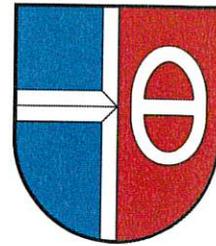


# Gemeinde Malsch Rhein-Neckar-Kreis



## Gremienvorlage

**Amt:** Hauptamt  
**Bearbeiter :** FH  
**Datum :** 24.06.2025  
**Gremienvorlage:** öffentlich **Sitzung Nr. 06 / 2025**  
**Gremium:** Gemeinderat  
**Kennwort :** Innenentwicklung (022.31)  
**Begriff:** Entwicklung Wohnprojekt Mühlgasse „Leben in der Ortsmitte“  
Vorstellung der Entwurfsplanung

---

**Tagesordnungspunkt:**

3

---

### Sachverhalt:

Die Grundstücke in der Ortsmitte von Malsch, Flst.Nr. 94 mit 51 qm, Flst.Nr. 95 mit 1.156 qm und Flst.Nr. 8623 mit 356 qm liegen direkt am neugestalteten Dorfplatz. Die Gesamtfläche von insgesamt 1.563 qm soll dahingehend überplant und entwickelt werden, dass dort ein Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten und Tiefgarage entstehen kann. Die Fläche wurde im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts bereits städtebaulich erfasst mit der Zielsetzung der Aktivierung und Entwicklung von Leerständen, Baulücken und Brachflächen. Die Grundstücksfläche liegt gleichzeitig im Sanierungsgebiet Malsch „Ortsmitte IV“. Die Grundstücke sollen im Vorfeld von einem Investor erworben werden, der sodann die Entwicklung des Areals mit der vorgestellten Entwurfsplanung und Bebauung umsetzt.

Als städtebauliche Planungsziele werden eine ortsverträgliche Nachverdichtung, eine ausreichende Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche, der Umgang mit dem vorhandenen schwierigen Grundstückszuschnitt, die architektonische Akzentuierung in der Ortsmitte sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs genannt. Mit der Umsetzung des Wohnprojekts „Leben in der Ortsmitte“ soll der Ortskern von Malsch direkt am Dorfplatz weiter belebt werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch hat sich im Rahmen einer Klausurtagung am 14.03.2025 mit den Planungsentwürfen der vier Investoren befasst und sich dabei mehrheitlich für den vorliegenden Planungsentwurf ausgesprochen. Das Bebauungskonzept sieht einen gegliederten, abgewinkelten Baukörper mit zwei Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und einem begrünten Flachdach mit einer Wohnfläche von ca. 1.100 qm vor. Weiter soll die Tiefgarage im Sockelgeschoss des Wohngebäudes mit Blick auf die vorhandene Topografie untergebracht werden.

In der aktuellen Planung sind vorgesehen:

- PV-Anlage auf dem begrünten Flachdach
- Partielle Fassadenbegrünung
- Energiekonzept
- Berücksichtigung der Elektromobilität

Planungsrechtliche Einstufung des Bauvorhabens:

Die Grundstücksflächen sind derzeit nicht mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan überplant. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB. Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage der vorgestellten Konzeption soll die konkretisierte, planungsrechtliche Absicherung erfolgen und die Umsetzung des Vorhabens gewährleistet werden. Als Maßnahme der Innenentwicklung soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB Anwendung finden.

---

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch stimmt der vorgelegten Entwurfsplanung zur Innenentwicklung in Malsch zu. Die Verwaltung wird beauftragt zusammen mit dem Investor und Planer die weiteren notwendigen Schritte zur Realisierung des Wohnprojekts in Malsch in der Mühlgasse „Leben in der Ortsmitte“ in die Wege zu leiten und voranzutreiben.

---

### Als Anlage sind beigefügt:

Folgekostenberechnung  Karten/Folien  Unterlagen:

Bebauungskonzept Mühlgasse

Handzeichen Sachbearbeiter: FH	Datum: 06.06.2025
Mitzeichnung durch Amtsleiter: FH Handzeichen:	Datum: 06.06.2025
Mitzeichnung durch Rechnungsamt Handzeichen:	Datum:
Mitzeichnung durch	Datum:
Zustimmung durch Bürgermeister Tobias Greulich Handzeichen	Datum: 06.06.2025