangssituation im Ort: Wo existieren **Bebauungspläne**, wo wird über Bauanträge im „**unbeplanten Innenbereich**“ nach § 34 BauGB entschieden? Dieses Wissen ist wichtig, denn im „unbeplanten Innenbereich“ bestehen für bauliche Entwicklungen zumeist weniger Vorgaben als in einem Gebiet, für das ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

In der Neuen Heimat gibt es lediglich einen kleinen Bereich (um die Hans-Thoma-Straße) **ohne geltenden Bebauungsplan**. Der Großteil der Neuen Heimat ist mit Bebauungsplänen überplant worden.

Je nach Betrachtungsweise können sich im Bereich des § 34 BauGB aber auch größere

Entwicklungschancen bieten, da hier prinzipiell flexibler agiert und so eine erwünschte bauliche Ergänzung ohne ein vorlaufendes Bebauungsplanverfahren stattfinden kann. Um dabei allerdings den oben beschriebenen Fehlentwicklungen vorzubeugen, müssen Einzelvorhaben aktiv gesteuert oder mögliche Entwicklungsspielräume – beispielsweise mittels eines informellen Rahmenplans – ausreichend genau vorgeschrieben werden.

MODERNISIERUNG



Der **grundsätzliche Gebäudezustand** spielt in der Gesamtbewertung der Dörfer eine wichtige Rolle. Im Rahmen einer Begehung zu Beginn des Planungsprozesses wurden erkennbare Mängel an der Fassade als Modernisierungsbedarf festgestellt:

Aufgrund der späten Ansiedlung der Neuen Heimat sind die Gebäude noch recht jung und daher besteht in sehr wenigen Fällen ein Sanierungsbedarf. Lediglich in der **Sézanner Straße** und in der **Bahnhofstraße** gibt es einige Gebäude mit Modernisierungsbedarf.

Der Modernisierungsbedarf gibt auch **Aufschluss über künftige Entwicklungen**: Wo heute ein dringender Handlungsbedarf besteht, kann morgen eine negative Entwicklung stattfinden. Wenn ein modernisierungs-

bedürftiges Gebäude verkauft wird, könnte es abgerissen und z.B. durch ein großes Mehrfamilienhaus ersetzt werden. Diese Bereiche müssen also besonders im Auge behalten werden.

NEUERE ENTWICKLUNG



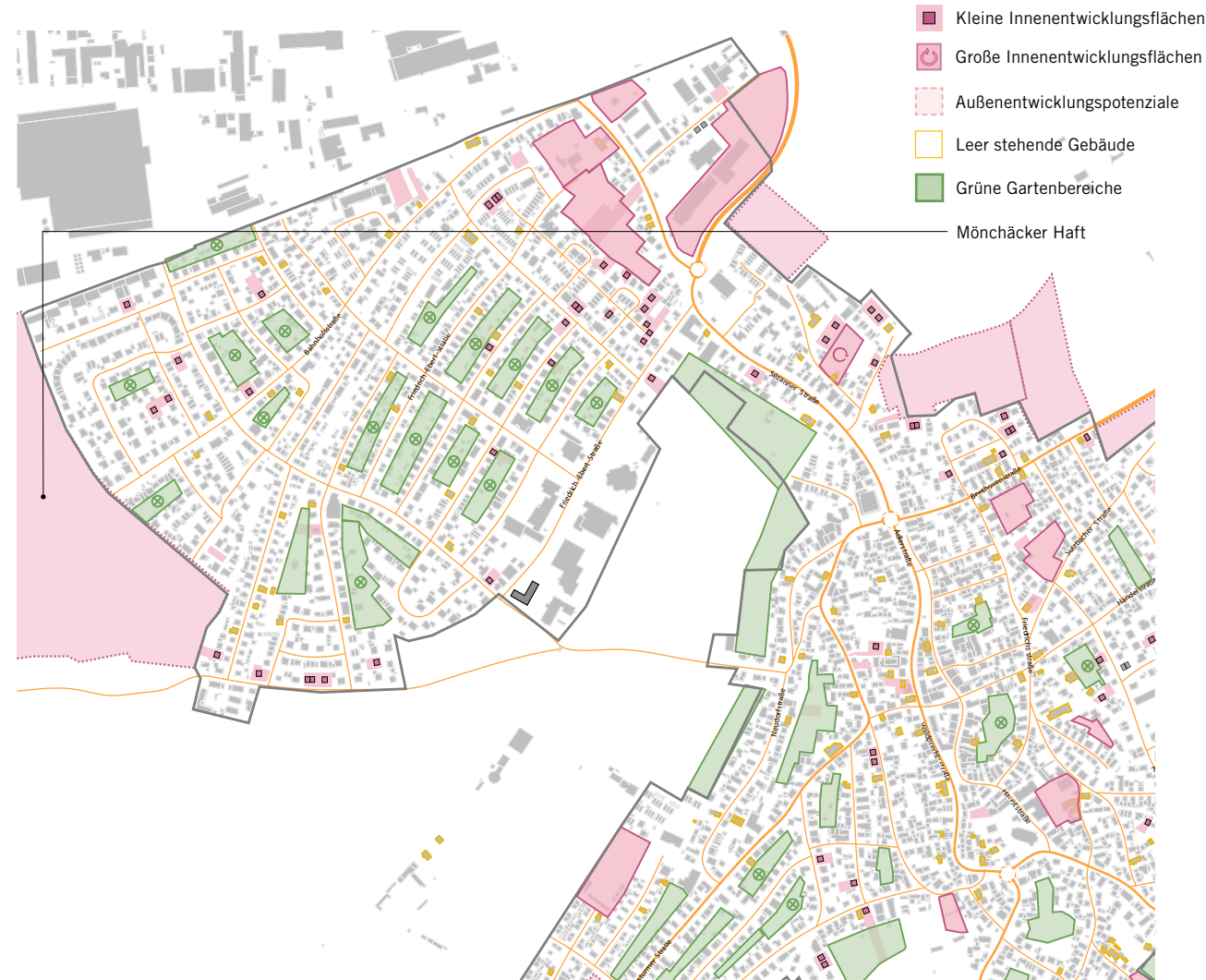
Um die Entwicklung der Ortsteile vollständig zu verstehen, muss auch die **neuere Entwicklung der letzten 20 Jahre** betrachtet werden. Anhand eines Abgleichs verschiedener Luftbilder wurden die Neubautätigkeiten in diesem Zeitraum ermittelt. Hinweis: Um- und Nachnutzungen sowie kleinere Anbauten sind in dieser Betrachtung nicht berücksichtigt.

In der Neuen Heimat wurde in den vergangenen 20 Jahren **nur vereinzelt gebaut**. Ein größeres Projekt war die Errichtung der Seniorenresidenz in der Bahnhofstraße, andere Projekte waren die Villa Federbach und die Kurzzeitpflegeeinrichtung. Ansonsten wurden im Bestand Baulücken geschlossen und Gebäude abgerissen und ersetzt.



Neubau Bahnhofstraße

WEITERENTWICKLUNG



Eine Zwischenebene der Analyse ist die Betrachtung der Flächen zur „Weiterentwicklung“ des Ortsteils. Im Gegensatz zu den vorherigen Untersuchungsaspekten verfolgt dieser Schritt bereits einen konzeptionellen Ansatz. Die Karte gibt einen Überblick über drei Kategorien der Entwicklungsmöglichkeiten. Eine einfach zu realisierende Kategorie ist die der **kleinteiligen Innenentwicklungsflächen**, womit schon erschlossene Baulücken gemeint sind, die ohne aktives Zutun der Stadt bebaut werden können. Eine **großflächige Innenentwicklungsfläche** ist ein zusammenhängender Bereich mehrerer Grundstücke, die bereits bebaut oder auch unbebaut sein können und sich im Umbruch befinden. Eine Entwicklung ist hier meist nur dann sinnvoll möglich, wenn diese aktiv gesteuert oder zumindest eng von kommunaler

Seite begleitet wird. Die letzte Kategorie ist die der **Außenentwicklung**. Diese Bereiche wurden im Rahmen der Konzepterstellung für grundsätzlich bebauungsgerecht eingestuft, jedoch stehen sie inhaltlich weniger im Vordergrund, da der Schwerpunkt der Betrachtungen auf der Innenentwicklung liegt.

In der Neuen Heimat sind noch einige Entwicklungspotenziale verblieben. Neben diversen Baulücken gibt es vor allem im Bereich der **Sézanner Straße großes Potenzial**. Durch eine Neuordnung könnte neuer Wohnraum entstehen. Außerdem gibt es angrenzend an die Neue Heimat die **Außenentwicklungsfläche „Mönchäcker Haft“**, welche bei Bedarf für Wohnbau ausgewiesen werden kann.



Mönchäcker Haft

II ANALYSE NEUE HEIMAT

ZUSAMMENFASSENDE ERKENNTNISSE



- Geltender Bebauungsplan
- Grundstücke im öffentlichen Besitz
- Grüne öffentliche Freiflächen
- Kleinteilige Innenentwicklungsflächen
- Großflächige Innenentwicklungsflächen
- Außenentwicklungspotenziale
- Grüne Gartenbereiche
- Ortsbildprägende Gebäude
- Modernisierungsbedürftige Gebäude
- Abweichende Gebäudedimension



Alle Einzelbetrachtungen wurden zum Ende der Bestandsaufnahme und Analyse übereinandergelegt und ergaben zusammenfassend die **Erkenntnisse eines Ortsteils**.

In der Neuen Heimat gibt es sehr große Bereiche mit geltendem Bebauungsplan. Der Gebäudebestand wurde erst nach dem Zweiten Weltkrieg schrittweise errichtet, daher gibt es **keinen historischen oder ortsbildprägenden Gebäudebestand**. Auch das Thema Modernisierungsbedarf spielt eine sehr untergeordnete Rolle in der Neuen Heimat. Die **eher kleinteilige Struktur** der Neuen Heimat wird unterbrochen von neu errichteten Gebäuden mit abweichendem Volumen. Diese sind durch Abriss sowie Neubau entstanden und ihre Zahl ist in den vergangenen Jahren gestiegen.

Die Entwicklungspotenziale der Neuen Heimat sind unter anderem die noch zu bebauenden Baulücken, die **Innenentwicklungspotenziale an der Sézanner Straße** und der große Bereich „Mönchäcker Haft“, welcher für eine Außenentwicklung grundsätzlich zur Verfügung steht.

QUERVERGLEICH BAUHISTORIE



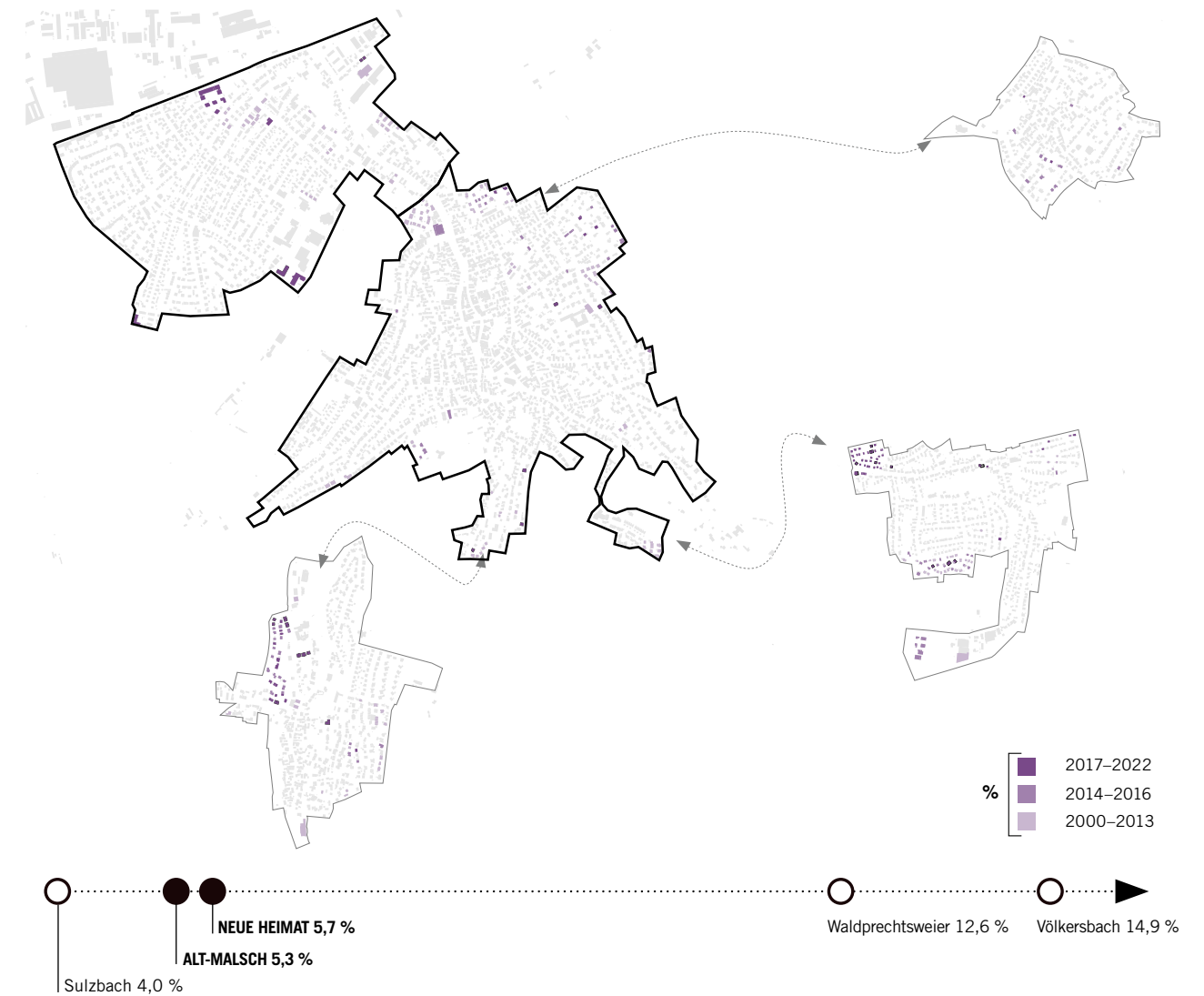
Nach Abschluss der Analysen auf Ortsteilebene wurden alle dabei gewonnenen Erkenntnisse einem **Quervergleich** unterzogen. Die Ortsteile stehen untereinander in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang. Der Quervergleich half dabei, die **individuellen Vorteile** ebenso wie die jeweils **eigenen Herausforderungen** eines Ortsteils besser einordnen zu können und im Anschluss zu einem möglichst passgenau abgestimmten Maßnahmenkonzept zu kommen.

Im Quervergleich „Bauhistorie“ wird die **Anzahl der historischen Gebäuden**, die vor 1900 errichtet wurden, ins **Verhältnis** gesetzt zur **Gesamtanzahl der Gebäude**. Dadurch ergibt sich der Anteil an historischen Gebäuden am Gesamtgebäudebestand.

Die Bebauungsstruktur der Ortsteile wird in ihrer historischen Entstehung deutlich. Während die Ortsteile Waldprechtsweier und Völkersbach als klassische Straßendörfer gewachsen sind, ist Sulzbach als klassisches Haufendorf entstanden. Alt-Malsch entstand ebenfalls aus einem Straßenzug entlang des Tunnelgrabens, der Adlerstraße.

Alt-Malsch hat einen Anteil von **54,7 % an historischen Gebäuden** und ist hiermit auf Platz eins. Die Neue Heimat entstand erst weit nach 1900, hat also mit 0,1 % den geringsten Anteil an historischen Bauten.

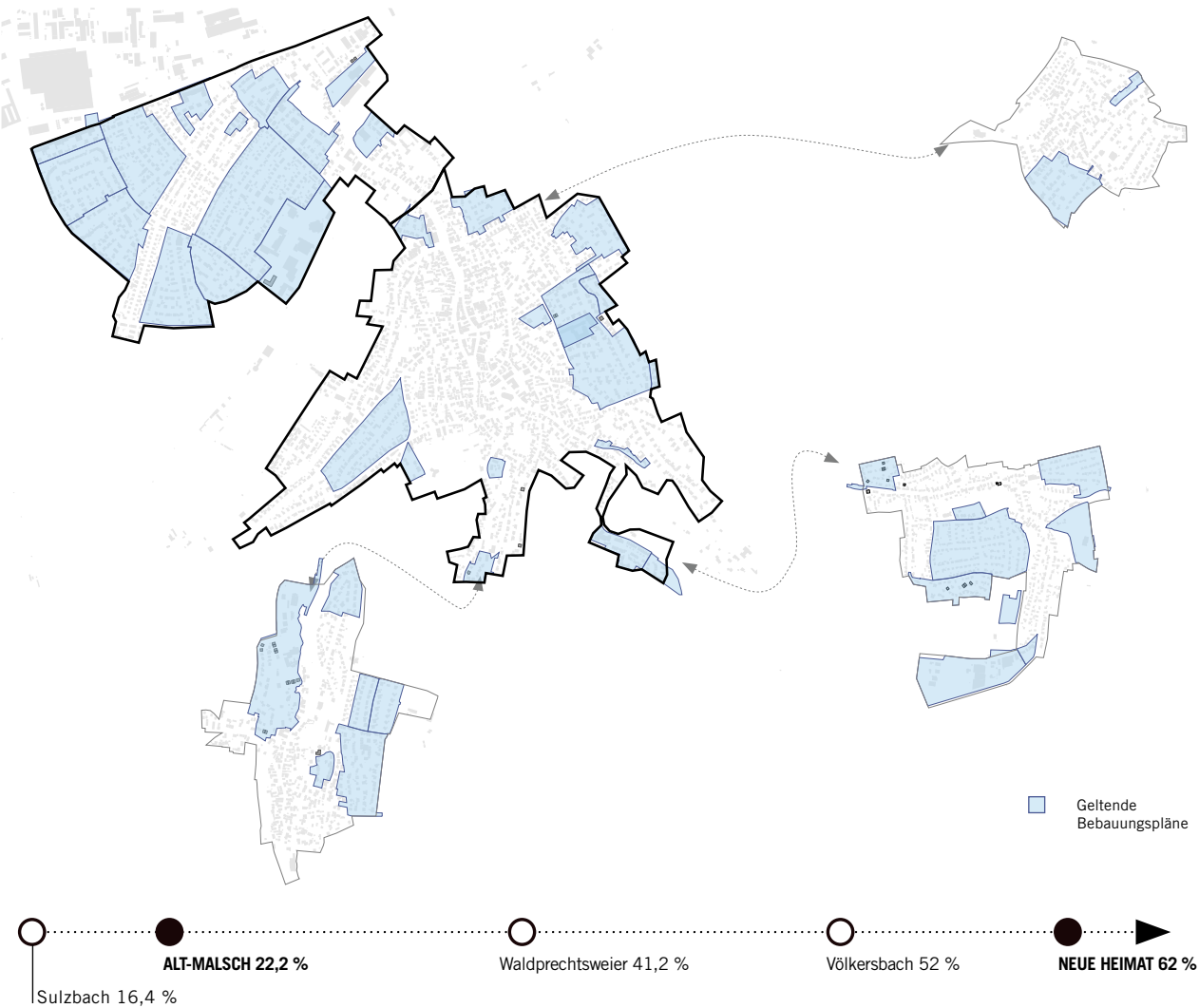
QUERVERGLEICH NEUERE ENTWICKLUNG



Im Quervergleich „Neuere Entwicklung“ werden die **baulichen Entwicklungen der vergangenen 20 Jahre** ins Verhältnis zur Anzahl der Gebäude in den jeweiligen Ortsteilen gesetzt.

Im Vergleich mit allen Ortsteilen haben Völkersbach und Waldprechtsweier den größten Anteil an baulicher Neuentwicklung. Dies liegt an den Neubaugebieten Malscher Weg, Dobelweg (Völkersbach) und Rotäcker (Waldprechtsweier). Im Kernort waren die Entwicklungen kleinteiliger, es gab im Verhältnis zur Ortsgröße jedoch wesentlich weniger Neubauten. Sulzbach ist im Vergleich der Ortsteile mit dem geringsten Anteil an Neubauten.

QUERVERGLEICH BAURECHT

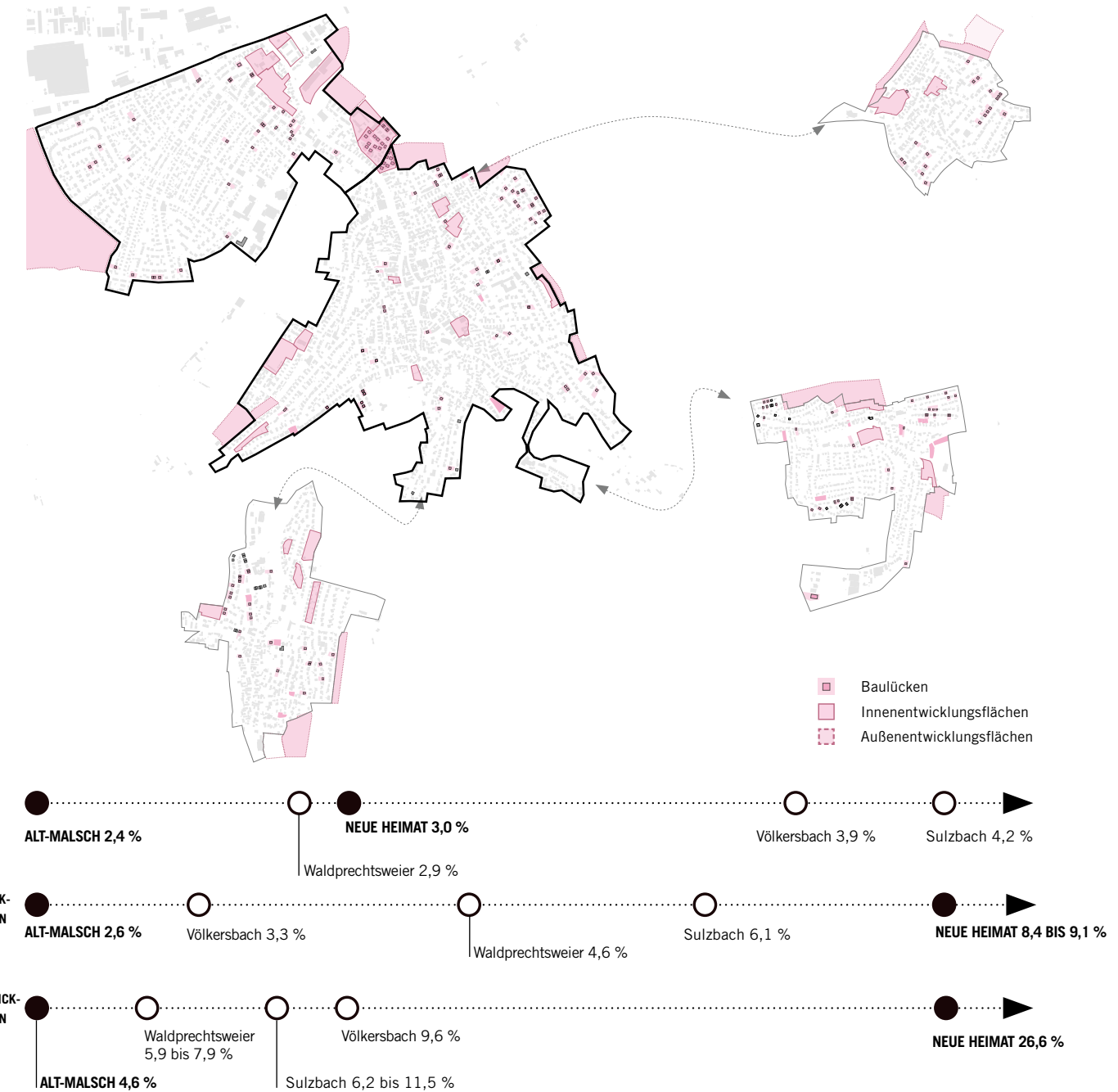


Der Vergleich der Baurechtskarte zeigt, welche Bereiche der Ortsteile mit geltenden Bebauungsplänen überplant wurden und welche Bereiche nach § 34 BauGB geregelt werden. Hierfür wird die **Fläche der mittels Bebauungsplänen regelten Gebiete** ins Verhältnis zur Gesamtfläche des jeweiligen Ortes gesetzt.

Die Neue Heimat erreicht den höchsten Wert der Bereiche, die mittels Bebauungsplänen geregelt sind. Dies liegt daran, dass die Neue Heimat als geplantes Gebiet in den Nachkriegsjahren schnell aufgesiedelt wurde. Völkersbach und Waldprechtsweiler liegen etwa in der Mitte des Vergleichs, hier sind lediglich die Neubaugebiete an den Rändern mit Bebauungsplänen belegt. Sulzbach hat von allen Ortsteilen

den geringsten Anteil an Bereichen mit Bebauungsplänen.

QUERVERGLEICH WEITERENTWICKLUNG



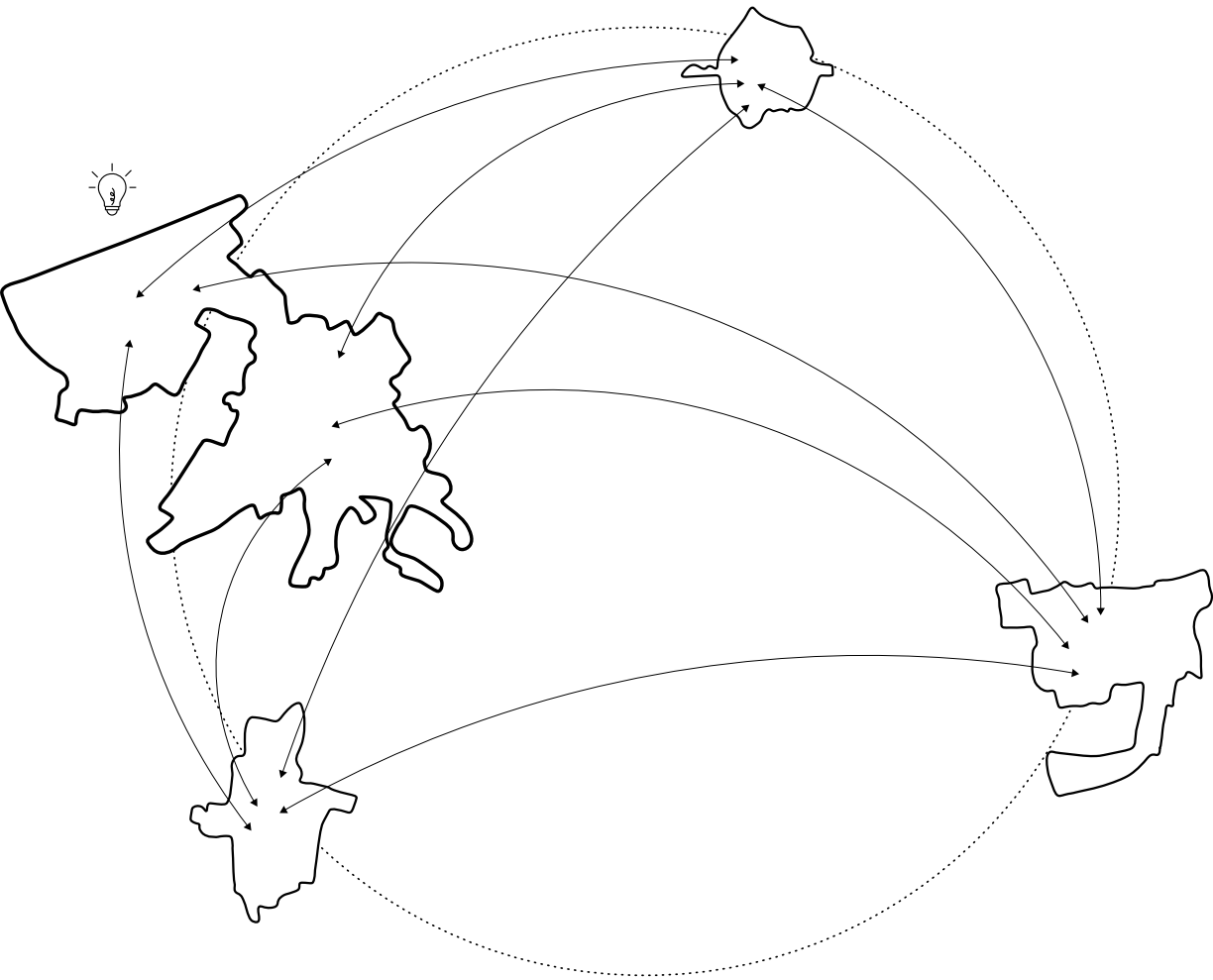
Im Quervergleich „Weiterentwicklung“ werden in **drei Kategorien die Potenziale** der jeweiligen Ortsteile aufgezeigt. Die Anzahl der Baulücken wird im Verhältnis zur Gesamtanzahl der Gebäude gerechnet, während die Innen- und Außenentwicklungsflächen ins Verhältnis zur Gesamtfläche des Ortes gesetzt werden.

In der Gesamtschau wird auf einen Blick deutlich, dass es in den Ortsteilen noch vielfältige Möglichkeiten zur Weiterentwicklung gibt. Sowohl kleinteilige Potenziale wie

Baulücken als auch großflächige Innenentwicklungsflächen und einige Außenentwicklungsreserven sind vorhanden. Die kleinteiligen Innenentwicklungsflächen (Baulücken) gibt es vor allem in Völkersbach und Sulzbach, während die großflächigen Innenentwicklungsflächen hauptsächlich in der Neuen Heimat sowie Sulzbach vorhanden sind. Der Anteil an möglichen Flächen für eine Außenentwicklung ist in der Neuen Heimat am größten, in Alt-Malsch am geringsten. Insgesamt betrachtet hat der Kernort noch Potenziale in allen drei Kategorien.

II ANALYSE MALSCH

MALSCH IM QUERVERGLEICH



Aus allen Analyse-themen und dem Vergleich von Malsch mit anderen Ortsteilen konnten viele Erkenntnisse gewonnen werden.

Die Neue Heimat und Alt-Malsch unterscheiden sich grundsätzlich in ihrer Struktur. Während Alt-Malsch den höchsten Anteil an historischen Bauten hat, liegt die Neue Heimat auf dem letzten Platz. Auch beim Thema Baurecht liegen die beiden weit auseinander: Die Neue Heimat hat den größten Bereich mit Bebauungsplänen, während in Alt-Malsch der unbeplante Innenbereich größer ist. In der Neuen Heimat und in Alt-Malsch wurden in den vergangenen 20 Jahren keine großen Baugebiete ausgewiesen, sondern eher kleinteilig nachverdichtet. Bei den öffentlichen Freiflächen liegen beide Teilorte aufgrund des großen Bühngeländes

weit vorne. In beiden Teilorten ist der Anteil an ortsbildprägenden Gebäuden eher gering, ebenso bei den abweichenden Dimensionen. Modernisierungsbedarf gibt es eher in Alt-Malsch, in der Neuen Heimat gibt es nahe zu keinen. Entwicklungspotenziale sind bei beiden vorhanden, so kann die Neue Heimat durch die große Fläche „Mönchäcker Haft“ den größten Anteil an Außenentwicklungsflächen aufweisen.





III KONZEPT

STECKBRIEFE ALT-MALSCH

Um eine flächendeckende Betrachtung der Ortsteile zu gewährleisten, wurden Steckbriefe der einzelnen Dorfbereiche angefertigt. Sie beleuchten die verschiedenen Themen und Besonderheiten der Dorfbereiche in einem feineren Maßstab. Die Einteilung in Bereiche erfolgte auf Grundlage der vorangegangenen ausführlichen Analyse, in der die unterschiedlichen Charaktere der Bereiche festgestellt wurden.

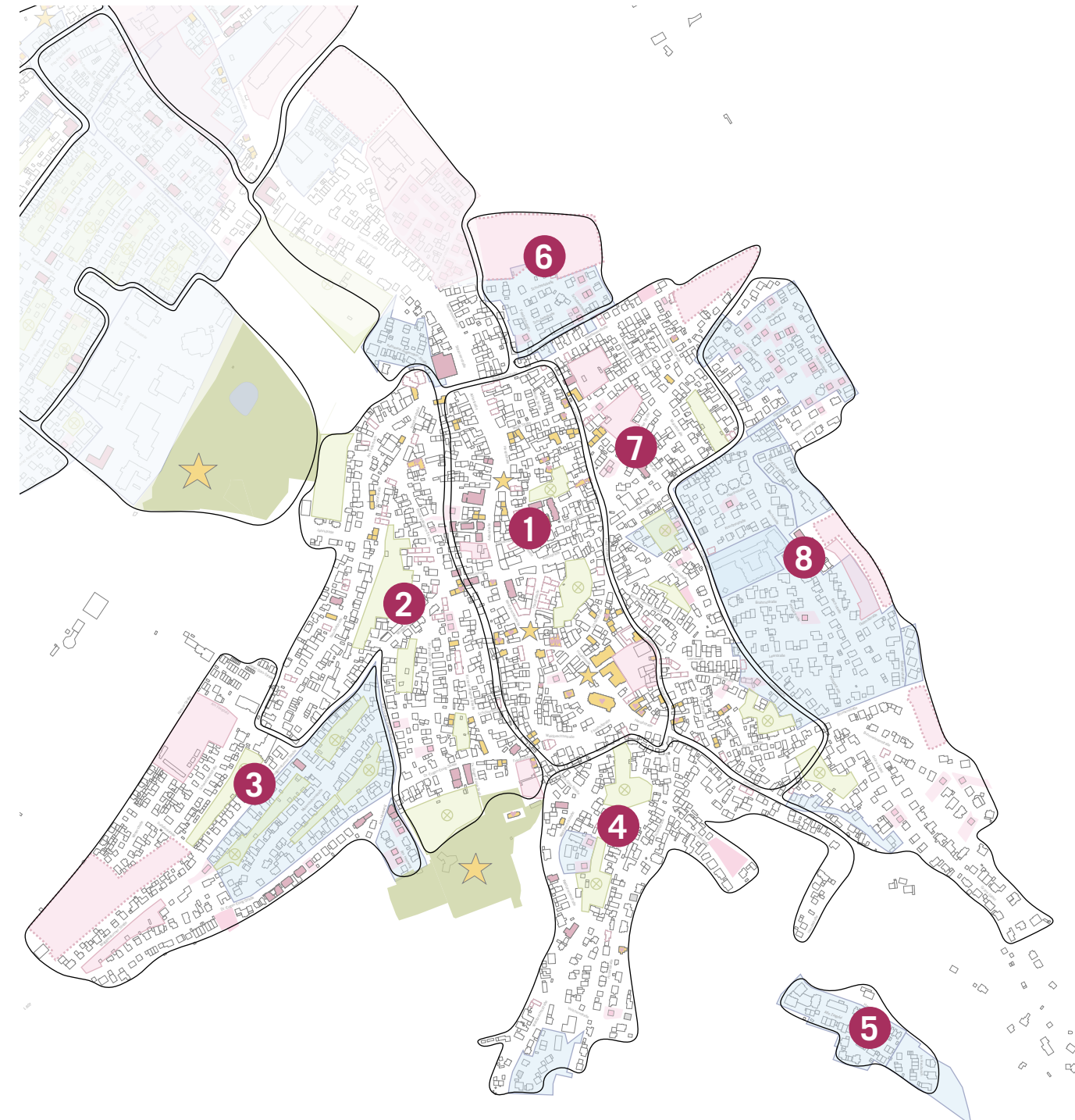
Bereich 1 befasst sich mit dem historischen Zentrum entlang der Adlerstraße. Zahlreiche Versorgungsfunktionen sind hier verortet, der historische Gebäudebestand ist teilweise sanierungsbedürftig.

Bei **Bereich 2, 4 und 7** handelt es sich um ältere Siedlungserweiterungen von Malsch. Themen der Bereiche sind die Sanierung und der Erhalt der grünen Gartenbereiche.

Die **Bereiche 3 und 8** befassen sich mit neueren Erweiterungen, die teilweise mit Bebauungsplänen überplant wurden. Die Bereiche könnten durch Abrundungen an den Rändern noch Wohnbaupotenzial beinhalten.

Die **Bereiche 5 und 6** ähneln sich in ihrer Siedlungsstruktur. Es handelt sich um neuere Gebiete, die hauptsächlich mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern bebaut wurden.

- 1 Historisches Zentrum**
Adlerstraße
- 2 Siedlungserweiterung**
Neudorfstraße
- 3 Neuere Erweiterung**
Muggenstürmer Straße
- 4 Siedlungserweiterung**
Südlicher Ortsrand
- 5 Neubaugebiet**
Heckenäcker
- 6 Neubaugebiet**
Hinter den Gärten
- 7 Siedlungserweiterung**
Sulzbacher Straße
- 8 Neuere Erweiterung**
Amtfeld / Gutleutfeld



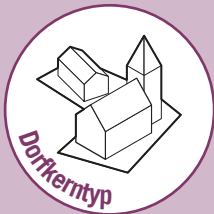
1 HISTORISCHES ZENTRUM ADLERSTRASSE

§

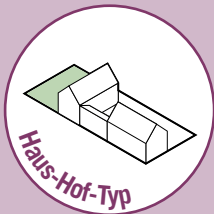
Planungsrecht nach § 34 BauGB

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile müssen sich an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren:

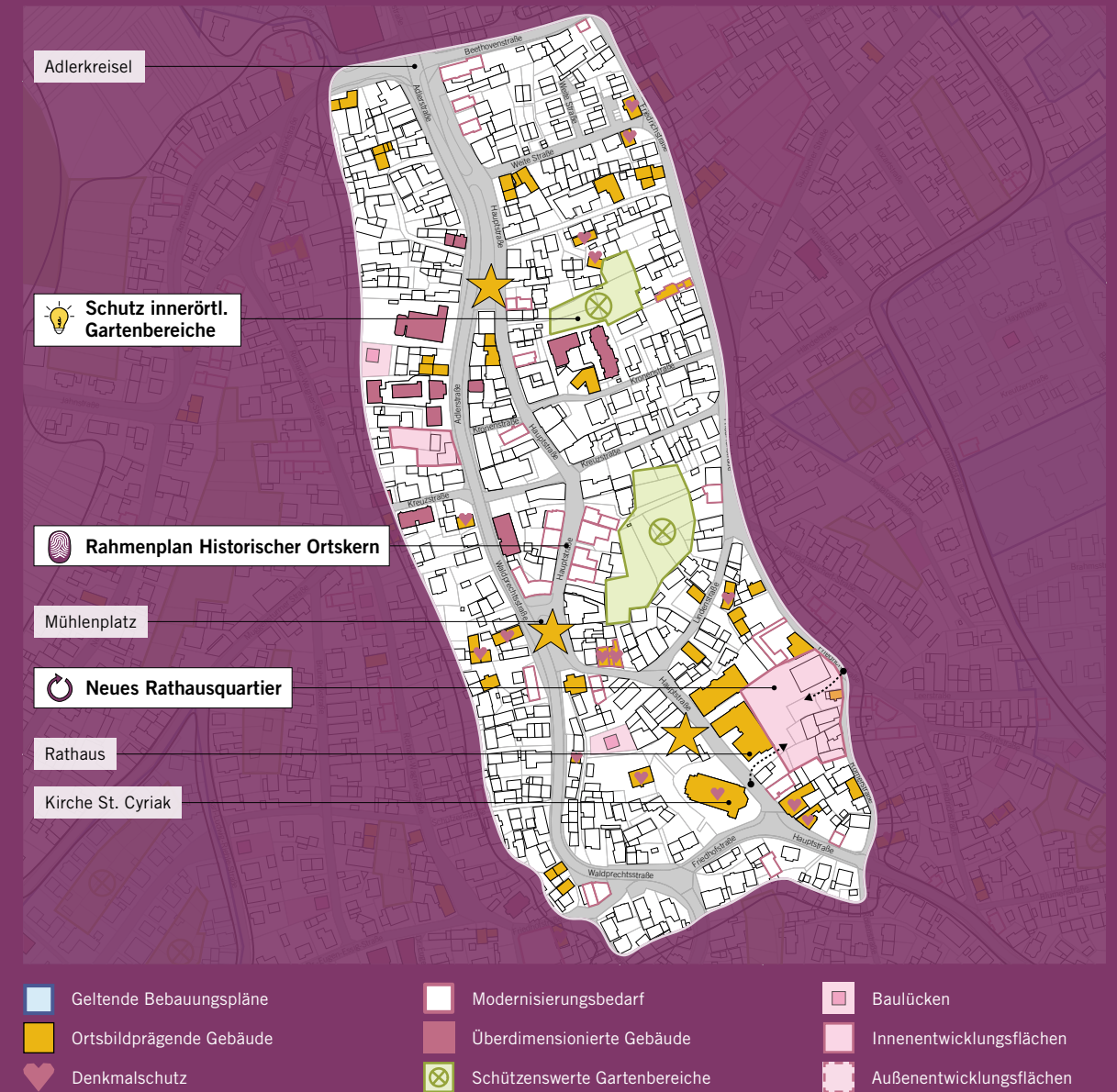
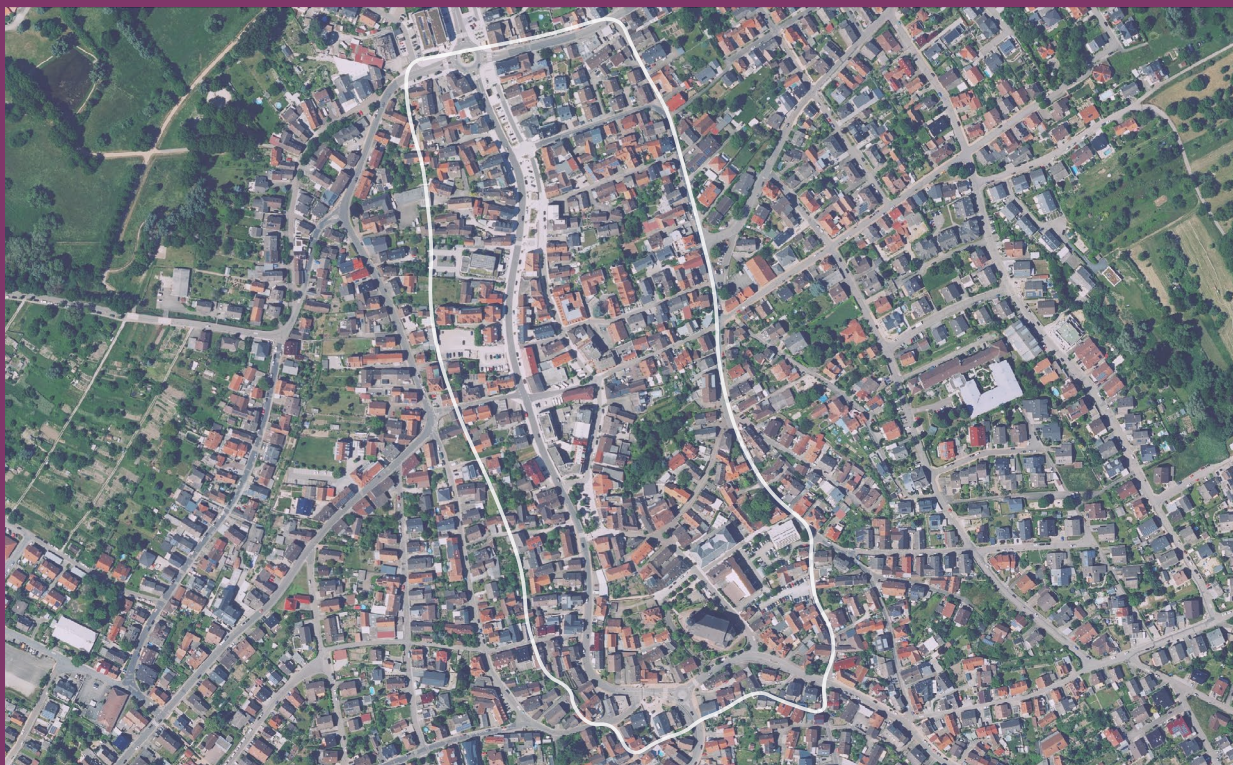
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Überbaute Grundstücksfläche
- Eigenart der näheren Umgebung
- Darf Ortsbild nicht beeinträchtigen



- Historische Bausubstanz
- 2–3 Geschosse + Dach
- Dichte Bauweise
- Satteldach



- 1–2 Geschosse + Dach
- Satteldach



Bestandssituation und Entwicklung

Der Bereich um die Adler-, Haupt- und Waldprechtsstraße bildet den historischen Ortskern von Alt-Malsch. Das Zentrum nimmt zudem eine Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde ein und ist durch den geöffneten Bachlauf mit seinen Aufenthaltsflächen Anziehungspunkt. Der Bereich ist geprägt von teilweise historischen Gebäuden, die oft denkmalgeschützt sind, und größeren Mehrfamilienbauten mit öffentlicher Erdgeschosszone. Teilweise ist der Gebäudebestand sanierungsbedürftig, vor allem in der unteren Hauptstraße. Fehlende Stellplätze sind zudem ein Thema in der Ortsmitte.

Einige Maßnahmen können den Bereich positiv beeinflussen, unter anderem die Entwicklung der Flächen östlich des Rathauses. Hier könnte ein neues Quartier entstehen mit einer Wohnnutzung, öffentlichen Flächen und einem zusätzlichen Parkangebot. Die Aufstel-

lung eines Rahmenplans in der historischen Ortsmitte würde den ortsbildprägenden Gebäudebestand in Zukunft sichern und Entwicklungspotenziale definieren. Die Gartenbereiche in der Ortsmitte sollten für eine gute Durchlüftung als solche erhalten werden und nicht für eine Bebauung herangezogen werden.

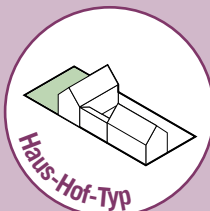
2 SIEDLUNGSERWEITERUNG NEUDORFSTRASSE

§

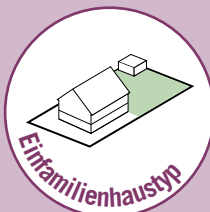
Planungsrecht nach § 34 BauGB

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile müssen sich an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren:

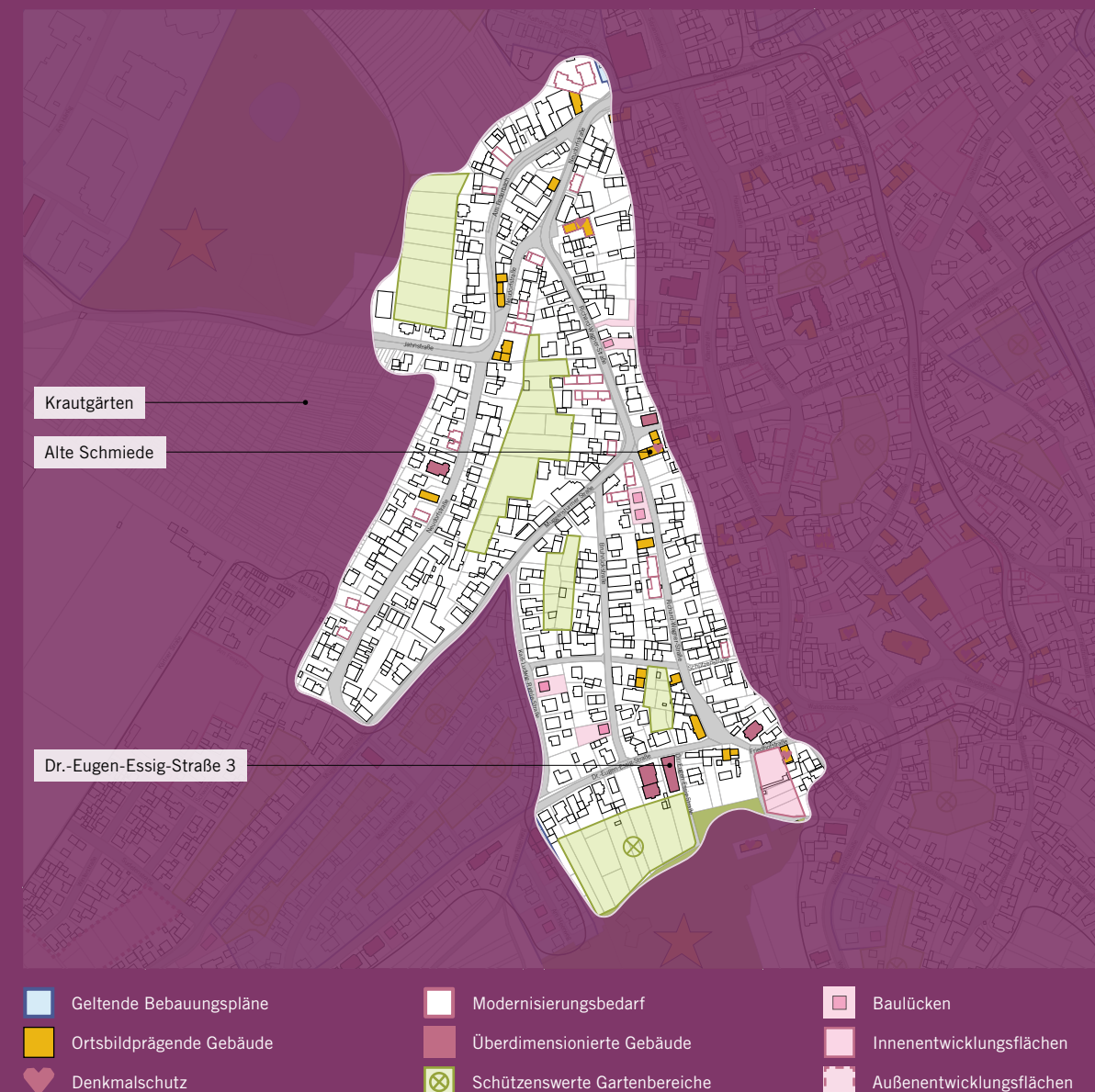
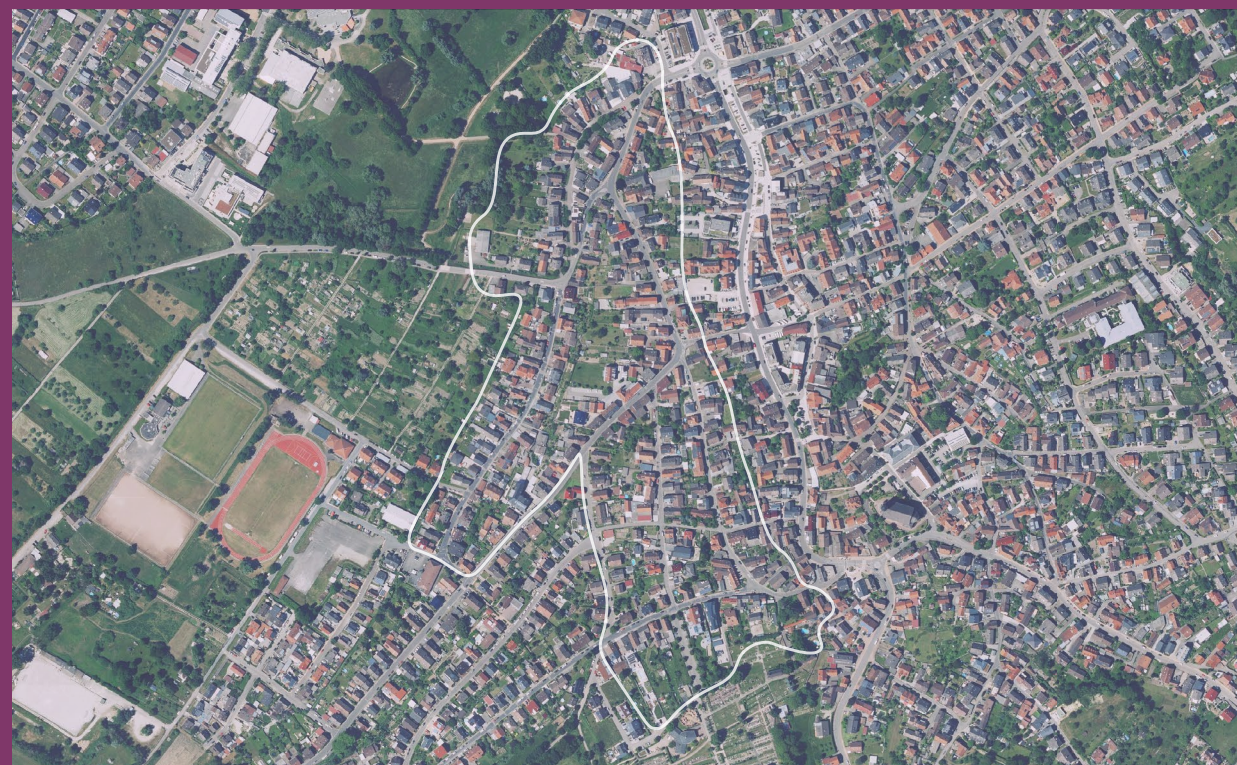
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Überbaute Grundstücksfläche
- Eigenart der näheren Umgebung
- Darf Ortsbild nicht beeinträchtigen



- Historische Bausubstanz
- 1–2 Geschosse + Dach
- Satteldach
- Gebäudeensemble



- 2 Geschosse + Dach
- Satteldach



Bestandssituation und Entwicklung

Der Bereich westlich des Zentrums erstreckt sich über die Neudorfstraße, die obere Muggensturmstraße bis hin zur Dr.-Eugen-Essig-Straße im Süden. Der Ortsbereich ist im Norden vom historischen Haus-Hof-Typ geprägt, während der Rest des Areals eher mit Einfamilien- und teilweise größeren Mehrgenerationenhäusern bebaut wurde. Einige ortsbildprägende Gebäude befinden sich im Bereich, z. B. die „Alte Schmiede“.

Es gibt noch einige freie Baulücken in der Bruhrück- und der Richard-Wagner-Straße, die grünen Gartenbereiche dienen der Durchlüftung des gesamten Bereichs. In der Dr.-Eugen-Essig-Straße sind in der Vergangenheit vermehrt große Gebäudevolumen entstanden, die jedoch an dieser Stelle verträglich wirken. Auf einen Anstieg der Zahl dieses Gebäudetyps Richtung historischer Struktur sollte ein Augenmerk gelegt und ggf. steuernd einge-

wirkt werden. Ansonsten ist der Bereich recht beständig, er sollte zukünftig beobachtet werden.

3 NEUERE ERWEITERUNG MUGGENSTURMER STRASSE

§

Planungsrecht nach § 34 BauGB und Bebauungsplan

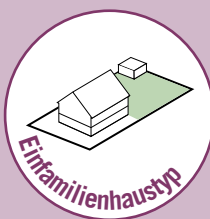
§ 34 BauGB: Vorhaben müssen sich an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren (Art, Maß, Bauweise, überbaute Grundstücksfläche, Eigenart, Ortsbild)

Bebauungsplan Bruhrück (1976)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1–2 Vollgeschosse
- GRZ 0,4 / GFZ 0,5–0,7
- Bauweise als Einzelhäuser
- 25–48° Dachneigung

Am Heerweg / Kapellenfeld (2005)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1–2 Vollgeschosse
- Traufhöhe 4,5–6,5 m / Firsthöhe 9,0–11,0 m
- GRZ 0,35–0,4 / GFZ 0,8
- Offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser)
- Sattel-, Pult- und Zelt Dach (20–40° Neigung)



Der Bereich ist durchmischt (Reihen-, Mehrgenerationenhaus-, Mehrfamilienhaustyp). Das Einfamilienhaus prägt die Gegend jedoch am meisten.

- 2 Geschosse + Dach
- Satteldach



🔦 Zukunft Krautgärten

Planung Kindergarten

🔄 Entwicklungsfläche „Alter Festplatz“

Melanchthonkirche

💡 Erhalt kleinteiliger Baustruktur

B-Plan Bruhrück

B-Plan Am Heerweg / Kapellenfeld

+ Außenentwicklung „Südwesten“

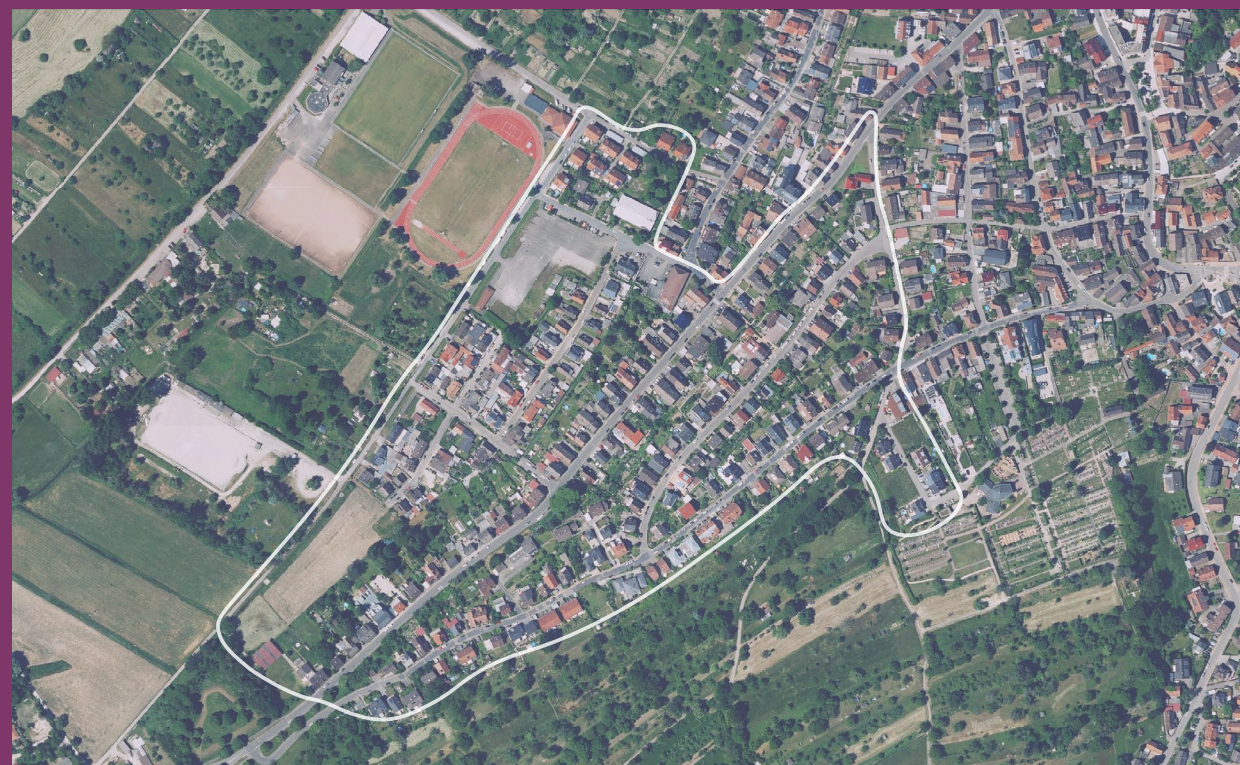
	Geltende Bebauungspläne		Modernisierungsbedarf		Baulücken
	Ortsbildprägende Gebäude		Überdimensionierte Gebäude		Innenentwicklungsflächen
	Denkmalschutz		Schützenswerte Gartenbereiche		Außenentwicklungsflächen

Bestandssituation und Entwicklung

Die Muggenstürmer Straße, die Dr.-Eugen-Essig-Straße und der Bereich um die Sudentenstraße ähneln sich in ihrer kleinteiligen Struktur. Geprägt ist der Bereich vom Einfamilienhaustyp, vereinzelt gibt es auch Mehrfamilienhäuser, die in ihrer Dimension abweichen.

Einige Maßnahmen können den Bereich zukünftig positiv beeinflussen: Die kleinteilige Baustruktur im gesamten Bereich ist schützenswert und sollte daher durch ergänzende Regelungen vor einem möglichen Abriss bewahrt werden. Eine große Innenentwicklungsfläche ist der Alte Festplatz. Hier fanden früher Veranstaltungen statt, das ist jedoch seit vielen Jahren nicht mehr. Die Fläche wäre gut geeignet, um hier Wohnbaufläche zu generieren, eine Erschließung könnte über die Straße Am Festplatz erfolgen. Eine weitere Entwicklungsfläche ist die als „Außenentwicklung

„Südwesten“ bezeichnete Außenentwicklungsoption. Diese Fläche sollte jedoch erst nach Ausschöpfen der Innenentwicklungspotenziale bebaut werden. Eine Erschließung könnte über die Winterstraße erfolgen.



4 SIEDLUNGSERWEITERUNG SÜDLICHER ORTSRAND

§

Planungsrecht nach § 34 BauGB und Bebauungsplan

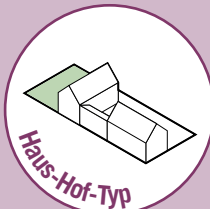
§ 34 BauGB: Vorhaben müssen sich an der näheren Umgebung orientieren

Bebauungsplan Weiherbach (2006)

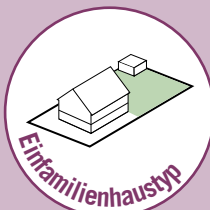
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ 0,35 / GFZ 0,7
- Bauweisen in Bereichen zulässig: offene Bauweise, Einzelhäuser, Doppelhäuser

An der Waldprechtsstraße (2007)

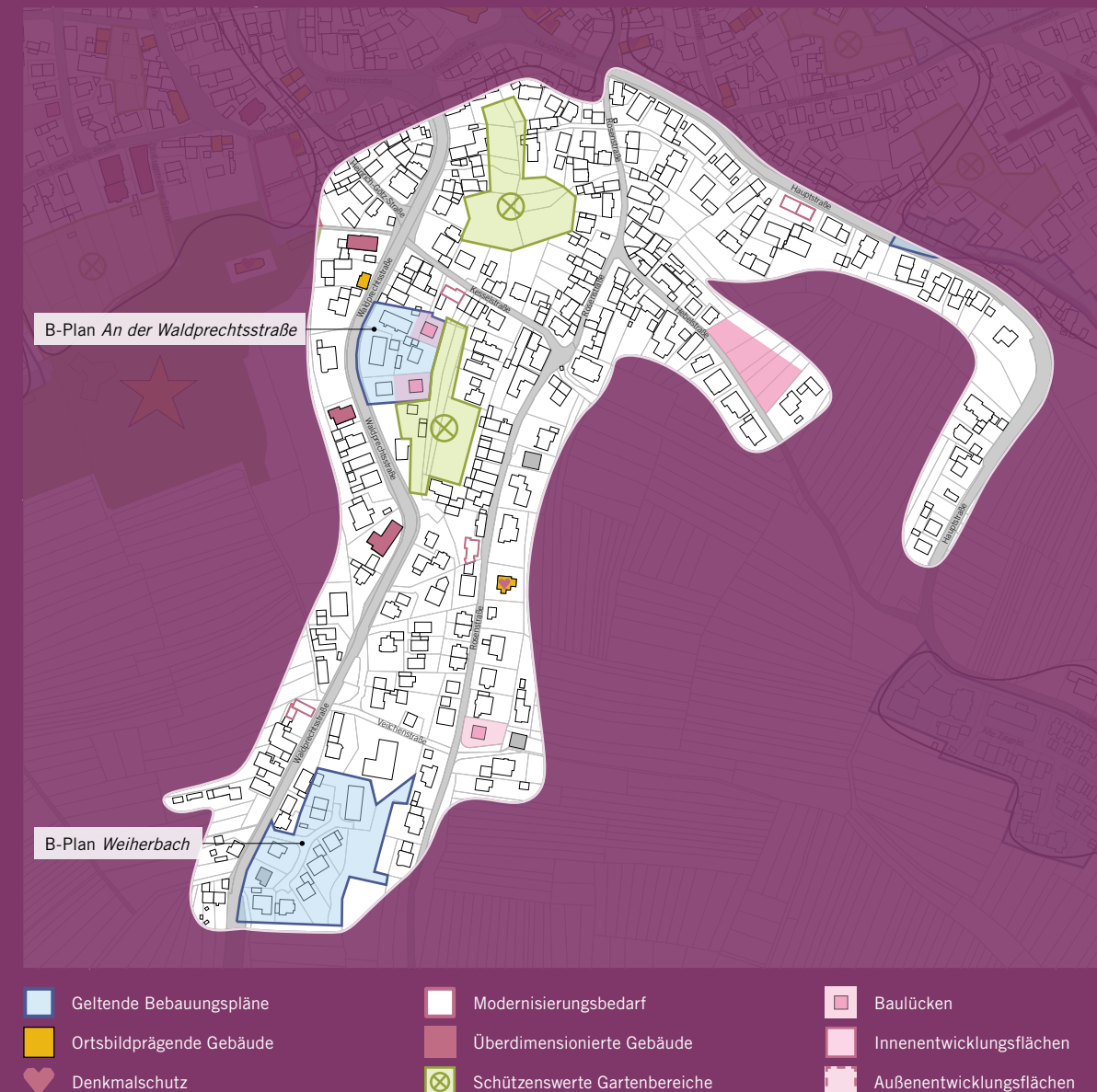
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 2 Vollgeschosse



- Ältere Bausubstanz
- 1–2 Geschosse + Dach
- Satteldach
- Gebäudeensemble



- 2 Geschosse + Dach
- Satteldach



Bestandssituation und Entwicklung

Die gewachsene Struktur entlang der Waldprechtsstraße und die Rosenstraße werden in diesem Steckbrief betrachtet. Die heterogene Bebauung ist geprägt vom Einfamilienhaustyp, vereinzelt gibt es größere Gebäudevolumen, die vom Ortsbild abweichen. Aufgrund seiner Struktur sollte der Bereich zukünftig beobachtet werden, er hat aber derzeit keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten.

§

Planungsrecht nach Bebauungsplan

Heckenäcker (1993)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1–2 Vollgeschosse
- GRZ 0,3–0,4 / GFZ 0,3–0,8
- Bauweise als Einzelhäuser, zum Teil auch Doppelhäuser und Hausgruppen / Reihenhäuser

Heckenäcker II (2006)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) mit max. 2 WE / Gebäude
- GRZ 0,4 / GFZ 0,8
- Bauweisen in Bereichen zulässig: offene Bauweise, Einzelhäuser, Doppelhäuser



- 2–3 Geschosse + Dach
- Große Baukörper
- Pult- / Satteldach
- Tiefgarage
- Mehrere Haushalte



- 1–2 Geschosse + Dach
- Satteldach
- Dichte Bauweise
- Rückwärtiger Garten



Bestandssituation und Entwicklung

Das geplante Baugebiet der 1990er-Jahre wurde gemischt mit Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäusern bebaut. Der Bereich wurde mit Bebauungsplan geplant und hat daher ausreichend Regelungen für eine einheitliche Bebauung. Das Gebiet wurde erst bebaut und weist daher aktuell noch keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten auf.



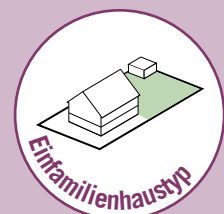
**Planungsrecht nach Bebauungsplan**

Hinter den Gärten (2006)

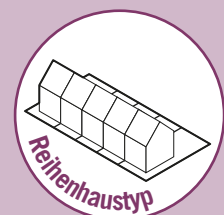
- Allgemeines Wohngebiet (WA) / Mischgebiet (MI)
- Wandhöhe max. 5,5–7,5 m
- WA: GRZ 0,3–0,4 / GFZ 0,6–0,8 / MI: GRZ 0,6 / GFZ 1,0
- Bauweisen in Bereichen zulässig: Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen
- Geneigtes Dach (in Bereichen 6–50°)

Planungsrecht Außenbereich

Sonstige Vorhaben sind nur zulässig, wenn öffentliche Belange „nicht beeinträchtigt“ werden und die Erschließung gesichert ist



- 1–2 Geschosse + Dach
- Rückwärtiger Garten



- 1–2 Geschosse + Dach
- Satteldach

**Bestandssituation und Entwicklung**

Das Neubaugebiet „Hinter den Gärten“ wurde 2006 erschlossen und seither hauptsächlich mit Einfamilienhäusern bebaut. Einige verbliebene Baulücken sollten zukünftig bebaut werden. Im Außenbereich nördlich angrenzend gibt es eine mögliche Erweiterungsfläche, die über die Schubertstraße erschlossen werden könnte. Diese Fläche sollte jedoch erst nach Ausschöpfen der Innenentwicklungsflächen bebaut werden.

7 SIEDLUNGSERWEITERUNG SULZBACHER STRASSE

§

Planungsrecht nach § 34 BauGB und Bebauungsplan

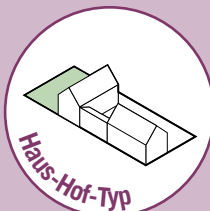
§ 34 BauGB: Vorhaben müssen sich an der näheren Umgebung orientieren

Teilbereich des Bebauungsplans
Amtfeld - Leer (1966)

- 1–2 Vollgeschosse
- GRZ 0,2

Amtfeld - Pestalozzistraße (1976)

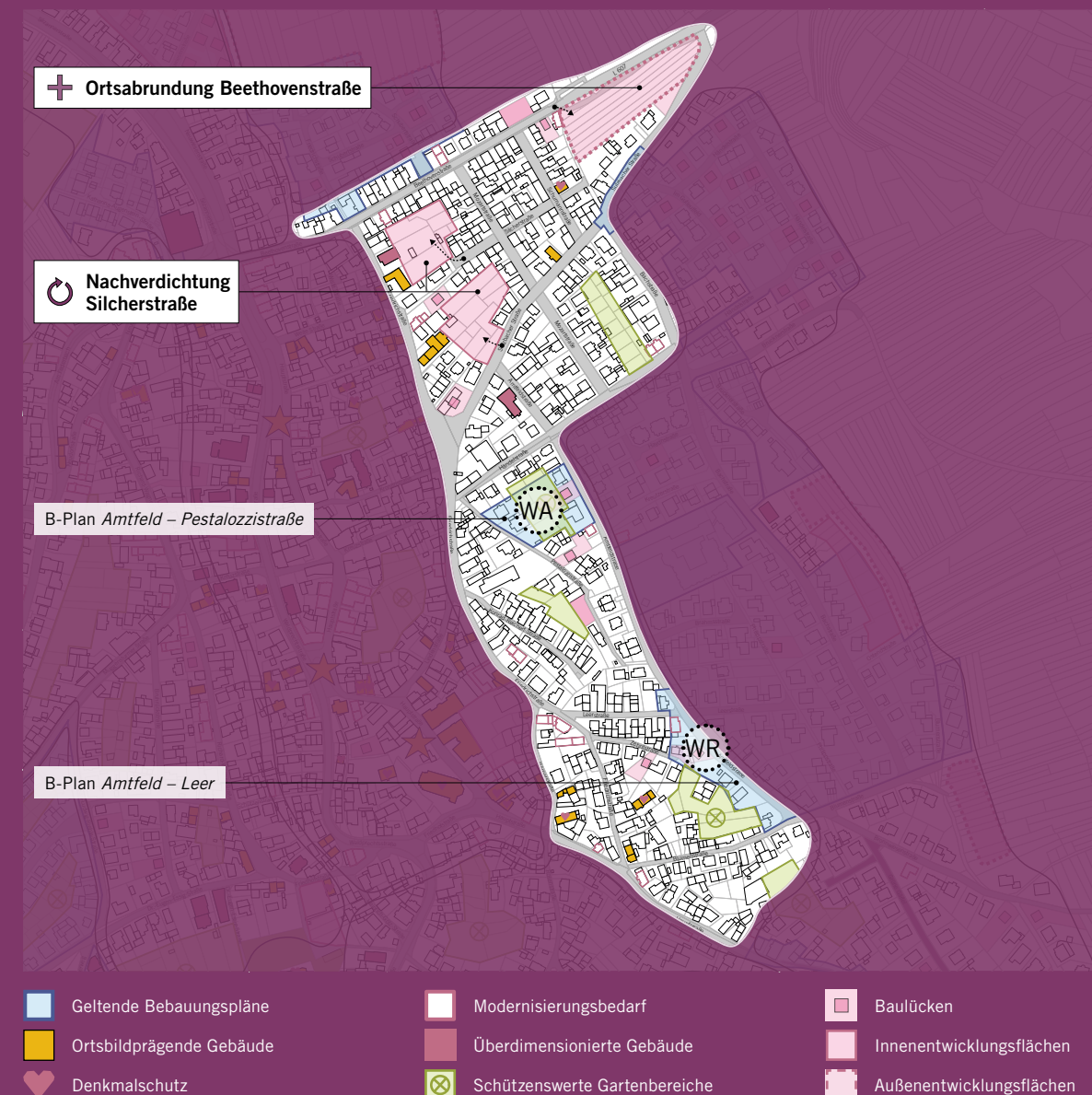
- 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,4 / GFZ 0,5–0,8
- Offene Bauweise (nur Einzelhäuser)



- Ältere Bausubstanz
- 1–2 Geschosse + Dach
- Satteldach



- 2 Geschosse + Dach
- Rückwärtiger Garten



Bestandssituation und Entwicklung

Der Steckbriefbereich 7 erstreckt sich von der Beethovenstraße im Norden über die Sulzbacher Straße bis hin zur Blumenstraße im Süden. Während im Norden die Struktur geordnet errichtet wurde, fällt im südlichen Bereich eine eher heterogene Bebauung auf. Das Gebiet ist einerseits vom Haus-Hof-Typ geprägt, andererseits vom Einfamilienhaustyp. Einige ortsbildprägende Gebäude kommen im Bereich vor, ebenfalls einige Gebäude mit abweichender Dimension.

Einige Maßnahmen können den Bereich zukünftig positiv beeinflussen: Während die anderen Gartenbereiche in Alt-Malsch aufgrund der Durchlüftung als Grünflächen erhalten werden sollten, eignen sich die beiden Bereiche in der Silberstraße aufgrund ihres Zuschnitts gut für eine zweite Reihe Wohnbebauung. Hier sollte bei Bedarf eine zweite Reihe Wohnbebauung ermöglicht werden,

eine Erschließung würde jeweils über das vordere Grundstück erfolgen. Die Fläche an der Ortsausfahrt Richtung Sulzbach „Ortsabrundung Beethovenstraße“ steht grundsätzlich für eine Bebauung zur Verfügung. Da es sich aber um den Außenbereich handelt, sollte zuvor ein wirklicher Bedarf festgestellt werden und die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich ausgeschöpft werden.

§

Planungsrecht nach § 34 BauGB und Bebauungsplan

§ 34 BauGB: Vorhaben müssen sich an der näheren Umgebung orientieren

Bebauungsplan Grüne Gärten (1960/1962)

- Vorgaben zur Baulinie

Amtfeld-Leer (1966)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) / Reines Wohngebiet (WR) / Dorfgebiet (MD)
- WA / WR: 1–2 Vollgeschosse, MD: 2–3 Vollgeschosse
- GRZ 0,2–0,4

Teilbereich Blumenstraße (1998)

- Reines Wohngebiet (WR) mit max. 4 WE / Gebäude
- GRZ 0,35

Gutleutfeld (1999)

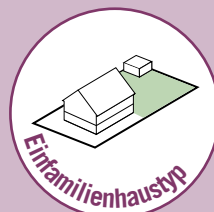
- Allgemeines Wohngebiet (WA) / Dorfgebiet (MD)
- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (zum Teil zwingend)
- GRZ 0,4 / GFZ 0,8

Bebauungsplanergänzung Amtfeld-Leer (2000)

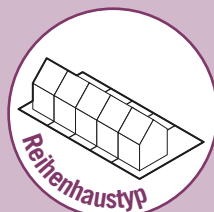
- Nutzung: sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Traufhöhe 6,50–9,50 m
- GRZ 0,5

Brucknerstraße (2007)

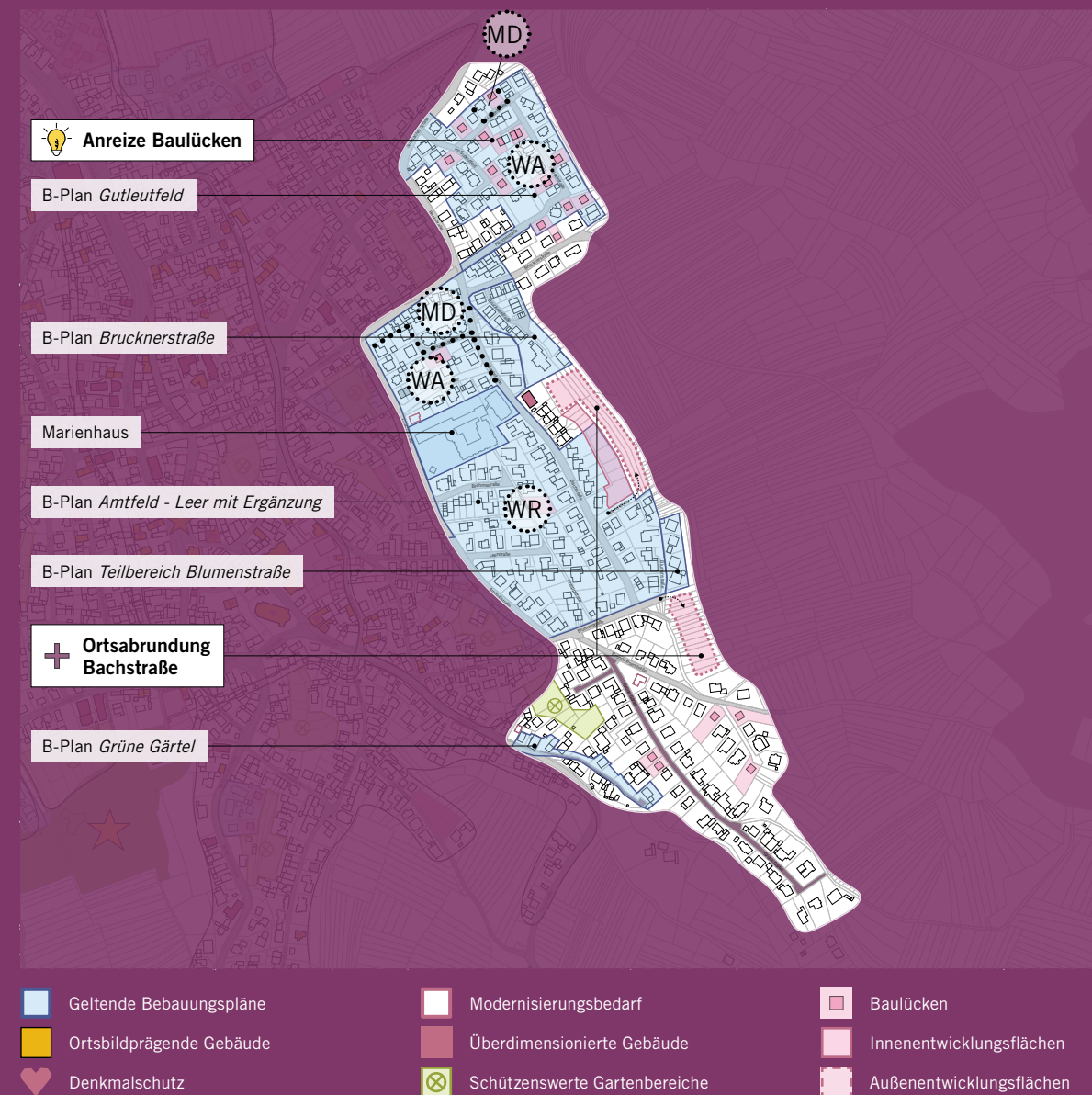
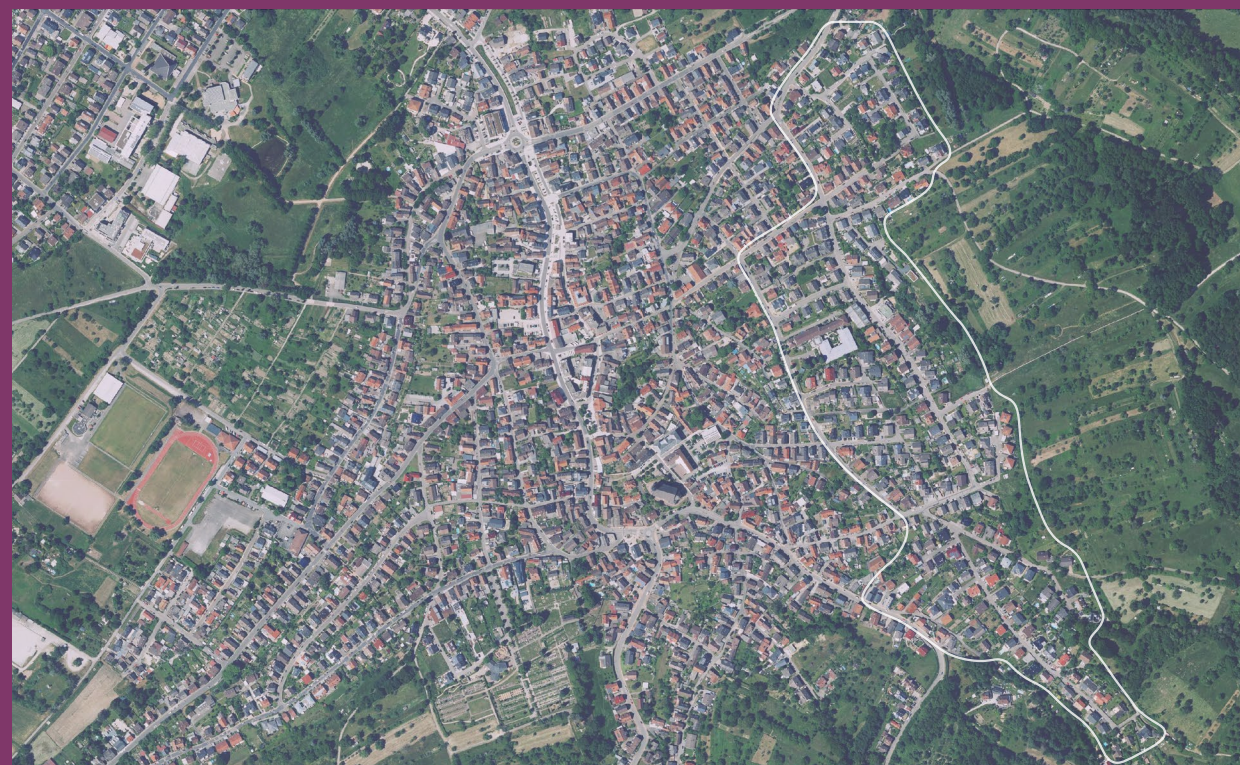
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,4 / GFZ 0,8



- 1–2 Geschosse + Dach
- Rückwärtiger Garten



- 1–2 Geschosse + Dach
- Satteldach
- Kompakte Anordnung auf Grundstück



Bestandssituation und Entwicklung

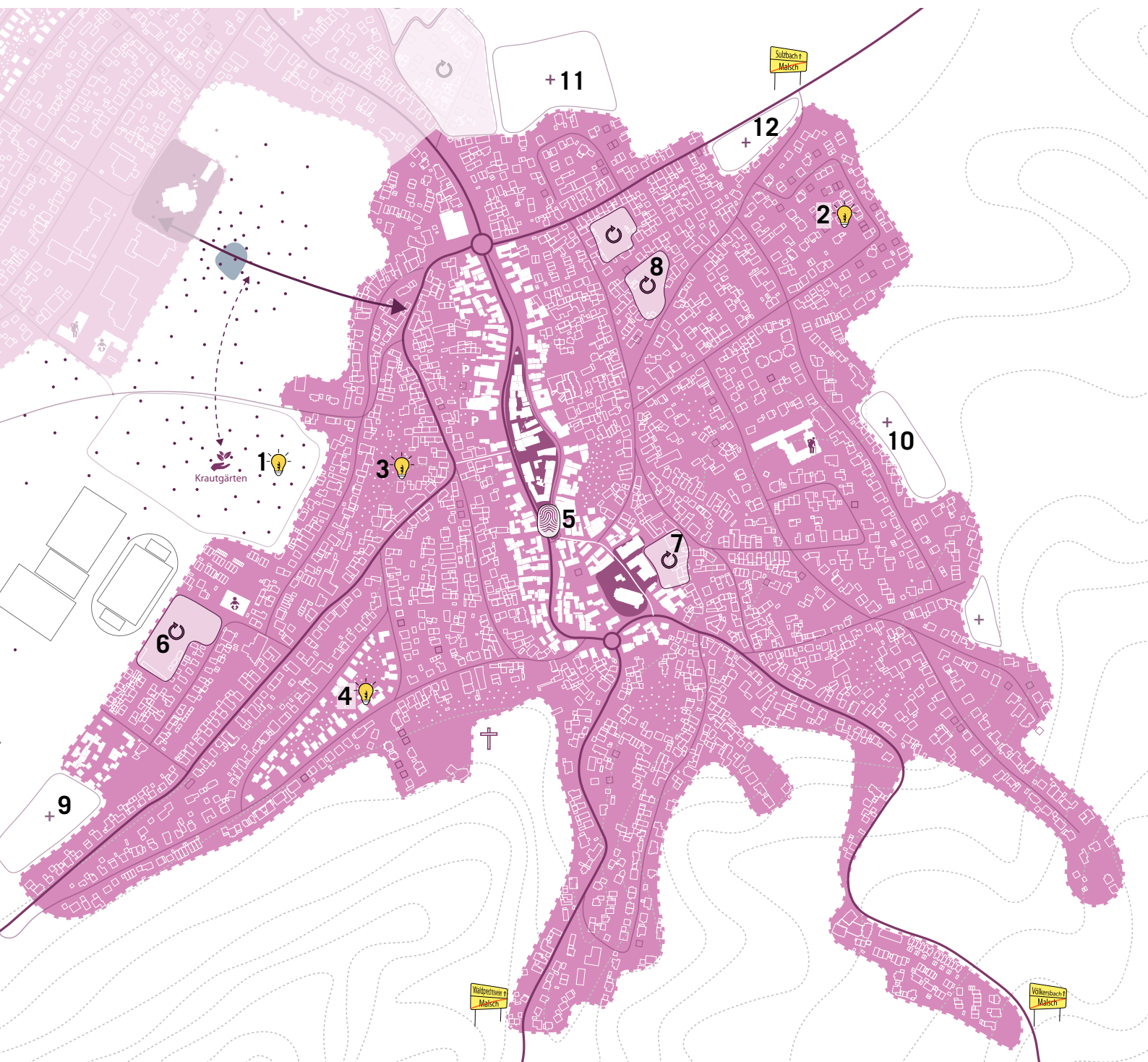
Die Ortserweiterung im Amtfeld erstreckt sich vom Gutleutfeld im Norden über die Amtfeldstraße und die daran angrenzenden Straßen. Der Bereich ist geprägt vom Einfamilienhaustyp, das Altenheim Marienhaus sticht hier mit seiner Sonderfunktion und Gebäudedimension deutlich heraus.

Verschiedene Bebauungspläne regeln den Bereich, dennoch gibt es verschiedene Entwicklungsoptionen. Im Neubaugebiet „Gutleutfeld“ gibt es noch viele verbliebene Baulücken, die vermutlich sogenannte „Enkelgrundstücke“ sind. Das bedeutet, dass die Grundstücke bei Ausweisung des Gebietes gekauft wurden und seitdem für nachfolgende Generationen „aufgehoben“ werden. Um doch noch eine Bebauung der Grundstücke anzuregen, gibt es verschiedene Strategien (z. B. die Etablierung einer Baulückenbörse oder das gezielte Ansprechen von Eigen-

tümern), die in anderen Kommunen bereits zu Erfolgen geführt haben. Diese Strategien könnten in Malsch möglicherweise auch zur Schaffung von neuem Wohnraum führen.

Um den Ortsrand abzurunden und somit neuen Wohnraum zu schaffen, gibt es zwei Potenzialflächen entlang der Bachstraße. Hier könnten schnell neue Gebäude entstehen, jedoch sollten zunächst alle Innenentwicklungsflächen ausgeschöpft werden.

LEITBILD ALT-MALSCH



- Impuls
- Idee
- Identität
- Revitalisierung
- Wachstum

- ZUKUNFT KRAUTGÄRTEN**
Erhalten, entwickeln, ordnen (evtl. Vergabebörse)
- ANREIZE BAULÜCKEN**
Allgemeine Methoden bzw. Strategien zur Baulückenschließung, (Börse, Baulückenkatalog usw.)
- SCHUTZ INNERÖRTLICHER GARTENBEREICHE**
Im Altort-Bereich, einfache Bebauungspläne
- ERHALT KLEINTEILIGER BAUSTRUKTUR**
Rückwärtigen Garten erhalten, bei Neubau angemessener Ersatz
- RAHMENPLAN HISTORISCHER ORTSKERN**
Möglichkeit zum Bestandserhalt oder zur angemessenen Neubebauung planerisch regeln (evtl. Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung), Gartenbereich „Gasthaus Löwen“ schützen
- ENTWICKLUNGSFLÄCHE „ALTER FESTPLATZ“**
Kleines Wohngebiet erschließen, Planungsrecht schaffen
- NEUES RATHAUSQUARTIER**
Erweiterung Rathaus und Wohnen, Ergänzung Spielplatz für Ortsmitte, Parkplatanzahl erhöhen
- NACHVERDICHTUNG SILCHERSTRASSE**
auf Gartenbereichen ermöglichen, zweite Reihe Wohnbebauung
- AUSSENENTWICKLUNG „SÜDWESTEN“**
Reservefläche Wohnen
- ORTSABRUNDUNG BACHSTRASSE**
Reservefläche Wohnbau; Machbarkeit der zweiten Option „Bachstraße Süd“ prüfen
- AUSSENENTWICKLUNG SCHUBERTSTRASSE**
Reservefläche Wohnen
- ORTSABRUNDUNG BEETHOVENSTRASSE**
Reservefläche Wohnbau

MASSNAHMEN ALT-MALSCH

Die Maßnahmen wurden in fünf verschiedene Kategorien eingeteilt:



Als **IDEEN** werden Maßnahmen bezeichnet, die noch keinen konkreten Ort für die Umsetzung haben, sondern eher als grundsätzlicher Ansatz funktionieren. Beispiele sind Ideen für die Umsetzung von seniorengerechtem Wohnraum und innovative Wohnformen.

Zukunft Krautgärten

Die Krautgärten sind eine wichtige Tradition in Malsch, hier bewirtschaften in Kleingärten viele Eigentümer ihre Gemüsegärten. Teilweise liegen die Gärten jedoch seit einigen Jahren brach und wirken von außen ungepflegt. Hier entsteht der Eindruck, dass diese Grundstücke nicht mehr bewirtschaftet werden und evtl. für neue Eigentümer zur Verfügung stehen. Eine Gartenbörse oder Ähnliches könnte interessierte Verkäufer und Käufer zusammenbringen und eine bessere Fluktuation gewährleisten. Die Wegeverbindung zur Bühne könnte zukünftig verbessert werden.

Anreize Baulücken

In verschiedenen Neubaugebieten, hier speziell im Gutleutfeld, gibt es noch viele unbebaute Grundstücke. Die oftmals als Einzelgrundstücke bezeichneten Baulücken sollten zukünftig bebaut werden. Um eine Bebauung anzuregen, sollte zunächst mit den Eigentümern gesprochen werden, um einen möglichen Zeithorizont zu erfahren. Falls eine Bebauung nicht vorgesehen ist, sollte auch über einen Verkauf gesprochen werden. Um hierfür einen Markt zu schaffen, könnte eine Baulückenbörse organisiert werden, um interessierte Käufer an die Eigentümer zu vermitteln.

Schutz innerörtlicher Gartenbereiche

Die Gartenbereiche im Zentrum sollten zukünftig auch als solche erhalten werden und für keine Bebauung herangezogen werden.

Dies wird für eine gute Durchlüftung des Zentrums als wichtig erachtet, zudem gerät der ohnehin schon dicht bebaute Ortskern an seine Kapazitätsgrenzen in Bezug auf die Infrastruktur. Dies könnte durch einfache Bebauungspläne rechtlich abgesichert werden.

Erhalt kleinteiliger Baustruktur

Die kleinteilige Baustruktur im Bereich der Muggenstürmer Straße sollte auch zukünftig erhalten werden, sodass die Identität des Bereiches bestehen bleibt. Es sollte zukünftig geregelt werden, welchen Anteil ein Neubau an der Grundstücksfläche nicht überschreiten darf und welche Gebäudehöhe noch vertraglich für die Nachbarschaft ist.

In der Kategorie **IDENTITÄT** geht es um Maßnahmen, die das Ortsbild und die Identifikation mit dem Ort betreffen. Die Maßnahmen können den Schutz des Ortsbildes durch eine Erhaltungssatzung bzw. einen Rahmenplan oder die Aktivierung der öffentlichen Bauten mit Treffpunkten bedeuten.



Rahmenplan Historischer Ortskern

Das historische Versorgungszentrum von Malsch entlang der Adler- und der Hauptstraße wird sich zukünftig stark verändern, wenn nicht zusätzliche Regelungen für den Erhalt von ortsbildprägenden Gebäuden getroffen werden. Ein Rahmenplan im historischen Zentrum von Malsch würde den ortsbildprägenden Gebäudebestand schützen und Entwicklungsmöglichkeiten definieren. Er könnte zusätzlich die Versorgungsfunktion des Zentrums fördern, um auch zukünftig Anlaufstelle und Treffpunkt für alle Einwohner zu bleiben.

Als **REVITALISIERUNG** wird die Kategorie bezeichnet, welche sich mit derzeit brachliegenden oder wenig genutzten Flächen befasst. Die Reaktivierung der Flächen im Innenbereich kann eine Nachverdichtungsmaßnahme sein oder den Schutz der jeweiligen Bereiche bedeuten.



Entwicklungsfläche „Alter Festplatz“

Die größte Potenzialfläche für Wohnen im Innenbereich ist der Alte Festplatz hinter der Muggenstürmer Straße. Der seit Langem nicht mehr als Veranstaltungsort genutzte Platz könnte für eine Wohnbebauung herangezogen werden, eine Erschließung besteht bereits.

Neues Rathausquartier

Die Fläche östlich des Rathauses befindet sich in Gemeindebesitz und könnte für eine mögliche Rathausenerweiterung genutzt werden. Zudem wäre der Bereich gut geeignet für eine Wohnbebauung und eine Ergänzung des Stellplatzangebots. Hier sollte zunächst eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben werden, um mögliche Flächenkonstellationen auszuloten und im Anschluss über ein Bebauungsplanverfahren einen konkreten Plan zu erstellen.

Nachverdichtung Silcherstraße

Die beiden Gartenbereiche in der Silcherstraße eignen sich aufgrund ihres Zuschnitts und ihrer Größe gut für eine zweite Reihe Wohnbebauung. Die Möglichkeit, im rückwärtigen Grundstücksbereich eine zweite Reihe Wohnbebauung zu errichten, sollte den Eigentümern hier ermöglicht werden. Die Erschließung würde jeweils über das vordere Grundstück erfolgen.



Die Kategorie **WACHSTUM** betrifft die Außenentwicklungsoptionen der Gemeinde. Diese wurden in den verschiedenen Ortsteilen sorgsam ausgewiesen, sollten jedoch nur bei nachgewiesenem Bedarf für eine Bebauung in Betracht gezogen werden.

Außenentwicklung „Südwesten“

Eine große Fläche im Außenbereich ist die im Südwesten hinter der Muggenstürmer Straße. Hier könnte eine Ortserweiterung realisiert werden, die über die Winterstraße erschlossen wird. Die Option sollte erst nach Ausschöpfen der Innenentwicklungsflächen

realisiert werden, zudem muss zunächst die Bodenqualität geprüft und Überschwemmungsthemen geklärt werden.

Ortsabrundung Bachstraße

Zwei Flächen zur Ortsabrundung stehen hinter der Bachstraße zur Verfügung. Eine weitere Reihe Wohngebäude könnte hier bei ausreichendem Bedarf gebaut werden.

Außenentwicklung Schubertstraße

Die Fläche nördlich des Neubaugebiets „Hinter den Gärten“ eignet sich grundsätzlich für eine Wohnbebauung. Eine mögliche Erschließung könnte über die Schubert- und die Neuwiesenstraße erfolgen.

Ortsabrundung Beethovenstraße

Am Ortsausgang in Richtung Sulzbach liegt die Fläche, die sich für eine Wohnbebauung grundsätzlich eignet. Themen, die zunächst geprüft werden müssen, sind der ausreichende Bedarf am Wohnungsmarkt und Lärmschutz an der Beethovenstraße.

PRIORISIERUNG DER MASSNAHMEN ALT-MALSCH



Die Maßnahmen wurden in einem nächsten Schritt in sogenannte Aufgabenpakete eingeteilt, welche die Priorisierung der Ziele darstellen. Die Priorisierung wurde von den Ortschaftsräten und dem Planungsamt festgelegt und vom Gemeinderat beschlossen. Die Aufgabenpakete sollen als Werkzeug der Planung gesehen werden, durch welche die Dringlichkeit der unterschiedlichen Maßnahmen erkannt werden kann. Sollte es erforderlich sein, kann die Reihenfolge der Maßnahmen angepasst werden.

Das **Arbeitspaket A** (höchste Dringlichkeit) befasst sich in Alt-Malsch mit dem Erhalt des Zentrums und einer maßvollen Nachverdichtung. Die Zukunft der Krautgärten ist zudem ein wichtiges Thema.

Im **Arbeitspaket B** (mittlere Dringlichkeit) werden eine mögliche Nachverdichtung und der Erhalt von kleinteiligen Strukturen behandelt.

Das **Arbeitspaket C** enthält Maßnahmen, welche eher perspektivisch angegangen werden müssen, beispielsweise die Optionen der Außenentwicklung.

A



RAHMENPLAN HISTORISCHER ORTSKERN

Möglichkeit zum Bestandserhalt oder zur angemessenen Neubebauung planerisch regeln (evtl. Erhaltungs- / Gestaltungssatzung), Gartenbereich „Gasthaus Löwen“ schützen



NEUES RATHAUSQUARTIER

Erweiterung Rathaus und Wohnen, Ergänzung Spielplatz für Ortsmitte, Parkplatanzahl erhöhen



ZUKUNFT KRAUTGÄRTEN

Erhalten, entwickeln, ordnen (evtl. Vergabebörse)



ENTWICKLUNGSFLÄCHE „ALTER FESTPLATZ“

Kleines Wohngebiet erschließen, Planungsrecht schaffen



SCHUTZ INNERÖRTLICHER GARTENBEREICHE

Im Altort-Bereich, einfache Bebauungspläne



ANREIZE BAULÜCKEN

Allgemeine Methoden bzw. Strategien zur Baulückenschließung (Börse, Baulückenkatalog usw.)

B



NACHVERDICHTUNG SILCHERSTRASSE

auf Gartenbereichen ermöglichen, zweite Reihe Wohnbebauung



ERHALT KLEINTEILIGER BAUSTRUKTUR

Rückwärtigen Garten erhalten, bei Neubau angemessener Ersatz

C



ORTSABRUNDUNG BEETHOVENSTRASSE

Reservefläche Wohnbau



AUSSENENTWICKLUNG SCHUBERTSTRASSE

Reservefläche Wohnen



ORTSABRUNDUNG BACHSTRASSE

Reservefläche Wohnbau; Machbarkeit der zweiten Option „Bachstraße Süd“ prüfen



AUSSENENTWICKLUNG „SÜDWESTEN“

Reservefläche Wohnen

12 MASSNAHMEN

STECKBRIEFE NEUE HEIMAT

Um eine flächendeckende Betrachtung der Ortsteile zu gewährleisten, wurden Steckbriefe der einzelnen Dorfbereiche angefertigt. Sie beleuchten die verschiedenen Themen und Besonderheiten der Dorfbereiche in einem feineren Maßstab. Die Einteilung in Bereiche erfolgte auf Grundlage der vorangegangenen ausführlichen Analyse, in der die unterschiedlichen Charaktere der Bereiche festgestellt wurden.

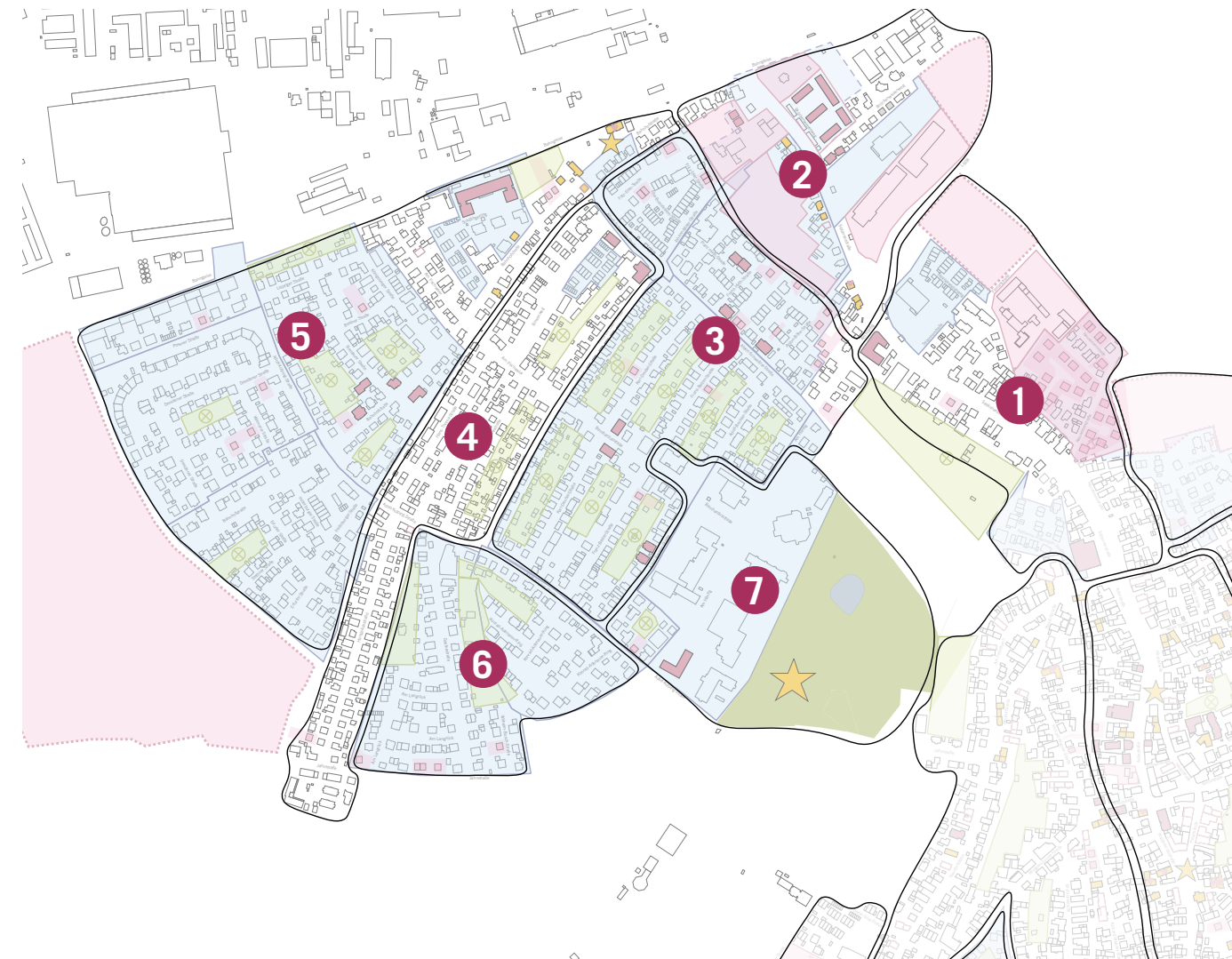
Bereich 1 und 2 befassen sich mit der Sézanner Straße. Aufgrund verschiedener Themen und der Länge wird die Straße mit den Seitenarmen in zwei Steckbriefe eingeteilt. Größere Entwicklungsflächen und eine potenzielle Neuordnung sind Themen dieser Bereiche.

Bei den **Bereichen 3, 5 und 6** handelt es sich um typische Bereiche der Neuen Heimat. Die kleinteilige Bebauungsstruktur wurde nach Bebauungsplänen errichtet, diese sind jedoch recht alt und regeln eher wenig.

Der **Bereich 4** hat ebenfalls die kleinteilige Struktur der Neuen Heimat, wurde jedoch ohne geltenden Bebauungsplan errichtet. Hier besteht also die akute Gefahr einer Fehlentwicklung.

Der **Bereich 7** beschäftigt sich mit dem Bühngelände. Die sozialen Einrichtungen, wie die Hans-Thoma-Straße, die Kirche St. Bernhard, die Villa Federbach und das Bürgerhaus, sind nur einige der Anziehungspunkte in diesem Bereich.

- 1 Ortsdurchfahrt**
Südliche Sézanner Straße
- 2 Ortsdurchfahrt**
Nördliche Sézanner Straße
- 3 Siedlungserweiterung**
Hänfig
- 4 Siedlungserweiterung**
Hans-Thoma-Straße
- 5 Siedlungserweiterung**
Bahnhofstraße
- 6 Siedlungserweiterung**
Dieterbrühle
- 7 Soziales Zentrum**
Bühn



1 ORTSDURCHFART SÜDLICHE SÉZANNER STRASSE

§

Planungsrecht nach § 34 BauGB und Bebauungsplan

§ 34 BauGB: Vorhaben müssen sich an der näheren Umgebung orientieren

Bebauungsplan Steinleswiesen (2000)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) / Mischgebiet (MI)
- WA: Traufhöhe 7,50 m / Gebäudehöhe max. 11,50 m
- MI: 2 Vollgeschosse
- WA: GRZ 0,4 / GFZ 1,0
- MI: GRZ 0,6 / GFZ 1,2
- Offene Bauweise
- WA: Satteldach (30–45° Neigung)
- MI: Satteldach, Flachdach

Bühn II (2005)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) / Mischgebiet (MI)
- Varianz an Gebäudehöhen zulässig
- WA: GRZ 0,3–0,4 / GFZ 0,7–1,1
- MI: GRZ 0,5 / GFZ 1,0
- Bauweisen in Bereichen zulässig: offene Bauweise, Einzelhäuser, Doppelhäuser
- Dachform/-neigung in Bereichen zulässig: Satteldach, Pultdach, Zeltdach

Florianstraße / Neuwiesenstraße (in Planung)

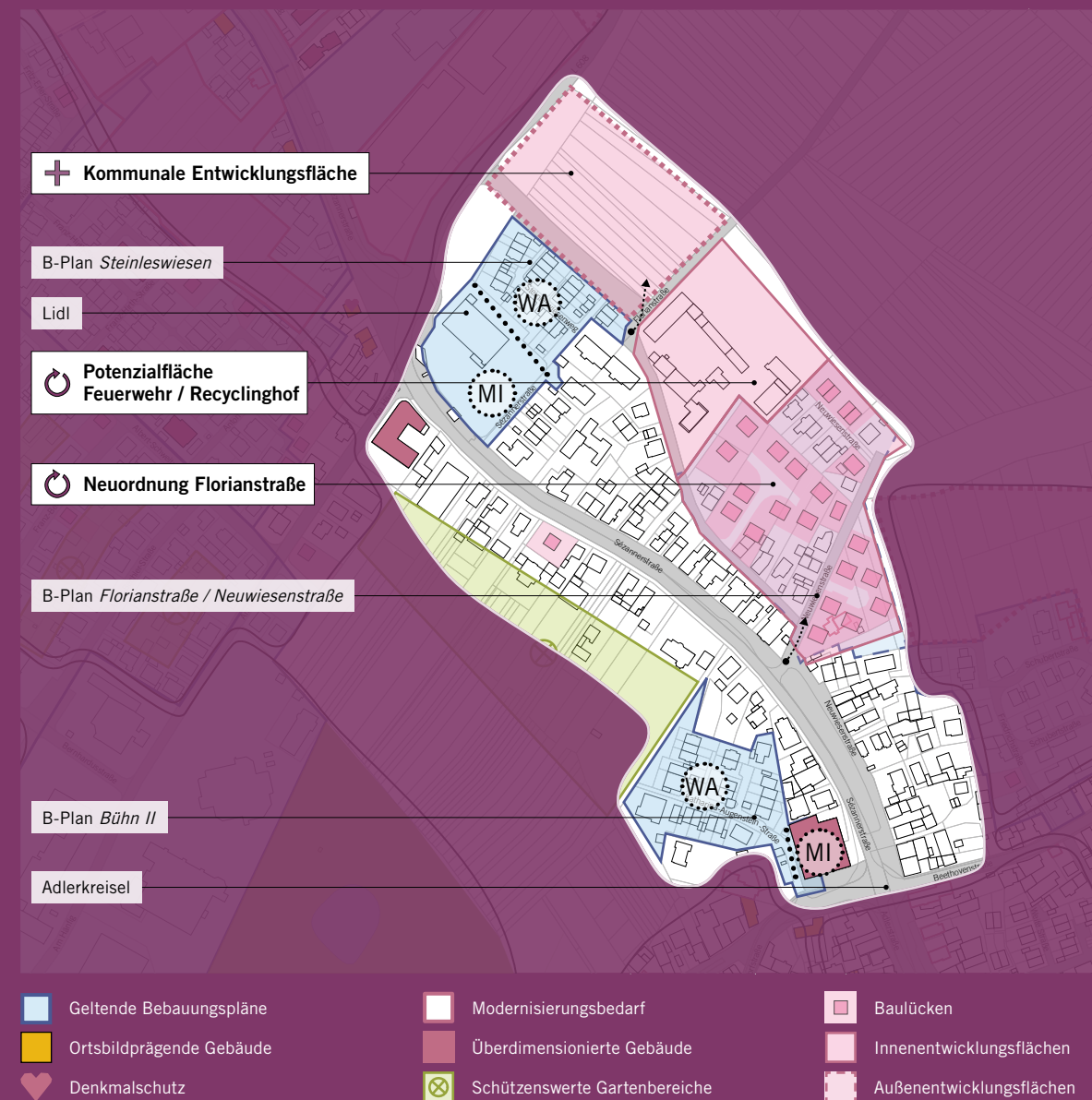
- Nicht beschlossen
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ 0,4
- Abweichende Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser)
- Traufhöhe 5,0–6,5 m / Firsthöhe 10,0–11,0 m
- Sattel-, Walm-, versetztes Pultdach (35–45° Neigung)



- 1–2 Geschosse + Dach
- Rückwärtiger Garten
- Lange Grundstücke (Sézanner Straße)



- 2 Geschosse + Dach
- Satteldach
- Mehrere Haushalte

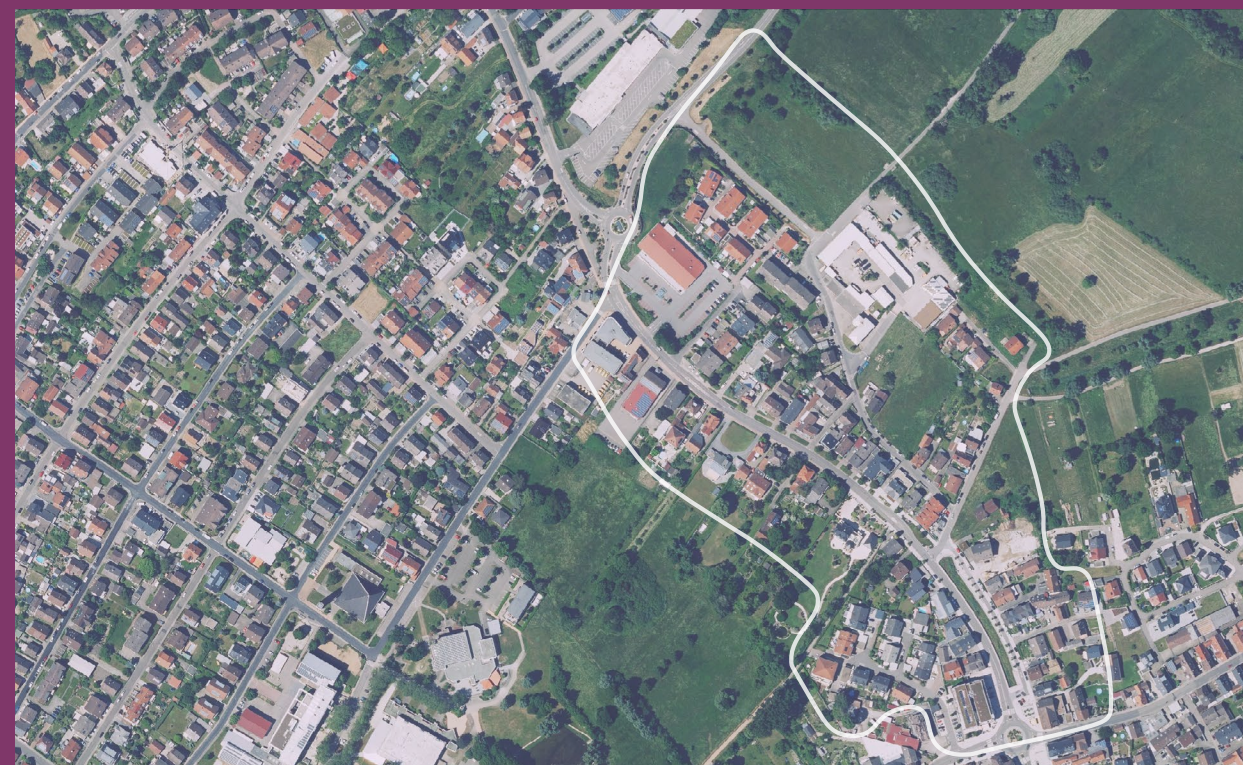


Bestandssituation und Entwicklung

Die Bebauung in der südlichen Sézanner Straße ist sehr heterogen, Einfamilienhäuser wechseln sich mit großen Sonderbauten wie dem Lidl-Markt ab.

Für eine positive Entwicklung des Bereichs wurden einige Maßnahmen gefunden: Der Bereich um die Florianstraße sollte zukünftig neu geordnet werden. Hier wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren begonnen, dieses sollte fortgeführt werden, um neuen Wohnraum zu schaffen. Angrenzend an die Florianstraße sollte über eine mögliche Verlegung der Feuerwehr und des Recyclinghofs nachgedacht werden. Eine Verlagerung der Nutzung Richtung Norden würde für beide Flächen positive Effekte mit sich bringen: Die frei gewordene Fläche könnte für ein neues Wohngebiet genutzt werden, das mit der Bebauung in der Florianstraße verbunden würde.

Die neue Feuerwehr und der Recyclinghof könnten dann direkt an die L608 angeschlossen werden, womit kurze Wege ermöglicht würden. Synergieeffekte würden also bei allen drei Maßnahmen entstehen. Die Bebauung an der Sézanner Straße sollte zukünftig beobachtet werden und bei negativen Entwicklungen sollte rechtzeitig eingeschritten werden.



Planungsrecht nach § 34 BauGB und Bebauungsplan

§ 34 BauGB: Vorhaben müssen sich an der näheren Umgebung orientieren

Bebauungsplan Pfarsackerwiesen 1 A (2005)

- Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Einzelhandel / Mischgebiet (MI)
- SO: Traufhöhe 5,5 m / Firsthöhe 11,0 m
- MI: Traufhöhe 8,0 m / Firsthöhe 12,5 m
- SO: GR/GF 1.980 m², MI: GRZ 0,45 / GFZ 0,9
- Offene Bauweise

Nördliche Sézanner Straße (2022)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Vorgaben zur Baulinie sowie Baugrenze
- Erste Reihe Bebauung mit max. 3 WE / Gebäude, weitere Bebauung mit 1 WE / Gebäude

Am ehemaligen Bahnübergang (in Planung)

- Nicht beschlossen
- Geltungsbereich soll das ehemalige Jugendhaus „Villa“, Gebäude der Ardensia Baugenossenschaft und die ehemalige Tankstelle umfassen

Planungsrecht Außenbereich

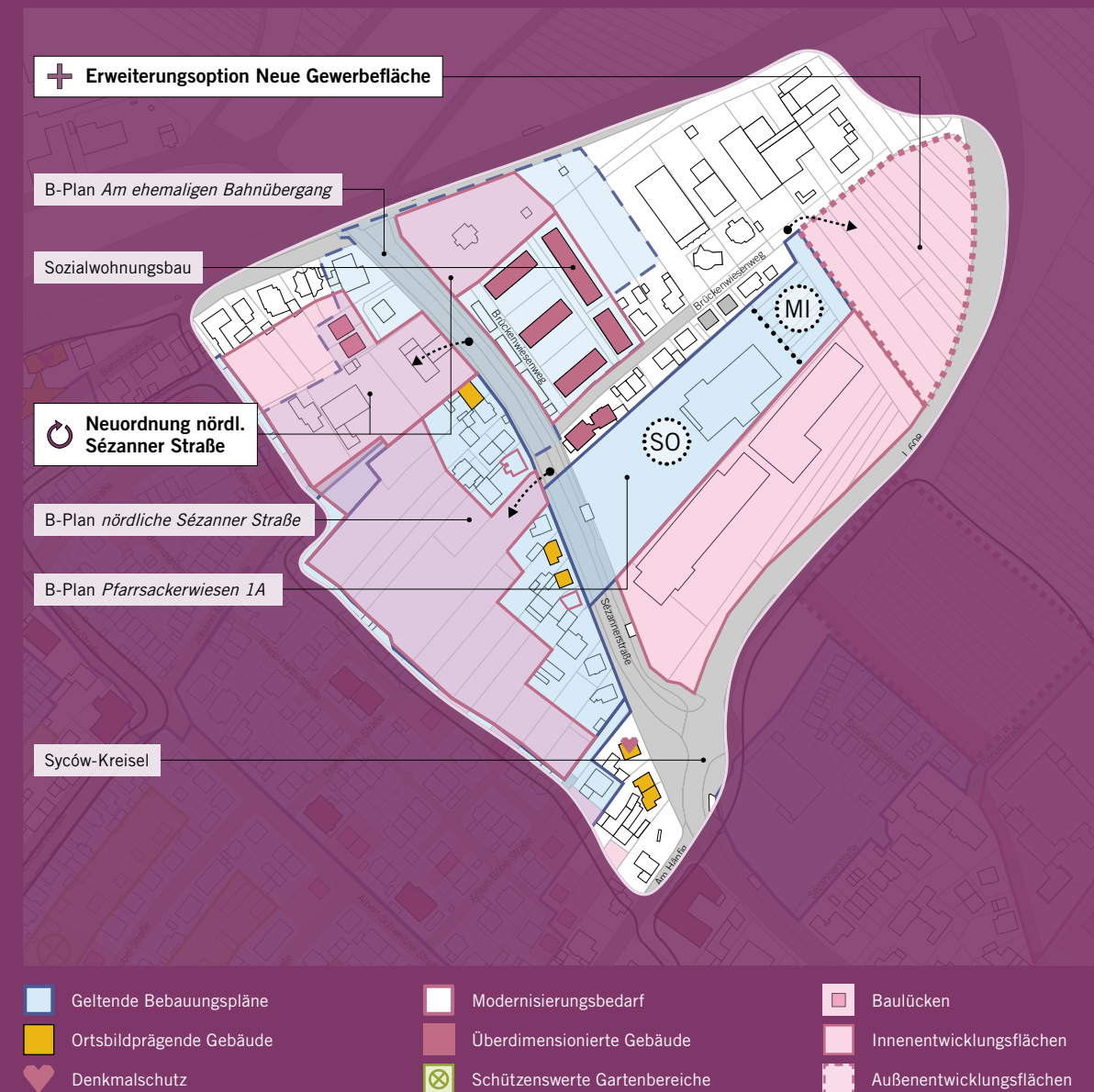
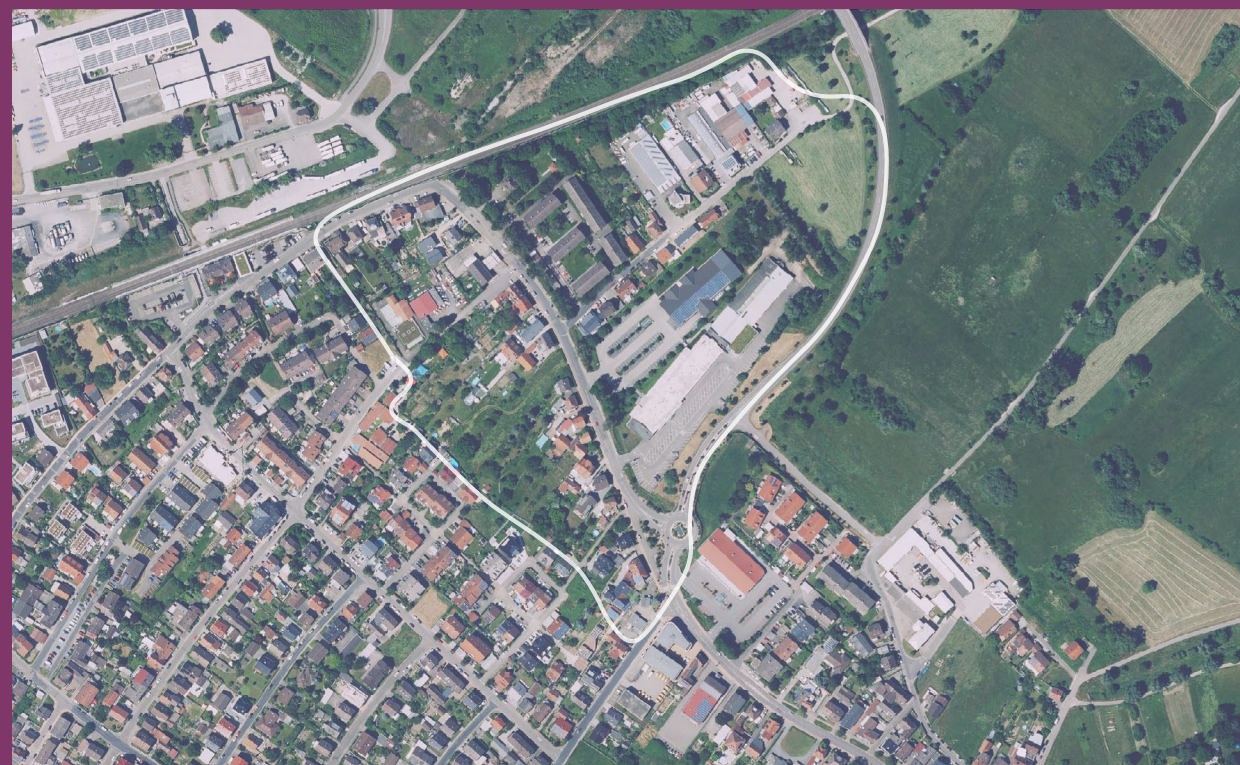
Sonstige Vorhaben sind nur zulässig, wenn öffentliche Belange „nicht beeinträchtigt“ werden und die Erschließung gesichert ist



- 1–2 Geschosse + Dach
- Rückwärtiger Garten
- Lange Grundstücke (Sézanner Straße)



- 2–3 Geschosse + Dach
- Große Baukörper
- Mehrere Haushalte

**Bestandssituation und Entwicklung**

Die nördliche Sézanner Straße befindet sich im Umbruch. Auf der westlichen Seite wurde die Tankstelle geschlossen, wodurch sich große Entwicklungsflächen ergeben. Die östliche Seite ist geprägt durch große Gewerbebauten und die Sozialwohnungsbauten im Brückenwiesenweg.

Durch eine Machbarkeitsstudie sollte zunächst eine Neuordnung der Flächen untersucht werden. Die Entstehung von neuem Wohnraum und verträglichem Gewerbe sollte hierbei geprüft werden. Ein Umbau der REWE- und dm-Gebäude mit dazugehörigem Parkplatz ist derzeit in Planung, eine mögliche Erweiterungsoption für Gewerbe liegt direkt dahinter am Brückenwiesenweg. Diese Fläche sollte jedoch erst nach der Neuordnung der Flächen im Innenbereich für eine Bebauung in Betracht gezogen werden.

3 SIEDLUNGSERWEITERUNG HÄNFIG

§

Planungsrecht nach § 34 BauGB und Bebauungsplan

§ 34 BauGB: Vorhaben müssen sich an der näheren Umgebung orientieren

Bebauungsplan Hänfig (1959)

- Vorgaben zur Baulinie

Teilbereich des Bebauungsplans Gemeindezentrum Bühn (1976)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ 0,4 / GFZ 0,8

Bebauungsplanänderung Hänfig (2005)

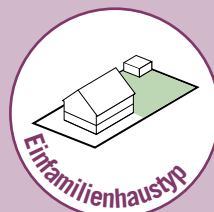
- Geltungsbereich: Randbebauung zur Kirche
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,4 / GFZ 0,8
- Einzelhäuser
- 25–35° Dachneigung

Nördliche Albert-Schweitzer-Straße (k.A.)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) / Mischgebiet (MI)
- 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,4 / GFZ 1,0
- Geneigtes Dach (20–60°)

Östlicher Teilbereich Albert-Schweitzer-Straße (1994)

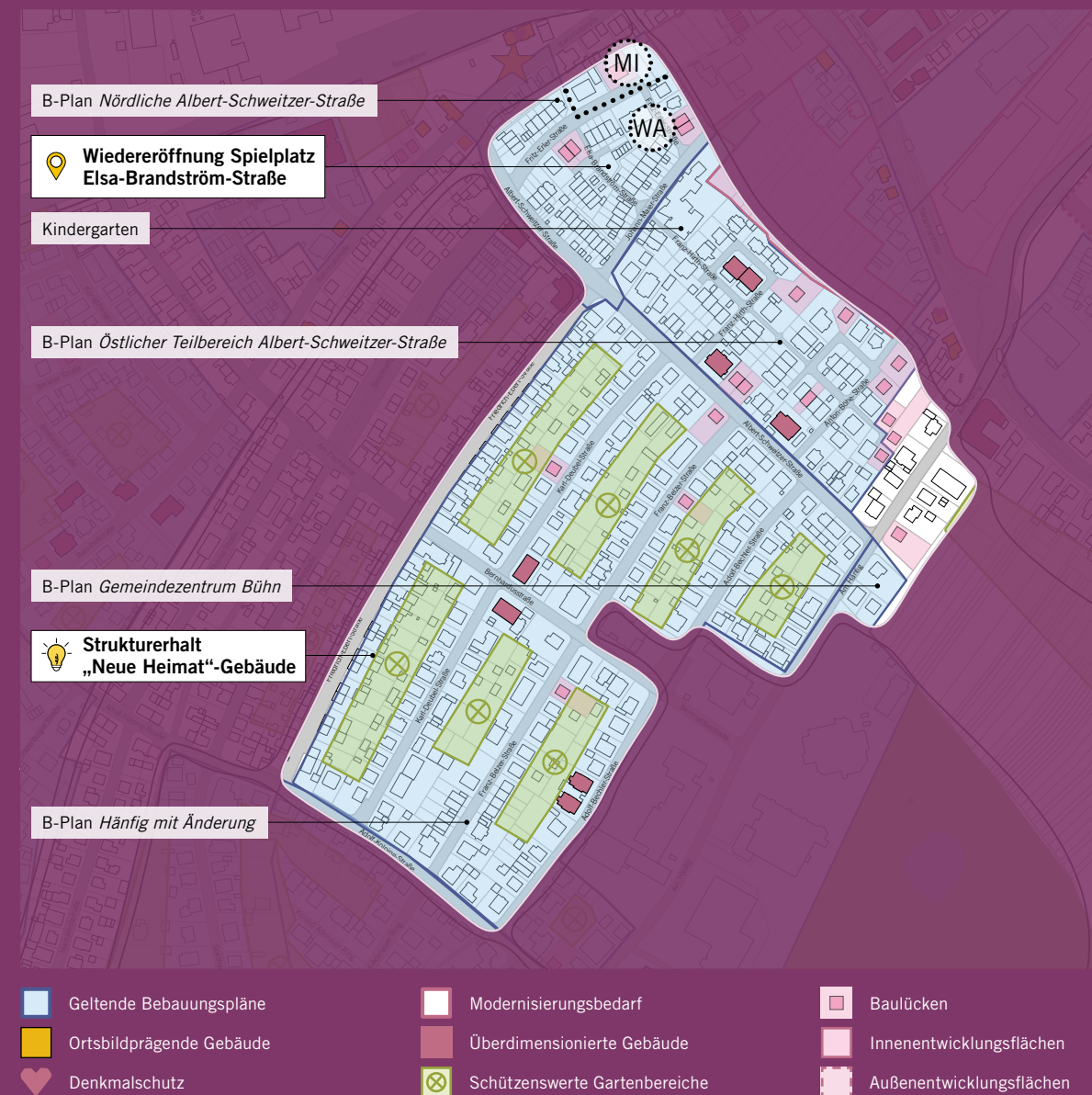
- Allgemeines Wohngebiet (WA) / Kindergarten
- 1–2 Vollgeschosse
- GRZ 0,35–0,4 / GFZ 0,35–0,8
- Bauweisen in Bereichen zulässig: Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen / Reihenhäuser



- 1–2 Geschosse + Dach
- Rückwärtiger Garten
- Oft Wirtschafts- oder Wohngebäude in 2. Reihe



- 2 Geschosse + Dach
- Große Baukörper
- Mehrere Haushalte



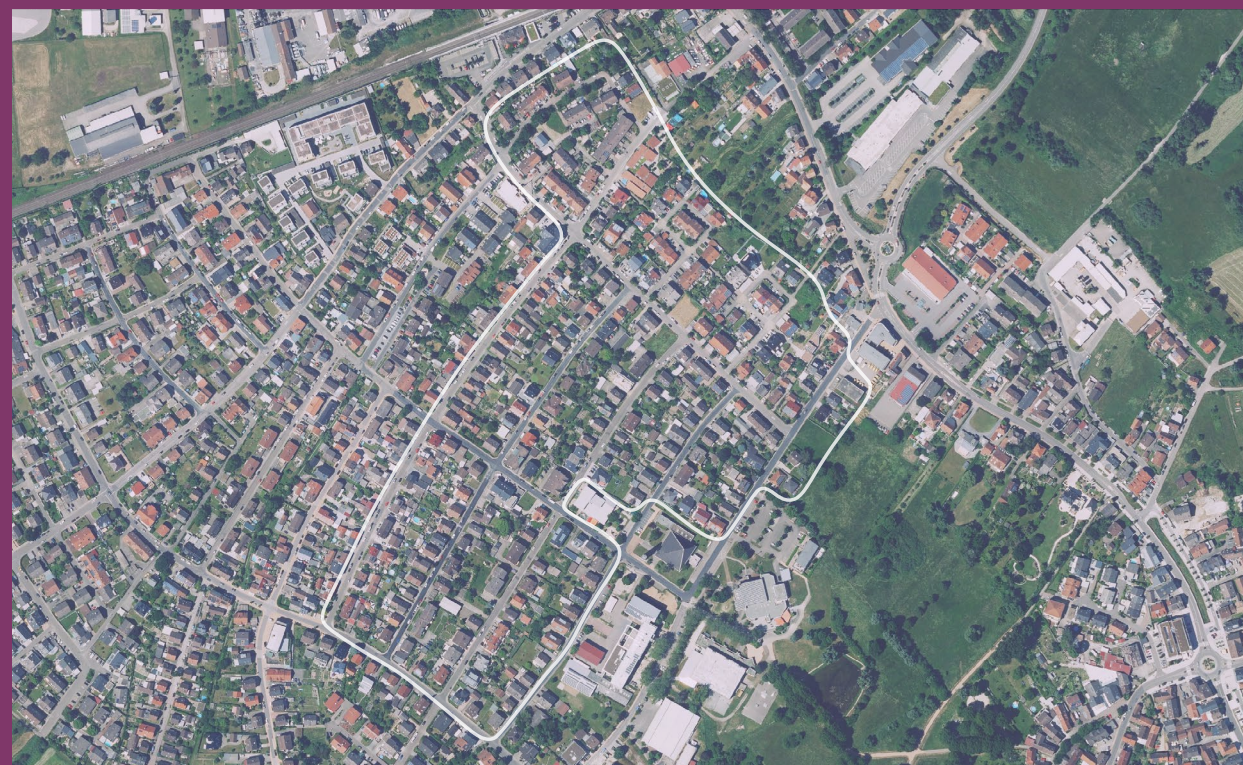
Bestandssituation und Entwicklung

Der Steckbriefbereich Siedlungserweiterung Hänfig befasst sich mit dem älteren Teil der Neuen Heimat. Die geordnete Struktur entstand seit den 1950er-Jahren und wurde dann nach und nach erweitert. Geprägt ist das Gebiet vom Einfamilienhaustyp vereinzelt gibt es Reihen- und Mehrfamilienhäuser.

Für die Zukunft des Bereiches kommen einige Maßnahmen infrage: Der Spielplatz in der Elsa-Brandström-Straße ist derzeit geschlossen, was einen Mangel an Spielflächen in der Neuen Heimat zur Folge hat. Dieser Spielplatz sollte für eine bessere Versorgung wiedereröffnet werden.

Die kleinteilige Struktur der Neuen Heimat bildet das Ortsbild dieses Bereichs. Diese Struktur wird jedoch seit einigen Jahren bedroht durch Neubauten, die den alten Bestand immer weiter ersetzen. Dieser Ent-

wicklung sollte durch rechtliche Grundsätze entgegengewirkt werden. Vorstellbar wäre eine Satzung, die bei Neubauten den Anteil an bebauter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück regelt oder eine Erhaltungssatzung, die die Bestandsgebäude vor einem Abriss schützt.



4 SIEDLUNGSERWEITERUNG HANS-THOMA-STRASSE

§

Planungsrecht nach § 34 BauGB und Bebauungsplan

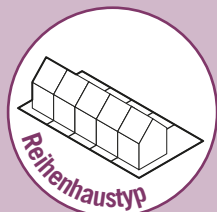
§ 34 BauGB: Vorhaben müssen sich an der näheren Umgebung orientieren

Bebauungsplan Malsch Binsenweg (2006)

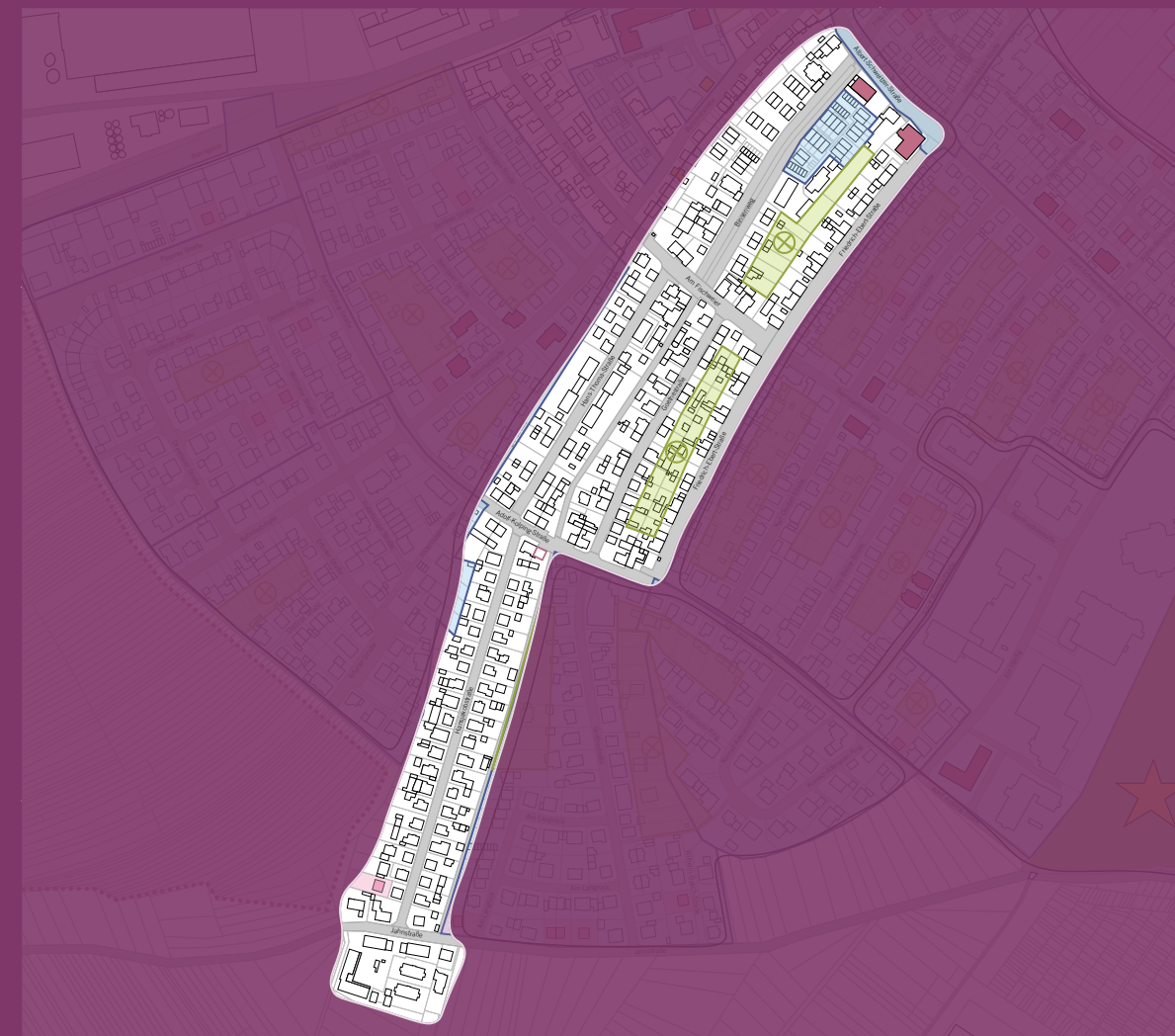
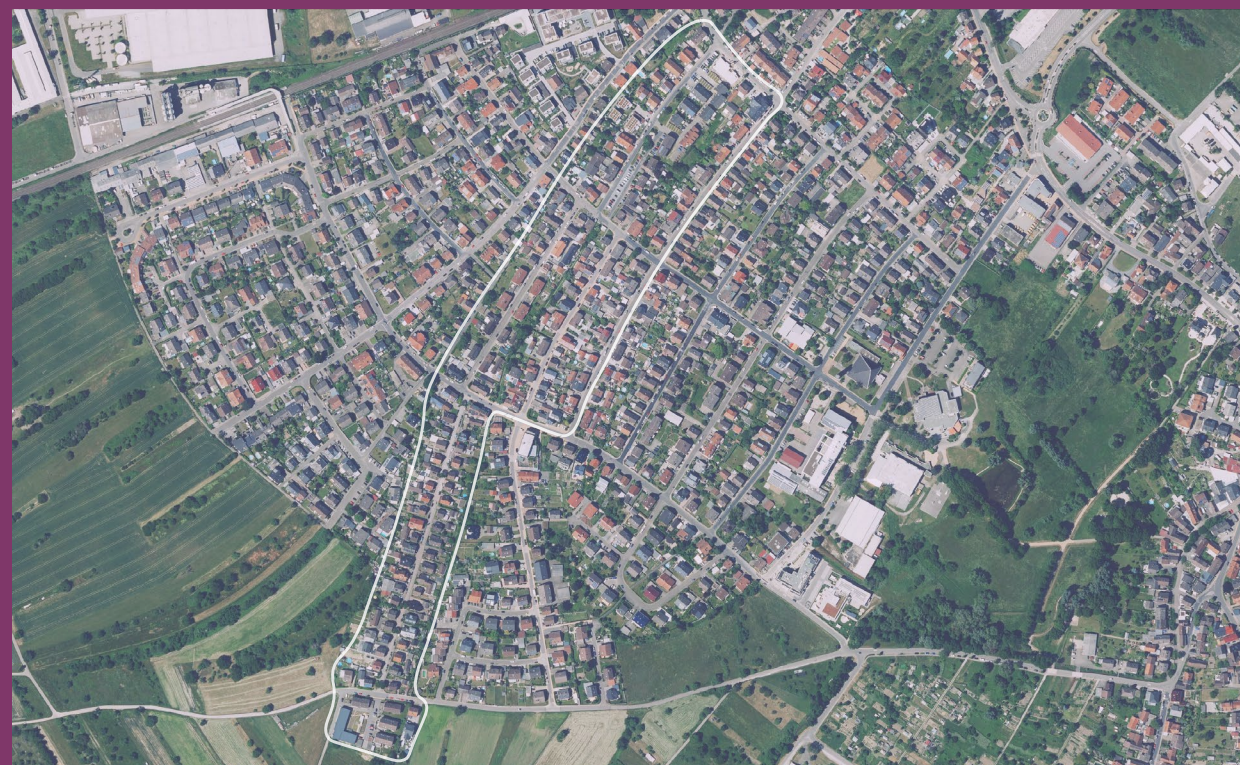
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 2 Vollgeschosse
- Traufhöhe 7,0 m / Firsthöhe 13,0 m
- GRZ 0,4
- Offene Bauweise (nur Hausgruppe), vereinzelt Doppelhäuser
- Satteldach (max. 45° Neigung)



- 1-2 Geschosse + Dach
- Satteldach
- Rückwärtiger Garten



- 1-2 Geschosse + Dach
- Satteldach
- Rückwärtiger Garten
- Kompaktere Bauweise



	Geltende Bebauungspläne		Modernisierungsbedarf		Baulücken
	Ortsbildprägende Gebäude		Überdimensionierte Gebäude		Innenentwicklungsflächen
	Denkmalschutz		Schützenswerte Gartenbereiche		Außenentwicklungsflächen

Bestandssituation und Entwicklung

Der Steckbriefbereich um die Hans-Thoma- und die Hansjakobstraße zählen zur ältesten Bebauung der Neuen Heimat. Die Straßenzüge wurden damals ohne Bebauungsplan bebaut, was heute zu einer Fehlentwicklung führen könnte. Das Einfamilienhaus ist der vorherrschende Gebäudetyp, vereinzelt wurden jedoch in den letzten Jahren große Mehrfamilienhäuser hinzugefügt.

Die Struktur der kleinteiligen Bauten mit rückwärtigem Garten sollte auch zukünftig so erhalten werden, einerseits um eine Durchlüftung zu ermöglichen, andererseits um den Charakter der Neuen Heimat zu schützen. Der Bereich muss zukünftig genau beobachtet werden, um mögliche Fehlentwicklungen schnell zu erkennen.

§

Planungsrecht nach § 34 BauGB und Bebauungsplan

§ 34 BauGB: Vorhaben müssen sich an der näheren Umgebung orientieren

Bebauungsplan An der Bahnhofstraße (2017)

- Textliche Festsetzung / Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ 0,4–0,5
- A: Wandhöhe max. 10,50–13,50 m, B: Wandhöhe max. 6,85–12,45 m, C: Wandhöhe max. 7,00–9,60 m

Schelmengrund (1960)

- Vorgaben zur Baulinie
- 1–2 Vollgeschosse

Schelmengrund Wasserloch (1975)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) / Gewerbegebiet (GE)
- WA: 1–2 Vollgeschosse
- GE: 2–3 Vollgeschosse
- WA: GRZ 0,4 / GFZ z. T. 0,5, GE: GRZ 0,4 / GFZ z. T. 1,1
- Offene und geschlossene Bauweise

Schelmengrund Wasserloch II (k. A.)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1–2 Vollgeschosse
- GRZ 0,4 / GFZ 0,5–0,8
- Offene und geschlossene Bauweise

Teilbereich des Bebauungsplans Nördliche Albert-Schweitzer-Straße (k. A.)

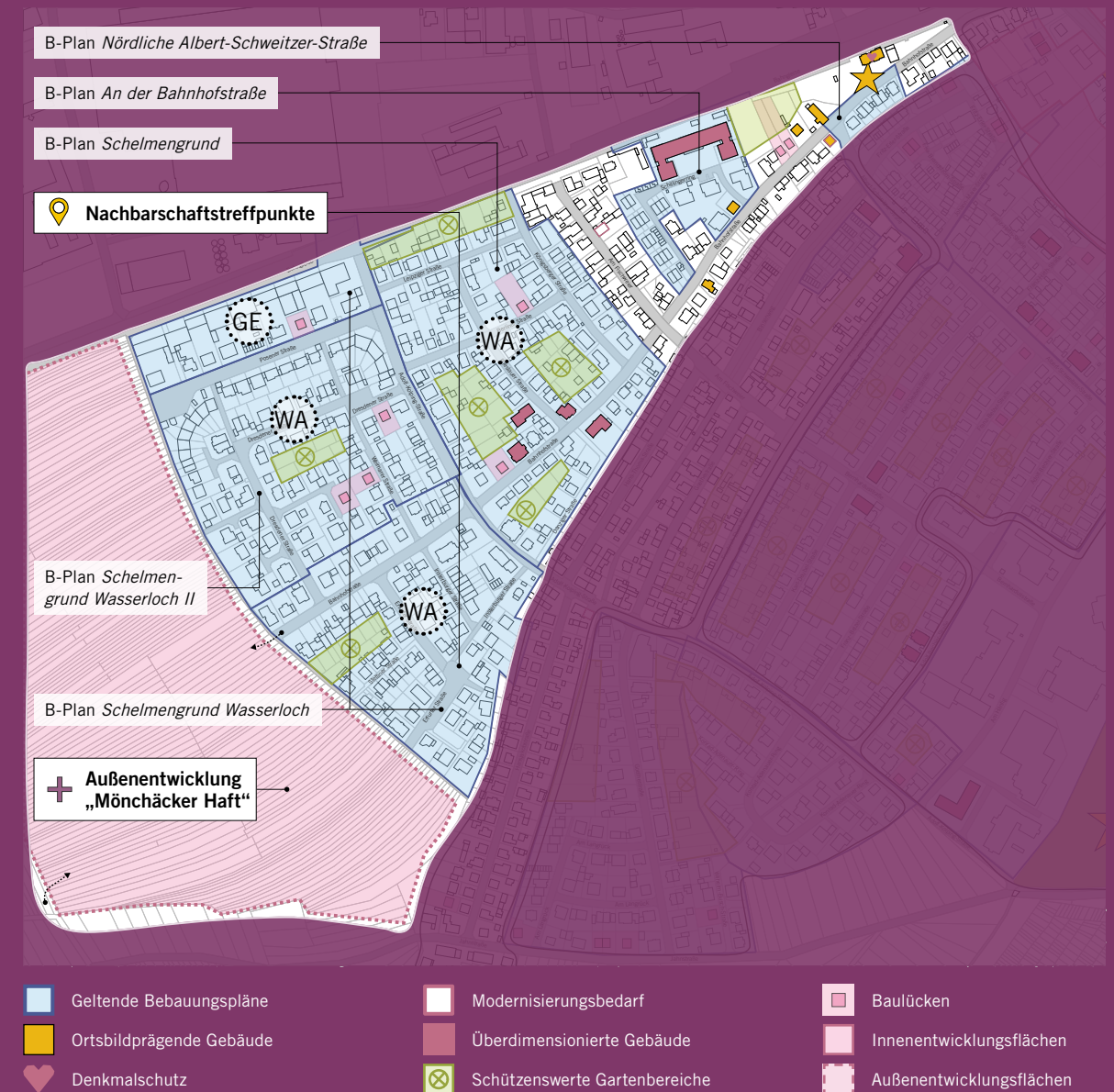
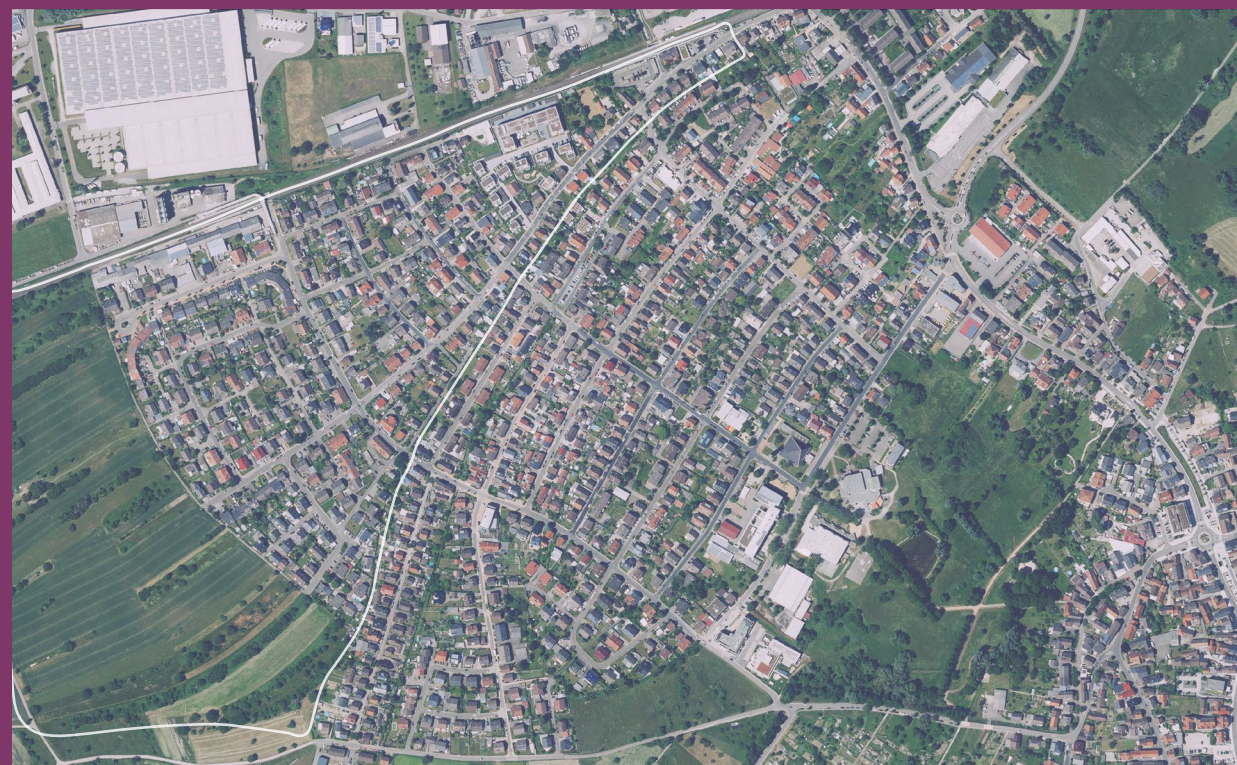
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,4 / GFZ 1,0



- 1–2 Geschosse + Dach
- Rückwärtiger Garten
- Oft Wirtschafts- oder Wohngebäude in 2. Reihe



- 2 Geschosse + Dach
- Große Baukörper
- Mehrere Haushalte



Bestandssituation und Entwicklung

Die Bebauung nördlich und im Westen auch südlich der Bahnhofstraße wird in diesem Steckbriefbereich näher untersucht. Nahezu der gesamte Bereich wurde mit verschiedenen Bebauungsplänen errichtet. Die kleinteilige Bebauung ist geprägt vom Einfamilienhaustyp, vereinzelt kommt auch der Mehrgenerationenhaustyp vor. Die Seniorenwohnanlage in der Bahnhofstraße weicht in seiner Dimension von der übrigen Bebauung ab. Verschiedene Maßnahmen können den Bereich zukünftig positiv in seiner Entwicklung beeinflussen:

In der Neuen Heimat wurden die Straßenräume autofreundlich geplant, was aber aus heutiger Sicht eher einer Überdimensionierung entspricht. Das und die Tatsache, dass innerhalb der Neuen Heimat fast keine öffentlichen Freiflächen zu finden sind, machen es sinnvoll, in der bestehenden Struktur neue

Nachbarschaftstreffpunkte anzusiedeln. Kleinere Treffpunkte mit einer Sitzmöglichkeit und Schattenspender würden bereits einen positiven Einfluss auf das Gebiet haben.

6 SIEDLUNGSERWEITERUNG DIETERBRÜCHLE

§

Planungsrecht nach § 34 BauGB und Bebauungsplan

§ 34 BauGB: Vorhaben müssen sich an der näheren Umgebung orientieren

Bebauungsplan Sportplatz – Goethestraße (1966)

- 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,23–0,35

Dieterbrüchle (1967)

- 1–2 Vollgeschosse
- GRZ 0,16–0,3
- Offene Bauweise



- 1–2 Geschosse + Dach
- Rückwärtiger Garten



- 2 Geschosse + Dach
- Satteldach
- Mehrere Haushalte



B-Plan Für das Gebiet Sportplatz – Goethestraße

Gartenbereiche Goethestraße

Spielfeld

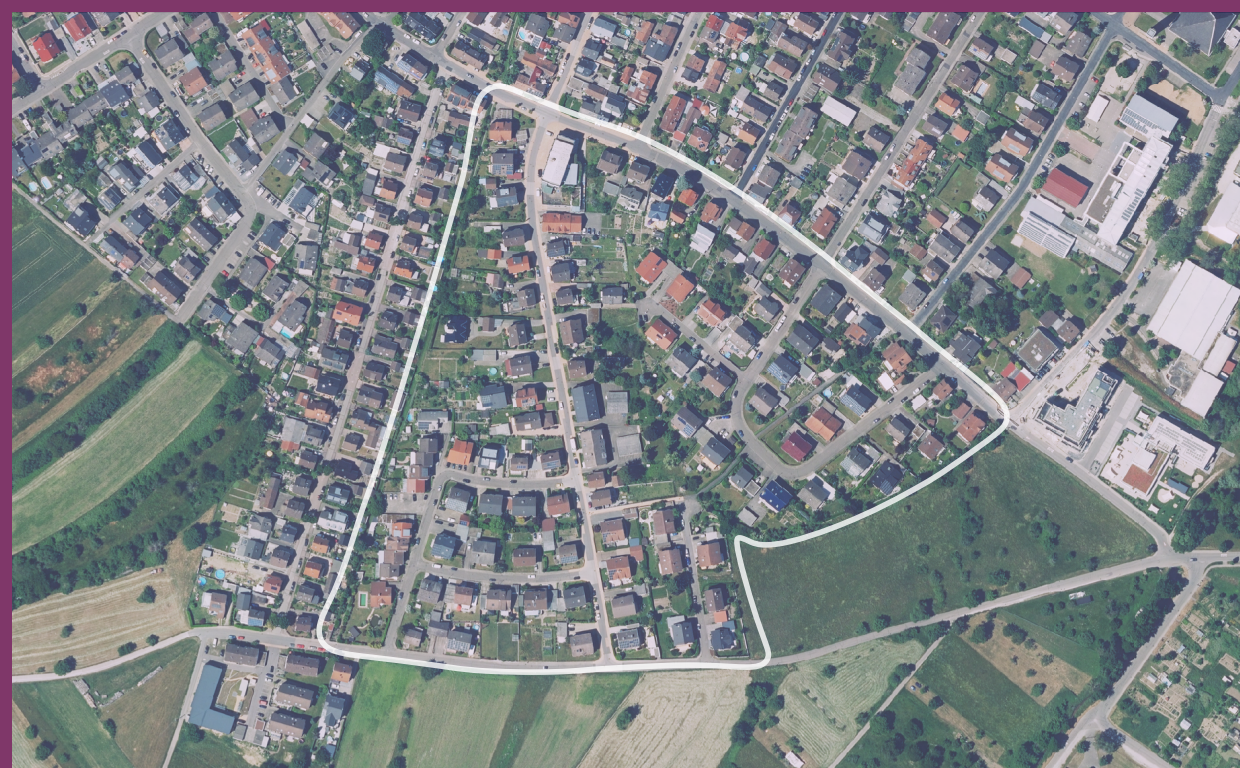
B-Plan Dieterbrüchle

	Geltende Bebauungspläne		Modernisierungsbedarf		Baulücken
	Ortsbildprägende Gebäude		Überdimensionierte Gebäude		Innenentwicklungsflächen
	Denkmalschutz		Schützenswerte Gartenbereiche		Außenentwicklungsflächen

Bestandssituation und Entwicklung

Der Steckbriefbereich Dieterbrüchle befasst sich mit der Goethestraße und dem Konrad-Adenauer-Ring. Die Bebauung ist hier geprägt vom Einfamilienhaustyp, vereinzelt gibt es größere Mehrgenerationenhäuser.

Es gibt verschiedene Entwicklungsmaßnahmen, die den Bereich positiv beeinflussen können: Die wenigen verbliebenen Baulücken sollten zukünftig geschlossen werden. In der Goethestraße wurde ein Grundstück stark nachverdichtet – nachdem das Bestandsgebäude abgerissen wurde, wurden zwei Doppelhäuser errichtet. Das bedeutet für den Bereich, dass hier auch zukünftig die Gefahr einer solchen Entwicklung besteht. Um den rückwärtigen Gartenbereich zu schützen, könnte bspw. eine Satzung erstellt werden, die eine maximale Bebauungsdichte auf dem jeweiligen Grundstück festlegt.



§

Planungsrecht nach Bebauungsplan

Gemeindezentrum Bühn (1976)

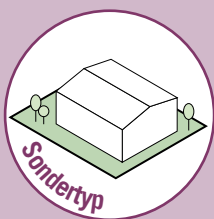
- Baugrundstücke für Gemeinbedarf (BFG): Schule, Kirche, Sporthalle, Hallenbad, Gemeindehalle, Rathaus
- Traufhöhe 12,0 m
- GRZ 0,6 / Baumassenzahl (BMZ) 5,0

1. Bebauungsplanänderung Gemeindezentrum Bühn (2006)

- Nutzungsänderung im Geltungsbereich: von einer für ein Rathaus ausgewiesenen überbaubaren Fläche zu einem Beherbergungsbetrieb

2. Bebauungsplanänderung Gemeindezentrum Bühn (2015)

- Baugrundstücke für Gemeinbedarf (BFG): Schule und sozialen Zwecken dienende Gebäude / Einrichtungen
- Traufhöhe 12,0 m
- GRZ 0,6 / Baumassenzahl (BMZ) 5,0
- Abweichende Bauweise



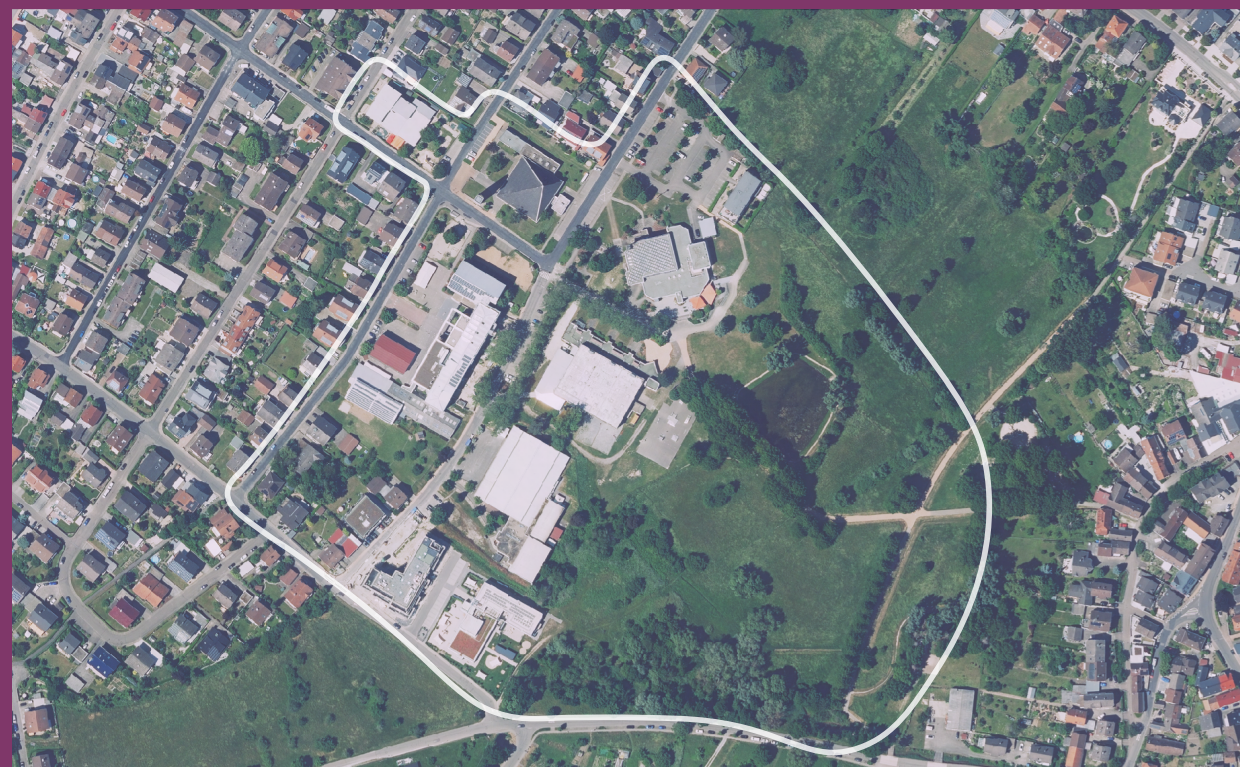
- Bühnpark mit Spielflächen
- Mehrere Sozialfunktionen: Bürgerhaus mit Veranstaltungs- sowie Gastronomiefläche, Bühnsporthalle, Jugendhaus Villa Federbach

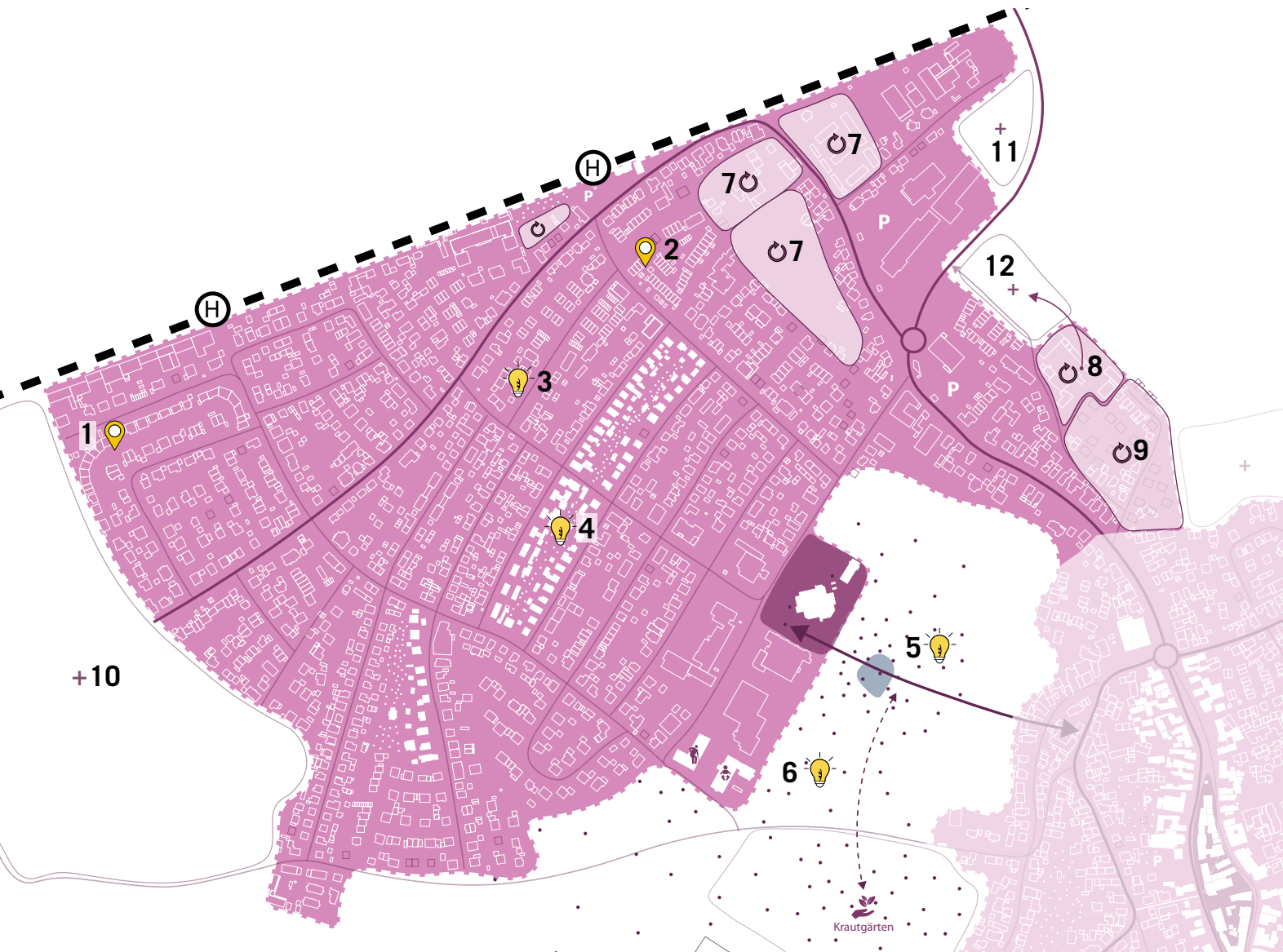







Bestandssituation und Entwicklung

Das Bühngelände ist ein wichtiger öffentlicher Treffpunkt in Malsch. Der hauptsächlich als Grünbereich gestaltete Freiraum wird von den Einwohnern gut angenommen und bietet für verschiedene Altersgruppen Angebote an.

Einige Maßnahmen ergeben sich für den Bereich: Das Gelände könnte jedoch zukünftig besser ausgeleuchtet werden für ein größeres Sicherheitsgefühl. Der Skatepark könnte saniert werden, um auch weiter Jugendlichen Flächen zum Aufenthalt zu bieten. Nachdem Veranstaltungen nicht mehr auf dem Alten Festplatz stattfinden, sollte hierfür das Bühngelände genutzt werden. Eine bessere Wegeverbindung in Richtung der Krautgärten wäre zudem sinnvoll.






-  Impuls
-  Idee
-  Identität
-  Revitalisierung
-  Wachstum

- 1  **NACHBARSCHAFTSTREFFPUNKTE**
nach Bsp. Binsengeweg schaffen; grüne Inseln, Sitzgelegenheiten; Spielgeräte; flexible Nutzung auf minimalem Raum; überdimensionierte Straßenquerschnitte nutzen
- 2  **WIEDERERÖFFNUNG SPIELPLATZ ELSA-BRANDSTRÖM-STRASSE**
Treffpunkt für andere Altersgruppen hinzufügen
- 3  **STRUKTURERHALT „NEUE HEIMAT“-GEBÄUDE**
Kleinteilige Bebauung mit freien Gartenbereichen schützen, z.B. Regelungen zu 30 % Grün-erhalt, Satzung o.Ä. zum Erhalt Gebäudebestand ab 1970
- 4  **GARTENBEREICHE GOETHESTRASSE**
schützen, z.B. durch einfachen Bebauungsplan, gezielt zweite Reihe direkt hinter Hauptgebäu-de zulassen; hintere Baugrenze festlegen
- 5  **BÜHNGELÄNDE FREIRAUMGESTALTUNG**
besser nutzbar machen: Beleuchtung, Spielplatz aufwerten, Bolzplatz vergrößern, Angebot für Erwachsene (Bsp. Bewegungsparcours); Wiesen / Grünflächen weiterhin schützen; barrierefrei-en Weg zwischen Seniorenwohnen und Bühnsee
- 6  **BÜHNGELÄNDE WEST ENTWICKLUNG**
Westlicher Bereich vor Villa Federbach als Verbindungsraum zwischen Bühn und Krautgärten; neuen Anziehungspunkt für Jugendliche schaffen (Landschafts-Biketrail)
- 7  **NEUORDNUNG NÖRDLICHE SÉZANNER STRASSE**
für ehem. Tankstelle, Privatgärten und Sozialwohnungsbau Zukunftsbild erarbeiten; als Einzel-projekte umsetzen
- 8  **POTENZIALFLÄCHE FEUERWEHR / RECYCLINGHOF**
Standortsituation prüfen, evtl. Entwicklungsimpulse in Verbindung mit neuem Wohngebiet Florianstraße
- 9  **NEUORDNUNG FLORIANSTRASSE**
Nachverdichtung ermöglichen, Wohnnutzung, Bebauungsplanverfahren fortsetzen
- 10  **AUSSENENTWICKLUNG „MÖNCHÄCKER HAFT“**
Reserveoption für neues Wohngebiet (auch in Teilentwicklung); innovatives Wohnen, heterogene Typologie
- 11  **ERWEITERUNGSOPTION NEUE GEWERBEFLÄCHE**
Anknüpfend an REWE- und dm-Fläche / Brückenwiesenweg
- 12  **KOMMUNALE ENTWICKLUNGSFLÄCHE**
Potenzial, um Gemeindeziele (z.B. Flächen für Gemeinbedarf) zu erreichen

MASSNAHMEN NEUE HEIMAT

Die Maßnahmen wurden in fünf verschiedene Kategorien eingeteilt:


 Die Kategorie **IMPULS** bezeichnet die Reaktivierung von öffentlichen Orten, die durch verschiedene Maßnahmen für Einwohnergruppen wiederbelebt werden. Es kann sich um kleinere Impulse handeln, wie neue Sitzgelegenheiten oder Schattensponder, oder um größere Maßnahmen wie den Umbau kompletter Platzflächen.

Nachbarschaftstreffpunkte

In der Neuen Heimat sind in den Straßenräumen derzeit keine öffentlichen Treffpunkte verortet. Um eine größere Identität in der Neuen Heimat zu erzeugen, sollten hierfür einige Nachbarschaftstreffpunkte etabliert werden. Von den überdimensionierten Straßenräumen könnte ein Teil dafür verwendet werden, um Sitzgelegenheiten mit Schattensponder und z. B. ein Trampolin für Kinder anzubieten.

Spielplatz Elsa-Brandström-Straße

Der derzeit geschlossene Spielplatz sollte künftig wiedereröffnet werden, um die Infrastruktur für Kinder zu verbessern. Der Spielplatz könnte zukünftig auch durch Angebote für Jugendliche und Erwachsene ergänzt werden (z. B. Calisthenics-Anlage).

 Als **IDEEN** werden Maßnahmen bezeichnet, die noch keinen konkreten Ort für die Umsetzung haben, sondern eher als grundsätzlicher Ansatz funktionieren. Beispiele sind Ideen für die Umsetzung von seniorengerechtem Wohnraum und innovative Wohnformen.

Strukturerhalt „Neue Heimat“-Gebäude

Die kleinteilige Struktur mit giebelständigem Hauptgebäude und rückwärtigem Garten prägt das Ortsbild in der Neuen Heimat. Diese Gebäude wurden in den letzten Jahren immer öfter abgerissen und durch neue, größere Gebäudevolumen ersetzt. Dieser Ent-


wicklung sollte zukünftig entgegengewirkt werden, bspw. durch eine Erhaltungssatzung oder einer Satzung, die bei Neubau den Anteil an überbaubarer Fläche auf dem Grundstück regelt.

Gartenbereiche Goethestraße

In der Goethestraße wurde in den letzten Jahren nachverdichtet, was zu einer weiteren Entwicklung in diese Richtung führen kann. Daher sollten die Gartenbereiche an dieser Stelle besonders geschützt werden, womöglich durch eine Satzung oder andere zusätzliche Regelungen, die dazu beitragen, die rückwärtigen Gartenbereiche vor einer Bebauung zu schützen.

Bühngelände Freiraumgestaltung

Zu den wichtigen Treffpunkten im Ort zählt das Bühngelände. Hier gibt es verschiedene Angebote für alle Altersgruppen und die Bühne wird gut von den Bewohnern angenommen. Das Gelände könnte jedoch nachts besser beleuchtet werden und der Skatepark sollte zudem saniert werden. Die Wegeverbindung zu den Krautgärten könnte zudem verbessert werden.

Als **REVITALISIERUNG** wird die Kategorie bezeichnet, welche sich mit derzeit brachliegenden oder wenig genutzten Flächen befasst. Die Reaktivierung der Flächen im Innenbereich kann eine Nachverdichtungsmaßnahme sein oder den Schutz der jeweiligen Bereiche bedeuten. 

Bühngelände West Entwicklung

Westlich des gestalteten Bühngeländes befindet sich ein Bereich, der noch nicht für die Bewohner nutzbar gemacht wurde. Angrenzend an das Jugendhaus Villa Federbach und den Kindergarten könnte ein neues Angebot entstehen, bspw. ein Landschaftstrail für Fahrräder oder eine Minigolfanlage. Die Fläche bietet Potenzial für mehrere neue Angebote.

Neuordnung Nördliche Sézanner Straße


Der Bereich der Sézanner Straße könnte zukünftig durch eine Neuordnung Flächen für Wohn- und Gewerbebau generieren. Eine Machbarkeitsstudie könnte zunächst die Flächenpotenziale definieren und durch Testentwürfe mögliche Szenarien erarbeiten. Dabei sollte auf eine verträgliche und für den Ort passende Bauweise geachtet werden.

Neuordnung Florianstraße

Die derzeit heterogene und teilweise brachliegende Struktur in der Florianstraße kann zukünftig durch das bereits begonnene Bebauungsplanverfahren neu geordnet und dadurch neuer Wohnraum geschaffen werden. Die Erschließung kann über die Neuwiesenstraße erfolgen. Ein Synergieeffekt zwischen der Florianstraße und den angrenzenden Potenzialflächen der Feuerwehr kann erzielt werden.

Potenzialfläche Feuerwehr / Recyclinghof

Die derzeit von der Feuerwehr und dem Recyclinghof genutzte Fläche wäre auch eine gute Potenzialfläche für Wohnen, vor allem angrenzend an das neu entstehende Quartier „Florianstraße“. Zunächst sollte eine mögliche Umsiedlung der Feuerwache und des Recyclinghofes geprüft werden, danach können die Flächen zur Verfügung gestellt werden.

 Die Kategorie **WACHSTUM** betrifft die Außenentwicklungsoptionen der Gemeinde. Diese wurden in den verschiedenen Ortsteilen sorgsam ausgewiesen, sollten jedoch nur bei nachgewiesenem Bedarf für eine Bebauung in Betracht gezogen werden.

Außenentwicklung „Mönchäcker Haft“

Die große Fläche westlich der Neuen Heimat, „Mönchäcker Haft“, ist grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet. Es könnte zukünftig ein großes neues Quartier entstehen, welches eine Vorreiterrolle innehaben könnte. Innovative Wohnformen bzw. Typen,

Mobilitätskonzept und neue Infrastruktur sind nur drei der Themen, die hier eine Rolle spielen müssen. Eine Erschließung könnte über die Bahnhofstraße und die Jahnstraße erfolgen. Eine mögliche direkte Anbindung an Alt-Malsch über die Jahnstraße muss ggf. geprüft werden.

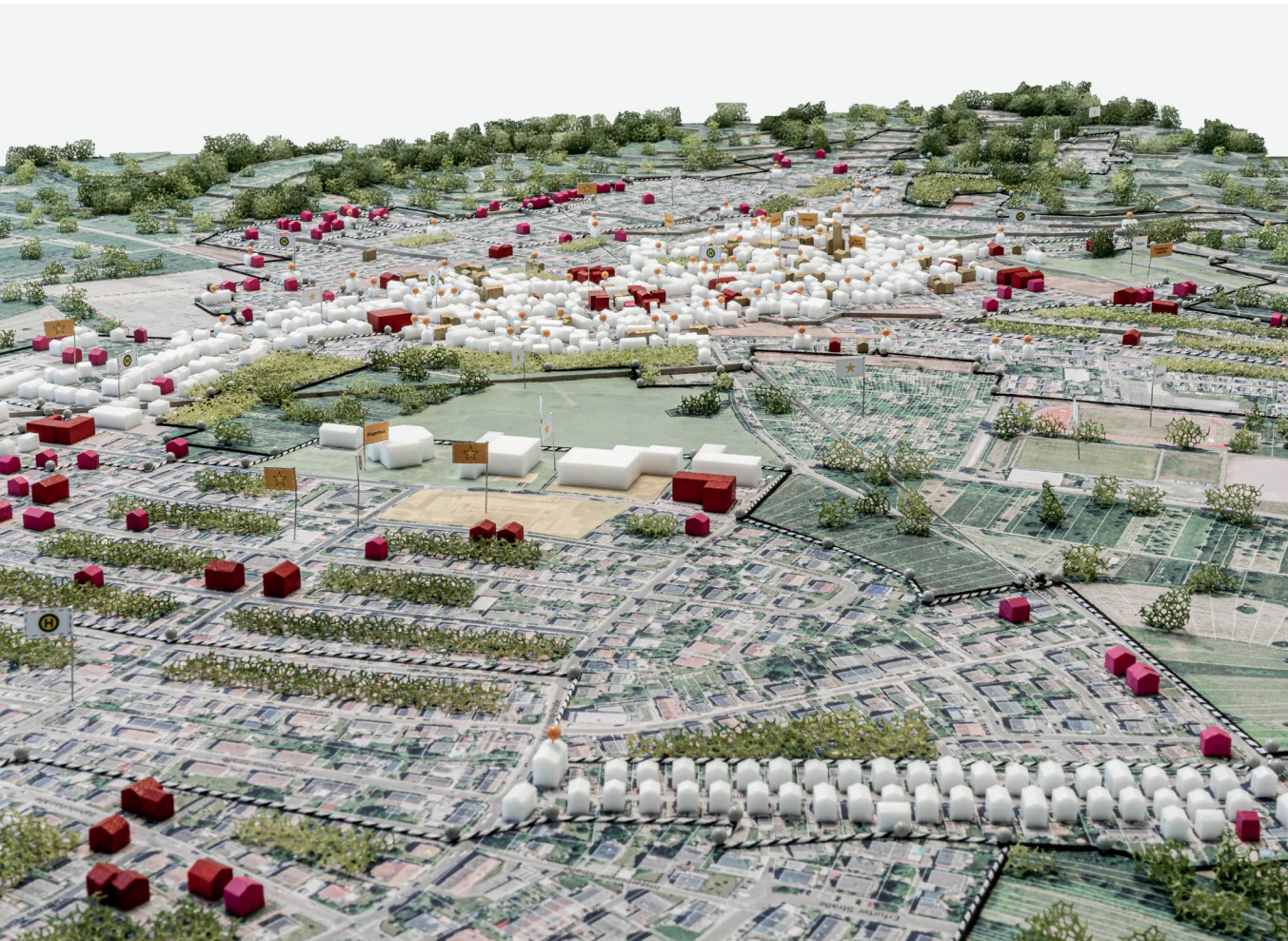
Erweiterungsoption Neue Gewerbefläche

Eine mögliche Entwicklungsfläche für Gewerbe könnte hinter dem jetzigen REWE- und dm-Gebäude entstehen. Die dreieckige Fläche eignet sich aufgrund seiner Nachbarschaftslage zur L608 nicht für eine Wohnbebauung, kann jedoch das Angebot an Gewerbeflächen in Malsch verbessern.

Kommunale Entwicklungsfläche

Die Fläche auf der südlichen Seite der L608 hat einen guten Zuschnitt und würde sich für einen neuen Standort für die Feuerwehr und den Recyclinghof grundsätzlich eignen. In einer Machbarkeitsstudie sollte zunächst durch Flächenstudien eine Eignung geprüft werden und in verschiedenen Varianten Flächenkonstellationen definiert werden.

PRIORISIERUNG DER MASSNAHMEN NEUE HEIMAT



Die Maßnahmen wurden in einem nächsten Schritt in sogenannte Aufgabenpakete eingeteilt, welche die Priorisierung der Ziele darstellen. Die Priorisierung wurde von den Ortschaftsräten und dem Planungsamt festgelegt und vom Gemeinderat beschlossen. Die Aufgabenpakete sollen als Werkzeug der Planung gesehen werden, durch welche die Dringlichkeit der unterschiedlichen Maßnahmen erkannt werden kann. Sollte es erforderlich sein, kann die Reihenfolge der Maßnahmen angepasst werden.

Das **Arbeitspaket A** (höchste Dringlichkeit) befasst sich in der Neuen Heimat zunächst mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Bühngeländes. Zudem geht es um Flächenrecycling im Innenbereich.

Im **Arbeitspaket B** (mittlere Dringlichkeit) wird zunächst die Identität der Neuen Heimat geschützt, außerdem geht es um Treffpunkte im öffentlichen Raum. Eine Neuordnung der Flächen östlich der Sézanner Straße wird zudem behandelt.

Das **Arbeitspaket C** enthält Maßnahmen, welche eher perspektivisch angegangen werden müssen, bspw. die Optionen der Außenentwicklung.

A



BÜHNGELÄNDE FREIRAUMGESTALTUNG

besser nutzbar machen: Beleuchtung, Spielplatz aufwerten, Bolzplatz vergrößern, Angebot für Erwachsene (z.B. Bewegungsparcours); Wiesen / Grünflächen weiterhin schützen; barrierefreien Weg zwischen Seniorenwohnen und Bühnsee



BÜHNGELÄNDE WEST ENTWICKLUNG

Westlicher Bereich vor Villa Federbach als Verbindungsraum zwischen Bühn und Krautgärten; neuen Anziehungspunkt für Jugendliche schaffen (Landschafts-Biketrial)



NEUORDNUNG FLORIANSTRASSE

Nachverdichtung ermöglichen, Wohnnutzung, Bebauungsplanverfahren fortsetzen



GARTENBEREICHE GOETHESTRASSE

schützen, z.B. durch einfachen Bebauungsplan, gezielt zweite Reihe direkt hinter Hauptgebäude zulassen; hintere Baugrenze festlegen

B



STRUKTURERHALT „NEUE HEIMAT“-GEBÄUDE

Kleinteilige Bebauung mit freien Gartenbereichen schützen; z.B. Regelungen zu 30 % Grünerhalt, Satzung o.Ä. zum Erhalt Gebäudebestand ab 1970



NEUORDNUNG NÖRDLICHE SÉZANNER STRASSE

für ehem. Tankstelle, Privatgärten und Sozialwohnungsbau Zukunftsbild erarbeiten; als Einzelprojekte umsetzen



WIEDERERÖFFNUNG SPIELPLATZ ELSA-BRANDSTRÖM-STRASSE

Treffpunkt für andere Altersgruppen hinzufügen



NACHBARSCHAFTSTREFFPUNKTE

nach Bsp. Binsenweg schaffen; grüne Inseln, Sitzgelegenheiten; Spielgeräte; flexible Nutzung auf minimalem Raum; überdimensionierte Straßenquerschnitte nutzen



KOMMUNALE ENTWICKLUNGSFLÄCHE

Potenzial, um Gemeindeziele (z.B. Flächen für Gemeinbedarf) zu erreichen



POTENZIALFLÄCHE FEUERWEHR / RECYCLINGHOF

Standortsituation prüfen, evtl. Entwicklungsimpulse in Verbindung mit neuem Wohngebiet Florianstraße

C




AUSSENENTWICKLUNG „MÖNCHÄCKER HAFT“

Reserveoption für neues Wohngebiet (auch in Teilentwicklung); innovatives Wohnen, heterogene Typologie

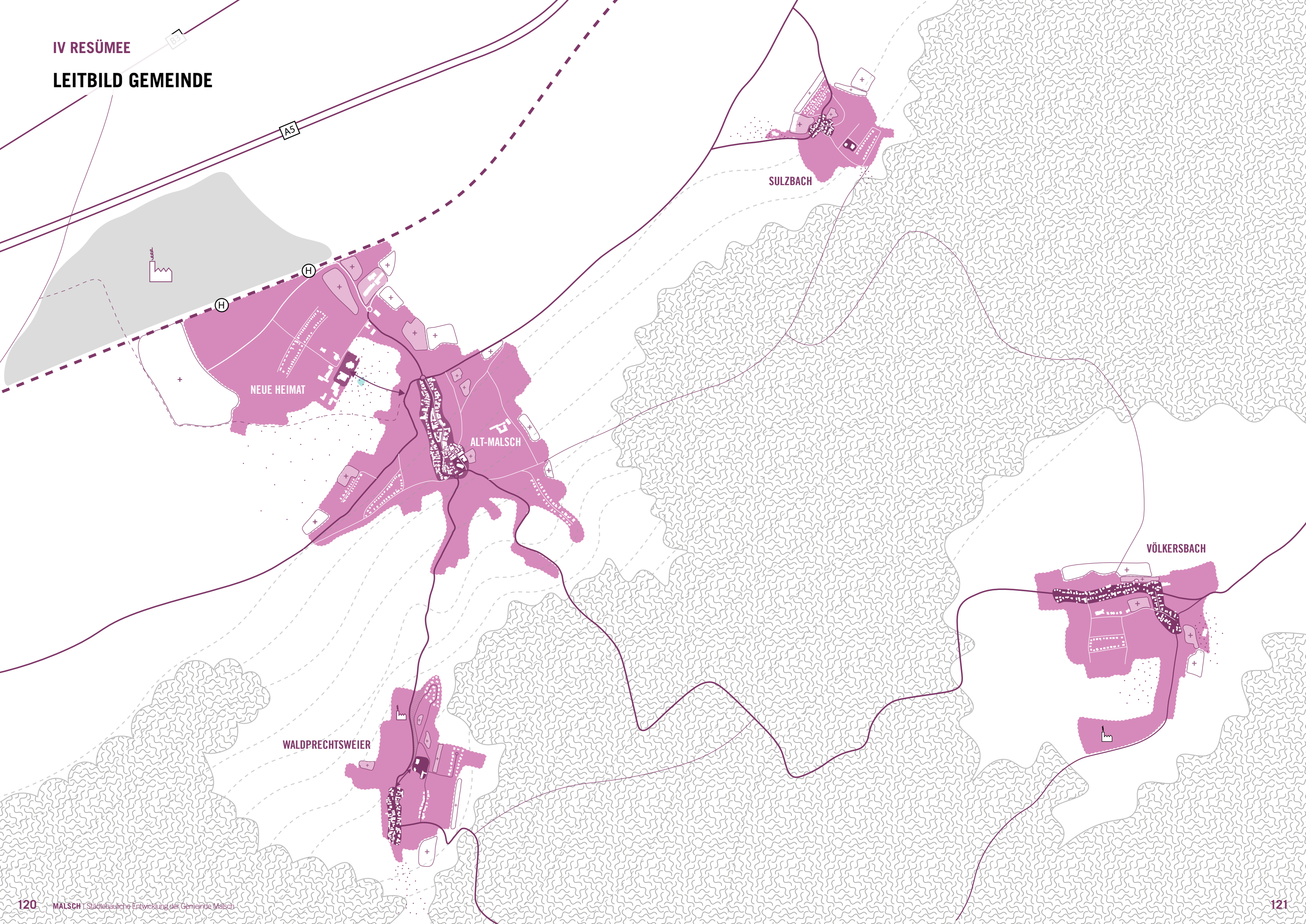


ERWEITERUNGSOPTION NEUE GEWERBEFLÄCHE

Anknüpfend an REWE- und dm-Fläche / Brückenwiesenweg



IV RESÜMEE



ÜBERSICHT DER MASSNAHMEN GEMEINDE

VÖLKERSBACH

A



RAHMENPLAN „ALBTALSTR. + BRUNNENSTR.“
Historischen Gebäudebestand im Ortskern schützen und maßvolle Entwicklung ermöglichen, Gartenbereiche schützen



WEITERENTWICKLUNG „EHEMALIGE SPARKASSE“
„Tante M“-Dorfladen in Umsetzung, Freifläche zum Kindergarten nutzen, weitere Treffpunktfunktionen denkbar



VERBINDUNG NACH MALSCH VERBESSERN
Bustaktung, MyShuttle, Fahrradweg



KONZEPT CARSHARING
Angebot schaffen (Standorte Rathaus + Klosterhof)



ZUKUNFT PFARRHAUS
Ggf. Vorkaufsrecht, Machbarkeitsstudie; Freifläche als Treffpunkt



KONZEPT GENERATIONENWECHSEL
Zukunftsbild erarbeiten; z. B. Auszugshäuser



SENIORENWOHNEN „ALLMENDSTRASSE“
Ggf. Vorkaufsrecht Grundstück, vorhabenbezogener Bebauungsplan, barrierefreie Wohnungen

B



NEUES QUARTIER „ALLMENDWIESEN“
Wohnquartier mit öffentl. Freiflächen, neue Wohnformen (Genossenschaftsmodelle, barrierefreie Wohnungen), evtl. Bürgerhaus (Räume für Veranstaltungen und Vereine)



NEUORDNUNG „KLOSTERHOF“
Erweiterungsoption Wohnen in zweiter Reihe

C



ZWEITE REIHE ALBTALSTRASSE
Erschließung über vorderes Grundstück oder in Kombination mit neuem Wohngebiet „Kirchacker“



AUSSENENTWICKLUNG „WIESGRÄBEN“
Erweiterungsoption Wohnen, mögliche Erschließung über Wiesgraben-/ Klosterweg



AUSSENENTWICKLUNG „KIRCHÄCKER“
Reserveoption für neues Wohngebiet



NACHBARSCHAFTSTREFFP. „MALSCHER WEG“
Kleine Maßnahmen, z. B. Sitzbank, Schattenspender, Trampolin

13 MASSNAHMEN

WALDPRECHTSWEIER

A



RAHMENPLAN „TALSTRASSE“ WEITERFÜHREN
Tiefbaumaßnahme umsetzen; Fußgängerweg verbreitern; verbliebenen historischen Gebäudebestand schützen



TREFFPUNKT DORFPLATZ
Platz vor Kapelle aufwerten, für Veranstaltungen nutzbar machen



KATALOG „NEUES SENIORENGERECHT. WOHNEN“
zusammenstellen, Ideen zu innovative Wohnformen (z. B. Senioren-WGs, Genossenschaftsmodelle) sammeln



SOZIALES ZENTRUM PFARRHAUS
Ehemaliges Pfarrhaus im Besitz der Gemeinde, Nachnutzung suchen (z. B. Dorfhaus)



PERSPEKTIVE CAMPINGPLATZ
Entwicklungsoption vor Ablauf des Pachtvertrages prüfen

B



ZWEITE REIHE NORDOSTEN
Erschließung über vorderes Grundstück



AUFWERTUNG RENTNERHÜTTE
Für alle Altersgruppen attraktiver gestalten, z. B. durch Beleuchtung



NACHBARSCHAFTSTREFFPUNKT „JAGDRAIN“
Konzept erarbeiten, kleine Maßnahmen, z. B. Sitzbank, Schattenspender



ZUKUNFT GRAF-ALBRECHT-STRASSE
„Wildwuchs“ entgegenwirken, Entwicklung Bierhaus, ggf. Machbarkeitsstudie, Bebauungsplanverfahren



AUSSENENTWICKLUNG LANGE STRASSE
Reserveoption für Erweiterung Wohngebiet

C



ORTSABRUNDUNG SONNENWEG
Reserveoption für Wohnbebauung



AUSSENENTWICKLUNG „STEINIG“
Reserveoption für Wohnbebauung

12 MASSNAHMEN

SULZBACH

A



ZUKUNFT FREIHOF
Freifläche zur Straße als neuen Feuerwehrstandort prüfen; Treffpunktfunktion stärken



ENTWICKLUNGSFLÄCHE „REUTGRABEN“
Potenzial für Wohnbau und öffentliche Freifläche, mögliche Erweiterung nach Westen (Außenbereich)



AUSSENENTWICKLUNG „GLASWIESEN“
Reserveoption für neues Wohngebiet, mögliche Erweiterung in Richtung Norden



ABGRENZUNG LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET ÄNDERN
Kommunikation mit Regierungspräsidium einleiten, Ziel: Bebauung auf Baulücken ermöglichen

B



RAHMENPLAN HISTORISCHE ORTSMITTE
Gebäudebestand schützen und neue öffentliche Treffpunkte fördern (z. B. Gastronomie); Gebäude ehem. Nahversorger (Ettlinger Straße 15) grundsätzlich geeignet für Tante M; Zukunft Feuerwehrhaus



AUSSENENTWICKLUNG „HELLENREBEN“
Reserveoption für neues Wohngebiet

C



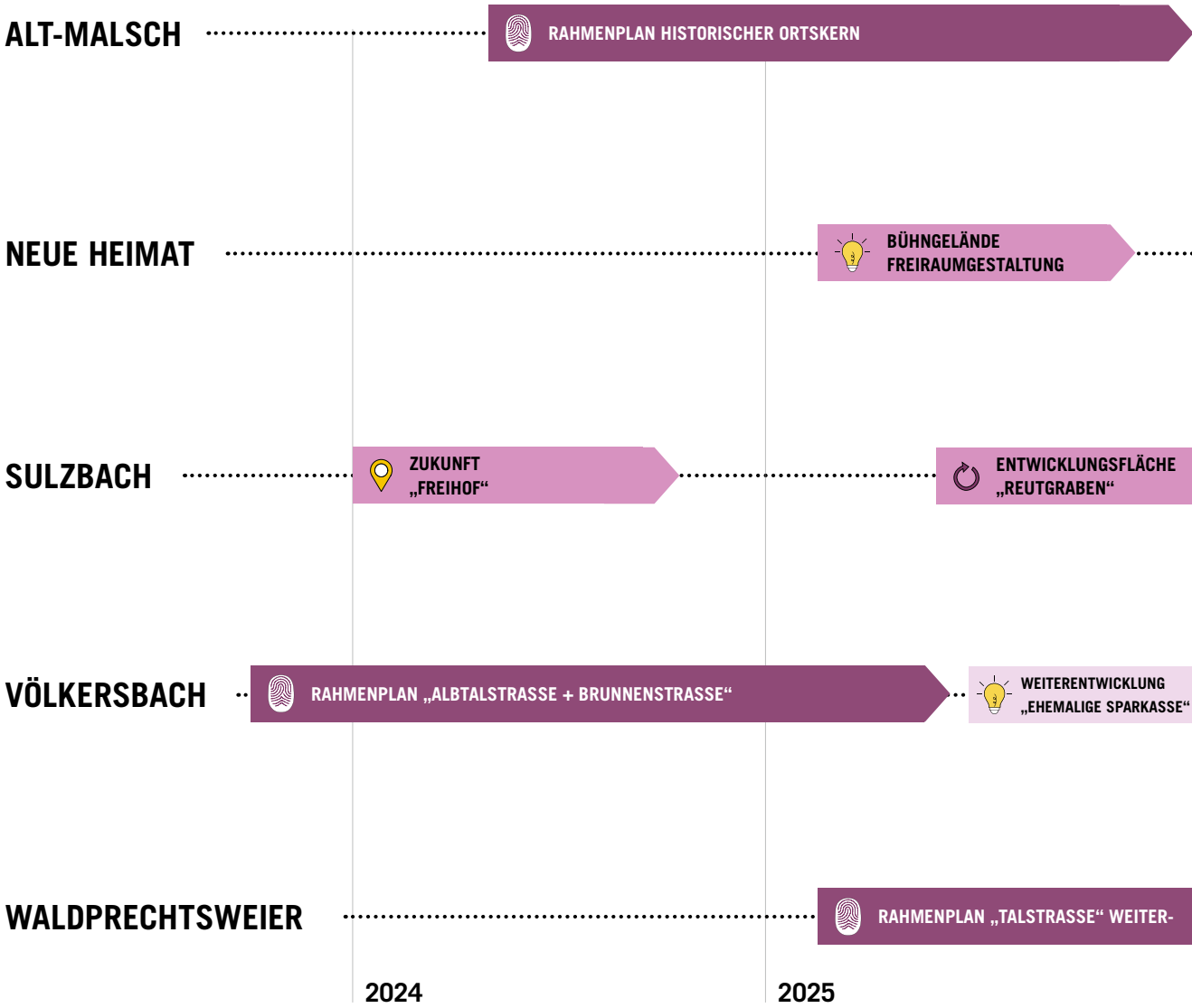
KONZEPT SENIORENWOHNEN
Barrierefreien Wohnraum schaffen, ggf. Machbarkeitsstudie, möglicher Standort: „Alte Kelter“



INNENENTWICKLUNG „KELTERSTRASSE“
Zweite Reihe Bebauung ermöglichen, hintere Baugrenze festlegen

8 MASSNAHMEN

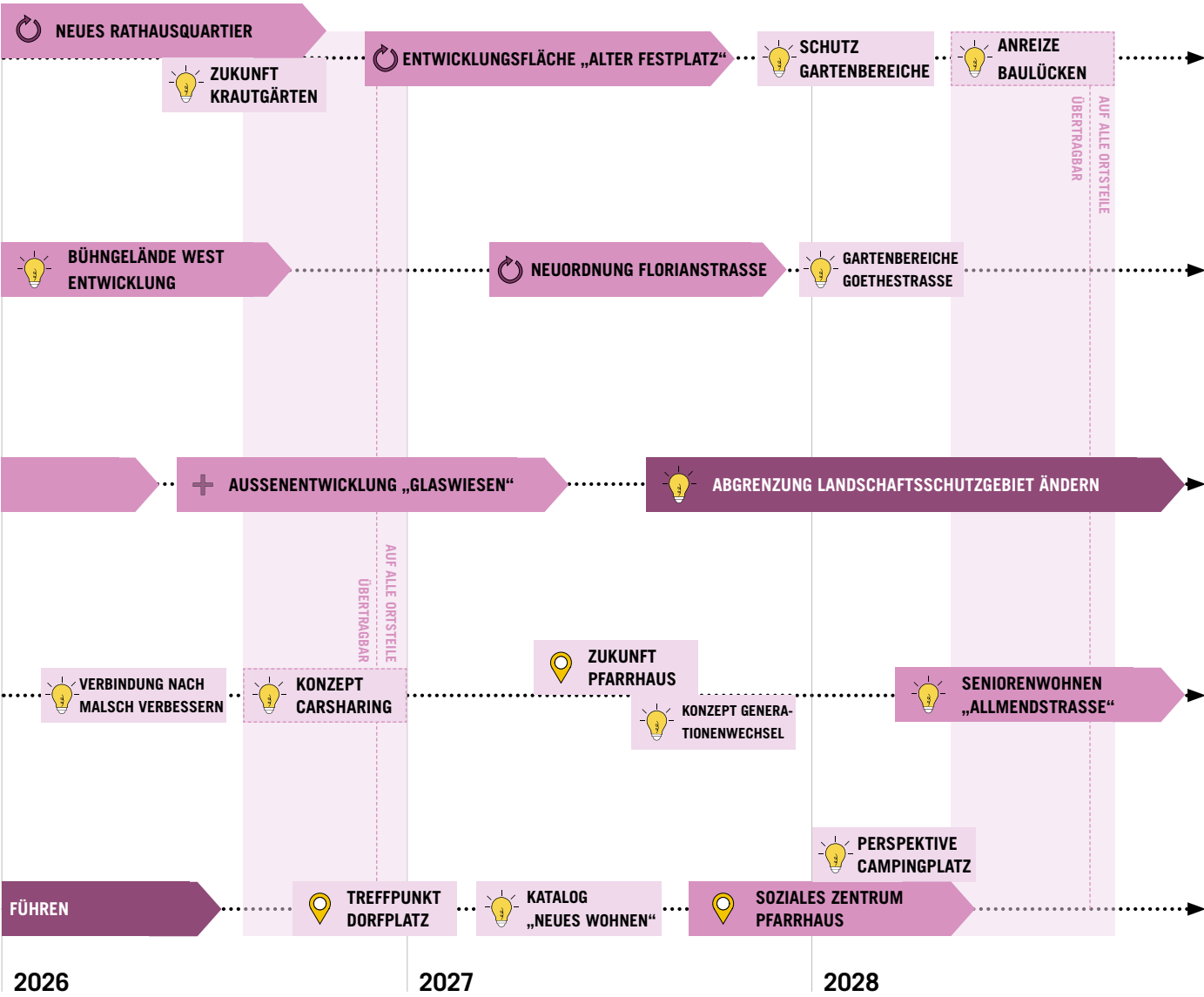
IV RESÜMEE GEMEINDE



In einem Planungshorizont von fünf Jahren wurden die Maßnahmen aller Ortsteile und des Kernorts in einen **idealtypischen Ablauf** gegliedert. Dafür wurde zunächst die Priorisierung der einzelnen Maßnahmen berücksichtigt. Die einzelnen Maßnahmen wurden mit einer geschätzten Bearbeitungsdauer hinterlegt, hier handelt es sich meist um die Konzeptionierung des Projektes, die Ausführung kann noch nach der Zeitspanne erfolgen.

Eine Einteilung in **drei zeitliche Kategorien** (S – kleine Maßnahme, die in etwa einem halben Jahr bearbeitet werden kann, M – Maßnahme mit etwa 1,5 Jahren Bearbeitungszeit, L – große Maßnahme mit einer Bearbeitungszeit von bis zu 2,5 Jahren) erfolgte vor der Erstellung des Planungshorizontes.

Um einen **realistischen Arbeitsaufwand** zu berücksichtigen, wurden die Projekte sinnvoll eingetaktet. Projekte, die voraussichtlich eine längere Bearbeitung nach sich ziehen, sollten zuerst gestartet werden. Es werden jedoch nie mehr als vier Projekte in der Zeitschiene gleichzeitig gestartet.



- IMPULS
- IDEE
- IDENTITÄT
- REVITALISIERUNG
- WACHSTUM



Mit den vorliegenden **Entwicklungskonzepten** erhält die Gemeinde Malsch eine **verlässliche planerische Agenda für die kommenden Jahre**. Die mit den Ortschaftsräten und der Verwaltung gemeinsam erarbeiteten und **priorisierten Maßnahmenvorschläge** sind individuell auf die planerischen Handlungserfordernisse und Bedarfe eines jeden Ortsteils zugeschnitten. Sie bilden einen für alle Ortsteile angemessenen Konsens, auf dessen Basis die vorhandenen Kapazitäten zielführend und effektiv eingesetzt werden können.

Das Gesamtkonzept wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Malsch als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Inhalte der vorliegenden Broschüren sind damit **zukünftig bei der Aufstellung rechtsverbindlicher Bebauungspläne** zu berücksichtigen. Zugleich dienen sie als **Leitlinie**

bei der weiteren **städtebaulichen Planung** und als wichtige Orientierung bei der Ersteinschätzung von Baumaßnahmen.

Die vorliegende Broschüre fasst **flächendeckend alle Analyseerkenntnisse** und daraus hervorgehende städtebauliche Ziele und Maßnahmenvorschläge für den Kernort Malsch zusammen. Die **bereichsscharf ausgearbeiteten Steckbriefe** sind dabei von mehrfachem Wert. Einerseits können sie von der Verwaltung als wertvolles Arbeits- und Grundlagenmaterial genutzt werden, andererseits stehen sie aber auch der **Öffentlichkeit zur Information und Anregung** eines weiteren Diskurses zur Verfügung. Darüber hinaus dienen sie potenziellen Bauherren als Richtschnur, welche Entwicklungen in den einzelnen Ortsbereichen aus hoheitlicher Sicht beabsichtigt und welche Rahmenbedingungen daraus für den konkreten Einzelfall abzuleiten sind.



AUFTRAGGEBER



GEMEINDE MALSCH

Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt,
Tiefbau und Technische Betriebe
Hauptstraße 71
76316 Malsch

Klaus Litzow
Markus Bechler
Nadja Kohlmaier
Agnieszka Sims
Claudia Oster

KONZEPTION UND PLANUNG



ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GMBH

Maria-Hilf-Straße 15
50677 Köln
T 0221 271 80 60
F 0221 310 08 33

Herrenstraße 26–28
76133 Karlsruhe
T 0721 181 207-0
info@astoc.de
www.astoc.de

Projektbearbeitung:
Markus Neppi
Anna Rieger
Marlene Gehrmann
Markus Lang
Jeff Mirkes
Nima Maghsoudi

