

ASTUC

ARCHITECTS AND PLANNERS



SULZBACH
Städtebauliche Entwicklung
Gemeinde Malsch



SULZBACH

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE MALSCH

ASTUC

ARCHITECTS AND PLANNERS



SULZBACH

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 SULZBACH

24	Analysekarten
	Bauhistorie
	Typologie
	Ortsbildprägend
	Abweichende Gebäudedimension
	Gebäudehöhen
	Mobilität
	Öffentliche Freiflächen
	Planungsrecht
	Neuere Entwicklung
	Modernisierung
	Weiterentwicklung
42	Zusammenfassende Erkenntnisse
44	Quervergleich
	Bauhistorie
	Neuere Entwicklung
	Baurecht
	Weiterentwicklung
	Sulzbach im Quervergleich

III KONZEPT SULZBACH

52	Steckbriefe
	Historischer Ortskern – St. Ignatius
	Gewachsene Bebauung – Bergstraße
	Neubaugebiet – Schelmenäcker
	Siedlungserweiterung – Berg
	Ältere Siedlungserweiterung – Fliederstraße
	Siedlungserweiterung – Gartenstraße
	Westlicher Ortsrand – Freihof
68	Leitbild
70	Maßnahmen
72	Priorisierung der Maßnahmen

IV RESÜMEE

76	Leitbild Gemeinde
78	Übersicht der Maßnahmen Gemeinde
80	Planungshorizont
82	Schlusswort
84	Impressum



I EINFÜHRUNG

ANLASS UND AUFGABE

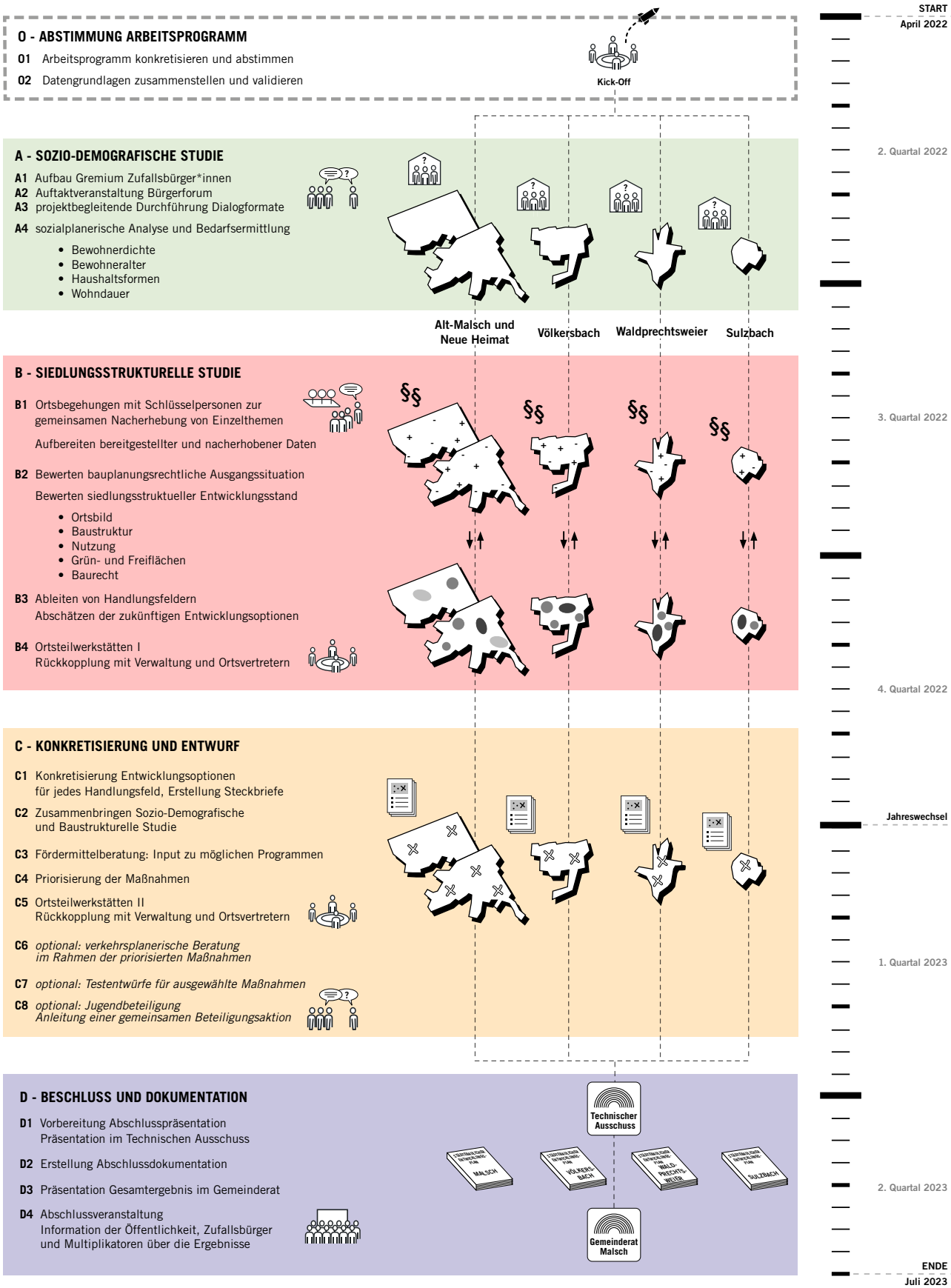
Die Bevölkerungszahlen im ländlichen Raum sind von ständigen Wanderungsbewegungen beeinflusst. Das Problem der Abwanderung aus solchen ländlichen Regionen ist bekannt, doch ist die Entwicklung in manchen Regionen eher gegenläufig: In Gemeinden in der Nähe von größeren Städten ist die Bevölkerung in den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

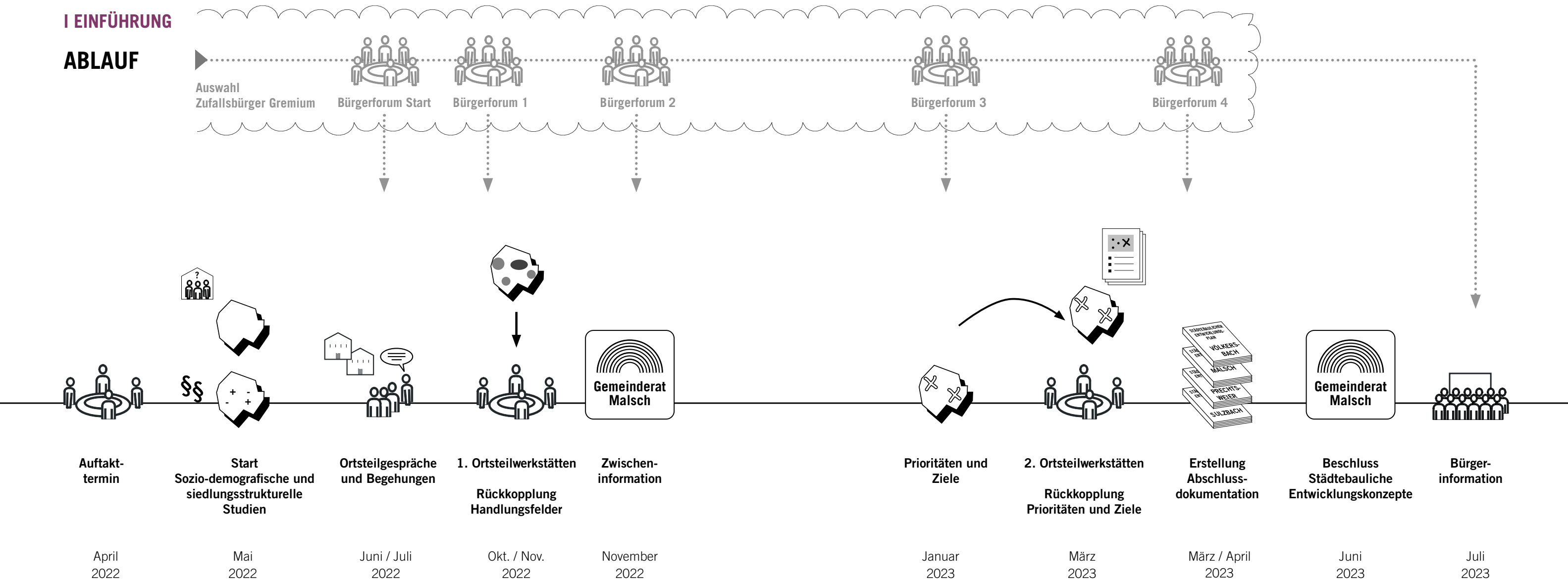
Um dies zu beantworten, hat der Gemeinderat im vergangenen Jahr einen Planungsprozess angestoßen, in dessen Rahmen sich die Gemeinde Malsch insbesondere mit Themen wie der Veränderung der Bewohnerstruktur und deren bevorzugte Wohnformen, der nachhaltigen Suche nach neuen Baupotenzialflächen sowie der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

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

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

Richtung Muggensturm

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

Richtung Freijolsheim

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

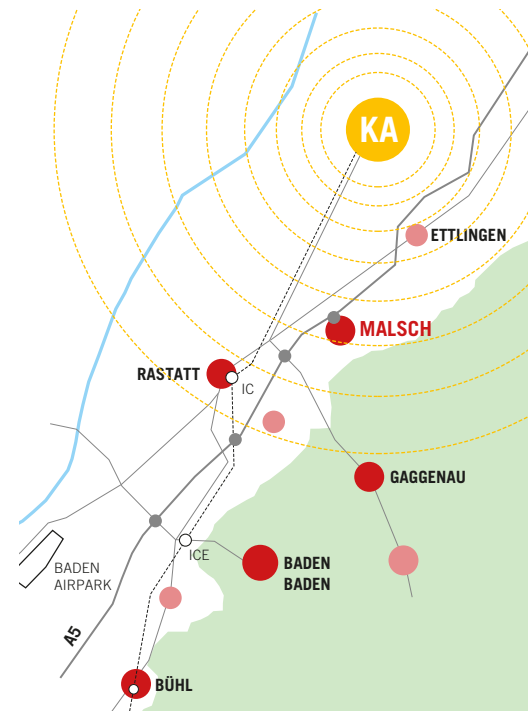
Richtung Schöllbronn

LAGE IN DER REGION

Die Gemeinde Malsch besteht aus dem Kernort Malsch und seinen drei Ortsteilen Sulzbach, Waldprechtsweiler 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. Waldprechtsweiler 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 Waldprechtsweiler 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 von Sulzbach auf Karlsruhe Rheinhafen

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.

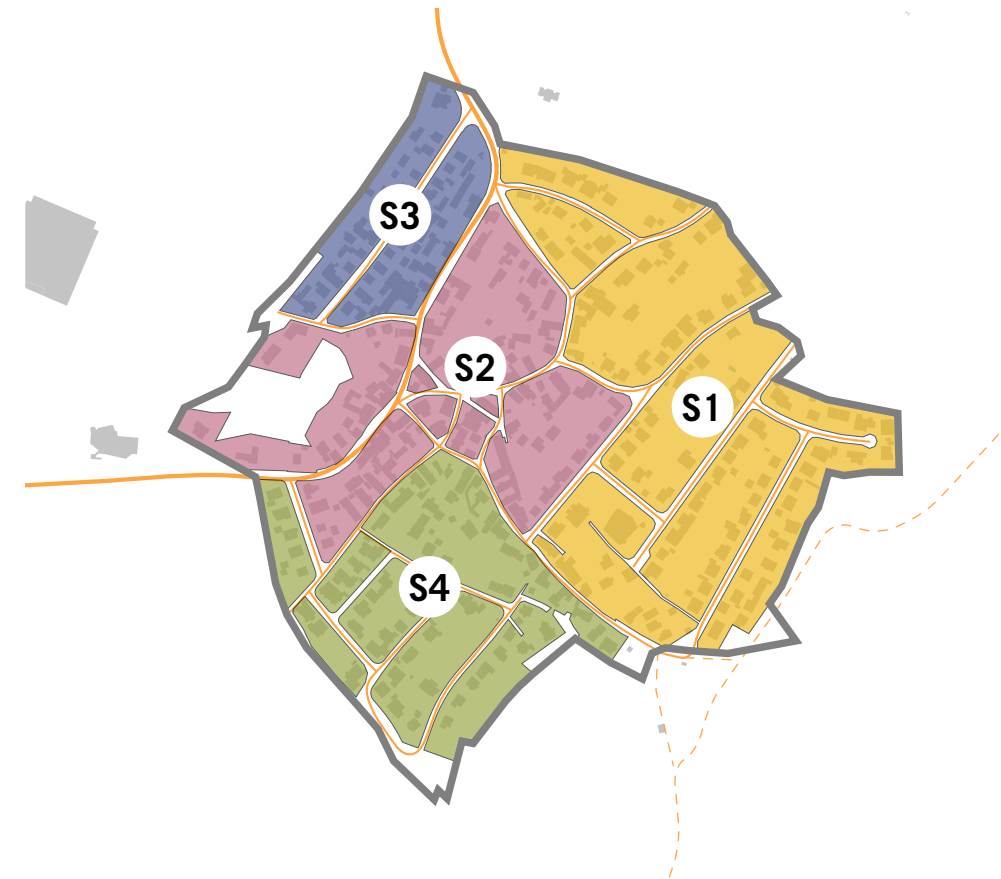
Hinsichtlich der **Altersstruktur** zeichnet sich folgendes Bild ab: Bei 5,2 % der Einwohnerinnen und Einwohner handelt es sich um Kleinkinder (0 bis 5 Jahre), bei 6,0 % um Kinder zwischen 6 und 12 Jahren und bei 4,8 % um Jugendliche (13 bis 17 Jahre). Die Gruppe der jungen Erwachsenen zwischen 18 und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

- Einwohnerinnen und Einwohner: 932 (6,3 % der Gemeinde)
- Bevölkerungsdichte: 4.653,5 E. / km²
- Wohndauer: 22,3 J. in der eigenen Whg. 26,6 J. in der Kommune
- Altersstruktur:
 - o Kleinkinder (0–5 J.): 4,4 %
 - o Kinder (6–12 J.): 6,2 %
 - o Jugendliche (13–17 J.): 4,4 %
 - o Junge Erwachsene (18–27 J.): 9,6 %
 - o Erwachsene (28–49 J.): 23,9 %
 - o Erwachsene (50–64 J.): 28,0 %
 - o Senior/-innen (65–84 J.): 20,2 %
 - o Hochbetagte (85+ J.): 3,3 %
- Anteil ausländische Bevölkerung: 14,0 %
- Haushalte:
 - o Haushalte ohne Kinder: 88,8 %
 - Singlehaushalte: 62,6 %
 - Ehepaare ohne Kinder: 37,4 %
 - o Haushalte mit Kindern: 11,2 %
 - Ehepaare mit Kindern: 87,7 %
 - Alleinerziehende: 12,3 %

Sulzbach hat einen überdurchschnittlichen Anteil an über 65-Jährigen (v.a. in S1). Die sehr lange Durchschnittswohndauer lässt darauf schließen, dass in Sulzbach viele **alteingesessene Personen** leben, die im Ort verwurzelt sind. Jugendliche und Personen im erwerbsfähigen Alter bis 49 Jahre sind in Sulzbach unterdurchschnittlich vertreten. Eine Verjüngung der Bewohnerschaft durch Familienzuzug in Neubaugebiete ist hier in den letzten Jahren nicht zu beobachten.

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.

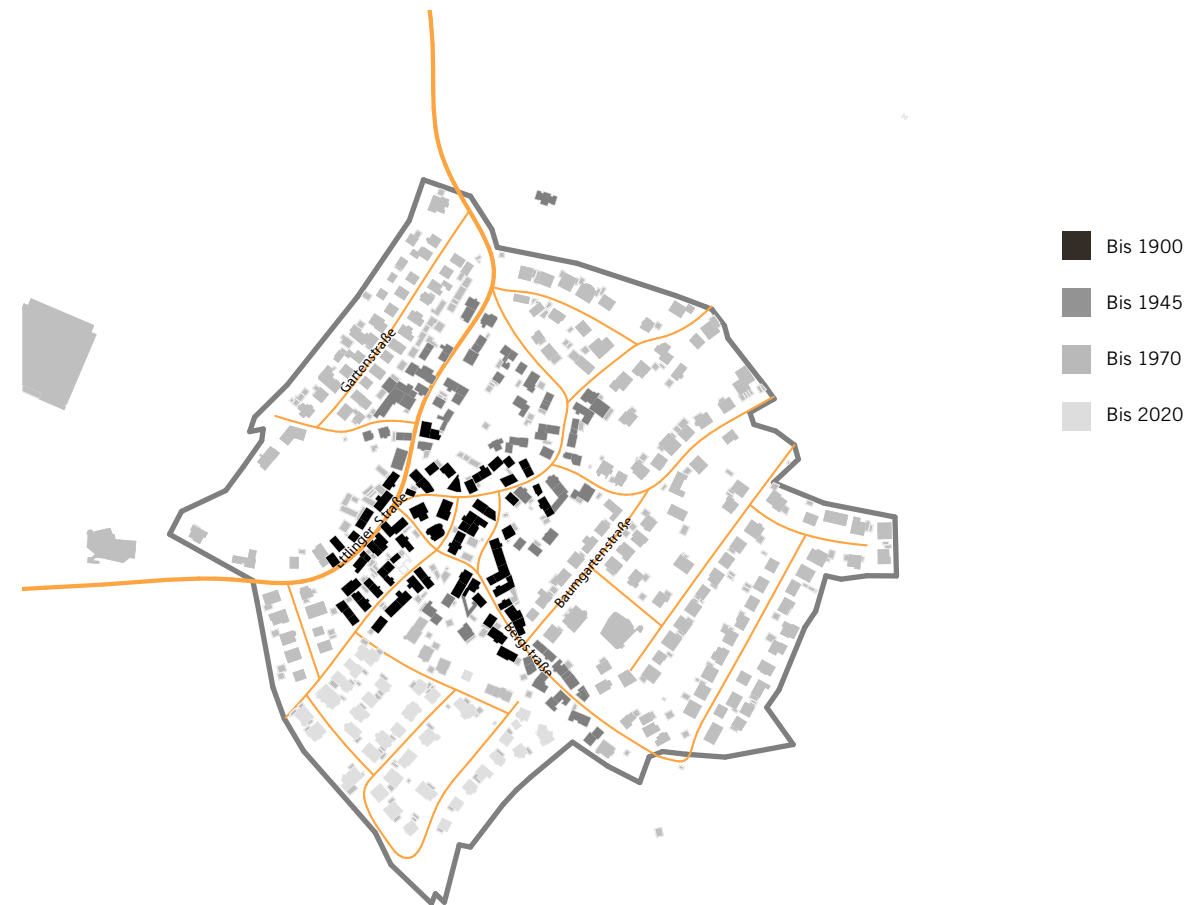


4. Bürgerforum am 12. Januar 2023 - Thema: Potenziale / Konzepterarbeitung



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.

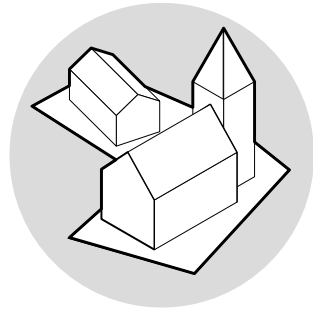
In Sulzbach wird deutlich, dass der Ort als **Haufendorf um das Ensemble Kapelle, Alte Schule und Ortsverwaltung** gewachsen ist und sich angrenzend daran sein historischer Ortskern befindet. Weitergewachsen ist das Dorf nach Norden entlang der Ettlinger Straße und die Bergstraße hinauf Richtung

Osten. Eine große Erweiterung fand dann in den 1960ern und 1970ern statt, entlang der Gartenstraße und am Berg. Der letzte Erweiterungsschritt erfolgte dann mit den Schelmenäckern, dieser Bereich wurde ab 1990 erschlossen.

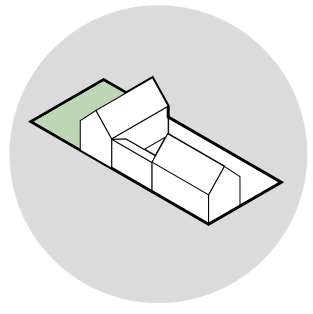
Das **Verhältnis** zwischen historischer und neuer Bebauung ist in Sulzbach ausgewogen: Der historische Anteil ist etwas geringer als der der neueren Bebauung.



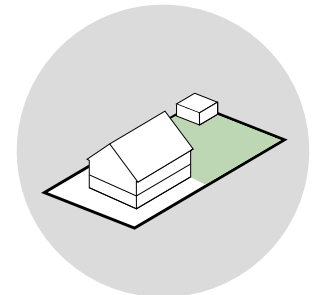
TYOLOGIE



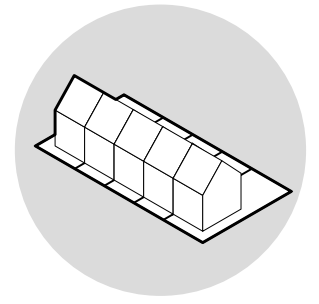
Dorfkerntyp
Ø 2 Vollgeschosse
Grundstücksgröße:
ca. 300–500 m²



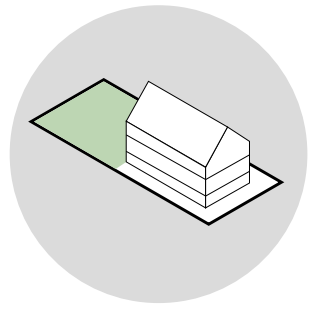
Haus-Hof-Typ
Ø 1-2 Vollgeschosse
Grundstücksgröße:
ca. 600–850 m²



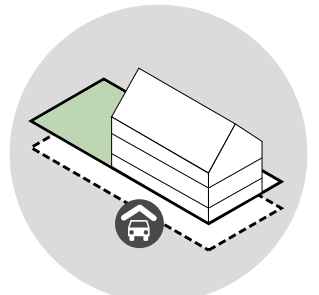
Einfamilienhaustyp
Ø 1-2 Vollgeschosse
Grundstücksgröße:
ca. 600–750 m²



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

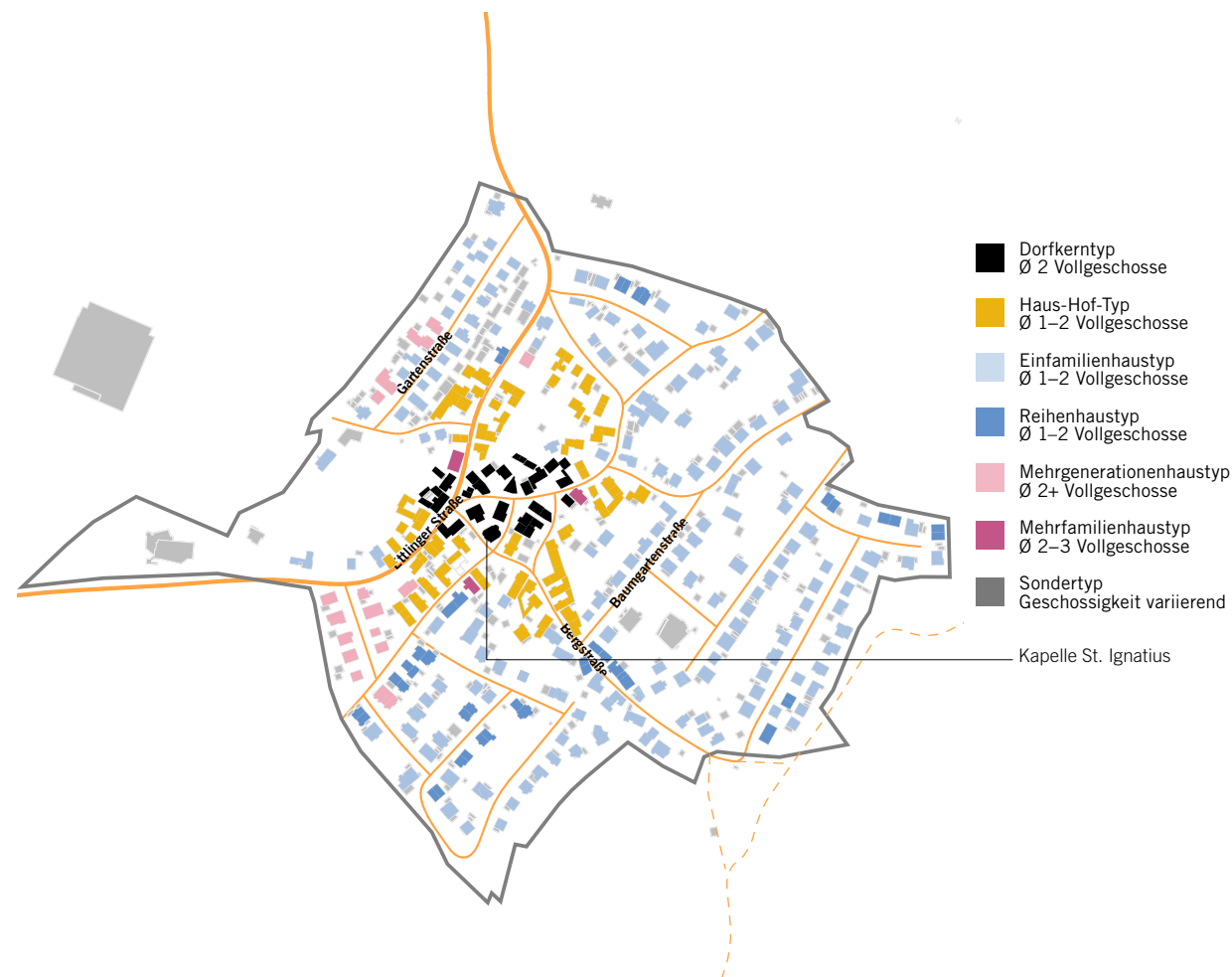


Mehrgenerationenhaustyp
Ø 2+ Vollgeschosse
Grundstücksgröße:
ca. 600–700 m²



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 Sulzbach stehen Häuser des Haus-Hof-Typs besonders in der **Ettlinger Straße** und entlang der **Bergstraße**, teilweise sind sie überformt. Die neueren Baugebiete im Osten und Süden sind geprägt vom Einfamilienhaustyp, deren Grundstücke zumeist einen deutlich geringeren Überbauungsanteil aufweisen als die des Haus-Hof-Typs. In den Neubaugebieten befinden sich vereinzelt auch der Reihenhaustyp. Sogenannte Mehrgenerationenhäuser, also Gebäude mit zwei bis drei voneinander getrennten Wohneinheiten, sind hauptsächlich in der Gartenstraße und der Nelkenstraße zu finden. Der große Mehrfamilienhaustyp hingegen ist in Sulzbach nicht weit verbreitet.

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 Sulzbach befinden sich besonders viele ortsbildprägende Gebäude in der **Ettlinger Straße**, und vor allem das **Ensemble Kapelle St. Ignatius, Ortsverwaltung und alte Schule** trägt zum Ortsbild bei. Vereinzelt gut erhaltene Fachwerkhäuser im Privatbesitz, wie z. B. das Gebäude Ettlinger Straße 101, sind positive Beispiele.

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 Sulzbach ist diese Entwicklung bis-her **nur vereinzelt** zu beobachten. In den geplanten Neubaugebieten sind teil-

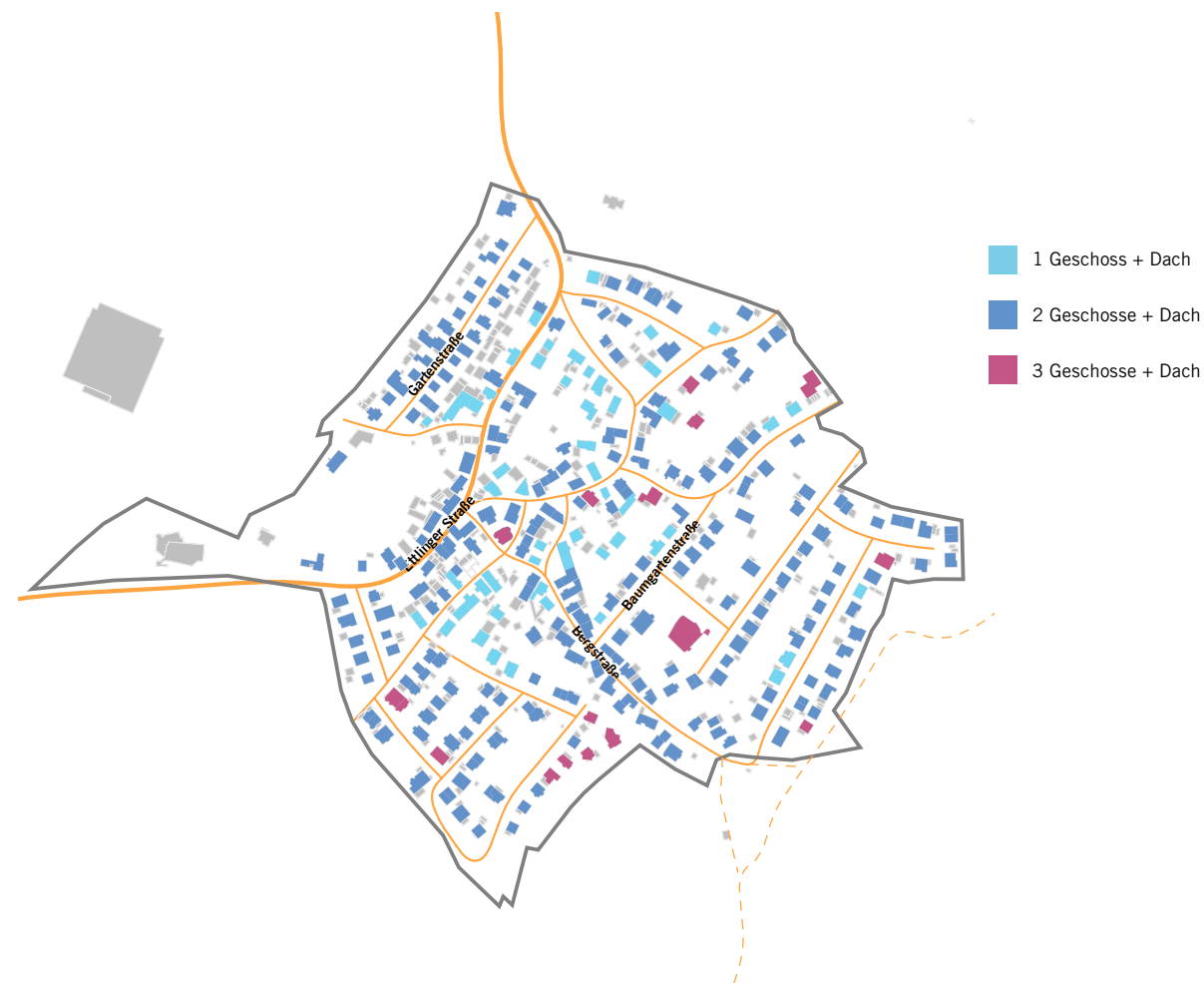
weise größere Bauvolumen entstanden, ebenso in der Gartenstraße. Im Ortskern befinden sich zwei größere Mehrfamilien-häuser, die Ettliger Straße 101 und die Ettliger Straße 22, beide Gebäude könnten zukünftig als Vorbilder für weitere Gebäude mit diesem Volumen dienen.

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.



Gartenstraße 25

GEBÄUDEHÖHEN



Ein weiteres Merkmal des Ortsbildes sind die Gebäudehöhen. Während im Ortskern von Sulzbach eine eher **eingeschossige** Bauweise vorherrscht, sind in den Neubaugebieten hauptsächlich **zweigeschossige** Gebäude errichtet worden. Dies kann man auch direkt aus der Typologie so ableiten: Der Haus-Hof-Typ ist in der Regel eingeschossig gebaut, da in der Historie eher auf einer geringeren Wohnfläche gewohnt wurde. Die Einfamilienhäuser in den Neubaugebieten hingegen sind in der Regel zweigeschossig und haben meist ein ausgebautes Dach, da sich die Wohnfläche pro Person im Laufe der Jahrzehnte vergrößert hat. 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 Sulzbach jedoch eine homogene Höhenstaffelung auf.

MOBILITÄT



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

Sulzbach wird von der **Buslinie 104** angefahren, der Bus verkehrt zwischen Malsch und Ettlingen und fährt alle 30 Minuten. Die Bushaltestelle von Sulzbach befindet sich in der Ettlenger Straße im Ortskern. Zusätzlich gibt es ein „**Mifahr**“-**Bänke**, das als zusätzliches Angebot dienen soll.

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

Der Ortsteil ist durch die L607 gut an das regionale Straßennetz angebunden. Die Ett-

linger Straße dient als **Haupterschließungsstraße**, an die sich ein verzweigtes Quartiersstraßennetz anschließt. Durch die überschaubare Ortsgröße ist eine **gute innerörtliche Orientierung** 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.

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

In der Ortsmitte befindet sich der **Dorfplatz**, der neu gestaltet wurde und als zentraler Treffpunkt für Veranstaltungen dient. Ein weiterer Versammlungsort ist der **Festplatz**

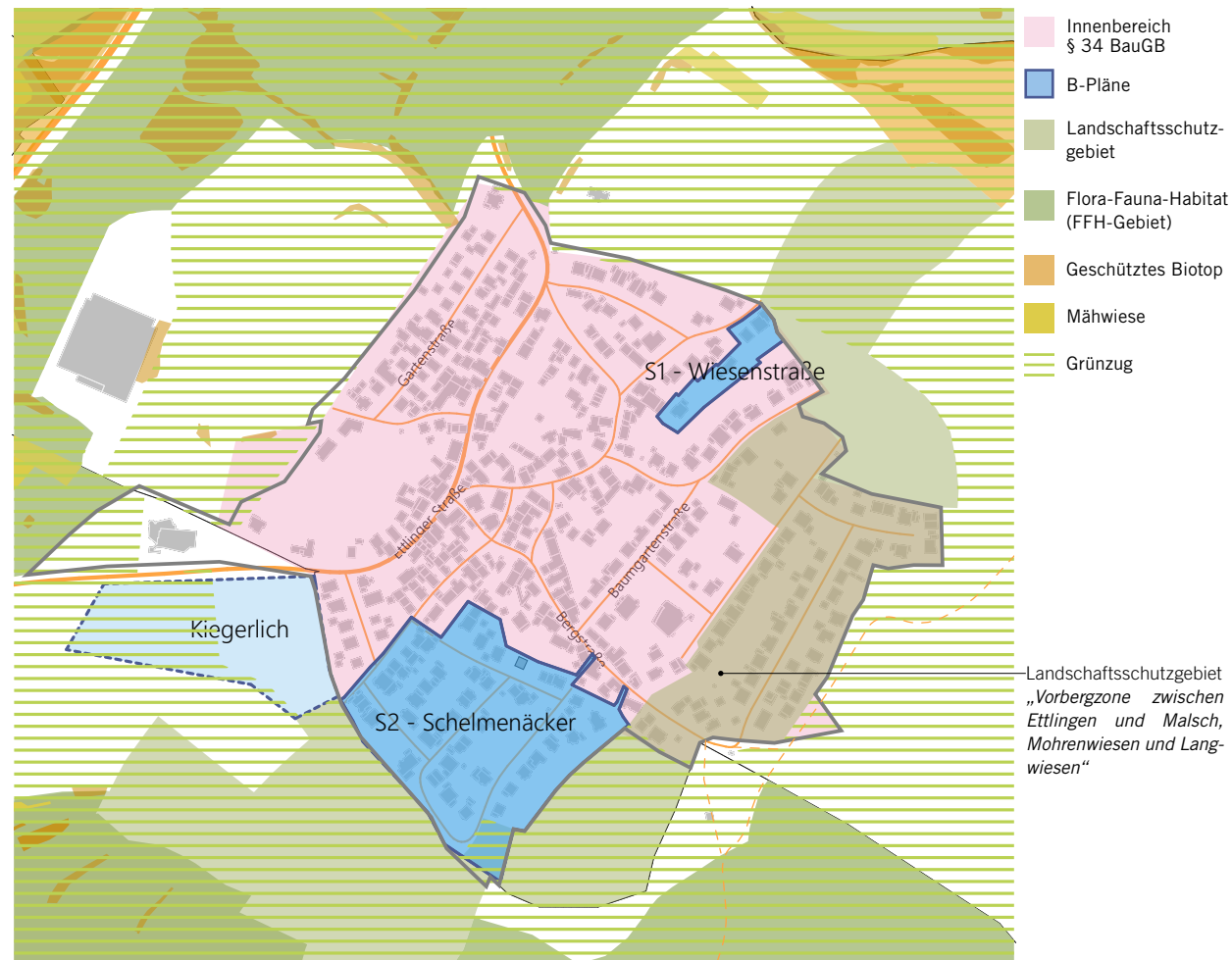
am Waldrand, dieser ist jedoch aufgrund der Topografie nicht für alle Bewohner gut erreichbar. Ein Anlaufpunkt für alle ist das **Freihofareal**. Die Freihofhalle, die neben Sportereignissen auch für andere Veranstaltungen und von Vereinen genutzt wird, wird von den Bewohnern sehr gut angenommen. Ein gut gestalteter Spielplatz ist für Kinder ein Anziehungspunkt.

Durch die Schließung des Gasthauses „Grüner Baum“ **fehlt** im Ortskern ein gemeinschaftlicher Gast- bzw. Veranstaltungsraum.



Dorfplatz-Ensemble

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 Sulzbach ist dies für einen großen Dorfbereich der Fall: Im Ortskern und in einigen Teilen der Siedlungserweiterung 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.

Eine rechtliche Besonderheit in Sulzbach ist das **Landschaftsschutzgebiet „Vorbergzone zwischen Ettlingen und Malsch“**, welches durch den bebauten Ort im Bereich der Walter-Förster-Straße und des Birkenwegs verläuft. Dies blieb durch ein Versäumnis bestehen, denn regulär wird bei einer geplanten Bebauung ein Landschaftsschutz für den betroffenen Bereich vor einer Bebauung aufgehoben. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet verhindert eine weitere bauliche Entwicklung im Bereich Berg derzeit.

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 Sulzbach wurde in den vergangenen 20 Jahren **nur vereinzelt gebaut**, in den meisten Fällen handelt es sich um Baulücken, die mit einem Einfamilienhaus bebaut wurden. Diese Bauten wurden hauptsächlich in der Ettlinger Straße und am Berg errichtet. Das letzte große Baugebiet sind die 1990 erschlossenen Schelmenäcker. Dort sind in den letzten 20 Jahren noch einige Baulücken aufgefüllt worden. Außer diesem Baugebiet

wurden keine weiteren Gebiete zur Bebauung ausgewiesen.

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 Sulzbach konzentriert sich der Modernisierungsbedarf im Ortskern entlang der Ettliger Straße. Hier fällt vor allem das ehemalige Gasthaus „**Grüner Baum**“ negativ auf. Auch das Gebäude in der **Ettliger Straße 17** weist durch Leerstand einen dringenden Handlungsbedarf auf.

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.



Blick auf die Ettliger Straße 17

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 Sulzbach gibt es noch einige Baulücken, also kleinteilige Innenentwicklungsflächen, vor allem im Bereich des heutigen Landschaftsschutzgebiets. Großflächige Innenentwicklungsflächen gibt es hinter der Kelterstraße und im **Reutgraben** zwischen Gartenstraße und Freihof. Mögliche Außenentwicklungsflächen gibt es im Westen (**Hellenreben**) und im Norden (**Glaswiesen**).



Reutgraben

II ANALYSE SULZBACH

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 Sulzbach 11. Juli 2022

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

Die historische Ortsmitte von Sulzbach wurde als besonders schützenswert bewertet, hier wurde ein leicht **erhöhter Modernisierungsbedarf** festgestellt. Das **Fehlen eines Treffpunktes** wurde während der Analyse festgestellt und bei Ortsteilgesprächen betont. Ein Standort für einen Treffpunkt wie z.B. eine Gastronomie oder ein Dorfcafé wäre die Ortsmitte im Bereich der heutigen Feuerwehr. Im Falle eines Umzugs **der Feuerwehr** in eine neue Feuerwache am Freihof oder bei Zusammenlegung der Wehren Malsch und Sulzbach könnte das Gebäude zu einem Dorftreffpunkt umgenutzt werden.

Die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale in Form der verbliebenen Baulücken kann durch eine **Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes** erreicht werden. Eine großflächige Innenentwicklung kann am Reutgraben entstehen, die Flächen eignen sich durch ihre Lage in Ortskernnähe besonders gut für senioren-gerechtes Wohnen.

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.

Sulzbach hat einen Anteil von **20,8 % an historischen Gebäuden**. Im Vergleich zu den anderen Ortsteilen hat Sulzbach damit einen eher kleinen Anteil an historischen Gebäuden, dafür ist der Bereich der Siedlungserweiterung größer.

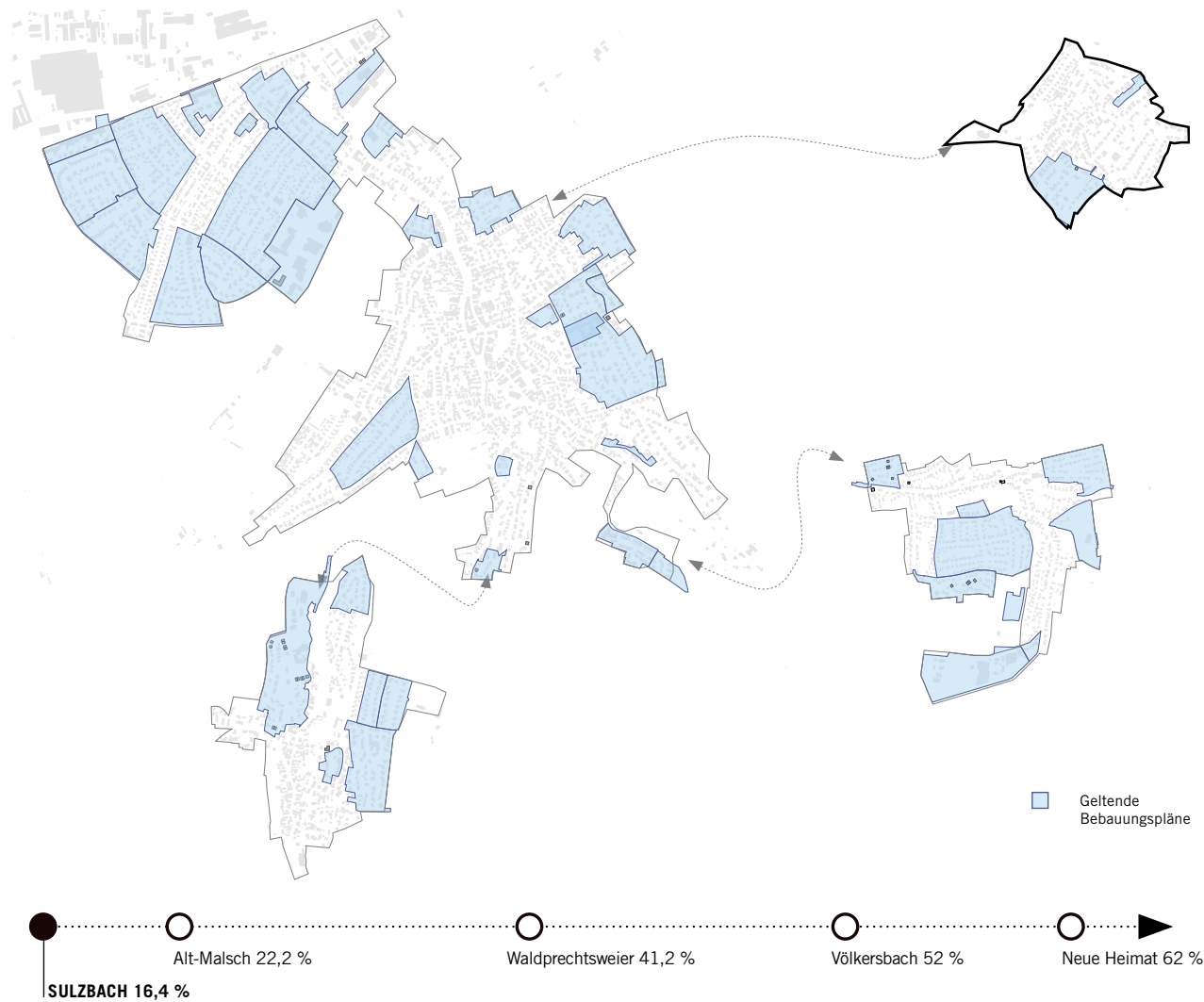
QUERVERGLEICH NEUERE ENTWICKLUNG



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

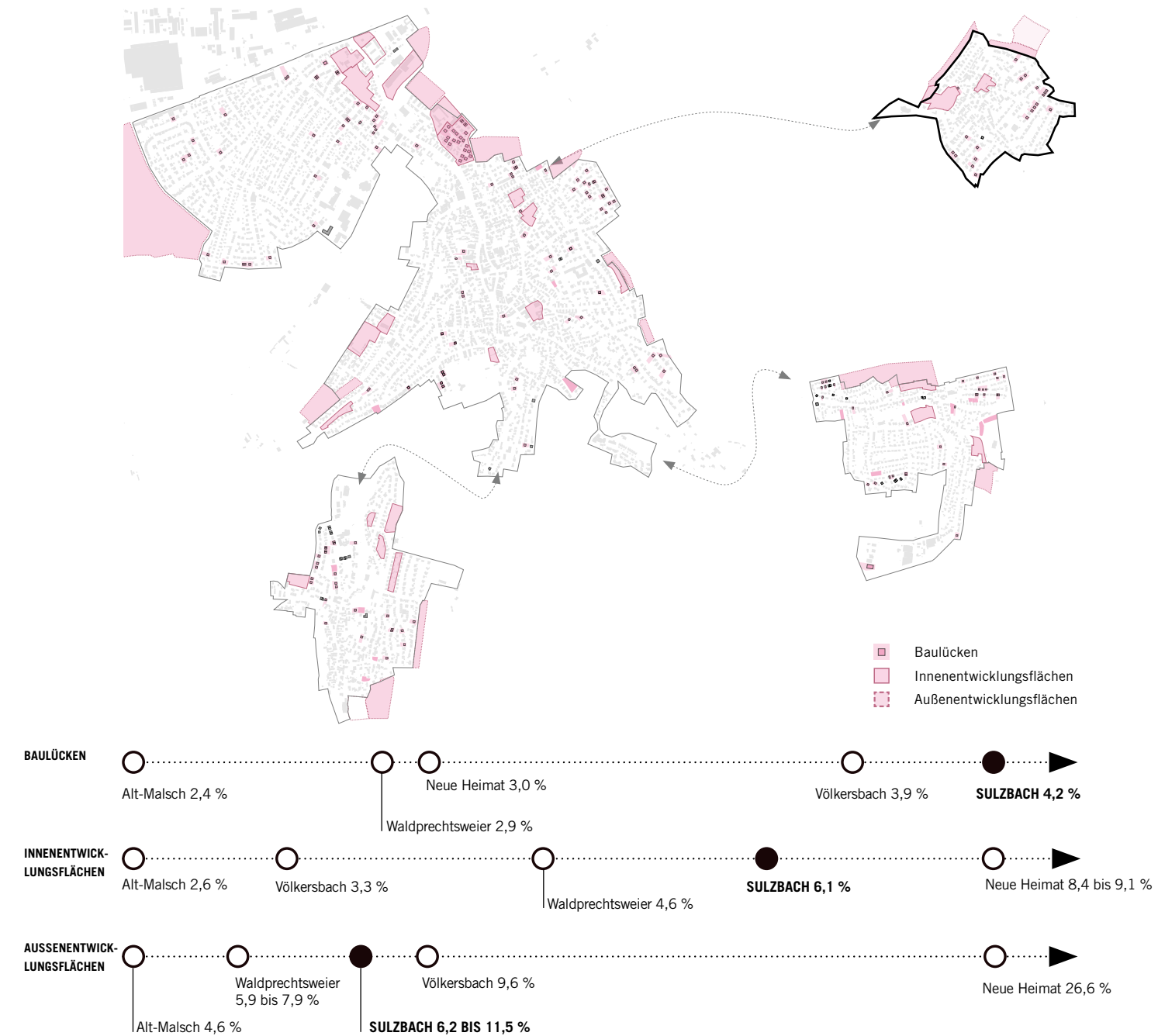


Der Vergleich der Baurechtskarte zeigt, welche Bereiche der Ortsteile mit geltenden Bebauungsplänen überplant wurden und welche Bereiche nach § 34 BauGB geregelt werden. Hierfür wird die **Fläche der mittels Bebauungsplänen regelten Gebiete** ins Verhältnis zur Gesamtfläche des jeweiligen Ortes gesetzt.

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

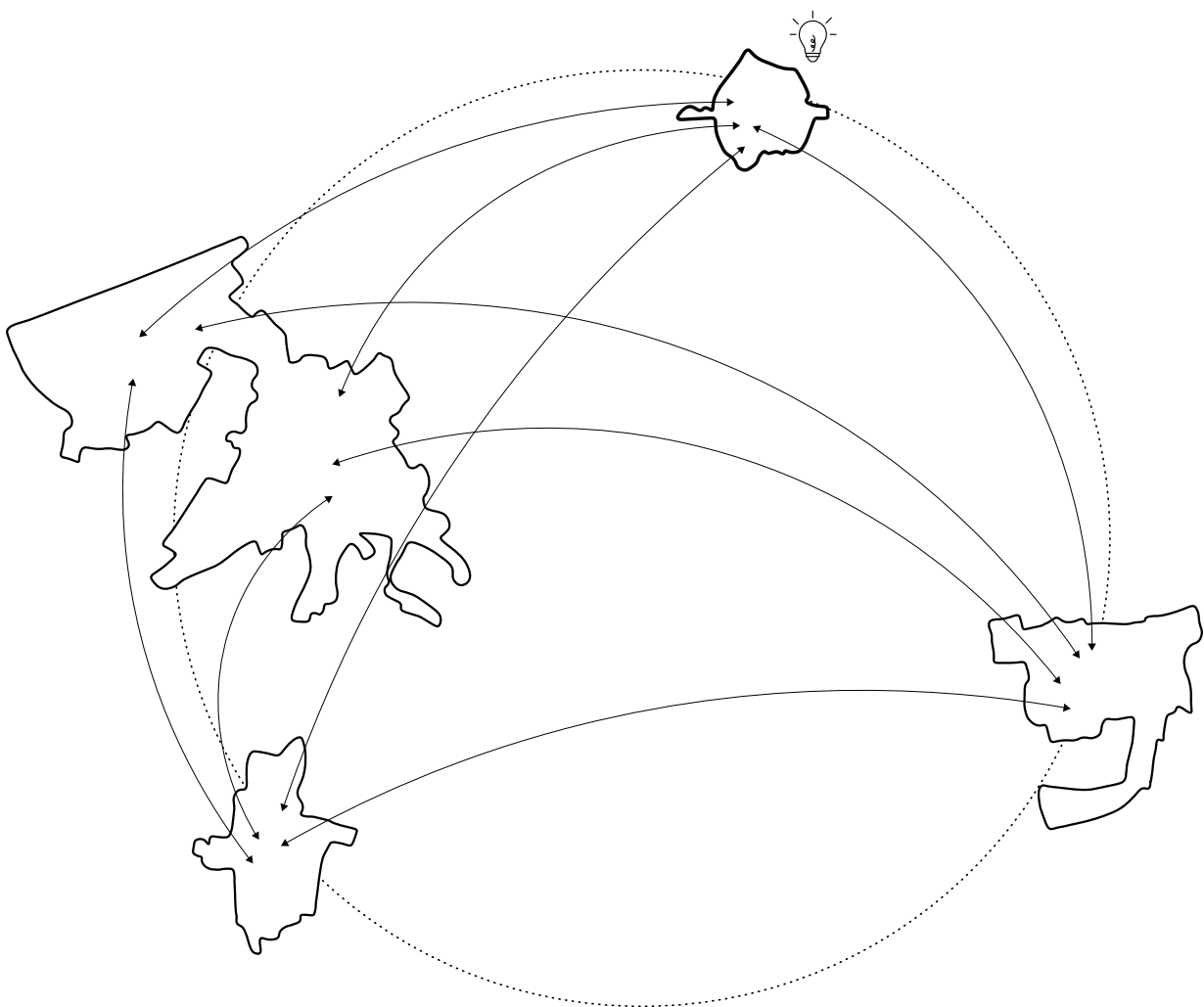


Im Quervergleich „Weiterentwicklung“ werden in **drei Kategorien die Potenziale** der jeweiligen Ortsteile aufgezeigt. Die Anzahl der Baulücken wird im Verhältnis zur Gesamtanzahl der Gebäude gerechnet, während die Innen- und Außenentwicklungsflächen ins Verhältnis zur Gesamtfläche des Ortes gesetzt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

SULZBACH IM QUERVERGLEICH



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

Sulzbach hat einen eher unterdurchschnittlichen Anteil an historischer Baustruktur, dafür aber anteilig einen hohen ortsbildprägenden Gebäudebestand. Baurechtlich ist Sulzbach größtenteils als „unbeplanter Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

In den letzten 20 Jahren wurde in Sulzbach wenig gebaut, was mit einem Anteil von 4,0 % deutlich wird (vgl. Völkersbach mit 14,9 %). Der Modernisierungsbedarf ist in Sulzbach im Vergleich am größten, konzentriert sich jedoch auf die historische Ortsmitte. Als Entwicklungsmöglichkeiten hat Sulz-

bach im Vergleich die meisten verbliebenen Baulücken. Auch der Anteil an kleinteiligen Innenentwicklungsflächen ist in Sulzbach sehr groß. Die Optionen an Außenentwicklungen sind durchschnittlich groß.





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.

Bereich 1 befasst sich mit der historischen Ortsmitte von Sulzbach, die sich um das Ensemble Alte Schule, Ortsverwaltung und Kapelle St. Ignatius aufspannt. Ein wichtiges Thema ist hier sowohl der Erhalt der ortsbildprägenden Baustruktur als auch das Fehlen eines Treffpunkts.

Bei **Bereich 2** handelt es sich um einen der ältesten Siedlungsbereiche von Sulzbach, die Bebauung ist den Berg hinaufgewachsen.

Die **Bereiche 3 und 4** befassen sich mit neueren Gebieten, den „Schelmenäckern“ und der Bebauung am Berg. Beide Gebiete sind hauptsächlich durch den Einfamilienhaustyp geprägt und weisen noch einige freie Baulücken auf.

Die **Bereiche 5 und 6** ähneln sich in ihrer Siedlungsstruktur. Es handelt sich um heterogene Strukturen, die teilweise noch Nachverdichtungspotenzial aufweisen.

Der **Bereich 7** beschäftigt sich mit dem Freihof und der angrenzenden Potenzialfläche Reutgraben.

- 1 Historischer Ortskern**
St. Ignatius
- 2 Gewachsene Bebauung**
Bergstraße
- 3 Neubaugebiet**
Schelmenäcker
- 4 Siedlungserweiterung**
Berg
- 5 Ältere Siedlungserweiterung**
Fliederstraße
- 6 Siedlungserweiterung**
Gartenstraße
- 7 Westlicher Ortsrand**
Freihof



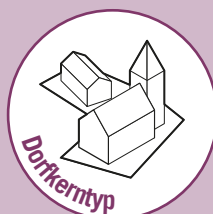
1 HISTORISCHER ORTSKERN ST. IGNATIUS

§

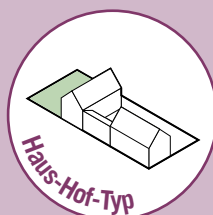
Planungsrecht nach § 34 BauGB

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

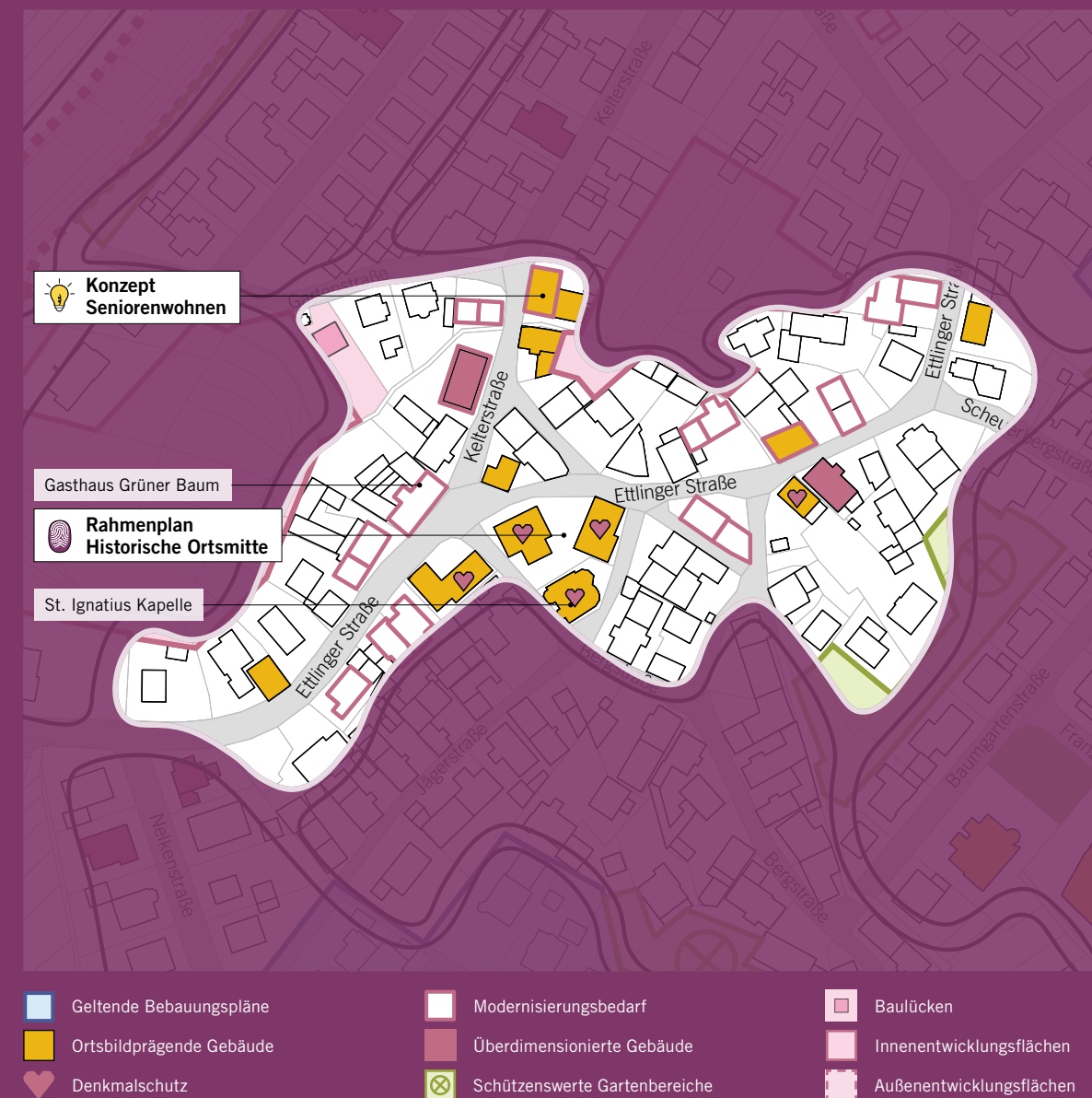
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Überbaute Grundstücksfläche
- Eigenart der näheren Umgebung
- Darf Ortsbild nicht beeinträchtigen



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



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



Bestandssituation und Entwicklung

Der Steckbriefbereich der Ettlinger Straße und der Kelterstraße bilden die Ortsmitte von Sulzbach. Der Ort ist als Haufendorf gewachsen, das Ensemble Ortsverwaltung, alte Schule und Ignatius-Kapelle stellt den Mittelpunkt des Ortes dar. Die frühere Versorgungsfunktion (Edeka-Markt, Gastronomie) ging in der Vergangenheit größtenteils verloren. Der Modernisierungsbedarf von Privatgebäuden konzentriert sich in Sulzbach vor allem auf diesen zentralen Dorfbereich. Die historische Baustruktur sollte in Zukunft besser geschützt werden, z. B. könnte durch eine angebotene Fördermittelberatung eine Privatsanierung in dem Bereich angeregt werden. Die gezielte Ansprache von betroffenen Eigentümern ist ein wichtiges Werkzeug. Ein weiteres wichtiges Thema ist die Treffpunktfunktion, welche leider verloren ging als die letzte Gastronomie (Gasthaus Grüner Baum) geschlossen wurde. Als möglicher neuer Standort für einen Treff-

punkt könnte das Verkaufsgebäude Ettlinger Straße 15 sein, sobald dieses Ladengeschäft aufgegeben wird, sollte in Kommunikation getreten werden. Bei einer möglichen Verlagerung der Feuerwehr wäre auch dieses Gebäude (Ettlinger Straße 14) eine Option für einen neuen Dorftreffpunkt.

Das Thema Seniorenwohnen ist in Sulzbach aufgrund der Bevölkerungsstruktur zukünftig mit Priorität zu betrachten. Eine Wohnform, die barrierefrei und auf minimiertem Wohnraum basiert, wäre eine sinnvolle Ergänzung im Wohnungsmix, anbieten würde sich dafür entweder die alte Kelterscheuer (Kelterstraße 8) in Gemeindeeigentum, das alte Gasthaus Grüner Baum (Privatbesitz) oder ein Teil des Fachwerkhäuses Ettlinger Straße 10 (Privatbesitz). Hier sollte durch gezielte Ansprache der Eigentümer ein erster Schritt gegangen werden.

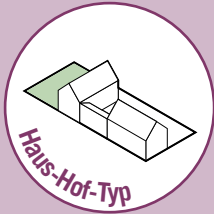
2 GEWACHSENE BEBAUUNG BERGSTRASSE

§

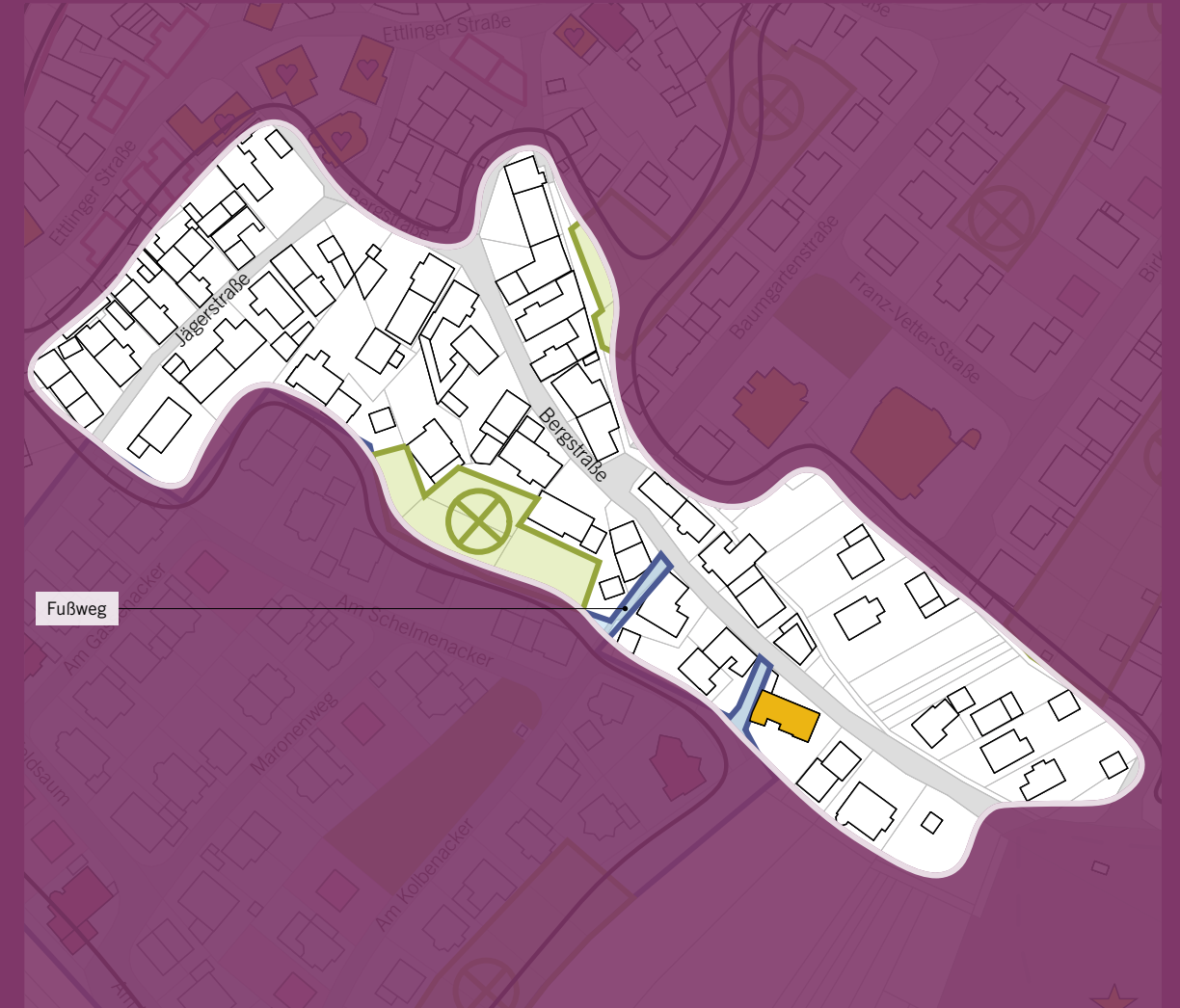
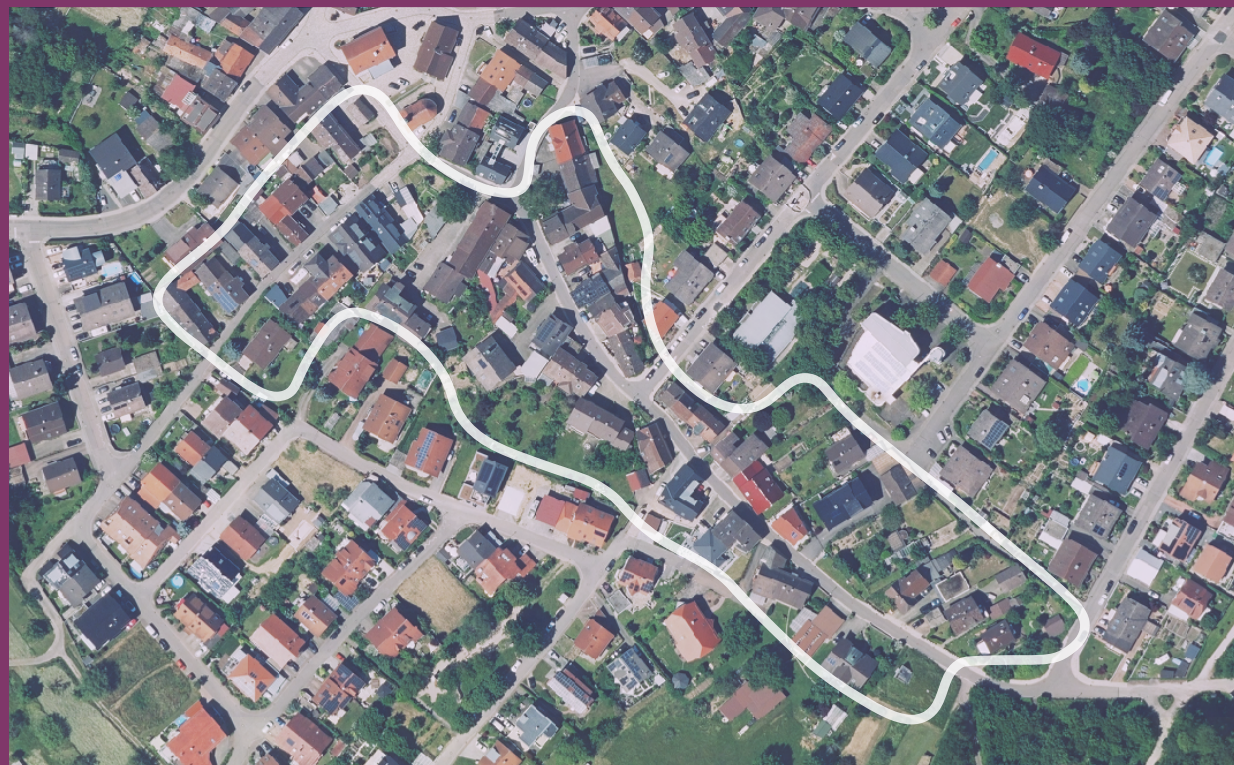
Planungsrecht nach § 34 BauGB

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
- Darf Ortsbild nicht beeinträchtigen



- Historische Bausubstanz
- Zum Teil Fachwerkhäuser
- 1–2 Geschosse+ Dach
- Satteldach



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

Bestandssituation und Entwicklung

Die Bergstraße ist geprägt durch ihre heterogene Baustruktur, die über die Jahre den Berg hinaufgewachsen ist. Es handelt sich hauptsächlich um den sogenannten Haus-Hof-Typ, dessen Hauptgebäude sich zur Straße hin orientiert und im rückwärtigen Grundstücksbereich häufig noch über ein Scheunengebäude verfügt. Es besteht kein dringender Handlungsbedarf, der Bereich ist in seiner Entwicklung derzeit stabil. Da der Bereich jedoch nur nach § 34 BauGB geregelt ist, sollte jede Entwicklung genau beobachtet werden. Eine weitere Nachverdichtung erscheint unter heutigen Gesichtspunkten nicht verträglich, jedoch könnte durch Umnutzen von Scheunengebäuden zu Wohnzwecken weiterer Wohnraum im Gebiet entstehen.

3 NEUBAUGEBIET SCHELMENÄCKER

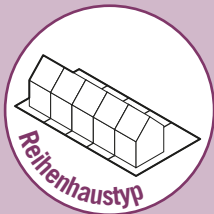
§

Planungsrecht nach Bebauungsplan Schelmenäcker (1993)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 2 Vollgeschosse (meist als Höchstgrenze)
- Hauptsächlich: GRZ 0,4 / GFZ 0,8
Vereinzel: GRZ 0,35 / GFZ 0,7
- Hauptsächlich: offene Bauweise
Vereinzel: nur Doppelhäuser zulässig



- Neuere Bausubstanz
- 2 Geschosse + Dach
- Satteldach
- Rückwärtiger Garten



- 2 Geschosse + Dach
- Satteldach



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

Bestandssituation und Entwicklung

Dieser Steckbriefbereich befasst sich mit dem seit 1993 entstandenen Neubaugebiet „Schelmenäcker“. Das Gebiet ist geprägt vom Einfamilien- und Reihenhaustyp, vereinzelt wurden auch Mehrfamilienhäuser gebaut. Im Gebiet gibt es noch sechs verbliebene Baulücken, ansonsten sind die Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft. Der Spielplatz wird im Gebiet gut genutzt und ist ein wichtiger Treffpunkt, der zukünftig erhalten werden sollte.

Bei neuen Entwicklungen regelt der geltende Bebauungsplan Schelmenäcker die Bauvolumen in ausreichendem Maße. Der Bereich sollte also zukünftig beobachtet werden, es besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf.



4 SIEDLUNGSERWEITERUNG BERG

§

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



- 2 Geschosse + Dach
- Satteldach
- Rückwärtiger Garten



- Wenige Doppelhäuser
- 1-2 Geschosse + Dach
- Satteldach



Bestandssituation und Entwicklung

Der Steckbriefbereich „Berg“ befasst sich mit der Siedlungserweiterung von der Baumgartenstraße bis zur Walter-Förster-Straße. Die Bebauung ist zwischen den 1970ern und späten 1980ern entstanden und besteht hauptsächlich aus dem Einfamilienhaustyp, vereinzelt gibt es Doppelhäuser. Im Bereich befindet sich die katholische Kirche St. Ignatius und der Kindergarten von Sulzbach. Eine eigenwillige Besonderheit des Bereiches ist das geltende Landschaftsschutzgebiet „Vorbergzone zwischen Ettlingen und Malsch, Mohrenwiesen und Langwiesen“, welches über die bebauten Bereiche im Nordosten verläuft. Im Zuge der Bebauung des Bereiches wurde versäumt, das Landschaftsschutzgebiet aufzuheben, was dazu führt, dass die verbliebenen neun Baulücken nach heute geltendem Recht nicht mehr bebaut werden können.

Zukünftig gibt es einige Maßnahmen, die den Bereich positiv beeinflussen können. Eine wichtige Maßnahme sollte die Änderung des Landschaftsschutzgebietes sein. Da der Bereich über keine schützenswerte Landschaft verfügt, sollte durch einen Tausch der Flächen (bspw. mit der Fläche „Kiegerlich“ am Ortseingang von Sulzbach) eine Bebauung der übrigen Baulücken ermöglicht werden.

Die grünen Gartenbereiche sollten hingegen vor einer Bebauung geschützt werden, da dies topografisch schwierig und eine Verdichtung in diesem Bereich nicht wünschenswert ist.

§

Planungsrecht nach § 34 BauGB und Bebauungsplan

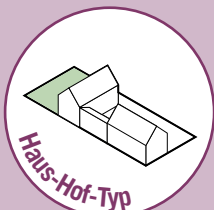
§ 34 BauGB: Vorhaben müssen sich an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren (Art, Maß, Bauweise, überbaute Grundstücksfläche, Eigenart, Ortsbild)

Bebauungsplan Wiesenstraße (1996)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1 Vollgeschoss
- GRZ 0,35 / GFZ 0,6
- Bauweise als Einzelhäuser
- Satteldach (30–35° Neigung)



- 2 Geschosse + Dach
- Satteldach
- Rückwärtiger Garten



- Historische Bausubstanz
- 2 Geschosse + Dach
- Satteldach



Bestandssituation und Entwicklung

Der Bereich „Ältere Siedlungserweiterung Fliederstraße“ erstreckt sich über die Flieder- und Wiesenstraße sowie über Teile der Kelter- und Ettlinger Straße. Der Großteil des Bereiches wird nach §34 BauGB geregelt, ein Bereich der Wiesenstraße wurde mit einem Bebauungsplan überplant, der eine Zweite-Reihe-Bebauung zulässt. Die heterogene Bebauungsstruktur ist durch den Einfamilienhaus- und den Haus-Hof-Typ geprägt. Einige Gebäude sind modernisierungsbedürftig, der allgemeine Eindruck wird dadurch aber wenig beeinflusst.

Eine Entwicklungsmaßnahme könnte die Nachverdichtung hinter der Kelter- und der Ettlinger Straße sein. Die derzeit als Gartenbereiche genutzte Fläche eignet sich aufgrund der Flächengröße für eine Zweite-Reihe-Bebauung mit einer Erschließung über die vorderen Grundstücke. Bei Interesse der

Grundstückseigentümer sollte diese Nachverdichtung ermöglicht werden. Eine Umnutzung zu Wohnzwecken der hinteren Scheunen- bzw. Garagengebäude wäre zudem eine Möglichkeit, weiteren Wohnraum zu schaffen.

Bei einem neuen Bauantrag sollte in diesem Bereich auf maßvolle Bauvolumen geachtet werden, da es bereits einige überdimensionierte Beispiele in der näheren Umgebung gibt.

Eine mögliche Außenentwicklungsoption von Sulzbach stellt die Fläche zwischen Fliederstraße und Friedhof dar. Die „Glaswiesen“ werden derzeit als Streuobstwiesen und landwirtschaftliche Flächen genutzt. Ein mögliches Wohngebiet könnte über die Ettlinger Straße an den Ort angebunden werden.

6 SIEDLUNGSERWEITERUNG GARTENSTRASSE

§

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



- 2 Geschosse + Dach
- Satteldach
- Große Baukörper
- Oftmals größere Scheune oder kleineres Wohngebäude in zweiter Reihe



- 2 Geschosse + Dach
- Satteldach
- Mehrere Haushalte



Bestandssituation und Entwicklung

Die Siedlungserweiterung Gartenstraße umfasst den nordwestlichen Rand von Sulzbach. Die vorherrschende Gebäudetyp ist das Mehrgenerationenhaus, vereinzelt gibt es auch größere Einfamilienhäuser. Die Gebäudevolumina sind in der gesamten Straße größer als im Gesamtort. Die Mehrgenerationenhäuser sind meist so aufgeteilt, dass bis zu drei Haushalten in einem Haus leben, was zum Wohnungsmix von Sulzbach beiträgt. Daher ist in diesem Bereich derzeit kein Handlungsbedarf vorhanden, der Straßenzug sollte jedoch beobachtet werden.

Der Außenentwicklungsbereich Hellenreben befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Sulzbach. Die weiteren ein bis zwei Gebäudereihen könnten hinter der Gartenreihe entstehen, erschlossen entweder von Norden über die Ettlinger Straße oder im Süden über die Gartenstraße. Bei Umsetzung der Maß-

nahme muss auf das bestehende Biotop im Norden geachtet werden.

§

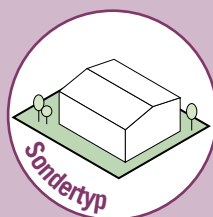
Planungsrecht nach § 34 BauGB

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

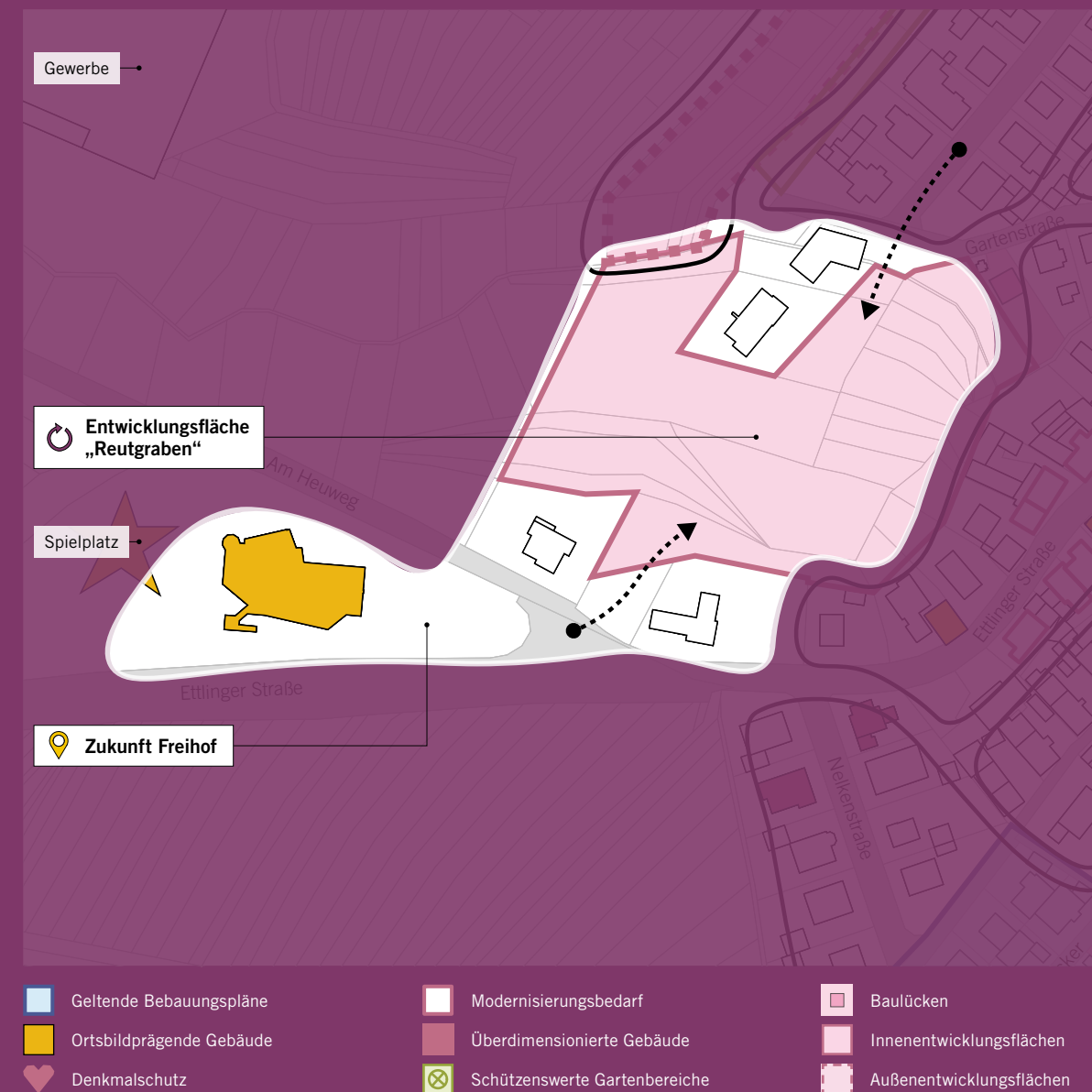
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Überbaute Grundstücksfläche
- Eigenart der näheren Umgebung
- Darf Ortsbild nicht beeinträchtigen

Planungsrecht Außenbereich

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



- Mehrzweckhalle „Freihof“
- Umgeben von Freifläche
- Auftakt als Ortseinfahrt



Bestandssituation und Entwicklung

Der Steckbriefbereich Freihof befasst sich mit der westlichen Ortseinfahrt von Sulzbach. Die Freihofhalle und die zugehörigen Freiflächen sind gut gestaltet, es sind jedoch noch einige Potenzialflächen übrig, z. B. die Gartengrundstücke hinter der Ettlinger Straße.

Ein Umzug der Feuerwehr aus dem Ortskern heraus auf die Fläche am Freihof wäre eine mögliche Maßnahme. Das Etablieren des Freihofs als Treffpunkt in Sulzbach kann durch Veranstaltungen vorangetrieben werden. Die Entwicklungsfläche Reutgraben eignet sich sehr gut für ein neues, gemischtes Wohnquartier für Sulzbach. Hierbei muss auf eine gute Mischung der Bautypen geachtet werden, es soll kein reines Einfamilienhausgebiet entstehen. Die Integration von barrierefreien, seniorenrechtlichen Wohnangeboten wäre ein guter Beitrag zum Wohnungsangebot im Ort. Eine Erschließung des neuen Gebietes könn-


te im Norden über die Gartenstraße oder im Süden über den Freihof erfolgen.



- 1   **ZUKUNFT FREIHOF**
Freifläche zur Straße als neuen Feuerwehrstandort prüfen;
Treffpunktfunktion stärken
- 2  **KONZEPT SENIORENWOHNEN**
Barrierefreien Wohnraum schaffen, ggf. Machbarkeitsstudie,
möglicher Standort: „Alte Kelter“
- 3   **ABGRENZUNG LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET ÄNDERN**
Kommunikation mit Regierungspräsidium einleiten,
Ziel: Bebauung auf Baulücken ermöglichen
- 4   **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
- 5  **INNENENTWICKLUNG „KELTERSTRASSE“**
Zweite Reihe Bebauung ermöglichen, hintere Baugrenze festlegen
- 6   **ENTWICKLUNGSFLÄCHE „REUTGRABEN“**
Potenzial für Wohnbau und öffentliche Freifläche,
mögliche Erweiterung nach Westen (Außenbereich)
- 7  **AUSSENENTWICKLUNG „HELLENREBEN“**
Reserveoption für neues Wohngebiet
- 8  **AUSSENENTWICKLUNG „GLASWIESEN“**
Reserveoption für neues Wohngebiet,
mögliche Erweiterung Richtung Norden


-  Impuls
-  Idee
-  Identität
-  Revitalisierung
-  Wachstum

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 Freihof

Der Freihof ist eine gut gestaltete öffentliche Freifläche für den Ort. Die Freihofhalle wird von den Bewohnern gut angenommen und wird für verschiedenste Veranstaltungen genutzt, der Spielplatz ergänzt das Angebot für Kinder in Sulzbach. Eine Optionsfläche direkt an der Ettlinger Straße wäre für die Zukunft noch bebaubar. Eine mögliche passende Nutzung ist die neue Feuerwache, die in ihren derzeitigen Räumlichkeiten in der Ortsmitte nicht über genügend Fläche verfügt und für die Verkehrssituation bei Einsätzen nicht ideal ist. Die neue Feuerwache hätte somit einerseits am Freihof einen infrastrukturell besseren Standort und die dann leer stehende Alte Feuerwache wäre frei für eine neue, öffentliche Nutzung im Ortskern.


 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.

Konzept Seniorenwohnen

Aufgrund der Relevanz von seniorengerechtem und barrierefreiem Wohnen, soll ein Konzept zur Ergänzung des Wohnangebots erarbeitet werden. Dies ist besonders für Sulzbach aufgrund der Bewohnerstruktur besonders wichtig. Mögliche Standorte dafür wären die Alte Kelterscheuer in der Kelterstraße 8 oder das alte Gasthaus „Grüner Baum“ in der Ettlinger Straße 11.

Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet ändern

Die verbliebenen Baulücken am Berg können nur durch ein vorheriges Aufheben des Landschaftsschutzgebietes „Vorbergzone zwischen Ettlingen und Malsch“ in Zukunft bebaut werden. Eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes kann beim Regierungspräsidium angefragt werden. Ein eventuell möglicher Flächentausch mit der Fläche „Kiegerlich“ wäre ein möglicher Schritt.

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 Historische Ortsmitte

Die historische Ortsmitte von Sulzbach sollte im Hinblick auf ihre Baustruktur geschützt werden. Dies wäre durch das rechtliche Werkzeug Rahmenplan möglich. Zudem ist es sehr wichtig, für die Einwohner einen neuen gemeinsamen Treffpunkt zu schaffen. Dies kann durch eine neue Gastronomie oder ein Dorfcafé umgesetzt werden. Mögliche Standorte hierfür wären das Gebäude der Feuerwehr (bei Umzug der Wache) oder das derzeit als Ladenlokal genutzte Gebäude Ettlinger Straße 15 bei Aufgabe des Ladens. Das Ansiedeln einer neuen Nahversorgung für Sulzbach gestaltete sich in der Vergangenheit schwierig, könnte aber mit neuen Konzepten (Bsp. Tante M) zukünftig erneut angegangen 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.

Innenentwicklung „Kelterstraße“

Eine mögliche Fläche für Nachverdichtung im Innenbereich befindet sich hinter den Gebäuden der Kelter- und der Ettlinger Straße. Die derzeit als Garten- und Lagerflächen genutzte Fläche eignet sich für eine zweite Reihe Bebauung. Die Erschließung könnte entweder über eine Stichstraße erfolgen (bspw. über ein Flurstück) oder jeweils über die vorderen Grundstücke.

Entwicklungsfläche „Reutgraben“

Eine wichtige Fläche der Innenentwicklung und des Flächenrecyclings ist der „Reutgraben“. Die derzeit als Grünfläche genutzte Fläche hinter der Ettlinger Straße auf Höhe der Ortsmitte liegt sehr gut angebunden am Ortskern und eignet sich für Wohnbebauung. Das Gebiet könnte das Wohnungsangebot von Sulzbach erweitern mit kleineren, barrierefreien Wohneinheiten. Eine Anbindung könnte über eine Erschließungsstraße vom Freihof und der Gartenstraße 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 „Hellenreben“

Eine weitere Optionsfläche für Außenentwicklung ist am westlichen Ortsrand die Fläche „Hellenreben“. Die Fläche könnte von der Ettlinger Straße und der Gartenstraße erschlossen werden und eignet sich für ein bis zwei Baureihen. Bei einer Umsetzung müssen zunächst die landschaftsschutzrechtlichen Themen geklärt werden (Biotop).

Außenentwicklung „Glaswiesen“

Die Fläche zwischen Friedhof und Fliederstraße bietet ein großes Potenzial für neuen Wohnraum. Eine Erschließung würde über die Ettlinger Straße erfolgen, zunächst sollte mit zwei Häuserreihen geplant werden – eine Erweiterung nach Norden ist denkbar. Um in Sulzbach einen ausgewogenen Wohnungsmix zu erreichen, sollten neben Einfamilienhäusern auch andere Gebäudetypen in Betracht gezogen 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 in Sulzbach mit einigen baulichen Maßnahmen wie der Verlegung des Feuerwehrstandorts und der Entwicklung des Reutgrabens zu einem neuen Wohngebiet. Auch die Entwicklung einer Fläche

im Außenbereich „Glaswiesen“ sowie die Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets sind hoch priorisierte Maßnahmen für die nächsten Jahre.

Im **Arbeitspaket B (mittlere Dringlichkeit)** wird die historische Ortsmitte behandelt, die zum einen geschützt und erhalten, zum anderen weiterentwickelt werden sollte.

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

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“



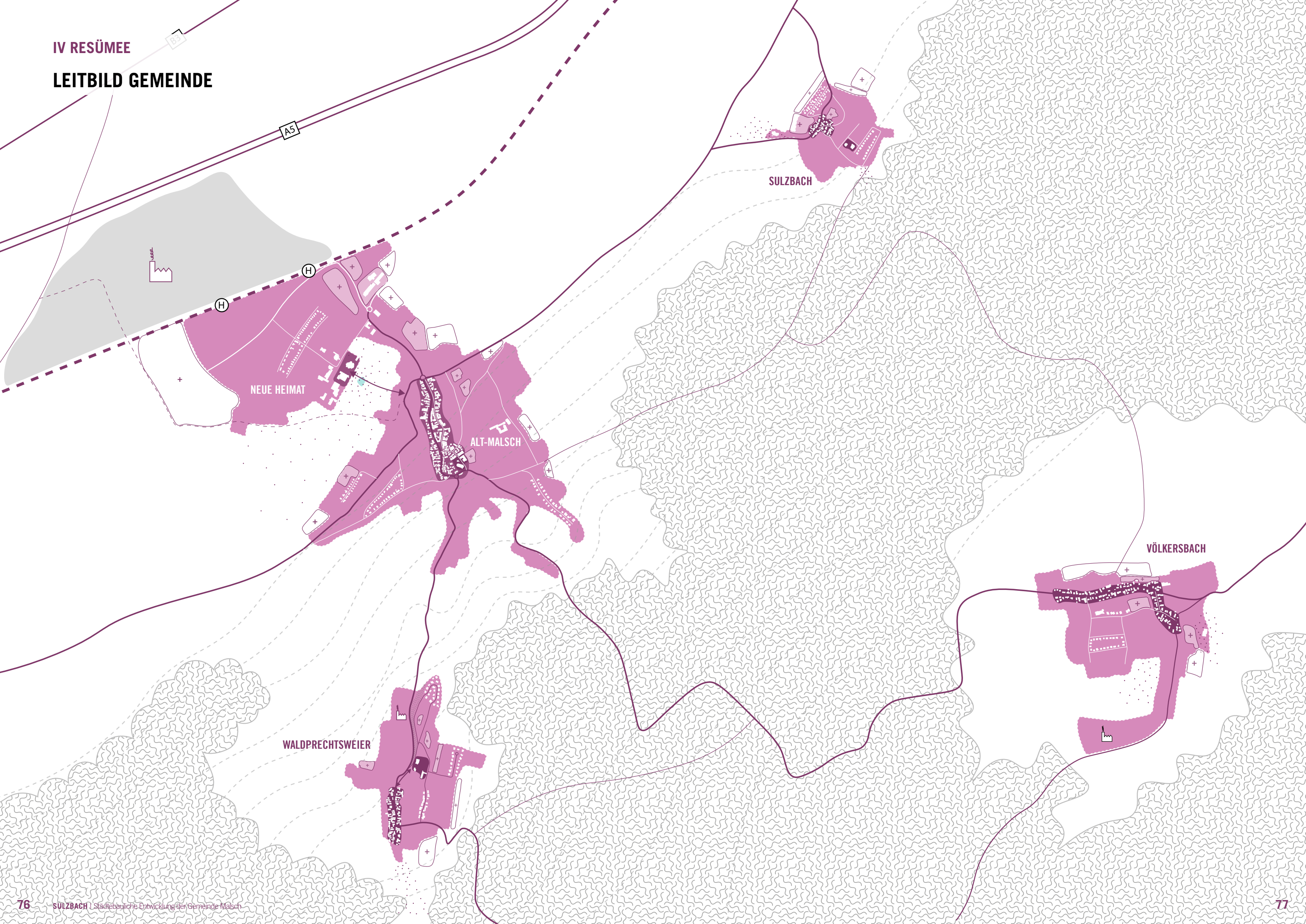
INNENENTWICKLUNG „KELTERSTRASSE“

Zweite Reihe Bebauung ermöglichen, hintere Baugrenze festlegen

8 MASSNAHMEN



IV RESÜMEE



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 Bühnsee

**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

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 „Kirchäcker“

**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**

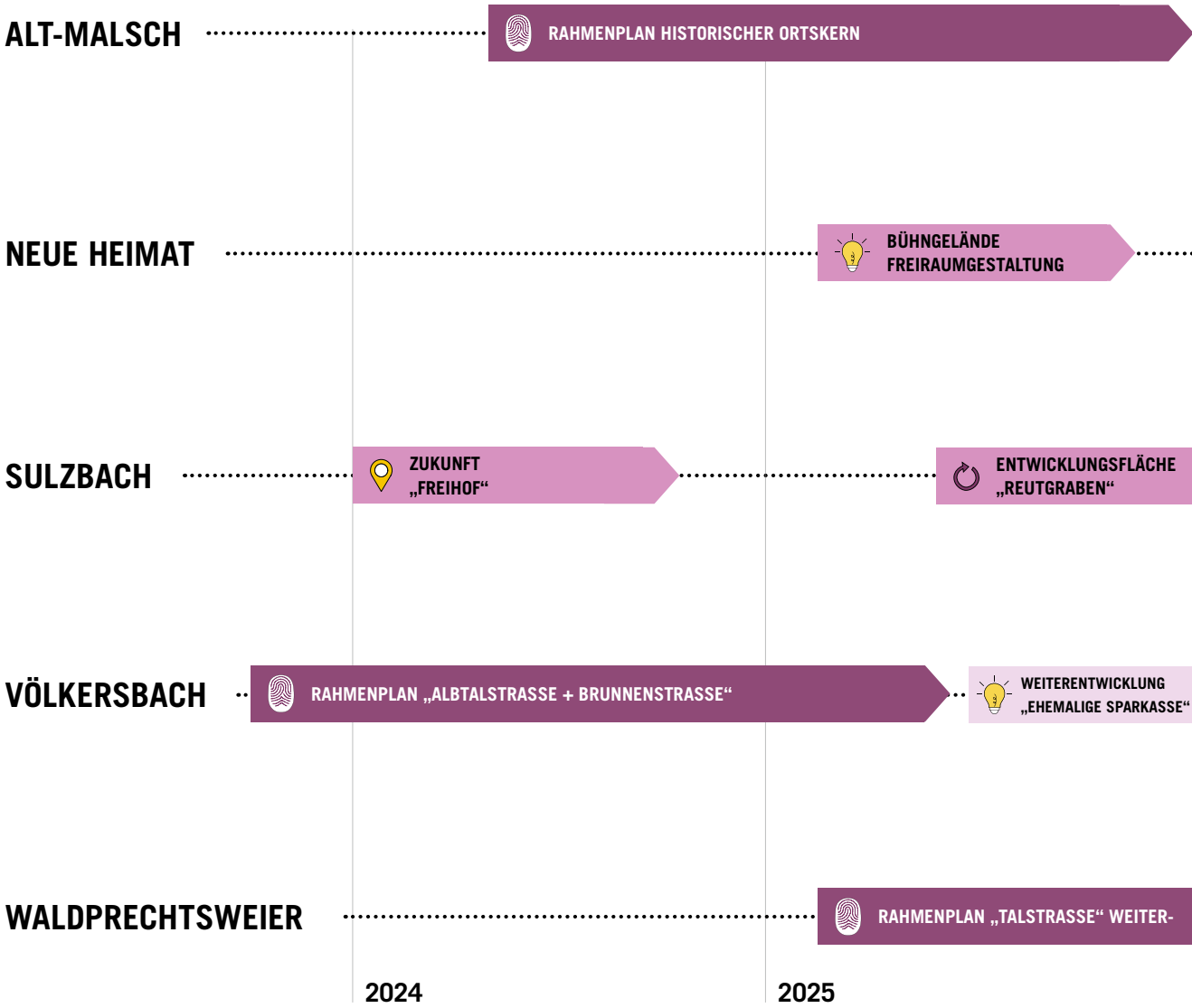
Reserveoption für Wohnbebauung

**AUSSENENTWICKLUNG „STEINIG“**

Reserveoption für Wohnbebauung

12 MASSNAHMEN

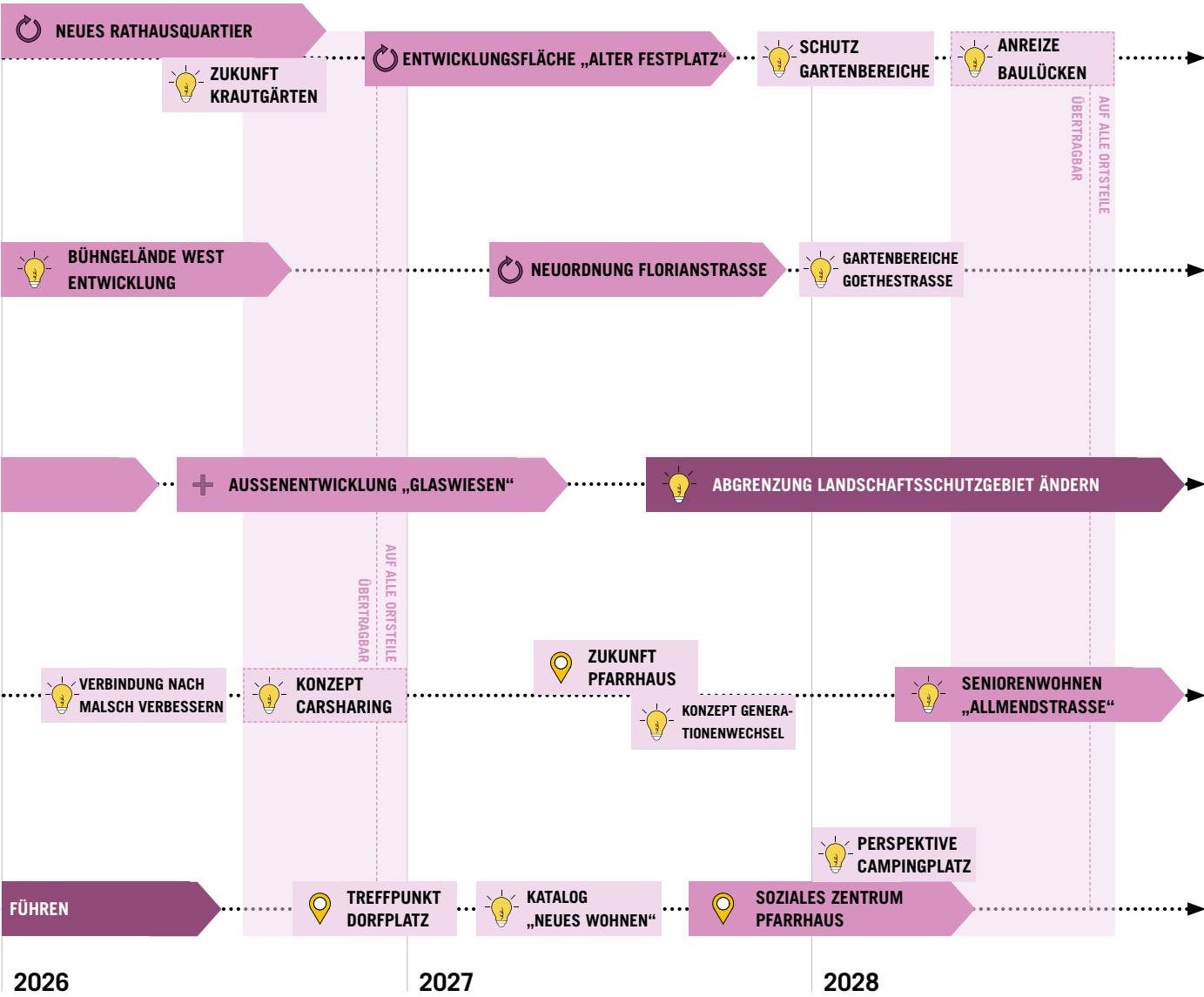
IV RESÜMEE GEMEINDE



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.



MASSNAHME S – 0,5 JAHRE

MASSNAHME M – BIS 1,5 JAHRE

MASSNAHME L – BIS 2,5 JAHRE

IMPULS

IDEE

IDENTITÄT

REVITALISIERUNG

WACHSTUM

SCHLUSSWORT



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 Sulzbach 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.



Konzeptmodell Sulzbach

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



ASTUCE
ARCHITECTURE AND PLANNING
Konzeptmodell
M 1:1.500