



# **WALDPRECHTSWEIER**

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 WALDRECHTSWEIER

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

## III KONZEPT WALDRECHTSWEIER

- 52 Steckbriefe
  - Soziale Mitte – Kirchstraße
  - Historische Ortsdurchfahrt – Talstraße
  - Siedlungserweiterung – Graf-Albrecht-Straße
  - Siedlungserweiterung – Jagdrain / Stockplatz
  - Neubaugebiet – Neufeld
  - Gewerbegebiet – Karl-Baumann-Straße
  - Neubaugebiet – Rotäcker
  - Siedlungserweiterung – Lange Straße
- 70 Leitbild
- 72 Maßnahmen
- 74 Priorisierung der Maßnahmen

## IV RESÜMEE

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

# I EINFÜHRUNG

# I EINFÜHRUNG

## ANLASS UND AUFGABE

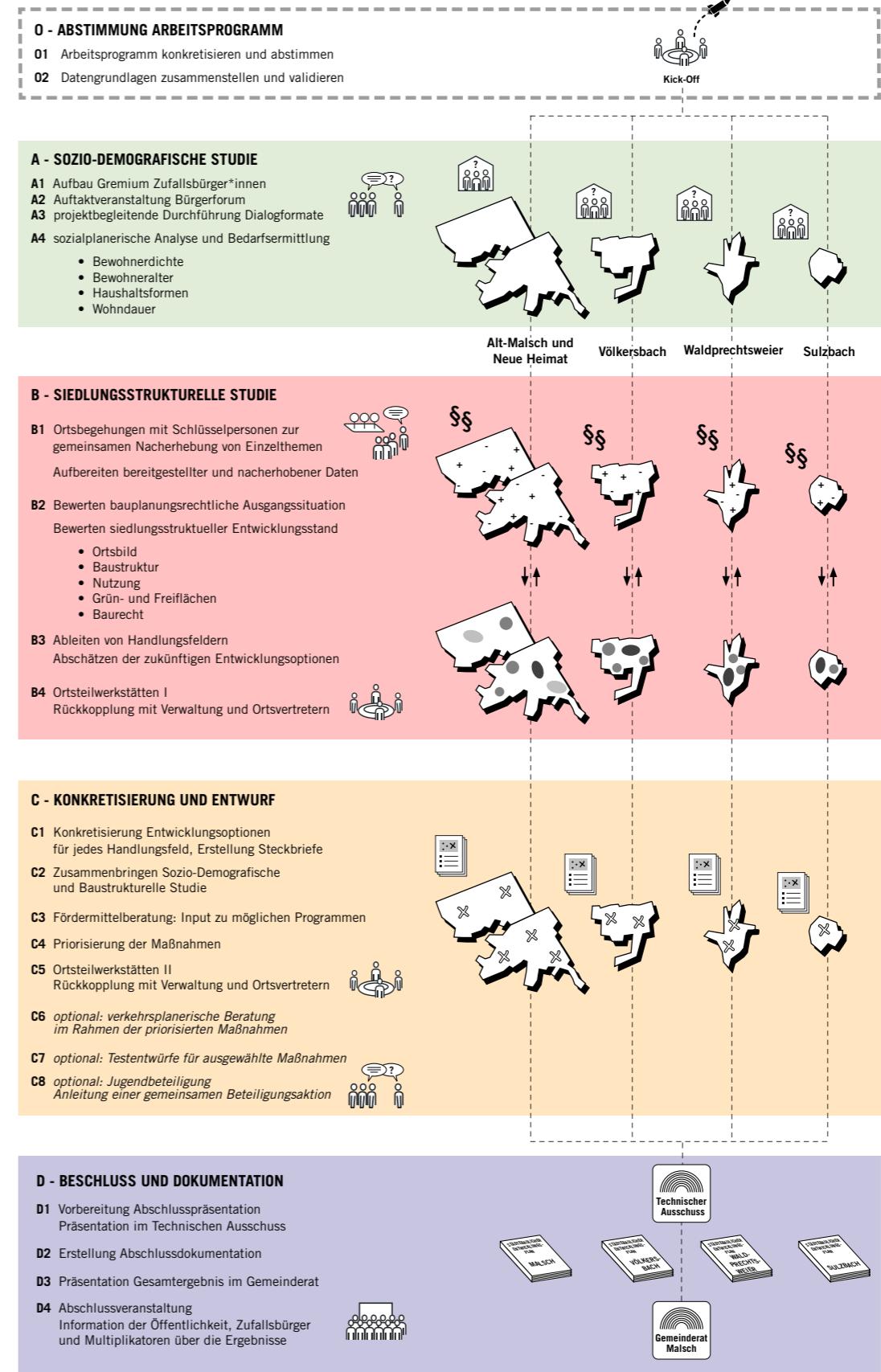
Die Bevölkerungszahlen im ländlichen Raum sind von ständigen Wanderungsbewegungen beeinflusst. Das Problem der Abwanderung aus solchen ländlichen Regionen ist bekannt, doch ist die Entwicklung in manchen Regionen eher gegenläufig: In Gemeinden in der Nähe von größeren Städten ist die Bevölkerung in den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

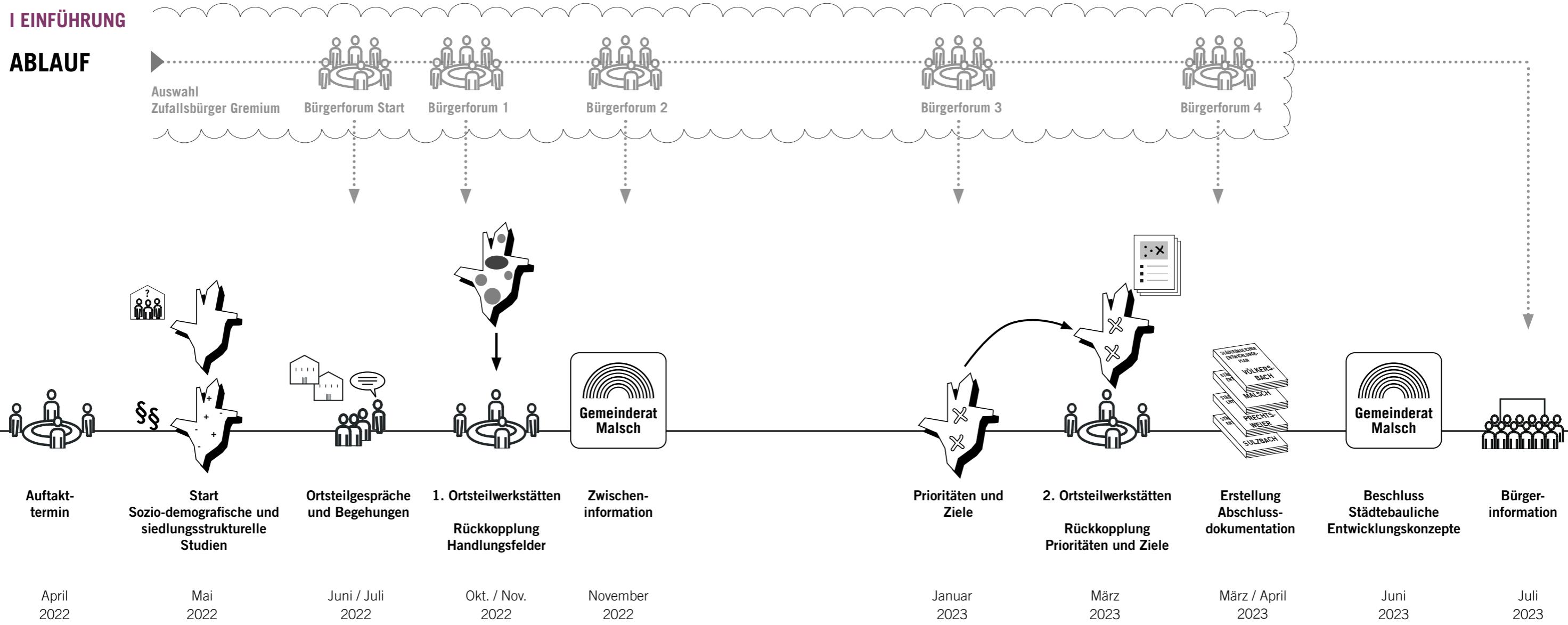
erarbeiten, die zunächst Potenzialflächen definieren und insbesondere für die „gefährdeten“ Ortsbereiche eindeutig definierte städtebaulich-strategische Entwicklungsziele vorgeben. Zukünftig lassen sich Baugesuche so eindeutiger und zielführender beurteilen, darüber hinaus können auf dieser Grundlage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



## I EINFÜHRUNG

## ABLAUF



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 Abschluss-dokumentation in Form von vier Broschüren, eine für den Kernort Malsch und jeweils eine für die Ortsteile Sulzbach, Völkersbach und Waldprechtsweier, 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.

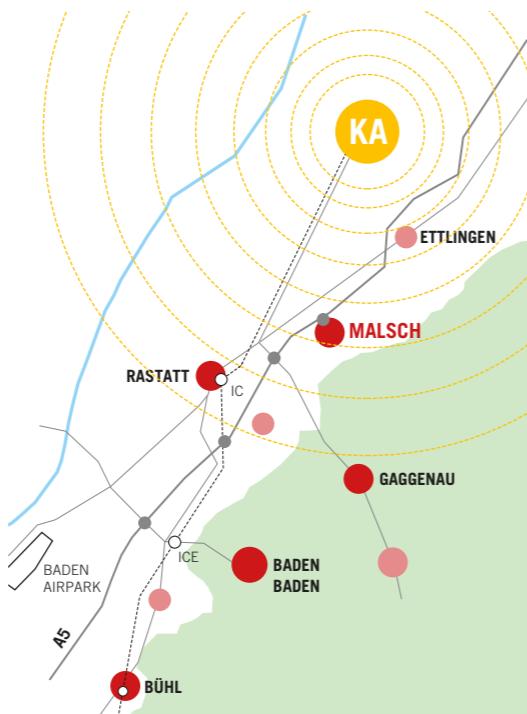


## LAGE IN DER REGION

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 Fahrradroutes 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 kleinsten 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 die Talstraße

# SOZIO-DEMOGRAPHISCHE 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.

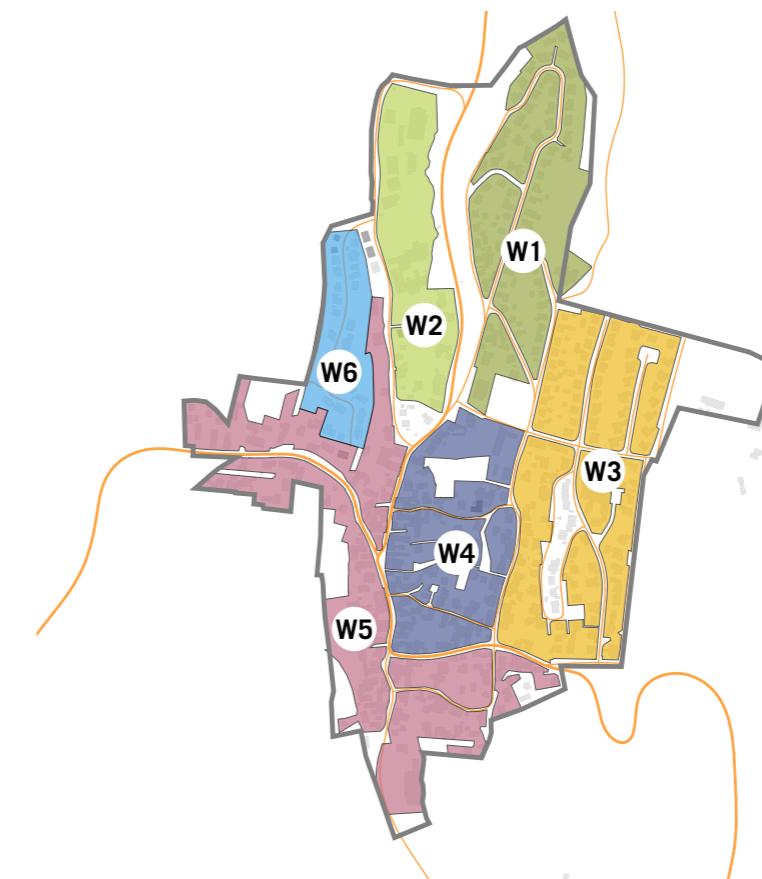
Hinsichtlich der **Altersstruktur** zeichnet sich folgendes Bild ab: Bei 5,2 % der Einwohnerinnen und Einwohner handelt es sich um Kleinkinder (0 bis 5 Jahre), bei 6,0 % um Kinder zwischen 6 und 12 Jahren und bei 4,8 % um Jugendliche (13 bis 17 Jahre). Die Gruppe der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 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(er). Ehepaare mit Kind(er) machen dabei 80,1 % dieser Haushalte aus; das heißt, bei 19,9 % der Haushalte mit Kind(er) handelt es sich um Alleinerziehende. Ein- und Zwei-Kind-Familien überwiegen.



### Erkenntnisse für Waldprechtsweier

- Einwohnerinnen und Einwohner: 1.510 (10,2 % der Gemeinde)
- Bevölkerungsdichte: 4.665,1 E. / km<sup>2</sup>
- Wohndauer: 8,96 J. in der eigenen Whg. 10,74 J. in der Kommune
- Altersstruktur:
  - o Kleinkinder (0–5 J.): 6,1 %
  - o Kinder (6–12 J.): 6,9 %
  - o Jugendliche (13–17 J.): 4,3 %
  - o Junge Erwachsene (18–27 J.): 9,2 %
  - o Erwachsene (28–49 J.): 26,1 %
  - o Erwachsene (50–64 J.): 26,5 %
  - o Senior/-innen (65–84 J.): 17,4 %
  - o Hochbetagte (85+ J.): 3,5 %
- Anteil ausländische Bevölkerung: 9,3 %
- Haushalte:
  - o Haushalte ohne Kinder: 90,0 %
    - Singlehaushalte: 66,9 %
    - Ehepaare ohne Kinder: 33,1 %
  - o Haushalte mit Kindern: 10,0 %
    - Ehepaare mit Kindern: 82,5 %
    - Alleinerziehende: 17,5 %

In **Waldprechtsweier** leben 1.510 Menschen und somit **10,2 %** der Malscher Bevölkerung. Während sich die Wohndauer im durchschnittlichen Bereich beläuft, zeigen sich Auffälligkeiten hinsichtlich der Altersstruktur: Im Vergleich leben hier am meisten Kleinkinder (6,1 %) sowie Kinder zwischen 6 und 12 Jahren (6,9 %). Insbesondere im Gebiet W2 zeigt sich mit 13,4 % ein vergleichsweise hoher Anteil an Kleinkindern und in der Nachbarschaft W6 mit 23,8 % ein sehr hoher Anteil an Kindern zwischen 6 und 12 Jahren. Zudem ist der Anteil an Hochbetagten (85 Jahre und älter) mit 3,5 Prozent im Vergleich zu den anderen Ortsteilen in Waldprechtsweier am höchsten. Waldprechtsweier kann man in der Zusammenfassung als **klassischen Familienstandort** beschreiben. Es gibt verhältnismäßig viele Kinder unter 12 Jahren (insbesondere in W2 und W6), jedoch auch viele Alte bzw. Hochbetagte über 85 Jahre (u.a. in W1). Die Erkenntnisse aus der sozio-demografischen Studie wurden zunächst interpretiert und flossen anschließend in die Maßnahmen der jeweiligen Ortsteile ein.

## I EINFÜHRUNG

### BÜRGERFORUM



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 Auftaktermin
- **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.



## II ANALYSE



### BAUHISTORIE



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

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

Waldprechtsweier ist als **klassisches Straßen-dorf entlang der Talstraße** gewachsen. Die **Siedlungserweiterung** ist zunächst im Norden im **Jagdrain** entstanden und angrenzend an den historischen Ortskern im Bereich der Mühlstraße. Eine große Erweiterung erfolgte im Neufeld, das **neueste Baugebiet** ist das

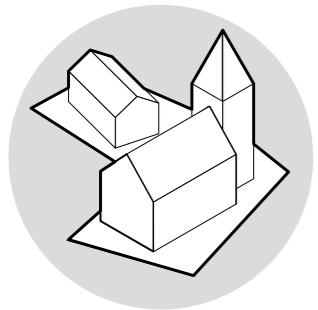
**Einfamilienhausgebiet „Rotäcker“**, das seit 2016 erschlossen wird.

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

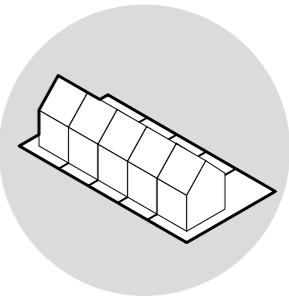


## II ANALYSE WALDPRECHTSWEIER

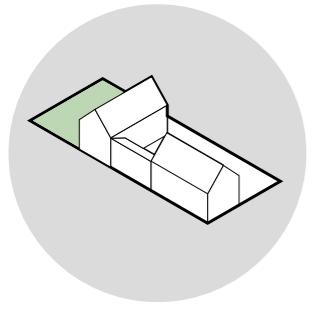
### TYPOLOGIE



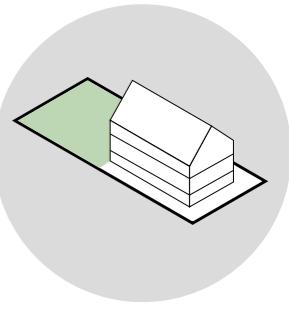
**Dorfkerntyp**  
Ø 2 Vollgeschosse  
Grundstücksgröße:  
ca. 300–500 m<sup>2</sup>



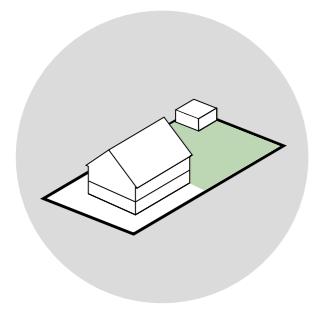
**Reihenhaustyp**  
Ø 1–2 Vollgeschosse  
Grundstücksgröße:  
ca. 150–250 m<sup>2</sup>



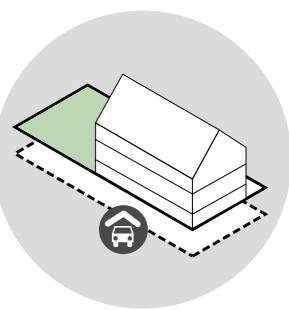
**Haus-Hof-Typ**  
Ø 1-2 Vollgeschosse  
Grundstücksgröße:  
ca. 600–850 m<sup>2</sup>



**Mehrgenerationenhaustyp**  
Ø 2+ Vollgeschosse  
Grundstücksgröße:  
ca. 600–700 m<sup>2</sup>



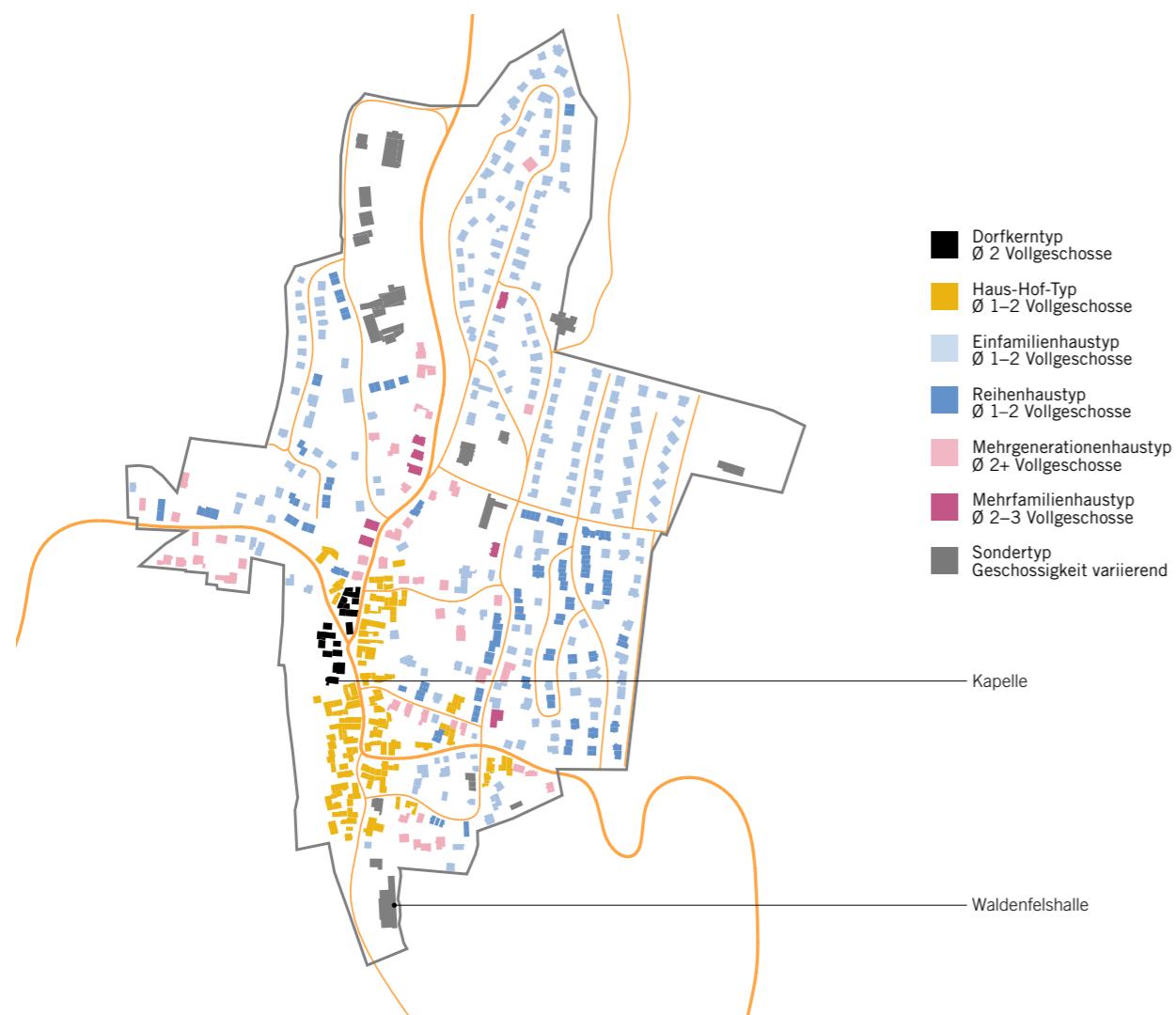
**Einfamilienhaustyp**  
Ø 1-2 Vollgeschosse  
Grundstücksgröße:  
ca. 600–750 m<sup>2</sup>



**Mehrfamilienhaustyp**  
Ø 2-3 Vollgeschosse  
Grundstücksgröße:  
ca. 600–800 m<sup>2</sup>

## II ANALYSE WALDPRECHTSWEIER

### 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 Gewerbegebäuden, Sportanlagen oder öffentliche Gebäude eingegrenzt. 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 Waldprechtsweier kommt der **Dorfkern** und der **Haus-Hof-Typ** hauptsächlich entlang der **Talstraße** vor. Der **Einfamilienhaustyp** wurde vermehrt in den Baugebieten der 70er- und 80er-Jahre gebaut (Jagdrain) und danach wieder im neuesten Baugebiet, dem Rotäcker. Einige Reihen- und Doppelhäuser entstanden im Neufeld. Sogenannte Mehrgenerationenhäuser, also Gebäude mit zwei bis drei voneinander getrennten Wohneinheiten, entstanden eher entlang der oberen Talstraße und in der Lange Straße. Die Entwicklung zu **größeren Mehrfamilienhäusern** hat in Waldprechtsweier bereits eingesetzt, vor allem in der **Ortsmitte**.

### 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 Waldprechtsweier gibt es ortsbildprägende Gebäude **hauptsächlich entlang der Talstraße**, hier sind diese zahlreich vorhanden. Ortsbildprägende Gebäude sind z. B. die **Ortsverwaltung und die Kapelle am Dorfplatz**. Private Wohnhäuser, die besonders zum Ortsbild beitragen, sind z. B. die Gebäude der **Alten Ölmühle** (Talstraße 72) und das Fachwerkhaus Talstraße 39.

## II ANALYSE WALDPRECHTSWEIER

### 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 Waldprechtsweier ist die **Entwicklung zu großen Bauvolumen bereits seit den 90er Jahren zu beobachten**. Durch den Abriss des

Fachwerkhauses der **Alten Mühle** konnten die beiden **Mehrfamilienhäuser Talstraße 18 und 18a** entstehen. Zu beobachten ist eine Verbreitung dieser großen Volumina in die südliche Talstraße, die durch ihren orts bildprägenden Gebäudebestand beson ders schützenswert ist.

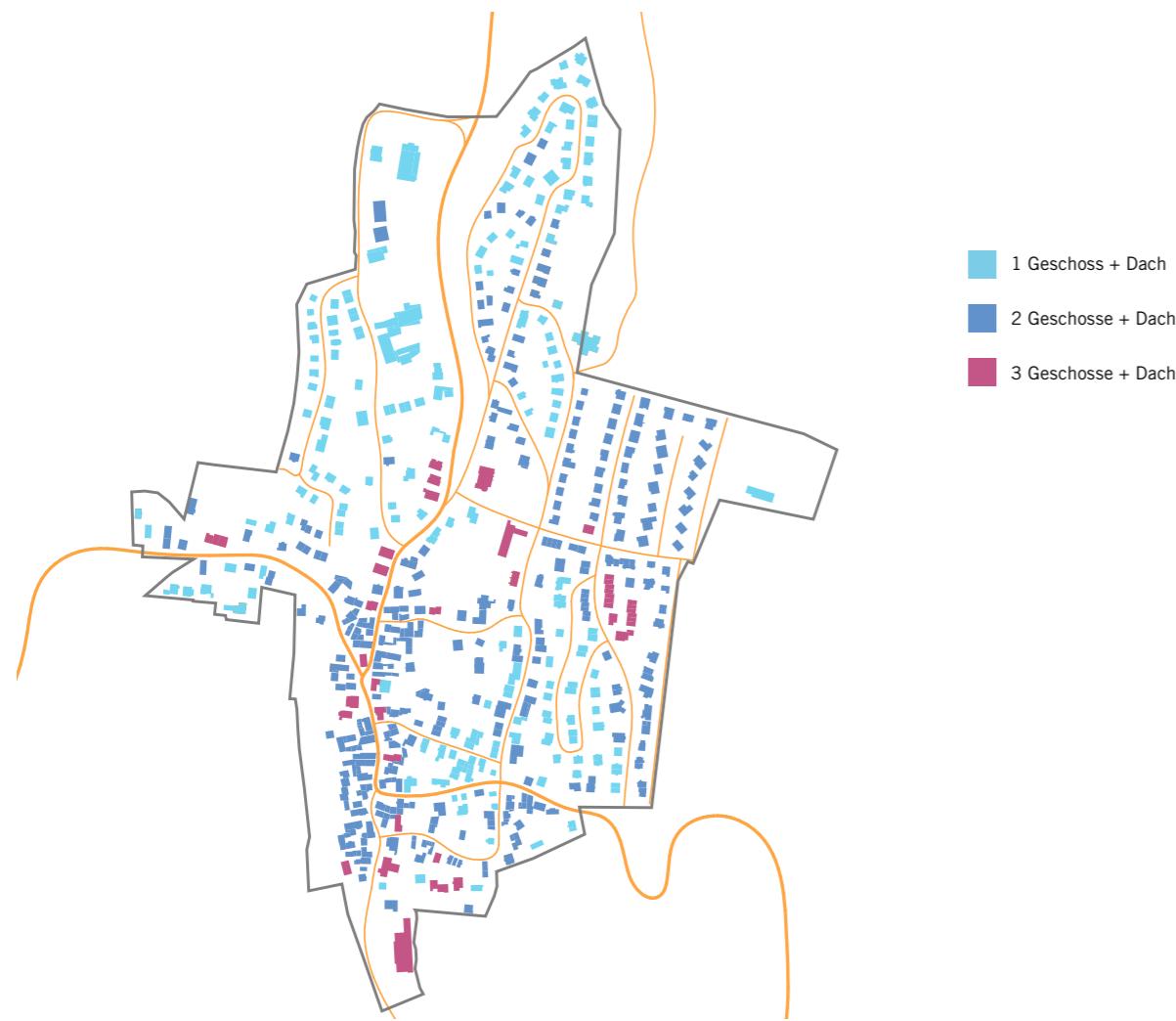
Auf Entwicklungen dieser Art muss zukünftig ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Mit Blick auf die Folgewirkungen ist dabei stets im Einzelfall zu hinterfragen, ob solche Nachverdichtungen an einer Stelle akzeptabel sind oder das vorherrschende Ortsbild eine städtebaulich nicht vertretbare Beeinträchtigung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



Mehrfamilienhäuser Talstraße 18 und 18a

## II ANALYSE WALDPRECHTSWEIER

### GEBAUDEHÖHEN



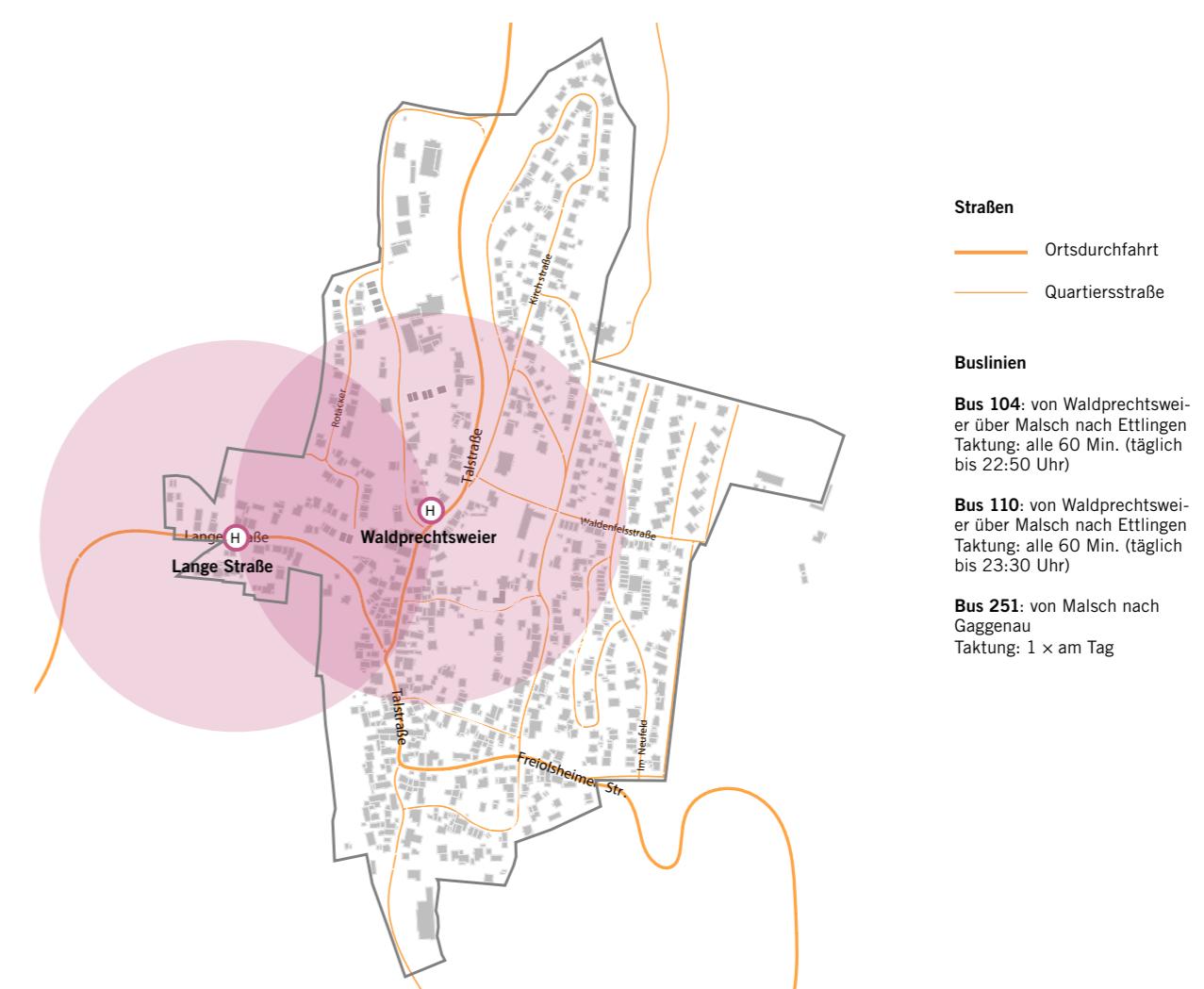
Ein weiteres Merkmal des Ortsbildes sind die Gebäudehöhen. Im Ortskern von Waldprechtsweier hat sich eine **zweigeschossige Bauweise** etabliert, ebenso in den älteren Ortserweiterungen wie dem Jagdrain und Teilen des Neufelds. In den neueren Baugebieten geht die Entwicklung eher zurück zu einer **eingeschossigen Bauweise**. Dies ist eher ungewöhnlich, in den anderen Ortsteilen findet man in den Ortskernen eher eine eingeschossige Bebauung, während in den Neubaugebieten mit mindestens zwei Geschossen gebaut wird.

Eine **dreigeschossige Bebauung** hingegen findet man häufig bei den Mehr generationen- und Mehrfamilienhäusern entlang der Talstraße. Diese weichen sowohl in ihrer bebauten Grundfläche als

auch in ihrer Gebäudehöhe vom restlichen Ortsbild ab.

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

### MOBILITÄT



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

Waldprechtsweier wird von der **Buslinie 104** angefahren, der Bus verkehrt zwischen Malsch und Ettlingen und fährt alle 60 Minuten. Die **Buslinie 110** fährt ebenfalls über Malsch nach Ettlingen und hat eine Taktung von 60 Minuten. Der **Bus 251** verkehrt von Malsch nach Gaggenau und fährt einmal täglich. Die **beiden Bushaltestellen** von Waldprechtsweier befinden sich in der Talstraße auf Höhe der Grundschule und in der Lange Straße.

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

werden. Der Ortsteil ist durch die Talstraße gut an den Kernort Malsch angebunden.

Ebenso ist der Ortsteil durch die Straße nach Malsch gut an das regionale Straßen netz angebunden. Die Talstraße dient als **Hauptschließungsstraße**, an die sich ein verzweigtes Quartiersstraßennetz anschließt. Durch die überschaubare Ortsgröße ist eine **gute innerörtliche Orientierung** stets gewährleistet.

## II ANALYSE WALDPRECHTSWEIER

### 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.

Waldprechtsweier liegt eingebettet im **landschaftlich geprägten, grünen Waldprechtstal**. Es gibt aber auch im Ortsinneren einige öffentliche Freiflächen, die zum Aufenthalt und zur Rekreation dienen:

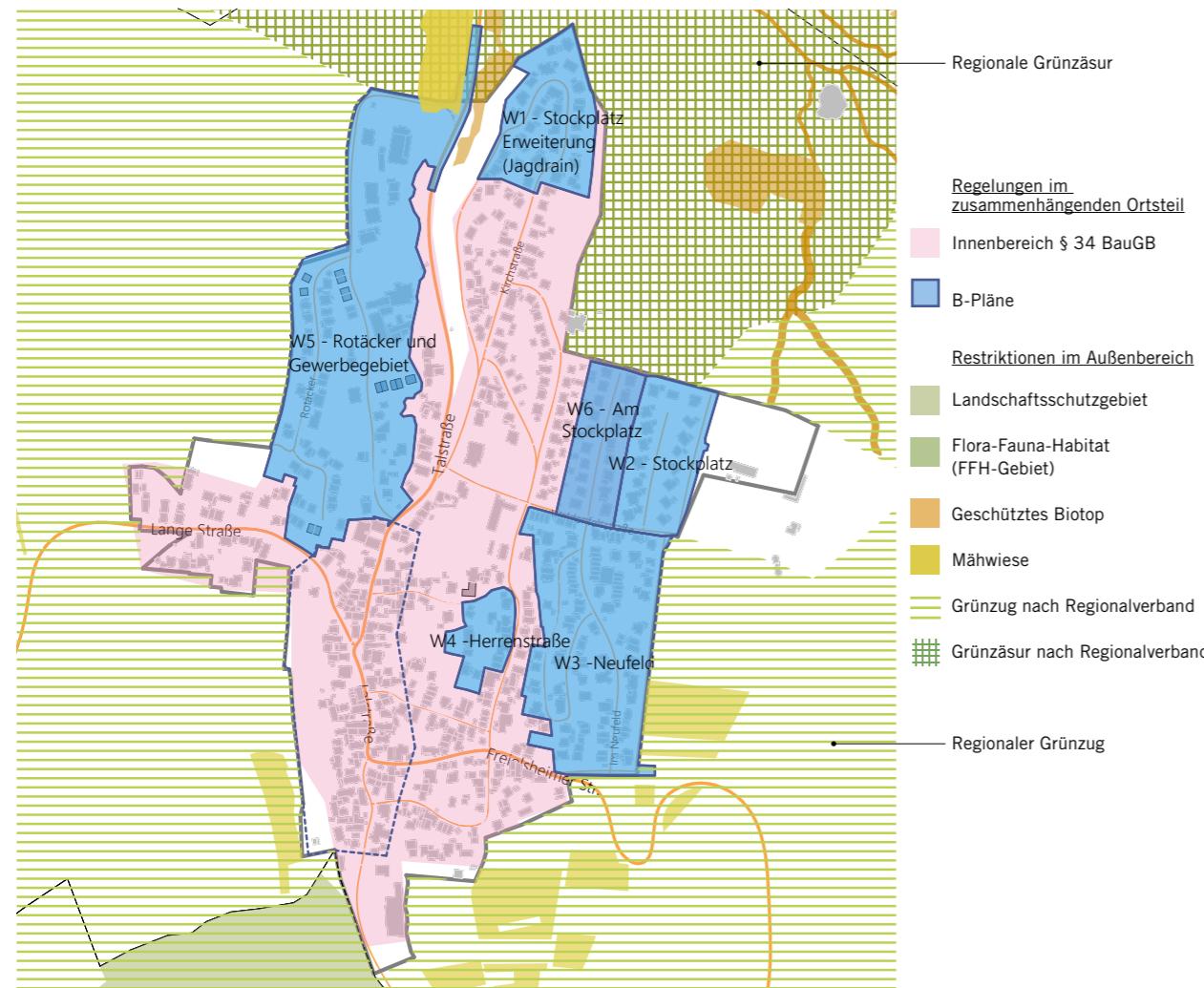
In der Ortsmitte befindet sich der **Dorfplatz**, der zwar schön gestaltet wurde, jedoch aufgrund der Größe nicht für größere Veranstaltungen geeignet ist. Die Kirche, der

Friedhof und die Grundschule befinden sich in der Ortsmitte, hier gibt es auch einige öffentliche Freiflächen. Ein weiterer Treffpunkt befindet sich im **Süden des Ortes im Waldprechtstal**. Hier gibt es neben der **Waldenfelshalle**, die für Veranstaltungen und für Vereine genutzt wird, einen Minigolfplatz und eine Außengastronomie mit Spielplatz. Verteilt in den Nachbarschaften gibt es einige Spielplätze, die als Treffpunkte genutzt werden können.



Dorfplatz mit Kapelle und Alter Schule

### 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 Waldrechtsweier 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.

Waldrechtsweier ist in großen Teilen von einem **regionalen Grünzug** umgeben, im Süden an Malsch angrenzend liegt eine **regionale Grünzäsur**. Lediglich kleine Bereiche um den Campingplatz und an der Langen Straße sind nicht von Schutzgebieten betroffen.

### 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 Waldrechtsweier wurde zuletzt **2016 ein Neubaugebiet, der Rotäcker**, ausgewiesen. Hier gab es demnach die größte Entwicklung der vergangenen 20 Jahre. Außerdem wurden im älteren Baugebiet Neufeld einige Baulücken geschlossen. Die Waldenfelshalle ist das einzige öffentliche Gebäude, das seit 2000 errichtet wurde.

## II ANALYSE WALDRECHTSWEIER

### MODERNISIERUNG



Der **grundätzliche 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 Waldrechtsweier konzentriert sich der Modernisierungsbedarf auf die historische Ortsmitte entlang der Talstraße. Allgemein ist der Zustand der Talstraße sanierungsbedürftig, **14 Gebäude** sind nach einer ersten Zählung in einem schlechten Zustand. Die Straße selbst wird aktuell mit einer Tiefbaumaßnahme überplant. Das ehemalige Pfarrhaus in der Kirchstraße 2 befindet sich im Besitz der Gemeinde und wird derzeit als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Bei Auszug ergibt sich durch den drohenden Leerstand

ein dringender Handlungsbedarf, da das Gebäude auch nicht mehr heutigen Standards entspricht. Gleches gilt für den Sozialwohnungsbau in der **Graf-Albrecht-Straße 25** neben der Grundschule.

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.



## II ANALYSE WALDRECHTSWEIER

### 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 Waldrechtsweier gibt es noch einige verbliebene Baulücken, vor allem in den Neubaugebieten Neufeld und Rotäcker. Großflächige Entwicklungsoptionen im Innenbereich gibt es vor allem im **Jagdrain in der zweiten Reihe**. Eine Außenentwicklung könnte laut **FNP im Süden angrenzend an die Steinigstraße** erfolgen, weitere potenzielle Flächen sind eine **weitere Reihe im Sonnenweg** und die Optionsfläche Campingplatz.



Sonnenweg

## II ANALYSE WALDPRECHTSWEIER

### ZUSAMMENFASSENDE ERKENNTNISSE



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

In Waldprechtsweier gibt es einen **erhöhten Modernisierungsbedarf** in der historischen Ortsdurchfahrt Talstraße. In diesem Bereich gibt es auch die meisten ortsbildprägenden und historischen Gebäude, was zu einer besonderen Gefährdung des Bereiches führt. Wichtige Orte in Waldprechtsweier sind zum einen der **Dorfplatz an der Kapelle** und das **Waldprechtstal mit der Waldenfelshalle** und dem Naherholungsraum.

In Waldprechtsweier ging die **Entwicklung in den letzten Jahrzehnten in Richtung großer Gebäudevolumen**, die die alte historische

Struktur ersetzen. Vor allem entlang der Talstraße entstanden große Bauten, teilweise sogar mit Tiefgarage. Eine bauliche Entwicklung ist eher in den Innenbereichen im Jagdrain möglich, die Außenentwicklung konzentriert sich auf den Südosten.

## II ANALYSE WALDPRECHTSWEIER

### QUERVERGLEICH BAUHISTORIE



Nach Abschluss der Analysen auf Orts- teilebene wurden alle dabei gewonnenen Erkenntnisse einem **Quervergleich** unter- zogen. 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 kom- men.

Im Quervergleich „Bauhistorie“ wird die **An- zahl 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 Straßendorfer gewachsen sind, ist Sulzbach als klassisches Haufendorf entstanden. Alt-Malsch entstand ebenfalls aus einem Straßenzug entlang des Tannelgrabens, der Adlerstraße.

Waldprechtsweier hat einen Anteil von **23,1 % an historischen Gebäuden**. Im Ver- gleich zu den anderen Ortsteilen liegt Wald- prechtsweier damit im Mittelfeld.

### QUERVERGLEICH ABWEICHENDE GEBÄUDEDIMENSION



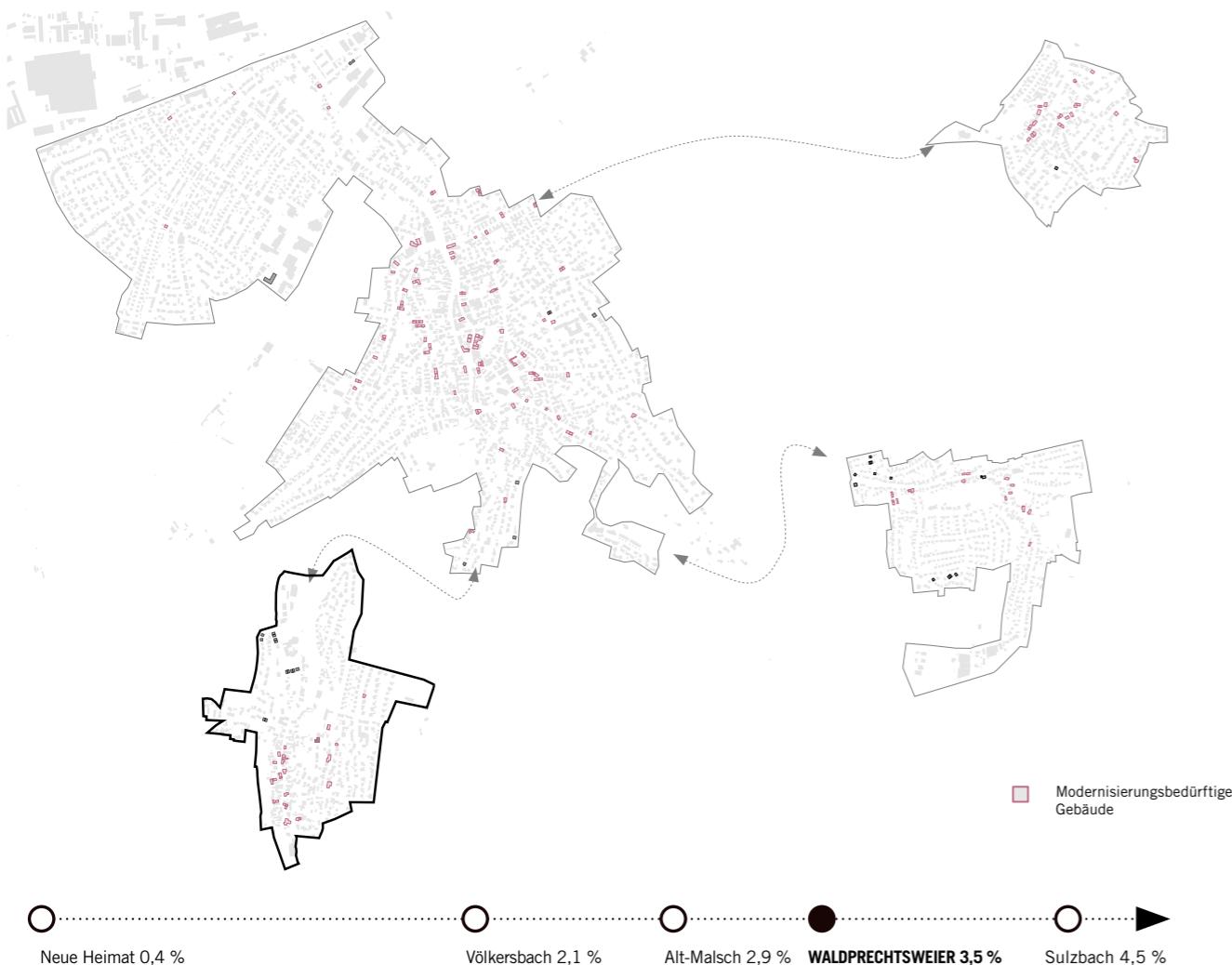
Im Quervergleich „Abweichende Gebäude- dimension“ werden die **Anzahl der Gebäude mit abweichendem Volumen im Verhältnis zur Anzahl der Gesamtgebäude** gebracht. Hierdurch wird schnell ersichtlich, in wel- chen Ortsteilen eine Entwicklung zu größeren Baukörpern bereits begonnen hat.

Im Vergleich mit allen Ortsteilen hat Wald- prechtsweier mit **4,7 % den größten Anteil an Gebäuden mit Bauvolumen**, die von der ortsbildtypischen Dimension abweichen. Das bedeutet, dass im Ort bereits die Ent- wicklung zu großen Mehrfamilienhäusern be- gonnen hat. Dies kann einerseits durch den Bau von kleineren Wohnungen einen positi- ven Einfluss auf den Wohnungsmix im Ort haben, andererseits aber auch das Ortsbild negativ beeinflussen. Da Waldprechtsweier

in dieser Hinsicht bedroht scheint, muss hier ein besonderes Augenmerk auf weitere Ent- wicklungen dieser Art gelegt werden.

## II ANALYSE WALDPRECHTSWEIER

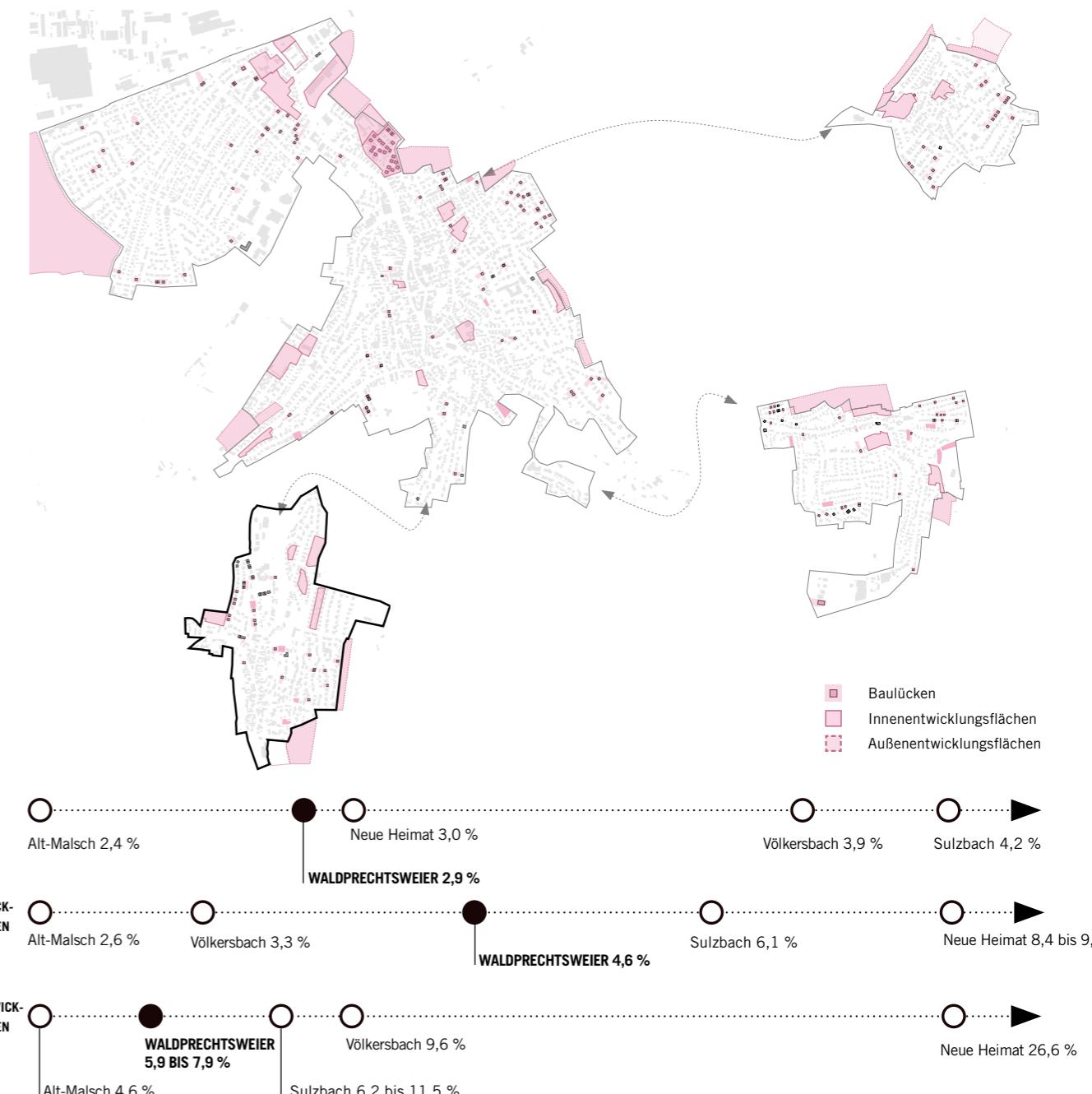
### QUERVERGLEICH MODERNISIERUNG



Im Quervergleich „Modernisierung“ wird die Anzahl der **modernisierungsbedürftigen Gebäude** mit der Gesamtanzahl der Gebäude im Ort in Verhältnis gesetzt. Daran wird erkennbar, wie gut der Ortsteil erhalten ist und welchen Eindruck die Fassaden machen.

Waldprechtsweier hat mit **3,5 % modernisierungsbedürftiger Gebäude** den zweitgrößten Anteil nach Sulzbach (4,5 %). Der besonders betroffene Bereich erstreckt sich über die historische Ortsmitte entlang der Talstraße.

### QUERVERGLEICH WEITERENTWICKLUNG



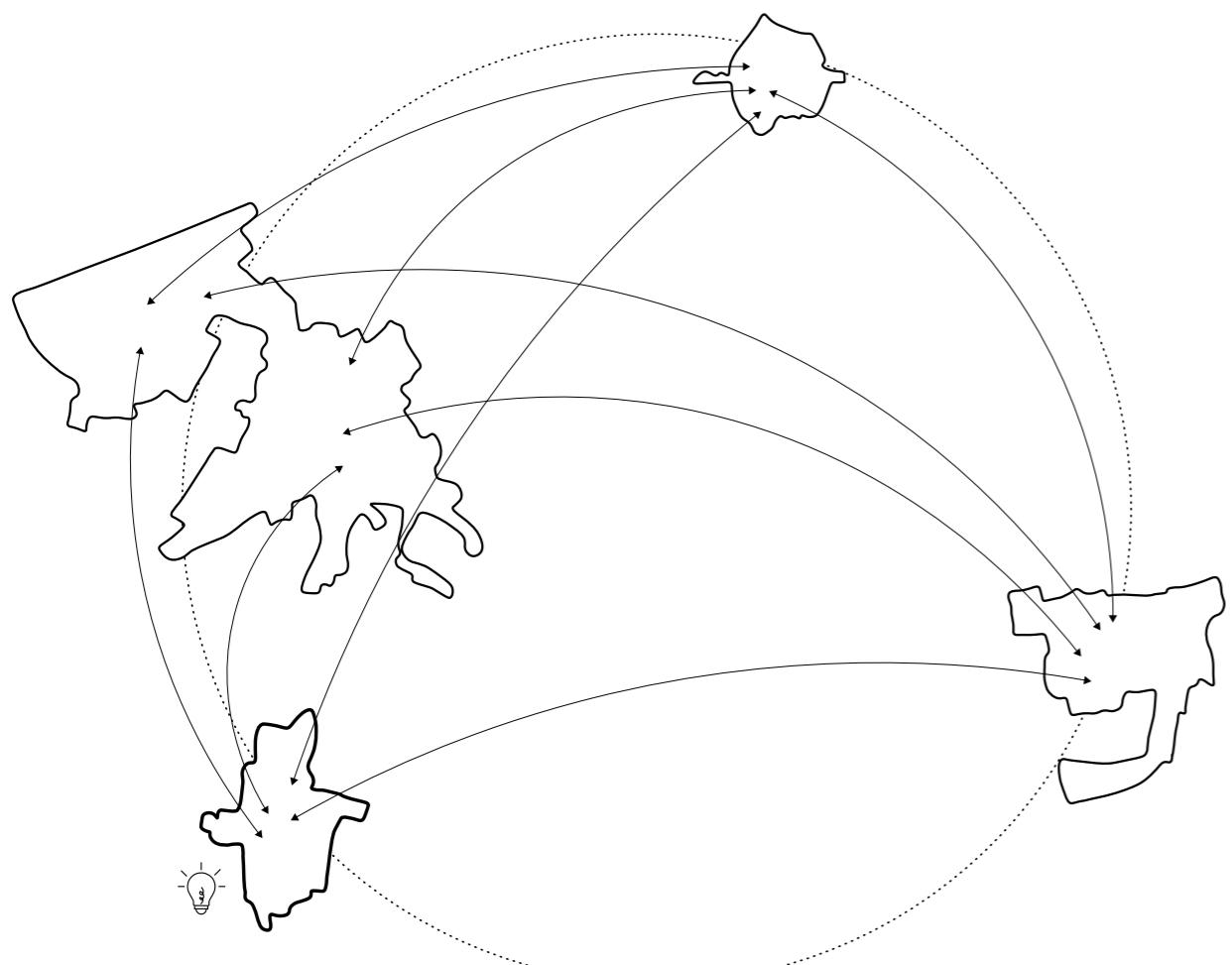
Im Quervergleich „Weiterentwicklung“ werden in **drei Kategorien die Potenziale** der jeweiligen Ortsteile aufgezeigt. Die Anzahl der Baulücken wird im Verhältnis zur Gesamtanzahl der Gebäude gerechnet, während die Innen- und Außenentwicklungsflächen ins Verhältnis zur Gesamtfläche des Ortes gesetzt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

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

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

## II ANALYSE WALDPRECHTSWEIER

### WALDPRECHTSWEIER IM QUERVERGLEICH



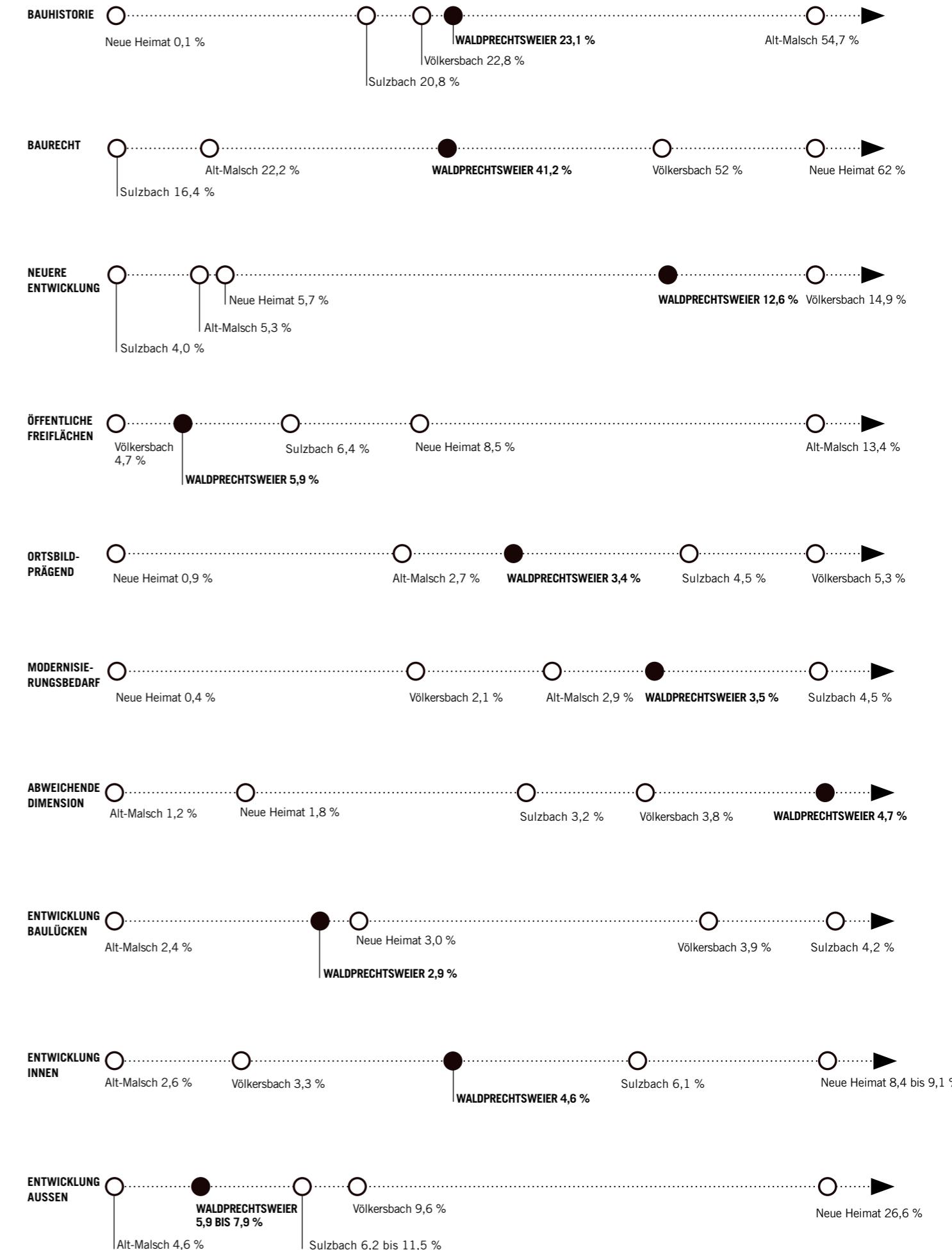
Aus allen Analysethemen und dem Vergleich von Waldprechtsweier mit anderen Ortsteilen konnten viele Erkenntnisse gewonnen werden.

Waldprechtsweier hat einen recht hohen Anteil an historischen Bautypen. Baurechtlich ist Waldprechtsweier zu etwa zwei Dritteln unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB), das andere Drittel wurde mit Bebauungsplänen überplant.

In den letzten 20 Jahren wurde in Waldprechtsweier im Vergleich recht viel gebaut, was mit einem Anteil von 12,6 % neu errichtete Gebäude im Verhältnis zum Gesamtgebäudebestand deutlich wird. Der Modernisierungsbedarf ist in Waldprechtsweier mit 3,5 % im Vergleich

am zweithöchsten nach Sulzbach (4,5 %). Der Anteil an Gebäuden mit abweichender Dimension ist in Waldprechtsweier mit 4,7 % von allen Ortsteilen am höchsten.

Als Entwicklungsmöglichkeiten hat Waldprechtsweier im Vergleich eher wenige Baulücken, die großflächigen Innenentwicklungsflächen sind dafür zahlreicher. Außenentwicklungsoptionen gibt es aufgrund der umliegenden Schutzgebiete nur noch recht wenige.



### III KONZEPT

### III KONZEPT WALDRECHTSWEIER

## 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.

Bei **Bereich 1** handelt es sich um die soziale Infrastruktur von Waldrechtsweier. Die Grundschule, die Kirche und das alte Pfarrhaus befinden sich in diesem Bereich, vor allem Letzteres kann zukünftig eine neue Nutzung für das Gemeinwohl erhalten.

**Bereich 2** befasst sich mit der historischen Ortsdurchfahrt entlang der Talstraße. Themen, die diesen Bereich betreffen, sind die Instandsetzung der historischen Bausubstanz und das Schaffen von Treffpunkten.

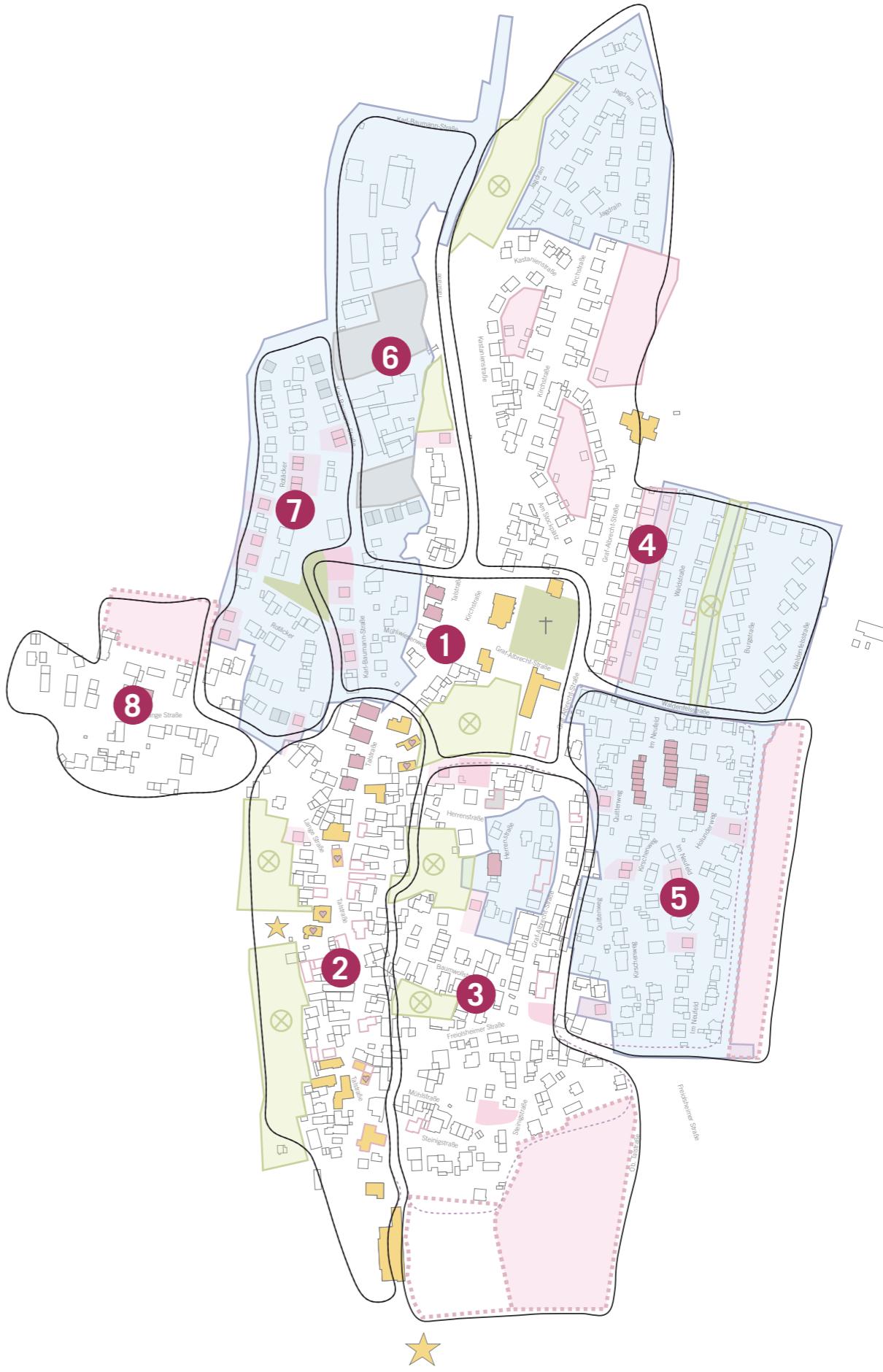
Die **Bereiche 3 und 4** befassen sich mit klassischen Siedlungserweiterungen, die in den Nachkriegsjahren entstanden sind. In den Bereichen gibt es teilweise Nachverdichtungspotenziale, auch einige Baulücken können noch bebaut werden.

Der **Bereich 5** umfasst das Neubaugebiet Neufeld, es handelt sich um ein klassisches Einfamilienhausgebiet mit vereinzelten Reihenhäusern.

Bei **Bereich 6** handelt es sich um das Gewerbegebiet von Waldrechtsweier. Die Fläche wurde erst 2016 mit einem Bauungsplan belegt und bietet noch Nachverdichtungsoptionen.

Bei **Bereich 7** handelt es sich um das Gewerbegebiet von Waldrechtsweier. Die Fläche wurde erst 2016 mit einem Bauungsplan belegt und bietet noch Nachverdichtungsoptionen.

- 1** **Soziale Mitte**  
Kirchstraße
- 2** **Historische Ortsdurchfahrt**  
Talstraße
- 3** **Siedlungserweiterung**  
Graf-Albrecht-Straße
- 4** **Siedlungserweiterung**  
Jagdrain / Stockplatz
- 5** **Neubaugebiet**  
Neufeld
- 6** **Gewerbegebiet**  
Karl-Baumann-Straße
- 7** **Neubaugebiet**  
Rotäcker
- 8** **Siedlungserweiterung**  
Lange Straße



### Planungsrecht nach § 34 BauGB und Bebauungsplan

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

Teilbereich des Bebauungsplans Rotäcker und Gewerbegebiet (2013)

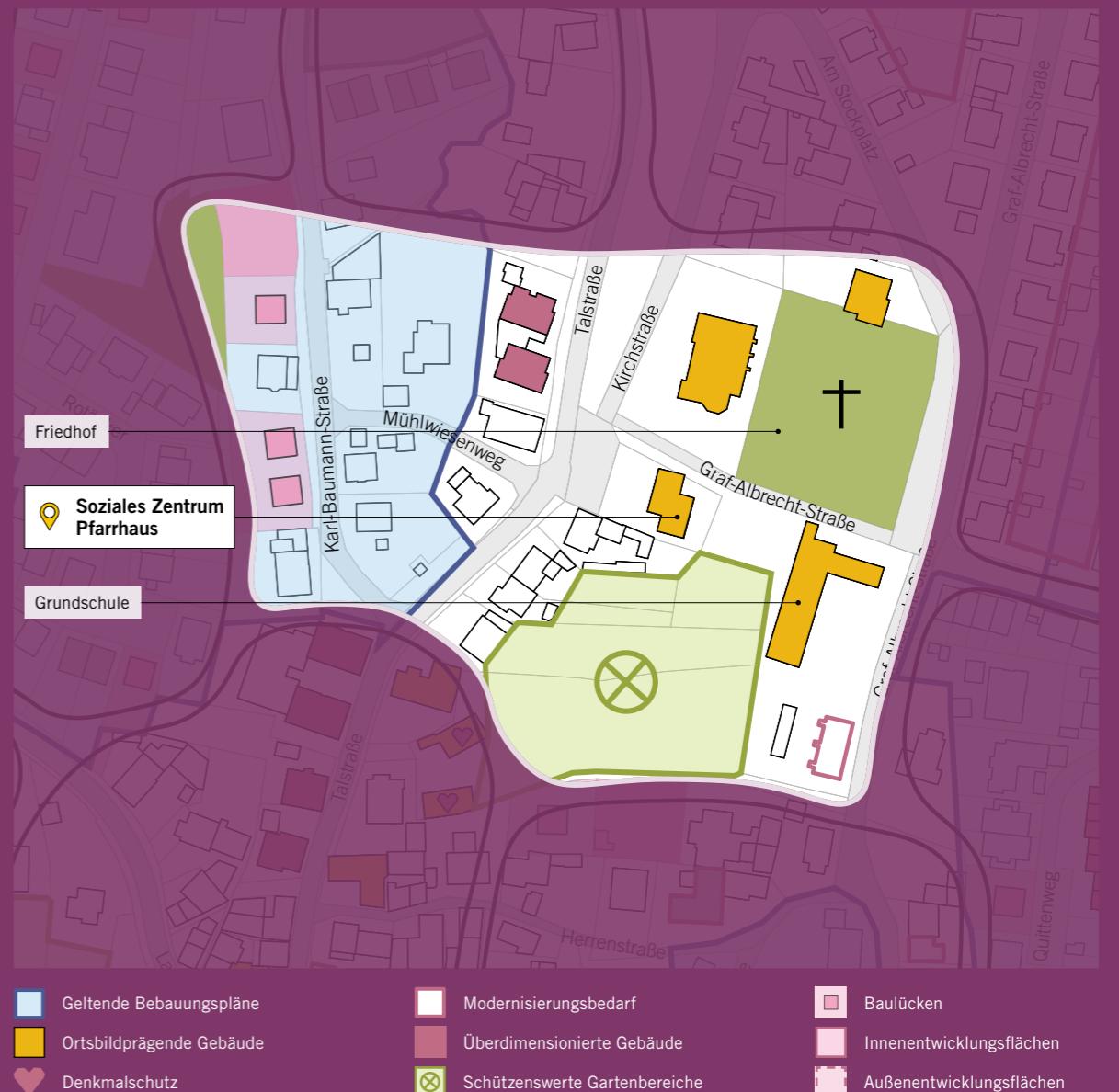
- Mischgebiet (MI) mit max. 2 WE / Gebäude
- Traufhöhe 6,5 m / Firsthöhe 11,0 m
- GRZ 0,6 / GFZ 0,8
- Offene Bauweise (nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig)
- Sattel-, Pult-, Zeltdach



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



- 2 Geschosse + Dach
- Satteldach



### Bestands situation und Entwicklung

Der Bereich um die Kirchstraße und die Graf-Albrecht-Straße bildet das soziale Zentrum von Waldprechtsweier. Hier befinden sich Gebäude mit wichtiger Versorgungsfunktion, wie die Grundschule und die Kirche. Das frühere Pfarrhaus wurde von der Gemeinde erworben und dient derzeit der Unterbringung von Geflüchteten. Durch die Topografie ist das Pfarrhaus nicht barrierefrei erreichbar.

Es gibt einige Maßnahmen, die das Gebiet zukünftig positiv beeinflussen können. Zum einen sollte eine Nachnutzung für das ehemalige Pfarrhaus-Gebäude gefunden werden. Ideen für eine neue Nutzung wären ein Dorftreff für alle Bewohner oder, bei geeigneter Zugänglichkeit, eine mögliche Wohnnutzung für Senioren. Ein modernisierungsbedürftiges Gebäude ist der Sozialwohnungsbau in der Graf-Albrecht-Straße 25, hier besteht Handlungsbedarf. Ein weiteres städtisches Grundstück ist in der Karl-Baumann-Stra-

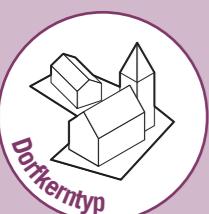
ße zu finden, hier könnte auch ein barrierefreies Wohnangebot entstehen. Die Gartenfläche unterhalb der Grundschule sollte aus Rücksicht auf die Durchlüftung nicht für eine Bebauung vorgesehen werden.



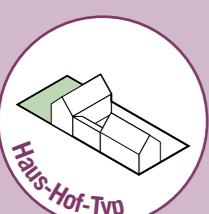
**Planungsrecht nach § 34 BauGB**

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

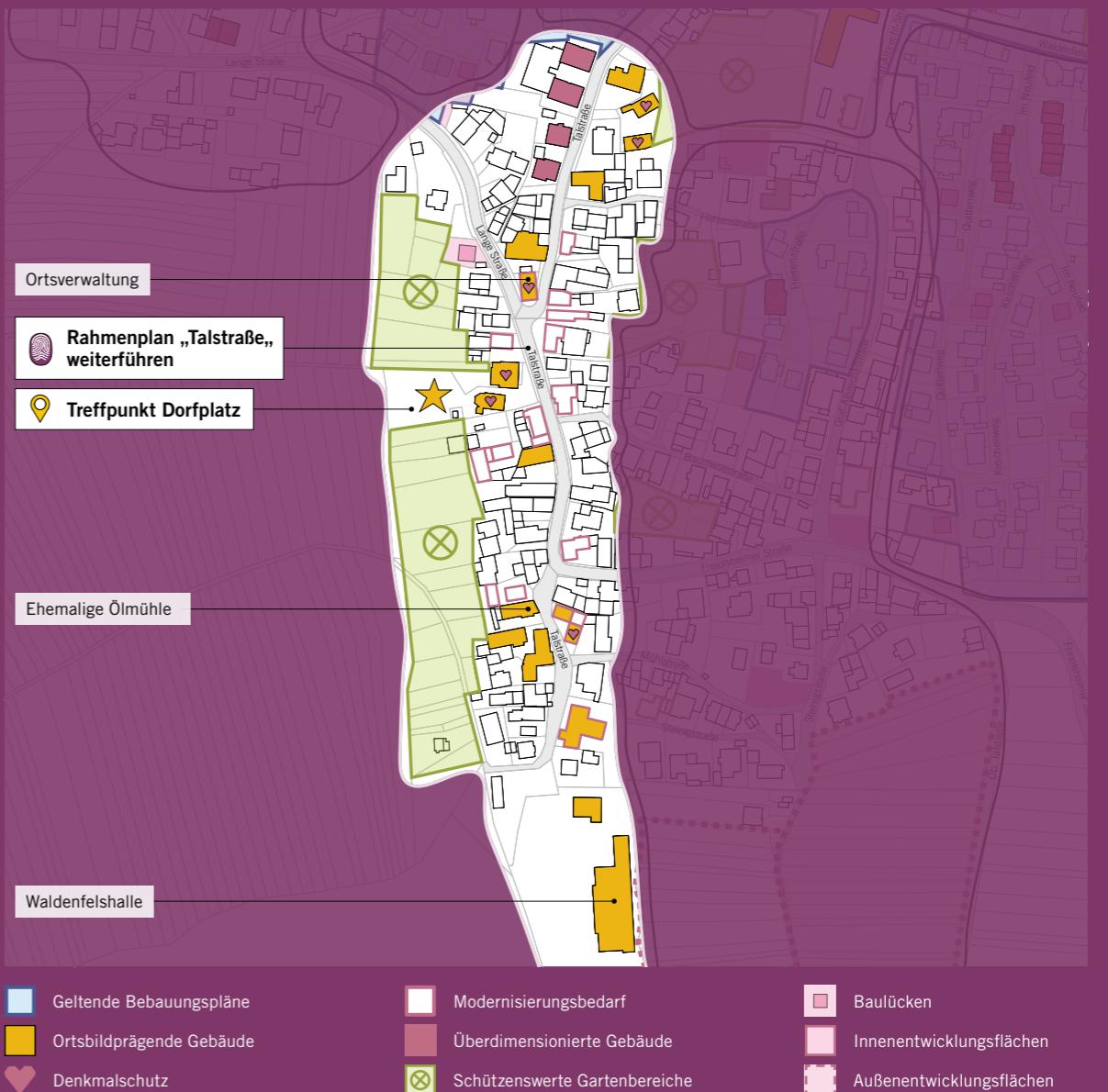
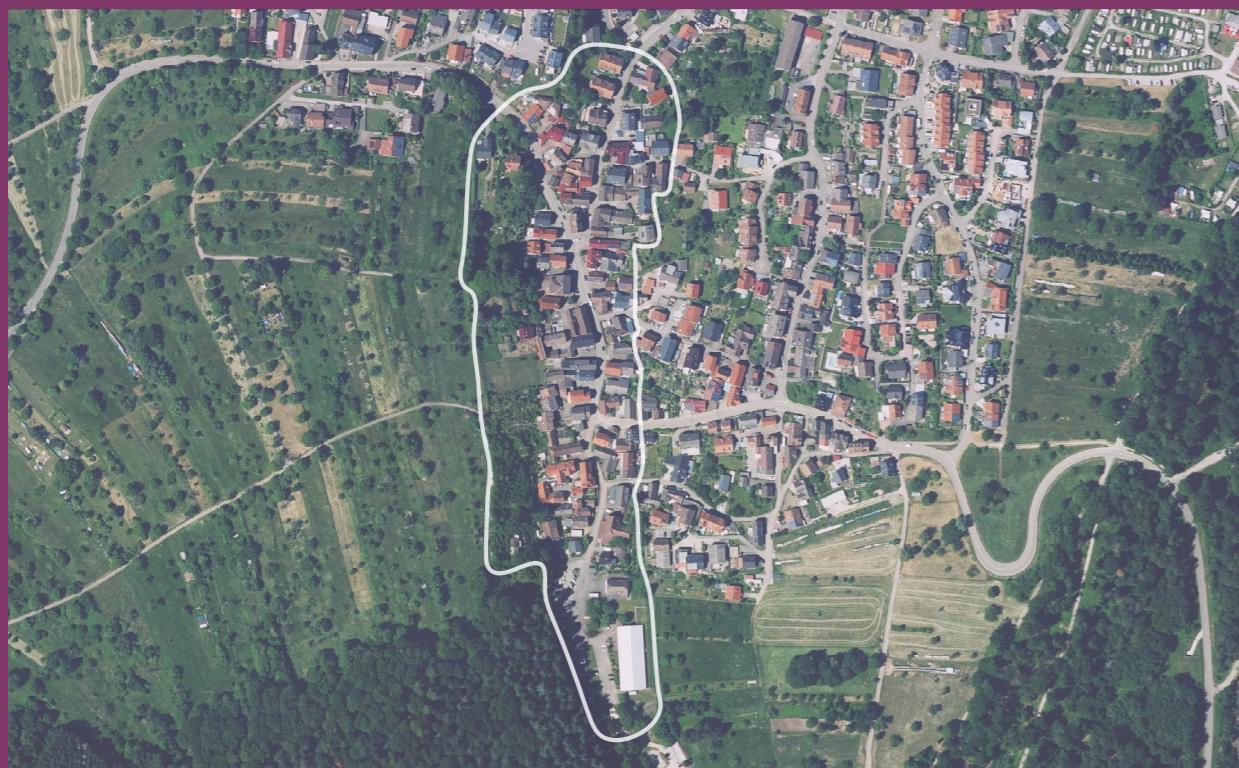
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Überbaute Grundstücksfläche
- Eigenart der näheren Umgebung
- Darf Ortsbild nicht beeinträchtigen



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



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

**Bestandssituation und Entwicklung**

Die Talstraße bildet die historische Ortsmitte von Waldprechtsweier. Die historische Bebauung entstand im Tal entlang des Waldprechtsbachs, dabei ist der vorherrschende Bautyp der Haus-Hof-Typ. Einige wichtige Maßnahmen können die Entwicklung des Bereichs positiv beeinflussen.

Die historische Bausubstanz entlang der Talstraße ist teilweise nicht gut erhalten und es besteht Handlungsbedarf. Hierfür wäre eine städtebauliche Sanierungsmaßnahe ein sinnvolles Werkzeug, um eine Privatsanierung zu fördern und den allgemeinen Eindruck der Talstraße zu verbessern. Ein wichtiger öffentlicher Treffpunkt ist der Dorfplatz an der Kapelle. Dieser könnte für Veranstaltungen noch größer sein.

Eine Nachverdichtung kann in diesem Bereich nicht mehr stattfinden, da die Bausubstanz sehr verdichtet ist und am Hang westlich der Talstraße die Topografie gegen eine weitere Bebauung

spricht. Bei Neubauten in diesem Bereich muss besonders auf das vorherrschende Ortsbild geachtet werden, da auch Vorbilder mit größeren Gebäudevolumen in diesem Bereich vorhanden sind.

### 3 SIEDLUNGSERWEITERUNG GRAF-ALBRECHT-STRASSE

§

#### Planungsrecht nach § 34 BauGB und Bebauungsplan

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

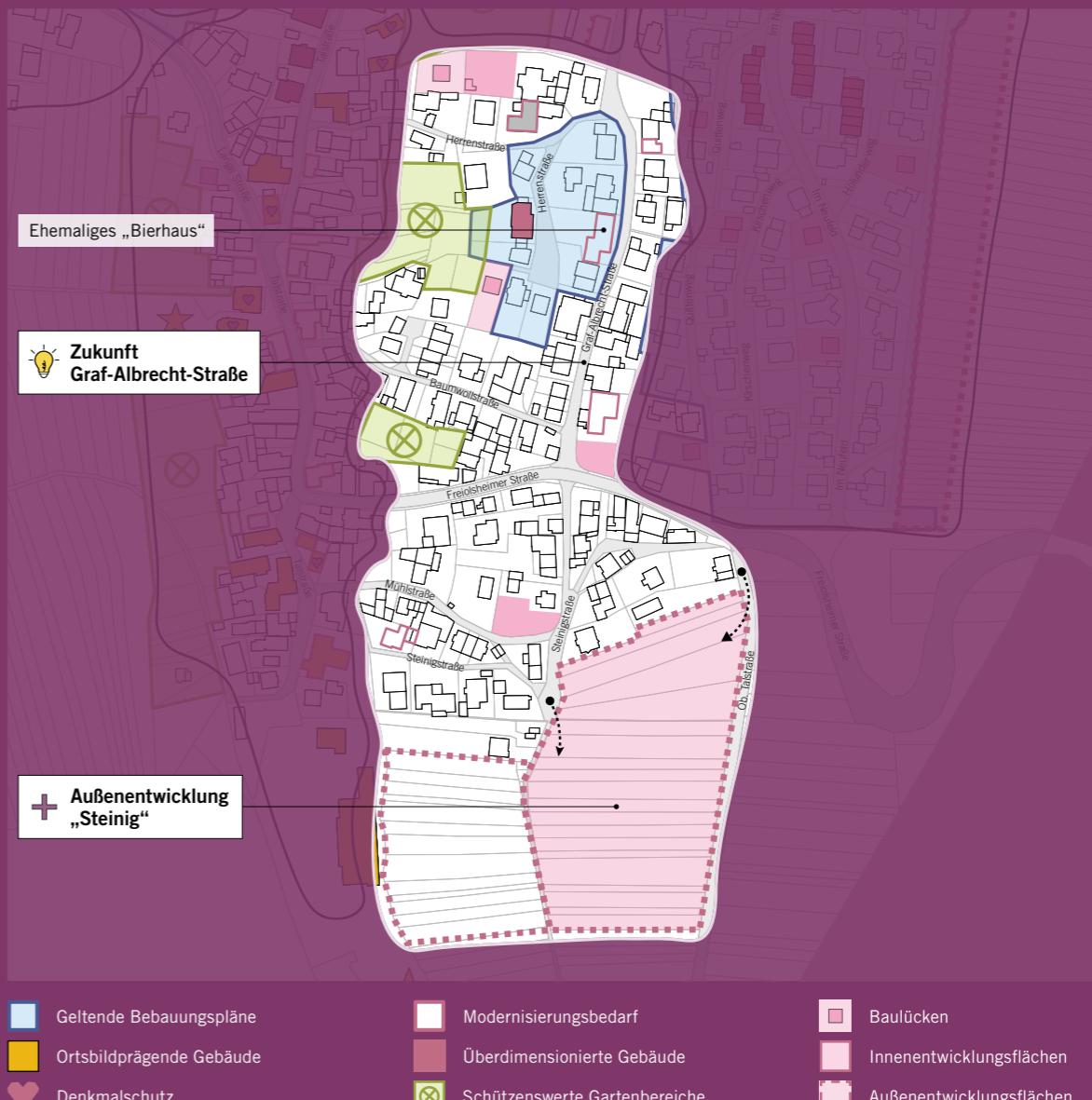
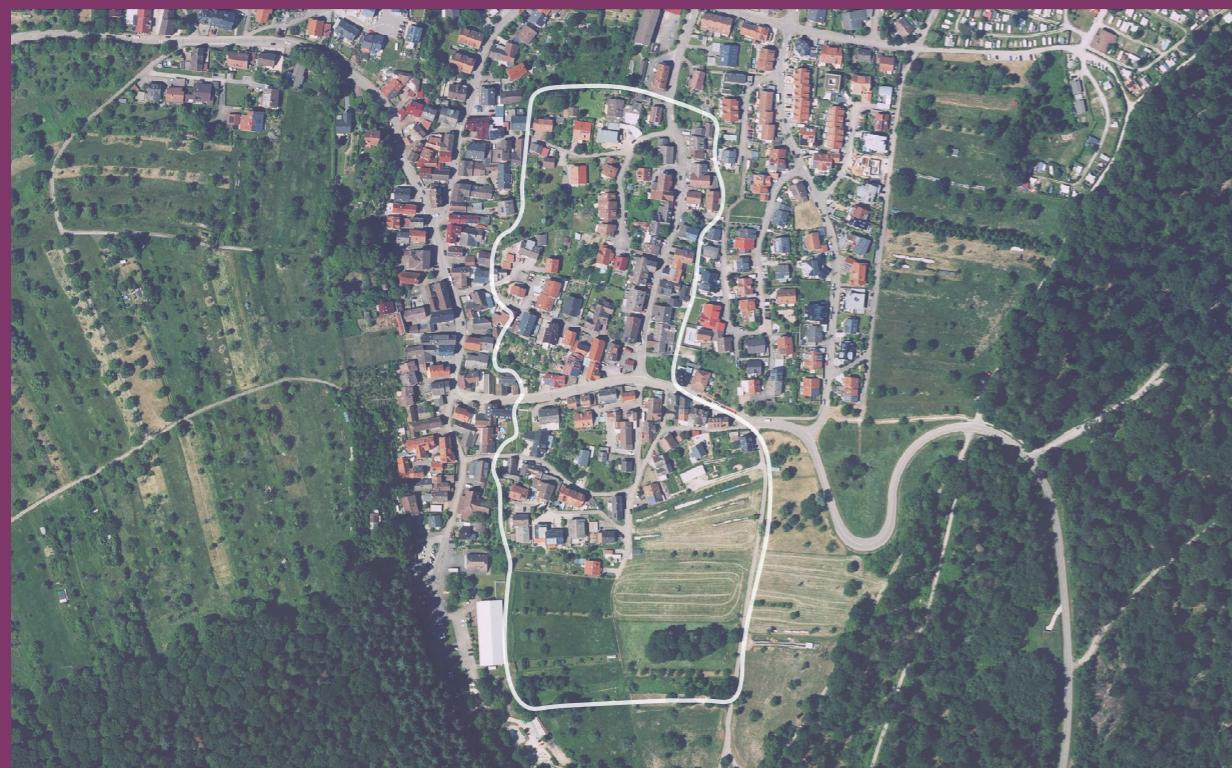
#### Bebauungsplan Herrenstraße (1990/2010)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) / Besonderes Wohngebiet (WB)
- 1-2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Firsthöhe 212,20-218,60 m
- GRZ 0,3-0,6 / GFZ 0,5-0,7
- Bauweisen in Bereichen zulässig: Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser, abweichende Bauweise (zweiseitige Grenzbebauung zulässig)
- Sattel- und Pultdach (40-50° Neigung)



- 1-2 Geschosse + Dach
- Satteldach
- Kleinere Vorbereiche und Höfe
- Unterschiedliche Gebäudeausrichtungen

Das Gebiet ist sehr durchmischt und heterogen gewachsen. Es finden sich viele unterschiedliche Typen wie der Haus-Hof-Typ, der Einfamilienhaustyp, der Reihenhaustyp und vereinzelt auch der Mehrgenerationenhaus- sowie der Mehrfamilienhaustyp.



#### Bestandssituation und Entwicklung

Der Bereich um die Graf-Albrecht-Straße befasst sich mit der älteren Siedlungserweiterung mit einer sehr heterogenen Bebauung. Die Struktur ist durch verschiedene Typen geprägt und weist einige Handlungsbedarfe auf:

Im Bereich gibt es einige modernisierungsbedürftige Gebäude, auf die zukünftig Handlungsbedarfe zukommen. Zudem gibt es vereinzelt Nachverdichtungspotenziale, die noch bebaut werden können. Die Wirtschaft „Bierhaus“ steht seit einigen Jahren leer, was zu einem Sanierungsbedarf geführt hat. Da in diesem Bereich der B-Plan „Herrenstraße“ gilt, sind die Entwicklungsmöglichkeiten in gewissen Zügen vorgegeben. Die Entwicklung der Bebauungsstruktur sollte in Zukunft weiter beobachtet werden.

Eine Außenentwicklung kann im südlichen Bereich als Erweiterungsoption stattfinden.

### Planungsrecht nach § 34 BauGB und Bebauungsplan

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

### Bebauungsplan Am Stockplatz (1966)

- Gebiet „Waldstraße“: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1 Vollgeschoss
- GRZ 0,25
- Offene Bauweise (nur Einzelhäuser) mit 28–32° Dachneigung



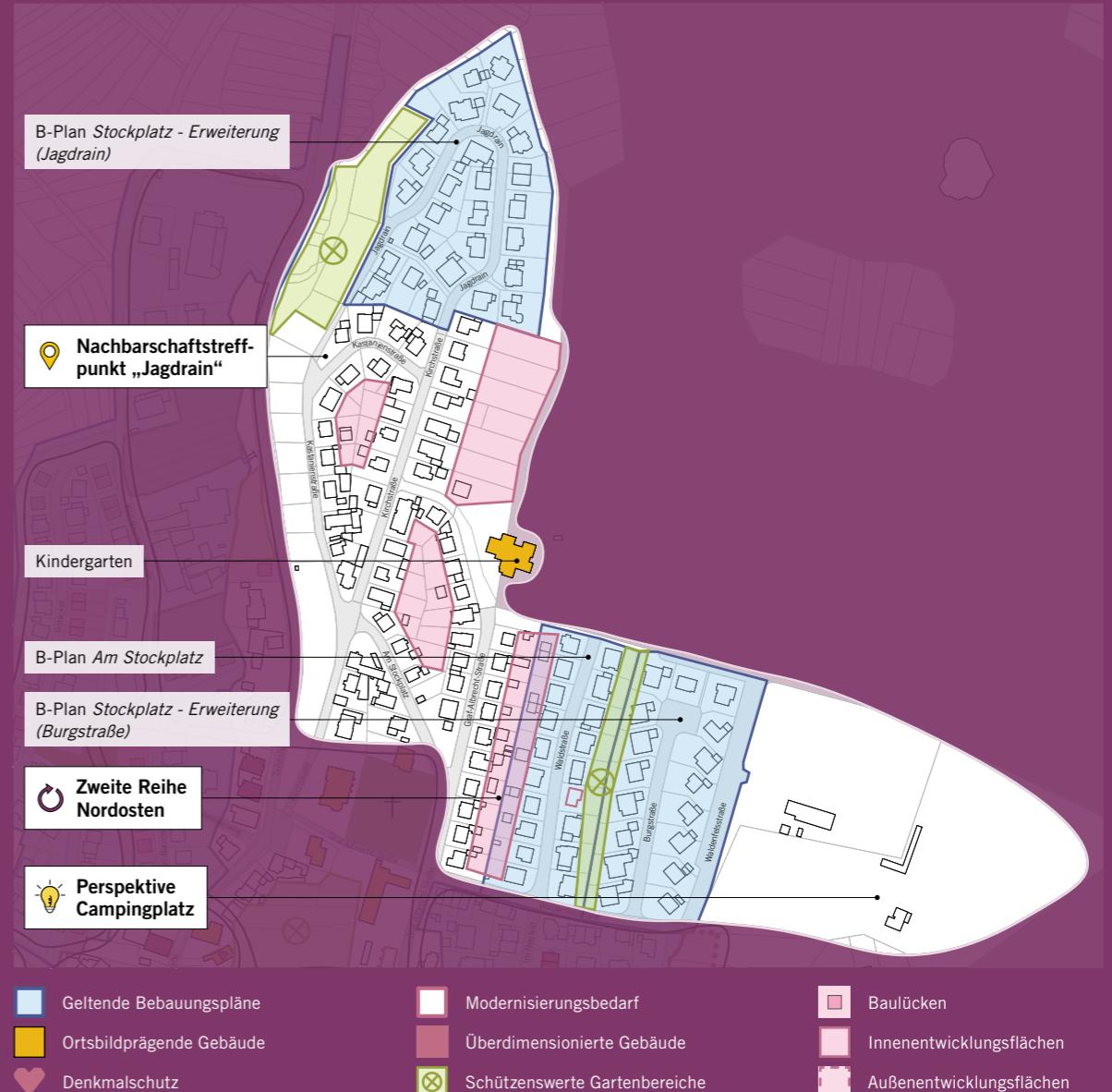
### Stockplatz-Erweiterung (k. A.)

- Gebiet „Jagdrain“: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1 Vollgeschoss
- GRZ 0,4 / GFZ 0,5–0,8
- Offene Bauweise mit 25–38° Dachneigung

### Stockplatz-Erweiterung (1970)

- Gebiet „Burgstraße“: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1–2 Vollgeschosse
- GRZ 0,3
- Offene Bauweise (nur Einzelhäuser)
- Flachdach (0–5°), Satteldach (20–30° Neigung)

- 1–2 Geschosse + Dach
- Satteldach
- Lange Grundstücksflächen
- Rückwärtiger Garten
- An Topografie angepasst



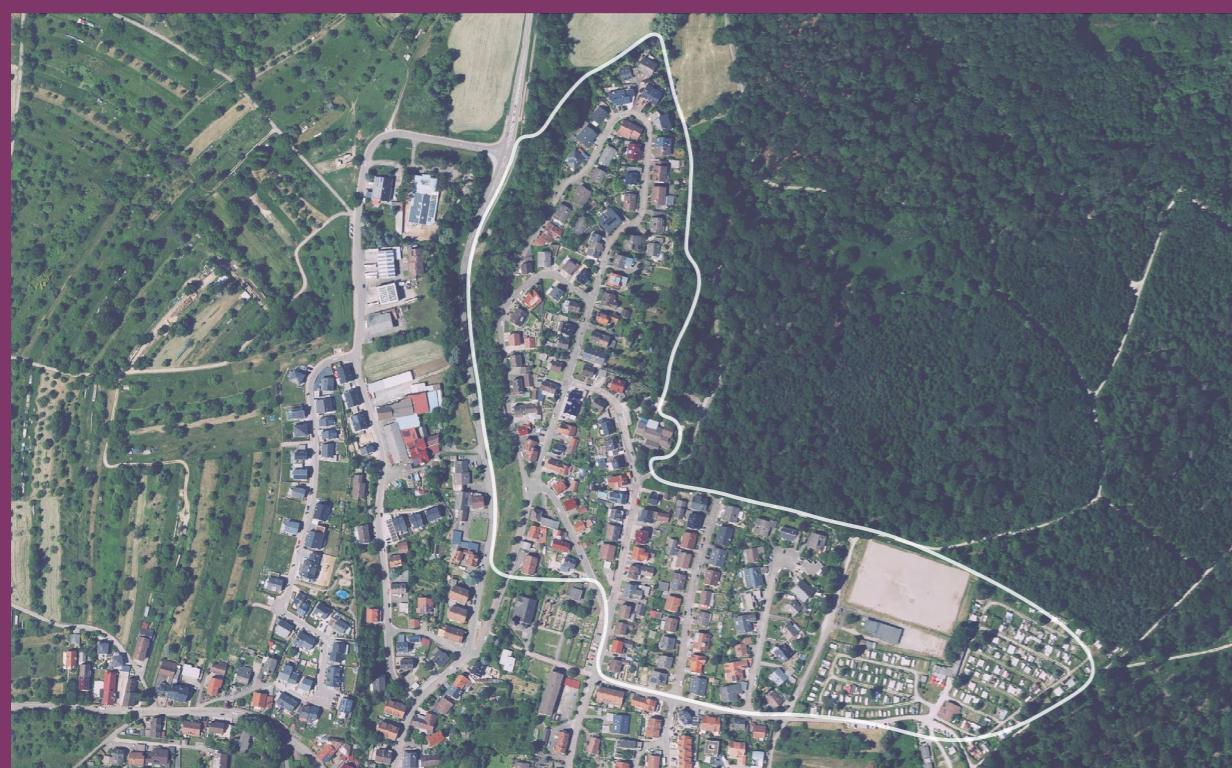
### Bestands situation und Entwicklung

Der Steckbriefbereich 4 reicht von der Burgstraße im Osten bis zum Jagdrain im Norden. Der Bereich ist geprägt vom Einfamilienhaustyp, es handelt sich um eine typische Nachkriegssiedlung, die abschnittsweise seit den 1960er-Jahren errichtet wurde. Teilweise wurden hier Bebauungspläne aufgestellt, der mittlere Bereich wird jedoch nach § 34 BauGB geregelt. Neben der vorherrschenden Wohnnutzung ist hier der Kindergarten von Waldprechtsweier verortet. Um den Bereich für die Zukunft zu rüsten, gibt es einige passende Maßnahmen:

Im Gebiet gibt es nur vereinzelt öffentliche Räume, die als Treffpunkte nutzbar gemacht wurden. Eine Maßnahme könnte die Erstellung von neuen Nachbarschaftstreffpunkten sein, die im Quartier verteilt werden. Eine Entwicklungsmöglichkeit befindet sich in den Garteninnenbereichen, welche sich grundsätzlich für eine zweite Reihe Bebauung eignen. Die Erschließung würde über

das vordere Grundstück erfolgen, somit wäre der Flächenverbrauch minimal.

Der Pachtvertrag für den Campingplatz „Bergwiesen“ läuft in den nächsten Jahren aus. Hierfür muss über mögliche Entwicklungsperspektiven zeitnah nachgedacht werden. Die Möglichkeiten sind vielfältig, vom vollständigen Erhalt zum Teilerhalt mit möglichen Ortserweiterungsoptionen.



### Planungsrecht nach Bebauungsplan Neufeld (1996)

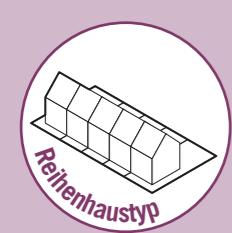
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 2 Vollgeschosse (meist zwingend)
- GRZ 0,3–0,4 / GFZ 0,6–0,8
- Bauweisen in Bereichen zulässig: Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen

### Planungsrecht Außenbereich

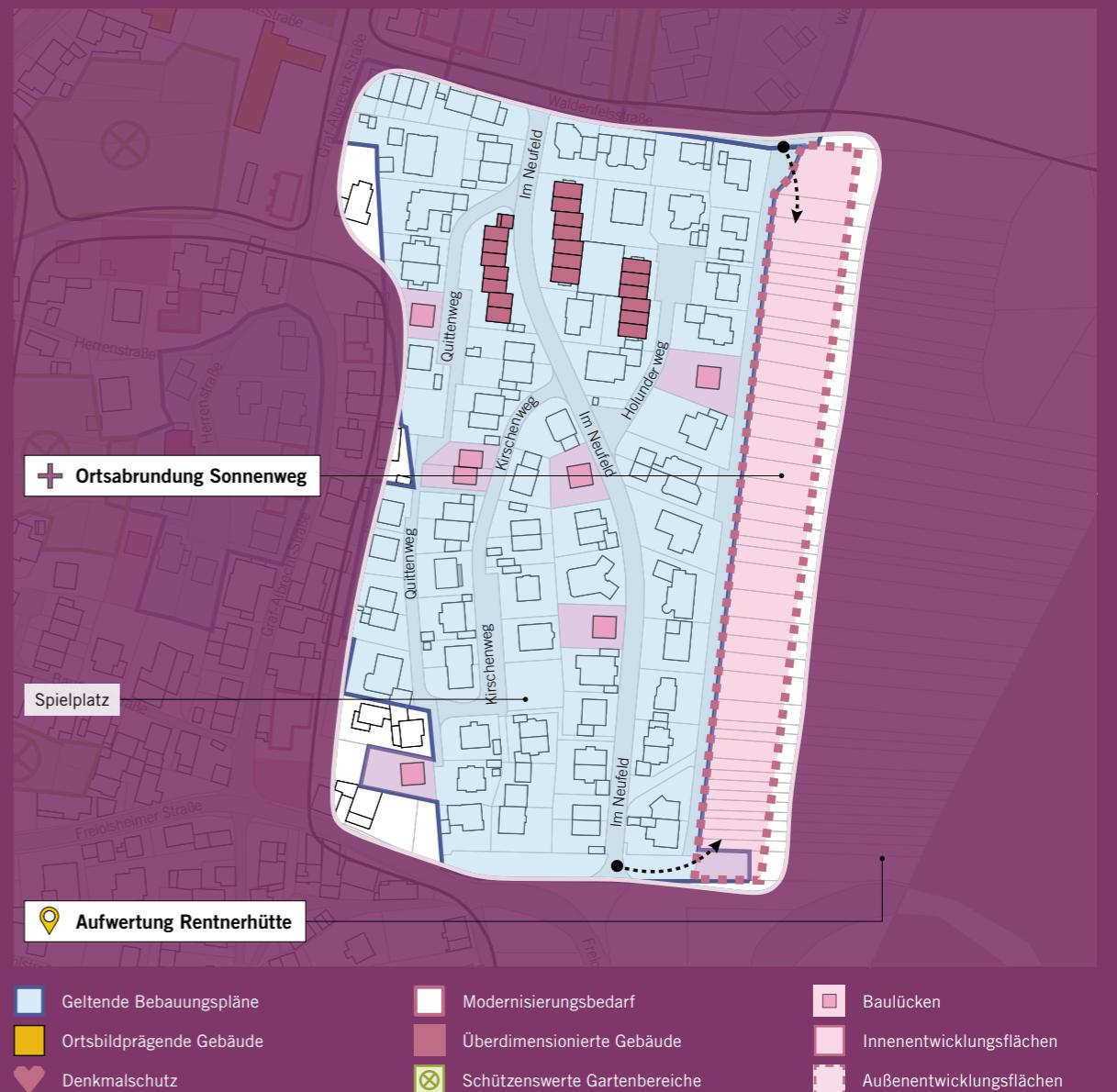
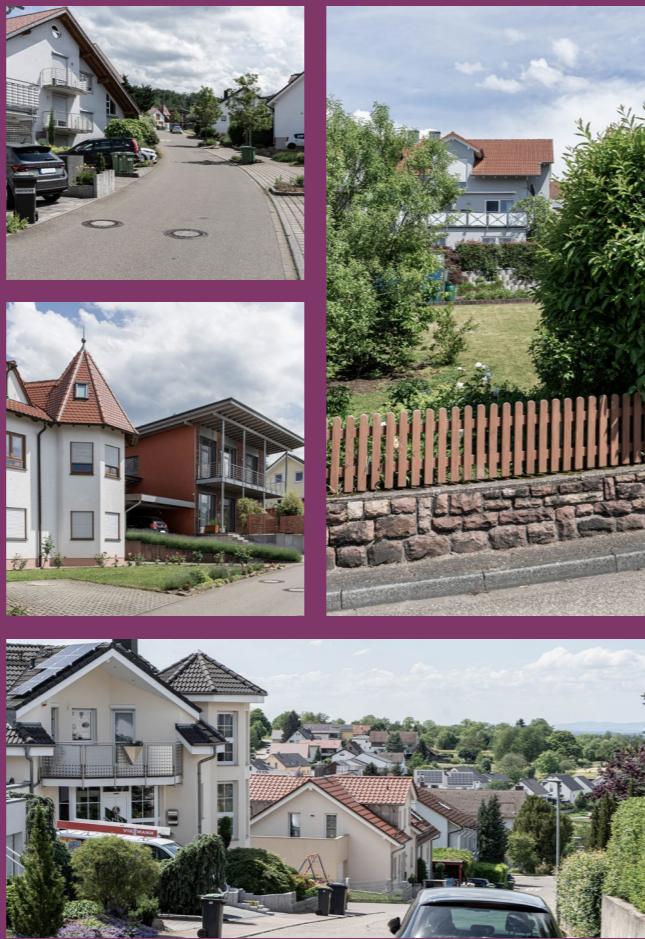
Sonstige Vorhaben sind nur zulässig, wenn öffentliche Belange „nicht beeinträchtigt“ werden und die Erschließung gesichert ist



- 2 Geschosse + Dach
- Varianz an Dachformen



- 2 Geschosse + Dach
- Satteldach
- Kompakte Anordnung auf Grundstück
- Nur kleiner Vorbereich zur Straße hin



### Bestandssituation und Entwicklung

Der Bereich Neufeld betrifft das ältere Neubaugebiet, das hauptsächlich mit Einfamilien- und Reihenhäusern bebaut wurde. Es gibt einige Maßnahmen, die im Gebiet eine Verbesserung erzielen können:

Im Gebiet gibt es noch einige verbliebene Baulücken, die zukünftig geschlossen werden sollten. Außerdem sollte der Spielplatz erhalten und durch kleinere Maßnahmen zukünftig aufgewertet werden. Angrenzend an das Neufeld gibt es eine Außenentwicklungsoption für Waldprechtsweier: Der bereits angelegte Erschließungsweg könnte zu einer Straße ausgebaut werden und so für eine weitere Reihe Wohnbebauung als Erschließung dienen. Diese Option sollte jedoch erst bei einem entsprechenden Bedarf am Wohnungsmarkt realisiert werden.

Die sogenannte „Rentnerhütte“ ist ein Treffpunkt am Waldrand im Osten von Waldprechtsweier.

Der überdachte Treffpunkt wird trotz seines Namens von allen Altersgruppen genutzt, besonders Jugendliche treffen sich hier. Zukünftig könnte der Treffpunkt durch einige Maßnahmen, wie eine bessere Beleuchtung und neue Sitzgelegenheiten, aufgewertet werden.

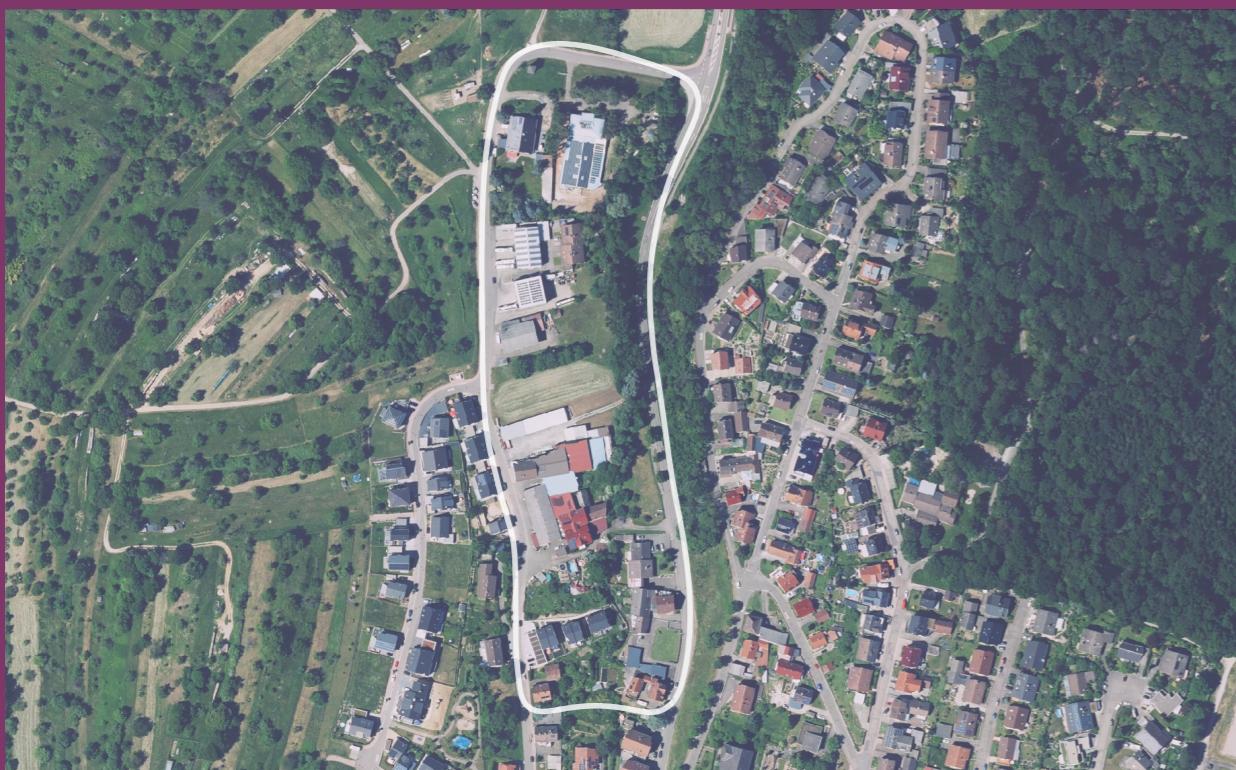
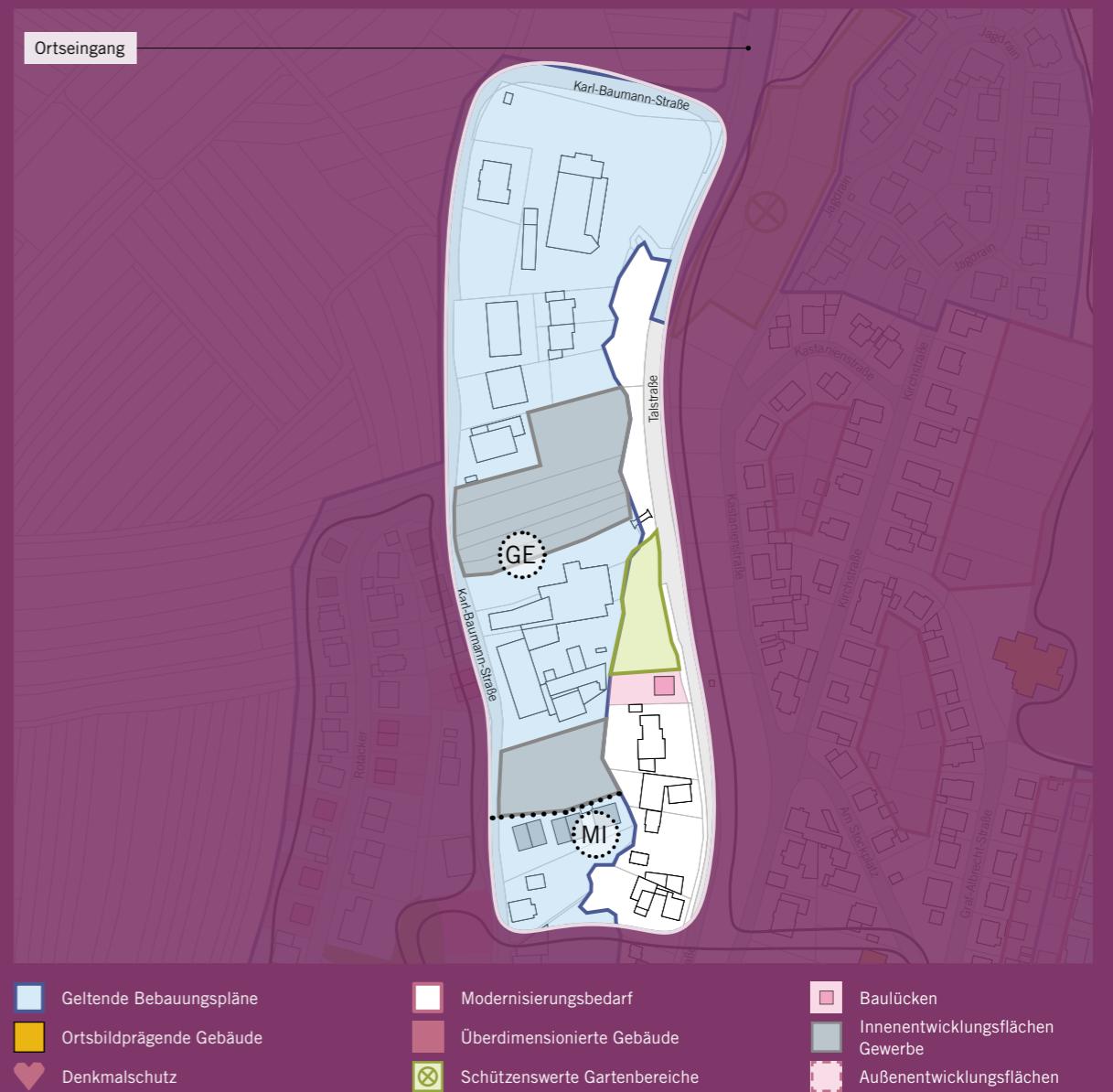


### Planungsrecht nach § 34 BauGB und Bebauungsplan

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

Teilbereich des Bebauungsplans Rotäcker und Gewerbegebiet (2013)

- Gewerbegebiet (GE) / Mischgebiet (MI) mit max. 2 WE / Gebäude
- Traufhöhe 6,5–7,0 m / Firsthöhe 11,0 m
- GRZ 0,6 / GFZ 0,8
- Offene Bauweise (MI: nur Einzel- und Doppelhäuser)
- MI: Sattel-, Pult-, Zeltdach
- GE: Emissionskontingente tags 63–68 / nachts 30–55 db(A)/qm



### Bestands situation und Entwicklung

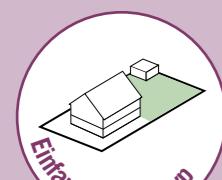
Das Gewerbegebiet in Waldprechtsweier besteht zum Hauptteil aus Kleingewerben mit einigen Hallengebäuden. Im Jahre 2013 wurde für den Bereich und das Neubaugebiet Rotäcker ein Bebauungsplan aufgestellt, der einige grundsätzliche Regeln beinhaltet. Im Bereich gibt es lediglich eine verbliebene Baulücke, die zukünftig geschlossen werden sollte. Zudem könnten innerhalb des B-Plan-Bereichs noch einige Gewerbebauten entstehen. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten gibt es derzeit keine, das Gebiet sollte dennoch beobachtet werden.

### Planungsrecht nach § 34 BauGB und Bebauungsplan

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

Teilbereich des Bebauungsplans Rotäcker und Gewerbegebiet (2013)

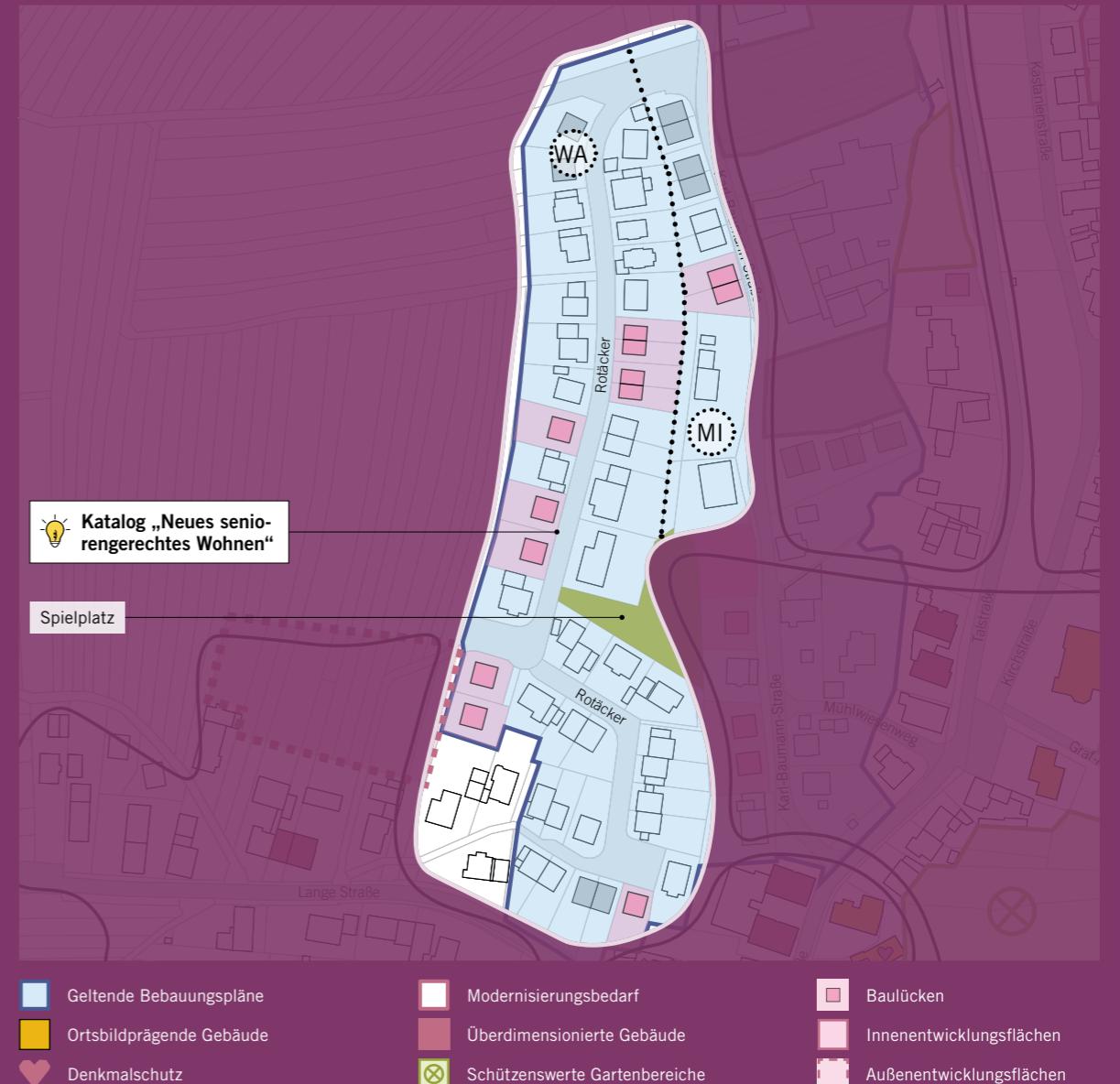
- Allgemeines Wohngebiet (WA) / Mischgebiet (MI)
- Traufhöhe 4,5–6,5 m / Firsthöhe 8,5–11,0 m
- GRZ 0,4–0,6 / GFZ 0,8
- Offene Bauweise (nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig)
- Satteldach, Pultdach, Zeltdach



- 2 Geschosse + Dach
- oftmals Satteldach
- Rückwärtiger Garten
- Neue Bausubstanz



- Oftmals Doppelhäuser in einer Reihe
- 1–2 Geschosse + Dach
- Satteldach
- Neue Bausubstanz

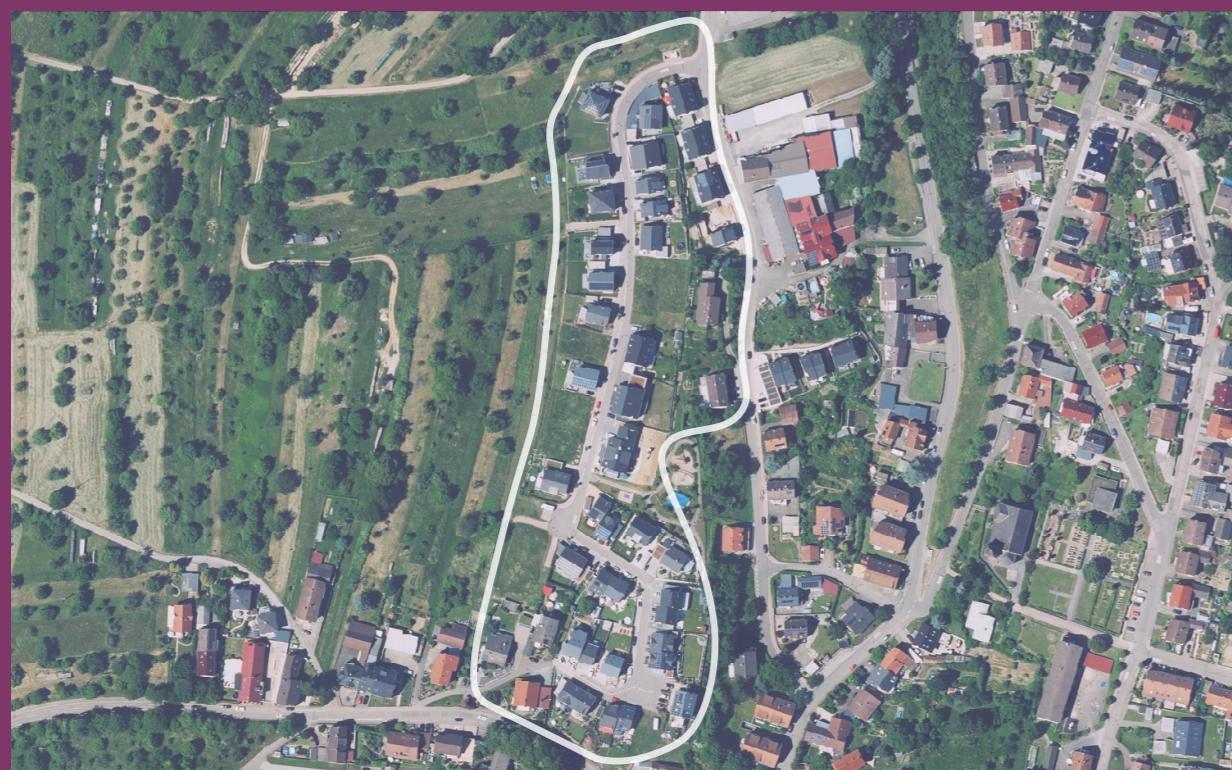


### Bestandssituation und Entwicklung

Das Neubaugebiet „Rotäcker“ wird seit 2013 bebaut, es entstanden hauptsächliche Einfamilien- und teilweise Reihenhäuser. Im Gebiet gibt es derzeit noch einige Baulücken, die bebaut werden sollten.

Ein Ziel für Waldprechtsweier ist es, ein differenzierteres Wohnangebot zu schaffen, also auch innovative Wohnformen miteinzubeziehen und nicht nur Einfamilienhäuser zu bauen. Dafür sollte ein Katalog zusammengestellt werden, welche Wohnformen es grundsätzlich gibt und wie diese speziell für Waldprechtsweier umgesetzt werden könnten. Ein Beispiel hierfür ist das genossenschaftliche Wohnen: Eine Gruppe von Interessierten (z. B. Senioren) kommt zusammen und baut gemeinsam Wohnraum, der ganz nach den eignen Bedürfnissen gestaltet ist. Dabei können auch einige Räume geteilt werden, wie Garagen etc. Dadurch minimiert sich der eigene Wohnraum.

Der neu gestaltete Spielplatz sollte auch zukünftig erhalten 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



- 2 Geschosse + Dach
- Satteldach
- Mehrere Haushalte

**Bestandssituation und Entwicklung**

Der Bereich um die Lange Straße ist sehr heterogen bebaut, verschiedene Typen und Gebäudestellungen wechseln sich ab. Entwicklungspotenziale im Bereich selbst gibt es vorerst keine, der Bereich sollte dennoch beobachtet werden im Falle von negativen Veränderungen.

Nördlich der Lange Straße steht eine kleinere Außenentwicklungsoption zur Verfügung. Diese Fläche könnte für Wohnbau herangezogen werden und über das Neubaugebiet Rotäcker erschlossen werden. Die Fläche sollte jedoch erst bei Bedarf bebaut werden.

### III KONZEPT WALDPRECHTSWEIER

#### LEITBILD



- 1** **NACHBARSCHAFTSTREFFPUNKT „JAGDRAIN“**  
Konzept erarbeiten, kleine Maßnahmen, z.B. Sitzbank, Schattenspender
- 2** **SOZIALES ZENTRUM PFARRHAUS**  
Ehemaliges Pfarrhaus im Besitz der Gemeinde, Nachnutzung suchen (z.B. Dorfhaus)
- 3** **TREFFPUNKT DORFPLATZ**  
Platz vor Kapelle aufwerten, für Veranstaltungen nutzbar machen
- 4** **AUFWERTUNG RENTNERHÜTTE**  
Für alle Altersgruppen attraktiver gestalten, z.B. durch Beleuchtung
- 5** **KATALOG „NEUES SENIORENGERECHTES WOHNEN“**  
zusammenstellen, Ideen zu innovativen Wohnformen (z.B. Senioren-WGs, Genossenschaftsmodelle) sammeln
- 6** **ZUKUNFT GRAF-ALBRECHT-STRASSE**  
„Wildwuchs“ entgegenwirken, Entwicklung Bierhaus, ggf. Machbarkeitsstudie, Bebauungsplanverfahren
- 7** **RAHMENPLAN „TALSTRASSE“ WEITERFÜHREN**  
Tiefbaumaßnahme umsetzen; Fußgängerweg verbreitern; verbliebenen historischen Gebäudebestand schützen
- 8** **PERSPEKTIVE CAMPINGPLATZ**  
Entwicklungsoption vor Ablauf des Pachtvertrages prüfen
- 9** **ZWEITE REIHE NORDOSTEN**  
Erschließung über vorderes Grundstück
- 10** **ORTSABRUNDUNG SONNENWEG**  
Reserveoption für Wohnbebauung
- 11** **AUSSENENTWICKLUNG „STEINIG“**  
Reserveoption für Wohnbebauung
- 12** **AUSSENENTWICKLUNG LANGE STRASSE**  
Reserveoption für Erweiterung Wohngebiet

### III KONZEPT

## 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 Schattenspender, oder um größere Maßnahmen wie den Umbau kompletter Platzflächen.

### Nachbarschaftstreffpunkt „Jagdrain“

In der Siedlungserweiterung im Nordosten von Waldprechtsweier gibt es derzeit wenige Flächen im öffentlichen Raum, die als Treffpunkt funktionieren. Zukünftig könnte durch kleinere Maßnahmen, wie das Aufstellen einer Sitzbank oder das Pflanzen eines Baumes als Schattenspender, eine große Aufwertung erzielt werden.

### Soziales Zentrum Pfarrhaus

Das derzeit als Flüchtlingsunterkunft genutzte Pfarrhaus wurde von der Gemeinde erworben. Bei Aufgabe der derzeitigen Nutzung sollte rechtzeitig nach einer Nachnutzung gesucht werden. Das Pfarrhaus würde sich als Dorftreffpunkt eignen, es könnten Räume für Vereine und Veranstaltungen zur Verfügung gestellt werden.

### Treffpunkt Dorfplatz

Der Dorfplatz von Waldprechtsweier befindet sich an der Kapelle und der Alten Schule, die allerdings im Privatbesitz ist. Der Platz selbst ist gut gestaltet, könnte jedoch zukünftig noch weiter aufgewertet werden. Möglich wäre eine Erweiterung nach hinten, z.B. durch Sitzstufen am grünen Hang.

### Aufwertung Rentnerhütte

Die „Rentnerhütte“ im Südosten von Waldprechtsweier befindet sich am Waldrand und wird von vielen Bewohnern als Treffpunkt genutzt. In Zukunft könnte der Ort aufgewertet werden, z.B. durch ergänzende Beleuchtung und weitere Sitzgelegenheiten.

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.

### Katalog „Neues seniorengerechtes Wohnen“

Um Bewohnerinnen und Bewohnern von Waldprechtsweier zukünftig Anregungen und Ideen zum Thema „Neues Wohnen“ aufzuzeigen, könnte ein Katalog zu diesem Thema zusammengestellt werden. Inhalte könnten z.B. grundsätzliche Wohnformen, Finanzierungs- und Realisierungsmöglichkeiten und Referenzbeispiele sein. Durch den Katalog würden Bewohnerinnen und Bewohner von Waldprechtsweier (und solche die es werden wollen) informiert werden und dadurch könnte ein differenzierteres Wohnangebot entstehen.

### Zukunft Graf-Albrecht-Straße

In der Graf-Albrecht-Straße wechseln sich viele Typen ab und durch An- und Umbauten entstand ein „ungeordneter“ Eindruck. Zudem steht das Gebäude der ehemaligen Wirtschaft „Bierhaus“ seit einigen Jahren leer und beginnt zu verfallen. Zukünftig sollten in diesem Bereich weitere Regelungen bei Neu- und Umbauten aufgestellt werden, dies könnte z.B. durch einen Bebauungsplan geschehen. Zudem sollte für das „Bierhaus“ eine neue Nutzung gefunden werden.

### Perspektive Campingplatz

Der Campingplatz ist eine wichtige Attraktion für den Tourismus in Malsch. Da der Pachtvertrag in den nächsten Jahren ausläuft, sollte über eine Zukunftsperspektive gesprochen werden. Möglichkeiten wären eine Umgestaltung bzw. Komprimierung, in enger Abstimmung mit dem Pächter sollte ein Konzept erarbeitet werden.

 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 „Talstraße“ weiterführen

Der Bereich um die Talstraße weist einen erhöhten Sanierungsbedarf auf, außerdem wurden in den letzten Jahrzehnten immer wieder ortsbildprägende Gebäude abgerissen und durch große Mehrfamilienhäuser ersetzt. Zudem sind die Fußwege nicht gut ausgebaut, hier sollte gehandelt werden. In der Talstraße wurde bereits mit einem Rahmenplan begonnen, dieser sollte weitergeführt werden. Durch die Aufstellung eines Rahmenplans wird das Ortsbild genau aufgenommen und bei Bauanträgen hat die Politik eine bessere Handhabe. Zudem wurde eine Tiefbaumaßnahme angestoßen, hier sollten die Gehwege in die Planung mit einbezogen 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.

### Zweite Reihe Nordosten

Die langen Grundstücke im Nordosten von Waldprechtsweier eignen sich grundsätzlich für eine zweite Reihe Wohnbebauung. Hier sollte im Einzelfall geprüft werden, wie die Erschließung von vorne realisiert werden kann. Durch diese Maßnahme könnte schnell neuer Wohnraum geschaffen werden.

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

### Ortsabrundung Sonnenweg

Angrenzend an das Baugebiet „Neufeld“ könnte eine weitere Reihe Wohngebäude entstehen. Durch die bereits bestehende einseitige Erschließung könnte schnell neuer Wohnraum realisiert werden. Diese Option sollte jedoch erst bei Bedarf und Ausschöpfung der Innenentwicklungsflächen realisiert werden.

### Außenentwicklung „Steinig“

Die im Flächennutzungsplan als Erweiterungsfläche für Wohnen ausgewiesene Fläche könnte bei Bedarf ein großes Neubaugebiet für Waldprechtsweier werden. Eine Erschließung könnte über die Steinig- und die obere Talstraße erfolgen. Die Optionsfläche im Außenbereich sollte jedoch nur bei Bedarf ausgeschöpft werden.

### Außenentwicklung Lange Straße

Eine kleinere Erweiterungsfläche ist diejenige nördlich der Langen Straße. Über eine Erschließung vom Neubaugebiet Rotäcker aus könnte ein kleines Baugebiet entstehen. Ebenfalls sollte diese Fläche erst bei Ausschöpfen der Innenentwicklungsflächen und bei entsprechendem Bedarf bebaut werden.

### III KONZEPT WALDRECHTSWEIER

## 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 Waldprechtsweier mit dem Schutz und der Weiterentwicklung der Ortsmitte.

Im **Arbeitspaket B** (mittlere Dringlichkeit) werden neue Treffpunkte integriert und verschiedene Entwicklungspotenziale ausgeschöpft.

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

**A**

### RAHMENPLAN „TALSTRASSE“ WEITERFÜHREN

Tiefbaumaßnahme umsetzen; Fußgängerweg verbreitern; verbliebenen historischen Gebäudebestand schützen

### TREFFPUNKT DORFPLATZ

Platz vor Kapelle aufwerten, für Veranstaltungen nutzbar machen

### KATALOG „NEUES SENIORENGERECHTES WOHNEN“

zusammenstellen, Ideen zu innovativen 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

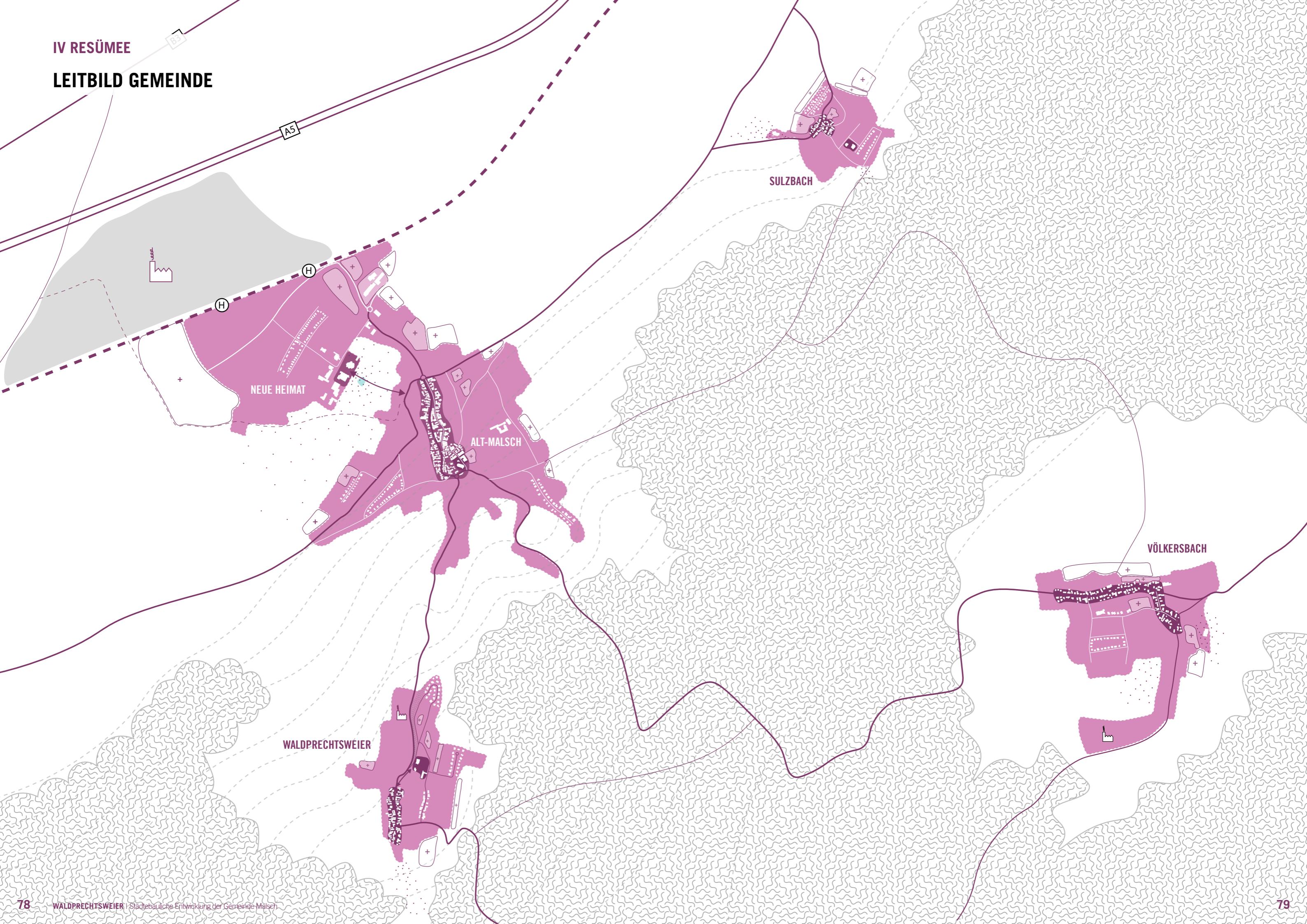
### AUSSENENTWICKLUNG „STEINIG“

Reserveoption für Wohnbebauung

12 MASSNAHMEN

## IV RESÜMEE

## LEITBILD GEMEINDE



## IV RESÜMEE GEMEINDE

### 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 Zukunfts bild erarbeiten; als Einzelprojekte umsetzen
  - WIEDERERÖFFNUNG SPIELPLATZ ELSA-BRANDSTRÖM-STRASSE**  
Treffpunkt für andere Altersgruppen hinzufügen
  - NACHBARSCHAFTSTREFFPUNKTE**  
nach Bsp. Binsenweg schaffen; grüne Inseln, Sitzgelegenheiten; Spielgeräte; flexible Nutzung auf minimalem Raum; überdimensionierte Straßenquerschnitte nutzen
  - KOMMUNALE ENTWICKLUNGSFLÄCHE**  
Potenzial, um Gemeindeziele (z. B. Flächen für Gemeinbedarf) zu erreichen
  - POTENZIALFLÄCHE FEUERWEHR / RECYCLINGHOF**  
Standortsituation prüfen, evtl. Entwicklungsimpulse in Verbindung mit neuem Wohngebiet 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 Treffpunkt-funktionen 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**  
Zukunfts bild erarbeiten; z. B. Auszugshäuser
  - SENIORENWONHVN „ALLMENDSTRASSE“**  
Ggf. Vorkaufsrecht Grundstück, vorhaben-bezogener 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

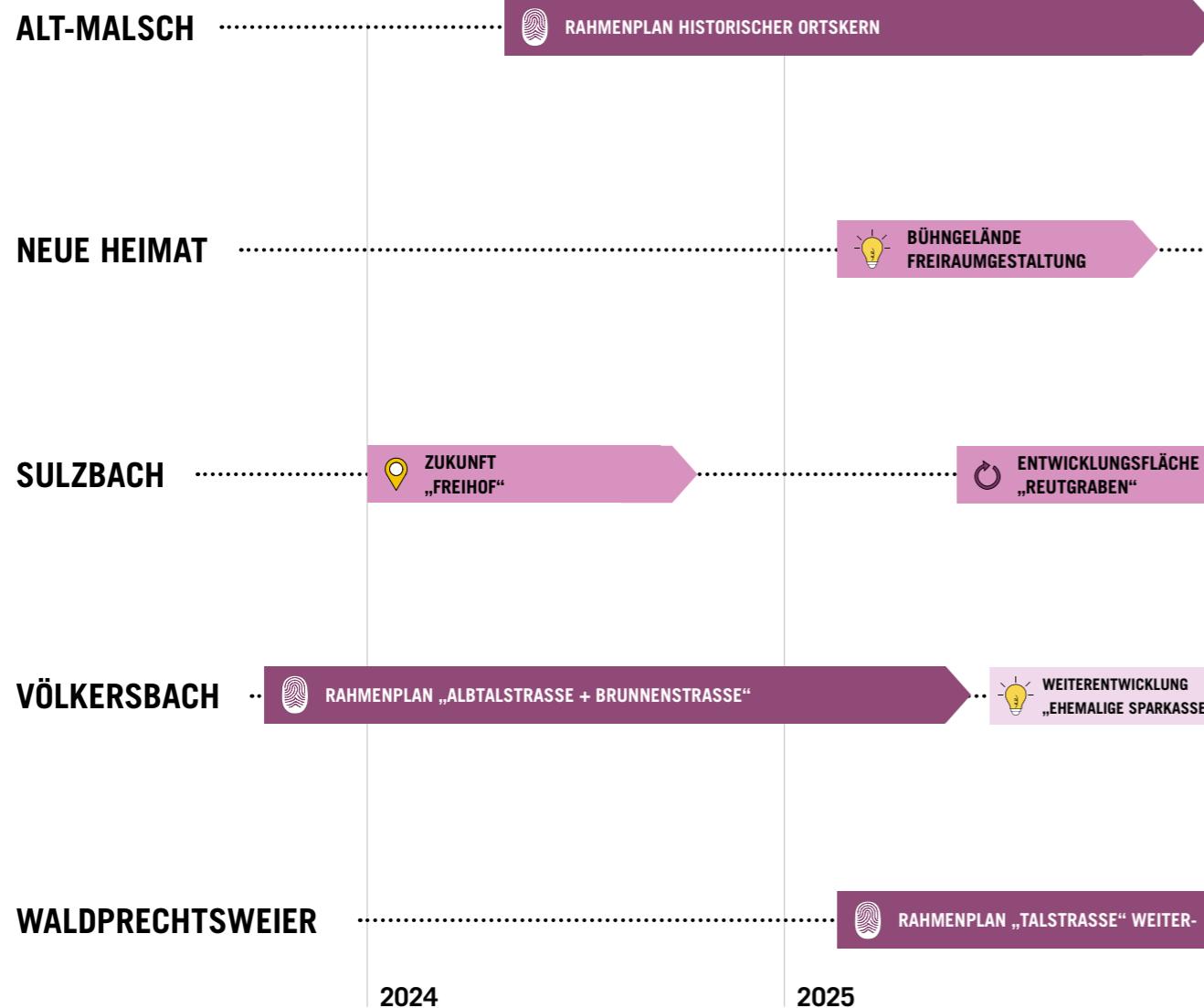
13 MASSNAHMEN

#### SULZBACH

- A**
  - ZUKUNFT FREIHOF**  
Freifläche zur Straße als neuen Feuerwehrstandort prüfen; Treffpunkt-funktionen 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 „HELENREBEN“**  
Reserveoption für neues Wohngebiet
- C**
  - KONZEPT SENIORENWONHVN**  
Barrierefreien Wohnraum schaffen, ggf. Machbarkeitsstudie, möglicher Standort: „Alte Kelter“
  - INNENENTWICKLUNG „KELTERSTRASSE“**  
Zweite Reihe Bebauung ermöglichen, hintere Baugrenze festlegen

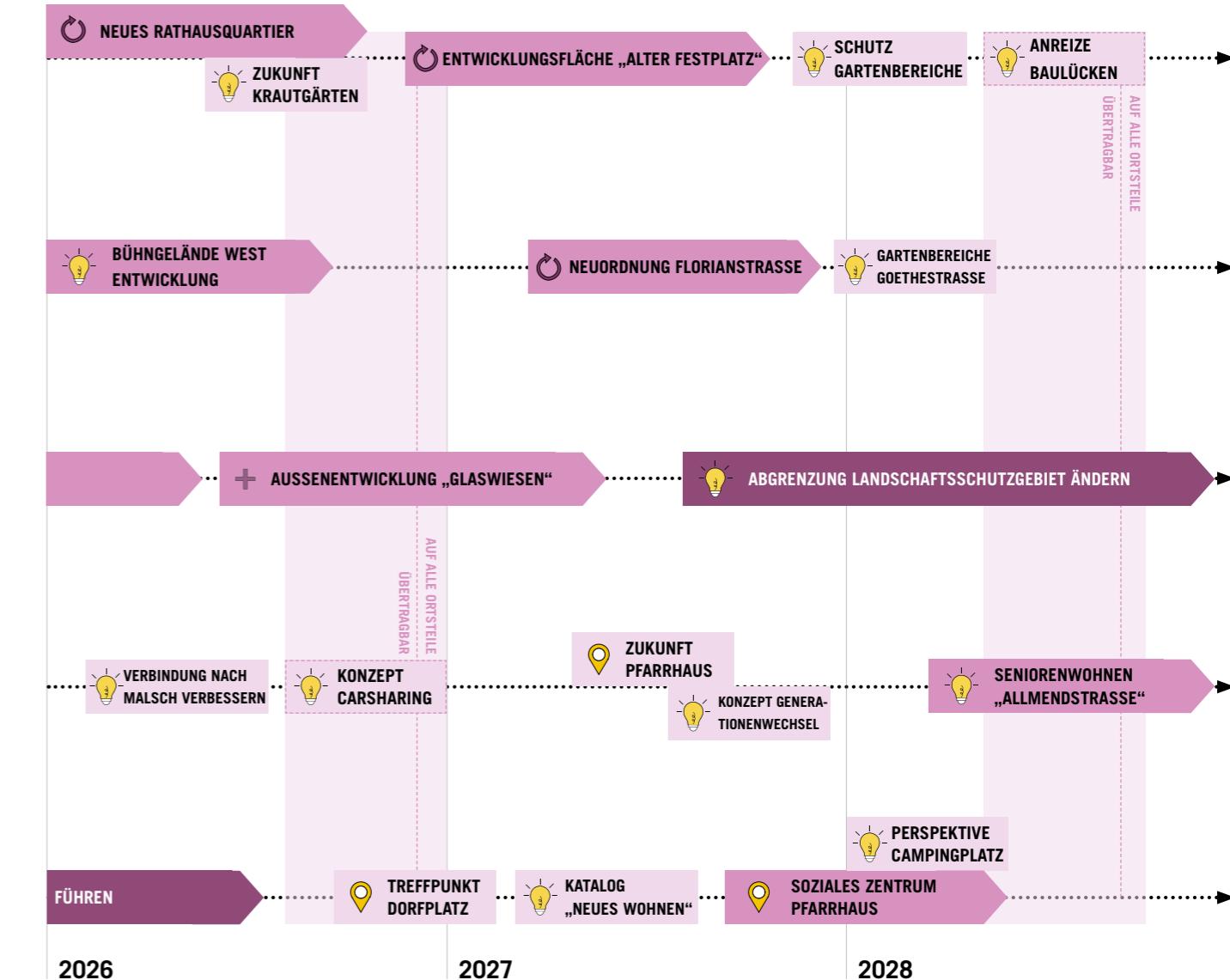
8 MASSNAHMEN

## 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.



MASSNAHME S – 0,5 JAHRE

MASSNAHME M – BIS 1,5 JAHRE

MASSNAHME L – BIS 2,5 JAHRE

IMPULS

IDEE

IDENTITÄT

REVITALISIERUNG

WACHSTUM

## IV RESÜMEE

### 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 „städtbauliches 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 Erst einschätzung von Baumaßnahmen.

Die vorliegende Broschüre fasst **flächen deckend alle Analyseerkenntnisse** und daraus hervorgehende städtebauliche Ziele und Maßnahmenvorschläge für den Ortsteil Waldprechtsweier 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 Waldprechtsweier

## AUFTAGGEBER



### 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 Neppl  
Anna Rieger  
Marlene Gehrmann  
Markus Lang  
Jeff Mirkes  
Nima Maghsoudi

