Schrägluftbild: Axel Häsler

Wohnen im Bestand

Chancen zur Wohnraumschaffung am Beispiel Weiherberg

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

Impressum

im Auftrag der Stadt Bruchsal
Stadtplanungsamt
Otto-Oppenheimer-Platz 5 | 76646 Bruchsal
Tel.: 07251-79386 | stadtplanungsamt@bruchsal.de

Bearbeitung

Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH
Büro Stuttgart | Mörikestraße 1 | 70178 Stuttgart
Tel.: 0711.2200763.10 | pps@pesch-partner.de
www.pesch-partner.de

Dipl.-Ing. Gudrun Neubauer
Fabian Deckel M.Sc.

Stand Juli 2025

Inhaltsangabe

1. Anlass und Zielvorstellung 4
2. Aufbau und Methodik 7
3. Analyse Städtebau und Freiraum 8
3.1 Städtebaulicher Kontext 8
3.2 Nutzungen und Infrastruktur 9
3.3 Erschließung und Erreichbarkeit 10
3.4 Freiraum und Klima 11
3.5 Zusammenfassende Gesamtbetrachtung 14
4. Analyse Baurecht und bauliche Struktur 15
4.1 Typologien 15
4.2 Dichte (Geschossigkeit) 15
4.3 Dichte (Grundfläche) 15
4.4 Dichte (GRZ) 16
4.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation 16
4.6 Baurechtliche Vorgaben (Art und Maß der baulichen Nutzung) 16
5. Bewertung der Nachverdichtungspotenziale 19
5.1 Nachverdichtungsform 19
5.2 Theoretische Nachverdichtungspotenziale im Bestand 20
5.2.1 Methodik 20
5.2.2 Nachverdichtungspotenziale 21
5.2.3 Entwicklungshemmnisse 23
5.2.4 Zusammenfassung 25
6. Ergebnisse der Beteiligung (Bürgerschaft und Politik) 26
7. Entwicklungskonzept Weiherberg 28
7.1 Ziele und Zielkonflikte 28
7.2 Konzept 29
7.2.1 Systematik 30
7.2.2 Bauliches Nachverdichtungskonzept 33
7.2.3 Freiraum und Mobilität 38
7.2.4 Handlungsempfehlungen 40
8. Abbildungsverzeichnis und Anlagen 42
Abbildungsverzeichnis 42
Anlagen 42

1. Anlass und Zielvorstellung

Eine ausreichende Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum, die demografische Entwicklung, stadtklimatische Veränderungen und ein ressourcenschonender Umgang mit Grund und Boden stellen für die Stadt Bruchsal herausfordernde Zukunftsaufgaben dar. Neuer Wohnraum soll entsprechend der Maßgabe „Innen- vor Außenentwicklung“ vor allem im Bestand entstehen und vor dem Hintergrund demografischer Veränderungen möglichst unterschiedliche Wohnbedarfe bedienen. Unter diesem Aspekt rückt die Frage, wie die bestehenden Wohnquartiere nachhaltig weiterentwickelt werden können vermehrt in den Fokus.

Bei der Untersuchung des Stadtgebiets auf mögliche Entwicklungspotenziale wurde der Obere Weiherberg als eines von mehreren Wohnquartieren identifiziert, das einer genaueren städtebaulichen Betrachtung lohnt. In enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Bruchsal ermittelt das Büro Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung die baulichen und freiräumlichen Entwicklungsmöglichkeiten und leitet daraus Prinzipien und Handlungsempfehlungen für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ab.

Die Handlungsempfehlungen sollen als Richtschnur für künftige Bestandsentwicklungen und für die Beratung privater Bauherr:innen und Investoren zu künftigen Baumaßnahmen und Wohnprojekten dienen. Wo erforderlich sind die Ergebnisse dieses Berichts Grundlage für die Überarbeitung und Änderung des geltenden Bebauungsplans, um die angestrebten Nachverdichtungspotenziale auch planungsrechtlich zu ermöglichen. Bei der Erarbeitung der Prinzipien und Handlungsempfehlungen für die Nachverdichtung standen folgende Herausforderungen im Fokus:

- Welche Gebäude eignen sich für eine Wohnraumerweiterung? Welche Gebäude können durch Neuaufteilung effizienter genutzt werden? Welche Gebäude können durch Aufstockung und Anbau an moderne Wohnraumerfordernisse angepasst werden?
- In welchen Bereichen ist aufgrund der bestehenden städtebaulichen Strukturen eine bauliche Entwicklung bzw. Veränderung möglich und städtebaulich vertretbar?
- Welches Maß der baulichen Nutzung, welche Gebäudetypologien und Höhenentwicklungen sind in den Bereichen angemessen oder müssen kurz- bis mittelfristig angepasst bzw. gesteuert werden?

- Welche Auswirkung hat die individuelle Nachverdichtung auf den Bestand und das gesamte Quartier? Welchen zusätzlichen Anforderungen und Bedarfen muss Rechnung getragen werden?
- Wie können die Eigentümer:innen aktiviert werden? Mit welchen Instrumenten kann der Aktivierungs- und Umsetzungsprozess unterstützt werden?

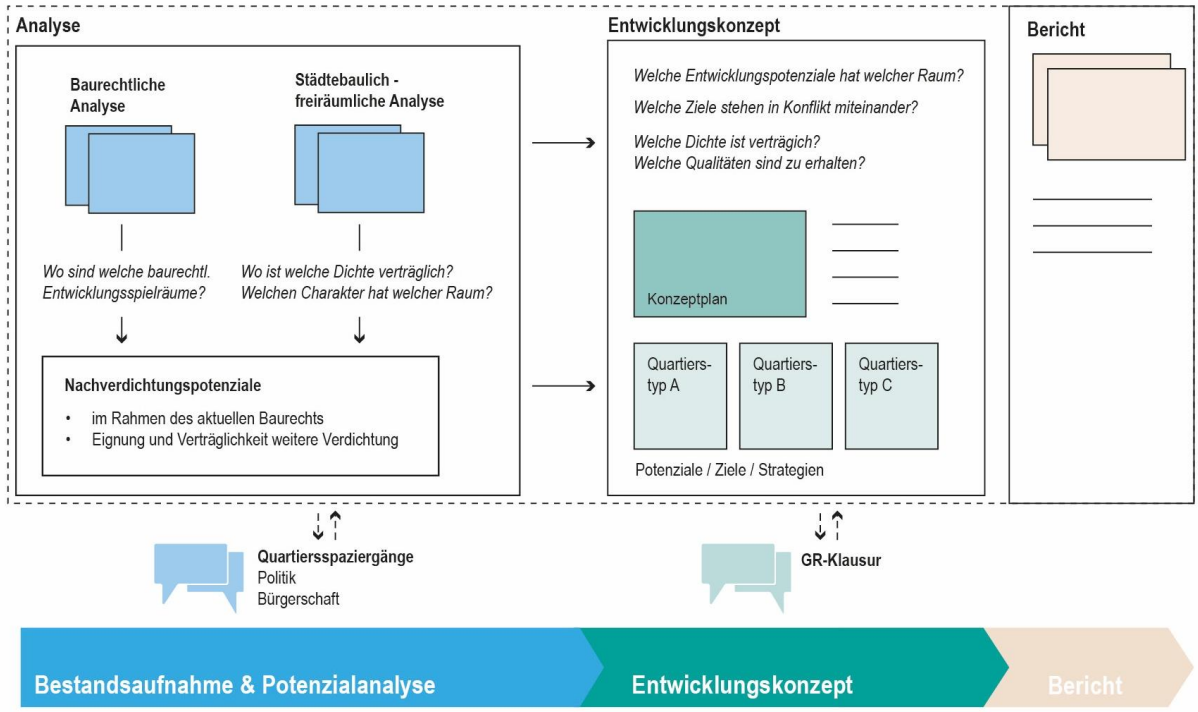
Prinzip der vierfachen Innenentwicklung

Mit der städtebaulichen-baurechtlichen Untersuchung soll es gelingen, eine qualitativ hochwertige städtebauliche und nachhaltige Quartiersentwicklung zu sichern. Im Sinne der **„vierfachen Innenentwicklung“** soll die Nutzung innerstädtischer Flächen effizienter und nachhaltiger gestaltet werden. Charakteristisch ist der stark integrative Ansatz, der ökologische, ökonomische und soziale Ziele verbindet, um die Städte lebenswert, kompakt, ressourcenschonend und klimaangepasst umzugestalten. Folgende Handlungsfelder leiten sich daraus ab:

- **Bauliche Innenentwicklung:** Die Nachverdichtung und Nutzungsverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen, um zusätzlichen Wohn- und Arbeitsraum zu schaffen, ohne die Inanspruchnahme neuer Flächen. Dichte und Nutzungsmischung ermöglichen kurze Wege und die Auslastung bestehender Infrastrukturen.
- **Nutzungsmischung:** Die Mischung von Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung, sozialer Nutzungen und Freizeit schafft lebendige und generationengerechte Quartiere, die kurze Wege ermöglichen und resiliente Nutzungsmischungen schaffen.
- **Nachhaltige Mobilität:** Die Förderung nachhaltiger Verkehrsmittel wie Fuß- und Radverkehr sowie den öffentlichen Nahverkehr, um die Erreichbarkeit und Lebensqualität zu verbessern.
- **Grüne und blaue Infrastruktur:** Der Erhalt und Ausbau von Grünflächen und Freiräumen innerhalb der Stadt verbessert das Stadtklima und schafft gleichzeitig Erholungsräume und soziale Treffpunkte. Durch die Kombination von grüner und blauer Infrastruktur können Städte widerstandsfähiger gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels, wie z.B. Starkregenereignissen und Hitzewellen werden. Flächen zur Naherholung und des Aufenthalts erfahren bei stärker verdichteten Quartieren eine immer höhere Bedeutung.

Das Projekt wurde Im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Landes Baden-Württemberg gefördert.

2. Aufbau und Methodik



Methodik

Phase 1 umfasste eine ausführliche Bestandserfassung sowohl der städtebaulichen und freiräumlichen Aspekte als auch der baurechtlichen Ausgangssituation. Auf Grundlage der Bestandserfassung wurden Bestandsdaten und der baurechtliche Entwicklungsrahmen übereinandergelegt. Dadurch ließen sich die Potenziale erfassen, die innerhalb des bestehenden Baurechts noch möglich sind. Parallel wurde eine qualitative Analyse erstellt, die Qualitäten und Charaktere des Stadtteils identifiziert und zusammenfassend darstellt.

Auf Grundlage der Analyse wurden in **Phase 2** Quartierstypen mit unterschiedlichen Bestandsqualitäten und Entwicklungspotenzialen identifiziert. In enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurden verträgliche Dichten und Nachverdichtungsarten für die unterschiedlichen Quartierstypen erörtert, Zieldichten und Qualitäten formuliert und im Entwicklungskonzept zusammengefasst. Darüber hinaus wurden Entwicklungsziele für den öffentlichen Raum und die unbeplanten großflächigen Potenzialflächen ehem. Landesfeuerwehrschule und Campus formuliert.

3. Analyse Städtebau und Freiraum

3.1 Städtebaulicher Kontext

Flankierende langfristige Flächenentwicklungen

Der Betrachtungsraum befindet sich am südlichen Rand der Bruchsaler Kernstadt, ca. einen Kilometer von der Innenstadt entfernt. Das Wohnquartier inklusive der Flächen der ehem. Landesfeuerwehrschule (im weiteren „LFS" genannt) umfasst eine Fläche von ungefähr 36 Hektar und erstreckt sich entlang des nördlichen Hangs des Weiherbergs. Im Norden wird das Wohnquartier begrenzt durch die Flächen des Campus sowie der Bundesstraße 3, der Karlsruher Straße. Die westliche Grenze des Plangebiets bildet die Fläche der ehemaligen LFS. Den südlichen Abschluss bildet die Häuserreihe der Weiherbergstraße sowie das Neubaugebiet „Oberer Weiherberg I". Weiter südlich grenzen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, insbesondere Streuobstwiesen, an das Wohngebiet an. Den östlichen Abschluss des Plangebiets bildet der Hartgraben sowie die Bundesstraße 35.

Von den nördlich angrenzenden Wohn- und Gewerbequartieren der Kernstadt ist das Wohngebiet Weiherberg durch Kleingartenanlagen, Verkehrsflächen begleitende Grünstrukturen sowie den Bundesstraßen 3 und 35 räumlich getrennt.

Campus

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende ehemalige „Dragonerkaserne" wurde in den 90er-Jahren zu einem mischgenutzten Wohn-, Gewerbe- und Verwaltungsstandort „Campus" transformiert. Neben Einrichtungen der Stadtverwaltung befinden sich hier weitere öffentliche Nutzungen, Dienstleistung,

Forschung/Entwicklung (u.a. aktuell der EfeuCampus Bruchsal) sowie arrondierende Wohnnutzungen. Auf der noch brachliegenden Freifläche besteht weiteres Entwicklungspotenzial. Derzeit befindet sich hier eine temporäre Kinderbetreuungseinrichtung. Perspektivisch soll hier eine dauerhafte Einrichtung in die weitere Entwicklung integriert werden.

Ehemalige Landesfeuerwehrschule

Die ca. 3,5 ha große Fläche der ehemaligen LFS im westlichen Teilbereich des Weiherbergs liegt derzeit brach. Lediglich ein abgesetztes und höher gelegenes Gebäude am Ende des Näherwegs wird derzeit durch die Polizei genutzt. Die Stadt Bruchsal plant, das Areal zu erwerben, um mittelfristig Wohnraum zu schaffen und das Gelände städtebaulich entwickeln zu können.

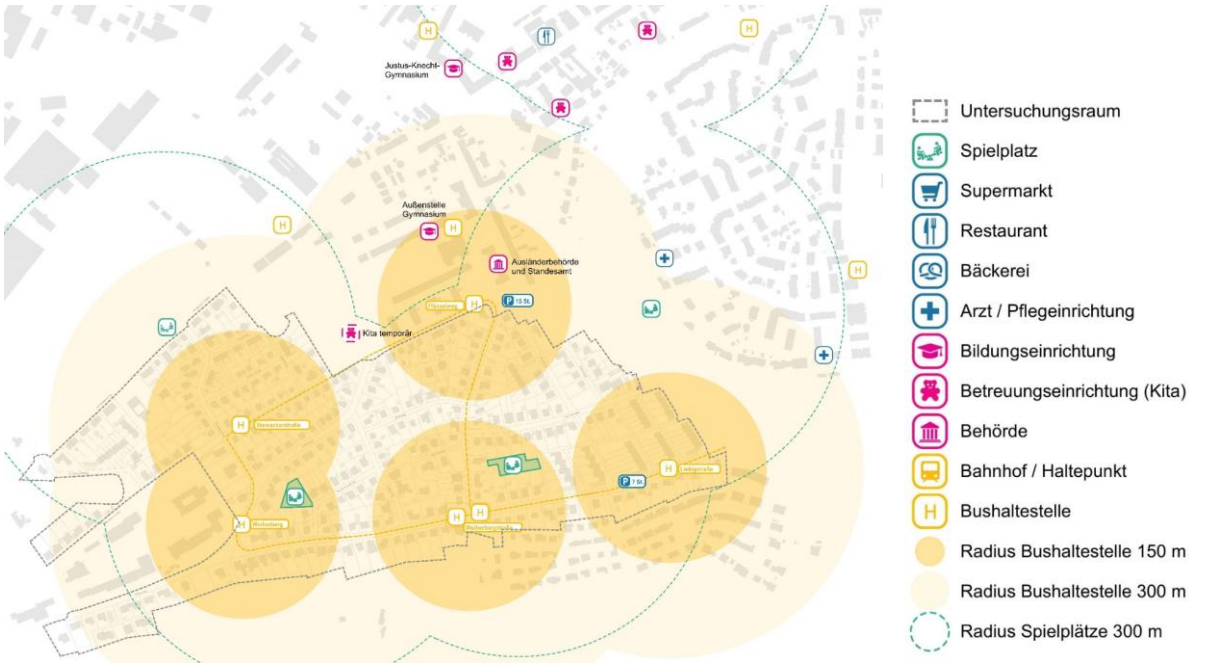
Neubaugebiete „Oberer Weiherberg I“ und „Oberer Weiherberg II“

Südlich des Weiherbergs grenzt das Neubaugebiet „Oberer Weiherberg“ an, dessen Entwicklung 2009 beschlossen worden und in Kraft getreten ist. Der erste Bauabschnitt (BA I) ist inzwischen in Gänze aufgesiedelt. Das Quartier ist als allgemeines Wohngebiet geplant und wird durch dichte Einfamilienhausstrukturen sowie Mehrfamilienhausstrukturen am östlichen Quartiersrand geprägt. Im Jahr 2020 wurde die Änderung des Bebauungsplans für den zweiten Bauabschnitt beschlossen. Im Baugebiet „Oberer Weiherberg II“ sollen vorrangig verdichtete Einfamilienhausbebauungen entstehen. Von diesem zweiten Bauabschnitt wird zunächst ein Drittel in Fortsetzung des bereits erschlossenen BA I realisiert werden.

3.2 Nutzungen und Infrastruktur

Der Bebauungsplan Kugel-Flüssel von 1967, der den Großteil des Betrachtungsraums abdeckt, setzt für die Art der baulichen Nutzung ein „Reines Wohngebiet“ fest. Kleinere Änderungs- oder Ergänzungsbebauungspläne aus den 70ern setzten entweder „Reine- “ oder „Allgemeine Wohngebiete“ fest. Dementsprechend hat sich die Nutzungsstruktur des Betrachtungsraums Weiherberg als homogenes Wohngebiet ohne Nutzungsmischung (Gewerbe, soziale Infrastruktur, Handel etc.) entwickelt. Ausnahmen bilden die an den Betrachtungsraum angrenzenden Flächen der „Ehemaligen LFS“ (und des „Campus“ mit öffentlichen Einrichtungen, Verwaltung, Dienstleistung, Forschung/Entwicklung und Wohnen). Infrastrukturell wird das Gebiet durch die Angebote und Einrichtungen in der Innenstadt versorgt, welche sich in fußläufiger Entfernung befindet. Hierzu zählen, Schulen, Betreuungseinrichtungen, Nahversorgung und ärztliche Versorgung. Im Untersuchungsraum selbst ist keine

Bildungs- und Betreuungseinrichtung vorhanden. Soziale Infrastrukturen, wie Kita und Bildungseinrichtungen, befindet sich lediglich im Bereich des Campus.



Analysekarte Infrastruktur

3.3 Erschließung und Erreichbarkeit

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die MIV-Erschließung erfolgt über die Bundesstraße 3 (Karlsruher Straße) über Kasernenstraße und Eichelbergweg in Richtung Innenstadt und Karlsruhe. In östlicher Richtung erfolgt die Anbindung an Bretten. Das übergeordnete Straßennetz (Eichelbergstraße, Steinackerstraße, Näherweg, Weiherbergstraße und Flüsselweg) wird ergänzt durch ein Netz zahlreicher Wohnstraßen. Das gesamte Wohnquartier ist als Tempo 30 Zone ausgewiesen. Eine eindeutige Straßennetzhierarchie ist im Straßenraum nur bedingt ablesbar.

Öffentlicher Verkehr (ÖPNV)

Über die Buslinie 181 und 188 (nördl. Gebietsrand) ist das Wohngebiet an das Stadtbusnetz und über den Bahnhof Bruchsal an das Regional- und Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn angebunden. Über die Haltestelle „Tunnelstraße“ erfolgt der Anschluss an das Netz der S-Bahn Rhein-Neckar. Der schlaufenförmige Linienverlauf dient dabei fünf Haltestellen im Quartier an. Mit einer Taktung von 30 Minuten kann die Linie als gering frequentiert beschrieben werden.

Fuß- und Radverkehr

Fußläufig ist die Innenstadt von Bruchsal in ca. 20 Minuten erreichbar. Im Quartier bilden neben wenigen ausschließlich für den Fußverkehr ausgewiesenen Wegen die Gehwegbereiche der Wohnstraßen das Fußwegenetz. Die von der RASt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) empfohlene Gehwegbreite wird fast überall unterschritten. Abgesenkte Bordsteine sind in den meisten Kreuzungsbereichen vorhanden. Ausgewiesene Radverkehrsanlagen sind im Gebiet keine vorhanden. Der Radverkehr wird mit Ausnahme der für den Radverkehr freigegebenen Fußwege im Mischverkehr auf den Straßen mitgeführt.

Ruhender Verkehr

Neben den Stellplätzen auf den Privatgrundstücken wird hauptsächlich auf der Fahrbahn geparkt. Aufmarkierte Parkstände sind im Gebiet keine vorhanden. Ein kleiner öffentlicher Parkplatz befindet sich an der Kreuzung Steinackerstraße / Flüsselweg. E-Ladesäulen sind weder für den Kfz- noch den Radverkehr vorhanden. Die nächstgelegene öffentlich zugängliche Lademöglichkeit (Ladestation der Stadtwerke Bruchsal) befindet sich im angrenzenden Campus-Gelände.

3.4 Freiraum und Klima

Privater und öffentlicher Grünraum

Das Wohnquartier am Weiherberg befindet sich in Stadtrandlage und grenzt im Süden an die offene Landschaft in Form von strukturreichen Wiesenflächen mit vereinzelten Gehölzstreifen, insbesondere Streuobstwiesen an. Nordwestlich des Wohngebietes grenzen Kleingartenanlagen an.

Bis auf zwei größere Spielplätze (Kopernikus- und Weiherbergstraße), die als öffentliche Grünflächen angelegt sind, befinden sich im Gebiet keine öffentlichen Grünanlagen.

Öffentlicher Raum

Verkehrsflächen sind die einzigen öffentlichen Freiräume im Quartier. Platzartig gestaltete Aufenthaltsflächen befinden sich erst wieder im nördlich angrenzenden Campus. Für die Bewohnerinnen und Bewohnern existieren keine öffentlichen Räume im Quartier, die sich als Aufenthaltsräume oder Treffpunkte eignen. Große Teile der Straßenräume sind vollversiegelt und weisen bis auf die Weiherbergstraße und Teile des westl. Näherwegs und der Liebigstraße keinerlei Straßenbegrünung auf. Breite Fahrbahnen reduzieren die Seitenräume auf ein Mindestmaß.

Stadtklima

Neben den versiegelten Verkehrsflächen und privaten Stellplätzen und Vorzonen befinden sich vor allem auf dem Gelände der ehemaligen LFS größere zusammenhängende vollversiegelte Flächen. Eine Gefahr durch Überhitzung besteht vor allem im Bereich größerer versiegelter Kreuzungsbereiche und Straßenräume.

Die aufgelockerte Einzelhausbebauung befördert die Durchlüftung des Siedlungskörpers. Kaltluftentstehungsbereiche werden vor allem südlich des Betrachtungsraum im Bereich der offenen Kulturlandschaft, die durch Wiesen, Gärten, Gehölzstrukturen und kleinen Wäldchen geprägt ist, vermutet. Entsprechende Frischluftverbindungen und Kaltluftleitbahnen hangabfallender Luftströme sind für die Belüftung des Quartiers wichtig.

Stärker versiegelte Flächen bringen neben Risiken der Überhitzung auch Risiken bei Starkregen mit sich. Flächen mit hohem Versiegelungsgrad befinden sich vor allem auf den Flächen der ehem. LFS und im öffentlichen Straßenraum.

Analysekarte Freiraum und Klima

- Untersuchungsraum
- zusammenhängende unversiegelte Privatflächen
- Markante Grünstrukturen
- Öffentliche Grünflächen
- privater Baumbestand
- prägende straßenbegleitende Baumstrukturen
- versiegelte Vorzonen
- zusammenhängende versiegelte Bereiche
- Hitzeinseln
- Bestandsgebäude

3.5 Zusammenfassende Gesamtbetrachtung

Das Wohnquartier Weiherberg zeichnet sich durch eine mittlere Dichte und eine Hanglage aus, die die Höhenwirkung der überwiegend ein- bis zweieinhalbgeschossigen Bebauung beeinflusst. Die städtebauliche Struktur wird hauptsächlich durch Einzelhäuser geprägt, wobei eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern vorhanden ist. Allerdings gibt es nur wenige typologische Variationen im Wohnangebot. Insbesondere fehlen Sonderwohnformen wie Alten- und Mehrgenerationenwohnen sowie gefördertes Wohnen.

Im Quartier selbst fehlen Nicht-Wohnnutzungen, soziale Infrastrukturen und Nahversorgungsangebote. Diese Einrichtungen sind entweder in der Innenstadt oder teilweise im angrenzenden Quartier „Campus“ erreichbar. Die Erschließung des Gebiets erfolgt überwiegend durch den motorisierten Individualverkehr (MIV), während Fuß- und Radverkehr nur eine untergeordnete Rolle spielen. Eine Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist vorhanden, aber weiter ausbaufähig.

Das Quartier ist stark durchgrünt, vor allem durch private Gärten. Öffentliche Freiräume sind bis auf zwei Spielplätze kaum vorhanden. Der Versiegelungsgrad ist moderat, mit wenigen großflächig versiegelten Flächen.

Im Kontext der angrenzenden Flächenpotenziale, wie der ehem. Landesfeuerwehrschule und dem Campus, sowie der zukünftigen Entwicklung Weiherberg II, ist die Weiterentwicklung des Quartiers Weiherberg in einem Gesamtzusammenhang zu betrachten.

4. Analyse Baurecht und bauliche Struktur

4.1 Typologien

Das Gebiet Weiherberg ist ein typologisch stark durchmischtes Wohnquartier mit überwiegend Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern der 60er und 70er-Jahre. Bis auf die wenigen Reihenhausstrukturen (Steildach-Reihenhäuser vor 1966 und Flachdachbungalows der 70er) prägen vor allem freistehende Ein- bis Dreifamilienhäuser mit Steildach das Quartier. Typologisch eindeutige Cluster lassen sich nur bedingt ablesen. Im nordwestlichen Bereich prägen vor allem ältere, kleinteilige Strukturen (vmtl. vor 1966) das Ortsbild: Einfamilienhäuser mit geringer Flächengröße und vergleichsweise kleinen Grundstückszuschnitten (Siedlungshäuser) sowie Doppel- und Reihenhausstrukturen, insbesondere im Bereich Kugel-, Ruhstein- und Lindenweg. Der östliche Teilbereich zwischen Leibnitz- und Weiherbergstraße ist durch flache Flachdach-Bungalow Strukturen mit Garagenhöfen entlang der Weiherbergstraße und schmalen, tiefen Grundstücken gegliedert. Die überwiegende Mehrheit der Gebäude im Plangebiet sind jedoch meist giebelständige Ein- bis Dreifamilienhäuser mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen.

4.2 Dichte (Geschossigkeit)

Ebenso wie die Typologien verteilt sich auch die Dichte sehr heterogen im Gebiet. Entsprechend der baurechtlichen Vorgaben variiert die Geschossigkeit zwischen Einfamilienhäusern mit einem Voll- und Dachgeschoss und Mehrfamilienhäusern mit zwei Voll- und einem ausgebauten Dachgeschoss.

4.3 Dichte (Grundfläche)

Die Grundfläche der Gebäude variiert je nach Baualter und den entsprechenden baurechtlichen Vorgaben. Gebäude mit geringer Grundfläche (i.d.R. < 100 / 120 m²) finden sich insbesondere in den älteren Siedlungshausstrukturen im nordwestlichen und den verdichteten Bungalowstrukturen im östlichen Teilbereich des Weiherbergs. Größere Grundflächen weisen die Ein- und Mehrfamilienhäuser vor allem entlang der Weiherbergstraße auf. Hier wird die (im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kugel – Flüssel“) maximal zulässige Grundfläche von 160 m² überwiegend ausgeschöpft.

4.4 Dichte (GRZ)

Eine klare Dichteverteilung in Hinblick auf den Überbauungsgrad lässt sich für das Quartier nicht identifizieren. Mit Ausnahme der dichteren Reihenhausstrukturen schwankt der Überbauungsgrad im Untersuchungsraum sehr heterogen zwischen max. 15 – 25 % (GRZ I). Grundstücke, die neu aufgeteilt worden sind weisen einen höheren Überbauungsgrad auf. Der selbst für Wohngebiete vergleichsweise geringe Grad an Überbauung weißt trotz der zusätzlichen Versiegelung durch Zufahrten, privaten Stellplatzflächen und Nebenanlagen einen sehr hohen Durchgrünungsgrad auf.

4.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Betrachtungsraum Weiherberg befindet sich komplett im beplanten Innenbereich. Rechtskräftige Bebauungspläne im Gebiet sind

- der Bebauungsplan „Kugel-Flüssel“ von 1967 (Satzungsbeschluss 17.01.1967), welcher fast das gesamte Quartier abdeckt,
- der Bebauungsplan „Kugel-Flüssel“ – Änderung und Ergänzung von 1970,
- der Bebauungsplan „Keplerweg-Leibnitzstraße“, von 1987.

4.6 Baurechtliche Vorgaben (Art und Maß der baulichen Nutzung)

Art der baulichen Nutzung

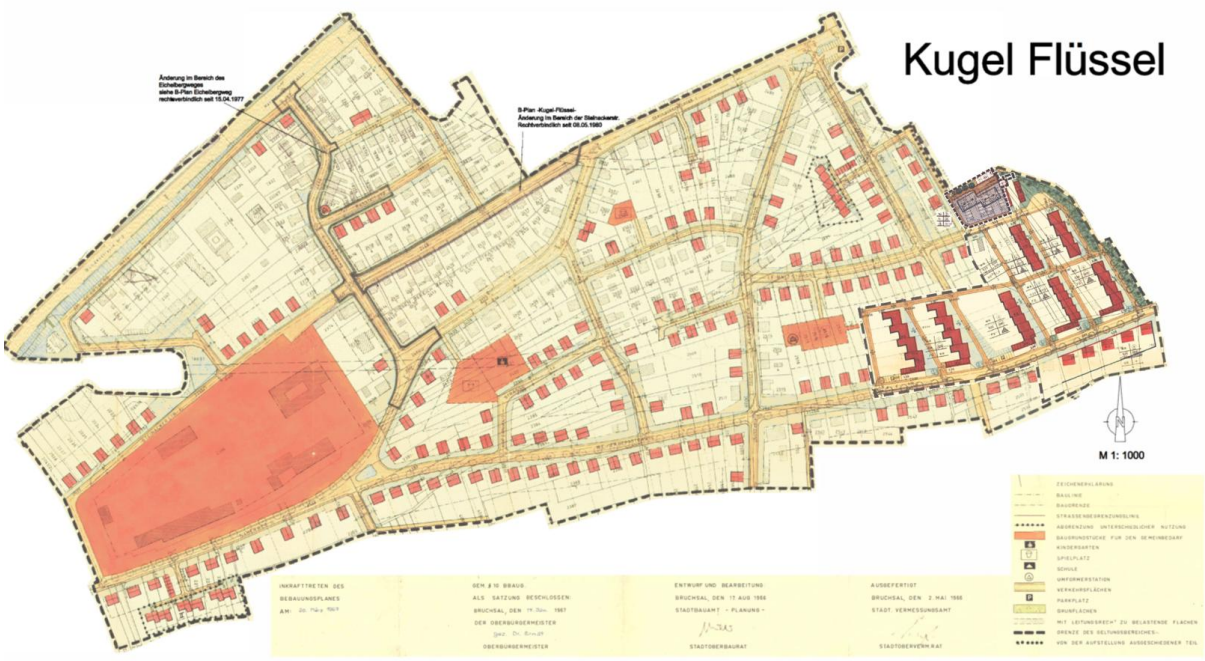
Mit Ausnahme des Bebauungsplans „Keplerweg-Leibnitzstraße“, der ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt, ist im kompletten Quartier ein **„Reines Wohngebiet“** festgesetzt. Eine Nutzungsmischung wird durch das aktuelle Planungsrecht innerhalb der überplanten Bereiche dementsprechend faktisch ausgeschlossen. Das Gelände der ehem. Landesfeuerwehrschule wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Landesfeuerwehrschule“ festgesetzt.

Die angrenzenden Bebauungspläne „"Dragonerkaserne Teilbereich I - Änderung I", „Kindertagesstätte Campusareal“ und „Quartiersdepot efeuCampus“ setzten dagegen auch Sondergebiete (Bildung, Forschung und Entwicklung, Forschung und Entwicklung bzw. Kindertagesstätte) und Mischgebiete fest und ermöglich dadurch die Entwicklung von Nicht-Wohnnutzungen.

Die südlich an das Quartier Weiherberg angrenzenden **Bebauungspläne „Oberer Weiherberg I“ und „II“** sind wiederum als „Allgemeine Wohngebiete“ geplant und zielen auf keine Nutzungsmischung ab.

Maß der baulichen Nutzung

Der für das Untersuchungsgebiet relevanteste, weil flächendeckendste, ist der Bebauungsplan „Kugel – Flüssel“. Hier ist die BauNVO von 1962 anzuwenden und damit die Landesbauordnung Baden-Württemberg in der damals gültigen Fassung.



Überlagerte Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

Die Vorgaben zum **Maß der baulichen Nutzung** sind durch mehrere Festsetzungen eng formuliert:

- einer zwingenden **Geschosszahl** (i. d. R. zwei Vollgeschosse; in Ausnahmefällen ist ein Vollgeschoss zulässig),
- einer **Überbaubarkeit** von 25 % (GRZ 0,25) bzw. 40 % bei den Doppel- und Reihenhäusern (GRZ 0,4), jedoch lediglich bis zu einer Grundfläche von höchstens 160 m²,
- einer maximalen **Geschossflächenzahl** von 0,5; aber auch hier wieder mit einer absoluten Maximalfläche von 320 m²,
- und von **Baufenstern** (Baugrenzen und Baulinien) sowie maximal zulässigen **Bautiefen** von max. 16 m.

Des Weiteren macht der Bebauungsplan Vorgaben zur **Stellung der Gebäude** (Aufbauplan), zur **Bauweise** (offene Bauweise) und zur **Dachform** (Sattel-, Walm und wo nicht störend, Flachdächer).

Der für den östlichen Teilbereich des Quartiers (Reihenhausstrukturen) rechtsverbindliche Bebauungsplan **„Kugel – Flüssel“ von 1970** setzt sehr eng definiert – Hausgruppen fest. Neben der zwingenden Geschossigkeit (ein bzw. zwei Vollgeschosse) ist auch die Überbaubarkeit klar auf den Entwurf zugeschnitten (GRZ 0,22 – 0,36), der bezüglich der Baufenster wiederum durch Baulinien und Baugrenzen eindeutig nur den ursprünglich vorgesehenen Städtebau zulässt.

5. Bewertung der Nachverdichtungspotenziale

Hinsichtlich der Bewertung der Nachverdichtungspotenziale wurde die bestehende Dichte analysiert und mit den Vorgaben des aktuellen Planungsrechts abgeglichen. Der Bewertung wurden unterschiedliche Nachverdichtungsformen zu Grunde gelegt und diese einzeln betrachtet.

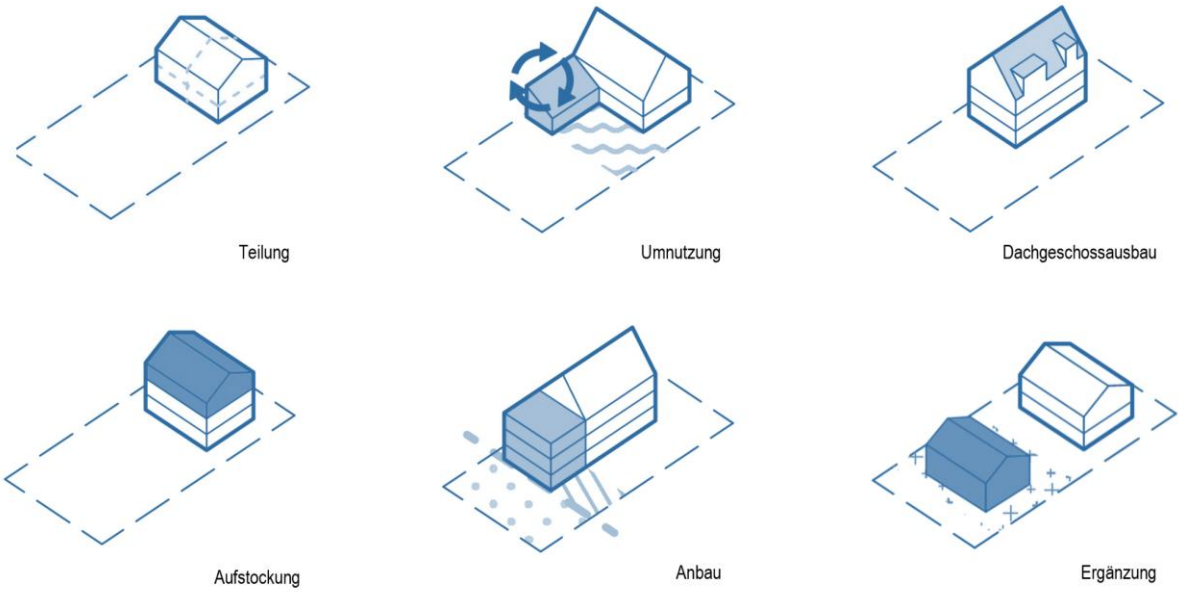
5.1 Nachverdichtungsform

Als mögliche Formen der Nachverdichtung wurden folgende Optionen identifiziert:

- **Gebäudeteilung**
  - Aufteilung eines bestehenden Gebäudes in mehrere eigenständigen Einheiten.
  - Bessere Ausnutzung der vorhandenen Fläche, Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme und bauliche Erweiterung.
- **Dachausbau**
  - Ausbau des bisher ungenutzten Dachraums zu Wohn- oder Nutzfläche.
  - Schaffung neuer Wohneinheiten oder Erweiterung bestehender Wohnfläche ohne Veränderung der Gebäudehülle.
- **Aufstockung**
  - Ergänzung eines oder mehrerer zusätzlicher Geschosse auf ein bestehendes Gebäude.
  - Vertikale Nachverdichtung ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme.
- **Umnutzung**
  - Änderung der Nutzungsart eines Gebäudes oder Gebäudeteils (z. B. von Büro zu Wohnen). Anpassung an veränderte Bedarfe.
- **Anbau**
  - Erweiterung des bestehenden Gebäudes durch seitlichen oder rückwärtigen Anbau.
  - Schaffung zusätzlicher Fläche bei gleichzeitiger Erhaltung des Bestands und mit geringer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme.
- **Ergänzung**
  - In der Regel Bebauung von Baulücken oder Freiflächen auf dem bereits bebauten Grundstück mit neuen Gebäuden (Bauen in der zweiten Reihe).

- Zusätzliche Ausnutzung des Grundstücks; weitere Flächeninanspruchnahme.

- **Abriss und Neubau**
  - Rückbau des bestehenden Gebäudes und Errichtung eines neuen, oft größeren oder effizienteren Baus.
  - Optimierung der Grundstücksausnutzung, energetische Verbesserung, Anpassung an moderne Standards; jedoch unter Verlust gespeicherter grauer Energie.



Nachverdichtungsformen

5.2 Theoretische Nachverdichtungspotenziale im Bestand

5.2.1 Methodik

Die Abschätzung der theoretischen Nachverdichtungspotenziale stützt sich auf die Ergebnisse der qualitativen Analyse des Quartiers. Durch die Verschneidung bekannter Parameter (Grundfläche Hauptgebäude, Nebengebäude. sowie First- und Traufhöhe) wurden weitere Größen, wie die Anzahl der Vollgeschosse (Annahme 3 m Geschosshöhe) ermittelt, die wiederum Anhaltspunkte für die Anzahl der Wohneinheiten bilden. Durch Inaugenscheinnahme von Luftbildern und einer Ortsbegehung wurden die Annahmen plausibilisiert. Abweichungen von tatsächlichen Werten sind wahrscheinlich.

5.2.2 Nachverdichtungspotenziale

Welche baulichen Nachverdichtungspotenziale wären im Rahmen des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplans möglich bzw. umsetzbar?

Gebäudeteilung

Eine plausible Aussage über die Teilbarkeit der Wohngebäude lässt sich ohne Befragung der einzelnen Eigentümer:innen kaum treffen. Bei knapp zwei Drittel aller Wohngebäude im Quartier Weiherberg die - nach Inaugenscheinnahme – der Typologie „Großes Ein- bis Zweifamilienhaus“ zugeordnet werden können, wäre ungeachtet der tatsächlich baulich-organisatorischen Möglichkeiten, theoretisch eine Teilung möglich. Die baurechtliche Beschränkung der zulässigen Wohnungszahl auf maximal zwei (bzw. 3, gem. GR-Beschluss vom 22.05.1990) Wohneinheiten, steht einer weiteren Teilung entgegen. Die Gebäudeteilung als Instrument zur Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten hat dennoch grundsätzlich auch am Weiherberg ein hohes Potenzial.

➔ Zusätzliche Wohneinheiten (Hohes Potenzial)

Dachgeschossausbau

Bei etwas mehr als einem Drittel aller Wohngebäude wäre im Rahmen des bestehenden Baurechts ein (weiterer) Ausbau des Dachgeschosses durch Gauben möglich, sofern diese als Nicht-Vollgeschoss[1] gelten. Ob dem keine weiteren Festsetzungen oder Vorschriften (max. Geschossfläche, Abstandsflächen) entgegenstehen, ist im Weiteren zu prüfen. Da durch den Ausbau von Dachgeschossen vor allem eine Vergrößerung bestehender Wohnfläche erzielt wird, ist das Potenzial für neue Wohneinheiten eher gering.

➔ Wohnflächenvergrößerung

➔ Zusätzliche Wohneinheiten (Geringes Potenzial)

Aufstockung

Für ca. ein Viertel der Wohngebäude lässt sich (ohne Berücksichtigung des Obermaßes der zulässigen Geschossfläche) noch Potenzial zur Aufstockung vermuten. Das überwiegende Obermaß von maximal 2 Vollgeschossen, plus Nicht-Vollgeschoss ist noch nicht ausgeschöpft. Mit der Aufstockung von

[1] Für den Bebauungsplan „Kugel-Flüssel“ sowie dessen Ergänzung von 1971 muss die Definition von Vollgeschossen gemäß der Landesbauordnung BW in der Fassung von 1964 (§ 2 Abs. 4 LBO BW 1964) herangezogen werden.

Bestandsgebäuden wird eine nicht unerhebliche Vergrößerung der Wohnfläche erzielt. Daraus könnten sich zusätzliche Wohneinheiten für das Quartier ergeben. Technische Herausforderungen bleiben dabei noch unberücksichtigt.

- ➔ Wohnflächenvergrößerung
- ➔ Zusätzliche Wohneinheiten (Mittleres Potenzial)

Potenzialkarte Aufstockung und Dachausbau

Untersuchungsraum
Potenzial Dachgeschossausbau (Gauben)
Potenzial Aufstockung (Staffelgeschoss)
Potenzial Aufstockung (Vollgeschoss)

Anbau und Ergänzung

Trotz in weiten Teilen noch weiteren Potenzialen innerhalb der im Bebauungsplan „Kugel-Flüssel“ definierten Baufenster (i.d.R. 20 – 25 m Baufenstertiefe), ist aufgrund der Regelung einer maximal zulässigen Bautiefe von 16 m kein weiterer Anbau in Verlängerung des Hauptbaukörpers möglich. Anbauten zu den Gebäudeseiten sind in der Regel aufgrund der erforderlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück nicht möglich. Weitere Einschränkungen ergeben sich aus der maximal zulässigen Grundfläche von max. 160 m².

Ein Bauen in der zweiten Reihe lässt das aktuelle Baurecht in Form von Baufenstern und insbesondere aufgrund der Baulinienfestsetzung in Verbindung mit der beschränkten Bautiefe nicht zu.

- ➔ Wohnflächenvergrößerung
- ➔ Zusätzliche Wohneinheiten (Geringes Potenzial)

Umnutzung und Konversion

Da das Quartier bis auf die Flächen der ehem. LFS ausschließlich durch Wohngebäude sowie deren Nebengebäude geprägt ist, sind wenig Potenziale zur Umnutzung vorhanden. Im Bereich der älteren Reihenhausstrukturen am nordwestlichen Gebietsrand bestünde theoretisch das Potenzial einer Umnutzung der rückseitigen Nebengebäude.

Baulückenschluss

Im Betrachtungsraum sind nur noch wenige unbebaute Baulücken (5 Stück) vorhanden, so dass sich das Nachverdichtungspotenzial hierfür als gering darstellt. Die theoretische Bebaubarkeit und Baurecht sind vorhanden.

5.2.3 Entwicklungshemmnisse

Die bauliche Entwicklung im Bestand wird durch eine Vielzahl eng gefasster Festsetzungen in den Bebauungsplänen eingeschränkt. Insbesondere das Zusammenspiel relativer Kennzahlen wie GRZ und GFZ mit absoluten Begrenzungen – etwa zur maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche, zur Anzahl der Wohneinheiten, zur Gebäudetiefe sowie zur Lage und Größe der Baufenster – schränkt die Nachverdichtungspotenziale faktisch ein. Zudem verhindern enge Baufenster und Baulinien eine Bebauung in zweiter Reihe, und die Begrenzung der Gebäudetiefe auf 16 m schränkt bauliche Erweiterungen zusätzlich ein. Auch die festgesetzte maximale Anzahl an Vollgeschossen sowie die GFZ und maximal zulässige Geschossfläche wirken begrenzend, selbst wenn theoretisch Aufstockungspotenziale vorhanden wären. Die Beschränkung der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen (2 WE / Gebäude) wurde zwar durch einen Gemeinderatsbeschluss heraufgestuft (in der Praxis werden auch 3 Wohneinheiten oder im Einzelfall auch mehr genehmigt), wirkt aber weiterhin gerade bei größeren Gebäuden einschränkend bei der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.

Insgesamt führen diese Regelungen dazu, dass trotz städtebaulich verträglicher Entwicklungspotenziale nur ein geringer Teil des theoretischen Nachverdichtungspotenzials im Rahmen des aktuellen Baurechts tatsächlich mobilisierbar ist.

Nachverdichtungsform	**Relevante baurechtliche Regelungen**	**Stark einschränkende Vorschriften (nachbarschützend[2])**
Gebäudeteilung	- Anzahl Wohneinheiten	
Dachausbau	- Anzahl Vollgeschosse - GFZ - Max. Geschossfläche - Abstandsflächen	- Abstandsflächen
Aufstockung	- Anzahl Vollgeschosse - GFZ - Max. Geschossfläche - Abstandsflächen	- Abstandsflächen
Umnutzung	- im Quartier nur bedingt relevant - Art der baul. Nutzung	- Art der baul. Nutzung
Anbau	- GRZ - Max. Grundfläche - Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche - Gebäudetiefe - Abstandsflächen	- Abstandsflächen - Baugrenzen
Ergänzung	- GRZ - Max. Grundfläche - Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) - Baulinien - Gebäudetiefe - Abstandsflächen	- Baugrenzen - Abstandsflächen

[2] Nachbarschützende Regelungen im Baurecht sind Vorschriften, die den Schutz der Interessen von Nachbarn bei Bauvorhaben sicherstellen. Dies sind u.a. Abstandsflächen, Baugrenzen, Gebäudehöhen (bei erdrückender Wirkung) und Immissionsgrenzwerte.

5.2.4 Zusammenfassung

Im Rahmen des derzeit geltenden Baurechts bestehen weiterhin Potenziale zur Nachverdichtung, insbesondere durch Maßnahmen wie Dachausbau, Aufstockung oder die Teilung bestehender Wohneinheiten. Diese Möglichkeiten lassen sich in Teilen aktivieren und zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten nutzen.

Allerdings wird das theoretische Potenzial durch restriktive Festsetzungen im Baurecht begrenzt, etwa durch Vorgaben zur maximalen Anzahl an Wohneinheiten, zur Grund- und Geschossflächenzahl, zur Bautiefe sowie durch enge Baufenster. Ohne Änderungen an diesen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen bleibt ein erheblicher Teil der Nachverdichtungsmöglichkeiten ungenutzt. Eine gezielte Anpassung des Baurechts oder einzelner Festsetzungen könnte die Potenziale deutlich erweitern.

6. Ergebnisse der Beteiligung (Bürgerschaft und Politik)

Zusammenfassung der Beteiligungstermine zur Quartiersentwicklung

Im Rahmen der Beteiligung wurden im Oktober 2024 zwei Quartiersspaziergänge mit der Ortspolitik und der Bürgerschaft sowie im Frühjahr 2025 eine Gemeinderatsklausur durchgeführt. Ziel war es, Bedarfe, Potenziale und Herausforderungen der Nachverdichtung und Weiterentwicklung des Quartiers gemeinsam zu identifizieren.

Beim **Spaziergang mit der Ortspolitik** wurde deutlich, dass die Transformation zu Mehrfamilienhäusern bereits im Gange ist. Dachausbauten und Aufstockungen im Bestand wurden als zentrale Maßnahmen zur vertikalen Verdichtung benannt. Der Wunsch nach Mehrgenerationenwohnen und der Erhalt grüner Innenbereiche wurden ebenso betont wie die Notwendigkeit, die zulässige Anzahl an Wohneinheiten zu erhöhen und klare rechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Die geplante Bebauung auf dem Gelände der ehem. Landesfeuerwehrschule soll dabei dichter ausfallen als der Bestand.

Eindrücke aus den Spaziergängen mit Politik und Bürgerschaft

Die **Bürgerschaft** zeigte sich grundsätzlich offen für bauliche Weiterentwicklungen. Viele Eigentümer signalisierten Bereitschaft zur Nachverdichtung, insbesondere durch Aufstockungen oder Umnutzung bestehender Gebäude. Gleichzeitig wurden fehlende baurechtliche Möglichkeiten, Unsicherheiten bei der Planung sowie Herausforderungen bei der rückwärtigen Erschließung und der Parkplatzsituation thematisiert. Es wurden zahlreiche Ideen eingebracht, darunter die Nutzung versiegelter Flächen, Bauen in zweiter Reihe, Umnutzung von Nebengebäuden sowie alternative Wohnformen wie Tiny Houses oder altersgerechtes Wohnen. Der Erhalt

des Quartierscharakters und der grünen Innenbereiche wurde als besonders wichtig hervorgehoben.

In der **Gemeinderatsklausur** wurden vier zentrale Themenfelder vertieft diskutiert:

- **Bauen im Bestand**: Ermöglichung von Staffelgeschossen auf Flachdächern, Wohnraum auf Garagen, Bauen in zweiter Reihe sowie eine differenzierte Betrachtung von Bebauungsplänen und Quartierstypen.
- **Grün-blaue Infrastruktur**: Sicherung privater Grünflächen, ökologische Aufwertung öffentlicher Räume, Gebäudebegrünung und Maßnahmen zur Regenwasserversickerung im Sinne der Schwammstadt.
- **Mobilität**: Verbesserung der Infrastruktur für Fuß- und Radverkehr, Ausbau des ÖPNV sowie Neuordnung des ruhenden Verkehrs.
- **Quartiersentwicklung**: Schaffung von Treffpunkten, gastronomischen Angeboten, einer lebendigen Quartiersmitte sowie Förderung neuer Wohnformen.

7. Entwicklungskonzept Weiherberg

7.1 Ziele und Zielkonflikte

Das Entwicklungskonzept für das Quartier am Weiherberg verfolgt das Ziel, städtebauliche und baurechtliche Optionen zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten und zur Erweiterung des Wohnraumangebots im Bestand aufzuzeigen. Damit einhergehend soll die Sicherung der bestehenden Freiraumqualitäten, die Schaffung neuer Aufenthaltsqualitäten und die Entwicklung größerer Potenzialflächen, welche die infrastrukturelle Versorgung im Quartier nachhaltig stärken können. Folgende Ziele, die auch im Rahmen der Beteiligungen von Politik und Bürgerschaft bestätigt wurden, liegen dem Konzept zu Grunde.

Städtebauliche Qualitäten erhalten und schaffen

- Leitbild der kompakten Stadt sowie der Stadt der kurzen Wege
- Schutz unversiegelter Flächen vor weiterer Versiegelung
- Klimaresilienter Umbau der Stadträume
- Auslastung vorhandener Infrastrukturen
- Typologische Mischung und Schaffung eines generationenfesten Quartiers
- Erhalt des Quartierscharakters
- Vermeidung größerer Infrastrukturaufwendungen
- Ermöglichung einer nachhaltigen, flächensparsamen Mobilität

Bauen im Bestand erleichtern und steuern

- Erleichterung privater Vorhaben
- Ermöglichen von weiterer Nachverdichtung
- Förderung von ressourcensparenden Bauen
- Förderung der Energiewende

Bei der Konzeptentwicklung wurden entsprechend folgende **Zielkonflikte** der Innenentwicklung berücksichtigt:

Bauliche Nachverdichtung und Schutz unversiegelter Flächen

Im Konzept wurde eine vertikale Nachverdichtung (Dachausbau, Aufstockung) einer Nachverdichtung in der Fläche (Bauen in der zweiten Reihe) und damit einer weiteren Flächenversiegelung vorgezogen. Die vorhandenen Freiraumqualitäten sollen erhalten und qualifiziert werden.

Stärkere Verdichtung und weitere Auslastung bestehender Infrastrukturen

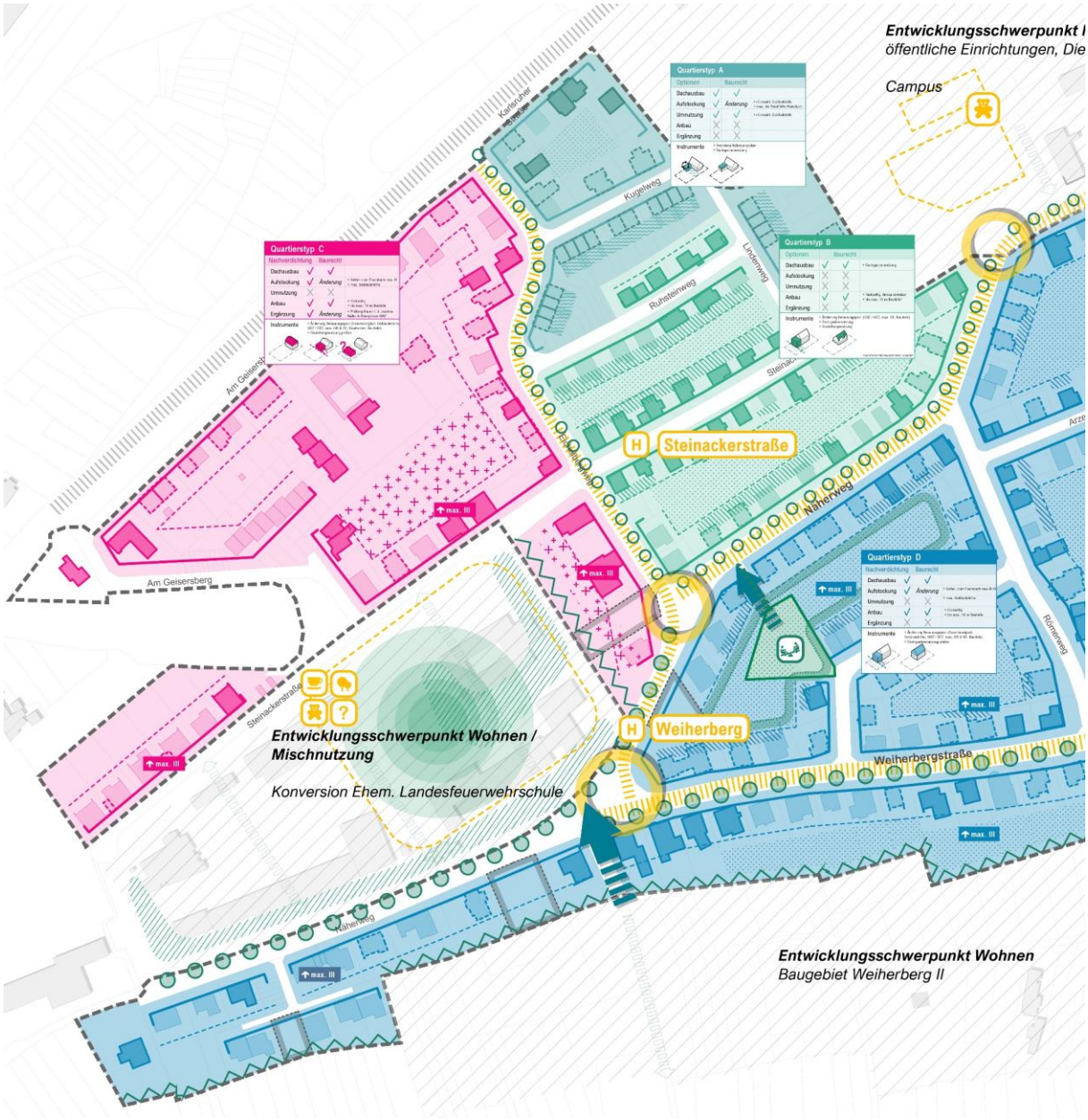
Insbesondere die Verkehrsinfrastrukturen erfahren bei stärkerer Innenentwicklung eine höhere Auslastung. Die Schaffung neuer Wohneinheiten erhöht die Bedarfe an Flächen für den (ruhenden) Verkehr. Mit Weiterverfolgung des Konzepts soll auch eine Stärkung des Umweltverbunds einhergehen, um einer weiteren Flächeninanspruchnahme für den ruhenden Verkehr entgegenzuwirken.

Nachverdichtung und Erhalt des Quartierscharakters

Weitere Ergänzungen und bauliche Nachverdichtungen gehen oft einher mit einer Änderung der Dachlandschaft, Kubaturen bzw. Gebäudedimensionen und Typologien. Hier betrachtet das Konzept zusammenhängende Teilbereiche. Der Fokus liegt insbesondere im Bereich der Siedlungs- und Reihenhäuser eher auf Erhalt des Quartierscharakters, in anderen Bereichen soll eine größere Offenheit bei der Gestaltung möglich sein.

7.2 Konzept

Das Entwicklungskonzept gibt Antworten auf zentrale Fragen zur zukünftigen Gestaltung eines Quartiers. Es untersucht, wo und in welchem Umfang eine quartiersverträgliche bauliche Nachverdichtung möglich ist, empfiehlt geeignete Nachverdichtungsformen für verschiedene Quartiersbereiche und prüft, ob dafür Anpassungen im Baurecht erforderlich sind. Im Bereich Freiraum analysiert es, wie viel privater sowie öffentlicher Grünraum gesichert werden muss und identifiziert Freiflächen mit Potenzial für gestalterische und funktionale Aufwertungen. Hinsichtlich der Mobilität werden Anforderungen an das Mobilitätsangebot formuliert und die Auswirkungen zusätzlicher Wohneinheiten auf den ruhenden und fließenden Verkehr bewertet. Schließlich benennt das Konzept notwendige infrastrukturelle Angebote und zeigt auf, welche bestehenden Infrastrukturen ertüchtigt werden müssen.


Entwicklungsschwerpunkt
öffentliche Einrichtungen, Die
Campus
Quartierstyp A
Quartierstyp B
Quartierstyp C
Quartierstyp D
Kugelweg
Rühsterweg
Lindenweg
Steinackerstraße
Naherweg
Am Geisersberg
Weiherbergstraße
Rümenweg
Weiherweg
Steinackerstraße
Weiherberg
Entwicklungsschwerpunkt Wohnen /
Mischnutzung
Konversion Ehem. Landesfeuerwehrschule
Entwicklungsschwerpunkt Wohnen
Baugebiet Weiherberg II
max. III

WOHNEN IM BESTAND | CHANCEN ZUR WOHNRAUMSCHAFFUNG AM BEISPIEL WEIHERBERG

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 va. Frischluft

Quartiersachsen | Umgestaltung der Straßenräume

Treffpunkte | Umgestaltung von Verkehrsflächen zu Aufenthaltbereichen

Straßengrün | Straßenbegleitende Baumstrukturen ergänzen

Öffentliche Grüninseln | Aufzuwertende Freiräume

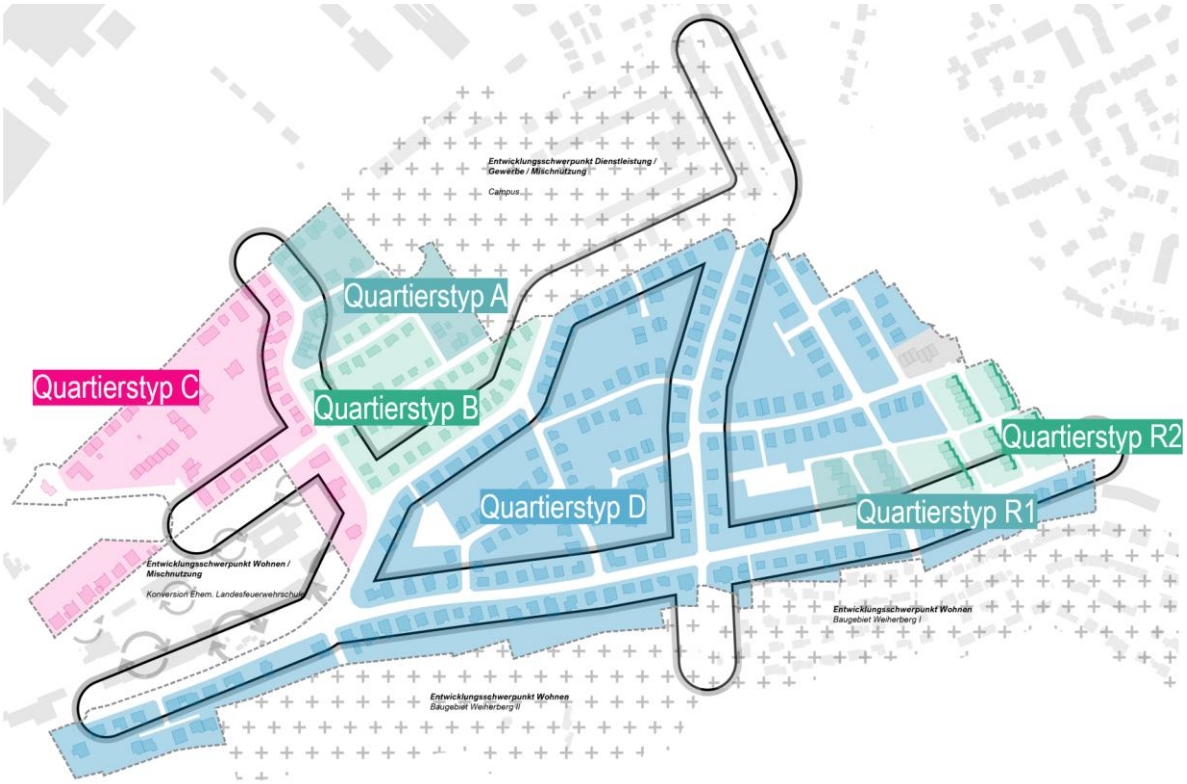
Quartiersentwicklungen | flankierende Flächenpotenziale mitdenken

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

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

7.2.1 Systematik

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 werden.

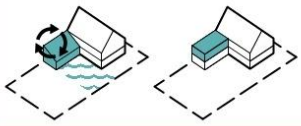


Definition der Quartierstypen

7.2.2 Bauliches Nachverdichtungskonzept

Quartierstyp A

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



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

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.

Die Weiterentwicklung im Quartierstyp A soll gestalterisch begleitet werden, beispielsweise durch eine Gaubensatzung und einen Gestaltungsleitfaden[3]. Dem durch die Siedlungshäuser geprägten Charakter sollte durch Steildächer weiterhin entsprochen werden.

---

[3] 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 Bauherren und Planende.

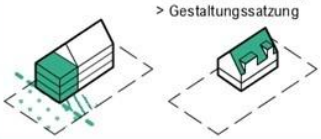
Ein **Gestaltungsleitfaden** ist ein nicht bindendes Instrument, das gestalterische Empfehlungen für Gebäude und Freiräume gibt. Er fördert eine qualitätsvolle Nachverdichtung und erleichtert die Kommunikation zwischen Verwaltung, Planenden und EigentümerInnen.

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

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

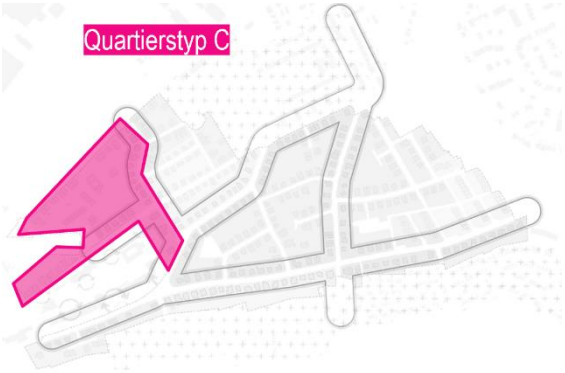


*Ausnahme Ruhsteinweg zeichnerisch dargestellt

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.

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 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.



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

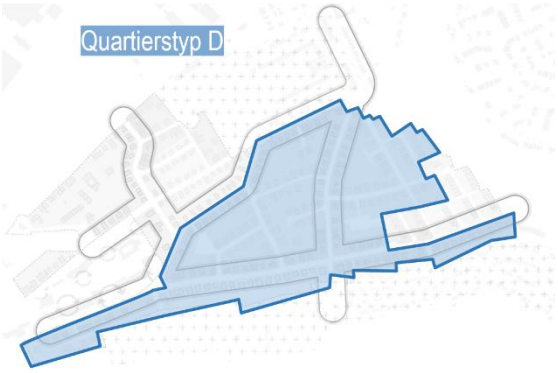
Instrumente
> Änderung Bebauungsplan (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, GRZ / GFZ, max. GR & GF, Baufenster, Bautiefe)
> Gestaltungssatzung prüfen

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.

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.

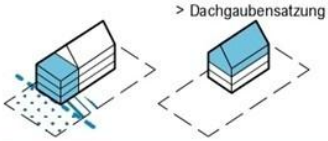
Ziel ist der Erhalt des Quartierscharakters mit Mehrfamilienhäusern und die Beibehaltung der Maßstäblichkeit unter Berücksichtigung der Höhenwirkung durch die örtliche Hanglage.

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.



Quartierstyp D

Nachverdichtung		Baurecht	
Dachausbau	✓	✓	
Aufstockung	✓	*Änderung*	> Satteldach max. III+D > max. Gebäudehöhe
Umnutzung	✗	✗	
Anbau	✓	✓	> rückseitig > bis max. 18 m Bautiefe
Ergänzung	✗	✗	
Instrumente	> Änderung Bebauungsplan (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Dachform, GRZ / GFZ, max. GF, Bautiefe) > Dachgaubensatzung prüfen		



Der **Quartierstyp D** umfasst weite Teile des Untersuchungsraums. Er 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.

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 vorgeschriebenen und städtebaulich verträglichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

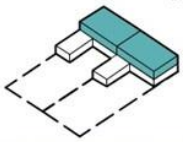
Die grünen Innenbereiche mit einer Tiefe von mindestens 15–20 m sollen als prägende Qualitäten weiterhin erhalten und ausreichend breite Seitenabstände gesichert werden. Die Freiraumqualitäten, insbesondere die grüne Zäsur zum angrenzenden Neubaugebiet Weiherberg II, sollen trotz baulicher Ergänzungen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

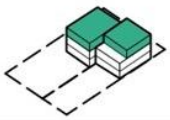
Die **Quartierstypen R1 und R2** umfassen die östlichen Reihenhausstrukturen der 70er-Jahre. Die homogenen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Strukturen sind Ensembles, die sich aus grenzständig gebauten Einfamilienhäusern mit ein- bis zweigeschossiger Flachdachbebauung und tiefen Grundstücken zusammensetzen.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

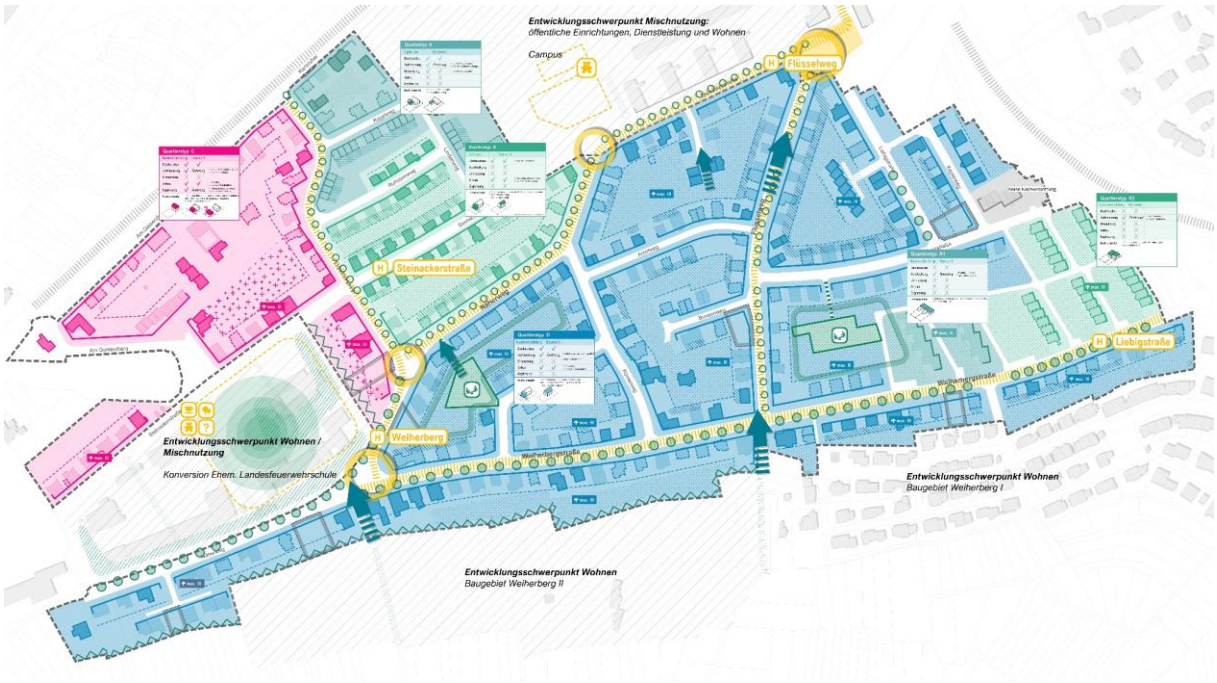
Das theoretische Nachverdichtungspotenzial ist entsprechend begrenzt und liegt hauptsächlich in der Möglichkeit zur Aufstockung. Die Weiterentwicklung sieht eine maßvolle Nachverdichtung durch Aufstockungen auf zwei Vollgeschosse (R1) bzw. drei Vollgeschosse (R2) vor, ohne die Ensemblewirkung zu beeinträchtigen. 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)		





Entwicklungskonzept Weiherberg

7.2.3 Freiraum und Mobilität

Die bauliche Weiterentwicklung des Quartiers ist durch qualifizierende Entwicklungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im Sinne der vierfachen Innenentwicklung zu begleiten. Mit steigender Dichte nehmen die Funktionen, die der öffentliche Raum aufnehmen muss, zu.

Für die Qualifizierung der öffentlichen Räume fokussieren sich die Handlungsempfehlungen des Entwicklungskonzeptes auf zwei Bausteine: den Quartiersachsen und den Quartiersinseln. Beide Elemente zielen auf eine funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums ab, mit besonderem Fokus auf Aufenthaltsqualität, Klimaanpassung und nachhaltige Mobilität.

Quartiersachsen – Mobilität und Straßenraumgestaltung

Die Quartiersachsen (Eichelbergweg, Näherweg, Weiherbergstraße und Flüsselweg) sind die zentrale Erschließungsstraßen im Quartier mit aktuell geringer Aufenthaltsqualität.

Es fehlt an Begrünung, die Seitenräume sind schmal, und das Parken erfolgt in der Regel straßenbegleitend und ungeordnet. Insbesondere im Näherweg sind die Fahrbahnen überbreit und eigenen sich langfristig für freiräumliche Umgestaltungsmaßnahmen.

Ziel des Konzeptes für die Quartiersachsen ist die gestalterische Aufwertung durch angemessen breite Seitenräume (Barrierefreiheit, Förderung des Fußverkehrs), eine attraktive Begrünung (Straßenbäume, Baumquartiere) und eine klimaresiliente Umgestaltung im Sinne der Schwammstadt.

Ferner ist ein Ziel, die funktionale Verbesserung für Fuß- und Radverkehr durch Verbreiterung der Seitenräume, der Prüfung von Überwegen sowie einer Sortierung des ruhenden Verkehrs und damit einer größeren Übersichtlichkeit im Straßenraum.

Um das Quartier als nachhaltiges Wohnquartier weiterzuentwickeln ist auch eine Verbesserung der nahverkehrlichen Erschließung zu prüfen, z. B. durch Neuordnung des Busverkehrs im Zuge der Entwicklung der ehem. Landesfeuerwehrschule.

Quartiersinseln – Freiraum und Mikroklima

Im Quartier selbst sind nur wenige, öffentliche Grünräume vorhanden: hier zu nennen die Spielplätze am Flüsselweg und der Kopernikusstraße. Das Konzept sieht eine Aufwertung und Sichtbarmachung der bestehenden Spielplätze und eine Ergänzung um weitere „Quartiersinseln“ vor; beispielsweise auf den neu zu entwickelnden Flächen der ehem. Landesfeuerwehrschule und des Campus. Diese sollen öffentlich zugängliche Grünflächen mit Spiel- und Aufenthaltsangeboten sein, die als Ergänzung zu den privaten Gärten dienen.

Chancen aus der Quartiersentwicklung

Die leerstehenden und unbebauten Flächen, die sich innerhalb und angrenzend an das Bestandsquartier befinden, stellen ein großes Entwicklungspotenzial dar. Im Zuge der Entwicklung der Flächen der ehem. Landesfeuerwehrschule sowie der Entwicklung der restlichen Campusflächen besteht die Chance, das Wohnquartier Weiherberg um weitere Angebote und Infrastrukturen zu ergänzen. Dies können Qualitäten sein, die im Bestand nicht oder nur schwer herzustellen sind, wie beispielsweise die Entwicklung öffentlicher Grün- und Freiräume, die Ergänzung von Wohnfolgeeinrichtungen und oder einer punktuellen Nahversorgung sowie die Erweiterung des Angebots an besonderen Wohnformen (Altengerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, Baugemeinschaften etc.).

7.2.4 Handlungsempfehlungen

Für eine integrierte Nachverdichtung und Weiterentwicklung des Weiherbergs empfiehlt es sich, **räumlich differenziert eine höhere Dichte** zu ermöglichen. Im Sinne der vierfachen Innentwicklung sollten dabei, aufgrund der steigenden Einwohnerzahlen, die steigenden Anforderungen und Bedarfe an **Infrastruktur, Freiraum und Mobilität mitgedacht** bzw. qualifiziert und ausgebaut werden. Anstehende angrenzende **Quartiersentwicklungen,** wie am Campus oder der ehem. Landesfeuerwehrschule sind dabei im Gesamtzusammenhang zu entwickeln und ermöglichen eine quartiersbezogene Ergänzung von wohnraumergänzenden Infrastrukturen, die sich im Bestandsquartier nur schwer abbilden lassen. Folgende Handlungsempfehlungen können für den weiteren Prozess abgeleitet werden:

I. Kommunikation: Möglichkeiten im Bestand aufzeigen und ausschöpfen

Wie die städtebaulich-baurechtliche Analyse aufzeigt, sind in vielen Bereichen Spielräume für mögliche Nachverdichtungen innerhalb des bestehenden Baurechts vorhanden. Um diese Potenziale zu mobilisieren, empfiehlt sich

- ➔ eine aktive **Ansprache der Eigentümer:innen** im Plangebiet durch Informationsflyer, der Bewerbung von Informationsveranstaltungen und / oder Beratungsangebote zum Thema Nachverdichtung im Bestand,
- ➔ die Kommunikation bzw. Erläuterung der baurechtlichen Spielräume inklusive der rechtlichen Möglichkeiten durch Befreiungen,
- ➔ die Fortführung der bisherigen Befreiungspraxis, entlang der im Entwicklungskonzept kommunizierten Entwicklungsziele.

II. Planungsrecht: Überprüfung und Anpassung von Planungs- und Baurecht

Konkretisierung der vorgeschlagenen Nachverdichtungsoptionen durch eine gesamt- und teilräumlich differenzierte **Überprüfung** und ggf. anschließende **Anpassung des Planungs- und Baurechts** entsprechend dem Entwicklungskonzept als städtebaulichem Orientierungsrahmen.

Vorrangig sollten die in der Analyse erkannten baurechtlichen Vorgaben zum **Maß der baulichen Nutzung**, die als zentrale Entwicklungshemmnisse gelten, in Teilbereichen kritisch geprüft und bei Bedarf angepasst werden:

- ➔ Erhöhung der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (siehe 5.2.2 Potenzial durch Gebäudeteilung)

- ➔ Aufstockungen erleichtern durch eine behutsame, nachbarschaftsverträgliche Anpassung der maximal zulässigen **Geschosszahl**; begrenzt durch eine klar definierte maximale **Gebäudehöhe**
- ➔ Anpassung der Überbaubarkeit durch Angleichung der **GRZ und GFZ** an heutige Anforderungen und Orientierungswerte der BauNVO (0,4 und 1,2)
- ➔ In dem Zusammenhang eine Überprüfung der maximal zulässigen **Grund- und Geschossfläche** sowie der **Gebäudetiefe**

III. Städtebauliche und freiräumliche Planung: Weiterentwicklung des Wohnumfelds

Qualifizierung des Wohnumfeldes zur Stärkung der Wohnqualität und der Resilienz des Quartiers durch flankierende Maßnahmen im öffentlichen Raum:

- ➔ Aufwertung und Anpassung der bestehenden **öffentlichen Grünräume** (insb. Spielplatzflächen)
- ➔ Identifizierung von wichtigen **Straßenräumen**, die durch Umgestaltung eine Steigerung der Aufenthaltsqualität, Angebotsverbesserung des Umweltverbunds sowie Steigerung der Klimaresilienz erfahren sollen:
    - Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Klimaresilienz durch Pflanzung neuer Straßenbäume und / oder Baumquartiere sowie durch größtmögliche Entsiegelungen
    - Stärkung der fußläufigen Erreichbarkeit im Quartier durch die Herstellung einer durchgehenden Barrierefreiheit und Anpassung des Straßenquerschnitts zu Gunsten des Fußverkehrs
    - Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fuß- und Radverkehr durch Ordnung des ruhenden Verkehrs mittels Markierung oder baulicher Gliederung von Parkierungsflächen
    - Verbesserung der ÖPNV-Erschließung durch Ausbau von Bustaktung und Prüfung der Linienführung, ggf. Anpassung
- ➔ Ergänzung des Angebots an Infrastrukturen und besonderen Wohnformen durch eine **integrierte Quartiersentwicklung** auf den angrenzenden Potenzialflächen der ehem. LFS und des Campus.

8. Abbildungsverzeichnis und Anlagen

Abbildungsverzeichnis

Fotos, Pläne, Skizzen und Tabellen:

Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

Fotos Quartiersspaziergang: Stadtplanungsamt Bruchsal

Schrägluftbild Titelseite: Axel Häsler

Anlagen

Anlage 1: Ergebnisdokumentation

Anlage 2: Analyse-Flächenpotenziale und Quartierskategorien

Anlage 3: Pressemitteilung