

# CRAILSHEIM ROßFELD

Rahmenplan, Testentwürfe und „Prinzipien der Innenentwicklung“

# INHALT

## A RÜCKBLICK

- Prozess
- Ergebnisse Zukunftswerkstatt
- Ergebnisse Ideenworkshop

## B RAHMENPLAN

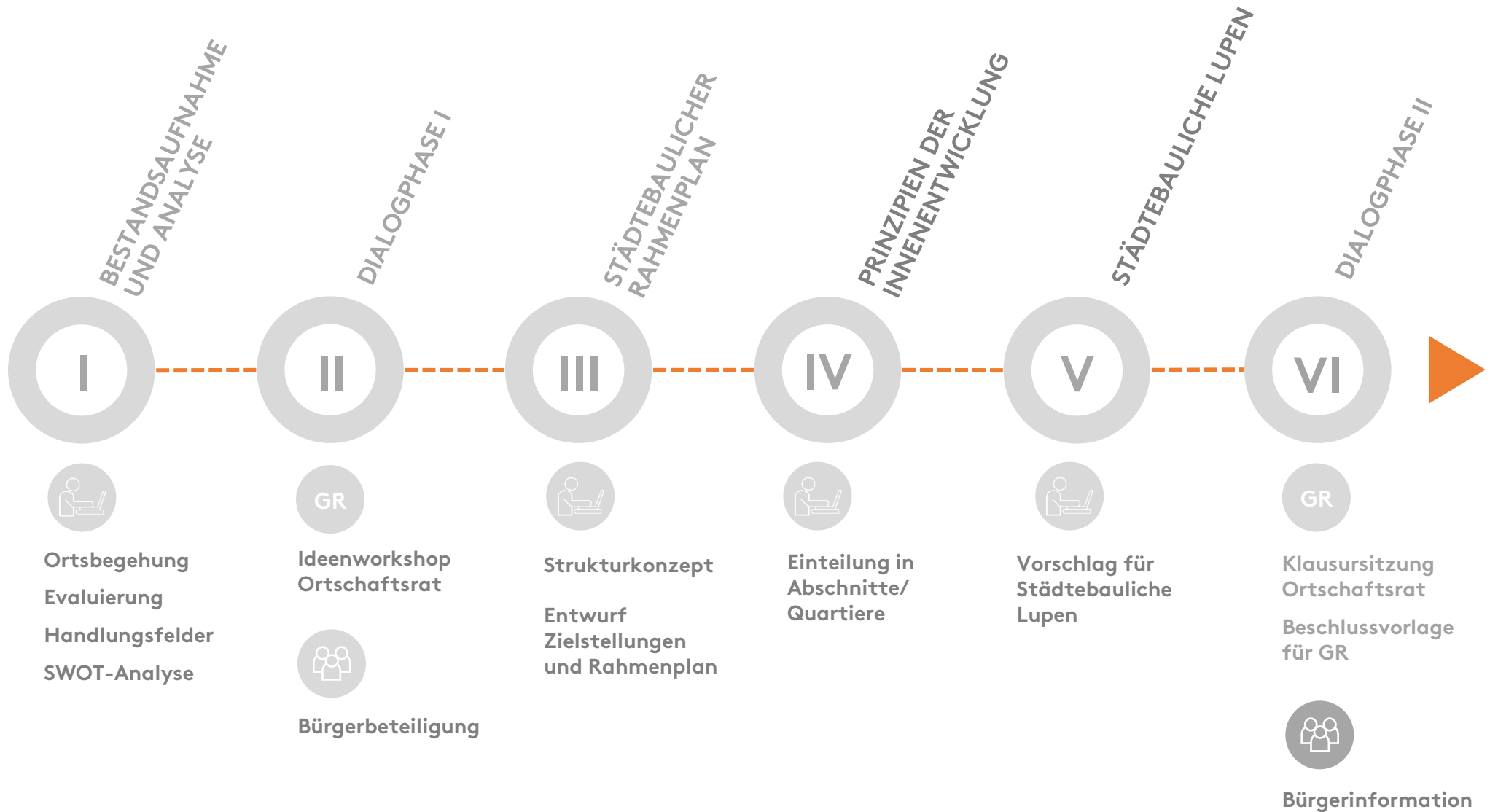
- Strukturkonzept
- Rahmenplan

## C PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

- Aufbau und Systematik
- Ergebnisse

## D TESTENTWÜRFE

- Haller Straße
- Grünverbindung „Roßfelder Hauptstraße“
- Wohnbauentwicklung



## Fokus Siedlung, Freiraum und Städtebau

- **Behutsame Nachverdichtung**
  - Bauen in 2. Reihe ermöglichen
  - Dorfcharakter beibehalten
- **Entsiegelung** (z.B. Platz östlich der Krone)
- **Vorgaben für Fassadengestaltung**



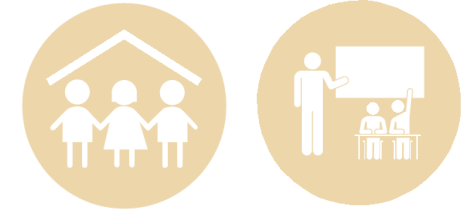
## Fokus Wohnen

- **Bezahlbares Wohnen + alternative Wohnformen** (z.B. Mehrgenerationenhaus)
- **Neue Wohnbebauung soll sich an Bestand orientieren**
  - aufgelockerte Bauweise
  - geringe Bauhöhen → Kirche als höchster Punkt



## Fokus Bildung und Soziales, Sport und Freizeit

- **Dorfgemeinschaftshaus für Vereine + dörfliche Gemeinschaft**
- **Kindergartenplätze ausbauen**
- **Modernisierung des Jugendtreffpunkts**
- **Sanierung Grundschule**



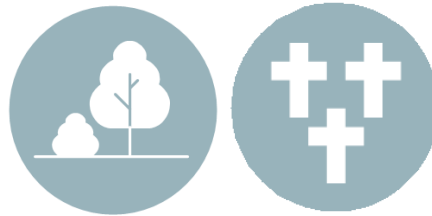
## Fokus Wirtschaft, Einzelhandel und Mobilität

- **Barrierefreie Wege + Radwege ausbauen**
- **Verbesserung der Verkehrssituation**
  - Probleme Parkierung lösen
  - Verbesserung des Durchgangs- und Schwerlastverkehrs
  - Verkehrslärm reduzieren
  - Sichere Überquerungen schaffen (insbesondere an der Haller Str.)
- **Sanierung Straßen**



## Fokus Siedlung, Freiraum und Städtebau

- Schaffung/ Ausgestaltung von **Grünverbindungen**
- **Bebauungsmöglichkeiten Tankstelle/ Busunternehmen**
- Prüfung **potenzieller Friedhofserweiterung**



## Fokus Wohnen

- **Erhalt des Wohnorts/ der Wohnqualität** in Roßfeld
- **Bewahrung des dörflichen Charakters**
- **Alternative Wohnformen** (z.B. Mehrgenerationenwohnen)
- **Orientierung an bestehender Bebauung**
- **Prinzipien der Innenentwicklung** aufstellen
- **Wohnformen/ - Angebote für Senioren**



## Fokus Bildung und Soziales, Sport und Freizeit

- **Angebote für Jugendliche** verbessern
- Schaffung von **generationenübergreifenden Treffpunkten/ Orten**



## Fokus Wirtschaft, Einzelhandel und Mobilität

- **Möglichkeiten für ergänzende Einzelhandels-/ Dienstleistungsnutzungen** offen halten
- **Trennwirkung der Haller Straße reduzieren**
  - Querungsmöglichkeiten verbessern/ ausbauen
- **Optimierung der Radwegführung** Kernstadt – Roßfeld
- **Straßenraumgestaltung** Ruterstraße/ Reußenbergstraße
- **Parkierung bei Neubauvorhaben** beachten



# B

## RAHMENPLAN

 Fokus Transformation

- Schaffung von neuen, klaren städtebaulichen Strukturen und ggf. Nutzungsänderung
- Langfristige Neubebauung der Flächen mit einem differenzierten Wohnraumangebot

 Fokus Neubau

- Kurz- bis mittelfristige Bebauung der leerstehenden bzw. untergenutzten Flächen
- Umsetzung einer ortsverträglichen Bebauung, welche sich an den umliegenden Strukturen orientiert

 Umgestaltung Straßenraum

- Rückbau von bestehenden Verkehrswegen bzw. -verbindungen
- Umsetzung von verkehrsberuhigenden Maßnahmen

 Fokus Sanieren/Aufstocken

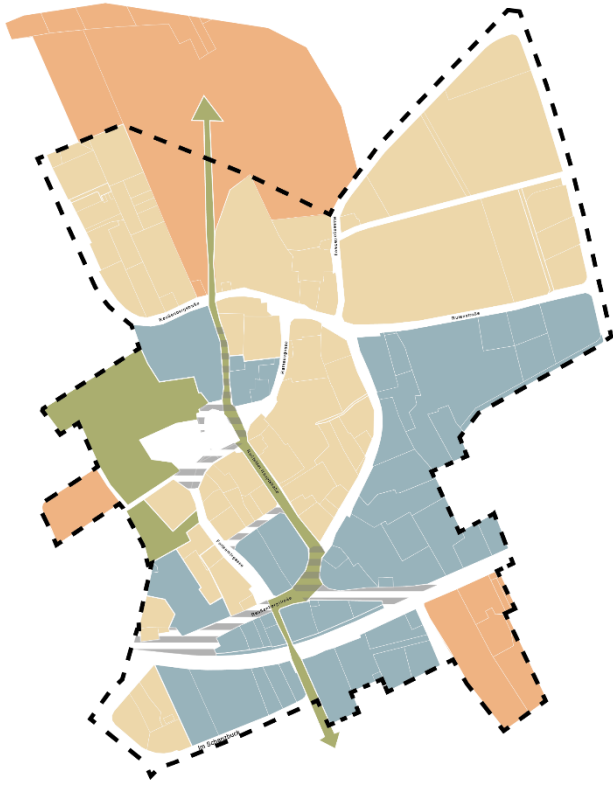
- Vorwiegender Erhalt der bestehenden städtebaulichen Strukturen
- Sanierung/Modernisierung von Bestandsgebäuden
- Nutzen von Potentialen zur Aufstockung und maßvollen Nachverdichtung

 Fokus Grün

- Erhalt, Öffnung und Attraktivierung von bestehenden Grünflächen
- Ausbildung bzw. Schaffung von neuen Grünverbindungen







Legende

- Fokus Transformation
- Fokus Sanieren/Aufstocken
- Fokus Neubau
- Fokus Grün
- Umgestaltung Straßenraum

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl  
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



Legende

-  Erschließungsstraße
-  Straßenraum
-  Fuß- und Radweg
-  Einzelhaus
-  Doppelhaus
-  Reihenhäuser
-  Baum
-  Fokus Grün
-  private Bereiche
-  Umgestaltung Straßenraum

 Reschl  
 Stadtentwicklung



Legende

-  Erschließungsstraße
-  Straßenraum
-  Fuß- und Radweg
-  Einzelhaus
-  Doppelhaus
-  Reihenhäuser
-  Baum
-  Fokus Grün
-  private Bereiche
-  Umgestaltung Straßenraum

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl  
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



# INNENENTWICKLUNG

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

## STÄDTEBAULICHER RAHMEPLAN CRAILSHEIM ROßFELD

### Strategische Ziele

Wandel bei zukünftiger Stadtteilentwicklung begleiten

Aufzeigen von räumlich-funktionalen Defiziten und neuen Entwicklungsperspektiven für die Bebauung, den öffentlichen Raum sowie den Verkehr

### Projekt/Planung

Innenentwicklung aktiv gestalten

*Um die Bebaubarkeit der im Städtebaulichen Rahmenplan definierten Potentialflächen im Innenbereich ihrem Umgebungscharakter entsprechend bewerten und steuern zu können, bedarf es einer Grundlage in Form von städtebaulichen Leitlinien für die zukünftige bauliche Entwicklung. Für zukünftige Bauaufgaben werden daher die ortsspezifischen „Prinzipien der Innenentwicklung“ erarbeitet, die sich auf Bereiche ohne qualifizierten Bebauungsplan (Innenbereiche nach § 34 BauGB) konzentrieren. Durch die Definition dieser Prinzipien wird der Bauverwaltung ein handhabbarer Orientierungsleitfaden zur Beratung und Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben zur Hand gegeben, der sich auf die wesentlichen, allgemeinen Beurteilungskriterien beschränkt.*

- Erhalt des Charakters in Rossfeld und der hier vorherrschenden Nutzungsdurchmischung, Dachformen und Gebäudestellungen sowie Festlegung der Zahl der maximalen Vollgeschosse und Dichtewerte
- Definition ortstypischer Prinzipien der Innenentwicklung als konkreter Handlungs- und Orientierungsleitfaden zur Beratung und Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben im Untersuchungsgebiet - weitere bauliche Entwicklungen in Rossfeld sollen verträglich und zukunftsorientiert gestaltet werden
- Fokus auf die Bereiche mit Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB (kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden)
- Systematik soll für Baurechtsbehörde / Verwaltung handhabbar sein (Fokus auf die wesentlichen, allgemeinen Beurteilungskriterien)

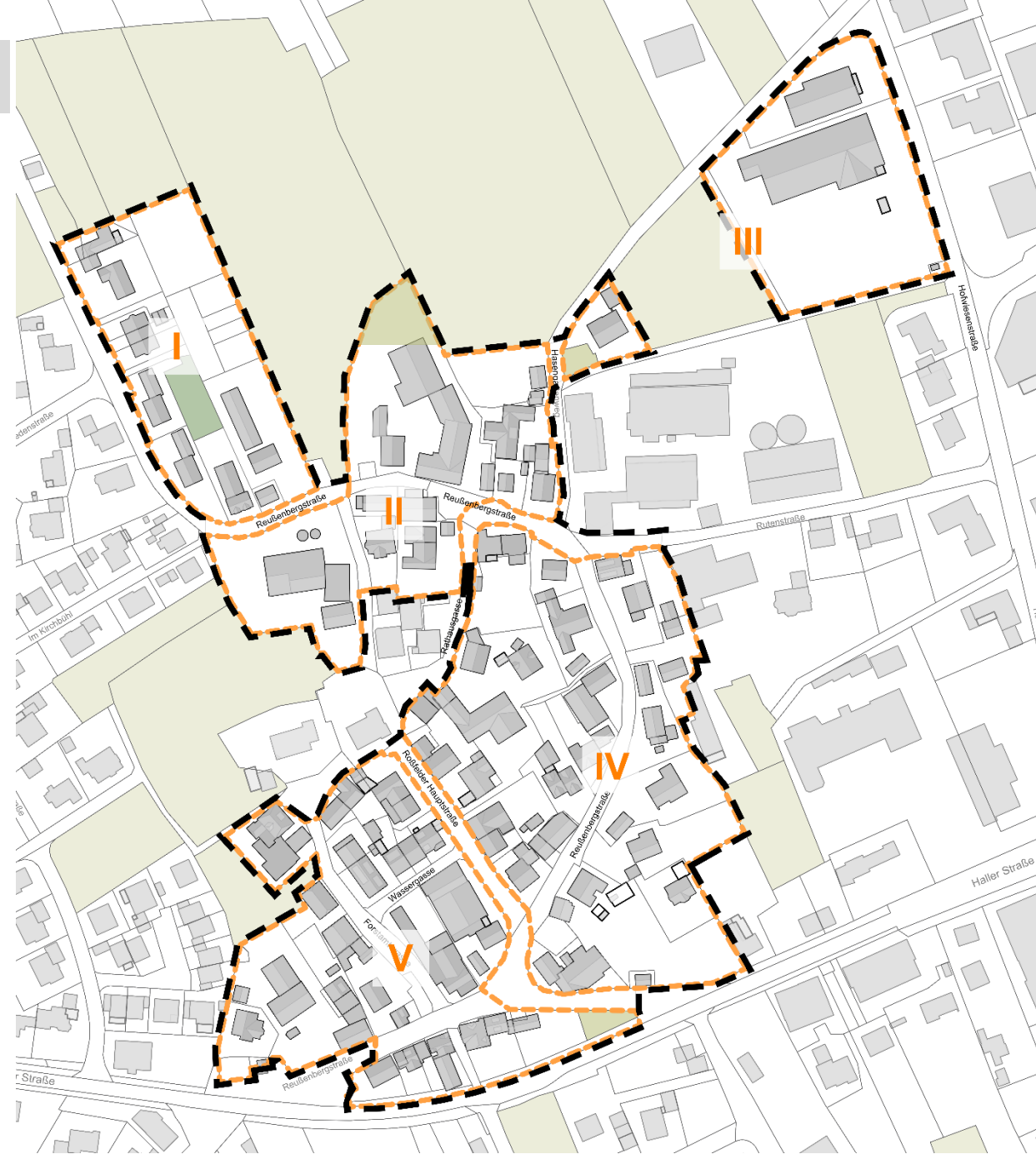
### „NICHT-ZIELE“

- Farbgebung Fassade
- Gestaltung der Gebäude / Materialien
- Falls der Gebäudebestand – insbesondere die historischen, ortsbildprägenden Gebäude – hiervon abweichen, besteht Bestandsschutz
- Städtebauliche Testentwürfe, konkrete Baugrenzen
- Prinzipien der Innenentwicklung ersetzen nicht das Erfordernis im Einzelfall, planerisch die städtebauliche Ordnung sicherzustellen (z. B. Bebauungspläne, städtebauliche Planungen)



 Abgrenzungsbereich (8 ha)

- Analyse der Bestandsbebauung und Struktur
- Einteilung in **5 Abschnitte** als Basis
- Feinere Unterteilung / Zonierung innerhalb der Abschnitte
- Entwicklung einer grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsperspektive
- Daraus Ableitung von spezifischen Charakteristika der einzelnen baulichen Abschnitte
- Festlegung wesentlicher Kriterien (Maß der baulichen Nutzung, Nutzung, Dachform) als Grundlage und Beurteilungsmaßstab für Fälle nach §34 BauGB (ohne qualifizierten Bebauungsplan)



## ABKÜRZUNGEN

## Nutzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet
MDW	Dörfliches Wohngebiet
MI	Mischgebiet
FG	Fläche für den Gemeinbedarf

## Bauweise

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise

## Gebäudestellung

GS	Giebelständig
TS	Traufständig

## Parkierung

OI	Oberirdisch
UI	Unterirdisch

## Dachform

SD	Satteldach
F	Flachdach
P	Pulldach
W	Walmdach
Z	Zeltdach

## Haustyp

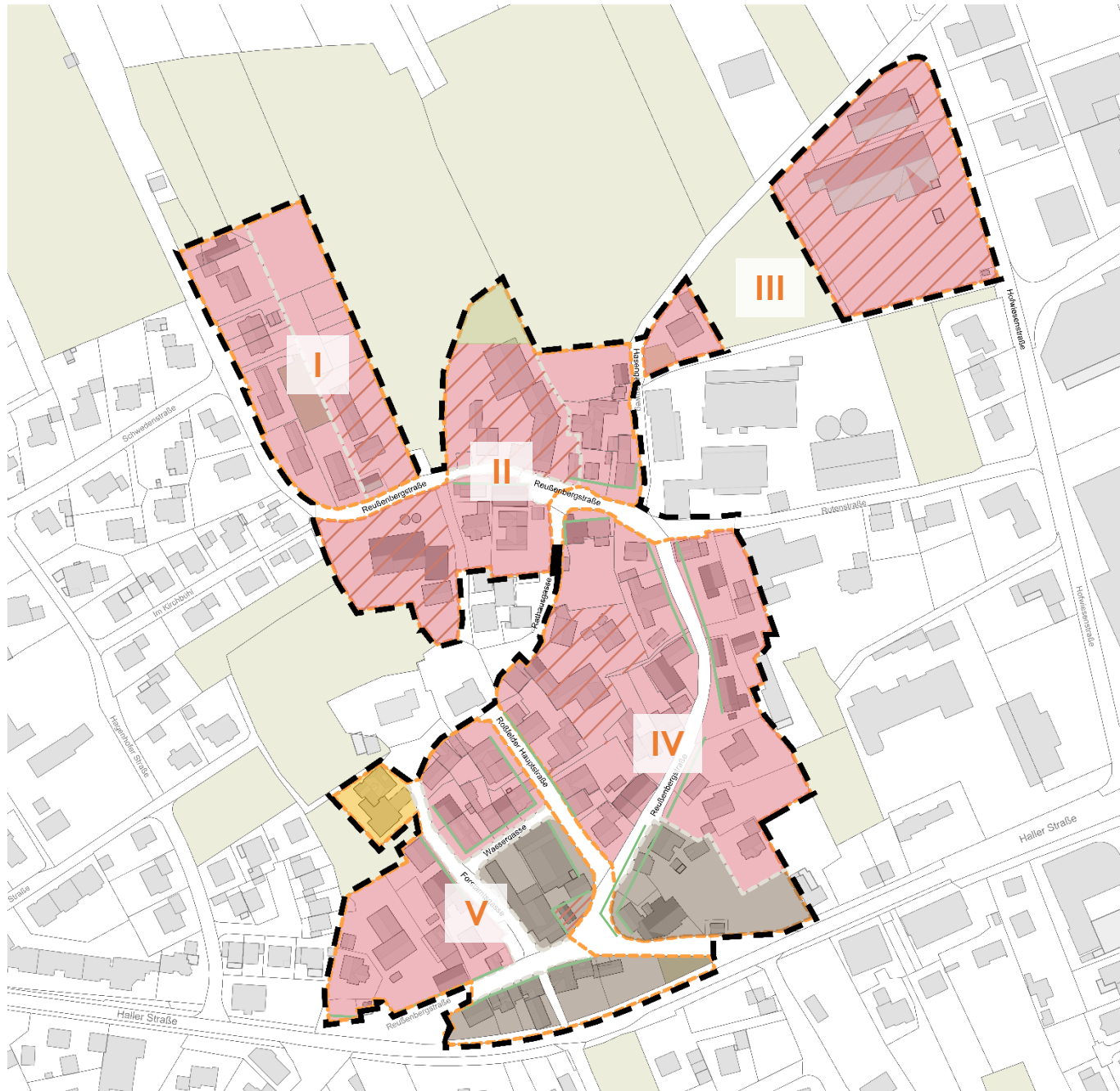
EH	Einzelhaus
DH	Doppelhaus
H	Hausgruppe
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
BG	Betriebsgebäude
S	Sonderbau

## ERLÄUTERUNG NUTZUNGSSCHABLONE

Zone	Nutzung
Geschossigkeit	GRZ
Dachform	Haustyp
Bauweise	Max. Gebäudelänge



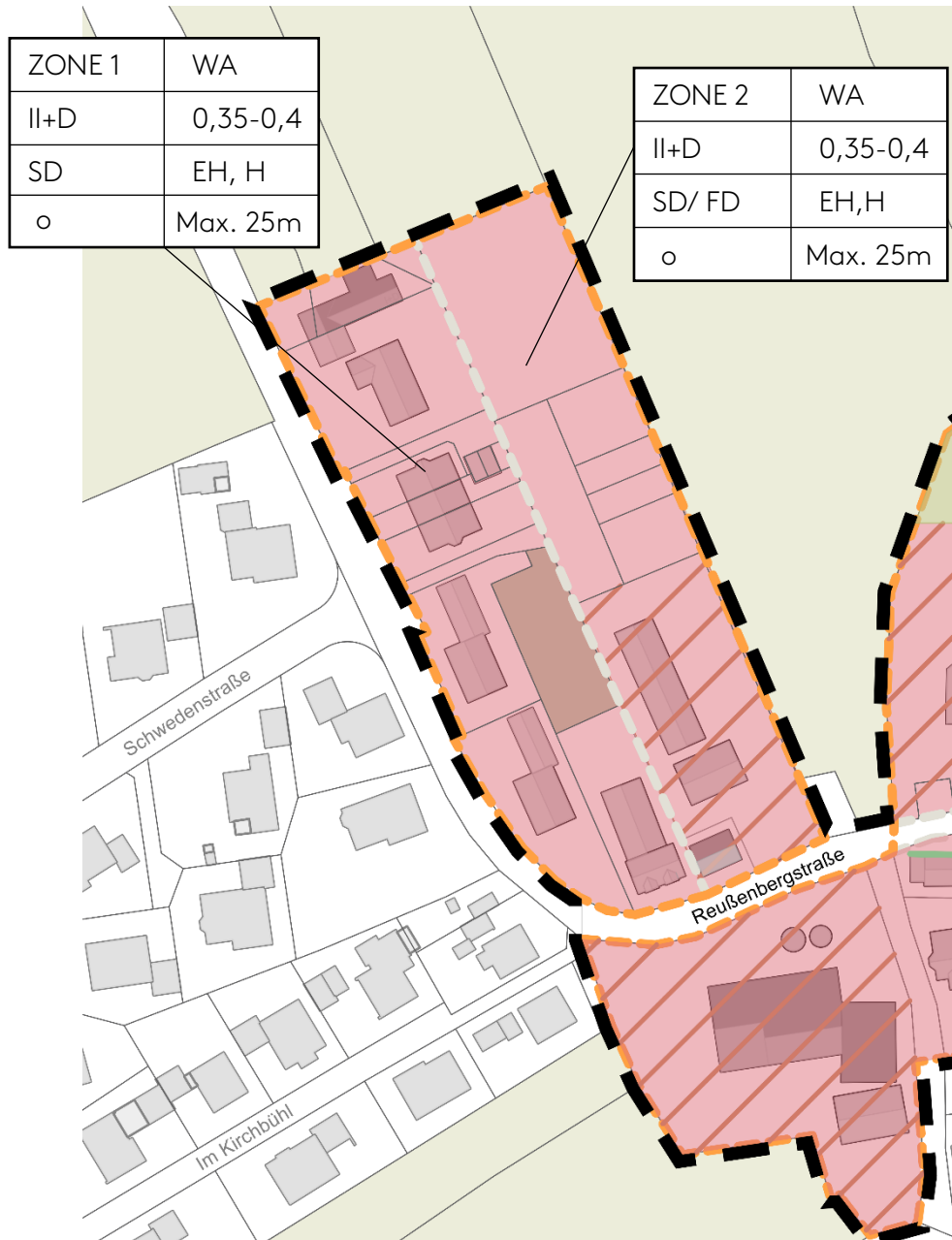




-  Abgrenzung Entwicklungsbereich (6,9 Hektar)
-  WA
-  Sonderbaustein (öffentliche Nutzung)
-  Mischfläche/  
Dörfliches Wohngebiet
-  Raumkante
-  Tiefere städtebauliche  
Betrachtung nötig
-  Grünflächen

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl  
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung





### ZONE 1 – Reußenbergstraße

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,35 (Bestand) und 0,4
- Rotbraunes Satteldach
- Giebelständige Gebäudestellung

### ZONE 2 – Rückwärtiger Bereich Reußenbergstraße

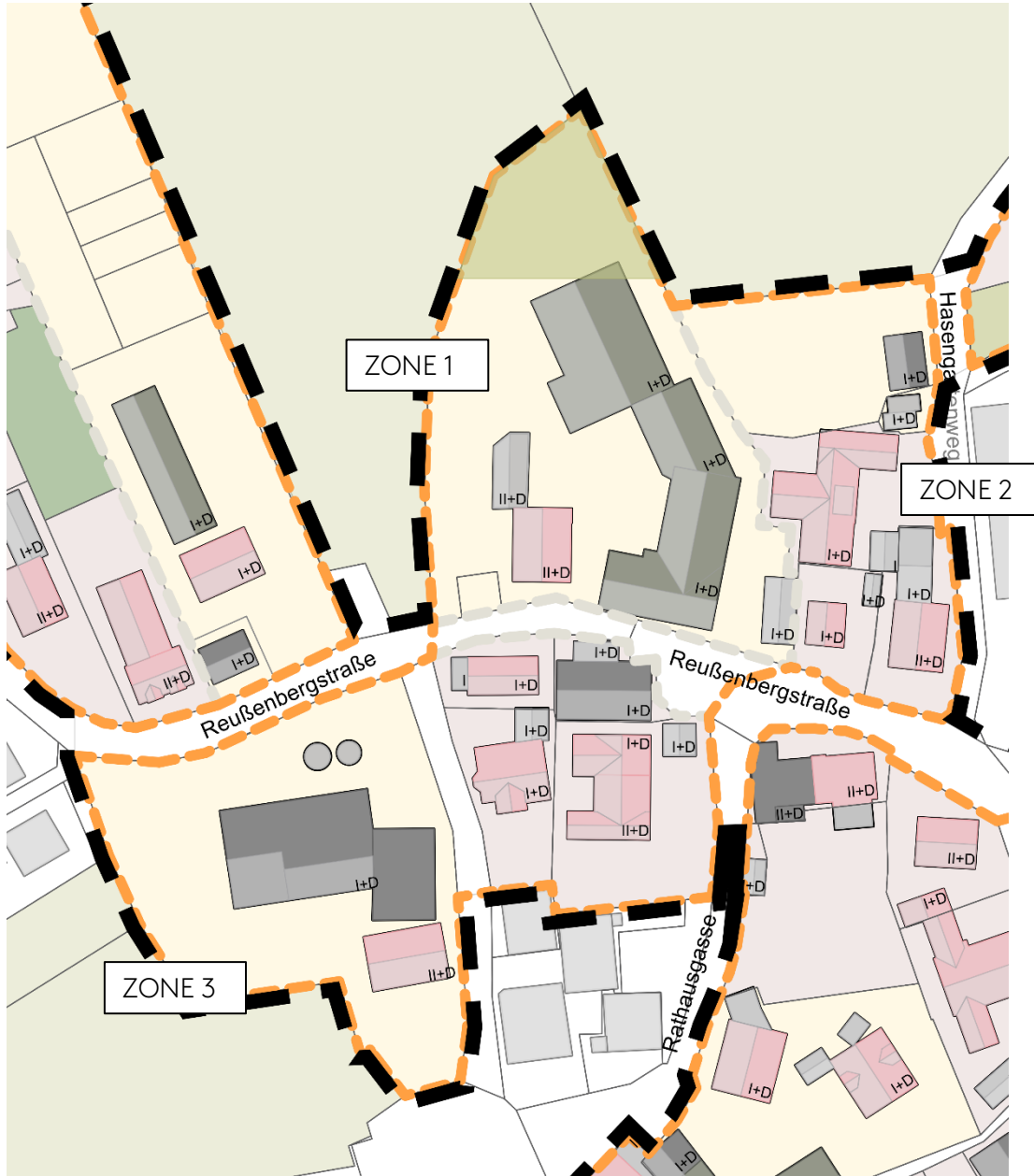
- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,4
- Satteldach/ Flachdach
- **Da Nutzungswegfall der aktuellen Nutzung: Qualitätssicherung durch städtebaulichen Entwurf/ Bebauungsplan**
- **Übergang zum Angrenzenden Grünzug und Neubaugebiet beachten**
- **Erschließung ggf. in Zusammenhang des künftigen Wohngebiets im Norden**



# C

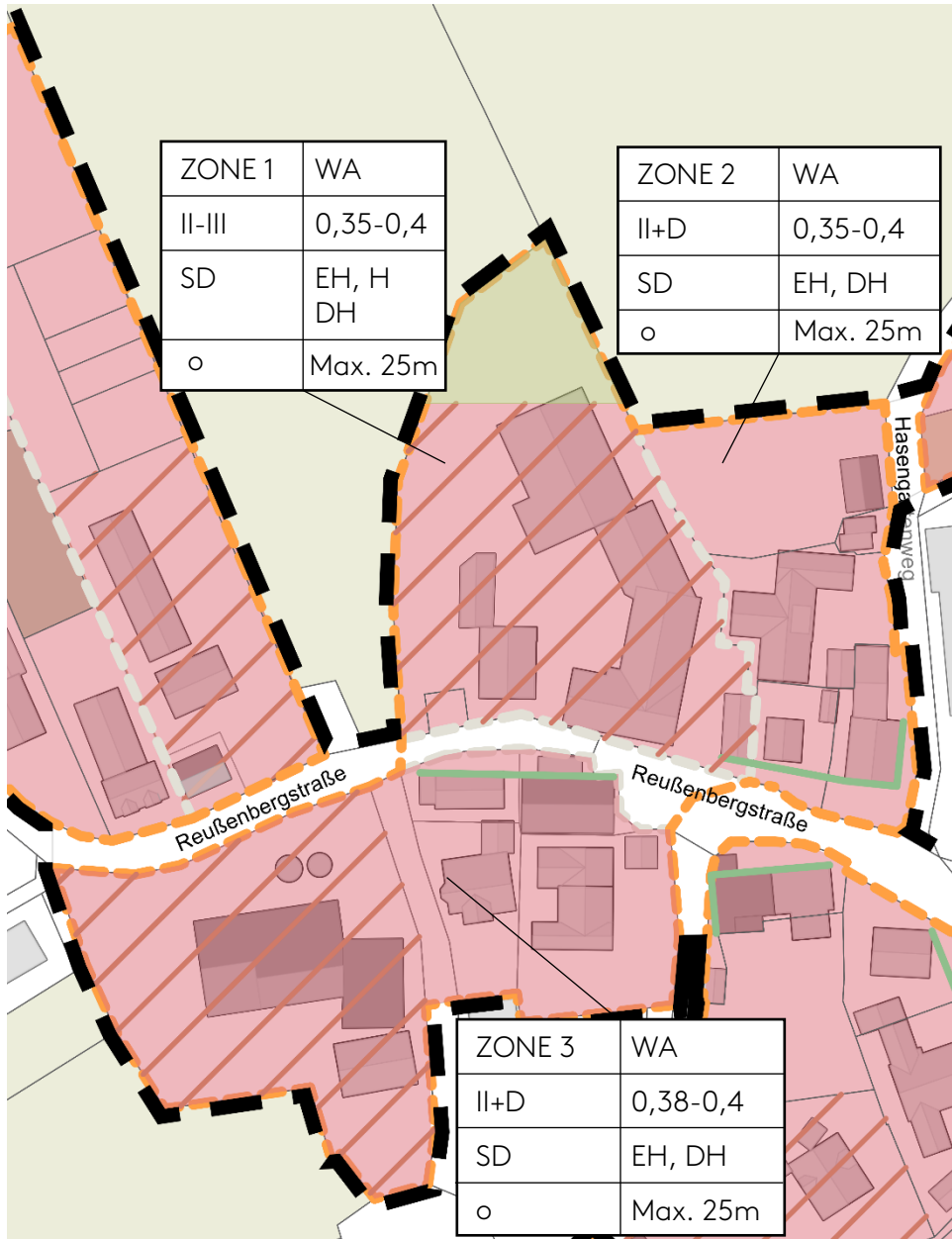
## PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

### Entwicklungsbereich 2 - Ausgangslage



- Öffentliche Einrichtung (Kirche, Gemeindehaus, Rathaus, Sportstätte, o.ä.)
- Wohnhaus
- Nebengebäude (Scheune, Schuppen, o.ä.)
- Gemischte Nutzung (Wohn- und Bürogebäude, Wohn- und Wirtschaftsgebäude, o.ä.)
- Garage
- Gewerbe (Betriebsgebäude, Gaststätte, Bürogebäude, o.ä.)
- Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche, Sportfläche, Friedhof, o.ä.)

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl  
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



ZONE 1 – Reußenbergstraße

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,4
- Satteldach/ Flachdach
- **Übergang zum Angrenzenden Grünzug und Neubaugebiet beachten (Teilfläche als öffentlicher Grünbereich sichern)**
- **Da Nutzungswegfall städtebauliches Konzept/ B-Plan nötig**

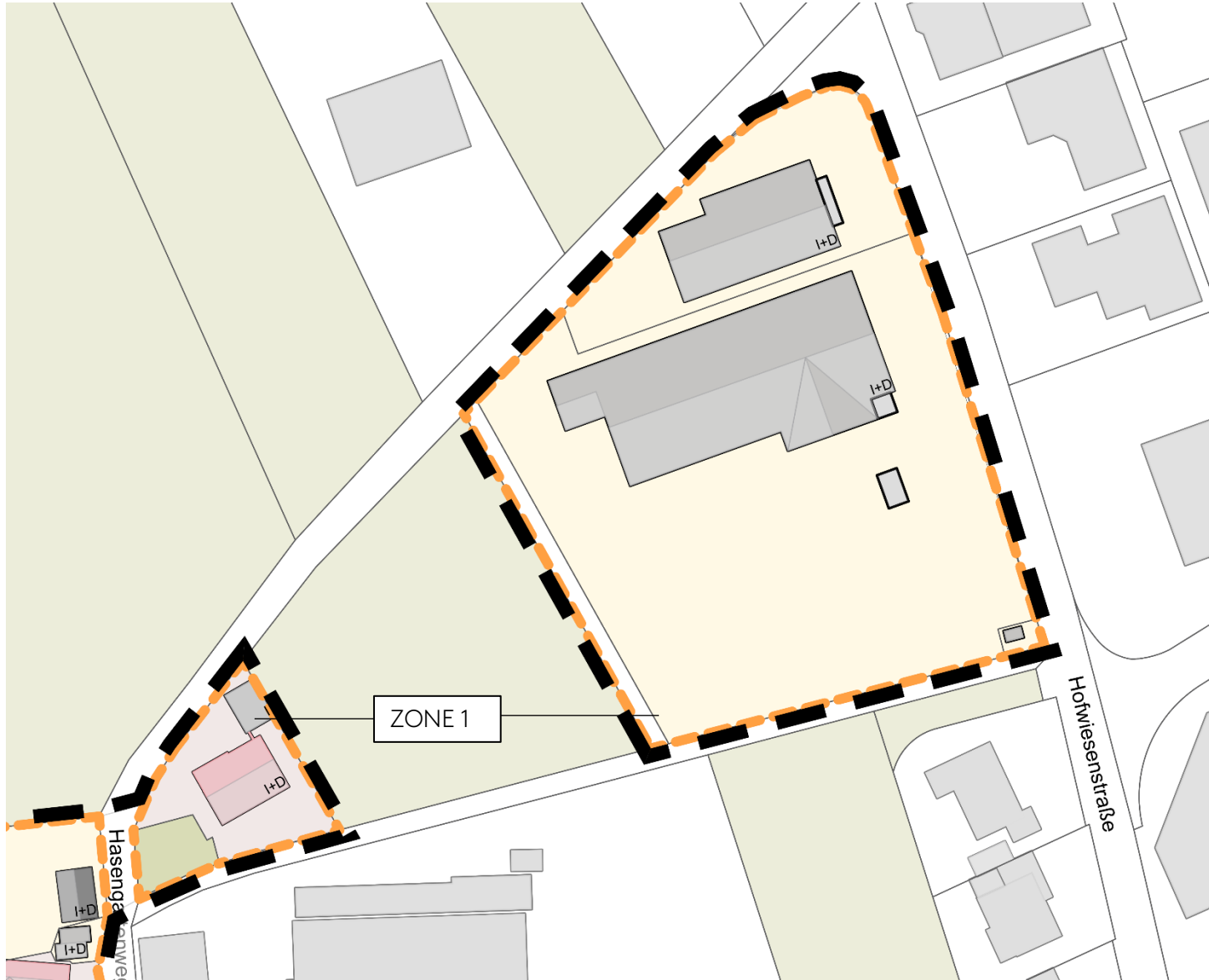
ZONE 2 – Hasengartenweg

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,4
- Satteldach
- Raumkante beachten
- Giebelständig zur Reußenbergstraße

ZONE 3 – Reußenbergstraße

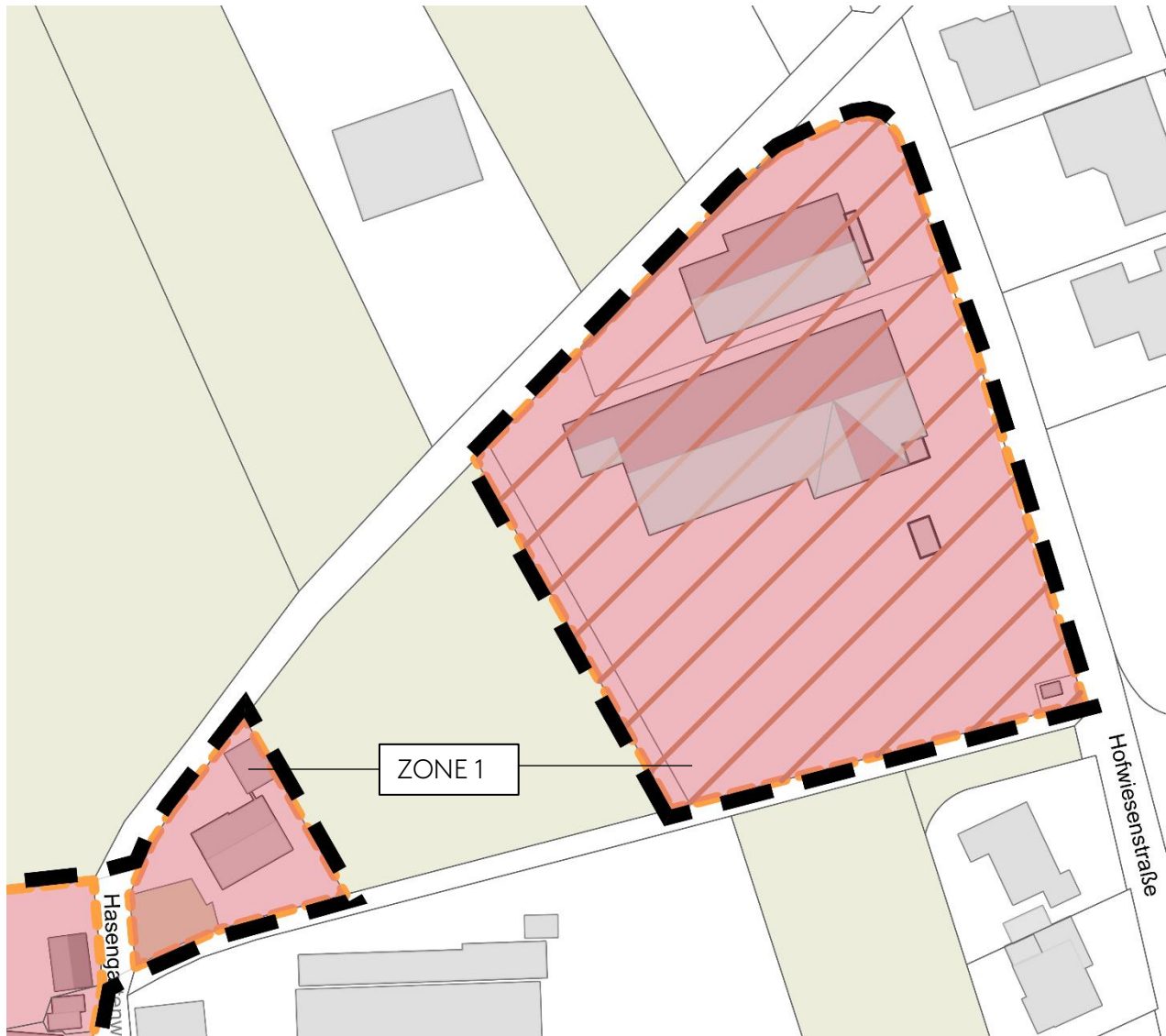
- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,4
- Satteldach
- Raumkante beachten
- Traufständig zur Reußenbergstraße
- **Da Nutzungswegfall städtebauliches Konzept/ B-Plan nötig**





- Wohnhaus
- Gemischte Nutzung (Wohn- und Bürogebäude, Wohn- und Wirtschaftsgebäude, o.ä.)
- Gewerbe (Betriebsgebäude, Gaststätte, Bürogebäude, o.ä.)
- Öffentliche Einrichtung (Kirche, Gemeindehaus, Rathaus, Sportstätte, o.ä.)
- Nebengebäude (Scheune, Schuppen, o.ä.)
- Garage
- Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche, Sportfläche, Friedhof, o.ä.)

|||| ■■■ - Reschl  
 |||| ■■■ - Stadtentwicklung

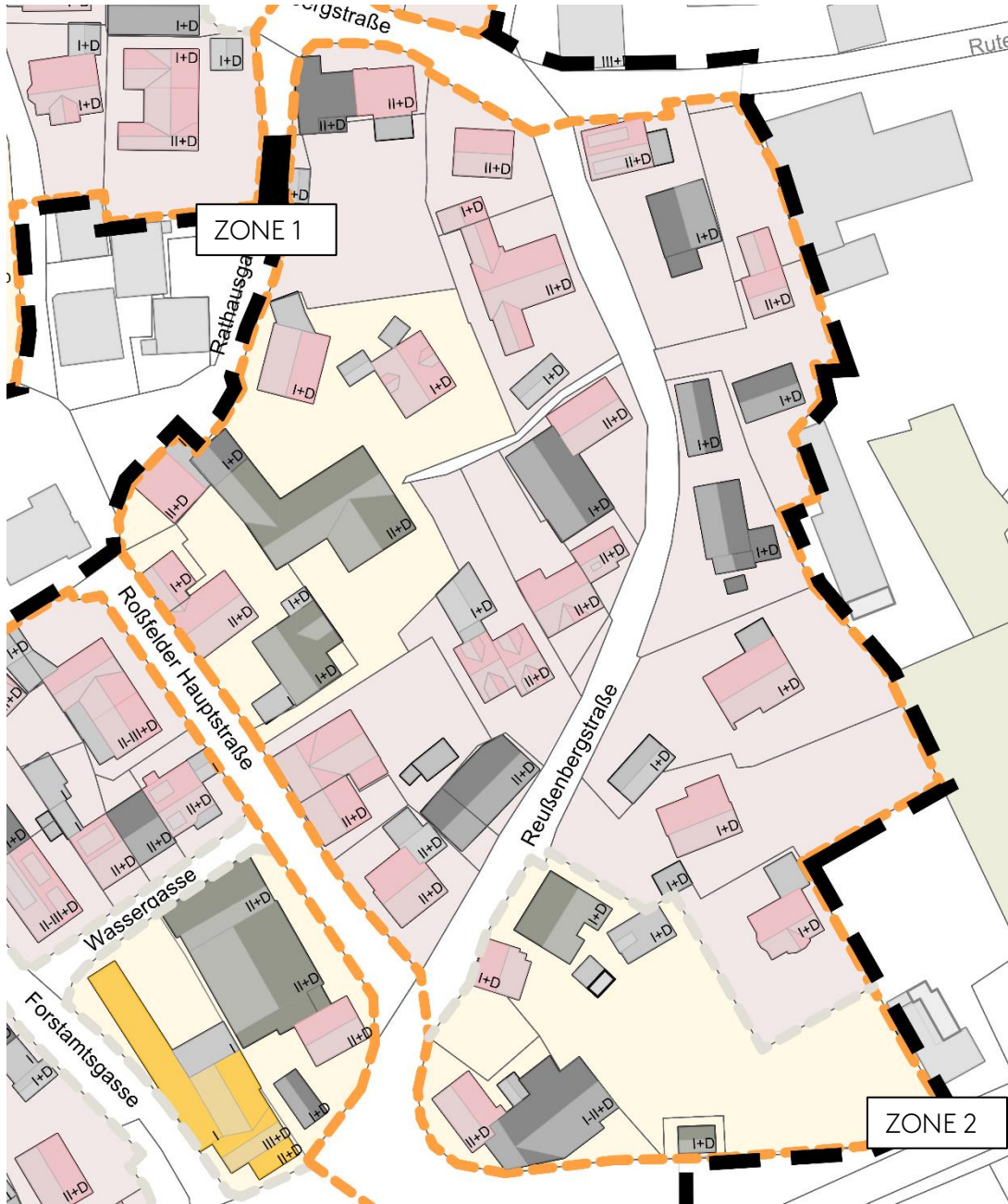


### ZONE 1 – Rutenstraße

- Wohnen im Sinne eines WA
- **Konversion bei Nutzungswegfall:**  
**Qualitätssicherung durch Testentwurf oder ähnliches Verfahren, Entwicklung mit Bebauungsplan nach zuvor tieferer städtebaulichen Betrachtung/ Klärung weiterer Nutzung bei Nutzungswegfall**
- Dichtere Bebauung empfehlenswert, empfohlene Geschossigkeit zwischen II und IV+D
- Satteldach/ Flachdach



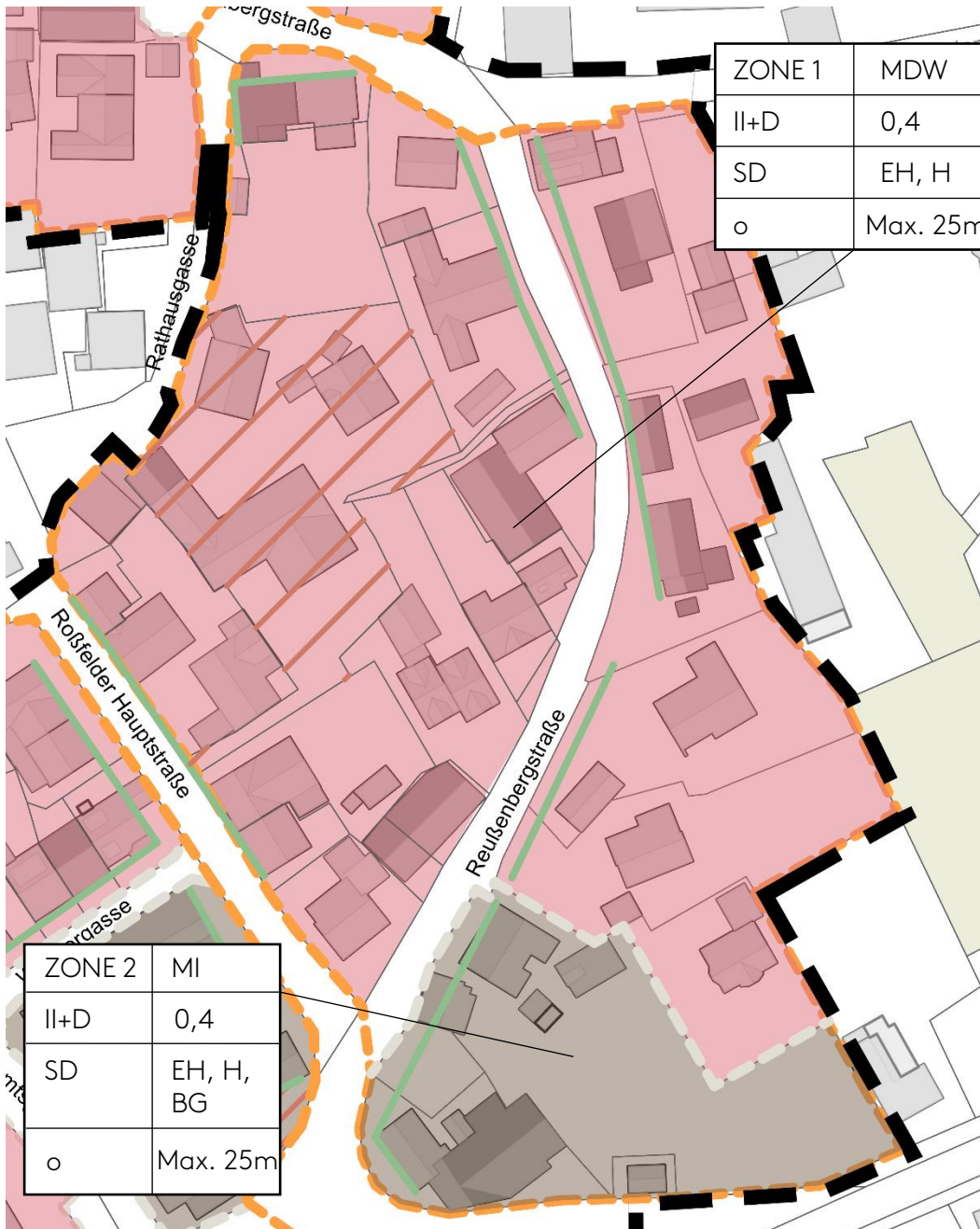




■■■■ Reschl  
 ■■■■ Stadtentwicklung



- Wohnhaus
- Garage
- Gemischte Nutzung (Wohn- und Bürogebäude, Wohn- und Wirtschaftsgebäude, o.ä.)
- Nebengebäude (Scheune, Schuppen, o.ä.)
- Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche, Sportfläche, Friedhof, o.ä.)
- Öffentliche Einrichtung (Kirche, Gemeindehaus, Rathaus, Sportstätte, o.ä.)
- Gewerbe (Betriebsgebäude, Gaststätte, Bürogebäude, o.ä.)



ZONE 1	MDW
II+D	0,4
SD	EH, H
o	Max. 25m

ZONE 2	MI
II+D	0,4
SD	EH, H, BG
o	Max. 25m

ZONE 1 – Reußenbergstraße

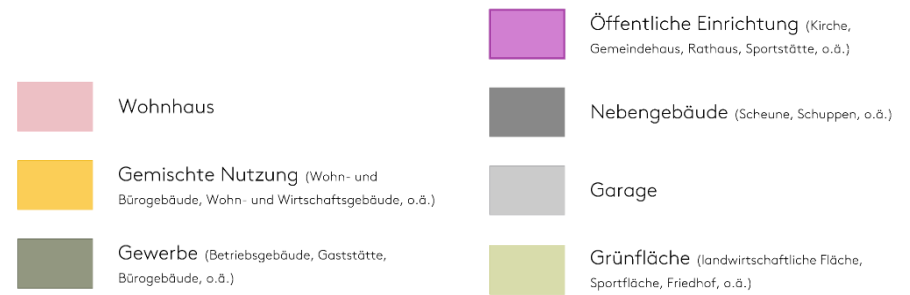
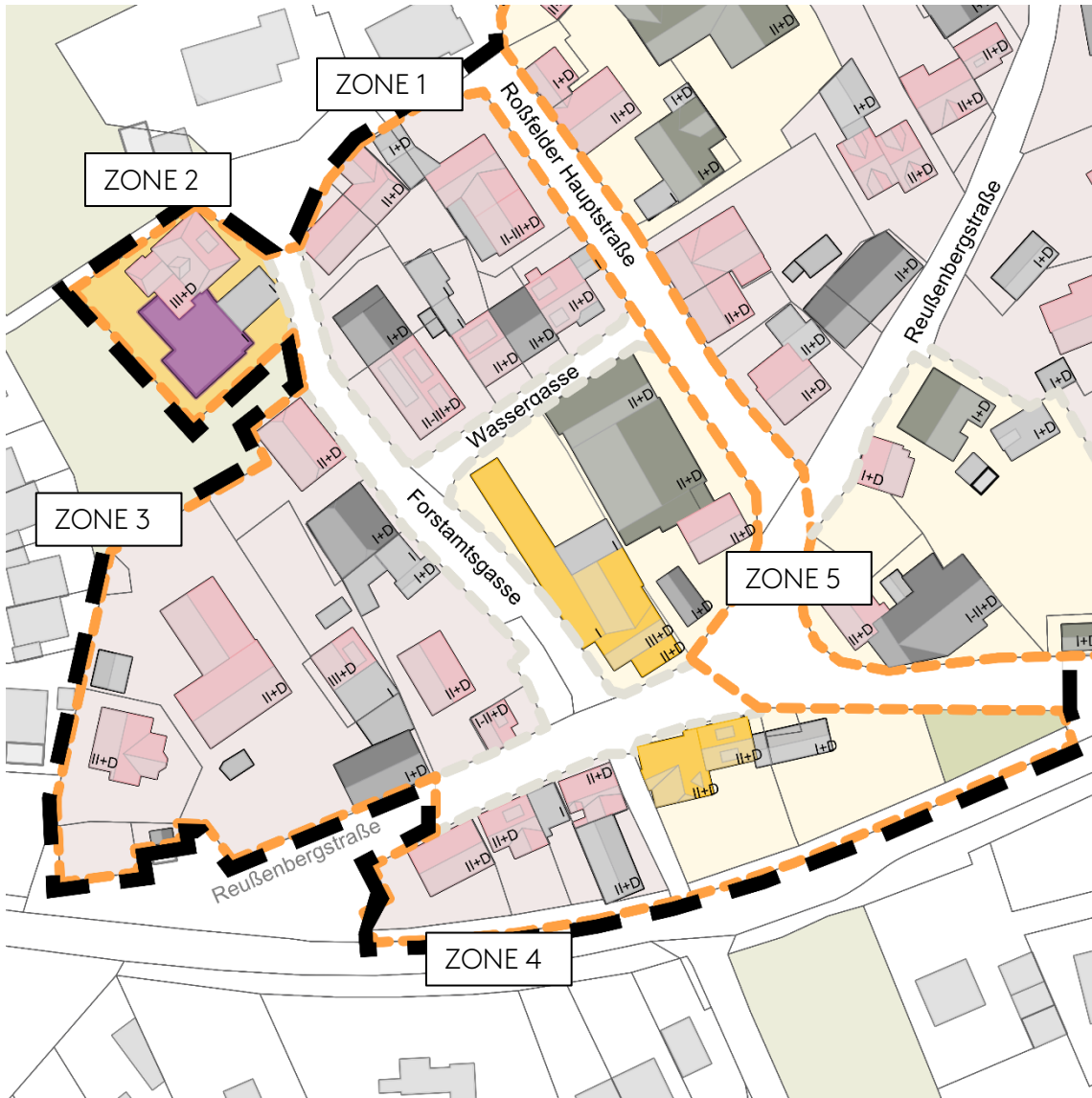
- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,4
- Satteldach; Dachaufstockung möglich
- Raumkanten beachten
- Giebelständig zur Straße hin
- **Bei Nutzungswegfall: Qualitätssicherung durch Testentwurf oder ähnliches Verfahren**

ZONE 2 – Reußenbergstraße

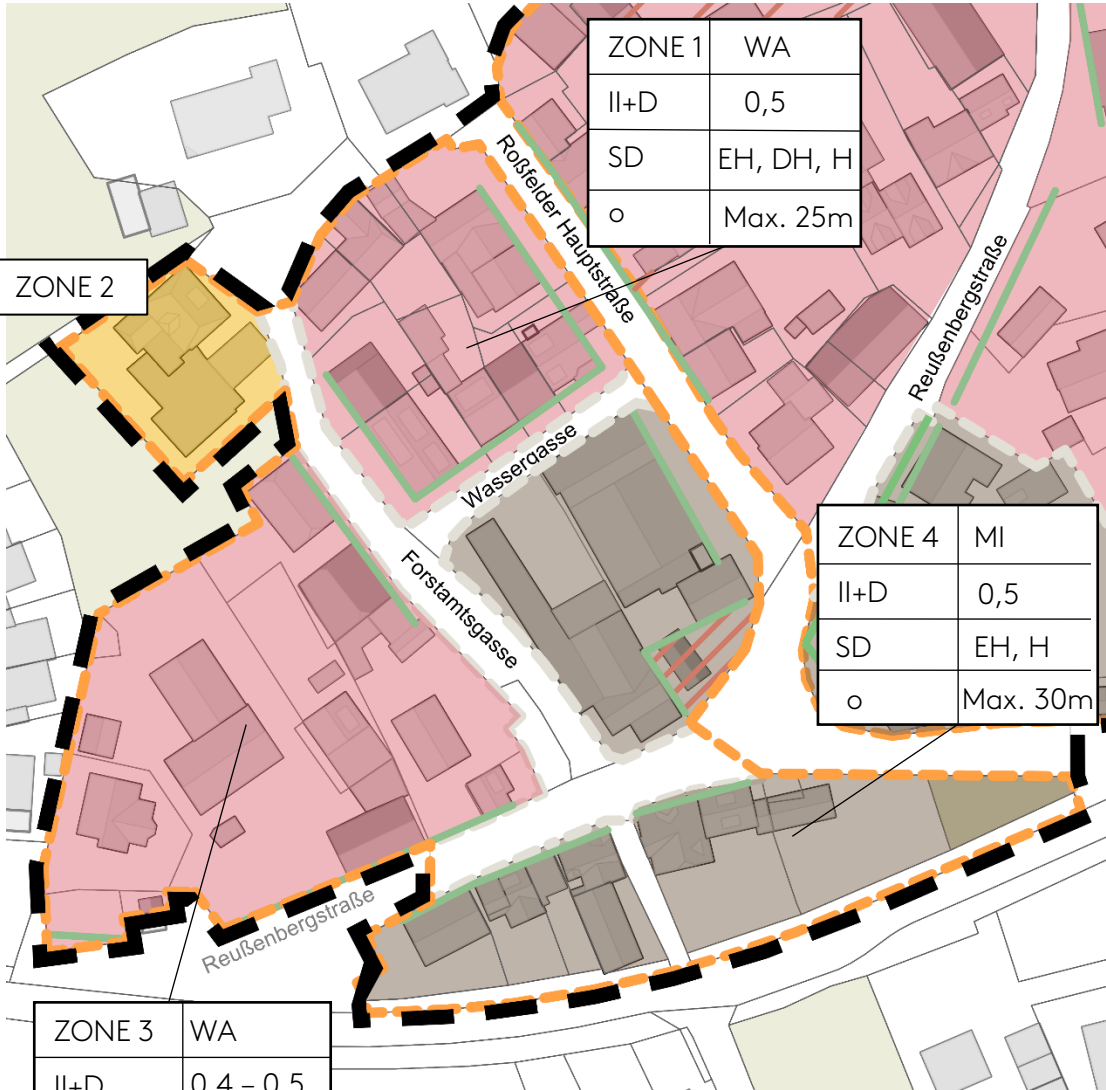
- Entwicklung zum Mischgebiet aufgrund von Lage an der Haller Straße und Gewerbestandorte
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,4
- Satteldach
- Giebelständig
- Raumkanten beachten
- **Qualitätvolle Nutzung des öffentlichen Raums bei Wegfall der Anbindung an Haller Straße beachten (Rahmenplan)**



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl  
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl  
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



ZONE 1	WA
II+D	0,5
SD	EH, DH, H
o	Max. 25m

ZONE 4	MI
II+D	0,5
SD	EH, H
o	Max. 30m

ZONE 3	WA
II+D	0,4 - 0,5
SD	EH, DH, H
o	Max. 25m

|||| ■ ■ ■ ■ = Reschl  
 |||| ■ ■ ■ ■ = Stadtentwicklung

ZONE 1 – Wassergasse

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,5
- Satteldach
- Traufständig entlang Straßenraum (Forstamtsgasse, Wassergasse, Roßfelder Hauptstraße); Ausnahme Eckgebäude
- Raumkanten beachten
- Dachaufstockung möglich

ZONE 2 – Forstamtsgasse

Fläche für den Gemeinbedarf

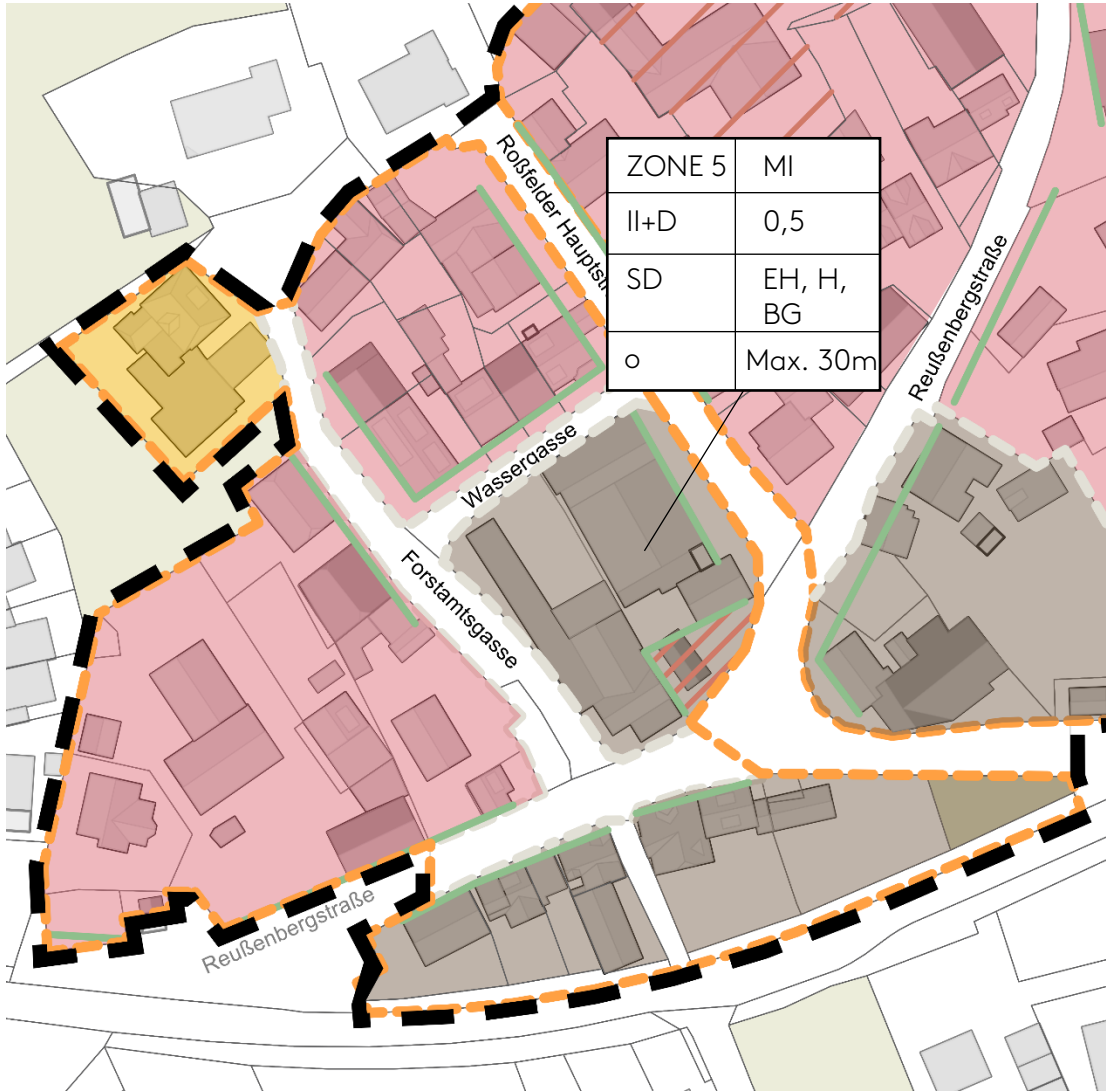
ZONE 3 – Forstamtsgasse

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,4 - 0,5
- Satteldach
- Traufständig entlang Forstamtsgasse
- Raumkanten beachten

ZONE 4 – Forstamtsgasse

- Entwicklung zum Mischgebiet aufgrund von Lage an der Haller Straße
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,5
- Satteldach, Flachdach
- Raumkanten beachten





ZONE 5 – Reußenbergstraße

- Entwicklung zum Mischgebiet
- Sensibler Bereich
- Gastronomienutzung halten
- **Bereich zur Reußenbergstraße als Platzfläche sichern**
- Zwei-drei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,5
- Satteldach



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl  
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

D

**INNENENTWICKLUNG**  
TESTENTWÜRFE

1 Haller Straße



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl  
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung





Umgestaltung B14/Seestraße, Herrenberg



Foto: Eigene Darstellung



Foto: Eigene Darstellung

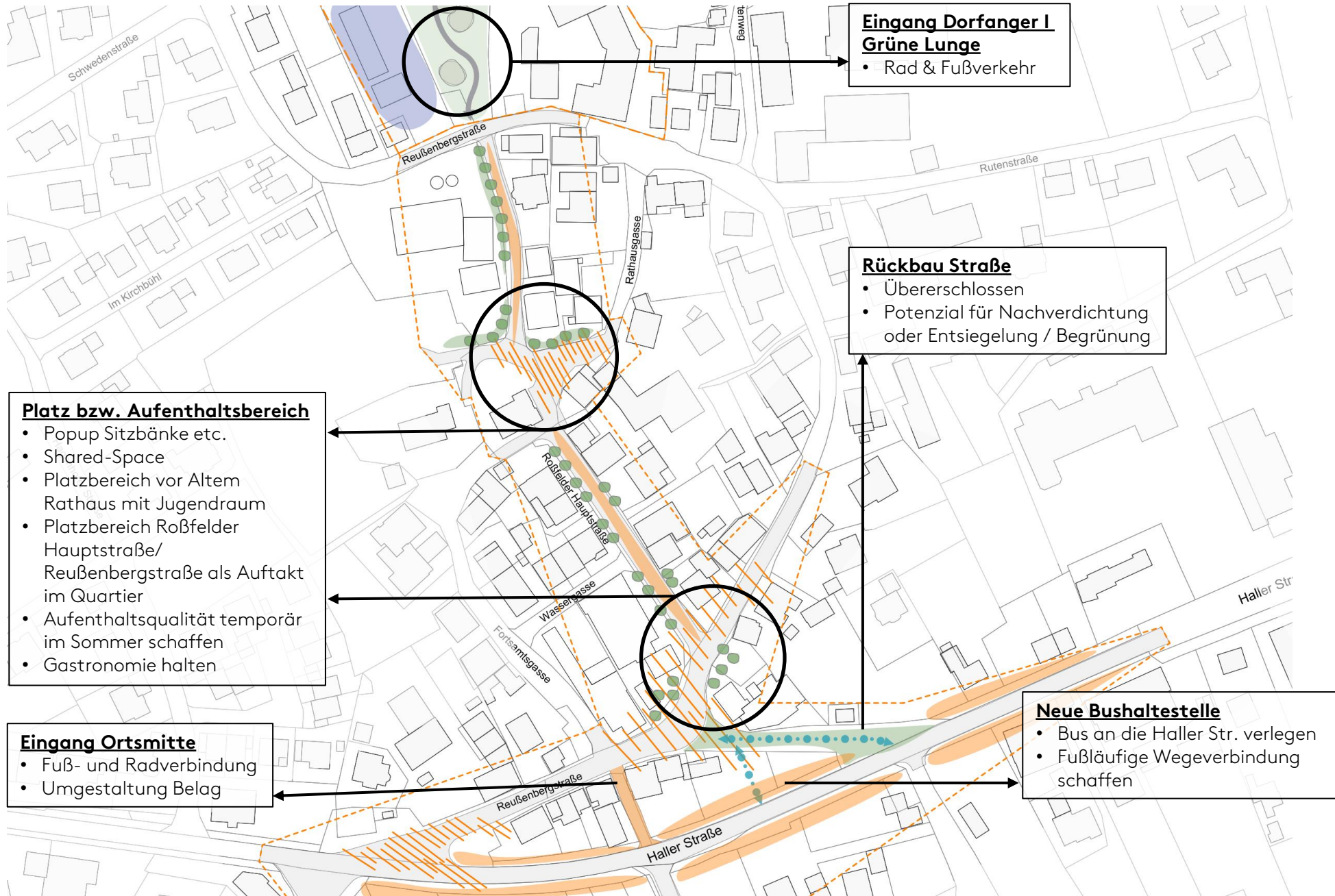


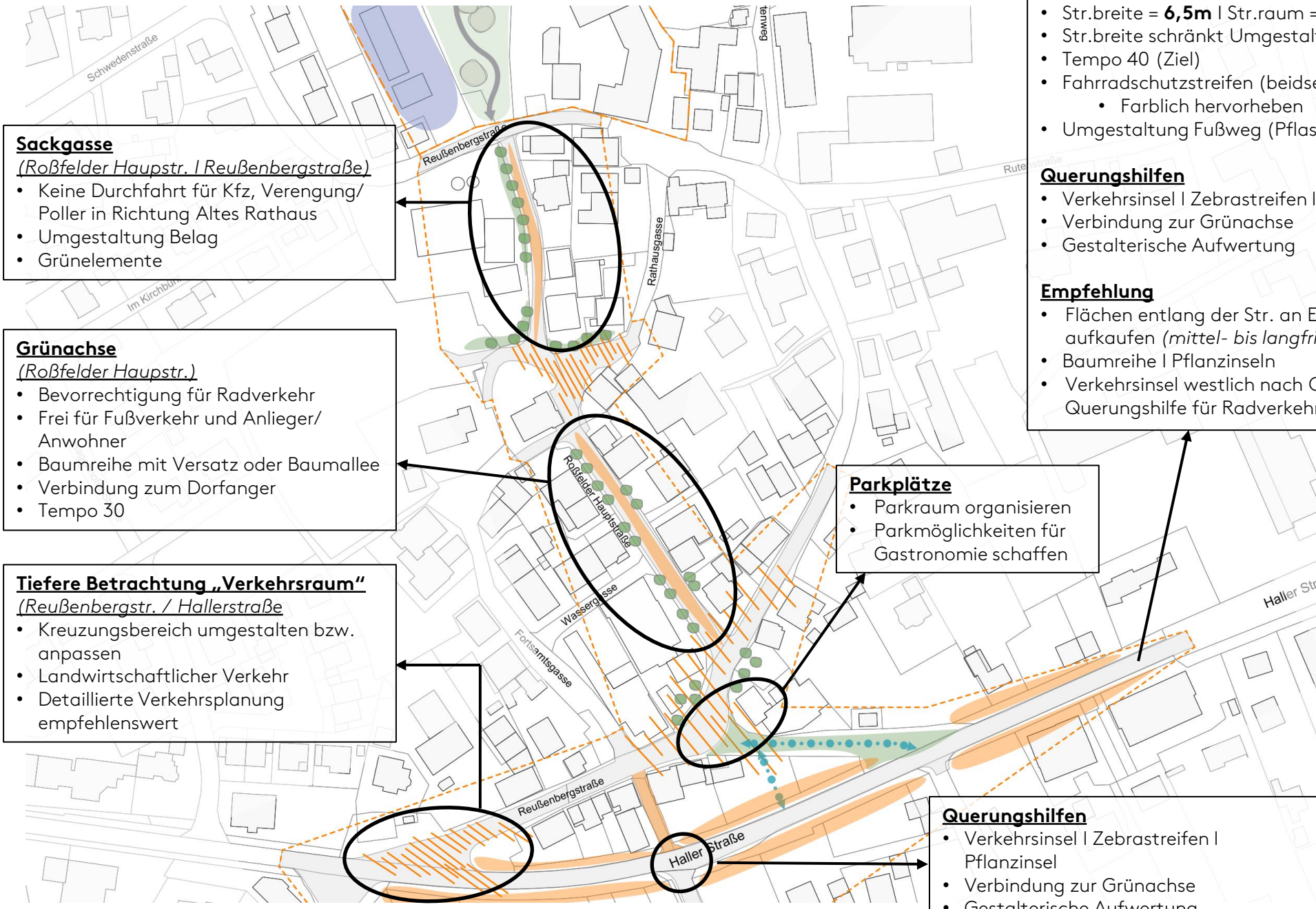
Foto: Eigene Darstellung



## 2 Grünverbindung







**Sackgasse**  
 (Roßfelder Haupstr. / Reußenbergstraße)

- Keine Durchfahrt für Kfz, Verengung/ Poller in Richtung Altes Rathaus
- Umgestaltung Belag
- Grünelemente

**Grünachse**  
 (Roßfelder Haupstr.)

- Bevorrechtigung für Radverkehr
- Frei für Fußverkehr und Anlieger/ Anwohner
- Baumreihe mit Versatz oder Baumallee
- Verbindung zum Dorfanger
- Tempo 30

**Tiefere Betrachtung „Verkehrsraum“**  
 (Reußenbergstr. / Hallerstraße)

- Kreuzungsbereich umgestalten bzw. anpassen
- Landwirtschaftlicher Verkehr
- Detaillierte Verkehrsplanung empfehlenswert

**Parkplätze**

- Parkraum organisieren
- Parkmöglichkeiten für Gastronomie schaffen

**Haller Str.**

- Str.breite = **6,5m** | Str.raum = **ca. 14m**
- Str.breite schränkt Umgestaltung deutlich ein
- Tempo 40 (Ziel)
- Fahrradschutzstreifen (beidseitig)
  - Farblich hervorheben
- Umgestaltung Fußweg (Pflaster o.ä.)

**Querungshilfen**

- Verkehrsinsel | Zebrastreifen | Pflanzinsel
- Verbindung zur Grünachse
- Gestalterische Aufwertung

**Empfehlung**

- Flächen entlang der Str. an Engstellen aufkaufen (mittel- bis langfristig)
- Baumreihe | Pflanzinseln
- Verkehrsinsel westlich nach Ortsschild = Querungshilfe für Radverkehr

**Querungshilfen**

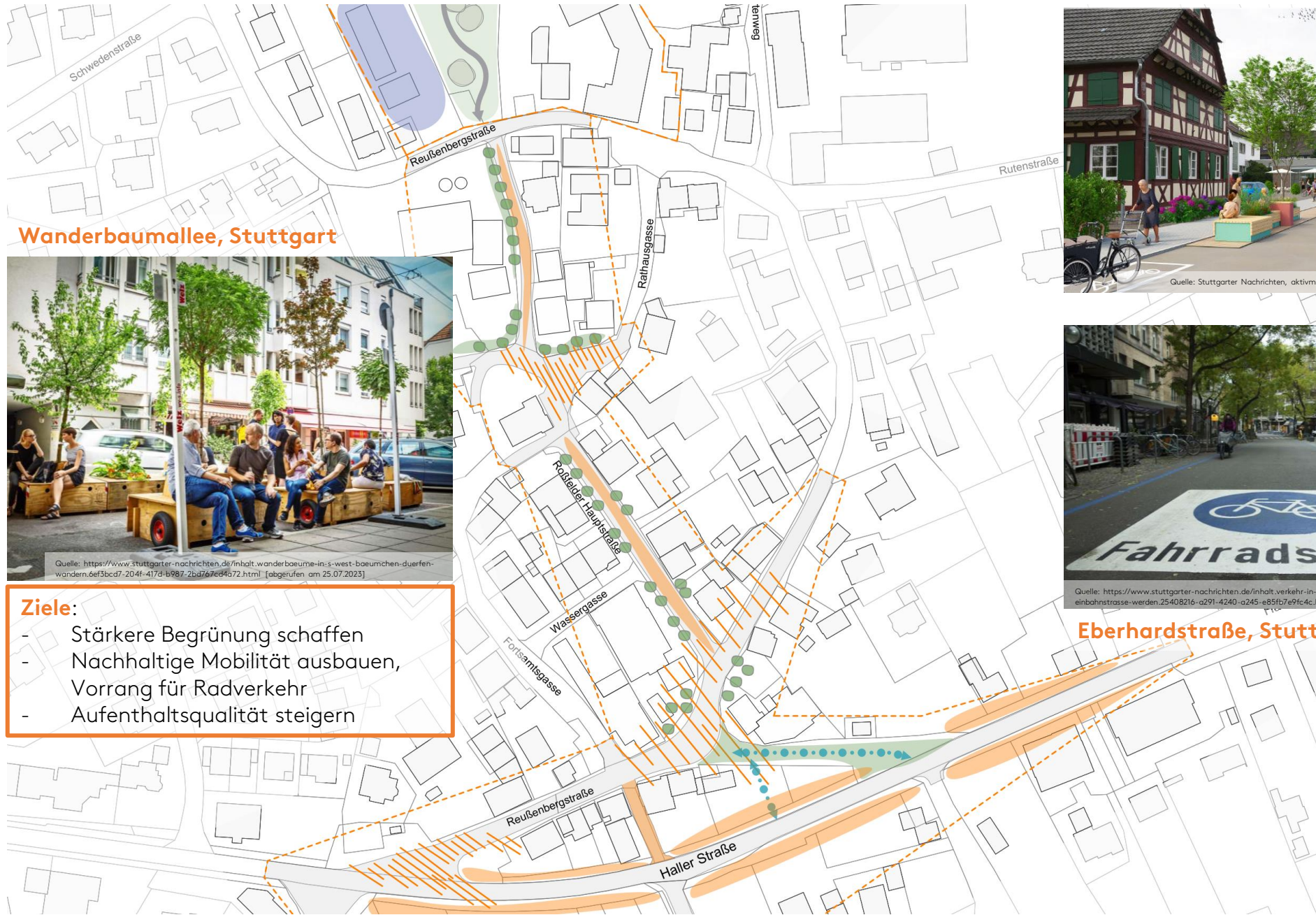
- Verkehrsinsel | Zebrastreifen | Pflanzinsel
- Verbindung zur Grünachse
- Gestalterische Aufwertung

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl  
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Wanderbaumallee, Stuttgart



- Ziele:**
- Stärkere Begrünung schaffen
  - Nachhaltige Mobilität ausbauen, Vorrang für Radverkehr
  - Aufenthaltsqualität steigern



Ortsdurchfahrt, Rudersberg



Eberhardstraße, Stuttgart

### 3 Wohnbauentwicklung



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl  
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung







- |||| ■ ■ ■ ■ Reschl
- |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

|||| ■ ■ = = **Reschl**

|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung

[www.reschl-stadtentwicklung.de](http://www.reschl-stadtentwicklung.de)