

ASTUC

ARCHITECTS AND PLANNERS



VÖLKERSBACH

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE MALSCH

VÖLKERSBACH

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
18	Bürgerforum

II ANALYSE VÖLKERSBACH

24	Analysekarten
	<ul style="list-style-type: none">BauhistorieTypologieOrtsbildprägendAbweichende GebäudedimensionGebäudehöhenMobilitätÖffentliche FreiflächenPlanungsrechtNeuere EntwicklungModernisierungWeiterentwicklung
42	Zusammenfassende Erkenntnisse
44	Quervergleich
	<ul style="list-style-type: none">BauhistorieOrtsbildprägendÖffentliche FreiflächenWeiterentwicklungVölkertsbach im Quervergleich

III KONZEPT VÖLKERSBACH

52	Steckbriefe
	<ul style="list-style-type: none">Historische Ortsdurchfahrt – AlbtalstraßeHistorische Ortsmitte – BrunnenplatzMehrfamilienwohnen – AllmendstraßeSiedlungserweiterung – BergNeubaugebiet – DobelwegNeubaugebiet – Malscher WegSiedlungserweiterung – KreuzäckerSiedlungserweiterung – SchwarzwaldhochstraßeGewerbegebiet – Haidenfeld
72	Leitbild
74	Maßnahmen
76	Priorisierung der Maßnahmen

IV RESÜMEE

80	Leitbild Gemeinde
82	Übersicht der Maßnahmen Gemeinde
84	Planungshorizont
86	Schlusswort
88	Impressum



I EINFÜHRUNG

ANLASS UND AUFGABE

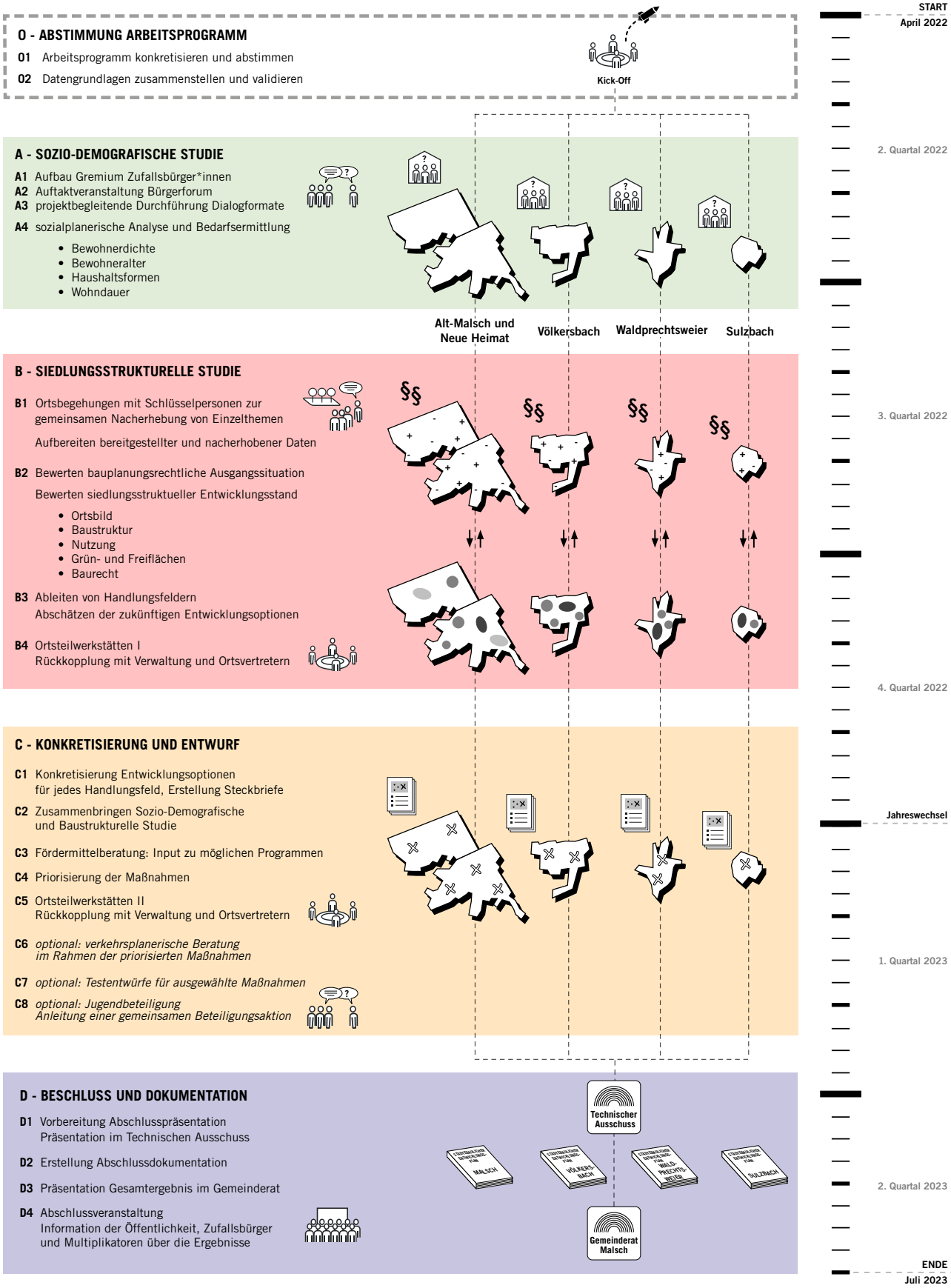
Die Bevölkerungszahlen im ländlichen Raum sind von ständigen Wanderungsbewegungen beeinflusst. Das Problem der Abwanderung aus solchen ländlichen Regionen ist bekannt, doch ist die Entwicklung in manchen Regionen eher gegenläufig: In Gemeinden in der Nähe von größeren Städten ist die Bevölkerung in den 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?**“

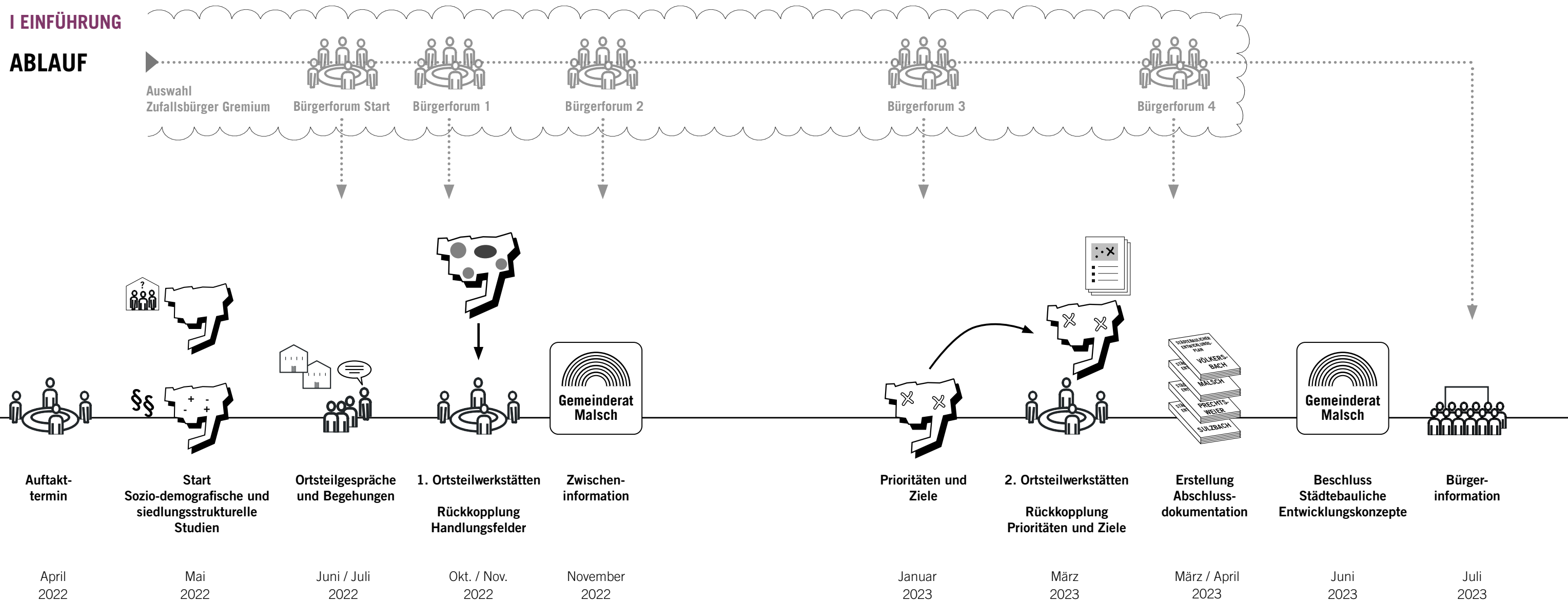
Um dies zu beantworten, hat der Gemeinderat im vergangenen Jahr einen Planungsprozess angestoßen, in dessen Rahmen sich die Gemeinde Malsch insbesondere mit Themen wie der Veränderung der Bewohnerstruktur und deren bevorzugte Wohnformen, der nachhaltigen Suche nach neuen Baupotenzialflächen sowie der 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.



B3

A5

Richtung Ettligen

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

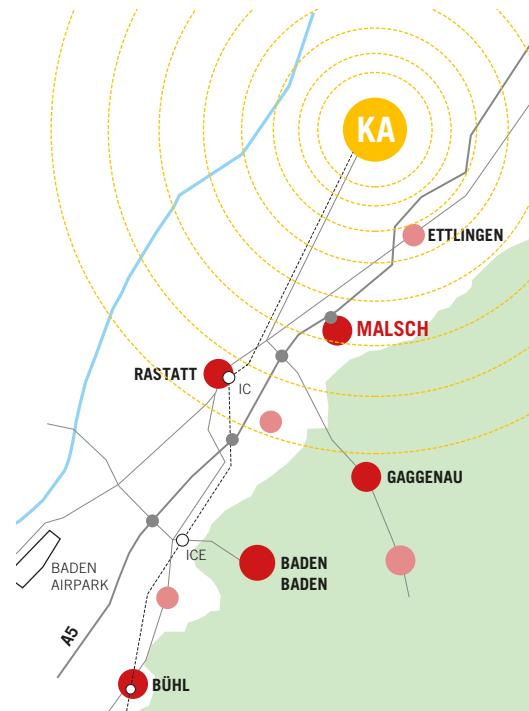
Richtung Freijolsheim

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 Völkersbach

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.

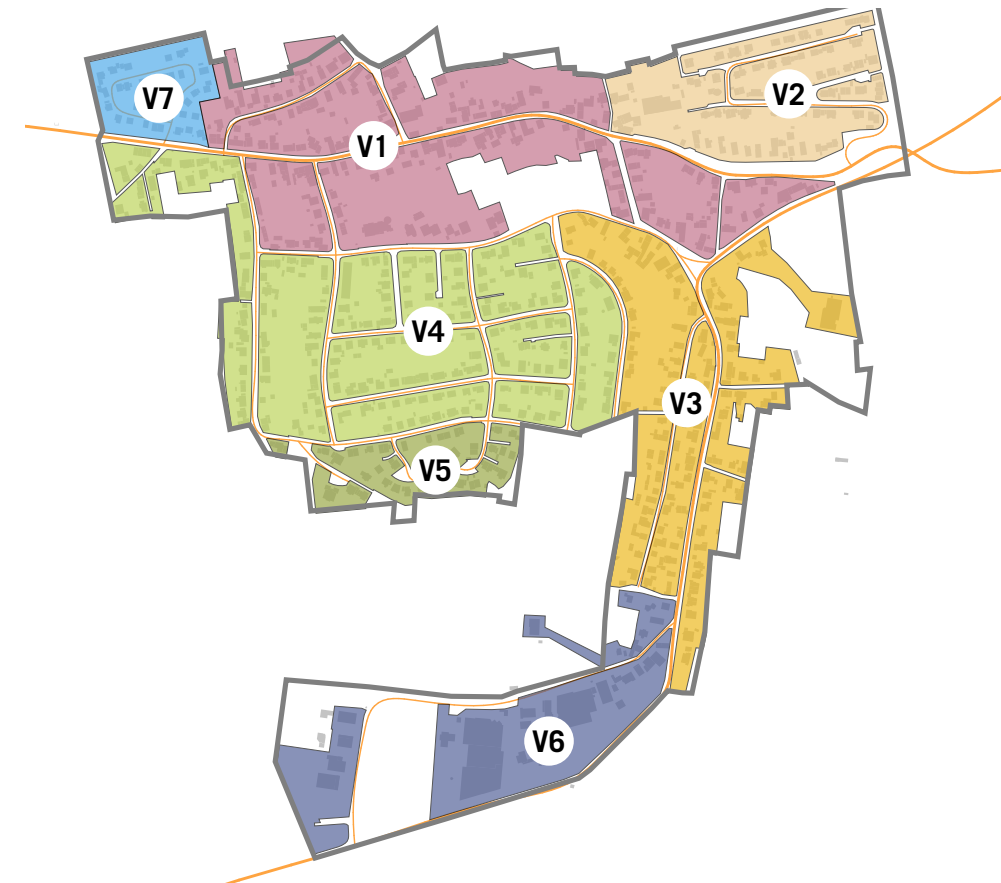
Hinsichtlich der **Altersstruktur** zeichnet sich folgendes Bild ab: Bei 5,2 % der Einwohnerinnen und Einwohner handelt es sich um Kleinkinder (0 bis 5 Jahre), bei 6,0 % um Kinder zwischen 6 und 12 Jahren und bei 4,8 % um Jugendliche (13 bis 17 Jahre). Die Gruppe der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 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 Völkersbach

- Einwohnerinnen und Einwohner: 1.945 (13,1 % der Gemeinde)
- Bevölkerungsdichte: 3.900,6 E. / km²
- Wohndauer: 8,96 J. in der eigenen Whg. 10,74 J. in der Kommune
- Altersstruktur:
 - o Kleinkinder (06–125 J.): 6,0 %
 - o Kinder (6–12 J.): 5,9 %
 - o Jugendliche (13–17 J.): 5,3 %
 - o Junge Erwachsene (18–27 J.): 8,0 %
 - o Erwachsene (28–49 J.): 26,7 %
 - o Erwachsene (50–64 J.): 24,8 %
 - o Senior/-innen (65–84 J.): 20,2 %
 - o Hochbetagte (85+ J.): 3,1 %
- Anteil ausländische Bevölkerung: 11,7 %
- Haushalte:
 - o Haushalte ohne Kinder: 88,8 %
 - Singlehaushalte: 64,5 %
 - Ehepaare ohne Kinder: 35,5 %
 - o Haushalte mit Kindern: 11,2 %
 - Ehepaare mit Kindern: 83,2 %
 - Alleinerziehende: 16,8 %

Während Völkersbach den größten Anteil an Jugendlichen (5,3 %) sowie an Seniorinnen und Senioren (20,2 %) aufweist, sind junge Erwachsene (18–27 Jahre) hier am schwächsten vertreten. Auffallend ist in dieser Betrachtung die Nachbarschaft V7; so zeigt sich hier ein sehr hoher Anteil an Kleinkindern (25,3 %) sowie an 28- bis 49-Jährigen (48,4 %) und ein sehr geringer Anteil an 50- bis 64-Jährigen (11,6 %) sowie an Seniorinnen und Senioren (2,1 %). Junge Erwachsene (18 bis 27 Jahre) sowie Hochbetagte finden sich in dieser Nachbarschaft keine. Die Gesamtbetrachtung der Daten belegt, dass der Ortsteil Völkersbach vor wenigen Jahren durch Neubaugebiete erweitert wurde. Das sieht man deutlich an den Nachbarschaften V5 und V7, die einen hohen Anteil an Kleinkindern und Kindern aufweisen. Auch die 28- bis 49-Jährigen sind in diesen Nachbarschaften stark vertreten. Die Erkenntnisse aus der sozio-demografischen Studie wurden zunächst interpretiert und flossen anschließend in die Maßnahmen der jeweiligen Ortsteile ein.

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





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.

Völkersbach ist als **typisches Straßendorf entlang der Albtalstraße** gewachsen. Die historischen Gebäudestrukturen entstanden auf langen Grundstücken mit einem **giebelständigen Hauptgebäude** zur Straße hin und einer rückwärtigen Scheune.

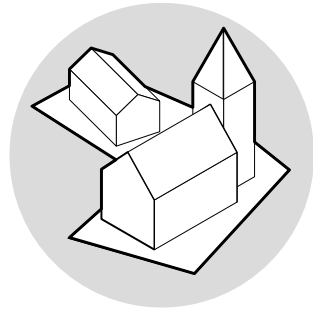
Große **Neubaugelände am Berg** vergrößerten den Ortsgrundriss deutlich. Auch in den vergangenen Jahren wurden noch viele neue Gebäude errichtet.

Das **Verhältnis** zwischen historischer und neuer Bebauung ist in Völkersbach recht unausgewogen – durch starkes Wachstum überwiegt der Anteil an neuer Bebauung.

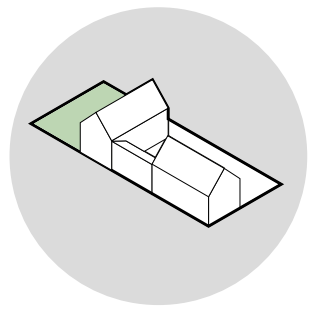


Blick auf die Albtalstraße

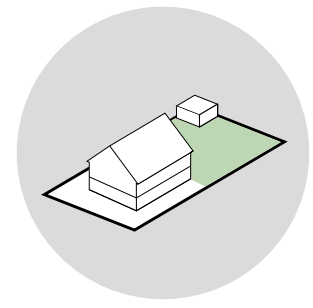
TYOLOGIE



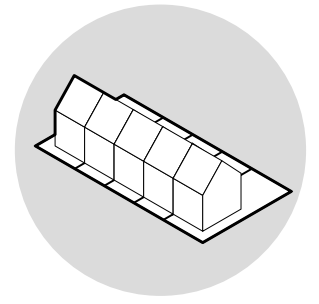
Dorfkerntyp
Ø 2 Vollgeschosse
Grundstücksgröße:
ca. 300–500 m²



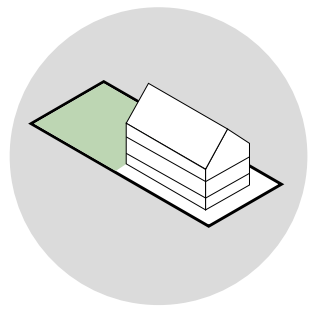
Haus-Hof-Typ
Ø 1-2 Vollgeschosse
Grundstücksgröße:
ca. 600–850 m²



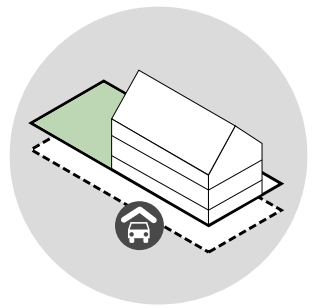
Einfamilienhaustyp
Ø 1-2 Vollgeschosse
Grundstücksgröße:
ca. 600–750 m²



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

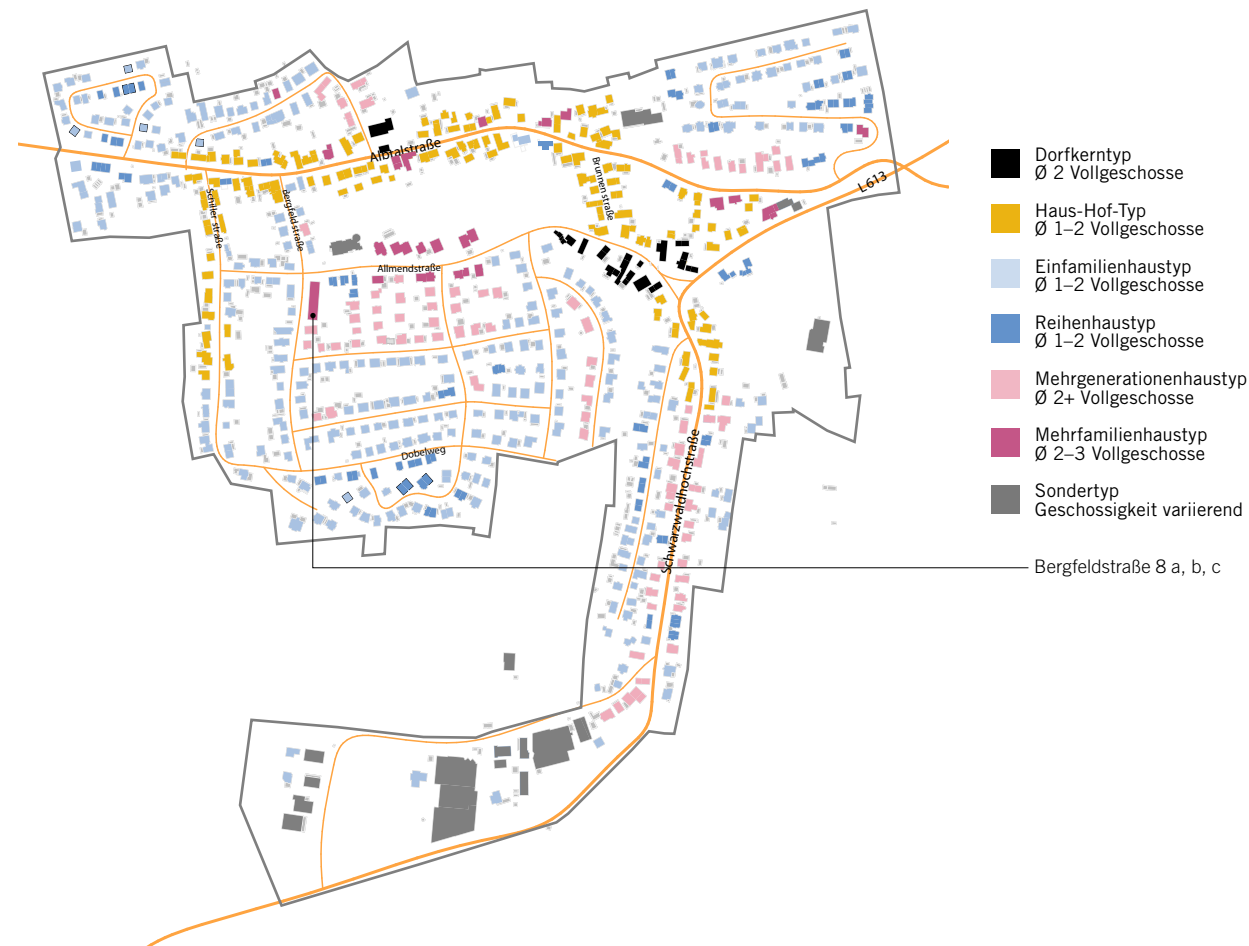


Mehrgenerationenhaustyp
Ø 2+ Vollgeschosse
Grundstücksgröße:
ca. 600–700 m²



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 Sonder-typ 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 Völkersbach kommen **Haus-Hof-Typen** besonders in der **Albtalstraße** und der **Brunnenstraße** vor, teilweise sind die Typen überformt. Vereinzelt sind die historischen Gebäudetypen auch in der Schiller- und der Schwarzwaldhochstraße zu finden. Die neueren Baugebiete am **Berg** und im **Kreuzacker** sind geprägt vom **Einfamilienhaustyp**, dessen Grundstücke zumeist einen deutlich geringeren Überbauungsanteil aufweisen als die des Haus-Hof-Typs. In der Allmendstraße entstand ein Straßenzug mit großen Mehrfamilienhäusern, gegenüber gibt es viele Mehrgenerationenhäuser. Auch in der Albtalstraße wurden bereits erste Gebäude ersetzt durch große Mehrfamiliengebäude.

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 Ortsteil Völkersbach gibt es einen großen Anteil an ortsbildprägenden Gebäuden entlang der **Albtalstraße** und in der **Brunnenstraße**. Es handelt sich meist um historische Fachwerkhäuser, wie etwa das **Heimatmuseum von Völkersbach** in der Brunnenstraße. Das Ensemble um die Kirche St. Georg mit einigen Fachwerkgebäuden ist ortsbildprägend für Völkersbach.

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.

Gebäude mit größerem Volumen als in der Umgebung üblich gibt es in Völkersbach **hauptsächlich in der Allmendstraße**, aber

auch vereinzelt in der **Albtalstraße**. Während die Entwicklung in der Allmendstraße so ge-plant wurde, wird in der Albtalstraße immer mehr Gebäudebestand abgerissen und ohne Regelungen neu gebaut.

Auf Entwicklungen dieser Art muss zukünftig ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Mit Blick auf die Folgewirkungen ist dabei stets im Einzelfall zu hinterfragen, ob solche Nachverdichtungen an einer Stelle akzeptabel sind oder das vorherrschende Ortsbild eine städtebaulich nicht vertretbare Beein-trächtigung erleidet.



Allmendstraße 11

GEBÄUDEHÖHEN

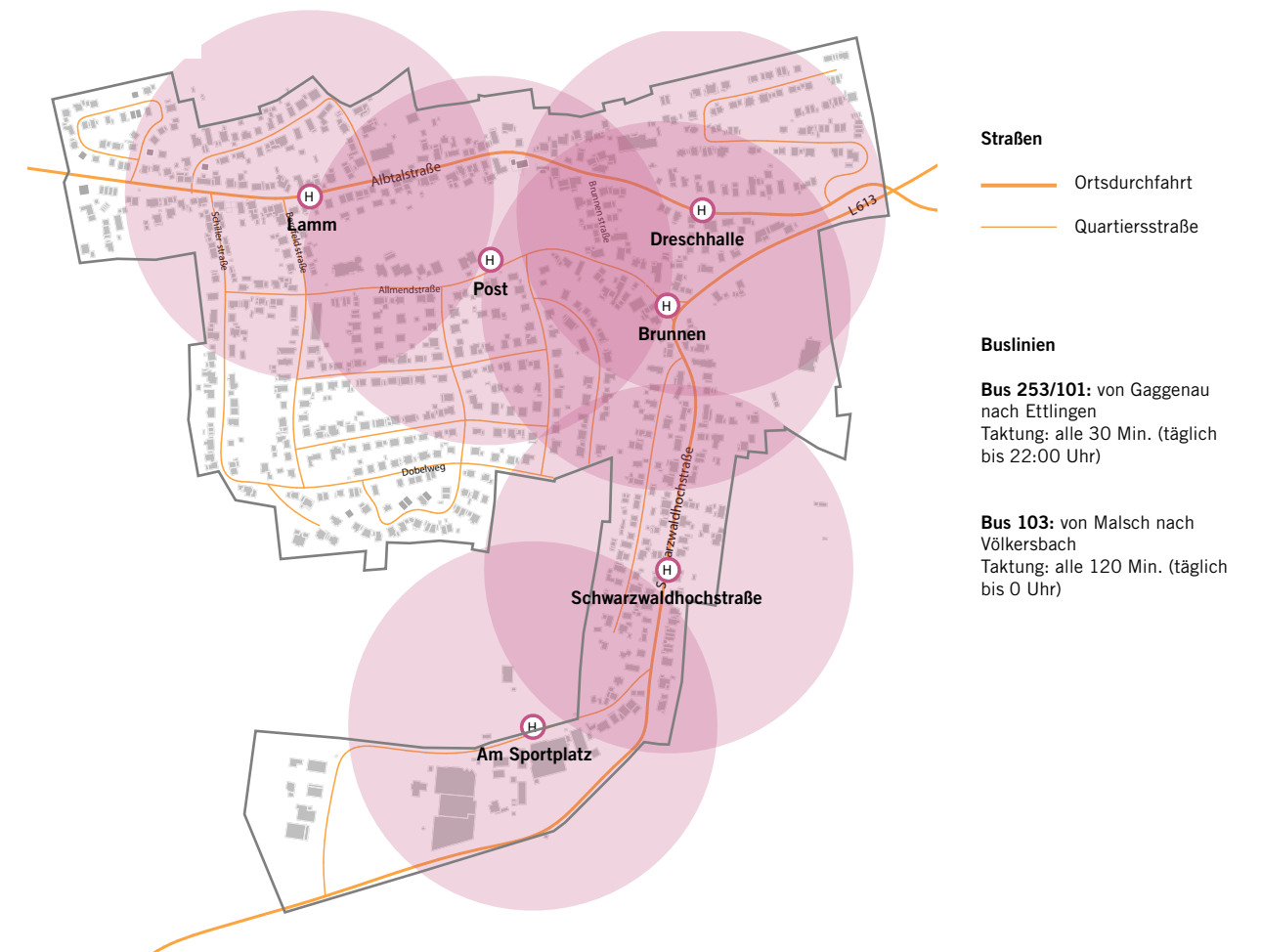


Ein weiteres Merkmal des Ortsbildes sind die Gebäudehöhen. Im Ortskern von Völkersbach hat sich eine **zweigeschossige Bauweise** etabliert, ebenso in den neueren Orts-erweiterungen wie dem Malscher Weg und dem Kreuzäcker. In den älteren Baugebieten am Berg und in Teilen der Schwarzwaldhochstraße wurde eher in einer **eingeschossigen Bauweise** gebaut.

Eine **dreigeschossige Bebauung** hingegen findet man häufig bei den Mehrgenerationen- und Mehrfamilienhäusern entlang der Allmendstraße, ebenso vereinzelt in der Albtalstraße. Diese weichen sowohl in ihrer bebauten Grundfläche als auch in ihrer Gebäudehöhe vom restlichen Ortsbild ab.

Im Gesamten betrachtet weisen die Gebäude in Völkersbach jedoch eine homogene Höhenstaffelung auf.

MOBILITÄT



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

Völkersbach ist durch die **Buslinie 253/101** an Gaggenau bzw. Ettlingen angebunden, Richtung Malsch verkehrt die **Buslinie 103**. Die Bushaltestellen sind gut über den Ort verteilt, um möglichst kurze Wege zu gewährleisten. Die **Taktung der Busse** nach Malsch sollte zukünftig verbessert werden.

Die Anbindung scheint ausreichend zu sein, über ein mögliches zusätzliches Angebot, wie z.B. MyShuttle, sollte trotzdem nachgedacht werden.

Der Ortsteil ist durch die L608 und die L613 gut an das regionale Straßennetz

angebunden. Die Albtalstraße und die Schwarzwaldhochstraße dienen als **Haupterschließungsstraßen**, an die sich ein verzweigtes Quartiersstraßennetz anschließen. Eine **gute Orientierung** im Ort ist auch durch die überschaubare Größe stets gewährleistet.

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.

Völkersbach liegt als Bergdorf eingebettet in einem **attraktiven, grünen Landschaftsraum** der Hochebene. Es gibt aber auch im Ortsinneren einige öffentliche Freiflächen, die zum Aufenthalt und zur Rekreation dienen:

Der Bereich um die **Kirche und das ehemalige Pfarrhaus** hat eine Treffpunktfunktion, ist jedoch für eine Nutzung als Dorfplatz nicht groß genug bzw. nicht attraktiv genug. Völkersbach

ist bekannt für seine Brunnen, diese sind im Ort verteilt an verschiedenen Freiflächen zu finden. Beispiele sind der **Brunnenplatz** an der Schwarzwaldhochstraße, welcher auch zum Aufenthalt dient, ebenso wie der **Spielplatz an den Allmendwiesen**.

Eine wichtige öffentliche Freifläche ist der **Klosterhof** am östlichen Ortsrand mit Blick auf die Felder um Völkersbach. Hier finden größere Veranstaltungen statt und ein Spielplatz, Tennisplätze und ein Restaurant mit Außenbereich werden von den Bewohnern gut genutzt.



Blick auf den Brunnenplatz

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 Völkersbach ist dies für folgenden Dorfbereich der Fall: Im Ortskern um die **Albtalstraße und in der Schwarzwaldhochstraße existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan**. Hier können nach § 34 BauGB Bauanträge für Neubauten, die sich in die umgebende Bebauung einfügen, nicht abgelehnt werden. Das bedeutet, dass in der näheren Umgebung

bestehende negative Vorbilder unerwünschte Vorhaben – z.B. Wohngebäude in schützenswerten rückwärtigen Grünbereichen oder mit einer für diesen Ort unangemessenen baulichen Dimension – legitimieren können.

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 Völkersbach wurden in den vergangenen 20 Jahren **zwei Neubaugebiete ausgewiesen**, das Gebiet Dobeiweg und der Malscher Weg. In beiden Gebieten wurden hauptsächlich Einfamilien- und vereinzelt Reihenhäuser gebaut. Zudem wurden in Völkersbach im älteren Baugebiet Kreuzacker einige verbliebene Baulücken geschlossen und in der Albtalstraße vereinzelt abgerissen und neu gebaut. Im Industriegebiet wurden eine

Gewerbehalle hinzugefügt und eine Reihe mit Wohnhäusern am Ortsrand gebaut.



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 Völkersbach gibt es vereinzelt Gebäude mit Modernisierungsbedarf, der **allgemeine Zustand ist aber gut**. Die wenigen modernisierungsbedürftigen Gebäude sind in der **Albtalstraße, der Schillerstraße und der Brunnenstraße** verortet. Vor allem im Bereich des Brunnenplatzes gibt es einige Gebäude mit Schäden an der Fassade.

Der Modernisierungsbedarf gibt auch **Aufschluss über künftige Entwicklungen**: Wo heute ein dringender Handlungsbedarf be-

steht, 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.



Schillerstraße



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 bebauungsg geeignet eingestuft, jedoch stehen sie inhaltlich weniger im Vordergrund, da der Schwerpunkt der Betrachtungen auf der Innenentwicklung liegt.

In Völkersbach gibt es noch viele verbliebene Entwicklungsoptionen: Baulücken befinden sich hauptsächlich in den älteren Neubaugebieten wie dem Kreuzacker. Die wichtigste Innenentwicklungsfläche sind die **Allmendwiesen**, hier kann in Zukunft ein neues Wohnquartier im Ort entstehen. Eine mögliche Außenentwicklung wären im Norden die „**Kirchhacker**“ und südlich des Klosterhofs die Fläche „**Wiesgräben**“.



Allmendwiesen

II ANALYSE VÖLKERSBACH

ZUSAMMENFASSENDE ERKENNTNISSE



Erste Ortsbegehung Völkersbach 27. Juni 2022

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

ein neues Wohngebiet im Ort, mit zusätzlichen Angeboten wie einem Bürgerhaus und einer öffentlichen Freifläche.

Völkersbach hat viele ortsbildprägende Gebäude, besonders in der Ortsmitte entlang der Albtal- und der Brunnenstraße. Der Gebäudebestand ist im Gesamten **gut erhalten**, im Bereich des Brunnenplatzes gibt es einige **wenige modernisierungsbedürftige Gebäude**. Die öffentlichen Freiflächen sind gut im Ort verteilt und für verschiedene Altersgruppen nutzbar. Die **Zukunft des Pfarrhauses** ist derzeit unklar, wichtig wäre es, weiterhin Räume für Vereine und Veranstaltungen anzubieten. Ein potenzieller neuer Ort für Treffpunkte könnte die Fläche „**Allmendwiesen**“ sein. Hier gibt es eine große Potenzialfläche für

QUERVERGLEICH BAUHISTORIE



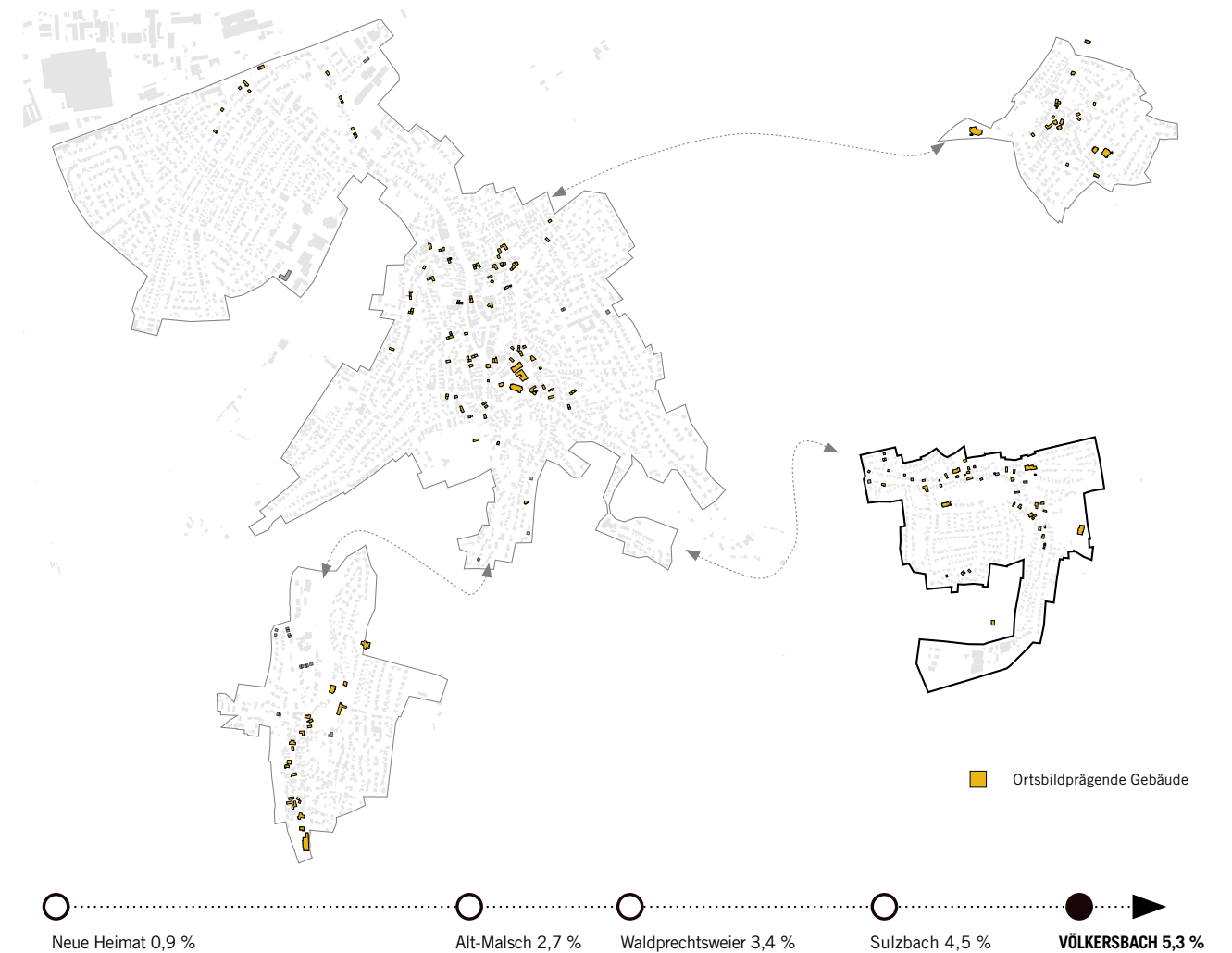
Nach Abschluss der Analysen auf Ortsteilebene wurden alle dabei gewonnenen Erkenntnisse einem **Quervergleich** unterzogen. Die Ortsteile stehen untereinander in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang. Der Quervergleich half dabei, die **individuellen Vorteile** ebenso wie die jeweils **eigenen 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 Gebäude**, 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.

Völkersbach hat einen Anteil von **22,8 % an historischen Bauten** im Vergleich zur Gesamtanzahl an Gebäuden. Dies ist ein guter Bestand – im Vergleich zu den anderen Ortsteilen liegt Völkersbach hier im Mittelfeld.

QUERVERGLEICH ORTSBILDPRÄGEND

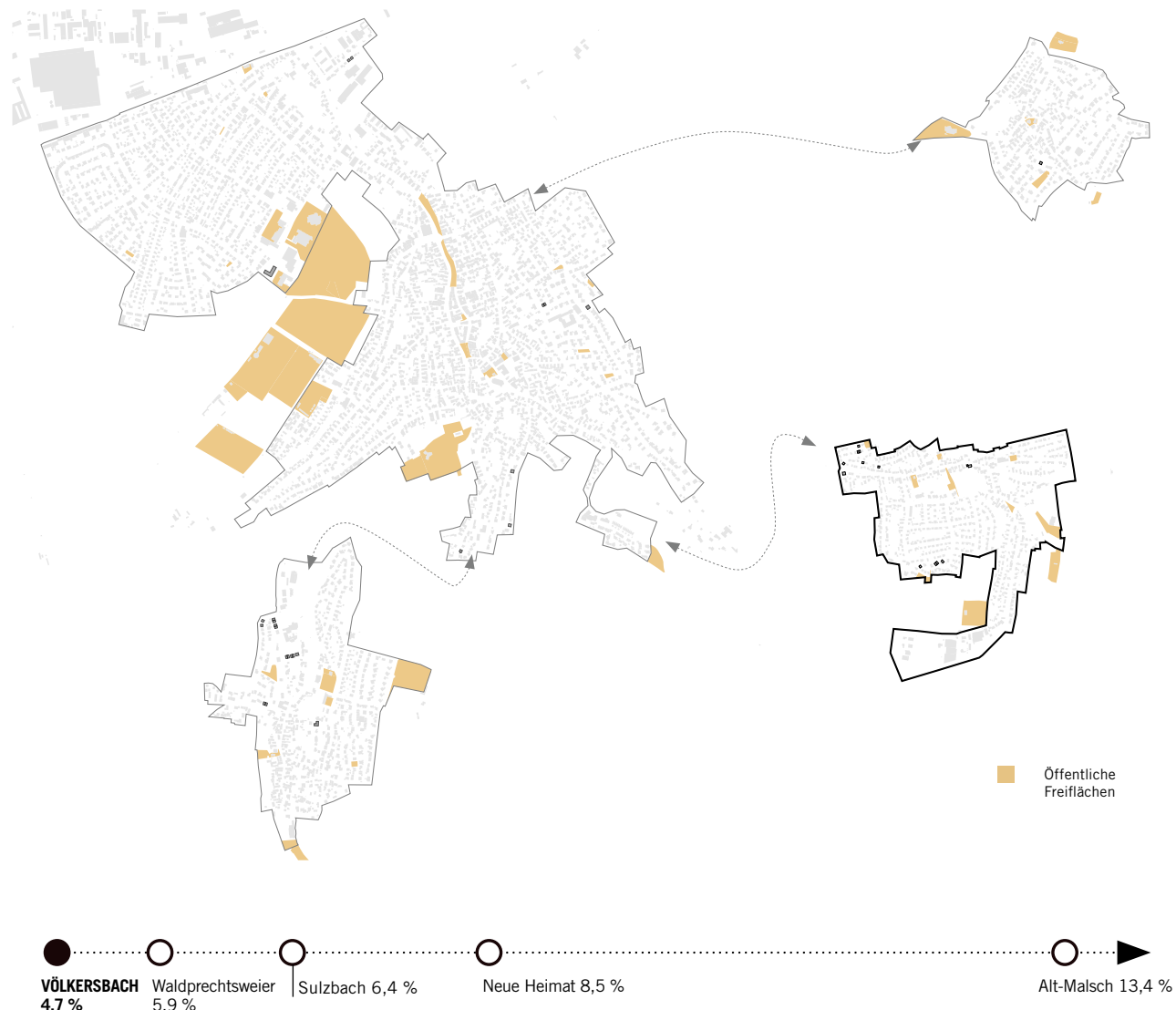


Im Quervergleich „Ortsbildprägend“ werden die **Anzahl an ortsbildprägenden Gebäuden ins Verhältnis gesetzt mit der Gesamtanzahl an Gebäuden** im jeweiligen Ortsteil. Dadurch entsteht ein Eindruck, wie gut das Ortsbild der jeweiligen Orte erhalten ist und wo es eventuell Defizite gibt.

Im Vergleich mit allen Ortsteilen hat Völkersbach mit 5,3 % den größten Anteil an ortsbildprägenden Gebäuden. Dies spricht dafür, dass das Ortsbild von Völkersbach einen sehr positiven Eindruck vermittelt.

Die anderen Ortsteile Sulzbach (4,5%) und Waldprechtsweier (3,4%) liegen dahinter auf Platz zwei und drei, während der Kernort aufgrund seines starken Wachstums und seiner Größe eher einen geringen Anteil an ortsbildprägenden Gebäuden aufweist.

QUERVERGLEICH ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN



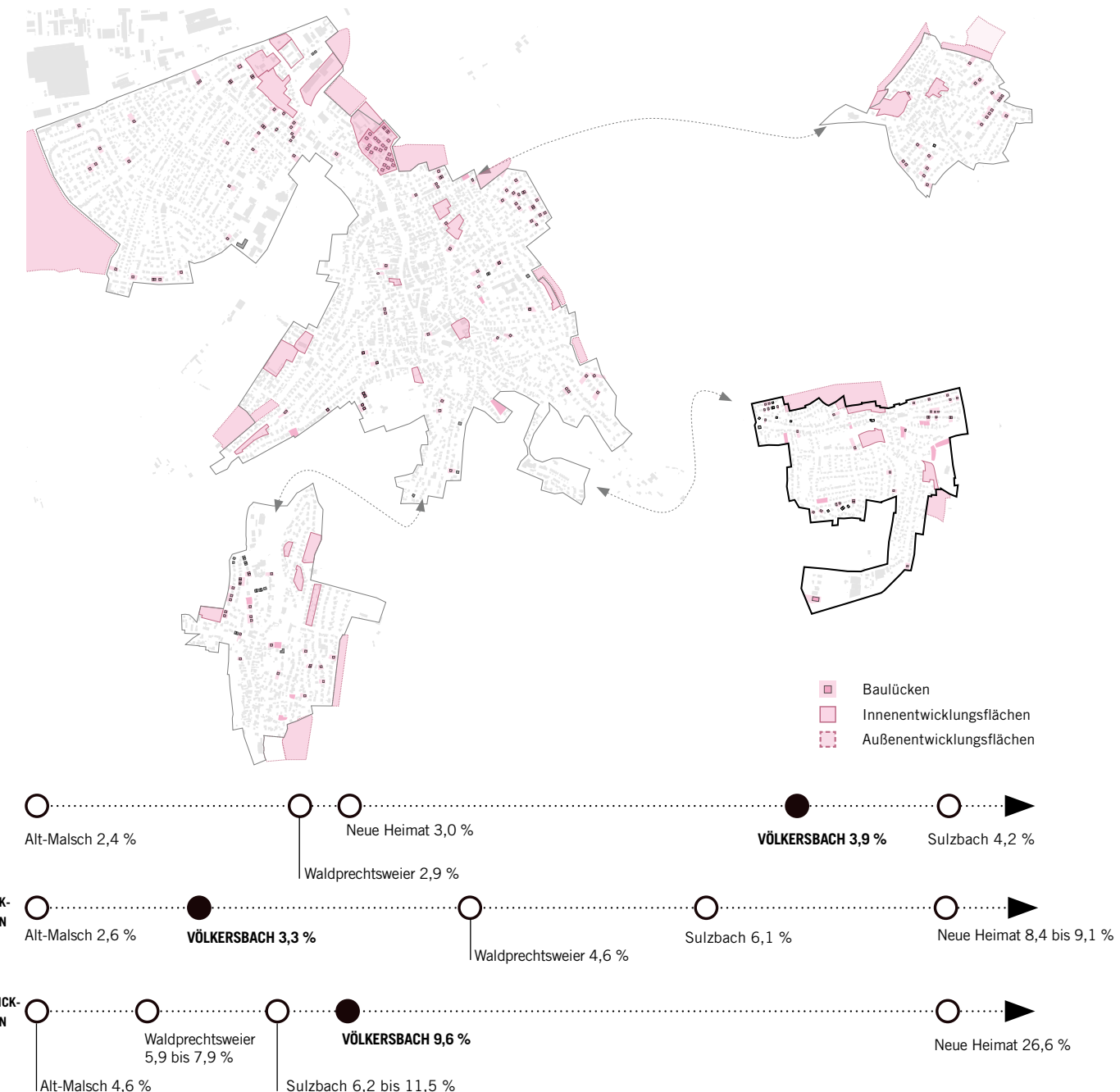
Der Quervergleich „Öffentliche Freiflächen“ setzt die **Fläche an öffentlichen Freiflächen ins Verhältnis mit der Gesamtfläche des jeweiligen Ortsteils**. Dadurch lässt sich erkennen, in welchem Ortsteil es ausreichend Treffpunkte gibt und in welchem Ortsteil es eventuell Defizite gibt.

Im Vergleich mit den anderen Ortsteilen hat Alt-Malsch die größten öffentlichen Freiflächen. Hierzu zählt natürlich das Bühngelände, das für die Gesamtgemeinde als Anlaufstelle dient. Die Ortsteile haben eher kleinere öffentliche Freiflächen, die sich häufig an den Ortsrändern befinden.

Der Ortsteil **Völkersbach** hat mit **4,7 %** den **geringsten Anteil an öffentlichen Freiflächen**, diese sind jedoch gut verteilt über den ge-

samten Ortsteil, was für eine gute Versorgung an Treffpunkten spricht.

QUERVERGLEICH WEITERENTWICKLUNG

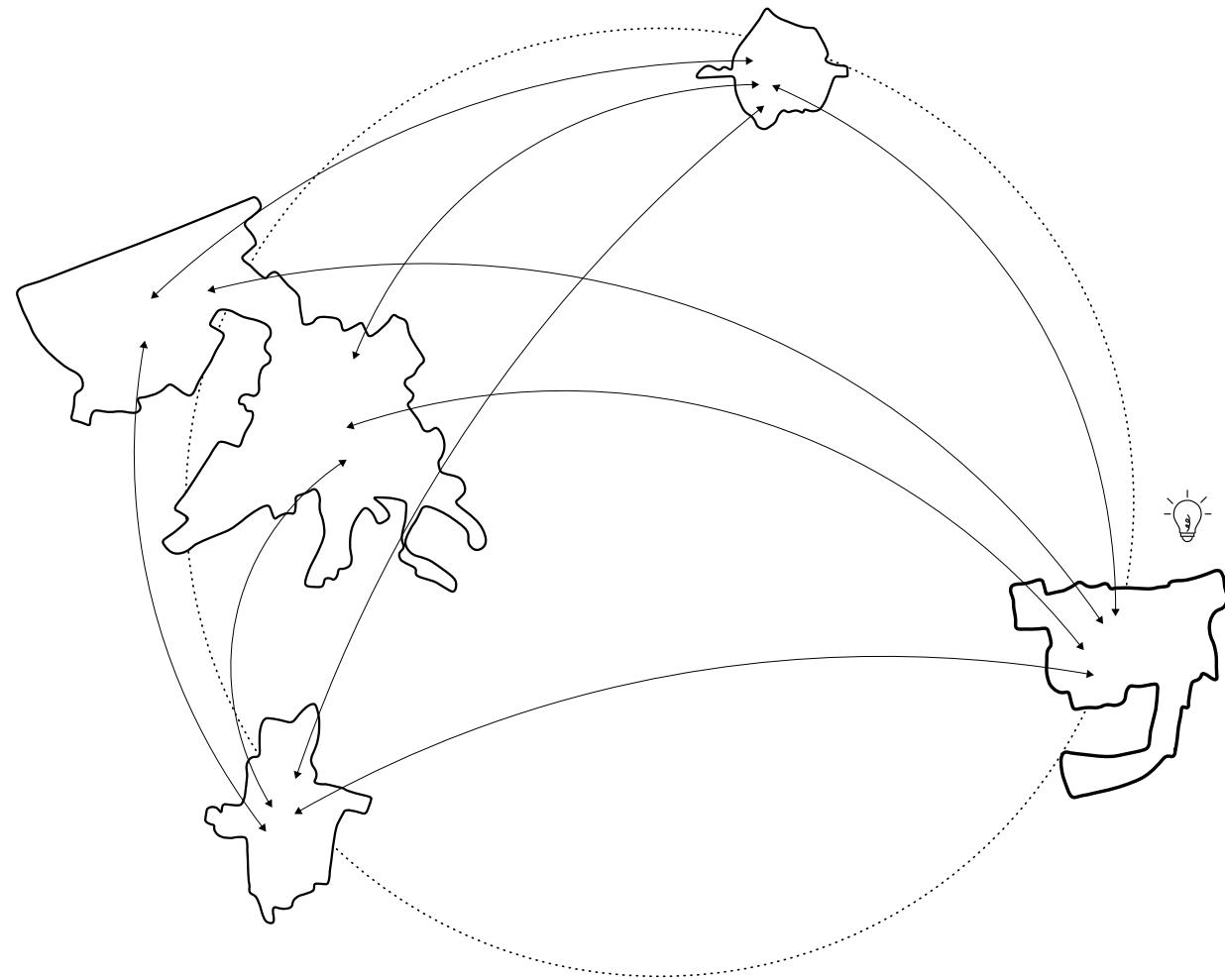


Im Quervergleich „Weiterentwicklung“ werden in **drei Kategorien die Potenziale** der jeweiligen Ortsteile aufgezeigt. Die Anzahl der Baulücken wird im Verhältnis zur Gesamtanzahl der Gebäude gerechnet, während die Innen- und Außenentwicklungsflächen ins Verhältnis zur Gesamtfläche des Ortes gesetzt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

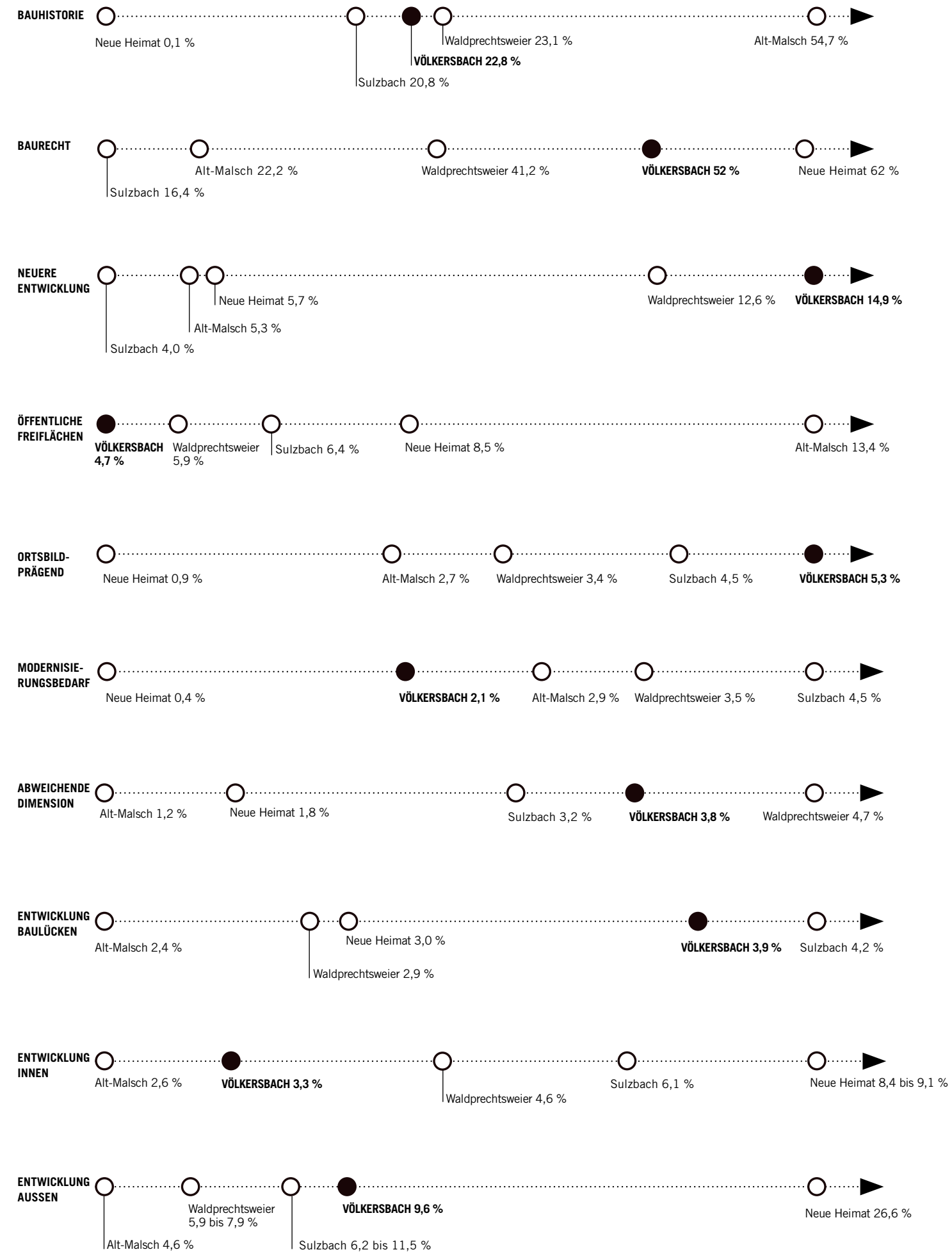
VÖLKERSBACH IM QUERVERGLEICH



Aus allen Analysethemen und dem Vergleich von Völkersbach mit anderen Ortsteilen konnten viele Erkenntnisse gewonnen werden.

Völkersbach hat im Vergleich mit den anderen Ortsteilen einen guten Bestand an historischen Gebäuden. Die neueren Siedlungsbereiche sind vermehrt mit Bebauungsplänen überplant, was insgesamt bei etwa der Hälfte (52 %) des Ortsteils der Fall ist. Völkersbach ist im Vergleich in den letzten 20 Jahren am stärksten gewachsen, was an den beiden Baugebieten Dobelweg und Malscher Weg liegt. Bei den öffentlichen Freiflächen liegt Völkersbach flächenmäßig auf dem letzten Platz, jedoch sind diese Treffpunkte gut über den Ort verteilt. Der Anteil an ortsbildprägenden Gebäuden ist mit 5,3 % in Völkersbach am höchsten, was

für einen gut erhaltenen Ortskern spricht. Hierfür spricht auch der recht niedrige Wert von 2,1 % an modernisierungsbedürftigen Gebäuden. Durch den Straßenzug in der Allmendstraße ist der Anteil an Gebäuden mit abweichender Dimension mit 3,8 % am zweithöchsten im Vergleich mit den anderen Ortsteilen. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind in Völkersbach noch vielfältig, vor allem die Anzahl an Baulücken ist in Völkersbach recht hoch. Die Innenentwicklungsflächen beschränken sich auf ein Gebiet (Allmendwiesen), diese liegen jedoch sehr zentral und eignen sich gut für ein neues zentrales Wohngebiet mit zusätzlichen Funktionen. Der Anteil an Außenentwicklungsflächen ist im Vergleich mit den anderen Ortsteilen am zweithöchsten, dies liegt an der großen Potenzialfläche „Kirchacker“.



III KONZEPT

STECKBRIEFE

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.

Die **Bereiche 1 und 2** befassen sich mit der historischen Ortsdurchfahrt Albtalstraße und der Brunnenstraße. Es handelt sich um die historische Ortsdurchfahrt mit vielen ortsbildprägenden- und erhaltenswerten Bauten.

Im **Bereich 3** wird die Allmendstraße mit ihren Gebäuden mit abweichender Dimension beleuchtet. In diesem Bereich sind auch die Entwicklungsfläche „Allmendwiesen“ und der Kindergarten zu finden.

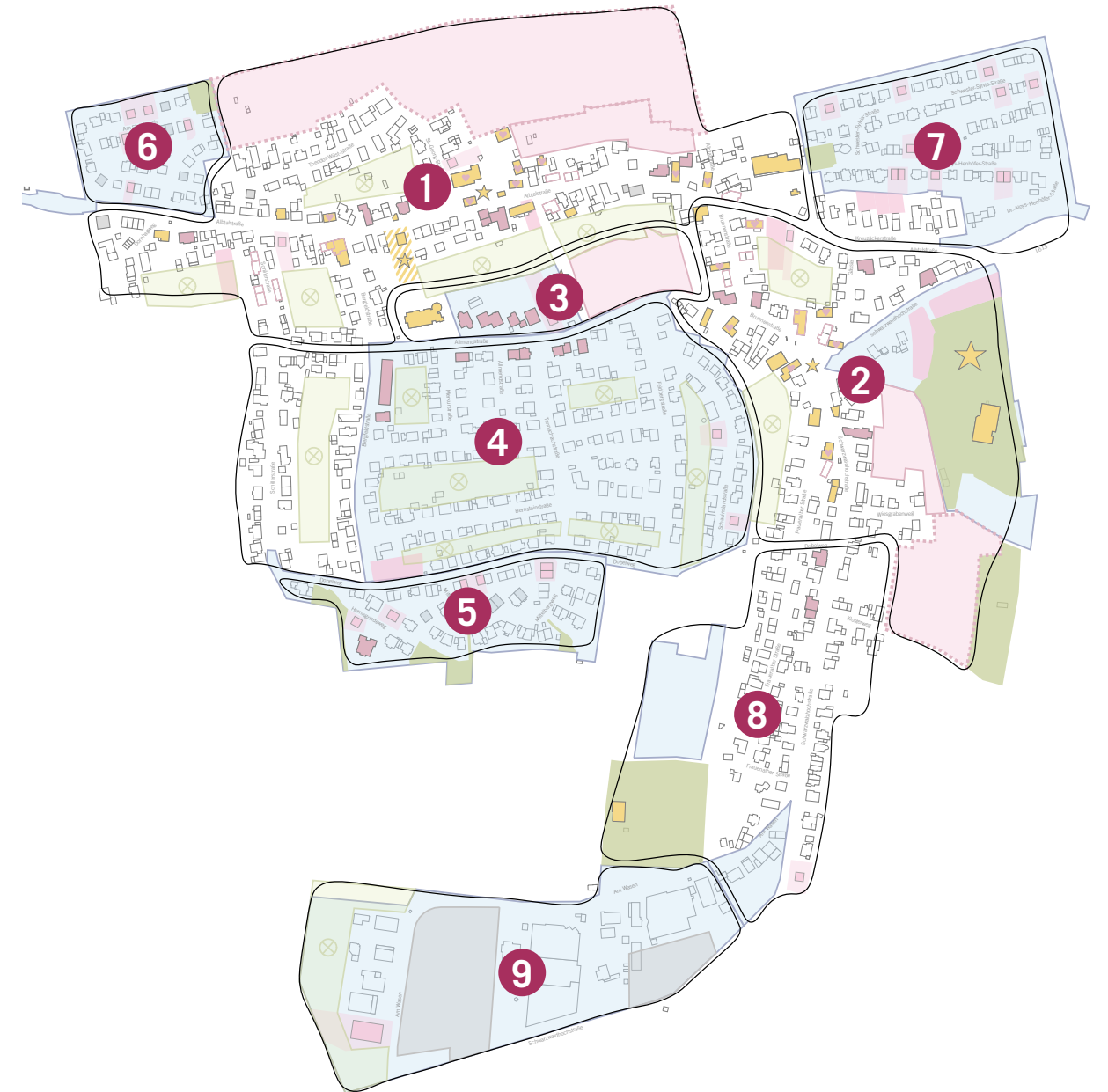
Der **Bereich 4** beschreibt die ältere Siedlungserweiterung am Berg, bei der es sich um ein klassisches Einfamilienhausgebiet handelt. Der anstehende Generationenwechsel und Umgang mit den großen Gartenbereichen sind Themen dieses Steckbriefes.

In den **Bereichen 5 und 6** geht es um das seit 2002 erschlossene Neubaugebiet „Dobelweg“ und das neue Baugebiet „Malscher Weg“ (2016). In beiden Gebieten gibt es noch vereinzelte Baulücken.

Die **Bereiche 7 und 8** befassen sich mit den Siedlungserweiterungen „Kreuzäcker“ und „Schwarzwaldhochstraße“. Vereinzelte Baulücken und der Umgang mit den Gartenflächen sind Themen der Bereiche.

Das Gewerbegebiet „Haidenfeld“ wird im **Bereich 9** untersucht. Einige großflächige, freie Gewerbeflächen und der Schutz der Grünbereiche werden im Steckbrief beschrieben.

- 1 Historische Ortsdurchfahrt**
Albtalstraße
- 2 Historische Ortsmitte**
Brunnenstraße
- 3 Mehrfamilienwohnen**
Allmendstraße
- 4 Siedlungserweiterung**
Berg
- 5 Neubaugebiet**
Dobelweg
- 6 Neubaugebiet**
Malscher Weg
- 7 Siedlungserweiterung**
Kreuzäcker
- 8 Siedlungserweiterung**
Schwarzwaldhochstraße
- 9 Gewerbegebiet**
Haidenfeld



1 HISTORISCHE ORTSDURCHFART ALBTALSTRASSE

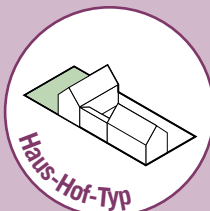
§

Planungsrecht nach § 34 BauGB

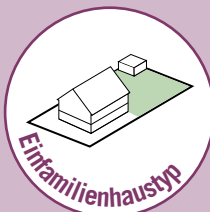
Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile müssen sich an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren (Art, Maß, Bauweise, überbaute Grundstücksfläche, Eigenart, Ortsbild)

Planungsrecht Außenbereich

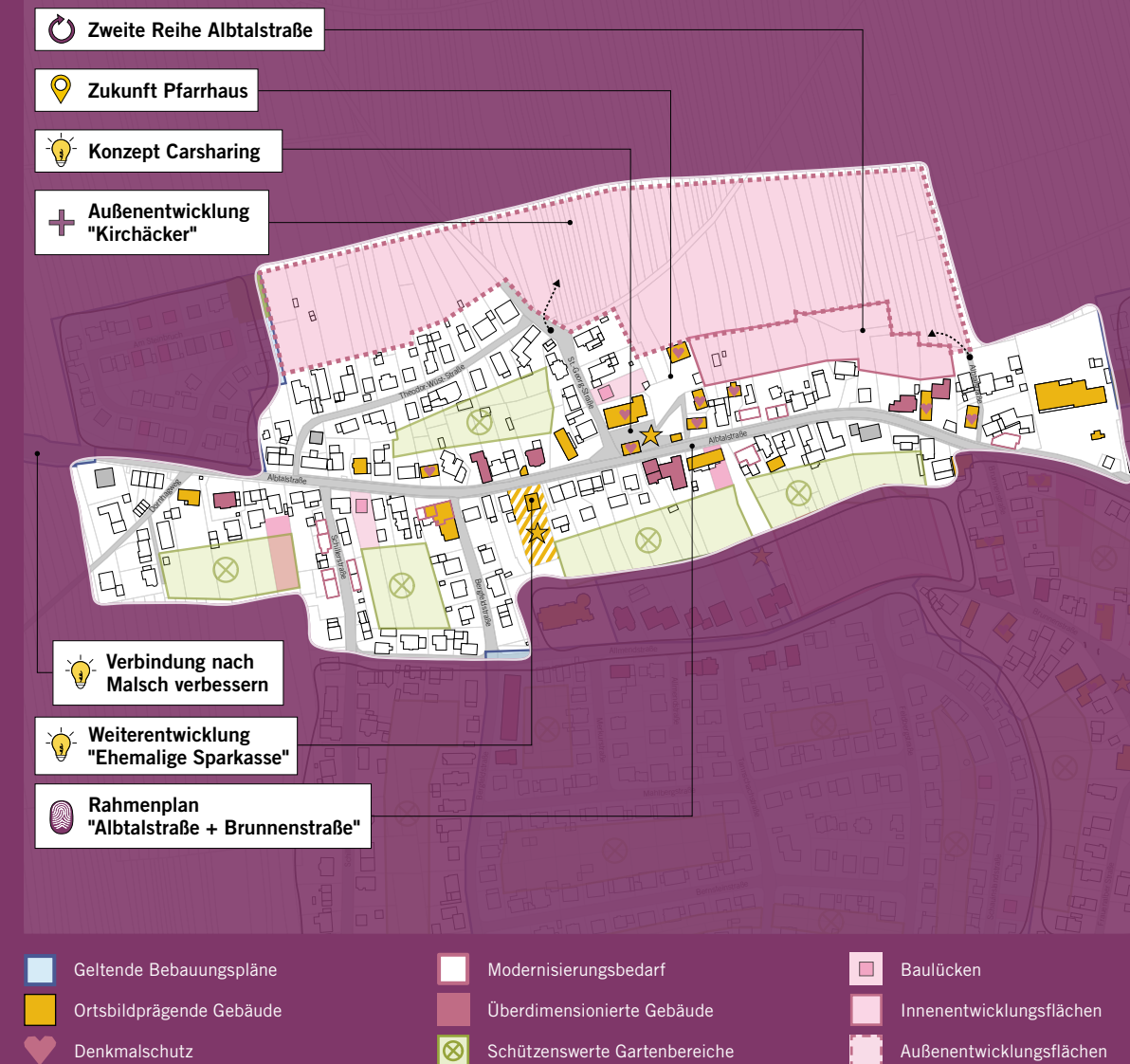
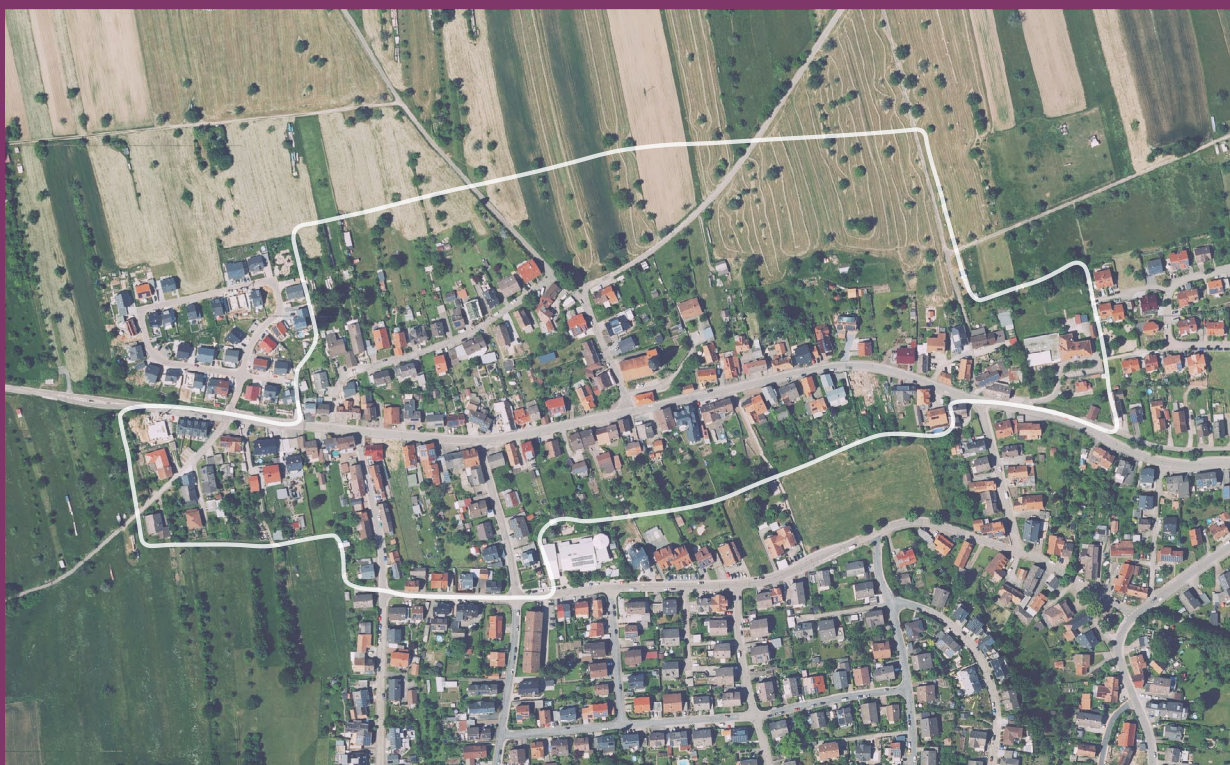
Sonstige Vorhaben sind nur zulässig, wenn öffentliche Belange „nicht beeinträchtigt“ werden und die Erschließung gesichert ist



- Historische Bausubstanz
- 1 Geschoss + Dach
- Satteldach
- Oftmals als Fachwerk
- Gebäudeensemble



- 2 Geschosse + Dach
- Satteldach
- Lange Grundstücke mit rückwärtigem Garten



Bestandssituation und Entwicklung

Der Bereich der historischen Ortsdurchfahrt Albtalstraße ist geprägt durch zahlreiche ortsbildprägende und erhaltenswerte Gebäude. In der Vergangenheit wurden bereits einige dieser Bauten abgerissen und durch größere Gebäudevolumen ersetzt. Der allgemein gut erhaltene Gebäudezustand wird durch einige Gebäude mit Modernisierungsbedarf unterbrochen. Um den Bereich zukünftig besser zu schützen, sollte ein Rahmenplan erarbeitet werden, welcher das Ortsbild genau beschreibt und dadurch eine bessere rechtliche Grundlage bei Bauanträgen bietet.

Besondere Orte im Bereich sind die Kirche St. Georg mit dem Vorplatz und dem derzeit leer stehenden Pfarrhaus dahinter, außerdem die neu eröffnete alte Sparkasse als Tante M-Dorfladen. Hier könnte in Zukunft auch noch eine Verbindung zum südlich gelegenen Kindergarten angestrebt werden, die Grundstü-

cke hierfür befinden sich bereits im Besitz der Gemeinde.

Die rückwärtigen Gartenbereiche sollten im Großteil erhalten werden, lediglich nördlich der Albtalstraße wäre eine zweite Reihe Bebauung denkbar. Eine große Entwicklungsfläche stellt die Fläche „Kirchhacker“ dar. Hier könnte bei Bedarf ein Neubaugebiet ausgewiesen werden.

Eine bessere Verbindung nach Malsch könnte einerseits durch die Optimierung der Bustaktung erreicht werden, andererseits sollte über ein neues Carsharing-Angebot nachgedacht werden. Möglicher zentraler Standort für ein solches Angebot wäre an der Kirche.

2 HISTORISCHE ORTSMITTE BRUNNENPLATZ

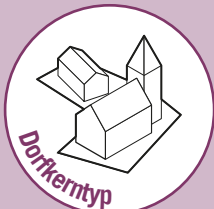
§

Planungsrecht nach § 34 BauGB und Bebauungsplan

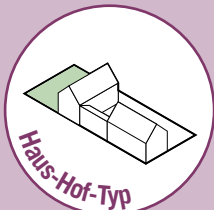
§ 34 BauGB: Vorhaben müssen sich an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren (Art, Maß, Bauweise, überbaute Grundstücksfläche, Eigenart, Ortsbild)

Bebauungsplan Gemeindezentrum (1976)

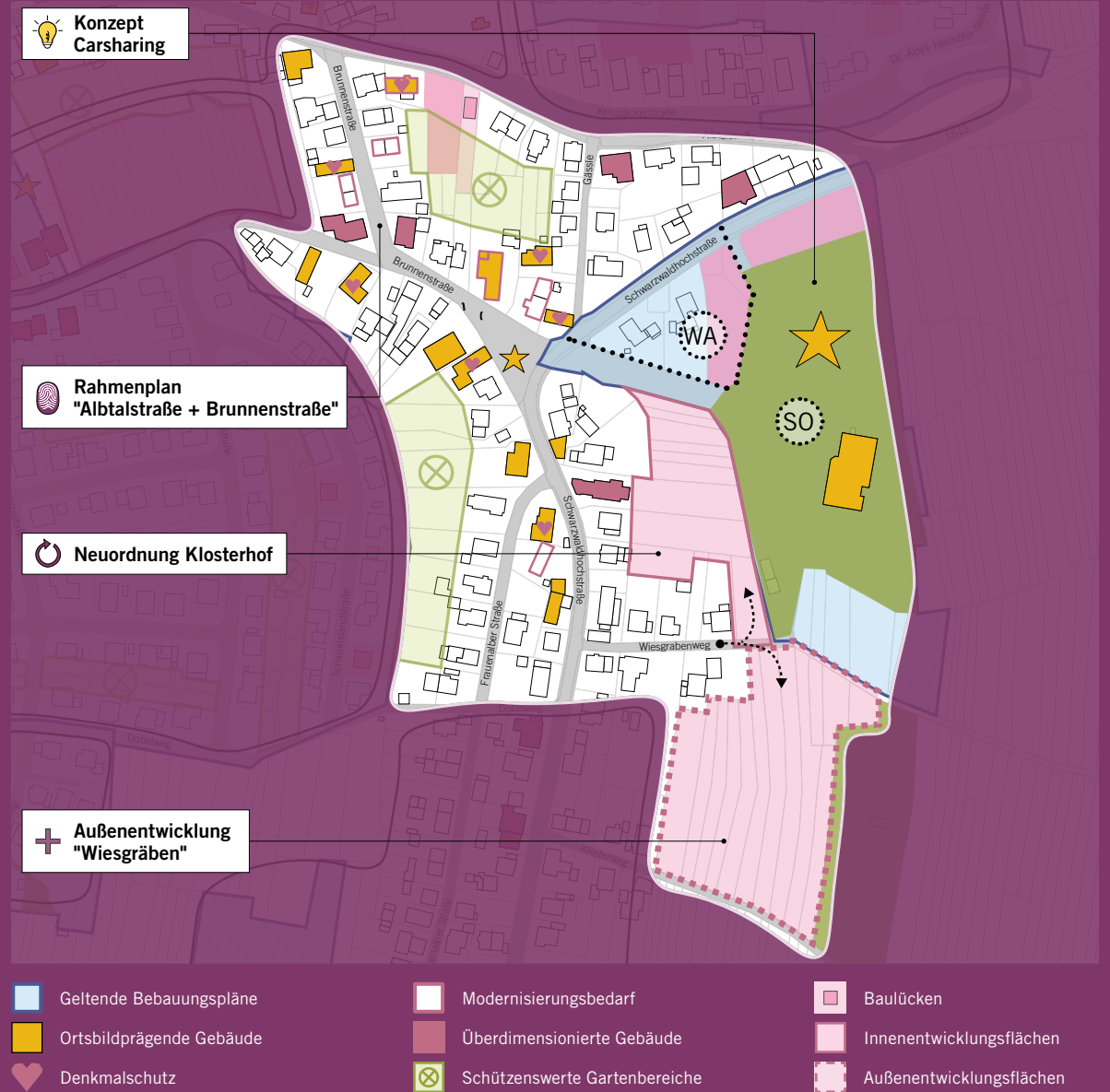
- Allgemeines Wohngebiet (WA) / Sonderbaugebiet (SO)
- 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,4 / GFZ 0,6-0,7
- Offene Bauweise



- Historische Bausubstanz
- Fachwerkhäuser
- 1 Geschoss + Dach
- Satteldach



- 1 Geschoss + Dach
- Satteldach



Bestandssituation und Entwicklung

Der Bereich um die Brunnenstraße bildet einen wichtigen Teil der Ortsmitte von Völkersbach. Hier befinden sich viele ortsbildprägende Bauten, wie z. B. das Heimatmuseum von Völkersbach. Einige der älteren Fachwerkbauwerke sind modernisierungsbedürftig, hier sollte zukünftig eine Sanierung angeregt werden. Um die Gebäude zu schützen, sollte auch dieser Bereich in den vorgesehenen Rahmenplan miteinbezogen werden. Besonders in der Brunnenstraße geht die Entwicklung dahin, alte Fachwerkbauwerke abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen. Die rückwärtigen Gartenbereiche sollten für eine gute Durchlüftung des Ortskerns erhalten werden.

Der Brunnenplatz im Areal dient als wichtiger Treffpunkt im Ort, hier wird auch der Maibaum gestellt. Ebenfalls sehr wichtig für den Ort ist der Klosterhof. Der als Treffpunkt dienende Bereich sollte zukünftig auch so erhalten wer-

den, eine mögliche Neuordnung der derzeit als Garten genutzten Flächen wäre eine sinnvolle Maßnahme. Bei Interesse bestünde die Möglichkeit, über eine zweite Reihe von der Schwarzwaldhochstraße neuen Wohnraum zu schaffen. Ebenfalls als Entwicklungsfläche geeignet wäre der südlich gelegene Bereich Wiesgräben zwischen der Schwarzwaldhochstraße und den Tennisplätzen.

3 MEHRFAMILIENWOHNEN ALLMENDSTRASSE

§

Planungsrecht nach § 34 BauGB und Bebauungsplan

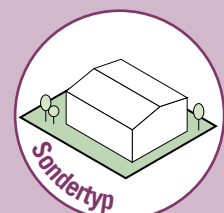
§ 34 BauGB: Vorhaben müssen sich an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren (Art, Maß, Bauweise, überbaute Grundstücksfläche, Eigenart, Ortsbild)

Bebauungsplan Allmendstraße (1990)

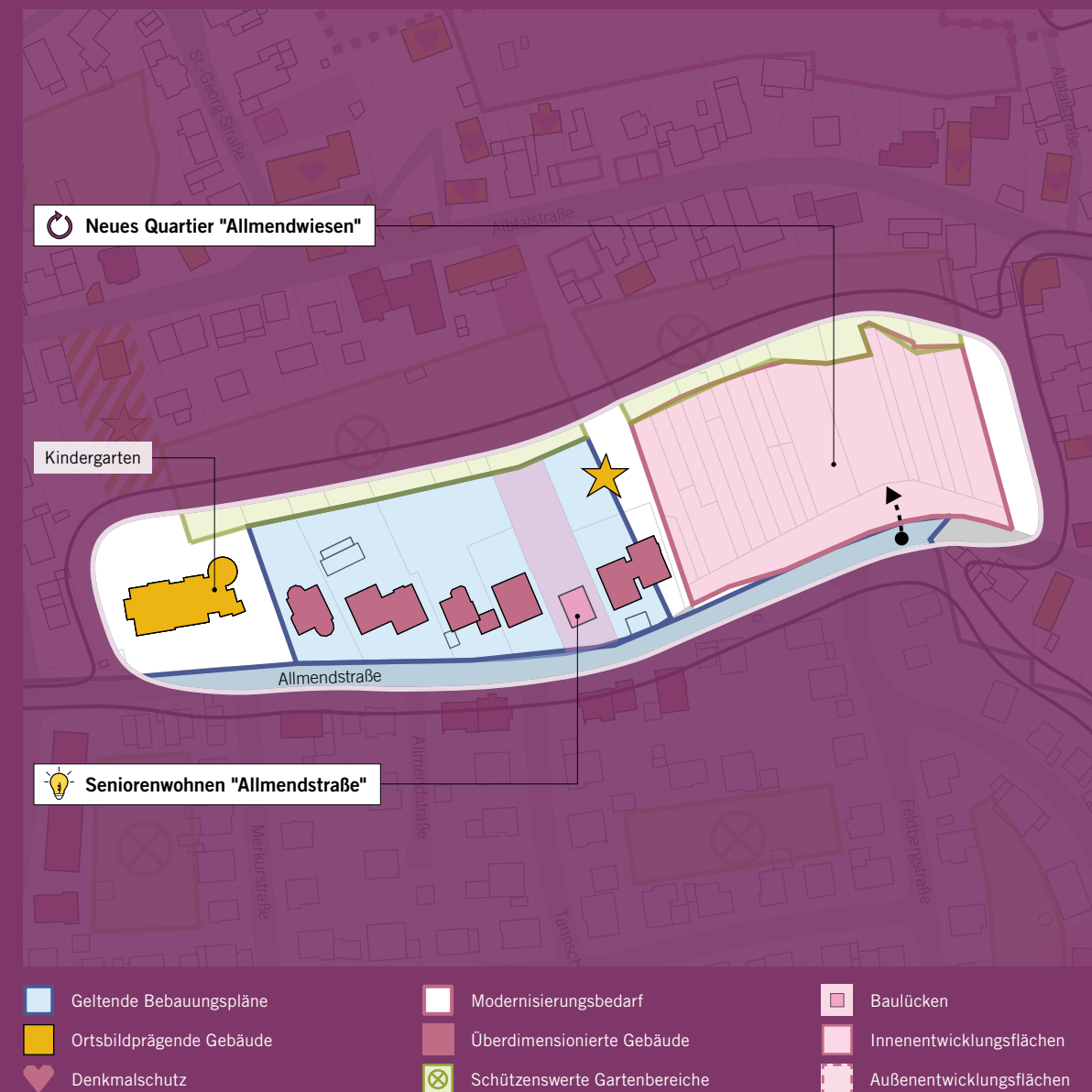
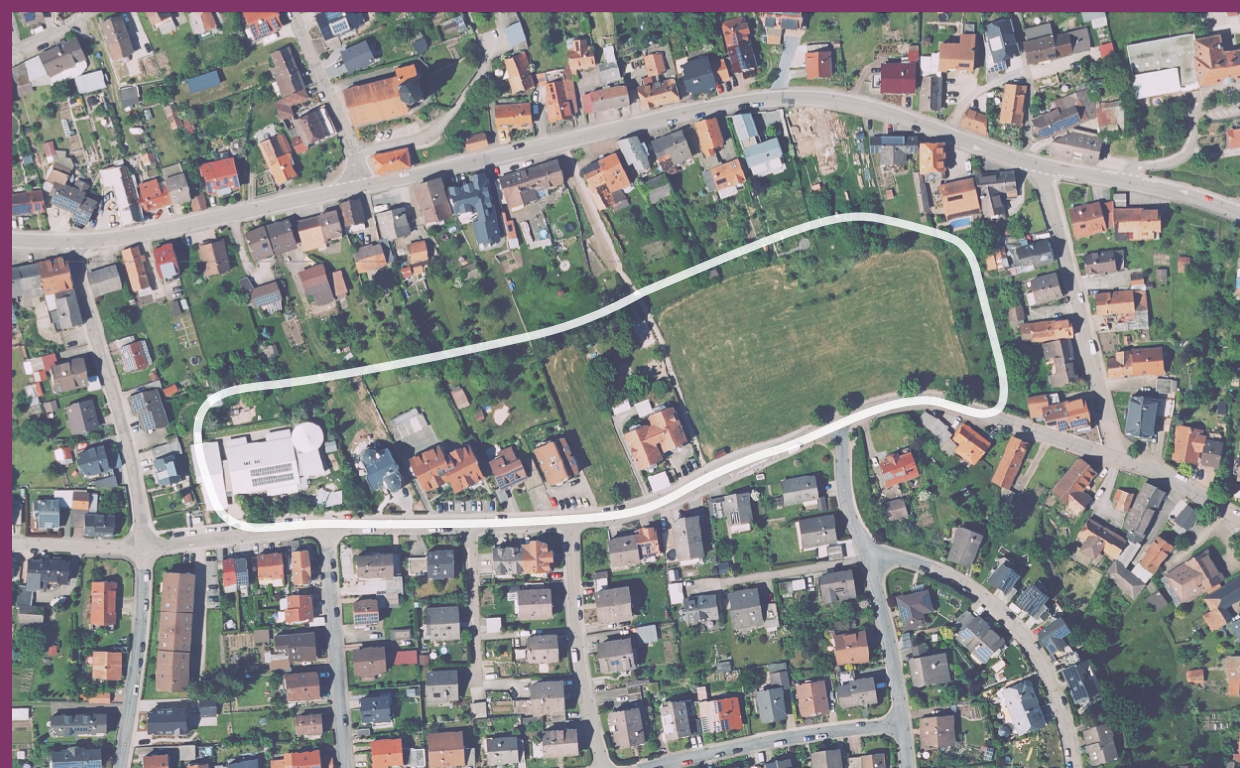
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,3 / GFZ 0,5
- Offene Bauweise
- 45° Dachneigung



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



- Kindergarten



Bestandssituation und Entwicklung

Die Allmendstraße wurde als allgemeines Wohngebiet mit einem Bebauungsplan in den 1990ern angelegt. Es entstanden recht große Gebäudevolumen, die sich hier bündeln. Ebenfalls in diesem Bereich angesiedelt ist der Kindergarten von Völkersbach. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit einer Erweiterung nach Norden oder einer Verbindung des Tante M- Dorfladens in der Albtalstraße.

Eine potenzielle Entwicklungsfläche für Völkersbach sind die Allmendwiesen. Hier könnte ein großes Wohngebiet im zentralen Bereich entstehen, zudem gibt es noch Platz für einen öffentlichen Treffpunkt und ein Bürgerhaus.

4 SIEDLUNGSERWEITERUNG BERG

§

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 Berg (1969)

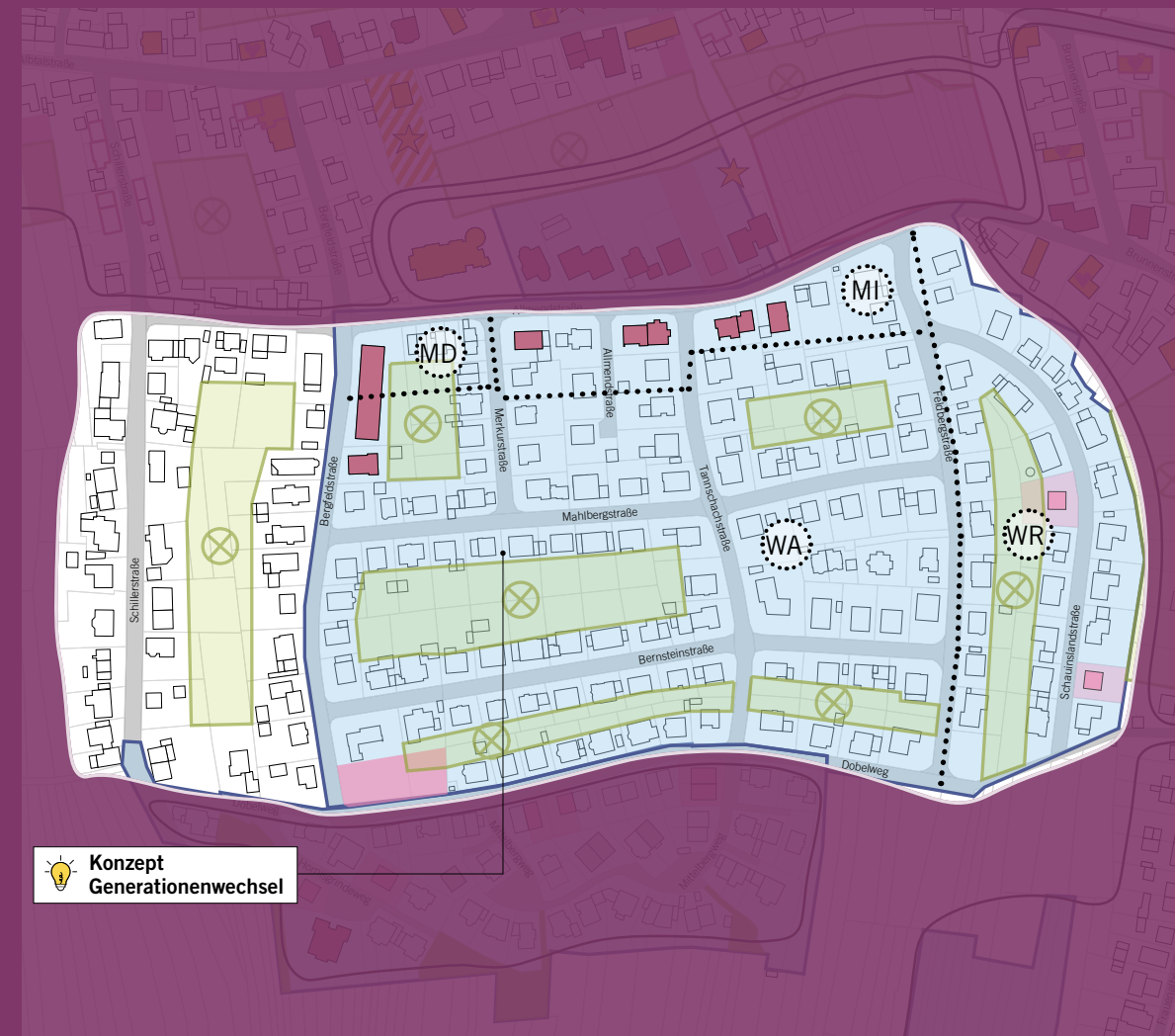
- Allgemeines Wohngebiet (WA) / reines Wohngebiet (WR) / Dorfgebiet (MD) / Mischgebiet (MI)
- 1–2 Vollgeschosse
- GRZ 0,25–0,4 / GFZ 0,35–0,5



- 1 Geschoss + Dach
- Satteldach
- Rückwärtiger Garten



- 2 Geschosse + Dach
- Satteldach
- Mehrere Haushalte



Konzept Generationenwechsel

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

Bestandssituation und Entwicklung

Die ältere Siedlungserweiterung am Berg entstand in den 1960er-Jahren und ist hauptsächlich mit Einfamilien- und vereinzelt Mehrfamilienhäusern bebaut. Derzeit findet in dem Bereich ein Generationenwechsel statt, was bedeutet, dass derzeit viele alleinstehende, ältere Seniorinnen und Senioren in den großen Einfamilienhäusern leben. Es gibt sehr vereinzelt Baulücken, die noch bebaut werden können. Um zukünftig das Gebiet positiv zu beeinflussen, könnten folgende Maßnahmen ergriffen werden:

Um eine bessere soziale Durchmischung zu fördern, könnten für den Generationenwechsel neue Wohnformen angeboten werden: Eine Möglichkeit wäre es, auf seinem eigenen Grundstück einen barrierefreien Bungalow in zweiter Reihe zu bauen, in den dann der Senior einzieht. Das große Einfamilienhaus wird in diesem Zuge wieder frei für zuziehende

Familien. Dieses Konzept nennt sich „Auszugshaus“, besonders auf den tiefen Grundstücken am Berg könnte sich diese Herangehensweise etablieren. Dennoch sollten einige Gartenbereiche für die Durchlüftung erhalten bleiben.



5 NEUBAUGEBIET DOBELWEG

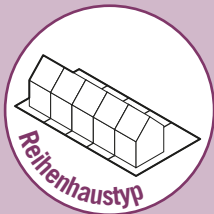
§

Planungsrecht nach Bebauungsplan Dobelweg (2002)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) mit max. 2 WE / Gebäude
- Traufhöhe 3,85 m / vereinzelt 6,25 m
- GRZ 0,3–0,4 / GFZ 0,6–0,7
- Bauweisen in Bereichen zulässig: offene Bauweise, Einzelhäuser, Doppelhäuser
- Sattel-, Walm- und Pultdach (30–45° Neigung)



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



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



Bestandssituation und Entwicklung

Das Neubaugebiet am Dobelweg wurde ab 2002 erschlossen und besteht hauptsächlich aus Einfamilien- und vereinzelt Reihenhäusern. Der Bereich wurde nach Bebauungsplan bebaut, hat also einige einzuhaltende Rahmenbedingungen. Es gibt einige verbliebene Baulücken, die zukünftig noch zu bebauen sind. Ansonsten sollte das Gebiet beobachtet werden, bietet aber derzeit keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten.



§

Planungsrecht nach Bebauungsplan Malscher Weg (2016)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) mit max. 2 WE / Gebäude
- Wandhöhe max. 4,5 m / Firsthöhe max. 9,0 m
- GRZ 0,3–0,4 / GFZ 0,5–0,8
- Offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser)
- Satteldach (35–40° Neigung)

- 1–2 Geschosse + Dach
- Rückwärtiger Garten



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



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

Bestandssituation und Entwicklung

Das erst 2016 erschlossene Neubaugebiet „Malscher Weg“ wurde nach geltendem Bebauungsplan bebaut. Vorherrschender Gebäudetyp ist das Einfamilienhaus, vereinzelt kommen auch Reihenhäuser vor. Im Bereich wurde ein Spielplatz mitgeplant, außerdem einige öffentliche Stellplätze. Die verbliebenen Baulücken sollten in Zukunft bebaut werden. Zudem könnte ein neuer Nachbarschaftstreffpunkt etabliert werden, um die neu Dazugezogenen besser zu vernetzen. Ansonsten sollte das Gebiet beobachtet werden, weitere Entwicklungsmöglichkeiten gibt es vorerst keine.

7 SIEDLUNGSERWEITERUNG KREUZÄCKER

§

Planungsrecht nach § 34 BauGB und Bebauungsplan

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

Bebauungsplan Kreuzäcker (1993)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 2 Vollgeschosse (zum Teil zwingend)
- GRZ 0,3–0,4 / GFZ 0,7–1,0
- Bauweisen in Bereichen zulässig: offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen
- 30–40° Dachneigung (nach Bereichen)



- 1–2 Geschosse + Dach
- Rückwärtiger Garten



- 1–2 Geschosse + Dach
- Satteldach



Bestandssituation und Entwicklung

Der Steckbriefbereich Kreuzäcker befasst sich mit dem Wohngebiet, welches in den 1990ern erschlossen wurde. Vorherrschender Gebäudetyp ist das Einfamilienhaus, vereinzelt gibt es Reihenhäuser oder Mehrgenerationenhäuser mit Einliegerwohnungen. Im Gebiet sind noch einige Baulücken unbebaut, diese sollten in Zukunft bebaut werden. Der Spielplatz sollte auch zukünftig erhalten bleiben, um eine gute Versorgung auch für die Kinder zu gewährleisten. Ansonsten sollte das Gebiet beobachtet werden, Entwicklungsmaßnahmen stehen derzeit keine weiteren zur Verfügung.

§

Planungsrecht nach § 34 BauGB und Bebauungsplan

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

Teilbereich des Bebauungsplans Haidenfeld (1970)

- Mischgebiet (MI)
- 2 Vollgeschosse
- GFZ 0,4
- Offene Bauweise
- Satteldach (20–30° Neigung)



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



- 1–2 Geschosse + Dach
- Satteldach
- Mehrere Haushalte



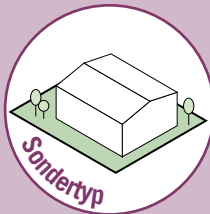
Bestandssituation und Entwicklung

Der Bereich Siedlungserweiterung Schwarzwaldhochstraße ist durch seine heterogene Struktur geprägt. Das Einfamilienhaus ist der vorherrschende Typ, vereinzelt gibt es größere Mehrfamiliengebäude. Der Sportverein sollte auch zukünftig mit den Sportplätzen hier verortet bleiben, diese dienen als Treffpunkt für den gesamten Ortsteil. Im Bereich stehen derzeit keine Entwicklungsmaßnahmen an, dennoch sollte durch Beobachten der Situation auf eine mögliche Entwicklung schnell reagiert werden können.

§

Planungsrecht nach Bebauungsplan Haidenfeld (1970) – Haidenfeld II (2011)

- Gewerbegebiet (GE)
- Traufhöhe 9,5–12,5 m / Firsthöhe 7,0–10,0 m
- GRZ 0,3–0,6 / GFZ 0,4–0,8
- Offene Bauweise, besondere Bauweise
- Flachdach, geneigtes Dach



- Gewerbegebäude (Steinmetz, Zimmerei etc.)
- Freiflächen mit grünordnerischen Festsetzungen



B-Plan Haidenfeld - Haidenfeld II



Ortseingang

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

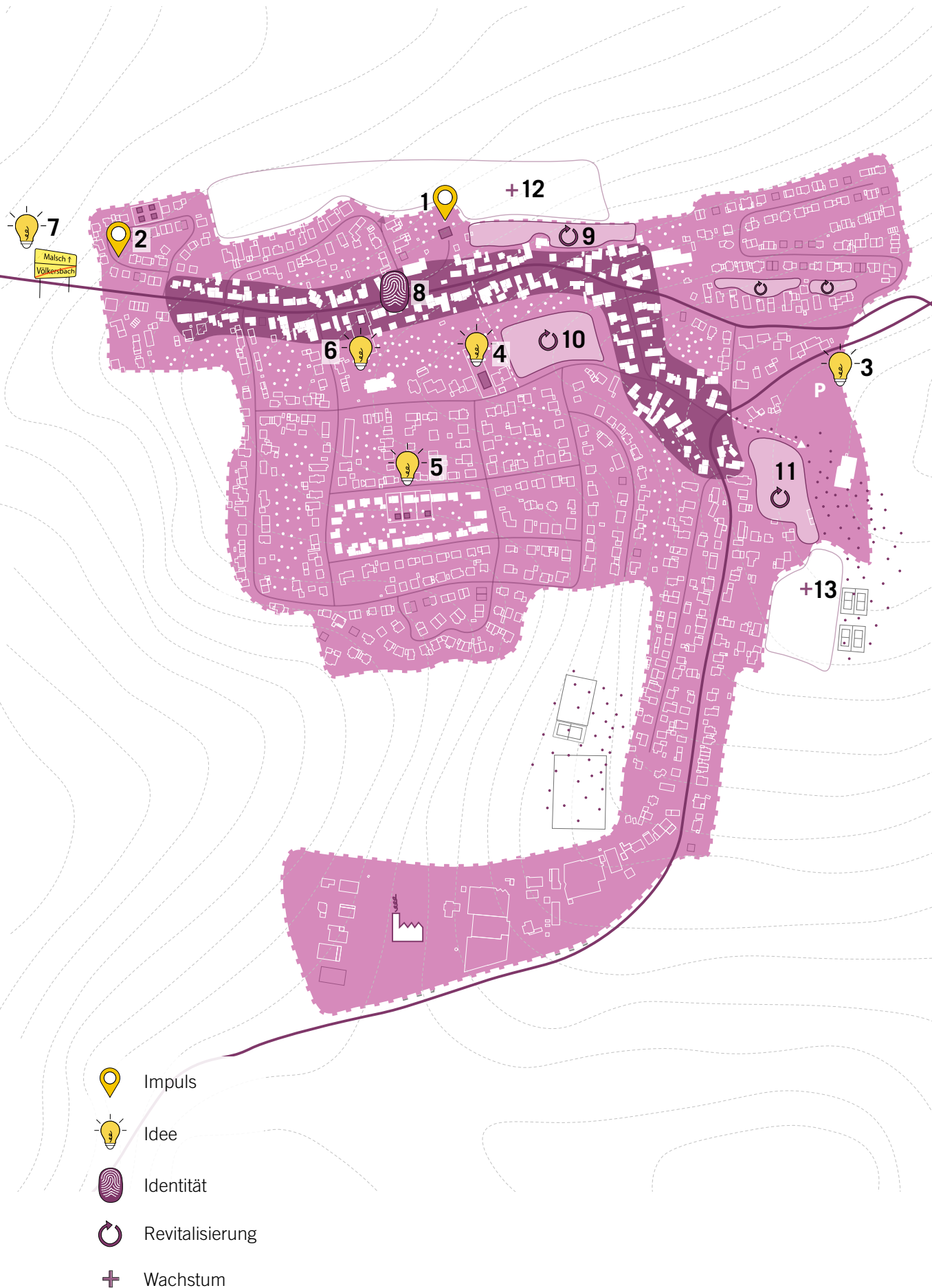
Bestandssituation und Entwicklung

















Das Gewerbegebiet „Haidenfeld“ ist geprägt durch zahlreiche Kleingewerbebetriebe. Im Jahre 2011 wurde für den Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt, die zukünftigen Entwicklungen sind also in gewissem Maße geregelt. Die Wohngebäude im Gewerbegebiet sollten sich nicht vermehren, daher kann auf einer Baulücke noch gebaut werden, im rückwirkenden Bereich sollte jedoch das Grün erhalten werden. Ansonsten sollte der Bereich beobachtet werden, weitere Entwicklungsmöglichkeiten beziehen sich auf neue Gewerbebauten.



III KONZEPT VÖLKERSBACH


LEITBILD



- 1  **ZUKUNFT PFARRHAUS**
Ggf. Vorkaufsrecht, Machbarkeitsstudie; Freifläche als Treffpunkt
- 2  **NACHBARSCHAFTSTREFFPUNKT „MALSCHER WEG“**
Kleine Maßnahmen, z. B. Sitzbank, Schattenspender, Trampolin
- 3  **KONZEPT CARSHARING**
Angebot schaffen (Standorte Rathaus + Klosterhof)
- 4  **SENIORENWOHNEN „ALLMENDSTRASSE“**
Ggf. Vorkaufsrecht Grundstück, vorhabenbezogener Bebauungsplan, barrierefreie Wohnungen
- 5   **KONZEPT GENERATIONENWECHSEL**
Zukunftsbild erarbeiten; z. B. Auszugshäuser
- 6   **WEITERENTWICKLUNG „EHMALIGE SPARKASSE“**
„Tante M“-Dorfladen in Umsetzung, Freifläche zum Kindergarten nutzen, weitere Treffpunktfunktionen denkbar
- 7  **VERBINDUNG NACH MALSCH VERBESSERN**
Bustaktung, MyShuttle, Fahrradweg
- 8  **RAHMENPLAN „ALBTALSTRASSE + BRUNNENSTRASSE“**
Historischen Gebäudebestand im Ortskern schützen und maßvolle Entwicklung ermöglichen, Gartenbereiche schützen
- 9  **ZWEITE REIHE ALBTALSTRASSE**
Erschließung über vorderes Grundstück oder in Kombination mit neuem Wohngebiet „Kirchacker“
- 10   **NEUES QUARTIER „ALLMENDWIESEN“**
Wohnquartier mit öffentlichen Freiflächen, neue Wohnformen (Genossenschaftsmodelle, barrierefreie Wohnungen), evtl. Bürgerhaus (Räume für Veranstaltungen und Vereine)
- 11  **NEUORDNUNG „KLOSTERHOF“**
Erweiterungsoption Wohnen in zweiter Reihe
- 12  **AUSSENTWICKLUNG „KIRCHÄCKER“**
Reserveoption für neues Wohngebiet
- 13  **AUSSENTWICKLUNG „WIESGRÄBEN“**
Erweiterungsoption Wohnen, mögliche Erschließung über Wiesgrabenweg und Klosterweg

MASSNAHMEN

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 Schattenspenden, oder um größere Maßnahmen wie den Umbau kompletter Platzflächen.

Zukunft Pfarrhaus

Das derzeit leer stehende und zum Verkauf stehende Pfarrhaus hinter der Kirche St. Georg diente viele Jahre als Treffpunkt für Gläubige, aber auch für Vereine und Völkersbacher Bewohner. Die Möglichkeit einer Nachnutzung als Dorftreff sollte in Betracht gezogen werden, ggf. sollte die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausüben. In jedem Fall sollte der Platz vor dem Pfarrhaus weiter als öffentliche Freifläche genutzt werden können.

Nachbarschaftstreffpunkt „Malscher Weg“

In der Ortsmitte gibt es viele kleinere Plätze und Orte, an denen sich die Bewohner treffen können. Dies trifft jedoch nicht auf die Neubaugebiete zu. Bei Interesse könnte ein kleiner Treffpunkt im neuen Wohngebiet „Malscher Weg“ konzipiert werden, hierfür würden sich die derzeit als Stellplätze genutzte Fläche im Westen des Gebietes eignen. Schon durch kleine Eingriffe, z.B. das Aufstellen einer Sitzbank, könnte eine Verbesserung erfolgen.

 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 seniorenrechtlichem Wohnraum und innovative Wohnformen.

Konzept Carsharing

Das Bergdorf Völkersbach ist durch seine

Lage nicht sehr gut an den Kernort Malsch angebunden. Um das Angebot zu verbessern und Anreize zu schaffen, auf das zweite Familienauto zu verzichten, sollte ein Konzept für Carsharing-Autos erarbeitet werden. Standorte, die sich hierfür eignen, sind entweder an der Kirche oder der Parkplatz am Klosterhof.

Seniorenwohnen „Allmendstraße“

Ein unbebautes Grundstück in der Allmendstraße bietet sich an, hier zukünftig ein seniorenrechtliches, barrierefreies Wohnangebot zu schaffen. Der Standort ist zentral gelegen und es gibt gut erreichbare Infrastruktur (Bushaltestelle, Tante-M-Dorfladen). Hierfür sollte zunächst das Grundstück von der Gemeinde erworben werden, um ggf. mit einem Träger den Bau des Gebäudes zu fördern.

Konzept Generationenwechsel


Im Siedlungsbereich Berg wird derzeit der Generationenwechsel vollzogen. Das bedeutet, dass hier viele alleinstehende, ältere Senioren im großen Einfamilienhaus leben und sich nicht mehr gut um ihr Eigentum kümmern können. Statt den regulären Weg zu gehen und in das Marienhaus nach Malsch umzuziehen, besteht die Möglichkeit der Errichtung eines Auszugshauses. Im Zuge dessen wird auf dem eigenen Grundstück ein barrierefreier Bungalow errichtet, welcher dann von der Seniorin oder dem Senior bewohnt wird. Dann wird im Anschluss das große Einfamilienhaus für neue Besitzer frei. Hierbei können Synergien entstehen wie die Kinderbetreuung durch den Senior oder die Einkaufshilfe durch die Familie.

Weiterentwicklung „Ehemalige Sparkasse“

Das Gebäude der ehemaligen Sparkasse wurde zu einem Tante-M-Dorfladen umgenutzt und in diesem Zuge von der Gemeinde erworben. Die Funktion eines Treffpunktes könnte zukünftig noch gestärkt werden durch eine Verbindung mit dem südlich gelegenen Kindergarten.


Verbindung nach Malsch verbessern

Die Verbindung nach Malsch könnte zukünftig verbessert werden, indem die Takung der Buslinie erhöht wird. Zudem könnte ein MyShuttle-Angebot hinzugefügt werden. Der Ausbau der Fahrradwege, vor allem in Richtung Malsch, würde zu einer deutlichen Verbesserung führen.

 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 „Albtalstraße + Brunnenstraße“

Die historische Ortsmitte um die Albtalstraße und die Brunnenstraße hat sich in den letzten Jahren verändert. Durch den Abriss ortsbildprägender Gebäudesubstanz und den Bau von großen Gebäudevolumen wird das Ortsbild von Völkersbach immer weiter zurückgedrängt. Dieser Entwicklung kann durch die Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplans entgegengewirkt werden. Hierfür wird genau aufgenommen, was das Ortsbild von Völkersbach ausmacht und wie dieses zukünftig erhalten werden kann.

 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.

Zweite Reihe Albtalstraße


Eine mögliche Innenentwicklungsfläche befindet sich nördlich der Albtalstraße. Hier könnte auf langen Grundstücken im rückwärtigen Bereich ein Wohngebäude in zweiter Reihe gebaut werden. Die Erschließung würde entweder über das vordere Grundstück erfolgen oder über eine neue Erschließungsstraße von der St.-Georg-Straße aus.

Neues Quartier „Allmendwiesen“

Das größte Innenentwicklungspotenzial von Völkersbach befindet sich im Zentrum: die Allmendwiesen. Dieses derzeit als Grünfläche genutzte Potenzial könnte für ein neues Wohnquartier herangezogen werden. Es sollte im Zuge der Konzipierung über neue Formen des Wohnens nachgedacht werden, z. B. eignen sich Genossenschaftsmodelle oder barrierefreie Wohnungen sehr für die Ergänzung des Wohnangebots in Völkersbach. Neben der Wohnnutzung könnte zusätzlich ein Bürgerhaus mit Raum für Vereine und Veranstaltungen angeboten werden, eine öffentliche Freifläche mit hohem Grünanteil sollte zudem hinzugefügt werden.

Neuordnung „Klosterhof“

Eine Fläche westlich des Klosterhofs bietet sich für eine mögliche zweite Reihe Wohnbebauung an. Bei Interesse der Eigentümer könnte über eine Erschließung von vorne schnell neuer Wohnraum geschaffen 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 „Kirchäcker“

Die Fläche nördlich der Albtalstraße eignet sich grundsätzlich für die Ausweisung als Neubaugebiet. Diese Fläche sollte jedoch als Reserve gesehen werden, da eine Innenentwicklung immer vor der Außenentwicklung umgesetzt werden sollte.

Außenentwicklung „Wiesgräben“

Eine weitere Optionsfläche ist das südlich des Klosterhofs an die Tennisplätze angrenzende Gebiet. Eine mögliche Erschließung über die beiden Straßen Wiesgrabenweg und Klosterweg muss jedoch zunächst geprüft werden.

PRIORISIERUNG DER MASSNAHMEN



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 mit der Ortsmitte von Völkersbach und damit wie diese zukünftig geschützt und aufgewertet werden kann.

Im **Arbeitspaket B** (mittlere Dringlichkeit) werden die beiden Innenentwicklungsflächen von Völkersbach behandelt.

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

A



RAHMENPLAN „ALBTALSTRASSE + BRUNNENSTRASSE“
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 öffentlichen 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 „Kirchäcker“



AUSENENTWICKLUNG „WIESGRÄBEN“
Erweiterungsoption Wohnen, mögliche Erschließung über Wiesgrabenweg und Klosterweg

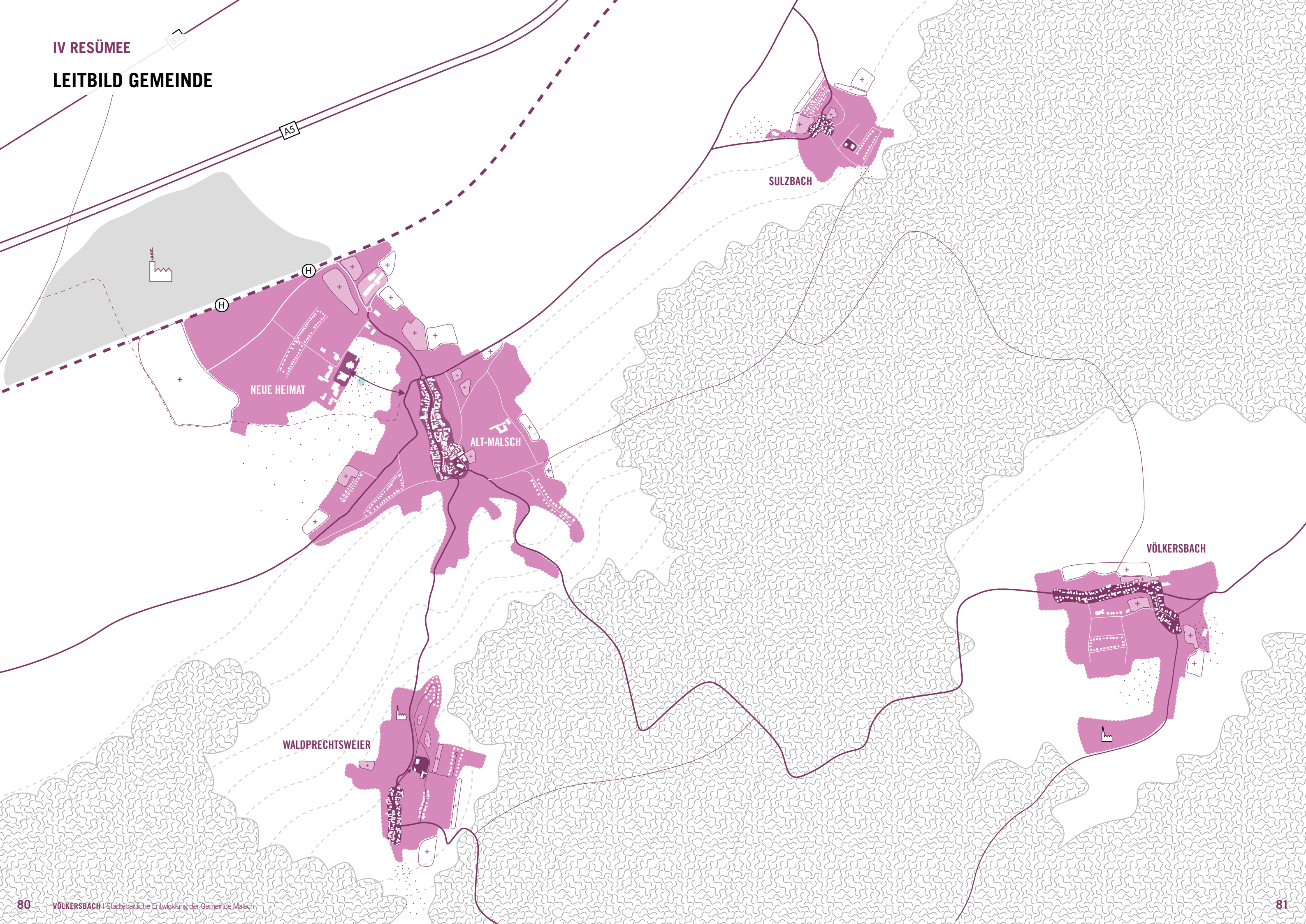


AUSENENTWICKLUNG „KIRCHÄCKER“
Reserveoption für neues Wohngebiet



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

IV RESÜMEE



ÜBERSICHT DER MASSNAHMEN GEMEINDE

ALT-MALSCH

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, Parkplatzanzahl 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, Baulücken-katalog 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

NEUE HEIMAT

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 Bühensee

**BÜHNGELÄNDE WEST ENTWICKLUNG**

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

**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 STR.**

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

**WIEDERERÖFFNUNG SPIELPLATZ ELSA-BRANDSTRÖM-STRASSE**

Treffpunkt für andere Altersgruppen hinzufügen

**NACHBARSCHAFTSTREFFPUNKTE**

nach Bsp. Binsengeweg 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 Florianstr.

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

12 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**

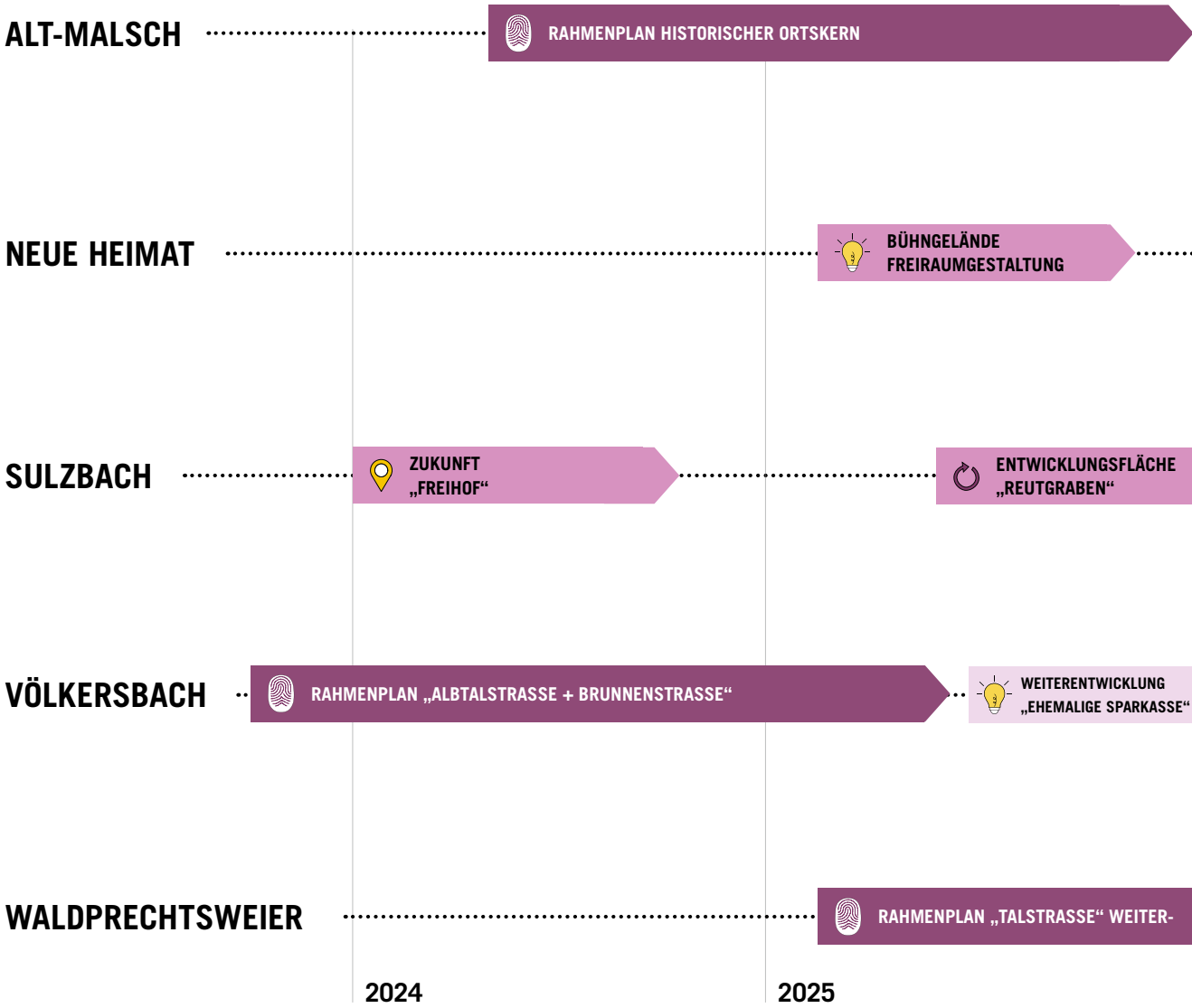
Barrierefreien Wohnraum schaffen, ggf. Machbarkeitsstudie, möglicher Standort: „Alte Kelter“

**INNENENTWICKLUNG „KELTERSTRASSE“**

Zweite Reihe Bebauung ermöglichen, hintere Baugrenze festlegen

8 MASSNAHMEN

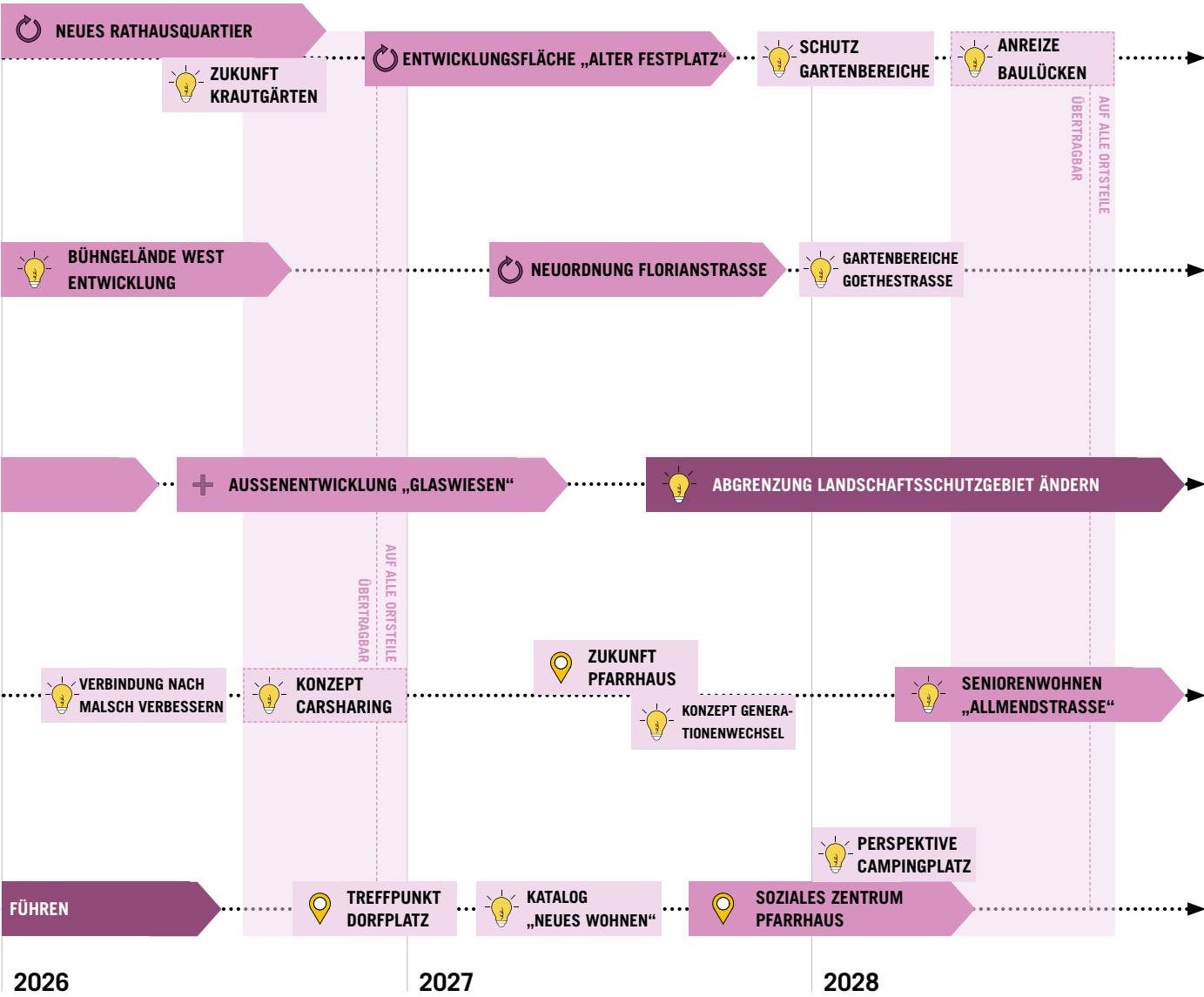
IV RESÜMEE GEMEINDE



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 Ortsteil Völkersbach 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

