



# GEMEINDE MALSCH

HANDLUNGSPROGRAMM INNENENTWICKLUNG-SACHBERICHT

„FLÄCHEN GEWINNEN DURCH INNENENTWICKLUNG“ (FÖRDERZEITRAUM 2023-2024)

## Auftraggeber

Gemeinde Malsch bei Heidelberg  
Kirchberg 10  
69254 Malsch

## Bearbeitung

|||| ■ ■ ≡ ≡ **Reschl**  
|||| ■ ■ ≡ ≡ Stadtentwicklung

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG  
Stadtplanung · Wohnraum- und  
Quartiersentwicklung · Gewerbeentwicklung  
Sanierung und Kommunalberatung

Leuschnerstraße 45  
70176 Stuttgart  
Tel. 0711 22 00 41 - 0  
Fax. 0711 22 00 41 - 22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>  
[info@reschl-stadtentwicklung.de](mailto:info@reschl-stadtentwicklung.de)

## Projektteam

Corinna Götz, M. Sc.  
Susanna Manzke M. Sc.

# GEMEINDE MALSCH

## HANDLUNGSPROGRAMM INNENENTWICKLUNG

Gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg  
im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Ergebnisbericht Januar 2024

# INHALT

## SEITE

Ziele des Programms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“	4
Gemeinde Malsch	6
Anlass und methodischer Ansatz	8
<b>Strategie Innenentwicklung – Wohnbauentwicklung</b>	<b>11</b>
Demografische Entwicklung und Neubaubedarfe	15
Städtebauliche Dichtemodelle	23
Städtebauliche Testentwürfe	43
Handlungsempfehlungen	50

## Ziele des Programms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Das gewachsene Ortsbild einer Gemeinde zu bewahren und dabei die Gemeinschaft durch eine ausgewogene Altersstruktur im Quartier stärken, kann durch eine erfolgreiche Innenentwicklung entstehen und attraktive und vitale Ortskerne erhalten.

Die bestehenden Geschäfte und Dienstleistungen im Ortskern werden durch eine erhöhte Frequentierung der Angebote durch die Anwohner gesichert.

Die fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, medizinischer Versorgung und öffentlicher Infrastruktur, wie Rathaus oder Friedhof oder auch der Lebensmittelversorgung und Gastronomie lassen kurze Wege und eine kompakte Siedlungsstruktur entstehen, die das Verkehrsaufkommen reduzieren.

Die Entwicklung im Innenbereich schützt Natur und Landschaft - ökologisch wertvolle Landschaft am Siedlungsrand wird erhalten und muss nicht vorrangig für die Außenentwicklung genutzt werden. Gleichzeitig kommt es zu Kosteneinsparungen, da keine neuen Erschließungsmaßnahmen finanziert werden müssen, die langfristig Unterhaltungskosten erzeugen.

Mit dem Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ werden Kommunen im Land gezielt dabei unterstützt, ihre Innenentwicklungspotenziale in den Fokus zu nehmen, um Flächen für dringend benötigten Wohnraum zu identifizieren und die jeweiligen Ortsmitten funktional und gestalterisch aufzuwerten.

Gezielt können die Kommunen mit den Fördermitteln planerische und konzeptionelle Grundlagen für eine qualitätsvolle und ausgewogene Innenentwicklung erarbeiten.

Neben dem Einsatz kommunaler Flächenmanager werden darüber hinaus auch nicht-investive Maßnahmen eines kommunalen Flächenmanagements, wie u.a. innovative Konzepte und städtebauliche Entwürfe, unterstützt.

Ziel ist die Erreichung einer aktiven Innenentwicklung, welche kompakte Siedlungsmuster mit lebendigen Ortskernen sowie die Ausbildung von funktionierenden Quartieren fördert. Weiter können mit Hilfe des Förderprogramm auch unmittelbar umsetzbare städtebauliche Entwürfe für einen flächeneffizienten Wohnungsbau gefördert werden.

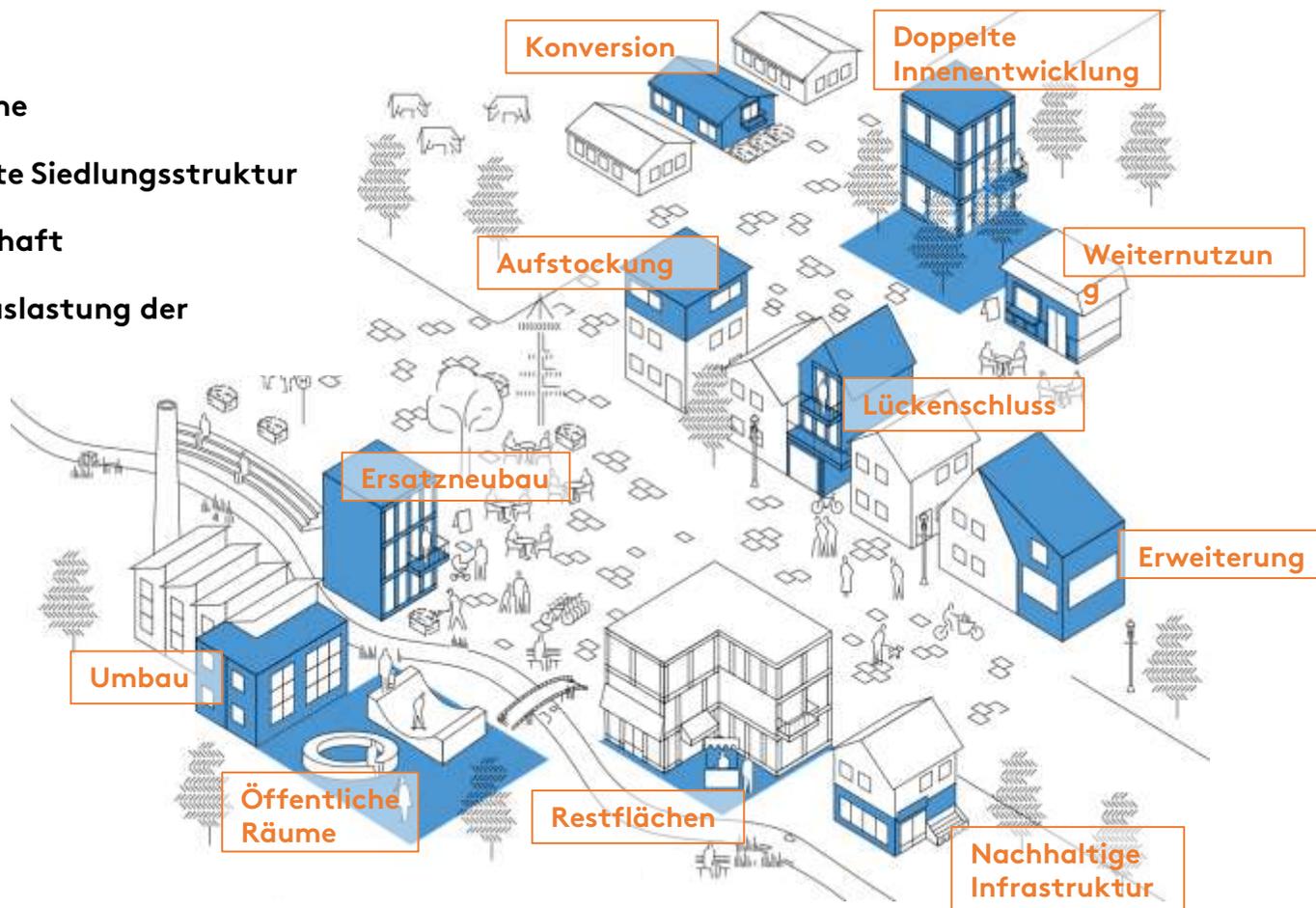
Ein weiteres Ziel des Programmes ist es, bestehende Leerstände und innerörtliche Flächen, wie Baulücken und Brachflächen, oder auch Potenziale zur qualitätsvollen Nachverdichtung zu aktivieren. Gleichzeitig sollen im Rahmen der Bearbeitung allen relevanten Gruppen die Gelegenheit gegeben werden, sich über den Prozess zu informieren und inhaltlich an der Erarbeitung von Ideen und Maßnahmen mitzugestalten.

Drei verschiedene Bereiche:

- Aus Fläche wird Ort – **Zwischenräume füllen**: Konversion, Lückenschluss, Restflächen
- Jeder Eingriff eine Verbesserung – **Das Haus im Kontext weiterbauen**: Ersatzneubau, Umbau, Weiternutzung, Aufstockung, Erweiterung
- Den ganzen Ort im Blick – **Räume für Menschen**: Öffentliche Räume, Doppelte Innenentwicklung, Nachhaltige Infrastruktur

## VORTEILE

- attraktive und vitale Ortskerne
- kurze Wege und eine kompakte Siedlungsstruktur
- Schutz von Natur und Landschaft
- Kosteneinsparungen durch Auslastung der bestehenden Infrastruktur



## Gemeinde Malsch

Die Gemeinde Malsch liegt im Rhein-Neckar-Kreis und grenzt südlich an den Landkreis Karlsruhe an. Nachbarn sind die Stadt Rauenberg im Norden, Mühlhausen im Osten, Bad Schönborn im Süden und St. Leon-Rot im Westen. Malsch ist Teil der wirtschaftlich prosperierenden Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Gemeinde übernimmt dennoch keine zentralörtliche Funktion und liegt östlich der Landesentwicklungsachse Heidelberg-Wiesloch/Walldorf-Bruchsal-Karlsruhe.

Die Bruttoeinwohnerdichte liegt bei 40 Einwohner/ha.

Die Gemeinde befindet sich am Fuß des 244m hohen Letzenbergs. Der überwiegende Teil der 677 Hektar fassenden Gemarkung besteht aus landwirtschaftlichen Flächen (56,4 Prozent) sowie Siedlungs- und Verkehrsflächen (20,5 Prozent). Besonders prägend für das Landschaftsbild der Gemeinde sind der bereits erwähnte Letzenberg und die Weinanbauflächen.

Abbildung 2:

Strukturkarte Regionalplan Rhein-Neckar



### Zentrale Orte

- Oberzentrum (N)<sup>1</sup>
- Mittelzentrum (N)<sup>1</sup>
- Unterzentrum in BW, H bzw. Grundzentrum in RLP (Z)<sup>2</sup>
- Kleinzentrum (Z)<sup>3</sup>
- Doppelzentrum
- Kooperierendes Zentrum (verpflichtend) (Z)<sup>4</sup>
- Kooperierendes Zentrum (freiwillig) (N)<sup>5</sup>

<sup>1</sup> gem. LEP BW, LEP H, LEP RLP  
<sup>2</sup> im hiesigen Teilraum nicht dargestellt (vgl. Begründung zu Plansatz 1.2.4.1)  
<sup>3</sup> gem. LEP RLP

### Entwicklungsachsen

- Großräumige Entwicklungsachse (N in BW, H / V in RLP)<sup>6</sup>
- Regionale Entwicklungsachse (Z)

### Raumkategorien<sup>6</sup>

- Hochverdichteter Kernraum (N)
- Verdichtete Randzone (N)
- Ländlicher Raum (N)

<sup>6</sup> gem. LEP BW, LEP H, in LEP RLP nicht ausgewiesen  
<sup>7</sup> zur Abgrenzung der Raumkategorien vgl. Begründung zu Plansatz 1.1.2

## Anlass

Mit dem Beschluss des „Gemeindeentwicklungskonzepts | Malsch 2035“ wurden die inhaltlichen Zielsetzungen für die Gemeindeentwicklung in Malsch für die nächsten Jahre gesetzt und der Öffentlichkeit im Sommer 2022 vorgestellt.

Die Aktivierung und Entwicklung von Flächen im Innenbereich hat hierbei eine zentrale Bedeutung für die weitere Siedlungsentwicklung, da die Gemeinde nach einem Bevölkerungsrückgang in der Vergangenheit zukünftig ein moderates Wachstum anstrebt, um die Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen zu gewährleisten.

Die fokussierte Innenentwicklung leistet hierbei nicht nur ein Beitrag in Hinblick auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung, sondern ist Grundvoraussetzung für ein gesundes Wachstum und einen differenzierten Wohnungsmarkt, welcher die Realisierung von angebots- und preis-differenzierten Wohnungsbau ermöglicht.

Im Handlungsfeld Siedlungsentwicklung | Wohnen formuliert das Entwicklungskonzept das Ziel, die Innenentwicklung zu forcieren und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Neben der Initiierung und Begleitung von Wohnbauprojekten im Innenbereich geht es dabei ebenfalls um die Aufwertung des öffentlichen Raums (Strategie der „doppelten Innenentwicklung“).

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Malsch im Sommer 2020 und 2021 für das Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen beworben und wurde 2022 aufgenommen.

Die im Programm gesetzten Schwerpunkte lassen sich sehr gut auf die Zielstellungen und Projekte/Planungen des Gemeindeentwicklungskonzepts übertragen (vgl. S. 8) und finden sich im Methodischen Ansatz dieses Konzepts wieder.



## STRATEGISCHE ZIELE

- *Forcierung der Innenentwicklung*
- *Bezahlbaren Wohnraum schaffen*

## PROJEKTE/PLANUNGEN

- *Aktiv Innenentwicklungspotenziale nutzen*
- *Festplatz weiterentwickeln*
- *Wohnbaupolitische Grundsätze entwickeln und verankern*



### *Handlungsprogramm Innenentwicklung*

- Ermittlung der konkreten **Wohnraumbedarfe** in der Gemeinde Malsch
- Erstellung von verschiedenen **Dichtemodellen** für die verschiedenen Quartiersarten – Festlegung von Zielgruppen, Wohnformen, möglichen neuen Wohnformen und der Dichte die jeweils anzustreben ist
- **Entwicklung von drei Testentwürfen** zur Darstellung von Nachverdichtungsmöglichkeiten



## ZIEL

- Verankerung einer nachhaltigen Siedlungs- und Bodenpolitik
- Aktive Forcierung einer maßvollen und qualitätsvollen Innenentwicklung durch die Kommune

- Ermittlung der **Wohnraumbedarfe**
- **Dichtemodelle** für die verschiedenen Quartiersarten
- **Drei Testentwürfe** zur Darstellung von Nachverdichtungsmöglichkeiten

Strategie  
Wohnbau-  
entwicklung mit  
Dichtemodellen

### STRATEGISCHES ZIEL

#### *Leichtes Wachstum im Trend der letzten 20 Jahre*

Für ihre zukünftige Bevölkerungsentwicklung strebt die Gemeinde Malsch ein leichtes, aber kontinuierliches Wachstum der Bevölkerung an. Die Entwicklung soll sich dabei, auf Basis von **3.466** Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2019, am langfristigen Trend der letzten 20 Jahre orientieren. Bis zum Jahr 2035 strebt die Gemeinde daher einen Bevölkerungszuwachs von **drei Prozent** auf ca. **3.570** Einwohnerinnen und Einwohnern an.

### PROJEKTE/PLANUNGEN

#### *Jährlichen Nettozuzug von 22 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Jahr ermöglichen*

Ein seit 2008 anhaltendes Geburtendefizit sowie ein seit 2017 negativer Wanderungssaldo bedingen, dass für den Bestandserhalt der Einwohnerzahl von 3.466 (31.12.2019) bereits ein jährlicher Nettozuzug von 16 Personen nötig wäre.

Um das angestrebte Bevölkerungswachstum zu erreichen, benötigt die Gemeinde Malsch im Durchschnitt einen jährlichen Nettozuzug von 22 Personen. Dies bedeutet bei einer Belegungsdichte von aktuell 2,1 Personen pro Wohneinheit ca. 10 Wohneinheiten pro Jahr oder in Fläche übertragen bei einer Einwohnerdicht von 40 Einwohnern pro Hektar ca. 0,5 Hektar.

### STRATEGISCHES ZIEL

#### ***Bedarfsgerechter, vielfältiger und bezahlbarer Wohnraum***

Die Gemeinde Malsch setzt sich daher zum Ziel, Wohnraum und Wohnungsbau gleichermaßen für mögliche Neubürger/innen und den Bedarf aus der eigenen Bevölkerung zu schaffen. Durch die private Wohnbautätigkeit allein kam es in den vergangenen Jahren zu keinem Bevölkerungszuwachs. Die Gemeinde Malsch beabsichtigt daher, neben einem preis- und angebotsdifferenzierten Wohnungsmarkt, höhere Belegungsdichten und verträgliche Bruttowohndichten innerhalb der einzelnen Wohngebiete zu erreichen. Auch sollen vielfältigere Wohnformen, und nicht nur Einfamilienhäuser, in der Gemeinde entstehen. Dabei berücksichtigt die Gemeinde auch bezahlbare, seniorengerechte Angebote im Ort zu schaffen, um den Generationenwechsel in der Gemeinde zu begleiten.

### PROJEKTE/PLANUNGEN

#### ***Aktiv Innenentwicklungspotentiale Nutzen***

Um die bestehenden Innenentwicklungspotentiale aktiv zu nutzen, wird sich die Gemeinde Malsch nochmals für das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ bewerben. In einem ersten Schritt sollen die bestehenden Innenentwicklungspotentiale durch Analyse des Bestands vollständig erhoben und in einem zweiten Schritt die Bedarfe an benötigtem Wohnraum ermittelt werden (Zielgruppen, Wohnformen, mögliche neue Wohnformen (ggf. barrierefrei). Über Dichtemodelle sowie Testentwürfe an neuralgischen Stellen wird die Bedarfsermittlung konkretisiert und weitere Handlungsempfehlungen für die Aktivierung und Umsetzung der potenziellen Entwicklungsgrundstücke/ Quartiere benannt.

## STRATEGISCHES ZIEL

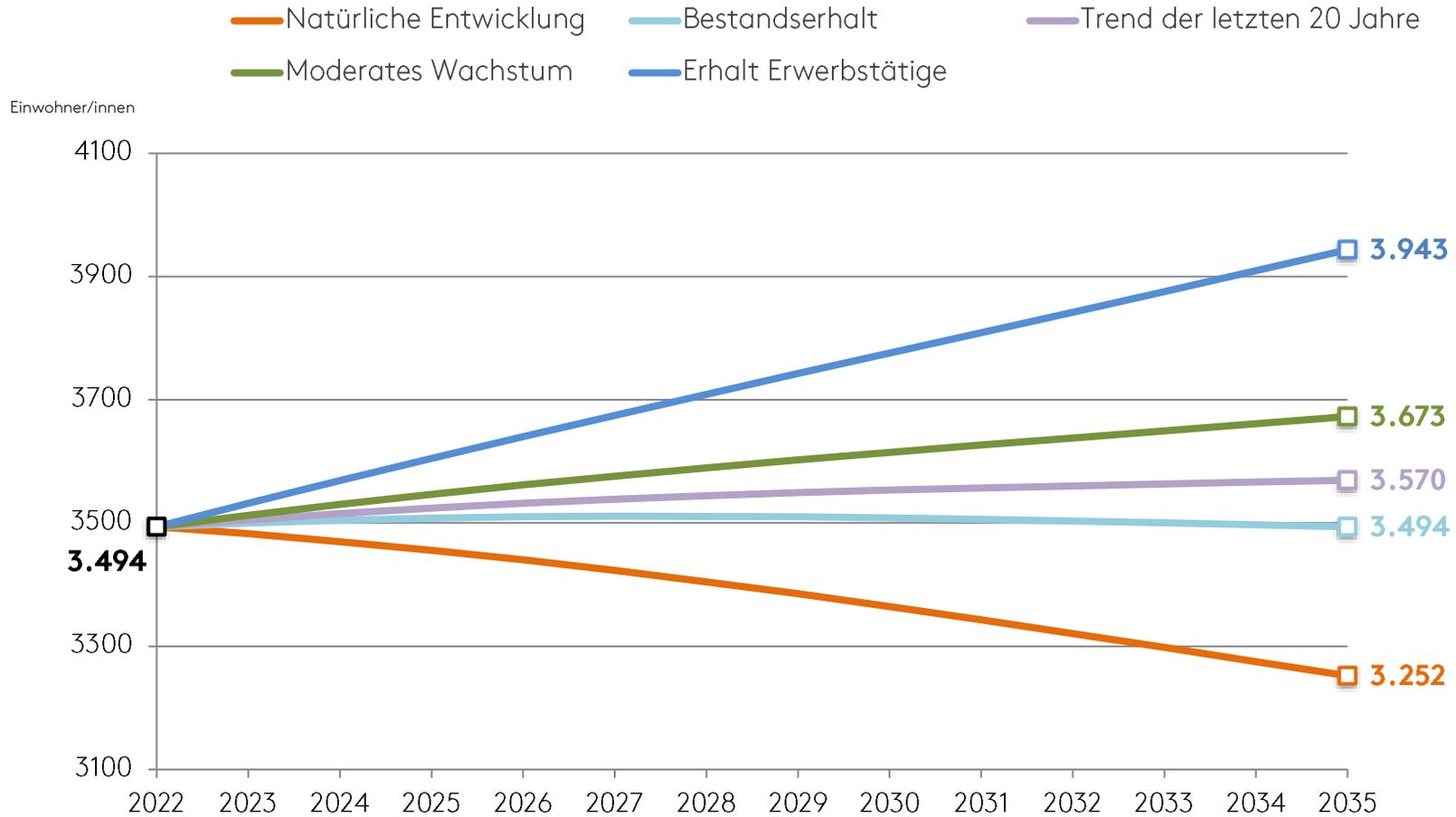
### *Forcierung der Innenentwicklung*

Innerhalb der Gemeinde sind private Baulücken in einer beachtlichen Höhe von ca. fünf Hektar vorhanden. Um die Möglichkeit der weiteren Wohnraumentwicklung bei Erhalt des Naturraums zu nutzen, forciert die Gemeinde Malsch ihre Bemühungen in der Innenentwicklung. Dazu zählen, neben der klassischen Baulückenentwicklung, auch die Aktivierung von Leerständen und die Nachverdichtung von weiteren Potentialen sowie Konversionen oder Dachausbauten. Durch diese Maßnahmen im Innenbereich soll gleichzeitig ein Ausbluten der Nutzungen im Ortskern verhindert werden.

## PROJEKTE/PLANUNGEN

### *Festplatz weiterentwickeln*

Bei dem Festplatz handelt es sich um eine bisher untergenutzte Grünfläche im Besitz der Gemeinde Malsch. Für eine intensivere Nutzung dieser Fläche bedarf es einer Prüfung der Voraussetzungen für eine mögliche Entwicklung (Bodensanierung). Anschließend erstellt die Gemeinde Malsch einen Testentwurf für den Festplatz, der verschiedene Angebote wie ein soziales Wohnraumangebot/Mehrgenerationenwohnen, Seniorenwohnen, Ärztehaus, etc., bei einem gleichzeitigen Erhalt eines verkleinerten Festplatzes, realisierbar abdeckt. Für die Entwicklung dieser kommunalen nutzt die Gemeinde die Konzeptvergabe, um die weitere Entwicklung bestmöglich zu steuern.



### BEVÖLKERUNGS- VORAUSRECHNUNG



### HAUSHALTSANZAHL



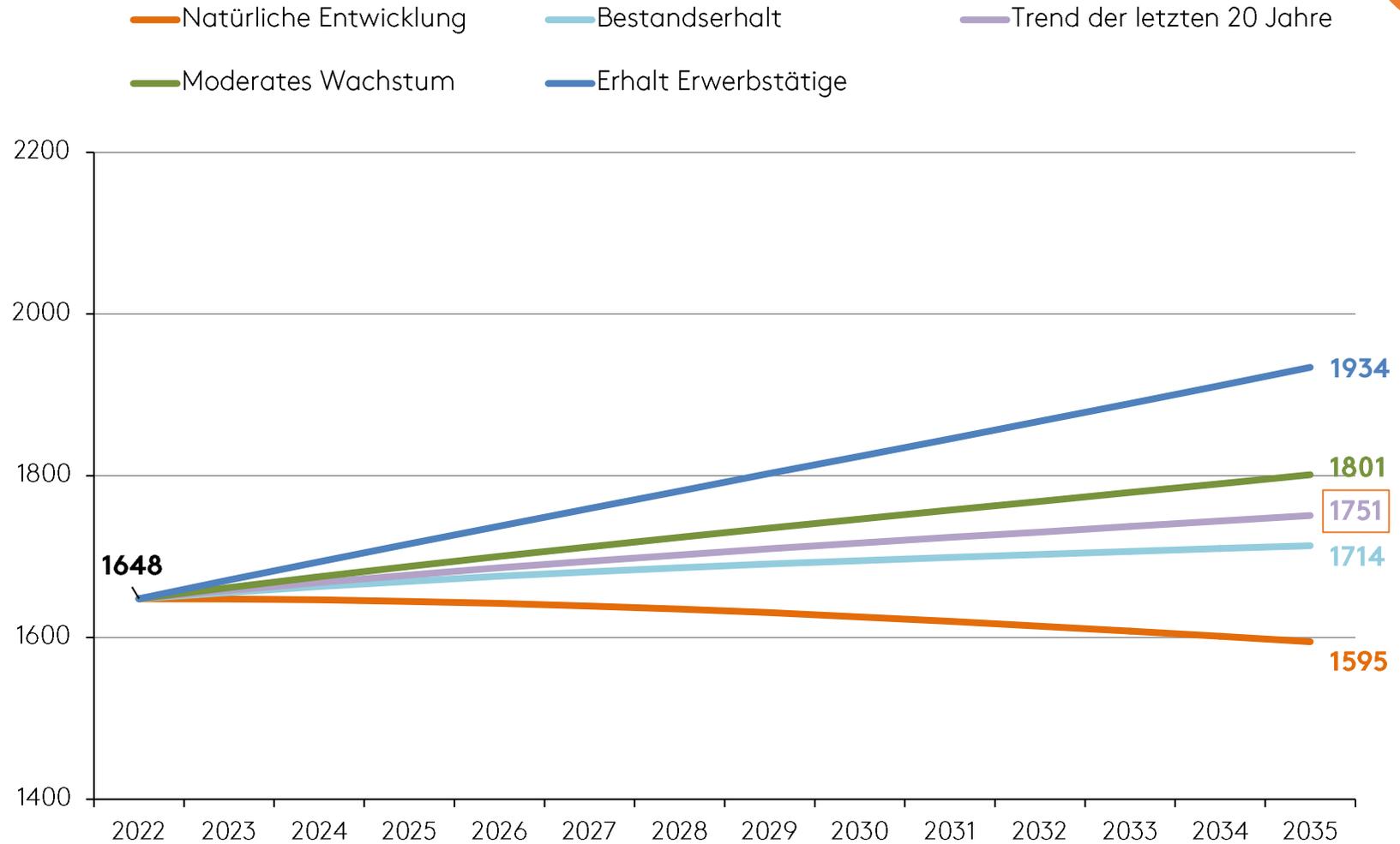
### JÄHRLICHE NEUBAUBEDARFE



- Durchschn. Haushaltsgröße in Malsch 2022: 2,12 Personen
- Zzgl. Rückgang der Haushaltsgröße: 0,3 % pro Jahr
- Abzgl. Wohnraumversorgungsgrad von 10 Prozent (z.B. durch Erbe)

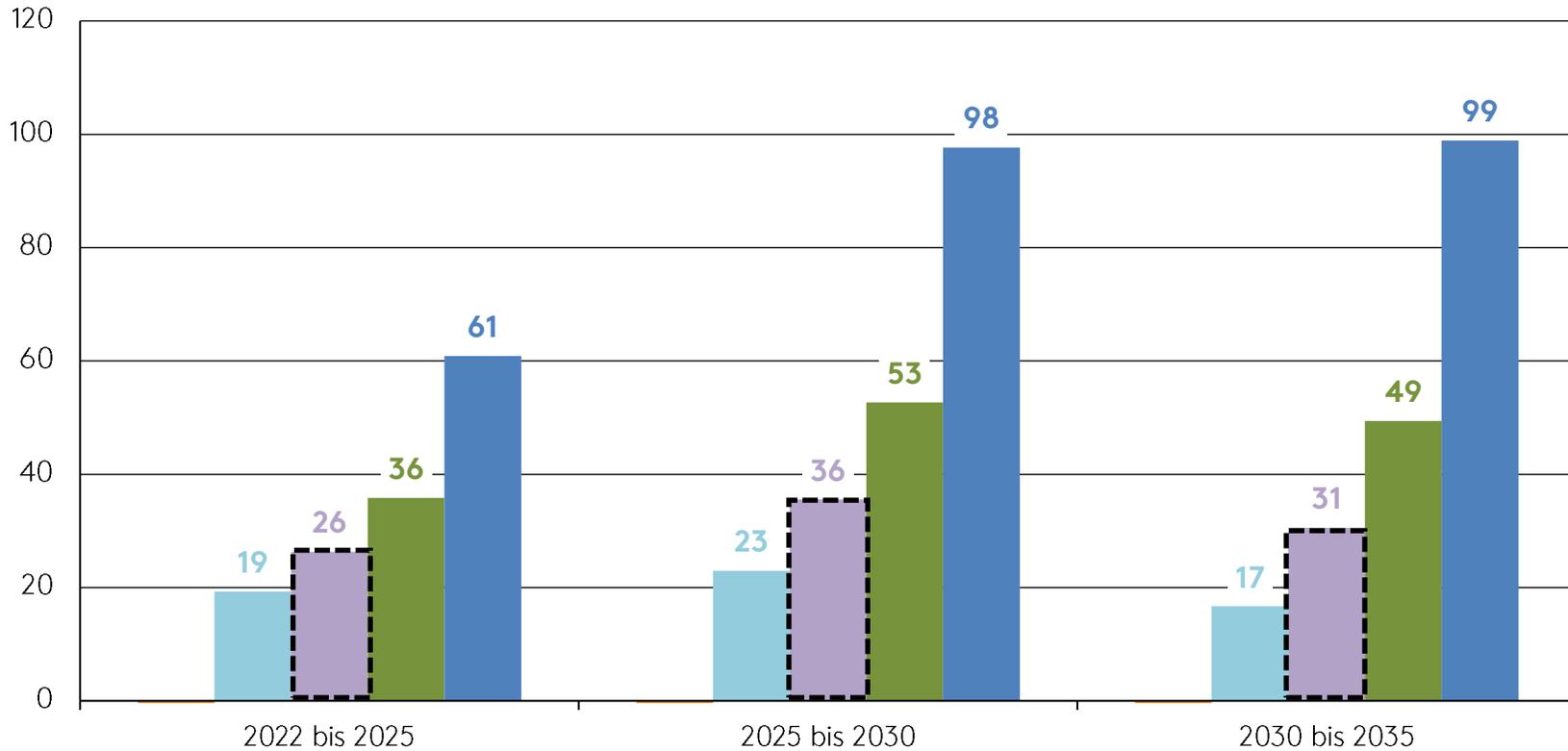
- Beachtung des Wohnraumversorgungsgrads ( $\geq 3\%$ )
- Differenz der Haushaltszugewinne = Wohnungsbedarfe pro Jahr

Strategie  
Wohnbau-  
entwicklung mit  
Dichtemodellen



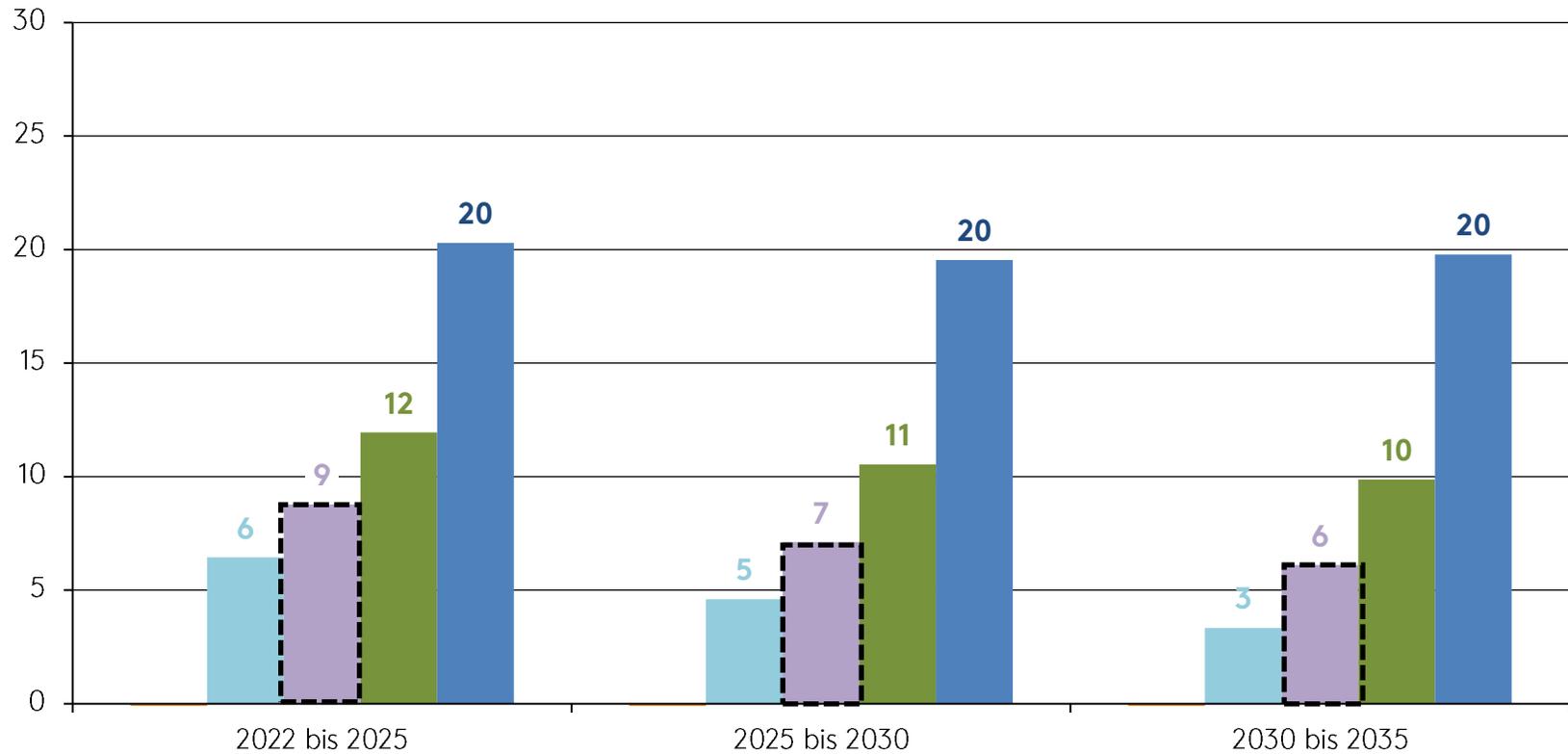


- Natürliche Entwicklung
- Bestandserhalt
- Trend der letzten 20 Jahre
- Moderates Wachstum
- Erhalt Erwerbstätige

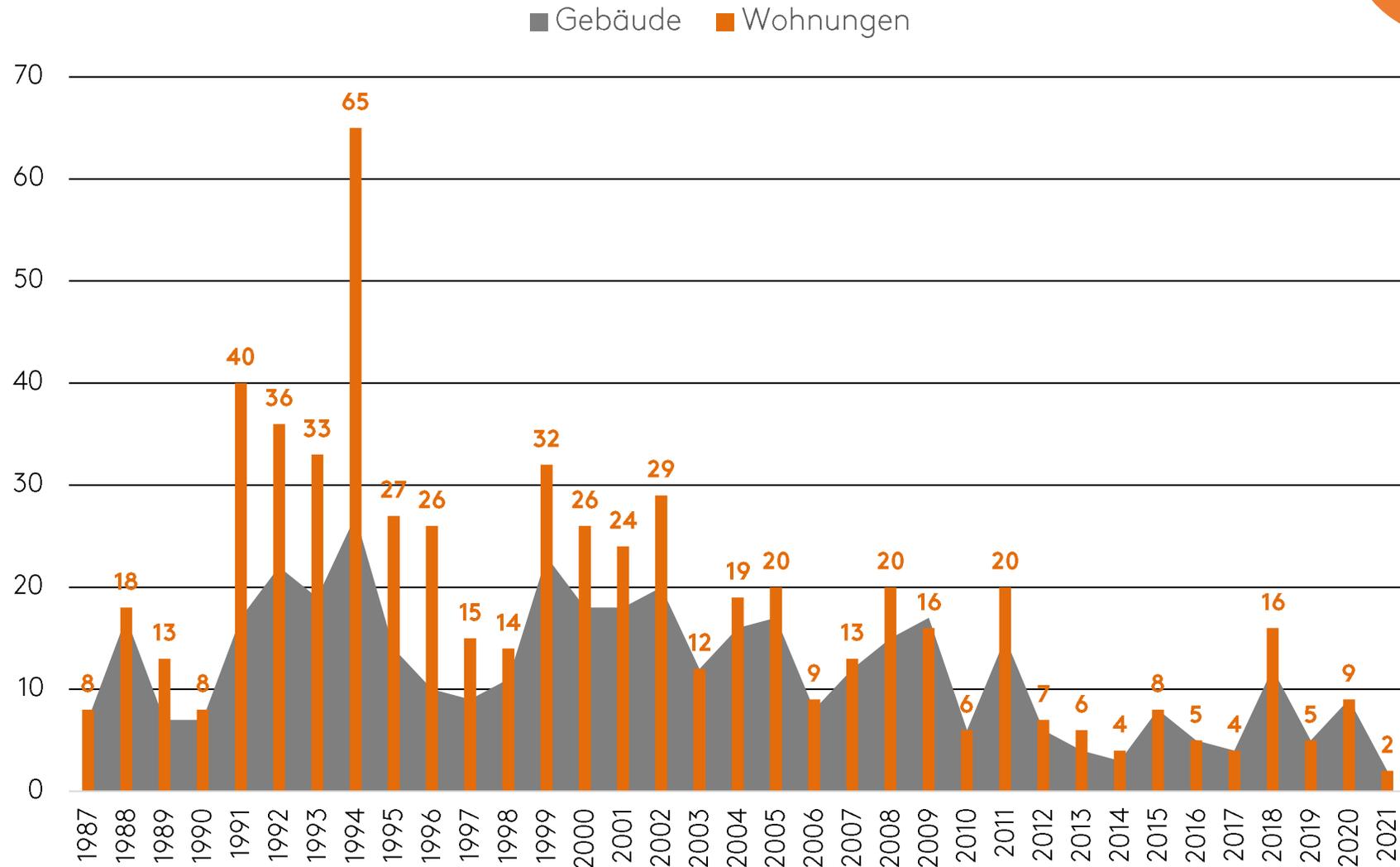




- Natürliche Entwicklung
- Bestandserhalt
- Trend der letzten 20 Jahre
- Moderates Wachstum
- Erhalt Erwerbstätige

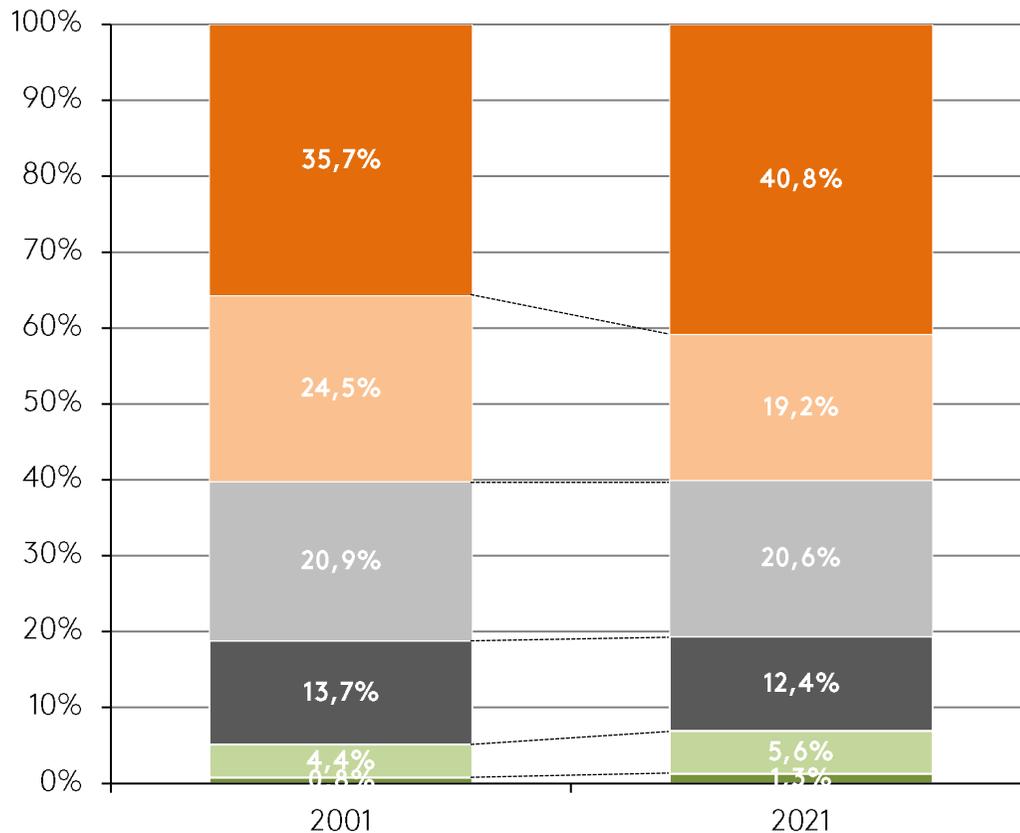


Demografische Entwicklung und Neubaubedarfe – Anzahl fertiggestellter Wohnungen und Gebäude in Malsch (1987-2021)



## Demografische Entwicklung und Neubaubedarfe – Wohnungsmarkt und Zielgruppenanalyse – Entwicklung der Wohnungsgrößen in Malsch (2001-2021)

- 1 Zimmer
- 2 Zimmer
- 3 Zimmer
- 4 Zimmer
- 5 Zimmer
- 6 Zimmer oder mehr

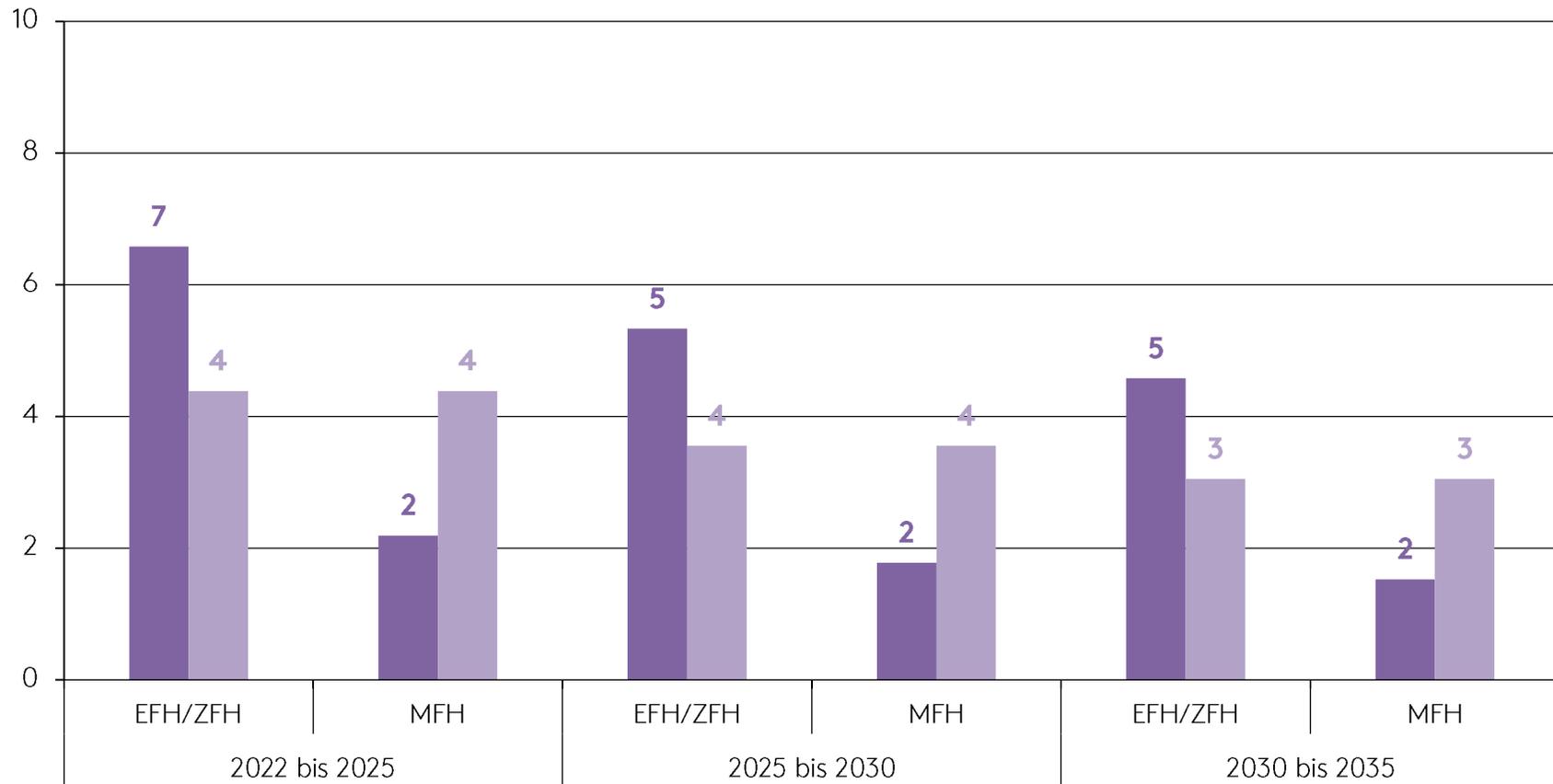


### Haushaltsgrößen in Malsch (2017):

- 5-Personenhaushalte oder mehr: 6,0 %
- 4-Personenhaushalte: 14,9 %
- 3-Personenhaushalte: 17,3 %
- 2-Personenhaushalte: 30,9 %
- 1-Personenhaushalte: 30,9 %

Demografische Entwicklung und Neubaubedarfe – Neubaubedarfe pro Jahr nach Gebäudetypen im Szenario **Trend der letzten 20 Jahre**

- Jährliche Wohnungsnachfrage nach Gebäudetypp (gegenwärtige Verteilung EFH/ZFH = 75%; MFH = 25%)
- Jährliche Wohnungsnachfrage nach Gebäudetypp (mögliche Verteilung EFH/ZFH = 50%; MFH = 50%)



Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

## Städtebauliche Dichtemodelle

Der Regionalplan Rhein-Neckar gibt für die Gemeinde Malsch eine durchschnittliche Bruttowohndichte von 40 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar vor. Dies entspricht einer lockeren Bebauung mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Aufgrund der Lage am Rand eines Hochverdichteten Kernraums wird trotzdem der Zielwert von 50 EW/ha empfohlen.

In Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Förderung der Innenentwicklung in Malsch wurden vom Büro Reschl Stadtentwicklung in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung städtebauliche Dichtemodelle erarbeitet. Hierfür wurde die Gemeinde in verschiedene Quartierstypen eingeteilt und die vorhandene Dichte (Einwohner pro Hektar) in den einzelnen Gebieten bestimmt. Aufbauend auf der Analyse der gegenwärtigen Dichte konnten weiterführend Aussagen hinsichtlich des Potentials zur weiteren Verdichtung in den einzelnen Quartieren getroffen werden.

Es wurden insgesamt **5 Quartierstypen mit 5 Unterkategorien** gebildet.

Auf den folgenden Seiten wird die Lage und aktuelle städtebauliche Dichte der einzelnen Quartiere aufgezeigt und der Charakter der Gebiete beschrieben. Darüber hinaus werden Zukunftsthemen in Hinblick auf die weitere Entwicklung der Quartiere erläutert („Herausforderungen“) sowie aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten („Empfehlungen“) für die einzelnen Quartiere aufgezeigt.

Diesen Empfehlungen wird die angestrebte Dichte innerhalb des Quartiers gegenübergestellt. Die Pfeile neben den Werten geben an, ob die angestrebte Dichte

- bereits erreicht wurde und gehalten werden sollte 
- oder ob es für die angestrebte Dichte noch einer Nachverdichtung bedarf. 

Beispiele für Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

## Aufgelockerte Bebauung



Entspricht je Hektar: **41,5** Einwohnern/13,5 Wohnungen



Entspricht je Hektar: **50,1** Einwohnern/14,1 Wohnungen

## Verdichtete Bauweise mit eigenem Grundstück



Entspricht je Hektar: **65,8** Einwohnern/28,2 Wohnungen



Entspricht je Hektar: **78** Einwohnern/29,4 Wohnungen

## Geschosswohnungsbau



Entspricht je Hektar: **94,2** Einwohnern/47,7 Wohnungen



Entspricht je Hektar: **128,3** Einwohnern/54,2 Wohnungen

## Städtebauliche Dichtemodelle

### Quartierstypen Gemeinde Malsch: 1 – Historische Ortsmitte

#### 2 – Ortsdurchfahrt

2a – Ortsdurchfahrt

2b – Verdichtete Ortsdurchfahrt

2c – Erweiterte Ortsdurchfahrt

#### 3 – Siedlungserweiterungen

3a – Heterogene Siedlungserweiterungen

3b – Verdichtete Siedlungserweiterungen

#### 4 – Neuerweiterungen

#### 5 – Ortsrand

### Städtebauliche Dichtemodelle - Übersicht



#### Dichtemodelle

- Historische Ortsmitte
- Ortsdurchfahrt
- Verdichtete Ortsdurchfahrt
- Erweiterte Ortsdurchfahrt
- Siedlungserweiterungen
- Verdichtete Siedlungserweiterungen
- Neuerweiterungen
- Ortsrand

Malsch

## Städtebauliche Dichtemodelle – 1 Historische Ortsmitte



39 EW/ha

Malsch



## Städtebauliche Dichtemodelle – 1a Historischer Ortskern Hauptort

### Charakter

- Historische Siedlungsstruktur mit kulturhistorischen Gebäuden, alte Landwirtschaftliche Hofstellen mit Nebengebäuden
- Gebäudelinie grenzt direkt an Hauptstraße an
- Vorwiegend langgezogene Grundstücke mit viel Gartenfläche und Nebengebäuden (entlang der Hauptstraße)
- Vereinzelt Dienstleistungs-/ Versorgungsangebote in Ortsmitte und an Hauptstraße angesiedelt

### Herausforderungen

- Teilweise erhöhtes Verkehrsaufkommen entlang der Hauptstraße
- Innenentwicklungspotentiale nur im Bereich der langgezogenen Grundstücke im rückwertigen Bereich und den Nebengebäuden vorhanden
- Einzelner Leerstand
- Generationenwechsel gestalten

### Empfehlungen

- Sanierung bestehender Leerstände
- Ortsverträgliche Gestaltung von potentiellen Ersatzbauten für leerstehende Häuser und Gewerbeeinheiten
- Stärkung des Zentrums durch höhere Dichte, um Nutzungen zu erhalten

### Empfehlung für städtebauliche Dichte

39 EW/ha



Strategie  
Wohnbau-  
entwicklung mit  
Dichtemodellen

## Städtebauliche Dichtemodelle – 2a Ortsdurchfahrt



41 EW/ha

61 EW/ha

26 EW/ha

Malsch



## Städtebauliche Dichtemodelle – 2a Ortsdurchfahrt

### Charakter

- Ortsdurchfahrtsituationen auch in angrenzenden Nebenstraßen (Einfahrten/ Durchfahrten) > „erster Eindruck“ neben Ortskern für Außenstehende
- Lockere, geordnete Strukturen: giebelständig, 2+D Geschosse, Vorgarten, Nebengebäude im rückwertigen Bereich
- Geprägt durch Ein- Zweifamilienhäuser

### Herausforderungen

- Teilweise erhöhtes Verkehrsaufkommen entlang der Hauptstraße, Rotenberger Straße
- Innenentwicklungspotentiale im weniger dichten Bereich durch Nachverdichtung in rückliegenden Bereichen der langgezogenen Grundstücke

### Empfehlungen

- Dichte Steigern bzw. erhalten
- Verträgliche Nachverdichtung bei Erhalt bestehender städtebaulicher Figur
- Nachverdichtung durch Dachausbau/ Dachgauben und verträglicher Bebauung der im rückwertigen Bereich liegenden langgezogenen Grundstücken

### Empfehlung für städtebauliche Dichte

26 EW/ha



61 EW/ha



## Städtebauliche Dichtemodelle – 2b Verdichtete Ortsdurchfahrt



Malsch



## Städtebauliche Dichtemodelle – 2b Verdichtete Ortsdurchfahrt

### Charakter

- Ähnlicher Charakter wie 2a Ortsdurchfahrt, aber mit engerer Grundstückparzellierung
- Lage nicht nur an der Ortsdurchfahrtsstraße, aber ähnliche typologische Situation
- Konsequente, geordnete Strukturen: giebelständig, 2+D Geschosse, Vorgarten, Nebengebäude im rückwertigen Bereich
- Geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser
- Prägender, enger und gestalteter Straßenraum

### Herausforderungen

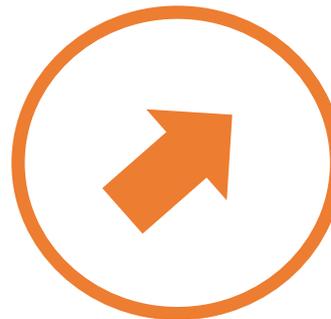
- Teilweise erhöhtes Verkehrsaufkommen entlang der Hauptstraße, Rotenberger Straße
- Innenentwicklungspotentiale im weniger dichten Bereich durch Nachverdichtung in rückliegenden Bereichen der langgezogenen Grundstücke

### Empfehlungen

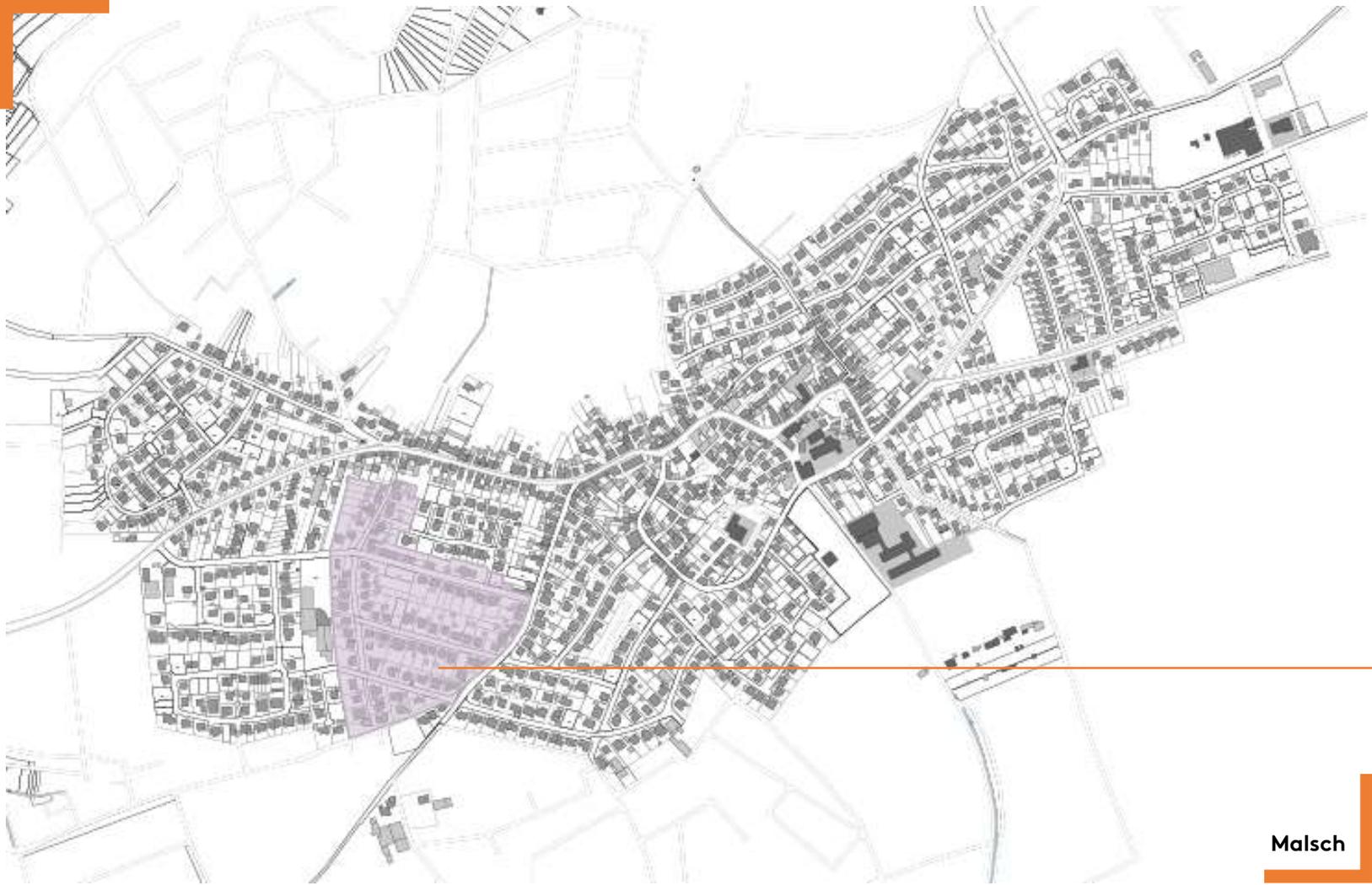
- Dichte steigern
- Verträgliche Nachverdichtung bei Erhalt bestehender städtebaulicher Figur
- Nachverdichtung durch Dachausbau/ Dachgauben

### Empfehlung für städtebauliche Dichte

45 EW/ha



## Städtebauliche Dichtemodelle – 2c Erweiterte Ortsdurchfahrt



38 EW/ha

Malsch



## Städtebauliche Dichtemodelle – 2c Erweiterte Ortsdurchfahrt

### Charakter

- Durchmischung Charakter 2a Ortsdurchfahrt mit Kategorie Siedlungserweiterungen
- Lage nicht an Ortsdurchfahrt, aber große Ähnlichkeiten der Struktur
- Weniger konsequente Umsetzung der Grundstruktur: nicht immer giebelständig, 2+D Geschosse, Vorgarten, Nebengebäude im rückwertigen Bereich
- Größere Freiflächen im rückwertigen Bereich
- Geprägt durch Ein- Zweifamilienhäuser

### Herausforderungen

- Innenentwicklungspotentiale durch Nachverdichtung in rückliegenden Bereichen der langgezogenen Grundstücke

### Empfehlungen

- Dichte Steigern bzw. erhalten
- Nachverdichtung durch Dachausbau/ Dachgauben und verträglicher Bebauung der im rückwertigen Bereich liegenden Grundstücken
- Aktuelle Anpassung der bestehenden Bebauungspläne bzgl. potentiellen Nachverdichtungen sowie An- und Aufbauten weiterführen, um Bewohnerwechsel zu erleichtern und höhere Dichte zu erreichen

### Empfehlung für städtebauliche Dichte



38 EW/ha

## Städtebauliche Dichtemodelle – 3a Heterogene Siedlungserweiterungen



Malsch

## Städtebauliche Dichtemodelle – 3a Heterogene Siedlungserweiterungen

### Charakter

- Wohngebiete aus den 60-80er Jahren
- Hauptsächlich Einfamilienhäuser, gemischt mit einzelnen Zweifamilienhäuser, teilweise großer Gartenbereich
- Bungalowtypen (Geschossigkeit 1+D)
- Mischung Wohnnutzung mit einzelnen Dienstleistungsangeboten
- Vereinzelt unbebaute Grundstücke

### Herausforderungen

- Innenentwicklungspotentiale vorhanden: ggf. Nachverdichtung in rückwertigen Bereichen, An- und Aufbauten, Baulücken
- Potentieller Leerstand von Gebäuden aufgrund von natürlichem Bewohnerwechsel

### Empfehlungen

- Aktuelle Anpassung der bestehenden Bebauungspläne bzgl. potentiellen Nachverdichtungen sowie An- und Aufbauten weiterführen (Geschossigkeit 2+D möglich), um Bewohnerwechsel zu erleichtern und höhere Dichte zu erreichen
- verträgliche Verdichtung der Bestandsgebiete bei Ersatzbauten beachten

### Empfehlung für städtebauliche Dichte

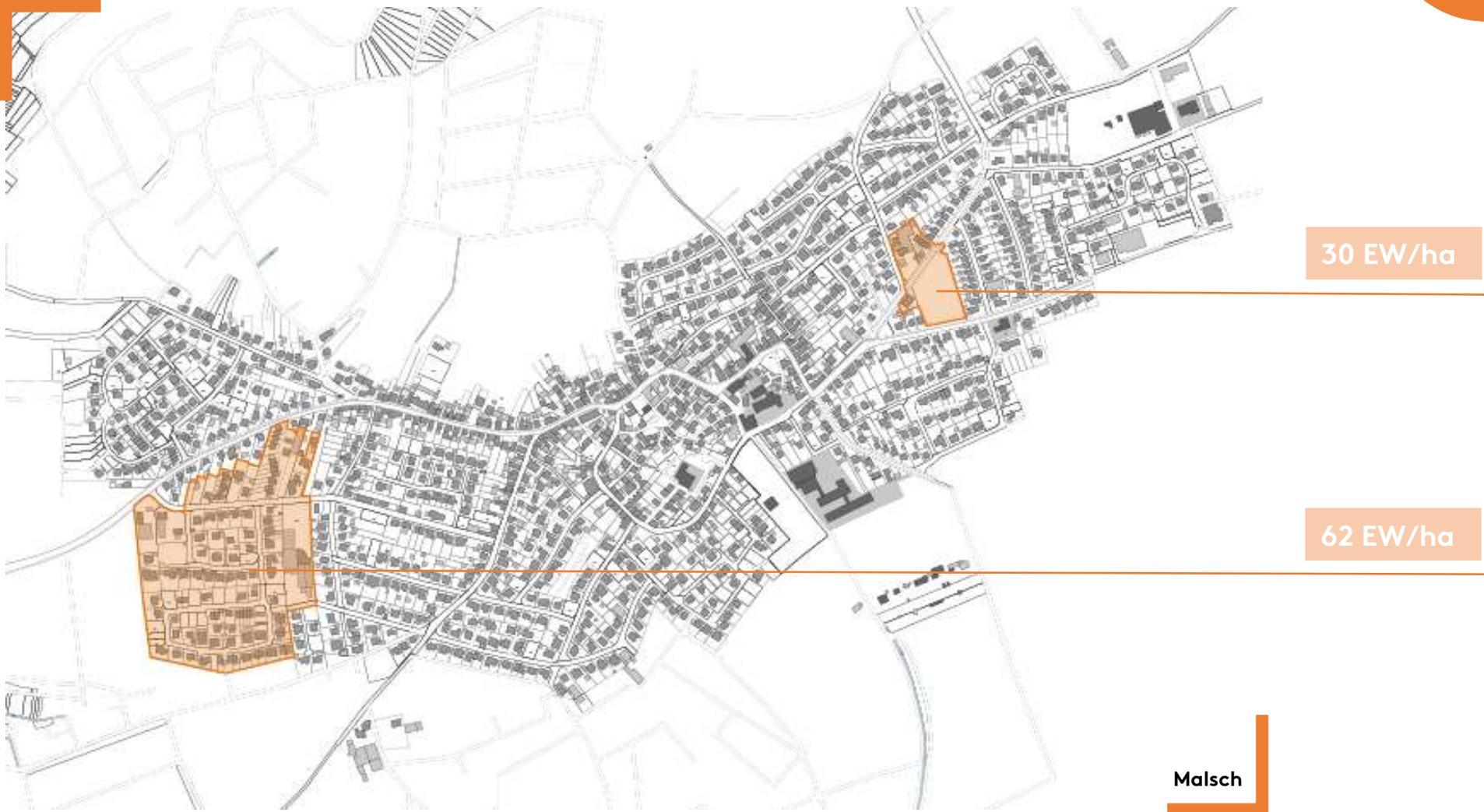


30-42 EW/ha



49 EW/ha

## Städtebauliche Dichtemodelle – 3b Verdichtete Siedlungserweiterungen



Malsch

## Städtebauliche Dichtemodelle – 3b Verdichtete Siedlungserweiterungen

### Charakter

- Höhere Dichte mit Mischung aus Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einfamilienhäusern  
Hauptsächlich Einfamilienhäuser
- Mischung Wohnnutzung mit einzelnen Dienstleistungsangeboten
- Vereinzelt unbebaute Grundstücke

### Herausforderungen

- Innenentwicklungspotentiale im Bereich der Baulücken vorhanden
- Potentieller Leerstand von Gebäuden aufgrund von natürlichem Bewohnerwechsel

### Empfehlungen

- Verträgliche Dichte durch gemischtes Wohnungsangebot erhalten
- Aktuelle Anpassung der bestehenden Bebauungspläne bzgl. potentiellen Nachverdichtungen sowie An- und Aufbauten weiterführen, um Bewohnerwechsel zu erleichtern und höhere Dichte zu erreichen und erhalten
- S. Testentwurf Festplatz, Gärtnerei und Baustoffhandel

### Empfehlung für städtebauliche Dichte

30 EW/ha



62 EW/ha



Strategie  
Wohnbau-  
entwicklung mit  
Dichtemodellen

## Städtebauliche Dichtemodelle – 4 Neuerweiterungen



Malsch



## Städtebauliche Dichtemodelle – 4 Neuerweiterungen

### Charakter

- Hauptsächlich Einfamilienhäuser
- Neuere Baukörper mit gemischten Dachformen
- Hauptsächlich kleinere Grundstücke mit Vorgarten

### Herausforderungen

- wenig Nachverdichtungspotentiale auf einzelnen Grundstücken
- Innenentwicklungspotentiale im Bereich der Baulücken vorhanden

### Empfehlungen

- Dichte Steigern
- Enge und regelmäßige Kommunikation mit Bauherren bzw. Grundstückseigentümern über Bebauung der Baulücken
- Nachverdichtung durch Dachausbau/ Dachgauben
- Bei künftigen ähnlichen Gebietsentwicklungen auf „Bauzwang“ achten

### Empfehlung für städtebauliche Dichte



35-43 EW/ha

## Städtebauliche Dichtemodelle – 5 Ortsrand



35 EW/ha

Malsch



## Städtebauliche Dichtemodelle – 5 Ortsrand

### Charakter

- langgezogene Grundstücke mit Ortsrandcharakter
- Durchmischung an Gebäudetypen (Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser)

### Herausforderungen

- Innenentwicklungspotentiale vorhanden: ggf. Nachverdichtung in rückwertigen Bereichen, Baulücken

### Empfehlungen

- Überprüfung/ Anpassung der Bebauungspläne bzgl. Potentiellen Nachverdichtungen auf langgezogenen Grundstücken sowie An- und Aufbauten
- Enge und regelmäßige Kommunikation mit Bauherren bzw. Grundstückseigentümern über Bebauung der Baulücken

### Empfehlung für städtebauliche Dichte



35 EW/ha

## Städtebauliche Testentwürfe

Der Regionalplan Rhein-Neckar gibt für die Gemeinde Malsch eine durchschnittliche Bruttowohndichte von 40 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar vor. Dies entspricht einer verdichteten Bebauung mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern (Reihen- und Doppelhäuser) und (vgl. folgende Seite).

In Hinblick auf die Förderung der Innenentwicklung und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Malsch wurden vom Büro Reschl Stadtentwicklung in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung drei städtebauliche Testentwürfe für frei Potentialflächen erarbeitet.

Hierfür wurde auf den Ergebnissen der Dichtemodelle aufgebaut, die für die jeweiligen Testareale bereits Dichtewerte vorgeben.

Es wurden insgesamt **drei Testentwürfe für die Areale:**

- **Festplatz**
- **Gärtnerei**
- **Baustoffhandel**

erstellt.

Auf den nachfolgenden Seiten wird in verschiedenen Varianten mit unterschiedlichen Dichten, bzw. Gebäudestrukturen die Entwicklungsmöglichkeiten der Testareale aufgezeigt. Dies beinhaltet mögliche Erschließungswege, öffentliche und private Stellplätze, sowie mögliche Grundstückszuschnitte.

Darüber hinaus wurde aufgrund der angestrebten Dichten und Belegungsdichte der verschiedenen Gebäudetypen, die möglichen zusätzlichen Einwohner und Einwohnerinnen in den jeweiligen Arealen angegeben.



Strategie  
Wohnbau-  
entwicklung mit  
Dichtmodellen

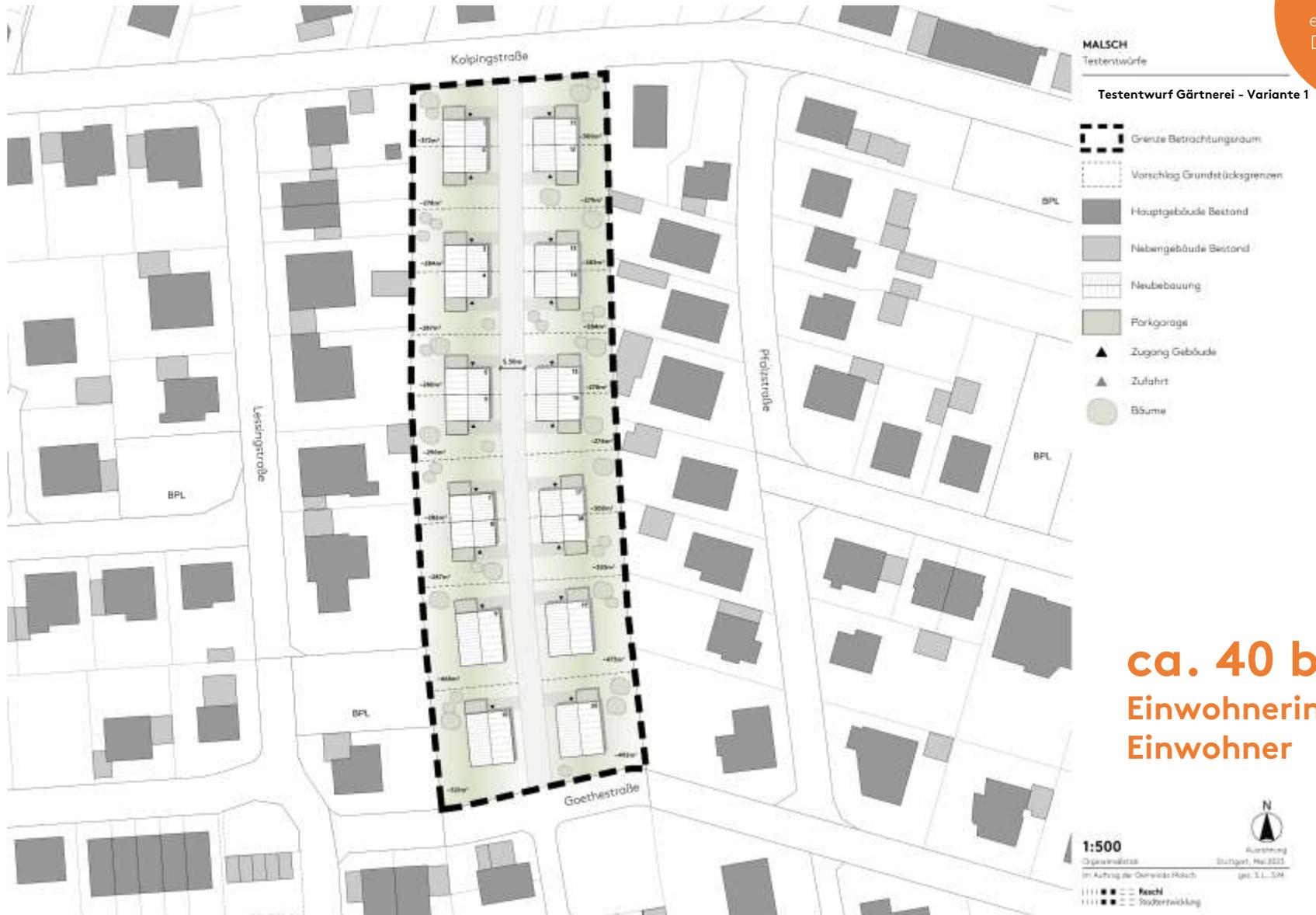
## Testentwurf Festplatz – Variante 2



**ca. 72 bis 124**  
**Einwohnerinnen und**  
**Einwohner**

Strategie Wohnbauentwicklung mit Dichtmodellen

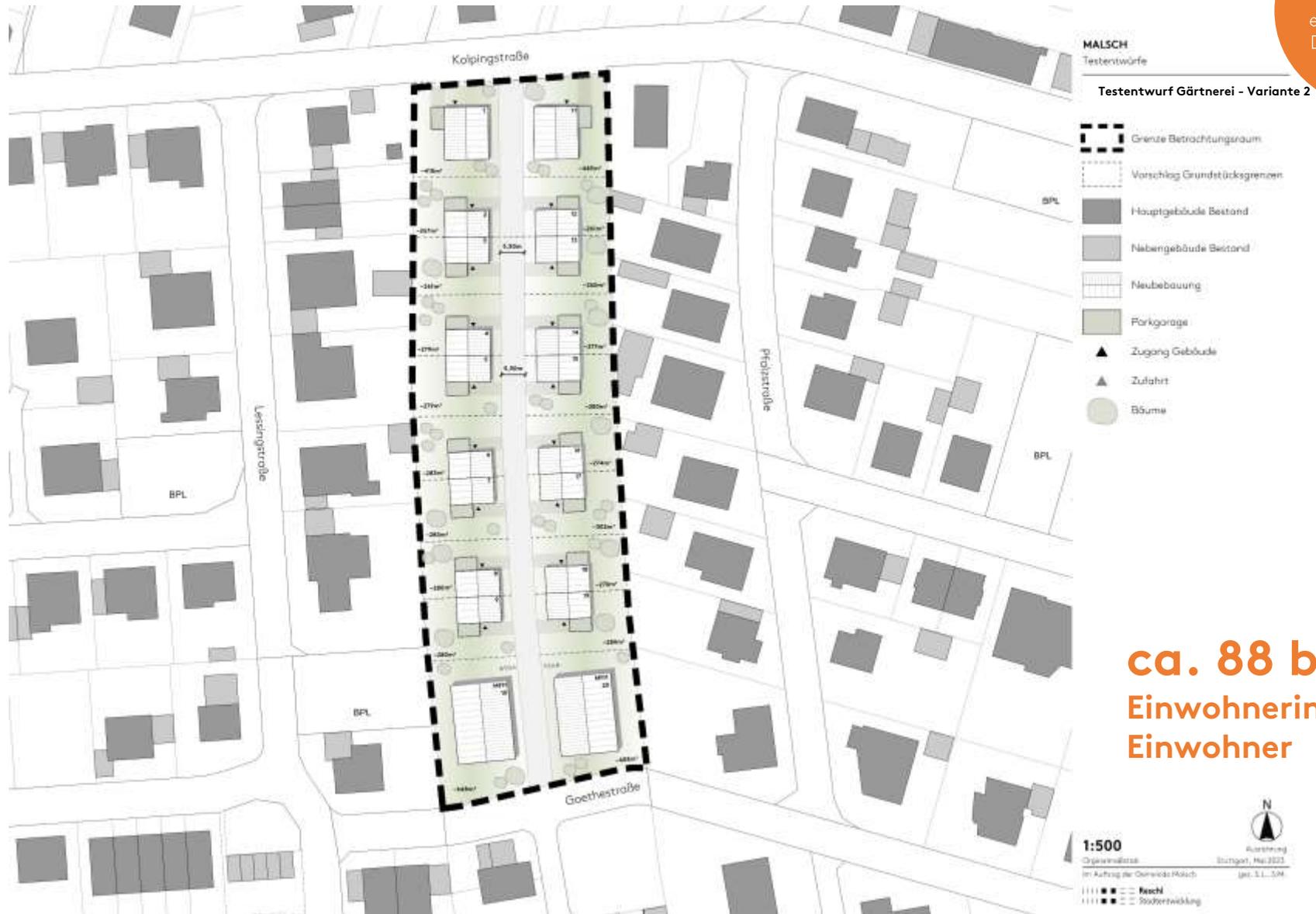
## Testentwurf Gärtnerei – Variante 1



**ca. 40 bis 60**  
Einwohnerinnen und  
Einwohner

Strategie Wohnbauentwicklung mit Dichtmodellen

## Testentwurf Gärtnerei – Variante 2



**ca. 88 bis 126**  
Einwohnerinnen und  
Einwohner

## Testentwurf Baustoffhandel – Variante 1

Strategie Wohnbauentwicklung mit Dichtmodellen



**ca. 88 bis 132**  
Einwohnerinnen und  
Einwohner

## Testentwurf Baustoffhandel – Variante 2

Strategie Wohnbauentwicklung mit Dichtemodellen



**ca. 96 bis 144**  
**Einwohnerinnen und**  
**Einwohner**

Die Gemeinde Malsch zeichnet sich seit Jahren durch eine aktive Rolle in der Innenentwicklung und wiederholende Befragung der Eigentümer von Baulücken aus.

Eine weiterführende Strategie wurde im „Gemeindeentwicklungskonzept | Malsch 2035“ sowohl auf der Ziel- als auch Projektebene sehr deutlich gemacht und bildet den elementaren Schwerpunkt in der weiteren Wohnungsbauentwicklung der Kommune.

Daher empfehlen wir für die weiteren Prozesse der Innenentwicklung:

- **Die Aktivierung der Bevölkerung durch eine regelmäßige Befragung der Eigentümer von Baulücken und Nachverdichtungsflächen sowie die kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Innenentwicklung aufrecht erhalten.**
- **Aktivierung und Bebauung vorhandener Potentiale (Baulücken) durch einen verbesserten Mix von EFH/ZFH und MFH durch die Zustimmung eingereicher Bauanträge unterstützen.**
- **Frühzeitig auf die Eigentümer von Innenentwicklungspotentialen zugehen, um zukünftige Entwicklungen anzuregen und aktiv zu begleiten.**
- **Entwicklung der kommunalen Innenentwicklungsfläche „Festplatz“ durch die Generierung/Nutzung geeigneter Fördermittel (z.B. Städtebauförderung, etc.) fortsetzen.**



|||| ■ ■ ≡ ≡ **Reschl**  
|||| ■ ■ ≡ ≡ Stadtentwicklung  
[www.reschl-stadtentwicklung.de](http://www.reschl-stadtentwicklung.de)