



Wohnen im Bestand

Chancen zur Wohnraumschaffung: Welche Potenziale stecken im Wohngebiet am Weiherberg?

[KURZFASSUNG]



Das Projekt wird gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“.



Lieber Bürgerinnen, liebe Bürger,

mit dieser Broschüre wende ich mich ganz gezielt an Sie, die Anwohnerinnen und Anwohner des Weiherbergs. Sie alle wissen, dass die Innenentwicklung und Nachverdichtung seit vielen Jahren die Grundprinzipien der Stadtentwicklung in Bruchsal sind. Schwindende (städtische) Flächenreserven, ein hoher Bedarf an Wohnraum, die ökologischen Anforderungen und ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum machen eine Weiterentwicklung im Innenbereich notwendig.

Doch für uns heißt Innenentwicklung auch, dass wir gerade bestehende Wohngebiete in den Blick nehmen und dort den Fokus auf Möglichkeiten der Nachverdichtung richten. Hier sehen wir gerade für den Weiherberg besondere Perspektiven. Der Weiherberg zeichnet sich durch eine Nähe zur offenen Landschaft und kurze Wege zur Innenstadt aus. Das macht ihn als Wohngebiet einzigartig. Von der Struktur finden sich hier Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken überwiegend aus den 50/60er Jahren. Für die Bestandsgebäude besteht teilweise ein hoher Modernisierungsbedarf und zudem steht oft ein Generationswechsel an. Das bestehende Bau- und Planungsrecht (Bebauungspläne) bietet häufig nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

Für uns war dies Anlass, eine Strategie für eine nachhaltige Stadtentwicklung auf dem Weiherberg auszuarbeiten. Wir haben eine umfangreiche Bestandsanalyse durchgeführt und einen Beteiligungsprozess auf den Weg gebracht - unter anderem durch Ortsspaziergänge für die ansässigen Bürger/-innen. Das Ergebnis dieses Prozesses, der durch das Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ möglich wurde, sehen Sie in dieser Broschüre. Sie fasst die verschiedenen Handlungsempfehlungen für das Wohngebiet am Weiher-



berg zusammen, das in unterschiedliche Bereiche geclustert worden ist, in denen ganz individuelle Lösungen der Nachverdichtung möglich sind. Vor allem stellt die Broschüre aber ein grundlegendes Konzept für das Gesamtquartier vor und ist somit ein Best-Practice-Beispiel für andere Wohngebiete mit ähnlichen Strukturen.

Informieren Sie sich mit der sehr klar strukturierten und hervorragend illustrierten Broschüre über die Möglichkeiten, die sich für Ihre Immobilie ergeben. Melden Sie sich bei uns, wenn Sie Rückfragen haben oder geben Sie uns einfach so eine Rückmeldung. Wir freuen uns über jedes Feedback. Nur so können wir zusammen mit Ihnen Ihren Weiherberg weiterentwickeln und zukunftsfähig gestalten.

Ihre
Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin



Schrägluftbild: Axel Häsler

Worum geht es?

Der Weiherberg ist ein attraktiver Wohnstandort in Bruchsal, der sich vor allem zwischen 1920 und 1970 entwickelt hat. Heute finden sich daher die unterschiedlichsten Gebäudetypologien im Quartier: kompakte Siedlungshäuser, klassische Reihen- und Einfamilienhäuser bis hin zu größeren Mehrfamilienhäusern.

Durch den einsetzenden Generationenwechsel und die sich verändernden Wohnraumbedürfnisse befindet sich das Quartier in einem Wandel. Gleichzeitig schränken die aktuellen planungsrechtlichen Festsetzungen eine Weiterentwicklung im Bestand durch Dachausbau oder Anbauten an vielen Stellen ein. In einer Untersuchung wurden die baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Quartiers aufgezeigt. Dabei wurden die unterschiedlichen Gebäudetypologien in den Straßenzügen jeweils einem Quartierstyp zugeordnet. Für jeden Quartierstyp wurden Handlungsempfehlungen für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums abgeleitet.

In der vorliegenden **Kurzfassung** sind die wesentlichen Empfehlungen für die jeweiligen **Quartierstypen** zusammengefasst.



Scannen Sie den QR-Code für weitere Informationen zum Projekt

Wie geht es weiter?

Die Handlungsempfehlungen dienen als Richtschnur für künftige bauliche Entwicklungen und für die Beratung privater Bauherr/-innen und Investoren zu Baumaßnahmen und Wohnprojekten.

In manchen Quartierstypen gibt der Bebauungsplan genug Spielraum für eine bauliche Entwicklung. Wenn es planungsrechtlich möglich ist, können ggf. auch Befreiungen vom Bebauungsplan auf Grundlage der vorliegenden Handlungsempfehlungen für die Quartierstypen erteilt werden. In einigen Quartierstypen ist jedoch die Änderung des Bebauungsplans erforderlich, um die angestrebten Nachverdichtungspotenziale planungsrechtlich zu ermöglichen und die künftige Entwicklung zu steuern.

Die konkrete weitere Vorgehensweise für die einzelnen Quartierstypen und eine Zeitschiene für notwendige Bebauungsplanänderungen wird nun vom Stadtplanungsamt entwickelt und dem Gemeinderat zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt.

Für weitere Informationen wenden Sie sich gerne an das Stadtplanungsamt.

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf:

Stadt Bruchsal

Stadtplanungsamt

Tel.: 07251-79386

stadtplanungsamt@bruchsal.de

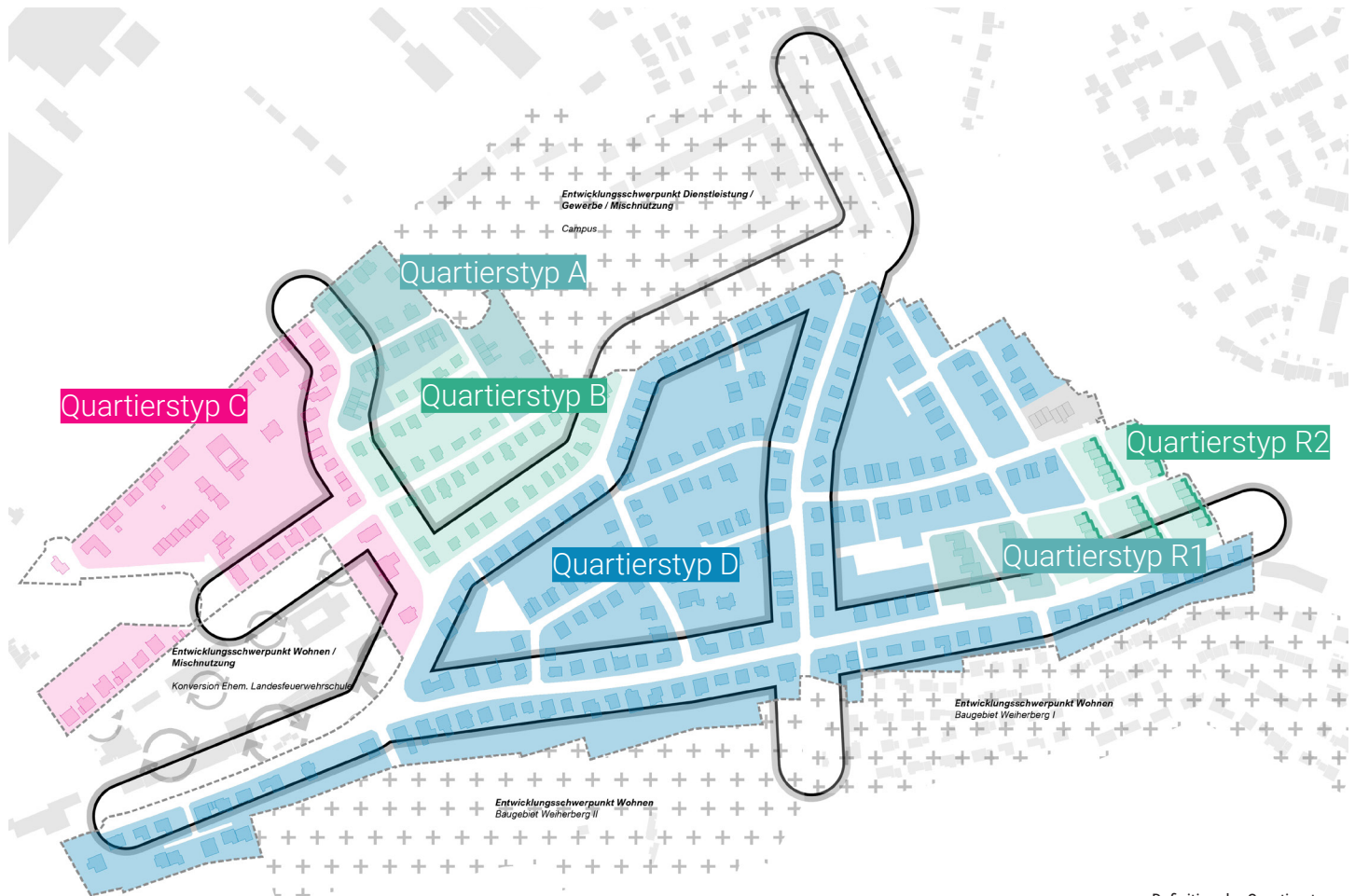
Otto-Oppenheimer-Platz 5

76646 Bruchsal

Sechs Quartierstypen

Das Konzept unterteilt das Gebiet in unterschiedliche Quartierstypen, die hinsichtlich einer zukünftigen Weiterentwicklung ähnliche bauliche und freiräumliche Bestandsqualitäten, Herausforderungen und Potenziale aufweisen. Die Unterteilung der Quartierstypen erfolgte anhand baustruktureller Merkmale (Typologien, Dachform, Grundfläche),

freiräumlicher Merkmale (Grundstücksgröße, Dichte bzw. Überbauungsgrad, zusammenhängende private Freiräume) sowie der Lage im Quartier (entlang von wichtigen Achsen, angrenzend an grüne Außenbereiche). Dabei konnten 6 unterschiedliche Quartierstypen (A-D, R1 und R2) identifiziert und Handlungsempfehlungen abgeleitet werden.



Definition der Quartierstypen

Handlungsempfehlungen



Besonderheit

Quartierstyp A ist geprägt durch eine weitgehend erhaltene historische Siedlungshäuserstruktur mit Reihen- und Einzelhäusern, kleinen Grundstücken sowie typischen Walm- und Satteldächern.

Ziel

Das theoretische Nachverdichtungspotenzial ist gering, bietet jedoch Möglichkeiten zur behutsamen Transformation in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, etwa durch Nutzungsänderungen oder Aufstockungen von Nebengebäuden.

Ziel ist der Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbildes mit kleinteiliger Bebauung und ausreichend breiten Seitenabständen ohne eine Änderung der Straßenansicht. Eine flächige Nachverdichtung der kleinen Grundstücke wird prinzipiell ausgeschlossen.

Quartierstyp A			
Optionen	Baurecht		
Dachausbau	✓	✓	
Aufstockung	✓	Änderung	> rückwärt. Gebäudeteile > max. bis Traufhöhe Hauptgeb.
Umnutzung	✓	✓	> rückwärt. Gebäudeteile
Anbau	✗	✗	
Ergänzung	✗	✗	
Instrumente > Änderung Bebauungsplan > Dachgaubensatzung			
 Umnutzung		 Aufstockung Nebengebäude	

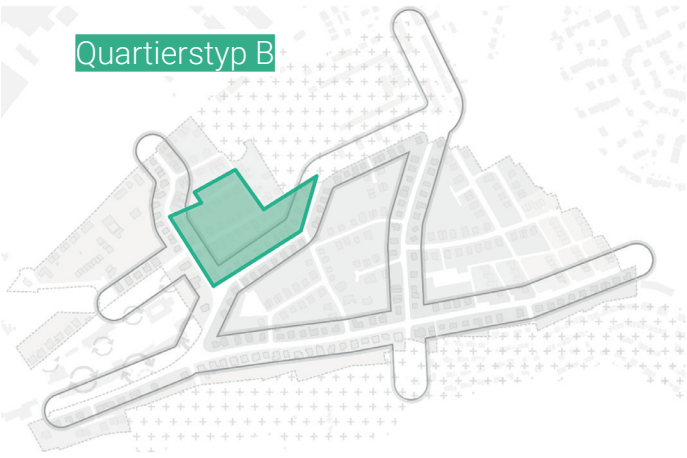
Die Weiterentwicklung im Quartierstyp A soll gestalterisch begleitet werden, beispielsweise durch eine Gaubensatzung und einen Gestaltungsleitfaden¹. Dem durch die Siedlungshäuser geprägten Charakter sollte durch Steildächer weiterhin entsprochen werden.

¹ Eine **Gaubensatzung** regelt verbindlich, wie Dachausbauten gestaltet und gebaut werden dürfen und sichert so eine einheitliche Gestaltung. Sie ermöglicht gezielte Nachverdichtung durch Dachausbau, ohne das Ortsbild zu stören, und schafft klare Vorgaben für Bauherr/-innen und Planende.

Ein **Gestaltungsleitfaden** ist ein nicht bindendes Instrument, das gestalterische Empfehlungen für Gebäude und Freiräume gibt. Er fördert eine qualitätsvolle Nachverdichtung und erleichtert die Kommunikation zwischen Verwaltung, Planenden und Eigentümer/-innen.

Ziel der Satzung bzw. des Leitfadens ist darüber hinaus die Steigerung der Akzeptanz für Nachverdichtung.

Handlungsempfehlungen

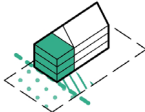
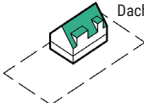


Besonderheit

Ähnlich wie Quartierstyp A befindet sich Quartierstyp B im älteren Teil des Untersuchungsraums und weist eine ähnlich kleinteilige Struktur mit kleinvolumigen Einzelhäusern auf kurzen, schmalen Grundstücken auf. Das Erscheinungsbild der historischen Siedlungshäuserstruktur ist weitgehend erhalten.

Ziel

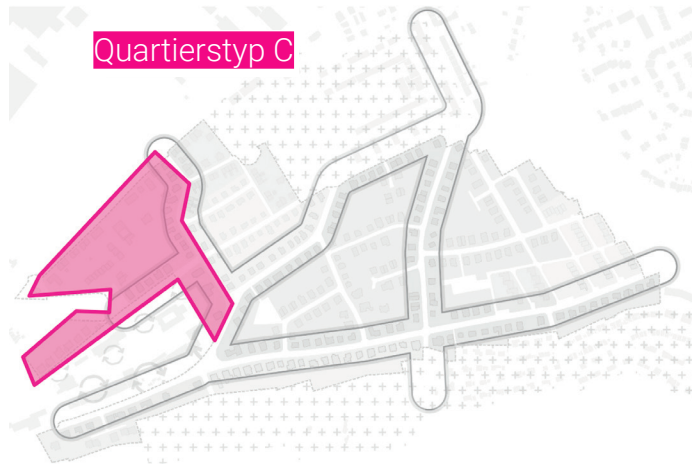
Das Nachverdichtungspotenzial ist begrenzt. Möglich wären rückwärtige Anbauten und der Ausbau der Dachgeschosse, so dass der Quartierscharakter mit den Steildächern, ausreichend breiten Seitenabständen (ohne Änderung der Straßenansicht) und grünen Innenbereichen von mindestens 15 bis 20 Metern Tiefe gewahrt werden kann. Die Weiterentwicklung soll behutsam erfolgen – durch Anbauten bis zu einer Gebäudetiefe von maximal 16 m, Dachausbauten und gegebenenfalls Aufstockungen im Rahmen

Quartierstyp B			
Optionen	Baurecht		
Dachausbau	✓	✓	> Dachgaubensatzung
Aufstockung	✗	✗	
Umnutzung	✗	✗	
Anbau	✓	✓	> rückseitig, Anbau ablesbar > bis max. 16 m Bautiefe*
Ergänzung	✗	✗	
Instrumente			
> Änderung Bebauungsplan (GRZ / GFZ, max. GF, Bautiefe) > Dachgaubensatzung > Gestaltungssatzung			
Anbau zum Innenbereich			
			
* Ausnahme Ruhsteinweg zeichnerisch dargestellt			

des geltenden Baurechts. Die grünen Blockinnenbereiche sollen weiterhin durch die Festsetzung von Baufenstern gesichert bleiben.

Eine flächige Nachverdichtung im Quartierstyp B ist daher nur begrenzt vorgesehen. Auch Anbauten in den Seitenbereichen sind nicht vorgesehen. Um die gestalterische Qualität zu sichern, eignen sich eine Gaubensatzung und ein Gestaltungsleitfaden. Dem durch die Siedlungshäuser geprägten Charakter sollte durch Steildächern weiterhin entsprochen werden.

Handlungsempfehlungen



Besonderheit

Quartierstyp C beschreibt Teilbereiche am nordwestlichen Rand des Untersuchungsraums. Diese Bereiche sind geprägt durch größere Baukörper unterschiedlicher Typologie (überwiegend Zwei- bis Dreifamilienhäuser) mit tiefen Grundstücken. Die Hanglage führt zu einer differenzierten Höhenwirkung.

Ziel

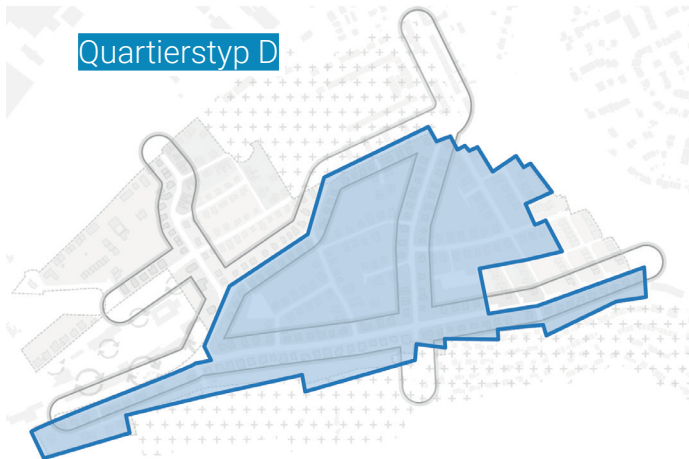
Das Potenzial zur Nachverdichtung besteht insbesondere in der Möglichkeit von Aufstockungen und Anbauten. In einer vertiefenden Untersuchung wäre darüber hinaus – abhängig von der Grundstücksgröße und der Erschließungssituation – zu prüfen, ob eine Nachverdichtung durch Bauen in der zweiten Reihe umsetzbar und verträglich ist. Dies könnte beispielsweise auch durch kleinere Wohneinheiten mit geringer Baumasse erfolgen.

Quartierstyp C			
Nachverdichtung	Baurecht		
Dachausbau	✓	✓	
Aufstockung	✓	Änderung	> Sattel- oder Flachdach max. III > max. Gebäudehöhe
Umnutzung	✗	✗	
Anbau	✓	✓	> rückseitig > bis max. 18 m Bautiefe
Ergänzung	✓	Änderung	> Prüfung Bauen i. d. zweiten Reihe & Obergrenze GRZ
Instrumente			
> Änderung Bebauungsplan (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, GRZ / GFZ, max. GR & GF, Baufenster, Bautiefe) > Gestaltungssatzung prüfen			
Aufstockung		Anbau zum Innenbereich	
			Neubau in 2. Reihe

Ziel ist der Erhalt des Quartierscharakters mit Mehrfamilienhäusern und die Beibehaltung der Maßstäblichkeit unter Berücksichtigung der Höhenwirkung durch die örtliche Hanglage.

Die Weiterentwicklung im Quartierstyp C sieht Anbauten bis zu einer Gebäudetiefe von maximal 18 Metern und Aufstockungen mit einer maximalen Gebäudehöhe (Wirkung von max. III Vollgeschossen) vor. Anbauten im Seitenbereich sind aus städtebaulicher Sicht generell ausgeschlossen, um die charakteristischen Seitenabstände zu wahren. Neben Steildächern sind Flachdächer mit entsprechender Staffelung denkbar.

Handlungsempfehlungen



Besonderheit

Der Quartierstyp D beschreibt die sehr heterogene Struktur aus überwiegend Zwei- bis Dreifamilienhäusern in dichter Bebauung mit schmalen Grundstücken und mittlerer Grundstückstiefe. Die Innenbereiche der Baufelder sind stark durchgrünt und gering versiegelt.

Ziel

Nachverdichtungspotenziale ergeben sich vor allem durch Aufstockungen und Anbauten. Mit dem Ziel, den Quartierscharakter mit Mehrfamilienhäusern mittlerer Größe zu erhalten, sind die Maßstäblichkeit und eine maximale Gebäudehöhe (12–13 m) zu berücksichtigen. Vor allem die Topografie ist bei der Höhenentwicklung relevant. Weder zur Straße noch zu den Gartenbereichen sollte die Bebauung die o.g. Höhe in ihrer Wirkung überschreiten. Darüber hinaus ist zu beachten, dass insbesondere vor dem Hintergrund der bereits im Bestand sehr schmalen seitlichen Grundstücksbereiche, weiterhin die gesetzlich vorgeschrie-

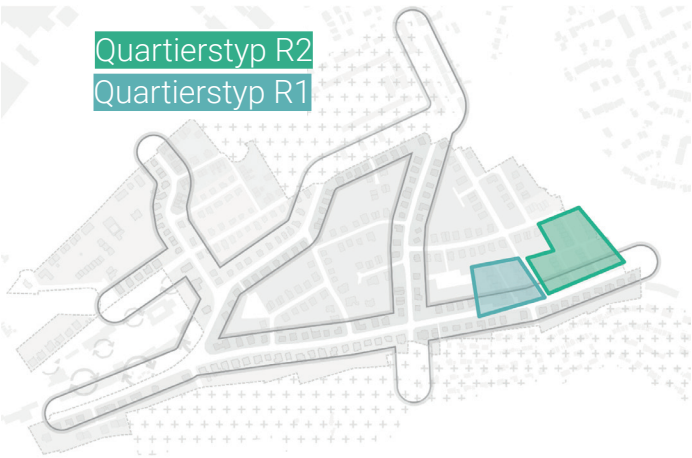
benen und städtebaulich verträglichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

Die grünen Innenbereiche mit einer Tiefe von mindestens 15–20 m sollen als prägende Qualitäten weiterhin erhalten und ausreichend breite Seitenabstände gesichert werden. Die Freiraumqualitäten, insbesondere die grüne Zäsur zum angrenzenden Neubaugebiet Weiherberg II, sollen trotz baulicher Ergänzungen erhalten bleiben.

Die Weiterentwicklung im Quartierstyp D sieht Anbauten bis zu 18 m (teilweise 16 m) Gebäudetiefe und Aufstockungen bis maximal III+D vor. Mittels einer Dachgaubensatzung lassen sich Dachausbauten verträglich gestalten. Die Seitenbereiche sollen freigehalten und die mikroklimatische Qualität bzw. der Erhalt der grünen Innenbereiche mittels Baufenstern gesichert werden. Neben Steildächern sind Flachdächer mit entsprechender Staffelung denkbar.

Quartierstyp D			
Nachverdichtung	Baurecht		
Dachausbau	✓	✓	
Aufstockung	✓	Änderung	> Sattel- oder Flachdach max. III+D
Umnutzung	✗	✗	> max. Gebäudehöhe
Anbau	✓	✓	> rückseitig > bis max. 18 m Bautiefe
Ergänzung	✗	✗	
Instrumente			
> Änderung Bebauungsplan (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, GRZ / GFZ, max. GR & GF, Bautiefe) > Dachgaubensatzung prüfen			
Anbau zum Innenbereich		Dachausbau	

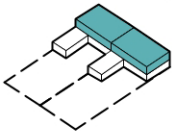
Handlungsempfehlungen

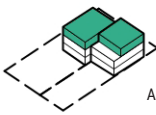


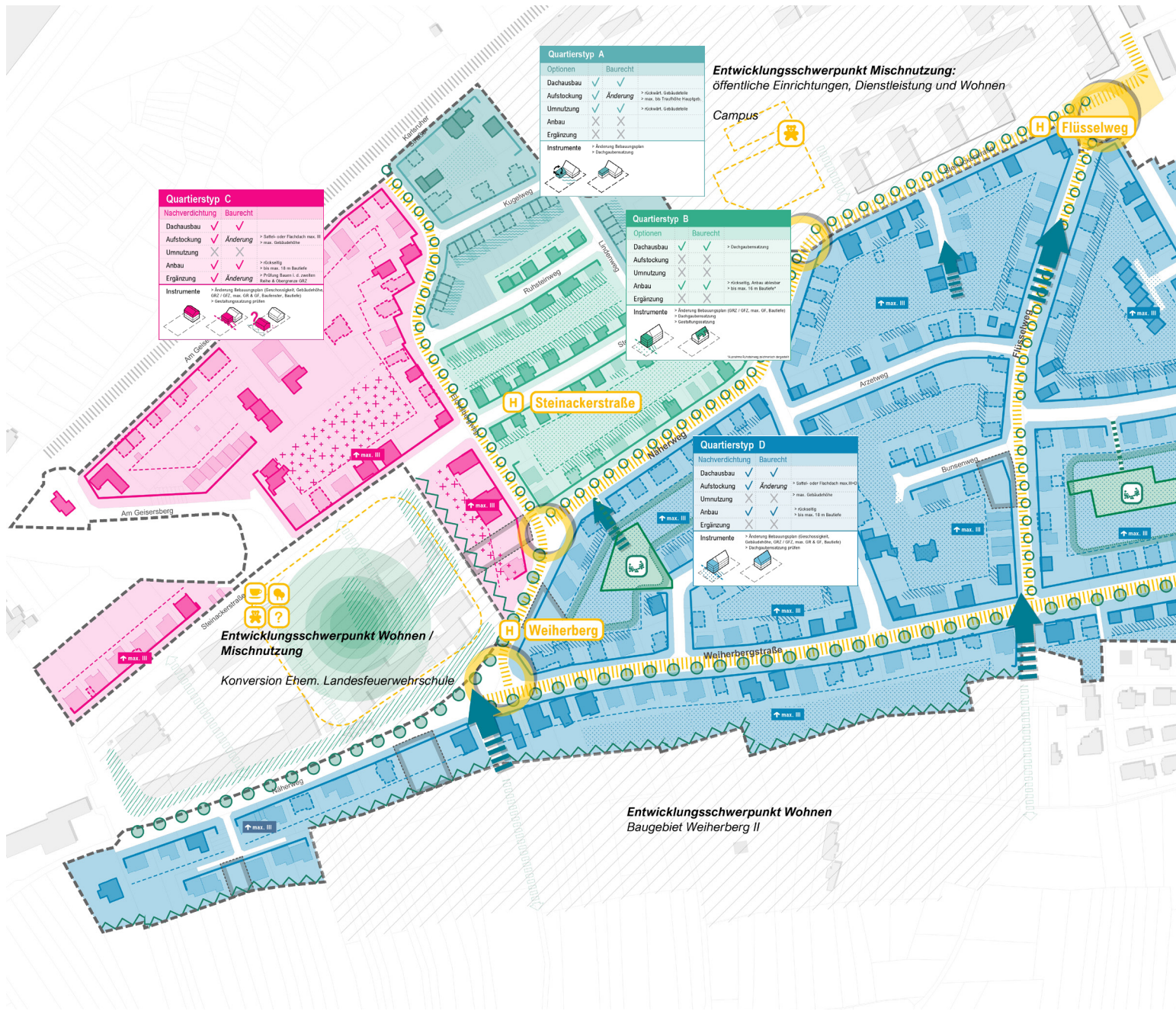
Besonderheit

Die Quartierstypen R1 und R2 umfassen die östlichen Reihenhausstrukturen der 70er-Jahre. Die homogenen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Strukturen sind Ensembles, die sich aus grenzständig gebauten Einfamilienhäusern mit ein- bis zweigeschossiger Flachdachbebauung und tiefen Grundstücken zusammensetzen. Ziel ist der Erhalt des besonderen baulichen Charakters mit seinen tiefen Gartenbereichen und hohen Wohnqualitäten.

Das theoretische Nachverdichtungspotenzial ist entsprechend begrenzt und liegt hauptsächlich in der Möglichkeit zur Aufstockung. Die Weiterentwicklung sieht eine maßvolle Nachverdichtung durch Aufstockungen auf zwei Vollgeschosse (R1) bzw. drei Vollgeschosse (R2) vor, ohne die Ensemblewirkung zu beeinträchtigen. Eine flächige Nachverdichtung wird aus städtebaulicher Sicht ausgeschlossen, um die freiräumlich-mikroklimatische Qualität zu sichern.

Quartierstyp R1			
Nachverdichtung	Baurecht		
Dachausbau	✗	✗	
Aufstockung	✓	Änderung	> Flachdach max. II > max. Gebäudehöhe
Umnutzung	✗	✗	
Anbau	✗	✗	
Ergänzung	✗	✗	
Instrumente > Änderung Bebauungsplan (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, GRZ / GFZ, max. GF) 			

Quartierstyp R2			
Nachverdichtung	Baurecht		
Dachausbau	✗	✗	
Aufstockung	✓	Änderung*	> Flachdach max. III > max. Gebäudehöhe
Umnutzung	✗	✗	
Anbau	✗	✗	
Ergänzung	✗	✗	
Instrumente > Änderung Bebauungsplan (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, GFZ) 			



Quartierstyp A	
Optionen	Baurecht
Dachausbau	✓
Aufstockung	✓
Umnutzung	✓
Anbau	✗
Ergänzung	✗
Instrumente	➤ Änderung Bebauungsplan ➤ Dachgeschossnutzung

Entwicklungsschwerpunkt Mischnutzung:
öffentliche Einrichtungen, Dienstleistung und Wohnen

Campus

Quartierstyp B	
Optionen	Baurecht
Dachausbau	✓
Aufstockung	✓
Umnutzung	✗
Anbau	✗
Ergänzung	✗
Instrumente	➤ Änderung Bebauungsplan (BRC / GFC, max. Gf. Bauteile) ➤ Dachgeschossnutzung ➤ Gartengestaltung

Quartierstyp C	
Nachverdichtung	Baurecht
Dachausbau	✓
Aufstockung	✓
Umnutzung	✗
Anbau	✗
Ergänzung	✗
Instrumente	➤ Änderung Bebauungsplan (Einmischgebiet, GdS/GdS, max. Gf. Bauteile) ➤ Dachgeschossnutzung ➤ Gartengestaltung

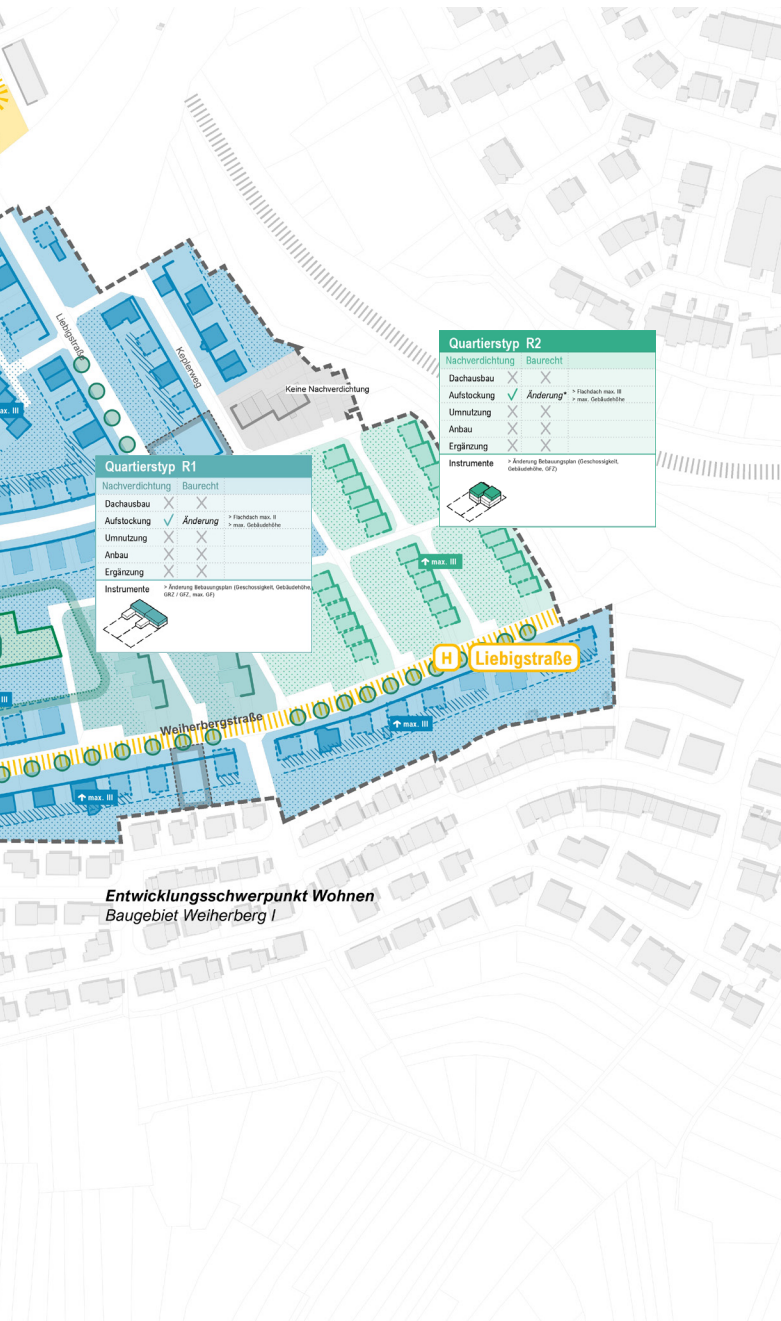
Quartierstyp D	
Nachverdichtung	Baurecht
Dachausbau	✓
Aufstockung	✓
Umnutzung	✗
Anbau	✗
Ergänzung	✗
Instrumente	➤ Änderung Bebauungsplan (Einmischgebiet, GdS/GdS, max. Gf. Bauteile) ➤ Dachgeschossnutzung ➤ Gartengestaltung

Entwicklungsschwerpunkt Wohnen / Mischnutzung

Konversion Ehem. Landesfeuerwehrschule

Entwicklungsschwerpunkt Wohnen
Baugebiet Weiherberg II

Entwicklungskonzept Weiherberg



Untersuchungsraum

Quartier mit Fokus vertikaler Nachverdichtung

Quartier mit Fokus vertikaler & flächiger Nachverdichtung

Quartier mit Fokus Bestandsqualitäten

Planung | (Potenziale i. R. d. bestehenden Baurechts)

Baulücken

Potenzial Dachausbau

Potenzial Aufstockung

Potenzial Anbau

Planung | (Zusätzliche Potenziale durch Änderung d. Baurechts)

Raumkante

maximale Gebäudetiefe

Bauen zweite Reihe | Bereiche für zusätzliche Baukörper

Aufstockung | max. zulässige Geschossigkeit erhöht

Planung | (Sicherung und Schaffung von Freiraumqualitäten und Infrastrukturen)

Grüne Freiräume | von Bebauung freizuhaltende Bereiche

Grünzäsur | freizuhaltende und einzugrünende Abstände zu zukünftigen Baugebieten

Klimainseln | Freiräume (> 0,5 ha) hoher kleinklimat. Bedeutung / Kaltluftentstehung

Klimakorridore | Lineare Freiräume mit hoher kleinklimat. Bedeutung v. Frischluft

Quartiersachsen | Umgestaltung der Straßenräume

Treffpunkte | Umgestaltung von Verkehrsflächen zu Aufenthaltsbereichen

Straßengrün | Straßenbegleitende Baumstrukturen ergänzen

Öffentliche Grüninseln | Aufzuwertende Freiräume

Quartiersentwicklungen | flankierende Flächenpotenziale mitdenken

Wohnfolgeinfrastruktur | Entwicklung von Infrastrukturen i. R. v. Quartiersentwicklungen

Freiraumqualitäten | Schaffung von Freiraumqualitäten i. R. v. neuen Quartiersentwicklungen

Impressum

Herausgeber:

Stadt Bruchsal

V.i.S.d.P.:

Oberbürgermeisterin Cornelia Petzold-Schick,
Kaiserstr. 66, 76646 Bruchsal

Konzeption, Grafiken, Texte, Redaktion:

Stadtplanungsamt Stadt Bruchsal
Charlotte Klingmüller, Anja Thome
Otto-Oppenheimer-Platz 5
76646 Bruchsal
Tel.: 07251-79386
stadtplanungsamt@bruchsal.de

Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH
Gudrun Neubauer, Fabian Deckel
Mörikestraße 1
70178 Stuttgart
Tel.: 0711-220076310
pps@pesch-partner.de
www.pesch-partner.de

Druck:
09/2025

