

NEUORDNUNGSKONZEPT CRAILSHEIM - TIEFENBACH

Stand: 24.5.2011

UNTERSUCHUNG

ZUR EINDÄMMUNG DES LANDSCHAFTSVERBAUCHS

DURCH AKTIVIERUNG DER INNERÖRTLICHEN POTENTIALE

Inhaltsverzeichnis:

1	Mögliche Entwicklungen in Tiefenbach	3
1.1	Lage im Raum	3
1.2	Der Ort und seine Geschichte	3
1.3	Das Wachstum des Ortes bis heute	4
1.4	Bevölkerungsentwicklung	5
2	Innerörtliche Entwicklungschancen	7
3	Bestandserhebung	8
3.1	Auszug aus dem Flächennutzungsplan - - Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft	8
3.2	Gebiete mit Bebauungsplänen – Untersuchungsgebiet	10
3.3	Grün- und Freiflächenstrukturen	12
3.4	Landwirtschaft	14
3.5	Denkmalschutz, Öffentliche Einrichtungen und Gewerbebetriebe	16
3.6	Zustand der Bausubstanz	18
3.7	Freiflächen und Leerstände	20
4	Analyse der innerörtlichen Potenziale	22
4.1	Innerörtliche Potenziale im Untersuchungsgebiet	22
5	Neuordnungskonzept	24
5.1	Mittelfristige Maßnahmen - Zusammenschau	24
5.2	Grundsätze der Planung	24
5.3	Hinweise	26
5.4	Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge	27
5.5	Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge	47
5.6	Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge	80
5.7	Ergebnis Flächeneinsparpotential	85
6	Zusammenfassung	86
7	Öffentlichkeitsarbeit	86
8	Dorfentwicklungsplan 1983	88
8.1	Vergleich Maßnahmenplan 2011 / Dorfentwicklungsplan 1983	88
9	Impressum	90

1 MÖGLICHE ENTWICKLUNGEN IN TIEFENBACH

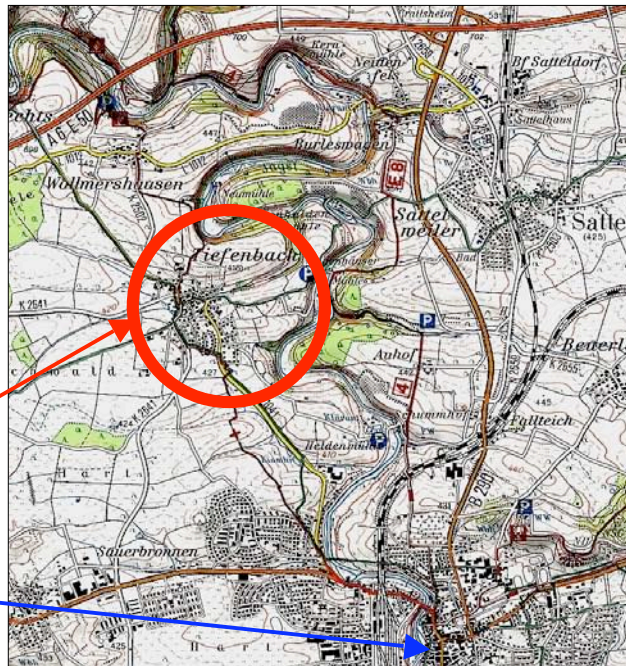
1.1 Lage im Raum

Tiefenbach ist ein Stadtteil der Großen Kreisstadt Crailsheim. Die Entfernung ins Stadtzentrum von Crailsheim beträgt ca. 3,5 km.

Über die, durch den Ort verlaufende, Landesstraße 1041 und die Kreisstraße 2641 sind das Stadtzentrum, die zahlreichen Arbeitsplätze in Crailsheim und die Autobahn A 6 rasch erreichbar.

Tiefenbach

Stadtmitte



1.2 Der Ort und seine Geschichte

Tiefenbach wird erstmals 1345 urkundlich erwähnt, dürfte jedoch wesentlich älter sein. Der Ort wuchs ursprünglich aus dem oberen Dorf, dem unteren Dorf und der Ortschaft Schmiedebach zu Tiefenbach zusammen. Im Laufe der Jahrhunderte wechselten die Besitz- und Herrschaftsverhältnisse mehrfach.

Der Ort hatte durch kriegerische Auseinandersetzungen immer wieder schwer zu leiden, zuletzt am Ende des 2. Weltkriegs.

Bis zu seiner Eingemeindung im Jahre 1976 war Tiefenbach eine selbständige Gemeinde. Der Ort ist bis heute landwirtschaftlich geprägt. In Tiefenbach wohnen ca. 1130 Menschen.

Ev. Kirche St. Veit



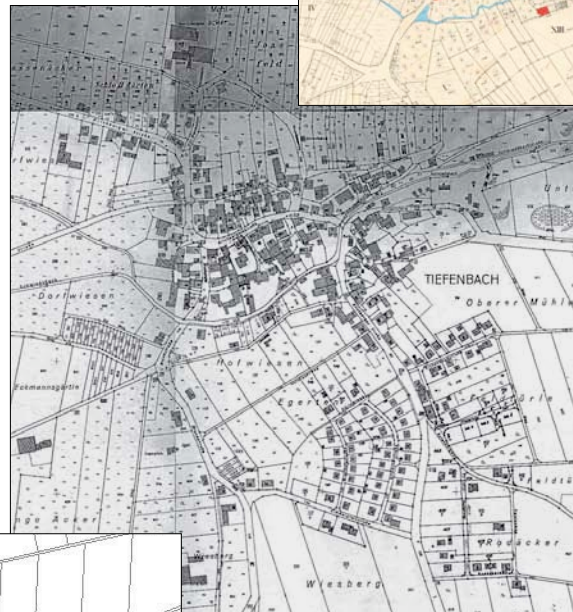
1.3 Das Wachstum des Ortes bis heute

Tiefenbach entwickelte sich bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges nur sehr langsam in die Fläche. So ist die bis 1950 bebaute Ortslage immer noch kleiner als das Untersuchungsgebiet. Erst danach begann ein sehr schnelles Wachstum, das den Ort durch große Wohngebiete sprunghaft nach Süden und Südosten ausdehnte. Hinzu kamen überdurchschnittlich viele landwirtschaftliche Aussiedlungen, insbesondere südwestlich der Ortslage. Insgesamt ist die Siedlungsfläche seit 1950 um ca. 420 % gewachsen.

Urkarte von 1828 (nachträglich farbig hinterlegt)



Staatskarte um 1970



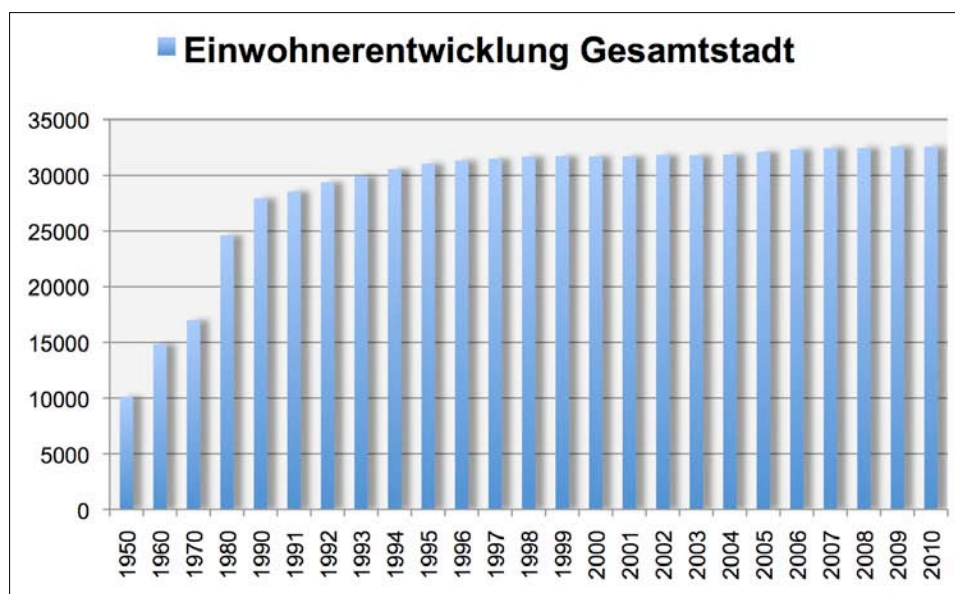
Liegenschaftskataster 2010

1.4 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt

Die Gesamtstadt Crailsheim ist durch einen starken Bevölkerungszuwachs in den vergangenen 25 Jahren gekennzeichnet. So stieg die Bevölkerungszahl seit 1984 um rund 30 %.

Betrachtet man diese Entwicklung genauer, so stellt man ein sehr starkes Wachstum bis Mitte der 90-er Jahre fest. Seit 1996 flacht sich das Bevölkerungswachstum immer weiter ab. In den Jahren 2000 und 2003 gab es sogar einen kurzzeitigen Bevölkerungsrückgang. Das durchschnittliche Wachstum zwischen 1991 und 1995 lag bei 2,1%/Jahr. Zwischen 1996 und 2010 bei 0,3%.



(Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Crailsheim. Hinweis: der überdurchschnittlich starke Einwohnerzuwachs zwischen 1970 und 1980 ist eine Folge der Gebietsreform in den siebziger Jahren.)

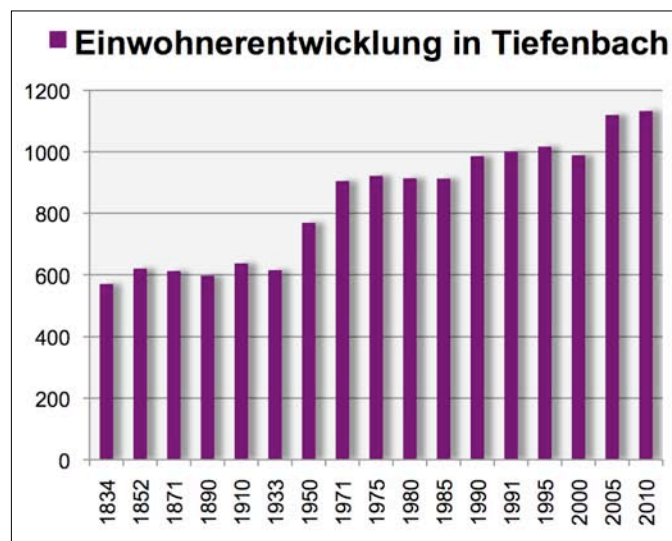
Innerhalb des Stadtgebiets verlief die Bevölkerungsentwicklung unterschiedlich. Die Entwicklung in den einzelnen Stadtteilen war dabei primär von der Verfügbarkeit von Bauland und nur sekundär von der Attraktivität des jeweiligen Standortes abhängig. So führte die Ausweisung von Baugebieten immer zu einem Zulauf an Einwohnern. Der statistische Durchschnittswert für die Gesamtstadt war auf die einzelnen Stadtteile nicht übertragbar.

Die Stadt Crailsheim erwartet für die Zukunft aufgrund der Entwicklung der letzten Jahrzehnte ein moderates Bevölkerungswachstum von ca. 0,09 % pro Jahr (Trendfortschreibung unter Berücksichtigung rückläufiger natürlicher Bevölkerungsentwicklung).

Ein weiterer, beträchtlicher Wohnraumbedarf entsteht durch die weiterhin steigende Anzahl der Haushalte und der Wohnfläche je Einwohner (sich ändernde Lebensumstände und Bedürfnisse der Bevölkerung - 1960: ca. 19 m² Wohnfläche je Einwohner, 2008: ca. 42 m²).

Bevölkerungsentwicklung in Tiefenbach:

Zwischen 1834 (der ältesten vorliegenden Bevölkerungsstatistik) und dem Ende des Zweiten Weltkriegs stagniert die Bevölkerungsentwicklung in Tiefenbach. Danach beginnt, insbesondere durch die wirtschaftliche Entwicklung in der Region, ein bis heute anhaltendes Bevölkerungswachstum. Dieses Wachstum wurde durch die kontinuierliche Erschließung der zahlreichen Baugebiete südlich und südöstlich der alten Ortslage getragen (vgl. unten unter „3.2 Gebiete mit Bebauungsplänen – Untersuchungsgebiet“), während im Ortskern die Bevölkerungszahl seit langem eher rückläufig ist. Insgesamt ergeben sich jedoch große Zuwächse, zwischen dem Ende des Zweiten Weltkriegs und heute verdoppelt sich die Einwohnerzahl Tiefenbachs annähernd. In der nachfolgenden Tabelle gibt es zwischen 1975 und 1990 sowie zwischen 1995 und 2005 auch immer wieder einen leichten Bevölkerungsschwund. Die Ursache hierfür liegt darin begründet, dass in diesen Zeiträumen die Bautätigkeit grundstücks- oder konjunkturbedingt nachließ (vgl. vorstehenden Abschnitt).



(Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Crailsheim)

Zur künftigen Bevölkerungsentwicklung in Tiefenbach kann folgendes festgehalten werden: Tiefenbach liegt nur wenig nördlich der Entwicklungsachse Crailsheim - Schwäbisch Hall. Durch seine Nähe zu Crailsheim und Roßfeld sind die dort vorhandenen Arbeitsplätze über die gut ausgebauten Verkehrswege sehr gut erreichbar. Die Crailsheimer Innenstadt bietet zahlreiche und attraktive Einkaufsmöglichkeiten und im benachbarten Gewerbegebiet Roßfeld befinden sich leistungsfähige Lebensmitteldiscounter und Einzelhändler anderer Sparten. Die Grundversorgung mit öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule, Verwaltungsstelle ect.) ist im Ort vorhanden, weiterführende Schulen befinden sich im Umkreis von 4 km. Ferner gibt es mehrere Handwerksbetriebe sowie ein reges Vereinsleben vor Ort. Das reizvolle Jagsttal und die umgebende Landschaft bieten gute Naherholungsmöglichkeiten. Tiefenbach hat damit gute Chancen auch in Zukunft ein begehrter Wohnort zu bleiben.

Ob die Bevölkerungszahl in Tiefenbach sinkt, konstant bleibt oder sogar leicht steigt, wird daher vorrangig von der Frage abhängig sein, ob in den nächsten Jahren Baumöglichkeiten zur Verfügung stehen werden oder nicht.

2 INNERÖRTLICHE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

In Tiefenbach bieten sich zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der alten Ortslage, wie die nachfolgenden Bilder beispielhaft zeigen:

innerörtliche Baulücke



leerstehendes Anwesen



marode Bausubstanz



leerstehendes Scheunen- und Stallgebäude



leerstehendes Anwesen



Baulücke



3 BESTANDSERHEBUNG

3.1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan - - Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft

Der Ortskern von Tiefenbach ist, aufgrund der landwirtschaftlichen Betriebe, der Werkstätten, der Wohngebäude und der sonstigen Nutzungen als typisch dörflich-gemischte Struktur einzustufen. Im Flächennutzungsplan (FNP) wurden diese Flächen folgerichtig als gemischte Bauflächen dargestellt. Ihre Ausdehnung entspricht, von gewissen Abrundungen abgesehen, im Kern der Siedlungsfläche von 1945.

Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs setzte ein umfassendes Wachstum ein, das den Ort sprunghaft nach Süden und Südosten ausdehnte; es entstanden alle Wohnbauflächen, welche im Flächennutzungsplan rosa unterlegt sind. Ferner kam es seit 1950 zu zahlreichen Aussiedlungen. Diese konzentrieren sich südwestlich der alten Ortslage; weitere Aussiedlerhöfe entstanden nordwestlich und nordöstlich der alten Ortslage. Diese werden, wie auch mehrere Höfe in der Ortslage, nach wie vor bewirtschaftet und wachsen weiter; die landwirtschaftliche Betriebsdichte ist ungewöhnlich hoch, die Nachfrage nach Pachtflächen auf der Gemarkung ist nicht zu befriedigen.

Eine Wohnflächenerweiterung ist an den südlichen Siedlungsrändern, auf beiden Seiten der L 1041, bzw. im Anschluss an die Wohnbauflächen im Osten möglich. Ferner gibt es östlich der Steinbachstraße bzw. südlich des Grundwegs eine kleine Fläche, deren Erschließung jedoch sehr aufwendig werden dürfte. Alle anderen Flächen werden durch Aussiedlerhöfe und deren Abstandsflächen, durch die geplante gemischte Baufläche im Westen, durch öffentliche Flächen, wie den Friedhof oder das Grundschulgelände, sowie durch eine altlastenverdächtige Grünfläche (verfülltes Steinbruchareal) belegt. Nördlich der alten Ortslage befinden sich zudem ausgedehnte Streuobstbestände.

Ob die noch verbliebenen Flächenreserven an den Ortsrändern langfristig einer Bebauung zugeführt werden sollten, muss vor dem Hintergrund der Entwicklungen der letzten Jahrzehnte, des Flächenbedarfs der Landwirtschaft, der demografischen Entwicklungen und den Unterhaltungsaufwendungen für ein immer umfangreicheres Straßen- und Infrastrukturnetz, kritisch hinterfragt werden.

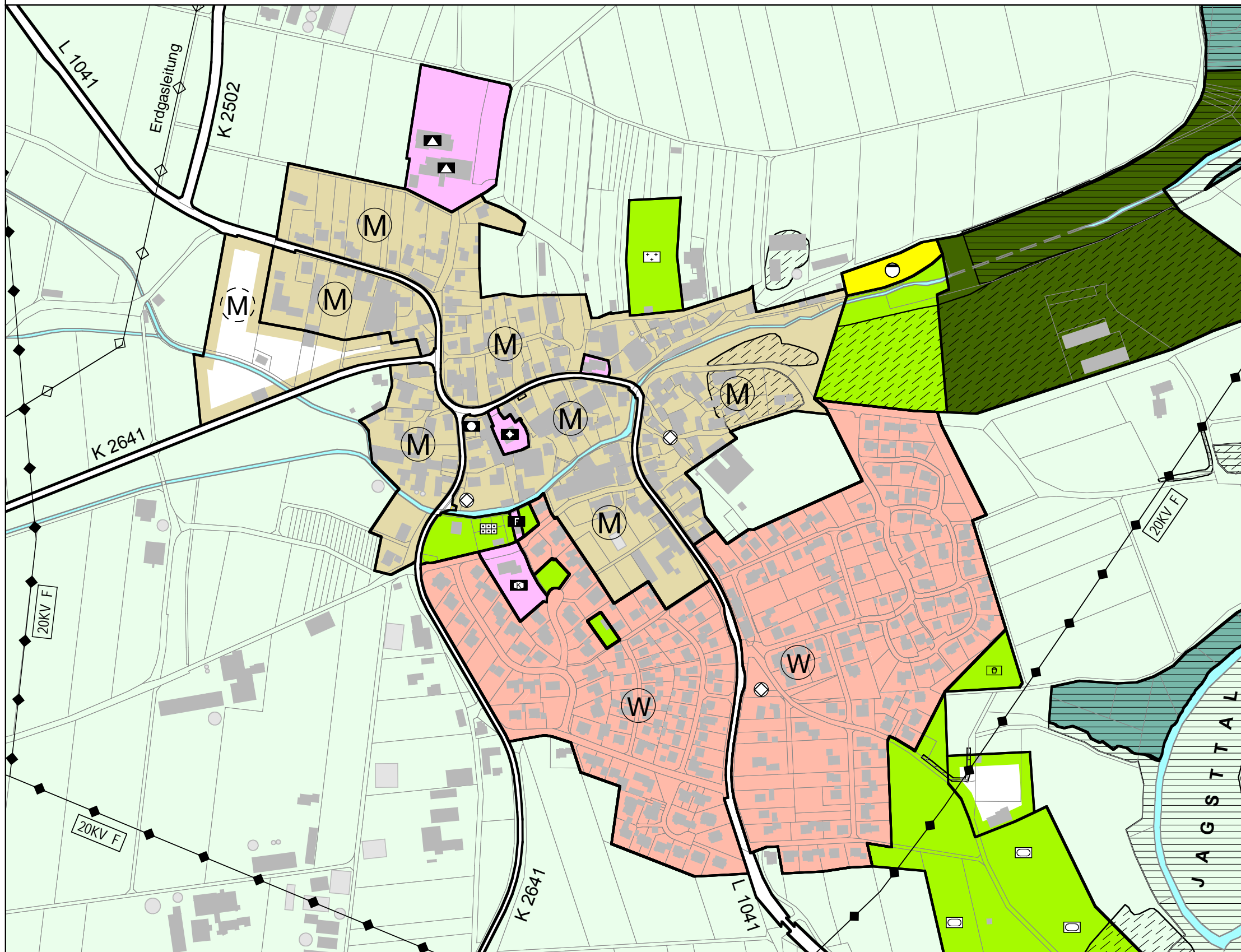
Andererseits befinden sich in der alten Ortslage Wirtschaftsgebäude, die leer stehen bzw. nur noch untergeordnete Abstellzwecke erfüllen, sowie Wohnhäuser, die nur noch teilweise oder gar nicht mehr bewohnt werden. Deren Zahl wird, bedingt durch die vorhandene Überalterung der Bevölkerung, weiter zunehmen. Es erscheint deshalb sinnvoll, sich zunächst der Entwicklung der alten Ortslage zuzuwenden. Aus diesem Grund wurde das hier vorgestellte Neuordnungskonzept für den Ortskern entwickelt. Mit ihm sollen die vorhandenen Flächenreserven mobilisiert und der Ortskern aufgewertet und revitalisiert werden.

Im Jahre 1983 wurden für den größten Teil des Untersuchungsgebiets ein städtebaulicher Rahmenplan sowie Maßnahmen zur Dorfentwicklung erarbeitet und zum Teil verwirklicht. Das Neuordnungskonzept Tiefenbach führt dieses weiter und berücksichtigt die inzwischen eingetretenen Entwicklungen.

NEUORDNUNGSKONZEPT TIEFENBACH

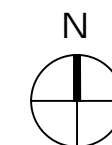
BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.1

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Legende:

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbebauflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Waldflächen
- Landwirtschaftliche Flächen
- Ver- und Entsorgungsflächen
- Gewässer
- Ausgleichsfläche für Naturschutz und Landschaftspflege
- Altlastenverdachtsflächen
- Geschützte Grünstrukturen (Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Naturdenkmale und Biotope außerhalb der Ortslage)
- Landes- und Kreisstraßen



M 1 : 5.000

Stand: 24.5.2011

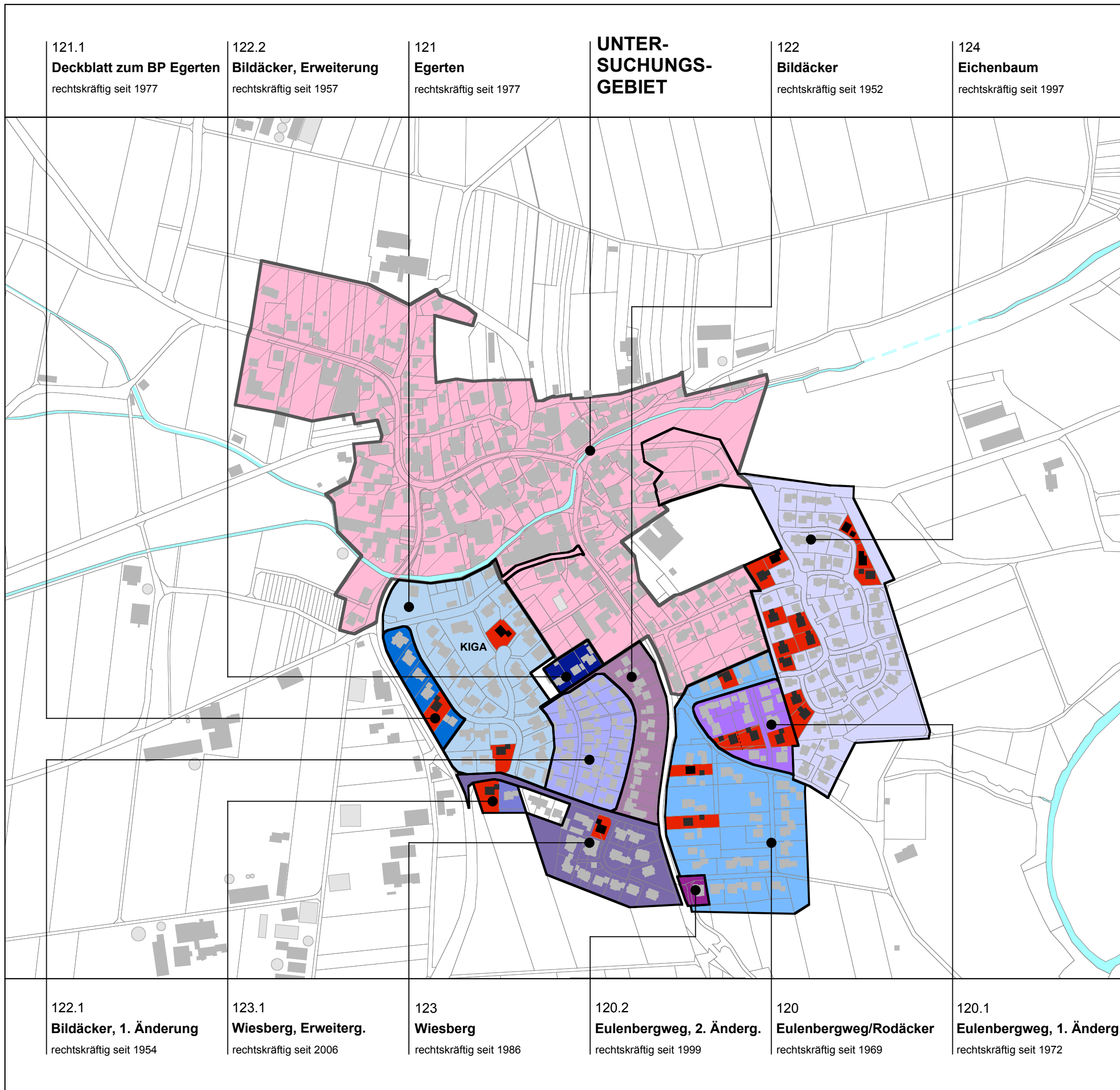
3.2 Gebiete mit Bebauungsplänen - Untersuchungsgebiet

Unter „3.1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan“ wurde das Untersuchungsgebiet grob umrissen. Es umfasst exakt die Gemischten Bauflächen der alten Ortslage im FNP und die darin enthaltene Gemeinbedarfsfläche "Kirche" sowie denjenigen Teil der Eichenbaumstraße für den kein Bebauungsplan existiert. Nachfolgend werden die Grenzen des Untersuchungsgebietes erläutert:

- Im Westen** entspricht die Grenze des Untersuchungsgebiets im Wesentlichen der Grenze der gemischten Baufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, so wie diese gegenüber der Landschaft abgegrenzt wurde. Die hier geplante gemischte Baufläche wurde nicht einbezogen.
- Im Norden** entspricht die Grenze des Untersuchungsgebiets ebenfalls der Grenze der gemischten Baufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Das Schul- und das Friedhofsgelände sowie die zwei vorhandenen Aussiedlerhöfe wurden nicht mit einbezogen.
- Im Osten** folgt die Grenze des Untersuchungsgebietes dem dort vorhandenen Bebauungsplan "Eichenbaum". Weiter nördlich davon entspricht die Grenze des Untersuchungsgebiets wieder der Grenze der gemischten Baufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Eine Besonderheit stellt hier die weiße Fläche dar, die vom Untersuchungsgebiet und dem Bebauungsplan "Eichenbaum" eingekreist wird. Sie ist im Flächennutzungsplan (siehe Plan 3.1) als "landwirtschaftliche Fläche" gekennzeichnet. Daher wurde diese nicht in das Untersuchungsgebiet einbezogen. Ferner ist sie im FNP als "Außenbereich" gekennzeichnet, ihre Einbeziehung würde dem Sinn dieser Untersuchung - der Aktivierung innerörtlicher Potenziale - widersprechen.
- Im Süden** Im Südwesten grenzt das Untersuchungsgebiet exakt an die dort vorhandenen Bebauungspläne an, wobei die durch den Bebauungsplan überplante Seestraße im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Egerten" mit in das Untersuchungsgebiet einbezogen wurde.

Damit ist das Untersuchungsgebiet abgegrenzt. Es umfasst 18,9 ha.

In dem nebenstehenden Plan wurden zusätzlich die Restkapazitäten für Wohngebäude in den Gebieten mit Bebauungsplänen erfasst. Es handelt sich um 22 Baugrundstücke auf denen die Errichtung von jeweils einem Wohngebäude in der Größe eines freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhauses möglich ist. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.




**NEUORDNUNGSKONZEPT
TIEFENBACH**

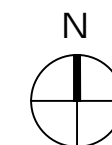
BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.2

**GEBIETE MIT BEBAUUNGSPLÄNEN
UND DEREN RESTKAPAZITÄTEN**

**UNTERSUCHUNGS-
GEBIET**

Legende:

-  Gebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen. Namen siehe Planeinschriebe
-  " " " " "
-  " " " " "
-  " " " " "
-  " " " " "
-  Restkapazitäten für Wohngebäude in Bebauungsplangebieten
-  Mögliche Baukörper
-  Untersuchungsgebiet



M 1 : 5.000

Stand: 24.5.2011

3.3 Grün- und Freiflächenstruktur

Tiefenbach liegt am Südrand der Hohenloher Ebene. In diese schneidet die weiter östlich und nördlich vorbei fließende Jagst tief ein. Die Jagst und ihre Hangbereiche sind naturschutzrechtlich mehrfach geschützt, die Ortslage und ihr unmittelbares Umfeld sind hiervon jedoch nicht berührt.

Unmittelbar nördlich der Ortslage schließen ausgedehnte, ökologisch wertvolle Streuobstbestände an. Nordöstlich Tiefenbachs befinden sich (siehe Plan 3.1), auf dem Areal eines inzwischen verfüllten Steinbruchs, eine öffentliche Grünfläche und eine Ausgleichsfläche für Naturschutz und Landschaftspflege. Ferner liegen südöstlich Tiefenbachs ausgedehnte Sportanlagen. Ansonsten prägen landwirtschaftliche Nutzungen und Aussiedlerhöfe das Bild der umgebenden Landschaft.

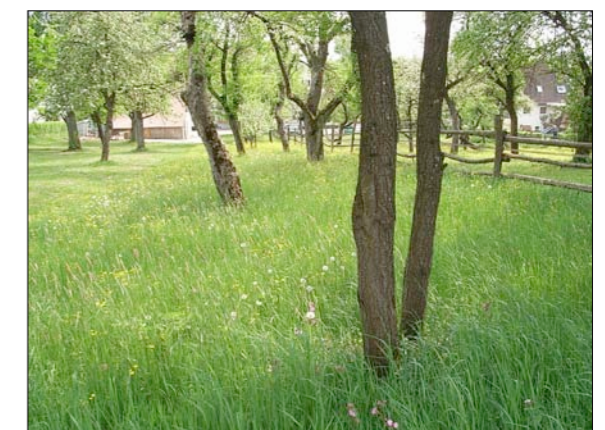
Weder im Bereich der Ortslage noch an deren Ränder liegen Naturdenkmale. Eine nach § 32 NatSchG geschützte Hecke schließt östlich der Ortslage entlang des Eulenbergswegs unmittelbar an die Bebauung an.

Das Untersuchungsgebiet wird vom Schmiedebach durchflossen. Dieser prägt, zusammen mit seinem Gehölzbestand, den Ortskern. Östlich der Kirchberger Straße schneidet er zunehmend in den oberen Muschelkalk ein und hat hier z.T. sehr steil geneigte Hänge und Böschungen geschaffen, die im Wesentlichen als nicht bebaubar einzustufen sind.

Insbesondere im Nordwesten und Südosten des Untersuchungsgebiets befinden sich größere Streuobstbestände, die hier die Quartiere prägen und viel zur Lebensqualität der Anwohner beitragen. Sie bilden, zusammen mit dem ehemaligen Steinbruchareal im Nordosten, die großen Freiräume im Untersuchungsgebiet, das ansonsten relativ dicht bebaut ist.

Alle anderen Bereiche werden von zahlreichen Einzelbäumen und Baumgruppen wirkungsvoll gegliedert. Die Bäume sind schon älter oder wurden im Rahmen der Dorfentwicklungsmaßnahmen in den achtziger und neunziger Jahren gepflanzt. Insgesamt zeigt der Ort damit eine gute Durchgrünung; lediglich einzelne Nadelbäume und kleinere Hecken aus Nadelgehölzen wirken störend.

Streuobstwiesen prägen das Untersuchungsgebiet insbesondere im Nordwesten und Südosten










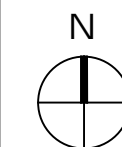
NEUORDNUNGSKONZEPT TIEFENBACH

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.3

GRÜN - UND FREIFLÄCHENSTRUKTUREN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Zusammenhängende Laubholzbestände
-  Zusammenhängende Nadelholzbestände
-  größere Laubbäume und Baumgruppen
-  größere Nadelbäume und Baumgruppen
-  Streuobstbestände
-  sehr steil geneigte Hänge und Böschungen
(im Wesentlichen nicht bebaubar)



M 1 : 2.500
Stand: 24.5.2011

3.4 Landwirtschaft

In Tiefenbach gibt es überdurchschnittlich viele produzierende landwirtschaftliche Betriebe. Diese haben Ihre Betriebsstätten z.T. in der alten Ortslage bzw. sind ausgesiedelt. Die städtebauliche Grundstruktur des Untersuchungsgebiets ist nach wie vor landwirtschaftlich geprägt, zusammen mit den anderen Nutzungen handelt es sich um eine echte dörfliche Gemengelage.

Derzeit gibt es innerhalb des Untersuchungsgebiets drei landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe, einen Nebenerwerbsbetrieb, einen Pferdehalter sowie fünf sonstige landwirtschaftliche Nutzungen (z.B. Althofstellen ausgesiedelter Betriebe, die weiterhin mitgenutzt werden). Ferner werden in der freien Feldlage 8 Aussiedlerhöfe im Haupterwerb betrieben.

Trotz dieser überdurchschnittlich großen Bedeutung der Landwirtschaft gibt es auch in Tiefenbach inzwischen zahlreiche landwirtschaftliche Gebäude, die leer stehen oder nur noch zu untergeordneten Abstellzwecken genutzt werden. Insgesamt handelt es sich um die Gebäude von ca. 25 ehemaligen Betrieben mit einer Gebäudegrundfläche von über 9.000 qm.

Die im nachfolgenden Plan dargestellten Abstandsradien wurden vom Landratsamt Schwäbisch Hall, Landwirtschaftsamt Ilshofen in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 3471 ermittelt. Die eingezeichneten Abstandsradien stellen einen Orientierungswert dar. Der dargestellte Abstand ergibt sich durch die Anzahl und die Art der Tiere (Schweine, Rinder).

Die mit "Mindestabstand MD" bezeichneten Abstände gelten zwischen Stallanlagen und Dorfgebieten sowie zwischen Stallanlagen und bebauten Ortsteilen, die in ihrer Eigenart einem Dorfgebiet entsprechen; ferner gegenüber Wohnhäusern im Außenbereich.

Innerhalb der Abstandsflächen sollen zum gegenseitigen Schutz, Bestandsschutz landwirtschaftlicher Betrieb gegenüber emissionsempfindlicher Wohnnutzung, keine Wohnneubauten zugelassen werden. Die dargestellten Abstandsradien beruhen aufgrund der verwendeten Ermittlungsmethode (siehe oben) auf durchschnittlichen Erfahrungswerten aus der Praxis. Im Rahmen einer Einzelfallprüfung können die konkreten Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden (z.B. Hauptwindrichtung, Topographie, Minderungsmaßnahmen am Stall). Dadurch kann sich ggf. eine Abweichung zu den dargestellten Abstandsradien ergeben.






Wie aus dem Planteil ersichtlich wird, erfordern fünf Haupterwerbsbetriebe und ein Nebenerwerbsbetrieb im Dorfgebiet Abstandsflächen. Zum vorhandenen Pferdehalter und den sonstigen landwirtschaftlichen Nutzungen sind im Dorfgebiet keine Abstände erforderlich.


NEUORDNUNGSKONZEPT TIEFENBACH

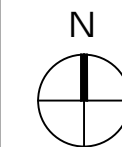
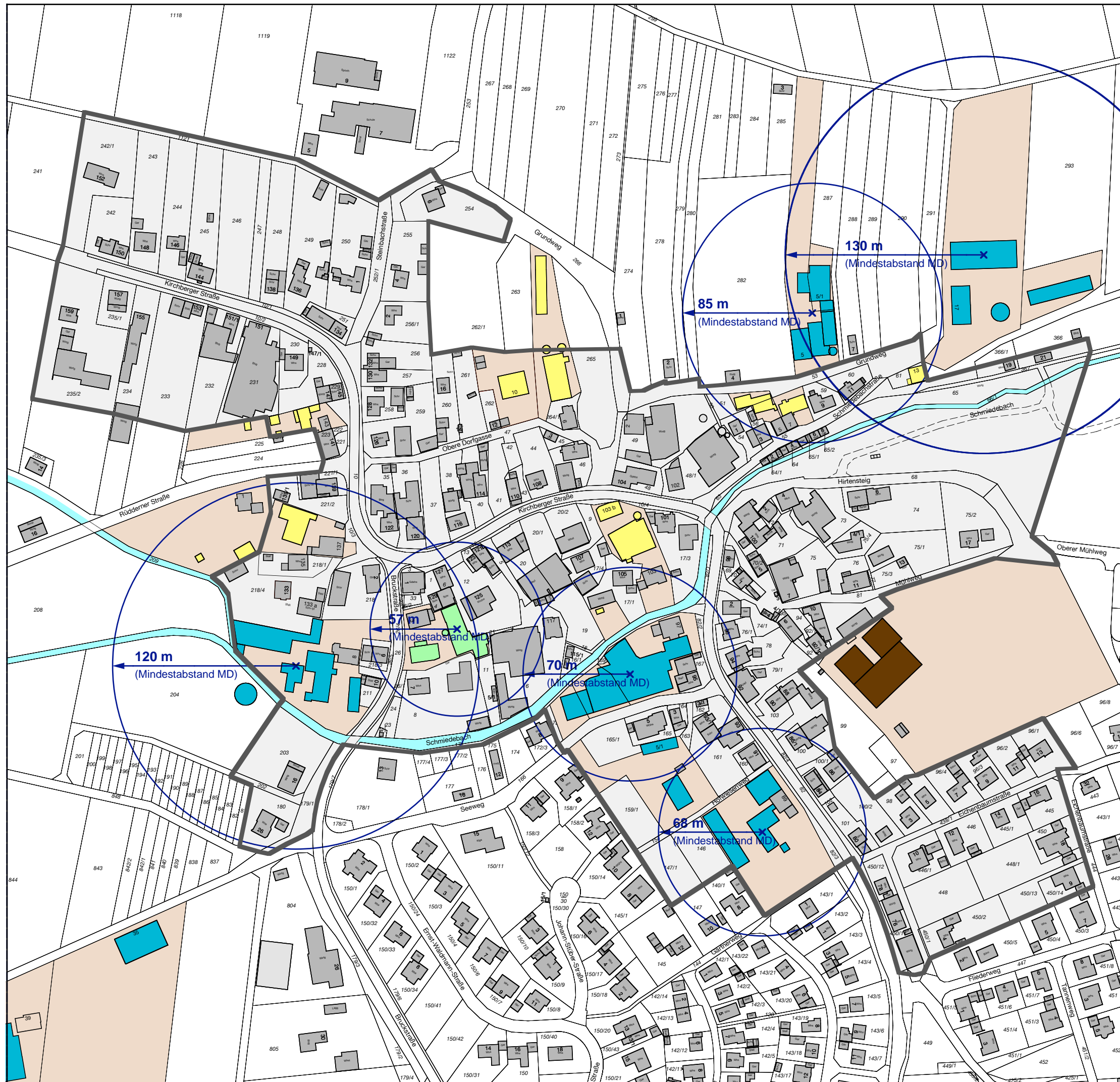
BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.4

LANDWIRTSCHAFT IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Landwirtschaft im Haupterwerb
-  Landwirtschaft im Nebenerwerb
-  Pferdehalter
-  sonstige landwirtschaftliche Nutzungen (z.B. Althofstellen ausgesiedelter Betriebe), teilweise mit kleineren landwirtschaftlichen Tierbeständen. Im Dorfgebiet (MD) sind von diesen Nutzungen mit neuen Wohngebäuden keine Abstandsflächen einzuhalten.

 Mindestabstände, die neue Wohngebäude im Dorfgebiet (MD) gegenüber landwirtschaftlichen Betrieben in Anlehnung an VDI-Richtlinie 3471 einhalten müssen.



M 1 : 2.500

Stand: 24.5.2011

3.5 Denkmalschutz, Öffentliche Einrichtungen und Gewerbebetriebe

Denkmalschutz:

Im Plangebiet stehen folgende Gebäude und Objekte unter Denkmalschutz:

Straße	Objekt
Mühlweg 6	ehemaliger Burgturm, heute Wohnhaus
Kirchberger Straße 98	ehemaliges Rathaus
Kirchberger Straße 103 b	Wohnhaus
Kirchberger Straße 104	ehemaliges Pfarrhaus
Kirchberger Straße 123, 125, 127	Ev. Kirche St. Veit und alte Kirchhofmauer
Kirchberger Straße 133 a	Scheune
Kirchberger Straße 135	Wohnhaus
Kirchberger Straße 137	ehemalige Wirtschaft "Storchen"
Bruckstraße 1	ehemaliges Rat- und Schulhaus, heutige Ortschaftsverwaltung
Flurtsück 169	Brunnen

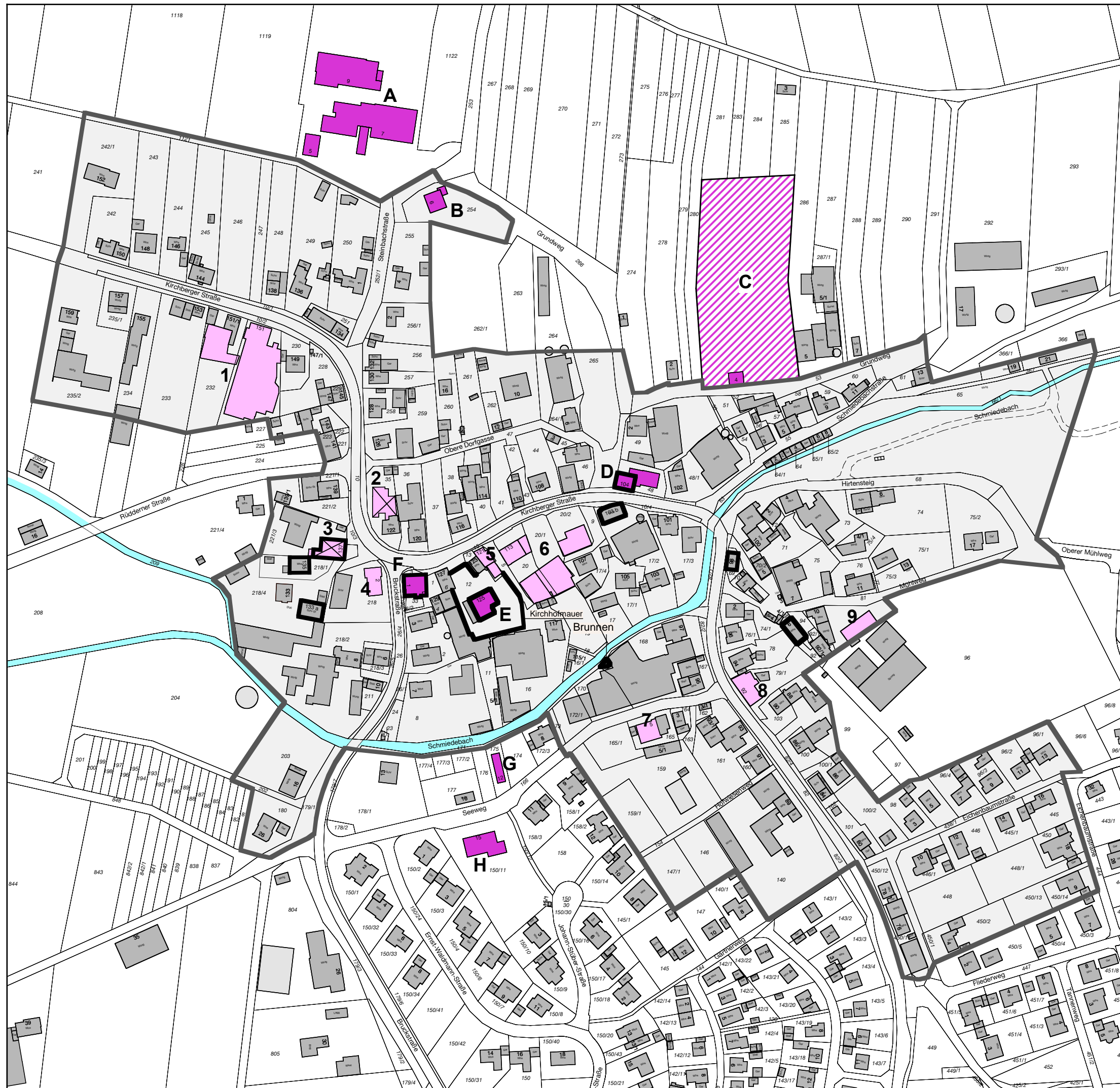
Öffentliche Einrichtungen:

Die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen kann als gut bezeichnet werden. Im Ort gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule mit angegliederter Turn- und Festhalle. Ferner gibt es eine Außenstelle des städtischen Rathauses, den städtischen Friedhof und eine Abteilung der freiwilligen Feuerwehr. Die ev. Kirche St. Veit, die örtliche Pfarramtsstelle und das ev. Gemeindehaus runden dieses Angebot ab. Südöstlich der Ortslage befinden sich die ausgedehnten Anlagen des örtlichen Sportvereins. Alle öffentlichen Gebäude sind in gutem oder ordentlichem baulichen Zustand.

Gewerbebetriebe:

Nachdem das Gasthaus "Storchen" geschlossen wurde, befinden sich mit der Pizzeria "Bella Napoli" (Kirchberger Straße 92) und dem Reiterstüble (Mühlweg 10) noch zwei Gastronomiebetriebe im Ort. Ferner gibt es eine Bankfiliale der VR-Bank, ein Blumengeschäft, eine Schlosserei, eine Malerwerkstatt und einen Fensterbaubetrieb. Einzelhandelsbetriebe existieren in Tiefenbach nicht; dies ist wohl eine Folge der Nähe zur Crailsheimer Innenstadt und zum Gewerbegebiet Roßfeld mit den dort vorhandenen Geschäften.

Im Untersuchungsgebiet sind Konflikte zwischen der Wohnnutzung einerseits und den Gewerbebetrieben andererseits nicht bekannt. Der Großteil der Arbeitsplätze liegt außerhalb des Stadtteils.



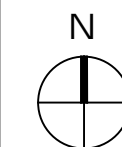
NEUORDNUNGSKONZEPT TIEFENBACH

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.5

DENKMALSCHUTZ, ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN UND GEWERBEBETRIEBE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  denkmalgeschützte Gebäude und Objekte
-  Öffentliche Gebäude und Einrichtungen wie folgt:
 - A** Grundschule / Sport- und Festhalle
 - B** Evangelisches Pfarramt
 - C** Städtischer Friedhof
 - D** Evangelisches Gemeindehaus
 - E** Evangelische Kirche St.Veit
 - F** Ortschaftsverwaltung
 - G** Freiwillige Feuerwehr
 - H** Kindergarten
-  Geschäfte und Gewerbebetriebe wie folgt:
 - 1** Fensterbaubetrieb
 - 2** ehemal. Zimmerei, ausgelaufen
 - 3** ehemal. Gasthaus "Storchen", geschlossen
 - 4** Zweigstelle der Volksbank
 - 5** Blumengeschäft
 - 6** Schlosserei
 - 7** Malerwerkstätte
 - 8** Pizzeria "Bella Napoli"
 - 9** Reiterstübe des angrenzenden Pferdehofs



M 1 : 2.500

Stand: 24.5.2011

3.6 Zustand der Bausubstanz

Die Zustandsbewertung der Bausubstanz erfolgte von außen. Kriterien waren:

- Zustand der tragenden Teile
- Mängel an der Dachkonstruktion und der Eindeckung
- Zustand von Türen und Fenstern
- Mängel am Außenputz und Risse in der Fassade
- Gesamterscheinungsbild

Aufgrund dieser Kriterien erfolgte die Einteilung in eine von 5 Bausubstanzklassen.

Nicht bewertet werden konnten: der innere Allgemeinzustand der Gebäude, die Haustechnik und die Qualität der Wärmedämmung. Bestehen hier große Defizite, so ist eine umfassende Renovierung durch Handwerker bei den Gebäuden mit größeren Mängeln (Klasse 4) in wirtschaftlicher Hinsicht fragwürdig und bei Gebäuden mit ordentlicher Bausubstanz (Klasse 3) zu prüfen.

Anmerkungen zu den einzelnen Bausubstanzklassen:

Neue und gleichwertig renovierte Bausubstanz (Klasse 1):

Erfasst wurden in dieser Kategorie alle Gebäude, die in den letzten 10 – 15 Jahren errichtet wurden oder die so umfassend renoviert wurden, dass sie die bautechnischen Standards von Neubauten erreichen.

Gute Bausubstanz (Klasse 2):

Hierbei handelt es sich zumeist um Nachkriegsbauten, die nicht in die vorstehende Kategorie fallen. Die Gebäude weisen überwiegend keine nennenswerten Unterhaltungsrückstände auf. Teilweise bestehen Defizite, z.B. bei der Wärmedämmung.

Ordentliche Bausubstanz (Klasse 3):

In diese Kategorie fallen all jene Gebäude, die im Kern zumeist noch eine gute Bausubstanz besitzen (i.d.R. Vor- und Nachkriegsbauten), die aber größere Unterhaltungsrückstände aufweisen und / oder bei denen anzunehmen ist, dass bei der Wärmedämmung größere Defizite bestehen.

Die Summe dieser Defizite kann dabei im Einzelfall so groß werden, dass auch der Abbruch und ein anschließender Neubau eine wirtschaftlich sinnvolle Alternative darstellen kann.

Mit größeren Mängeln behaftete Bausubstanz (Klasse 4):

Hier handelt es sich um Gebäude, deren Bausubstanz zusätzlich auch im Kern größere Mängel zeigt. Eine Renovierung dieser Gebäude kann aber mit viel Eigenleistung ggf. wirtschaftlich noch sinnvoll sein. Eine genaue Wirtschaftlichkeitsprüfung ist bei Gebäuden dieser Klasse in jedem Falle angezeigt.

Baufällige und abrisswürdige Bausubstanz (Klasse 5):






Eine Erhaltung dieser Gebäude ist, auch wenn viel Eigenleistung erbracht wird, wirtschaftlich nicht sinnvoll.

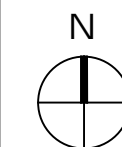
NEUORDNUNGSKONZEPT TIEFENBACH

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.6

ZUSTAND DER BAUSUBSTANZ IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  neue oder gleichwertig renovierte Bausubstanz
-  gute / ordentliche Bausubstanz
-  mit größeren Mängeln behaftete Bausubstanz
-  baufällige und abrissswürdige Bausubstanz



M 1 : 2.500

Stand: 24.5.2011

3.7 Freiflächen und Leerstände

Das Untersuchungsgebiet umfasst 18,9 ha. In diesem Gebiet stehen einzelne Hofstellen, zahlreiche Wirtschafts- und mehrere Wohngebäude leer oder dienen nur noch untergeordneten Abstellzwecken. Insgesamt handelt es sich um einen Leerstand mit einer Gebäudegrundfläche von ca. 10.500 qm.

Ferner gibt es diverse innerörtliche Freiflächen, deren Bebauung überprüft werden sollte. Insgesamt handelt es sich dabei um eine Gesamtfläche von ca. 3,6 ha.

Wichtige Ursachen für den umfangreichen Leerstand liegen in der Aufgabe vieler landwirtschaftlicher Betriebe und in der teilweise mangelnden Attraktivität des alten Ortskerns.

Die Zahlen zeigen, wie groß das innerörtliche Potential ist und verdeutlichen die Notwendigkeit eines Neuordnungskonzeptes für Tiefenbach.

innerörtliche Freifläche



Leerstand



Leerstand



Leerstand







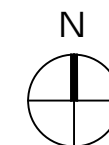
NEUORDNUNGSKONZEPT TIEFENBACH

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.7

FREIFLÄCHEN UND LEERSTÄNDE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  innerörtliche Freiflächen
-  leerstehende oder wenig genutzte Gebäude
-  sehr steil geneigte Hänge und Böschungen
(im Wesentlichen nicht bebaubar)



M 1 : 2.500
Stand: 24.5.2011

4. ANALYSE DER INNERÖRTLICHEN POTENZIALE

4.1 Innerörtliche Potenziale im Untersuchungsgebiet

In der oben dargestellten Bestandserhebung wurden alle innerörtlichen Potenziale und einschränkenden Faktoren getrennt ermittelt. In der folgenden Analyse werden alle Erhebungen zusammengeführt und die Potenziale bezüglich ihrer tatsächlichen Bebaubarkeit bewertet. Anschließend werden in Kapitel 5 für die bebaubaren Grundstücke konkrete Maßnahmenvorschläge dargestellt, die zusammen das Neuordnungskonzept bilden.

Im Analyseplan werden die vorhandenen Potenziale

- innerörtliche Freiflächen und
- leer stehende oder wenig genutzte Gebäude

den wichtigen einschränkenden Faktoren gegenübergestellt.

Diese sind vorrangig:

- landwirtschaftliche Betriebe, zu denen Abstandsflächen einzuhalten sind (Erläuterungen siehe Seite 14),
- denkmalgeschützte Gebäude und Objekte,
- ökologisch wichtige Grünstrukturen,
- topographisch schwierige Verhältnisse (sehr steil geneigte Hänge).

Im Analyseergebnis zeigt sich, dass lediglich in Teilbereichen die einschränkenden Faktoren eine Bebauung einzelner Grundstücke in Frage stellen und ein großes innerörtliches Potenzial vorhanden ist.

In der alten Ortslage von Tiefenbach gibt es ein großes Potenzial an Baumöglichkeiten




NEUORDNUNGSKONZEPT TIEFENBACH



ANALYSE - Plan 4.1

INNERÖRTLICHE POTENZIALE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

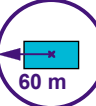




Legende:

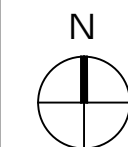
 Untersuchungsgebiet

Potenziale:

-  Innerörtliche Freiflächen, potenziell bebaubar
-  Leer stehende oder wenig genutzte Gebäude, potenziell umnutzbar oder durch Neubauten ersetzbar

Wichtige einschränkende Faktoren:

-  Landwirtschaftliche Betriebe, von denen mit neuen Wohngebäuden Abstandflächen einzuhalten sind. Erforderlicher Mindestabstand gemäß Eintrag 60 m
-  Denkmalschutzte Gebäude und Objekte
-  Zusammenhängende Laubholzbestände
-  Größere Streuobstbestände
-  sehr steil geneigte Hänge und Böschungen



M 1 : 2.500
Stand: 24.5.2011

5. NEUORDNUNGSKONZEPT

5.1 Maßnahmenplan - Zusammenschau der vorgeschlagenen Maßnahmen

Im nachfolgenden Maßnahmenplan 5.1 sind alle vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen dargestellt. Sie bilden das Neuordnungskonzept Tiefenbach. Dieses besteht aus Maßnahmen zur Nachverdichtung, Neuordnung und Umnutzung. Die Maßnahmen können zumeist auf den eigenen Grundstücken ohne Grenzregelungen realisiert werden; nur bei wenigen Maßnahmen ist eine Grenzregelung erforderlich. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Anschluss einzeln erläutert. Im konkreten Einzelfall können weitere Prüfungen erforderlich werden, hierauf wird in den folgenden Texten hingewiesen.

5.2 Grundsätze der Planung

Für die Planung der vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen gelten folgende Grundsätze:

Allgemeines:

Die Darstellung der Neubauten ist, entsprechend der allgemeinen Nachfrage, schematisiert. Zumeist ist für die potenziellen Bauten ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage dargestellt. Auf sehr kleinen Baugrundstücken wurde die Doppelgarage ins Hauptgebäude integriert. Neben dieser Bauform sind im Ortskern aber auch verdichtete, mehrgeschossige Bebauungen mit dorfgerechter Architektur möglich und erwünscht, da großvolumige und zweigeschossige Gebäude das Ortsbild prägen und dem Ortskern seine Bedeutung geben.

Nachverdichtung:

Nachverdichtung bedeutet Bebauung von unbebauten Freiflächen.

Ziel der Stadt ist es, möglichst viele der vorhandenen Freiflächen einer Bebauung zuzuführen. Soweit möglich, wurde versucht ohne Grenzregelungen auszukommen. Für die Eingriffe in den vorhandenen Streuobstbestand wird ein Ausgleich empfohlen.

Neuordnung:

Neuordnung bedeutet Neubau von Gebäuden nach Abbruch leer stehender bzw. gering genutzter Gebäude.

Diese Maßnahme wird vorgeschlagen, wenn davon auszugehen ist, dass die Renovierung oder Umnutzung eines Gebäudes wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Auch bei den Neuordnungsmaßnahmen wurde versucht, wo möglich, ohne bzw. nur mit geringen Grenzregelungen auszukommen.

Umnutzung:

Umnutzung bedeutet Umbau von (Wirtschafts-)Gebäuden, insbesondere für Wohnzwecke.
















Der Erhaltung ortsbildprägender und dorftypischer Wirtschaftsgebäude wird grundsätzlich Vorrang vor deren Abriss und Neubebauung eingeräumt, vorausgesetzt, die Bausubstanz lässt eine Umnutzung zu und sie ist wirtschaftlich vertretbar. Die Umnutzung großvolumiger Wirtschaftsgebäude wird in der Praxis erfahrungsgemäß kaum umgesetzt.

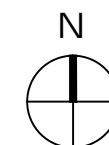
NEUORDNUNGSKONZEPT TIEFENBACH

MAßNAHMENPLAN - Plan 5.1

ZUSAMMENSCHAU DER VORGESCHLAGENEN MAßNAHMEN

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Nachverdichtung (NV1 - NV20)
-  Nachverdichtung
Innerörtliches Potenzial im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes
(unter Vorbehalt der Einzelfallprüfung)
-  Neuordnung (NO1 - NO33)
-  Neuordnung
Innerörtliches Potenzial im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes
(unter Vorbehalt der Einzelfallprüfung)
-  Umnutzung (U1 - U5)
-  Umnutzung
Innerörtliches Potenzial im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes
(unter Vorbehalt der Einzelfallprüfung)
-  Mögliche Gebäudeanordnung
Dargestellt wurden jeweils ein Einfamilienhaus (L / B 12,5 m / 10,0 m)
und eine Doppelgarage (L / B 6,0 m / 6,0 m)
-  Abriss bestehender Gebäude
-  Abriss unter dem Vorbehalt der denkmal-
schutzrechtlichen Genehmigung
-  Vorgeschlagene öffentl. Erschließungsstraßen
-  Vorgeschlagene private Erschließungswege
-  Vorgeschlagener Grenzverlauf /
Entfallende Grenzen
-  Restkapazitäten für Wohngebäude
in Bebauungsplangebieten
-  Vorgeschlagenes Mischgebiet



M 1 : 2.500

Stand: 24.5.2011



5.3 Hinweise

Vorgeschlagenes Mischgebiet im Nordwesten des Untersuchungsgebiets:

Es wird vorgeschlagen, auf dieser Fläche eine Mischung aus Wohn- und Gewerbebau zuzulassen, da südlich und westlich angrenzend im Flächennutzungsplan (FNP) eine gemischte Baufläche ausgewiesen wurde, östlich davon ein größerer Fensterbaubetrieb besteht und im Gebiet selbst heute bereits zwei Ansätze zu einer gewerblichen Nutzung vorhanden sind.

Fläche zwischen Schmiedebachstraße und der Straße Hirtensteig im Nordosten des Untersuchungsgebiets:

Es wird vorgeschlagen, auf diesen Flächen von einer Wohnbebauung abzusehen, da es sich, neben den Flächen für den Schmiedebach und seine Ufer, im Wesentlichen um topografisch problematische Flächen handelt (steile Hanglagen) und für die wenigen, bebaubaren Flächen die erforderliche Infrastruktur fehlt bzw. diese nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten hergestellt werden könnte. Ferner sind die Flächen z.T. verfüllt und im FNP als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.

Immissionen:

Das Untersuchungsgebiet stellt bis heute im planungsrechtlichen Sinne ein klassisches Dorfgebiet dar, neben der vorhandenen Wohnnutzung finden sich ungewöhnlich viele landwirtschaftliche Betriebe und einige wenige Handwerksunternehmen. Von diesen gehen z.T. Emissionen aus, die im Rahmen konkreter Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen und ggf. weiter zu untersuchen sind; ein Ergebnis kann dabei sein, dass einzelne, im Maßnahmenplan vorgeschlagene, Wohngebäude derzeit nicht oder nur mit Auflagen realisierbar sind. In den Einzelbeschreibungen wird hierauf hingewiesen.

Naturschutz:

In den leer stehenden Scheunen- und Stallgebäuden könnten bedrohte und gesetzlich geschützte Tierarten (Fledermäuse, Vögel, Wildbienen u.a.) vorkommen. Für diese sind ggf. Ersatzlebensräume herzustellen. Bei Hinweisen auf solche Vorkommen berät das Landratsamt Schwäbisch Hall, Bau- und Umweltamt, Fachbereich Naturschutz.

Fotovoltaikanlagen:

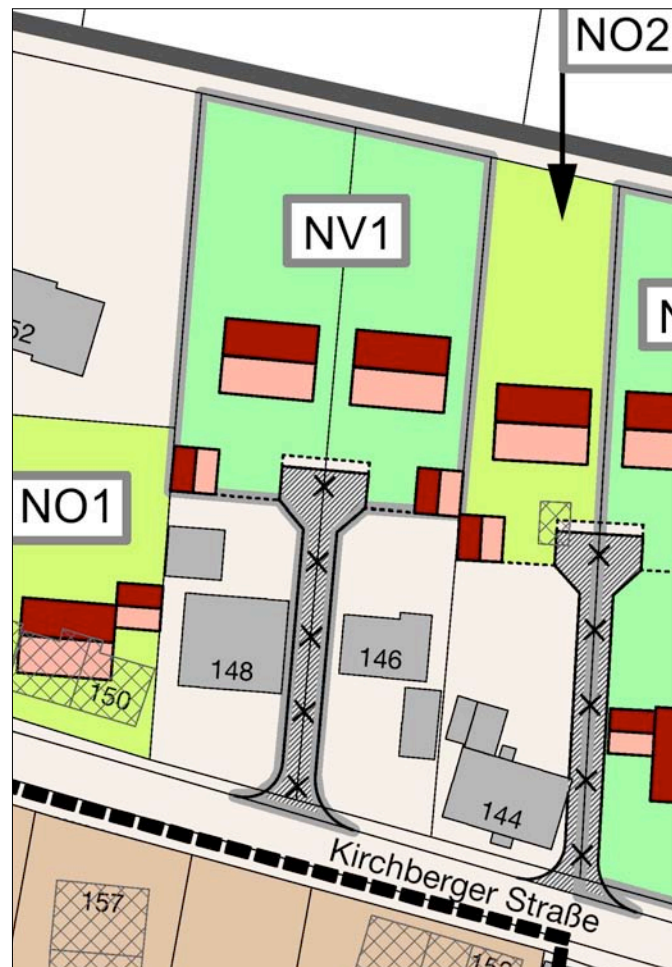
Südorientierte Dachflächen, insbesondere die großer Scheunen- und Stallgebäude, eignen sich sehr gut für Fotovoltaikanlagen. Allerdings wird durch eine Fotovoltaikanlage der Abbruch desolater Wirtschaftsgebäude für einen langen Zeitraum erschwert, da die Anlagen nur bei sehr langen Laufzeiten die gewünschte Rendite erbringen. Eine spätere Ummontage der Anlage auf ein anderes Dach schmälert die Rendite. Vor dem Erwerb einer Fotovoltaikanlage oder vor der Vermietung einer Dachfläche für entsprechende Anlagen sollte deshalb immer kritisch geprüft werden, ob der Abbruch ungenutzter Bausubstanz und die anschließende Neubebauung eines Grundstücks nicht die mittel- bis langfristig wirtschaftlichere und ökologisch sinnvollere Lösung darstellt, zumal sich die Anlagen später auch auf den geplanten Neubauten installieren lassen. Wo eine Neubebauung nicht möglich ist, könnten durch den Abbruch maroder Wirtschaftsgebäude qualitätvolle Freiflächen entstehen.

Grenzregelungen:

Soweit sich im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmenvorschlägen Grenzregelungen oder die Entflechtung von Grenzverläufen anbieten, wurden sich aufdrängende Verbesserungen in den Maßnahmenplänen dargestellt. Die Umsetzung kann grundsätzlich nur auf freiwilliger Basis der beteiligten Parteien erfolgen.

5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 1** - Kirchberger Straße 146 + 148 - Flst. 243 + 244



M 1:1.000

Konzeption:

Die zwei Grundstücke werden jeweils mit einem Wohnhaus "in zweiter Reihe" nachverdichtet.

Erschließung:

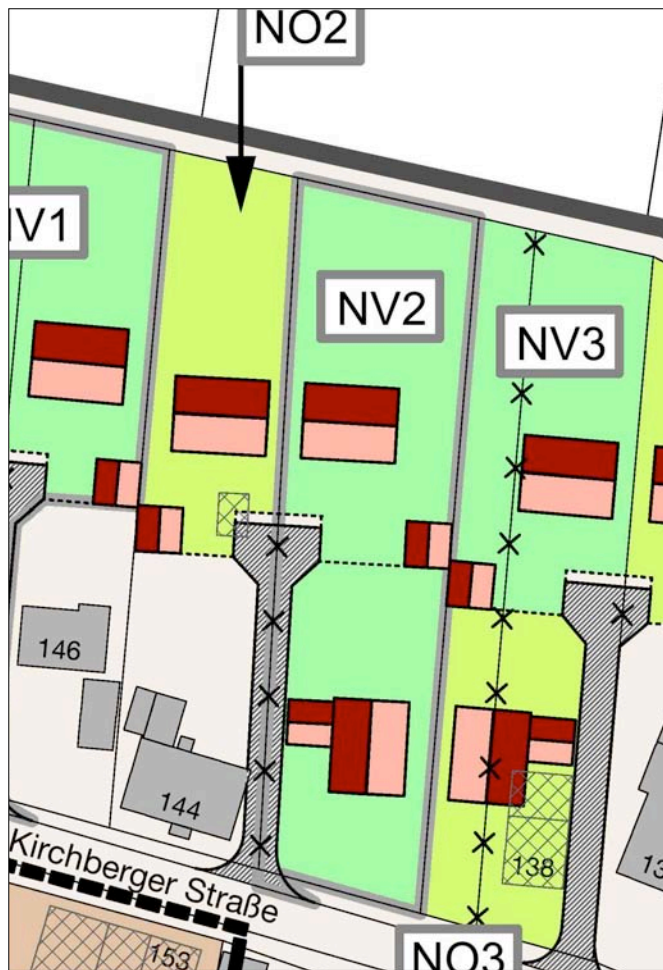
Diese erfolgt über einen gemeinsamen, privaten Erschließungsweg von der Kirchberger Straße aus.

Hinweise:

Die Grundstücke weisen ökologisch wertvolle Steuobstbestände auf. Es wird empfohlen, möglichst viele Bäume zu erhalten und geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Bei Umsetzung der baulichen Maßnahme muss mit einem erhöhten Aufwand bei der Entwässerung gerechnet werden.

5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 2** - Kirchberger Straße 142 - Flst. 246



M 1:1.000



Konzeption:

Das Grundstück wird mit zwei Wohnhäusern bebaut.

Erschließung:

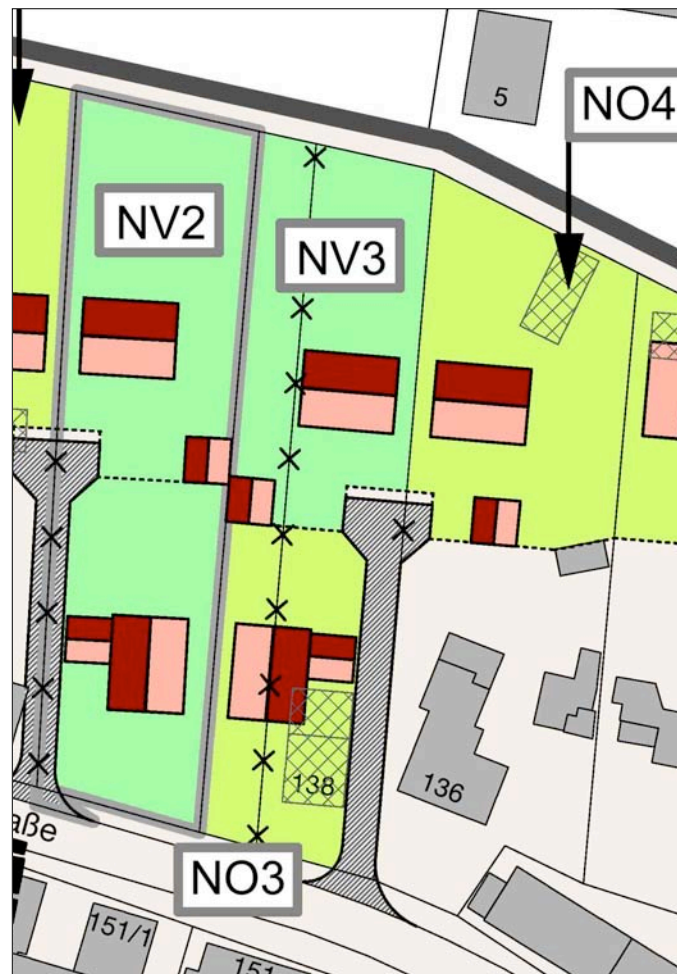
Diese erfolgt über einen gemeinsamen, privaten Erschließungsweg von der Kirchberger Straße aus. Der Weg dient auch zur Erschließung der Neuordnungsmaßnahme NO 2.

Hinweise:

Die Grundstücke weisen ökologisch wertvolle Steuobstbestände auf. Es wird empfohlen, möglichst viele Bäume zu erhalten und geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Bei Umsetzung der baulichen Maßnahme muss mit einem erhöhten Aufwand bei der Entwässerung gerechnet werden.

5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 3** - Kirchberger Straße 146 + 148 - Flst. 247 + 248



M 1:1.000

Konzeption:

Die zwei rückwärtigen Grundstücksteile werden vereinigt und mit einem Wohnhaus "in zweiter Reihe" bebaut.

Erschließung:

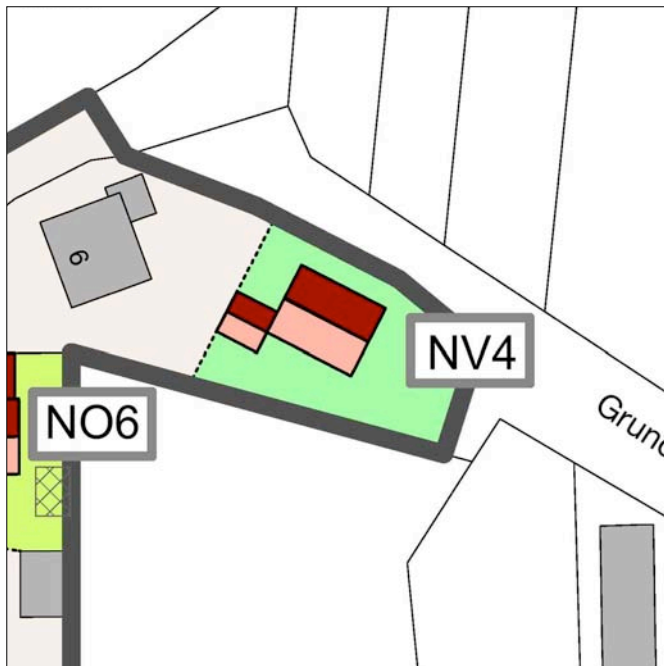
Diese erfolgt über einen gemeinsamen, privaten Erschließungsweg von der Kirchberger Straße aus. Der Weg dient auch zur Erschließung der Neuordnungsmaßnahmen NO 3 und NO 4.

Hinweise:

Die Grundstücke weisen ökologisch wertvolle Steuobstbestände auf. Es wird empfohlen, möglichst viele Bäume zu erhalten und geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Bei Umsetzung der baulichen Maßnahme muss mit einem erhöhten Aufwand bei der Entwässerung gerechnet werden.

5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 4** - Steinbachstraße 6 - Flst. 254



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird mit einem Wohnhaus nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt über die öffentliche Straße Grundweg.

Hinweise:

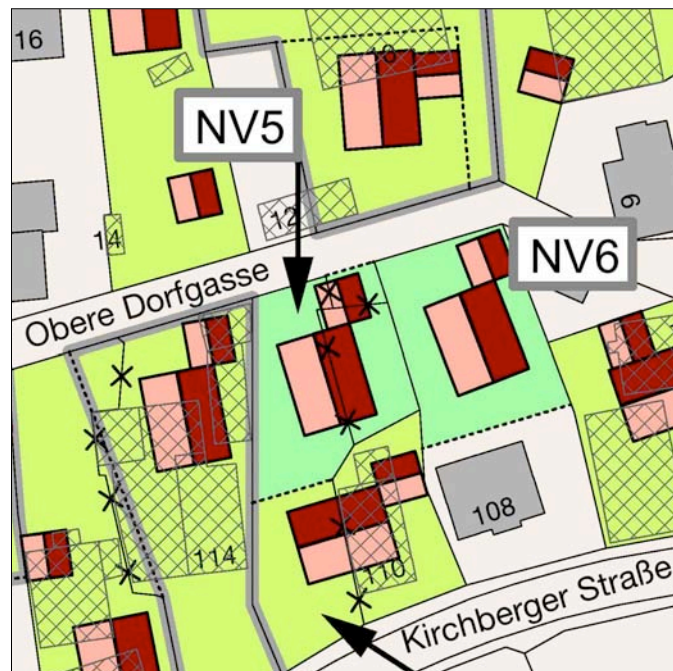
Um eine spätere Erschließung der südlich des Bauplatzes gelegenen potenziellen Baugrundstücke nicht zu erschweren, wird eine gemeinsame Erschließungskonzeption empfohlen.

Bei Umsetzung der baulichen Maßnahme muss mit einem erhöhten Aufwand bei der Entwässerung gerechnet werden.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 5** - Obere Dorfgasse o. Nr. - Flst. 41, 42 + 47



M 1:1.000

Konzeption:

Die zwei Flurstücke 41 und 42 werden vereinigt sowie durch eine Teilfläche des Wegflurstücks 47 ergänzt. Danach wird ein Teil des neuen Bauplatzes dem südlich angrenzenden Flurstück zugeschlagen. Anschließend wird der Bauplatz mit einem Wohnhaus bebaut.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt über die Obere Dorfgasse.

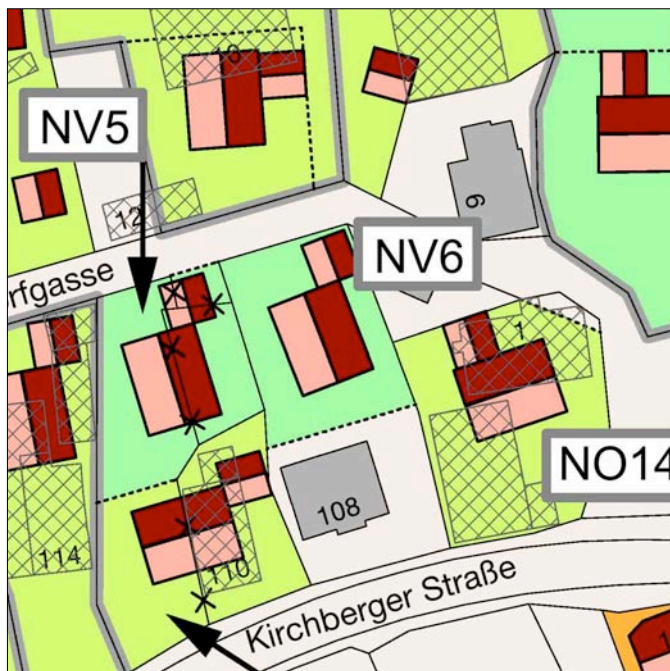
Hinweise:

Es sind Grenzregelungen erforderlich.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 6** - Steinbachstraße 6 - Flst. 44



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird mit einem weiteren Wohnhaus nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt über die Obere Dorfstraße.

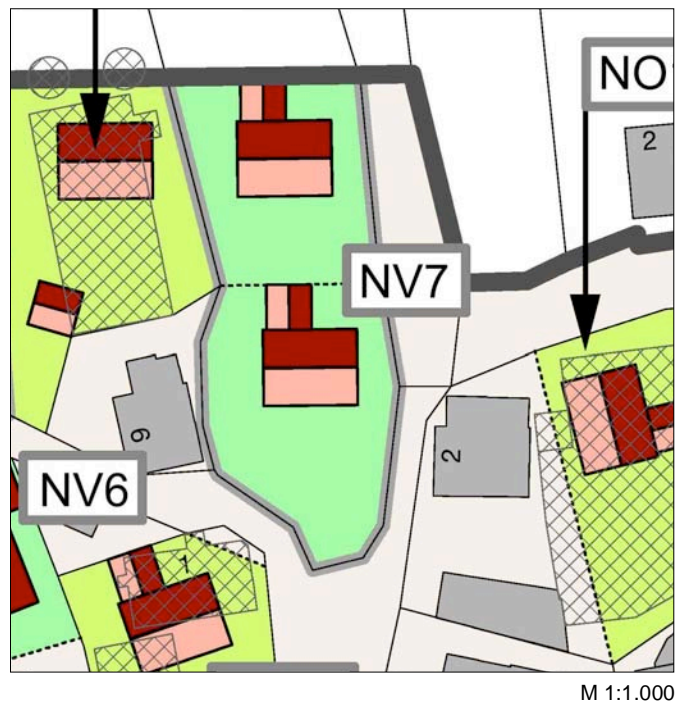
Hinweise:

keine



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 7** - Obere Dorfgasse 4 - Flst. 265



Konzeption:

Das Grundstück wird mit zwei Wohnhäusern bebaut.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt über den Grundweg.

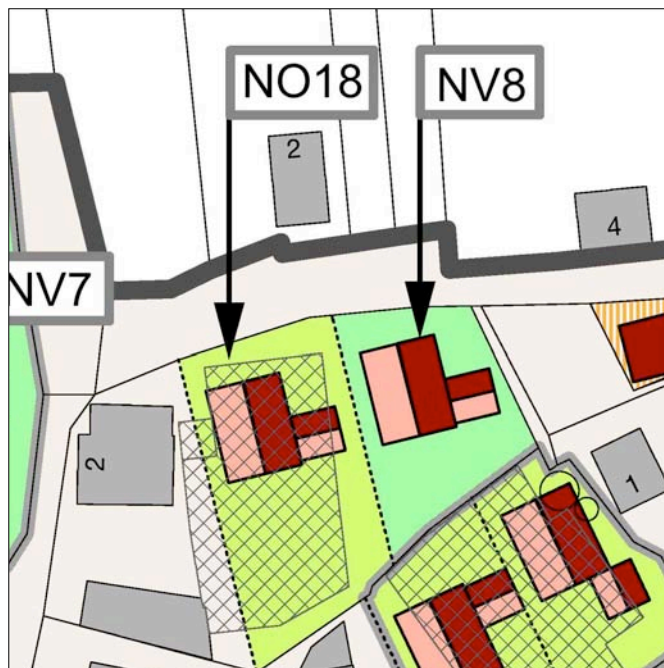
Hinweise:

keine



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 8** - Obere Dorfgasse 2 - Flst. 49



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird mit einem weiteren Wohnhaus nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt über den Grundweg.

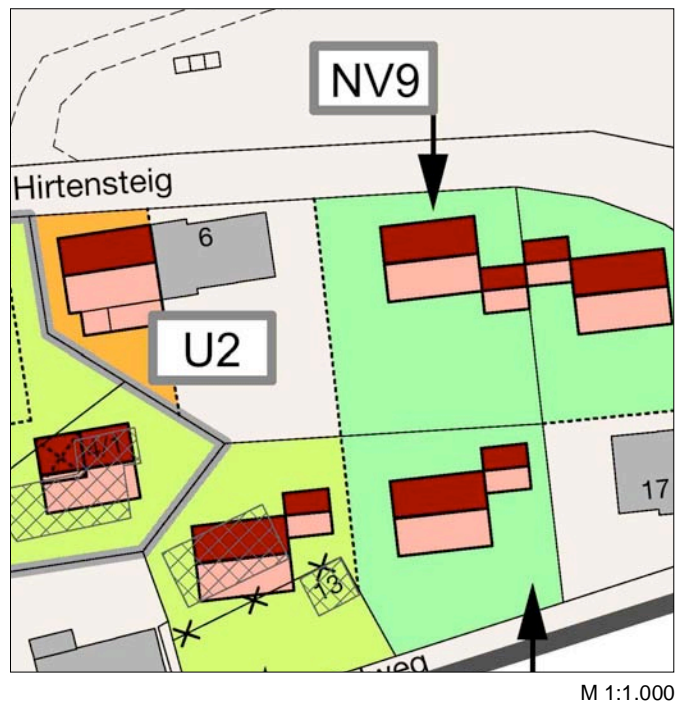
Hinweise:

keine



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 9** - Hirtensteig 6 - Flst. 74



Konzeption:

Das Grundstück wird mit einem weiteren Wohnhaus nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Straße Hirtensteig aus.

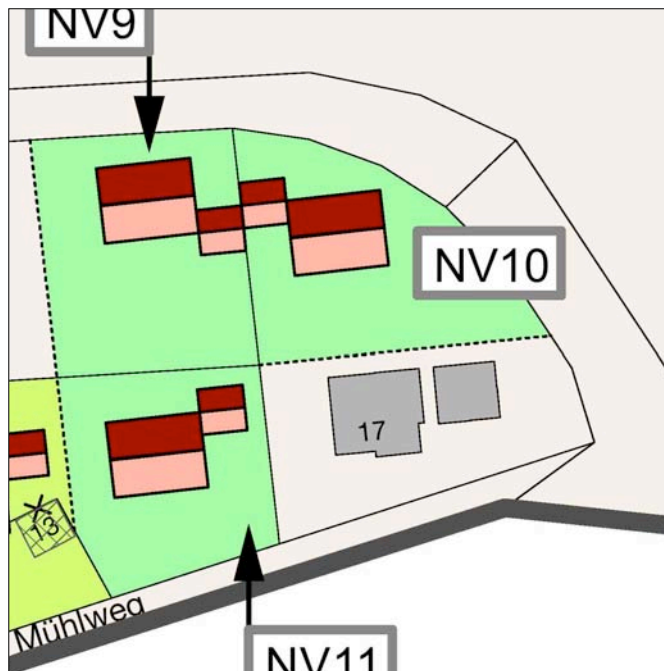
Hinweise:

Die Maßnahme liegt im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 10** - Mühlweg 17 - Flst. 75/2



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird mit einem weiteren Wohnhaus nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Straße Hirtensteig aus.

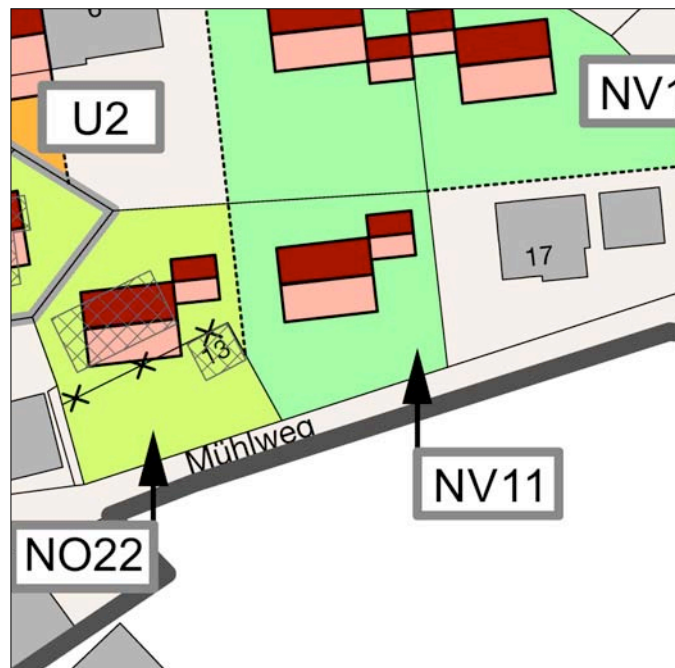
Hinweise:

Die Maßnahme liegt im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 11** - Mühlweg 15 - Flst. 75/1



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird mit einem Wohnhaus bebaut, die Grundstücksteilfläche im Nordwesten wird dem südwestlich angrenzenden Grundstück zugeschlagen.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt vom Mühlweg aus.

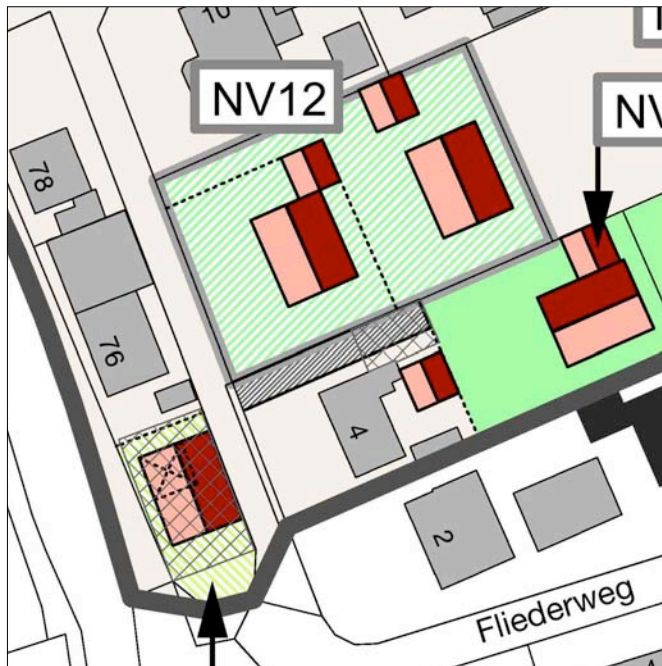
Hinweise:

Die Maßnahme liegt im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 12** - Eichenbaumstraße 6 - Flst. 448



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird mit zwei Wohnhäusern bebaut.

Erschließung:

Diese erfolgt von der Eichenbaumstraße aus.

Hinweise:

Der Bauplatz liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen (Gebietseinstufung: "WA!").

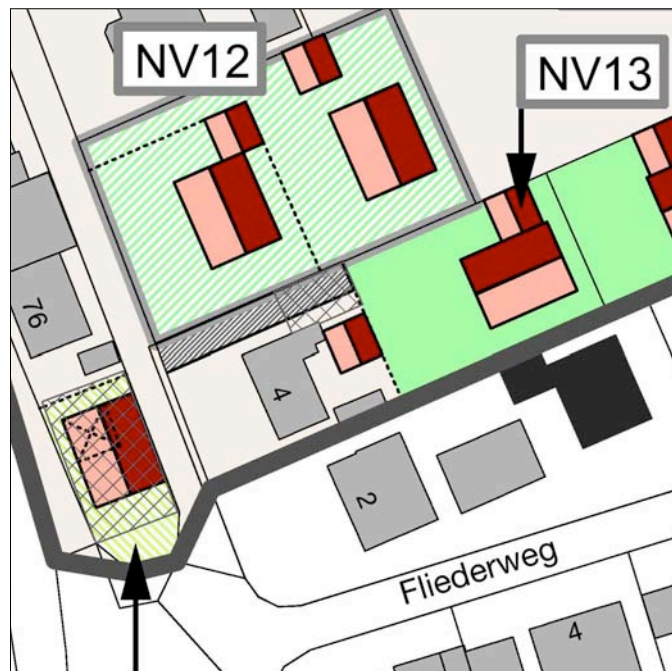
Das Grundstück weist z.T. ökologisch wertvolle Steuobstbestände auf. Es wird empfohlen, möglichst viele Bäume zu erhalten und geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Bei Umsetzung der baulichen Maßnahme muss mit einem erhöhten Aufwand bei der Entwässerung gerechnet werden.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 13** - Eichenbaumstraße 4 - Flst. 450/2



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird mit einem Wohnhaus "in zweiter Reihe" nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt von der Eichenbaumstraße aus.

Hinweise:

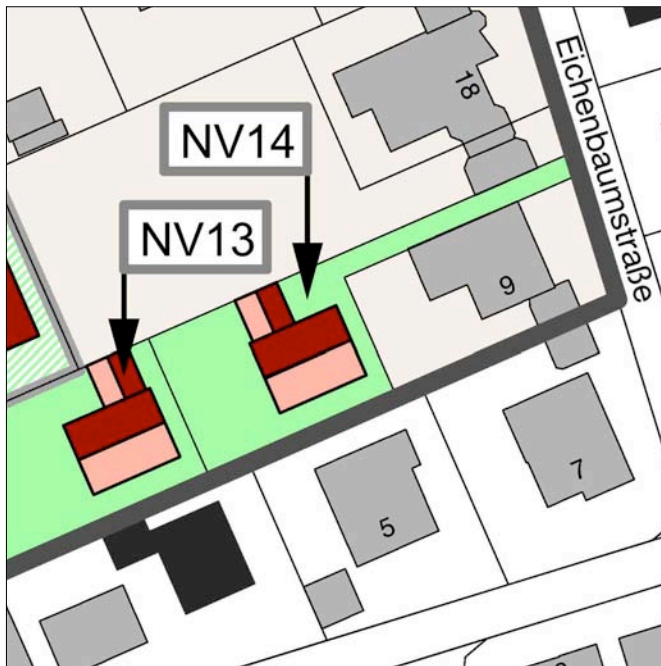
Zur Schaffung einer geeigneten Zufahrt ist die Verlegung der bestehenden Garage erforderlich.

Bei Umsetzung der baulichen Maßnahme muss mit einem erhöhten Aufwand bei der Entwässerung gerechnet werden.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 14** - Eichenbaumstraße o.Nr. - Flst. 450/13



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird mit einem Wohnhaus bebaut.

Erschließung:

Diese erfolgt von der Eichenbaumstraße aus.

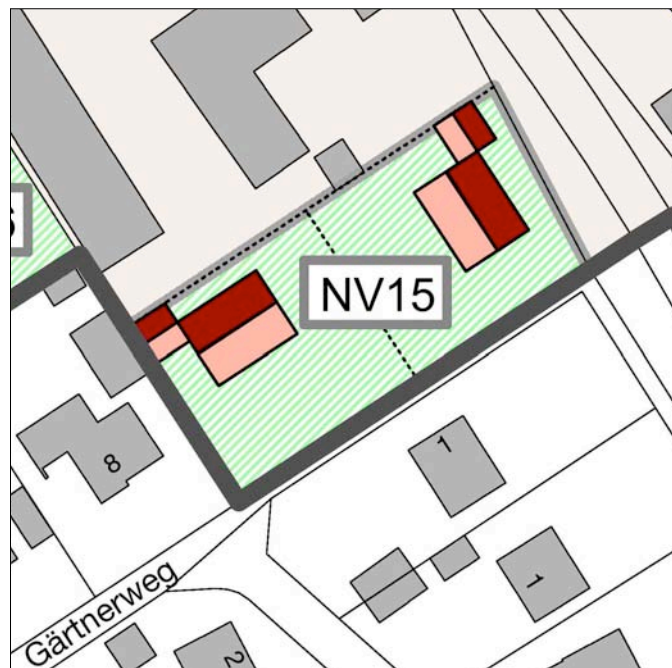
Hinweise:

Bei Umsetzung der baulichen Maßnahme muss mit einem erhöhten Aufwand bei der Entwässerung gerechnet werden.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 15** - Kirchberger Straße 89 - Flst. 140



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird mit zwei Wohnhäusern nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt vom Gärtnerweg bzw. von der Kirchberger Straße aus.

Hinweise:

Der Bauplatz liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

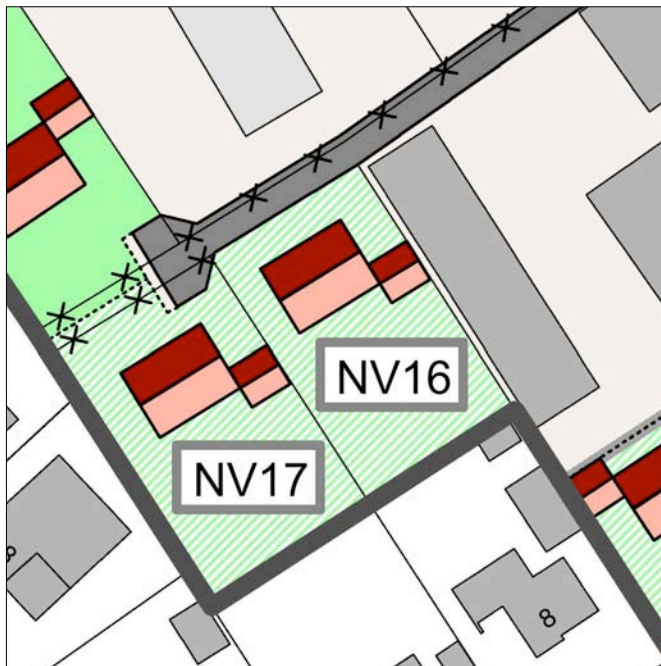
Das Grundstück weist ökologisch wertvolle Steuobstbestände auf. Es wird empfohlen, möglichst viele Bäume zu erhalten und geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Bei Umsetzung der baulichen Maßnahme muss mit einem erhöhten Aufwand bei der Entwässerung gerechnet werden.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 16** - Hofwiesenweg o.Nr. - Flst. 146



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird mit einem Wohnhaus bebaut.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt vom Hofwiesenweg aus.

Hinweise:

Der Bauplatz liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

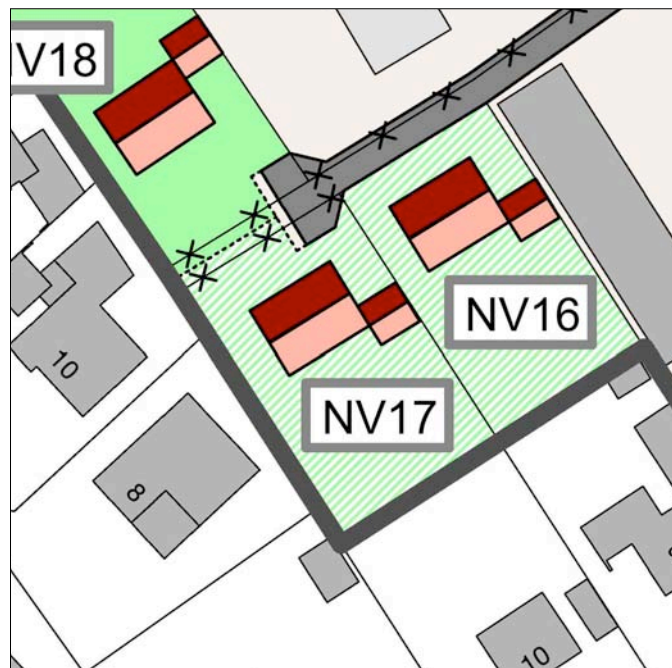
Das Grundstück weist ökologisch wertvolle Steuobstbestände auf. Es wird empfohlen, möglichst viele Bäume zu erhalten und geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Bei Umsetzung der baulichen Maßnahme muss mit einem erhöhten Aufwand bei der Entwässerung gerechnet werden.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 17** - Hofwiesenweg o.Nr. - Flst. 147/1



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird mit einem Wohnhaus bebaut.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt vom Hofwiesenweg aus.

Hinweise:

Der Bauplatz liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

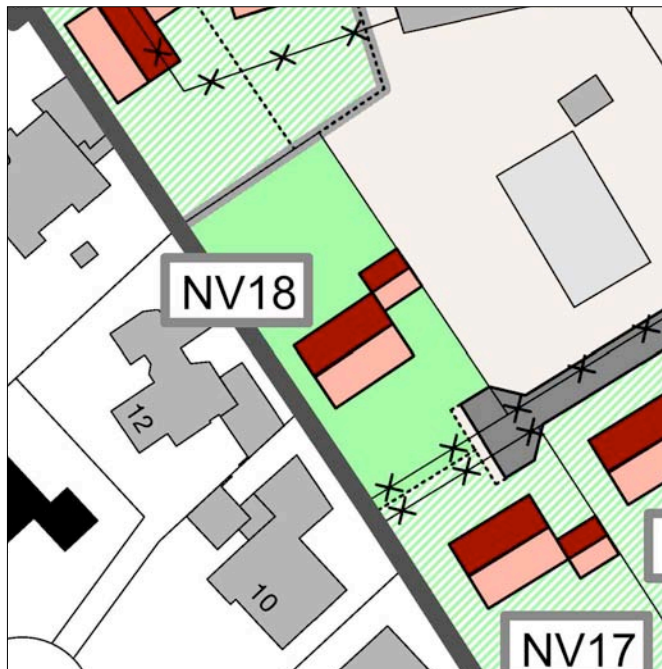
Das Grundstück weist ökologisch wertvolle Steuobstbestände auf. Es wird empfohlen, möglichst viele Bäume zu erhalten und geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Bei Umsetzung der baulichen Maßnahme muss mit einem erhöhten Aufwand bei der Entwässerung gerechnet werden.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 18** - Hofwiesenweg o.Nr. - Flst. 159/1



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird mit einem Wohnhaus bebaut.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt vom Hofwiesenweg aus.

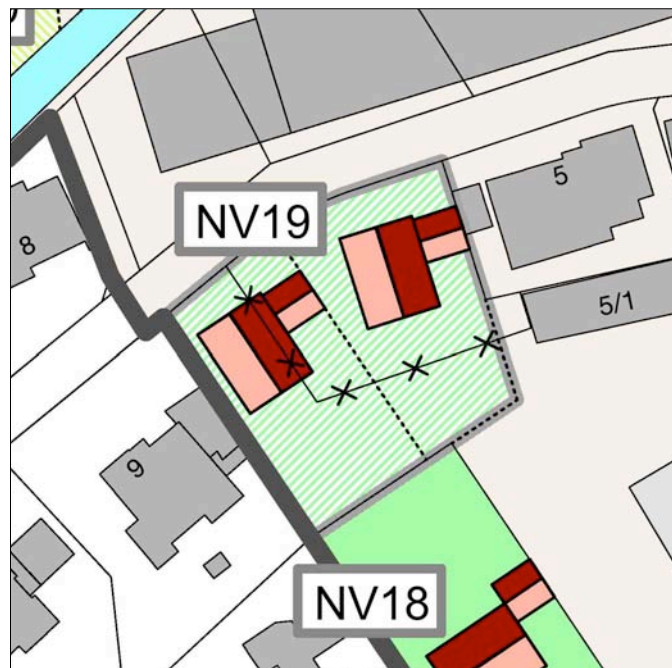
Hinweise:

Bei Umsetzung der baulichen Maßnahme muss mit einem erhöhten Aufwand bei der Entwässerung gerechnet werden.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 19** - Seeweg 7 - Flst. 159 + 165/1



M 1:1.000

Konzeption:

Nach Durchführung der dargestellten Grenzregelung (gleicher Eigentümer) werden die zwei Grundstücke mit je einem Wohnhaus bebaut.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt vom Seeweg aus.

Hinweise:

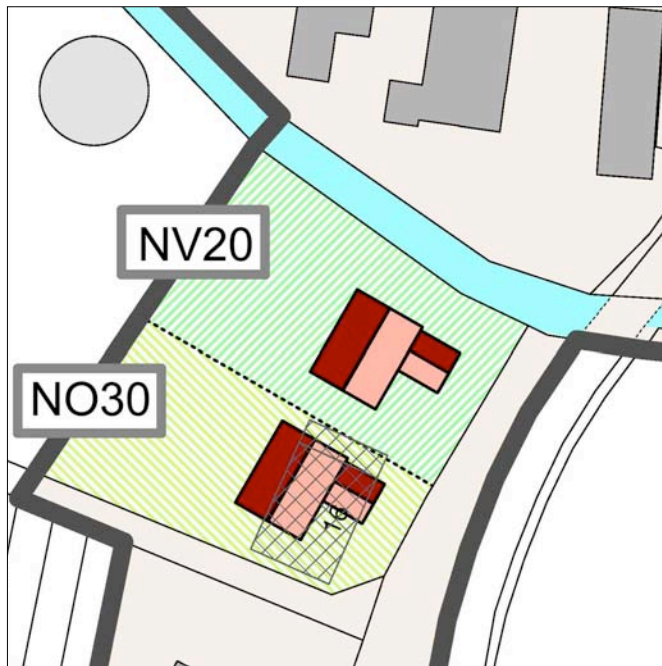
Der Bauplatz liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

Das Grundstück weist ökologisch wertvolle Grünbestände auf. Es wird empfohlen, möglichst viel davon zu erhalten.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 20** - Bruckstraße 16 - Flst. 203



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird mit einem weiteren Wohnhaus nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Bruckstraße aus.

Hinweise:

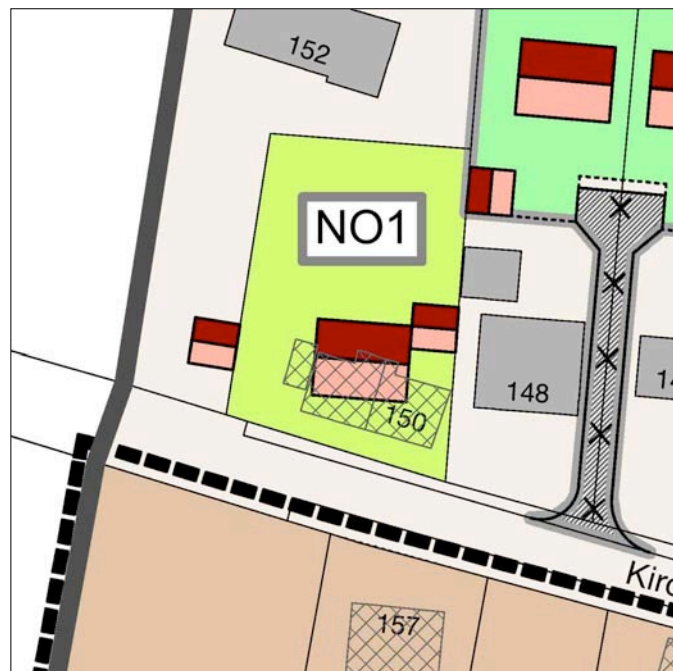
Der Bauplatz liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

Bei Umsetzung der baulichen Maßnahme muss mit einem erhöhten Aufwand bei der Entwässerung gerechnet werden.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 1** - Kirchberger Straße 150 - Flst. 242



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des leer stehenden Einhauses und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Kirchberger Straße aus.

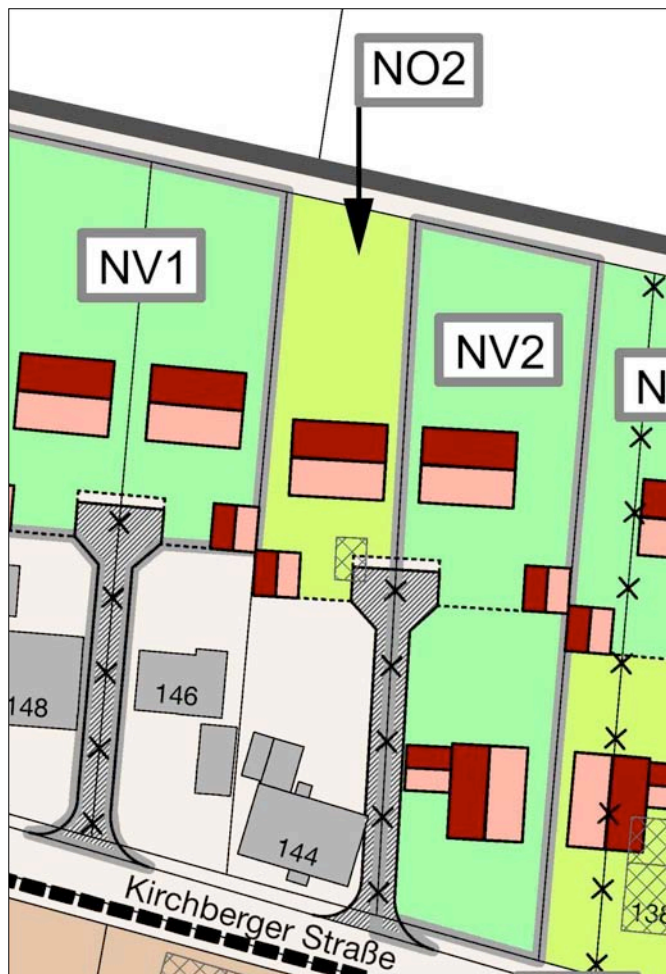
Hinweise:

Bei Umsetzung der baulichen Maßnahme muss mit einem erhöhten Aufwand bei der Entwässerung gerechnet werden.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 2** - Kirchberger Straße 144 - Flst. 245



M 1:1.000



Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch eines Nebengebäudes und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt über einen gemeinsamen, privaten Erschließungsweg von der Kirchberger Straße aus. Dieser dient auch der Erschließung der Nachverdichtungsmaßnahme NV 2.

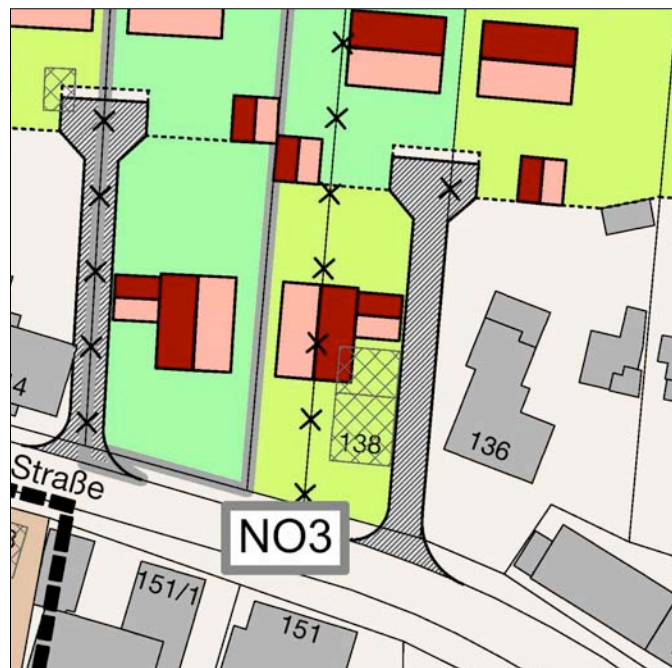
Hinweise:

Der Bauplatz weist ökologisch wertvolle Steuobstbestände auf. Es wird empfohlen, möglichst viele Bäume zu erhalten und geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Bei Umsetzung der baulichen Maßnahme muss mit einem erhöhten Aufwand bei der Entwässerung gerechnet werden.

5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 3** - Kirchberger Straße 138 - Flst. 247 + 248



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des alten Scheunengebäudes, die dargestellte Grenzregelung und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt über einen gemeinsamen, privaten Erschließungsweg von der Kirchberger Straße aus. Dieser dient auch der Erschließung der Nachverdichtungsmaßnahme NV 3 und der Neuordnungsmaßnahme NO 4.

Hinweise:

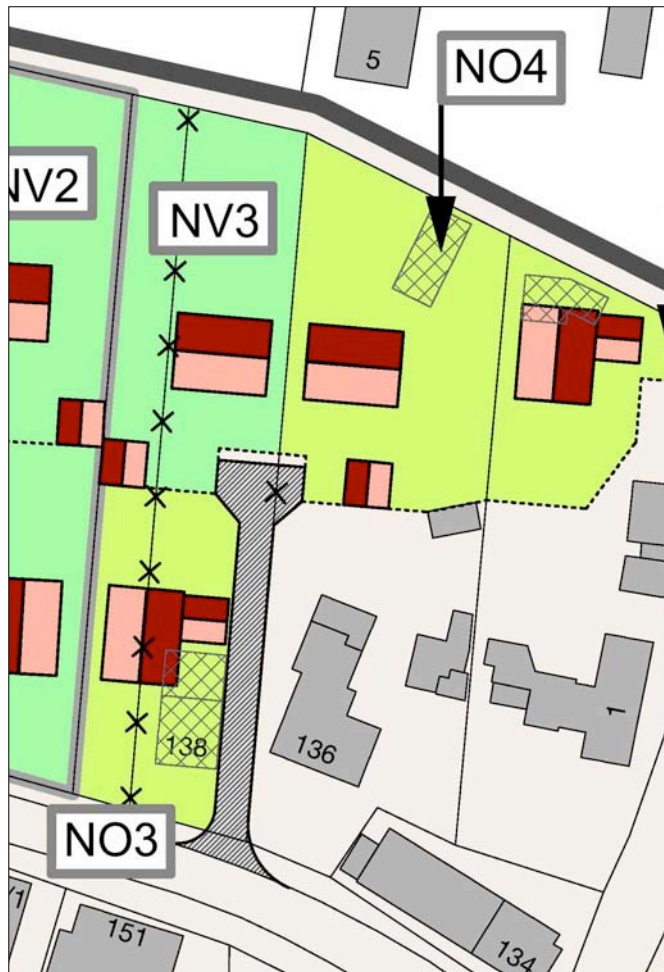
Der Bauplatz weist z.T. ökologisch wertvolle Steuobstbestände auf. Es wird empfohlen, möglichst viele Bäume zu erhalten und geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Bei Umsetzung der baulichen Maßnahme muss mit einem erhöhten Aufwand bei der Entwässerung gerechnet werden.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 4** - Kirchberger Straße 136 - Flst. 249



M 1:1.000



Konzeption:

Der rückwärtige Grundstücksteil wird durch den Abbruch eines Nebengebäudes und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt über einen gemeinsamen, privaten Erschließungsweg von der Kirchberger Straße aus. Dieser dient auch der Erschließung der Nachverdichtungsmaßnahme NV 3 und der Neuordnungsmaßnahme NO 3.

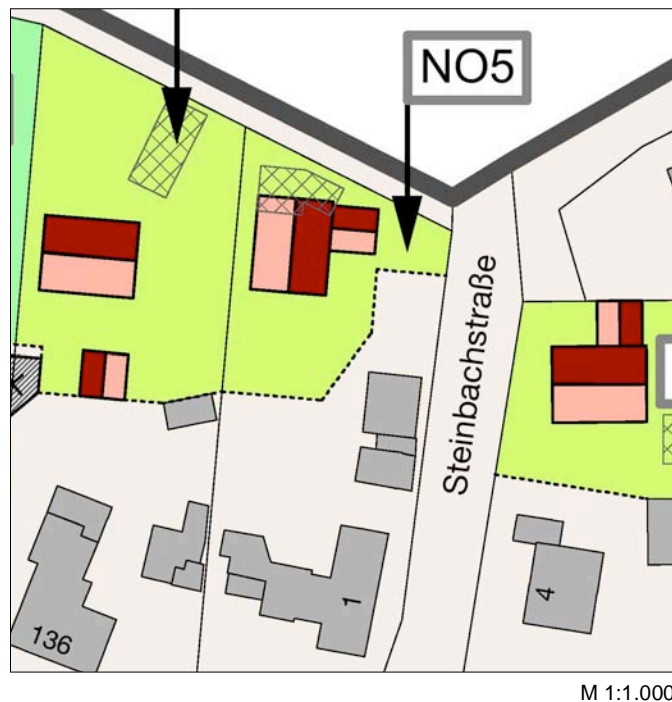
Hinweise:

Der Bauplatz weist ökologisch wertvolle Steuobstbestände auf. Es wird empfohlen, möglichst viele Bäume zu erhalten und geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Bei Umsetzung der baulichen Maßnahme muss mit einem erhöhten Aufwand bei der Entwässerung gerechnet werden.

5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 5** - Steinbachstraße 1 - Flst. 250



Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch eines Nebengebäudes und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Steinbachstraße aus.

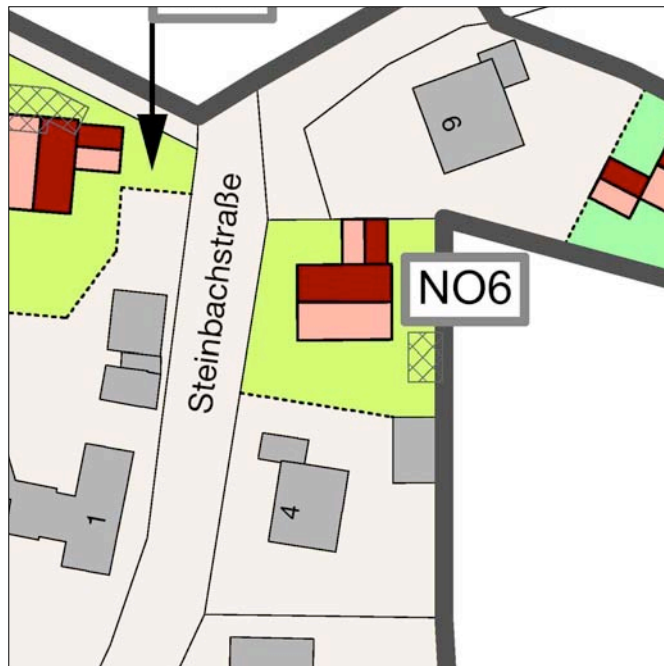
Hinweise:

Der Bauplatz weist ökologisch wertvolle Steuobstbestände auf. Es wird empfohlen, möglichst viele Bäume zu erhalten und geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 6** - Steinbachstraße 4 - Flst. 255



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch eines Nebengebäudes und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Steinbachstraße aus.

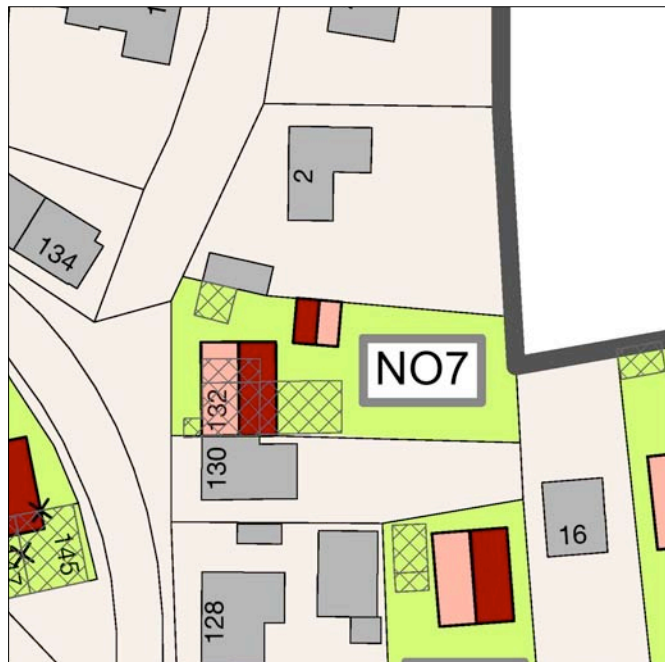
Hinweise:

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 7** - Kirchberger Straße 132 - Flst. 256



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des alten Wohnhauses sowie der Nebengebäude und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Kirchberger Straße aus.

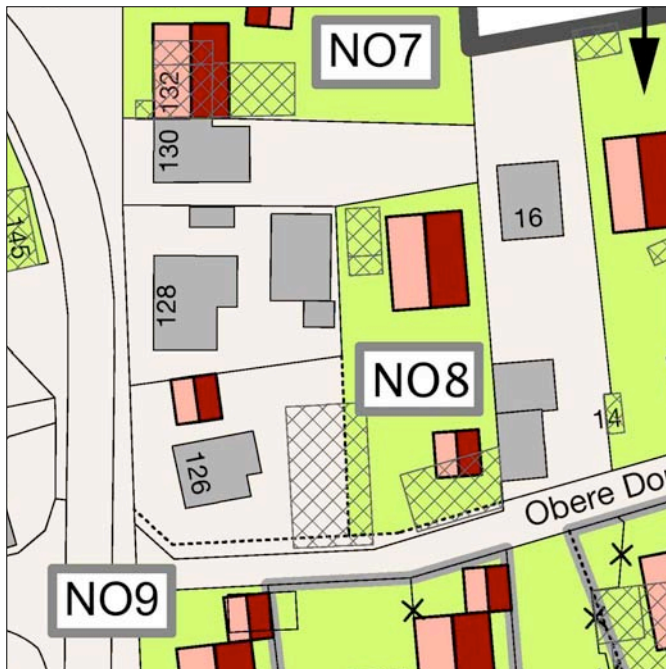
Hinweise:

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 8** - Kirchberger Straße 126 - Flst. 259



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch der Nebengebäude und die anschließende Bebauung mit einem zweiten Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Oberen Dorfgasse aus.

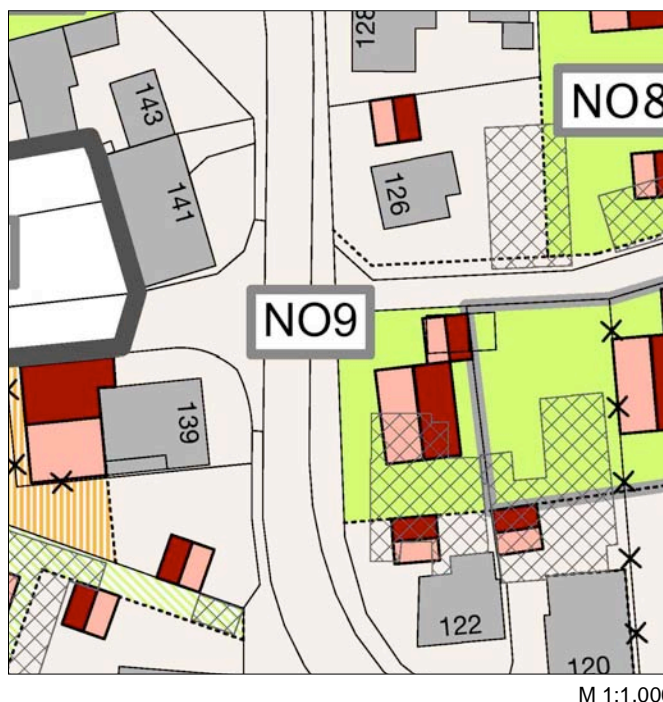
Hinweise:

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 9** - Kirchberger Straße 122 - Flst. 35



Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch eines ehemaligen Werkstattgebäudes und die anschließende Bebauung mit einem zweiten Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Kirchberger Straße / Oberen Dorfasse aus.

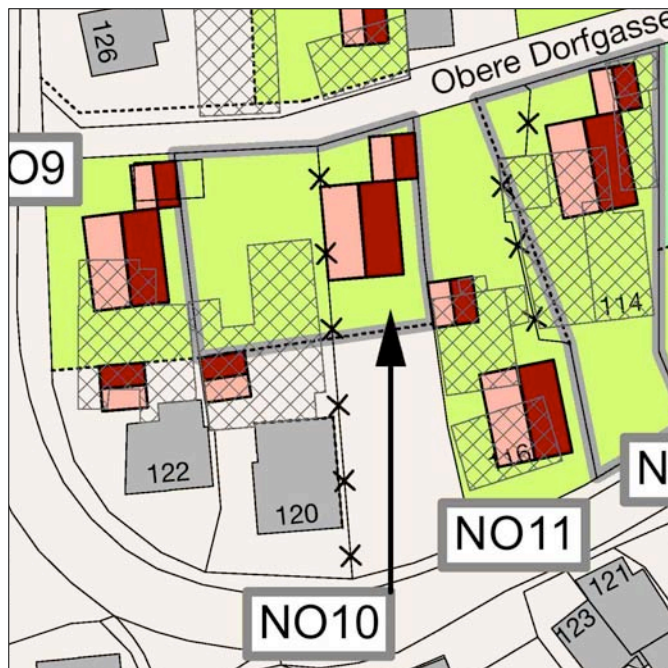
Hinweise:

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 10** - Kirchberger Straße 128 + 120 - Flst. 36 + 37



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch der alten Scheunengebäude, die dargestellte Grenzregelung und die anschließende Bebauung mit einem zweiten Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Oberen Dorfgasse aus.

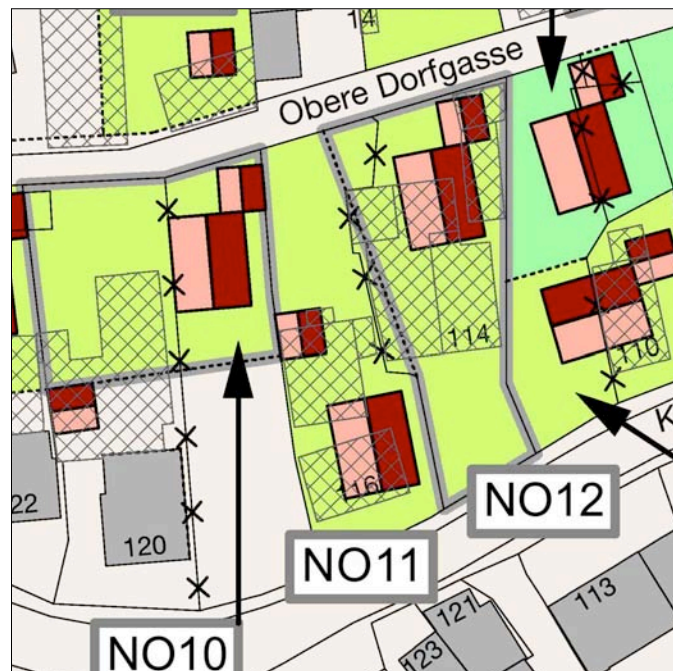
Hinweise:

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 11** - Kirchberger Straße 116 - Flst. 38



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des alten Baubestandes und die anschließende Bebauung mit einem zeitgemäßen Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Kirchberger Straße aus.

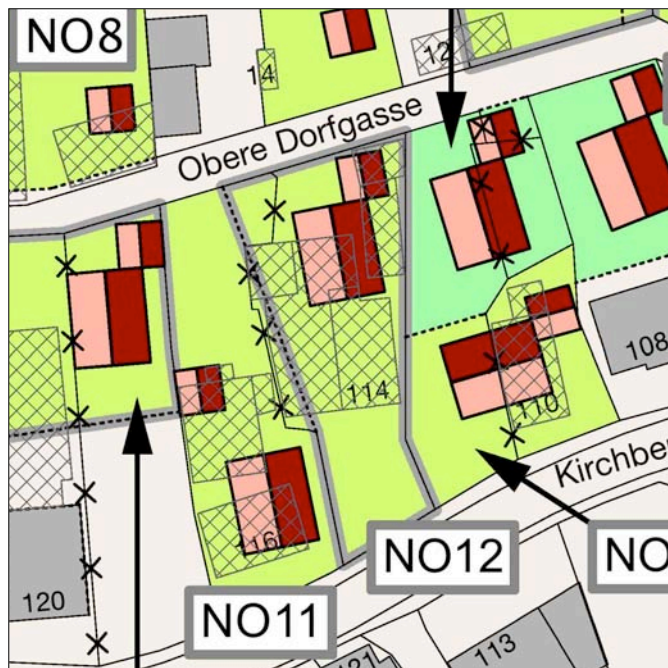
Hinweise:

Die dargestellte Grenzregelung mit dem östlich angrenzenden Nachbarn wird empfohlen, ist aber nicht zwingend erforderlich.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 12** - Kirchberger Straße 114 - Flst. 40



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des alten Baubestandes und die anschließende Bebauung mit einem zeitgemäßen Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Oberen Dorfgasse aus. Alternativ hierzu wäre auch eine Erschließung von der Kirchberger Straße aus möglich.

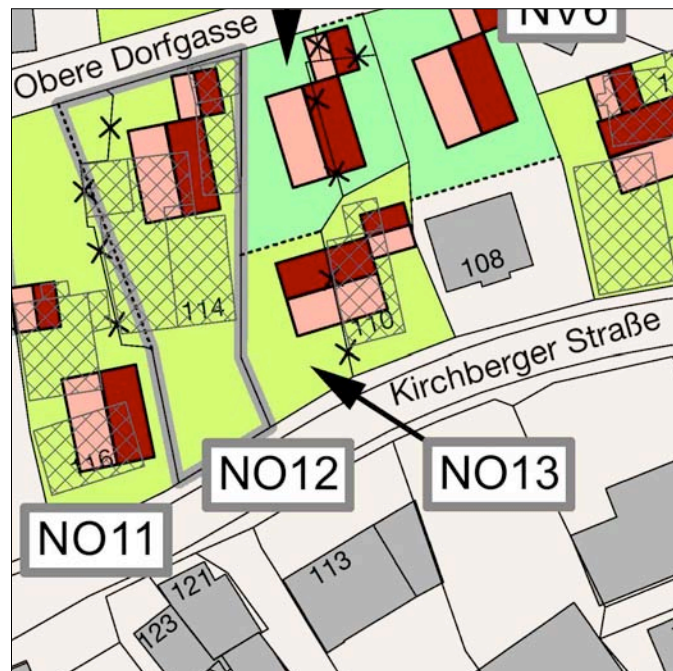
Hinweise:

Die dargestellte Grenzregelung mit dem westlich angrenzenden Nachbarn (Flst. 38) wird empfohlen, ist aber nicht zwingend erforderlich.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 13** - Kirchberger Straße 110 - Flst. 41 + 43



M 1:1.000

Konzeption:

Die Grundstücke werden durch den Abbruch des alten Baubestandes, durch die dargestellte Grenzeregelung und die anschließende Bebauung mit einem zeitgemäßen Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Kirchberger Straße aus.

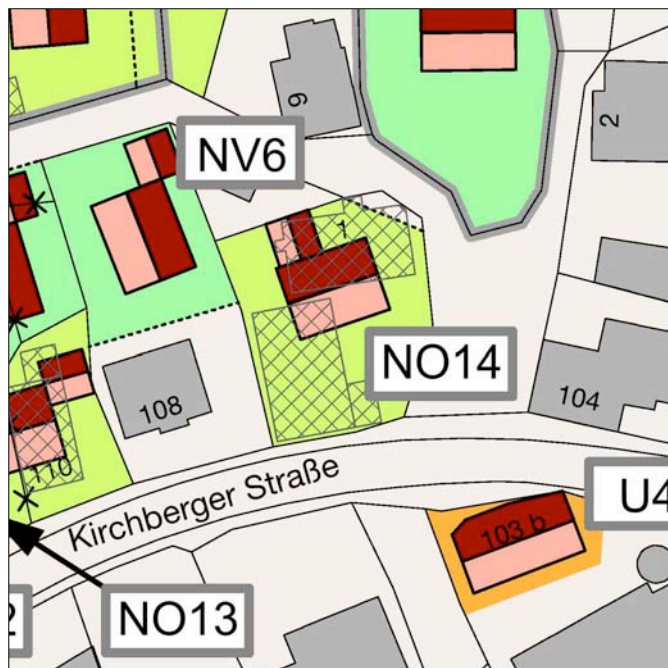
Hinweise:

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 14** - Obere Dorfgasse 1 - Flst. 46



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des leer stehenden Baubestandes und die anschließende Bebauung mit einem zeitgemäßen Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Oberen Dorfgasse aus.

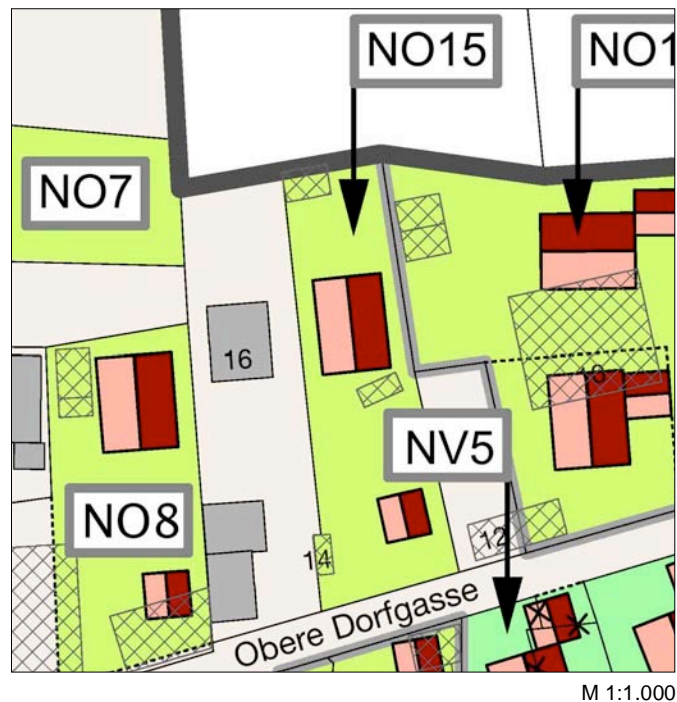
Hinweise:

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 15** - Obere Dorfgasse 14 - Flst. 261



Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch der Nebengebäude und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Oberen Dorfgasse aus.

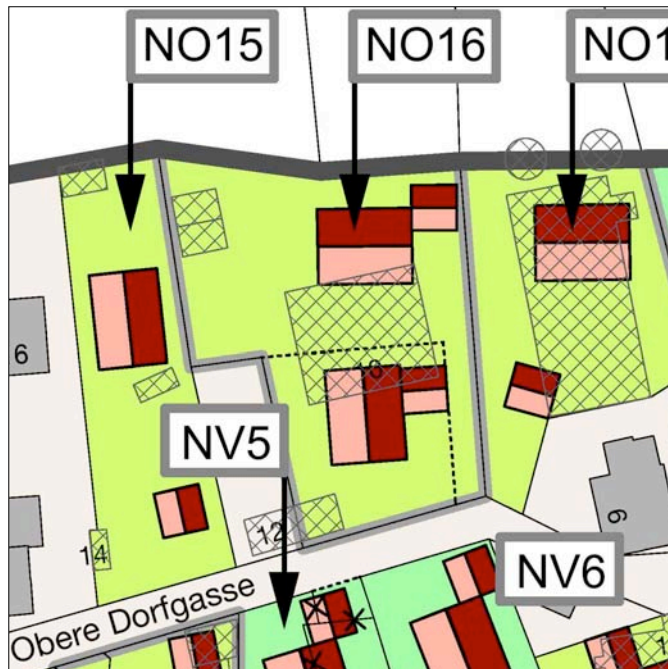
Hinweise:

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 16** - Obere Dorfgasse 10 - Flst. 262/1



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch der nur noch wenig genutzten Wirtschaftsgebäude und die anschließende Bebauung mit zwei Wohnhäusern neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Oberen Dorfgasse aus.

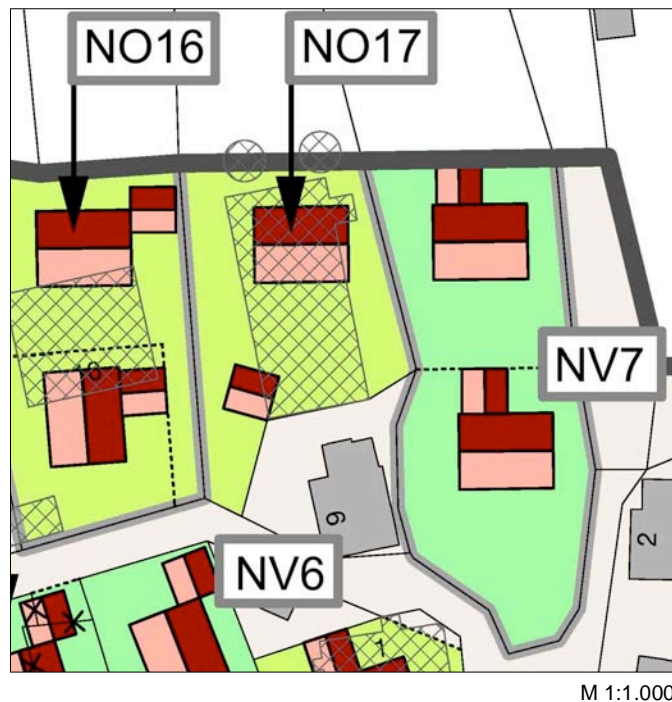
Hinweise:

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 17** - Obere Dorfgasse 6 a - Flst. 264



Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch der Wirtschaftsgebäude (die landwirtschaftliche Nutzung an diesem Standort soll auslaufen) und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Oberen Dorfgasse aus.

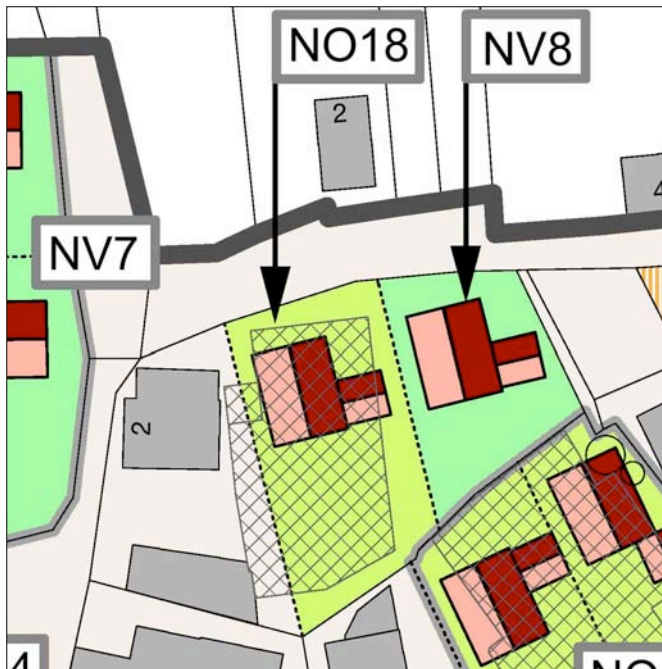
Hinweise:

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 18** - Obere Dorfgasse 2 - Flst. 49



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des leer stehenden Wirtschaftsgebäudes und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt vom Grundweg aus.

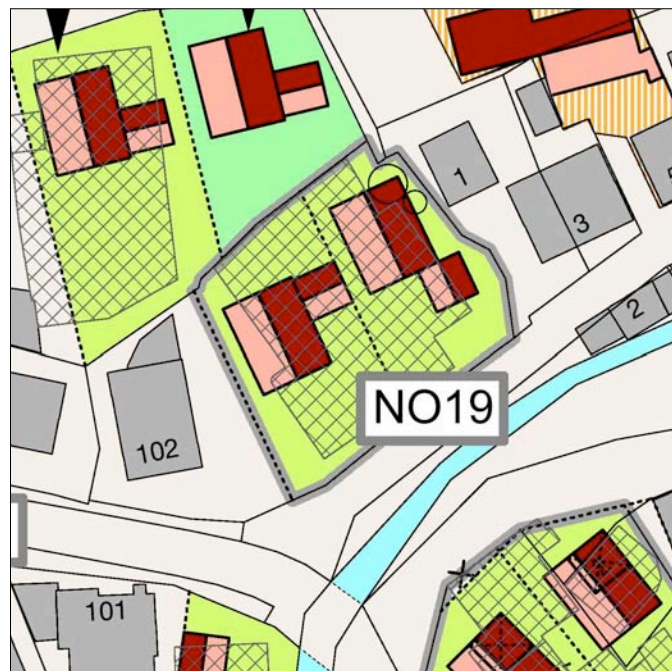
Hinweise:

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 19** - Kirchberger Straße 102 - Flst. 48/1



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des leer stehenden Wirtschaftsgebäudes und die anschließende Bebauung mit zwei Wohnhäusern neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Schmiedebachstraße aus.

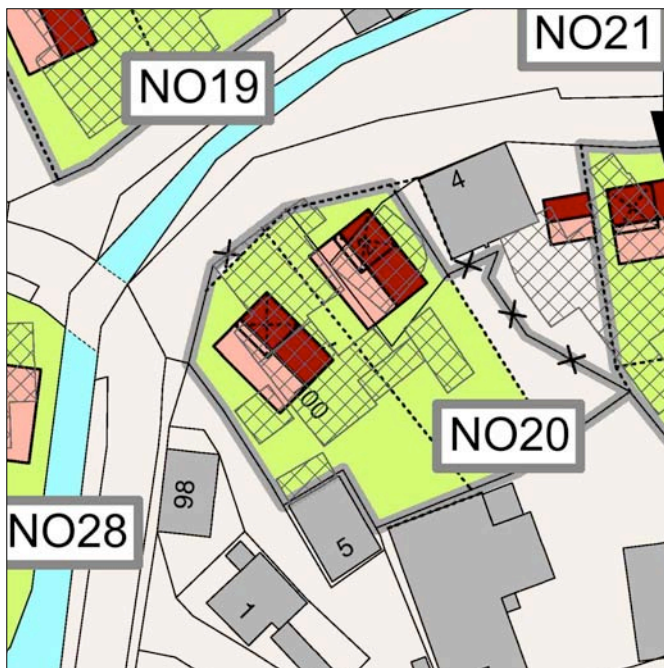
Hinweise:

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 20** - Kirchberger Straße 100 + Hirtensteig 2 - Flst. 71 + 72



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des leer stehenden Baubestandes und die anschließende Bebauung mit zwei Wohnhäusern neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Straße Hirtensteig aus.

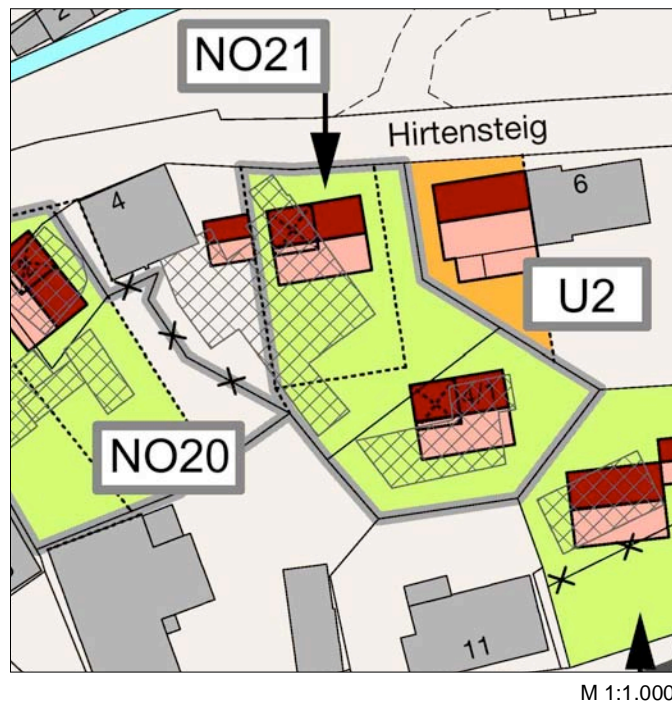
Hinweise:

Die dargestellte Grenzregelung wird zu Gunsten des nordöstlich angrenzenden Nachbarn empfohlen, ist aber nicht zwingend erforderlich.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 21** - Hirtensteig 4 - Flst. 73



Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch der leer stehenden Wirtschaftsgebäude und die anschließende Bebauung mit zwei Wohnhäusern neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Straße Hirtensteig aus.

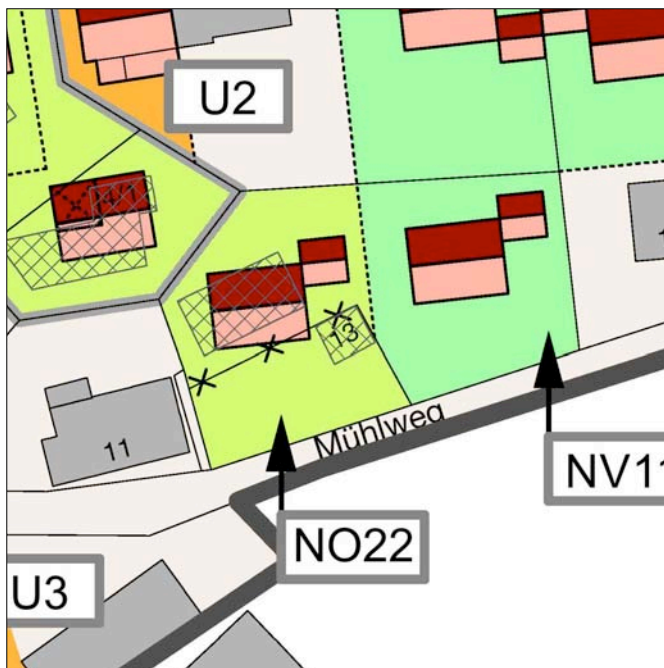
Hinweise:

Die Maßnahme liegt teilweise im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 22** - Mühlweg 13 + 15 - Flst. 75/1 + 75/3



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch der leer stehenden Wirtschaftsgebäude, die dargestellte Grenzregelung und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt vom Mühlweg aus.

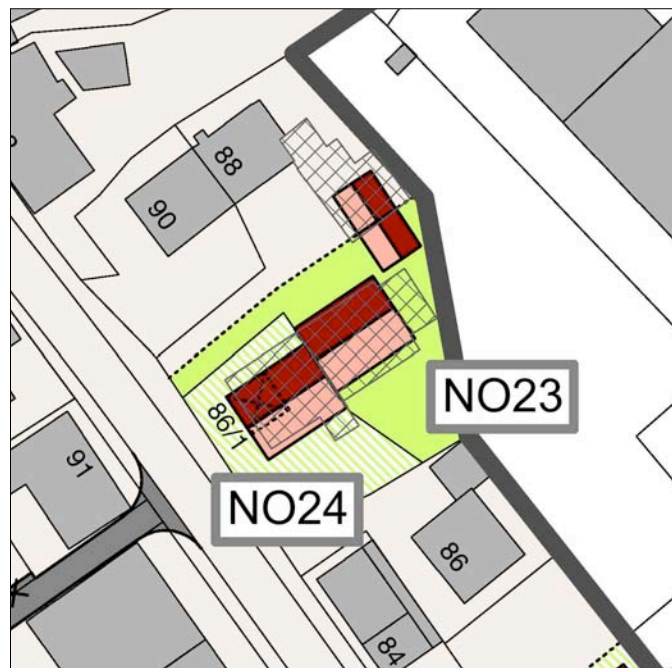
Hinweise:

Die Maßnahme liegt im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 23** - Kirchberger Straße 88 - Flst. 99



Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch eines, nur noch zu untergeordneten Zwecken genutzten, ehemaligen Wirtschaftsgebäudes und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Kirchberger Straße aus.

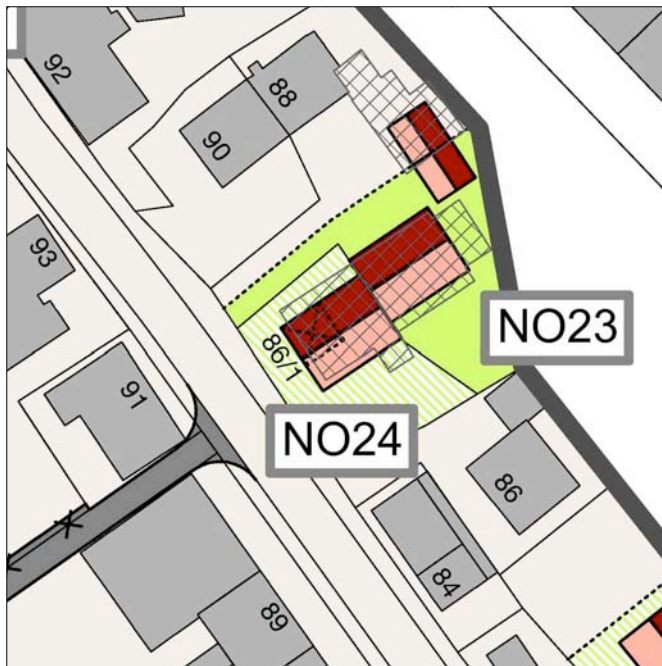
Hinweise:

Aufgrund der Grundstücksverhältnisse wird die Errichtung einer Doppelhaushälfte empfohlen.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 24** - Kirchberger Straße 86/1 - Flst. 100



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch eines leer stehenden Wirtschaftsgebäudes und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Kirchberger Straße aus.

Hinweise:

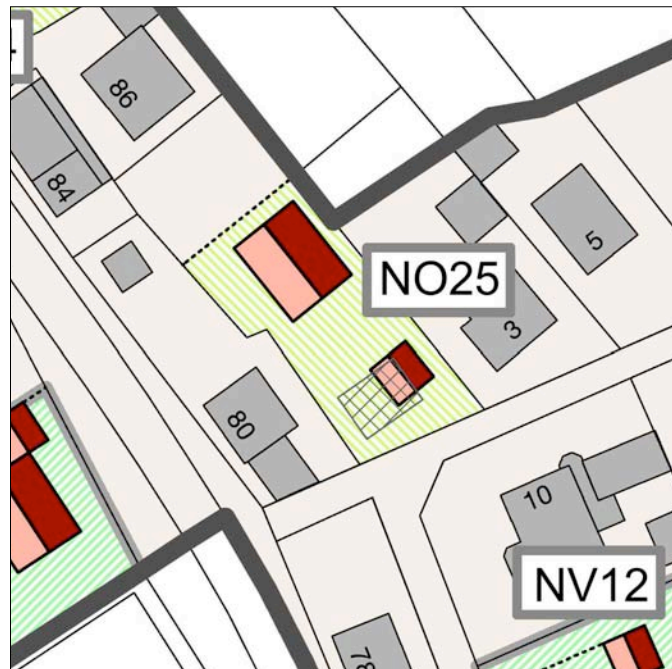
Der Bauplatz liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

Aufgrund der Grundstücksverhältnisse wird die Errichtung einer Doppelhaushälfte empfohlen.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 25** - Eichenbaumweg 1 - Flst. 100/2



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch eines leer stehenden Nebengebäudes und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Eichenbaumstraße aus.

Hinweise:

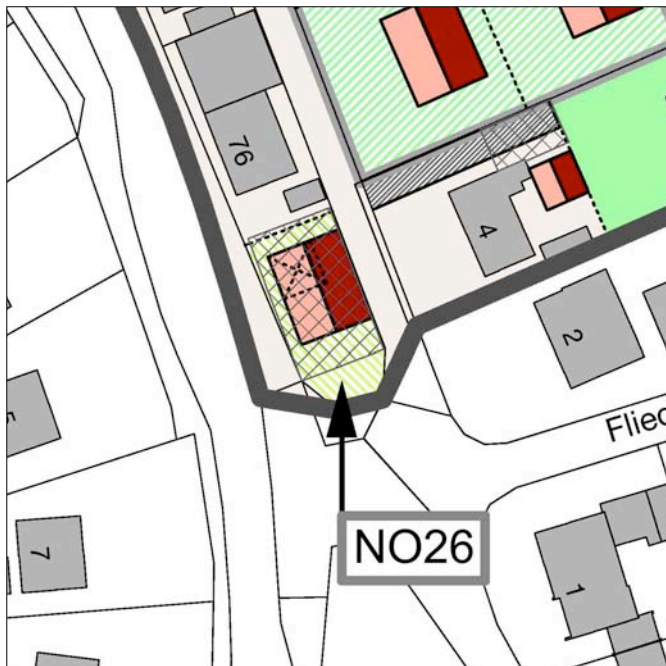
Der Bauplatz liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

Der Bauplatz weist ökologisch wertvolle Steuobstbestände auf. Es wird empfohlen, möglichst viele Bäume zu erhalten und geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 26** - Kirchberger Straße 76 - Flst. 450/11



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch eines leer stehenden Wirtschaftsgebäudes und die anschließende Bebauung mit einem zweiten Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Kirchberger Straße aus.

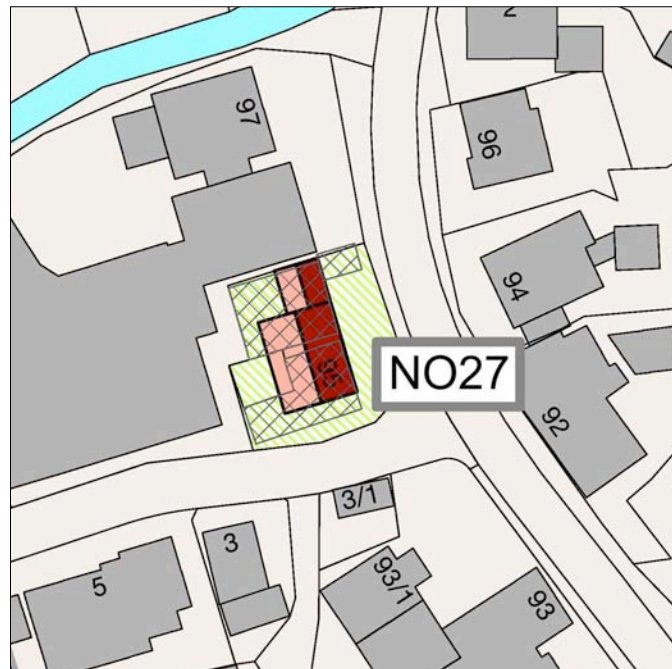
Hinweise:

Der Bauplatz liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen (Gebietseinstufung: "WA!").



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 27** - Kirchberger Straße 95 - Flst. 167



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des alten Baubestandes und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Kirchberger Straße aus.

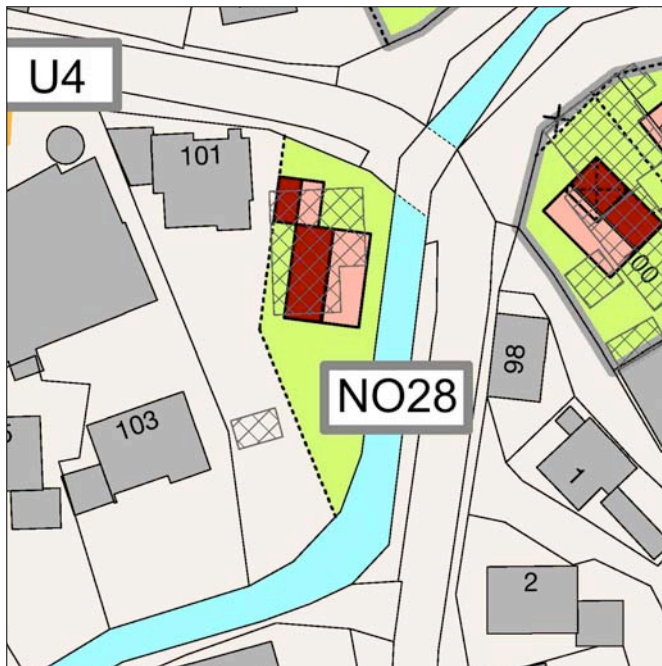
Hinweise:

Der Bauplatz liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 28** - Kirchberger Straße 101 - Flst. 17/3



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch eines ehemaligen Wirtschaftsgebäudes und die anschließende Bebauung mit einem zweiten Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Kirchberger Straße aus.

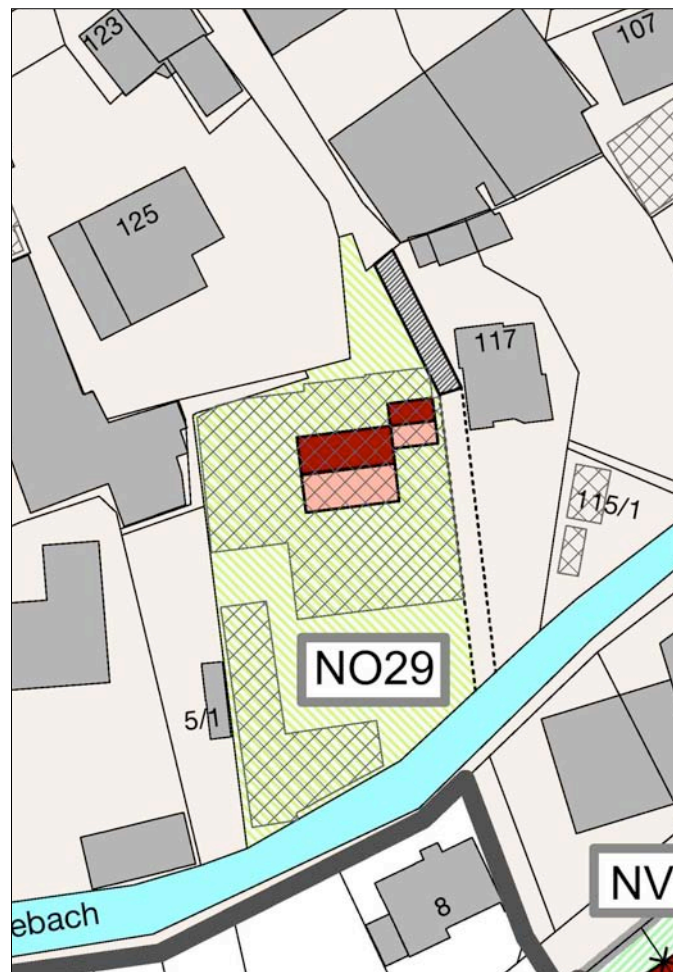
Hinweise:

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 29** - Kirchberger Straße 117 - Flst. 16



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch der leer stehenden Wirtschaftsgebäude und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet. Ggf. wäre ein zweites Wohnhaus möglich.

Erschließung:

Diese erfolgt über eine öffentliche Stichstraße und einen privaten Erschließungsweg von der Kirchberger Straße aus.

Hinweise:

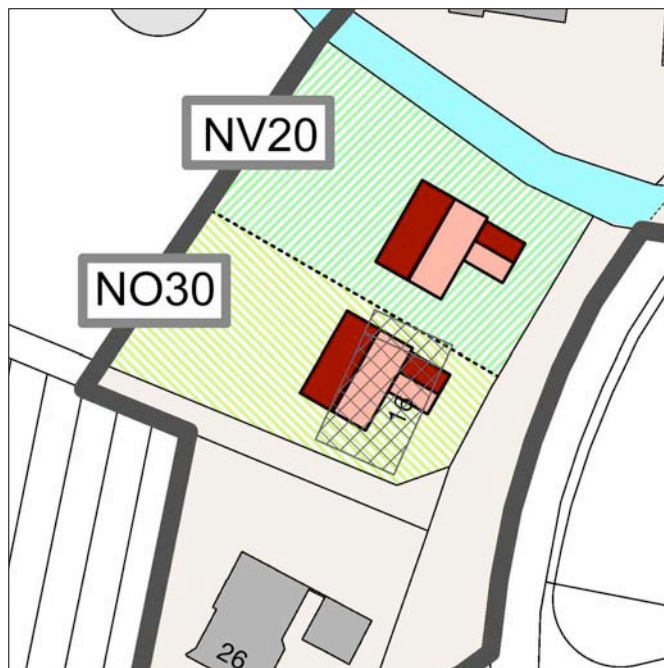
Der Bauplatz liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

Die Fußgänger Verbindung, die die Kirchberger Straße im Norden mit dem Seeweg im Süden verbindet und dabei das Grundstück quert, sollte erhalten werden.

Bei Umsetzung der baulichen Maßnahme muss mit einem erhöhten Aufwand bei der Entwässerung gerechnet werden.

5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 30** - Bruckstraße 16 - Flst. 203



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch eines, nur noch zu untergeordneten Abstellzwecken genutzten, Nebengebäudes und die anschließende Bebauung mit zwei Wohnhäusern neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Bruckstraße aus.

Hinweise:

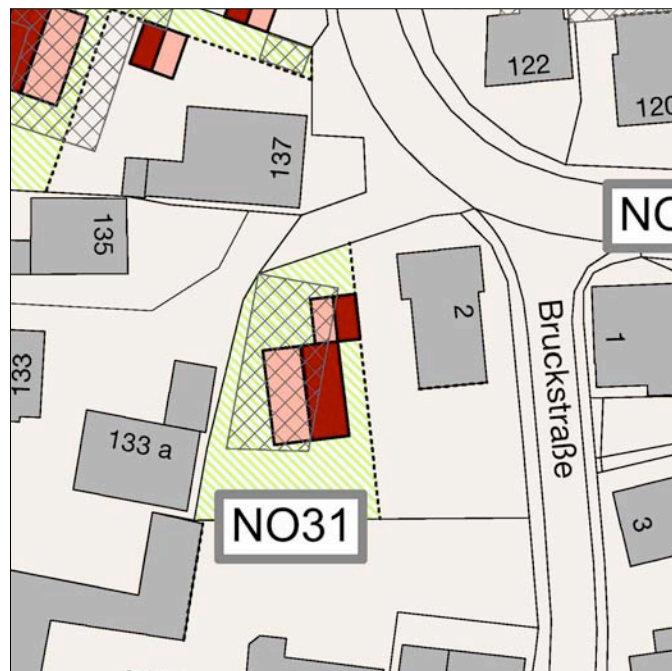
Der Bauplatz liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

Bei Umsetzung der baulichen Maßnahme muss mit einem erhöhten Aufwand bei der Entwässerung gerechnet werden.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 31** - Bruckstraße 2 - Flst. 218



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch eines, nur noch zu Lagerzwecken genutzten, Wirtschaftsgebäudes und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet. Alternativ hierzu wäre auch eine Stellplatzanlage denkbar, sollte sich hierzu die Notwendigkeit infolge eines Neubaus der bestehenden Bankfiliale ergeben.

Erschließung:

Diese erfolgt über einen öffentlichen Stichweg von der Kirchberger Straße aus.

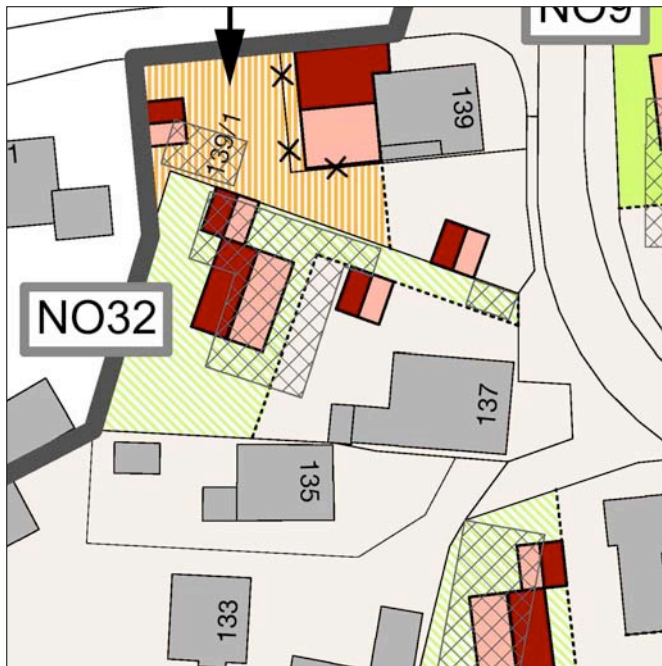
Hinweise:

Der Bauplatz liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 32** - Kirchberger Straße 137 - Flst. 221/3



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird, nach dem Ende der landwirtschaftlichen Nutzung, durch den Abbruch der Wirtschaftsgebäude und die anschließende Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Kirchberger Straße aus.

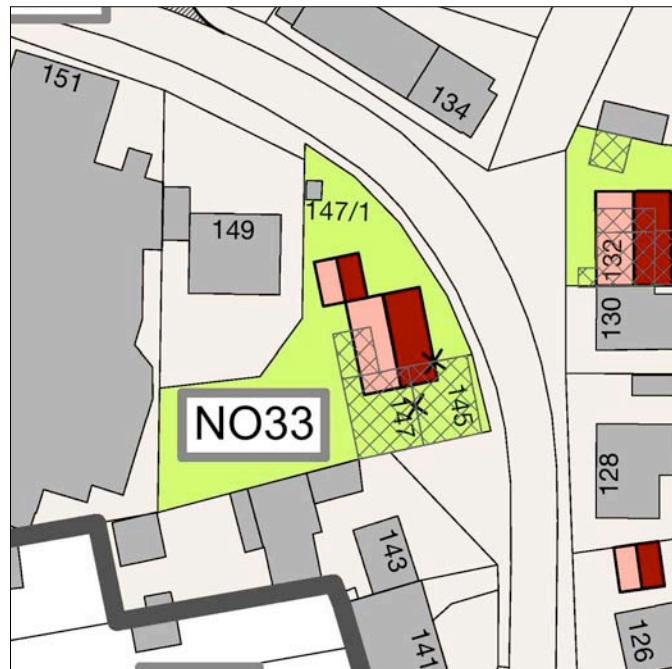
Hinweise:

Der Bauplatz liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 33** - Kirchberger Straße 145 + 147 - Flst. 228 + 229



M 1:1.000

Konzeption:

Die Grundstücke werden durch den Abbruch der Wirtschaftsgebäude, durch ihre Vereinigung und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Kirchberger Straße aus.

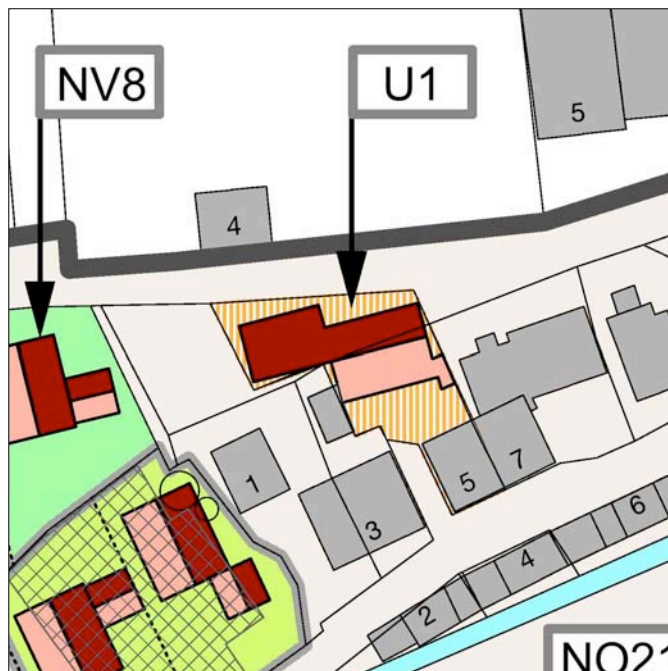
Hinweise:

keine



5.6 Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge:

Maßnahme **U1** Grundweg o.Nr. - Flst. 52 + 57



M 1:1.000

Konzeption:

Erhaltung des weitgehend leer stehenden Gebäudes (ehemalige Wirtschaftsgebäude) durch Umnutzung für Wohnzwecke. Alternativ Neuordnung durch Abbruch und Neubebauung.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt vom Grundweg aus.

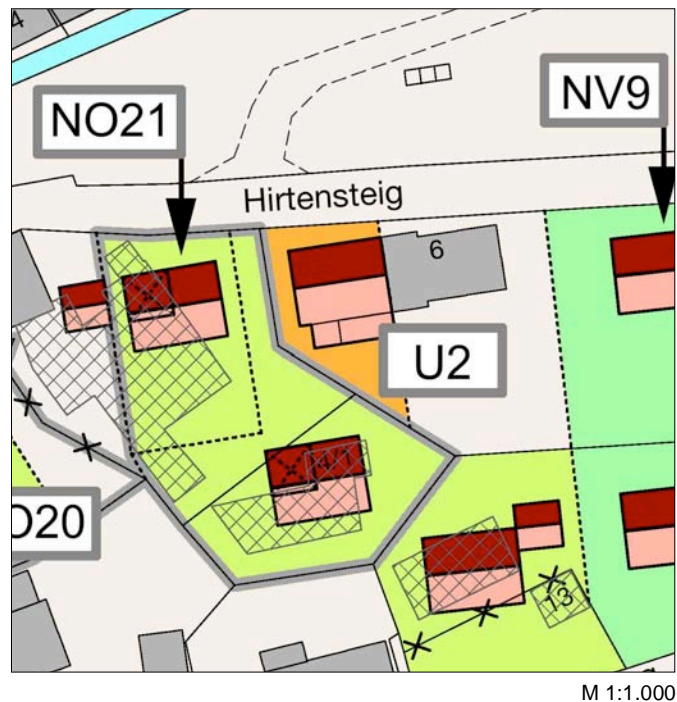
Hinweise:

Der Bauplatz liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.



5.6 Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge:

Maßnahme **U2** - Hirtensteig 6 - Flst. 74



Konzeption:

Ausbau des ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Scheunenteils für Wohnzwecke.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Straße Hirtensteig aus.

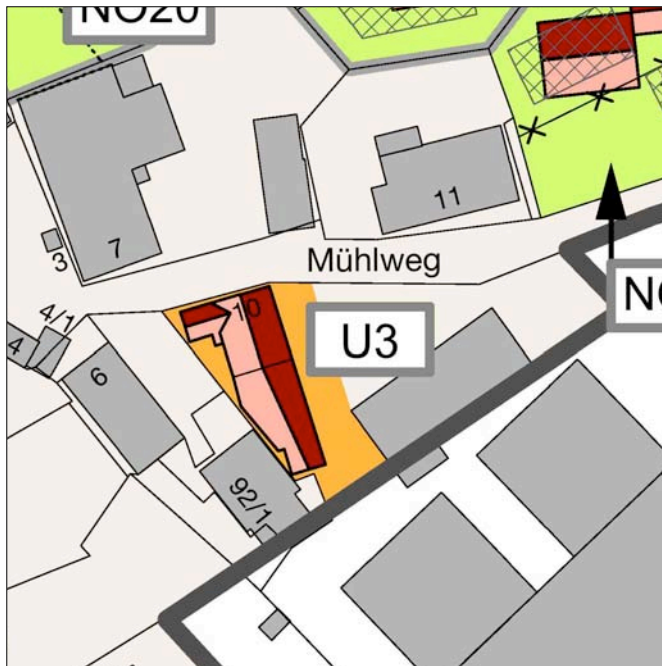
Hinweise:

keine



5.6 Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge:

Maßnahme **U3** Mühlweg 10 - Flst. 96



M 1:1.000

Konzeption:

Erhaltung des leer stehenden Gebäudes (ehemalige landwirtschaftliches Anwesen) durch grundlegende Renovierung und Umnutzung des Wirtschaftsteils für Wohnzwecke. Alternativ Abbruch und Verbesserung der Zufahrt zur Reithalle.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt vom Mühlweg aus.

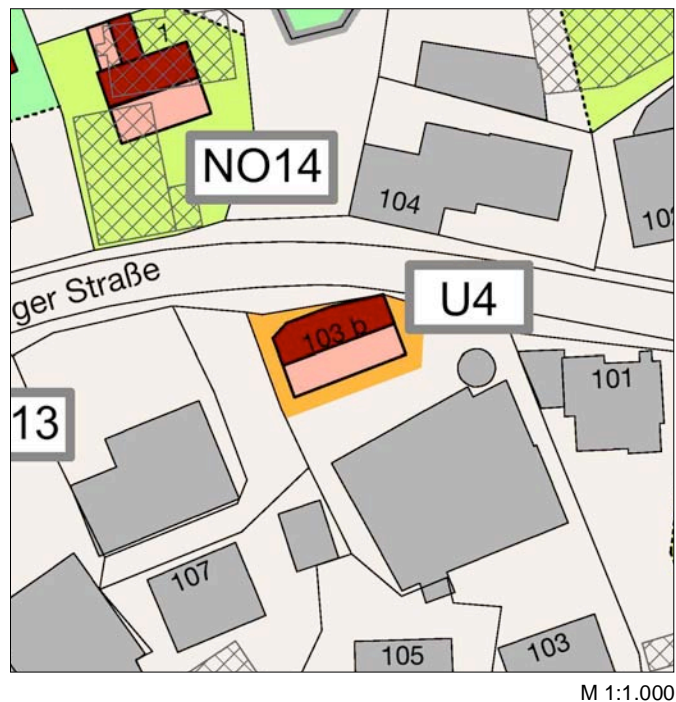
Hinweise:

keine



5.6 Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge:

Maßnahme **U4** - Kirchberger Straße 103 b - Flst. 17/2



Konzeption:

Sanierung bzw. Restaurierung des denkmalgeschützten Einhauses für Wohnzwecke.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Kirchberger Straße aus.

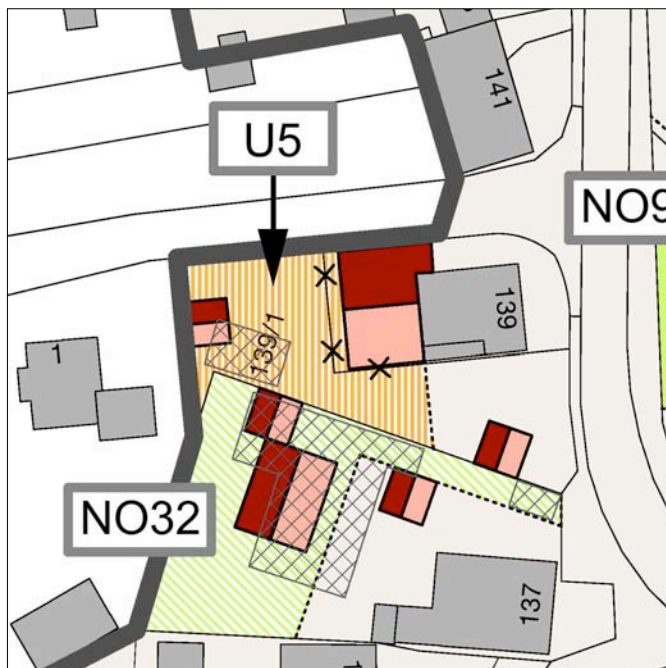
Hinweise:

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.



5.6 Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge:

Maßnahme **U5** Kirchberger Straße 139 - Flst. 221/1 + 221/2



M 1:1.000

Konzeption:

Ausbau des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes für Wohnzwecke. Alternativ Neuordnung durch Abbruch und anschließende Neubebauung.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Rüdderner Straße aus.

Hinweise:

Der Bauplatz liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.



5.7 Ergebnis Flächeneinsparpotenzial:

Für Tiefenbach ergeben sich aufgrund der Vorschläge im Maßnahmenplan 5.1 folgende Flächeneinsparpotenziale:

Flächeneinsparpotenzial durch den Maßnahmenplan 5.1:

Nachverdichtung	26 Bauplätze mit	2,05 ha
Neuordnung	37 Bauplätze mit	2,84 ha
Umnutzung	5 Bauplätze mit	0,22 ha
insgesamt	68 Bauplätze mit	5,11 ha
die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt		752 m ²

Mögliche Einsparung von Neubauland durch den Maßnahmenplan 5.1:

68 Bauplätze mit	5,11 ha
zuzüglich 25 % Erschließungsflächen (Straßen, Wege ect.) *)	1,28 ha
ergibt als Flächeneinsparpotenzial	6,39 ha
zum Vergleich: die Größe des Untersuchungsgebiets beträgt	18,88 Ha

*) würden bei der Ausweisung eines Neubaugebietes zusätzlich benötigt

Mögliche Wohneinheiten (WE) / Anzahl der zusätzlichen Einwohner (EW): durch den Maßnahmenplan 5.1

68 Bauplätze mit ca. 1,5 WE je Bauplatz ergeben	102 WE
102 WE mit je ca. 2,3 EW je WE ergeben	235 EW
zum Vergleich: im Untersuchungsgebiet wohnen heute (Stand: 12.2010)	297 EW

Restkapazitäten für Wohngebäude außerhalb des Untersuchungsgebietes:

Neben den Flächenreserven im Untersuchungsgebiet gibt es in Tiefenbach noch Restkapazitäten für Wohngebäude in den Bebauungsplangebietes (vgl. Plan 3.2 - "Gebiete mit Bebauungsplänen und deren Restkapazitäten"). Insgesamt handelt es sich um 22 Ein- bzw. Zweifamilienhausbauplätze. Somit bestehen außerhalb des Untersuchungsgebiets noch 22 Baumöglichkeiten für Ein- und Zweifamilienhäuser mit ca.33 Wohneinheiten für ca. 76 Einwohner (Berechnung analog zum vorhergehenden Abschnitt).

6 ZUSAMMENFASSUNG

Die unter 5.8 dargestellte Flächenbilanz zeigt deutlich das große Einsparpotenzial der alten Ortslage. Wenn dieses Potenzial durch Umsetzung der unter 5.1 dargestellten Maßnahmen aktiviert wird, ist dies nicht nur ein wichtiger Beitrag zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs, sondern auch zur Erhaltung einer lebendigen und lebenswerten Ortsmitte. Die Neuordnung von Tiefenbach wird gelingen, wenn sich möglichst viele Grundstückseigentümer daran beteiligen und gemeinsam mit der Stadtverwaltung die aufgezeigten Möglichkeiten verwirklichen.

7 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Die vorhandenen innerörtlichen Potenziale lassen sich nur dann mobilisieren, wenn die Öffentlichkeit für das Problem Landschaftsverbrauch sensibilisiert wird und sie mit ihren Wünschen und Vorstellungen intensiv in die Erarbeitung des Neuordnungskonzeptes eingebunden wird. Hierzu wurden im Stadtblatt mehrere Artikel veröffentlicht und es fanden zwei Bürgerversammlungen statt. Ergänzend wurden Einzelgespräche für die Grundstücks- und Gebäudeeigentümer angeboten. Die vorliegende Broschüre kann auf der Homepage der Stadt Crailsheim eingesehen werden. Die begleitende Öffentlichkeitsarbeit wird in den nachfolgenden Artikeln dargestellt.

Bei den zwei Bürgerversammlungen stieß das Neuordnungskonzept auf reges Interesse. Allerdings zeigte sich auch, dass manches Grundstück, das heute bereits bebaubar wäre, derzeit nicht am Grundstücksmarkt zur Verfügung steht, da es für eine spätere Bebauung durch Kinder und Enkel zurückgehalten wird.

Vorstellung der Bestandsaufnahme im Februar 2011



Vorstellung des Maßnahmenplans im Mai 2011



Amtliche Bekanntmachungen

Tiefenbach unter der Lupe

Neuordnungskonzept: Städtebauliche Untersuchungen von Flächen und Gebäuden

Zur Erstellung eines Neuordnungskonzeptes für den Stadtteil Tiefenbach wurde der Stadt Crailsheim im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ eine Förderbetrag in Höhe von 12.820 Euro vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr gewährt.

Das

sen sollen Vorschläge zur Reduzierung des Flächenverbrauchs sowie zur Umnutzung und Aktivierung leerstehender Gebäude und bebaubarer Grundstücke im Ortskern erarbeitet werden. Ziel dabei ist es, durch eine intensive Bürgerbeteiligung die städtebauliche Entwicklung im Innenbereich von Tiefenbach in eine positive

im Rahmen der Bürgerversammlung erläutert. Interessierte können sich ab sofort an das Sachgebiet Stadtplanung wenden.

Der von der Stadt beauftragte Stadtplaner Armin May aus Honhardt wird in den nächsten Wochen eine Ortsbesichtigung und Bestandsaufnahme vor Ort durchführen. Herr May wird dabei

Neuordnungskonzept Tiefenbach: 18. Mai

Einladung zur Bürgerversammlung

Stadtverwaltung und Ortschaftsrat laden alle Bürgerinnen und Bürger von Tiefenbach sowie die interessierte Öffentlichkeit herzlich zur Vorstellung des Neuordnungskonzeptes Tiefenbach mit Präsentation des Entwurfes des Maßnahmenplanes ein.

Termin:
18. Mai 2011, 20 Uhr,
Turnhalle Tiefenbach
Gemeinsam mit dem Stadtplaner Armin May aus Honhardt hat die Stadtverwaltung einen Entwurf des Maßnahmenplanes für die zukünftige bauliche Entwicklung der Ortslage von Tiefenbach entwickelt. Innerhalb der Ortslage wurden zahlreiche bauliche bis-

her nicht genutzte Potentiale festgestellt. Für diese konnten konkrete Maßnahmenvorschläge im Hinblick auf:

- Umnutzung (best. Gebäude)
- Nachverdichtung (Bebauung von Freiflächen) und

Ortschaftsrat sehr freuen. Alle Teilnehmer sind im Rahmen der Veranstaltung dazu aufgerufen ihre Wünsche und Anregungen mitzuteilen.

Soweit einzelne Fragen am Veranstaltungsende nicht abschließend geklärt werden können besteht in

Konzept für Tiefenbach

Tiefenbach. Bei einer Bürgerversammlung in der Reußenberghalle kamen kürzlich 60 Tiefenbacher zusammen. Thema war ein Neuordnungskonzept für den Stadtteil. Der erste Teil des Konzeptes ist eine Bestandsaufnahme.



Die Bürger wurden mit allerhand Informationen versorgt. So ist die Einwohnerzahl des Stadtteils seit 1950 um etwa 50 Prozent auf heute zirka 1130 Personen angewachsen. Die Siedlungsfläche erhöhte sich um 420 Prozent von 10,3 Hektar auf derzeit 53,5 Hektar.

Eine Neuordnung hat zum Ziel, weiteren Landverbrauch entgegenzuwirken. Es sollen Vorschläge für Neubebauungen und Umnutzungen gemacht, vorhandene Infrastrukturen besser genutzt und der Ortskern belebt werden. Es geht um eine Umnutzung von Baulücken, Leerständen und maroder Bausubstanz.

Ortsvorsteher Friedrich Lober, Bürgermeister Herbert Holl und Projektleiter Johannes Felger von der

Tiefenbach soll attraktiv bleiben

Bestandserhebung als erster Abschnitt eines Neuordnungskonzeptes / Ortskern zeigt Entwicklungspotential auf

Interessante Informationen über ihren Stadtteil haben ca. 60 Tiefenbacherinnen und Tiefenbacher kürzlich in der Reußenberghalle erfahren.

So ist die Einwohnerzahl des Stadtteils seit 1950 um etwa 50 Prozent auf heute ca. 1.130 Personen angewachsen. Die Siedlungsfläche erhöhte sich um 420 Prozent von 10,3 Hektar auf derzeit 53,5 Hektar. Einem weiteren Landverbrauch soll entgegengewirkt werden. Mit einem Neuordnungskonzept sollen Vorschläge für Neubebauungen und Umnutzungen gemacht werden. Vorhandene Infrastrukturen sollen besser genutzt und der Ortskern belebt werden. Es geht um eine Umnutzung von Baulücken, Leerständen und maroder Bausubstanz.

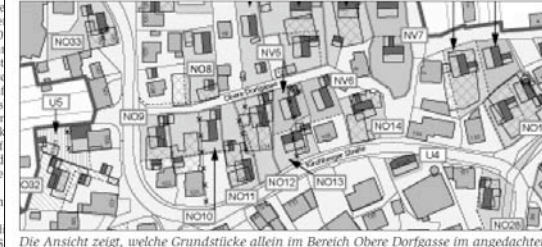
Ortsvorsteher Friedrich Lober, Bürgermeister Herbert Holl und Projektleiter Johannes Felger von der städtischen Stadtplanung stellten den Bürgerinnen und Bürgern den ersten Teil eines Neuordnungskonzeptes, die Bestandsaufnahme, für Tiefenbach vor. Untersucht wurden der Ortskern mit 18,9 Hektar Fläche. Die Stadtverwaltung schafft damit die

Voraussetzungen für mögliche Investitionen durch die Grundstückseigentümer. Das Schlagwort heißt „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“. Das Neuordnungskonzept ist Voraussetzung, um überhaupt Fördermittel im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) beantragen zu können. Tiefenbach hat eine gute Wohnqualität, die es zu erhalten und zu entwickeln gilt, stellte Bürgermeister Holl fest.

Ursachen für den vermehrten Flächenbedarf mit einem Anstieg von 19 Quadratmeter pro Kopf im Jahr, sagte er. Die Gründe sind: mehr Wohnfläche, Gewerbe, Schulen, mehr Ortskern, langmündliche Gebäude, öffentliche Gebäude, Schulen, Sportplätze.

Angeregt unterhalten sich Tiefenbacherinnen und Tiefenbacher über das Neuordnungskonzept. Fotos: stv

1830: ca. 6,4 Ha	1830: ca. 570 EW
1950: ca. 10,3 Ha	1950: ca. 770 EW
2010: ca. 53,5 Ha	2010: ca. 1130 EW



Die Ansicht zeigt, welche Grundstücke allein im Bereich Obere Dorfasse im gedachten Tiefenbacher Neuordnungskonzept berücksichtigt sind. Foto: stv

Den Dorfcharakter bewahrt

Stadtplaner erläutern Neuordnungskonzept für den Stadtteil Tiefenbach

Frage: Welche Ortschaft hat die größte Bauerdichte? Antwort: Der Crailsheimer Stadtteil Tiefenbach. Bei 1130 Einwohnern gibt es dort noch 13 landwirtschaftliche Betriebe, die das Bild des Ortes mitbestimmen.



Nachverdichtung von freien oder nicht genutzten Flächen, Umnutzung bestehender Gebäude und Neuordnung Dielebau nach Abruch sind Kernpunkte des Neuordnungskonzeptes. Fotos: Wolfgang Rupp

WOLFGANG RUPP

Tiefenbach. Trotz der überdurchschnittlich starken Präsenz der Landwirtschaft hat sich auch dieses Dorf am Schmeldebach im Laufe der letzten Jahrzehnte deutlich verändert, wie satellierte Fotoschen im Ortskern und große Aussiedlerhöfe im Randbereich deutlich machen, oder leere Flächen in den alten und dichte Bebauung in den neu geschaffenen Wohnbereichen, oder die Entwicklung der Einwohnerzahl in den letzten 60 Jahren von 770 auf 1130. Und trotzdem: „Tiefenbach ist ein echtes Dorf geblieben“, freut sich Stadtplaner Armin May, amti Landwirtschaft, Handwerkbetrieben und echtem Leben.

Und warum beschäftigt sich der Planer aus Honhardt mit Tiefenbach? Gemeinsam mit der Stadtverwaltung Crailsheim hat er ein Neuordnungskonzept entwickelt, das am Mittwochabend in Phase 2 erläutert wurde. Waren bei der Vorstel-

lung des Konzeptes im Februar noch 60 Bürger in die Reußenberghalle gekommen, informiert sich vorgestern nur noch 18 Interessenten über die von Planer May so bezeichnete „Angebotsplanung“, die als Eigentümer entscheiden, ob

etwas anders oder so bleibt wie es ist“, nahm May den Zuhörern mögliche Ängste vor Druck oder Zwang.

Trotzdem haben seine Neuordnungskonzepte ein klares Ziel: Vorhandene Potentiale aktivieren und der Ortskern belebt werden.

Auf diese Grundätze verwies Stadtplaner Klaus Ehrmann und Johannes Felger, die sich nicht nur auf den Stadtteil Tiefenbach beziehen. Die ersten Dorf- und Neuentwicklungskonzepte wurden schon in den 80er- und 90er-Jahren erstellt, in Osnabrück, Jagelheim, Westgarnsbäumen, Ingersheim, Triensbach und Boßfeld haben die mit Tiefenbach vergleichbaren Informationsveranstaltungen bereits stattgefunden.

„Und welche Früchte tragen die Konzepte?“, fragte der Tiefenbacher Ortsvorsteher Friedrich Lober. „Es



Bürger von Tiefenbach informieren sich an den Plänen.

Wertvolles Potential

Stadtverwaltung stellt Neuordnungskonzept für Tiefenbach vor

Im alten Ortskern von Tiefenbach sind noch jede Menge Entwicklungspotentiale vorhanden. Dies zeigt die Bestandsaufnahme sowie der Maßnahmenplan, welche im Rahmen des Neuordnungskonzeptes aufgestellt wurden.

Das Ergebnis der Untersuchung stellten Klaus Ehrmann, Fachbereichsleiter Baurecht und Stadtentwicklung, Johannes Felger, Stadtplaner der Stadt, und Armin May, Freier Stadtplaner und Architekt, vergangenen Mittwoch in der Turnhalle von Tiefenbach vor.

Im Rahmen der Veranstaltung wies Johannes Felger darauf hin, dass es sich bei den Vorschlägen der Verwaltung für eine Neuordnung oder die Umnutzung von Gebäuden und Grundstücken ausschließlich um eine informelle Planung handelt, die

keine Rechtsgültigkeit besitzt. Die Planung soll viel mehr Denkanstöße für die Bürger bringen und aufzeigen, wo Entwicklungsmöglichkeiten liegen, bevor eine Abwärts Spirale mit andauerndem Qualitäts- und Werteverfall in Gang kommt.

Jetzt sind die Eigentümer und Bürger am Zug. Sie können ihre Ideen und Anregungen an die Verwaltung weitergeben. Mit einem offenen Ohr steht ihnen Johannes Felger gerne zur Verfügung.

Das Untersuchungsgebiet umfasst 18,9 Hektar. Das Ergebnis zeigt auf, dass durch die vorgestellten Flächen Maßnahmen 6,4 Hektar der untersuchten Flächen durch Nachverdichtung, Neuordnung oder Umnutzung neu bebaut werden könnten.

Insgesamt könnten dadurch 68 bauliche Maßnahmen durchgeführt werden. Diese sind 26 Maßnahmen

durch Nachverdichtung von unbebauten Flächen, 37 Maßnahmen durch Neuordnung von leerstehenden oder nur wenig genutzten Gebäuden und fünf Maßnahmen durch Umnutzung bestehender Gebäude.

Klaus Ehrmann und Armin May betonten, dass die Planung eine Chance für die Weiterentwicklung des Tiefenbacher Ortskerns darstellt und in ihrer Gesamtheit in der Regel innerhalb einer Generation umgesetzt werden. Mit den Maßnahmen könnte jedoch der bisher noch recht gute Zustand des Ortskerns auf lange Zeit gesichert werden.

Info

Terminvereinbarung mit Johannes Felger vom Sachgebiet Stadtplanung unter Telefon 403-352 oder per Mail unter johannes.felger@crailsheim.de

8 DORFENTWICKLUNGSPLAN 1983

8.1 Vergleich Maßnahmenplan 2011 / Dorfentwicklungsplan 1983

In den Jahren 1982/83 wurde für die alte Ortslage ein Dorfentwicklungskonzept erstellt. Das Plangebiet entsprach dabei im Wesentlichen dem heutigen Untersuchungsgebiet ohne die Siedlung beiderseits der Eichenbaumstraße.

Die Umbrüche in den alten Dörfern waren 1982/83 bereits deutlich spürbar, hatten aber noch nicht das heute erreichte Ausmaß. So gab es wesentlich mehr landwirtschaftliche Betriebe und der Leerstand an Wohn- und Betriebsgebäuden war vergleichsweise gering.

Für Tiefenbach bedeutete dies, dass der Dorfentwicklungsplan weniger durch die Neuordnung der Gebäude geprägt wurde, sondern neben der Bebauung von Baulücken und einzelnen Abbruchmaßnahmen vor allem Vorschläge zur Gestaltung des öffentlichen Raums und der bestehenden Gebäude im Vordergrund standen.

Wie der nebenstehende Plan 8.1 zeigt, wurden insgesamt 24 Neubauten in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern vorgeschlagen, wobei es sich ausschließlich um Vorschläge zur Nachverdichtung handelte. Von diesen sind heute - 28 Jahre später - 5 verwirklicht. Ferner wurden an 4 vorgeschlagenen Standorten anstelle von Wohngebäuden landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude sowie eine Nebengebäudegruppe errichtet. 15 der vorgeschlagenen Ein- bzw. Zweifamilienhäuser sind bis heute nicht gebaut worden. Damit wurden innerhalb einer Generation lediglich 38 % der vorgeschlagenen Bauplätze bebaut.

Umfasste die Anzahl der möglichen baulichen Entwicklungen im Konzept von 1982/83 lediglich 24 Maßnahmen, so konnten 2011 insgesamt 68 mögliche Maßnahmen ermittelt werden. Die größere Anzahl an möglichen Maßnahmen ergibt sich unter anderem dadurch, dass nicht nur die Möglichkeiten von Neubauten sondern auch die Umnutzung sowie die Neuordnung bestehender Gebäude und Grundstückszuschnitte verstärkt untersucht wurden. Im Vergleich beider Neuordnungskonzepte führt dies zu einer Steigerung der vorgeschlagenen Maßnahmen um 183 %.

Der Dorfentwicklungsplan von 1982/83 war weniger durch die Neuordnung der Bebauung geprägt, sondern vor allem durch Vorschläge zur Gestaltung des öffentlichen Raums und der bestehenden Gebäude




NEUORDNUNGSKONZEPT TIEFENBACH

VERGLEICH PLANUNGEN 2011 / 1983 - Plan 8.1


VERGLEICH MAßNAHMENPLAN 2011 / DORFENTWICKLUNGSPLAN 1983


Legende:


 Untersuchungsgebiet

Maßnahmenplan 2011:


 2011 im Maßnahmenplan vorgeschlagene Ein- bzw. Zweifamilienhäuser
(insgesamt 68, davon 10 unter dem Vorbehalt der immissionsschutzrechtl. Einzelfallprüfung aufgrund geringer Abstände zu landwirtschaftl. Betrieben)

 Abriss bestehender Gebäude

 Vorgeschlagene öffentl. Erschließungsstraßen


 Vorgeschlagene private Erschließungswege


 Vorgeschlagener Grenzverlauf /
Entfallende Grenzen

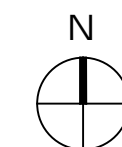
 Restkapazitäten für Wohngebäude
in Bebauungsplangebiet

 Vorgeschlagenes Mischgebiet

Dorfentwicklungsplan 1983:

 1983 vorgeschlagene Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, die inzwischen verwirklicht bzw. deren Bauplätze anderweitig bebaut wurden
(je Punkt ein vorgeschlagenes Wohnhaus, insgesamt 9 Objekte, davon 5 Wohnhäuser)

 1983 vorgeschlagene Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, die bisher nicht verwirklicht und deren Bauplätze auch nicht anderweitig bebaut wurden
(je Punkt ein vorgeschlagenes Wohnhaus, insgesamt 15 Wohnhäuser)



M 1 : 2.500

Stand: 24.5.2011

9 IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:

Stadtverwaltung Crailsheim
Dezernat III - Bürgermeister Herbert Holl
Marktplatz 1 + 2 - 74564 Crailsheim
Tel.: 07951/403-0
Fax: 07951/403-400
www.crailsheim.de

Bei Fragen zum Neuordnungskonzept oder konkreten Bauabsichten helfen Herr Ehrmann oder Herr Felger vom Fachbereich 5 - Baurecht und Stadtentwicklung - der Stadtverwaltung Crailsheim gerne weiter.

Dipl. Ing. Klaus Ehrmann
Leiter Fachbereich Baurecht und Stadtentwicklung
Tel.: 07951/403-341
e-mail: klaus.ehrmann@crailsheim.de

Dipl. Ing. Johannes Felger
Sachgebiet Stadtplanung
Tel.: 07951/403-352
e-mail: johannes.felger@crailsheim.de

Die vorliegende Broschüre und das dargestellte Neuordnungskonzept wurden im Auftrag der Stadt Crailsheim vom Sachgebiet Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro A. May aus Honhardt erarbeitet.

Regierungsbaumeister Armin May
Freier Architekt + Stadtplaner
Hardtstraße 10 - 74586 Honhardt
Tel.: 07959/679 - Fax: 07959/714
e-mail: arminmay@t-online.de