

NEUORDNUNGSKONZEPT CRAILSHEIM - GOLDBACH

Stand: 8.8.2013

UNTERSUCHUNG

ZUR EINDÄMMUNG DES LANDSCHAFTSVERBAUCHS

DURCH AKTIVIERUNG DER INNERÖRTLICHEN POTENTIALE

Inhaltsverzeichnis

1	Mögliche Entwicklungen in Goldbach	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	Maßnahmenplan - 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	65
5.7	Ergebnis Flächeneinsparpotential	67
6	Zusammenfassung	68
7	Öffentlichkeitsarbeit	68
8	Dorfentwicklungsplan 1989	70
8.1	Vergleich Maßnahmenplan 2013 / Dorfentwicklungsplan 1989	70
9	Impressum	72
10	Kartenmaßstäbe (M 1:1.000, 1:3.000 und 1:5.000)	73

1 MÖGLICHE ENTWICKLUNGEN IN GOLDBACH

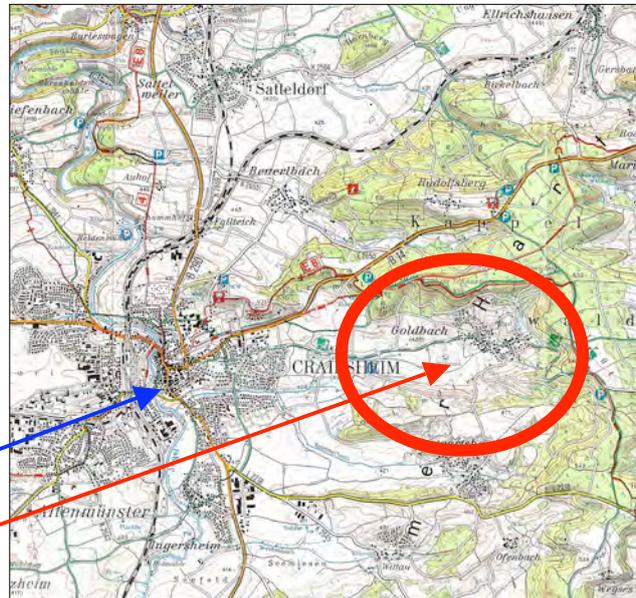
1.1 Lage im Raum

Goldbach ist ein Stadtteil der Großen Kreisstadt Crailsheim. Die Entfernung ins Stadtzentrum von Crailsheim beträgt ca. 4 km. Der Stadtteil ist ein sehr beliebter Wohnort.

Über die, durch den Ort verlaufende, Kreisstraße 2654 sind das Stadtzentrum, die zahlreichen Arbeitsplätze in Crailsheim, der Bahnhof und die Autobahnen A 6 und A 7 rasch erreichbar.

Stadtmitte

Goldbach



Der Ort im Stadtgefüge

1.2 Der Ort und seine Geschichte

Goldbach wird erstmals 1178 urkundlich erwähnt. 1238 wird ein Ortsadel "von Goldbach" genannt. Von 1409 bis 1708 gehört das Dorf zu den Besitzungen der Geyer von Giebelstadt, danach zu Ansbach bzw. Preußen und fällt 1806 zu Bayern, 1810 zu Württemberg. Im II. Weltkrieg gab es große Zerstörungen. Das baufällige Schloss (Pfarrgasse 9) wird 1947/49 abgebrochen.

Der östliche Ortsteil war jüdisch geprägt. Noch heute finden sich hier ältere Anwesen ohne Ökonomieteil. Das letzte israelitische Gemeindeglied verzog 1894 nach Crailsheim.

Bis zu seiner Eingemeindung im Jahre 1975 war Goldbach eine selbständige Gemeinde. Heute wohnen in Goldbach ca. 970 Menschen.



Ev. Kirche St. Mauritius

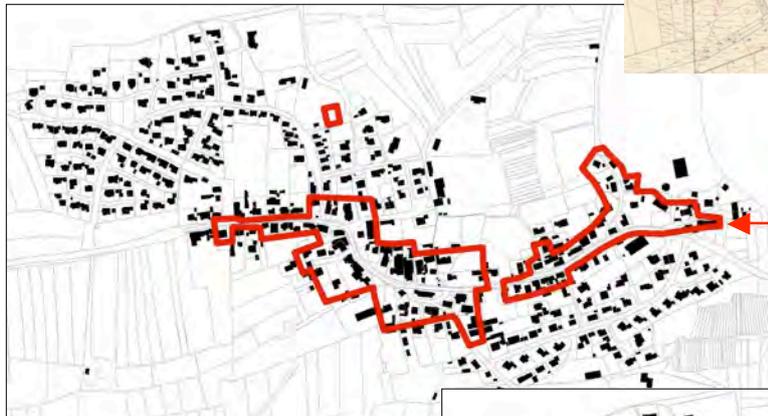
1.3 Das Wachstum des Ortes bis heute

Goldbach entwickelte sich zwischen der ersten, präzisen Vermessung des Ortes im Jahre 1829 und dem Ende des Zweiten Weltkrieges nur langsam in die Fläche; so ist die bebaute Ortslage zwischen 1829 und 1950 nur von 7 auf 11 Ha angewachsen. Dies entspricht einer Zunahme um 57 % in 120 Jahren. Erst danach begann ein sehr schnelles Wachstum, das den Ort durch große Wohngebiete sprunghaft nach Südosten und Nordwesten ausdehnte. Insgesamt ist die Siedlungsfläche seit 1950 um ca. 270 % gewachsen und nimmt heute 41 Ha in Anspruch.

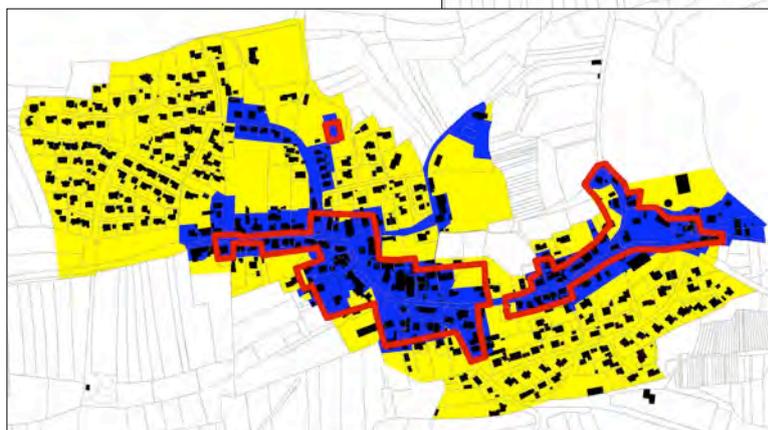
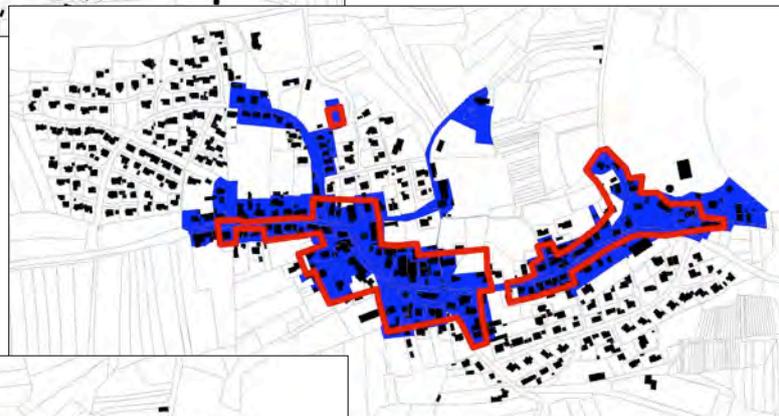
Urkarte von 1829 (nachträglich farbig hinterlegt)



rot umrandet: Bebaute Fläche 1829
schwarz: Gebäudebestand 2012



blau: Bebaute Fläche 1950
schwarz: Gebäudebestand 2012



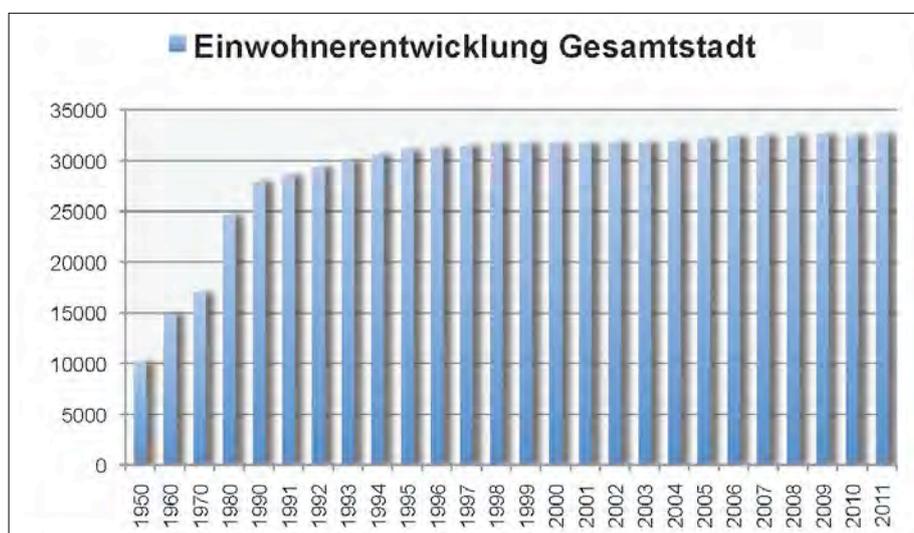
blau und gelb:
Bebaute Flächen 2012
schwarz: Gebäudebestand 2012

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 2011 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.)

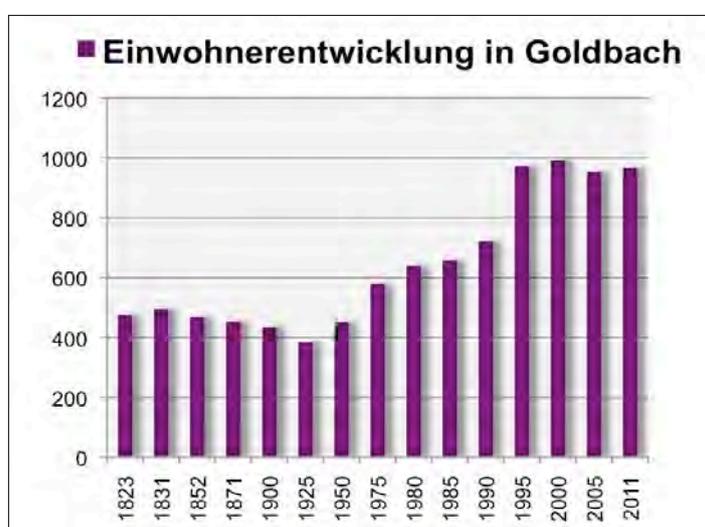
Innerhalb des Stadtgebiets verlief die Bevölkerungsentwicklung unterschiedlich. Die Entwicklung in den einzelnen Stadtteilen war dabei primär von der Verfügbarkeit von Bauland und nur sekundär von der Attraktivität des jeweiligen Standortes abhängig. So führte die Ausweisung von Baugebieten immer zu 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 Goldbach

Zwischen 1823 (der ältesten vorliegenden Bevölkerungsstatistik) und dem Ende des Zweiten Weltkriegs stagnierte die Bevölkerungsentwicklung in Goldbach. Danach begann, insbesondere durch die wirtschaftliche Entwicklung in der Region, ein bis heute anhaltendes Bevölkerungswachstum. Dieses Wachstum wurde durch die kontinuierliche Erschließung der Baugebiete südöstlich und nordwestlich der alten Ortslage getragen (vgl. unten unter „3.2 Gebiete mit Bebauungsplänen – Untersuchungsgebiet“), während im Ortskern die Bevölkerungszahl seit langem eher rückläufig ist. Insgesamt ergaben sich jedoch große Zuwächse, zwischen 1950 und heute verdoppelte sich die Einwohnerzahl Goldbachs (Zuwachs 114 %). Nach dem Jahr 2000 kam es in Goldbach zu einem leichten Bevölkerungsschwund (siehe Tabelle). Die Ursachen hierfür lagen darin, dass nach 2000 die Bautätigkeit grundstücks- bzw. konjunkturbedingt zeitweilig nachließ, zugleich aber die Belegungsdichte im Gebäudebestand weiter sank (vgl. vorstehenden Abschnitt).



(Quellen: Bis 1950: "Der Landkreis Crailsheim" Kreisbeschreibung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg von 1953.
Ab 1975: Einwohnermeldeamt der Stadt Crailsheim)

Zur künftigen Bevölkerungsentwicklung in Goldbach kann folgendes festgehalten werden: Goldbach liegt nur wenig südlich der Entwicklungsachse Crailsheim - Feuchtwangen in ruhiger landschaftlicher Lage. Obwohl es im Ort selbst nur wenige Arbeitsplätze, kaum Einkaufsmöglichkeiten und keine Schulen gibt, ist Goldbach ein sehr beliebter Wohnort. Die genannten Defizite werden durch seine Nähe zu Crailsheim ausgeglichen, so sind die zahlreichen Crailsheimer Arbeitsplätze, die attraktiven Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt und alle Schulen über die K 2654 mit dem PKW oder dem öffentlichen Nahverkehr schnell erreichbar. Der gut ausgebaute Fahrradweg von Goldbach nach Crailsheim weist keine Steigungen auf und ist mit 4 km Länge leicht bewältigbar - er verbessert die Anbindung des Ortes zusätzlich. Die örtliche Grundversorgung mit öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Freibad, Verwaltungsstelle ect.) ist gegeben; alle Schulen befinden sich im Umkreis von 4 km. Vor Ort existiert ein reges Vereinsleben. Die umgebende Wald- und Wiesenlandschaft bietet naturnahe Erholungsmöglichkeiten. Goldbach hat damit gute Chancen auch in Zukunft ein begehrter Wohnort zu bleiben.

Ob die Bevölkerungszahl in Goldbach 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 Goldbach bieten sich zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der alten Ortslage, wie die nachfolgenden Bilder beispielhaft zeigen:

innerörtliche Freifläche



leer stehendes Anwesen



abbruchreife Bausubstanz



leer stehendes Scheunen- und Stallgebäude



leer stehendes Anwesen



innerörtliche Baulücke



3 BESTANDSERHEBUNG

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

Der Ortskern von Goldbach ist, aufgrund der wenigen landwirtschaftlichen Betriebe und Werkstätten, der Wohngebäude und der sonstigen Nutzungen, noch immer als dörflich-gemischte Struktur einzustufen, auch wenn die Wohnbebauung heute eindeutig dominiert. Im Flächennutzungsplan (FNP) wurden diese Flächen folgerichtig als gemischte Bauflächen dargestellt. Ihre Ausdehnung entspricht, von ersten Ansätzen zu künftigen Ortserweiterungen abgesehen, im Kern der Siedlungsfläche von 1945.

Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs setzte in Goldbach ein umfassendes Wachstum ein, das den Ort sprunghaft nach Südosten und Nordwesten ausdehnte; es entstanden alle im Flächennutzungsplan rosa unterlegten Wohnbauflächen. Gewerbliche Bauflächen gibt es in Goldbach nicht. Landwirtschaftliche Aussiedlungen unterblieben; die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe verblieben in der alten Ortslage und wurden im Laufe der Jahre nach und nach aufgegeben. Heute existieren nur noch wenige Betriebe; Teile der Gemarkung werden durch auswärtige Landwirte bewirtschaftet.

Einen aktuellen Bedarf zur Ausweisung einer gewerblichen Baufläche gibt es in Goldbach nicht; auch wäre eine Ausweisung aufgrund der engen räumlichen Verflechtungen einerseits und der erforderlichen Abstandsflächen andererseits schwierig.

Eine Erweiterung der Wohnbauflächen ist am nördlichen Siedlungsrand nicht möglich, die hier vorhandenen Landschaftsschutzgebiete und die unmittelbar an die Ortslage angrenzenden, ökologisch wertvollen Streuobstwiesen verhindern dies; auch rückt im Nordwesten der Schönebürgwald sehr nah an die Bebauung heran. Entsprechendes gilt für den schmalen östlichen Siedlungsrand und die Flächen im Südosten; bei den hier ggf. noch bebaubaren Flächen handelt es sich um zwei Nordhänge von denen der östliche kleinteilig parzelliert ist und intensiv genutzt wird (Krautgärten, Brennholzlager). Unter den ebenen Flächen südwestlich der Ortslage steht großflächig oberflächennahes Grundwasser an. Eine Ortserweiterung ist damit nur nach Westen denkbar. Nachdem der Ort mit dem nördlich der K 2654 gelegenen Baugebiet "Hochweg" bereits in den 90-er Jahren sehr weit in die freie Landschaft vorgeschoben wurde, wurde südlich der Kreisstraße der Bebauungsplan "Schlosswiesen" aufgestellt. Dieses Baugebiet rundet den Ort nach Westen und Südwesten hin ab.

Ob Goldbach danach weiter in Richtung Westen wachsen soll, muss vor dem Hintergrund der Entwicklungen der letzten Jahrzehnte, des Erhaltungsgebots der Böden für die Landwirtschaft, der demografischen Entwicklungen und der 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. Ferner gibt es einzelne 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 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 1986 wurde für die alte Ortslage ein Dorfentwicklungskonzept erarbeitet und zum Teil verwirklicht. Das Neuordnungskonzept Goldbach führt dieses weiter und berücksichtigt die inzwischen eingetretenen Entwicklungen.

Legende:

- | | | |
|---|---|---|
|  Wohnbauflächen |  Öffentliche Grünflächen |  Landschaftsschutzgebiete |
|  Gemischte Bauflächen |  Waldflächen |  Geschützte Biotope und Naturdenkmale (außerhalb der Ortslage) |
|  Gewerbebauflächen |  Landwirtschaftliche Flächen |  Landes- und Kreisstraßen |
|  Gemeinbedarfsflächen |  Ver- und Entsorgungsflächen | |
|  Sonderbaufläche Wochenendhäuser |  Gewässer | |



NEUORDNUNGSKONZEPT
GOLDBACH

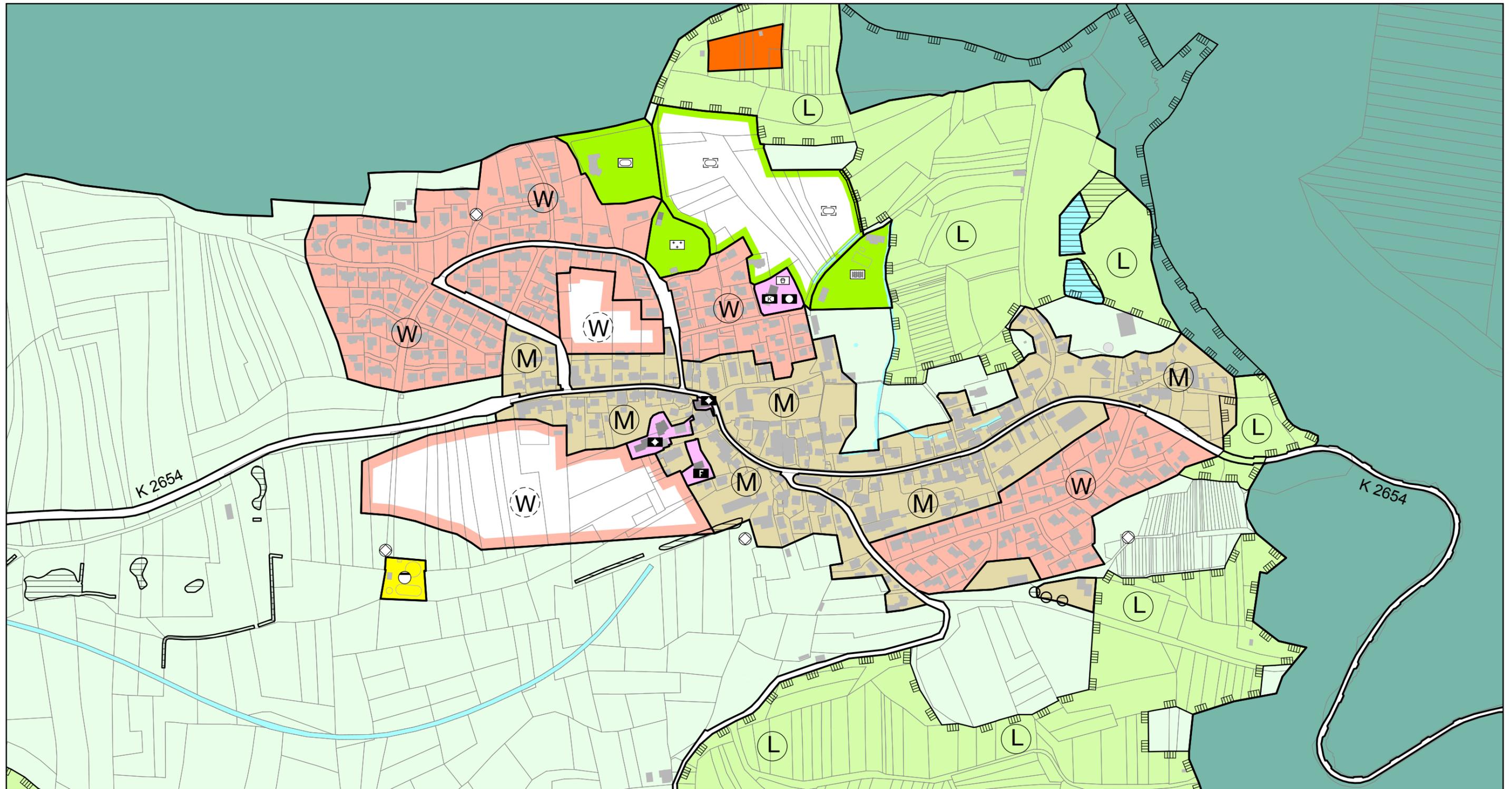
BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.1



M 1 : 5.000

Stand: 8.8.2013

AUSZUG AUS DEM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



3.2 Gebiete mit Bebauungsplänen - Untersuchungsgebiet

Unter „3.1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan“ wurde das Untersuchungsgebiet grob umrissen. Es umfasst die Gemischten Bauflächen der alten Ortslage und die darin enthaltenen Gemeinbedarfsflächen für kirchliche Nutzungen und die Feuerwehr sowie die geplante Wohnbaufläche zwischen dem Hochweg im Westen und der Fürstenwaldstraße im Osten (innerörtliche Freifläche). Nachfolgend werden die Grenzen des Untersuchungsgebiets erläutert:

- Im Westen** grenzt das Untersuchungsgebiet an die dort rechtskräftigen B-Pläne "Hochweg" und "Schlosswiesen" an.
- Im Nordwesten** werden die Flächen östlich des Behringerwegs und beiderseits der Fürstenwaldstraße nicht in das Untersuchungsgebiet einbezogen, obwohl für sie kein B-Plan vorliegt. Ihre Einbeziehung ist nicht erforderlich, da sie systematische erschlossen und bebaut wurden und damit über keine Flächenpotentiale verfügen.
- Im Norden** grenzt das Untersuchungsgebiet an den B-Plan "Am Hornberg" an, bzw. folgt der Außenbereichsgrenze des FNP. Der nördliche Teil der Mauritiusstraße (Haus Nr. 11 - 20) wird nicht einbezogen, da auch hier nach 1945 eine systematische Erschließung ohne B-Plan erfolgt ist und somit keine Flächenpotentiale vorhanden sind.
- Im Osten** folgt die Grenze des Untersuchungsgebiets der Außenbereichsgrenze des FNP. Diese fällt mit der Waldgrenze bzw. der Grenze des dortigen Landschaftsschutzgebietes zusammen - zum Teil greift das Landschaftsschutzgebiet sogar in das Untersuchungsgebiet ein - was bei der Erarbeitung der Nachverdichtungsvorschläge zu beachten sein wird.
- Im Süden** im östlichen Abschnitt der Südgrenze stößt das Untersuchungsgebiet an die dort vorhandenen Bebauungspläne "Mühlacker" und "Mühlacker, 1.Änderung" an. Im westlichen Abschnitt folgt es der Außenbereichsgrenze des FNP.

Damit ist das Untersuchungsgebiet abgegrenzt. Es umfasst 17,1 ha.

In dem nebenstehenden Plan wurden für den gesamten Innenbereich von Goldbach zusätzlich die Restkapazitäten für Wohngebäude außerhalb des Untersuchungsgebiets erfasst. Es handelt sich um 9 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.

Legende:

- | | | | | | |
|---|--|---|---|---|---------------------|
|  | Rechtskräftiger Bebauungsplan
Name siehe Planeinschrieb |  | Rechtskräftiger Bebauungsplan
Name siehe Planeinschrieb |  | Mögliche Baukörper |
|  | " " " " |  | Bebauungsplan in Aufstellung
Name siehe Planeinschrieb |  | Untersuchungsgebiet |
|  | " " " " |  | Restkapazitäten für Wohngebäude
in Bebauungsplangebieten | | |
|  | " " " " |  | Restkapazitäten für Wohngebäude
außerhalb von Bebauungsplan-
gebieten und außerhalb des Unter-
suchungsgebiets aber im Innen-
bereich | | |
|  | " " " " | | | | |



NEUORDNUNGSKONZEPT
GOLDBACH

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.2

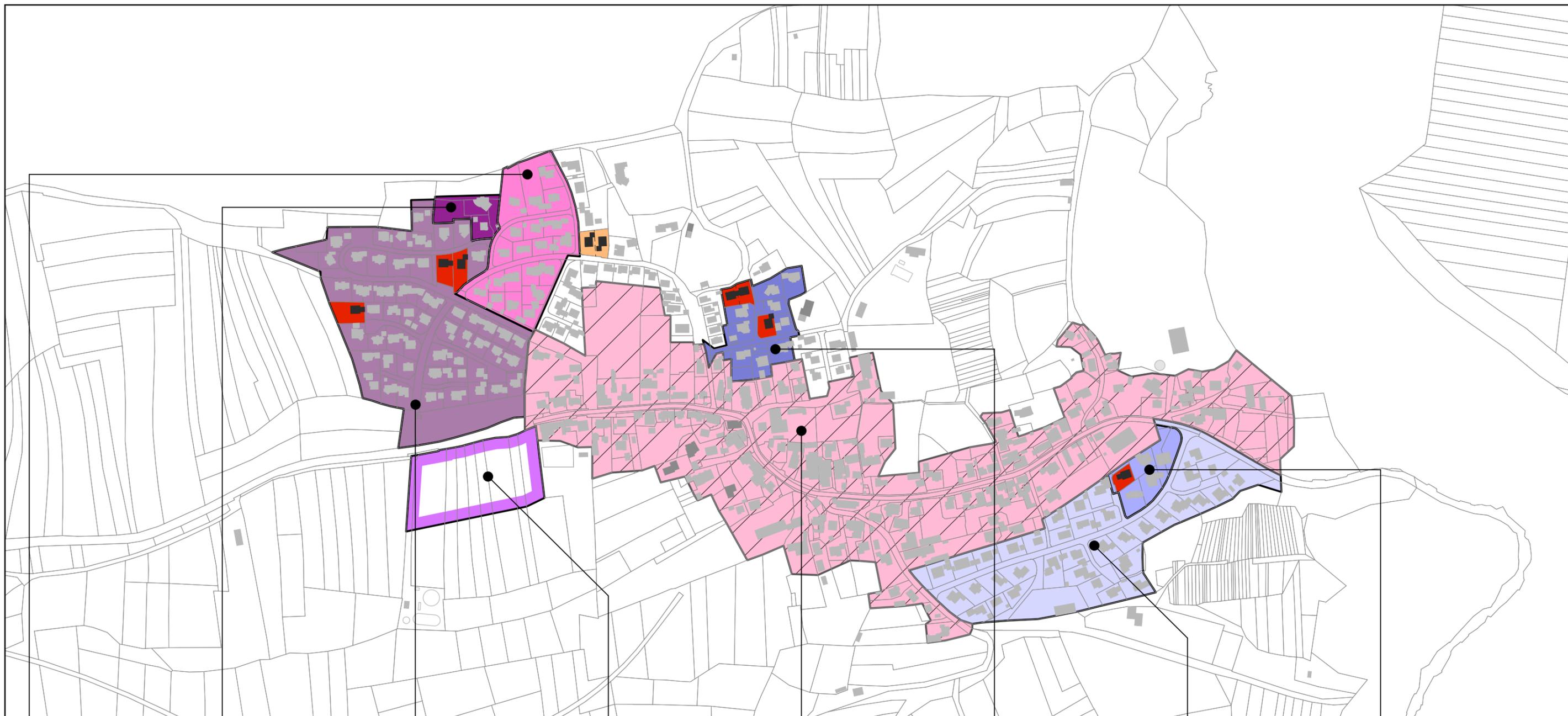
GEBIETE MIT BEBAUUNGSPLÄNEN
UND DEREN RESTKAPAZITÄTEN

UNTERSUCHUNGS-
GEBIET



M 1 : 5.000

Stand: 8.8.2013



171
Westlicher Ortsrand
rechtskräftig seit 1965

175.1
Hochweg, 1. Änderung
rechtskräftig seit 1996

175
Hochweg
rechtskräftig seit 1990

177
Schlosswiesen
rechtskräftig seit 2013

**UNTERSUCHUNGS-
GEBIET**

174
Am Hornberg
rechtskräftig seit 1985

170
Mühläcker
rechtskräftig seit 1971

170.1
Mühläcker, 1. Änderung
rechtskräftig seit 1977

3.3 Grün- und Freiflächenstruktur

Goldbach liegt 4 km östlich von Crailsheim am Ende des Mühlbachtals. Der Ort ist auf drei Seiten von einer mächtigen Keuperrandstufe umgeben, die weiter nördlich in die Frankenhöhe übergeht. Über diese verläuft die europäische Wasserscheide.

Die Keuperrandstufe umfasst den Ort hufeisenförmig, das Tal öffnet sich nur nach Westen. Die Hänge und die Hochfläche sind, da Grenzertragsböden, fast überall mit Wald bestanden. Goldbach selbst liegt im Talgrund, dieser ist insbesondere nördlich der Goldbacher Hauptstraße vielfältig modelliert. Dort wo der Ort nicht bis an den Wald heranreicht, liegen nördlich und südlich der Ortslage landwirtschaftliche Flächen in einer kleinteiligen, reich strukturierten Landschaft. Sie ist zum größten Teil als Landschaftsschutzgebiet geschützt (siehe FNP).

Die Talaue westlich und südwestlich der Ortslage ist großräumig strukturiert und überwiegend eben; sie dient vorrangig der Landwirtschaft und steht nicht unter Schutz.

Nördlich der Ortslage befinden sich größere öffentliche Grünflächen (Sportanlagen, Freibad, Friedhof).

Der Streuobstanbau spielte in den vergangenen Jahrhunderten in Goldbach eine große Rolle, so wurde er von der Herrschaft der Geyer von Giebelstadt (1409 bis 1708) bereits sehr früh gefördert. Insbesondere nördlich der alten Ortslage schließen auch heute noch ausgedehnte, ökologisch wertvolle Streuobstbestände an, die weit in das Untersuchungsgebiet hineinreichen, dieses prägen und viel zur Lebensqualität der Anwohner beitragen.

Im Untersuchungsgebiet selbst liegen keine Naturdenkmale. Lediglich im Südwesten grenzt eine nach § 32 NatSchG geschützte Feldhecke an das Untersuchungsgebiet an.

Das Untersuchungsgebiet wird vom Mühlbach durchflossen. Dieser ist auf weite Strecken verdolt. Seine Freilegung und naturnahe Ausgestaltung wäre - bedingt durch die teilweise sehr engen Grundstücksverhältnisse - nur sehr begrenzt möglich. Südwestlich der alten Ortslage steht großflächig und oberflächennah Grundwasser an.

Das Untersuchungsgebiet wird 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 einige wenige Nadelbäume und kleinere Hecken aus Nadelgehölzen wirken störend.



In weiten Teilen prägen Streuobstwiesen bis heute das Untersuchungsgebiet

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Zusammenhängende Laubholzbestände
-  Zusammenhängende Nadelholzbestände
-  größere Laubbäume und Baumgruppen
-  größere Nadelbäume und Baumgruppen
-  Streuobstbestände
-  gemäß § 4 (3) LBO mit Neubauten einzuhaltende Waldabstandsfläche
-  vorhandenes Seitentälchen / vorhandene Klinge
-  Bachläufe im Untersuchungsgebiet, soweit nicht verdolt
-  in das Untersuchungsgebiet hineinragendes, bestehendes Landschaftsschutzgebiet



NEUORDNUNGSKONZEPT
GOLDBACH

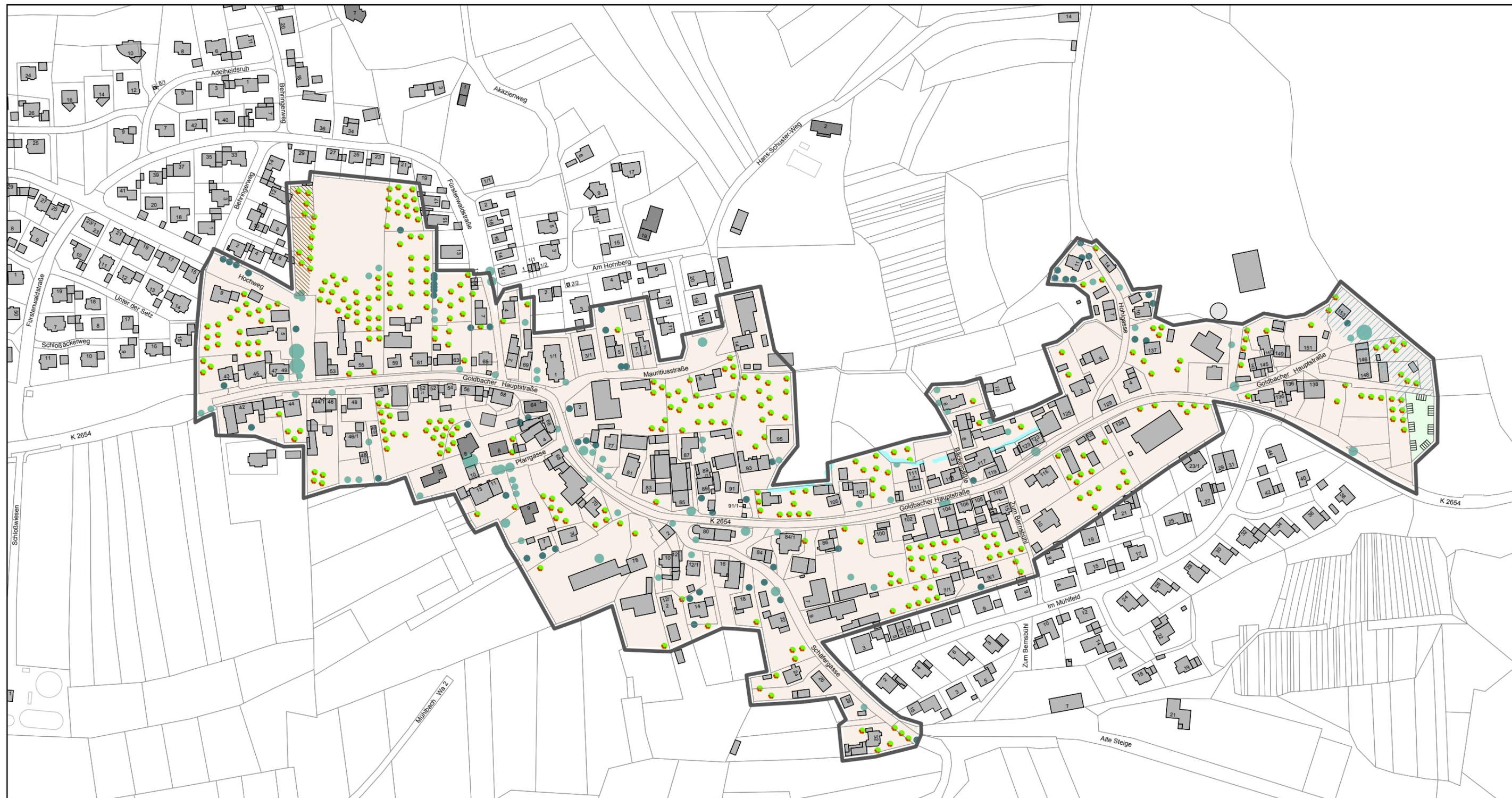
BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.3

GRÜN- UND
FREIFLÄCHENSTRUKTUREN
IM UNTERSUCHUNGSGEBIET



M 1 : 3.000

Stand: 8.8.2013



3.4 Landwirtschaft

Die städtebauliche Grundstruktur im Untersuchungsgebiet ist immer noch stark landwirtschaftlich geprägt, obwohl kaum noch aktive Betriebe existieren.

Derzeit gibt es innerhalb des Untersuchungsgebiets zwei landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe, drei Pferdehalter sowie drei sonstige landwirtschaftliche Nutzungen. Nebenerwerbsbetriebe gibt es nicht.

Während 1950 insgesamt 63 landwirtschaftliche Betriebe in Goldbach gezählt wurden, sind es heute (2012), inklusive der 3 Pferdehalter, noch 8. Infolgedessen gibt es im Untersuchungsgebiet, trotz erfolgter Umnutzungen, Abbrüche und Ersatzbebauungen, noch immer zahlreiche landwirtschaftliche Gebäude, die leer stehen oder nur zu untergeordneten Abstellzwecken genutzt werden. Insgesamt handelt es sich um landwirtschaftliche Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche von über 6.000 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 zwei Haupterwerbsbetriebe im Dorfgebiet Abstandsflächen. Zu den vorhandenen Pferdehaltern und den sonstigen landwirtschaftlichen Nutzungen sind im Dorfgebiet keine Abstände erforderlich.

Hinweis: Obwohl der östliche Haupterwerbsbetrieb derzeit kein Vieh in seinen Stallungen eingestellt hat, sind - gemäß dem zuständigen Landwirtschaftsamt - die eingetragenen Abstandsflächen nach wie vor zu beachten, da die baurechtlich genehmigte Nutzung jederzeit wieder aufleben kann.

Legende:

 Untersuchungsgebiet

 Landwirtschaft im Haupterwerb

 Landwirtschaft im Nebenerwerb

 Pferdehalter

 sonstige landwirtschaftliche Nutzungen, teil-weise 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.



NEUORDNUNGSKONZEPT
GOLDBACH

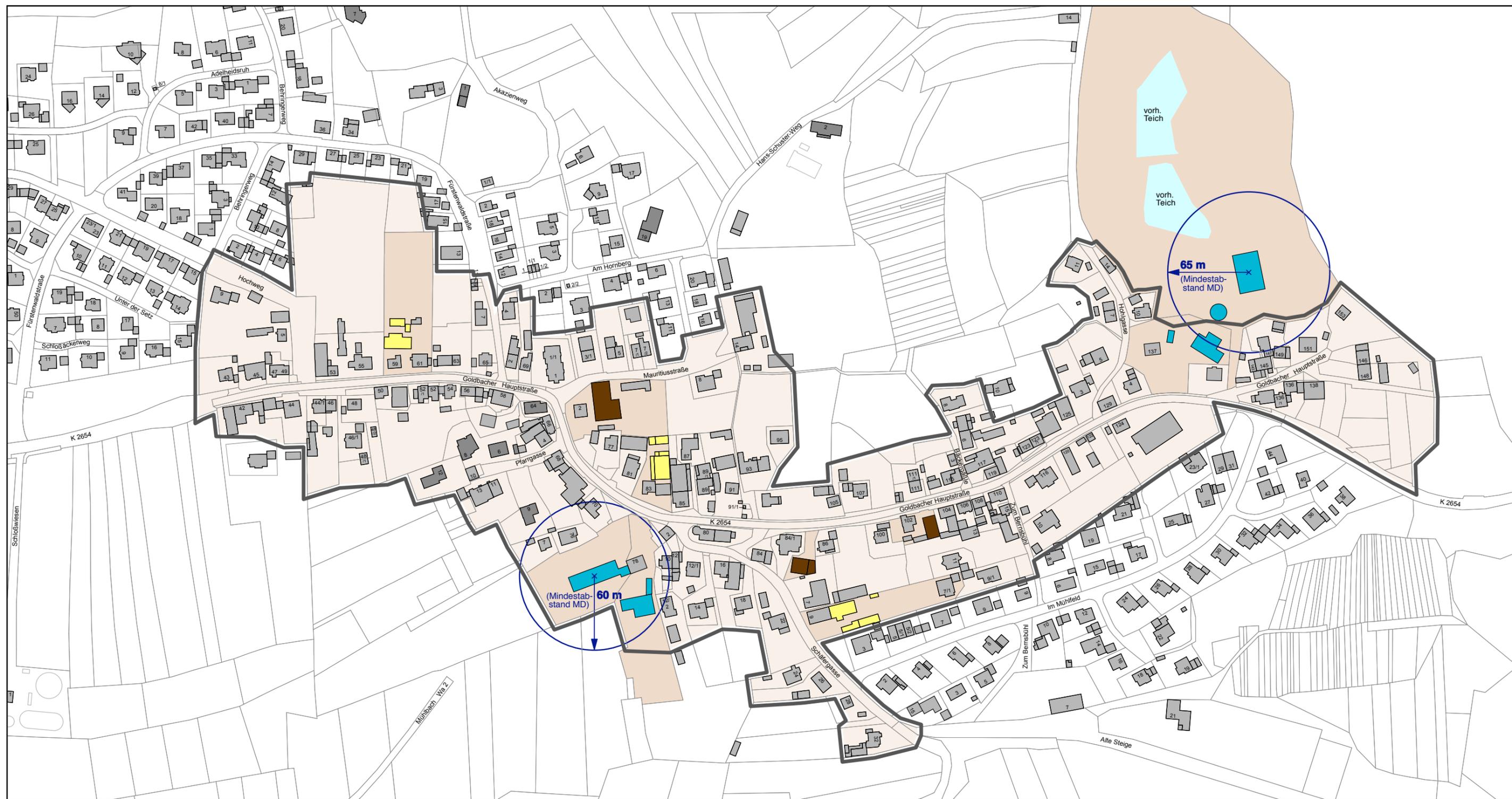
BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.4

LANDWIRTSCHAFT
IM UNTERSUCHUNGSGEBIET



M 1 : 3.000

Stand: 8.8.2013



3.5 Denkmalschutz, Öffentliche Einrichtungen und Gewerbebetriebe

Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet stehen folgende Gebäude und Objekte unter Denkmalschutz:

Straße	Objekt
Goldbacher Hauptstraße 64	Ev. Kirche St. Mauritius

Öffentliche Einrichtungen

Die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen kann als ordentlich bezeichnet werden. Im Ort gibt es einen Kindergarten und eine Außenstelle des städtischen Rathauses, den städtischen Friedhof, ein Lagergebäude des städtischen Bauhofs und eine Abteilung der freiwilligen Feuerwehr. Ferner den Sportverein TSV-Golbach e.V. und sein Sportgelände. Als Besonderheit ist das Freibad zu nennen. Die ev. Kirche St. Veit, die örtliche Pfarramtsstelle und das ev. Gemeindehaus runden dieses Angebot ab.

Eine Grundschule gibt es in Goldbach nicht. Diese, wie auch alle weiterführenden Schulen, finden sich im nahe gelegenen Crailsheim.

Alle öffentlichen Gebäude sind in gutem oder ordentlichem baulichen Zustand.

Gewerbebetriebe

In Goldbach gibt es heute eine Bäckereifiliale mit angeschlossenem Stehcafe. Gaststätten oder andere Einzelhandelsbetriebe gibt es nicht; dies ist wohl eine Folge der Nähe zur Crailsheimer Innenstadt mit den dort vorhandenen Geschäften und Lokalen.

An Gewerbebetrieben gibt es einen Betrieb für Metall- und Kunststoffbearbeitung, je ein Handelsbüro für Verpackungsmittel und Technische Öle, einen Elektroinstallateur und eine Firma für die Entwicklung und den Vertrieb elektronischer und mechatronischer Bauteile und Geräte.

Im Untersuchungsgebiet und außerhalb davon sind Konflikte zwischen der Wohnnutzung einerseits und den wenigen Gewerbebetrieben andererseits nicht bekannt. Die meisten Arbeitsplätze liegen außerhalb des Stadtteils.

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  denkmalgeschützte Gebäude und Objekte

-  Öffentliche Gebäude und Einrichtungen wie folgt:
- A** Sportgelände des TSV-Goldbach e.V.
- B** Städtischer Friedhof
- C** Städtischer Kindergarten / Ortschaftsverwaltung
- D** Freibad Goldbach
- E** Evangelische Kirche St. Mauritius
- F** Evangelisches Pfarramt / Gemeindehaus
- G** Lagergebäude des städtischen Bauhofs
- H** Freiwillige Feuerwehr
- I** ehemalige städtische Schafscheuer (südlich des dargestellten Katastralausschnitts)

-  Geschäfte und Gewerbebetriebe wie folgt:
- 1** Betrieb für Metall- und Kunststoffbearbeitung
- 2** Handelsbüro für Verpackungstoffe
- 3** Handelsbüro für Technische Öle
- 4** Bäckereifiliale
- 5** Elektroinstallateur
- 6** Firma für Entwicklung und Vertrieb elektronischer und mechatronischer Bauteile und Geräte



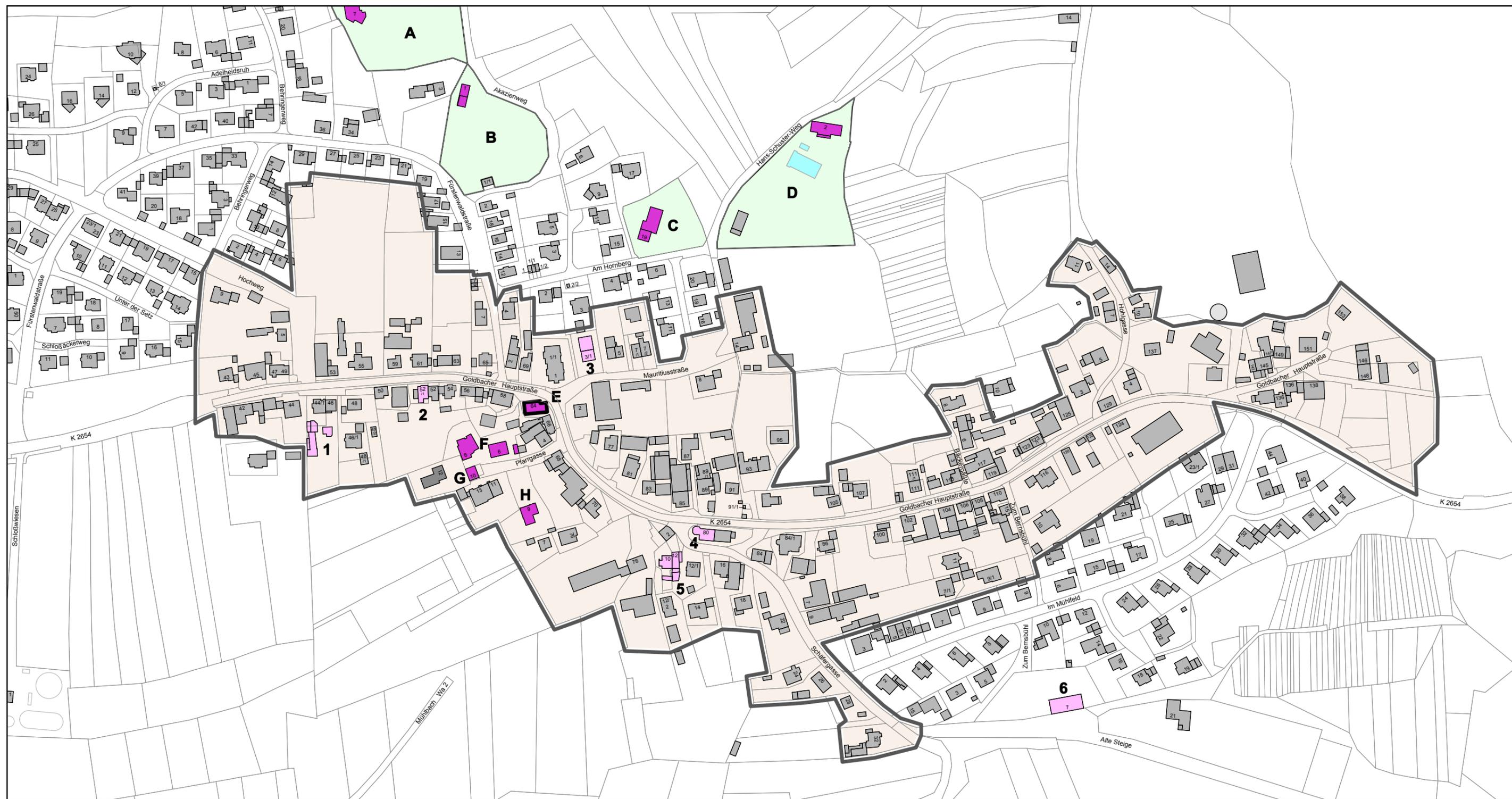
M 1 : 3.000

Stand: 8.8.2013

NEUORDNUNGSKONZEPT GOLDBACH

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.5

DENKMALSCHUTZ, ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN UND GEWERBEBETRIEBE



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 (in der Regel 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.

Legende:

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



NEUORDNUNGSKONZEPT
GOLDBACH

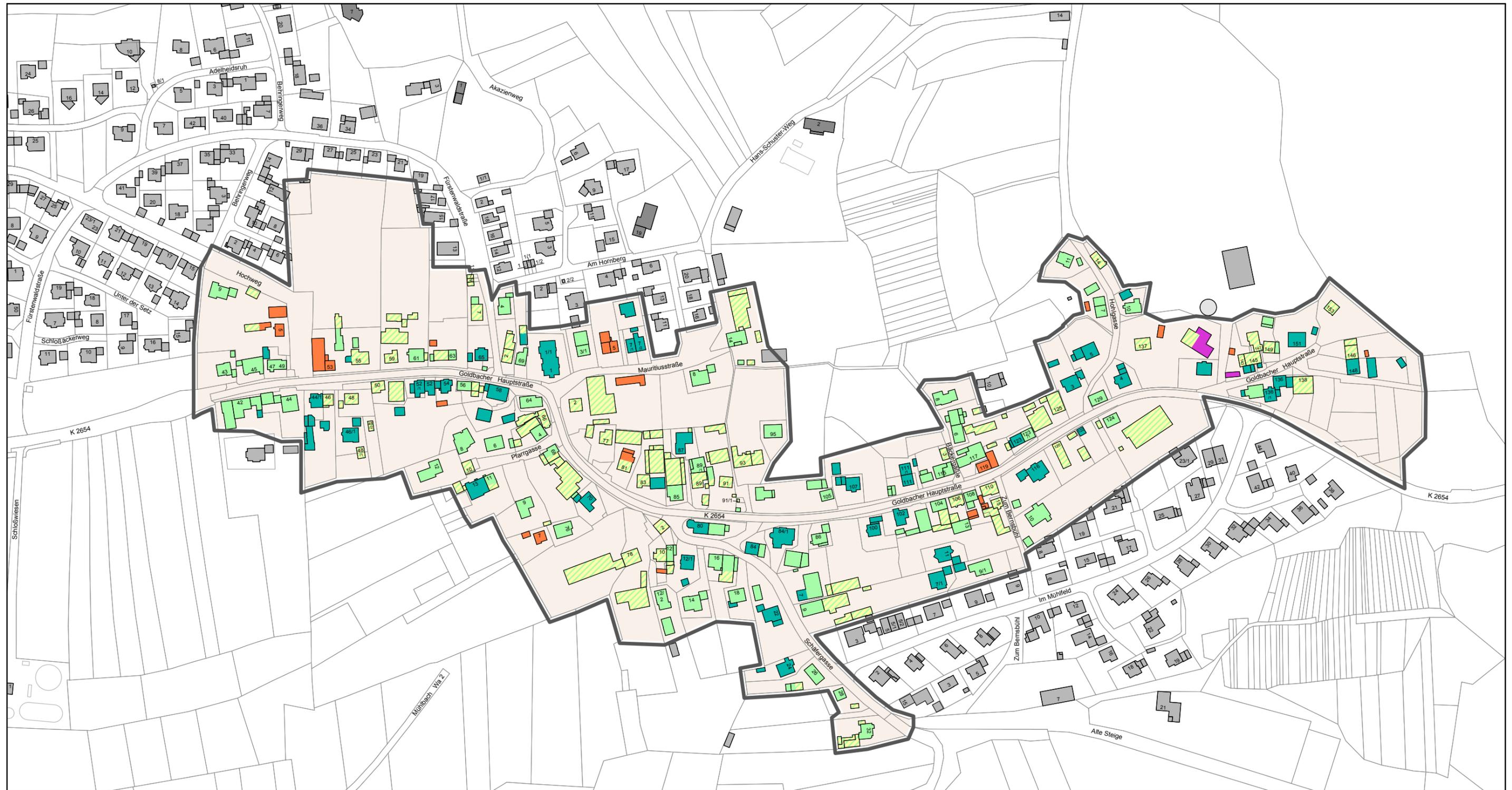
BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.6



M 1 : 3.000

Stand: 8.8.2013

ZUSTAND DER BAUSUBSTANZ
IM UNTERSUCHUNGSGEBIET



3.7 Freiflächen und Leerstände

Das Untersuchungsgebiet umfasst 17,1 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. 8.500 qm.

Ferner gibt es diverse innerörtliche Freiflächen, deren Bebauung überprüft werden sollte. Insgesamt handelt es sich dabei um eine Gesamtfläche von ca. 4,2 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 Goldbach.

innerörtliche Freifläche



Leerstand



Leerstand



Baulücke



Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  innerörtliche Freiflächen
-  leer stehende oder wenig genutzte Gebäude



NEUORDNUNGSKONZEPT
GOLDBACH

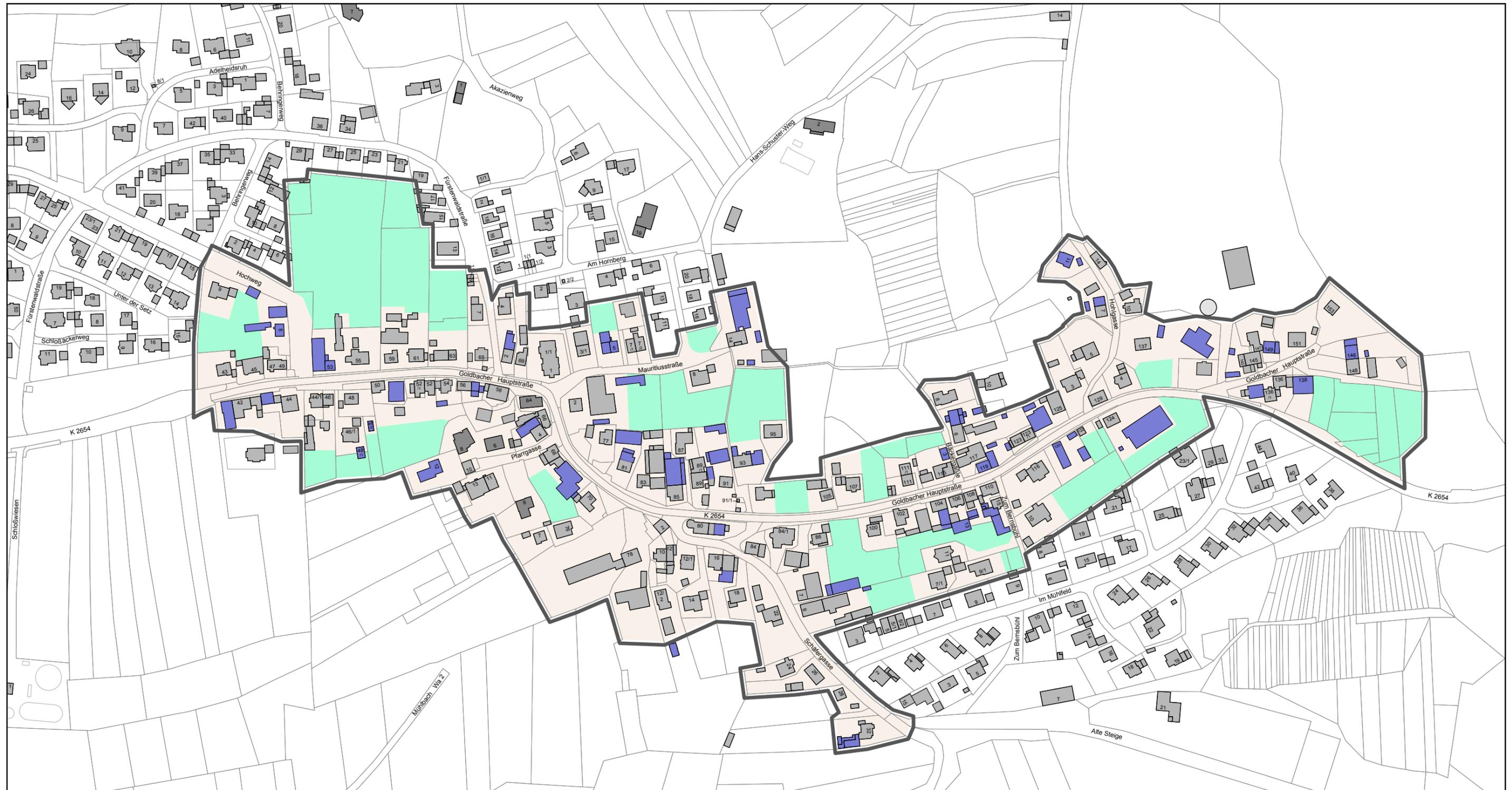
BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.7



M 1 : 3.000

Stand: 8.8.2013

FREIFLÄCHEN UND LEERSTÄNDE
IM UNTERSUCHUNGSGEBIET



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 Maßnahmevorschläge 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 (in Goldbach nur die ev. Kirche),
- ökologisch wichtige Streuobstbestände und Wasserläufe,
- einzuhaltende Waldabstände,
- topographisch schwierige Verhältnisse (ein kaum bebaubares Seitentälchen)
- ein Landschaftsschutzgebiet, das in das Untersuchungsgebiet hineinragt.

Im Analyseergebnis zeigt sich, dass in Teilbereichen die einschränkenden Faktoren eine Bebauung von Grundstücken in Frage stellen, aber insgesamt ein großes innerörtliches Potenzial vorhanden ist.

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



Legende:

Untersuchungsgebiet

Wichtige einschränkende Faktoren:

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen mit neuen Wohngebäuden Abstandstflächen einzuhalten sind. Erforderlicher Mindestabstand gemäß Eintrag

Denkmalgeschützte Gebäude und Objekte

Größere Streuobstbestände

Bachläufe im Untersuchungsgebiet, soweit nicht verdolt

gemäß § 4 (3) LBO mit Neubauten einzuhaltende Waldabstandsfläche

vorhandenes Seitentälchen (kaum bebaubar)

in das Untersuchungsgebiet hineinragendes, bestehendes Landschaftsschutzgebiet

Potenziale:

Innerörtliche Freiflächen, potenziell bebaubar

Leer stehende oder wenig genutzte Gebäude, potenziell umnutzbar oder durch Neubauten ersetzbar



NEUORDNUNGSKONZEPT GOLDBACH

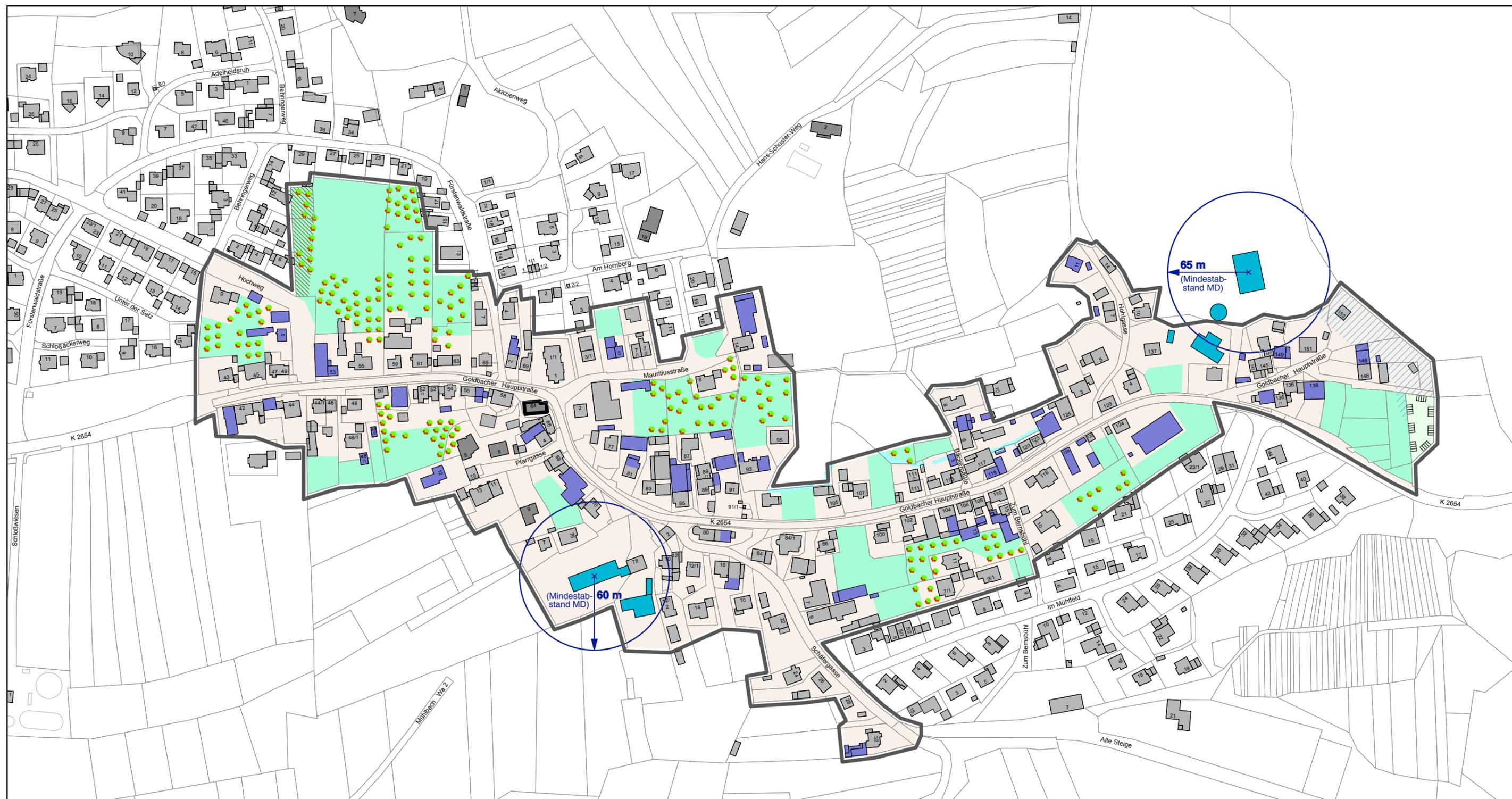
ANALYSE - Plan 4.1

INNERÖRTLICHE POTENTIALE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET



M 1 : 3.000

Stand: 8.8.2013



5. NEUORDNUNGSKONZEPT

5.1 Maßnahmenplan - Zusammenschau der vorgeschlagenen Maßnahmen

Im nachfolgenden Maßnahmenplan 5.1 sind alle vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen dargestellt. Sie bilden das Neuordnungskonzept Goldbach. 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.

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Nachverdichtung (NV1 - NV20)
-  Nachverdichtung
Innerörtliches Potenzial im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes
(unter Vorbehalt der Einzelfallprüfung)
-  Neuordnung (NO1 - NO18)
-  Neuordnung
Innerörtliches Potenzial im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes
(unter Vorbehalt der Einzelfallprüfung)
-  Umnutzung (U1 + U2)
-  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)
-  in gepl. / best. Gebäude integrierte
Doppelgarage (L / B 6,0 m / 6,0 m - gestrichelt dargestellt)
-  vorgeschlagene private Stellplatzanlage
-  Abriss bestehender Gebäude
-  vorgeschlagene öffentl. Erschließungsstraßen
-  vorgeschlagene private Erschließungswege
-  vorgeschlagenes Überfahrtsrecht
-  vorgeschlagener Grenzverlauf /
entfallende Grenzen
-  vorgeschlagene Renaturierung des
Mühlbachs
-  Restkapazitäten für Wohngebäude
in Bebauungsplangebiet



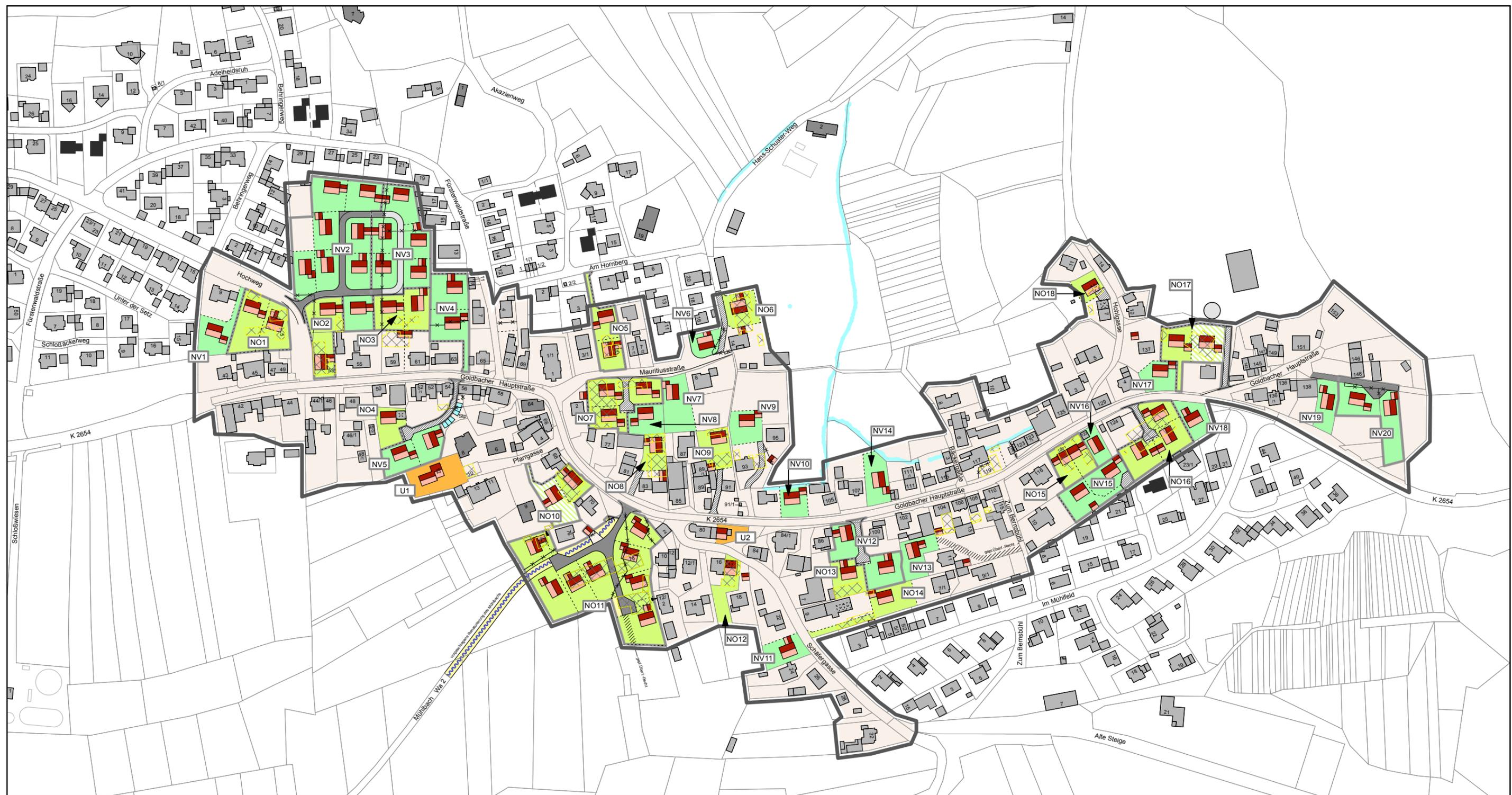
NEUORDNUNGSKONZEPT
GOLDBACH

MAßNAHMENPLAN - Plan 5.1



M 1 : 3.000
Stand: 8.8.2013

ZUSAMMENSCHAU DER
VORGESCHLAGENEN
MAßNAHMEN



5.3 Hinweise

Immissionen

Das Untersuchungsgebiet stellt bis heute im planungsrechtlichen Sinne ein Dorfgebiet dar, neben der vorhandenen Wohnnutzung finden sich einige wenige landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbebetriebe. 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

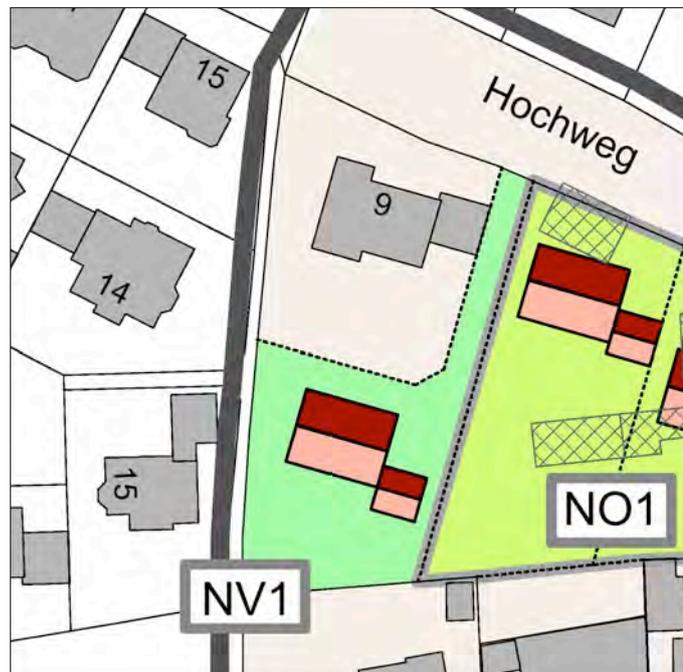
Südorientierte Dachflächen, insbesondere die großer Scheunen- und Stallgebäude, eignen sich sehr gut für Fotovoltaikanlagen. Allerdings wird durch eine Fotovoltaikanlage der Abbruch desolater Wirtschaftsgebäude für einen langen Zeitraum erschwert, da die Anlagen nur bei sehr langen Laufzeiten die gewünschte 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** - Hochweg 9 - Flst. 893



M 1:1.000

Konzeption

Der südwestliche Teil des Grundstücks wird mit einem Wohnhaus "in zweiter Reihe" nachverdichtet.

Erschließung

Diese erfolgt vom Hochweg aus.

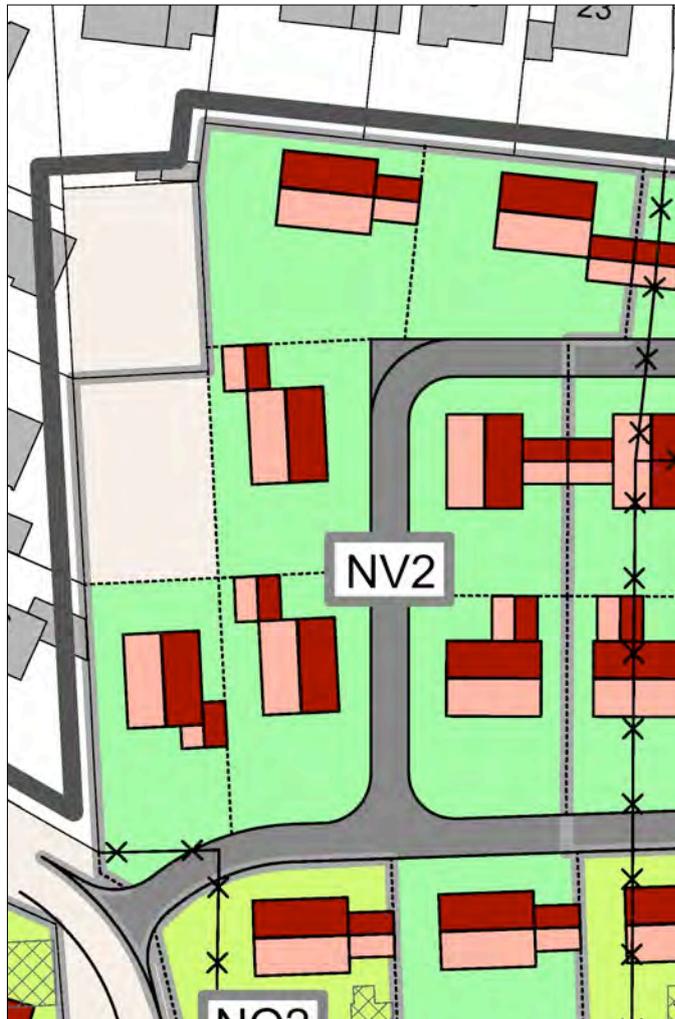
Hinweise

Die Entwässerbarkeit des Kellers mittels Freispiegelleitung ist zu prüfen.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 2** - Goldbacher Hauptstraße 53 + 55 - Flst. 737/2 + 916/4



M 1:1.000



Konzeption

Das Grundstück wird mit 8 Wohnhäusern nachverdichtet. Die im Nordwesten vorhandene Klinge (Foto 2) wird, topografisch bedingt, nur in ihrem südlichen Teil bebaut. Ferner wird die Neuordnungsmaßnahme NO 2 vorgeschlagen.

Erschließung

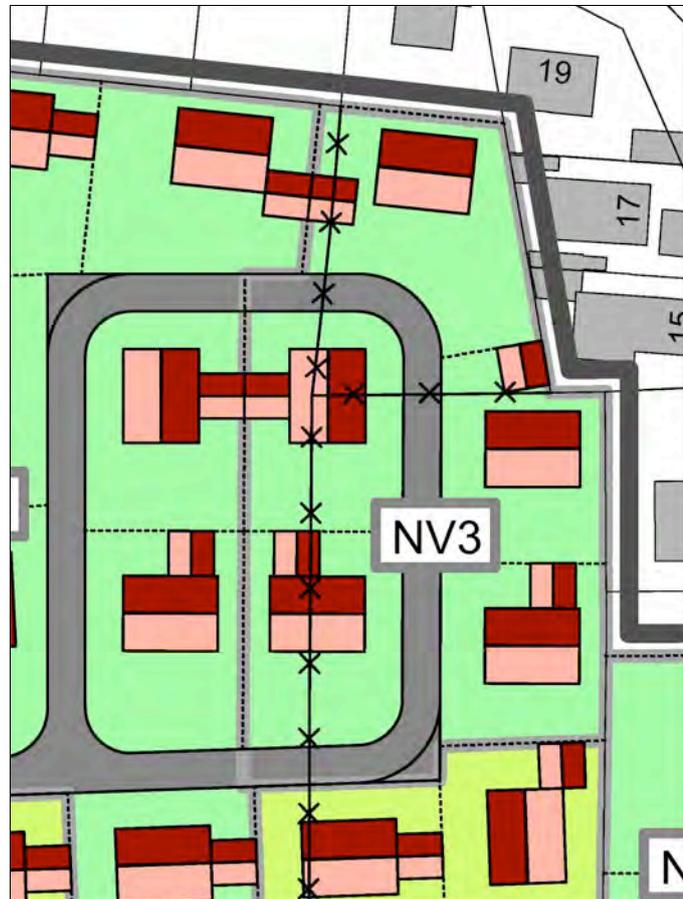
Diese kann nur von Südwesten, vom Hochweg aus, erfolgen. Der Weg dient auch zur Erschließung der Nachverdichtungsmaßnahme NV 3 sowie den Neuordnungsmaßnahmen NO 2 und NO 3. Die Verwirklichung sollte in enger Abstimmung mit diesen Maßnahmen erfolgen.

Hinweise

Die Baugrundstücke weisen ökologisch wertvolle Steuobst- und Trockenrasenflächen auf. Als nächster Schritt wird daher eine artenschutzrechtliche Prüfung empfohlen. Zur Realisierung der Planung wird ein Bebauungsplanverfahren notwendig.

5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 3** - Goldbacher Hauptstraße 55, 59 + 61 - Flst. 737/2 + 738 sowie Fürstenwaldstraße 21 - Flst. 740



M 1:1.000

Konzeption

Die drei Grundstücke werden mit 5 Einfamilienhäusern nachverdichtet. Ferner wird im Süden die Neuordnungsmaßnahme NO 3 vorgeschlagen.

Erschließung

Diese erfolgt von Westen, über die geplante Nachverdichtungsmaßnahme NO 2 und kann nur zusammen mit dieser verwirklicht werden.

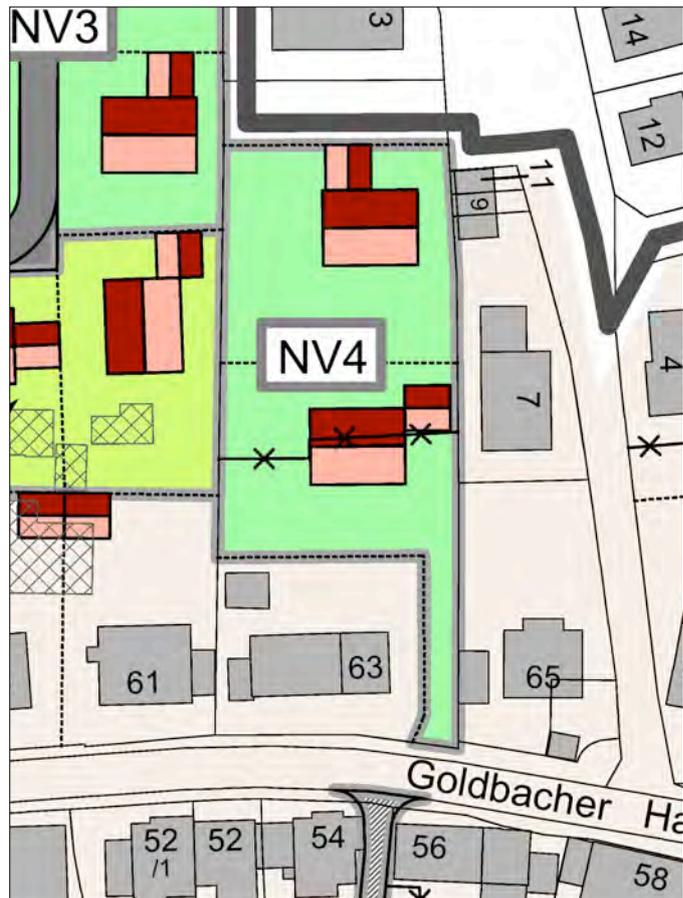
Hinweise

Es werden Grenzregelungen erforderlich.

Die Baugrundstücke weisen ökologisch wertvolle Steuobstbestände auf. Es wird empfohlen, möglichst viele Bäume zu erhalten und geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Zur Realisierung der Planung wird ein Bebauungsplanverfahren notwendig.

5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 4** - Goldbacher Hauptstraße 63 - Flst. 739 sowie
Fürstenwaldstraße 13 - Flst. 739/2



M 1:1.000



Konzeption

Das Grundstück wird mit zwei Wohnhäusern bebaut.

Erschließung

Die Erschließung des nördlichen Baugrundstücks erfolgt von der Fürstenwaldstraße, die des südlichen von der Goldbacher Hauptstraße.

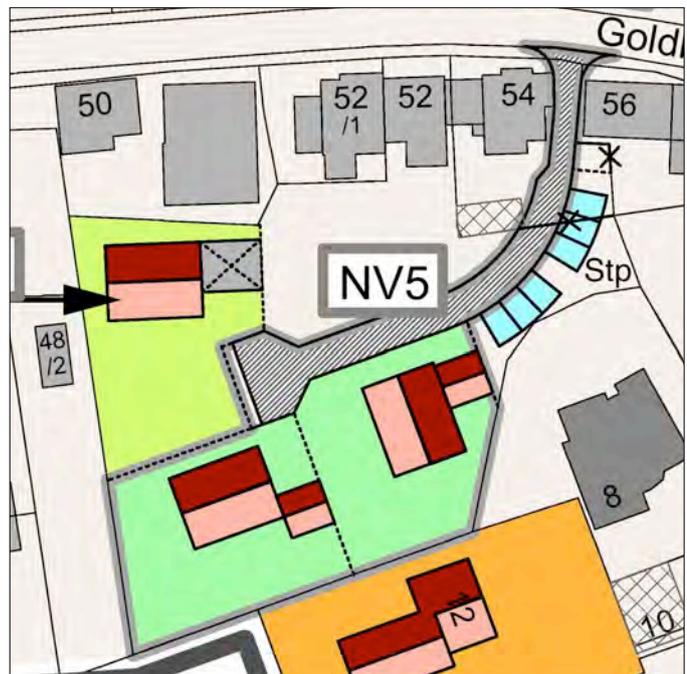
Hinweise

Es werden Grenzregelungen erforderlich.

Die Baugrundstücke weisen ökologisch wertvolle Steuobstbestände auf. Es wird empfohlen, möglichst viele Bäume zu erhalten und geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 5** - Goldbacher Hauptstraße 52 + 54 - Flst. 63 + 71



Konzeption

Das Grundstück wird mit zwei Wohnhäusern "in zweiter Reihe" nachverdichtet. Ferner wird die Neuordnungsmaßnahme NO 4 durchgeführt.

Erschließung

Diese erfolgt über einen gemeinsamen, privaten Erschließungsweg von der Goldbacher Hauptstraße aus.

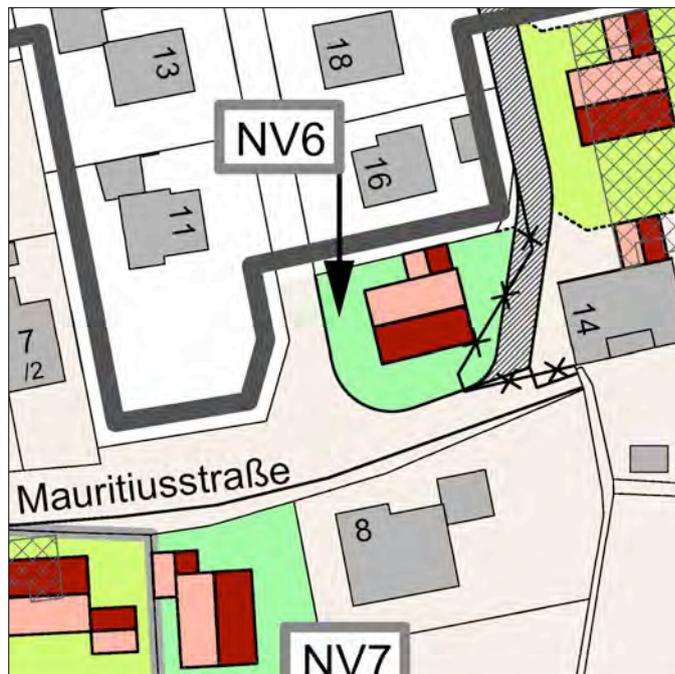
Hinweise

Die Baugrundstücke weisen ökologisch wertvolle Steuobstbestände auf. Als nächster Schritt wird daher eine artenschutzrechtliche Prüfung empfohlen. Aufgrund der Tallage wird die frühzeitige Prüfung der Entwässerungsmöglichkeiten empfohlen.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 6** - Mauritiusstraße o. Nr. - Flst. 108



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück (derzeit eine öffentliche Grünfläche) wird mit einem Wohnhaus bebaut.

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Mauritiusstraße aus.

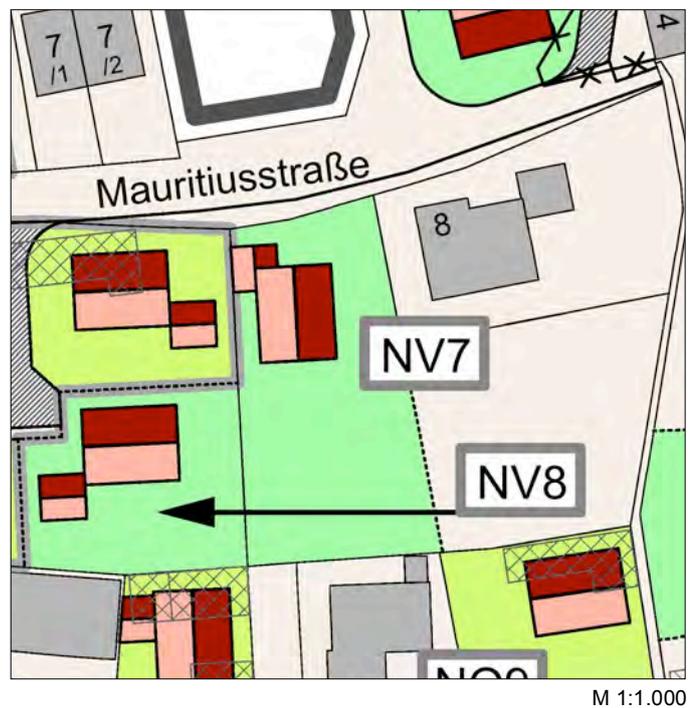
Hinweise

Die dargestellten Grenzregelungen werden empfohlen.
Der Gedenkstein benötigt einen neuen Standort.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 7** - Mauritiusstraße 8 - Flst. 89/2



Konzeption

Das Grundstück wird mit einem Wohnhaus nachverdichtet.

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Mauritiusstraße aus.

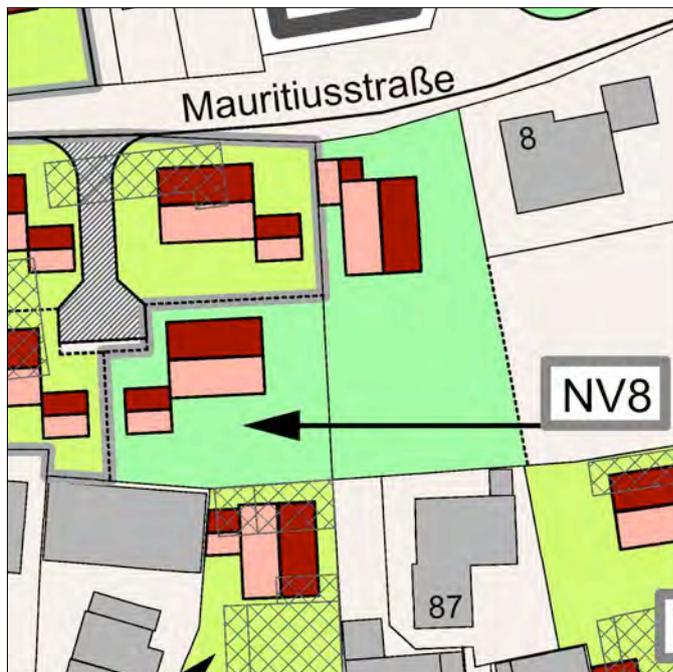
Hinweise

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



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 8** - Mauritiusstraße 2 - Flst. 89



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird mit einem Wohnhaus "in zweiter Reihe" nachverdichtet. Ferner wird auf dem Grundstück die Neuordnungsmaßnahme NO 7 durchgeführt.

Erschließung

Diese erfolgt über einen privaten Erschließungsweg von der Mauritiusstraße aus. Der Weg dient auch zur Erschließung der Neuordnungsmaßnahme NO 7.

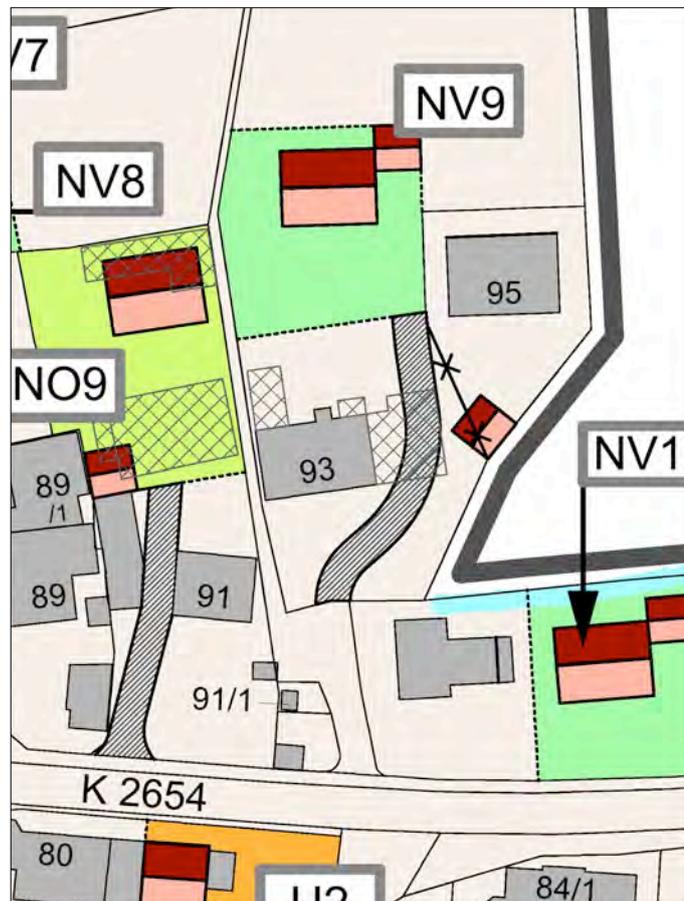
Hinweise

keine



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 9** - Goldbacher Hauptstraße 93 - Flst. 140



M 1:1.000

Konzeption

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

Erschließung

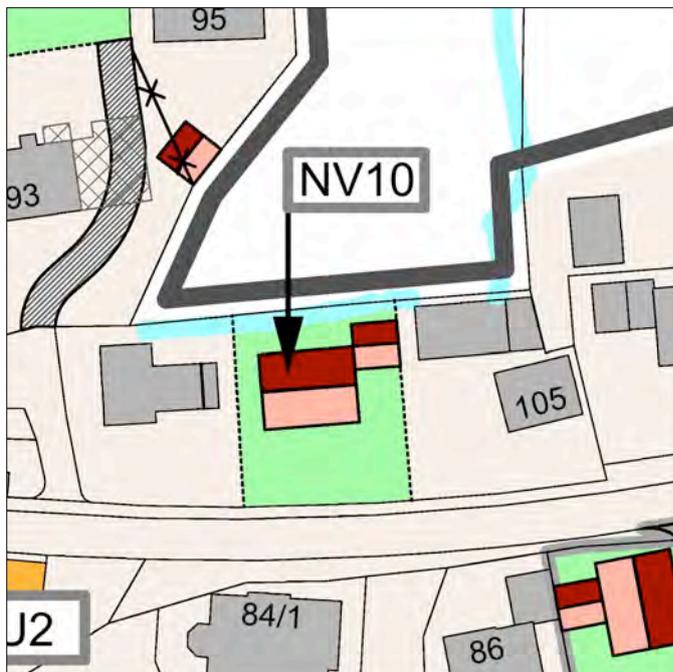
Diese erfolgt über einen gemeinsamen, privaten Erschließungsweg von der Goldbacher Hauptstraße aus (Überfahrtsrecht). Für eine optimierte Zuwegung sollte ggf. ein Teil des Nebengebäudes 93 abgebrochen werden.

Hinweise

Das Baugrundstück weist z.T. ökologisch wertvolle Steuobstbestände auf. Es wird empfohlen, möglichst viele Bäume zu erhalten und geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Für die Erschließung des bestehenden Gebäudes Goldbacher Hauptstraße 95 (K 2654) wird ein Überfahrtsrecht erforderlich.

5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 10** - Goldbacher Hauptstraße 105 - Flst. 143



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird mit einem zusätzlichen Wohnhaus nachverdichtet.

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Goldbacher Hauptstraße aus.

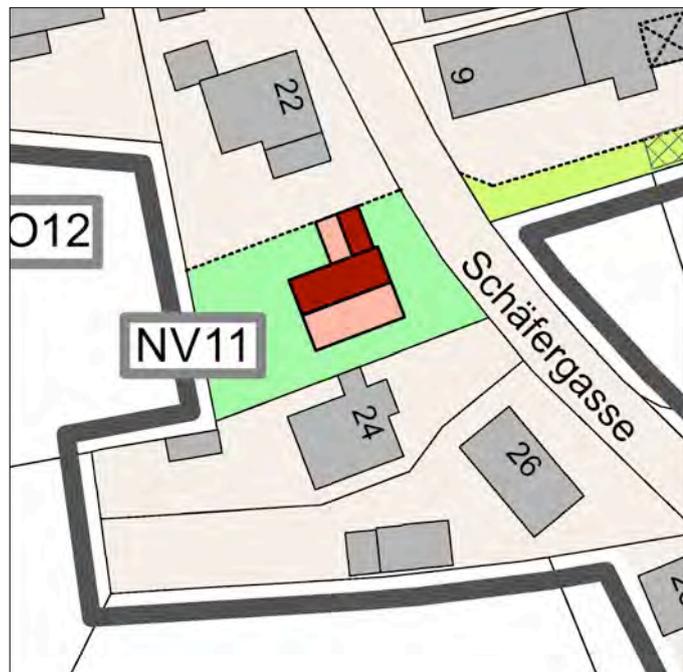
Hinweise

Aufgrund des nördlich angrenzenden Gewässers ist ein hoher Grundwasserstand wahrscheinlich; eine frühzeitige hydrogeologische Untersuchung wird empfohlen.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 11** - Schäfergasse 22 - Flst. 127



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird mit einem zusätzlichen Wohnhaus nachverdichtet

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Schäfergasse aus.

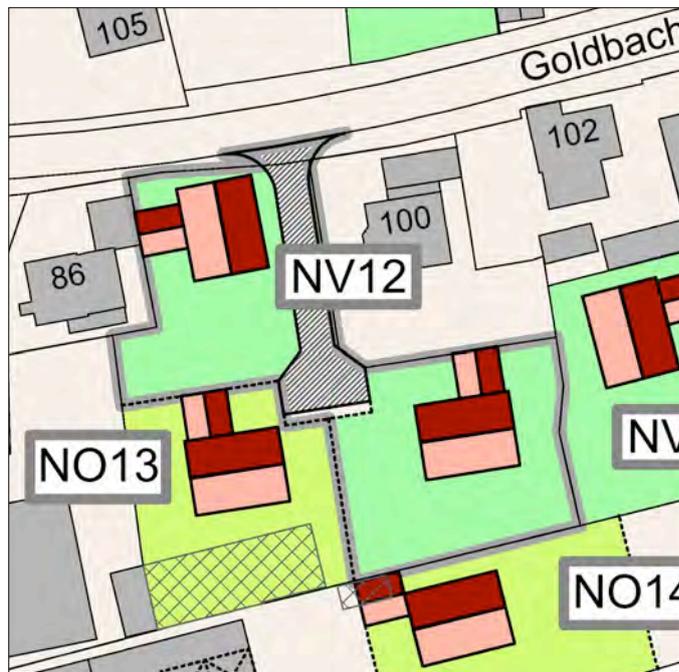
Hinweise

keine



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 12** - Goldbacher Hauptstraße 88 bis 98 - Flst. 129



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird mit zwei Wohnhäusern nachverdichtet. Ferner wird auf dem Grundstück die Neuordnungsmaßnahme NO 13 durchgeführt.

Erschließung

Diese erfolgt über einen privaten Erschließungsweg von der Goldbacher Hauptstraße aus. Der Weg dient auch zur Erschließung der Neuordnungsmaßnahme NO 13.

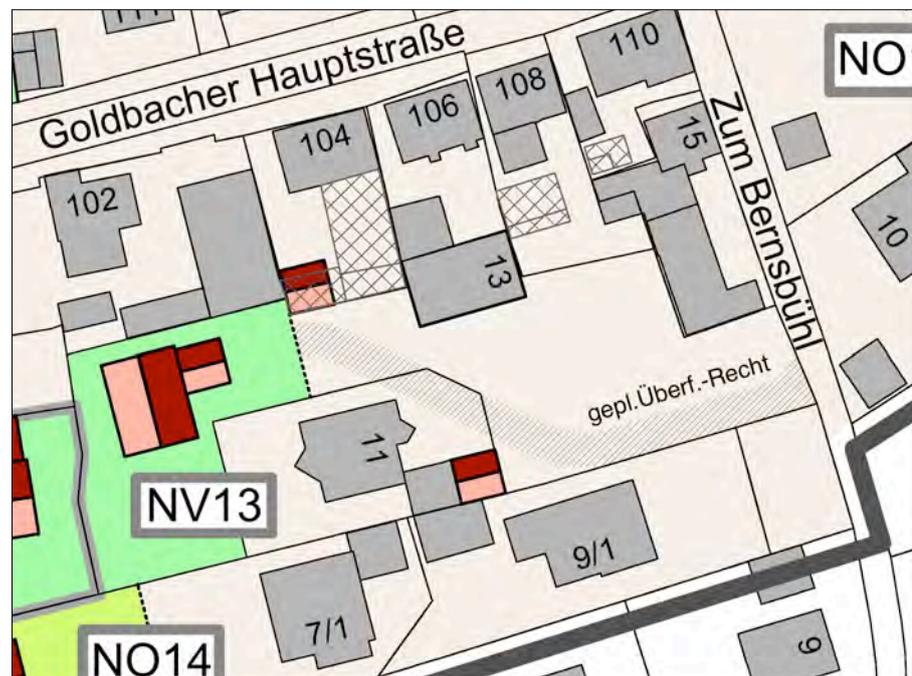
Hinweise

keine



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 13** - Zum Bernsbühl 11 - Flst. 131



Konzeption

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

Erschließung

Diese erfolgt über ein Überfahrtsrecht von der Straße "zum Bernsbühl".

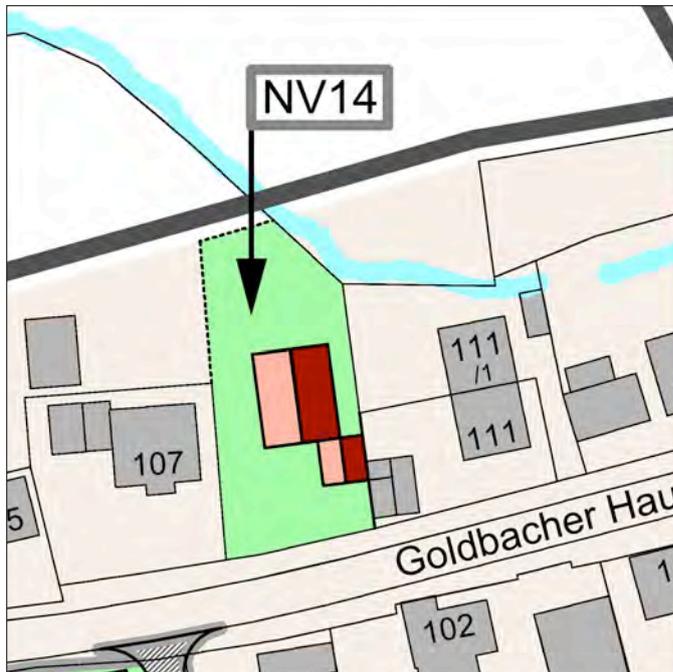
Hinweise

Aufgrund der Lage des Gebäudes Nr. 11 ist die Erschließung des vorgeschlagenen Wohnhauses aufwendig. Ein Überfahrtsrecht wird erforderlich.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 14** - Goldbacher Hauptstraße 109 - Flst. 150/1



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird mit einem Wohnhaus nachverdichtet.

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Goldbacher Hauptstraße aus.

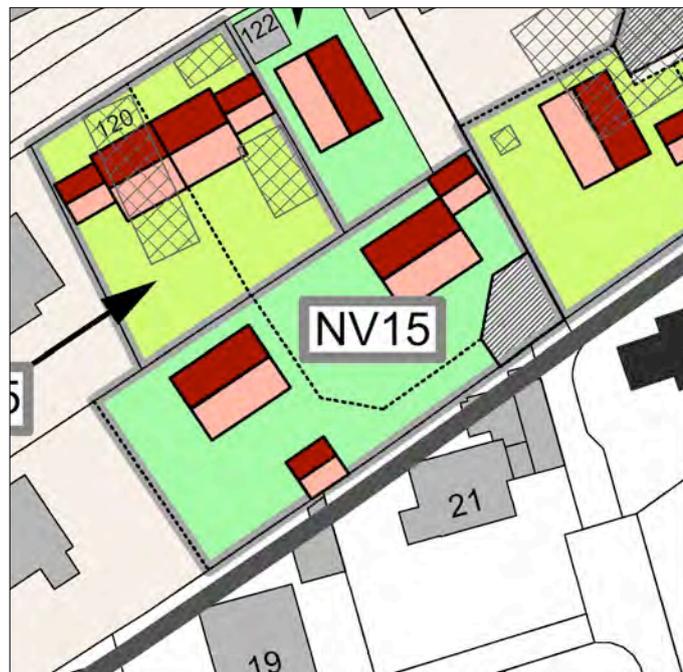
Hinweise

Aufgrund des nördlich angrenzenden Gewässers ist ein hoher Grundwasserstand wahrscheinlich; eine frühzeitige hydrogeologische Untersuchung wird empfohlen.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 15** - Zum Bernsbühl 10 - Flst. 200/2



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird mit zwei Wohnhäusern nachverdichtet.

Erschließung

Diese erfolgt über einen gemeinsamen, privaten Erschließungsweg von der Straße "Im Mühlfeld"

Hinweise

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



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 16** - Goldbacher Hauptstraße 122 - Flst. 200/6



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird mit einem Wohnhaus nachverdichtet.

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Goldbacher Hauptstraße aus.

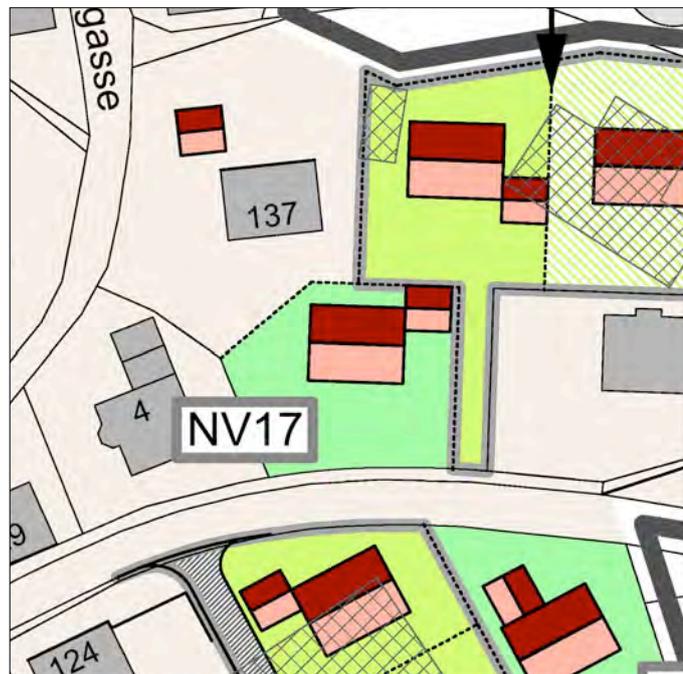
Hinweise

keine



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 17** - Goldbacher Hauptstraße 137 - Flst. 805/1



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird mit einem Wohnhaus nachverdichtet. Ferner wird auf dem Grundstück die Neuordnungsmaßnahme NO 17 durchgeführt.

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Goldbacher Hauptstraße aus.

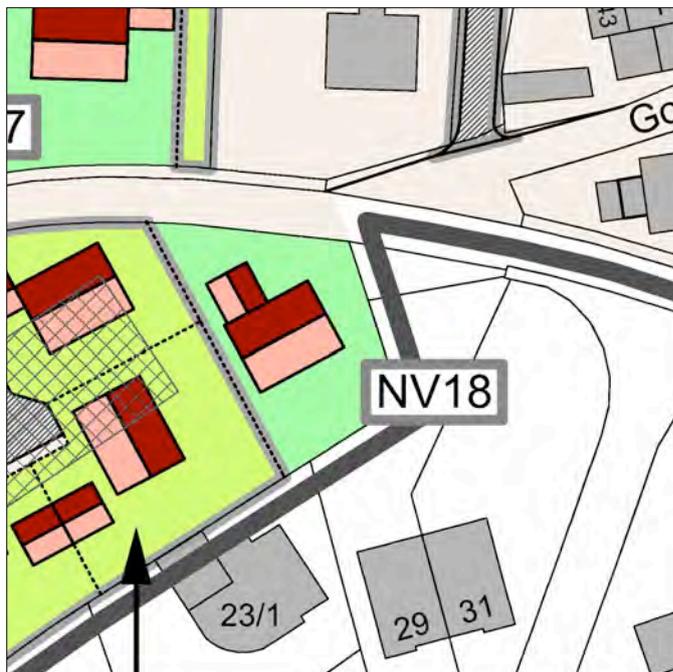
Hinweise

Durch das Grundstück fließt der verdolte Mühlbach. Ggf. ist der Kanal zu verlegen - alternativ wäre seine Freilegung zu prüfen.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 18** - Goldbacher Hauptstraße 124 - Flst. 200/4



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird mit einem Wohnhaus nachverdichtet. Ferner wird auf dem Grundstück die Neuordnungsmaßnahme NO 16 durchgeführt.

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Goldbacher Hauptstraße aus.

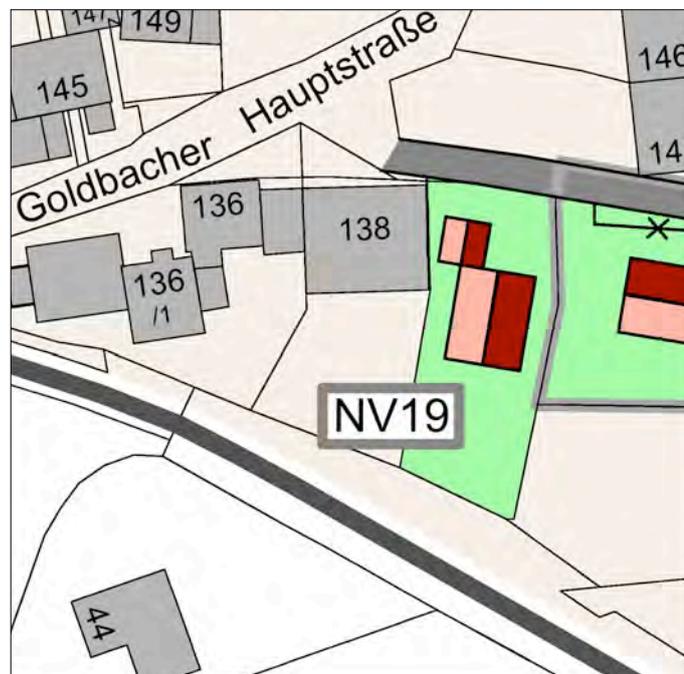
Hinweise

keine



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 19** - Goldbacher Hauptstraße 140 - Flst. 188/4



M 1:1.000

Konzeption

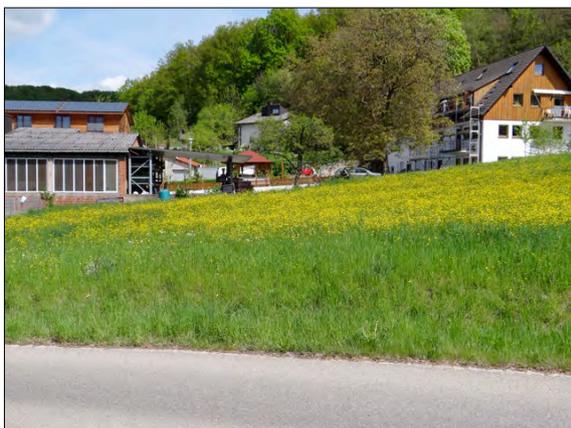
Das Grundstück wird mit einem Wohnhaus bebaut.

Erschließung

Diese erfolgt über einen, von der Goldbacher Hauptstraße abzweigenden Seitenweg.

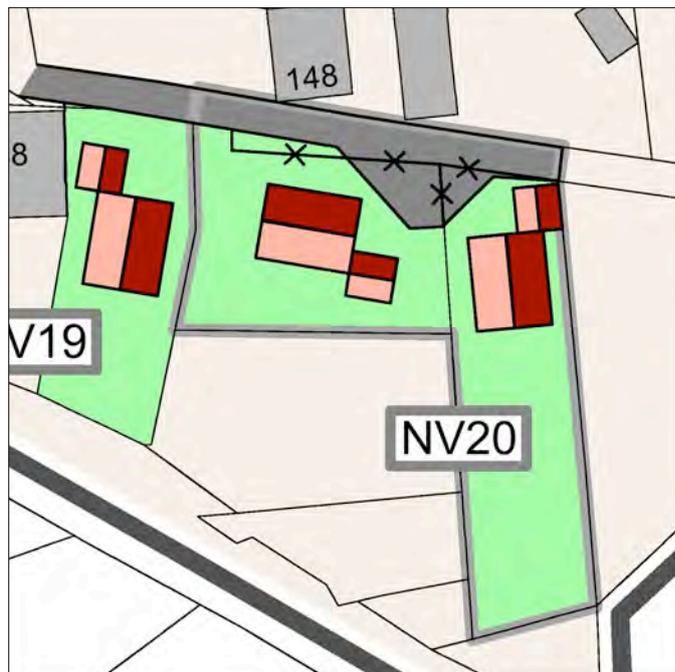
Hinweise

Eine landschaftsgerechte Eingrünung (Ortsrandlage) wird empfohlen.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 20** - Goldbacher Hauptstraße 142 + 144 - Flst. 188/5 + 190



M 1:1.000

Konzeption

Die Grundstücke werden mit jeweils einem Wohnhaus bebaut.

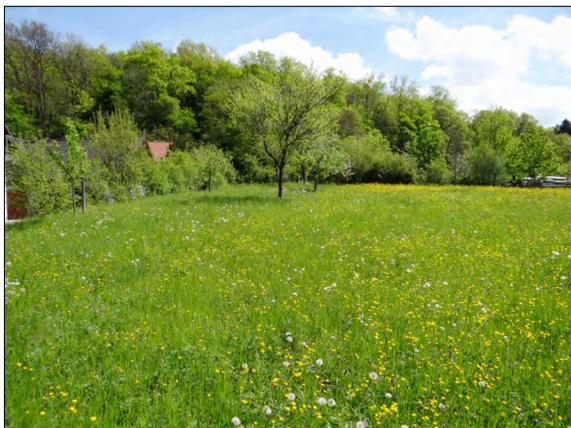
Erschließung

Diese erfolgt über einen, von der Goldbacher Hauptstraße abzweigenden Seitenweg.

Hinweise

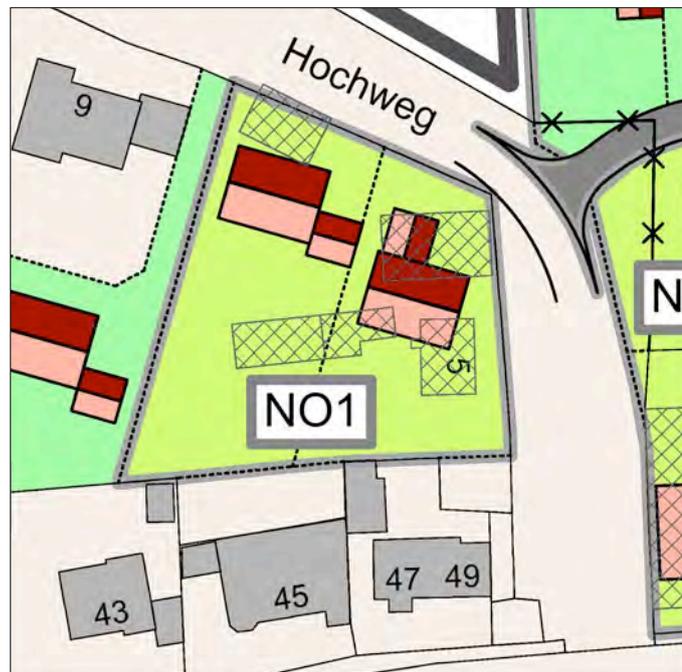
Eine landschaftsgerechte Eingrünung (Ortsrandlage) wird empfohlen.

Um eine Wendemöglichkeit für PKW schaffen zu können, sind die dargestellten Grenzregelungen erforderlich.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 1** - Hochweg 5 - Flst. 893



M 1:1.000

Konzeption:

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

Erschließung:

Diese erfolgt direkt vom Hochweg aus.

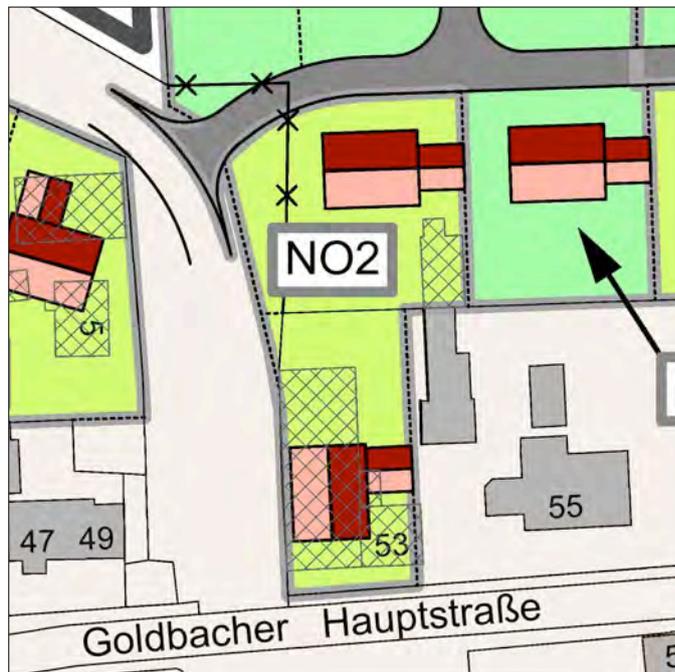
Hinweise:

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



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 2** - Goldbacher Hauptstraße 53 - Flst. 737, 737/2 + 916/4



M 1:1.000

Konzeption:

Die Grundstücke werden durch den Abbruch der leer stehenden Gebäude und die anschließende Bebauung mit zwei Wohnhäusern neu geordnet.

Erschließung:

Die Erschließung des südlichen Gebäudes erfolgt direkt von der Goldbacher Hauptstraße, die Erschließung des nördlichen Gebäudes über die Nachverdichtungsmaßnahme NV 2. Alternativ hierzu wäre auch eine Erschließung beider Gebäude vom Hochweg aus möglich.

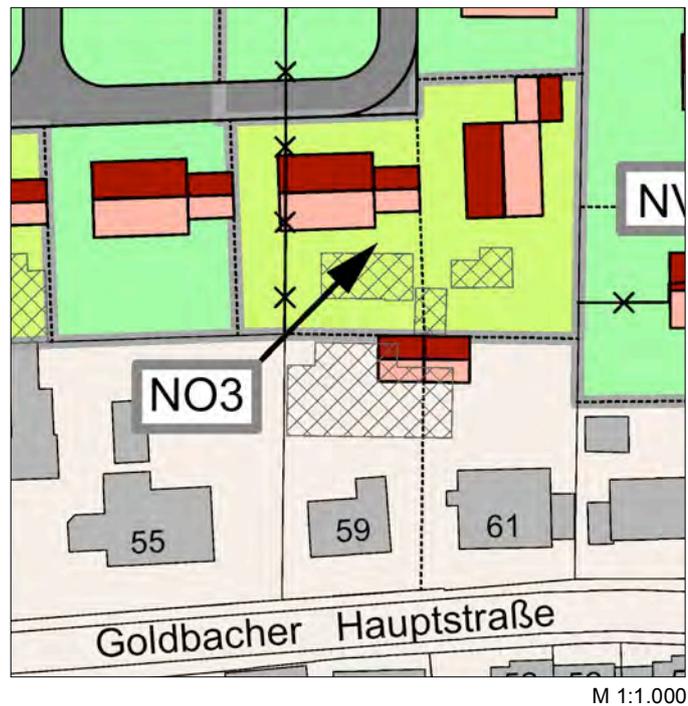
Hinweise:

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 3** - Goldbacher Hauptstraße 59 + 61 - Flst. 737/2 + 738



Konzeption

Das Grundstück wird durch den Abbruch der landwirtschaftlichen Gebäude neu geordnet. Ferner wird, nördlich daran anschließend, die Nachverdichtungsmaßnahme NO 3 durchgeführt.

Erschließung

Diese erfolgt über die Nachverdichtungsmaßnahme NV 3.

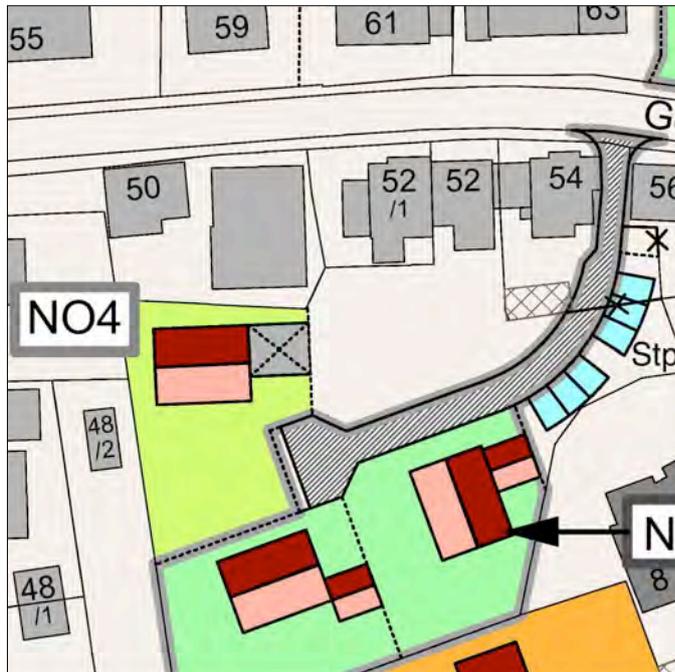
Hinweise

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



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 4** - Goldbacher Hauptstraße 52 + 54 - Flst. 63 + 71



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird durch die Errichtung eines Wohnhauses und die Einbindung einer bestehenden Garage neu geordnet. Ferner wird auf dem Grundstück die Nachverdichtungsmaßnahme NV 5 durchgeführt.

Erschließung

Diese erfolgt über einen gemeinsamen, privaten Erschließungsweg von der Goldbacher Hauptstraße aus, der im Rahmen der Nachverdichtungsmaßnahme NV 5 erforderlich wird.

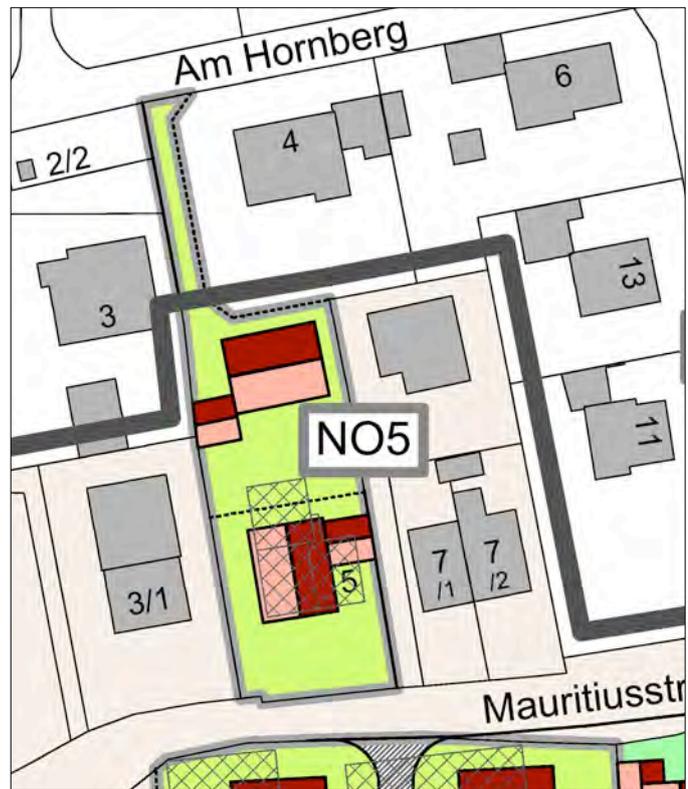
Hinweise

Das Baugrundstück weist ökologisch wertvolle Steuobstbestände auf. Als nächster Schritt wird daher eine artenschutzrechtliche Prüfung empfohlen. Aufgrund der Tallage wird die frühzeitige Prüfung der Entwässerungsmöglichkeiten empfohlen.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 5** - Mauritiusstraße 5 + Am Hornberg 4 - Flst-Nr. 84/1



M 1:1.000

Konzeption

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

Erschließung

Diese erfolgt, für das nördliche Baugrundstück, direkt von der Straße "Am Hornberg"; für das südliche Baugrundstück von der Mauritiusstraße aus.

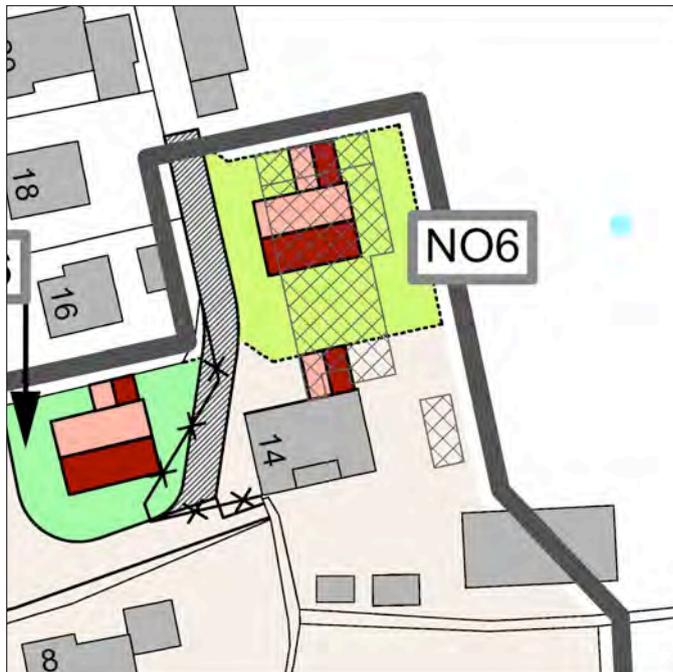
Hinweise

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 6** - Mauritiusstraße 14 - Flst. 750



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird durch den Abbruch der leer stehenden landwirtschaftlichen Gebäude-
teile und die anschließende Bebauung mit einem zusätzlichen Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung

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

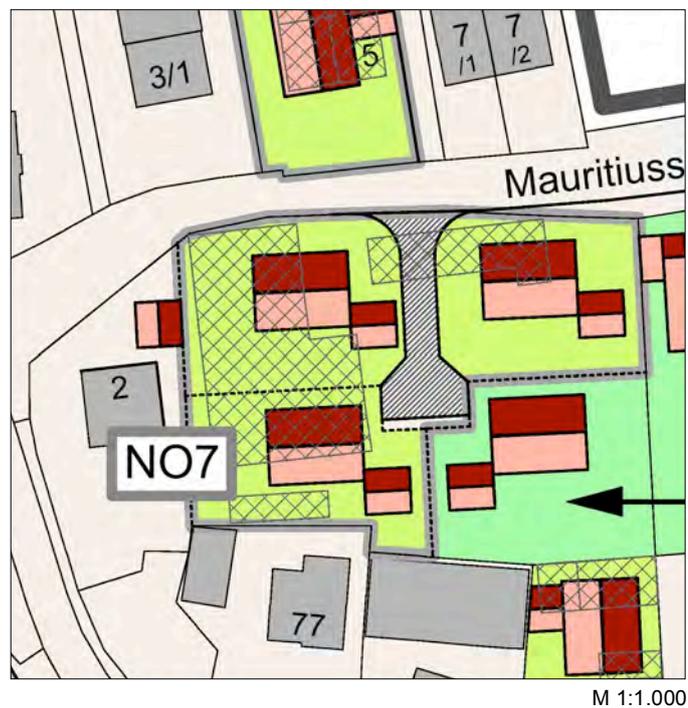
Hinweise

Die dargestellten Grenzregelungen werden empfohlen. Sie dienen sowohl der Nachverdich-
tungsmaßnahme NV 6 wie auch der Optimierung der Zufahrt zu Gebäude 14 und dem Bau-
grundstück.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 7** - Mauritiusstraße 2 - Flst. 89



Konzeption

Das Grundstück wird durch den Abbruch der leer stehenden Wirtschaftsgebäude und die anschließende Bebauung mit drei Wohnhäusern neu geordnet. Ferner wird auf dem Grundstück die Nachverdichtungsmaßnahme NV 8 durchgeführt.

Erschließung

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

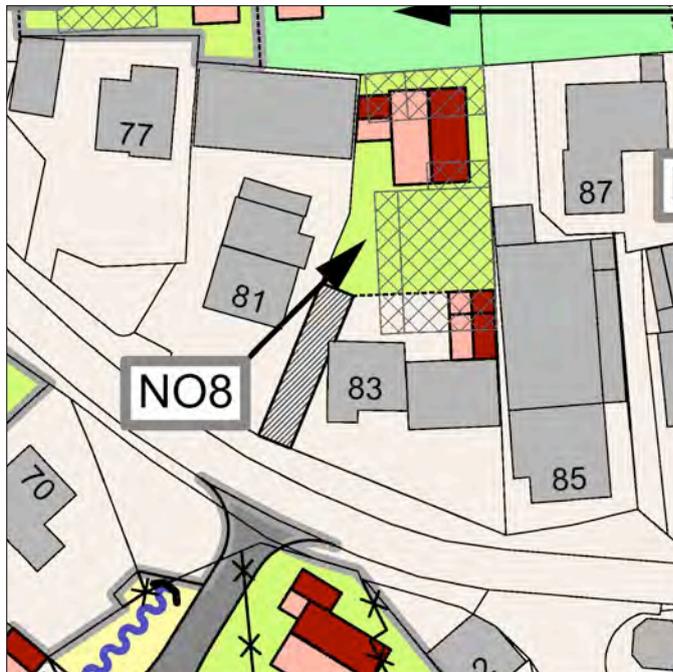
Hinweise

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 8** - Goldbacher Hauptstraße 83 - Flst. 95



M 1:1.000

Konzeption

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

Erschließung

Diese erfolgt über einen gemeinsamen, privaten Erschließungsweg von der Goldbacher Hauptstraße aus.

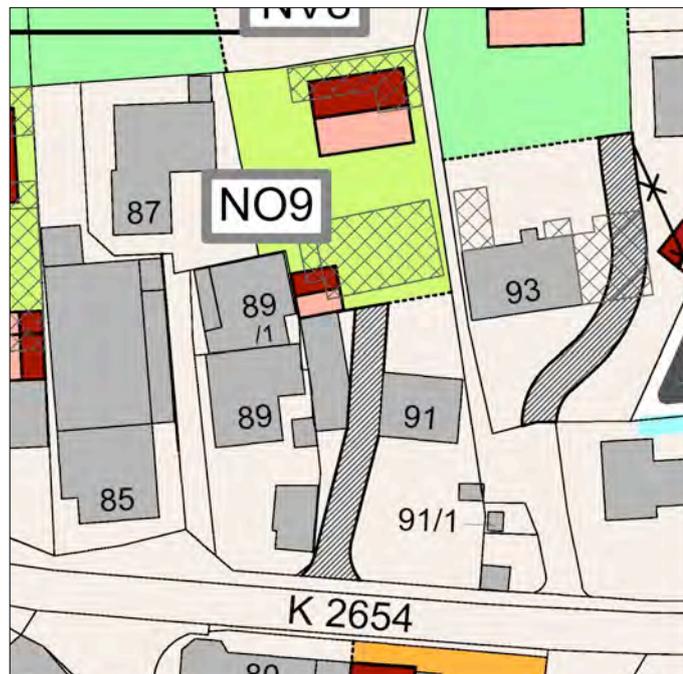
Hinweise

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 9** - Goldbacher Hauptstraße 91 - Flst. 101



M 1:1.000

Konzeption

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

Erschließung

Diese erfolgt über einen gemeinsamen, privaten Erschließungsweg von der Goldbacher Hauptstraße (K 2654) aus (Überfahrtsrecht).

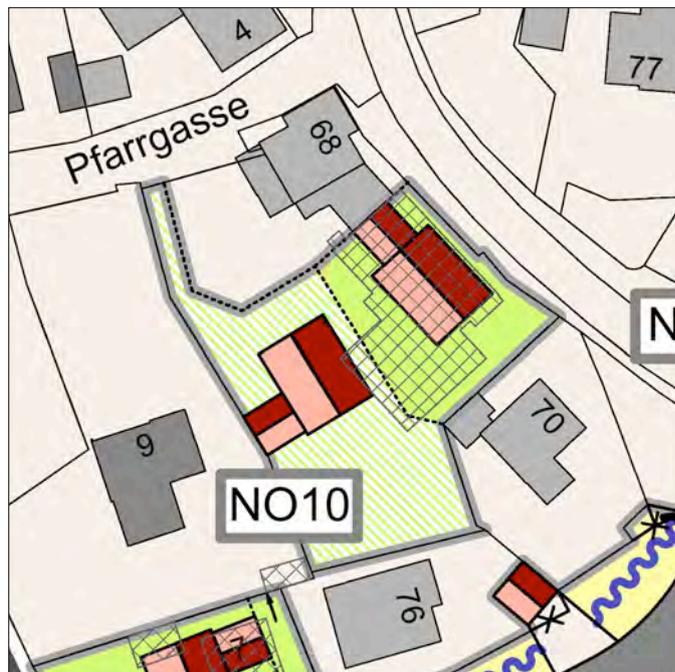
Hinweise

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 10** - Goldbacher Hauptstraße 68 - Flst. 13



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird durch den Abbruch der landwirtschaftlichen Gebäude und die anschließende Bebauung mit zwei weiteren Wohnhäusern neu geordnet.

Erschließung

Diese erfolgt, für das östliche Baugrundstück, von der Goldbacher Hauptstraße aus. Das südwestliche Baugrundstück wird von der Pfarrgasse aus erschlossen.

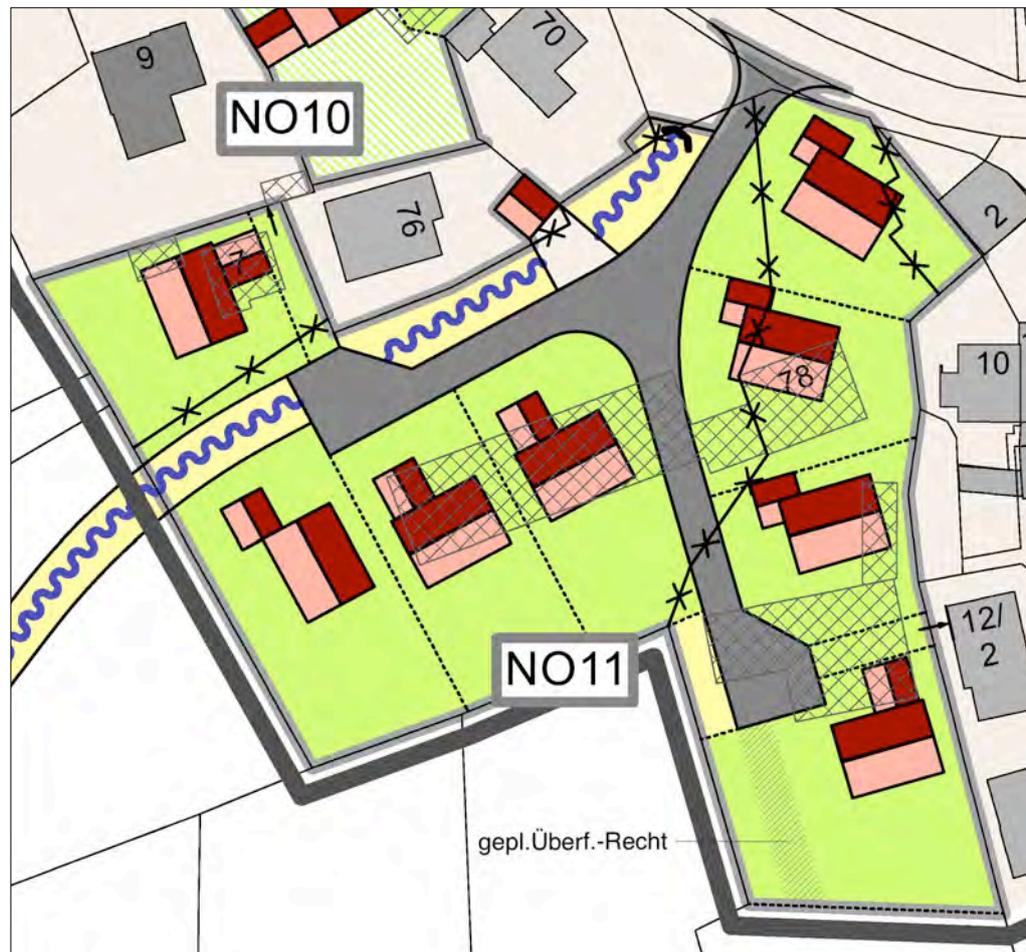
Hinweise

Der südwestliche Bauplatz liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen. Vgl. hierzu auch Neuordnungsmaßnahme NO 11.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 11** - Goldbacher Hauptstraße 78 - Flst. 49, 50, 50/2 + 102/9



M 1:1.000

Konzeption

Der landwirtschaftliche Betrieb wird u.U. am derzeitigen Standort aufgegeben. Nach Abbruch des Gebäudebestandes könnten 8 Wohnhäuser errichtet werden.

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Goldbacher Hauptstraße aus. In diesem Zusammenhang kann auch das Flst. 49 (nordwestlicher Bauplatz) erschlossen und neu bebaut werden.

Hinweise

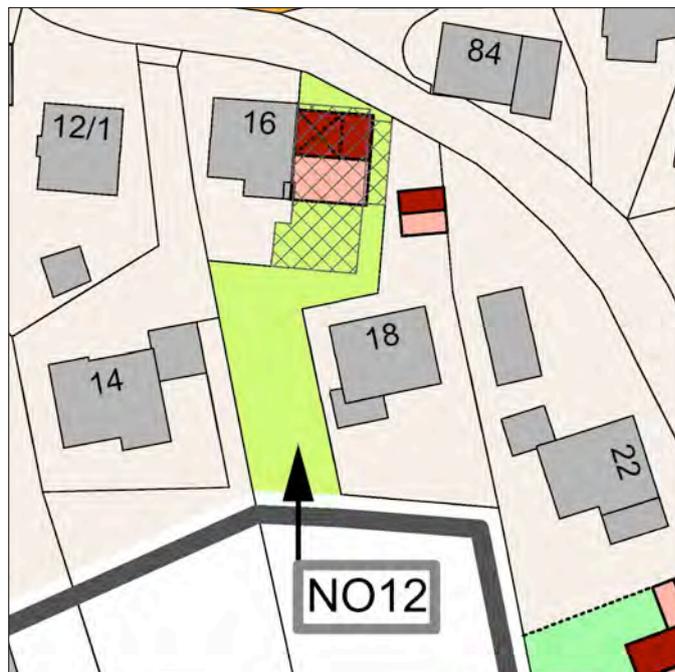
Eine landschaftsgerechte Eingrünung (Ortsrandlage) wird empfohlen.

Aufgrund des angrenzenden Mühlbachs ist ein hoher Grundwasserstand wahrscheinlich.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 12** - Schäfergasse 16 - Flst. 117/3



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 Schäfergasse aus.

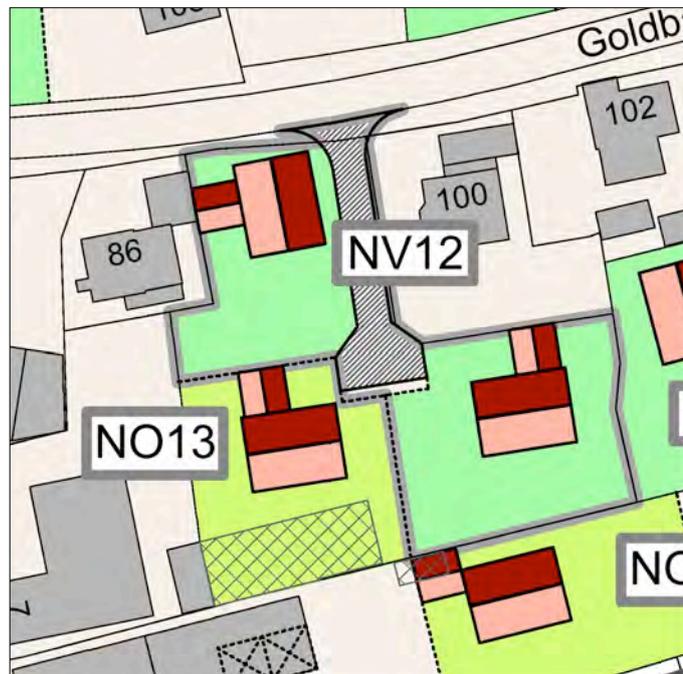
Hinweise

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 13** - Goldbacher Hauptstraße 88 bis 98 - Flst. 129



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird durch den Abbruch eines Maschinenschuppens und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet. Ferner wird auf dem Grundstück die Nachverdichtungsmaßnahme NV 12 durchgeführt.

Erschließung

Diese erfolgt über einen privaten Erschließungsweg von der Goldbacher Hauptstraße aus. Der Weg dient auch zur Erschließung der Nachverdichtungsmaßnahme NV 12.

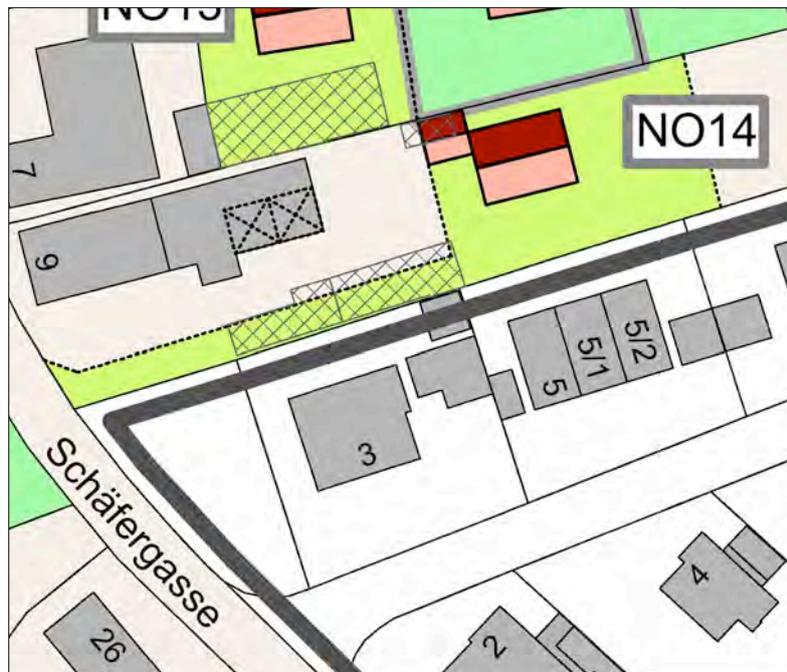
Hinweise

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 14** - Schäfergasse 9 - Flst. 130



M 1:1.000

Konzeption

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

Erschließung

Diese erfolgt von der Schäfergasse aus.

Hinweise

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 15** - Goldbacher Hauptstraße 122 - Flst. 200/7



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird durch den Abbruch der leer stehenden Maschinenschuppen und die anschließende Bebauung mit einem Doppelhaus neu geordnet.

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Goldbacher Hauptstraße aus.

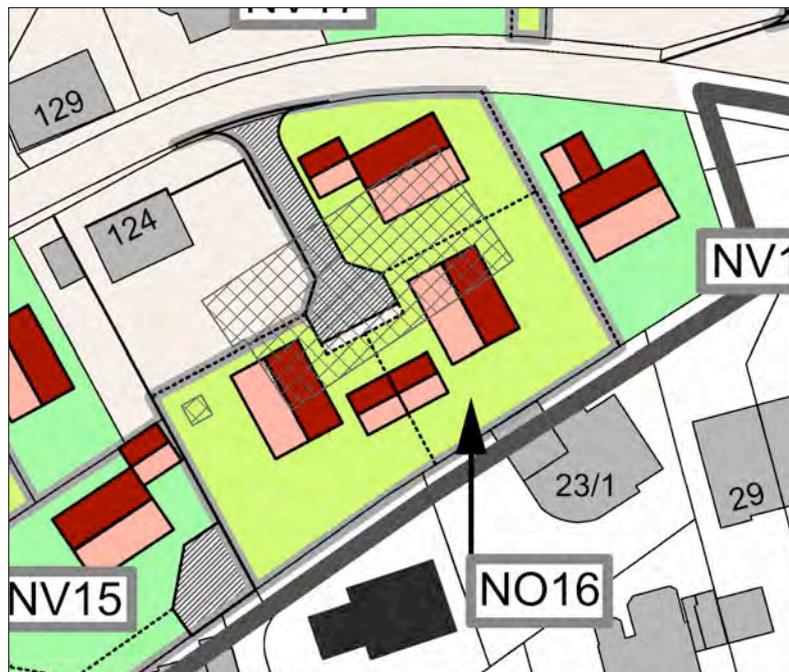
Hinweise

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 16** - Goldbacher Hauptstraße 124 - Flst. 200/4



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird durch den Abbruch des leer stehenden Scheunen- und Stallgebäudes sowie die anschließende Bebauung mit drei Wohnhäusern neu geordnet. Ferner wird auf dem Grundstück die Nachverdichtungsmaßnahme NV 18 ausgeführt.

Erschließung

Diese erfolgt über einen gemeinsamen, privaten Erschließungsweg von der Goldbacher Hauptstraße aus.

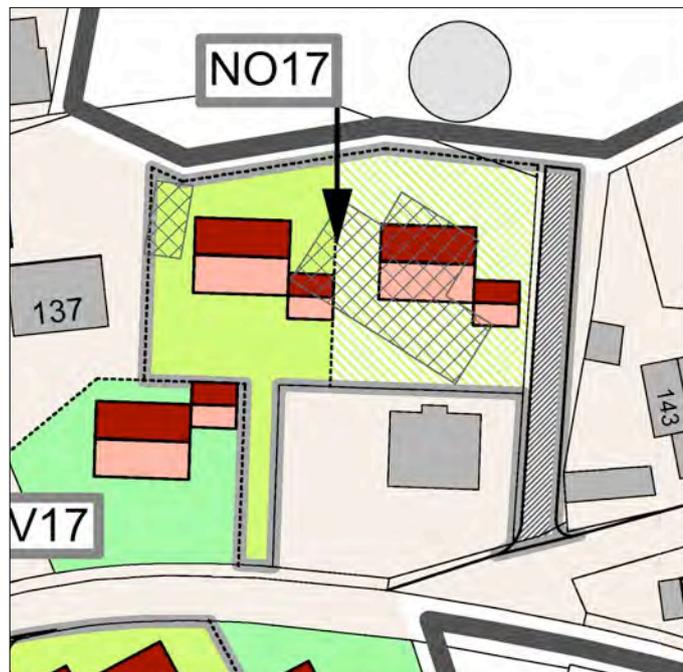
Hinweise

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 17** - Goldbacher Hauptstraße 137 - Flst. 805/1



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird durch den Abbruch des leer stehenden, baufälligen Stall- und Scheunengebäudes sowie die anschließende Bebauung mit zwei Wohnhäusern neu geordnet. Ferner wird auf dem Grundstück die Nachverdichtungsmaßnahme NV 17 durchgeführt.

Erschließung

Diese erfolgt von der Goldbacher Hauptstraße aus bzw. über einen bestehenden Privatweg.

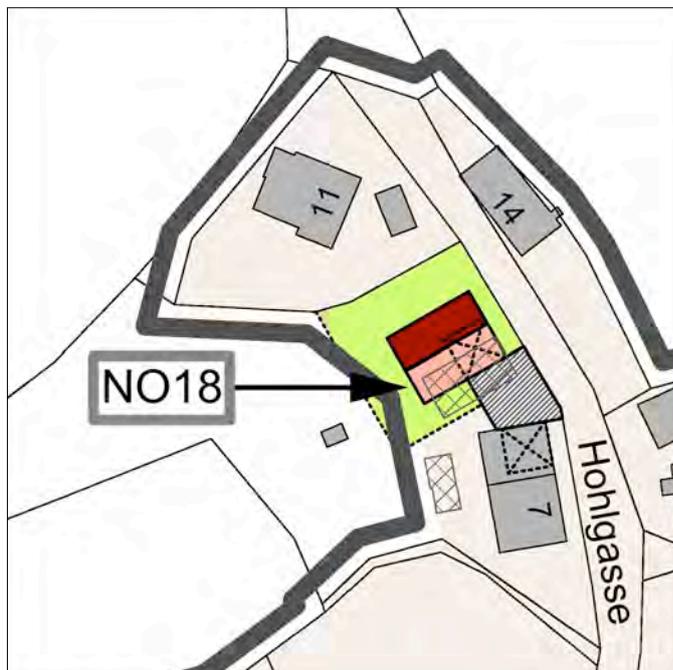
Hinweise

Durch das Grundstück fließt der verdolte Mühlbach. Ggf. ist der Kanal zu verlegen - alternativ wäre seine Freilegung zu prüfen.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 18** - Hohlgasse 7 - Flst. 170



M 1:1.000

Konzeption

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

Erschließung

Diese erfolgt über einen gemeinsamen, privaten Hofraum von der Hohlgasse aus.

Hinweise

keine



5.6 Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge

Maßnahme **U1** - Pfarrgasse 12 - Flst. 39/1



Konzeption

Erhaltung des leer stehenden Gebäudes (ehemalige Kirche, errichtet als massive Betonkonstruktion) durch Umnutzung für Wohnzwecke. Alternativ Neuordnung durch Abbruch und Neubebauung.

Erschließung

Diese erfolgt von der Pfarrgasse aus.

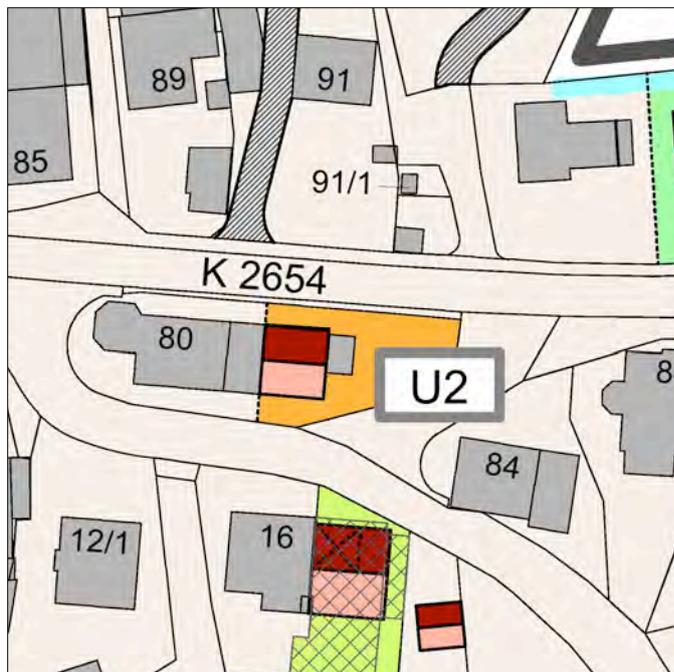
Hinweise

Verbesserung der Zufahrt durch Abbruch des Schuppens Pfarrgasse 10.



5.6 Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge

Maßnahme **U2** - Goldbacher Hauptstraße 80 - Flst. 106



M 1:1.000

Konzeption

Ausbau des ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Scheunenteils für Wohnzwecke. Alternativ Neuordnung durch Abbruch und Neubebauung.

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Goldbacher Hauptstraße (K 2654) bzw. von der Schäfergasse aus.

Hinweise

keine



5.7 Ergebnis Flächeneinsparpotenzial

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

Flächeneinsparpotenzial durch den Maßnahmenplan 5.1

Nachverdichtung	36 Bauplätze mit	2,49 ha
Neuordnung	36 Bauplätze mit	2,53 ha
Umnutzung	2 Bauplätze mit	0,14 ha
insgesamt	74 Bauplätze mit	5,16 ha
die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt		697 m ²

Mögliche Einsparung von Neubauland durch den Maßnahmenplan 5.1

74 Bauplätze mit	5,16 ha
zuzüglich 25 % Erschließungsflächen (Straßen, Wege ect.) *)	1,29 ha
ergibt als Flächeneinsparpotenzial	6,45 ha
zum Vergleich: die Größe des Untersuchungsgebiets beträgt	17,10 Ha

*) würden bei der Ausweisung eines Neubaugebietes zusätzlich benötigt

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

74 Bauplätze mit ca. 1,5 WE je Bauplatz ergeben	111 WE
111 WE mit je ca. 2,3 EW je WE ergeben	255 EW
zum Vergleich: im Untersuchungsgebiet wohnen heute (Stand: Anfang 2013)	414 EW

Restkapazitäten für Wohngebäude außerhalb des Untersuchungsgebietes

Neben den Flächenreserven im Untersuchungsgebiet gibt es noch Restkapazitäten für Wohngebäude in den Bebauungsplangebietes (vgl. Plan 3.2 - "Gebiete mit Bebauungsplänen und deren Restkapazitäten"). Insgesamt handelt es sich um 7 Ein- bzw. Zweifamilienhausbauplätze. Ferner gibt es noch 2 Ein- bzw. Zweifamilienhausbauplätze außerhalb der Bebauungsplangebietes (im planungsrechtl. Innenbereich). Somit bestehen außerhalb des Untersuchungsgebietes noch 9 Baumöglichkeiten für Ein- und Zweifamilienhäuser mit ca. 14 Wohneinheiten für ca. 31 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 Goldbach 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 August 2012



Vorstellung des Maßnahmenplans im März 2013



Neuordnungskonzept Goldbach

Beginn der städtebaulichen Untersuchung / Ziel der Maßnahme: Flächenverbrauch soll reduziert werden

Für den Stadtteil Goldbach wird in den kommenden Monaten ein Neuordnungskonzept erstellt.

Als Grundlage für das Neuordnungskonzept Goldbach werden zunächst die innerörtlichen Flächen und Gebäude auf ihre Nutzung hin untersucht. In Folge dessen sollen Vorschläge zur Reduzierung des Flächenverbrauchs sowie zur Umnutzung und Aktivierung leerstehender Gebäude und bebaubarer Grundstücke im Ortskern erarbeitet werden. Ziel ist es, durch eine intensive Bürgerbeteiligung die städtebauliche Entwicklung im Innenbereich von Goldbach anzustoßen. Die Stadtverwaltung bittet die Bürgerschaft um Unterstützung und Anregungen bei diesem Planungsprozess.

Zur Information der Bürger sind zwei Bürgerversammlungen geplant.



Zusätzlich sind die Bürger eingeladen, in Einzelgesprächen Fragen und Anregungen zu erörtern. Bei den Informationsveranstaltungen wird über das städtische Förderprogramm „Innen vor Außen“ und das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) informiert. Welche Maßnahmen dabei genau förderfähig sind, wird im Rahmen der Bürgerversammlungen erläutert. Interessierte können sich ab sofort auch direkt 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 öffentliche und private Grundstücke und Gebäude

Stadtblatt vom 10.11.2011

Stadtblatt vom 6.9.2012

Obstbäume zeichnen Ortskern aus

Neuordnungskonzept will den Charakter des Ortskerns in Goldbach erhalten / Beratungstermine ab sofort möglich

Bereits im August stellen Ortsvorsteher Karl Drückenmüller, Projektleiter Johannes Felger vom städtischen Sachgebiet Stadtplanung und Armin May, Freier Architekt und Stadtplaner aus Honhardt, interessierten Bürgerinnen und Bürger die Bestandsaufnahme als ersten Teil des Neuordnungskonzepts für Goldbach vor.

Interessantes und Wissenswertes über ihren Stadtteil haben rund 40 Goldbacherinnen und Goldbacher im Schulsaal in Goldbach erfahren. So ist die Einwohnerzahl des Stadtteils seit 1950 um etwa 114 Prozent auf 970 Einwohner angewachsen. Gleichzeitig erhöht sich die Siedlungsfläche von 370 Hektar auf über 413

Hektar. Dies entspricht einer Zunahme des Siedlungsflächenverbrauchs je Einwohner um das 1,7-fache im Vergleich zu 1950. Ursachen für den vermehrten Flächenbedarf sind der gestiegene Wohnflächenbedarf pro Einwohner, Umstrukturierungen beim Gewerbe und in der Landwirtschaft, die Reduzierung der Haushaltsgrößen bei gleichem Flächenbedarf sowie die Zunahme von Leerständen im Ortskern. Insbesondere letzteres führt langfristig gesehen zu einer Wertminderung des Grund und Bodens. Durch die Entwicklung des Konversionsgebietes, die Ausweisung von Sanierungsprogrammen für die Innenstadt und der Entwicklung von Neuordnungskonzepten



Von links: Johannes Felger (Sachgebiet Stadtplanung), Karl Drückenmüller (Ortsvorsteher Goldbach), Armin May (Freier Architekt und Stadtplaner aus Honhardt) stellen bereits Anfang August ein Neuordnungskonzept für den Stadtteil Goldbach vor.

In allen Stadtteilen versucht die Stadtverwaltung dem entgegen zu wirken. Trotz der Ausweisung des

schaftsverbrauch entgegen zu wirken und die vorhandenen Infrastrukturen sowie den belebten Ortskern nachhaltig zu

dem. Chancen seien vorhanden, nun gelte es diese zu nutzen. Untersucht wurde die historische Ortslage mit einer Fläche von rund 17,1 Hektar. Die Stadtverwaltung schafft damit die Voraussetzung um Fördermittel durch das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) beantragen zu können. Goldbach besitzt bereits heute eine sehr hohe Wohnqualität und hat durch seine zahlreichen Streuobstbestände innerhalb der Ortslage einen einzigartigen Charakter, den es zu erhalten gilt auch weiter zu entwickeln.

Info:

Es werden Beratungstermine im Rathaus oder auch vor Ort in Goldbach mit Projektleiter Johannes Felger und auf Wunsch auch mit Architekt und Stadtplaner Armin May unter der Telefonnummer 403 1552, angeboten. Alle Gespräche werden vertraulich behandelt. Die Pressemeldung/Bestandserhebung ist im Internet unter www.crailsheim.de verfügbar. Die erbetenen Baumöglichkeiten werden bei einer weiteren Bürgerversammlung im Herbst vorgestellt.

NEUORDNUNGSKONZEPT GOLDBACH

Entwurf wird präsentiert

Einladung zur Bürgerversammlung am 20. März

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

Termin ist am Mittwoch, 20. März 2013 um 19 Uhr im Schulsaal von Goldbach.

Gemeinsam mit dem Stadtplaner Armin May aus Honhardt hat die Stadtverwaltung einen Entwurf des Maßnahmenplanes für die zukünftige bauliche Entwicklung der Ortslage von Goldbach entwickelt.

Innerhalb der Ortslage wurden zahlreiche bauliche bisher nicht genutzte Potentiale festgestellt. Für diese konnten konkrete Maßnahmenvorschläge im Hinblick auf:

- Umnutzung (best. Gebäude)
- Nachverdichtung (Bebauung von Freiflächen) und
- Neuordnung (Neubau nach Abbruch alter Bausubstanz)



Erste planerisches Dankanstöße zur Umsetzung des Goldbacher Neuordnungskonzepts werden am Mittwoch, 20. März öffentlich vorgestellt.

Über eine zahlreiche und teilen. Soweit einzelne Fra- Um vorherige Terminverein-

6,5 Hektar könnten eingespart werden

Stadtverwaltung stellt Neuordnungskonzept für Goldbach in Bürgerversammlung vor / Jetzt ist Initiative der Eigentümern gefragt

Das Neuordnungskonzept belegt es, im Ortskern von Goldbach sind noch jede Menge Entwicklungspotentiale vorhanden. Dies zeigen die Bestandsaufnahme sowie der Maßnahmenplan, welche im Rahmen des Neuordnungskonzeptes aufgestellt wurden.

Das Ergebnis der Untersuchung stellten Johannes Felger, Stadtplaner der Stadtverwaltung Crailsheim, und Armin May, freier Architekt und Stadtplaner aus Honhardt, am 20. März im Schulsaal von Goldbach vor. Im Rahmen der Veranstaltung wies Johannes Felger darauf hin, dass die erarbeiteten Maßnahmen lediglich Vorschläge der Verwaltung für eine Neuordnung oder die Umnutzung von Gebäuden und Grundstücken sind,

die keinerlei Rechtsgültigkeit besitzen.

Die Planung soll viel mehr Denkanstöße für die Bürger



Innerörtliche Baulücken wie diese sollen in Goldbach geschlossen werden, so das Ziel des Neuordnungskonzeptes, das die Stadtverwaltung kürzlich im Stadteil vorgestellt hat. Würden alle vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt, müssten 6,5 Hektar Bauland im Außenbereich nicht erschlossen werden, so die Berechnungen.

bringen und aufzeigen, wo innerörtliche Entwicklungspotentiale liegen. Jetzt sind die Eigentümer am Zug, denn sie sollen ihre Ideen und Anregungen an die Verwaltung weitergeben.

Das Untersuchungsgebiet umfasst 17,1 Hektar. Durch die Umsetzung der entwickelten Maßnahmen könnten rund 6,5 Hektar Bauland im Außenbereich eingespart werden. Dies entspricht in etwa der Größe von sechs großen Fußballplätzen. Insgesamt konnten dadurch 74 bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, jeweils 36 Maßnahmen durch Nachverdichtung von unbebauten Flächen oder durch die Neuordnung leerstehender oder kaum genutzter Gebäude, zwei weitere Maßnahmen ergeben sich durch Umnutzung bestehender Gebäude.

Armin May wies darauf hin, dass bei der Entwicklung der Maßnahmen stark darauf geachtet wurde, den einzigartigen Charakter, den Goldbach durch seine zahlreichen Streuobstbestände besitzt, nicht zu zerstören.

Überrascht war Armin May darüber, dass trotz der zahlreichen, bereits im Vorfeld des Neuordnungskonzeptes getätigten Maßnahmen im Ortskern, immer noch zahlreiche Entwicklungsansätze erarbeitet werden konnten.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen dauere jedoch, so zeige die Erfahrung aus anderen untersuchten Ortschaften, meist eine Generation an. Weitere Informationen und Terminvereinbarungen mit Stadtplaner Johannes Felger unter Telefon 403-1552 oder per Mail unter johannes.felger@crailsheim.de

Stadtblatt vom 7.3.2013

Stadtblatt vom 11.4.2013

8 DORFENTWICKLUNGSPLAN 1989

8.1 Vergleich Maßnahmenplan 2013 / Dorfentwicklungsplan 1989

Im Jahr 1989 wurde für die alte Ortslage ein Dorfentwicklungskonzept erstellt. Das Plangebiet entsprach dabei im Kernbereich dem heutigen Untersuchungsgebiet. Zusätzlich hierzu wurden damals die Flächen nördlich der Mauritiusstraße bis unterhalb des Friedhofs in den Dorfentwicklungsplan einbezogen, während der südliche Teil der Schäfergasse und der nördliche Teil des Hangs unterhalb der Fürstenwaldstraße nicht im Konzept enthalten waren.

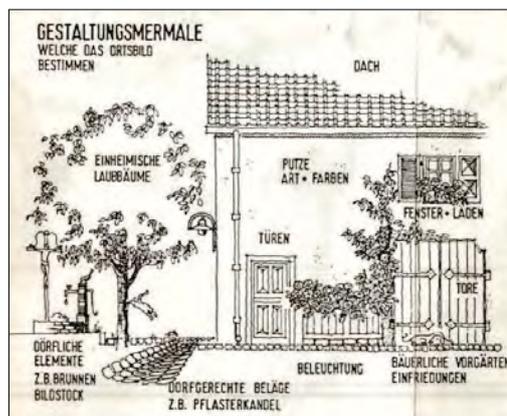
Die Umbrüche in den alten Dörfern waren 1989 bereits deutlich spürbar, hatten aber noch nicht das heute erreichte Ausmaß. So gab es in Goldbach noch mehrere landwirtschaftliche Betriebe und der Leerstand an Wohn- und Betriebsgebäuden war geringer.

Für Goldbach 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 dorfgerechten Gestaltung des öffentlichen Raums und der bestehenden Gebäude im Vordergrund standen.

Wie der nebenstehende Plan 8.1 zeigt, wurden 1989 ca. 24 Neubauten in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie als Doppelhäuser vorgeschlagen. Davon wurde die Hälfte dieser Gebäude am Südhang unterhalb der Fürstenwaldstraße vorgeschlagen - eine Bebauung, die auch damals ohne Bebauungsplan, neue Erschließungsstraßen und Grenzänderungen nicht möglich gewesen wäre. In den anderen Bereichen des Untersuchungsgebiets wurden 1989 insgesamt 12 Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhäuser vorgeschlagen. Von diesen wurden inzwischen 7 verwirklicht. Somit wurden in den letztgenannten Bereichen 58 % der Vorschläge des Dorfentwicklungsplans von 1989 verwirklicht.

Umfasste die Anzahl der möglichen baulichen Entwicklungen im Konzept von 1989 lediglich 24 Maßnahmen (darin enthalten 4 Doppelhäuser), so konnten 2013 insgesamt 74 mögliche Maßnahmen ermittelt werden. Die größere Anzahl an denkbaren Maßnahmen ergibt sich unter anderem dadurch, dass nicht nur die Potenziale für Neubauten ermittelt wurden, sondern auch die Möglichkeiten für Umnutzungen und Neuordnungen des Gebäudebestands sowie der Grundstückszuschnitte verstärkt untersucht wurden. Im Vergleich beider Neuordnungskonzepte führt dies zu einer Steigerung der vorgeschlagenen Maßnahmen um ca. 200 %.

Der Dorfentwicklungsplan von 1989 war weniger durch die Neuordnung der Bebauung geprägt, sondern vor allem durch Vorschläge zur Gestaltung des öffentlichen Raums und der bestehenden Gebäude



Legende:

 Untersuchungsgebiet

 vorgeschlagene öffentl. Erschließungsstraßen

Dorfentwicklungsplan 1989:

 1989 vorgeschlagene Wohnhäuser*, die inzwischen verwirklicht bzw. deren Bauplätze anderweitig bebaut wurden
(je Punkt ein Wohnhaus, insgesamt 7 Wohnhäuser, davon 1 Doppelhaus)

 1989 vorgeschlagene Wohnhäuser*, die bisher nicht verwirklicht und deren Bauplätze auch nicht anderweitig bebaut wurden
(je Punkt ein Wohnhaus, insgesamt 7 Gebäude im Bereich der engeren Ortslage und ca. 12 am Südrand unterhalb der Fürstenwaldstraße (dort nur als verbaler Vorschlag - keine bauliche Konkretisierung im Konzept))

*) Hinweis: 1989 wurden ausschließlich Gebäude in der Größe von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 4 Doppelhäuser vorgeschlagen. Je Gebäude bzw. je Doppelhaus wurde ein Punkt vergeben.

 vorgeschlagene private Erschließungswege

 vorgeschlagenes Überfahrtsrecht

 vorgeschlagener Grenzverlauf / entfallende Grenzen

 vorgeschlagene Renaturierung des Mühlbachs

 Restkapazitäten für Wohngebäude in Bebauungsplangebiet

Maßnahmenplan 2013:

 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)

 in gepl. / best. Gebäude integrierte Doppelgarage (L / B 6,0 m / 6,0 m - gestrichelt dargestellt)

 Stp vorgeschlagene private Stellplatzanlage

 Abriss bestehender Gebäude



NEUORDNUNGSKONZEPT
GOLDBACH

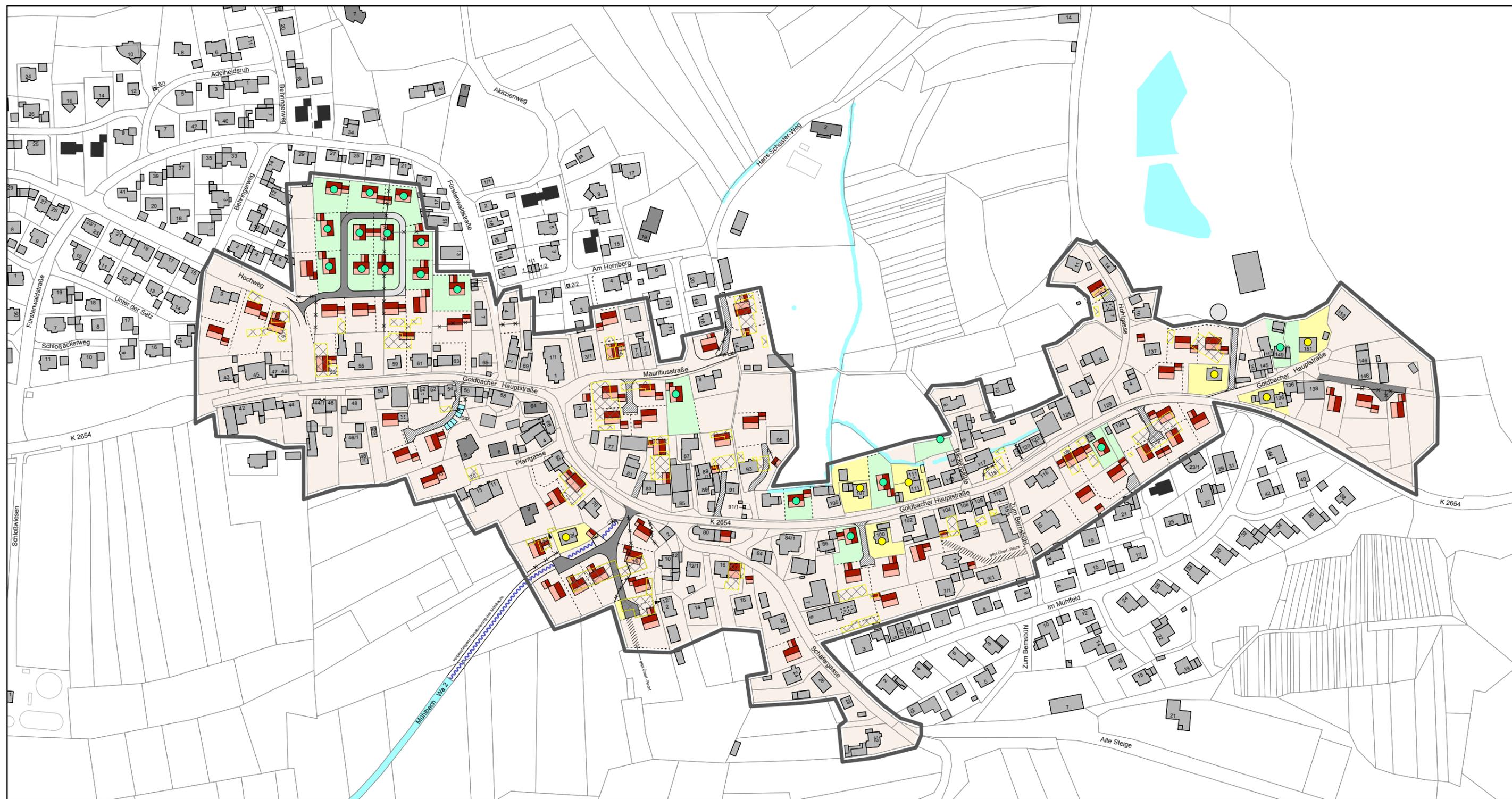
VERGLEICH PLANUNGEN 2013 / 1989 - Plan 8.1

VERGLEICH
MAßNAHMENPLAN 2013 /
DORFENTWICKLUNGSPLAN 1989



M 1 : 3.000

Stand: 8.8.2013



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.: 07951/403-1341
e-mail: klaus.ehrmann@crailsheim.de

Dipl. Ing. Johannes Felger
Sachgebiet Stadtplanung
Tel.: 07951/403-1352
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

10 KARTENMAßSTÄBE

Die vorstehende Broschüre enthält Karten in den Maßstäben 1:1.000, 1:3000 und 1:5000. Die Maßstäbe dieser Karten sind nachfolgend dargestellt. Sie können 1:1 kopiert oder ausgeschnitten werden. Mit diesen kann dann in den Karten der Broschüre unmittelbar gemessen werden.

