

NEUORDNUNGSKONZEPT CRAILSHEIM - JAGSTHEIM

Stand: 20.11.2009

UNTERSUCHUNG

ZUR EINDÄMMUNG DES LANDSCHAFTSVERBAUCHS

DURCH AKTIVIERUNG DER INNERÖRTLICHEN POTENTIALE

Inhaltsverzeichnis:

1	Mögliche Entwicklungen in Jagstheim	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	Mittel- bis langfristige Maßnahmen - Zusammenschau	24
5.3	Grundsätze der Planung	24
5.4	Hinweise	26
5.5	Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge	28
5.6	Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge	37
5.7	Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge	74
5.8	Ergebnis Flächeneinsparpotential	78
6	Zusammenfassung	80
7	Öffentlichkeitsarbeit	80
8	Impressum	84

1 MÖGLICHE ENTWICKLUNGEN IN JAGSTHEIM

1.1 Lage im Raum

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

Über die - durch den Altort verlaufende - Bundesstraße 290 sind das Stadtzentrum, die zahlreichen Arbeitsplätze in Crailsheim und die Autobahnen A 6 und A 7 rasch erreichbar.

Stadtmitte

Jagstheim



1.2 Der Ort und seine Geschichte

Jagstheim wurde im Jahre 1212 erstmals urkundlich erwähnt, dürfte aber deutlich älter sein, wie die Endung auf „heim“ nahelegt. Es ist anzunehmen, dass der Ort zu den frühen Siedlungen in der Region gehört.

Bedingt durch seine Nähe zu Crailsheim teilte der Ort über die Jahrhunderte hinweg im Wesentlichen das Schicksal der Stadt. Bis zu seiner Eingemeindung im Jahre 1976 war Jagstheim eine selbständige Gemeinde und ist heute ein Stadtteil von Crailsheim.

Der Altort ist bis heute dörflich geprägt. In Jagstheim wohnen ca. 1540 Menschen, davon 890 in der Burgbergsiedlung und 650 in der alten Ortslage.

Evangelische Kirche in Jagstheim



1.3 Das Wachstum des Ortes bis heute

Jagstheim entwickelte sich bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges nur sehr langsam in die Fläche, über Jahrhunderte behielt der Ort seine Größe. Noch 1950 umfasste er im Wesentlichen nur das Untersuchungsgebiet westlich der Jagst. Erst danach begann ein sehr schnelles Wachstum, das den Ort sprunghaft ausdehnte. Dieses Wachstum konzentrierte sich dabei fast ausschließlich auf die neu entstehende Burgbergsiedlung östlich der Jagst, während der Altort kaum wuchs. Der Stadtteil Jagstheim besteht heute aus zwei eigenständigen Einheiten, die durch die fast jährlich überschwemmte Jagstauve voneinander getrennt sind. Innerhalb der historischen Ortslage erfolgte im Laufe der Jahrhunderte eine stetige Nachverdichtung. Diese ungewöhnlich kleinteilige Struktur prägt den Ort bis heute.



Urkarte um 1820 (nachträglich farbig hinterlegt)

Staatskarte um 1970



Liegenschaftskataster 2008

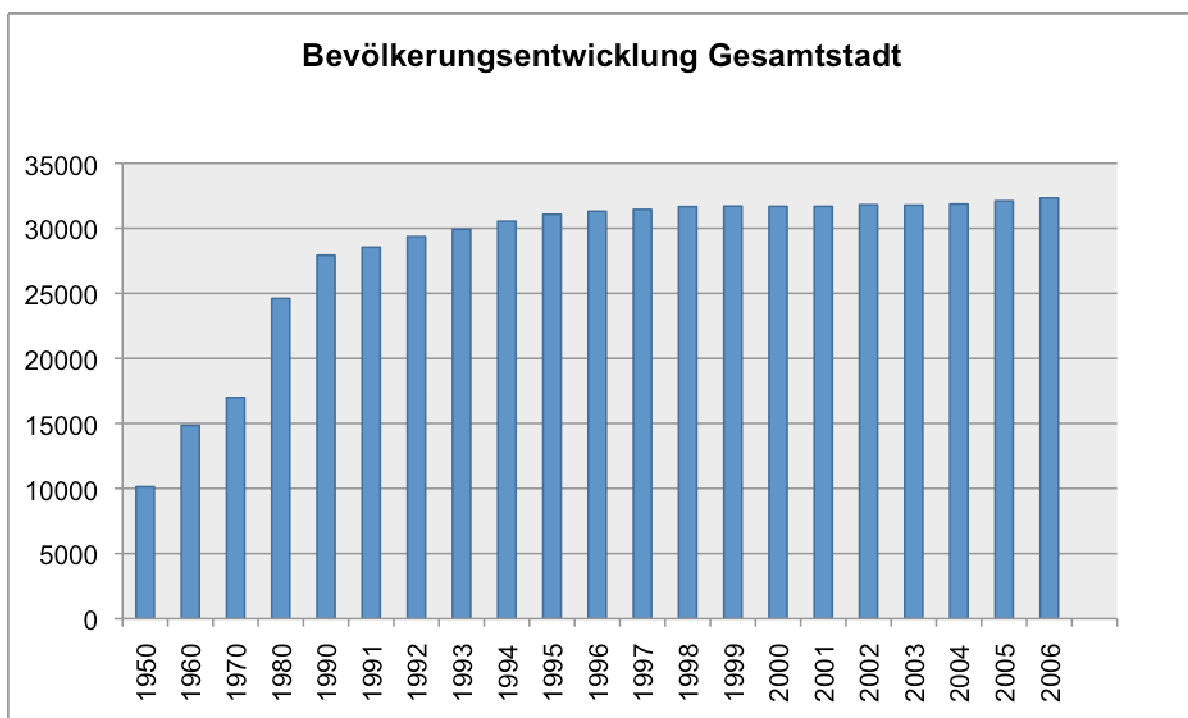


1.4 Bevölkerungsentwicklung

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 2007 bei 0,4%.



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

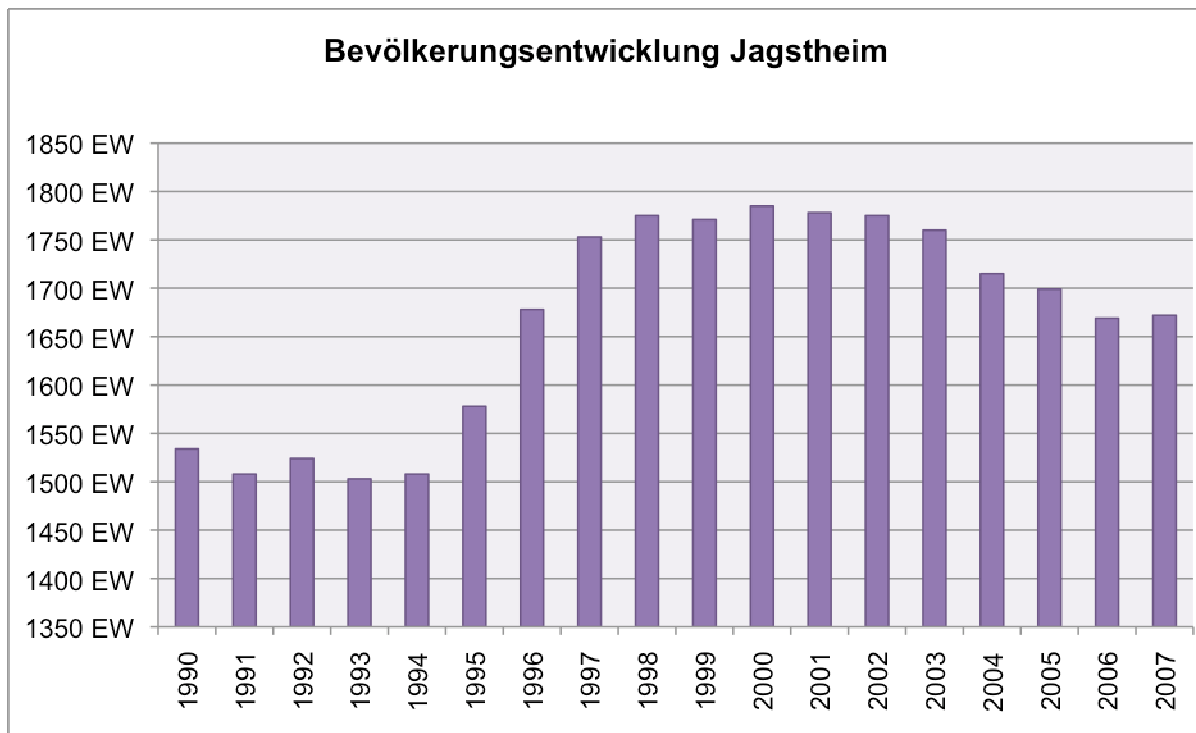
Innerhalb des Stadtgebietes verlief die Bevölkerungsentwicklung unterschiedlich. Die Entwicklung in den einzelnen Stadtteilen war dabei primär von der Verfügbarkeit von Bauland und nur sekundär von der Attraktivität des jeweiligen Standortes abhängig. So führte die Ausweisung von Baugebieten immer zu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

Die nachfolgende Tabelle zeigt eindrücklich die schnelle Bevölkerungszunahme in Jagstheim zwischen 1994 und 1998. Dies ist durch die Bebauung des letzten großen Baugebietes „Burgberg III“ im östlichen Teil der Burgbergsiedlung in diesem Zeitraum zu erklären (vgl. unten unter „3.2 Gebiete mit Bebauungsplänen – Untersuchungsgebiet“). Seitdem ist die Einwohnerzahl tendenziell rückläufig. Eine wichtige Ursache hierfür liegt in der Tatsache begründet, dass weder im Altort noch in der Burgbergsiedlung in größerem Umfang Baugrundstücke zur Verfügung stehen, zugleich aber die Wohnfläche je Einwohner kontinuierlich gestiegen ist (vgl. hierzu vorstehenden Abschnitt). Hinzu kommen städtebauliche Defizite, welche die Attraktivität des Altortes in Teilbereichen einschränken (Bundesstraße, Bahnlinie) sowie teilweise schwierige Grundstücksverhältnisse, die ihre Ursache in einer sehr kleinteiligen Parzellierung haben.



(Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Crailsheim)

Zur künftigen Bevölkerungsentwicklung in Jagstheim kann folgendes festgehalten werden: Jagstheim liegt an der Entwicklungsachse Crailsheim-Ellwangen. Durch seine Nähe zu Crailsheim und die gut ausgebaute Bundesstraße 290 sind die dort vorhandenen Arbeitsplätze rasch erreichbar und die Crailsheimer Innenstadt bietet zahlreiche und attraktive Einkaufsmöglichkeiten. Die Grundversorgung mit öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule, Verwaltungsstelle ect.) und mit Geschäften des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Getränkeshändler) ist gegeben. Ferner finden sich diverse Handwerksbetriebe sowie ein reges Vereinsleben vor Ort. Das reizvolle Jagsttal und die umgebende Hügellandschaft bieten gute Naherholungsmöglichkeiten in einer abwechslungsreichen Landschaft. Damit hat Jagstheim gute Chancen auch in Zukunft ein begehrter Wohnort zu bleiben.

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

innerörtliche Baulücke



marode Bausubstanz



größere innerörtliche Freifläche



ungenutztes Scheunen- und Stallgebäude



leerstehendes Wohnhaus



eingestürztes Lagergebäude



3 BESTANDSERHEBUNG

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

Wie bereits oben erwähnt, ist der Altort seit dem Ende des zweiten Weltkrieges nur unwesentlich in die Fläche gewachsen. Die großen städtebaulichen Entwicklungen zwischen 1950 und 2000 führten in Jagstheim zum Aufbau einer vom Altort räumlich getrennten, zweiten Siedlungseinheit, der Burgbergsiedlung. Diese liegt auf einer Flussterrasse östlich der Jagstau und beherbergt heute ca. 890 Einwohner. Sie ist damit größer als der Altort mit 650 Einwohnern, verfügt aber über keine nennenswerten Infrastruktureinrichtungen – diese befinden sich nach wie vor fast alle im Altort.

Die Burgbergsiedlung ist eine reine Wohnsiedlung mit guter bis sehr guter Bausubstanz, die planmäßig erschlossen und bebaut wurde. Eine Entwicklungskonzeption ist für sie nicht erforderlich. Ihre Erweiterung in die Landschaft ist nur noch bedingt möglich, da die naturräumlichen Grenzen fast erreicht sind und immissionsschutzrechtliche Abstandsflächen zum Kaihof einzuhalten sind.

Der Altort hingegen zeigt eine dörfliche, im Laufe von Jahrhunderten gewachsene Struktur. Die Ausweisung neuer Wohngebiete an seinen Rändern ist ebenfalls nur bedingt möglich. Im Osten wird dies durch die Jagstau verhindert. Im Süden bereiten die Lärmemissionen durch das hier vorhandene Gewerbe, die Bundesstraße 290 und die Bahnlinie große Probleme und im Westen verhindern die dort ansässigen Aussiedlerhöfe mit den um sie erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Abstandsflächen die Ausweisung neuer Wohngebiete. Lediglich im Nordwesten und nördlich der Speltach ist eine Erweiterung der alten Ortslage möglich.

Andererseits haben innerhalb der alten Ortslage inzwischen fast alle landwirtschaftlichen Betriebe aufgegeben oder sind ausgesiedelt. Dies hat zur Folge, dass fast alle ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude leer stehen oder nur noch zu untergeordneten Abstellzwecken genutzt werden. Hinzu kommt, dass mehrere Gebäude nicht bewohnt sind und deren Zahl – bedingt durch die vorhandene Überalterung der Bevölkerung - weiter zunehmen wird; schon heute sind etliche Gebäude nur noch von einer Person bewohnt. Es erscheint deshalb sinnvoll, sich der Entwicklung der alten Ortslage zuzuwenden. Aus diesem Grunde wurde das hier vorgestellte Neuordnungskonzept für den Altort entwickelt. Mit ihm sollen die vorhandenen Flächenreserven mobilisiert werden und zugleich soll der Altort aufgewertet und attraktiver gestaltet werden.

1987 wurde für den östlichen Teil des Untersuchungsgebietes im Rahmen des „Programms einfache Stadtsanierung (PES)“ ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet und zum Teil verwirklicht. Das Neuordnungskonzept Jagstheim führt dieses weiter und berücksichtigt die inzwischen eingetretenen Entwicklungen.

Für die Feldlage von Jagstheim wurde ein Flurbereinigungsverfahren angeordnet. Sollte für den Altort – wie derzeit angestrebt – ein zweites Verfahren oder eine Beziehung zum laufenden erfolgen, würden zusätzliche Synergieeffekte entstehen, da sich auf diese Weise z.B. Grenzregelungen einfacher umsetzen ließen. Ein Flurbereinigungsverfahren im Altort wäre – u.a. bedingt durch den zum Teil sehr kleinteiligen Grundbesitz – dringend angezeigt.

Das Untersuchungsgebiet umfasst damit im Wesentlichen die gemischten Bauflächen der alten Ortslage.

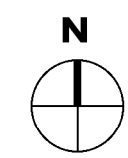
NEUORDNUNGSKONZEPT JAGSTHEIM

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.1

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Legende:

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbebauflächen
-  Gemeinbedarfsflächen
-  Öffentliche Grünflächen
-  Waldflächen
-  Landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich
-  Landschaftsschutzgebiete
-  Kläranlage
-  Gewässer
-  Überschwemmungsgebiet der Jagst
-  Bundesstraße 290
-  Bahnlinie Crailsheim - Aalen



M 1 : 6.000

Stand: 20.11.2009

3.2 Gebiete mit Bebauungsplänen - Untersuchungsgebiet

Unter „3.1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan“ wurde das Untersuchungsgebiet grob umrissen. Es umfasst im Wesentlichen die Gemischten Bauflächen der alten Ortslage im FNP und die darin enthaltenen Gemeinbedarfsflächen. Nachfolgend werden die Grenzen des Untersuchungsgebietes exakt definiert.

Im Westen entspricht die Grenze des Untersuchungsgebietes im Wesentlichen der Grenze der Gemischten Baufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Soweit einzelne Gebäude bereits zu Untersuchungsbeginn unmittelbar außerhalb der gemischten Bauflächen des FNP (d.h. im planungsrechtlichen Außenbereich) vorhanden waren, wurden sie mit in das Untersuchungsgebiet einbezogen.

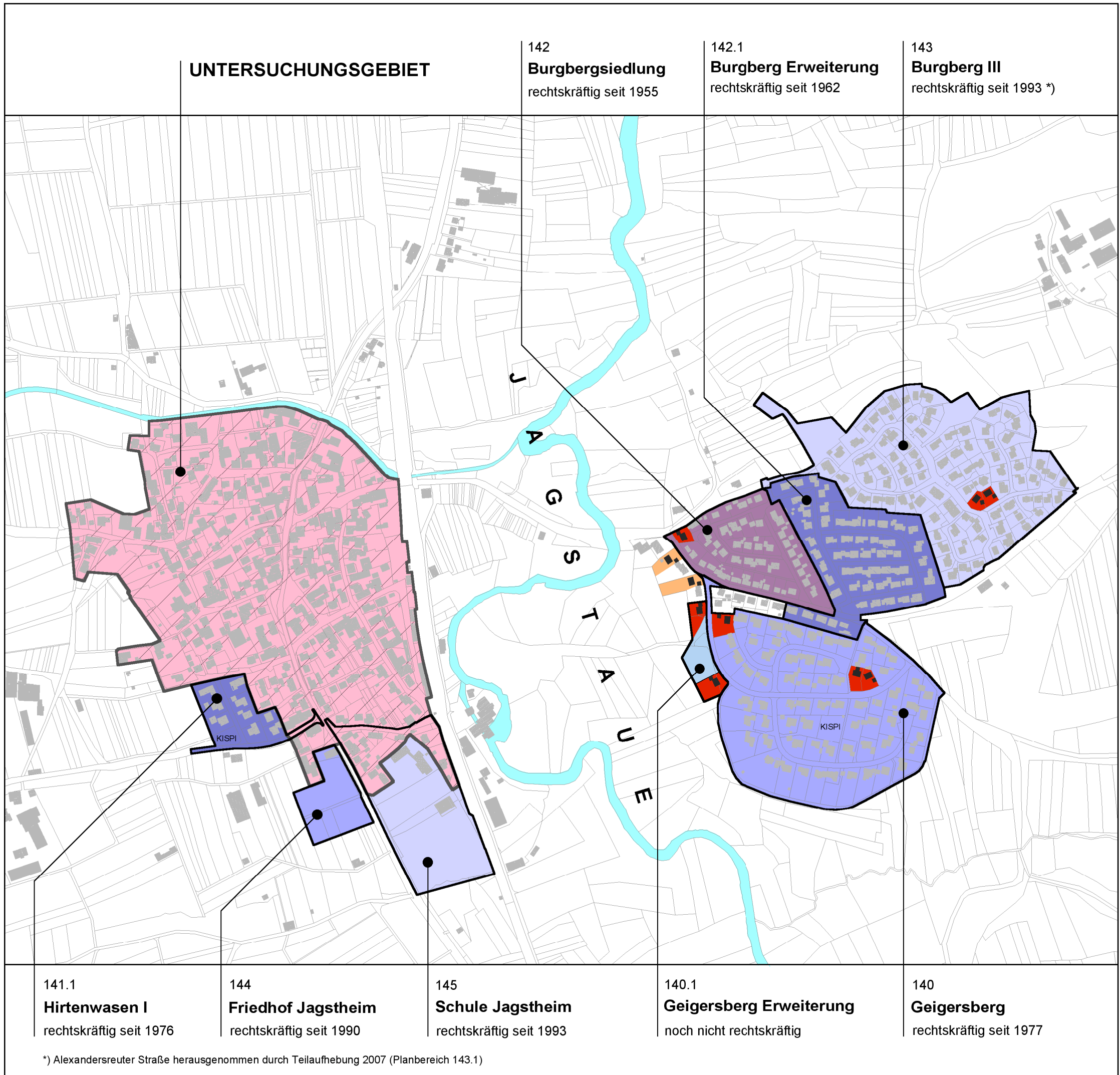
Im Osten folgt die Grenze des Untersuchungsgebietes den dort vorhandenen Bahnanlagen ohne diese einzuschließen. Da es sich bei den Flächen östlich der Bahnanlagen um gewerbliche Bauflächen bzw. um Außenbereichsflächen ohne Bebauung handelt, widerspräche eine Ausdehnung des Untersuchungsgebietes über die Bahnanlagen hinaus dieser Untersuchung.

Im Norden entspricht die Grenze des Untersuchungsgebietes der Grenze der Gemischten Baufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Damit endet das Untersuchungsgebiet am südlichen Ufer der Speltach. Alle Flächen nördlich davon werden nicht untersucht.

Im Süden Im Südwesten grenzt das Untersuchungsgebiet exakt an die Bebauungspläne „Hirtenwasen I“ und „Friedhof Jagstheim“ an, während die nördliche Teilfläche des Bebauungsplans „Schule Jagstheim“ in das Untersuchungsgebiet einbezogen wird. Die Einbeziehung dieser Teilflächen erfolgt, da der Bebauungsplan „Schule Jagstheim“ im Norden in die alte Ortslage hineinragt. Die in diesem Teil bauplanungsrechtlich zulässigen Möglichkeiten zur Nachverdichtung, Neuordnung und Umnutzung sollen mit untersucht werden. Die Flächen der Bebauungspläne „Hirtenwasen I“ und „Friedhof Jagstheim“ wurden hingegen nicht in das Untersuchungsgebiet einbezogen, da diese Flächen planmäßig aufgesiedelt wurden bzw. als Friedhofsflächen genutzt werden und somit keine weiteren Potenziale bieten.

Damit ist das Untersuchungsgebiet festgelegt. Es umfasst 22,2 ha.

In dem nebenstehenden Plan wurden für den gesamten Innenbereich von Jagstheim zusätzlich die Restkapazitäten für Wohngebäude außerhalb des Untersuchungsgebietes erfasst. Es handelt sich um 10 Baugrundstücke auf denen die Errichtung von jeweils einem Wohngebäude in der Größe eines freistehenden Einfamilienhauses möglich ist.



UNTERSUCHUNGSGEBIET

142
Burgbergsiedlung
rechtskräftig seit 1955

142.1
Burgberg Erweiterung
rechtskräftig seit 1962

143
Burgberg III
rechtskräftig seit 1993 *)

141.1
Hirtenwasen I
rechtskräftig seit 1976

144
Friedhof Jagstheim
rechtskräftig seit 1990

145
Schule Jagstheim
rechtskräftig seit 1993

140.1
Geigersberg Erweiterung
noch nicht rechtskräftig

140
Geigersberg
rechtskräftig seit 1977

*) Alexandersreuter Straße herausgenommen durch Teilaufhebung 2007 (Planbereich 143.1)










**NEUORDNUNGSKONZEPT
JAGSTHEIM**

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.2

**GEBIETE MIT BEBAUUNGSPLÄNEN
UND DEREN RESTKAPAZITÄTEN**

UNTERSUCHUNGSGEBIET

Legende:

-  Gebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen. Namen siehe Planeinschriebe
-  " " " " "
-  " " " " "
-  " " " " "
-  " " " " "
-  Restkapazitäten für Wohngebäude in Bebauungsplangebieten
-  Restkapazitäten für Wohngebäude außerhalb von Bebauungsplangebieten und außerhalb des Untersuchungsgebietes aber im Innenbereich
-  Mögliche Baukörper
-  Untersuchungsgebiet



M 1 : 6.000

Stand: 20.11.2009

3.3 Grün- und Freiflächenstruktur

Östlich der Bahnlinie Crailsheim-Aalen liegt das Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal“ (siehe oben unter „3.1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan“). Die Jagst und ihre Ufer sind zusätzlich als Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutz-Gebiet ausgewiesen. Die genannten Bereiche werden durch das Neuordnungskonzept nicht berührt. Im Norden grenzt das Untersuchungsgebiet unmittelbar an die Speltach. Auswirkungen auf diese und ihre Uferbereiche sowie die vorhandenen Weichholzbestände sind nicht zu erwarten. Biotope gemäß § 32 NatSchG oder Naturdenkmale liegen weder im Untersuchungsgebiet noch an dessen Rändern.

Aufgrund der dichten Bebauung und der vielen kleinen Parzellen gibt es im Plangebiet selbst kaum großflächige Grünstrukturen, die ökologisch wertvoll sind. Auch Kleinstrukturen und Einzelbäume sind z.T. nur sporadisch vorhanden. Lediglich am Westrand des Untersuchungsgebietes bestehen größere Streuobstbestände, überwiegend im Bereich von steil bis mäßig geneigten Nord- bzw. Osthängen. Die Bestände sind zum Teil überaltert.

Eine Besonderheit sind im südlichen Plangebiet die dort vorhandenen Grabelandflächen. Diese werden zum größten Teil bewirtschaftet.

Die Straßenränder werden von Einzelbäumen und Baumgruppen gegliedert. Im östlichen Teil ist die Durchgrünung der Straßenräume als Folge der Maßnahmen der neunziger Jahre recht gut. Im westlichen Teil gibt es Verbesserungsmöglichkeiten.

Entlang der Straßen stehen die zweigeschossigen Gebäude meistens in einer dichten Abfolge, so dass die Quartierinnenbereiche relativ gut vom Straßenlärm abgeschirmt sind. Aufgrund des Siedlungsdruckes - insbesondere infolge der früher permanent vorhandenen Bautätigkeit in der Landwirtschaft - sind inzwischen viele Quartierinnenbereiche mehr oder minder überbaut. Dort, wo diese Bereiche unbebaut und gärtnerisch angelegt sind (z.B. zwischen Unterspeltacher Straße, Ziegelhüttenstraße und Jagstheimer Hauptstraße), tragen sie viel zur Wohnqualität der Anwohner bei.

Insgesamt kann die Durchgrünung des Untersuchungsgebietes eher als unterdurchschnittlich bezeichnet werden.



Größere Grünstrukturen gibt es im Untersuchungsgebiet nur an dessen Westrand in Form von Streuobstwiesen












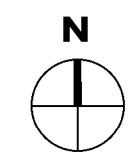
Entwurf
**NEUORDNUNGSKONZEPT
 JAGSTHEIM**

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.3

**GRÜN - UND
 FREIFLÄCHENSTRUKTUREN
 IM UNTERSUCHUNGSGBIET**

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Zusammenhängende Laubholzbestände
-  Zusammenhängende Nadelholzbestände
-  Größere Laubbäume und Baumgruppen
-  größere Nadelbäume und Baumgruppen
-  Streuobstbestände
-  Größere Grabelandflächen
-  sehr steil geneigte Nord- bzw. Osthänge
-  mäßig geneigte Nord- bzw. Osthänge



M 1 : 2.500
 Stand: 20.11.2009

3.4 Landwirtschaft

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

Derzeit gibt es innerhalb der Ortslage noch vier Nebenerwerbsbetriebe, zwei Pferdehalter und die Althofstelle eines Haupterwerbslandwirts, die dieser aber nicht mehr zur Tierhaltung nutzt. Die Haupterwerbsbetriebe befinden sich mit ihrer emissionsträchtigen Tierhaltung alle außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Im Plangebiet gibt es zahlreiche landwirtschaftliche Gebäude, die leer stehen oder nur noch zu untergeordneten Abstellzwecken genutzt werden. Insgesamt handelt es sich um die Gebäude von ca. 50 ehemaligen Betrieben, mit einer Gebäudegrundfläche von über 13.000 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, bzw. bebauten Ortsteilen, deren Eigenart einem Dorfgebiet entspricht, sowie gegenüber Wohnhäusern im Außenbereich. In diesen Bereichen ist ein höheres Maß an Geruchsmissionen zumutbar.

Die mit "Mindestabstand WA /MI" bezeichneten Abstände gelten sowohl zwischen Stallanlagen und Wohngebieten (Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Besonderes Wohngebiet) als auch zwischen Stallanlagen und Mischgebieten sowie bebauten Ortsteilen, deren Eigenart einem Wohn- oder Mischgebiet entspricht.

Innerhalb der Abstandsflächen sollen zum gegenseitigen Schutz - Bestandsschutz landwirtschaftlicher Betrieb gegenüber emissionsempfindlicher Wohnnutzung - keine Wohnneubauten zugelassen werden. Die dargestellten Abstandsradien beruhen aufgrund der Ermittlungsmethode - s.o. (Tieranzahl und Tierart) - 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 Abstandsradien ergeben.

Wie aus dem Planteil ersichtlich wird, erfordern lediglich die beiden Haupterwerbslandwirte südwestlich außerhalb des Untersuchungsgebietes Abstandsflächen. Zu den Nebenerwerbslandwirten innerhalb des Untersuchungsgebietes sind aufgrund der geringen Tieranzahl bzw. nicht vorhandener Tiere im Dorfgebiet keine Abstände erforderlich.








Althofstelle eines ausgesiedelten Betriebes - im Untersuchungsgebiet werden keine Tiere mehr eingestellt

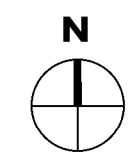
Entwurf
NEUORDNUNGSKONZEPT
JAGSTHEIM

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.4

LANDWIRTSCHAFT
IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Landwirtschaft im Haupterwerb
-  Landwirtschaft im Nebenerwerb
-  Pferdehalter
-  Mindestabstände, die neue Wohngebäude im Dorfgebiet (MD) / Wohngebiet (WA) gegenüber landwirtschaftlichen Betrieben gemäß VDI-Richtlinie 3471 einhalten müssen



M 1 : 2.500

Stand: 20.11.2009

3.5 Denkmalschutz, Öffentliche Einrichtungen und Gewerbebetriebe

Denkmalschutz:

Im Plangebiet stehen folgende Gebäude unter Denkmalschutz:

Straße	Objekt
Stauseestraße 3	Ev. Kirche St. Nikolaus und abgegangene Kirchenbefestigung*)
Jagstheimer Hauptstraße 113	Wohn- und Geschäftshaus
Jagstheimer Hauptstraße 124	ehemaliges Rathaus und ehemalige Schule
Jagstheimer Hauptstraße 141	Wohnhaus
Unterspeltacher Straße 6	ehemaliges Pfarrhaus mit Pfarrscheuer
Unterspeltacher Straße 15	ehemalige Gastwirtschaft „Zum Burghof“
Unterspeltacher Straße 18 - 25	abgegangene Burg*)
Bahnstraße 28	Bahnhof mit Lagergebäude
Mühlenstraße 39	Villa Hoffmann

*) bei dem genannten Denkmal handelt es sich um ein archäologisches Kulturdenkmal des Mittelalters

Öffentliche Einrichtungen:

Die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen kann als gut bezeichnet werden. Die öffentlichen Gebäude sind in gutem oder ordentlichem baulichen Zustand. Südwestlich des Plangebietes befinden sich die Anlagen des örtlichen Schützenvereins, nordwestlich des Untersuchungsgebietes das Sportgelände des örtlichen Sportvereins. Ferner besteht in der Burgbergsiedelung die Peter und Paul Kirche (die drei Einrichtungen liegen außerhalb des dargestellten Planausschnitts).

Gewerbebetriebe:

Mit dem Gasthaus „Zum Hirsch“, dem Gasthof „Rose“ und der Gaststätte „Am Bahnhof“ ist der Ort gastronomisch gut versorgt. Auch befinden sich zwei Bankfilialen, eine Bäckerei, eine Metzgereifiliale und ein Getränkehändler im Ort. Ferner gibt es zahlreiche Handwerksbetriebe, einen Holzhändler und eine Strumpffabrik.






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

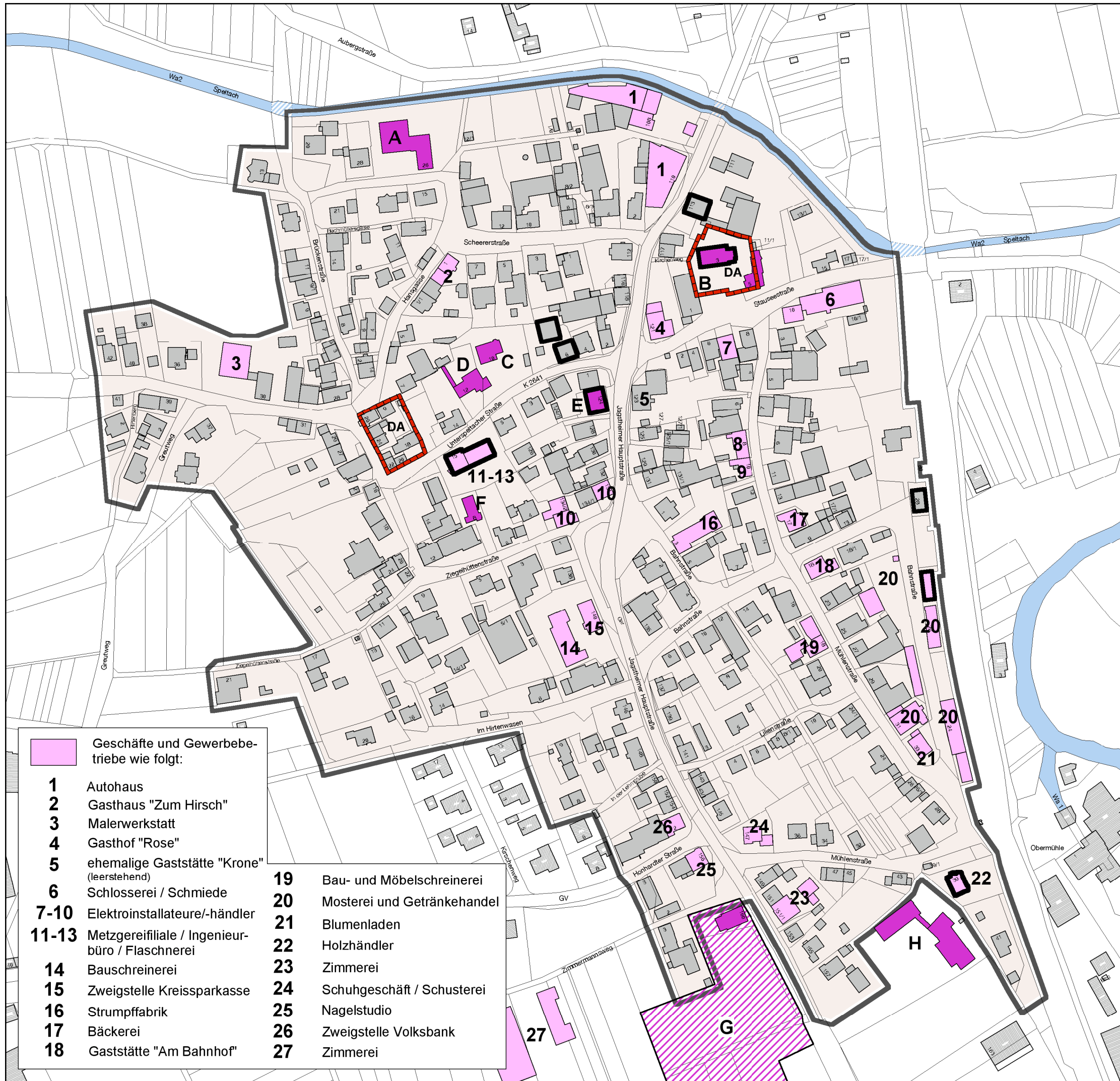
Entwurf
**NEUORDNUNGSKONZEPT
 JAGSTHEIM**

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.5

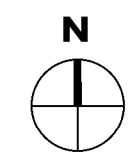
**DENKMALSCHUTZ,
 ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN
 UND GEWERBEBETRIEBE
 IM UNTERSUCHUNGSGBIET**

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Denkmalgeschützte Gebäude und Objekte
-  Flächen mit archäologischen Kulturdenkmälern des Mittelalters (abgeg. Burg, abgeg. Kirchenbefestigung)
-  Öffentliche Gebäude und Einrichtungen wie folgt:
 - A** Städtischer Bauhof
 - B** Evangelische Kirche / Gemeindehaus
 - C** Evangelisches Pfarramt
 - D** Kindergarten
 - E** Ortschaftsverwaltung
 - F** Neuapostolische Kirche
 - G** Städtischer Friedhof
 - H** Grundschule / Sport- und Festhalle
-  Geschäfte und Gewerbebetriebe gemäß Darstellung im Planteil



-  Geschäfte und Gewerbebetriebe wie folgt:
- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1 Autohaus | 19 Bau- und Möbelschreinerei |
| 2 Gasthaus "Zum Hirsch" | 20 Mosterei und Getränkehandel |
| 3 Malerwerkstatt | 21 Blumenladen |
| 4 Gasthof "Rose" | 22 Holzhändler |
| 5 ehemalige Gaststätte "Krone" (leerstehend) | 23 Zimmerei |
| 6 Schlosserei / Schmiede | 24 Schuhgeschäft / Schusterei |
| 7-10 Elektroinstallateure/-händler | 25 Nagelstudio |
| 11-13 Metzgereifiliale / Ingenieurbüro / Flaschnerei | 26 Zweigstelle Volksbank |
| 14 Bauschreinerei | 27 Zimmerei |
| 15 Zweigstelle Kreissparkasse | |
| 16 Strumpffabrik | |
| 17 Bäckerei | |
| 18 Gaststätte "Am Bahnhof" | |



M 1 : 2.500

Stand: 20.11.2009

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 meist noch eine gute Bausubstanz aufweisen (i.d.R. Vor- und Nachkriegsbauten), die aber größere Unterhaltungsrückstände zeigen und / oder bei denen anzunehmen ist, dass bei der Wärmedämmung größere Defizite bestehen.

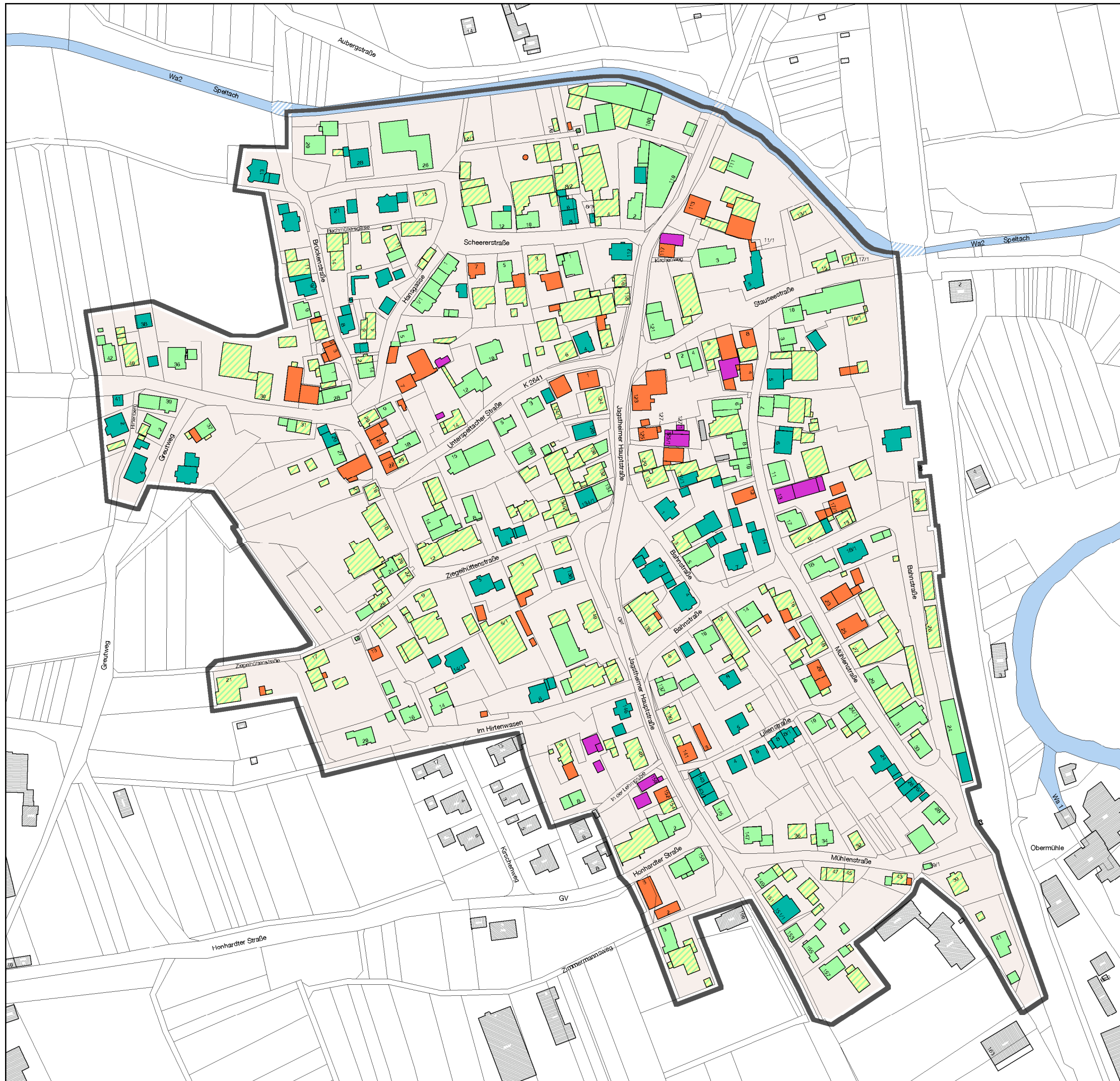
Die Summe dieser Defizite kann dabei im Einzelfall so groß werden, dass auch der Abbruch und ein anschließender Neubau eine wirtschaftlich sinnvolle Alternative darstellen kann.

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.








Entwurf
**NEUORDNUNGSKONZEPT
 JAGSTHEIM**

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.6

**ZUSTAND DER BAUSUBSTANZ
 IM UNTERSUCHUNGSGBIET**

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Neue oder gleichwertig renovierte Bausubstanz
-  Gute / ordentliche Bausubstanz
-  Mit größeren Mängeln behaftete Bausubstanz
-  Baufällige und abrisswürdige Bausubstanz



M 1 : 2.500

Stand: 20.11.2009

3.7 Freiflächen und Leerstände

Das Untersuchungsgebiet umfasst 22,2 ha. In diesem Gebiet stehen einzelne Hofstellen, zahlreiche Wirtschafts- und mehrere Wohngebäude leer oder dienen nur noch zu untergeordneten Abstellzwecken. Insgesamt handelt es sich um einen Leerstand mit einer Gebäudegrundfläche von über 15.000 qm.

Ferner gibt es verschiedene innerörtliche Freiflächen, deren Bebauung überprüft werden sollte. Insgesamt handelt es sich dabei um eine Gesamtfläche von ca. 3,1 ha.

Wichtige Ursachen für den umfangreichen Leerstand und die vorhandenen Freiflächen liegen in der Aufgabe fast aller landwirtschaftlicher Betriebe und in der starken Zersplitterung des Grundbesitzes in viele kleine Parzellen, wodurch eine Folgenutzung bis heute sehr erschwert wird.

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

innerörtliche Freifläche



Leerstand

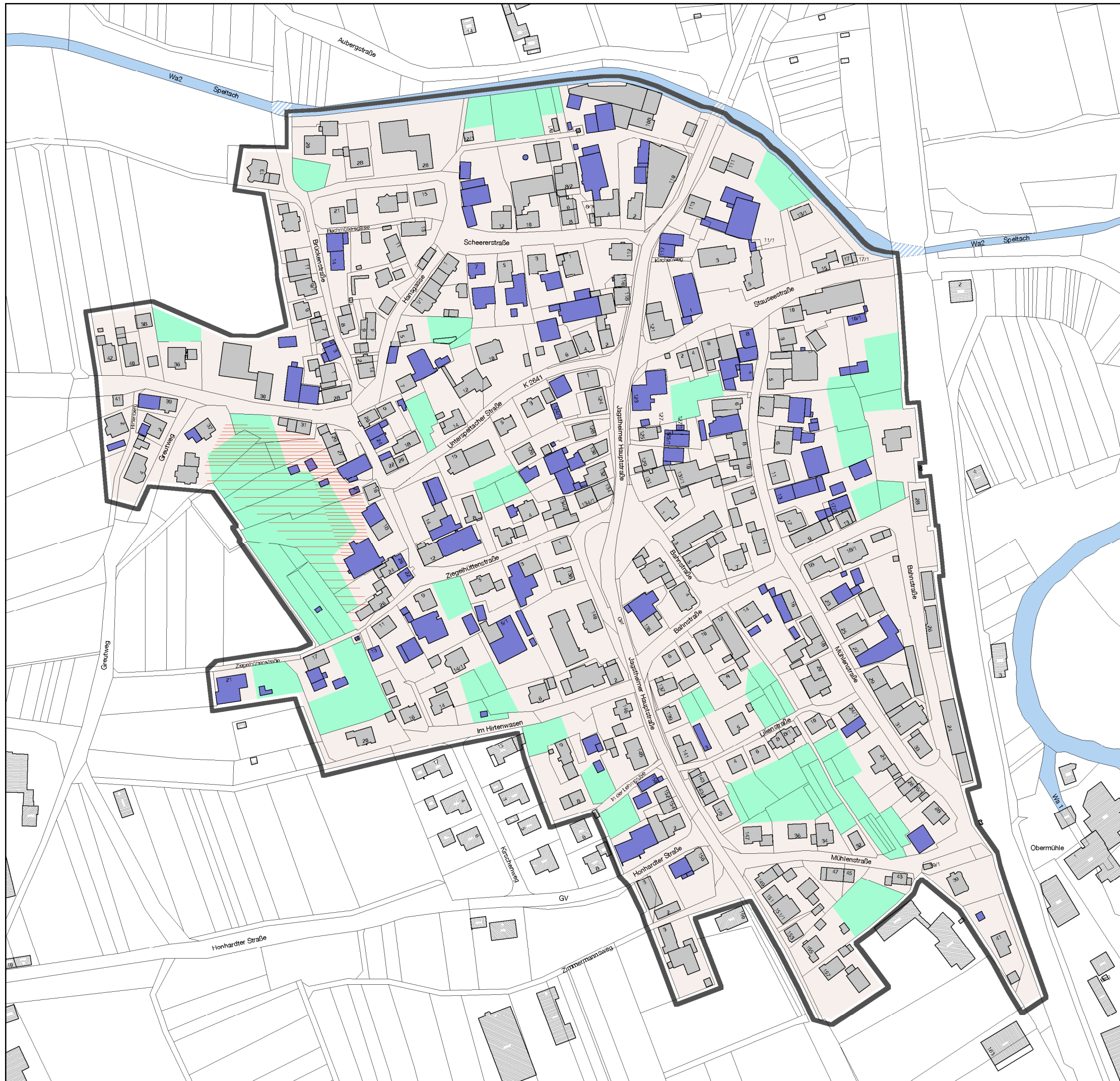


Baulücke



Leerstand










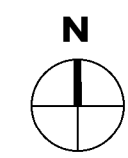
Entwurf
**NEUORDNUNGSKONZEPT
 JAGSTHEIM**

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.7

**FREIFLÄCHEN UND LEERSTÄNDE
 IM UNTERSUCHUNGSGBIET**

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Innerörtliche Freiflächen
-  Leerstehende oder wenig genutzte Gebäude
-  sehr steil geneigte Nord- bzw. Osthänge
-  mäßig geneigte Nord- bzw. Osthänge



M 1 : 2.500
 Stand: 20.11.2009

4. ANALYSE DER INNERÖRTLICHEN POTENZIALE

4.1 Innerörtliche Potenziale im Untersuchungsgebiet

In der oben dargestellten Bestandserhebung wurden alle innerörtlichen Potenziale und alle diese 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

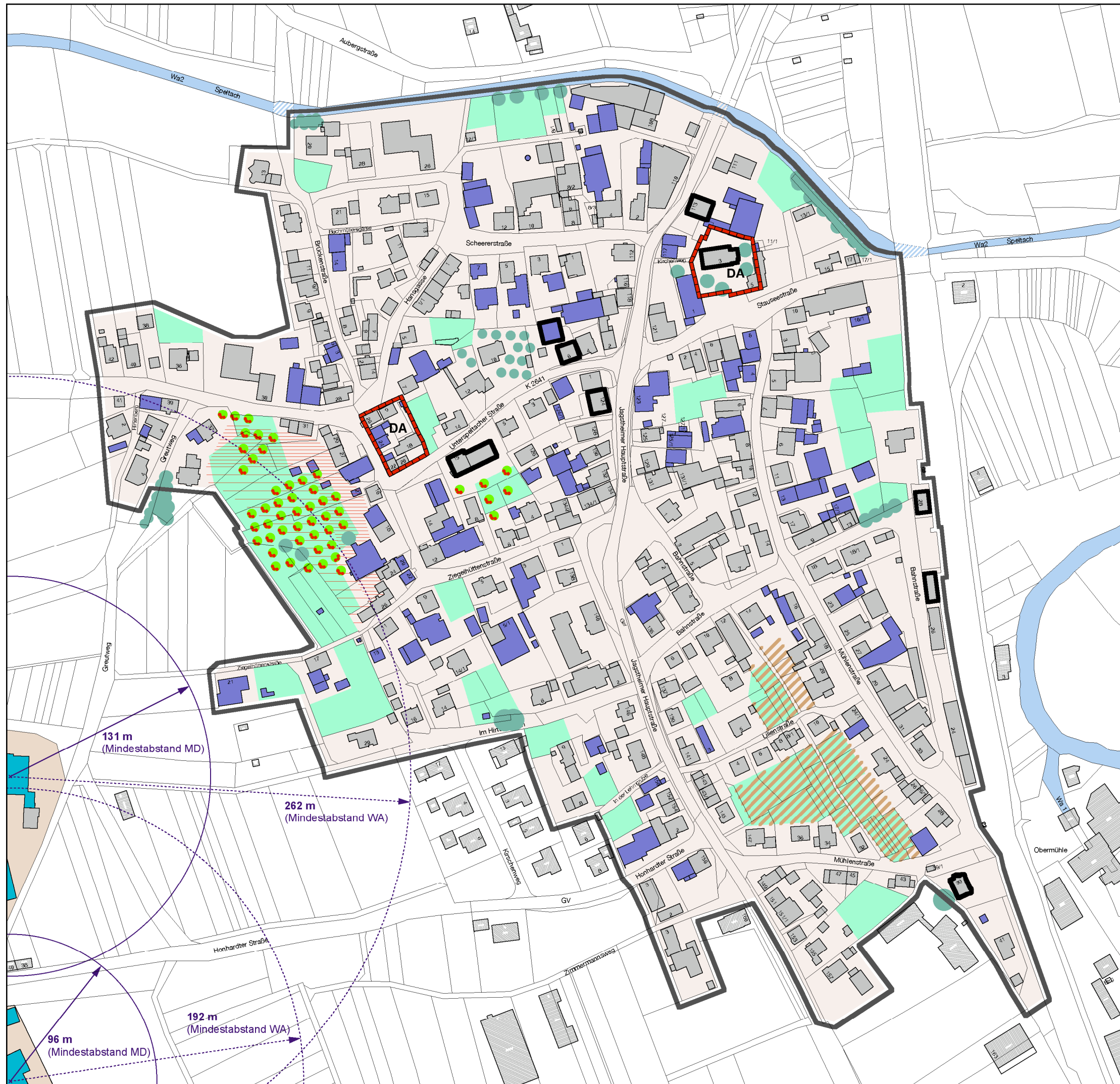
den wichtigen einschränkenden Faktoren gegenübergestellt. Diese sind vorrangig:

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

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

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





Entwurf
NEUORDNUNGSKONZEPT
JAGSTHEIM

ANALYSE - Plan 4.1

INNERÖRTLICHE POTENZIALE
IM UNTERSUCHUNGSGBIET

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
- Denkmalgeschützte Gebäude und Objekte
- Flächen mit archaischen Kulturdenkmälern des Mittelalters (abgegangene Burg, abgegangene Kirchenbefestigung)
- Größere Streuobstbestände
- Größere Laubbäume und Baumgruppen
- Größere Gabelandflächen
- sehr steil geneigte Nord- bzw. Osthänge
- mäßig geneigte Nord- bzw. Osthänge



M 1 : 2.500

Stand: 20.11.2009

5. NEUORDNUNGSKONZEPT

Gliederung des Neuordnungskonzeptes in zwei Einzelpläne:

Das Neuordnungskonzept gliedert sich in mittelfristige sowie in mittel- bis langfristige Maßnahmen (Maßnahmenpläne 5.1 und 5.2). Alle zusammen bilden das Neuordnungskonzept Jagstheim.

5.1 Mittelfristige Maßnahmen - Zusammenschau der vorgeschlagenen Maßnahmen

Im folgenden Maßnahmenplan 5.1 sind alle mittelfristig umsetzbaren Einzelmaßnahmen dargestellt. Die Maßnahmen können teilweise auf den eigenen Grundstücken ohne Grenzregelungen realisiert werden. Bei anderen 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 Mittel- bis langfristige Maßnahmen - Zusammenschau der vorgeschlagenen Maßnahmen

Im darauf folgenden Maßnahmenplan 5.2 sind alle Einzelmaßnahmen dargestellt, die größere Grenzregelungen erfordern und daher vermutlich einen längerfristigen Realisierungszeitraum benötigen. Zusätzlich hierzu sind die Maßnahmen aus dem Maßnahmenplan 5.1 abgebildet und zur Unterscheidung blau hinterlegt. Die vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen des Planes 5.2 werden im Anschluss an die Beschreibung der Einzelmaßnahmen 5.1 erläutert. Auch hier können im konkreten Einzelfall weitere Prüfungen erforderlich werden.

5.3 Grundsätze der Planung

Nachverdichtung:

Nachverdichtung bedeutet Bebauung von unbebauten Freiflächen. Ziel der Stadt ist es, möglichst viele der vorhandenen Freiflächen einer Bebauung zuzuführen. Es wurde versucht - wo immer möglich - ohne Grenzregelungen auszukommen. Soweit Maßnahmen größere Grenzregelungen erfordern, wurden diese im Maßnahmenplan 5.2 (vgl. oben) dargestellt.

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 wird 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.

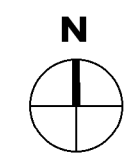
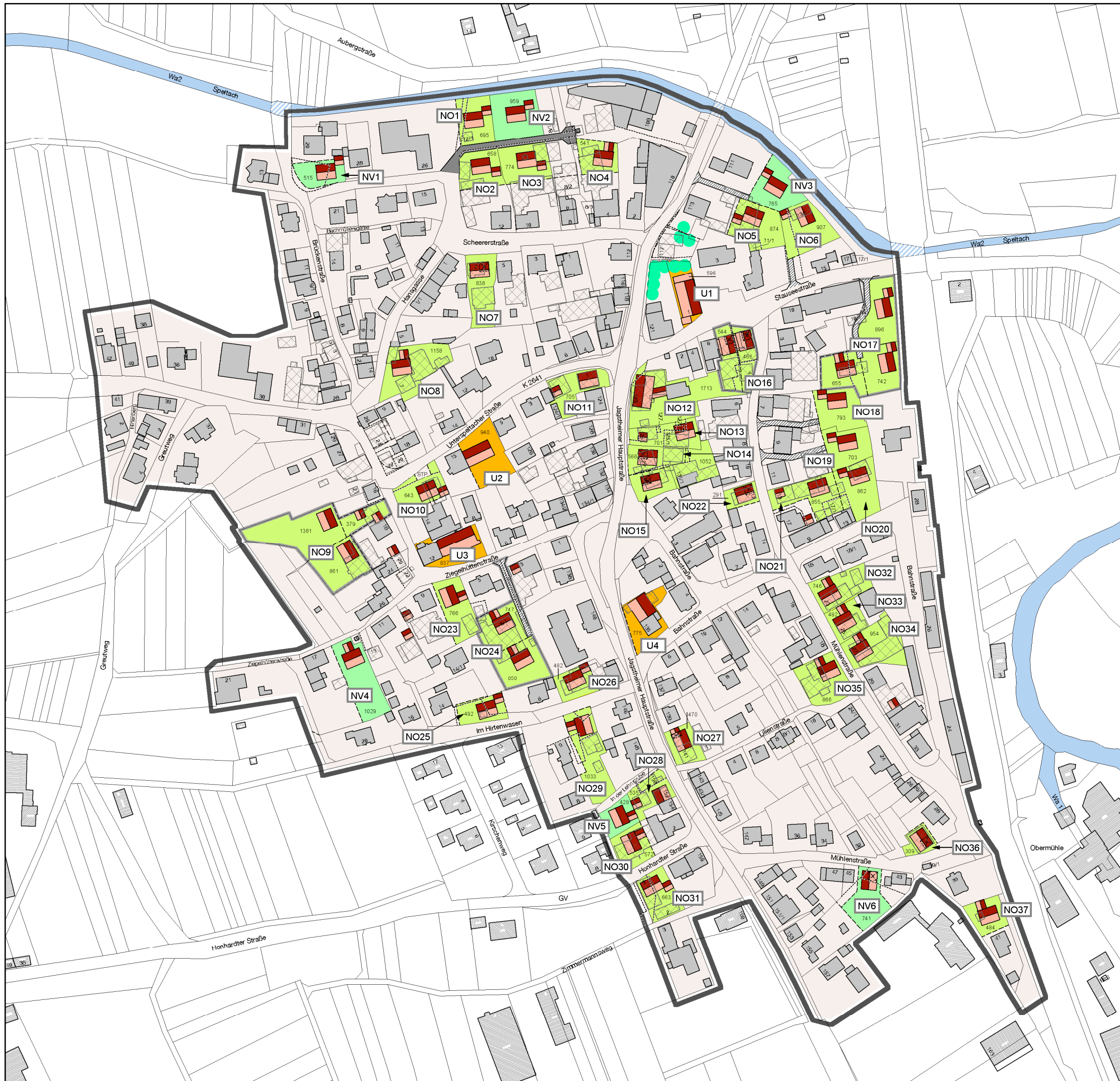
Entwurf
**NEUORDNUNGSKONZEPT
 JAGSTHEIM**

MAßNAHMENPLAN - Plan 5.1

**ZUSAMMENSCHAU DER
 VORGESCHLAGENEN
 MAßNAHMEN** (mittelfristig realisierbar)

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Nachverdichtung (NV1 - NV6)
-  Neuordnung (NO1 - NO37)
-  Umnutzung (U1 - U4)
-  Mögliche Gebäudeanordnung
 Hier z.B. ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus (L / B 12,5 m / 10,0 m) mit einer separaten Doppelgarage (L / B 6,0 m / 6,0 m)
-  Garage ins Hauptgebäude intergriert
 Hier z.B. ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus (L / B 12,5 m / 10,0 m) mit einer ins EG integrierten Doppelgarage (L / B 6,0 m / 6,0 m)
-  Städtebaulich wichtige Raumkante durch großkronige Laubbäume herstellen
-  Abriss bestehender Gebäude
-  Vorgeschlagene öffentl. Erschließungsstraßen
-  Vorgeschlagene private Erschließungswege
-  Vorgeschlagener Grenzverlauf / Entfallende Grenzen
-  515
 Grundstücksgrößen, hier z.B. 515 qm



M 1 : 2.500

Stand: 20.11.2009

Wohnumfeld - Quartierinnenbereiche:

Insbesondere die landwirtschaftliche Nutzung der vergangenen Jahrhunderte führte in Jagstheim zu einer immer dichteren Bebauung der alten Ortslage. Nachdem diese landwirtschaftliche Nutzung inzwischen fast überall ausgelaufen ist, bietet sich jetzt die Chance - durch Abbruch der alten Wirtschaftsgebäude - einen Teil der ursprünglich vorhandenen Freiflächen wieder herzustellen. Hierdurch kann die Wohnqualität in der alten Ortslage deutlich gesteigert werden. Auch vor dem Hintergrund der Belastungen der Bundesstraße 290 und der Bahnlinie Crailsheim - Aalen sollte diese Chance genutzt werden. Auf eine enge Bebauung der Quartierinnenbereiche wurde deshalb in Jagstheim weitgehend verzichtet.

Vorgeschlagene Baukörper:

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 Bauungen mit dorfgerechter Architektur möglich und erwünscht, da großvolumige und zweigeschossige Gebäude das Ortsbild prägen und dem Ortskern seine Bedeutung geben.

5.4 Hinweise

Immissionen:

Im Verlauf der Bundesstraße 290 und der Bahnlinie Crailsheim-Aalen wirken auf zahlreiche Maßnahmenvorschläge Immissionen ein, die im Rahmen konkreter Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen sind; unter Umständen werden bauliche Maßnahmen erforderlich. Dies sollte generell beachtet werden, da in den Einzelbeschreibungen nicht nochmals darauf eingegangen wird.

Naturschutz:

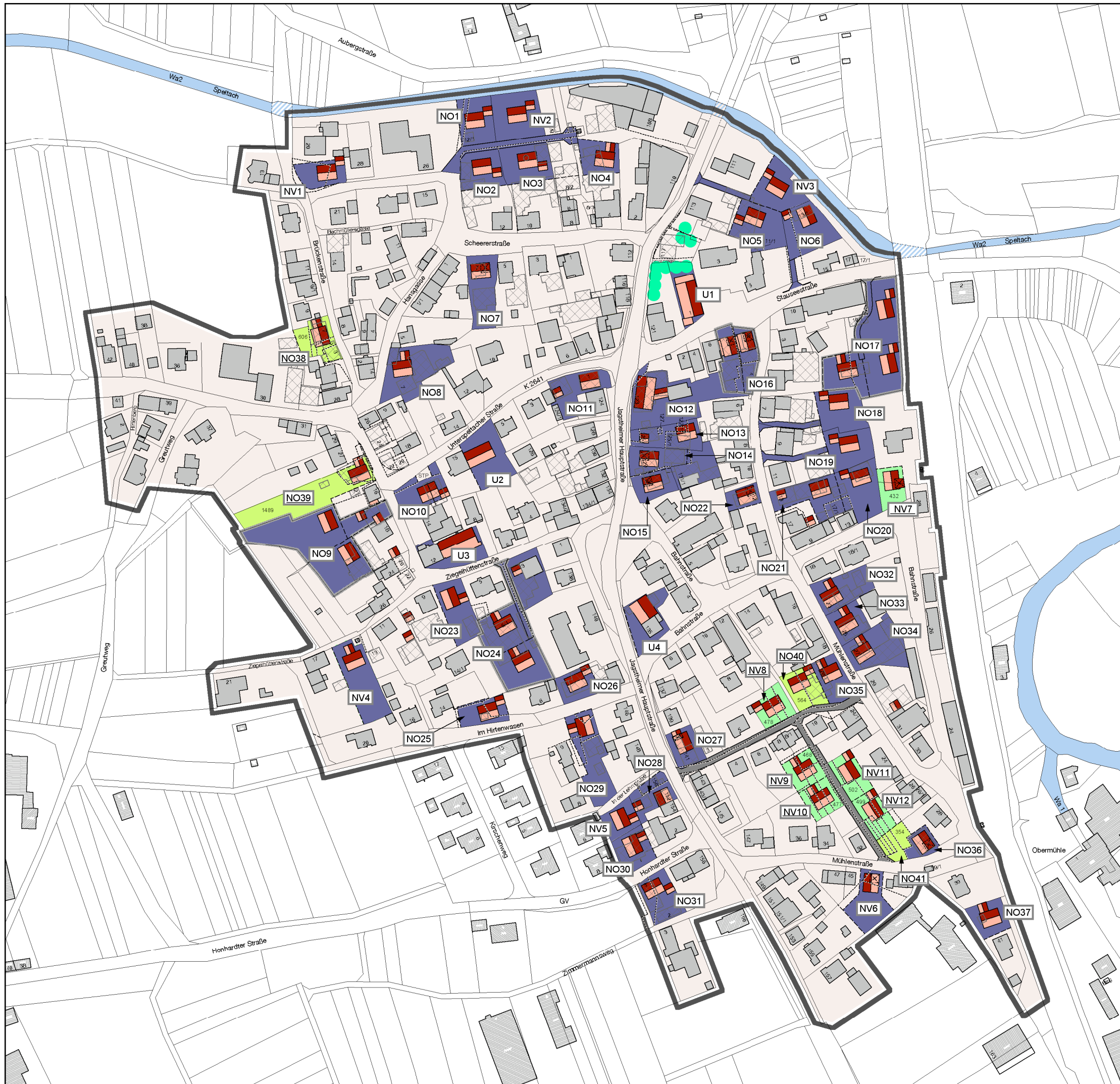
In den leer stehenden Scheunen- und Stallgebäuden könnten bedrohte und gesetzlich geschützte Tierarten (Fledermäuse, Vögel, Wildbienen u.a.) vorkommen. Für diese sind ggf. Ersatzlebensräume herzustellen. Bei Hinweisen auf solche Vorkommen berät das Landratsamt Schwäbisch Hall, Bau- und Umweltamt, Fachbereich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

Wo 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.
















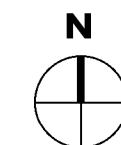
Entwurf
NEUORDNUNGSKONZEPT
JAGSTHEIM

MAßNAHMENPLAN - Plan 5.2

ZUSAMMENSCHAU DER
VORGESCHLAGENEN
MAßNAHMEN (mittel- bis langfristig realisierbar)

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Maßnahmenbeschreibung siehe Plan 5.1
-  Nachverdichtung (NV1 - NV6)
Nachverdichtung langfristig (NV7 - NV12)
-  Neuordnung (NO1 - NO37)
Neuordnung langfristig (NO38 - NO41)
-  Umnutzung (U1 - U4)
-  Mögliche Gebäudeanordnung
Hier z.B. ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus (L / B 12,5 m / 10,0 m) mit einer separaten Doppelgarage (L / B 6,0 m / 6,0 m)
-  Garage ins Hauptgebäude integriert
Hier z.B. ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus (L / B 12,5 m / 10,0 m) mit einer ins EG integrierten Doppelgarage (L / B 6,0 m / 6,0 m)
-  Städtebaulich wichtige Raumkante durch großkronige Laubbäume herstellen
-  Abriss bestehender Gebäude
-  Vorgeschlagene öffentl. Erschließungsstraßen
-  Vorgeschlagene private Erschließungswege
-  Vorgeschlagener Grenzverlauf / Entfallende Grenzen
-  Grundstücksgößen, hier z.B. 515 qm



M 1 : 2.500
 Stand: 20.11.2009

5.5 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 1** - Brückenstraße 18 - Flst. 1176, 1176/2



M 1:1.000

Konzeption:

Das unbebaute Grundstück wird - nach erfolgter Grenzregelung - mit einem Wohngebäude nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Schererstraße aus.

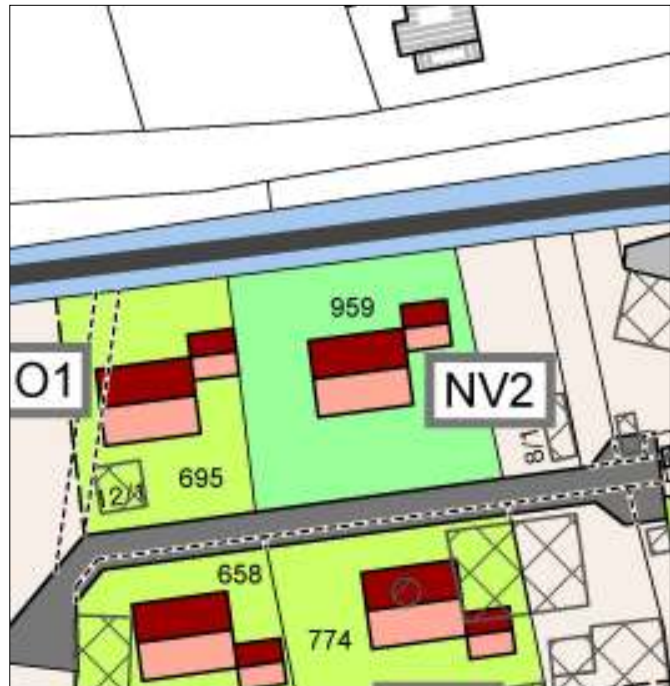
Hinweise:

Zur Verbesserung des Straßenverlaufs der Schererstraße und insbesondere der Brückenstraße sind Grenzregelungen erforderlich. Eine sinnvolle Bebauung des Grundstücks erfordert Flächen vom nördlichen Angrenzer oder eine Übernahme des Grundstücks durch diesen (Grundstücksvereinigung).



5.5 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 2** - Schererstraße 10/1 - Flst. 1172



M 1:1.000

Konzeption:

Das unbebaute Grundstück wird mit einem Wohnhaus nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt über den bestehenden, aufgeweiteten Stichweg von der Schererstraße aus.

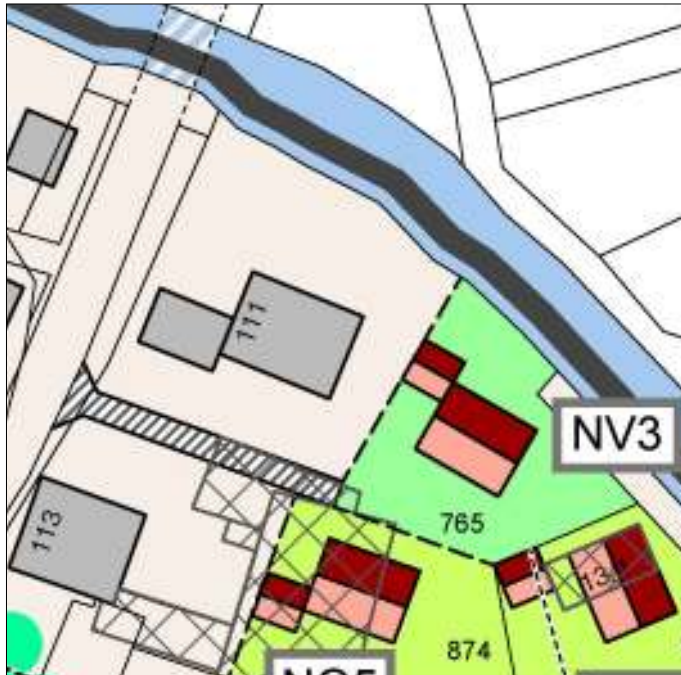
Hinweise:

An der Speltach ist ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bei Hochwasser muss mit drückendem Grundwasser gerechnet werden. Daher müssten Kellergeschosse als weiße Wanne ausgeführt - oder es müsste eventuell ganz auf diese verzichtet werden. Die Baugrundverhältnisse sollten überprüft werden. Die Emissionen des weiter östlich vorhandenen KFZ-Betriebes sind zu beachten.



5.5 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 3** - Jagstheimer Hauptstraße 111 - Flst. 40



M 1:1.000

Konzeption:

Der unbebaute Grundstücksteil wird mit einem Wohnhaus nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt - über einen privaten Erschließungsweg - von der Jagstheimer Hauptstraße.

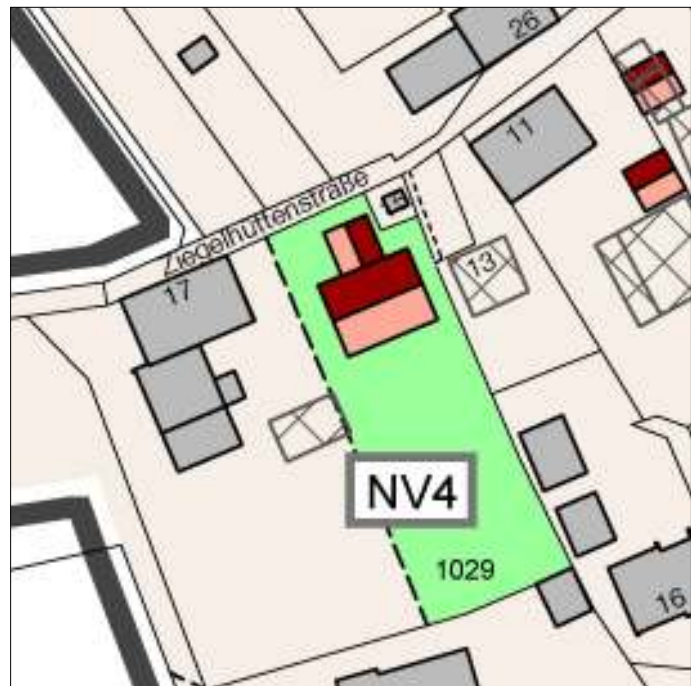
Hinweise:

Der Bauplatz liegt im Überschwemmungsbereich der Speltach; Gebäude sollten hochwassersicher erstellt werden. Auf die Hochwasserfibel des Bundes wird verwiesen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte mindestens 50 cm höher als die abgelaufenen Hochwasser liegen. Unterkellerungen sollten nicht erstellt werden. An der Speltach ist ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Baugrundverhältnisse sollten überprüft werden.



5.5 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 4** - Ziegelhüttenstraße 17 - Flst. 185



M 1:1.000

Konzeption:

Der unbebaute Grundstücksteil wird mit einem Wohnhaus nachverdichtet.

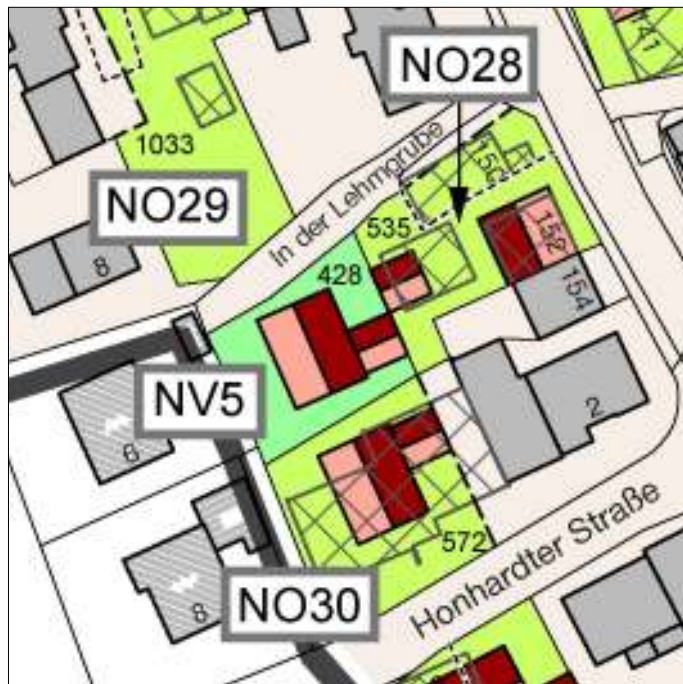
Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Ziegelhüttenstraße aus. Die Engstelle in der Ziegelhüttenstraße (nordöstlich des Nachverdichtungsvorschlags) ist zu beachten.



5.5 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 5** - In der Lehmgrube o. Nr. - Flst. 210



M 1:1.000

Konzeption:

Das unbebaute Grundstück wird mit einem Wohnhaus nachverdichtet.

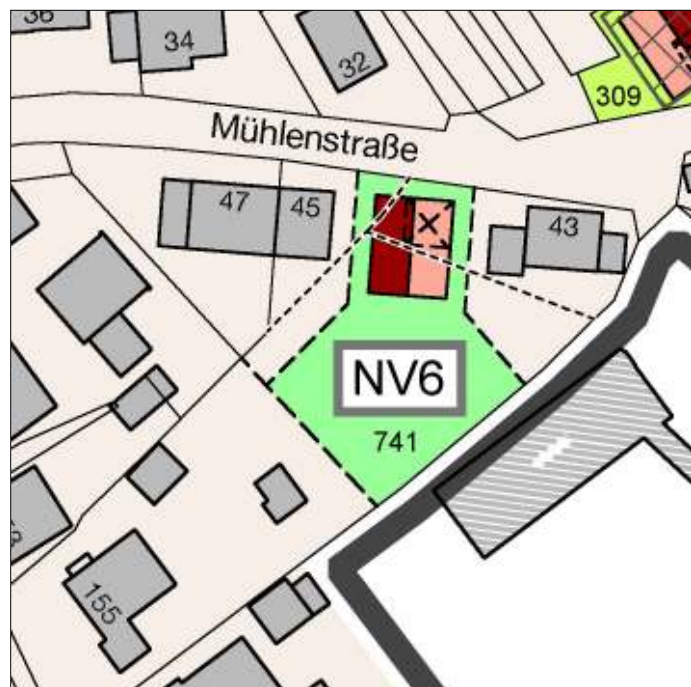
Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Straße "In der Lehmgrube" aus.



5.5 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 6** - Mühlenstraße o.Nr. - Flst. 2549/1



M 1:1.000

Konzeption:

Die Baulücke wird - nach Durchführung von Grenzregelungsmaßnahmen - mit einem Wohnhaus nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Mühlenstraße aus.

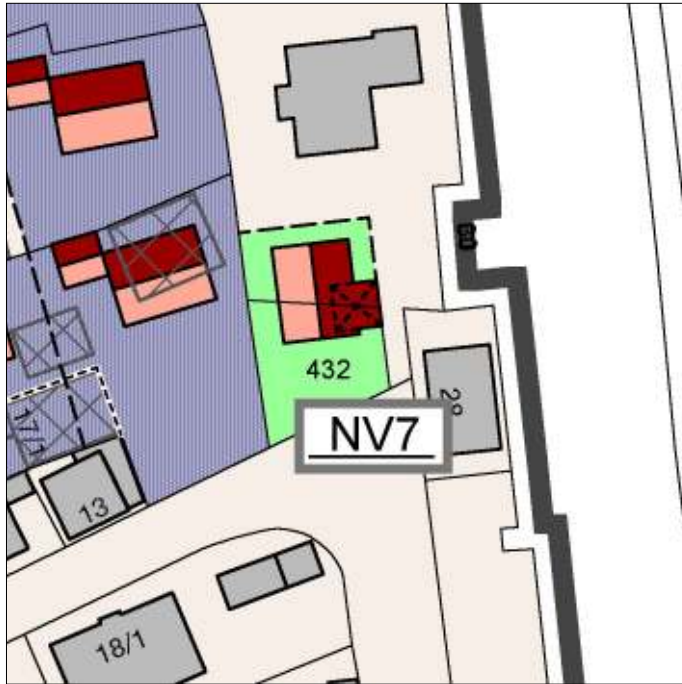
Hinweis:

Es sind mit zwei Nachbarn Grenzregelungen (zum gegenseitigen Vorteil) durchzuführen.



5.5 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 7** (Maßnahmenplan 5.2) - Bahnstraße o. Nr. - Flst. 335/7, 335/6



M 1:1.000

Konzeption:

Die Baulücke wird - nach erfolgter Grenzregelung - mit einem Wohnhaus nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Bahnhofstraße aus.

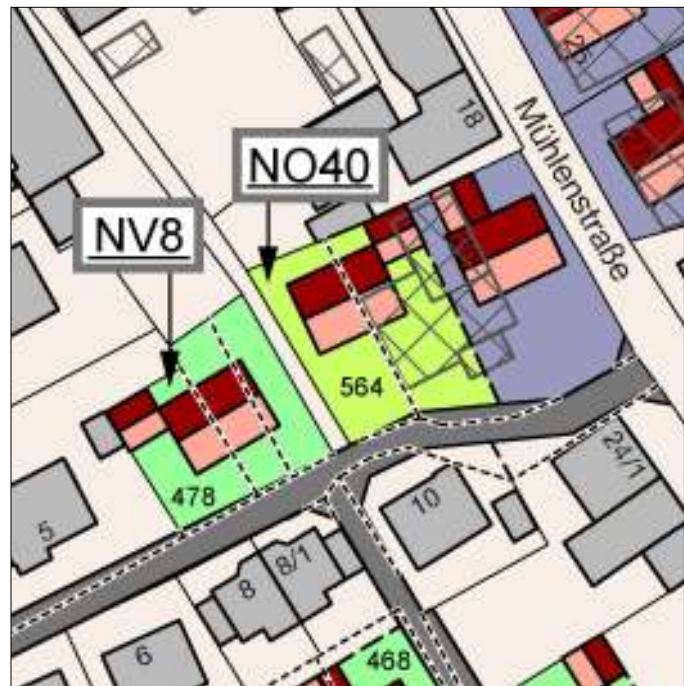
Hinweise:

Es sind Grenzregelungen erforderlich.



5.5 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 8** (Maßnahmenplan 5.2) - Lilienweg o.Nr. - Flst. 226, 227, 228



M 1:1.000

Konzeption:

Die Baulücke wird - nach Zusammenlegung der drei Grundstücke - mit einem Wohnhaus nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Lilienstraße aus.

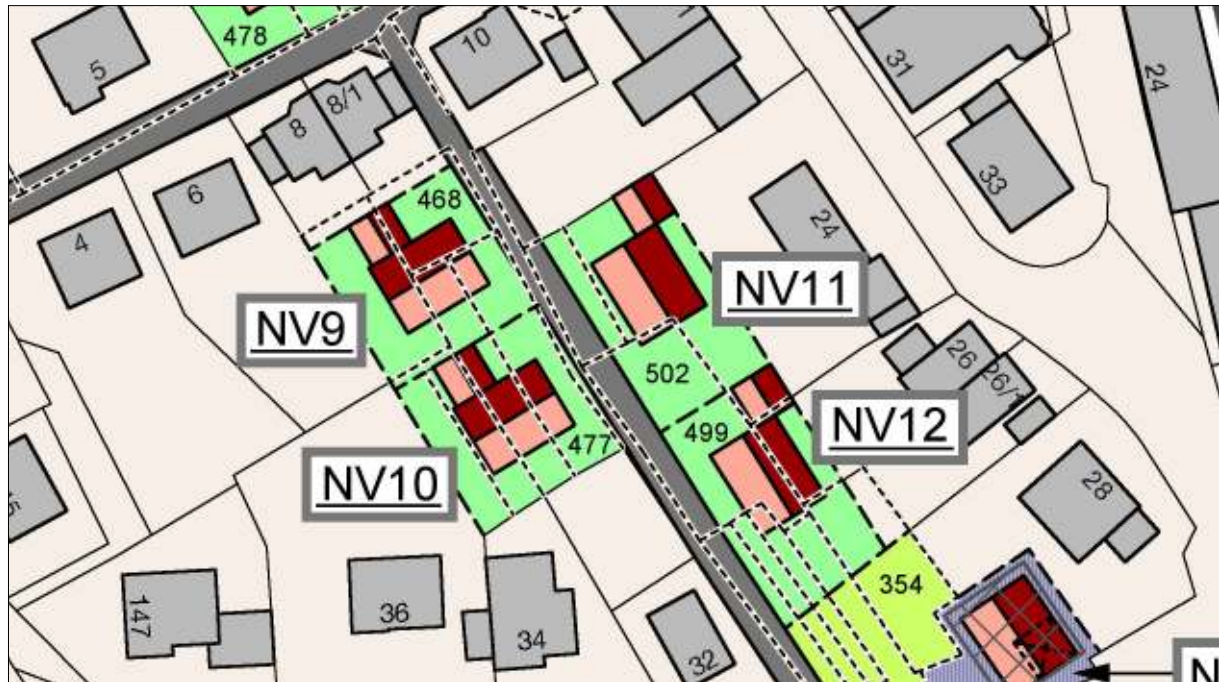
Hinweise:

Es sind Grenzregelungen erforderlich.



5.5 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 9 - 12** (Maßnahmenplan 5.2) - Südlich der Lilienstraße - Flst. 243/1, 244, 245, 251, 252, 253, 254, 261, 261/1, 281, 284, 285, 286, 287, 291, 295



M 1:1.000

Konzeption:

Der unbebaute Innenbereich kann - nach erfolgter Zusammenlegung und Neueinteilung der Grundstücke - mit 4 Wohnhäusern nachverdichtet werden.

Erschließung:

Der Fußweg zwischen der Lilienstraße im Norden und der Mühlenstraße im Süden wird zum Erschließungsweg aufgeweitet (bereits vorhandene Engstelle im Norden).

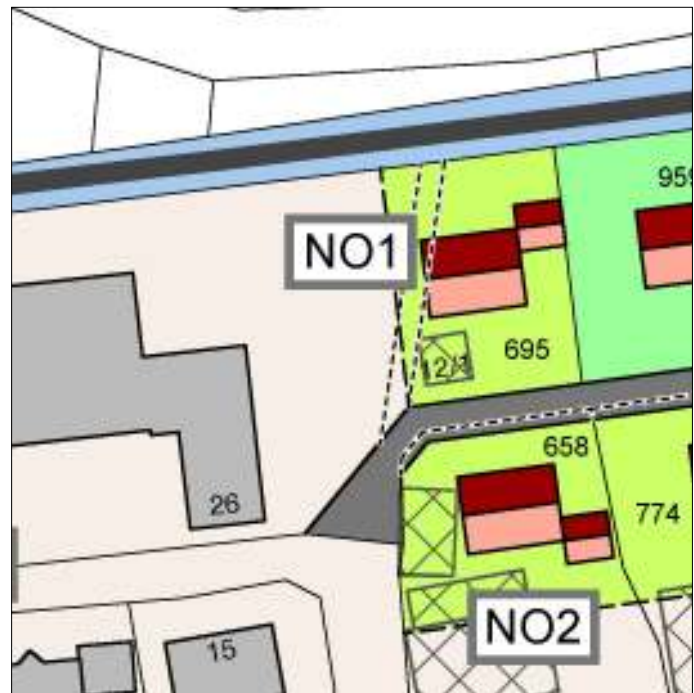
Hinweise:

Es sind sehr umfangreiche Grenzregelungen erforderlich. Die Nachverdichtungsvorschläge können nur umgesetzt werden, wenn eine Lösung zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern gefunden werden kann (ggf. auch Flächentausch denkbar).



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 1** - Schererstraße 12/1 - Flst. 1173, 1174, 1176/1



M 1:1.000

Konzeption:

Die Grundstücksteile werden durch Grenzregelungsmaßnahmen, durch den Abbruch des bestehenden Hühnerstalls und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt über den bestehenden, aufgeweiteten Stichweg von der Schererstraße aus.

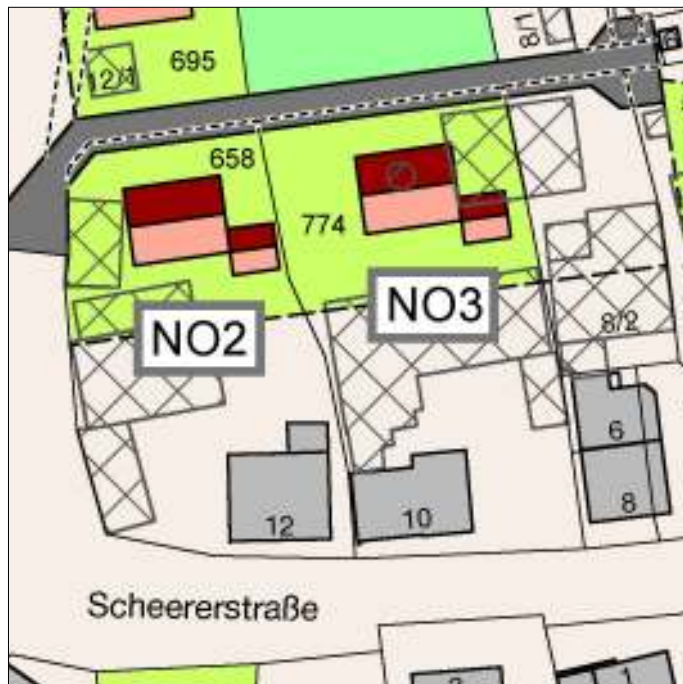
Hinweise:

An der Speltach ist ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bei Hochwasser muss mit drückendem Grundwasser gerechnet werden. Daher müssten Kellergeschosse als weiße Wanne ausgeführt - oder es müsste eventuell ganz auf diese verzichtet werden. Die Baugrundverhältnisse sollten überprüft werden. Es sind Grenzregelungen erforderlich. Der westlich gelegene Bauhof mit Feuerwehrgeschäftsmagazin sowie Jugend- und Vereinsräumen ist zu beachten.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 2** - Schererstraße 12 - Flst. 32



M 1:1.000

Konzeption:

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

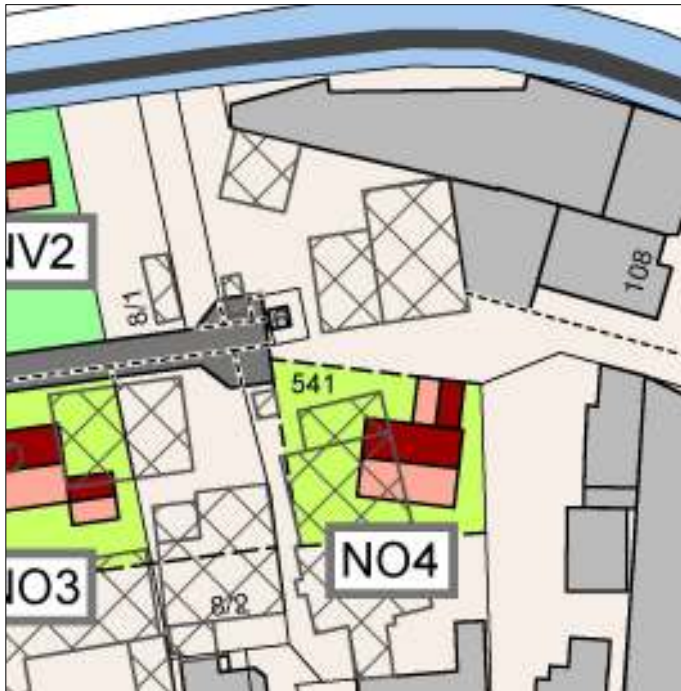
Erschließung:

Diese erfolgt über den bestehenden, aufgeweiteten Stichweg von der Schererstraße aus. Der nordwestlich gelegene Bauhof mit Feuerwehrgerätemagazin sowie Jugend- und Vereinsräumen ist zu beachten.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 4** - Schererstraße 4 - Flst. 39



M 1:1.000

Konzeption:

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

Erschließung:

Diese erfolgt über den bestehenden, aufgeweiteten Stichweg von der Schererstraße aus.

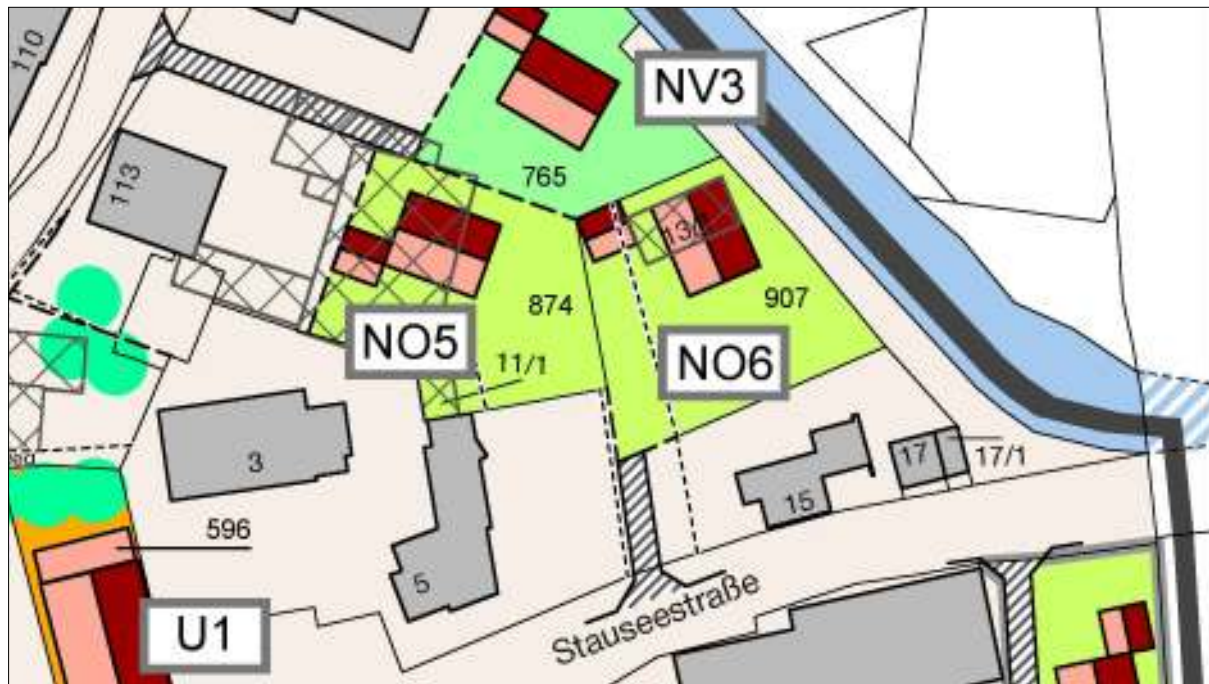
Hinweise:

Die Emissionen des nördlich angrenzenden KFZ-Betriebes sind zu beachten.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 5 / NO 6** - Jagstheimer Hauptstraße 111 / 113, Stauseestraße 11/1 - Flst. 34, 35, 40



M 1:1.000

Konzeption:

Die bisher bebauten Grundstücksteile werden durch den Abbruch der landwirtschaftlichen Gebäude, durch Grenzregelung und die anschließende Bebauung mit zwei Wohnhäusern neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt - über zwei private Erschließungswege - von der Jagstheimer Hauptstraße und der Stauseestraße aus.

Hinweise:

Die Bauplätze liegen im Überschwemmungsbereich der Speltach; die Gebäude sollten hochwassersicher erstellt werden. Auf die Hochwasserfibel des Bundes wird verwiesen. Die Erdgeschossfussbodenhöhe sollte mindestens 50 cm höher als die abgelaufenen Hochwasser liegen. Unterkellerungen sollten nicht erstellt werden. An der Speltach ist ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Baugrundverhältnisse sollten überprüft werden. Die denkmalgeschützte Kirchenmauer wird durch die Maßnahme freigelegt - sie ist zu erhalten. Die Flurstücke 35 und 40 können vereinigt werden (gleiche Eigentümerin).



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 7** - Schererstraße 7 - Flst. 68



M 1:1.000

Konzeption:

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

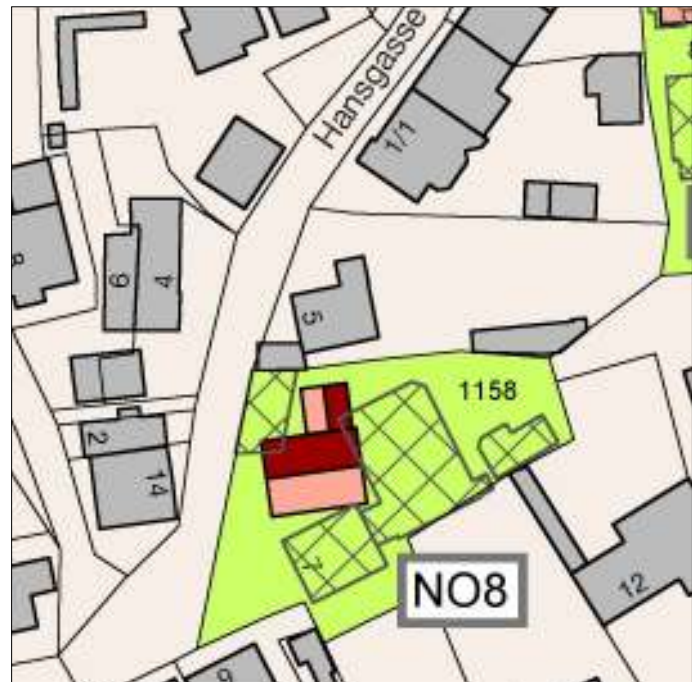
Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Schererstraße aus.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 8** - Hansgasse 7 - Flst. 77



M 1:1.000

Konzeption:

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

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Hansgasse aus.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 9** - Ziegelhüttenstraße 18 - Flst. 96



M 1:1.000

Konzeption:

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

Erschließung:

Diese erfolgt von der Ziegelhüttenstraße über ein gemeinschaftliches Flurstück.

Hinweise:

Der Neuordnungsvorschlag befindet sich an einem steilen Osthang.

Das Grundstück weist ökologisch wertvolle Streuobstbestände auf. Soweit möglich sind diese im Westen zu erhalten, ansonsten sollten Ersatzpflanzungen erfolgen.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 10** - Ziegelhüttenstraße 14 - Flst. 110, 111



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des gemauerten Maschinenschuppens, durch Grenzregelungsmaßnahmen und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet. Das städtische Flurstück 111 kann auf die Fläche von vier Senkrechtstellplätzen (STP) reduziert werden.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Unterspeltacher Straße aus.

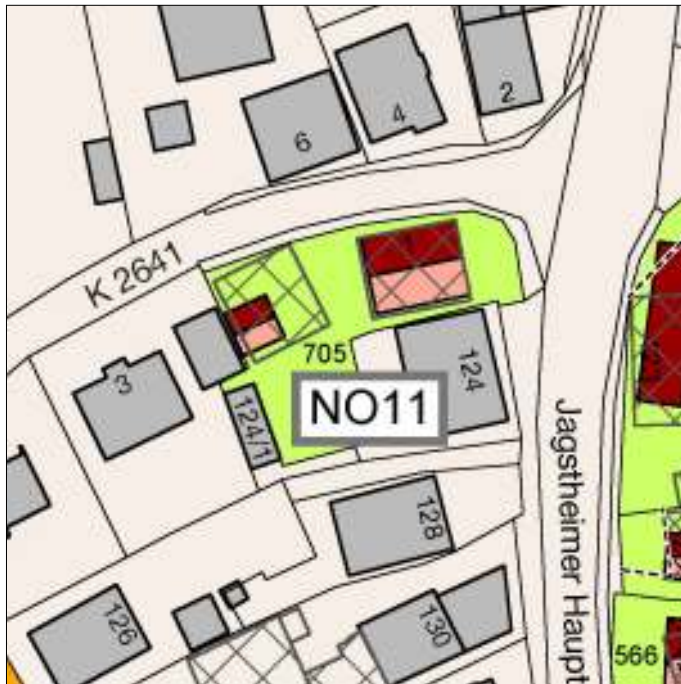
Hinweise:

Es sind Grenzregelungsmaßnahmen erforderlich.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 11** - Unterspeltacher Straße 1 - Flst. 129



M 1:1.000

Konzeption:

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

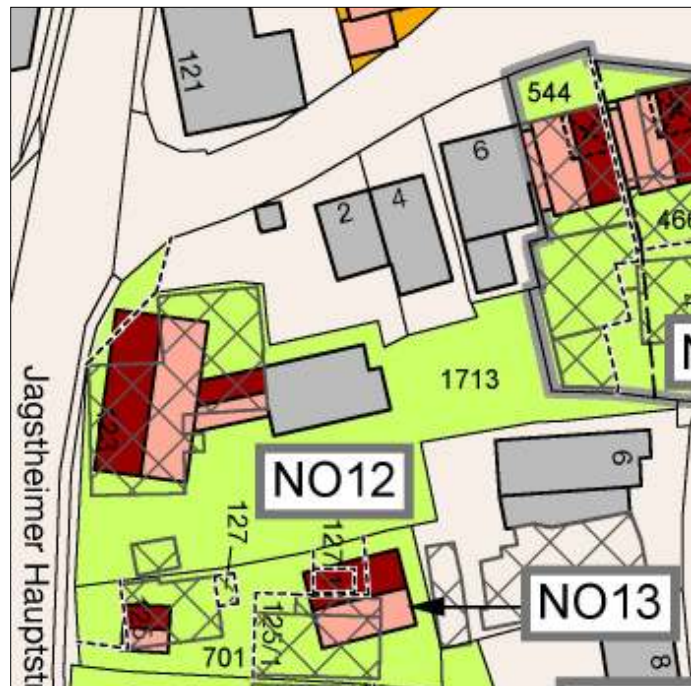
Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Unterspeltacher Straße aus.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 12** - Jagstheimer Hauptstraße 123 - Flst. 144



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch der ehemaligen Gaststätte sowie des zugehörigen Saalbaus und die anschließende Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Jagstheimer Hauptstraße aus.

Hinweis:

Zur Verbesserung der Grundstückszuschnitte wären Grenzregelungen zwischen dem Grundstück Jagstheimer Hauptstraße 123 und den Grundstücken Stauseestraße 2, 4 und 6 denkbar, aber nicht erforderlich.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 13** - Jagstheimer Hauptstraße 125, 125/1, 127, 127/1 - Flst. 140, 143, 145, 146, 147, 148



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch aller Gebäude, die Vereinigung der sechs Flurstücke (eine Eigentümerin) und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Jagstheimer Hauptstraße aus.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 14** - Jagstheimer Hauptstraße 129 - Flst. 153



M 1:1.000

Konzeption:

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

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Jagstheimer Hauptstraße aus.

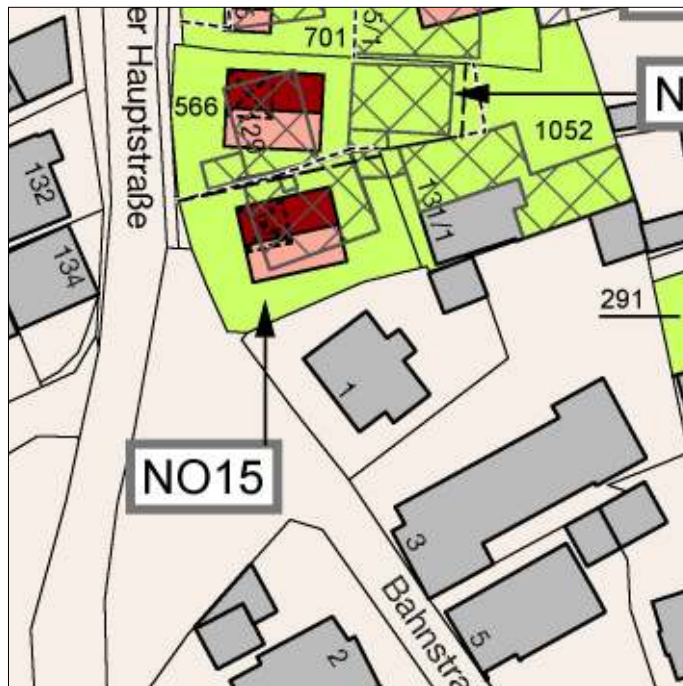
Hinweise:

Es wird empfohlen, die südliche und die östliche Grundstücksgrenze - wie dargestellt im Flächentausch mit dem Nachbargrundstück - zu begradigen.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 15** - Jagstheimer Hauptstraße 131 - Flst. 152, 152/1



Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und der landwirtschaftlichen Gebäudeteile sowie die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Jagstheimer Hauptstraße aus.

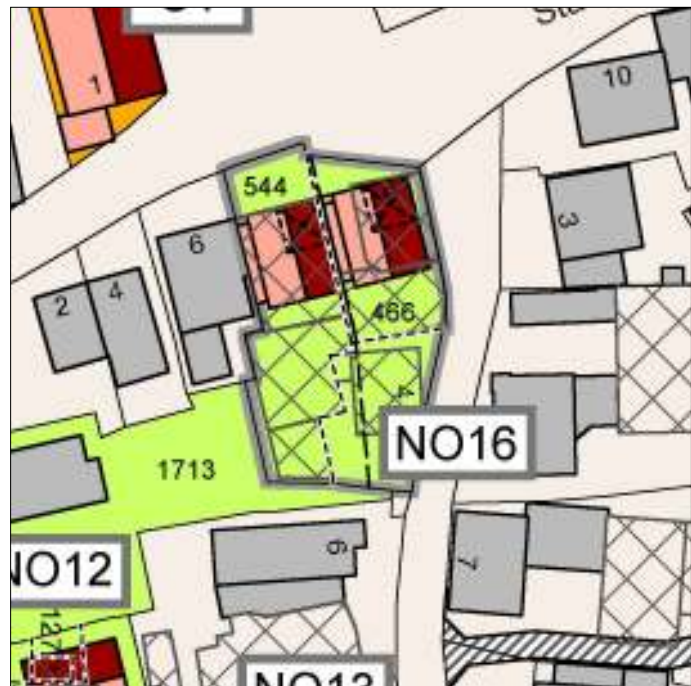
Hinweise:

Es wird empfohlen, die nördliche Grundstücksgrenze - wie dargestellt im Flächentausch mit dem Nachbargrundstück - zu begradigen.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 16** - Stauseestraße 8, Mühlenstraße 4 - Flst. 136, 137, 139/1



M 1:1.000

Konzeption:

Die drei Grundstücke werden durch den Abbruch aller Gebäude, durch Grenzregelungen und die anschließende Bebauung mit zwei Wohnhäusern neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Stauseestraße aus.

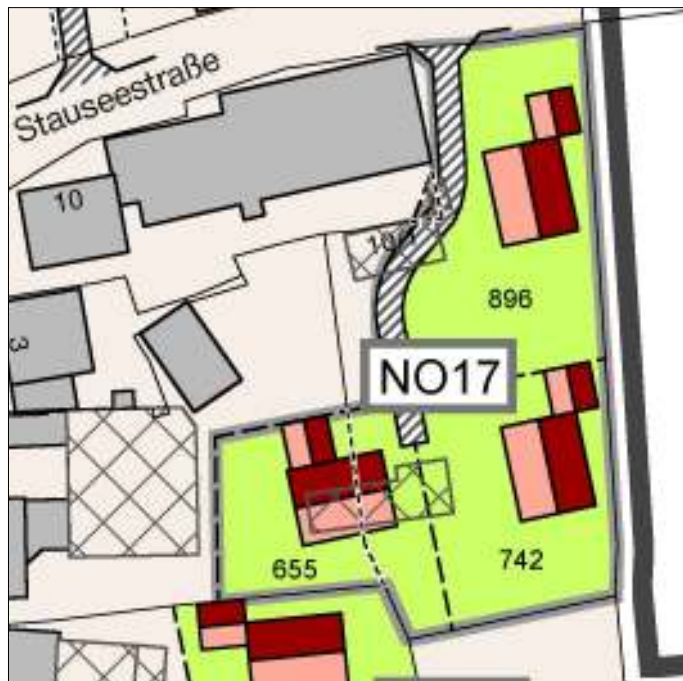
Hinweise:

Es sind Grenzregelungen erforderlich.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 17** - Stauseestraße 10, Mühlenstraße 5 - Flst. 345, 347,410



M 1:1.000

Konzeption:

Die Grundstücke werden durch den Abbruch zweier Nebengebäude, durch Grenzregelungen und die anschließende Bebauung mit drei Wohnhäusern neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt - über einen privaten Erschließungsweg - von der Stauseestraße aus.

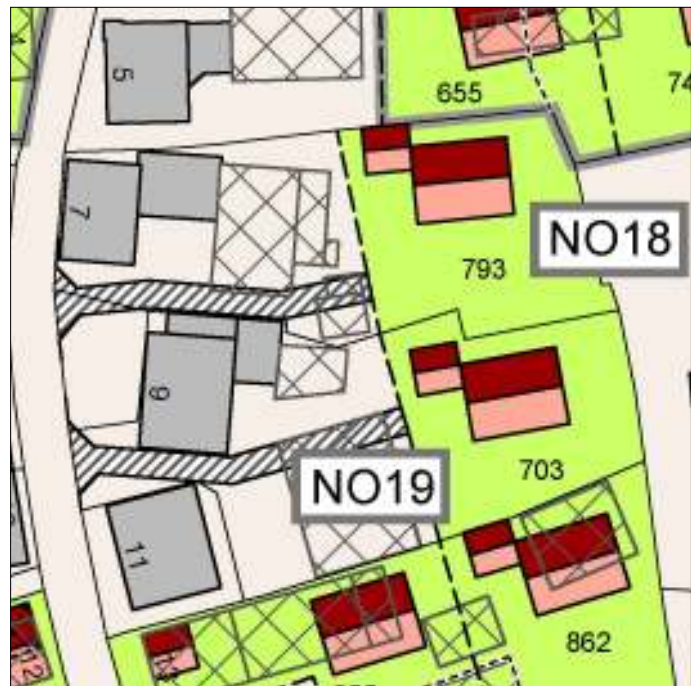
Hinweise:

Es sind Grenzregelungen erforderlich. Die Baugrundverhältnisse sollten überprüft werden.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 18** - Mühlenstraße 7 - Flst. 340



M 1:1.000

Konzeption:

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

Erschließung:

Diese erfolgt - über einen privaten Erschließungsweg - von der Mühlenstraße aus.

Hinweis:

Die Baugrundverhältnisse sollten überprüft werden.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 19** - Mühlenstraße 11 - Flst. 339



M 1:1.000

Konzeption:

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

Erschließung:

Diese erfolgt - über einen privaten Erschließungsweg - von der Mühlenstraße aus.

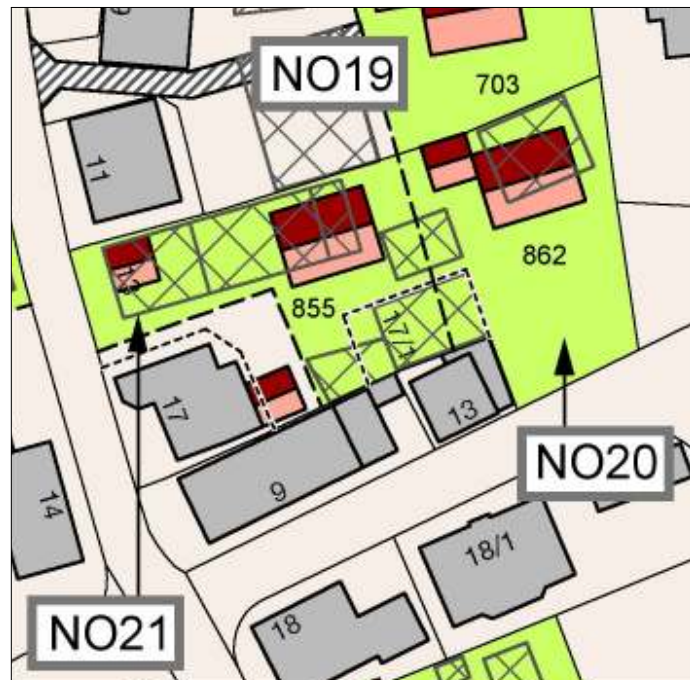
Hinweis:

Die Baugrundverhältnisse sollten überprüft werden.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 20 / NO 21** Mühlenstraße 13 - Flst. 334



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch aller Gebäude, durch Grenzregelungen und die Bebauung mit zwei Wohnhäusern neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Mühlenstraße bzw. der Bahnstraße aus.

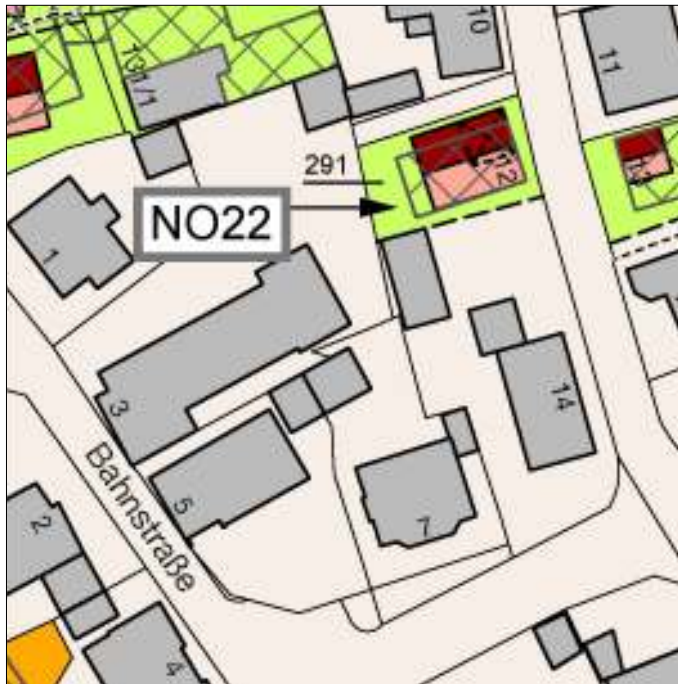
Hinweise:

Es sollten Grenzregelungen durchgeführt werden. Die Baugrundverhältnisse im östlichen Teil sollten überprüft werden.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 22** - Mühlenstraße 12 - Flst. 157



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

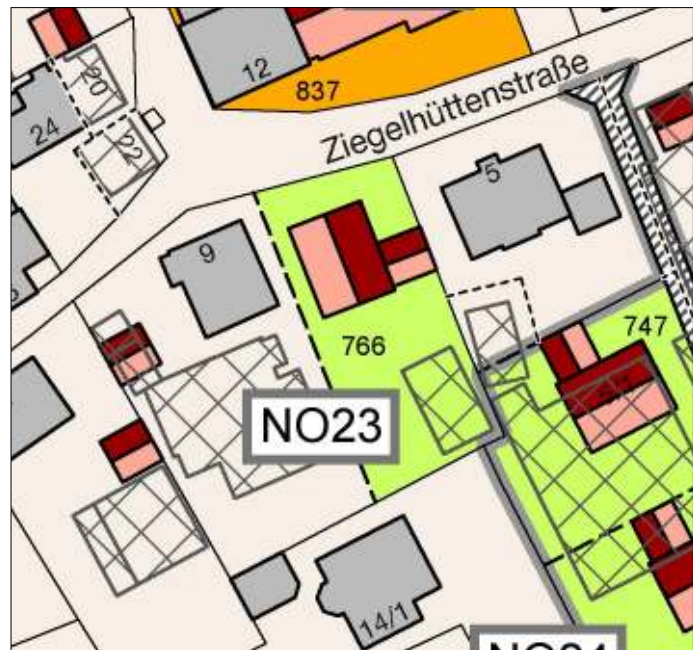
Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Mühlenstraße aus.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 23** - Ziegelhüttenstraße 9 - Flst. 179



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch aller landwirtschaftlichen Gebäudeteile und die Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

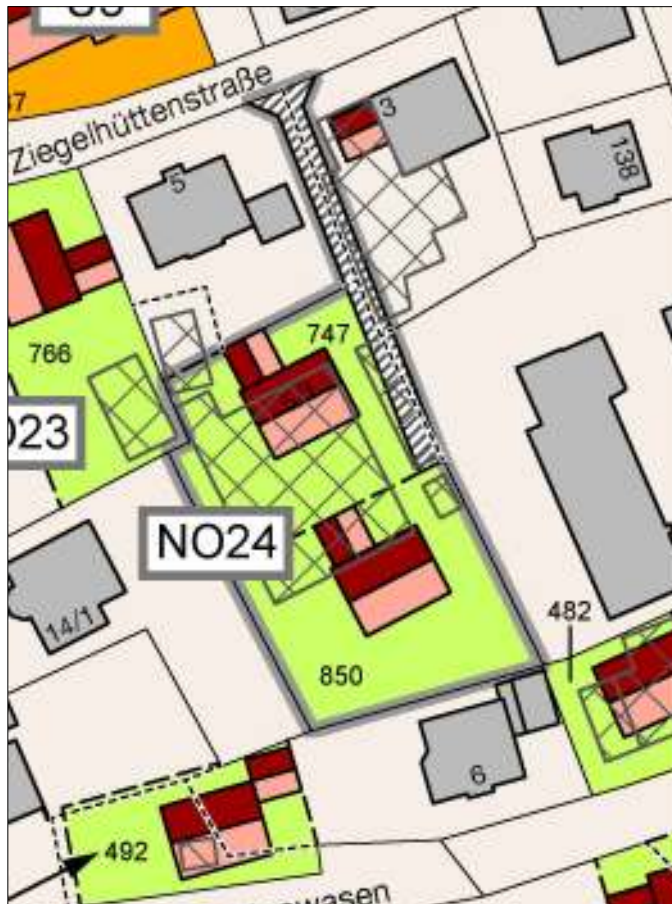
Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Ziegelhüttenstraße aus.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 24** - Ziegelhüttenstraße 3, 5, 5/1 - Flst. 171,177, 177/1



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch aller landwirtschaftlichen Gebäudeteile, durch Grenzregelungen und die Bebauung mit zwei Wohnhäusern neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt - über einen privaten Erschließungsweg - von der Ziegelhüttenstraße aus.

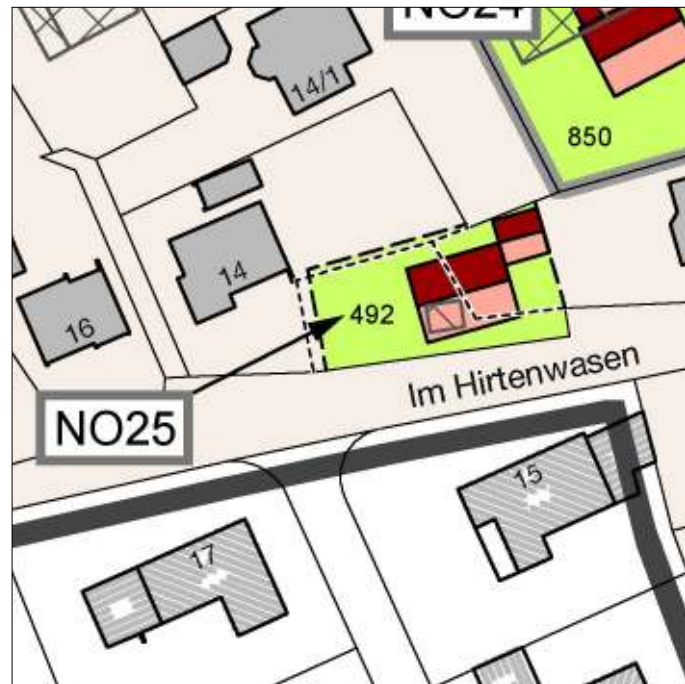
Hinweise:

Es sind Grenzregelungen erforderlich.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 25** Im Hirtenwasen o.Nr. - Flst. 175/1, 187, 188, 1782



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des bestehenden Hühnerstalls, durch Grenzregelungen und die Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Straße "Im Hirtenwasen" aus.

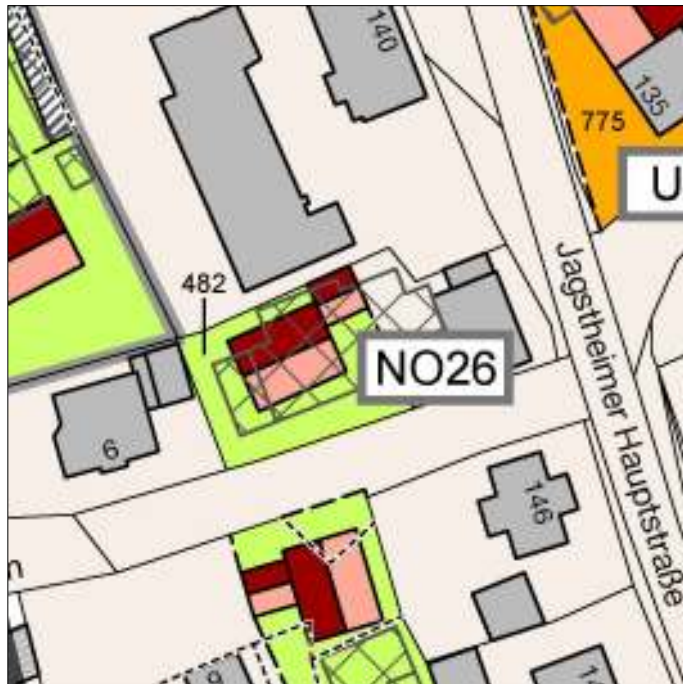
Hinweise:

Die Grenzregelungen nach Westen und Norden sind nicht zwingend erforderlich, sollten aber - zum gegenseitigen Vorteil (bessere Bebaubarkeit, Freistellung Wohnhaus) - durchgeführt werden.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 26** - Im Hirtenwasen 2 - Flst. 174



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück kann - nach Ende der landwirtschaftlichen Nutzung - durch den Abbruch der landwirtschaftlichen Gebäudeteile und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet werden.

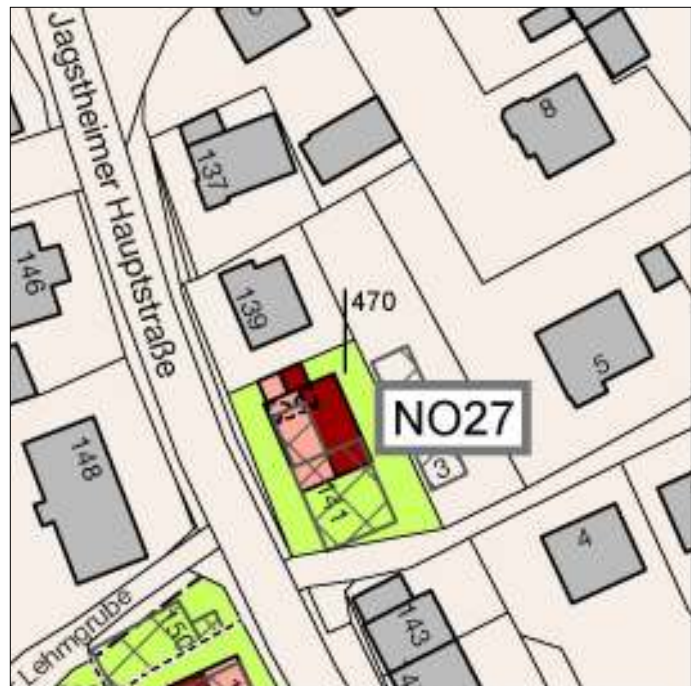
Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Straße "Im Hirtenwasen" aus.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 27** Jagstheimer Hauptstraße 141 - Flst. 220



M 1:1.000

Konzeption:

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

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Jagstheimer Hauptstraße aus.

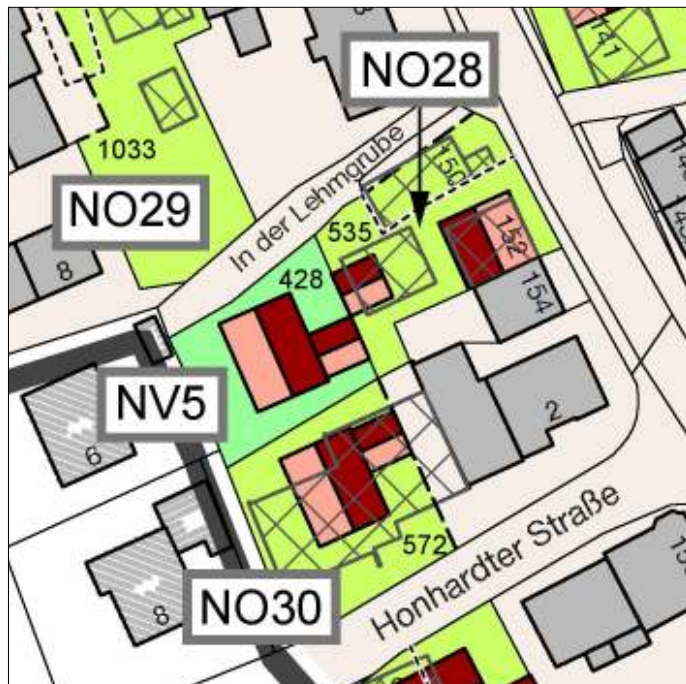
Hinweis:

Das Gebäude steht nicht mehr unter Denkmalschutz.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 28** - Jagstheimer Hauptstraße 150, 152 - Flst. 215, 216



M 1:1.000

Konzeption:

Die zwei kleinen Grundstücke werden durch den Abbruch aller Gebäude, durch Grenzregelungen und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Straße "In der Lehmgrube" aus.

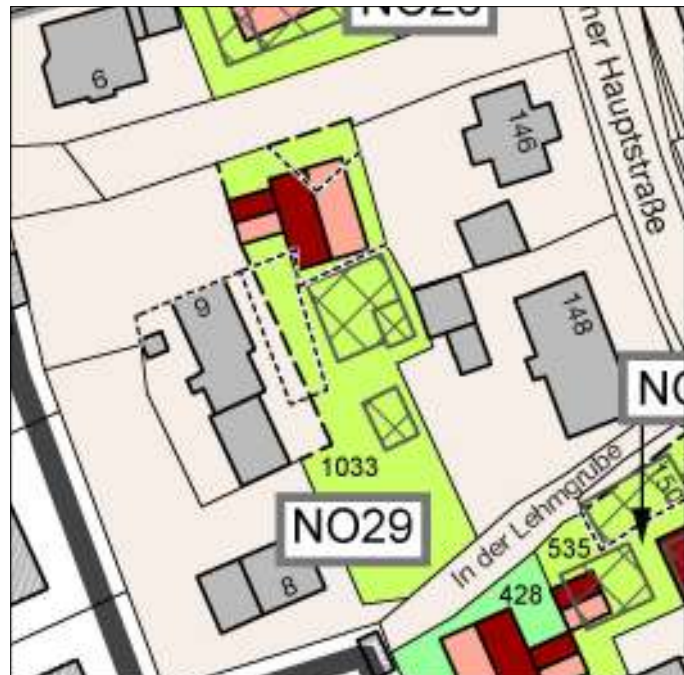
Hinweis:

Es sind Grenzregelungen erforderlich.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 29** - Im Hirtenwasen 9 - Flst. 193/1, 194, 195



M 1:1.000

Konzeption:

Die Grundstücke werden durch den Abbruch der landwirtschaftlichen Gebäude, durch Grenzregelungen und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Straße "Im Hirtenwasen" aus.

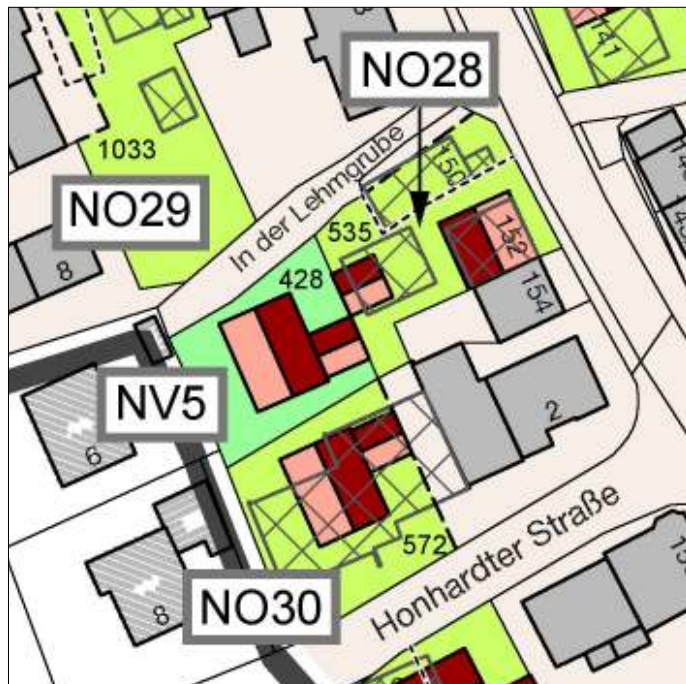
Hinweise:

Es sind Grenzregelungen erforderlich.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 30** - Honhardter Straße o. Nr. - Flst. 219



M 1:1.000

Konzeption:

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

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Honhardter Straße aus.

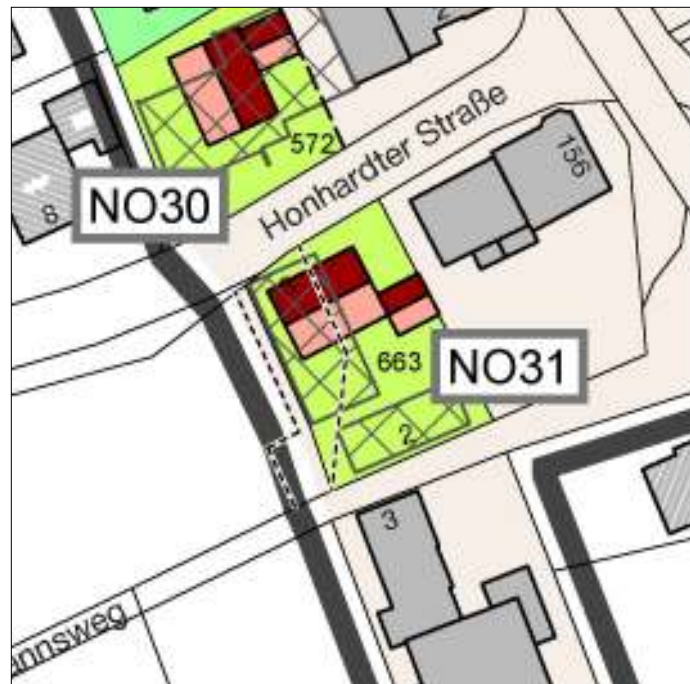
Hinweise:

Auf das Grundstück wirken die Emissionen einer südwestlich der Honhardter Straße ansässigen Zimmerei ein. Dies ist im Rahmen der weiteren Planung zu beachten.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 31** - Honhardter Straße 2, 3 - Flst. 2536, 2539/1



M 1:1.000

Konzeption:

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

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Honhardter Straße aus.

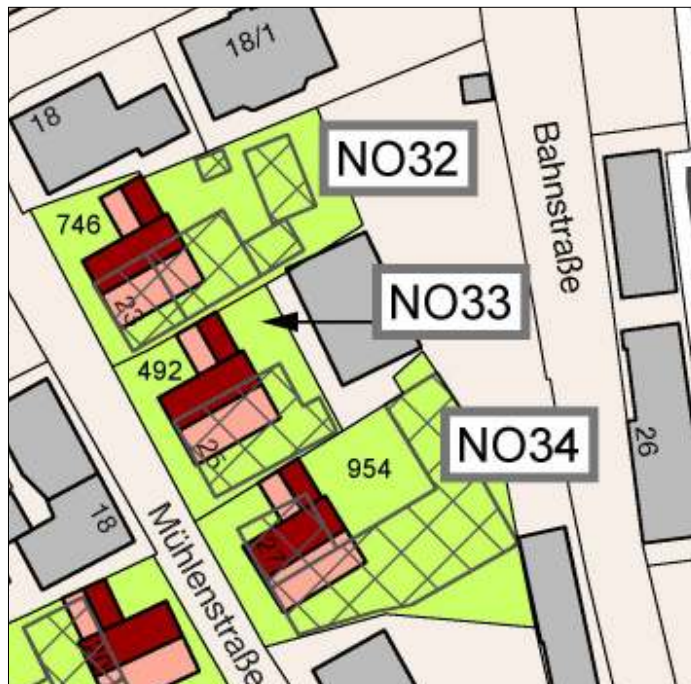
Hinweise:

Auf das Grundstück wirken die Emissionen einer südwestlich davon ansässigen Zimmerei ein. Dies ist im Rahmen der weiteren Planung zu beachten.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahmen **NO 32, NO 33, NO 34** - Mühlenstraße 23, 25, 27 - Flst. 324, 325, 326



M 1:1.000

Konzeption:

Die drei Grundstücke werden durch den Abbruch der Gebäude und die anschließende Bebauung mit je einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt jeweils direkt von der Mühlenstraße aus.

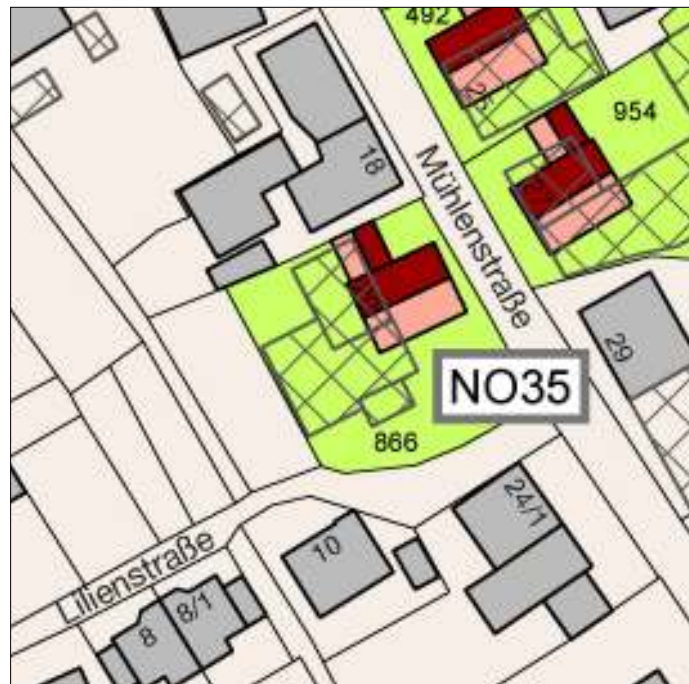
Hinweis:

Auf die drei Grundstücke wirken die Emissionen einer östlich davon ansässigen Mosterei ein.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 35** - Mühlenstraße 20 - Flst. 229/1



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird - nach Ende der landwirtschaftlichen Nutzung - durch den Abbruch der Gebäude und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Mühlenstraße aus.

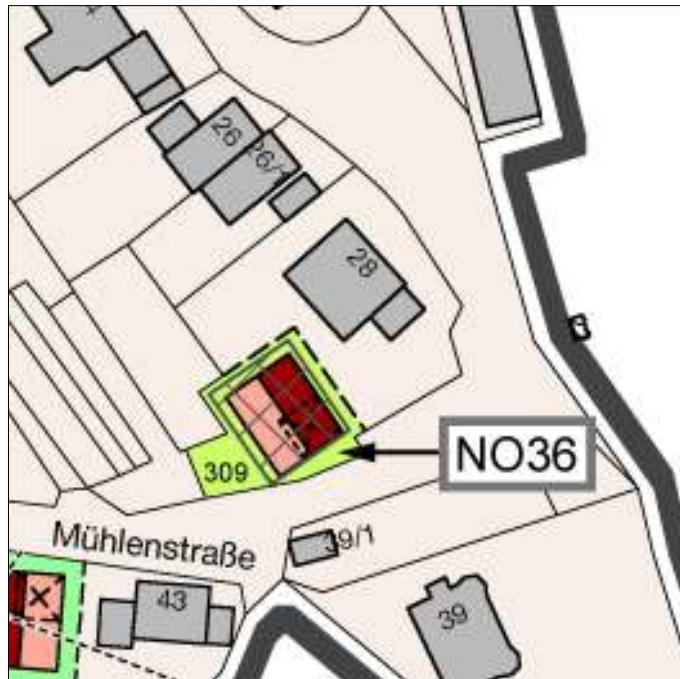
Hinweise:

Es werden Grenzregelungen zur Verbesserung des Verlaufs der Lilienstraße empfohlen.
Vgl. Neuordnungsvorschlag NO40.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 36** - Mühlenstraße 28 - Flst. 290



M 1:1.000

Konzeption:

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

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Mühlenstraße aus.

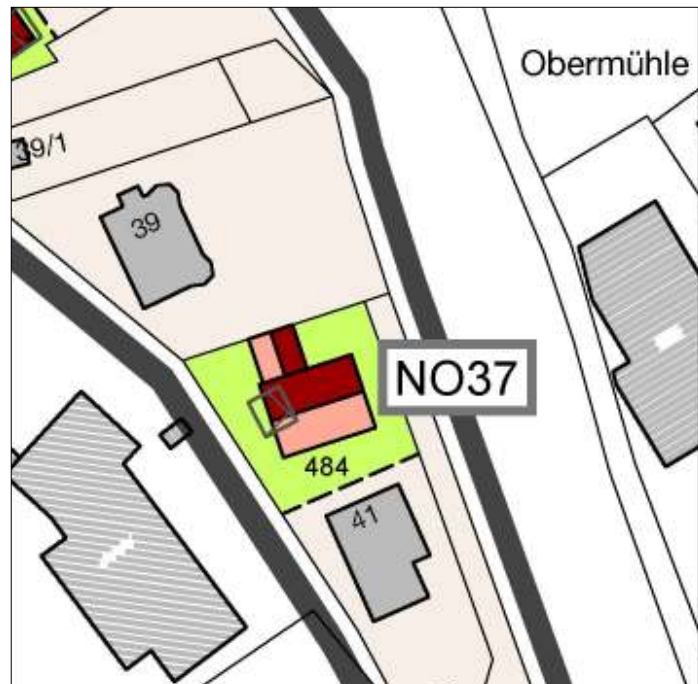
Hinweis:

Im Rahmen der Verwirklichung der Nachverdichtungsvorschläge NV 9 - 12 (umfangreiche Grenzregelungen) kann der Neuordnungsvorschlag NO 36 zusätzliche Freiflächen im Westen erhalten. Vgl. NO 41.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 37** - Mühlenstraße 41 - Flst. 300/1



M 1:1.000

Konzeption:

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

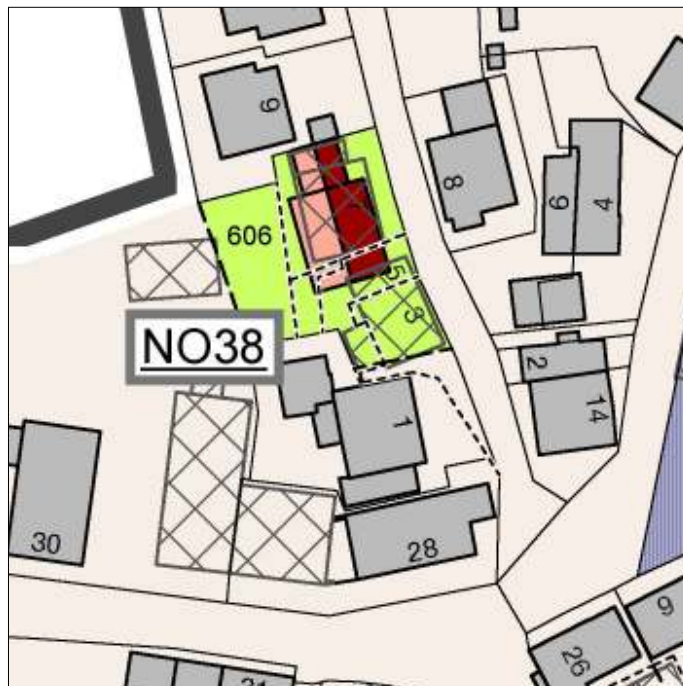
Erschließung:

Diese erfolgt - über den bestehenden Privatweg - von der Mühlenstraße aus.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 38** (Maßnahmenplan 5.2) - Brückenstraße 3, 5, 7 - Flst. 3, 6, 7, 9



M 1:1.000

Konzeption:

Die Grundstücke werden durch den Abbruch aller Gebäude, durch Grenzregelungen und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Brückenstraße aus.

Hinweis:

Es sind umfangreiche Grenzregelungen erforderlich.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 39** - Unterspeltacher Straße o. Nr. - Flst. 90, 93, 94



M 1:1.000

Konzeption:

Die Grundstücke werden durch den Abbruch der landwirtschaftlichen Gebäude, durch Grenzregelungen und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Unterspeltacher Straße aus.

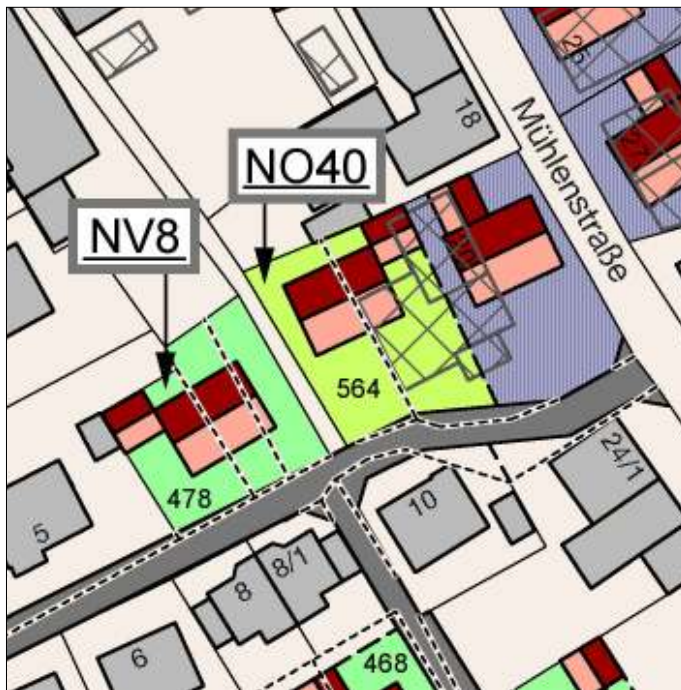
Hinweise:

Es sind Grenzregelungen erforderlich. Die westlichen Grundstücksteile steigen steil nach Westen an. Die dort vorhandenen, ökologisch wertvollen Streuobstbestände sollen erhalten bleiben.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 40** (Maßnahmenplan 5.2) - Lilienstraße o.Nr. - Flst. 229, 229/1



M 1:1.000

Konzeption:

Die Grundstücke werden - nach Ende der landwirtschaftlichen Nutzung - durch den Abbruch der Gebäude, durch Grenzregelungen und die anschließende Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus neu geordnet (vgl. hierzu Neuordnungsvorschlag NO 35).

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Lilienstraße aus.

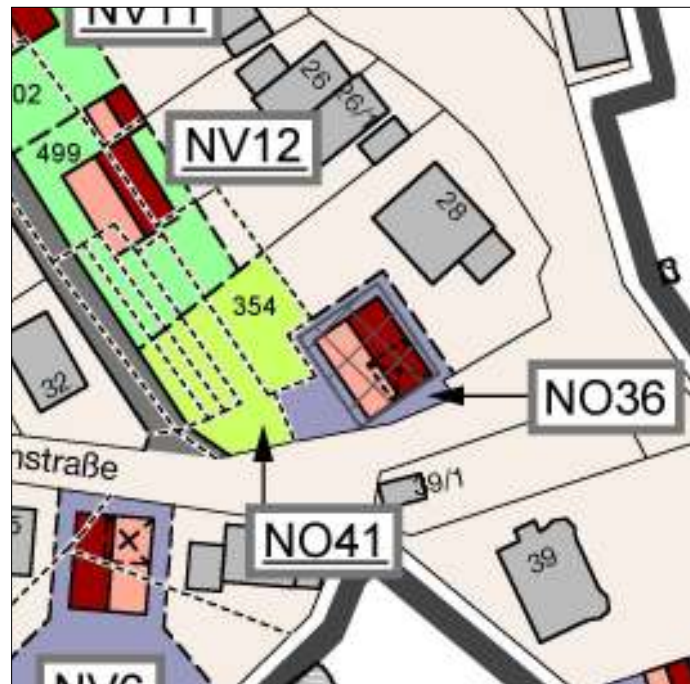
Hinweise:

Für eine Bebauung sind Grenzregelungen erforderlich. Ferner werden Grenzregelungen zur Verbesserung des Verlaufs der Lilienstraße empfohlen.



5.6 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 41** - Mühlenstraße 28 - Flst. 284, 285, 286, 287, 291



M 1:1.000

Konzeption:

Im Rahmen der Verwirklichung der Nachverdichtungsvorschläge NV 9 - 12 kann NO 41 verwirklicht werden. Hierdurch kann der Neuordnungsvorschlag NO36 zusätzliche, qualitätvolle Freifläche im Westen erhalten.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Mühlenstraße aus.

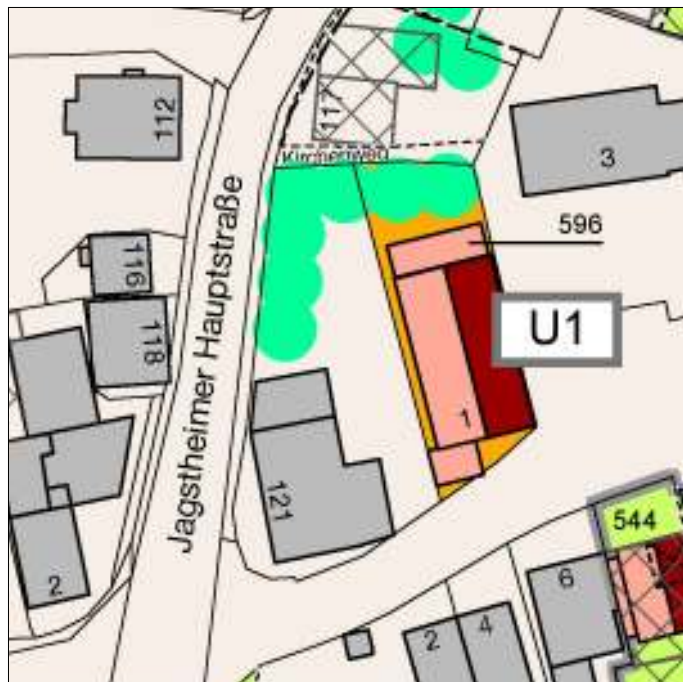
Hinweise:

Es sind umfangreiche Grenzregelungen erforderlich.



5.7 Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge:

Maßnahme **U1** (Maßnahmenplan 5.2) Stauseestraße 1 - Flst. 42



M 1:1.000

Konzeption:

Erhaltung des leerstehenden Gebäudes (ehemalige Schule) durch Umnutzung für Wohnzwecke oder durch Nutzung für gewerbliche Zwecke. Alternativ Neuordnung durch Abbruch und Neubebauung.

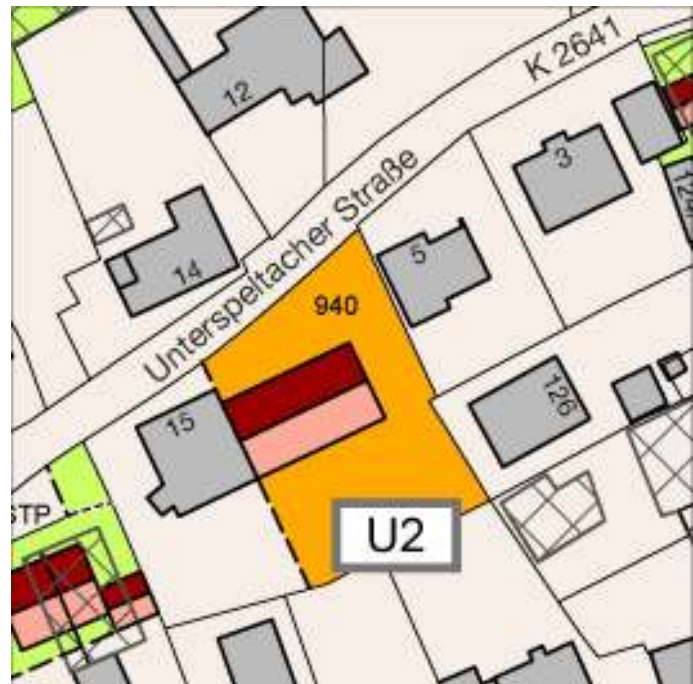
Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Stauseestraße bzw. über das Grundstück der Kirchengemeinde.



5.7 Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge:

Maßnahme **U2** - Unterspeltacher Straße 15 - Flst. 114



M 1:1.000

Konzeption:

Ausbau des Ober- und Dachgeschosses (ursprünglich landwirtschaftlich genutzt als Berge-raum für Heu und Stroh) für Wohnzwecke.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Unterspeltacher Straße aus.

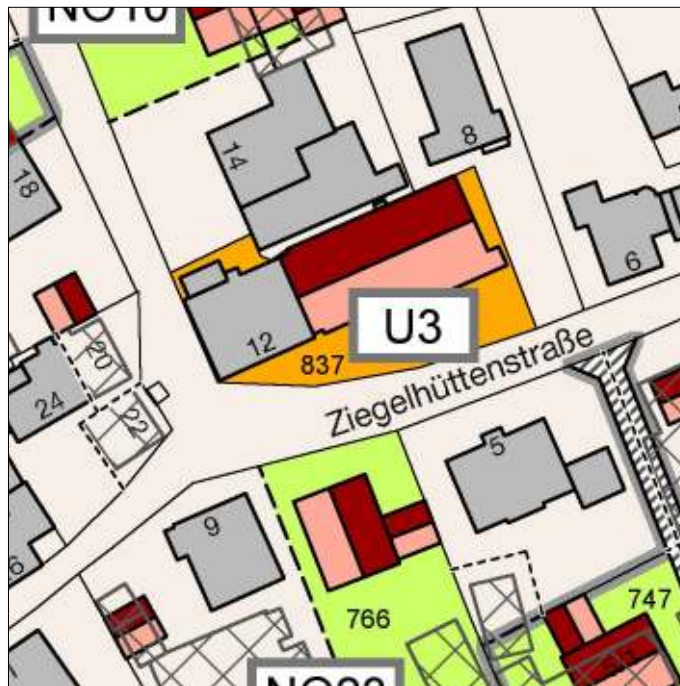
Hinweis:

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.



5.6 Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge:

Maßnahme **U3** (Maßnahmenplan 5.2) - Ziegelhüttenstraße 12 - Flst. 109



M 1:1.000

Konzeption:

Erhaltung des Gebäudes durch Umnutzung des landwirtschaftlichen Teils für Wohnzwecke.
Alternativ Neuordnung durch Abbruch und Neubebauung.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Ziegelhüttenstraße aus.

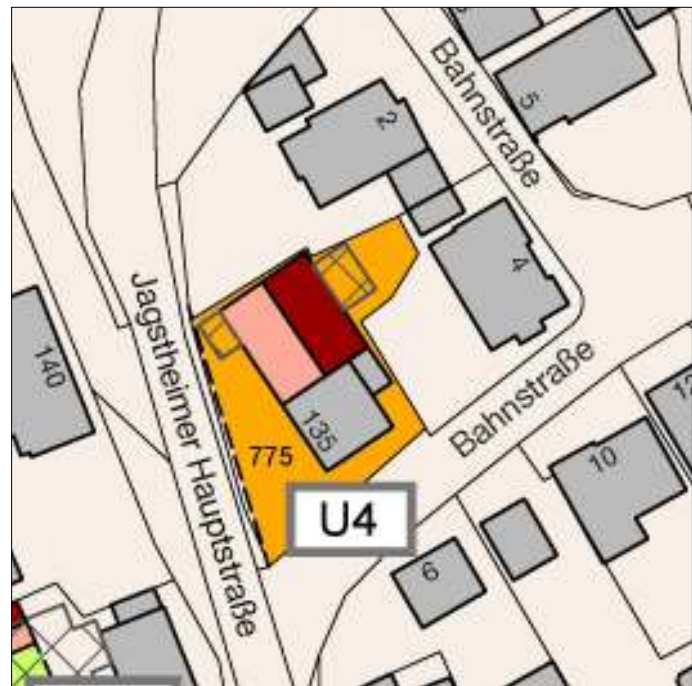
Hinweis:

Die bestehende Solaranlage erschwert eine umfassende Belichtung des Dachgeschosses.



5.7 Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge:

Maßnahme **U4** - Jagstheimer Hauptstraße 135 - Flst. 162



M 1:1.000

Konzeption:

Erhaltung des Gebäudes durch Umnutzung des landwirtschaftlichen Teils für Wohnzwecke.
Alternativ Neuordnung durch Abbruch und Neubebauung.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Jagstheimer Hauptstraße aus.



5.8 Ergebnis Flächeneinsparpotenzial:

Für Jagstheim ergeben sich aufgrund der Vorschläge im Maßnahmenplan 5.1 (mittelfristige Maßnahmen) folgende Flächeneinsparpotenziale:

Flächeneinsparpotenzial durch den Maßnahmenplan 5.1

Nachverdichtung	6 Bauplätze mit	0,44 ha
Neuordnung	42 Bauplätze mit	3,17 ha
Umnutzung	4 Bauplätze mit	0,35 ha
insgesamt	52 Bauplätze mit	3,96 ha
die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt		762 m ²

Mögliche Einsparung von Neubauland durch den Maßnahmenplan 5.1

52 Bauplätze mit	3,96 ha
zuzüglich 25 % Erschließungsflächen (Straßen, Wege ect.) *)	0,99 ha
ergibt als Flächeneinsparpotenzial	4,95 ha
zum Vergleich: die Größe des Untersuchungsgebiets beträgt	22,20 Ha

*) würden bei der Ausweisung eines Neubaugebietes zusätzlich benötigt

Mögliche Wohneinheiten (WE) / Anzahl der zusätzlichen Einwohner (EW)

durch den Maßnahmenplan 5.1

52 Bauplätze mit ca. 1,5 WE je Bauplatz ergeben	78 WE
78 WE mit je ca. 2,3 EW je WE ergeben	179 EW
zum Vergleich: im Untersuchungsgebiet wohnen heute (Stand: 13.März 2008)	636 EW

Aufgrund der Vorschläge im Maßnahmenplan 5.2 (mittel- bis langfristige Maßnahmen) ergeben sich zusätzliche Flächeneinsparpotentiale:

Flächeneinsparpotenzial durch die Maßnahmenpläne 5.1 und 5.2

Nachverdichtung	12 Bauplätze mit	0,73 ha
Neuordnung	45 Bauplätze mit	3,37 ha
Umnutzung	4 Bauplätze mit	0,35 ha
insgesamt	61 Bauplätze mit	4,45 ha
die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt		730 m ²

Mögliche Einsparung von Neubauland durch die Maßnahmenpläne 5.1 und 5.2

61 Bauplätze mit	4,45 ha
zuzüglich 25 % Erschließungsflächen (Straßen, Wege ect.) *)	1,11 ha
ergibt als Flächeneinsparpotenzial	5,56 ha
zum Vergleich: die Größe des Untersuchungsgebiets beträgt	22,20 ha

*) würden bei der Ausweisung eines Neubaugebietes zusätzlich benötigt

Mögliche Wohneinheiten (WE) / Anzahl der zusätzlichen Einwohner (EW)

durch die Maßnahmenpläne 5.1 und 5.2

61 Bauplätze mit ca. 1,5 WE je Bauplatz ergeben	92 WE
92 WE mit je ca. 2,3 EW je WE ergeben	212 EW
zum Vergleich: im Untersuchungsgebiet wohnen heute (Stand 13.März 2008)	636 EW

Restkapazitäten für Wohngebäude außerhalb des Untersuchungsgebietes:

Neben diesen Flächenreserven gibt es in Jagstheim noch Restkapazitäten für Wohngebäude in den Bebauungsplangebietten östlich der Jagst. Insgesamt handelt es sich um 8 Ein- bzw. Zweifamilienhausbauplätze. Ferner gibt es dort noch 2 Ein- bzw. Zweifamilienhausbauplätze außerhalb der Bebauungsplangebiete (im planungsrechtl. Innenbereich). Somit bestehen außerhalb des Untersuchungsgebiets noch 10 Baumöglichkeiten für Ein- und Zweifamilienhäuser.

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 und 5.2 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 Jagstheim 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. Vorab war der Ortschaftsrat Jagstheim in öffentlicher Sitzung umfassend informiert worden. 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. So waren bei der Auftaktveranstaltung (mit Vorstellung der Bestandsaufnahme) und bei der Präsentation der Maßnahmenvorschläge jeweils zwischen 50 und 80 Personen anwesend.

Präsentation der Maßnahmenvorschläge im Mai 2009



Vorstellung der Bestandsaufnahme im November 2008

Neuordnung in Jagstheim

Bürgerversammlung am 25. November

Stadtverwaltung und Ortschaftsrat möchten der Bevölkerung von Jagstheim und der interessierten Öffentlichkeit den ersten Teil des Neuordnungskonzeptes Jagstheim (ohne Burgbergsiedlung) gerne vorstellen und laden deshalb zu einer Bürgerversammlung im Rahmen einer Sondersitzung des Ortschaftsrates herzlich ein. Es wird über das Neuordnungskonzept und das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) informiert und die Bestandserhebung von Jagstheim vorgestellt.

Termin: Dienstag, 25. November, 19.30 Uhr, Turn- und Festhalle Jagstheim.

Über eine zahlreiche Teilnahme und aktive Beteiligung würden sich Stadtverwaltung und Ortschaftsrat sehr freuen.

Im Rahmen der Bürgerversammlung sind alle Bürger aufgerufen den Stadtplanern ihre Wünsche und Anregungen mitzuteilen.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bürgerversammlung und Bestandsaufnahme vor Ort werden anschließend Maßnahmenvorschläge und Bodenordnungsmaßnahmen für die zukünftige Entwicklung von Jagstheim erarbeitet. Das Neuordnungskonzept wird dann ebenfalls in einer Bürgerversammlung vorgestellt. Bei den Maßnahmen des Neuordnungskonzeptes handelt es sich um planerische Vorschläge, die nur auf freiwilliger Basis umgesetzt werden können.

Soweit einzelne Fragen am Veranstaltungsabend nicht abschließend geklärt werden können besteht die Möglichkeit zu Einzelgesprächen mit den Stadtplanern.

Um vorherige Terminvereinbarung mit Michael Bader vom Sachgebiet Stadtplanung unter Telefon 403-351 wird gebeten. Er steht auch für allgemeine Fragen zum Neuordnungskonzept zur Verfügung.

Amtliche Bekanntmachungen

Plan für Jagstheim

Beginn der städtebaulichen Untersuchungen

Für den Stadtteil Jagstheim (ohne Burgbergsiedlung) wird ein Neuordnungskonzept erarbeitet. Die Stadtverwaltung bittet um Unterstützung bei der Bestandserhebung.

Das Neuordnungskonzept enthält eine Untersuchung der innerörtlichen Flächen- und Gebäudenutzungen. Darüber hinaus werden Vorschläge zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und damit einhergehend Vorschläge zur Umnutzung und Aktivierung leerstehender Gebäude und bebaubarer Grundstücke im Ortskern erarbeitet. Ziel ist es, die städtebauliche Entwicklung im Innenbereich von Jagstheim mit intensiver Beteiligung der Bürger in eine positive Richtung zu lenken.

Zur Information der Öffentlichkeit sind zwei Bürgerversammlungen geplant. Zusätzlich können an „Sprechtagen“ Fragen der Bürger und Grundstückseigentümer zu Einzelprojekten erörtert wer-

den. Private oder gewerbliche Bauherren können im Anschluss an die Untersuchung Förderungen durch das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum beantragen. Im Rahmen der Bürgerversammlungen wird näher informiert, welche Maßnahmen förderfähig sind. Interessierte können sich ab sofort an das Sachgebiet Stadtplanung wenden.

Der von der Stadt beauftragte Stadtplaner Herr Armin May aus Honhardt wird in den nächsten Tagen eine Ortsbesichtigung und Bestandsaufnahme vor Ort durchführen. Herr May wird dabei die öffentlichen und privaten Grundstücke und Gebäude erfassen und fotografieren. Die Stadtverwaltung Crailsheim bittet um Verständnis und Unterstützung bei der Bestandserhebung.

Info

Für Fragen steht Michael Bader vom Sachgebiet Stadtplanung gerne zur Verfügung, Telefon 403-351.

Pläne im Internet

Die Stadtverwaltung hat die Pläne, die derzeit für das Neuordnungskonzept in Jagstheim interessant und aktuell sind, ins Internet gestellt. Sie sind abrufbar über die Homepage der Stadt: www.crailsheim.de

Jagstheim hat Potenzial im Ort

Mindestens sechs Hektar innerörtliche Flächen könnten bebaut werden / Große Chancen durch Neuordnung

Unter den Stadtteilen, deren Neuordnungspotenzial bereits ausgelotet worden ist, nimmt Jagstheim eine Sonderstellung ein: Der gesamte Ortskern ist in kleine und kleinste Parzellen aufgeteilt, aber es kommt eine Innerorts-Flurneuordnung.

Der Leiter des Fachbereichs Baurecht und Stadtentwicklung im Rathaus, Klaus Ehrmann, sein Mitarbeiter Michael Bader und der Architekt und Stadtplaner Armin May (Honhardt) zeigten bei einer Bürgerversammlung auf, welche Chancen im Kernbereich von Jagstheim stecken. Diese Chancen wachsen insbesondere mit der Flurneuordnung, die aus den zergliederten innerörtlichen Grundstücken Bauplätze mit ansprechendem Format machen kann. Das Neuordnungskonzept, für das jetzt die Grundlagen vorliegen, wird das „Tüpfelchen auf dem i“, denn es wird gute Lösungen ohne Zwang aufzeigen.



Die in ihrer Gesamtheit sehr eng bebaute Ortslage von Jagstheim, die auch wenig grüne Freiflächen aufweist, hat eine Besonderheit: die großen Krautgärten im Süden, die auch noch sehr gut bestellt werden.

Foto: Bauer

Rund 13.000 Quadratmeter Gebäudefläche sind derzeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt oder untergeordnete Abstellflächen. Mit dem umgebenden Gelände werden daraus in der Summe zwei bis drei Hektar bebaubare Flächen. „Das wird ein wichtiges Thema werden“, beton-

ten die Planer letzte Woche. Dazu kommen drei bis vier Hektar, die man aus echten Leerständen und maroder Bausubstanz sowie umliegenden Freiflächen als Bauplätze generieren kann. Eine weitere Besonderheit sind die großen Krautgärten im Ort, die aber gut genutzt werden.

Die vorliegende Bestandsaufnahme muss nun mit den Eigentümern abgestimmt werden, bevor sich die Planer an die Ausarbeitung des Neuordnungskonzeptes machen können. Mit einem Auge muss dabei auch das parallel laufende Flurneuordnungsverfahren beachtet werden. Denn Baugeslegenheiten, die ohne Neuordnung an unglücklichen Grundstückszuschnitten oder -grenzen scheitern würden, könnten im Verfahren ermöglicht werden.

Grundsätzlich sieht das zu erarbeitende Neuordnungskonzept drei Kategorien vor: die Nachverdichtung (auf nicht genutzten Freiflächen, die eventuell im Rahmen der Flurneuordnung sinnvoll zugelegt werden könnten); die Neuordnung von Flächen, die teilweise auch erst von alter Bausubstanz befreit werden müssen; und die Umnutzung bestehender Gebäude. Wer bereits Pläne hat, sollte sich mit der Verwaltung

in Verbindung setzen – auch um denkbare Fördermöglichkeiten aus dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) nutzen zu können, wengleich die Aussichten auf einen erfolgreichen Antrag nicht sehr rosig sind. Das Neuordnungskonzept ist dabei ein wichtiger Orientierungsrahmen ohne rechtliche Bindung. ks

Info

Wer Anregungen zum Neuordnungskonzept und zum innerörtlichen Flurneuordnungsverfahren sowie Fragen zu den Fördermöglichkeiten im Rahmen des ELR-Landesprogrammes hat, wendet sich an Michael Bader in der Bauverwaltung: Tel. 403-351.

Amtliche Bekanntmachungen

Neuordnungskonzept

Einladung zur Bürgerversammlung am 13. Mai um 19.30 Uhr in Jagstheim

Die Stadtverwaltung Crailsheim lädt am Mittwoch, 13. Mai, um 19.30 Uhr, Turn- und Festhalle Jagstheim, alle Bürgerinnen und Bürger zur Vorstellung des Neuordnungskonzeptes Jagstheim mit Entwurf des Maßnahmenplanes ein.

In einem zweiten Teil der Veranstaltung informiert über das Flurneuordnungsamt über eine mögliche Flurneuordnung der Ortslage.

Das Baudezernat der Stadt Crailsheim hat in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Stadtplaner Armin May aus Honhardt einen Entwurf des Maßnahmenplanes für die zukünftige bauliche Entwicklung Jagstheims (ohne Burgbergsiedlung) erarbeitet. Innerhalb der Ortslage Jagstheims wurden zahl-

reiche Bauplatzpotentiale festgestellt. Für diese innerörtlichen Potentiale konnten konkrete Maßnahmenvorschläge in Hinblick auf:

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

entwickelt werden. Bei den Maßnahmen des Neuordnungskonzeptes handelt es sich um planerische Vorschläge, die nur auf freiwilliger Basis umgesetzt werden können.

Die Stadtverwaltung lädt daher zur Vorstellung des Neuordnungskonzeptes mit Entwurf des Maßnahmenplanes im Rahmen einer Bürgerversammlung herzlich ein.

Über eine zahlreiche Teilnahme und aktive Beteiligung würde sich die Stadtverwaltung sehr freuen. Alle Bürgerinnen und Bürger sind aufgerufen im Rahmen der Bürgerversammlung ihre Wünsche und Anregungen mitzuteilen.

Soweit einzelne Fragen am Veranstaltungsabend nicht abschließend geklärt werden können besteht die Möglichkeit zu Einzelgesprächen mit den Stadtplanern.

Info

Um vorherige Terminvereinbarung mit Michael Bader vom Sachgebiet Stadtplanung unter Telefon 07951 / 403 - 351 wird gebeten. Michael Bader steht auch für allgemeine Fragen zum Neuordnungskonzept zur Verfügung.

Jagstheim

Potenzial des NOK

Ziele: Der Landschaftsverbrauch soll reduziert, vorhandene Infrastruktur (z.B. Straßen) genutzt, der Ortskern belebt werden.

Mögliche Maßnahmen: Nachverdichtung durch Bebauung von Freiflächen, Neuordnung durch Neubau nach Abbruch leerstehender oder gering genutzter Gebäude, Umnutzung durch Umbau von Wirtschaftsgebäuden zu Wohn-beziehungsweise gewerblichen Flächen.

Potenzial: Geschaffen werden könnten 12 Bauplätze durch Nachverdichtung, 45 Plätze durch Neuordnung, 4 Plätze durch Umnutzung. Insgesamt entstünden im Ortskern also auf 4,45 Hektar 61 Bauplätze mit einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von 730 Quadratmetern. Zum Vergleich: Die Ortskernfläche umfasst insgesamt 22,2 Hektar. mbu

Ein Angebot, kein Muss

Neuordnungskonzept (NOK) verspricht viel Potenzial für Jagstheim / Eigeninitiative gefragt

Möglichkeiten und Grenzen eines Neuordnungskonzeptes (NOK) und einer innerörtlichen Flurneuordnung in Jagstheim präsentierten Baubürgermeister Herbert Holl und Team sowie Rolf Rabe vom Flurneuordnungsamt des Landkreises vergangene Woche bei einer Bürgerversammlung des Stadtteils.

Bereits im November 2008 wurden der Ortschaftsrat und die Grundstückseigentümer in Jagstheim über Sinn und Ziele eines innerörtlichen Neuordnungskonzeptes informiert und aufgefordert, Anregungen und Wünsche an den städtischen Fachbereich „Baurecht und Stadtentwicklung“ heranzutragen.

Nach einer Bestandsaufnahme, bei der bauliche Leerstände, marode Bausubstanz und einschränkende Faktoren wie Landwirtschaft, Denkmal- und Naturschutz sowie Überschwemmungsflächen berücksichtigt wurden, stellte Baubürgermeister Herbert Holl vergangene Woche den Jagstheimern nun erste



Neuordnung in Jagstheim: Baubürgermeister Herbert Holl stellte den Grundstückseigentümern erste Vorschläge vor. Foto: Butz

Ideen für eine Neubehauung und Umnutzung von innerörtlichen Flächen vor. „Wir werden aber nichts gegen Ihren Willen machen, alles, was wir präsentieren sind Vorschläge, Sie sind gefragt“, erklärte Herbert Holl.

Die Empfehlungen der Stadtplaner konzentrieren sich ausschließlich auf den alten Jagstheimer Ortskern. Eine ungewöhnlich dichte Bebauung mit vielen kleinparzellierten Grundstücken fanden die Stadtplaner hier vor.

Die Vorschläge der Planer staffeln sich nun in zwei Stufen. Zunächst wurden Maßnahmen erarbeitet, die jeder Eigentümer kurzfristig für sich auf seinem Grundstück durchführen kann. Darüber hinaus wurden Ideen entwickelt, die langfristig nach einer Bodenordnung realisiert werden könnten.

Bei großem Interesse an einer Neugestaltung der Eigentumsverhältnisse würde die innerörtliche Flurneuordnung als eigenständiges Ver-

fahren in Jagstheim durchgeführt werden, betonte Rolf Rabe vom Flurneuordnungsamt des Landkreises bei der Versammlung. Möchten nur wenige Eigentümer Grund und Boden neu ordnen, könnte ein abgegrenzter Teil des Ortes im Rahmen der laufenden außerörtlichen Flurneuordnung mitbearbeitet werden.

Bis zum 15. September 2009 sind nun alle Grundstückseigentümer des Ortskerns aufgefordert, der Stadtverwaltung mitzuteilen, ob überhaupt Bedarf an einer Bodenordnung besteht. Die Eigentümer werden hierzu angeschrieben und um schriftliche Rückantwort gebeten. Eigentümer, für deren Grundstücke Maßnahmenvorschläge erarbeitet wurden, bekommen zudem Einzelpläne zur Einsicht zugebend. mbu

Info

Für eine persönliche Beratung (auch bei Fragen zu Fördermöglichkeiten) steht Michael Bader vom Sachgebiet „Stadtplanung“ unter Telefon 403-351 zur Verfügung.

Jagstheim: Nach der Flur nun auch das Dorf

Landwirtschaftsminister Peter Hauk informiert sich über zwei Neuordnungsverfahren

Nachdem sich Jagstheim lange gegen eine Flurneuordnung gewehrt hat, ist die Dorfgemeinschaft nun gewillt, auch den Kernort überplanen zu lassen. Vor Ort informierte sich Minister Peter Hauk über die Ideen.

MATHIAS BARTELS

Jagstheim. Wie oft bei neuen Projekten steht auch in Jagstheim das liebe Geld im Mittelpunkt der Überlegungen. Natürlich ist auch ein neuer Ortskern nicht ohne finanzielle Mittel zu bekommen. Und so ging es jetzt beim Besuch vom baden-württembergischen Landwirtschaftsminister Hauk letztlich um Zuschüsse für die Erweiterung der Neuordnung. Die wiederum könnte in Sachen Ortskern in weiten Teilen mit dem Neuordnungskonzept der Stadt abgestimmt werden.

„Es hat einige Zeit gedauert, bis hier im Ort der Knoten zum Flurbe-
reinigungungsverfahren durchschlagen war“, rekapitulierte Landtagsabgeordneter Helmut W. Rüeck die spezielle Jagstheimer Historie. Jetzt seien eindeutige Impulse zum Vorwärtkommen gesetzt, meinte er.

Das unterstrich auch Ortsvorsteher Kurt Meiser, der darauf hinwies, dass sich zwar viel getan, sich gleichzeitig aber auch ein eindeutiger Handlungsstau ergeben habe. „In Jagstheim haben immer rechtschaffene und arme Menschen gelebt,

wovon bis heute die ungewöhnlich klein parzellierten Flächen zeugen“, sagte Meiser.

61 Baumöglichkeiten hat Stadtplaner Klaus Ehrmann ausgemacht, auf einer Bruttofläche von mehr als fünf Hektar im Kernort. Außerdem sprach er die überproportional vielen Leerstände im Dorf an. Das Problem: „Oft sind die Abbruchkosten höher als die Grundstückspreise“, erklärte Ehrmann.

Rolf Rabe, neuer Leiter des Flurbe-
reinigungsamts, ging auf das Feldverfahren ein, das mit rund 1000 Hektar Land und 300 Eigentümern eher zu den großen zu rechnen sei. Die Stadt habe gute Analyse-Grund-

lagenarbeit geleistet, meinte Rabe. Der Vorsitzende der Teilnehmergemeinschaft, Gerhard Bauer, sprach etliche Wünsche der Beteiligten an, die der Minister allerdings nicht ad hoc erfüllen mochte.

„Weniger, aber ordentlich befestigte Wege und größere Schläge, das ist das A und O“, bestätigte Minister Hauk, der sich anschließend bei einem Rundgang durch den Ort von der Notwendigkeit der Maßnahmen überzeugte. Wichtig sei es, neue Ideen einzubringen, weil eine Flurneuordnung keine Angelegenheit auf zehn Jahre, sondern für eine Generation sei. Eine Zusage, dass für die Ortslagen-Neuordnung genau

die gleichen Zuschüsse gewährt werden wie für das Feldverfahren, war Peter Hauk direkt nicht zu entlocken. „Wir werden sehen, was machbar ist“, sagte der Minister.

Das Problem ist klar benannt: Während die bereits genehmigte Flurbe-
reinigung mit 81 Prozent bezuschusst wird, haben sich mittlerweile die Richtlinien geändert. Für neue Maßnahmen gibt es nur noch 71 Prozent Fördermittel. Für die Jagstheimer kommt es nun darauf an, ob beide Verfahren gemeinsam oder separat abgewickelt werden. Eines aber sei klar, so der Minister: „Mit rund 60 Einheiten gibt es ein gewaltiges Erneuerungspotenzial im Dorf.“ Das Ortslageverfahren müsse in jedem Fall so umgesetzt werden, dass Jagstheim für junge Menschen im Ort attraktiv bleibt.

Als die Eigentümer zu Wort kamen, ging es ans Eingemachte. Den Teilnehmern riet Hauk, sich, zusammen mit der Stadt für intelligente Lösungen zu engagieren. Das Land stelle die Rahmenbedingungen gegeben müsse allerdings etwas im Dorf. „Die Teilnehmergemeinschaft ist Herr des Verfahrens“, sagte er. „Sie bestimmen, was Sache ist, denn Sie wollen ja schließlich ein positives Ergebnis. Dafür müssen Sie sich nur vor Ort einig sein.“

Info

Am Rande des Ministerbesuchs protestierten etliche Milchbäuerinnen. Über diesen Teil der Veranstaltung berichtet das Hohenloher Tagblatt morgen.



Ministerbesuch im Dorf: Peter Hauk mit Oberbürgermeister Andreas Raab, Ortsvorsteher Kurt Meiser und weiteren Jagstheimern.
Foto: Mathias Bartels

Hauk informiert sich in Jagstheim

Minister für Ernährung und Ländlichen Raum verschaffte sich Überblick über Flurneuordnung und Neuordnungskonzept

Um sich über das laufende Flurneuordnungsverfahren und das Neuordnungskonzept zu informieren, kam vergangene Woche Peter Hauk, Minister für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg, nach Jagstheim.

Dort wurde er von Kommunalpolitikern, Anwohnern und Mitgliedern der Stadtverwaltung auf dem Hof der Familie Wüstner empfangen. Erörtert wurden bei dem Ministerbesuch auch Fördermöglichkeiten durch das Land Baden-Württemberg.

Die Begrüßung des Ministers übernahm Helmut W. Rüeck, Mitglied des Landtages (CDU), auf dessen Vermittlung der Minister nach Jagstheim gekommen war.

Außerdem hieß Oberbürgermeister Andreas Raab den Gast willkommen.

Ortsvorsteher Kurt Meiser stellte den Ortsteil vor und drückte seine Hoffnung über die Einbeziehung Jagstheims in das Flurneuordnungsverfahren aus. Für den Ort sei dies eine Herausforderung und auch eine Chance, so der Ortsvorsteher.

Klaus Ehrmann, auf dem Crailsheimer Rathaus zuständig für Baurecht und Stadtentwicklung, informierte die Anwesenden über das Neuordnungskonzept in Jagstheim.

Das Ergebnis einer Analyse zeige für den Ortsteil 61 neue Baumöglichkeiten auf. Junge Familien könnten dort ansiedeln, der Ort hätte eine neue Entwicklungschance.

Ein großer Teil der Baumöglichkeiten entstünden jedoch erst durch Neuordnungsmaßnahmen, das heißt alte und leerstehende Gebäude müssten hierfür abgerissen werden. Allerdings stehen die Abbruchkosten nicht im Verhältnis zu den Grundstückspreisen, daher hält Ehrmann eine Förderung für die Freimachung der Grundstücke für erforderlich.

Rolf Rabe, neuer Leiter des Flurneuordnungsamtes in Crailsheim, berichtete vom Beginn des Flurneuordnungsverfahrens, in das 300 Eigentümer einbezogen werden müssten. Die Struktur in Jagstheim erfordere ein komplexes Verfahren, so sein Resümee.

Für die Teilnehmergemeinschaft begrüßte Gerhard



Ortsvorsteher Kurt Meiser (2. von links) stellt Landwirtschaftsminister Peter Hauk (Mitte) die Besonderheiten des Neuordnungskonzeptes in Jagstheim vor. Bei der Ortsbegehung mit dabei Stadtplaner Klaus Ehrmann (links) und Michael Bader (2. von rechts) sowie Oberbürgermeister Andreas Raab.
Foto: Vogt

Bauer den Minister und erklärte, dass die Mitwirkungsbereitschaft in Jagstheim anfangs problematisch war, nun allerdings habe man gemeinsame Ziele.

Über gemeinsame Maschinenhallen und Holzlagerplätze werde gesprochen, aber auch über das Wegenetz, das auf jeden Fall verbessert werden müsse.

Im Anschluss an die Begrüßung antwortete Minister Peter Hauk auf die zahlreichen

Fragen der Anwohner und zeigte sich Anregungen gegenüber sehr aufgeschlossen.

Nicht geplant war das Auftreten von Vertretern des BDM (Bundesverband Deutscher Milchviehhalter), die Minister Peter Hauk vorwarfen, sich nicht genügend für ihre Interessen einzusetzen.

Die Sprecherin des BDM Anja Fuchs forderte geänderte Rahmenbedingungen für die Milchpolitik und einen höheren Milchpreis.

Hierauf erklärte Hauk, die Betriebe müssten sich auf den Wettbewerb einstellen und zusätzliche Verdienstmöglichkeiten finden. Weiter appellierte er an die Landwirte, ihre Produkte weiter zu veredeln, um sich von Erzeugnissen der Massenproduktion abzuheben und so eine höhere Wertschöpfung zu erreichen.

Nach einer angeregten Diskussion luden die Organisatoren den Minister zu einer Ortsbegehung ein. stv

8 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 Bader 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. Michael Bader
Sachgebiet Stadtplanung
Tel.: 07951/403-351
e-mail: michael.bader@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