

Gemeindeentwicklungskonzept

mit gebietsbezogenem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept

MALSCH 2035



IMPRESSUM



MALSCH 2035 |
Gemeindeentwicklungskonzept
mit gebietsbezogenem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept

Auftraggeber

Gemeinde Malsch
Kirchberg 10
69254 Malsch

Projektbearbeitung

M. Eng. Tobias Meigel
B. A. Philipp König
M. Sc. Corinna Götz
M. Sc. Silke Mittnacht
M. Sc. Mario Seibold
M. Eng. Maxine Gesell

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG

Stadtplanung · Wirtschaftsförderung
Projektentwicklung · 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

Stand: Juni 2022

Bilder und Abbildungen: Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG



INHALTSÜBERSICHT

VORWORT.....6

TEIL A: GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT | MALSCH 2035

1.	ANLASS UND PROZESS.....	10
1.1	Anlass des Gemeindeentwicklungskonzeptes.....	12
1.2	Der Malscher Gemeindeentwicklungsprozess.....	14
2.	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN.....	18
2.1	Räumliche Lage und geografische Einbindung.....	20
2.2	Historische Entwicklung.....	22
3.	HERAUSFORDERUNGEN FÜR STÄDTE UND GEMEINDEN.....	26
3.1	Demografischer Wandel.....	28
3.2	Wirtschaftlicher Strukturwandel.....	30
3.3	Ökologische Herausforderungen.....	31
3.4	Mobilität.....	33
4.	HANDLUNGSFELDER.....	34
4.1	Demografie Gesellschaftlicher Wandel.....	36
4.2	Landschaft Ökologie Klima.....	44
4.3	Raumstruktur Siedlungsentwicklung Wohnen.....	48
4.4	Wirtschaft Handwerk Landwirtschaft Einzelhandel.....	56
4.5	Soziale Infrastruktur Gesundheit.....	62
4.6	Städtebauliche Gestalt Identität.....	68
4.7	Mobilität Digitalisierung.....	72
4.8	Naherholung Tourismus Kultur.....	78

5.	STRATEGISCHE ZIELE UND PROJEKTE/PLANUNGEN.....	82
	STÄDTEBAULICHES LEITBILD.....	86
6.	HANDLUNGSPROGRAMM	110
6.1	Priorisierung der Projekte und Planungen.....	112
6.2	Finanzen.....	113
6.3	Projektplan.....	114

TEIL B: GEBIETSBEZOGENES INTEGRIETES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

1.	ANLASS UND AUSGANGSLAGE.....	122
2.	ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS.....	126
3.	BESTANDSERHEBUNG UND BESTANDSANALYSE.....	130
4.	BÜRGERBETEILIGUNG.....	140
5.	STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE.....	144
6.	ZIELE DER STÄDTEBAULICHEN ERNEUERUNG.....	148

VORWORT



Sybille Würfel

Bürgermeisterin der Gemeinde Malsch

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

wie möchten Sie in Malsch leben? Welche Visionen haben Sie für die Zukunft unserer Gemeinde? Das sind grundlegende Fragen, die von jeder Generation immer wieder gestellt und auch beantwortet werden müssen.

Seit Beginn war es mir ein wichtiges Anliegen, die Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Wissen und Erfahrungsschatz aktiv an der Entwicklung von Malsch zu beteiligen. Ich halte es unter dem Aspekt Gemeindeentwicklung für absolut notwendig, dass die Bürgerschaft an zentralen Entscheidungsprozessen mitwirkt und die Ergebnisse dann auch mehrheitlich mitträgt.

Welche Stärken hat unsere Gemeinde und wie sollen diese bewahrt, eingesetzt oder weiterentwickelt werden? Wo wollen wir, orientiert an unseren gemeinschaftlichen Werten und Bedürfnissen, künftig Schwerpunkte in der Gemeindepolitik legen? Wo haben wir Defizite und was müssen wir anpacken, um diese abzubauen?

Mit Beschluss des Gemeinderats wurde die professionelle Erarbeitung eines „Integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts Malsch 2035“ bei einem externen Büro beauftragt. Im Frühjahr 2020 konnten wir loslegen. Die Verwaltung musste umfangreiche Grundlagen, Zahlen und Informationen zur Verfügung stellen, damit das Büro Reschl Stadtentwicklung aus Stuttgart sich einen Überblick verschaffen konnte. Für unsere repräsentative Bürgerbefragung wurde zudem ein Fragebogen erstellt.

Im Mai 2020 stellte sich die Frage, ob wir trotz der mittlerweile massiv ausgebrochenen Corona-Pandemie die Befragung starten können oder verschieben müssen. Wir haben uns für eine proaktive Vorgehensweise entschieden und trotz der unsicheren Lage den Startschuss gegeben. Das haben Sie, liebe Bürgerinnen und Bürger, konstruktiv aufgegriffen und mit einem überdurchschnittlichen Rücklauf an ausgefüllten Fragebögen belohnt. Dadurch haben die Ergebnisse Aussagekraft und sind generations- sowie geschlechterübergreifend repräsentativ für unsere Gemeinde. So eine ausgezeichnete Datenlage hatten wir noch nie.

Die Rückmeldung der Ergebnisse Richtung Bürgerschaft konnte leider aufgrund der Corona-Pandemie nicht durch eine Präsenzveranstaltung erfolgen. Wir haben uns alternativ für eine Informations-Serie in der Gemeinderundschau und auf unserer Homepage entschieden. Die Ergebnisse aus den Handlungsfeldern wurden prägnant auf den Punkt gebracht und sind auf reges Interesse gestoßen.

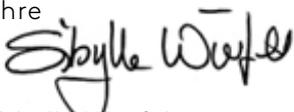
Der Gemeinderat hat in zwei Klausurtagungen seine Positionen reflektiert, Ergebnisse ausgewertet und Leitlinien für unsere Gemeinde entwickelt. Diese sind in der folgenden Zusammenstellung nun ausformuliert und dienen bei künftigen Entscheidungen als Leitlinien zur praktischen Umsetzung.

Malsch ist nun für die Zukunft aufgestellt und auf Ziele ausgerichtet, die wir gemeinsam entwickelt haben. Das Gemeindeentwicklungskonzept spart uns zukünftig Grundsatzdiskussionen und stellt eine solide Basis für zukünftige Entscheidungen dar. Mit „Malsch 2035“ haben wir unsere Grundlage für eine zielgerichtete und nachhaltige Entwicklung. Die Umsetzung werden wir aktiv angehen.

Es war für den Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung eine neue Erfahrung, uns auf diesen umfangreichen Entwicklungsprozess gemeinsam mit der Bürgerschaft einzulassen, die intensiven Einsatz erfordert hat. Deswegen ist es mir ein besonderes Anliegen mich bei allen für ihr engagiertes Mitwirken zu bedanken. Unser Dank gilt auch dem Team des Büros Reschl für die patente Begleitung des Projekts in Malsch und die kreative Lösung der Corona bedingten Herausforderungen im Ablauf.

„Jedes Ende ist ein Anfang“ – wir setzen jetzt keinen Schlusspunkt, sondern einen Doppelpunkt und sind bereit, Projekte in die Tat umzusetzen. Ich wünsche allen viel Vorfreude, Kreativität, wo nötig Geduld und immer neuen Ansporn, um für Malsch das Beste zu erreichen.

Es grüßt Sie herzlich

Ihre


Sibylle Würfel
Bürgermeisterin

A



GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT | MALSCH 2035



“

GEMEINDEENTWICKLUNGSPROZESSE WERDEN HÄUFIG DURCH EREIGNISSE ANGESTOSSEN, DIE DIE GEMEINDE ZUM HANDELN AUFFORDERN ODER DURCH EINEN STRUKTURWANDEL, DER EINE NEUAUSRICHTUNG IN DER KOMMUNE ERFORDERLICH MACHT. EIN SOLCHER GEMEINDEENTWICKLUNGSPROZESS MUSS DESHALB DIE HERAUSFORDERUNGEN EINER GEMEINDE ERMITTELN UND ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN SOWIE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN AUFZEIGEN. DABEI MÜSSEN HANDLUNGSANSÄTZE FÜR ALLE KOMMUNALEN AUFGABENFELDER DEFINIERT WERDEN.

ANLASS UND PROZESS





1.1 ANLASS DES GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPTE

Die Aufgaben-, Handlungsfelder und Anforderungen von Städten und Gemeinden haben sich in den vergangenen Jahren deutlich erweitert und differenziert. So ist beispielsweise die Digitalisierung der Gesellschaft, der Klimaschutz sowie die engere Verflechtung von Städten und Gemeinden in Bezug auf das kommunale Handeln verstärkt in den Fokus gerückt. Auch die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und Treffpunkte sind durch die Coronapandemie in den Vordergrund getreten. Die Gemeinde Malsch hat sich bereits Ende 2019 bewusst für die Erstellung eines integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts entschieden, das sich sowohl der Gesamtgemeinde als auch eines differenzierten Bereichs, der besonderer Entwicklung bedarf, widmet.

Die Gemeinde möchte ihre Grundausrichtung für die nächsten 15 Jahre definieren und einen „Fahrplan“ erarbeiten, wie sie in den kommunalpolitischen Bereichen zukünftig agieren möchte. Am Ende des Prozesses steht ein strategisches Konzept, das die Gemeinde für die Zukunft ausrichtet, Schwerpunkte setzt und in der Region positioniert. Dabei sollen die zentralen Fragen der Malscher Entwicklung beantwortet werden. Wie soll sich die Gemeinde einwohner technisch weiterentwickeln? Welche Themen sind den Bürgerinnen und Bürgern besonders wichtig? Welche neuen Anforderungen werden durch gesetzliche Bestimmungen an die Verwaltung gestellt?

Dabei soll der Entwicklungsprozess in ein konkretes und umsetzungsbezogenes Handlungsprogramm münden, das für die Bürgerschaft, den Gemeinderat und die Verwaltung als Grundlage für das kommunale Handeln dient. Dieses Handlungsprogramm, das „Gemeindeentwicklungskonzept Malsch 2035“, umfasst alle Lebensbereiche der Gemeinde: Demografie, Siedlungsentwicklung, Wohnen, Verkehr, Umwelt, Energie, Wirtschaft, Einzelhandel, Soziales und Kultur.

Die Erarbeitung des Konzepts von Dezember 2019 bis April 2022 wurde federführend vom Büro Reschl Stadtentwicklung aus Stuttgart in Rücksprache mit der Verwaltung und dem Gemeinderat

durchgeführt.

Innerhalb des zweijährigen Prozesses wurden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Parameter und Einbezug verschiedenster Akteure und Gruppen eine Vielzahl an Lösungsmöglichkeiten für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde aufgezeigt. Mit Hilfe einer umfassenden Beteiligung der Einwohnerinnen und Einwohner wurde sichergestellt, dass die Aufgabenfelder der Gemeindeentwicklung einem möglichst großen Teil der Bürgerschaft nähergebracht werden und dadurch die Identifikation zu ihrem Wohnort gestärkt wird.

In einem gemeinsamen Planungsprozess werden Maßnahmen und Ziele für die nächsten 15 bis 20 Jahre einer Gemeinde entwickelt. Diese können beispielhaft die Aufwertung älterer Siedlungsbereiche, die Aktivierung des Ortskerns, die Schaffung eines kinder- und seniorengerechten Wohnumfeldes, die kommunale Grünflächenentwicklung, die Nachverdichtung oder auch die Infrastrukturentwicklung sein. Je nach Ausgestaltung des Verfahrens finden hierzu Bürgerveranstaltungen, Klausurtagungen mit dem Gemeinderat, Arbeitsgruppen, Workshops und auch Bürgerbefragungen statt, um die Bürgerinteressen in die Fortentwicklung des Gemeinwesens einzubinden.

Im Zusammenhang mit der Beantragung eines neuen Sanierungsgebietes wird vom Regierungspräsidium Karlsruhe die Vorlage eines vom Gemeinderat beschlossenen Gemeindeentwicklungskonzeptes zwingend eingefordert.

Ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (GISEK) wird in Vorbereitung zur Aufnahme eines neuen Sanierungsverdachtsgebietes „Ortsmitte IV“ mit aufgenommen. Die Antragsstellung wird im Jahr 2022 erfolgen.





1.2 DER MALSCHER GEMEINDEENTWICKLUNGSPROZESS

PHASE 1 | Analysephase

In einem ersten Schritt wurden im Rahmen einer Bestandserhebung und -analyse die strukturellen, flächenbezogenen und städtebaulichen Kennzahlen und Besonderheiten der Gemeinde Malsch ermittelt und ausgewertet. Diese sind Grundlage für die Vorausberechnungen, die beispielsweise Aussagen über die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes oder Veränderungen hinsichtlich der Auslastung gemeindlicher Infrastruktureinrichtungen ermöglichen. Übergeordnete Fachplanungen, wie der Regionalplan des Regionalverbands Rhein-Neckar werden ebenso berücksichtigt, wie vorhandene bzw. in Arbeit befindliche kommunale Fachkonzepte. Es wurde der Istzustand in den folgenden Handlungsfeldern erhoben:

- Landschaft | Ökologie | Energie | Klima
- Raumstruktur | Siedlungsentwicklung | Wohnen
- Wirtschaft | Handwerk | Landwirtschaft | Einzelhandel
- Soziale Infrastruktur | Gesundheit
- Städtebauliche Gestalt | Identität
- Mobilität | Digitalisierung
- Naherholung | Tourismus | Kultur

Im Rahmen der Bestandsanalyse in der Gemeinde Malsch wurde auch eine repräsentative und umfassende Bürgerbefragung als Startschuss für die Dialogphase im Frühjahr 2020 durchgeführt, in der das Meinungsbild zur aktuellen Situation in der Gemeinde und den möglichen zukünftigen Entwicklungen abgefragt wurde. Die Befragung fand in Form einer Vollerhebung mit 2.531 Personen statt, die zu diesem Zeitpunkt 16 Jahre und älter waren. Hierbei konnte ein Rücklauf von 40,3 Prozent erreicht werden.

PHASE 2 | Dialogphase

Am 26. Juni 2021 fand die eintägige Klausurtagung mit den Mitgliedern des Gemeinderats und

der Verwaltung statt. Hierbei wurde allen Teilnehmenden die Möglichkeit gegeben, sich auf Basis der Ergebnisse der Analyse und der Bestandserhebung, über die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Malsch zu äußern und erste Schwerpunkte zu benennen. Anschließend erfolgte ein kurzer Rückblick auf die Ergebnisse der Bürgerbefragung, die bereits im Vorhinein online vorgestellt worden waren und die Erläuterung der demografischen Entwicklungsperspektiven durch eine, durch das Büro Reschl Stadtentwicklung erstellte Bevölkerungsvorausrechnung. Das Thema Demografische Entwicklung als Querschnittsthema bildet die Grundlage für weitere Entscheidungen in der Gemeindeentwicklung. Darüber hinaus erfolgte die Diskussion in den Themenfeldern Ökologie, Digitalisierung und Finanzen im Plenum. Abschließend wurden die übrigen Handlungsfelder im Plenum behandelt und strategische Zielsetzungen und Umsetzungsschritte definiert.

PHASE 3 | Dialogphase II

Der Prozess soll in einem Dialogverfahren gemeinsam mit der Bürgerschaft gestaltet werden. Dabei ist es wichtig, alle relevanten Gruppen im Prozess zu beteiligen. Dieser soll dazu dienen, mit allen Beteiligten eine qualitative Diskussion zu führen. Darüber hinaus soll ein gemeinsam getragenes Ergebnis von Bürgerschaft, Politik und Verwaltung erarbeitet werden. Daher fand am 28.07.2021 eine umfangreiche Bürgerbeteiligung mit über 50 Teilnehmenden in der Zehntscheuer in Malsch statt. Dabei wurden die Erwartungen der Teilnehmenden aufgenommen und der Prozess vorgestellt. Die inhaltliche Erarbeitung in drei Gruppen diente der Information, der Generierung von Ideen durch einen regen Austausch sowie der Schaffung von Akzeptanz für den Prozess. Hierbei wurden sowohl gemeindeübergreifende Themen erörtert als auch mit einer Gruppe die Entwicklung eines neuen Sanierungsgebiets erarbeitet. Im Anschluss wurde eine Fokusgruppe Jugendliche geplant, die bei der allgemeinen Bürgerbe-

teilung unterrepräsentiert waren, jedoch aufgrund der Pandemie verschoben werden musste und zeitnah nachgeholt werden soll.

PHASE 4 | Konzeptionsphase

Die im weiteren Verlauf des Entwicklungsprozesses definierte Strategie mit entsprechenden Leitzielen und Leitprojekten zum Umgang mit dem demografischen Wandel, der Beachtung ökologischer Erfordernisse, sowie Maßnahmen zur flächensparenden Siedlungsentwicklung, bilden eine Grundlage für mögliche themen- oder standortbezogene Fachplanungen, zu denen beispielsweise die weitere Gewerbe- und Siedlungsentwicklung gehört.

Die Ausarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes mit dem GISEK Ortsmitte IV erfolgte im Winter 2021 und Frühjahr 2022. Hierbei wurde vom Büro Reschl Stadtentwicklung auf Basis der vorausgegangenen Phasen ein Handlungsprogramm erarbeitet. Die erste Vorstellung der Leitzielen und Leitprojekte im Gemeinderat erfolgte bei einer Sondersitzung am 19.03.2022.

Das „Gemeindeentwicklungskonzept Malsch 2035“ verfolgt einen ganzheitlich methodischen Ansatz, der neben städtebaulichen Themen alle Aspekte der Gemeindeentwicklung beleuchtet. Dazu gehören

- der demografische und gesellschaftliche Wandel,
- die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und die Anforderungen an das Wohnumfeld,

- der wirtschaftliche Strukturwandel,
- die qualitativen, gemeinderäumlichen und freiraumstrukturellen Aspekte,
- die Entwicklungen hinsichtlich Mobilität und Verkehr,
- die klimatischen, energetischen und ökologischen Herausforderungen,
- die sozialen, kulturellen und touristischen Gegebenheiten und Möglichkeiten,
- und die Finanzen.

Das „Gebietsbezogene Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept“ hat im Wesentlichen die Aufgabe, durch eine vertiefte Bestandsanalyse für den Bereich „Hauptstraße“ die städtebaulichen Missstände aufzuzeigen, in einem Konzept zusammenzufassen und Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen, um diese Missstände und Funktionsdefizite zukünftig abzumildern oder sogar zu beseitigen.

Beide Konzepte, sowohl das Gemeindeentwicklungskonzept als auch das Gebietsbezogene Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept, sind Voraussetzung für die Aufnahme in einem Programm der Städtebauförderung des Bundes und des Landes Baden-Württemberg.

Für den gesamten Planungsprozess ist es notwendig, dass dieser von der Bürgerschaft, dem Gemeinderat und der Verwaltung gemeinschaftlich erarbeitet und mitgetragen wird. In diesem Zusammenhang müssen alle drei Gruppen von Anfang an in den Prozess einbezogen sein.





Impressionen der Klausurtagung
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

Demografie | Gesellschaftlicher Wandel



Soziale Infrastruktur | Gesundheit



Landschaft | Ökologie | Klima



Mobilität | Digitalisierung



Raumstruktur | Siedlungsentwicklung | Wohnen



Naherholung | Tourismus | Kultur



Wirtschaft | Handwerk | Landwirtschaft | Einzelhandel



Städtebauliche Gestalt | Identität



Die Handlungsfelder des Gemeindeentwicklungskonzepts

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



Impressionen aus der Zukunftswerkstatt

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



“

BEI DER BESTANDSANALYSE STEHEN DIE BETRACHTUNGSEBENEN: STRUKTUR, FLÄCHE UND STÄDTEBAU IM VORDERGRUND. WELCHE REGIONALPLANERISCHEN VORGABEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE SIEDLUNGSENTWICKLUNG LIEGEN VOR? WIE IST DIE ÖRTLICHE INFRASTRUKTUR AUFGESTELLT? IST EINE ORTSSPEZIFISCHE ARCHITEKTUR VORHANDEN? WIE WURDEN NACHVERDICHTUNGSMASSNAHMEN UMGESETZT?



GRUNDLAGEN UND RAHMEN- BEDINGUNGEN



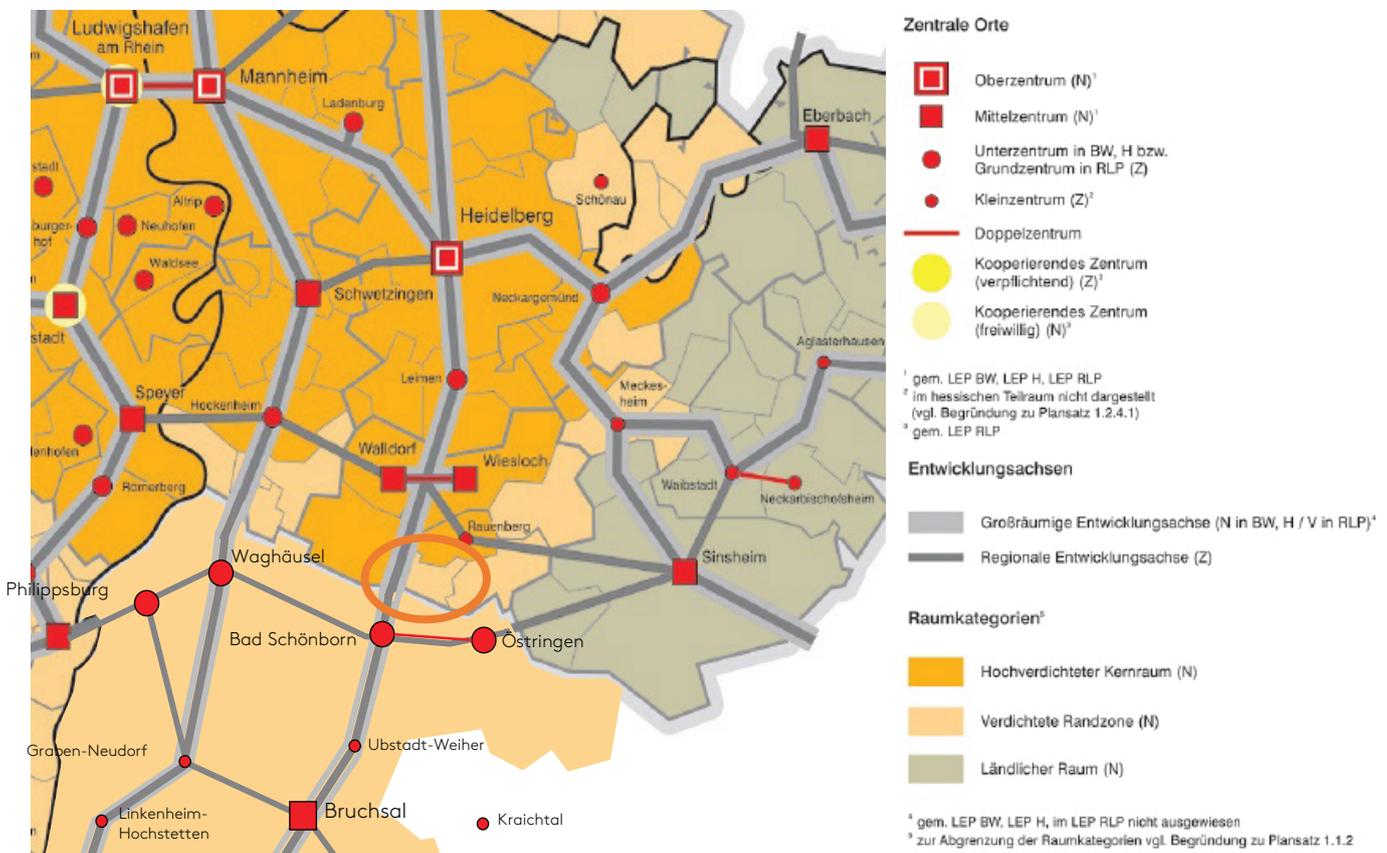
2.1 RÄUMLICHE LAGE UND REGIONALPLANERISCHE VORGABEN

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.

Landschaftlich liegt die Gemeinde am Übergang des Kraichgau zur Oberrheinischen Tiefebene. Die Kulturlandschaft in Malsch ist vom Weinbau geprägt und hat lange Tradition. Mehr als die Hälfte (56,4 %) der 677 Hektar großen Gemein-

de wird von der Landwirtschaft genutzt. Durch die landschaftlich reizvolle Lage verfügt Malsch über einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Allerdings ist ein Großteil der Gemarkung durch naturrechtliche Restriktionen in der weiteren Entwicklung eingeschränkt.

Gleichzeitig zeichnet die gute verkehrliche Anbindung der Gemeinde die Attraktivität maßgeblich aus. Malsch ist mit dem Bahnhof Rot-Malsch an die S-Bahn Rhein-Neckar angebunden und so bestehen unter anderem Direktverbindungen nach Karlsruhe, Mannheim und Ludwigshafen. Mit einem direkten Anschluss an die Bundesstraße 3 und dem Anschluss an die Autobahn A6 in sieben Minuten bzw. an die A5 in 12 Minuten ist Malsch an das überörtliche Straßennetz sehr gut angeschlossen.



Strukturkarte

Quelle: Regionalplan Rhein-Neckar, 2013 und Regionalplan Mittlerer Oberrhein, 2013



2.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Malsch wurde im Jahre 783 in einer Schenkungs-urkunde des Lorscher Codex als Malschen erst-mals erwähnt. 976 schenkte Kaiser Otto II. die Benediktinerabtei Mosbach mit 23 Ortschaften, zu denen auch Malsch gehörte, dem Bischof von Worms. 1302 kam das Dorf wieder durch Schenkung an das Hochstift Speyer. Dort gehörte es zum Amt Rotenberg und war mit diesem von 1463 bis 1505 an die Kurpfalz verpfändet. Am 20. April 1525 begann mit einer Bauernversammlung auf dem Letzenberg der Bauernkrieg im Hochstift Speyer. Der Haufen forderte die umliegenden Ortschaften auf „innen mit gewappneter handt zuzuziehen und das evangelium und gotlich gerechtigkeit helffen zu retten.“ Bei der Nieder-schlagung des Aufstands wurde Malsch zerstört.

Im Dreißigjährigen Krieg zündete Tilly 1622 den Ort an. Am Ende des Krieges war Malsch ent-völkert und die Anzahl der Einwohner betrug nur noch fünf Prozent der ursprünglichen Zahl. Während des Pfälzischen Erbfolgekriegs wurde Malsch, obwohl es nicht zur Kurpfalz gehörte, 1689 und 1693 von französischen Truppen unter Führung des Generals Mélac zerstört.

Nach den Umwälzungen der Französischen Re-volution wurde Malsch 1803 badisch, womit die über 500 Jahre dauernde Zugehörigkeit zu Speyer endete. Malsch wurde dem Amt Kislau zugeord-net. 1824 wurde die Gemarkung von Malschen-berg abgetrennt.

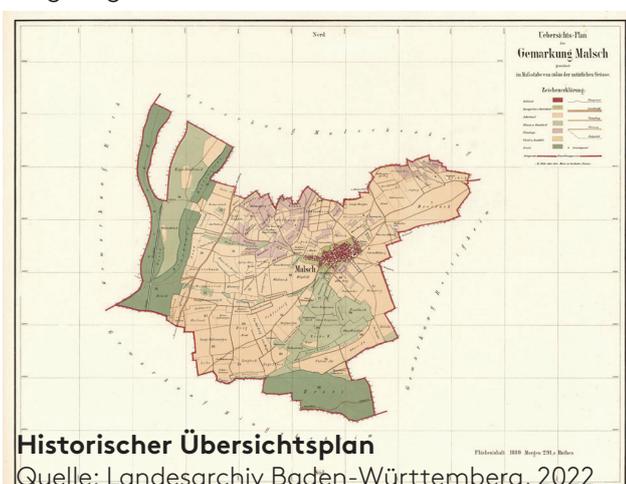
Von 1870 bis zum Ende der Weimarer Republik 1933 war das Zentrum die stärkste Partei in Malsch. Nach dem Zweiten Weltkrieg nahm die Gemein-de 350 Heimatvertriebene auf. Malsch wurde ein Bestandteil des 1952 neugebildeten Bundeslan-des Baden-Württemberg. Mit der Auflösung des Landkreises Heidelberg kam die Gemeinde am 1. Januar 1973 zum neuen Rhein-Neckar-Kreis.

Von 1910-1938 gehörte die Gemeinde zum Be-zirksamt Wiesloch und kam dann zum Landkreis Heidelberg. Seit der Auflösung dieses Landkrei-ses im Zuge der Verwaltungsreform 1973 gehört Malsch zum Rhein-Neckar-Kreis. Die Gemeinde ist Mitglied im Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg. Seit 1945 hat die Gemeinde ihre Sied-lungsfläche stark vergrößert. Bis zur Mitte der 1960er Jahre wurden große Neubaugebiete im Westen, Süden und vor allem im Osten des Ortes geschaffen. Diese wurden in der folgenden De-kade um weitere Flächen am Südwestrand sowie im Nordosten ergänzt. Ab Ende der 1970er Jahre entstand ein kleineres Baugebiet im Südwesten, ab Ende der 1990er Jahre wurden weitere kleine Flächen im Nordosten und Nordwesten ausge-wiesen.

Malsch heute

Der Weinort- und Wallfahrtsort Malsch mit sei-nen 3.300 Einwohnern liegt am Fuße des 246m hohen Letzenbergs, der mit seinem westlichen Steilabfall bis an die Bundesstraße 3 reicht und den nordwestlichen Eckpfeiler des Kraichgau bildet. Seinen Gipfel krönt die im Jahr 1902 erbaute Wallfahrtskapelle zur „schmerzhaften Mutter-gottes“. Zweimal im Jahr, im Mai und September, lädt die katholische Pfarrgemeinde Malsch die Gläubigen der engeren und weiteren Umgebung zur Muttergotteswallfahrt ein.

Wegen der reizenden Aussicht ist der Letzenberg zu einem gern besuchten Ziel für Tageswande-rungen geworden. Auf der Bergkuppe des Let-



zenbergs, der auf festen Wegen auch mit dem Motorfahrzeug erreicht werden kann, lädt den Besucher eine herrliche Grünanlage mit Ruhebänken zur Rast ein und bietet Ruhe und Erholung. Gute Wanderwege führen durch das Rebenmeer am Letzenberg. Der „Weinwanderweg Letzenberg“ ermöglicht eine schöne Wanderung durch eine liebliche Landschaft mit herrlichen Aussichten und mit allem Wissenswerten vom Wein. So erhält man Informationen über die Arbeit im Weinberg, die verschiedenen angebauten Rebsorten, die Rebgewanne, Weinbergslagen und die örtlichen Weingüter sowie die Winzergenossenschaft. Renommierete Gasthöfe schenken die bodenständigen Spitzenweine „Malscher Ölbaum“ und „Malscher Rotsteig“ aus. Heute bilden die in mehreren Teilflurbereinigungen geschaffenen und wegemäßig ausgezeichnet erschlossenen 120 ha Rebgelände an den Südhängen des Letzenbergs und seinem östlichen Ausläufer die Grundlage der Landwirtschaft. Die vornehmlich mit Müller-Thurgau, Weißburgunder, Ruländer und Spätburgunder besetzten Weinberge werden nach den modernsten weinbautechnischen Erkenntnissen bewirtschaftet.

In den letzten Jahren wurde durch die Ansiedlung einiger mittelständischer Unternehmen Arbeitsplätze am Ort geschaffen. Neben einem schon seit mehreren Jahrzehnten vorhandenen Mauerziegelwerk handelt es sich vor allem um Betriebe der Behindertentechnik, der metallverarbeitenden und der drucktechnischen Industrie. Die Nähe der Bundesautobahnen und der B 3 sowie die unmittelbare Nähe der Autobahnanschlüsse Walldorf/Wiesloch, Wiesloch/Rauenberg und Kronau bringen dem Ort und den Gewerbebetrieben eine verkehrsgünstige Lage.

Der größte Teil der Erwerbstätigen findet allerdings in den Industriebetrieben der Städte Wiesloch, Walldorf sowie in den Nachbargemeinden Arbeit. Nur noch wenige der ca. 2.000 Erwerbstätigen verdienen ihren Lebensunterhalt im Weinbau.

Für das kulturelle Leben und die Förderung von Sport und Spiel hat die Gemeinde in den letzten Jahren sehr viel getan. Die Grund- und Hauptschule wurde 1964 eingeweiht. 2001/2002 wurde die Schule, der eine Werkrealschule angegliedert ist, um Sonderräume erweitert. Das der Schule angeschlossene Schwimmbad ist der Öffentlichkeit zugänglich. Die Letzenberghalle steht neben der Schule den örtlichen Vereinen zur Ausübung von Hallensport sowie für Gemeinschaftsveranstaltungen zur Verfügung. Erwähnen darf man auch den gelungenen Neubau eines hellen, freundlichen und benutzerorientierten Rathauses. Obwohl in einem modernen Baustil errichtet, fügt es sich harmonisch in den Bereich der Kirche und des Kirchplatzes ein.

Im Herbst 1981 ging die Reblandhalle mit 4 Kegelbahnen im Untergeschoss in Betrieb. Damit wird vor allem dem Handballsport die Möglichkeit gegeben, in einer wettkampfgerechten Halle mit Zuschauertribünen Leistungssport zu treiben. Im Zuge der Dorfsanierung wurde 1991 der historische „Zehntkeller“ seiner Bestimmung übergeben. Mit großem Aufwand hat die Gemeinde das Anwesen saniert und damit einen neuen Ortsmittelpunkt geschaffen. In einer gelungenen Verbindung zwischen „alt“ und „neu“ erfüllt das Gemeindezentrum heute vielfältige Bedürfnisse. Im historischen „Zehntkeller“ ist ein Restaurant untergebracht. Im Fachwerkhaus befindet sich die Gemeindebücherei. Die zum Ensemble gehörende moderne „Zehntscheuer“ gibt den Rahmen für das Kulturprogramm der Gemeinde. In der Reihe „Kulturtreff Zehntscheuer“ wird hier Kultur mit Musik, Gesang, Theater, Kabarett usw. geboten. Dieser Veranstaltungsraum steht auch den örtlichen Vereinen für kleinere Veranstaltungen und für Familienfeiern, Konferenzen, Tagungen u.ä. zur Verfügung. Die gelungene Sanierung rundet die Freiplastik von Jürgen Goertz die „Bacchantin“ ab.



“

BUNDESWEIT STEHEN ALLE STÄDTE UND GEMEINDEN VOR GROSSEN HERAUSFORDERUNGEN, FÜR DIE NEUE STRATEGIEN ERARBEITET WERDEN MÜSSEN, UM EINE ZUKUNFTSFÄHIGE UND NACHHALTIGE WEITERENTWICKLUNG DER WOHN-, ARBEITS- UND LEBENSÄRÄUME SICHERZUSTELLEN. DABEI IST DER HOHEN BEDEUTUNG DER STÄDTE UND GEMEINDEN, ALS ORTE DES WOHNENS UND ARBEITENS SOWIE DER BILDUNG, FREIZEIT UND KULTUR, GERECHT ZU WERDEN. ZIEL IST ES DESHALB, DIE QUALITÄT ALLER INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN, DES ÖFFENTLICHEN RAUMS, DER WIRTSCHAFT UND DER ARBEITSPLÄTZE, DER NAHVERSORGUNG, DER BAUKULTUR UND MOBILITÄT SOWIE DES WOHNRAUMES UND DES WOHNUMFELDES ZU VERBESSERN UND LANGFRISTIG ZU SICHERN.



HERAUS-
FORDERUNGEN
FÜR STÄDTE UND
GEMEINDEN



3.1 DEMOGRAFISCHER WANDEL

Ob Deutschlands Einwohnerzahl in den kommenden Jahrzehnten schrumpfen wird, ist nach der verstärkten Zuwanderung der vergangenen Jahre wieder offen. Doch die Geburtenziffer liegt in Deutschland trotz eines Anstiegs mit 1,5 Kindern je Frau weiterhin unter dem Durchschnitt der Europäischen Union. In jedem Fall wird die hiesige Bevölkerung zukünftig deutlich älter sein als jetzt: Prognosen gehen davon aus, dass 2060 jeder Dritte mindestens 65 Jahre alt sein wird.

Die Zu- oder Auswanderung, die Geburtenrate, die Sterblichkeit - dies sind die drei zentralen Faktoren für die demografische Entwicklung. Der fortschreitende Strukturwandel, der mit ihr einhergeht, wird unsere Gesellschaft spürbar verändern. Ob auf Kommunal-, Landes- oder Bundesebene, im Bereich der Sozialversicherungen, der Arbeitswelt, der Infrastruktur oder der Familienpolitik - die gewachsenen sozialen und politischen Strukturen stehen vor großen Herausforderungen.

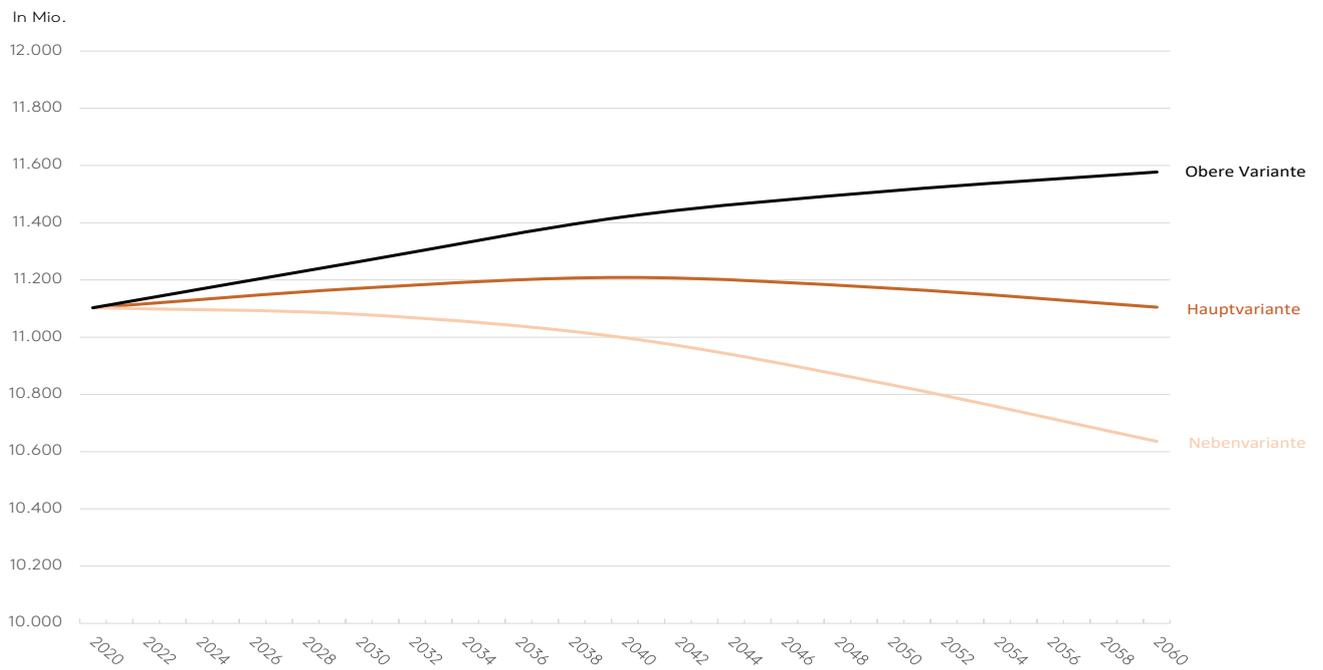
Der demografische Wandel gilt neben der Globalisierung und Digitalisierung als einer der sogenannten Megatrends. Lange Zeit wurde die Debatte um die demografische Entwicklung mit viel Alarmismus geführt. Doch das Schrumpfen ist bislang nicht eingetreten: Zurzeit leben so viele Menschen in Deutschland wie noch nie seit der Wiedervereinigung. Die Geburtenrate liegt höher als erwartet, vor allem aber ist die Zuwanderung gestiegen.

Die Lebenserwartung steigt - nicht nur in Deutschland, sondern überall auf der Welt. Ein anhaltender und erfreulicher Trend. Vor diesem Hintergrund wird sich die Altersstruktur auch der deutschen Gesellschaft ändern - für ein bestimmtes Zeitfenster werden ältere Menschen die Mehrheit der Bevölkerung ausmachen.

Fest steht, dass die Bildungs- und Arbeitswelt sich durch Digitalisierung und Automatisierung noch stärker ändern wird. Was bedeutet das für eine alternde Gesellschaft? Und welche Antworten finden sich auf Fragen der Generationengerechtigkeit, zum Beispiel bei der Rente?

Die Altersstruktur der Bevölkerung wird häufig durch sogenannte Bevölkerungspyramiden dargestellt. Noch 1910 entsprach die Altersstruktur einer Pyramide, von manchen auch als Tannenbaum bezeichnet. Künftig wird die Abbildung der Altersstruktur anders aussehen. Manche sprechen von einer Urne - eine Bezeichnung, die mit einer bestimmten Bewertung einhergeht.

Vor dem Hintergrund der „Generationengerechtigkeit“ ergeben sich in diesem Zusammenhang weitere Herausforderungen für die Gemeinden. Einerseits muss der „jüngeren“ Bevölkerung eine Perspektive und Heimat geboten werden, andererseits muss die auf die steigende Zahl „älterer“ Menschen reagiert und ihr Angebot in vielen Bereichen quantitativ und qualitativ an die sich verändernde Nachfrage angepasst werden. Darüber hinaus werden in Zukunft die Teilhabe und Inklusion aller Bevölkerungsgruppen am Leben weiter in den Fokus rücken. Dies betrifft sowohl den Kinderbetreuungs- und Bildungsbereich, als auch den Bereich der sozialen Pflegedienstleistungen.



Bevölkerungsvorausrechnung Baden-Württemberg bis 2060

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2021 | Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



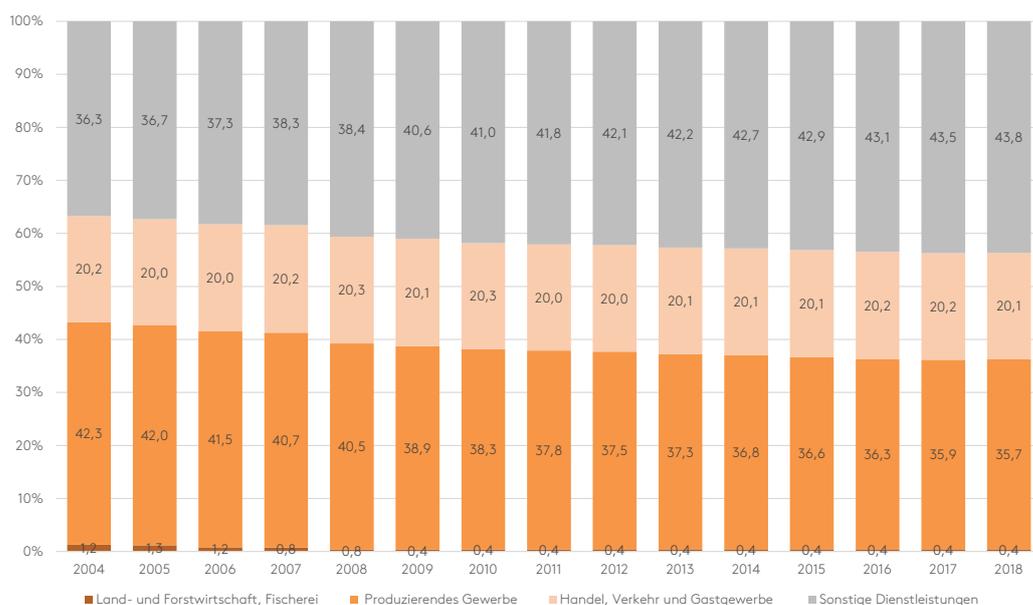
3.2 WIRTSCHAFTLICHER STRUKTURWANDEL

Einer der wesentlichen strukturellen Beschäftigungstrends ist die fortschreitende Tertiärisierung in sektoraler und funktionaler Hinsicht: Ein immer größerer Beschäftigtenanteil ist im Dienstleistungssektor tätig, gleichzeitig üben immer mehr Menschen – auch im produzierenden Gewerbe – Dienstleistungstätigkeiten aus.

Im Rahmen der Transformationsprozesse hin zur Elektromobilität und Digitalisierung wird sich diese Entwicklung weiter verstärken. Aktuell wird diese doppelte Transformation von der Corona-Krise nicht nur überlagert, sondern auch beschleunigt. Ihre technologische Leistungsfähigkeit und Innovationskraft gewinnen die Unternehmen auch aus der Verknüpfung mit Forschungseinrichtungen und unternehmensbezogenen Dienstleistungen wie Ingenieurbüros, Wirtschaftsconsultants und Softwareschmieden. Gleichzeitig ist die starke industrielle Basis eine wesentliche Grundlage für expandierende Dienstleistungsbranchen. Damit ist der Industrie-Dienstleistungs-Verbund von sich positiv verstärkenden Wechselwirkungen geprägt.

Die Gemeinde Malsch, als Kommune mit einem gleichbleibend hohen Anteil an Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe, ist nicht Teil dieses

übergeordneten Trends. Dennoch hat sich die Anzahl der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich in den letzten Jahren steigern können. Ein konkretes Beispiel für wirtschaftsstrukturelle Veränderungen zeigt sich im Einzelhandel. Dieser befindet sich gegenwärtig in einem tiefgreifenden Strukturwandel, der einerseits von Verkaufsflächenwachstum und Zentralisierung und andererseits von einer Ausdünnung des Versorgungsnetzes geprägt ist. Vor allem in ländlich geprägten Gebieten bzw. kleineren Kommunen sind der Einzelhandel bzw. die Nahversorger immer weiter auf dem Rückzug, sodass die Sicherstellung einer fußläufig erreichbaren Grundversorgung, besonders auch im Hinblick auf den enormen Anstieg der älteren Bevölkerung, zu einer der wesentlichen Aufgaben für die Städte und Gemeinden geworden ist. Ein weiterer Entwicklungstrend ist das progressive Wachstum des Online-Handels, welcher die lokale Einzelhandelsstruktur immer stärker beeinflusst und Auswirkungen für die Innenstädte und Ortsmitten mit sich bringt. Auch dieser Trend wurde durch die Pandemie weiter verstärkt und hat in der Gemeinde Malsch zu Schließungen und Geschäftsaufgaben in der Ortsmitte geführt.



Beschäftigte in Baden-Württemberg nach Wirtschaftszweigen

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019; Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

3.3 ÖKOLOGISCHE HERAUSFORDERUNGEN

Für Deutschland bisher untypische extreme Wetterlagen, wie beispielsweise lange Trockenperioden, Starkregenfälle mit Hochwasser oder sehr milde Winter, sind Anzeichen eines voranschreitenden Klimawandels und das Ergebnis der vielfältigen Eingriffe des Menschen in das globale Ökosystem. Neben der Versiegelung von wertvollen Bodenflächen und dem Bau neuer Gebäude sind es vor allem die steigenden Energiebedarfe und Treibhausemissionen von Verkehr, Industrie und Gewerbe, welche den Natur- und Klimahaushalt immer noch stark strapazieren. Aus diesem Grund sind die Auswirkungen von Planungs- und Baumaßnahmen auf das Mikroklima vor Ort zu beachten und ggf. negative Auswirkungen zu minimieren. Kommunale Handlungsstrategien zur Anpassung an die Klimaveränderungen können den lokalen Klimaschutz stärken und der globalen Erwärmung entgegenwirken.

Umweltbelastungen sind regional äußerst unterschiedlich verteilt. Doch auch scheinbar lokal begrenzte Umweltprobleme treten in Wechselwirkung mit globalen Gefährdungen und bedrohen so die natürlichen Lebensgrundlagen der

Menschheit. Die drängendsten Umweltprobleme betreffen die Atmosphäre und das Klimasystem, die Ozeane, die biologische Vielfalt sowie die sinkende Qualität von Böden und Gewässern. Eng damit zusammenhängen unter anderem das stetige Wachstum der Weltbevölkerung, die weltweite Verknappung der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen und Süßwasservorkommen sowie das Phänomen der Verstädterung (Urbanisierung) der Weltgesellschaft.

Der aus kurzfristigen wirtschaftlichen Interessen resultierende Artenschwund kann verheerende Mit dem Verlust biologischer Arten gehen immer auch genetische Ressourcen für mögliche pharmazeutische und landwirtschaftliche Produktinnovationen verloren. Hinzu kommen die materiell nicht zu beziffernden Verluste an ethischen und ästhetischen Werten, die das Artensterben mit sich bringt.

Neben den globalen Umweltproblemen, deren Bearbeitung die umweltpolitisch größte Herausforderung für die Weltgesellschaft darstellt, gibt es eine Reihe weiterer Umweltprobleme, die zwar weltweit beobachtet werden können, dabei aber

saubere Luft, sauberes Wasser, einen gesunden Boden und Biodiversität	sanierte, energieeffiziente Gebäude	gesundes und bezahlbares Essen	mehr öffentliche Verkehrsmittel
sauberere Energie und modernste saubere Technologien	langlebigere Produkte, die repariert, wiederverwertet und wiederverwendet werden können	zukunftsfähige Arbeitsplätze und Vermittlung der für den Übergang notwendigen Kompetenzen	weltweit wettbewerbsfähige und krisenfeste Industrie

Der europäische Grüne Deal
 Quelle: Europäische Kommission 2022

jeweils lokal oder regional begrenzt auftreten. Exemplarisch werden hier die Probleme der Bodendegradation und der Wasserknappheit angesprochen.

Klimawandel und Umweltzerstörung sind existenzielle Bedrohungen für Europa und die Welt. Mit dem europäischen Grünen Deal soll daher der Übergang zu einer modernen, ressourceneffizienten und wettbewerbsfähigen Wirtschaft geschaffen werden, die bis 2050 keine Netto-Treibhausgase mehr ausstößt, ihr Wachstum von der Ressourcennutzung abkoppelt, niemanden, weder Mensch noch Region, im Stich lässt.

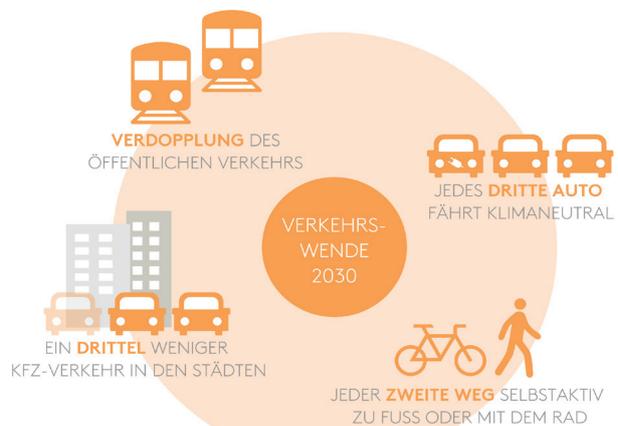
Im Sinne einer Senkung der Netto-Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 55 % gegenüber 1990 hat die EU-Kommission am 14. Juli 2022 konkrete Vorschläge für eine neue Klima-, Energie-, Verkehrs- und Steuerpolitik vorgelegt. Nur wenn wir diese Senkungen noch in diesem Jahrzehnt angehen, kann Europa bis 2050 erster klimaneutraler Kontinent werden und den europäischen Grünen Deal umsetzen.

Im Jahr 2020 beanspruchte im Schnitt jeder Bundesbürger 46,7 Quadratmeter Wohnraum für sich – Tendenz seit Jahrzehnten steigend. Gründe liegen vor allem in der zunehmenden Zahl der Single-Haushalte und dem Anstieg der Wohnfläche mit zunehmendem Alter. Zum 31. Dezember 2020 betrug laut „Automatisiertem Liegenschaftsbuch“ des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Baden-Württemberg 525.676 Hektar, das entsprach 14,7 Prozent der Landesfläche (auch hier Tendenz steigend).

Die tägliche Neuinanspruchnahme von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Böden zu Gunsten von Siedlungs- und Verkehrsflächen, auch „Flächenverbrauch“ genannt, lag in Baden-Württemberg im Jahr 2020 bei 5,4 Hektar pro Tag. Um die endliche und ökologisch wertvolle Ressource „Boden“ und die in und auf ihr lebende Artenvielfalt zu schützen haben Bund und Länder 2002 die bundesweite Minimierung des täglichen Flächenverbrauchs auf 30 Hektar pro Tag bis im Jahr 2020 beschlossen. Im Rahmen der Neuauf-

lage 2016 wurde zudem das Ziel formuliert, den Zuwachs bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Dieses Ziel gewinnt auch aufgrund steigender, für Kommunen schwer zu bewältigenden Erhaltungskosten für bestehende Infrastrukturen, u.a. in Teilräumen rückläufiger Bevölkerungszahlen immer mehr an Bedeutung. Für das Land Baden-Württemberg bedeutet dies eine Zielgröße von täglich 3,0 Hektar bis 2020, die nicht erreicht wurde.

Die neue Landesregierung in Baden-Württemberg bekräftigte bei der Unterzeichnung ihres Koalitionsvertrags am 11. Mai 2021 den bereits von den Vorgängerregierungen gesetzten „Netto-Null“-Verbrauch (nach der Ressourcenstrategie der Europäischen Union und dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Übergang zur Flächenkreislaufwirtschaft geschaffen werden; nun mit einer zeitlichen Zielangabe bis 2035). Dies macht deutlich, dass die Reduktion des Flächenverbrauchs einen langwierigen Prozess erfordert und schrittweise mit einer Reduzierung auf 2,5 ha/Tag verfolgt werden soll. Zur Erfüllung dieser landespolitischen Vorgaben müssen auf der lokalen Ebene zielführende Maßnahmen, z. B. eine konsequente Innenentwicklung, Stärkung der Stadt- und Ortskerne, umgesetzt werden. Gleichzeitig ist auch bei Innenentwicklungsmaßnahmen darauf zu achten, dass die bestehende Siedlungs- und Freiflächenstruktur durch Nachverdichtungen oder die Umnutzung von Flächen nicht über den Maßen belastet wird.



Mobilitätsziele des Landes Baden-Württemberg bis 2030

Quelle: Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, 2019

3.4 MOBILITÄT

Im Jahr 2015 haben sich die Vertreter fast aller Nationen der Welt im Pariser Klimaschutzabkommen darauf geeinigt, aktive Maßnahmen zur Eindämmung des Klimawandels zu ergreifen. Der CO₂-Ausstoß soll dabei weltweit deutlich reduziert werden, um die Erhöhung der weltweiten Durchschnittstemperatur auf maximal 1,5 bis 2 Grad zu begrenzen. Die Bundesregierung hat daher 2016 einen Klimaschutzplan 2050 verabschiedet, der Minderungsziele für die einzelnen Bereiche vorsieht. Bis 2030 soll im Bereich Verkehr der CO₂-Ausstoß um mindestens 40 Prozent auf ca. 95 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalente gemindert werden. Bis 2050 soll eine Verringerung auf bis zu 95 Prozent erfolgen. Dies ist nur mit erheblichem Aufwand und der Einhaltung strikter Rahmenbedingungen möglich.

Dieser Veränderungsprozess hat unmittelbare Auswirkungen auf die zukünftige Mobilität in Städten und Gemeinden. Dabei beginnt im Moment noch überwiegend in größeren Städten ein Bewusstseinswandel hin zur Nutzung unterschiedlichster Verkehrsmittel (Inter- und Multimodalität). Dies zeigt sich beispielsweise am sogenannten „Modal Split“, welcher die Verkehrsmittelwahl im Personenverkehr angibt. Die Anzahl der PKW-Fahrer ist hierbei in den Städten in den letzten Jahren stetig gesunken, wohingegen der öffentliche Personennahverkehr und das Fahrrad an Prozentpunkten zunehmen konnten. Nichtsdestotrotz nimmt das Auto in ländlich geprägten Gebieten immer noch einen hohen Stellenwert ein.

In Bezug auf die Fahrzeugtechnik sowie die Vernetzung des Verkehrswesens lässt sich ebenfalls eine hohe Dynamik beobachten. Elektromobilität, autonomes Fahren, Sharing-Angebote oder der Ausbau von (digitalen) Verkehrsleitsystemen werden in Zukunft eine immer größere Bedeutung im örtlichen und überörtlichen Verkehr haben. Deshalb gilt es für Städte und Gemeinden

zu prüfen, welche dieser Themengebiete durch Planung und Realisierung von Maßnahmen aktiv gefördert werden können.

Vor allem für den Ländlichen Raum wurde mit der Ideenschmiede „Mobilität im Ländlichen Raum 2020“ Handlungsempfehlungen formuliert, die sich auch auf das Thema Mobilität beziehen. Viel Mobilität bei wenig Verkehr – Lebensqualität auf kürzeren Wegen lautet der Titel des Themenschwerpunktes. Hierbei sollen unter anderem die Nahmobilität im Ländlichen Raum analysiert und Potenziale für den Rad- und Fußverkehr genutzt werden. Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung integriert geplant, der Schulverkehr neu organisiert und zukünftige Möglichkeiten mitgedacht werden.

Die grün-schwarze Landesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, Baden-Württemberg zum Wegbereiter einer modernen und nachhaltigen Mobilität der Zukunft zu machen. Ihre grundlegende Zielsetzung:

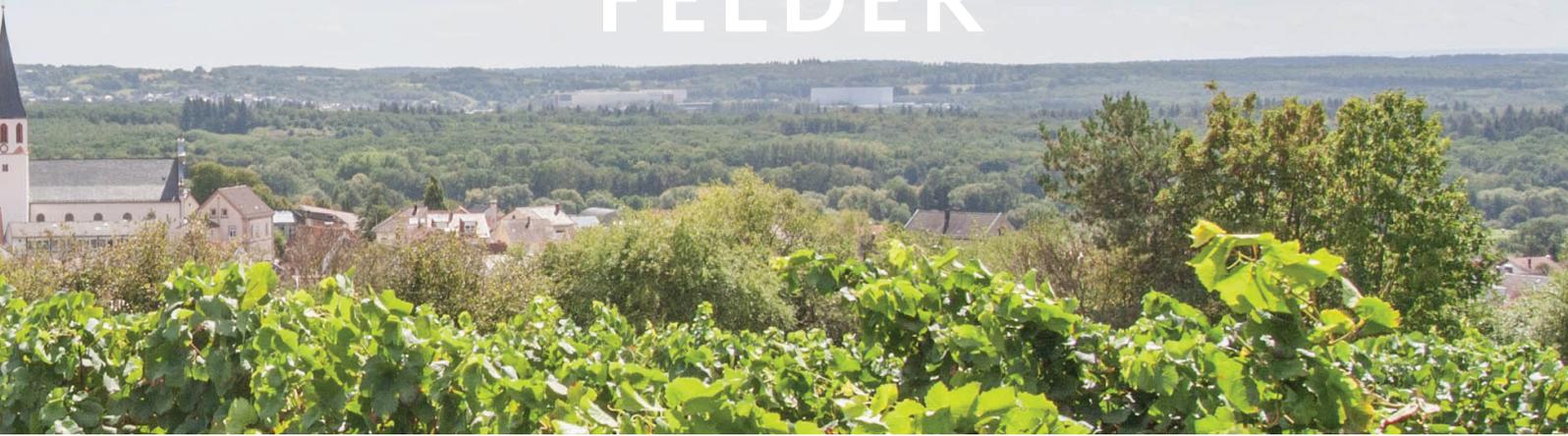
- Bis zur Mitte des Jahrhunderts soll die Mobilität im Land weitgehend auf erneuerbare Energien umgestellt sein.
- Chancen der technologischen Entwicklung werden ergriffen und neue Mobilitätsformen gefördert. So entsteht ein Beitrag zu einer neuen multimodalen Mobilitätskultur.
- Die neue Mobilität ist umwelt- und klimaverträglich, sozial, bezahlbar, wirtschaftlich effizient und sichert Lebensqualität.



“

**DEFINIERT WURDEN IM RAHMEN DES GEMEINDEENTWICKLUNGS-
PROZESSES SIEBEN HANDLUNGSFELDER. EIN QUERSCHNITTSTHEMA
FÜR ALLE HANDLUNGSFELDER BILDET DABEI DIE DEMOGRAFISCHE
ENTWICKLUNG DER GEMEINDE MALSCH, SOWOHL DER
VERGANGENEN ALS AUCH ZUKÜNFTIGEN JAHRE, DIE SICH AUF
ALLE BEREICHE DER GEMEINDEENTWICKLUNG AUSWIRKT. DIE
SIEBEN HANDLUNGSFELDER DIENEN DER INTEGRIERTEN PLANUNG
UND BILDEN DIE STRUKTUR FÜR DIE DISKUSSION IM RAHMEN
DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG, DER BÜRGERBETEILIGUNG
UND IN DER KONKRETISIERUNG UND UMSETZUNG DES
GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPTS.**

HANDLUNGS- FELDER





4.1 DEMOGRAFIE | GESELLSCHAFTLICHER WANDEL

Bestimmt wird die demografische Entwicklung einer Gemeinde oder Stadt sowohl durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, bestehend aus der Geburten- und Sterberate als auch durch den Wanderungssaldo (Differenz aus Zu- und Fortzügen).

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung kann durch kommunalpolitische Maßnahmen nur bedingt beeinflusst werden. Um dennoch eine positive Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde zu erreichen, können verschiedene Voraussetzungen geschaffen werden, um die Attraktivität der Gemeinde zu steigern. So kann auch in schrumpfenden Regionen die bedarfsgerechte Schaffung von Angeboten auf dem Wohnungs- bzw. Baulandmarkt zu einem gesteigerten Zuzug und somit zur Steigerung des Wanderungssaldos führen. Die Schaffung von Arbeitsplätzen kann dazu beitragen, dass sich Arbeitnehmer am Standort ansiedeln, was gleichzeitig auch einen positiven Effekt auf die Verkehrssituation in einer Gemeinde durch den Rückgang der Pendlerströme haben kann. Weitere „weiche“ Standortfaktoren sind eine gute kommunale Infrastruktur, die sich besonders durch Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, sowie eine Ganztagsbetreuung auszeichnet, wie auch ein positives Image der Gemeinde und ein vielfältiges Freizeitangebot.

Weiterhin haben externe Faktoren erheblichen Einfluss auf die demografische Entwicklung und das Wanderungsverhalten, was bspw. durch die Flüchtlingsbewegung in den Jahren 2015 und 2016 und heute verdeutlicht wird. Auch das kommunale bzw. regionale Angebot an Arbeitsplätzen hat Auswirkungen darauf, ob Kommunen bzw. Teilräume von Regionen von ihrer Zahl her schrumpfen oder wachsen.

4.1.1 AUSGANGSLAGE

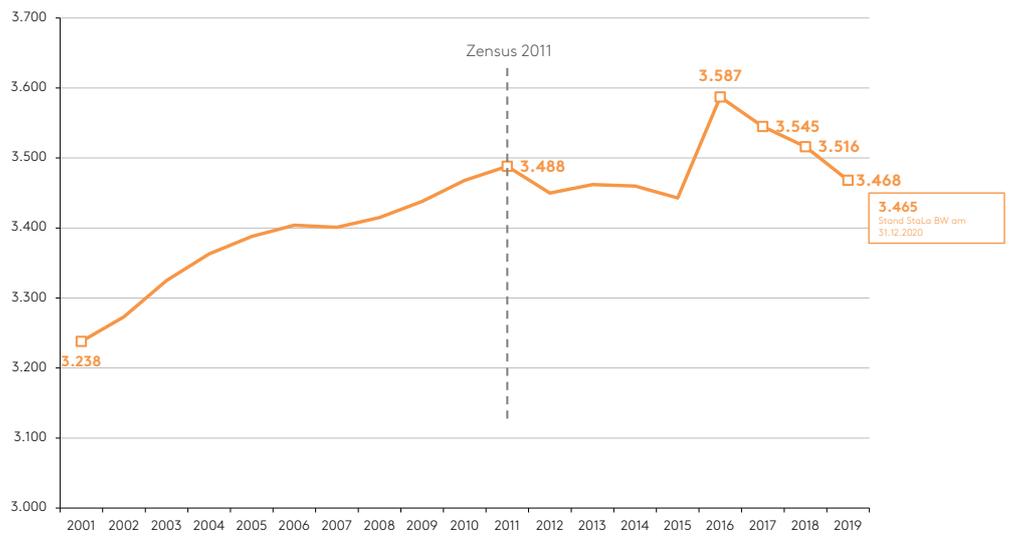
Rückblick

Die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Malsch war in den letzten Jahren eher rückläufig. Seit 2001 ist die Anzahl der Einwohner zwar von 3.238 auf 3.516 Einwohner im Jahr 2018 gewachsen und kein „Zensusknick“ im Jahr 2011 vorhanden, dennoch gibt es seit 2016 einen leichten Rückgang von 3.587 Einwohner auf 3.465 am 31.12.2020. Insgesamt konnte von 2001 trotzdem ein Wachstum von ca. 8 Prozent verzeichnet werden, was über dem Wachstum des Landkreises und der Region Rhein-Neckar und dem Land Baden-Württemberg liegt.

Laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg konnte die Gemeinde Malsch seit 2001 bis 2008 einen positiven Geburtensaldo erzielen, der aber seit 2009 negativ verlaufen ist. Beim Wanderungssaldo zeigt sich ein anderes Bild, bis 2016 konnte ein positiver Saldo generiert werden, seit 2017 verliert die Gemeinde an Einwohnern. Entscheidend für den leichten Rückgang der Bevölkerungsentwicklung ist demnach der negative Geburten- und Wanderungssaldo seit 2017.

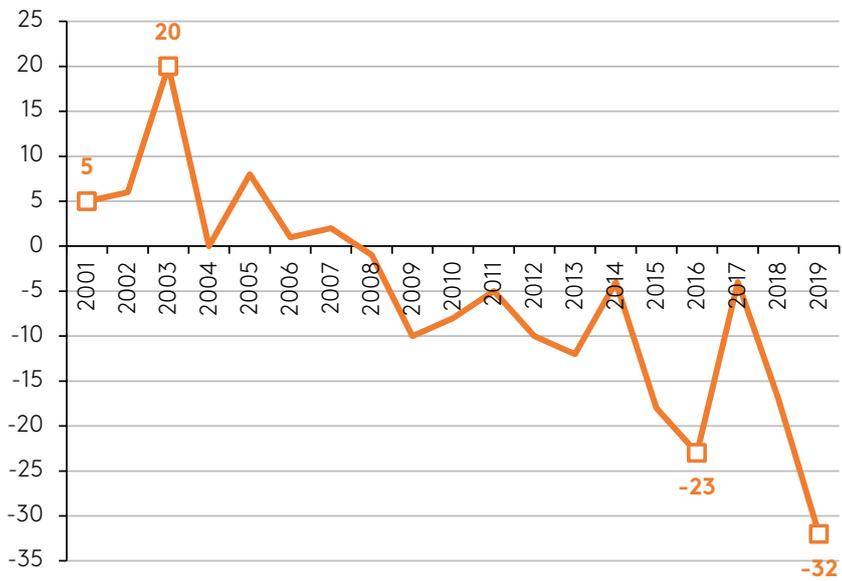
Bevölkerungsentwicklung in Malsch

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2020



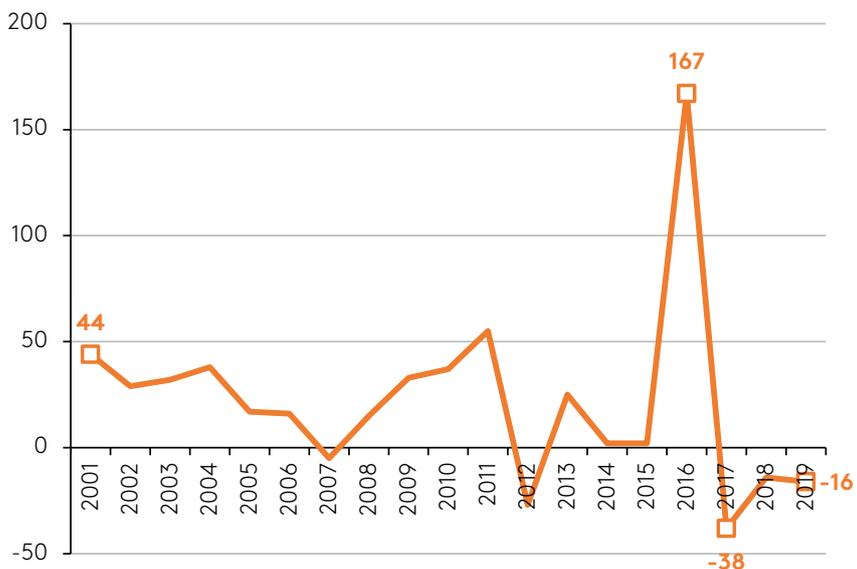
Geburtensaldo Malsch

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2020



Wanderungssaldo Malsch

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2020



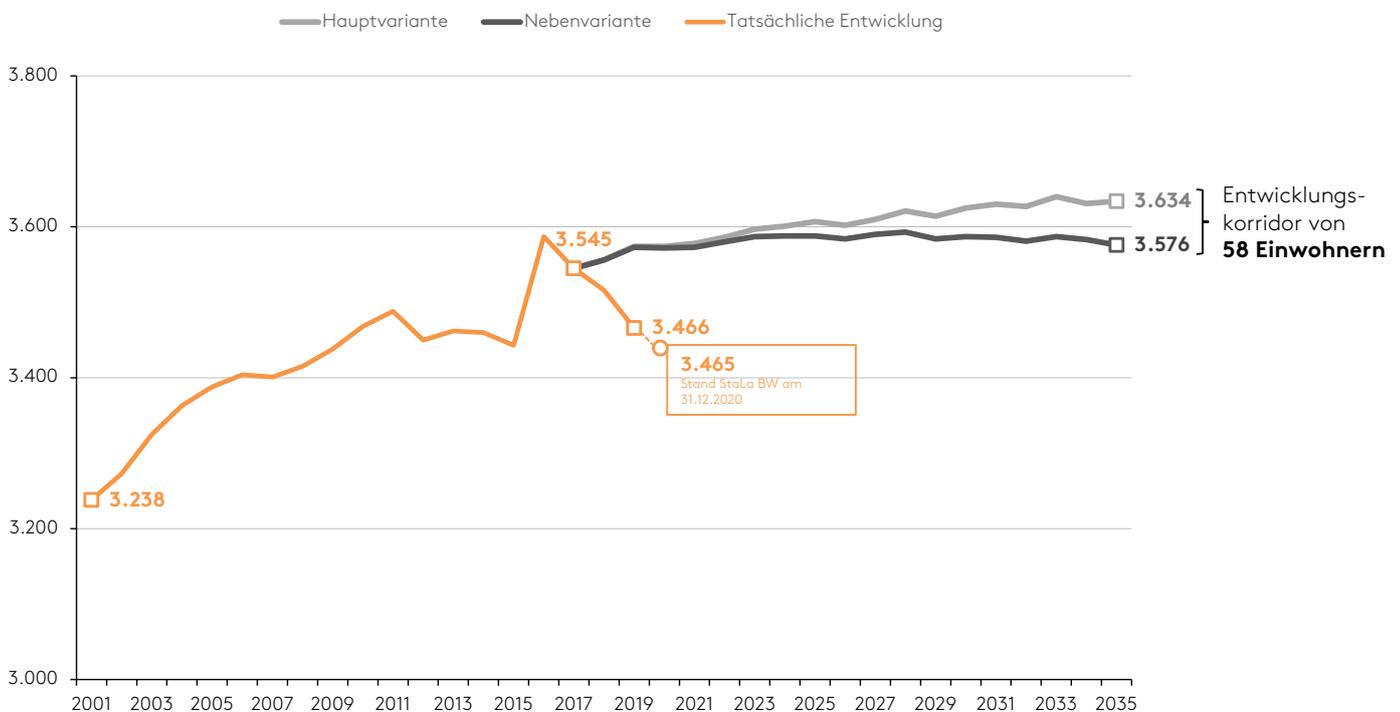


Vorausrechnung

Bevölkerungsvorausrechnungen dienen dazu, die zukünftige Einwohnerentwicklung in einer Kommune abzuschätzen. Aus den einzelnen Szenarien errechnen sich zum Beispiel neben den Infrastrukturbedarfen auch unterschiedliche Flächen- und Wohnungsbaubedarfe. Alle Szenarien sind aus Sicht des Planungsbüros realistisch. Allerdings ergeben sich aus den Szenarien sehr unterschiedliche kommunalpolitische Erfordernisse und Notwendigkeiten. Den angestrebten Zielkorridor der Bevölkerungsentwicklung festzulegen, ist Aufgabe des Gemeinderates. Dieser ist nach § 24 GemO BW das Hauptorgan der Gemeinde und legt die Grundsätze und Ziele der Gemeindeentwicklung fest.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat für die Gemeinde Malsch verschiedene Varianten für die Bevölkerung für das Jahr 2035 vorausberechnet. Es ergibt sich eine insgesamt leicht steigende Einwohnerentwicklung und ein Entwicklungskorridor von insgesamt 58 Einwohnerinnen und Einwohnern bis ins Zieljahr 2035.

Um eine differenziertere Aussage treffen zu können, hat das Büro Reschl ebenfalls eine Vorausrechnung mit fünf Szenarien gebildet, die sich hinsichtlich der gewählten Wanderungssaldi unterscheiden. Die Geburtenrate wurde spezifisch für die Gemeinde Malsch ermittelt und beträgt 1,64 Geburten pro Frau.



Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bis 2035

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2020

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

Entwicklungsszenarien

Für die Gemeinde Malsch wurden die folgenden vier Szenarien definiert und berechnet:

1. „Natürliche Entwicklung“ | Hierbei wird keine Zu- oder Abwanderung angenommen, lediglich die Geburten- und die Sterberate haben Einfluss auf die demografische Entwicklung. Die jährliche Wanderung beträgt daher +/- 0.

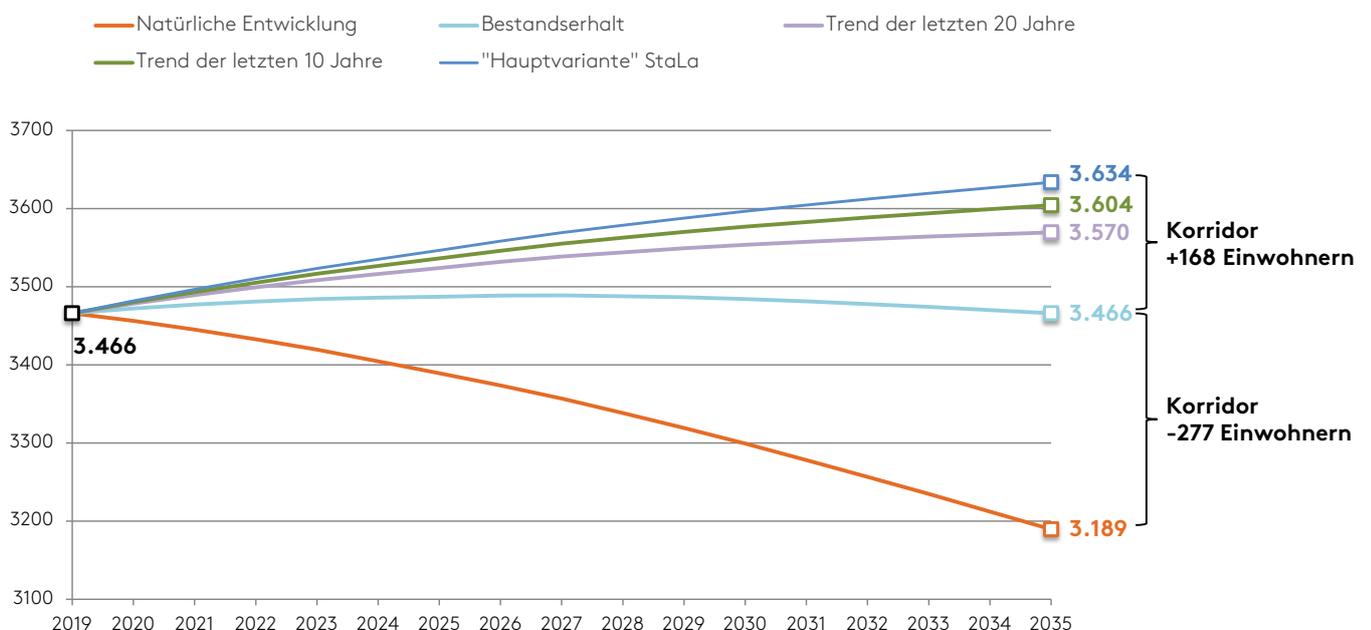
2. „Bestandserhalt“ | Dieses Szenario stellt den Einwohnerzuwachs dar, der benötigt würde, um im Jahr 2035 die gleiche Bevölkerungszahl wie im Jahr 2019 zu halten, sodass angenommen wird, dass jährlich bis 2035 ein Wanderungssaldo von +16 Personen bestehen bleibt.

3. „Trend der letzten 20 Jahre“ | Dieses Szenario stellt eine Trendfortschreibung der durchschnittlichen Wanderungsbewegungen der letzten 20 Jahre dar, sodass angenommen wird, dass jährlich bis 2035 ein Wanderungssaldo von +22 Personen bestehen bleibt.

4. „Trend der letzten 10 Jahre“ | Dieses Szenario stellt eine Trendfortschreibung der letzten 10 Jahre dar, sodass angenommen wird, dass jährlich bis 2035 ein Wanderungssaldo von +24 Personen bestehen bleibt.

5. „Hauptvariante Stala“ | Dieses Szenario geht von der Hauptvariante des Statistischen Landesamtes aus. Hierfür wäre ein jährliches Wachstum von +26 Personen notwendig.

Der vom Büro Reschl Stadtentwicklung berechnete Entwicklungskorridor für die Gemeinde Malsch bewegt sich je nach Szenario zwischen 3.189 Einwohnern und 3.634 Einwohnern im Zieljahr 2035 und hängt von der bewussten Einflussnahme der Gemeinde ab. Davon abhängig, welche Entwicklung die Gemeinde für die Zukunft anstrebt, werden im Jahr 2035 entweder bis zu 168 Personen mehr oder 277 Personen weniger in der Gemeinde leben.



Vergleich der Szenarien der Bevölkerungsvorausrechnung

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



Neben den aufgezeigten absoluten Werten der Einwohnerentwicklung, lässt die Bevölkerungsvorausrechnung Rückschlüsse auf die Veränderung der Altersstruktur zu. Aussagen bezüglich der erwarteten Veränderung in der Altersstruktur sind unabdingbar für eine nachhaltige Entwicklungsplanung. Durch die Zusammenfassung von Altersjahrgängen, die jeweils dieselben kommunalen Einrichtungen nachfragen, lassen sich Nutzergruppen bilden, aus denen sich direkte Rückschlüsse auf Bedarfe in der Infrastruktur herstellen lassen. Die Tabelle zeigt in der Gegenüberstellung der Szenarien die Veränderungen einzelner Alters- beziehungsweise Nutzergruppen. Hell hinterlegte Felder zeigen Verluste, dunkle einen Erhalt oder Gewinn innerhalb der jeweiligen Nutzergruppen.

Einzelne Gruppen können nicht kumuliert werden, da sie sich in Teilen überschneiden. Die konkrete zukünftige Nachfrage für verschiedene kommu-

nale Einrichtungen kann durch die dargestellte Tabelle der Nutzergruppen nur innerhalb eines groben Rahmens abgeschätzt werden. Grund dafür sind zahlreiche zusätzliche Faktoren wie beispielsweise sich verändernde gesellschaftliche Rahmenbedingungen, gesetzliche Festlegungen und Mindeststandards, wie z.B. die Betreuungsquote oder über das Gemeindegebiet hinausreichende Einzugsgebiete jeweiliger Einrichtungen. Diese Faktoren beeinflussen die tatsächlichen Bedarfe, unterliegen Schwankungen und sind daher nicht exakt zu errechnen.

Folgende Trends lassen sich bei der Bevölkerungsvorausrechnung in den Nutzergruppen beobachten:

- Im Bereich der Kleinkinder ist im Szenario „Natürliche Entwicklung“ mit einem leichten (+19 Prozent), wie auch in den restlichen Szenarien mit einem stärkeren (40 - 53Prozent)

Szenarien	Wanderung	2019	2035	+/-	in %
Natürliche Entwicklung	0	3.466	3.189	-277	-8%
Bestandserhalt	+16	3.466	3.466	0	-0%
Trend der letzten 20 Jahre	+22	3.466	3.570	104	+3%
Trend der letzten 10 Jahre	+24	3.466	3.604	138	+4%
"Hauptvariante" StaLa	+26	3.466	3.634	168	+5%

Wanderungsannahme der vier Szenarien

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung, 2020

Anstieg der Zahlen zu rechnen. Dies lässt sich durch den Zuzug junger Familien bzw. Familiengründer, sowie der aktuell hohen Anzahl an Frauen im gebärfähigen Alter begründen.

- Der Bereich der U3- bzw. Ü3-Betreuung hat auf Grund des vergangenen leichten Bevölkerungsrückgang einen leichten bis starken Rückgang. Der Bereich der Ü-3 Betreuung kann lediglich in den Szenarien „Trend der letzten 20 Jahre“ bis zur „Hauptvariante StaLa“ leicht gestärkt werden.
- Die Zahlen im Bereich der Grundschule nehmen in fast allen Szenarien leicht bis stark ab, was auch für die Zahlen im Bereich der weiterführenden Schule und dem Bereich der Jugendlichen gilt.
- Die Zahl der jungen Erwachsenen nimmt bis auf das Szenario „Natürliche Entwicklung“

leicht bis stark zu, da dies die zweitgrößte Gruppe der Zuziehenden ist.

- In den Gruppen der Familiengründer sind deutliche Unterschiede zwischen den Szenarien zu verzeichnen, wohingegen bei den Erwerbstätigen Szenarien übergreifend mit einem erheblichen Rückgang zu rechnen ist.
- Die Gruppe der jungen Senioren (66 bis 75 Jahre) wird zukünftig hingegen am stärksten zunehmen und in allen Szenarien um mindestens 87 Prozent ansteigen.
- Auch die Zahl der Senioren wird in allen Szenarien stark zunehmen.
- In der Gruppe der Hochbetagten steigen die Zahlen ebenfalls über alle Szenarien um mindestens 31 Prozent stark an.

Nutzergruppen	Alter	2019	Natürliche Entwicklung		Bestandserhalt		Trend der letzten 20 Jahre		Trend der letzten 10 Jahre		"Hauptvariante" StaLa	
			2035	%	2035	%	2035	%	2035	%	2035	%
			3.189		3.466	+16%	3.570	+22%	3.604	+24%	3.634	+26%
Kleinkinder	< 1	21	25	19%	29	40%	31	48%	32	51%	32	53%
U-3 Betreuung	1-2	72	49	-32%	58	-19%	62	-15%	63	-13%	64	-12%
Ü-3 Betreuung	3-6	118	97	-18%	115	-3%	121	3%	124	5%	125	6%
Grundschule	6-9	126	101	-20%	116	-8%	122	-3%	124	-2%	125	-1%
Weiterführende Schule	10-18	300	252	-16%	273	-9%	280	-7%	283	-6%	285	-5%
Jugendliche	14-21	273	235	-14%	250	-8%	256	-6%	257	-6%	259	-5%
junge Erwachsene	21-30	335	318	-5%	356	6%	371	11%	376	12%	380	13%
Familiengründer	25-40	594	495	-17%	590	-1%	625	5%	637	7%	647	9%
Erwerbstätige	20-65	2.181	1.633	-25%	1.825	-16%	1.897	-13%	1.921	-12%	1.942	-11%
junge Senioren	66-75	322	603	87%	612	90%	615	91%	616	91%	617	92%
Senioren	76-85	251	337	34%	343	36%	345	37%	345	38%	346	38%
Hochbetagte	> 85	73	95	31%	101	38%	103	41%	103	42%	104	43%

Bevölkerungsvorausrechnung: Nutzergruppen
Reschl Stadtentwicklung, 2020

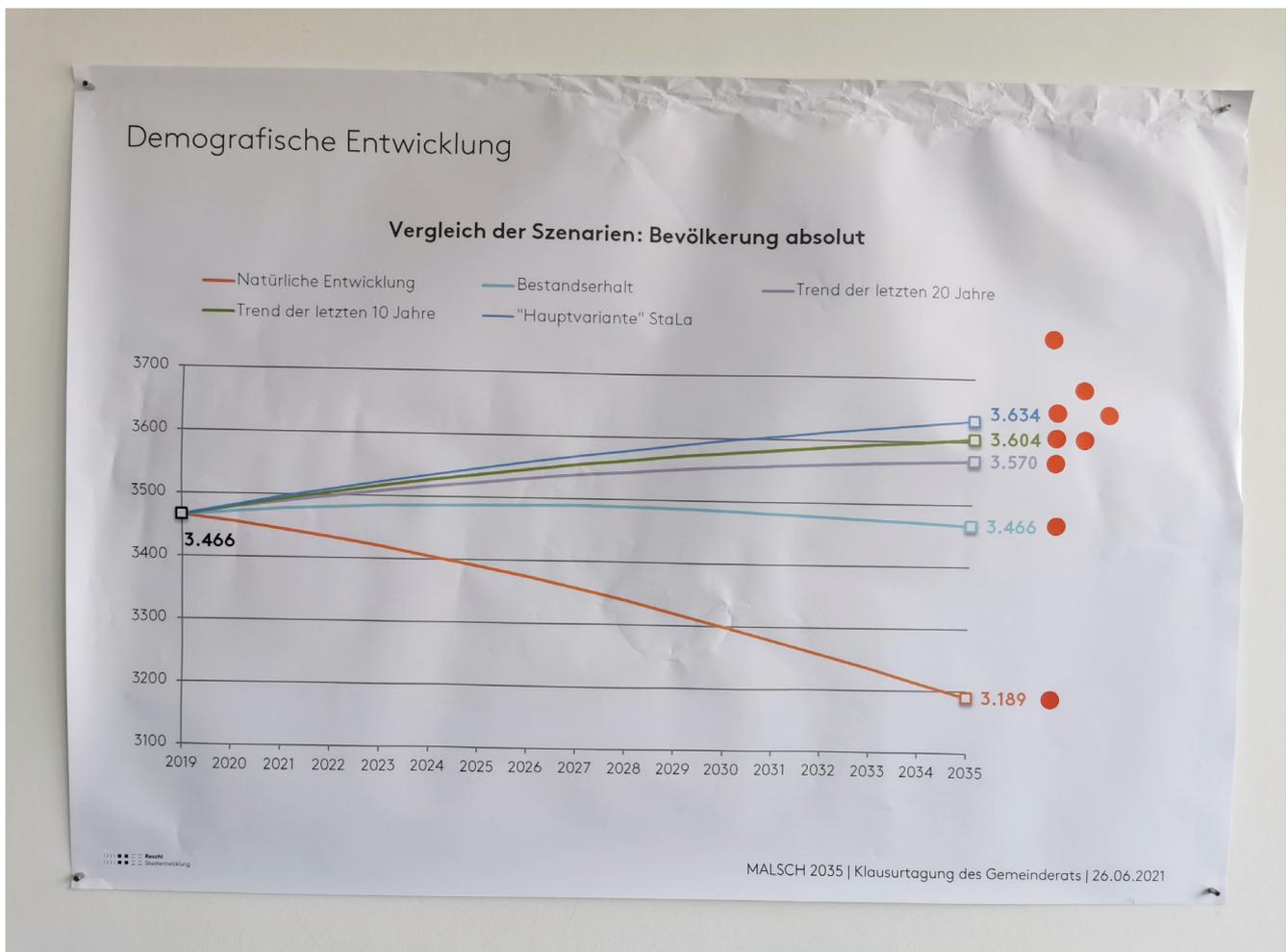


4.1.2 ERGEBNIS DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG

Im Rahmen der Klausurtagung am 26. Juni 2021 wurden die bisherige Bevölkerungsentwicklung und die vom Büro Reschl Stadtentwicklung erstellte Bevölkerungsvorausrechnung dem Gemeinderat erläutert. Der Gemeinderat wurde darum gebeten, seine Zielsetzung gegenüber den vorgestellten Szenarien abzugeben.

Das Ergebnis zeigt, dass fast alle Teilnehmer des Gemeinderats sowie Bürgermeisterin Würfel ein

weiteres Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Malsch für die kommenden Jahre anstreben. Dieses orientiert sich laut Gemeinderat an der Entwicklung der Vergangenheit („Trend der letzten 20 Jahre“ bzw. „Trend der letzten 10 Jahre“). Einige Teilnehmer streben dabei eine leicht dynamischere Entwicklung als die „Hauptvariante StaLa“, also ein Wachstum auf etwas über 3.634 Einwohnern, an.



Zielstellung des Gemeinderats bei der Klausurtagung

Bild: Reschl Stadtentwicklung 2021

MALSCH 2035

AUFTAKT

- ▷ Erschließung u. Entwicklung von Wohnraum (Bauplätze u. Wohnungen)
 - bezahlbar (Preisexplosion u. große Konkurrenz)
 - Änderung Bauplatzgrößen
 - differenzierte Betrachtung
- ▷ gemeinsamer Weg
- ▷ langfristiges Konzept
 - abarbeitbar u. finanzierbar
- ▷ Demografische Entwicklung
 - > Steuereinnahmen
- ▷ Gewerbeentwicklung
 - > Steuereinnahmen
 - > „richtiges Gewerbe“ - ausgewogene Entwicklung
 - > „totes Gewerbe“ - „Fehlbelegung“
- ▷ innerörtlicher Verkehr - integrierte Betrachtung (1)
(u.a. durch Entwicklung von neuen Baugebieten)

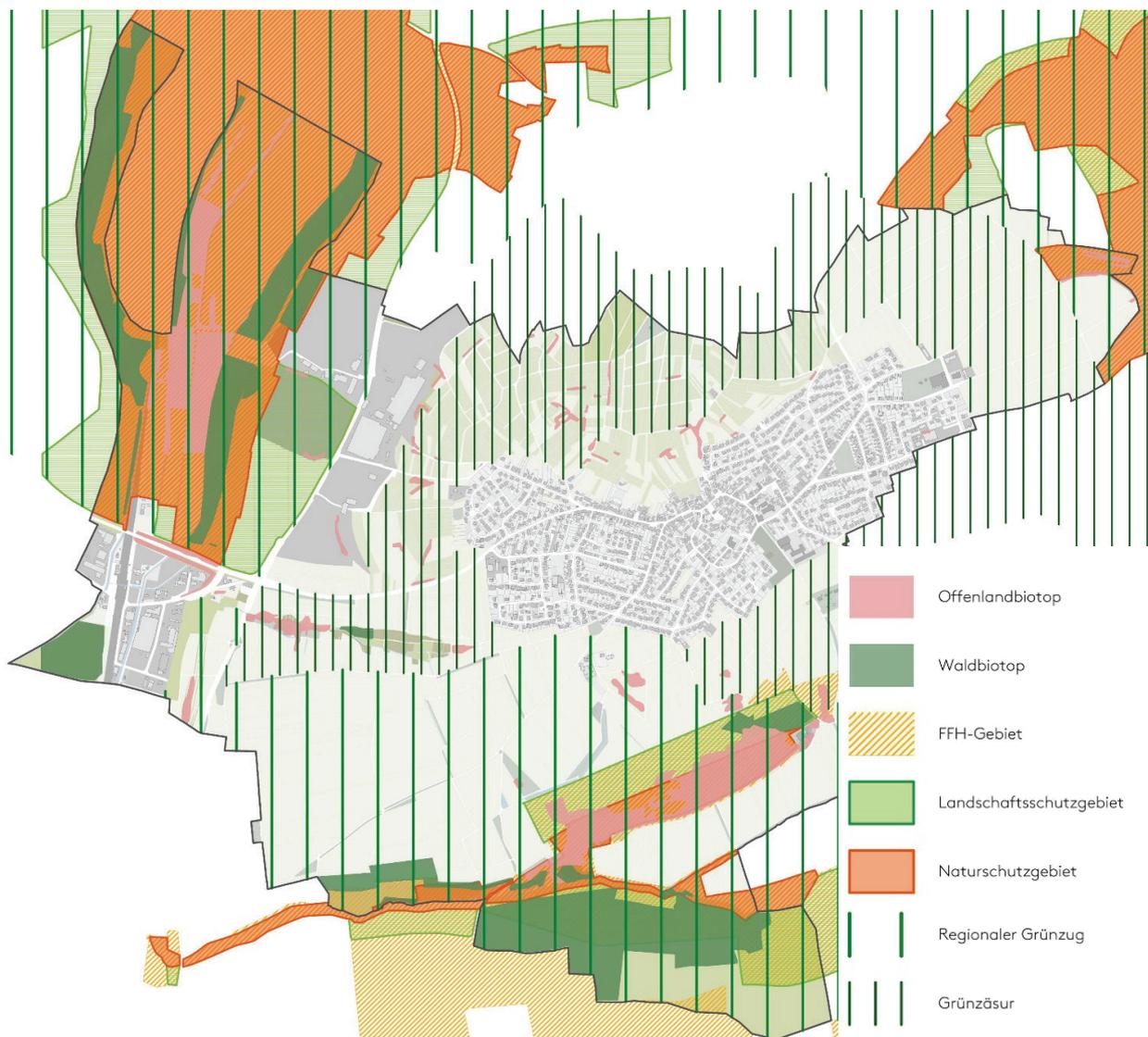
4.2 LANDSCHAFT | ÖKOLOGIE | KLIMA

4.2.1 AUSGANGSLAGE

Malsch liegt an der nordwestlichen Ecke des Kraichgaus südlich der Städte Wiesloch und Walldorf am Rande der Oberrheinischen Tiefebene. 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.

Naturrechtliche Restriktionen

In der aktuellen Entwurfsfassung des Regionalplans Rhein-Neckar in der 1. Änderung vom Februar 2021 ist bis auf wenige Flächen der Großteil der Gemarkung Malsch vom regionalen Grünzug und der Grünzäsur durchzogen. Des Weiteren wird die Weiterentwicklung des Siedlungskörpers durch Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege, Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft begrenzt.



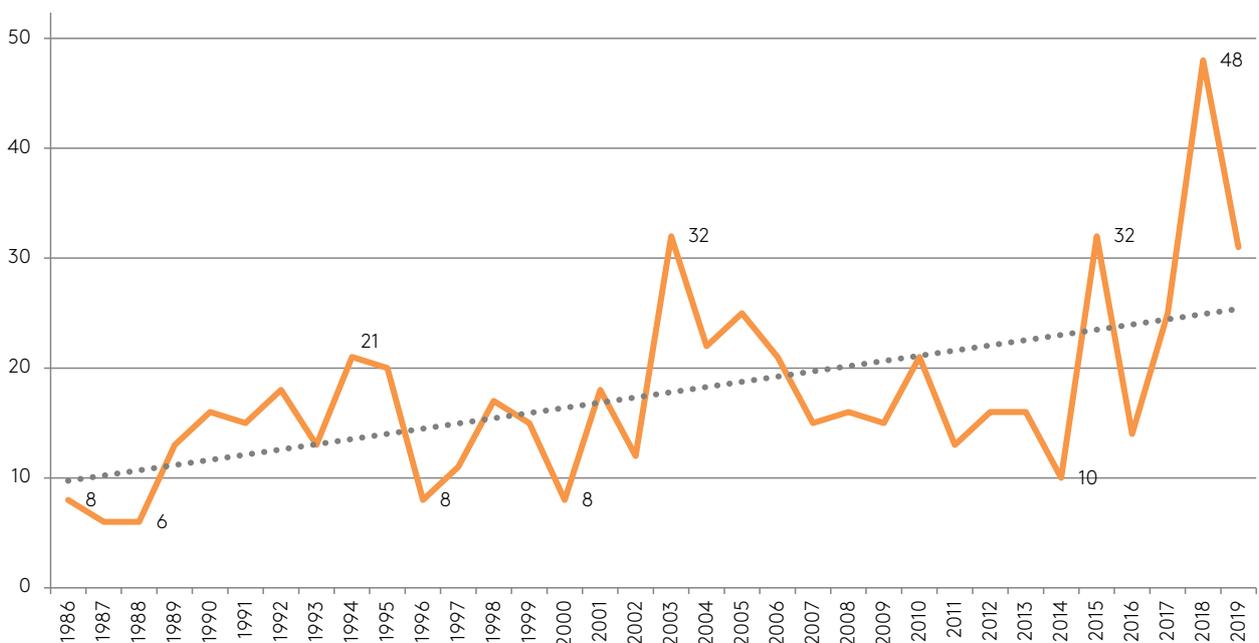
Naturrechtliche Restriktionen und Schutzgebiete

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg 2020, Darstellung Reschl Stadtentwicklung

Klima

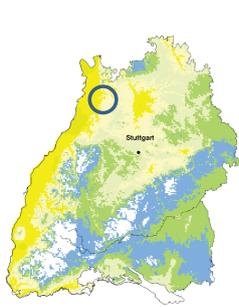
Die Veränderung der klimatischen Bedingungen haben sich in den letzten Jahrzehnten stark verändert. Auch im mikroklimatischen Bereich ist dies auf der Ebene einzelner Regionen und sogar Kommunen spürbar. Sieht man sich die Entwicklung der Temperatur für die Gemeinde Malsch genauer an, so fällt auf, dass die Anzahl der "Heißen Tage" (Tagesmaximum der Temperatur >30 °C) seit den 1960er Jahren zugenommen hat. Diese Anzahl hat sich von 2003 bis 2019 im

Schnitt von 18 auf 25 Tage gesteigert. Die Gemeinde Malsch hat bereits konzeptionelle Grundlagen geschaffen, um auf diese Veränderungen angemessen reagieren zu können. Dies schließt das vorliegende Integrierte Klimaschutzkonzept der Klimaschutz- und Energie-Beratungsagentur Heidelberg mit einem konkreten Maßnahmenkatalog mit Zeitplan für die Gemeinde Malsch mit ein.



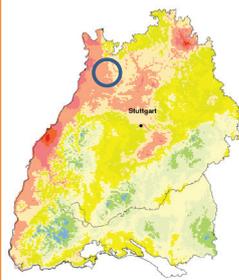
Wetterstation Waghäusel-Kirrlach (ca. 10 km von Malsch entfernt)

Normalwerte
(Durchschnitt 1961-1990)



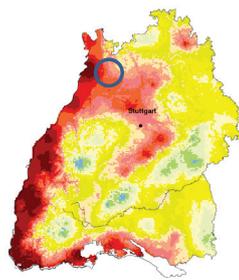
Min = 0 Tage Max = 12 Tage (Tage)

2016



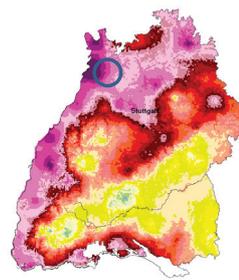
Min = 0 Tage Max = 22 Tage (Tage)

2017



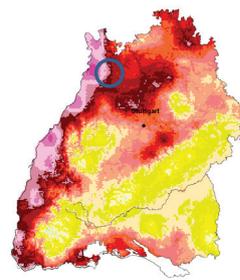
Min = 0 Tage Max = 20 Tage (Tage)

2018



Min = 1 Tag Max = 30 Tage (Tage)

2019



Min = 0 Tage Max = 36 Tage (Tage)

Heiße Tage: Temperaturmaximum größer oder gleich 30 °C (Tage pro Jahr)

Quelle: Deutscher Wetterdienst, 2020; Darstellung: Reschl Stadtentwicklung, 2020



4.2.2 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBEFRAGUNG

Mit 36,0 Prozent der Nennungen gefällt den Befragten in ihrer Gemeinde am meisten die Lage, die Weinberge, die Natur und die Ruhe. 65 Prozent der Befragten bewerten das Erscheinungsbild der Gemeinde als positiv, bzw. eher positiv. Auch der Umwelt- und Landschaftsschutz wird von über 69 Prozent als gut bzw. sehr gut bewertet.

Hingegen wird beim Thema erneuerbare Energien und Energieeffizienz, sowie Grünflächen und Begrünung, welches von etwas mehr als der Hälfte der Befragten als weniger gut bewertet wird, Verbesserungspotential gesehen.

4.2.3 AUSZÜGE AUS DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG

Die Gemeinde Malsch ist am Übergang des Kraichgaus zur Oberrheinischen Tiefebene mit der Letzenbergkapelle und dem Weinbau bekannt. Ziel des Gemeinderats ist daher die Sensibilisierung der Bevölkerung für die Bedeutung der Qualität des (Kultur-)Landschaftsraums für Malsch. Eine Aktivierung für den aktiven Klimaschutz durch Informationen und Fördermöglichkeiten, sowie das Sichtbarmachen von Maßnahmen, soll ein aktiver Beitrag zur gesamtgesellschaftlichen Aufgabe des Klimaschutzes sein. Konkrete Maßnahmen sind dabei beispielsweise die Vorbildfunktion der Gemeinde, konkrete Aktionen, die sensible Gestaltung von öffentlichen Plätzen und bessere Kommunikationswege. Aber auch die lokale Biodiversität soll kommunal aktiv gefördert werden und eine klimaneutrale Verwaltung bis zum Jahr 2040 umgesetzt werden.

4.2.4 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBETEILIGUNG

Bei der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist vor allem der Erhalt der Naturschutzgebiete mit den Wanderwegen ein großes Anliegen, um die Lebensqualität zu erhalten. Dies soll einhergehen mit jährlichen Putzaktionen, um die Wege sauber zu halten.

Darüber hinaus ist auch die Aktivierung eines Starkregenmanagements mitzudenken, um auf diese Wetterereignisse angemessen reagieren zu können. Um die weitere Versiegelung zu vermeiden, könnte es einen Wettbewerb zur Umgestaltung der vorhandenen Schottergärten sowie eine durch die Klimawerkstatt initiierte Informationsreihe über z. B. Photovoltaik und Solarmodule geben.



4.3 RAUMSTRUKTUR | SIEDLUNGSENTWICKLUNG | WOHNEN

4.3.1 AUSGANGSLAGE

Die Potentiale im Wohnungsbau in einer Kommune stehen in unmittelbarem Zusammenhang zu deren möglicher Siedlungs- bzw. Bevölkerungsentwicklung. Die Wohnungsbauentwicklung der Gemeinde Malsch war hierbei in den vergangenen Jahren sehr positiv, sodass in den letzten 19 Jahren 127 Wohneinheiten in der Gemeinde hinzugekommen sind. Dies entspricht einer Steigerungsrate von 17 Prozent. Auch die Region und der Landkreis Rhein-Neckar können mit 11 und 12 Prozent eine Steigerung in der Wohnungsentwicklung vorweisen. Allergings kann im Landkreis Rhein-Neckar lediglich 60 Prozent des Wohnungsbedarfes gedeckt werden

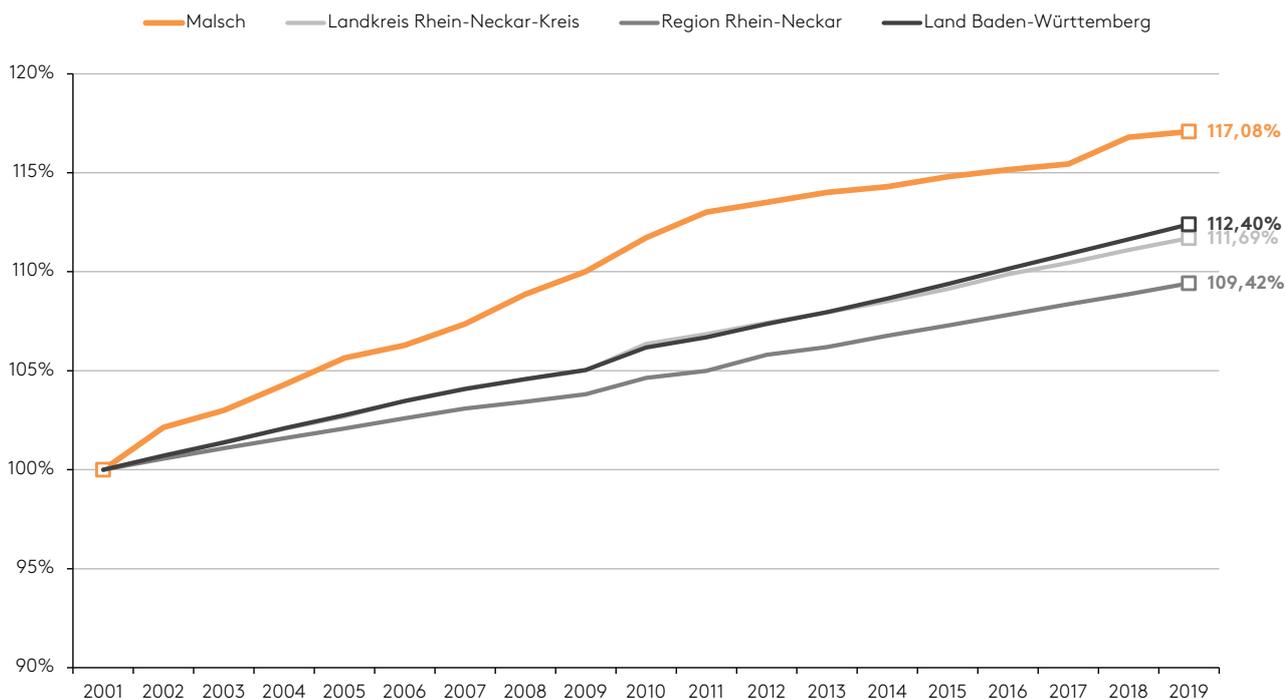
Gebäudetypologie

Mit einem Anteil von insgesamt 92,5 Prozent dominiert in der Gemeinde Malsch deutlich das Ein- bzw. Zweifamilienhaus, wohingegen sich nur etwa 7 Prozent der Wohneinheiten in Mehrfa-

milienhäusern befinden. Im Vergleich zum Kreis, der Region und zum Land Baden-Württemberg ist das Mehrfamilienhaus damit deutlich unterrepräsentiert und weist auf einen Mangel an Mietwohnungen in der Gemeinde hin.

Flächenpotentiale für die weitere Siedlungsentwicklung

Die Flächenpotentiale für den Wohnungsbau in einer Kommune setzen sich aus Flächen innerhalb des Siedlungskörpers (Innenentwicklungspotentiale) sowie Flächen im aktuellen Außenbereich (Außenentwicklungspotentiale) zusammen. Damit sich die Gemeinde Malsch weiterentwickeln kann, werden Flächen im Innen- und Außenbereich benötigt. Die Entwicklungspotentiale bestehen zum einen aus Innenentwicklungspotentialen wie Baulücken, Leerständen und Nachverdichtungsmöglichkeiten und zum anderen aus Flächenreserven in Form von Wohnflächen, wel-



Wohnungsentwicklung im Vergleich zu Kreis, Region, Land

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2020; Darstellung Reschl Stadtentwicklung

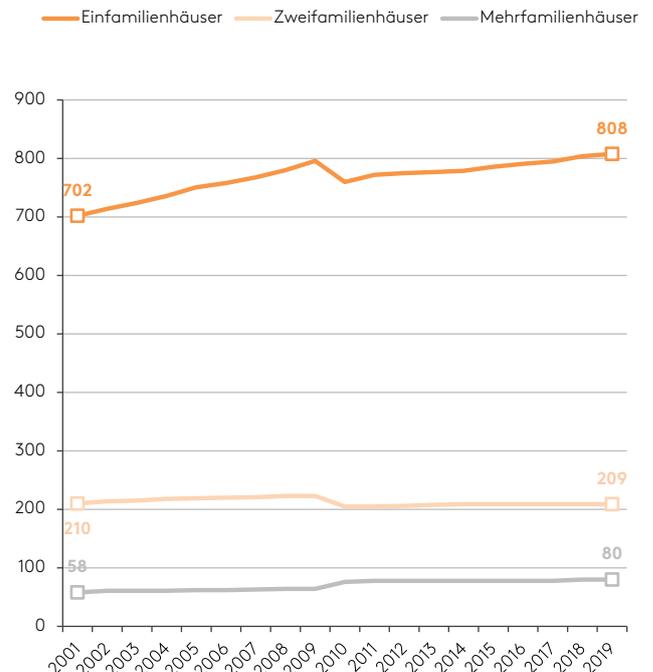
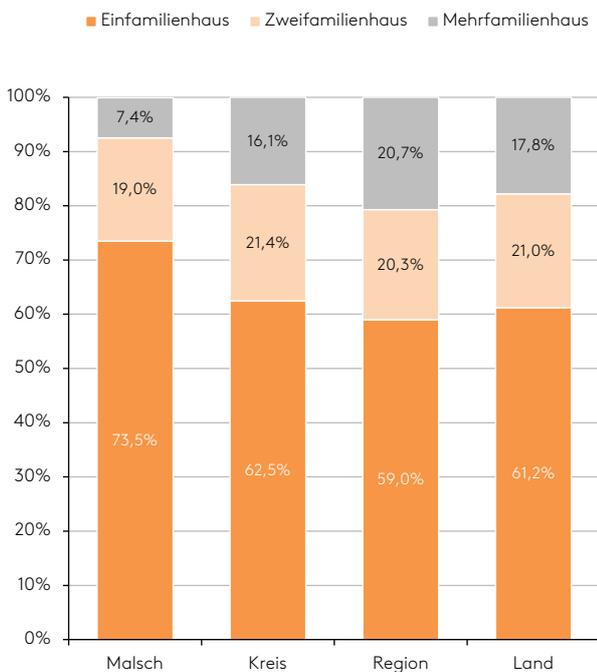
che im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

Neben der reinen Flächenbetrachtung müssen weitere Parameter berücksichtigt werden, wie die Bedarfe aus der Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterberate; Wanderungssaldo). Darüber hinaus ist auch die künftige Zusammensetzung der Bevölkerung zu beachten, da verschiedene Altersgruppen unterschiedliche Wohnformen nachfragen.

Innenentwicklung | Baulücken | Nachverdichtungspotential

Als Baulücken werden unbebaute Grundstücke verstanden, welche bereits erschlossen sind und für die Baurecht besteht. Ein Nachverdichtungspotential liegt vor, wenn kein gültiges Baurecht besteht und keine Erschließung gesichert ist, aber dennoch die Möglichkeit besteht, auf einem bereits bebauten Grundstück eine Erweiterung vorzunehmen.

Die Baulücken wurden erhoben und eine Fläche von 5,0 Hektar identifiziert. Da sich diese Flächen überwiegend im Privatbesitz befinden, muss ein Aktivierungsfaktor herangezogen werden. Bei den Baulücken und Entwicklungspotentialflächen, die als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, wird ein Aktivierungsfaktor von 30 Prozent angenommen, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass bis zum Zieljahr 2035 alle Baulücken durch die Eigentümer und Eigentümerinnen bebaut oder verkauft werden. Somit ergibt sich bei



Gebäudetypen im Vergleich (2019)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2020; Darstellung Reschl Stadtentwicklung



den Baulücken eine aktivierbare Flächengröße von 1,5 Hektar in der Gemeinde Malsch.

Innenentwicklung | Leerstandsrisikoanalyse

Das Büro Reschl Stadtentwicklung hat erstmals für die Gemeinde Malsch erhoben, welche Potentiale an Wohnungen sich aus der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ergeben. Sämtliche Wohneinheiten, in denen der jüngste Bewohner 75 oder 80 Jahre alt ist, wurden in diesem Zusammenhang ermittelt. Die Anzahl dieser Wohneinheiten gibt Aufschluss darüber, an welcher Stelle in den kommenden Jahren ein Eigentümerwechsel ansteht beziehungsweise im ungünstigsten Fall ein Leerstand auftritt.

Zur Wahrung der Anonymität wird in der Darstellung ein 100 mal 100 Meter Raster angewendet, welches die zukünftigen potentiellen Leerstände in diesem Bereich zusammenfasst. Je dunkler das Quadrat eingefärbt ist, desto mehr potentielle Leerstände befinden sich in diesem Bereich. Auch die Verteilung der Kacheln zeigt, welche Bereiche der Gemeinde zukünftig besonders betroffen sein werden.

Die Anzahl der potentiellen Leerstände, bei denen die oder der jüngste Bewohner älter als 75 Jahre alt ist, liegt in der Gemeinde bei 160 Wohneinheiten von insgesamt 3.505. Somit ergibt sich ein Leerstandsrisiko bzw. -potential von 10,4 Prozent. Bei der Betrachtung der Werte für jene Wohneinheiten, in denen der jüngste Bewohner älter als 80 Jahre ist (Ü80-Szenario), verringert sich der Leerstandsrisikofaktor auf 6,6 Prozent (101 Wohneinheiten). Dies zeigt, dass die Gemeinde im interkommunalen Vergleich eine eher junge und gut durchmischte Gemeinde ist, in der sich wenig punktuell gehäufte Leerstände ergeben.



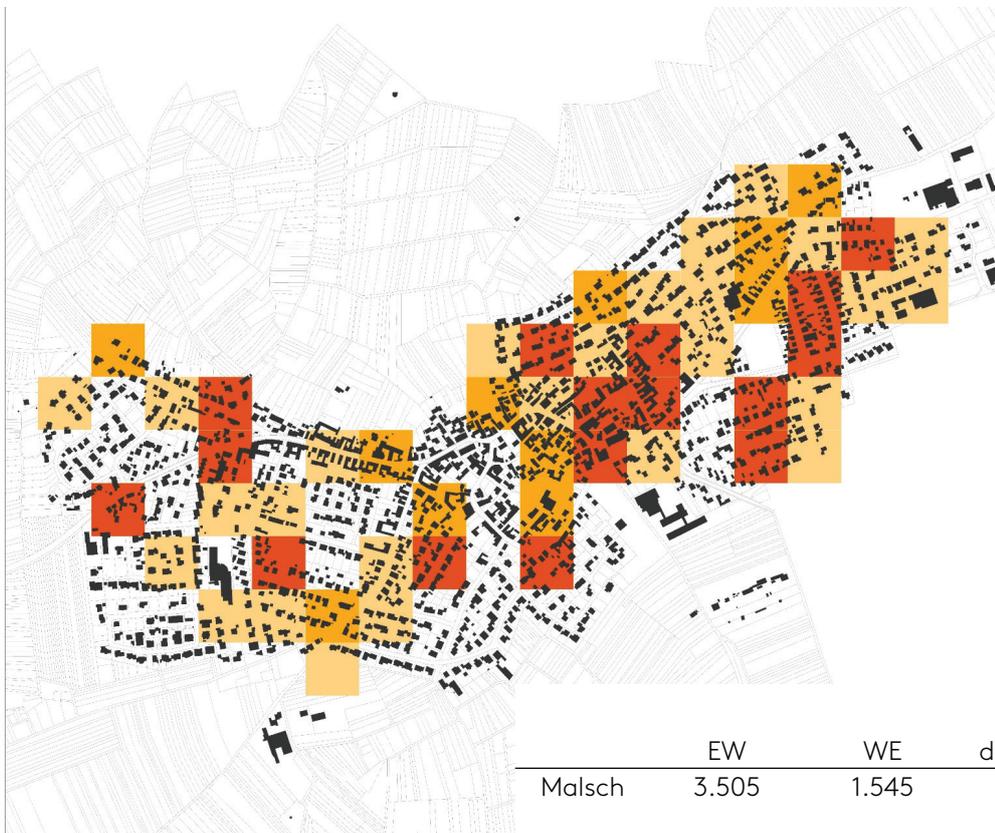
Die jüngsten Bewohner der 160 Wohneinheiten sind mindestens 75 Jahre alt.

Legende

- Gebäude
- Wohneinheiten im 100m-Raster**
- 1 Wohneinheit
- 2 Wohneinheiten
- 3 - 5 Wohneinheiten
- Mehr als 5 Wohneinheiten
- Flurstücksgrenze

	EW	WE	davon Ü75	Leerstands-faktor Ü75
Malsch	3.505	1.545	160	10,4%

Einige Raster wurden aufgrund des Datenschutzes entfernt



Die jüngsten Bewohner der 102 Wohneinheiten sind mindestens 80 Jahre alt.

Legende

- Gebäude
- Wohneinheiten im 100m-Raster**
- 1 Wohneinheit
- 2 Wohneinheiten
- 3 - 5 Wohneinheiten
- Mehr als 5 Wohneinheiten
- Flurstücksgrenze

	EW	WE	davon Ü80	Leerstands-faktor Ü80
Malsch	3.505	1.545	102	6,6%

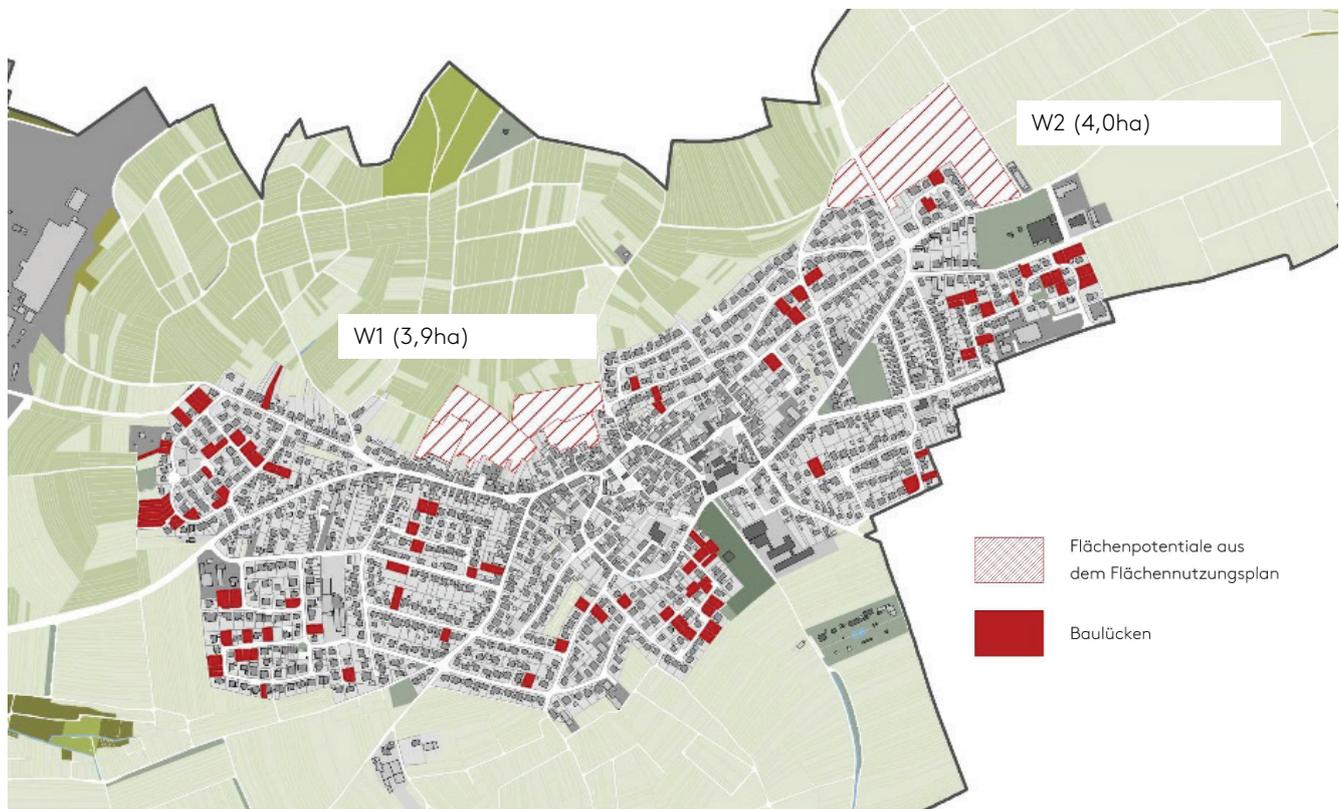
Einige Raster wurden aufgrund des Datenschutzes entfernt

Außenentwicklung

Die siedlungsrelevanten Außenentwicklungspotentiale bestehen aus jenen Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind. Die Wohnbauflächen werden hierbei mit einem Aktivierungsfaktor von 100 Prozent angerechnet. Der aktuell gültige Flächennutz-

ungsplan des GVV Rauenberg aus dem Jahr 2019 enthält für die weitere Wohnbauentwicklung lediglich zwei potentielle Wohnbauflächen in Malsch. Es stehen aktuell noch 7,9 Hektar an potenziellen Wohnbauflächen zur Verfügung. Allerdings befinden sich beide Flächen im Norden der Siedlungsfläche in den Weinbergen. Daher wurde der Aufstellungsbeschluss der Fläche Sauermi-

Bezeichnung	Größe (in ha)	Anzurechnende Größe (in ha)*
Potentielle Wohnbauflächen (aus FNP)		
W1 – SauerMichel	3,9	3,9
W2 – Im Stand	4,0	4,0
Baulücken		
Private Baulücken	5,0	1,5
Gesamt		9,4



Wohnbauflächenpotentiale der Gemeinde Malsch
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

chel 2016 aufgrund großer Proteste in der Bürgerschaft wieder aufgehoben.

Zukünftiger und zusätzlicher Flächenbedarf

Auf Basis der Bevölkerungsvorausrechnung können zukünftige Flächenbedarfe für die jeweiligen errechneten Szenarien ermittelt werden. Neben einer Bevölkerungszunahme oder -abnahme spielen auch die davon unabhängig zunehmende Wohnflächeninanspruchnahme pro Einwohner und damit der Rückgang der Belegungsdichte eine bedeutende Rolle bei der Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs. Nach der Berechnungsmethode der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (2017) lässt sich der Ergänzungsbedarf durch den Rückgang der Belegungsdichte berechnen, der hier mit drei Prozent angesetzt wird.

Im Szenario „**Natürliche Entwicklung**“ ist auch mit einem Bevölkerungsrückgang von - 277 Personen bis zum Jahr 2035 zu rechnen. Dies bedeu-

tet wiederum einen Minderbedarf an Flächen von -6,93 Hektar. Nach Verrechnung mit Flächenbedarf von +4,16 Hektar, ergibt sich ein Minderbedarf bis 2035 von -2,77 Hektar.

Im Szenario „**Bestandserhalt**“ findet bis zum Zieljahr 2035 kein Bevölkerungswachstum und auch kein Bevölkerungsrückgang statt. Der zusätzliche Flächenbedarf resultiert daher nur aus dem Mehrbedarf aufgrund des Rückgangs der Belegungsdichte im Bestand und dem erwarteten Bevölkerungszuwachs von +4,16 Hektar.

Im Szenario „**Trend der letzten 20 Jahre**“ nimmt die Bevölkerung in Malsch bis zum Zieljahr 2035 um +104 Personen zu. Dieser Zugang bewirkt einen Mehrbedarf an Flächen von +2,6 Hektar. Nach der Verrechnung dieses Wertes mit dem Flächenbedarf für den Zugang der Belegungsdichte im Bestand ergibt sich ein Mehrbedarf von +6,76 Hektar.

Im Szenario „**Trend der letzten 10 Jahre**“ wird die Gemeinde Malsch bis zum Jahr 2035 um +138 Personen zunehmen. Dies bedeutet einen Flä-

Szenarien	Bevölkerungs- änderung 2019 - 2035	Flächenbedarf d. Bevölkerungs- änderung	Flächenbedarf d. Rückgang d. Belegungsdichte	Zusätzlicher Flächenbedarf 2019 - 2035 je Szenario	Bestehendes Flächen- potential	Zusätzlich benötigte Flächen bis 2035
Szenario 1 Natürliche Entwicklung	- 277 EW	-6,93 ha	+ 4,16 ha	- 2,77 ha	9,4 ha	-
Szenario 2 Bestandserhalt	0 EW	0 ha	+ 4,16 ha	+ 4,16 ha	9,4 ha	-
Szenario 3 Trend der letzten 20 Jahre	+ 104 EW	+ 2,6 ha	+ 4,16 ha	+ 6,76 ha	9,4 ha	-
Szenario 4 Trend der letzten 10 Jahre	+ 138 EW	+ 3,45 ha	+ 4,16 ha	+ 7,61 ha	9,4 ha	-
Szenario 5 „Hauptvariante“ StaLa	+ 168 EW	+ 4,2 ha	+ 4,16 ha	+ 8,36 ha	9,4 ha	-

Zukünftige Flächenbedarfe der einzelnen Szenarien im Vergleich

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



chenmehrbedarf von +3,45 Hektar. Addiert man den Wert von +4,16 Hektar aus dem zusätzlichen Bedarf, ergibt sich ein Gesamtflächenbedarf von +7,61 Hektar.

Im Szenario **„Hauptvariante StaLa“** wird sich ein deutliches Bevölkerungswachstum in der Gemeinde um +168 Personen ergeben. Dies hat einen erhöhten Flächenbedarf von +4,2 Hektar zur Folge. Zusammen mit dem Flächenbedarf von 4,16 Hektar ergibt sich ein Flächenbedarf von insgesamt 8,36 Hektar.

Dem Flächenbedarf in den verschiedenen Szenarien steht jedoch ein Flächenpotenzial von gegenwärtig 9,4 Hektar gegenüber. Demnach ist für den Flächenbedarf in allen Szenarien bis zum Zieljahr 2035 ein ausreichendes Flächenpotenzial vorhanden. Ein Faktor, der allerdings nicht in Hektar in eine Bedarfsanalyse einberechnet werden kann, ist der Leerstand.

Im Entwurf zur 1. Änderung des Regionalplans Rhein-Neckar vom Februar 2021 ist die Gemeinde Malsch als „Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“ zugeordnet, was bedeutet, dass diese Kommunen über den örtlichen Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauflächen ausweisen können. Als Kleinzentrum im baden-württembergischen Teilraum bedeutet dies einen Bauflächenbedarf von 4,99 Hektar.

4.3.2 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBEFRAGUNG

Aus der Befragung geht hervor, dass über 80 Prozent der befragten Personen das Mietwohnungsangebot im Gemeindegebiet als unzureichend erachten. Zudem stimmen mehr als 62 Prozent der Befragten der Aussage zu, dass man sich in Malsch die vorhandenen Mietwohnungen kaum leisten kann. Auch werden die Bauplätze als nicht ausreichend (65 Prozent) und mit etwa 58 Prozent als zu teuer, dafür aber als attraktiv bezeichnet.

Mit der unmittelbaren Wohnumgebung sind über 85 Prozent der Befragten zufrieden. Der Schwerpunkt des zukünftigen Wohnungsbaus wird von 53 Prozent der Befragten verstärkt in der Innenentwicklung gesehen. 34,8 Prozent der Befragten befürworten hingegen die Ausweisung neuer Bauflächen am Ortsrand, was v.a. die Nachfrage der Gruppe der Familiengründer (20 bis 49 Jahre) widerspiegelt. 12,4 Prozent der Befragten sind der Meinung, dass die Gemeinde Malsch keine neuen Bauplätze mehr benötigt. Bei genauer Betrachtung der Korrelation nach Altersgruppen kann man feststellen, dass die Familiengründer das Potential des Wohnungsbaus eher in der Innenentwicklung sehen, während die anderen Gruppen neue Bauplätze eher am Ortsrand bevorzugen würden.

4.3.3 AUSZÜGE AUS DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG

Auch der Gemeinderat hat sich über das Thema Raumstruktur | Siedlungsentwicklung | Wohnen im Rahmen der kommunalen Klausurtagung ausgetauscht. Wie die Erhebung der Wohnbauflächenbedarfe gezeigt hat, verfügt die Gemeinde Malsch über ausreichend Flächen für alle Szenarien der Bevölkerungsentwicklung. Da es sich dabei um zwei Flächen aus dem Flächennutzungsplan handelt, deren Umsetzung sich als schwierig und langwierig erweisen könnte, wurde die Option eines Flächentauschs erörtert.

Der Fokus soll daher auf der Innenentwicklung liegen, wo sowohl alle Potentiale erhoben und auch eine verdichtete Bauweise geprüft werden soll. Dies gilt auch für Flächen und Grundstücke der Gemeinde. Grundsätzlich soll die Anzahl der Wohnungen, auch der bezahlbaren Wohnungen, mit Blick auf die Nachfrage der Bevölkerung erhöht werden und dabei alle Fördermöglichkeiten (z. B. FDI, ELR, etc.) ausgeschöpft werden. Darüber hinaus sollen die Bürger über Möglichkeiten informiert werden und Hilfestellungen erhalten.

Nach der Entwicklung und Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale soll möglicherweise die Bebauung der Fläche „Im Stand“ erfolgen und über die Nutzung des „Alten Sportplatzes“ nachgedachte werden, die mit einer nochmaligen Beteiligung der Bürger stattfinden soll.

Bei der Entwicklung von Wohnraum, soll eine gesunde Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern aufgrund einer Bedarfsanalyse und unter Beachtung des Starkregenmanagements erfolgen. Auch die Festlegung sog. „Baulandpolitischer Grundsätze“ soll als konkreter Umsetzungsschritt durchgeführt werden. Die Gemeinde möchte sowohl strategisch Flächen (zwischen-) erwerben, als auch in der Vermittlungstätigkeit auftreten und durch Konzeptvergaben entwickeln. Städtebauliche Verträge sollen als Mittel zur Einflussnahme dienen und Bauverpflichtungen durchgesetzt werden, um weitere Baulücken zukünftig zu vermeiden.

Die Baulücken und Innenentwicklungspotenziale sollen durch das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ (FDI) aktiviert und entwickelt werden. Dabei wurde die Idee eines interkommunalen Flächenmanagers diskutiert, der für mehrere Kommunen die Betreuung übernehmen könnte. Auch wäre die Erstellung von Testentwürfen/Steckbriefen mit konkreten Planungen hilfreich, um Eigentümern und Eigentümerinnen Ideen und Anregungen für Grundstücksentwicklungen bieten zu können.

4.3.4 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerinnen und Bürger, die den Themenbereich „Raumstruktur | Siedlungsentwicklung | Wohnen“ in der Zukunftswerkstatt mitgearbeitet haben, sehen den Fokus der Wohnbauentwicklung in der Innenentwicklung, bei der alle Potenziale erhoben werden sollen. Hierbei soll, wo möglich, eine verdichtete Bauweise stattfinden und Flächen und Grundstücke im Besitz der Ge-

meinde entwickelt werden. Das Defizit an Wohnungen in der Gemeinde Malsch soll verringert und hierbei auch das Thema „bezahlbarer Wohnraum“ beachtet werden.

Die Siedlungs- und Wohnraumentwicklung soll sich dabei am demografischen Bedarf orientieren und auf die Anforderungen der älter werdenden Bevölkerung reagieren. Eine gesunde Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern könnten sich die Teilnehmenden daher in Malsch vorstellen. Darüber hinaus sollen die Bürgerinnen und Bürger über mögliche Fördermöglichkeiten informiert werden und Hilfestellung bei der Aktivierung, Entwicklung oder Wiedernutzbarmachung von Grundstücken und Gebäuden erhalten. Auch soll bei der Umsetzung das Starkregenmanagement beachtet werden. Hierbei sollen Bauplanpolitische Grundsätze helfen, die die Vorgehensweise konkretisieren.

Für das Innenentwicklungspotenzial „Alter Sportplatz“, dessen zukünftige Nutzung auch eine Frage in der repräsentativen Bürgerbefragung war, können sich die Teilnehmenden eine gemischte Bebauungsstruktur mit Seniorenwohnen, großen Wohnungen, etc., die sich gut in die Umgebungsbebauung einfügt, vorstellen.

Nach der Ausschöpfung aller Innenentwicklungspotenziale könnten sich die Teilnehmenden die Entwicklung des Baugebiets „Im Stand“ mit einer erneuten Bürgerbeteiligung vorstellen.



4.4 WIRTSCHAFT | HANDWERK | LANDWIRTSCHAFT | EINZELHANDEL

Malsch liegt in einer überdurchschnittlich wachsenden Arbeitsmarktregion (Bundesinstitut für Bau-, Raum- und Stadtforschung, 2018) und in einem Landkreis mit sehr hohen Zukunftschancen (Prognos Zukunftsatlas 2018). Diese Faktoren und die zur Verfügung stehenden Arbeitsplätze vor Ort sind Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung in einer Gemeinde.

4.6.1 AUSGANGSLAGE

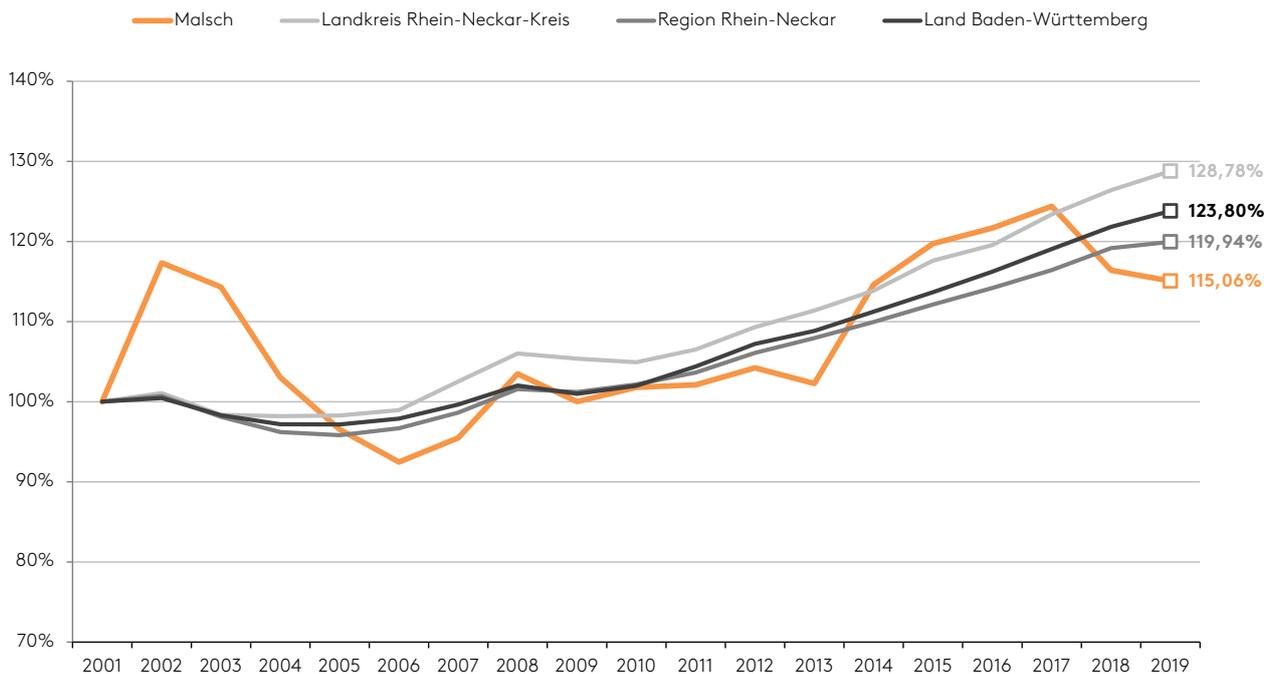
Wirtschaftliche Entwicklung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde Malsch ist in den vergangenen 18 Jahren mit einigen Schwankungen stark angestiegen. Im Jahr 2019 arbeiten 764 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Malsch. Die Entwicklung im Landkreis Rhein-Neckar-Kreis und der Region sowie dem Land Baden-Württemberg, war in der gleichen Zeit etwas positiver als in der Gemeinde Malsch. Die Arbeitslosenquote in Malsch ist im gleichen Zeitraum von 5,5 Prozent im Jahr 2001 auf 3,5

Prozent im Jahr 2019 gesunken, was eine Vollbeschäftigung bedeutet.

Die örtliche Wirtschaftsstruktur wird zu einem wesentlichen Teil vom produzierenden Gewerbe geprägt. Im Jahr 2019 arbeiteten fast 70 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Malsch in diesem Bereich. Diese Entwicklung der Gemeinde entspricht nicht dem Trend des Landes Baden-Württemberg hin zu einer stetigen Zunahme des Dienstleistungssektors, der sich in Malsch eher zurückhaltend entwickelt. So haben sich der Anteil von Arbeitsplätzen im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe leicht negativ und im Bereich der sonstigen Dienstleistungen an der Gesamtbeschäftigungsentwicklung seit 2001 leicht positiv entwickelt.

Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Malsch lag im Jahr 2017 bei 1.072 Personen. Diese Arbeitsplätze setzen sich aus 280 Personen, die in der Gemeinde wohnen und 792 Einpendlern, vorwiegend aus St. Leon-Rot, Rauenberg, Wiesloch und Mühlhausen zusammen. Demgegenüber



Beschäftigungsentwicklung im Vergleich seit 2001

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

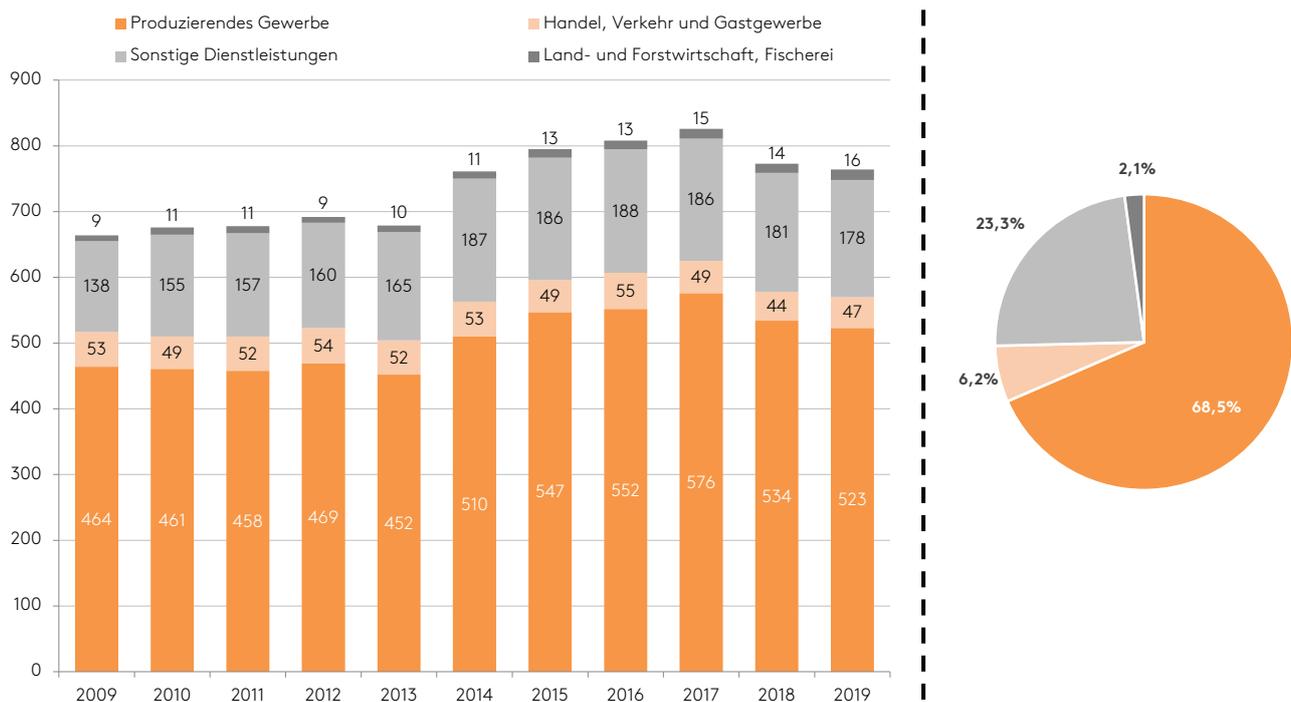
verlassen täglich 1.621 Arbeitnehmer die Gemeinde, um nach Wiesloch, Heidelberg, St. Leon-Rot und Walldorf zu pendeln. Daher ist die Gemeinde Malsch als Wohnstandort zu betrachten.

Ein Großteil der Einnahmen in der Gemeinde Malsch besteht aus Steuerfinanzmitteln, von welchen die Gewerbesteuer den zweitgrößten Anteil stellt. Für die Gemeinde wird das durchschnittliche Gewerbesteueraufkommen für den Zeitraum von 2014 bis 2021 auf etwa 1,0 Millionen Euro pro Jahr taxiert.

samt der Bundesrepublik Deutschland auch für die Gemeinde Malsch der Trend erkennen, dass die Anzahl der Erwerbsbetriebe in der Landwirtschaft seit Jahren schrumpft. Im Jahr 2003 wurden laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg noch 6 Betriebe im Haupt- und 25 im Nebenerwerb geführt, was eine leichte Steigerung der Nebenerwerbsbetriebe zu 1999 (18), aber eine Reduzierung der Haupterwerbsbetriebe (1999: 10) bedeutet. Im Jahr 2020 fand eine weitere Reduzierung auf insgesamt nur noch 12 Betriebe (7 Haupterwerb/5 Nebenerwerb) statt.

Landwirtschaftliche Entwicklung

Die Landwirtschaft ist ein prägender Wirtschaftszweig in der Region Rhein-Neckar als Weinanbaugebiet. Über die Hälfte der Flächen der Gemarkung werden landwirtschaftlich genutzt (56,4 Prozent). Jedoch lässt sich, wie in der ge-



Entwicklung der Wirtschaftsbereiche in Malsch

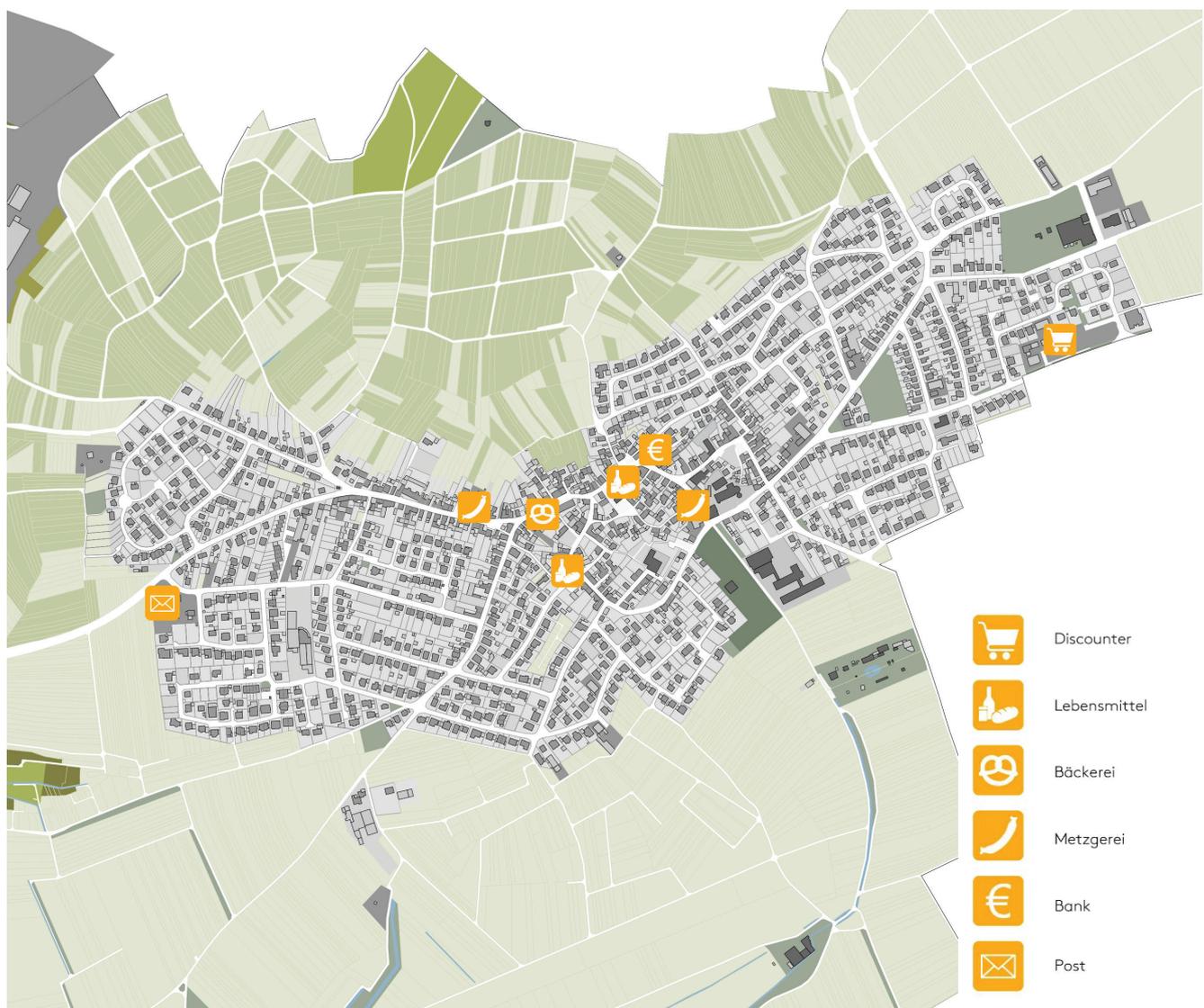
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



Nahversorgung und Einzelhandelsstruktur

Die Grundversorgung der Gemeinde in Form eines Discounters sowie Bäcker- und Metzgerfilialen befindet sich hauptsächlich entlang der Ortsdurchfahrt. Ergänzt wird dieses Angebot durch zwei Hofläden mit Produkten aus dem regionalen Obstanbau. Eine Bank und die Apotheke haben im letzten Jahr den Standort aufgegeben, sodass nur noch eine Bankfiliale vor Ort ist. Für die Größe der Gemeinde ist die Ausgangssituation in der Nahversorgung aber sehr gut aufgestellt. Die Einzelhandelskaufkraft pro Einwohner der

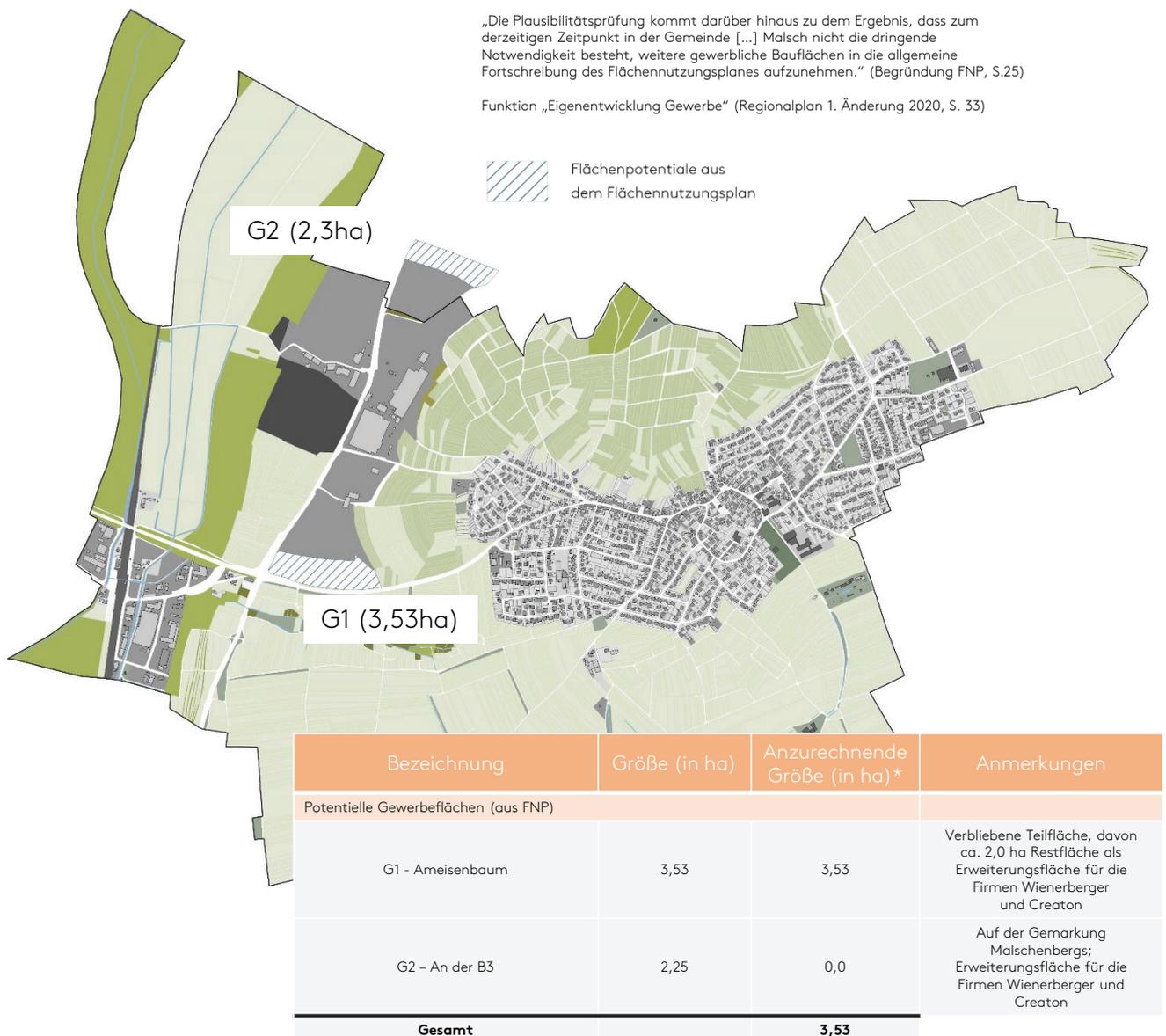
Gemeinde Malsch betrug im Jahr 2019 26.652,60 €, was insgesamt ein Kaufkraftvolumen von 94,5 Mio. € bedeutet. Damit liegt die Gemeinde über der Kaufkraft pro Einwohner der Nachbargemeinden Mauer, Meckesheim und Neckarbischofsheim.



Nahversorgung in Malsch
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

Flächenpotentiale für weitere Gewerbeentwicklung

Zur weiteren gewerblichen Entwicklung sind im aktuell gültigen Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen im Umfang von 3,53 Hektar vorhanden. Darüber hinaus sieht die Fortschreibung des Regionalplans Rhein-Neckar (1. Änderung Entwurf zur Offenlage und Anhörung Februar 2021) keine Änderung und weiterhin eine „Eigenentwicklung Gewerbe“ für die Gemeinde Malsch vor.



Flächenpotentiale Gewerbe in Malsch

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



4.6.2 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBEFRAGUNG

Neben der Natur- und Lagegunst gefallen den Befragten erst mit den neunt häufigsten Nennungen die Einkaufsmöglichkeiten in Malsch. Demgegenüber stehen die schlechten Einkaufsmöglichkeiten auf dem siebten Platz der Nennungen. Daher geben fast 40 Prozent an, dass bestimmte Einzelhandelsangebote vermisst werden. Die meisten Nennungen haben hier eine Drogerie, einen Supermarkt, Gastronomie, Bioladen, eine Tankstelle und einen weiteren Discounter erhalten. Von allen Themenfeldern ist den Befragten das Themenfeld Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf am dritt wichtigsten, welches 72,3 Prozent als sehr gut/gut bewertet haben.

Im Hinblick auf die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Malsch ist die Mehrheit der Befragten (64,6 %) der Meinung, dass weitere Gewerbeflächen für sich neu ansiedelnde (geeignete) Betriebe angeboten werden und nicht nur Bestandsbetrieben Erweiterungs-möglichkeiten eingeräumt bekommen sollten (26,3 %), was zu einer Steigerung der Zufriedenheit beim Thema Arbeits- und Verdienstmöglichkeiten führen würde. Denn über 83 Prozent der Befragten sind in diesem Bereich weniger bzw. gar nicht zufrieden.

4.6.3 AUSZÜGE AUS DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG

Das Handlungsfeld „Wirtschaft | Handwerk | Landwirtschaft | Einzelhandel“ wurde in der Gemeinderatsklausur rege diskutiert. Um die kommunalen Finanzen durch zusätzliche Gewerbesteuererinnahmen zukunftsfähig zu gestalten, strebt der Gemeinderat den Erhalt und die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets an, bei dem der Gewerbemix beachtet werden soll. Um mit dem Regionalverband eine zielgerichtete Diskussion zu führen und um zusätzliche Flächen genehmigt zu bekommen, soll hierzu eine Gewerbeflächenbedarfsprognose (GIFPRO) durchgeführt werden. Auch ist ein Strukturkonzept Gewerbe notwendig, um frühzeitig eine Grundlage für die Weiterentwicklung und Gespräche mit den Eigentümern zu schaffen. Des Weiteren ist die Prüfung der Entwässerungsproblematik der Fläche „Ameisenbaum“ notwendig. Die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen, die einen Teil der Mälscher Identität durch den Weinanbau bilden, sollen zukünftig erhalten und in der Flächenkonkurrenz mit einer etwaigen Wohnbauentwicklung entsprechend berücksichtigt werden. Allerdings ist auch in Malsch ein Rückgang der Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe sichtbar und somit ein Freiwerden von ehemaligen Wirtschaftsgebäuden im Innen- und Außenbereich zu erwarten.

Nach der Schließung der Apotheke und der Sparkassenfiliale herrscht im Gemeinderat große Einigkeit darüber, dass der Einzelhandelsbesatz in Malsch unbedingt erhalten werden soll, da dieser gut aufgestellt und sogar Kaufkraft von außerhalb anzieht. Die Zielsetzung der weiteren Gemeindeentwicklung ist daher weitere Einzelhandels- und Handwerksleerstände frühzeitig zu vermeiden und bestehende Leerstände zu aktivieren und zu entwickeln.

4.6.4 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBETEILIGUNG

Die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt zu dem Themenbereich Wirtschaft | Handwerk | Landwirtschaft | Einzelhandel waren sehr konkret. Die vorhandenen Gewerbeflächen sollen besser ausgelastet und in diesem Zug die tatsächlichen Flächenbedarfe ermittelt werden. Für die zukünftige Entwicklung können sich die Teilnehmenden die Ansiedlung weiterer geeigneter Betriebe in umweltverträglicher Form, in Beachtung der Verkehrssituation vor Ort und durch mehrere Investoren vorstellen. Dabei soll allerdings beachtet werden, den bestehenden Einzelhandel vor Ort nicht zu schwächen, sondern durch gute Ergän-

zungen zu stärken und zu erhalten. Hierbei sehen die Teilnehmenden die Möglichkeit eine Drogerie in Kombination mit einer Apotheke in Malsch anzusiedeln. Hierdurch sehen diese eine weitere Belebung des Ortskerns als mögliche Folge.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind wichtig und sollen durch die Beteiligung am Mälscher Markt stärker miteingebunden werden. Auch die wertvollen Ackerflächen sollen erhalten und Eingriffe ökologisch eingebettet werden.





4.5 SOZIALE INFRASTRUKTUR | GESUNDHEIT

Zu einem wesentlichen Qualitätsmerkmal von Städten und Gemeinden gehört die Ausstattung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen. Sie sind ein bedeutender Teil der Daseinsvorsorge für Bürgerinnen und Bürger. Neben klassischen Einrichtungen, wie Schulen und Kindertagesstätten, etablieren sich zunehmend soziale Treffpunkte oder Gemeinschaftseinrichtungen für Bürgerinnen und Bürger und insbesondere für Seniorinnen und Senioren. Auf diese Weise können die Bedingungen für das Gemeinwesen sowie die Wohn- und Lebensqualität erhalten und perspektivisch verbessert werden. Vor dem Hintergrund der demografischen und siedlungsstrukturellen Veränderungen steht die Planung der sozialen Infrastruktur vor großen Herausforderungen. Insbesondere im Bereich der ganztägigen Kinderbetreuung und dem Erhalt der schulischen Bildungsstandorte besteht Handlungsbedarf.

4.5.1 AUSGANGSLAGE

Kinderbetreuung

Insgesamt befinden sich in der Gemeinde Malsch zwei Kindertagesstätten, wovon beide auch ein Krippen-Angebot für unter Dreijährige bereithalten. Allerdings bietet lediglich eine Einrichtung derzeit eine Ganztagsbetreuung an. Keine der Kindertagesstätten befindet sich in kommunaler Trägerschaft. Derzeit gibt es ca. 22 freie von insgesamt 123 verfügbaren Plätzen in der Ü3-Betreuung und alle Kindergartenplätze (U3) sind derzeit voll belegt.

Für das favorisierte Szenario (zwischen „Trend der letzten 20 Jahre“ und „Trend der letzten 10 Jahre“) wird ein leichter Rückgang der Zahlen in der U3-Betreuung und eine stabile Entwicklung der Ü3-Betreuung vorausberechnet. Zu beachten ist, dass Mehrbedarfe durch die insgesamt in der Bundesrepublik ansteigenden Betreuungsquoten und -bedarfe in den nächsten Jahren eintreten könnten.

Bildung

Die Gemeinde Malsch verfügt über eine Grundschule mit 7 Klassen und knapp 123 Schülerinnen und Schülern im Schuljahr 2019/2020. Auch verfügt die Grundschule über ein ganztägiges Betreuungsangebot über das Kinderneest.

Im priorisierten Szenario (zwischen „Trend der letzten 20 Jahre“ und „Trend der letzten 10 Jahre“) ist ein leichter Rückgang der Grundschüler um bis zu 3 Prozent prognostiziert. Falls einige der potenziellen Innenbereichsflächen oder Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans in den nächsten Jahren umgesetzt werden, so ist mit einem Anstieg dieser Zahlen zu rechnen.

Jugendarbeit

In der Gemeinde Malsch befindet sich ein Jugendtreff, sowie ein Kinder- und Jugendforum. Eine Jugendbeteiligung zu Themen der Gemeindeentwicklung soll projektbezogen erfolgen, um die Sichtweisen und Bedürfnisse der Jugendlichen zu erfassen und zukünftige Projekte bedarfsgerecht umsetzen zu können.





- | | | |
|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Kindergarten/Kindernest | Ambulante Dienste | Bauhof |
| Grundschule | Rathaus/Gemeindeverwaltung | Feuerwehr |
| Volkshochschule | Gemeindebücherei | Friedhof |
| Seniorenheim/Seniorenwohnen | Gemeindehallen | Kath. Pfarramt und Kirche |
| | | Ev. Gemeindehaus |
| | | Offener Jugendtreff |

Bildungs- und Betreuungseinrichtungen

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

Nutzergruppen	Alter	2019	Natürliche Entwicklung		Bestands-erhalt		Trend der letzten 20 Jahre		Trend der letzten 10 Jahre		"Hauptvari-ante" StLa	
			2035	2035	2035	2035	2035	2035	2035	2035		
Kleinkinder	< 1	21	25	19%	29	40%	31	48%	32	51%	32	53%
U-3 Betreuung	1-2	72	49	-32%	58	-19%	62	-15%	63	-13%	64	-12%
Ü-3 Betreuung	3-6	118	97	-18%	115	-3%	121	3%	124	5%	125	6%

Nutzergruppen im Vergleich der Szenarien

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



Angebote für Senioren

Die Gemeinde Malsch verfügt mit dem Malscher Hof über ein Pflegeheim mit 52 Pflegeplätzen für Kurz- und Dauerpflege. Hinzu kommt das Betreute Wohnen in der Ortsmitte, sowie ambulante und teilstationäre Angebote des Flaskamp Pflegedienst Sozialstation Letzenberg e.V.

Nach der Bedarfsplanung der Kreissenioresplanung für den Rhein-Neckar-Kreis bis 2027 hat die Gemeinde Malsch ein Überangebot von + 9 Dauerpflegeplätzen und ein Defizit von drei Tagespflegeplätzen.

Medizinische Versorgung

Die Gesundheitsinfrastruktur in Malsch besteht aus mehreren Allgemein- und Hausärzten, einem Zahnarzt und mehreren Heilpraktikern/Naturheilkundepraxen und Physiotherapeuten. Die vorhandene Apotheke hat Anfang 2021 ihren Standort in Malsch aufgeben.



Medizinische Versorgung

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung





4.5.2 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBEFRAGUNG

Die Befragten sind mit der Grundschule in Malsch zu fast 93 Prozent sehr zufrieden. Auch die Kinderbetreuungseinrichtungen werden mit 93,6 Prozent als sehr positiv bewertet. Im Bereich der Ganztagesbetreuung gibt es aus Sicht der Befragten kaum Verbesserungsbedarf, da dieses sowohl in den Kindertagesstätten als auch in der Grundschule mit über 80 Prozent als sehr gut bewertet wird.

Ergänzende Angebote wie die Erwachsenenbildung werden auch mit fast 60 Prozent als gut bewertet. Die hausärztliche Versorgung und soziale Hilfsangebote werden mit rund 85 Prozent im Bereich Soziales sehr gut bzw. gut bewertet. Auch die stationäre Pflegeeinrichtung für Senioren sowie Angeboten für ausländische Mitbürger/innen werden überwiegend positiv bewertet.

Dagegen wird die fachärztliche Versorgung mit über 72 Prozent und Treffpunkte für Jung und Alt mit 66 Prozent weniger gut bzw. schlecht bewertet. Darüber hinaus werden auch Angebote für Jugendliche vermisst, bzw. Treffpunkte und Freizeit- und Sportangebote ohne Vereinszugehörigkeit.

Mit dem Kultur-, Sport-, Freizeit- und Vereinsangebot sind die Befragten überwiegend sehr bzw. eher zufrieden. Allerdings gibt es Angebote, die den Befragten fehlen: An erster Stelle (mit über 18 Prozent der Nennungen) fehlt den Befragten in Malsch ein Fußballangebot, am zweiten Stelle fehlen Kulturangebote/Kulturtreff, sowie sonstige Sportangebote für Erwachsene (16,3 %).

4.5.3 AUSZÜGE AUS DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG

Im Bereich Soziale Infrastruktur und Gesundheit ist die Gemeinde Malsch insbesondere durch das Kinderbetreuungsangebot, die Grundschule sowie das Pflegeheim Malscher Hof gut aufgestellt. In diesem Handlungsfeld besteht für den Gemeinderat daher das vorrangige Ziel des Erhalts des bestehenden Angebots. Dies betrifft vor allem den Erhalt des Grundschulstandorts und der ärztlichen Versorgung. Dies soll durch eine frühzeitige Kontaktaufnahme und Gespräche mit den örtlichen Ärzten erfolgen, um die Nachfolge frühzeitig zu klären. Auch ein Ärztehaus mit Apotheke wäre dabei denkbar, um wieder eine Apotheke anzusiedeln und barrierefreie Praxisräume bereitzustellen. Der Gemeinderat hat sich darauf verständigt schon jetzt und frühzeitig Standorte zu prüfen und eine Vermittlerrolle bei der Umsetzung einzunehmen. Bei dem Erhalt der Grundschule ist vor allem eine maximale Flexibilität und Mischnutzung (DRK) anzustreben, um eine bestmögliche Auslastung zu gewährleisten.

Das vorhandene Angebot ist – gemessen an der Gemeindegröße – beachtlich. Nach den Vorgaben der Kreissenorenplanung des Landkreis Rhein-Neckar-Kreis bis zum Jahr 2027 besitzt die Gemeinde Malsch aktuell ein leichtes Überangebot an Dauerpflegeplätzen und hat lediglich die Aufgabe einen Mindestbedarf von drei Tagespflegeplätzen zu schaffen. Die Mitglieder des Gemeinderats haben sich daher auf die Zielsetzung einer seniorengerechten Gemeindeentwicklung verständigt. Dabei ist die Barrierefreiheit des öffentlichen Raums, weiterer altersgerechter Wohnraum, z.B. auch in Form von Mehrgenerationenwohnen (z. B. am alten Sportplatz), sowie der Ausbau der Tagespflege und Treffpunkte wichtig.

4.5.4 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBETEILIGUNG

Die Teilnehmenden der Zukunftswerkstatt sind sich in diesem Handlungsfeld einig, dass mindestens der Erhalt der medizinischen Versorgung anzustreben ist. Dies könnte auch durch die Wiederansiedlung einer Apotheke und die Erweiterung der Seniorenfürsorge z.B. zusammen mit einer Bürgerinitiative gelingen. Darüber hinaus sollte die Förderung der Gesunderhaltung angestrebt werden, was durch eine Reduzierung der Lärmbelastigung erreicht werden könnte.

Die Aktivierung von Treffpunkten für alle Genera-

tionen, z.B. durch einen Wochenmarkt auf dem Dorfplatz sehen die Teilnehmenden als wichtig an.

Das gute Vereins- und Freizeitangebot, als auch die Kinderbetreuung in den Kindergärten und der Grundschule sollen erhalten und vorhandene Sportangebote ausgebaut werden. Hierbei können sich die Teilnehmenden einen Jugendtreff für alle Jugendlichen unter Einbeziehung der Jugendlichen, sowie einen Stammtisch für Ältere und die Reaktivierung der Kegelbahn vorstellen.



4.6 STÄDTEBAULICHE GESTALT | IDENTITÄT

Das Erscheinungsbild einer Gemeinde wird maßgeblich vom Angebot und der Aufenthaltsqualität im zentralen Ortskern, der Gestaltung öffentlicher Räume (Straßen und Plätze) sowie ortsbildprägenden Gebäuden bestimmt. In Malsch konzentriert sich dieser Bereich vor allem im alten Ortskern. Die Bestandserhebung und -analyse sowie die Bürgerbefragung zum Gemeindeentwicklungskonzept haben dabei deutlich gezeigt, dass der Ortskern und die Ortsdurchfahrt weiteren Handlungsbedarf hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung sowie des Erscheinungsbildes haben.

4.4.1 AUSGANGSLAGE

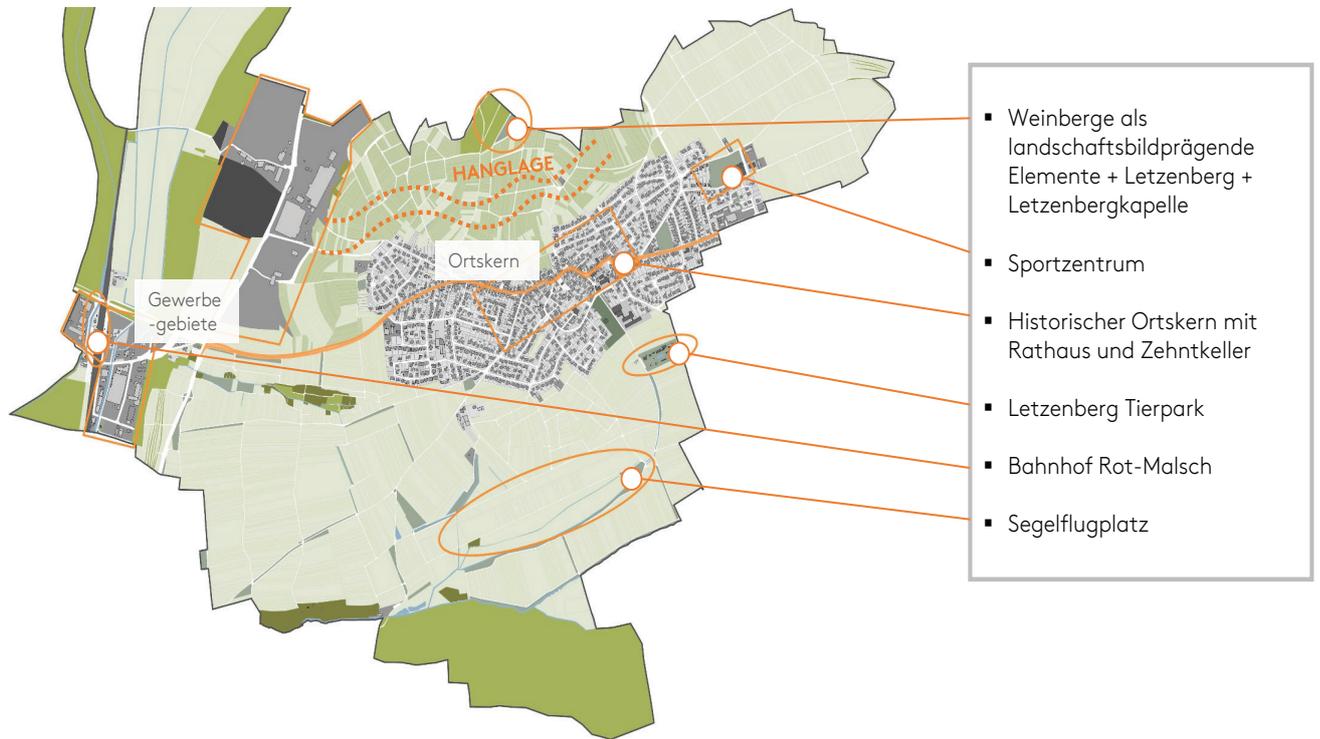
Im Zuge des Gemeindeentwicklungskonzept wurde die Erstellung des Gebietsbezogenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts GISEK | Ortsmitte IV in Auftrag gegeben.

Sanierungsgebiete

Die Gemeinde Malsch ist bereits seit Jahrzehnten in der städtebaulichen Erneuerung aktiv. Begonnen hat die Erneuerung mit dem Gebiet „Ortsmitte I“. Darauf folgten die Gebiete „Ortsmitte II“ und „Ortsmitte III“. Das dritte Gebiet, das 2011 in das LSP aufgenommen wurde, befindet sich aktuell in der Schlussphase und soll 2022 abgerechnet werden.



Sanierungsmaßnahmen „Ortsmitte III“
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



Örtliche Besonderheiten

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



4.4.2 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBEFRAGUNG

Der Bürgerschaft ist das Thema Sauberkeit öffentlicher Straße und Anlagen wichtig und wird mit 76 Prozent als sehr gut bzw. gut bewertet. Auch die Themen Zustand der öffentlichen Straßen und Anlagen sowie die Öffentliche Sicherheit/Schutz vor Kriminalität schneiden in der Bewertung sehr positiv ab. Verbesserungspotential sehen die Befragten lediglich bei den Themen Grünflächen, Begrünung und Erneuerbare Energie und Energieeffizienz der Gemeinde.

Aus der Befragung geht hervor, dass das Thema Städtebau und Identität eine zentrale Rolle in der Gemeinde einnimmt. Auf die Frage, welches Ereignis die Befragten besonders mit Malsch verbinden, fallen über 66 Prozent der Nennungen auf den Fasching und an zweiter Stelle mit knapp 18 Prozent der Nennungen den Mälscher Markt. Auf die Frage, welche Wünsche, Anregungen und Ideen die Befragten zur Gemeindeentwicklung haben, wird an erster Stelle eine Belebung/attraktiver Ortskern und am sechsten Platz die Aufwertung des Mälscher Markts genannt.

4.4.3 AUSZÜGE AUS DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG

Die Gemeinde Malsch besitzt viele örtliche Besonderheiten, die die Identität vor Ort ausmachen und von den Bürgerinnen und Bürgern sehr geschätzt werden. Eingerahmt von Weinbergen, mit dem Letzenberg mit Kapelle, dem historischen Ortskern mit Rathaus und Zehntkeller, dem Tierpark oder dem Segelflugplatz hat die Gemeinde viel zu bieten.

In der Diskussion im Plenum, war vor allem das jetzige Sanierungsgebiet mit der Erneuerung des Dorfplatzes Thema. Dabei wurde ersichtlich, dass es noch mehrere Gebäude entlang der Hauptstraße gibt, die noch städtebauliche Missstände darstellen. Die Gemeinde Malsch soll dabei in doppelter Funktion aktiv sein. Gemeindeeigene

Grundstücke sollen zum einen in Vorbildfunktion qualitativ entwickelt werden und somit die Möglichkeiten sowie Potentiale der Innenentwicklung in der Bevölkerung aufzeigen. Andererseits ist die Bewerbung für ein neues Sanierungsgebiet mit der Aktivierung privater Eigentümer und Umsetzung weiterer öffentlicher Maßnahmen sinnvoll.

Das Erscheinungsbild einer Gemeinde wird auch maßgeblich vom Angebot und der Aufenthaltsqualität im Ortskern, der Gestaltung öffentlicher Räume (Straßen und Plätze) sowie ortsbildprägenden Gebäuden bestimmt. Eine weitere strategische Zielstellung der Gemeinderätinnen und -räte ist daher der Erhalt des Ortsbilds, das sowohl mit der Überprüfung der bestehenden Bebauungspläne, als auch mit der Auflegung eines kommunalen Förderprogramms für Kleinmaßnahmen, wie z. B. bei der Sanierung historischer Klappläden, Schriftzüge, Hauseingänge, etc. möglich ist.

4.4.4 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBETEILIGUNG

Die Teilnehmenden der Zukunftswerkstatt sehen die Aufwertung der Ortsdurchfahrt als strategische Zielsetzung. Diese könnte durch eine Verkehrsreduzierung (auch in der Ortsmitte) z.B. durch die Attraktivierung des ÖPNV und einer Fahrradgarage am Bahnhof erreicht werden. Hierbei diskutierten die Teilnehmenden über die Möglichkeit einer Umgehungsstraße, bei der keine eindeutige Meinung gefunden werden konnte.

Darüber hinaus ist die Aufwertung des öffentlichen Raums (Bepflanzungen, Blumenkästen, etc.) als auch die Modernisierung der Gebäudesubstanz und die Optimierung der Parkplätze an der Ortsdurchfahrt eine mögliche Umsetzungsidee. In diesem Zug wurde auch über ein LKW-Durchfahrtsverbot und dessen Durchsetzung und Kontrolle diskutiert. Grundsätzlich sollen die Eingriffsmöglichkeiten auf den Straßenraum erhöht werden. Hierzu diskutierten die

Teilnehmenden über die Idee einer Herabstufung der Landes- zur Kreis- oder Gemeindestraße. Die Gemeinde Malsch als Weinort herauszubilden soll Zielsetzung sein und durch den Erhalt und die Weiterentwicklung der Weinregion und identitätsstiftender Orte (Naturraum, Auen, etc.) er-

folgen. Hierzu sollen auch attraktive Angebote und Nutzungen in der Ortsmitte und neue attraktive Wohnformen, wie z.B. Mehrgenerationenwohnen oder ein Ärztehaus, erfolgen.





4.7 MOBILITÄT | DIGITALISIERUNG

Eine schnelle Verbindung zwischen Ausgangs- und Endpunkt spielt nicht nur im privaten Individualverkehr eine wichtige Rolle, sondern ist auch für den gewerblichen Lieferverkehr von großer Bedeutung. Ein Standort, der verkehrlich gut angebunden ist, stellt einen Vorteil für Wirtschaftsunternehmen dar. Auch der öffentliche Personennahverkehr ermöglicht es Menschen ohne eigenen PKW, Städte und Gemeinden in der Region und darüber hinaus zu erreichen.

4.7.1 AUSGANGSLAGE

Die Entwicklung des Verkehrs ist seit Jahrzehnten drastisch gestiegen. Sowohl im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV), als auch im Bereich des Wirtschaftsverkehrs, der besonders durch den anhaltenden Trend des Online-Handels weiter steigen wird.

Nach dem Kyoto-Protokoll und dem Klimaschutzplan der Bundes- und Landesregierung ist eine deutliche Reduktion der Emissionen (CO₂ Äquivalente/ THG-Emissionen) geplant. Bis zum Jahr 2050 soll eine Reduktion der Emissionen in Baden-Württemberg auf 8,9 Mio. Tonnen vollzogen werden. Um dieses ambitionierte Ziel zu erreichen, ist es notwendig, dass eine Verdoppelung des Öffentlichen Personenverkehrs erfolgt, jedes dritte Auto klimaneutral fährt, insgesamt ein Drittel weniger Fahrzeuge in den Städten un-

terwegs sind und jeder zweite Wege selbstaktiv zu Fuß oder mit dem Rad erfolgt.

Individualverkehr

Die Gemeinde Malsch ist durch die Landesstraße 546, bzw. Ortsdurchfahrt an die Bundesstraße 3 angebunden und direkt mit den Städten St. Leon-Rot und Mühlhausen verbunden. Über die Kreisstraße 4166 erfolgt eine direkte Verbindung nach Malschenberg. Die Bundesstraße 3, die parallel zur Bahnlinie verläuft bindet Malsch an das überregionale Straßen- und Schienennetz an. Allerdings weist die Ortsdurchfahrt, deren Straßenquerschnitt sehr eng ist, ein erhöhtes Lärmpotenzial auf, das im Lärmaktionsplan 2020 konkretisiert wurde. Maßnahmen sollen sowohl die Verkehrsreduzierung und als auch eine Straßensanierung sein.

Radverkehr

Durch die Gemeinde Malsch führen verschiedene überregionaler Radwege.

ÖPNV

Die Gemeinde ist Teil des Verkehrsverbund Rhein-Neckar und verfügt über einen Bahnhofstempel mit Regionalbahnanschluss in Richtung





997

Erwerbstätige am Arbeitsort

1.901

Erwerbstätige am Wohnort



728

Einpendler gesamt

- 63 St. Leon-Rot
- 63 Mühlhausen
- 59 Bad Schönborn
- 59 Rauenberg
- 48 Wiesloch
- 47 Östringen
- ...

269

Innergemeindliche Pendler



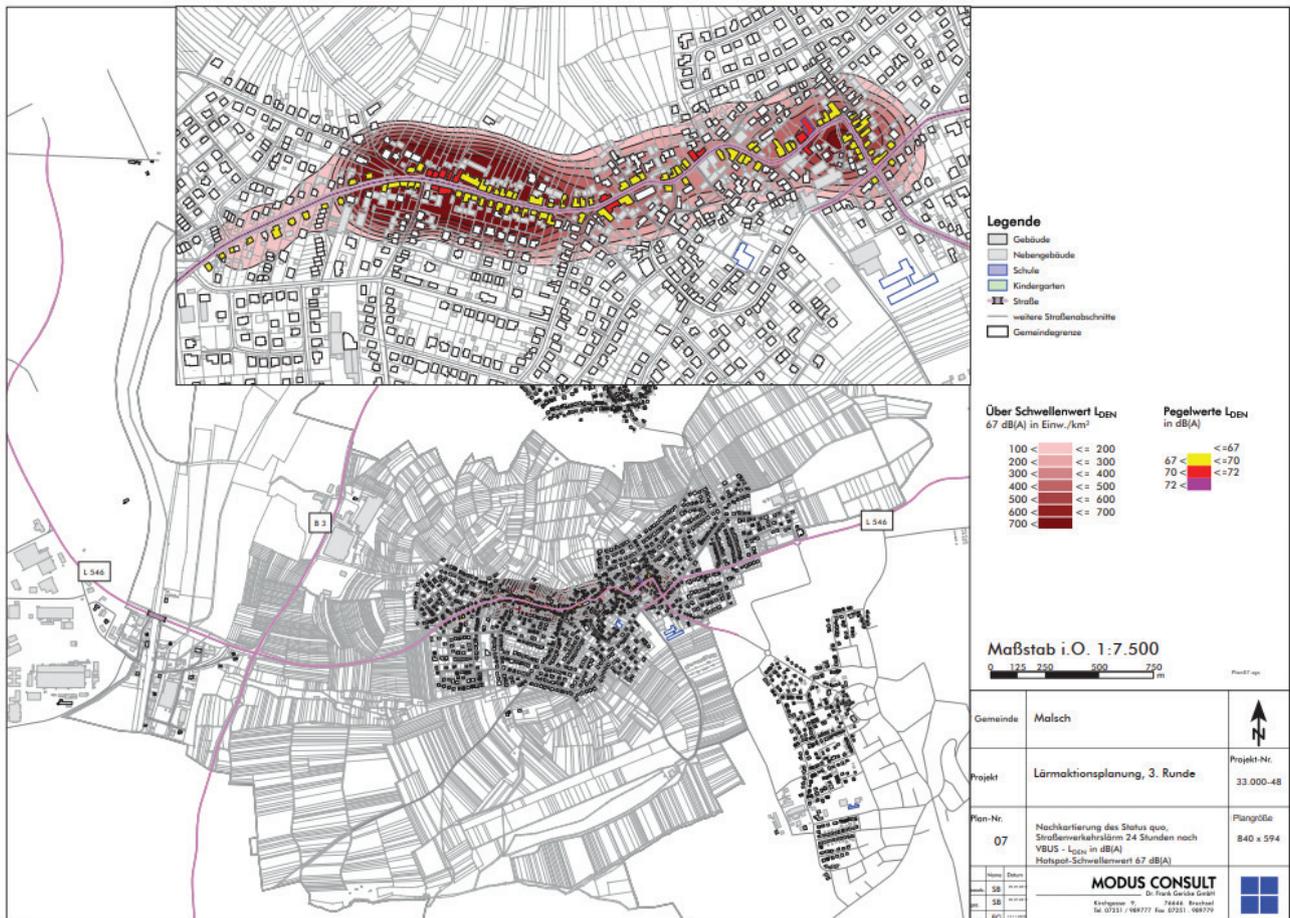
1.640

Auspendler gesamt

- 249 Wiesloch
- 224 Heidelberg
- 168 St. Leon-Rot
- 166 Walldorf
- 97 Mannheim
- 68 Karlsruhe
- ...

Pendlerbewegungen (2020)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2022





4.7.4 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBEFRAGUNG

Im Themenbereich Mobilität gefällt den Befragten an der Gemeinde Malsch besonders die gute Verkehrsanbindung, welche am siebthäufigsten genannt wurden.

Bei der Frage, was die Mälscher Bürgerinnen und Bürger in ihrer Gemeinde besonders stört, halten knapp 26 Prozent der Befragten den Durchgangsverkehr als Störfaktor. Auch die schlechte Anbindung an den ÖPNV wird benannt und das Defizit an sicheren Gehwege/und Querungsmöglichkeiten. Deutlich wird dies auch bei der Frage nach Wünschen, Anregungen und Ideen zur Gemeindeentwicklung: An fünfter Stelle der Wunsch nach besserem ÖPNV.

Von den vorhandenen Mobilitätsangeboten werden der ÖPNV, die Schulwege und die Parkmöglichkeiten in den Wohngebieten von über 50 Prozent der Teilnehmenden positiv bewertet. Nachholbedarf besteht vor allem bei der Infrastruktur für Kommunikation, der digitalen Infrastruktur und der Berücksichtigung der Belange von Radfahrern.

Den Bereich der digitalen Infrastruktur sehen die Befragten am wichtigsten und die Infrastruktur für Kommunikation am viertwichtigsten an.

4.7.5 AUSZÜGE AUS DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG

Hinsichtlich der Mobilitätsangebote ist die Gemeinde Malsch sehr gut aufgestellt, was das gute überregionale Busnetz, als auch die Anbindung an die Schiene über den Bahnhofpunkt Rot-Malsch zeigt. Dennoch ist ein Defizit vorhanden, welches als zentraler Punkt in der Bürgerbefragung genannt wurde und die Durchgangsstraße betrifft, die entlastet und umgestaltet werden soll. Hierfür liegt bereits ein Lärmaktionsplan vor, den es umzusetzen gilt. Deshalb ist sich das Gremium einig, die Mobilitätswende aktiv zu ge-

stalten und den Bedarf der vorhandenen und zukünftigen E-Ladeinfrastruktur zu prüfen. Auch die Radinfrastruktur soll auf lange Sicht ausgebaut werden, um die Verbindung von Rad und Bahn, mit sicheren Abstellmöglichkeiten am Bahnhofpunkt zu schaffen.

Der öffentliche Personennahverkehr in Malsch ist gut ausgebaut und soll erhalten werden. Lediglich die Anbindung an das Schulzentrum Mingolsheim könnte verbessert werden. Um das Angebot und den Zugang kleinteilig zu verbessern, wurde die Barrierefreiheit der Fußwegeverbindungen, als auch die Möglichkeit eines „Mitfahrbänkles“ diskutiert.

Der Breitbandausbau in Malsch entwickelt sich stetig weiter. Aktuell werden die Gewerbegebiete im „Förderprogramm Breitbandausbau Gewerbegebiete“ ausgebaut. Der sukzessive Ausbau im Wohnbereich wird aktuell, früher als geplant, durch die Ausbaupläne der Deutschen Glasfaser anvisiert. Hierbei ist es dem Gremium wichtig, der Bevölkerung eine leistungsfähige digitale Infrastruktur zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus soll auch die digitale Verwaltung weiterentwickelt werden, was kurzfristig bereits durch die Gestaltung von Online-Formularen möglich wäre (z. B.: Wo ist etwas kaputt?).

4.7.6 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBETEILIGUNG

Die Teilnehmenden sehen als oberstes Ziel die Verkehrsregulierung in Malsch mit Hilfe von Geschwindigkeitskontrollen und der Prüfung oder Schaffung einer 30er Zone. Darüber hinaus haben die Teilnehmenden über die Aufstellung eines Blitzers, mehr Kontrollen und einer Geschwindigkeitsanzeige diskutiert. Dies soll sich nicht nur auf die Ortsdurchfahrt, sondern auch auf die Rotenbergerstraße und den Oberen Mühlweg beziehen. Auch könnte man sich einen emissionsfreien Durchgangsverkehr vorstellen, um Lärm und Abgase zu reduzieren.

Darüber hinaus soll der Bahnhof Rot-Malsch „näher an den Ort“ gebracht werden, was durch eine Attraktivierung der Zubringer, durch eine bessere Bustaktung und Abstellmöglichkeiten (Fahrradboxen) gelingen könnte. Hierzu müsste eine Überprüfung der „alten“ regionalen Strukturen stattfinden, um eine optimalere Taktung der Bustaktung auf die S-Bahn-Taktung zu erreichen. Die Teilnehmenden sind sich einig, dass der Fuß- und Radverkehr in der Gemeinde gestärkt werden soll, um vor allem den innerörtlichen Autoverkehr zu reduzieren. Hierfür könnte man sich Schrittgeschwindigkeit (wie z.B. am Rathaus in Rauenberg) oder weitere alternative Angebote für Alle, wie z.B. Ruftaxi, Car-Sharing oder einen Bürgerbus vorstellen. Zusätzlich müssten sichere Wegeverbindungen (Fußwege) erweitert, bzw. geschaffen werden. Auch soll die Kostenstruktur (Kreisgrenzen/Verbünde) verbessert werden, um das Angebot noch attraktiver zu gestalten.

Beim Themenfeld Digitalisierung, ist den Teilnehmenden vor allem die Verbesserung des Mobilfunkempfangs in der Gemeinde wichtig. Es sollen hierfür Standorte geprüft und strategische Ergänzungen erfolgen, um eine Verbesserung zu erzielen. Darüber hinaus soll der Glasfaserausbau weitergeführt werden, damit auch Private eine gute Verbindung erhalten. Zusätzlich wären die Einrichtung eines öffentlichen WLANs am Dorfplatz und digitale Busanzeigen denkbar. Auch könnten Bürgerinnen und Bürger zu diesem Thema vertieft einbezogen werden und über weitere E-Lademöglichkeiten nachgedacht werden.





4.8 NAHERHOLUNG | TOURISMUS | KULTUR

Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung und Naherholung in einer Kommune sind zunächst für die eigene Bevölkerung bereitzustellen, um neben den Arbeits- und Verdienstmöglichkeiten einen Ausgleich zu schaffen. Freizeitangebote sind jedoch nicht nur alleinige Aufgabe einer Kommune, sondern auch der Vereine und somit der Bürgerschaft. Eine gut ausgebaute Freizeit- und Naherholungsinfrastruktur kann aber auch touristisch vermarktet werden. Dies kann die Imagewirkung für eine Kommune steigern und eine wirtschaftliche Wertschöpfung für die Einwohnerinnen und Einwohner und die Kommune mit sich bringen.

4.8.1 AUSGANGSLAGE

Auf Grund seiner attraktiven Lage unterhalb des Letzenbergs, inmitten eines Weinanbaugebietes, bietet Malsch eine gute Grundlage für Ausflüge vor Ort als auch in der Region Rhein-Neckar. Zu den beliebtesten Attraktionen gehört die Letzenbergkapelle auf dem Letzenberg, der Tierpark und

der Segelflugplatz. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch mehrere Rad- und Wanderwege und zahlreiche Einkehrmöglichkeiten bei den lokalen Winzern.

Viele Bürgerinnen und Bürger engagieren sich in ihrer Freizeit zudem in den verschiedenen Vereinen, welche durch die von Ihnen organisierten Veranstaltungen und Traditionen einen wichtigen Beitrag zur Identitätsbildung in der Gemeinde leisten.

Malsch verfügt über ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit vier Restaurants und mehrere Besenwirtschaften, was für die Gemeindegröße eine Besonderheit darstellt. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Sport- und Freizeiteinrichtungen: Unter anderem sieben Spielplätze, zwei Hallen, Zehntkeller/-Scheune, Bücherei, Tennis, Boule, Basketball, Bolzplatz, Segelflugplatz und Lehrschwimmbecken.





4.8.2 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBEFRAGUNG

Mit dem Freizeit- und Naherholungsangebot sind 71 Prozent der Befragten (sehr) zufrieden. Hierbei werden der Letzenberg und der Tierpark von der Bürgerschaft sehr geschätzt. Auch das Vereinsangebot (92,3 %), sowie das Sport- (83,4 %) und kulturelle Angebot (63,9 %) werden positiv von den Befragten bewertet.

Weniger gut, dafür aber als wichtig, wird dagegen das Thema Restaurants bewertet. Auch im Bereich touristische Angebote, Cafés und Übernachtungsmöglichkeiten sehen über die Hälfte der Befragten Verbesserungspotential.

4.8.3 AUSZÜGE AUS DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG

In diesem Handlungsfeld besteht Einigkeit darüber, dass die Gemeinde Malsch den vorhandenen Tourismus beleben soll. Die touristische Attraktivität der Gemeinde Malsch kennzeichnet sich sowohl durch die landschaftlichen Highlights, den Tierpark, als auch das Thema Weinbau und die dazugehörige Gastronomie. Daher soll eine Beschilderung entwickelt werden, die Gäste z. B. von der Bushaltestelle zur jeweiligen Gastronomie leitet. Darüber hinaus ist ein Konzept für die Entwicklung der Gastronomie/Hotellerie für eine Wiederbelebung notwendig. So könnten Räumlichkeiten für private Feiern und Vereine geschaffen wer-



Gastronomie und Beherbergung
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

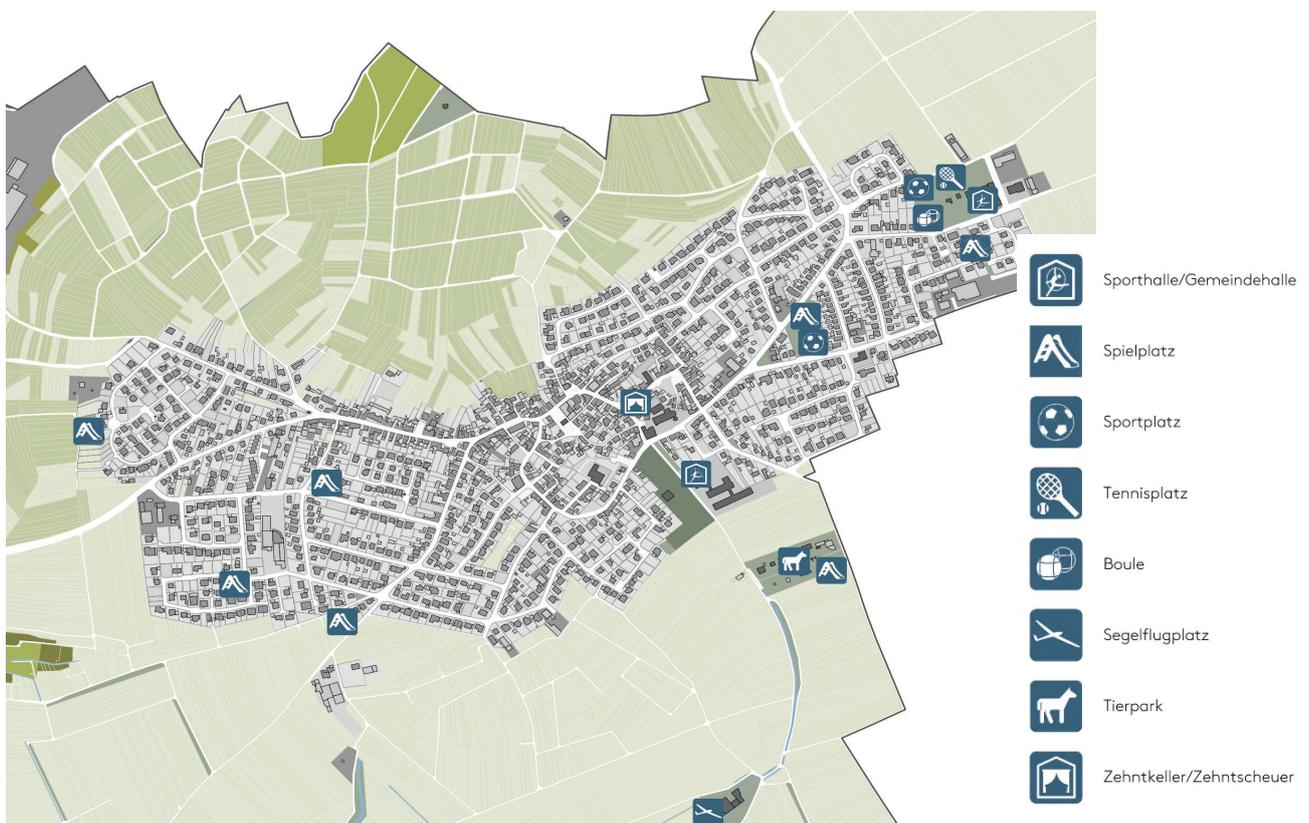
den, die als Treffpunkte eine Nutzung erfahren. Darüber hinaus war es dem Gremium wichtig die vorhandene lokale Vereinskultur zu schätzen und zu unterstützen. Ideen hierfür waren bspw. eine Weinlaube oder Vereinswoche zu initiieren. Das vorhandene Kultur-, Freizeit-, Sport- und Vereinsangebot wurde bei der Bürgerbefragung sehr gut bewertet. Daher gilt es vordringlich das aktuelle Angebot, bzw. die Einrichtungen zu erhalten und eine Diskussion über diese kommunale finanzierte Infrastruktur zu führen.

4.8.4 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBETEILIGUNG

Der Erhalt der kulturellen Angebote in Malsch ist den Teilnehmenden wichtig. Diese sehen diesen unter anderem in den Weingütern und deren Veranstaltungen, der Pflege der Weinwanderwege, des Vereinslebens, der Wallfahrten/Jakobsweg, Naturschutzgebiete, Tierpark, Spielplätzen, Sportanlagen und dem Lehrschwimmbecken/

Letzenberghalle.

Für die Umsetzung können sich die Teilnehmenden einen Blumenschmuck-Wettbewerb oder eine Vereinsvorstellung in den Schulen, AGs oder weitere Kooperationen vorstellen. Die Weiterführung des Ferienspaß oder die Schaffung qualitativer Übernachtungsmöglichkeiten, sowie die Erweiterung/Erhalt des Mälscher Markts sind einige Ideen. Darüber hinaus könnte die Wiederaufnahme der Kulturveranstaltungen in der Zehntscheuer bzw. dem Pfarrheim und die Unterstützung der Vereine durch gezielte Förderprogramme (z.B. LEADER) eine Weiterentwicklung begünstigen. Darüber hinaus ist eine Erweiterung der Kooperation mit der Kultur Mühlhausen und der Ausbau der Angebote für Senioren denkbar. Abschließend könnten neue Angebote auch für den Dorfplatz/Dorfscheune denkbar sein.



Sport- und Freizeiteinrichtungen
 Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



“

DAS GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT | MALSCH 2035
MIT DEM GEBIETSBEZOGENEN INTEGRIERTEN STÄDTEBAULICHEN
ENTWICKLUNGSKONZEPT „ORTSMITTE IV“ IST EIN
GANZHEITLICHES HANDLUNGSKONZEPT, DASS DIE STRUKTURELLEN
UND STÄDTEBAULICHEN SCHWERPUNKTE IN DER ENTWICKLUNG
DER GEMEINDE FÜR EINEN MITTEL- BIS LANGFRISTIGEN ZEITRAUM
ZUSAMMENFASST. DAS KONZEPT BENENNT SOWOHL STRATEGISCHE
ZIELE ALS AUCH HANDLUNGSANSÄTZE IN FORM VON KONKRETEN
PROJEKTEN UND PLANUNGEN.



STRATEGISCHE
ZIELE UND
PROJEKTE/
PLANUNGEN



Die aus dem integrierten Arbeits- und Dialogprozess gewonnenen Erkenntnisse zur strategischen Entwicklungsplanung der Gemeinde Malsch sind über die drei Planungsebenen der „Grundsätze“, „Strategischen Ziele“ sowie „Projekte und Planungen“ in konkrete Handlungsansätze mit dem notwendigen Praxisbezug für eine wirksame Umsetzung ausformuliert worden. Diese wurden vom Büro Reschl Stadtentwicklung unter zielgerichteter Einbindung aller am Gemeindeentwicklungsprozess beteiligten Akteure erarbeitet und den in der Analysephase definierten Handlungsfeldern der Gemeindeentwicklung in Malsch zugeordnet.

Grundsatz/Grundprinzip

Als Grundsätze wurden klare, nicht weiter reduzierbare, übergeordnete Zielstellungen für die Gemeinde Malsch formuliert, die zu den jeweiligen Handlungsfeldern des Gemeindeentwicklungskonzeptes als Basis für die nachfolgenden Strategischen Ziele zugrunde gelegt werden.

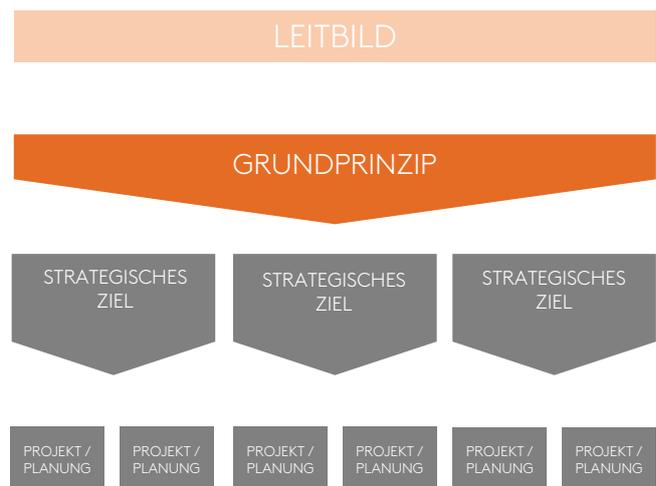
Strategische Ziele

Mit den Strategischen Zielen werden die Grundsätze konkretisiert und näher ausgeführt. Die Ziele zeigen die angestrebte Entwicklung bis zum Jahr 2035 auf und geben einen klaren Handlungskorridor vor. Sie stellen eine wichtige Orientierungshilfe für den politischen Willensbildungsprozess und eine Basis für künftige kommunalpolitische Entscheidungen dar. In der Fortführung der Gemeindeentwicklungsplanung sind die Strategischen Ziele regelmäßig auf ihre Wirksamkeit zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. So kann auf die kurzfristige Veränderung von Rahmenbedingungen reagiert werden und die Gesamtheit des Konzeptes wird nicht gefährdet.

Projekte und Planungen

Durch die Projekte und Planungen werden die Strategischen Ziele umsetzbar. Das Gemeindeentwicklungskonzept ist das Ergebnis eines breiten Willensbildungsprozesses, stellt jedoch noch keine Legitimation zur Umsetzung aller Projekte und Planungen dar: Dies obliegt Verwaltung und Gemeinderat im Zuge von qualifizierten Einzelfallentscheidungen und je nach finanzieller Machbarkeit. Die aufgeführten Projekte und Planungen bilden einen offenen Aufgabenkatalog und können bei Bedarf, sofern das Gesamtkonzept dadurch weiter gestärkt wird, ergänzt werden. Nicht allen Strategischen Zielen sind daher auch Projekte und Planungen zugeordnet. Im umgekehrten Fall gibt es auch Projekte und Planungen, die zur Erreichung mehrerer Strategischer Ziele dienen.

Das Gemeindeentwicklungskonzept trifft Aussagen zu den kommunalen Grundfunktionen und Querschnittsthemen. Da die Querschnittsthemen Auswirkungen auf alle kommunalen Grundfunktionen haben, sind diese den Handlungsfeldern in der Betrachtung vorangestellt.



Struktur des GEK | Malsch 2035
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

STÄDTEBAULICHES LEITBILD

Das städtebauliche Leitbild der Gemeinde Malsch, stellt neben der Bestandssituation mit örtlichen Besonderheiten und Qualitäten, die es zu erhalten gilt, auch die zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Gemeinde unter Einbezug der Strategischen Ziele, Projekte und Planungen aus dem Handlungskonzept auf.

Im Leitbild sind die zukünftigen Schwerpunkte der Entwicklung grafisch verortet und zusammengefasst. Als eines der wichtigsten identitätsstiftenden Merkmale in Malschs gilt es den **Natur- und Landschaftsraum**, als die Kulturlandschaft der einen Großteil der Gemarkungsfläche ausmacht, zu bewahren und eine flächensparende Siedlungs- und Gewerbeentwicklung zu fokussieren. Dieser Raum soll in seiner Ausdehnung und Qualität auch zukünftig erhalten bleiben und geschützt werden.

Der Fokus der Gemeindeentwicklung soll daher weiterhin verstärkt auf der **Innenentwicklung** liegen und innerörtliche Potenziale vorrangig genutzt werden. Auf den potenziellen Flächen sollen durch eine erhöhte Aktivierung der Eigentümer unterschiedliche Wohnformen für Jung und Alt in unterschiedlichen Preissegmenten entstehen, um die Gemeinde Malsch als Wohnstandort zu stärken und weitere Abwanderungen der Bevölkerung zu minimieren. Gleichzeitig gilt es mögliche Arrondierungs- und Erweiterungsflächen zu prüfen, um eine maßvolle Entwicklung neuer Flächen im Außenbereich einzubeziehen. Hierbei ist auch das Thema Flächentausch und der zukünftige **Flächennutzungsplanung** miteinzubeziehen.

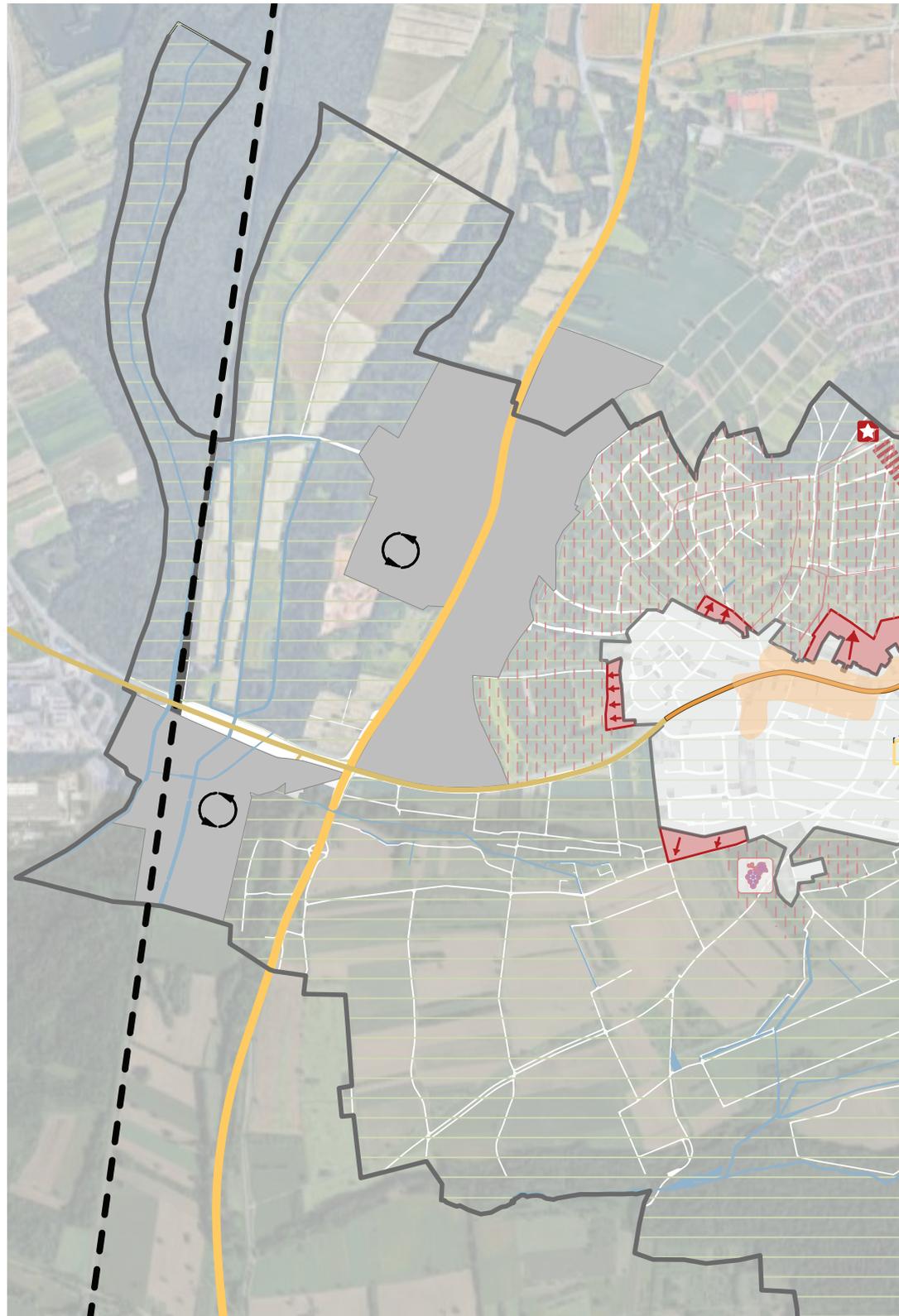
In Verbindung mit der Entwicklung potenzieller Wohnflächen sollen zukünftig auf die unterschiedlichen Nutzergruppen einbezogen werden. Auch die öffentlichen Grünräume sollen ausgebaut und die **Qualität des Wohnumfelds**, vor allem die Verkehrs- und Parksituation entlang der Ortsdurchfahrt verbessert werden.

Im Bereich der Gewerbeentwicklung liegt der Fokus sowohl auf der **Bestandspflege** der bestehenden Betriebe vor Ort, als auch auf der Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbeflächen, um Arbeitsplätze zu erhalten und Neuansiedlungen zu ermöglichen. Daher gilt es die Flächen im Flächennutzungsplan sukzessiv und flächensparend umzusetzen und eine langfristige Strategie für den Gewerbebestandort Malsch zu entwickeln.

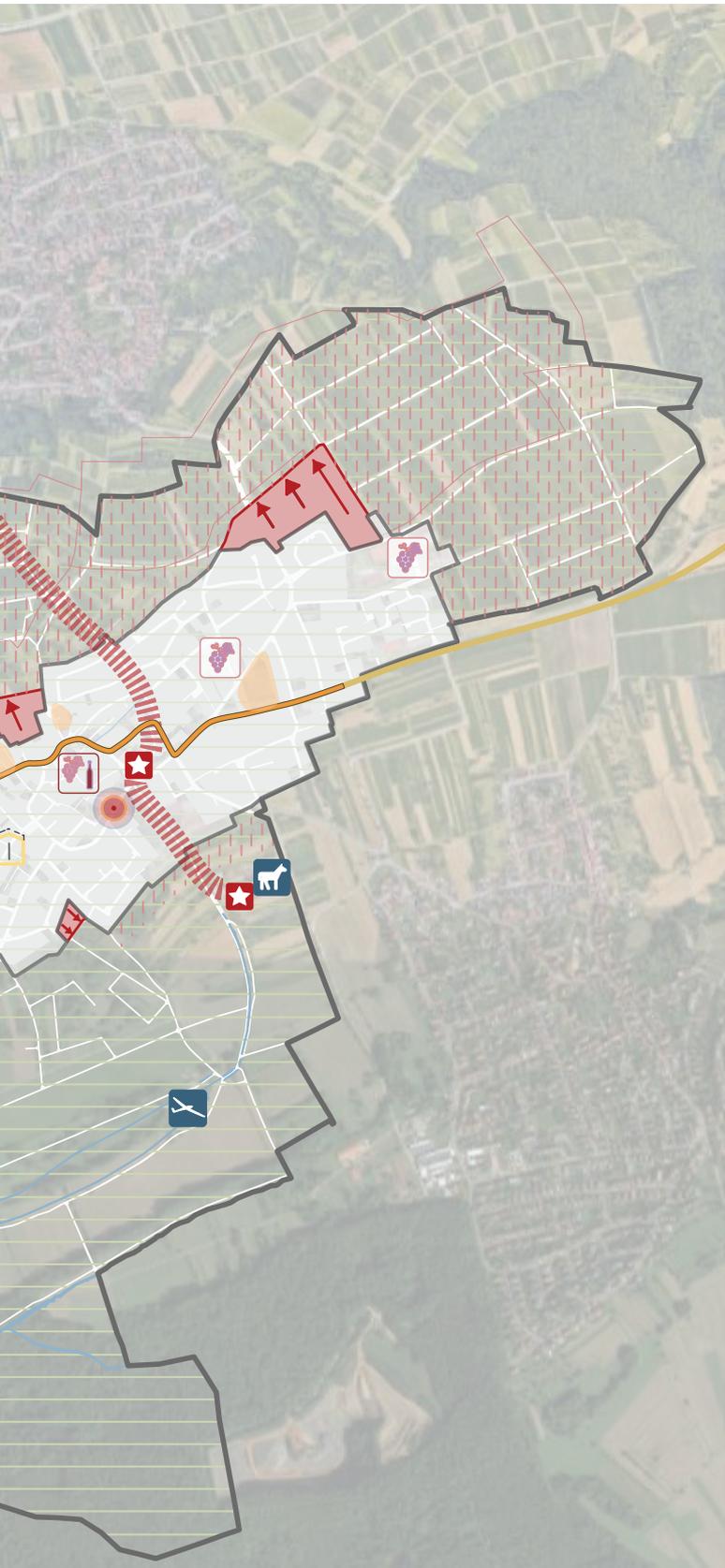
Die **Nahversorgung** soll zukünftig erhalten und weitere Geschäftsaufgaben verhindert werden. Um den Einzelhandelsbesatz im Ort entlang der Hauptstraße zukünftig zu sichern, gilt es vor allem den Straßenraum als auch die öffentliche Platzgestaltung aufzuwerten und mehr **Aufenthaltsqualität** zu generieren. Hierbei sind die Akquirierung weiterer öffentlicher Fördergelder und der Erhalt und die Modernisierung ortsbildprägender Gebäude notwendig.

Die gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden gilt es zukünftig weiter zu stärken. Dies setzt voraus, dass sowohl Rad- und Fußwege, als auch das ÖPNV-Angebot bedarfsgerecht ausgebaut werden, um die Anbindung zu verbessern und die Verkehrsbelastung zu reduzieren. Um die Verkehrsproblematik an der **Ortsdurchfahrt** zu verbessern, ist es notwendig die Maßnahmen aus dem Lärmaktionsplan 2020 in Zusammenarbeit mit den übergeordneten Behörden sukzessive umzusetzen.

Die Gemeinde Malsch ist durch ein **vielfältiges Vereinsangebot**, Zusammenhalt und gute Nachbarschaften geprägt, welche zukünftig **weiter gestärkt** und unterstützt werden soll. Darüber hinaus möchte die Gemeinde, die vorhandenen örtlichen **Besonderheiten touristisch besser nutzen** und bewerben. Dies bezieht auch die Naherholungsgebiete, den Letzenberg mit Kapelle, die Weinwanderwege und lokalen Besenwirtschaften mit ein, die erlebbarer und qualitativ aufgewertet werden sollen.



Städtebauliches Leitbild der Gemeinde Malsch
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



MALSCH 2035
 Gemeindeentwicklungskonzept

Leitbild

Bestand

- Restriktionen und Gewässer
- Siedlungskörper
- S-Bahnlinie
- Gemeindegrenze
- L546 (Ortsdurchfahrt)
- B3

Örtliche Besonderheiten

- Weinanbau und Weinwanderwe
- Touristische Highlights (Letzenbergkappelle, Tierpark)
- Weingüter
- Segelflugplatz
- Tierpark

Entwickeln

- Weiterentwicklung Gewerbesta
- Wegeverbindung stärken
- Siedlungserweiterungen
- Umgestaltung der Ortsdurchfah
- Innenentwicklung forcieren
- Städtebauliche Erneuerung wei
- Stärkung der Ortsmitte und Nu

1:12.500

Originalmaßstab
 Im Auftrag der Gemeinde Malsch



DEMOGRAFIE | GESELLSCHAFTLICHER WANDEL



MASSVOLLES WACHSTUM

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. Damit liegt der Zielwert zwischen dem Ergebnis der Kommunalen Klausurtagung (Tendenz zu „Trend der letzten zehn Jahre“) und der Bürgerbeteiligung (Tendenz zu „Bestandserhalt“). Die Gemeinde Malsch zielt mit diesem Wachstum die Auslastung und Sicherung der bestehenden gemeindlichen Infrastruktur an bei einer gleichzeitig guten Mischung an Alters- und Nutzergruppen.

PROJEKTE UND 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. Trotz einer pandemiebedingten erhöhten Geburtenrate, konnte lediglich der Bestandserhalt erreicht werden.

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 Einwohnerdichte von 40 Einwohnern pro Hektar ca. 0,5 Hektar. Diese Entwicklung kann die Gemeinde Malsch über die Dichte der Bebauung steuern und schafft somit die notwendigen Basisressourcen, um die Fortzüge aus der Gemeinde zu reduzieren, wie auch langfristig Neubürgerinnen und Neubürger zu gewinnen und in der Gemeinde zu integrieren. Dafür bedarf es verschiedener Projekte und Planungen, die in den nachfolgenden Handlungsfeldern enthalten sind.





LANDSCHAFT | ÖKOLOGIE | KLIMA



ÖKOLOGISCHE UND KLIMANEUTRALE ENTWICKLUNG IN PRÄGENDER LANDSCHAFT

STRATEGISCHE ZIELE

Erhalt und Pflege der identitätsstiftenden Landschaft

Die Lage der Gemeinde Malsch mit ihrem Naturraum, den Weinbergen und die Ruhe werden in der Bevölkerung sehr geschätzt und als große Qualität gesehen, die auch zukünftig zu erhalten und zu pflegen ist. Die hohe Wertschätzung für die naturräumliche Lage als Erholungsort bringt eine hohe Lebensqualität mit sich und ist zugleich identitätsstiftend. Etwaige Wohnbau- und Gewerbeentwicklungen in den Außenbereichen sind daher gegenüber den Qualitäten des Landschaftsraums gerecht abzuwägen und angemessen auszugleichen.

Weiterentwicklung zur klimaneutralen Kommune

Im Hinblick auf den fortschreitenden Klimawandel bedarf es einer möglichst energie- und ressourcenschonenden Weiterentwicklung aller Städte und Gemeinden. Mit dem seit 2013 vorliegenden Integrierten Klimaschutzkonzept besteht für die Gemeinde Malsch bereits ein Maßnahmenpaket, dessen Überarbeitung und Umsetzung die Gemeinde in den kommenden Jahren weiterverfolgt. Auch darüber hinaus will die Gemeinde Malsch ihre Aktivitäten in Sachen Klimaschutz ausweiten, um so als Vorbild seiner Vorreiterfunktion weiterhin nachzukommen. So strebt die Gemeinde Malsch an, entspre-

chend dem aktuellen Koalitionsvertrag der Landesregierung, bis 2040 eine klimaneutrale kommunale Verwaltung zu erreichen.

Ökologische Gestaltung der öffentlichen Räume

Durch den Klimawandel ist es notwendig geworden Strategien zur Klimaanpassung in der Gemeinde zu entwickeln. Neben der Luftverschmutzung beeinflussen erhöhte Luft- und Oberflächentemperaturen wie auch veränderte Wind- und Niederschlagsverhältnisse das Klima innerhalb der bebauten Struktur. Beispielsweise begünstigen großräumige Flächenversiegelungen die Bildung von Wärmeinseln und Trockenheit in der Umgebung. Über künftig mehr innerörtliche Grünflächen und mehr Bäume auf öffentlichen Flächen will die Gemeinde diese Orte ökologisch aufwerten und damit die Lebensqualität auch an heißen Sommertagen innerhalb der Gemeinde steigern. Mit diesen Maßnahmen will die Gemeinde ein Vorbild für Privatpersonen und deren Gärten sein, um gemeinsam einen positiven Einfluss auf das örtliche Mikroklima und die Artenvielfalt zu erhalten.

PROJEKTE UND PLANUNGEN

Integriertes Klimaschutzkonzept überarbeiten und geeignete Maßnahmen umsetzen

Der Maßnahmenkatalog des Integrierten Klimaschutzkonzeptes beginnt im Jahr 2013 und ist auf einen Zeithorizont bis 2025 ausgelegt. Während einige Maßnahmen bereits umgesetzt wurden, haben sich die Rahmenbedingungen seit 2013, beispielsweise durch eine neue Förderkulisse, stark verändert. Wesentliche Aufmerksamkeit gilt dabei der Verminderung von Kohlendioxid (CO₂) - Emissionen und der Verringerung des Energieverbrauchs. Das Leitbild fasst zusammen, welche Ziele des Integrierte Klimaschutzkonzept für die Gemeinde Malsch (IKGM) bis wann erreicht werden sollen.

Die Gemeinde Malsch überprüft daher, ob die Maßnahmen aus dem Integrierten Klimaschutzkonzept noch aktuell sind bzw. ob diese um neue Maßnahmen ergänzt werden müssen, was durch die Überarbeitung des Konzepts durch den Landkreis umgesetzt werden soll. Gemeinsam mit einer Geschäftsordnung für die „Klimawerkstatt Malsch (KWM) wird dieses Leitbild aktuell ergänzt und überarbeitet.

Ein konkretes Ziel ist das Energiemanagement kommunaler Liegenschaften. Dabei sollen besonders kommunale Maßnahmen wie zum Beispiel die Energieeffizienz bzw. energetische Sanierung öffentlicher

Gebäude mit Hilfe von geeigneten Fördermitteln umgesetzt oder auch der Verkehr mit der Umstellung auf einen kommunalen Elektromobilitätsfuhrpark, einen laufenden Schulbus und den Einsatz und die Produktion von erneuerbaren Energien verbessert werden.

Bevölkerung zu aktivem Klimaschutz anspornen

Neben bereits bestehenden guten Initiativen wie der Malscher Solarkampagne oder dem Engagement von Nabu und Kliba motiviert die Gemeinde Malsch ihre Bürgerinnen und Bürger zu einem aktiveren Klimaschutz. Dafür werden verschiedene Aktionen in der Zukunft organisiert, wie beispielsweise ein jährlicher Aktionstag durch die Klimawerkstatt. Den Auftakt soll eine Bürgerinformationsveranstaltung mit der Klimabeauftragte des GVV bilden, an der die Fördermöglichkeiten erläutert werden. Auch eine jährliche Gemarkungsputzaktion und ein Wettbewerb „Schöner Vorgarten“ sollen stattfinden. Der Blumenschmuck der Gärten soll besonders nach ökologischen Aspekten bewertet werden. Auch die örtliche Landwirtschaft soll in den Planungs- und Durchführungsprozess eingebunden werden.



LANDSCHAFT | ÖKOLOGIE | KLIMA



ÖKOLOGISCHE UND KLIMANEUTRALE ENTWICKLUNG IN PRÄGENDER LANDSCHAFT

PROJEKTE UND PLANUNGEN

Starkregenerisikomanagement umsetzen

Durch die zunehmenden Starkregenereignisse der letzten Jahre, die in einigen Kommunen zu großen Schäden geführt haben, hat die Gemeinde Malsch gemeinsam mit den umliegenden Städten und Gemeinden Bad Schönborn, Kronau, Dielheim, Östringen, Mühlhausen, Rauenberg und Wiesloch einen Kooperationsverbund gegründet und ein gemeinsames kommunales Starkregenerisikomanagement in Auftrag gegeben.

Auch in Malsch wird mit seiner Topografie die Gefahr einer Überlastung der Kanäle gesehen, die im Extremfall zu Überflutungen im Siedlungsbereich führen kann. Um sich besser auf mögliche Extreme vorzubereiten und mögliche Schäden zu verhindern, setzt die Gemeinde Malsch die Strategien und Anpassungsmaßnahmen des Starkregenerisikomanagements, welches aktuell in Bearbeitung ist, um.

Kommunale Flächen ökologisch bzw. naturnah gestalten

Auf den kommunalen Flächen sollen die Aufenthaltsqualität und der Gesundheitsaspekt durch eine größere Verschattung und Begrünung gesteigert werden. Dabei wendet die Kommune eine ökologische bzw. naturnahe Gestaltung an um die höhere Wärmebelastung zu reduzieren: In einem ersten Schritt prüft die Gemeinde Malsch, wo dies erfolgen kann und wo es ggf. auch zu einer Vernetzung dieser Flächen kommen kann. Die entsprechende Umgestaltung bzw. Ergänzung im öffentlichen Raum sollen dann sukzessive erfolgen. So sollen beispielsweise aus Brachflächen zu Blühwiesen umgewandelt, innergemeindliche Grünräume ausgeweitet und Blühwiesensamen an die Bevölkerung ausgegeben werden.



VIII

JESUS UND
DIE FRAUEN



RAUMSTRUKTUR | SIEDLUNGSENTWICKLUNG | WOHNEN



SOZIALGERECHTES, VIELFÄLTIGES WOHNRAUMANGEBOT

STRATEGISCHE ZIELE

Bedarfsgerechter, vielfältiger und bezahlbarer Wohnraum

Aus den Ergebnissen der Bürgerbefragung geht ein erhöhter Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde hervor – sowohl an Mietwohnungen als auch an Bauplätzen. 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.

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 Baulückentwicklung, 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.

Konkrete Außenentwicklung

Um das angestrebte Wachstum von 3.570 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2035 zu erreichen, benötigt die Gemeinde Malsch, bei einer Bruttowohndichte von 40 Einwohner pro Hektar, 6,76 Hektar Wohnbaufläche. Allein durch den Rückgang in der Belegungsdichte werden 4,16 Hektar notwendig. Daher ermöglicht die Gemeinde Malsch neben intensiven Anstrengungen in der Innenentwicklung auch eine maßvolle Außenentwicklung.

PROJEKTE UND 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.

Darüber hinaus sollen neben der laufenden Anpassung der Bebauungspläne, eigene Prinzipien für die Innenentwicklung in den Bereichen ohne verbindlichen Bebauungsplan entwickelt werden. Auch eine aktive Vorgehensweise innerhalb der Sanierung und weitere geeignete Förderprogramme für die Finanzierung sollen in der Zukunft genutzt werden. Mittelfristig strebt die Gemeinde Malsch in der Zukunft durch Einsetzen eines interkommunalen Flächenmanager/in eine interkommunale Zusammenarbeit im Flächenmanagement an. Ebenfalls sollen weitere Instru-

mente zur Steuerung, wie städtebauliche Verträge und Konzeptvergaben, intensiver genutzt werden.

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 Fläche nutzt die Gemeinde die Konzeptvergabe, um die weitere Entwicklung bestmöglich zu steuern.



RAUMSTRUKTUR | SIEDLUNGSENTWICKLUNG | WOHNEN



SOZIALGERECHTES, VIELFÄLTIGES WOHNRAUMANGEBOT

PROJEKTE UND PLANUNGEN

Wohnbaupolitische Grundsätze entwickeln und verankern

Für die weitere Wohnbauentwicklung erarbeitet die Gemeinde Malsch wohnbaupolitische Grundsätze und legt diese sowohl für den Innen- als auch den Außenbereich fest. Über diese Grundsätze wirkt die Gemeinde unter anderem zukünftigen Baulücken durch Bauverpflichtungen entgegen und formuliert Zielsetzungen für den sozialen Wohnbau. Dazu zählt beispielsweise ein Anteil an generationen- und sozialgerechtem Wohnraum, sowie die etwaige Einführung der Grundsteuer C, mit der Kommunen ab 2025 einen eigenen Hebesatz für unbebaute, baureife Grundstücke festlegen können. Teil dieser Grundsätze soll auch eine Ortsbildungsatzung sein, die aus der Prüfung der Bebauungspläne entwickelt werden soll.

Schrittweise eine konkrete Außenentwicklung angehen

Das maßvolle Wachstum der Gemeinde wird, neben einem Fokus auf die Innenentwicklung, schrittweise darüber hinaus auch in der Außenentwicklung angegangen. Im Hinblick auf den zu erwartenden demografischen Wandel schafft die Gemeinde Malsch attraktive Wohnbauflächen für mögliche Malscher Zielgruppen.

Die erste Priorität liegt dabei auf der Entwicklung von Arrondierungsflächen nach §13b Baugesetzbuch. Erst in zweiter Priorität soll langfristig die Fläche „Im Stand“ entwickelt werden. Für die Entwicklungen von neuen Gebieten, die darüber hinaus im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, soll in Rücksprache mit der Region ein möglicher Flächentausch geprüft werden.





WIRTSCHAFT | HANDWERK | LANDWIRTSCHAFT | EINZELHANDEL



BESTEHENDE ANGEBOTE UND STRUKTUREN STÄRKEN

STRATEGISCHE ZIELE

Stabile, zukunftssichere Gewerbeentwicklung

Zur Sicherung der örtlichen Unternehmensstruktur und zur Förderung des Wirtschaftsstandortes schafft die Gemeinde Malsch die Rahmenbedingungen für eine zukunftssichere und stabile Gewerbeentwicklung. Dafür setzt sich die Gemeinde den Ausbau der Gewerbestruktur zum Ziel. Die Gemeinde möchte die Vielfalt an Unternehmen und Arbeitsplätzen vor Ort halten, aber auch Erweiterungen und Neuansiedlungen ermöglichen. Hierfür sollen die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen und des Weinbaus

Die Weinberge sowie die ansässigen Produzenten prägen sowohl die umliegende Landschaft der Gemeinde als auch Feste und Veranstaltungen vor Ort. Doch nicht nur der Weinbau, sondern auch die weitere Landwirtschaft in Malsch ist bedeutend für die Landschaftspflege und hat einen hohen Stellenwert in der Gemeinde. Die Gemeinde Malsch begleitet daher aktiv den Strukturwandel und sichert die bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen.

Erhalt des Einzelhandels und der Nahversorgung

Die Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf haben in der Gemeinde Malsch eine hohe Bedeutung. Die bestehenden Angebote sollen daher zukünftig gestärkt und künftige Leerstände vermieden werden. Daher achtet die Gemeinde bei der Innenentwicklung auf eine entsprechende Dichte (z.B. durch eine höhere Geschosshöhe), um eine stärkere Frequentierung der Angebote zu erreichen. Um den Einzelhandel und die Nahversorgung zu unterstützen, wird die Gemeinde auf qualitativ aufgewertete Außenräume und eine Nutzungsmischung in Erdgeschosszonen achten.

PROJEKTE UND PLANUNGEN

Gewerbeflächenbedarfe erheben

Die noch bestehenden Flächenpotentiale in der weiteren Gewerbeentwicklung der Gemeinde Malsch sind eingeschränkt:

Insbesondere in Bezug auf Erweiterungsflächen für bereits ansässige örtliche Unternehmen bedarf es einer konkreten Strategie für die Weiterentwicklung im Bereich Gewerbe. Hierfür müssen zunächst die Gewerbeflächenbedarfe und Innenentwicklungspotentiale in den bestehenden Gewerbegebieten in der Gemeinde belastbar erhoben und analysiert werden. Dafür soll in einem ersten Schritt der Flächenbedarfsnachweis nach der anerkannten Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) erstellt werden. Zusätzliche Bedarfe, bezogen auf konkrete Erweiterungsbedarfe, werden darin erfasst, wie auch tatsächliche Baufertigstellungen, Betriebe in integrierten Lagen sowie mögliche Potentiale durch Neuan-siedlungen von Außerhalb. In einem nächsten Schritt führt die Gemeinde eine ergänzende Unternehmensbefragung für die Bedarfsermittlung der ansässigen Unternehmen durch.

Diese fundierten Unterlagen dienen als Gesprächsgrundlage gegenüber den Genehmigungsbehörden und darauf aufbauend können neue konkrete Potentialflächen im Gemeindegebiet untersucht und gegeneinander abgewogen werden.

Bestandsorientierte Gewerbeflächenstrategie erarbeiten

Zur mittel- bis langfristigen Absicherung der Gemeindeentwicklung sollen die bestehenden Gewerbegebiete evaluiert und eine bessere Auslastung der vorhandenen Flächen erreicht werden. So soll bereits frühzeitig bei einer Nachnutzung von Flächen geklärt sein, was dort stattfinden soll und darf. Dafür sollen sowohl die Flächen in der Innenentwicklung als auch die untergenutzten Flächen im Gewerbegebiet angegangen werden, um diese zukunftsicher aufzustellen. Ein Fokus wird dabei, aufgrund der Größe, im Umgang mit der Fläche von CREATON liegen. Bei der weiteren Entwicklung dieser Fläche soll, neben einer höheren Auslastung der Gewerbefläche, die Mobilität mitgedacht werden. Um sowohl die Ergebnisse aus den erhobenen Flächenbedarfen als auch aus der Evaluation der bestehenden Gewerbeflächen zu bündeln, erarbeitet die Gemeinde Malsch ein Strukturkonzept für eine bedarfs- und bestandsorientierte Gewerbeflächenstrategie.



SOZIALE INFRASTRUKTUR | GESUNDHEIT



ANGEBOTSVIELFALT FÜR ALLE ALTERSGRUPPEN

STRATEGISCHE ZIELE

Erhalt und bedarfsgerechter Ausbau der Bildungs- und Betreuungsangebote

Für die Auslastung der bestehenden Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wird ein gewisses Bevölkerungswachstum benötigt. Diese entsprechende Auslastung muss erzielt werden, um die bestehenden Einrichtungen halten zu können. Die Gemeinde Malsch will ihre Bildungs- und Betreuungsangebote erhalten und bedarfsgerecht ausbauen. In den vergangenen Jahren haben sich die Anforderungen, durch beispielsweise mehr Ganztagesangebote und höhere Betreuungsquoten, verändert. Die Gemeinde reagiert auf diese veränderten Rahmenbedingungen und erhält damit auch die flexible Betreuung.

Seniorenrechtliche Entwicklung

Der Anteil der Seniorinnen und Senioren an der Bevölkerung Malschs wird in den kommenden Jahren stark zunehmen: Bei angestrebter Entwicklung im Trend der letzten 20 Jahre wird bis 2035 ca. ein Drittel der Bevölkerung mindestens 65 Jahre alt sein. 2019 waren es noch ca. 19 Prozent. Die Gemeinde Malsch passt deshalb ihre Entwicklung auf ein immer älter werdendes Malsch an, um auch für hochbetagte Bürgerinnen und Bürger ein vielfältiges (Wohn-)Angebot bieten zu können.

Sicherung der Medizinische Versorgung

Im Rahmen der Bürgerbefragung wurde der Erhalt der hausärztlichen Versorgung als wichtiges Thema benannt. Aktuell ist eine gute Versorgung in Malsch vorhanden und dies soll auch in Zukunft so bleiben. Da auch in den medizinischen Berufen eine immer bessere Work-Life-Balance angestrebt wird, ist eine erhöhte Nachfrage an Gemeinschaftspraxen in den kommenden Jahren zu erwarten. Die Gemeinde Malsch will auf diese Entwicklung eingehen um die medizinische Versorgung und den Bestand an Ärzten zu sichern.

PROJEKTE UND PLANUNGEN

Jugendtreff reaktivieren und modernisieren

Die Lebensbedingungen für Jugendliche in der Gemeinde Malsch wurden in der Bürgerbefragung – auch durch die Jugendlichen selbst – eher negativ bewertet und Treffpunkte werden vermisst. Gleichzeitig wird der bestehende Jugendtreff der Gemeinde Malsch kaum noch von aktuellen Jugendlichen genutzt. Der Jugendtreff soll daher reaktiviert und modernisiert werden. Dafür sollen die Bedarfe für Treffpunkte und Angebote für Jugendliche mithilfe des Kinder- und Jugendforums bedarfsgerecht ermittelt werden. Die Ergebnisse sollen in die weitere Entwicklung einbezogen werden.

Aufbau einer Nachbarschaftshilfe unterstützen

Es bestehen bereits einige Angebote für Seniorinnen und Senioren in der Gemeinde. Für die Zukunft sollen diese bestehenden Angebote professionalisiert und bedarfsgerecht um weitere Hilfsangebote auch für andere Nutzergruppen ergänzt werden. Die Gemeinde unterstützt daher den Aufbau einer Nachbarschaftshilfe, die als Verein gegründet werden soll. Zunächst werden Bedarfe und benötigte Angebote ermittelt. Neben einer „Seniorenfürsorge“ können so auch regelmäßige Angebote für Senioren, wie beispielsweise ein Stammtisch, entstehen. Gleichzeitig sollen im Nachbarschaftshilfeverein ver-

schiedene Hilfsleistungen koordiniert werden, wie Beratungsangebote für Senioren des Landkreises oder Aktionen oder Angebote von Vereinen.

Angebote für Senioren ausbauen

Um Seniorinnen und Senioren ein vielfältiges Angebot vor Ort bieten zu können, ermittelt die Gemeinde die bestehenden Wohnraumbedarfe und ergänzende Angebote, wie barrierefreie Wohnungen und weitere Wohnformen für Senioren, beispielsweise betreutes Wohnen. Auch die Betreuungsbedarfe sollen ausgeweitet werden, wie z.B. die Angebote in der Tagespflege. Hierfür geht die Gemeinde auf aktive Anbietersuche und schafft gemeinsam mit diesen ein erweitertes Angebot. Auch bei den Freizeitangeboten, wie etwa Sportangeboten, ermittelt die Gemeinde die Bedarfe und entwickelt gemeinsam mit ansässigen Vereinen und der zukünftigen Nachbarschaftshilfe interessante Angebote.



SOZIALE INFRASTRUKTUR | GESUNDHEIT

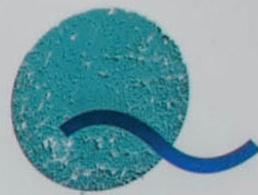


ANGEBOTSVIELFALT FÜR ALLE ALTERSGRUPPEN

PROJEKTE UND PLANUNGEN

Ärztehaus ansiedeln

Bereits heute zeigt die vorhandene Ärzteschaft Interesse an zeitgemäßen und größeren Praxisräumen. Um eine Nachnutzung der bestehenden Arztpraxen zu verbessern und um zeitgemäße Angebote zu schaffen, sollen die bestehenden Strukturen mit ergänzenden Angeboten, z.B. einer Apotheke oder Physiotherapie, in Form eines Ärztehauses gebündelt werden. Ein solches Ärztehaus könnte evtl. auf dem Festplatz bei einer Entwicklung dessen entstehen. Dieser Standort ist vorrangig für ein Ärztehaus zu prüfen. Auch darüber hinaus soll geprüft werden, welche weiteren mögliche Standorte es alternativ in der Gemeinde gibt. Sobald ein geeigneter Standort in Betracht gezogen wurde, sucht die Gemeinde einen Investor für dieses Vorhaben. Darüber hinaus führt die Gemeinde ihre regelmäßigen Gespräche mit ansässigen Ärzten weiter, um weitere Bedarfe frühzeitig erkennen zu können.



Malscher Hof

...ein Zuhause für Senioren



MOBILITÄT | DIGITALISIERUNG



DIGITALES UND NACHHALTIGES MALSCH

STRATEGISCHE ZIELE

Fußgängerfreundliches Malsch

Die Gemeinde Malsch soll sich in der Zukunft fußgängerfreundlicher entwickeln. Ein erster Schritt wurde mit dem Fußgängercheck bereits getan. Die weitere Entwicklung sollen in diese Richtung fortgeführt werden, unter anderem durch eine Reduzierung von Barrieren und mit der Erstellung sicherer Straßenquerungen.

Attraktive und nachhaltige Mobilität für Pendler

Malsch ist eine Wohngemeinde: 2017 hatten nur 280 Einwohnerinnen und Einwohner, die in Malsch wohnen, auch dort ihren Arbeitsplatz. Über 1.600 Personen pendelten täglich aus Malsch aus, überwiegend nach Wiesloch, Heidelberg, St. Leon-Rot und Walldorf. Gleichzeitig kamen knapp 800 Personen täglich nach Malsch um dort ihrer Arbeit nachzukommen, besonders aus St. Leon-Rot, Rauenberg, Wiesloch, Mühlhausen und Östringen. Diese Pendlerbewegungen tragen in einem hohen Maß zum Verkehrsaufkommen in der Gemeinde bei. Eine attraktive und nachhaltige Mobilität für Pendler ist Teil der allgemeinen Verkehrsreduzierung in Malsch. Bis 2030 strebt die Landesregierung eine Verkehrswende an: So soll z.B. jedes dritte Auto elektrisch fahren, der öffentliche Nahverkehr soll verdoppelt werden, jeder zweite Weg soll selbstaktiv zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden und ein Drittel weniger KFZ-Verkehr soll auf

den Straßen unterwegs sein. Die Gemeinde Malsch plant aktiv diese Mobilitätswende zu gestalten, z.B. indem der Bahnhof „näher“ an den Ort heranrückt.

Digitales Malsch

Mit der Errichtung des Backbones wurden die Gewerbegebiete bereits mit Glasfaser erschlossen. Auch für Privathaushalte ist die Deutsche Glasfaser in der Ausbauphase, die bis Ende 2022 abgeschlossen wird. Im gesamten Siedlungskörper soll eine leistungsfähige, digitale Infrastruktur angeboten werden wie auch weitere ergänzende digitale Angebote, die den Alltag erleichtern sowie dem attraktiven Wohn- und Gewerbebestandort förderlich sind.

PROJEKTE UND PLANUNGEN

Ortsdurchfahrt verkehrssicher umgestalten

Die Hauptstraße wird sehr stark befahren und zugleich auch als Parkraum genutzt. Um diese verkehrssicher umgestalten zu können, muss diese zunächst entlastet werden. Daher prüft die Gemeinde, ob die Landesstraße zu einer Kreis- oder Gemeindestraße umgewidmet werden kann oder dies finanziell zu leisten ist. Die Umwidmung ermöglicht andere Geschwindigkeitsbegrenzungen auf der Hauptstraße, sorgt aber auch dafür, dass die Gemeinde für die Straßensanierungen selbst zuständig wird und die Kosten zu tragen hat. In diesem Zusammenhang überprüft die Gemeinde ebenfalls die Einhaltung des bestehenden Durchfahrtsverbot für LKWs. Neben Verkehrsreduzierung sollen über mehr Kontrollen und eine Parkraumneuordnung die Verkehrssicherheit gesteigert und das Wohnumfeld attraktiver gestaltet werden. Dies beinhaltet auch die Aktualisierung des Parkraumkonzepts.

Nachhaltige Mobilität – „Malsch mobil 2035“

Die Gemeinde Malsch will zum Vorreiter für nachhaltige Mobilität werden. Als ein Baustein sollen die ÖPNV-Angebote flexibler gestaltet werden: Neben der Verbesserung der Anbindung des Schulbusses zum Schulzentrum Mingolsheim soll die Taktung allgemein von S-Bahn und Bus optimiert und erhöht werden. Falls nötig

sollen auch ergänzende Angebote wie Rufbusse oder ein Bürgerbus eingesetzt werden. Für eine bessere Sichtbarkeit soll eine digitale Busanzeige das Angebot abrunden. Konkret soll es eine kostenlose Busnutzung für die Jahre 2023-2025 geben.

Als ein weiterer Baustein soll die Barrierefreiheit in der Gemeinde ausgebaut werden. Dazu sollen die Maßnahmen aus dem Fußgänger-Check sukzessive umgesetzt und der öffentliche Raum barrierearm umgestalten werden. Bei anstehenden Straßensanierungen sollen die Umbaumaßnahmen Berücksichtigung finden. Auch die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Lärmaktionsplan sollen zu einer nachhaltigeren Mobilität in der Gemeinde beitragen. So sollen auch abseits der Hauptstraße regelmäßige Kontrollen durchgeführt werden um so einen Beitrag zur Gesunderhaltung der eigenen Bevölkerung zu leisten. Teil dieser Gesunderhaltung ist auch ein attraktives Radverkehrsangebot. Ein Radverkehrsplan ist bereits vorhanden und bedarf der Umsetzung.

Ein bereits in der Gemeinde bestehendes Angebot ist die E-Mobilität, die weiter gefördert werden soll. Die Gemeinde selbst kann durch Umstellung des Fuhrparks der Gemeinde ihren Beitrag leisten. Zusätzlich werden Bedarfe für weitere Ladesäulen geprüft und bei Bedarf errichtet.



MOBILITÄT | DIGITALISIERUNG



DIGITALES UND NACHHALTIGES MALSCH

Digitale Infrastruktur kontinuierlich ausbauen

Um einen FTTH-Standard in der Gemeinde zu erreichen, wird die digitale Infrastruktur kontinuierlich ausgebaut. Über Glasfaser direkt bis ans Haus sollen schnelle Datenverbindungen erzielt werden. Den Ausbau kommender Technologien, wie beispielsweise den 5G-Standard, unterstützt die Gemeinde durch die Prüfung möglicher Standorte für strategisch ergänzende Mobilfunktürme in interkommunaler Zusammenarbeit.

Digitale Angebote des Rathauses ausbauen

Die Gemeinde Malsch entwickelt ihre eigenen digitalen Angebote weiter. Dazu werden sinnvolle digitale Angebote nach einer vorherigen Prüfung ergänzt, z. B. im Ratssaal oder auf der Gemeindehomepage um so zu einer Entlastung im Rathaus beizutragen und Prozesse für die eigene Bevölkerung zu vereinfachen. Auch prüft die Gemeinde weitere geeignete und ergänzende öffentliche WLAN-Angebote, beispielsweise an wichtigen Veranstaltungsorten.



712 Rot-Weiß Ob über Gauerbach Rot (Gf)

Verkehrsverbund Rhein-Meck

30



NAHERHOLUNG | TOURISMUS | KULTUR



WEIN- UND WALLFAHRTSORT MALSCH

STRATEGISCHE ZIELE

Belebung des Tourismus

Mit seinem Wein, der Letzenbergkapelle und dem Tierpark besitzt die Gemeinde einige touristische Attraktionen, die sowohl von der eigenen Bevölkerung als auch von Außerhalb sehr gut angenommen und besucht werden. Diese Markenzeichen von Malsch sollen zur Belebung des Tourismus weiter ausgebaut werden. Dazu zählen auch ergänzende Angebote, wie qualitative Übernachtungsmöglichkeiten und gastronomischen Angebote, die über eine eigene Homepage kommuniziert werden sollen.

Erhalt der Kultur- und Freizeitangebote

Die Vereine mit ihren Veranstaltungen prägen das Kultur- und Freizeitangebot in der Gemeinde. Ob der Sport mit Handball und Ringen, die Fastnacht oder der Mälischer Markt: auch in der Region werden diese Angebote wertgeschätzt und stark frequentiert. Die Vereine sind mit ihren Veranstaltungsorten und Ereignissen zugleich Treffpunkte und Begegnungsorte. Die Gemeinde strebt eine bessere Nutzung der bestehenden Potentiale an.

PROJEKTE UND PLANUNGEN

Bestehende Wege pflegen und attraktivieren

Viele Wege in der Gemeinde werden sowohl als landwirtschaftliche Wege als auch als Wanderwege genutzt und gilt es zu pflegen. Besonders die Verbindung zwischen Letzenbergkapelle, Kirchberg und Tierpark soll dabei attraktiviert und ausgebaut werden, da diese identitätsstiftenden Orte in einer Achse liegen und Blickbeziehungen vorhanden sind.

Zur Pflege der Wege soll auch die Beschilderung zu wichtigen Orten in Malsch aktualisiert werden, z.B. an Bushaltestellen zu Weingütern und Besenwirtschaften. Veraltete Schilder, beispielsweise zum Tonwerk, sollen abgenommen werden.

Sport- und Freizeitangebote bedarfsgerecht ausbauen

Die Angebotssituation in der Gemeinde Malsch zeigt sich sehr vielfältig: Es sind verschiedene Angebote vorhanden, die gut angenommen werden oder eben nicht. Dadurch bedingt werden die bestehenden Angebote an Räumlichkeiten und kommunalen Liegenschaften auf Auslastung, nötige Erweiterungsbedarfe u.a. durch weitere Räumlichkeiten, Barrierefreiheit und Ausstattung geprüft. So kann es, bei geringem Bedarf und fehlender Wirtschaftlichkeit für die Gemeinde, auch zum Wegfall von Angeboten kommen, in einigen Fällen

aber auch zum Ausbau gut angenommener Angebote.

Einige Angebote sind in den letzten Jahren vernachlässigt worden: dazu zählen die Kegelbahn und der Ratskeller. Während die Kegelbahn in Eigeninitiative der Bevölkerung reaktiviert werden könnte, soll beim Ratskeller geprüft werden, ob dieser als ein möglicher Treffpunkt wieder zugänglich gemacht werden kann. Dieser könnte als identitätsstiftender Ort durch Vereine, als Seniorentreff oder für private Feiern genutzt werden.

Trotz der Angebotsvielfalt besteht ein Interesse an weiteren Angeboten. So ist aktuell die Änderung des Flächennutzungsplans in Arbeit um einen Pumptrack für Kinder und Jugendliche zu ermöglichen. Weitere Angebote für Jugendliche sollen projektbezogen mit Hilfe des Kinderr- und Jugendforums ermittelt werden. Auch besteht aus der Bürgerbefragung Interesse an mehr Treffpunkten für Jung und Alt. Solche Treffpunkte können generationsübergreifende Spielplätze oder ein Bürgerpark, z. B. auf altem Festplatz, sein.

Vereinsleben stärken

Um das Vereinsleben weiterhin zu stärken, sollen die Kooperationen unter den Vereinen verbessert werden. Gemeinsame Aktionen, wie z.B. eine Weinlaube oder eine Vereinswoche sollen in der Zukunft dazu beitragen. Zur Unterstützung der Vereine sollen deren attraktive Räumlichkeiten erhalten werden. Dafür sollen auch Fördermöglichkeiten, z.B. das Leader-Programm, ausgeschöpft werden.



STÄDTEBAULICHE GESTALT | IDENTITÄT



LEBENSWERTE ORTSMITTE

STRATEGISCHE ZIELE

Fortführung der Sanierung der Ortsmitte

Die Gemeinde Malsch nutzt bereits seit vielen Jahrzehnten das Instrument der städtebaulichen Sanierung. Damit konnte die Gemeinde in den vergangenen Jahren sehr erfolgreich die bauliche Substanz im historischen Ortskern erhalten und weiterentwickeln, wie beispielsweise den Dorfplatz. Auch kam es so zu einer gesteigerten Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte, u.a. durch Maßnahmen entlang der Ortsdurchfahrt. Das bestehende Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ endet 2022 und befindet sich aktuell in der Abrechnung. Daher strebt die Gemeinde Malsch eine Fortführung der Sanierung der Ortsmitte mit einem Antrag im Oktober 2022 für einen nahtlosen Übergang an.

Identitätsstiftende Orte pflegen

Viele identitätsstiftende Orte prägen die Gemeinde Malsch: Neben dem Zehntkeller, den Fachwerkhäusern und dem Dorfplatz innerorts, sind es außerhalb des Siedlungskörpers die Letzenbergkapelle, der Tierpark und der Bahnhof. Die Gemeinde pflegt diese identitätsstiftenden Orte mit ihren Nutzungen und Veranstaltungen und erhält diese.

PROJEKTE UND PLANUNGEN

Bewerbung für ein neues Sanierungsgebiet

Mit einem Antrag auf Fördermittel der Städtebaulichen Erneuerung im Jahr 2023 bewirbt sich die Gemeinde Malsch für ein neues Sanierungsgebiet. Dafür wurde bereits ein erforderliches gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (GISEK) erstellt, um den Bereich der Hauptstraße, Letzenbergstraße und den Alten Sportplatz/Festplatz aufzuwerten. Als Bestandteil im Sanierungsgebiet setzt die Gemeinde parallel ein kleines kommunales Förderprogramm für ortsbildprägende Maßnahmen auf, z.B. für Fensterklappen oder Schriftzüge, da diese als Teil der Städtebaulichen Erneuerung nicht förderfähig sind. Mit dieser zusätzlichen Maßnahme soll der ortsbildprägende Charakter noch weiter gestärkt werden. Ebenfalls sollen weitere belebende Nutzungen in der Ortsmitte angesiedelt werden, wie z.B. ein Ärztehaus und Mehrgenerationenwohnen (s. Kapitel Wohnen zur Innenentwicklung).

Kommunales Förderprogramm zur „Verschönerung“ des Ortes

Um das Ortsbild mit kleineren Maßnahmen positiv zu beeinflussen, möchte die Gemeinde ein kommunales Förderprogramm erarbeiten, das „Verschönerungsmaßnahmen“ wie z. B. Anbringung von Blumenkästen, Streichen von Klappläden, mit Fördergeldern bezuschusst.





“

DIE PROJEKTE UND PLANUNGEN DES GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPTS WERDEN INNERHLAB DES HANDLUNGSPROGRAMMS ZUSAMMENGEFASST DARGESTELLT. DAS HANDLUNGSPROGRAMM TRIFFT DABEI AUSSAGEN ZUR ZEITLICHEN PRIORITÄT DER PROJekte, DEN JEWEILIGEN ZUSTÄNDIGKEITEN UND ZUR FINANZIELLEN REALISIERBARKEIT. ES DIENT SOWOHL BÜRGERMEISTER:IN, VERWALTUNG ALS AUCH DEM GEMEINDERAT ALS ARBEITSPAPIER FÜR DIE KOMMENDEN 15 JAHRE.

HANDLUNGS- PROGRAMM





6.1 PRIORISIERUNG DER PROJEKTE UND PLANUNGEN

Um die Projekte und Planungen in der Verwaltung zielgerichtet und strukturiert abarbeiten zu können, bedarf es einer zeitlichen Verteilung der Projekte auf die nächsten 15 Jahre. Dabei haben manche teils aktuelle Projekte hohe Priorität, andere hingegen sollen langfristig angegangen werden.

Zur Abstimmung und zeitlichen Priorisierung der Projekte und Planungen fand daher eine 2. Klausurtagung am 19.03.2022 mit dem Gemeinderat und der Verwaltung statt, innerhalb derer die strategischen Ziele und Projekte/Planungen durch das Büro Reschl Stadtentwicklung vorgestellt und anschließend gemeinsam diskutiert und konkretisiert wurden. Im Anschluss konnten die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte die Projekte/

Planungen mit Klebepunkten zeitlich priorisieren. Jedes Gremiumsmitglied sowie Bürgermeisterin Würfel konnte pro Handlungsfeld zwei Projekte/Planungen priorisieren und bekommen zwei „Bonuspunkte“, für besonders prioritäre Projekte. Dabei wurden die Projekte der Siedlungsentwicklung als am wichtigsten eingestuft, sowohl die aktive Nutzung von Innenentwicklungspotentialen als auch die schrittweise Konkretisierung einer Außenentwicklung erhielten je 12 Stimmen. Weitere Schwerpunkte setzten die Teilnehmenden bei der Ansiedlung eines Ärztehauses (11 Stimmen) sowie auf die Weiterentwicklung des Festplatzes und die Erarbeitung einer bestandsorientierten Gewerbeflächenstrategie (jeweils 10 Stimmen). Das gesamte Ergebnis ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

Handlungsfeld	Projekte/Planungen	Punkte
Mobilität Digitalisierung	Ortsdurchfahrt verkehrssicher gestalten	7
	Nachhaltige Mobilität – „Malsch mobil 2035“	7
	Digitale Angebote des Rathauses ausbauen	5
Naherholung Tourismus Kultur	Bestehende Wege pflegen und attraktivieren	6
	Vereinsleben stärken	6
	Sport- und Freizeitangebote bedarfsgerecht ausbauen	1
Raumstruktur Siedlungsentwicklung Wohnen	Aktiv Innenentwicklungspotenziale nutzen	12
	Schrittweise eine konkrete Außenentwicklung angehen	12
	Festplatz weiterentwickeln	10
Landschaft Ökologie Klima	Kommunale Flächen ökologischer bzw. naturnah gestalten	8
	Bevölkerung zu aktivem Klimaschutz ansprechen	8
Soziale Infrastruktur Gesundheit	Ärztehaus ansiedeln	11
	Jugendtreff reaktivieren und modernisieren	4
	Angebote für Senioren ausbauen	4
Wirtschaft Handwerk Landwirtschaft Einzelhandel	Bestandsorientierte Gewerbeflächenstrategie erarbeiten	10
	Gewerbeflächenbedarfe erheben (GIFPRO)	2
Städtebauliche Gestalt Identität	Kommunales Förderprogramm zur „Verschönerung“ des Ortes	9
	Bewerbung für ein neues Sanierungsgebiet	7

Priorisierung durch den Gemeinderat
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

6.2 FINANZEN

Die am Anfang des Gemeindeentwicklungsprozesses durchgeführte Bewertung der finanziellen Ausgangslage der Gemeinde Malsch erfolgte auf der Grundlage der vom Gemeinderat am 28.01.2020 beschlossenen Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2020. Nach dem zweijährigen Prozess wird hier ein kleiner Überblick über die aktuelle Situation des Haushalts, der in der Sitzung am 25.01.2022 beschlossen wurde, gegeben. Demzufolge lagen die Gewerbesteuerereinnahmen in Malsch im Jahr 2021 bei über 2,5 Mio. € (brutto) und wird für das Jahr 2022 mit einem Planansatz von 1,5 Mio.€ geplant. Der aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie reduzierte Ansatz von 2020 konnte allerdings überschritten werden und mehr Einnahmen als erwartet generiert werden. Wie sich das Gewerbesteueraufkommen im Jahr 2022 entwickeln wird, lässt sich in der derzeitigen Situation nur sehr schwer abschätzen.

Die Gewerbeflächenproduktivität je Hektar Gewerbefläche lag 2020 bei 51 T€ und somit leicht unter dem Wert des Landes Baden-Württemberg (73 T€), allerdings über den Vergleichsgemeinden nach Gemeindegröße Neckarbischofsheim (30 T€), Mauer (42 T€) und Meckesheim (50 T€). Das Gewerbesteueraufkommen ist vor allem auf das Gewerbegebiet Rot-Malsch zurückzuführen.

Den wesentlichen Teil ihrer finanziellen Einnahmen generiert die Gemeinde aus dem Anteil an der Einkommensteuer. In diesem Bereich konnten im Jahr 2020 knapp 2,5 Mio. € eingestellt werden, wodurch sich eine Einkommensteuer von knapp 700 € pro Einwohner ergibt. Dieser Wert liegt leicht über dem Niveau des zum Vergleich heran-

gezogenen Durchschnittswertes der umliegenden Vergleichsgemeinden (568 € pro Einwohner). Im Haushalt 2022 wird ein Aufkommen in Höhe von 2,6 Mio. € eingeplant.

In der mittelfristigen Finanzplanung bis zum Jahr 2025 geht die Verwaltung, nicht zuletzt auch aufgrund des angestrebten Bevölkerungswachstums bis zum Zieljahr 2035, von steigenden Einkommensteuereinnahmen aus.

Zu Beginn des Haushaltsjahres 2022 beträgt der Schuldenstand der Gemeinde Malsch knapp 0,7 Mio.€. Dieser wurde zum Jahr 2021 wie geplant durch ordentliche Tilgungen weiter abgebaut und soll auch 2022 auf 0,5 Mio. € reduziert werden.

Folgende größere Investitionen sind im Finanzplanungszeitraum vorgesehen:

Im Jahr 2023 Ausgaben im Bereich Straßenbau, Breitbandausbau und Feuerwehr. Für 2024 wurd 2025 eitere Ausgaben für den Breitbandausbau. Im Haushaltsjahr sind keine Kreditaufnahmen geplant. Allerdings ist noch nicht absehbar, welche Maßnahmen sich eventuell im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts für die Gemeinde Malsch ergeben werden.



6.3 PROJEKTPLAN

Die Ergebnisse des Gemeindeentwicklungsprozesses sowie die Priorisierung des Gemeinderats münden in den nachfolgenden Projektplan, welcher neben der zeitlichen Umsetzung der Projekte auch Aussagen zu den jeweiligen Zuständigkeiten beinhaltet. Der Projektplan stellt ein dynamisches Arbeitspapier für Verwaltung und Gemeinderat dar, welches bezüglich auf die jeweils vorherrschenden Rahmenbedingungen im-

muss.

Um die Ansätze aus dem Gemeindeentwicklungskonzept in ein konkretes und abarbeitbares Handlungsprogramm einzuarbeiten, hat der Gemeinderat im Rahmen einer Sondersitzung am 19.03.2022 die Projekte und Planungen zeitlich priorisiert. Hiermit wurde vom Gremium festgelegt, wie die mittel- und langfristige Umsetzung erfolgen soll.

Gemeindeentwicklungskonzept | Malsch 2035

Projektplan
Alle Projekte

Beteiligte

BMin Bürgermeister

VW Verwaltung

GR Gemeinderat

GB Genehmigung

B Bürgerschaft

EX Externe Planung

Datum: 12.04.2022

Prio	Kostenart	BM	VW	GR	GB	B	EX	2022
Landschaft Ökologie Klima								
1	Kommunale Flächen ökologischer bzw. naturnah gestalten	•	•	•				
1	Bevölkerung zu aktivem Klimaschutz anspornen	•	•	•		•	•	
2	Integriertes Klimaschutzkonzept überarbeiten und geeignete Maßnahmen umsetzen	•	•	•	•			
2	Starkregenrisikomanagement umsetzen	•	•	•	•	•	•	
Raumstruktur Siedlungsentwicklung Wohnen								
1	Aktiv Innenentwicklungspotenziale nutzen	•	•	•		•	•	
	Schrittweise eine konkrete Außenentwicklung angehen	•	•	•	•	•		
2	Festplatz weiterentwickeln	•	•	•		•	•	
	Wohnbaupolitische Grundsätze entwickeln und verankern	•	•	•			•	
Städtebauliche Gestalt Identität								
1	Kommunales Förderprogramm zur „Verschönerung“ des Ortes	•	•	•		•		
2	Bewerbung für ein neues Sanierungsgebiet	•	•	•	•		•	
Soziale Infrastruktur Gesundheit								
1	Ärztelhaus ansiedeln	-	•	•	•			
2	Jugendtreff reaktivieren und modernisieren	•	•	•		•		
2	Angebote für Senioren ausbauen	•	•	•			•	
	Aufbau einer Nachbarschaftshilfe unterstützen	-	•	•	•	•		
Wirtschaft Handwerk Landwirtschaft Einzelhandel								
1	Bestandsorientierte Gewerbeflächenstrategie erarbeiten	•	•	•				
2	Gewerbeflächenbedarfe erheben (GIFPRO)	•	•				•	
Mobilität Digitalisierung								
1	Ortsdurchfahrt verkehrssicher gestalten	•	•	•	•	•	•	
1	Nachhaltige Mobilität - "Malsch mobil 2035"	•	•	•		•		
2	Digitale Angebote des Rathauses ausbauen	•	•	•			•	
	Digitale Infrastruktur kontinuierlich ausbauen	•	•	•		•		
Naherholung Tourismus Kultur								
1	Bestehende Wege pflegen und attraktivieren	•	•	•				
1	Vereinsleben stärken	•	•	•		•		
2	Sport- und Freizeitangebote bedarfsgerecht ausbauen	•	•	•		•		

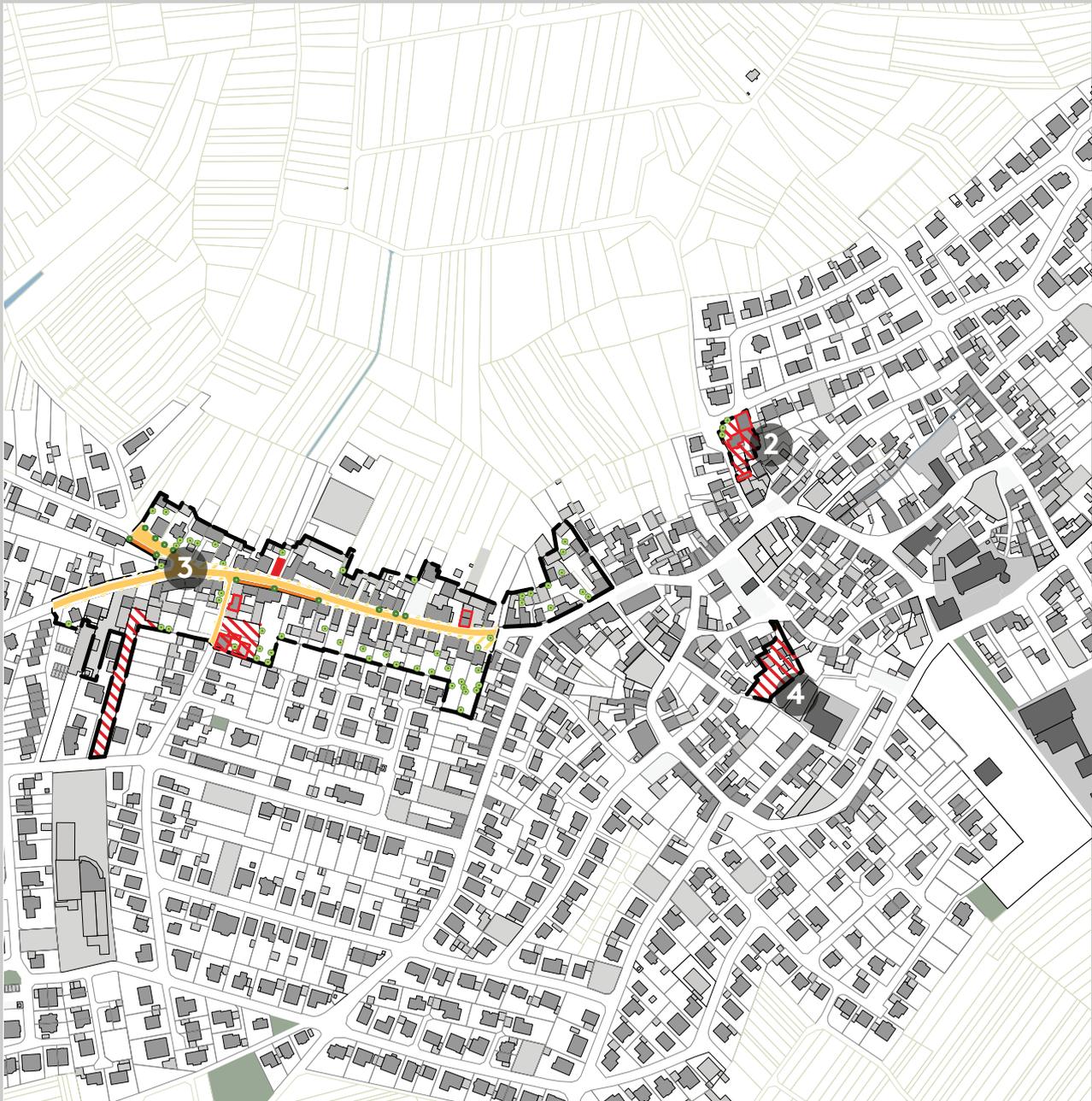
Empfohlener Projektzeitraum

Laufende Aufgabe/Vorbereitungsphase

Projektplan zum Gemeindeentwicklungskonzept

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung 2022

B



GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGS- KONZEPT | ORTSMITTE IV

INHALTSÜBERSICHT

1.	ANLASS UND AUSGANGSLAGE.....	122
1.1	Anlass und Ausgangslage.....	124
1.2	Bisherige Förderprogramme.....	125
2.	ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS.....	126
3.	BESTANDSERHEBUNG UND BESTANDSANALYSE.....	130
3.1	Verkehr.....	132
3.2	Nutzung.....	134
3.3	Gebäudezustand.....	136
3.4	Denkmalschutz und kommunales Eigentum.....	138
4.	BÜRGERBETEILIGUNG.....	140
4.1	Ergebnisse der Planungswerkstatt.....	142
	4.1.1 Stärken und Schwächen.....	142
	4.1.2 Ziele und Maßnahmen.....	142
5.	STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE.....	144
6	ZIELE DER STÄDTEBAULICHEN ERNEUERUNG.....	148
6.1	Übergeordnete Entwicklungsziele.....	149
6.2	Inhaltliche und räumliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet.....	150
6.3	Neuordnungskonzept.....	152
6.4	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	154
6.5	Weiteres Vorgehen.....	155





ANLASS UND AUSGANGS- LAGE

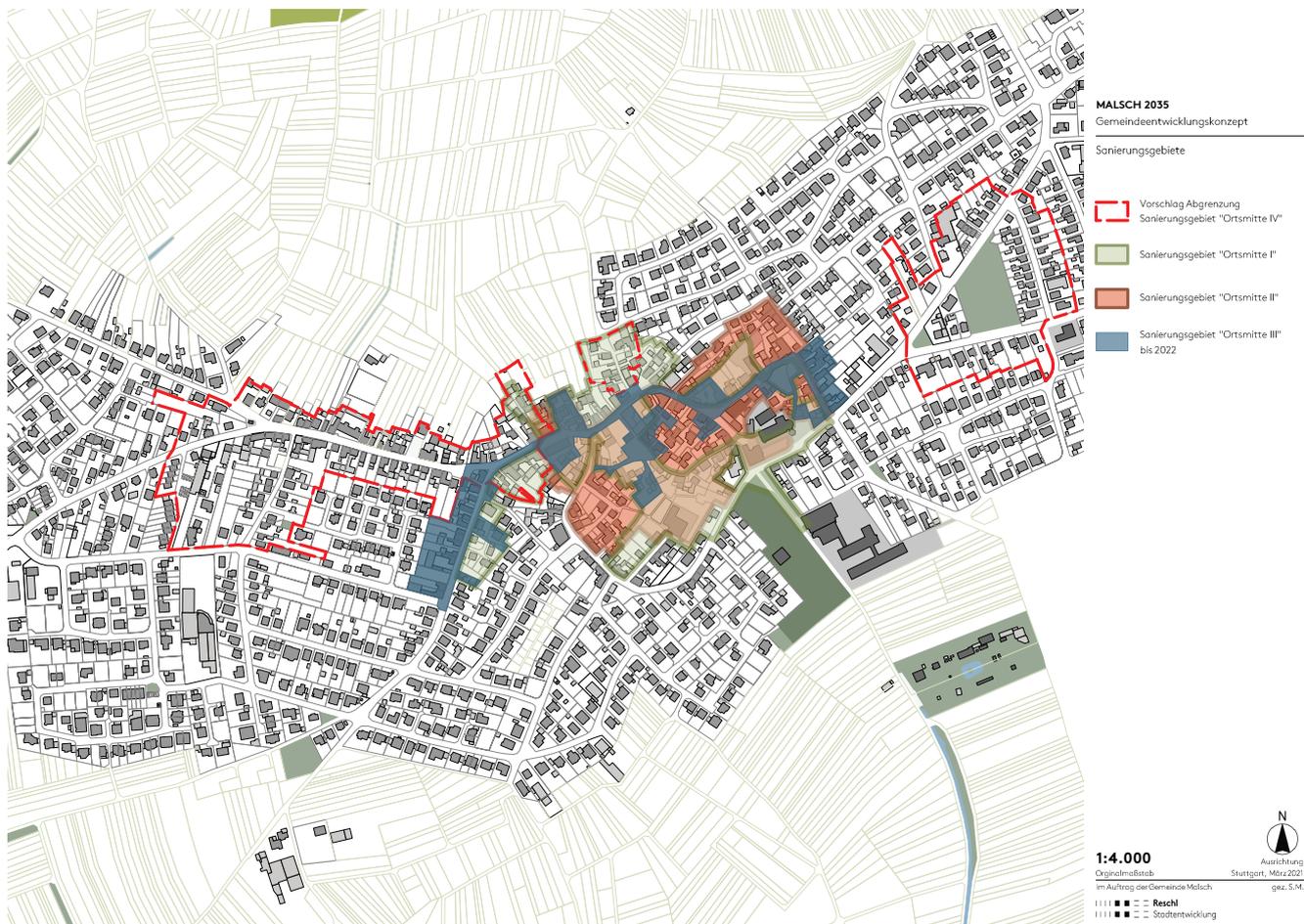
1.1 ANLASS UND AUSGANGSLAGE

Der Ortskern in Malsch übernimmt für die Gemeinde und die Bürgerinnen und Bürger zentrale Funktionen. Hier befinden sich alle wichtigen öffentlichen Einrichtungen, wie das Rathaus, die Bücherei, Grundschule, etc. Im Hinblick auf die langfristige Entwicklung der Gemeinde gilt es diese Funktionen im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes | Malsch 2035 mitzudenken, zu stärken und weiterzuentwickeln. Der Ortskern mit dem neugestalteten Dorfplatz bildet den Schwerpunkt bei der weiteren funktionalen und städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde.

Da diese Entwicklung mit finanziellen Aufwendungen verbunden ist, bemüht sich die Gemeinde Malsch um eine Aufnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung. Seit dem Jahr 2019 ist die Erstellung eines gesamt-

gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (GEK), als auch eines gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (GISEK) Voraussetzung für die Bewerbung um Fördergelder, was mit dem vorliegenden Gemeindeentwicklungskonzept | Malsch 2035 und dem GISEK | „Ortsmitte IV“ gegeben ist. Die Erstellung des GISEKs erfolgte parallel zur Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes durch das Büro Reschl Stadtentwicklung. Es konnte somit eine Ableitung der Ziele des GEK im GISEK integriert werden.

Ziel ist die strukturelle, funktionale und städtebauliche Weiterentwicklung der Ortsmitte.



1.2 BISHERIGE FÖRDERPROGRAMME

Die Gemeinde Malsch ist bereits seit Jahrzehnten in der städtebaulichen Erneuerung aktiv. Die vorangegangenen Sanierungsgebiete befanden sich bereits mehr oder weniger in der Ortsmitte in Malsch. Im nachfolgenden Absatz wird diese Entwicklung kurz skizziert.

Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“ (1989 – 1999, verlängert bis 2000)

Mit der Aufnahme in die Städtebauförderung mit dem ersten Gebiet „Ortsmitte I“ konnte ein barrierefreier Rathausneubau umgesetzt werden. Im Zuge dessen wurde der Rathausplatz, sowie die umliegenden öffentlichen Parkierungsflächen gestaltet.

Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ (2001-2010)

Mit einem Förderrahmen von 2.717.482,00 EUR konnten in der Ortsmitte in Malsch und im Bereich um das Rathaus und dem alten Ortskern mehrere Grunderwerbe von Schlüsselgrundstücken durchgeführt werden. Hierbei konnten öffentliche Parkplätze, der Umbau für den Kindertagesstätte Kinderneest, Gehwegverbreiterungen, die Vorbereitung der Dorfplatzgestaltung, sowie Erneuerungen von Erschließungsstraße durchgeführt werden. Insgesamt wurden 15 Modernisierung- und Instandsetzungsmaßnahmen von Privaten erfolgreich abgeschlossen werden. Darüber hinaus wurden die Außenanlagen am Rathaus als Restmaßnahme aus dem Gebiet Ortsmitte I fertiggestellt und insgesamt 57 öffentliche Stellplätze geschaffen werden.

Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ (2011-2021)

Mit der Ausnahme ins Landessanierungsprogram 2011 konnte die Sanierung der Ortsmitte Malsch mit einem Förderrahmen von insgesamt 1.667.000 EUR fortgesetzt werden. Einzelmaßnahmen wa-

ren unter anderem verschiedene Grunderwerbe in der Haupt- und Poststraße und sechs private Modernisierungen. Darüber hinaus wurde eine Stellplatzbilanz erstellt und das Großprojekt der Neugestaltung des Dorfplatzes durchgeführt, der einen Großteil des Durchführungszeitraums in Anspruch nahm.

Zukünftiges Erneuerungsgebiet „Ortsmitte IV“

Das geplante Erneuerungsgebiet schließt sich an die vorangegangenen Sanierungsgebiete im Osten und Westen an. Schwerpunkte sollen die Weiterentwicklung der Hauptstraße, die Neuordnung in der Letzenbergstraße und Mühlgasse, sowie die Weiterentwicklung des Alten Sportplatz sein. Das Gebiet umfasst eine Gesamtgröße von 4,26 Hektar.





ABGRENZUNG DES UNTER- SUCHUNGS- GEBIETS

2 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS

Das Untersuchungsgebiet in der Gemeinde Malsch wurde vorab mit der Verwaltung abgeprochen und verlief im Osten der Hauptstraße mit angrenzender Bebauung, entlang der Letzenbergstraße und in Umgebung um den alten Sportplatz und umfasste eine Größe von 10,9 Hektar.

In Rücksprache mit der Verwaltung wurden auch die Randbereiche in der Bestandsuntersuchung miteinbezogen, um weitere etwaige städtebauliche Missstände zu erheben und miteinzube-

ziehen. Die Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebiets umfasst eine kleinere Fläche mit den stärksten städtebaulichen und funktionalen Missständen und den zeitnah geplanten öffentlichen Maßnahmen. Das Gebiet umfasst nun eine Gesamtgröße von rund 4,26 Hektar. Das Gebiet konzentriert sich vor allem auf die östliche Hauptstraße und die angrenzende Bebauung, sowie die Letzenbergstraße und den alten Sportplatz.



Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung







BESTANDS- ERHEBUNG UND -ANALYSE



Im April 2021 hat das Büro Reschl Stadtentwicklung die Bestandserhebung in der Ortsmitte in Malsch durchgeführt. Die Bestandsaufnahme wurde als Begehung und durch Inaugenschein-

nahme von außen durchgeführt. Die Untersuchungsgebiete wurden vorab mit der Verwaltung festgelegt.

3.1 VERKEHR

Straßenverkehr

Innerhalb des Untersuchungsgebiets weist vor allem die Hauptstraße eine erhöhte Verkehrsbelastung von mehr als 8.000 Kfz/Tag auf. Hierdurch wird die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte, bzw. am neu gestalteten Dorfplatz deutlich beeinträchtigt. Um diese Problematik zu verbessern, sollen die Randbereiche weiter aufgewertet, Parkierungen neu geordnet und sichere Quersungsmöglichkeiten geschaffen werden, um die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern.

Gleiches gilt, für die etwas weniger belasteten Nebenstraßen Rotenberg und Rettigheimer Straße, die schmale Gehwegbereiche aufweisen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Malsch ist über mehrere Buslinien an die Nachbargemeinden und den Bahnhof Rot-Malsch angebunden. Die barrierefreien Haltestellen in der Ortsmitte befinden sich entlang der Hauptstraße und der Rotenberger Straße und dem Oberen Mühlweg. Der Bahnhof Rot-Malsch mit Anbindung an die S-Bahn nach Bruchsal und Wiesloch ist ca. 2,5 km vom Ortskern entfernt.

Rad – und Fußverkehr

In der Ortsmitte Malsch sind die Gehwegbereiche oft sehr schmal ausgeführt und zugeparkt. Daher wurde im Sommer 2021 ein Fußverkehrscheck in Malsch durchgeführt, um die Situation für Fußgänger in Malsch zu verbessern. Hierbei





3.2 NUTZUNGEN

Die Ortsmitte Malsch ist sowohl von Wohnnutzungen, öffentlicher Infrastruktur und Gastronomie als auch von Nahversorgern geprägt, die sich auf die Erdgeschosszone beschränken.

Entlang der Hauptstraße wurden mehrere Leerstände und untergenutzte Flächen identifiziert, die besonders im Blickwinkel der städtebaulichen Erneuerung stehen sollen. Denn besonders der Erhalt der Einzelhandelsstruktur und die Vermeidung weiterer Leerstände soll zukünftig positiv beeinflusst werden. Auch ist der Bau zusätzlicher Wohnungen durch eine verstärkte Entwicklung von Innenentwicklungspotenzialen und die Modernisierung bestehender Gebäude und Wohnungen in der Ortsmitte vorgesehen. Des Weiteren soll über die Optionen der Umgestaltung der Hauptstraße nachgedacht werden, die aktuell einen sehr schmalen Straßenquerschnitt aufweist.

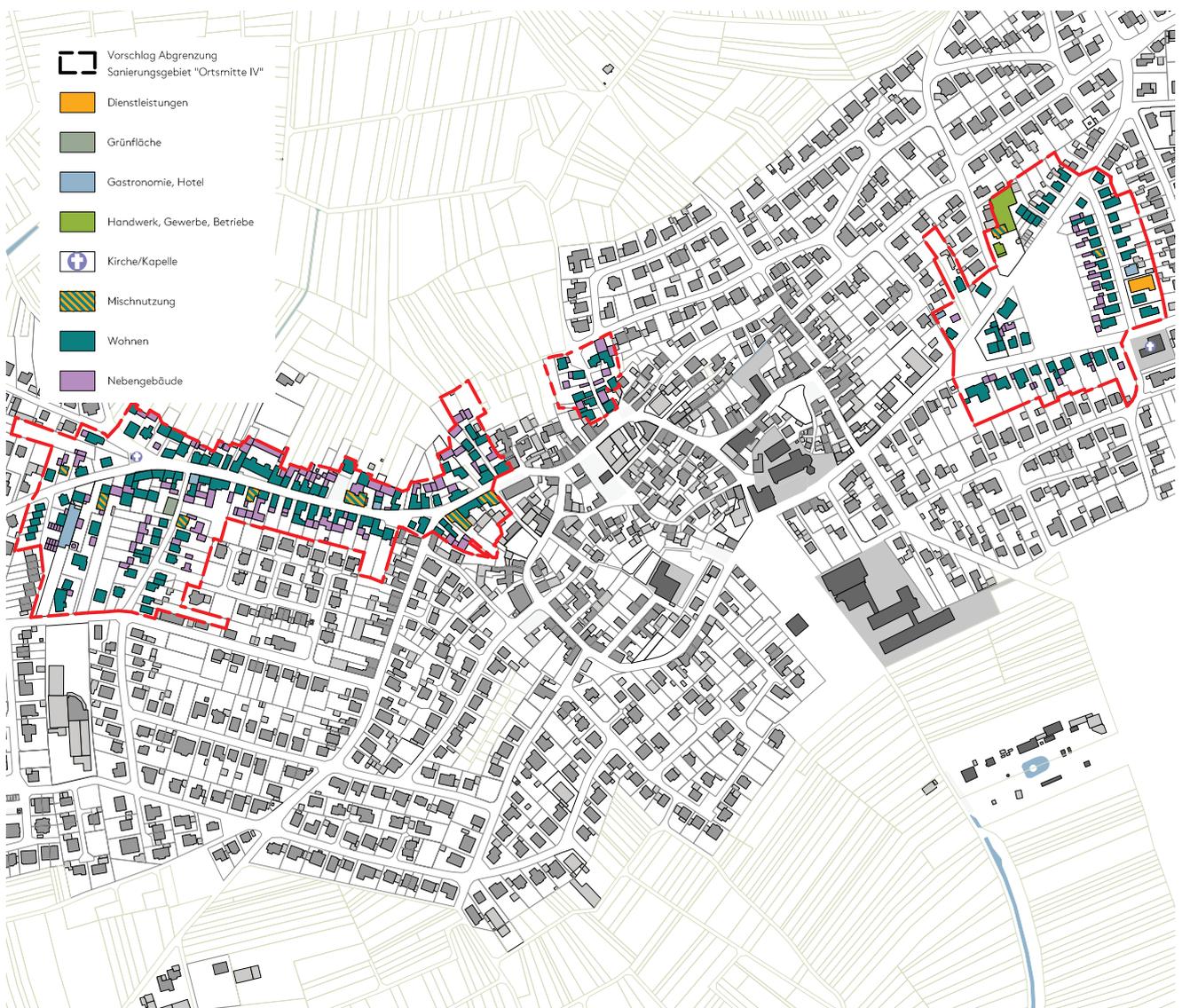
Weitere Potenziale stellen kommunales Eigentum in der Letzenbergstraße als auch die Fläche des Alten Sportplatzes dar, die es zu modernisieren bzw. entwickeln gilt.

Die Ortsmitte in Malsch ist größtenteils durch eine Wohnnutzung sowie durch viele Nebengebäude (unter anderem alte landwirtschaftliche Nebengebäude) geprägt. Darüber hinaus gibt es ein umfangreiches Einzelhandelsangebot, welches sich aus einem Bäcker, einem Hofladen, einem Metzger und einer Physiotherapiepraxis zusammensetzen.

Einige Gebäude mit schwerwiegenden Mängeln und untergenutzte Flächen wurden im Untersuchungsgebiet identifiziert, die durch die städtebauliche Erneuerung wieder einer Nutzung zugeführt werden sollen. Im öffentlichen Einflussbereich stehen vor allem die Erschließungsstraße und Plätze, als auch durch das Vorkaufsrecht der Erwerb und die Neuordnung von Schlüsselgrundstücken.



Nutzungen	Anzahl	Prozent
Wohnen	160	48,6
Nebengebäude (Garagen, Schuppen)	153	46,6
Mischnutzung	9	2,7
Dienstleistung (mit OG Wohnen)	1	0,3
Gastronomie/Hotel	3	0,9
Sonstige Nutzungen (Handwerk, Betriebe, Hofläden)	3	0,9
Gesamt	329	100



Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet
 Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

3.3 GEBÄUDEZUSTAND

Anhand der folgenden vier Parameter wurden die Zustände der Gebäude bewertet:

1 Keine/leichte Mängel	Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen -> Maßnahmen wären z.B. ein neuer Fassadenanstrich
2 Erkennbare Mängel	Gebäude mit erkennbaren Mängeln, Grundsubstanz weist keine Mängel auf. In mehr als einem Gewerk ist eine Modernisierung erforderlich, wie z.B. Austausch der Fenster, Dämmmaßnahmen
3 Starke Mängel	Erhebliche Kosten für die Modernisierung, da starke Mängel und Funktionsdefizite vorhanden sind, z.B. Fassadendämmung, Belichtung, neue Grundrisse
4 Schwerwiegende Mängel/Abbruch	Kosten der Modernisierung übersteigen die Kosten eines Neubaus, Erhalt wirtschaftlich fraglich. Funktionsverlust und kaum Nutzungen möglich, z.B. Umnutzung von Scheunen zu Wohnnutzung.

Die Inaugenscheinnahme der Gebäude erfolgte nur äußerlich und kann die Potenziale die im Inneren der Gebäude vorliegen erst im weiteren Prozess miteinbeziehen. Bewertet wurden insgesamt 329 Gebäude, die Haupt- und Nebengebäude einschließen.

Wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt weisen 5,2 Prozent der Gebäude im Untersuchungsgebiet erhebliche Mängel und 1,7 Prozent substanzuelle Mängel auf. Dem gegenüber stehen knapp 72 Prozent ohne oder mit leichten Mängeln, was die vorhergehenden Sanierungsgebiete in der Ortsmitte in manchen Teilen widerspiegelt.



Intensität der Mängel in Malsch	Anzahl	Prozent
Keine/leichte Mängel	235	71,4
Erkennbare Mängel	73	22,2
Erhebliche Mängel	17	5,2
Substanzielle Mängel/Abbruch	4	1,2
Gesamt	329	100

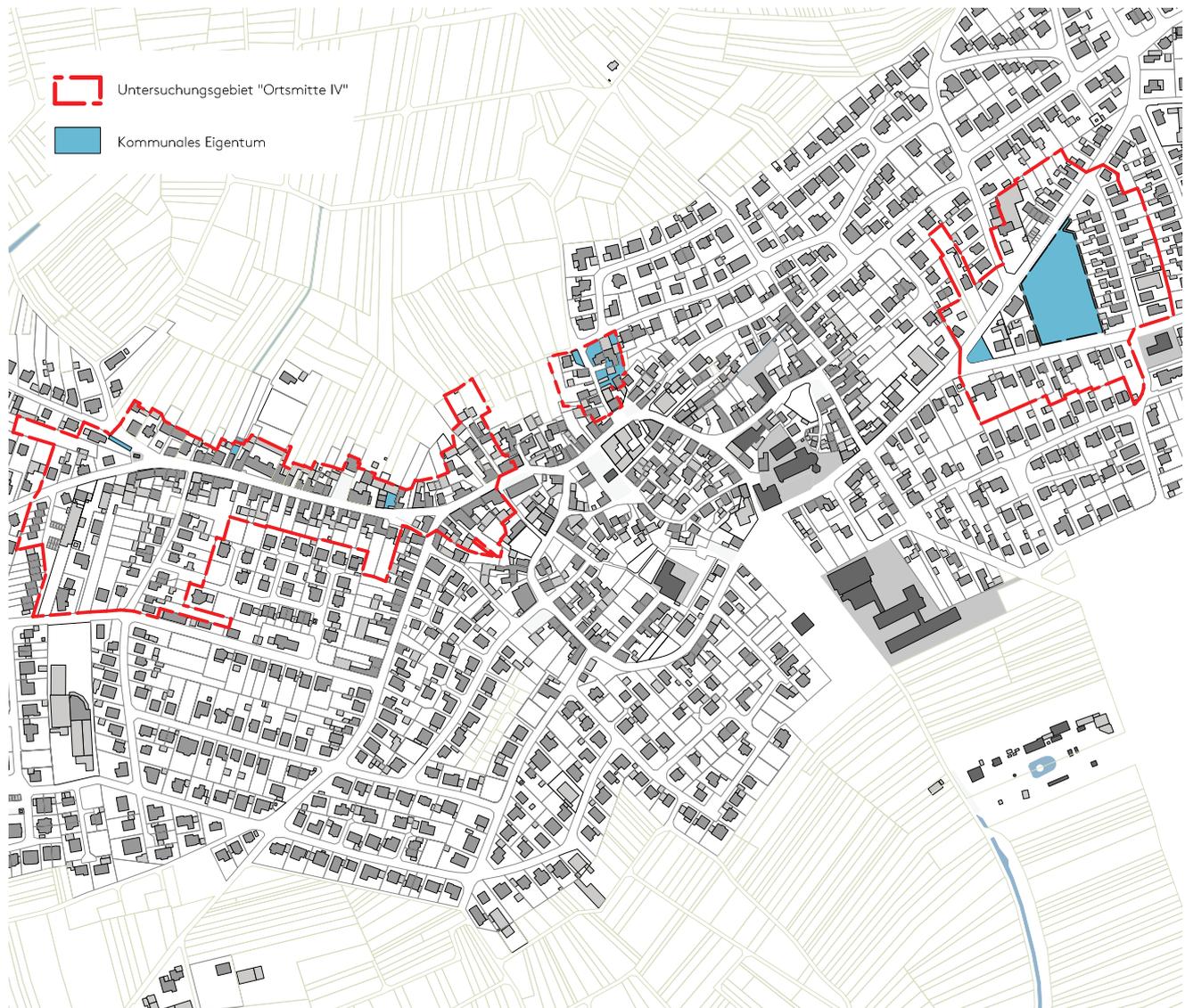


Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

3.4 DENKMALSCHUTZ UND KOMMUNALES EIGENTUM

In der Ortsmitte von Malsch befinden sich 19 Kulturdenkmäler als Prüfobjekte:

- Letzenbergstraße 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11,
- Hauptstraße 53, 55, 55a, 57, 59, 61, 63, 65, 67

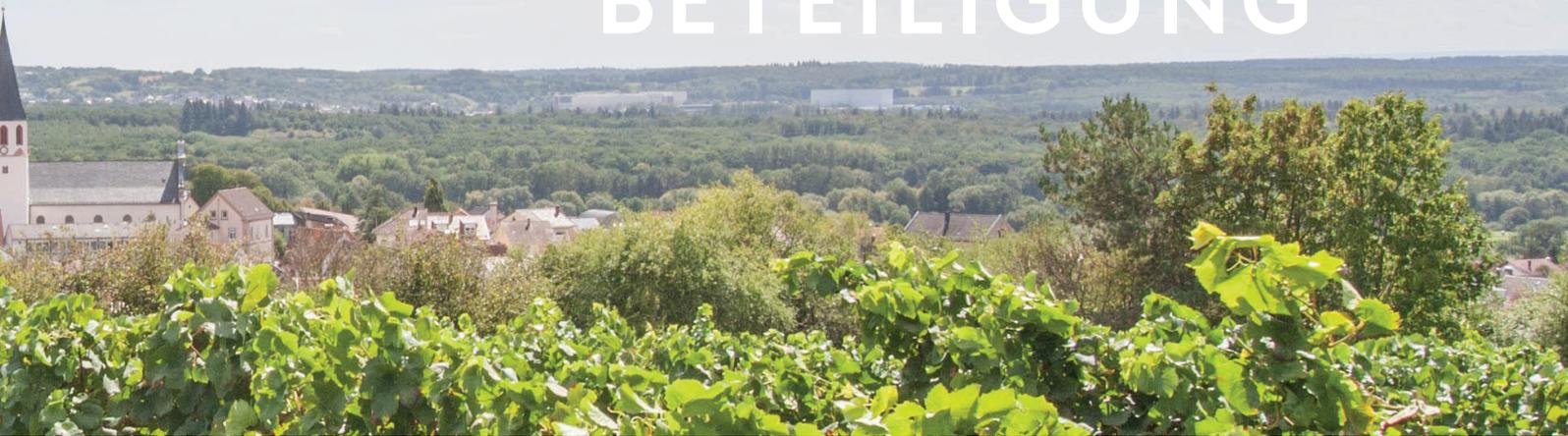


Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung





BÜRGER- BETEILIGUNG





Die Aufwertung und Weiterentwicklung der Ortsmitte in der Gemeinde Malsch ist eine zentrale Zielsetzung der Gemeindeentwicklung. Daher ist es wichtig, dass die Bürgerschaft in diesen Prozess miteinbezogen und durch das Einbringen von Ideen und Anregungen aktiv an der zukünftigen Gestaltung mitwirken kann. Wie das „Gemeindeentwicklungskonzept | Malsch 2035“ ist auch das GISEK „Ortsmitte IV“ das Ergebnis eines dialogorientierten Prozesses, in dem Gemeindeverwaltung, Gemeinderat und Bürgerschaft

sowie Fachplaner als die maßgeblichen Akteure gemeinsam agieren. Der zeitliche Ablauf der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist im Folgenden dargestellt:

Am 28.07.2021 fand parallel zur Zukunftswerkstatt die Planungswerkstatt zur Gestaltung der Ortsmitte statt. Hierbei wurde rege über die positiven und negativen Aspekte und vor allem Lösungsansätze diskutiert.

4.1 ERGEBNISSE DER PLANUNGSWERKSTATT

4.1.1 STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

Die Stärken der Ortsmitte in Malsch sehen die Teilnehmenden im Tierpark und der Letzenbergkapelle. Hierzu muss gesagt werden, dass der Dorfplatz in der Ortsmitte erst fertiggestellt wurde.

Die Schwächen überwiegen in den Beiträgen der Teilnehmenden. Die Ortsdurchfahrt wird als Störfaktor wahrgenommen und daher beziehen sich viele der nachfolgenden Ziele und Maßnahmevorschläge auf dieses Thema.

4.1.2 ZIELE UND MASSNAHMEN

Aufbauend auf den benannten Schwächen haben die Teilnehmenden der Planungswerkstatt Ziele und Maßnahmen für eine zukünftige Aufwertung der Ortsmitte in Malsch formuliert.

Hauptthema und Ideenschwerpunkt war hierbei das Themenfeld Mobilität und Verkehr. Um die Verkehrsbelastung zu reduzieren und die Verkehrssicherheit zu verbessern wurden folgende Maßnahmen formuliert. Die Teilnehmenden sehen eine Prüfung der Beschilderung für LKW an der Abbiegung Tonwerkstraße, mehr Geschwindigkeitskontrollen und geregelte Parkmöglichkeiten als essentiell für die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt. Einige äußerten auch den Wunsch einer Prüfung der Zurückstufung der Landesstra-

ße auf Kreis- oder Gemeindeebene, um mehr Einfluss bei einer Umgestaltung zu erhalten.

Darüber hinaus sollen sicherere Fuß- und Radverbindung und Querungen geschaffen werden, die bereits im Fußverkehrs-Check erhoben wurden. Dies bedeutet, dass weiterhin die Barrierefreiheit ausgebaut und Lösungen für das Zustellen und Zuparken der Gehwegbereiche gefunden werden müssten. Dies ist sowohl für die Schulwege, als auch für eine älter werdende Bevölkerung im Blick zu behalten, um die fußläufige Erreichbarkeit der Ortsmitte, sowie des Einzelhandels und der Erledigungen des täglichen Bedarfs zu gewährleisten. Beim Thema Wohnen und Bebauung sehen die Teilnehmenden ein großes Potential in der Modernisierung der Gebäude in Malsch. Auch die Bebauung von brachliegenden Grundstücken oder die Aktivierung von Leerständen sollen hierbei beinhaltet sein. Für das Areal „Alter Festplatz“ können sich die Teilnehmenden sowohl eine etwaige Wohnnutzung in Form eines Mehrgenerationenhauses oder eine gemischte Bebauung für verschiedene Nutzergruppen, als auch eine Freiraumgestaltung und Unterbringung notwendiger Infrastrukturen vorstellen.

Um das Wohnumfeld und die Ortsmitte qualitativ aufzuwerten, sollen Freiflächen begrünt, und öffentliche Grünflächen mit Baumplantagen und insektenfreundliche Blühstreifen ergänzt werden.







STÄDTE- BAULICHE MISSSTÄNDE



5 STÄDTEBAULICHE MISSTÄNDE

Die Bestandsanalyse der Ortsmitte Malsch hat ergeben, dass es eine Vielzahl von städtebaulichen Misständen vorherrscht:

- Verkehrssituation an der Hauptstraße/Ortsdurchfahrt
- Funktionsverlust und Leerstände des Einzelhandels/der Gebäudestruktur
- Unzureichende Querungsmöglichkeiten
- Modernisierungsbedürftige Bausubstanz
- Dringend notwendige öffentliche Neuordnungen und Modernisierungen
- Schattige Plätze/Retentionsflächen im Gemeindegebiet



Quelle







ZIELE DER STÄDTE- BAULICHEN ERNEUERUNG



6 ZIELE DER STÄDTEBAULICHEN ERNEUERUNG

Durch die Beseitigung städtebaulicher Missstände können identitätsstiftende Gebäude und der ortstypische Charakter in der Ortsmitte erhalten und weiterzuentwickelt werden. Dies ist Ziel der städtebaulichen Erneuerung.

Mit der gestalterischen und funktionalen Aufwertung des öffentlichen Raums, in Form von qualitativen Freiflächengestaltungen und der Neuordnung der Parkierungsflächen kann dies erreicht werden. Somit kann die Gemeinde einen direkten Einfluss auf die Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Verbesserung des Wohnumfelds und der Barrierearmut im öffentlichen Raum nehmen.

Die Neuordnung, bzw. Erstellung geeigneter Parkierungsflächen sowie die Aufwertung der öffentlichen Plätze sind vor allem im Bereich um das alte Rathaus und den Kirchplatz und entlang der Hauptstraße notwendig.

Darüber hinaus ist der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz durch umfangreiche Modernisierungen und die Neuschaffung von Wohnraum wichtig, um die Innentwicklung weiter voranzutreiben und auch potenzielle Flächen und leerstehende Gebäuden zu aktivieren und wieder einer Nutzung zuzuführen.

Im Hinblick auf den Klimaschutz ist vor allem eine Begrünung der öffentlichen Erschließungsanlagen und des Wohnumfeldes zu fokussieren, als auch durch die energetische Modernisierung sowohl privater als auch öffentlicher Gebäude eine Reduzierung des Energieverbrauchs anzustreben.

6.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELE

Aus den Ergebnissen des Gemeindeentwicklungskonzepts | Malsch 2035 und der durchgeführten Bürgerbeteiligung lassen sich im Hinblick auf das Erneuerungsgebiet „Ortsmitte IV“ folgende allgemeine Entwicklungsziele ableiten:

ÖFFENTLICHEN RAUMS

- Klimawandel Strategie zur Klimaanpassung
- Vermeidung von großräumiger Flächenversiegelung
- Aufwertung der öffentlichen Grünflächen
- Überarbeitung und Umsetzung des Integrierten Klimaschutzkonzepts
- Starkregenisikomanagement umsetzen
- Kommunale Flächen ökologisch und naturnah gestalten

2. FORCIERUNG DER INNENENTWICKLUNG

- Bewerbung für das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“
- Aktiv Innenentwicklungspotentiale nutzen
- Festplatz weiterentwickeln
- Wohnbaupolitische Grundsätze entwickeln und verankern
- Bedarfsgerechter, vielfältiger und bezahlbarer Wohnraum

3. STABILE, ZUKUNFTSSICHERE GEWERBE-ENTWICKLUNG

- Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen und des Weinbaus
- Erhalt des Einzelhandels und der Nahversorgung
- Bestandsorientierte Gewerbeflächenstrategie erarbeiten

4. ERHALT UND BEDARFSGERECHTER AUSBAU DER BILDUNGS- UND BETREUUNGSANGEBOTE

- Seniorengerechte Entwicklung
- Sicherung der Medizinische Versorgung
- Jugendtreff reaktivieren und modernisieren
- Ärztehaus ansiedeln

5. ATTRAKTIVE UND NACHHALTIGE MOBILITÄT

- Fußgängerfreundliches Malsch
- Ortsdurchfahrt verkehrssicher umgestalten
- Nachhaltige Mobilität – „Malsch mobil 2035“



6.2 INHALTLICHE UND RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE IM ERNEUERUNGSGEBIET

Das geplante Gebiet der städtebaulichen Erneuerung umfasst eine Fläche von 4,26 ha. Nach der Durchführung der Bestandsanalyse wurde entschieden, das Gebiet „Ortsmitte IV“ für die städtebauliche Erneuerung zu favorisieren, da hier die erheblicheren Mängel bestehen.

Von den im vorherigen Absatz genannten übergeordneten Entwicklungszielen werden auf Grundlage der erhobenen städtebaulichen und funktionalen Missstände und der Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung folgende Schwerpunkte und Ziele für das Erneuerungsgebiet „Ortsmitte IV“ abgeleitet.

1. AUFWERTUNG DER VORHANDENEN GEBÄUDESUBSTANZ

- Umfassende Modernisierung der Bausubstanz von privaten Eigentümern
- Energetische Modernisierung zur Erhöhung der Energieeffizienz
- Aktivierung und Entwicklung von Leerständen, Baulücken und Brachflächen
- Neuordnung und Nachnutzung von mindergenutzter Bausubstanz

2. NEUGESTALTUNG UND NEUORDNUNG DER ÖFFENTLICHEN ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN

- Erhalt und Stärkung des Einzelhandelsbesatzes und der Nahversorgung entlang der Hauptstraße/Ortsmitte IV
- Neugestaltung der Hauptstraße mit Parkierungsflächen, Grünraumkonzept, Platzgestaltung und sicheren Fuß- und Radwegeverbindungen, bzw. -querungen
- Neuordnung und Modernisierung des öffentlichen Eigentums in der Letzenbergstraße

3. AUFWERTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS

- Aufwertung der Hauptstraße
- Schaffung von barrierearmen und sicheren Querungsmöglichkeiten entlang der Hauptstraße
- Weiterentwicklung oder Schaffung von Treffpunkten („Alter Festplatz“)



6.3 NEUORDNUNGSKONZEPT

Das Ergebnis des gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzeptes, die Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets und der Beteiligung der Bürgerschaft haben in der Ortsmitte IV einen großen Erneuerungsbedarf aufgezeigt.

Das aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse und Bürgerbeteiligung zur „Ortsmitte IV“ entwickelte Neuordnungskonzept dient als Grundlage für die zeitnahe Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch die weitere bauliche, funktionelle und strukturelle Entwicklung des Gebiets.

MASSNAHMENPLAN

Nachfolgend werden die geplanten Maßnahmen im Erneuerungsgebiet „Ortsmitte IV“ entsprechend der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) in einem Maßnahmenplan verortet und stichwortartig erläutert. Die Maßnahmen wurden aus den übergeordneten strategischen Zielen des Gemeindeentwicklungskonzeptes, den Ergebnissen der Bestandsanalyse sowie der Bürgerbeteiligung abgeleitet.



Neuordnungskonzept für Malsch
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



MALSCH

GISEK "Ortsmitte IV"
 Neuordnungskonzept

-  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Ortsmitte IV" ca. 4,26 Hektar
-  Bestandsgebäude
-  Öffentliche Freiflächen

-  Neuordnungsbereiche
-  Gebäude mit erheblichen Mängeln/ Umfassende Sanierung

-  Neuordnung Straßenraum
-  Weiterentwicklung Parkraum
-  Neugestaltung Gehweg/Platzfläche

-  Baum-/Pflanzbestand (10,4 ha)
-  Neue Baum-/Pflanzstandorte

-  1 Entwicklung Alter Sportplatz/Festplatz
-  2 Neuordnung Letzenbergstraße
-  3 Neugestaltung Hauptstraße
-  4 Neuordnung Brunnengasse

1:3.500

Originalmaßstab

Im Auftrag der Gemeinde Malsch



Ausrichtung

Stuttgart, Februar 2022

gez. M.G./C.G.



6.4 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände in der Ortsmitte ist eine finanzielle Unterstützung notwendig.

Auf Grundlage des Neuordnungskonzeptes und des dazugehörigen Maßnahmenplans ergibt sich folgende vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht:

Gesamtkosten (Brutto)	€ 1.900.000
60 Prozent Fördermittel	€ 1.140.000
40 Prozent Eigenanteil	€ 760.000
Über 8-10 Jahre verteilt	€ 76.000/Jahr

I Ausgaben:	€
1. Vorbereitende Untersuchung	10.000
2. Weitere vorbereitende Untersuchungen	50.000
Fachplanungen/Wettbewerb Hauptstraße/Festplatz/Gemeinbedarf Öffentlichkeitsarbeit	10.000
3. Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen	
Grunderwerb Brunnengasse	145.000
Private Abbrüche (2 x 20.000 €- Anteil Gemeinde)	40.000
4. Baumaßnahmen	
Privat geringe Intensität (20 x 10.000 € - Anteil Gem.)	200.000
Privat hohe Intensität (2 x 25.000 € - Anteil Gem.)	50.000
Öffentliche Baumaßnahmen	
Neugestaltung Festplatz (Teilfläche ca. 30 Prozent) ca. 1.800 m ² x 250 € (Obergrenze)	450.000
Neuordnung (Letzenbergstraße)	500.000
Erneuerung Randbereiche Hauptstraße (Landesstraße) ca. 1.300 m ² x 250 € (Obergrenze)	325.000
5. Vergütung Sanierungsbetreuung (10 – 12 Jahre)	120.000
Summe Ausgaben	1.900.000
II Einnahmen	0
III Benötigter Förderrahmen	1.900.000
Finanzhilfen 60 Prozent	1.140.000
Anteil Gemeinde 40 Prozent	760.000

Kosten- und Finanzierungsübersicht
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

6.5 WEITERES VORGEHEN UND UMSETZUNG

Am 26.07.2022 wurde das Gemeindeentwicklungskonzept | Malsch 2035 und das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept „Ortsmitte IV“ im Gemeinderat beschlossen. Somit sind die Voraussetzungen für einen Antrag auf Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung erfüllt.