

ENTWICKLUNGSPROGRAMM LÄNDLICHER RAUM

## STADT CRAILSHEIM

### RAHMENPLANUNG „ORTSKERN ROSSFELD“

Fachbereich Planen und Bauen  
SG Stadtplanung



GESELLSCHAFT FÜR  
STÄDTEBAU UND  
OBJEKTPLANUNG MBH

**Meile+Partner**  
FREIE ARCHITECTEN

BERKHEIMER STR. 38  
73734 ESSLINGEN / N.  
TELEFON 0711 / 380 161 0  
TELEFAX 0711 / 380 161 54  
INFO@MEILE-PARTNER.DE

# **STADT CRAILSHEIM**

## **STADTTEIL ROSSFELD**

### ***Rahmenplanung zur Entwicklung des Ländlichen Raumes Untersuchungsbericht***

Auftraggeber:  
Stadt Crailsheim

Auftragnehmer:  
MEILE + PARTNER  
Gesellschaft für Städtebau + Objektplanung mbH  
Freie Architekten BDA  
Berkheimer Str. 38  
73734 Esslingen

Bearbeiter:  
Herr Dipl.-Ing. Roland Prömel  
Herr Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Kalbantner

November 2003

## INHALT

## Erläuterungstext:

-	Luftbild	4
-	Allgemeines	5
-	Ziele für den Ortskern von Roßfeld	6
-	Lage im Raum	7
-	Regionalplan	8
-	Flächennutzungsplan	9
-	Basisdaten	10
-	Bestandsaufnahme	11
-	Bestandsanalyse	11
-	Städtebauliche Analyse	19
-	Städtebauliche Missstände	21
-	Planerische Untersuchung innerörtlicher Potenziale	24
-	Massnahmenkonzept	25
	Neubauten anstelle von Bestand	
	Umbauten/Umnutzungen	
	Modernisierungen	
	Massnahmen im öffentlichen Raum	
-	Grüne Höfe	31
-	Ortstypisches Bauen	32
-	Baulücken	33
-	Rahmenplan	35
-	Vorschläge zur Förderung innerörtlicher Entwicklungspotentiale	36
-	Weitere Planungskosten	36
-	Bilanz der Flächenpotentiale	36
-	Kostenaufstellung und Realisierung	36
-	Förderantrag und Realisierung	37

## Anhang:

-	Beschreibung der einzelnen Massnahmen	
	<u>Vorschläge zur Nutzung innerörtlicher Entwicklungspotenziale</u>	
	Massnahme 1; Massnahme 2	43
	Massnahme 3; Massnahme 4	44
	Massnahme 5; Massnahme 6	45
	Massnahme 7; Massnahme 8	46
	<u>Neubauten anstelle von Bestand</u>	
	Massnahme 10; Massnahme 11	47
	Massnahme 12; Massnahme 13	48
	Massnahme 14; Massnahme 15	49
	Massnahme 16; Massnahme 17	50
	<u>Umbauten/Umnutzungen</u>	
	Massnahme 18; Massnahme 19	51
	Massnahme 20; Massnahme 21	52
	Massnahme 22 - 24; Massnahme 25	53
	Massnahme 26; Massnahme 27	54
	Massnahme 28; Massnahme 29	55
	Massnahme 30	56
	<u>Massnahmen im öffentlichen Raum</u>	
	Massnahme 40	57
	Massnahme 41 - Massnahme 44	58
	Massnahme 45; Massnahme 46	59
	Massnahme 47; Massnahme 48	60
-	Eingereichte Anträge	61
-	Förderbedingungen ELR	67

Entwicklungsprogramm ländlicher Raum



**ELR-Crailsheim/Roßfeld****Untersuchungsbericht****Erläuterung:****Allgemeines:**

Mit dem Wirtschaftsboom der letzten Jahrzehnte haben sich die Möglichkeiten für die Menschen erheblich verändert und die Ansprüche sind ganz allgemein gewachsen. Dieser Strukturwandel brachte das Bauernhofsterben mit sich, was zu Veränderungen der Eigentümerstruktur und damit unter anderem zu erheblichen Flächenverkäufen führte.

Mit der Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse löste sich der Generationsverbund auf, so dass im Laufe der Zeit die Haushalte immer kleiner und die Ansprüche an Wohnqualität, Freizeitqualität und Mobilität immer größer wurden.

Mit dem Generationswechsel streben die jungen Familien in die Neubaugebiete an den Ortsrändern. Die Eltern blieben häufig im traditionellen Wohnsitz in den alten Ortslagen. Dort findet jedoch häufig keine Wohnnachfolge mehr statt. Die Immobilien dieser Generation werden vererbt und sollen in sehr vielen Fällen verkauft werden.

Nachdem in der Vergangenheit die Ausweisung von Neubaugebieten relativ großzügig und konfliktfrei durchgeführt wurden, steht ein äußerst maßvollen Umgang mit der weiteren baulichen Entwicklung unter sparsamer Verwendung der vorhandenen Ressourcen im Vordergrund. Außerdem wird dieser Blickwinkel zur Zeit zusätzlich durch die ganz allgemeine wirtschaftliche Lage und den sich daraus ergebenden Ansprüchen unterstützt.

Es ist deshalb sinnvoll, für die bebauten Ortslagen für eine geordnete, bauliche Entwicklung zu sorgen, um auf den uns bevorstehenden Generationswechsel eingestellt zu sein. Bei den vorbereitenden Untersuchungen einer Rahmenplanung lassen sich für denkbare und absehbare innerörtliche Entwicklungen und für die vorhandenen Flächenpotentiale städtebauliche Ziele und Möglichkeiten darstellen, mit deren Hilfe Fehlentwicklungen wie Fehlnutzungen, Leerstände, Verödungen usw., vermieden werden können. Unterstützt durch die öffentlichen Förderungsprogramme und die dazu gehörenden Maßnahmen im öffentlichen Raum, kann so sichergestellt werden, dass die vorhandene Attraktivität und Qualität der innerörtlichen Flächen erkannt und für die Zukunft wirtschaftlich genutzt werden und so der Ortskern gesund und lebendig bleibt und darüber hinaus unnötige Entwicklungen in den Randbereichen vermieden werden können.

### **Ziele für den Ortskern von Roßfeld**

Die Stadt Crailsheim möchte für das vorliegende Untersuchungsgebiet „Ortskern Crailsheim-Roßfeld“ mit dem städtebaulichen Rahmenplan die mittelfristige städtebauliche Entwicklung anhand von machbaren Maßnahmen aufzeigen.

Im alten Ortskern ist erhebliches Nachverdichtungspotenzial durch Umnutzung von Gebäuden und nicht bebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden, das durch gezielte Förderung im mittelfristigen Planungshorizont von fünf Jahren umgesetzt werden soll.

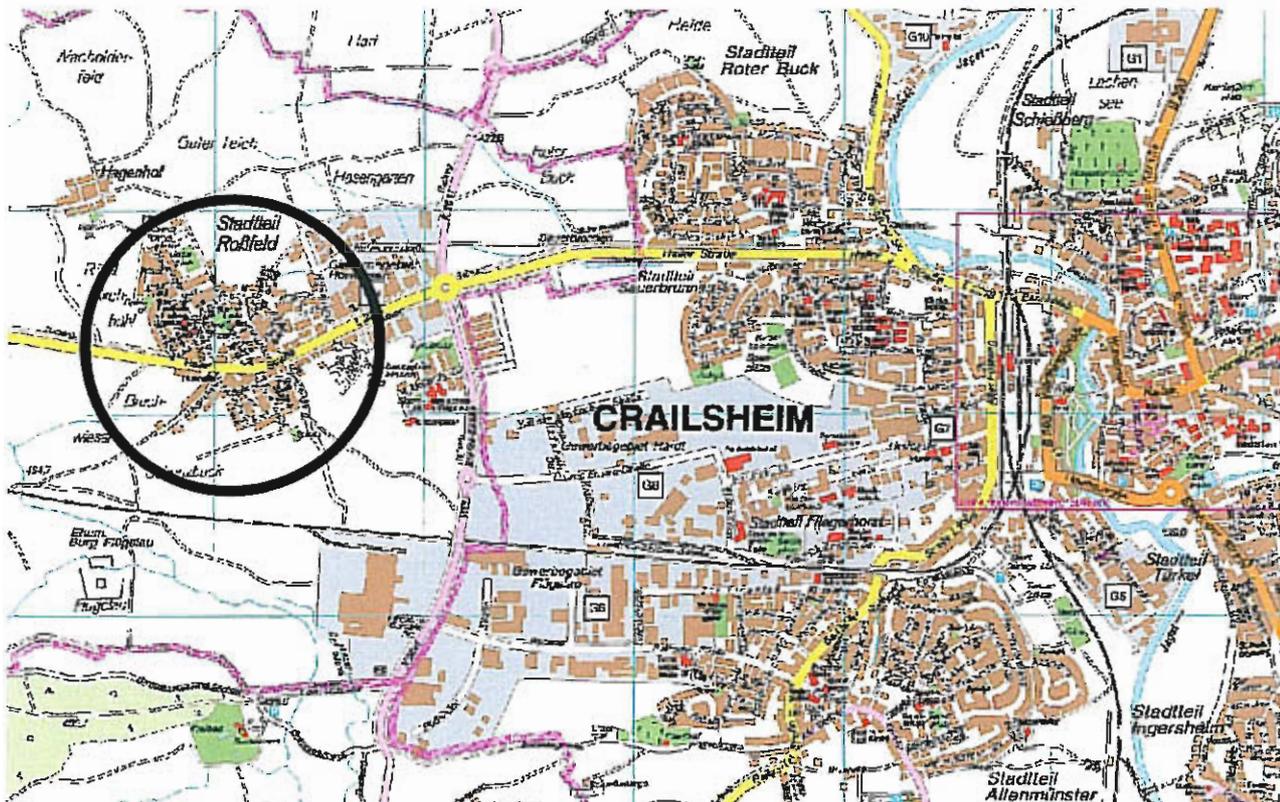
Diese Flächen können durch eine behutsame, an der Umgebungsbebauung orientierten Planung und durch geförderte Freilegung und Erschliessung der Grundstücke für Investoren und Eigentümer interessant gemacht werden.

Die Umnutzung nicht mehr genutzter und ortsbildprägender Gebäude ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe stellen ebenfalls ein wichtiges Entwicklungspotenzial dar.

Alle geplanten Maßnahmen sollen so ausgelegt werden, dass sie sich an den Grundstücksverhältnissen orientieren und nach Möglichkeit durch den Eigentümer ohne die Mitwirkung von Nachbarn oder Dritten realisiert werden können.

Unterstützend sind Maßnahmen im öffentlichen Raum vorgesehen, die insbesondere die Wohnumfeldbedingungen verbessern und die Situation im Ortskern von Roßfeld unterstützen.

## Übersichtsplan



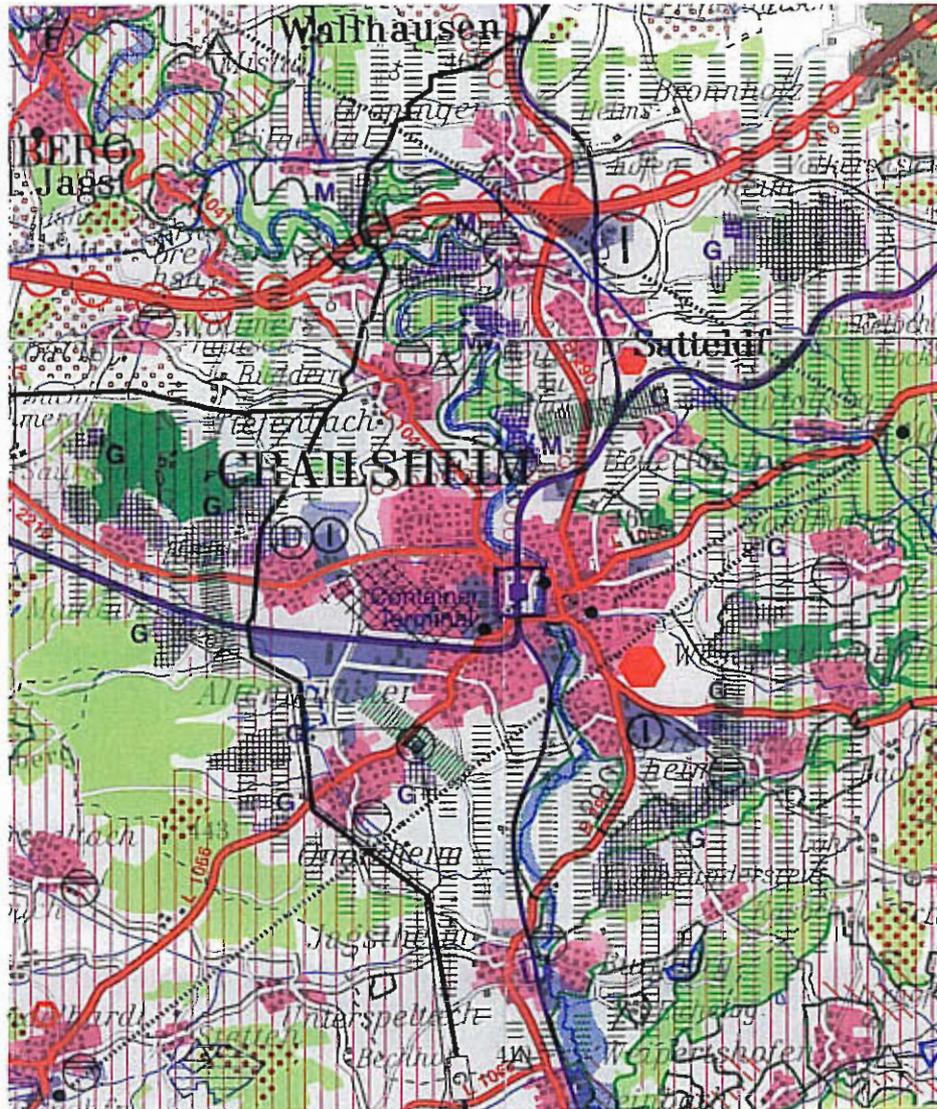
## Geographische Lage

Die Grosse Kreisstadt Crailsheim liegt im Nordosten von Baden-Württemberg an der Grenze zu Bayern bzw. Franken und gehört zum Landkreis Schwäbisch-Hall. Crailsheim liegt im Jagsttal im Gebiet Hohenlohe-Franken. Die Oberzentren Stuttgart, Nürnberg, Würzburg und Ulm sind jeweils 100 km entfernt. Die Stadt Crailsheim ist dem Regierungsbezirk Stuttgart zugeordnet.

## Verkehrsräumliche Lage

Nördlich von Crailsheim befindet sich die Bundesautobahn A6, die von Mannheim über Heilbronn nach Nürnberg führt. Über das Autobahnkreuz Feuchtwangen-Crailsheim besteht eine kurzwegige Verbindung an die Autobahn A7 Ulm – Würzburg. Parallel zur Autobahn A6 verläuft die L 2218, die Crailsheim mit Schwäbisch Hall verbindet. Die L 2218, die Haller Strasse durchquert im Untersuchungsgebiet den Ortskern Rossfeld. Die Buslinien, die Rossfeld mit Crailsheim verbinden, benutzen ebenfalls die Haller Strasse.

## Regionalplan



Die Stadt Crailsheim ist im Regionalplan Region Franken von 1995 als Mittelzentrum ausgewiesen. Zudem ist die Stadt als verstärkt zu entwickelnder Siedlungsbereich und im Bereich Gewerbe (Südost) als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungen ausgewiesen. Crailsheim liegt innerhalb der Entwicklungsachse Heilbronn – Schwäbisch Hall – Feuchtwangen. Der Ortsteil Rossfeld ist im Gewerbegebiet (Hofwiesen) als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungen ausgewiesen. Dort ist ebenso ein Schwerpunkt für (gewerblich orientierte) Dienstleistungen ausgewiesen.

## Flächennutzungsplan



Der Flächennutzungsplan stellt den Ortskern von Rossfeld als Mischgebiet dar, die angrenzenden Wohngebiete als Wohnbauflächen. Kirche und Rathaus sowie das evangelische Gemeindehaus sind entsprechend als Gemeinbedarfsflächen gekennzeichnet. Östlich des Ortskerns ist ein Gewerbegebiet sowie ein Sondergebiet für Fachmärkte ausgewiesen.

**Basisdaten**

Fläche der Stadt Crailsheim	10.908	ha
Fläche des Stadtteils Roßfeld	1.626	ha
Fläche des Untersuchungsgebietes ca.	12,5	ha
Bevölkerungszahl der Stadt Crailsheim (7/2003)	31.866	Einwohner
Bevölkerungszahl des Stadtteils Roßfeld (7/2003)	1.965	Einwohner
Neubauerschliessung in den letzten 10 Jahren in Roßfeld:		
Hofwiesen, 2. Änderung	6,4	ha
Hofwiesen, 3. Änderung	19,5	ha
Hofwiesen, 4. Änderung	5,8	ha
Schanzenbruck Erweiterung	1,8	ha
Neubauerschliessung in den kommenden Jahren in Roßfeld:		
Kirchbühl 5	5,5	ha

## Bevölkerungsentwicklung von 1990 bis 2002

<u>Jahr</u>	<u>Stadt</u>	<u>davon im Ortsteil Roßfeld</u>
31.07.2003	31.866	1.965
2002	31.810	1.951
2001	31.685	1.787
2000	31.686	1.723
1999	31.704	1.647
1998	31.662	2.037
1997	31.445	1.994
1996	31.600	1.751
1995	31.222	1.641
1994	30.536	1.372
1993	29.925	1.318
1992	29.357	1.212
1991	28.548	1.100
1990	27.961	1.125

**Städtebauliche Förderung**

Für das Gebiet Hirtenwiesen, das teilweise auf Roßfelder Gemarkung liegt, besteht eine Förderung. Das Sanierungsgebiet Hirtenwiesen I soll jedoch zum 31.12.2003 abgerechnet werden, so dass dies nicht mehr mit der ELR-Förderung kollidiert. Für Roßfeld besteht ansonsten keine Förderung.

## Bestandsaufnahme

Die vorliegende Rahmenplanung stützt sich auf eingehende Bestandsaufnahmen und eine detaillierte, örtliche Begehung, bei der von jedem einzelnen Haus eine Karteikarte angelegt wurde. Auf der jeweiligen Karteikarte ist der Eigentümer des Gebäudes, die Nutzung, die Funktionalität, der Gebäudezustand und die dazugehörige Parzelle verzeichnet. Das Gebäude ist durch ein Foto und einen Lageplanausschnitt (M 1/1000) dokumentiert.

## Bestandsanalyse

### Ortsaufbau / Ortsstruktur

Crailsheim - Roßfeld hat im alten Ortskern die Struktur eines Haufendorfes. Es wird dominiert von der Wehrkirche auf dem höchsten Punkt der Ortslage. Rund um Roßfeld haben sich Neubaugebiete angesiedelt. Zwischen Roßfeld und Crailsheim wurde ein großes Gewerbegebiet entwickelt, das planungsrechtlich als Sondergebiet für Fachmärkte ausgewiesen ist.

Die Ortslage von Roßfeld wird somit im Westen, Süden und Osten von Neubautwicklungen umfasst. Im nördlichen Bereich liegt die freie Landschaft an die Ortslage an. Der Flächennutzungsplan sieht dort keine weitere Entwicklung vor. Aus diesem Grund wird im nördlichen Bereich der Rahmenplanung besonderen Wert auf eine dorfgerichte Ortsrandbildung zur freien Landschaft gelegt.

### Ortsbild / städtebauliche Besonderheiten

Mehrere dominante Gebäude wie die Kirche, das Schulhaus und verschiedene landwirtschaftliche Gebäude befinden sich in der alten Ortslage. Die wesentliche, innerörtliche Erschließung bildet der geschwungene Straßenzug der Reussenbergstrasse. Innerhalb dieser Umfassung liegt das Haufendorf mit der städtebaulich herausragenden Wehrkirche und einem Netz von kleinen Gassen.

Im folgenden sind die einzelnen Pläne erläutert, die die Grundlage der städtebaulichen Analyse bilden:

### Gebäudezustand / Bausubstanz

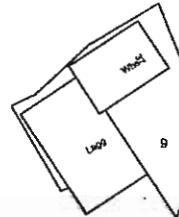
Der Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet wurde nach dem äußeren Anschein bewertet und in einem Plan dargestellt.

Von den insgesamt ca. 145 Gebäuden im Untersuchungsgebiet sind ca. 15% in gutem oder sehr gutem Zustand, ca. 65% in mittlerem Zustand und ca. 20% in schlechtem baulichem Zustand.

	absolute Anzahl	in Prozent des Gesamtbestandes
Gebäude in sehr gutem Zustand:	7	ca. 5%
Gebäude in gutem Zustand:	13	ca. 10%
Gebäude in mittlerem Zustand:	100	ca. 65%
Gebäude in schlechtem Zustand:	25	ca. 20%

Bestandsaufnahme – Beispiel einer Karteikarte

STADT : CRAILSHEIM  
 STADT - TEIL : ROSSFELD  
 REG. BEZIRK : STUTTGART  
 KREIS : SCHWÄBISCH HALL



GESELLSCHAFT FÜR  
 STÄDTEBAU UND  
 OBJEKTPLANUNG MBH

**Meile+Partner**

BERKHEIMER STR. 38  
 73734 ESSLINGEN / N.  
 TELEFON 0711 / 380 161 0  
 TELEFAX 0711 / 380 161 54

info@meile-partner.de

GRUNDSTÜCK  
 Straße, Nr. : Reussenbergstr. 37  
 Grundigentümer :  
 Flurstück Nr. : 9  
 Grundstücksfläche : 3  
 überb. Grundfläche : 4  
 Geschöszahl : 2  
 Baujahr : 5

GEBÄUDE-  
 ZUSTAND :  
 1 -  
 2 x  
 3 -  
 4 -  
 5 -

NUTZUNGSART : Ortsbildprägende Bauform x  
 4. OG : störende Baukörper -  
 3. OG : Fassadengestaltung -  
 2. OG : Denkmalschutz x  
 1. OG : Wohnen  
 EG : Wohnen

Nebengebäude: Scheune



STADT : CRAILSHEIM  
 STADT - TEIL : ROSSFELD  
 REG. BEZIRK : STUTTGART  
 KREIS : SCHWÄBISCH HALL



GESELLSCHAFT FÜR  
 STÄDTEBAU UND  
 OBJEKTPLANUNG MBH

**Meile+Partner**

BERKHEIMER STR. 38  
 73734 ESSLINGEN / N.  
 TELEFON 0711 / 380 161 0  
 TELEFAX 0711 / 380 161 54

info@meile-partner.de

GRUNDSTÜCK  
 Straße, Nr. : Rossfelder Hauptstr. 2  
 Grundigentümer :  
 Flurstück Nr. : 1  
 Grundstücksfläche : 3  
 überb. Grundfläche : 4  
 Geschöszahl : 2  
 Baujahr :

GEBÄUDE-  
 ZUSTAND :  
 1 -  
 2 x  
 3 -  
 4 -

NUTZUNGSART : Ortsbildprägende Bauform -  
 4. OG : störende Baukörper -  
 3. OG : Fassadengestaltung -  
 2. OG : Denkmalschutz -  
 1. OG : Wohnen  
 EG : Bäckerei mit Backstube

Nebengebäude: -



### Nutzungsgefüge

Die Nutzungen im Untersuchungsgebiet wurden erhoben (Wohnnutzung, öffentliche Gebäude, Landwirtschaft, Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbebetriebe etc.), in einem Bestandsplan dargestellt und analysiert.

Neben den öffentlichen Nutzungen wie Kirche, Gemeindehaus und Rathaus und einigen landwirtschaftlichen Betrieben liegt überwiegend Wohnnutzung vor. Gewerbebetriebe, Dienstleistungen und Einzelhandel gibt es nur in sehr geringem Umfang.

### Gebäude, Veränderungen möglich

In einem weiteren Plan wurde dargestellt, welche Gebäude verändert werden können.

Im einzelnen wurden die leerstehenden Wohngebäude und ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude markiert. Weiterhin wurden die landwirtschaftlich genutzten Gebäude hervorgehoben, für die zu erwarten ist, dass sie in absehbarer Zeit ohne landwirtschaftliche Nutzung sein werden. Diese schon heute oder in Zukunft unternutzten Gebäude stellen ein erhebliches Umnutzungspotential dar.

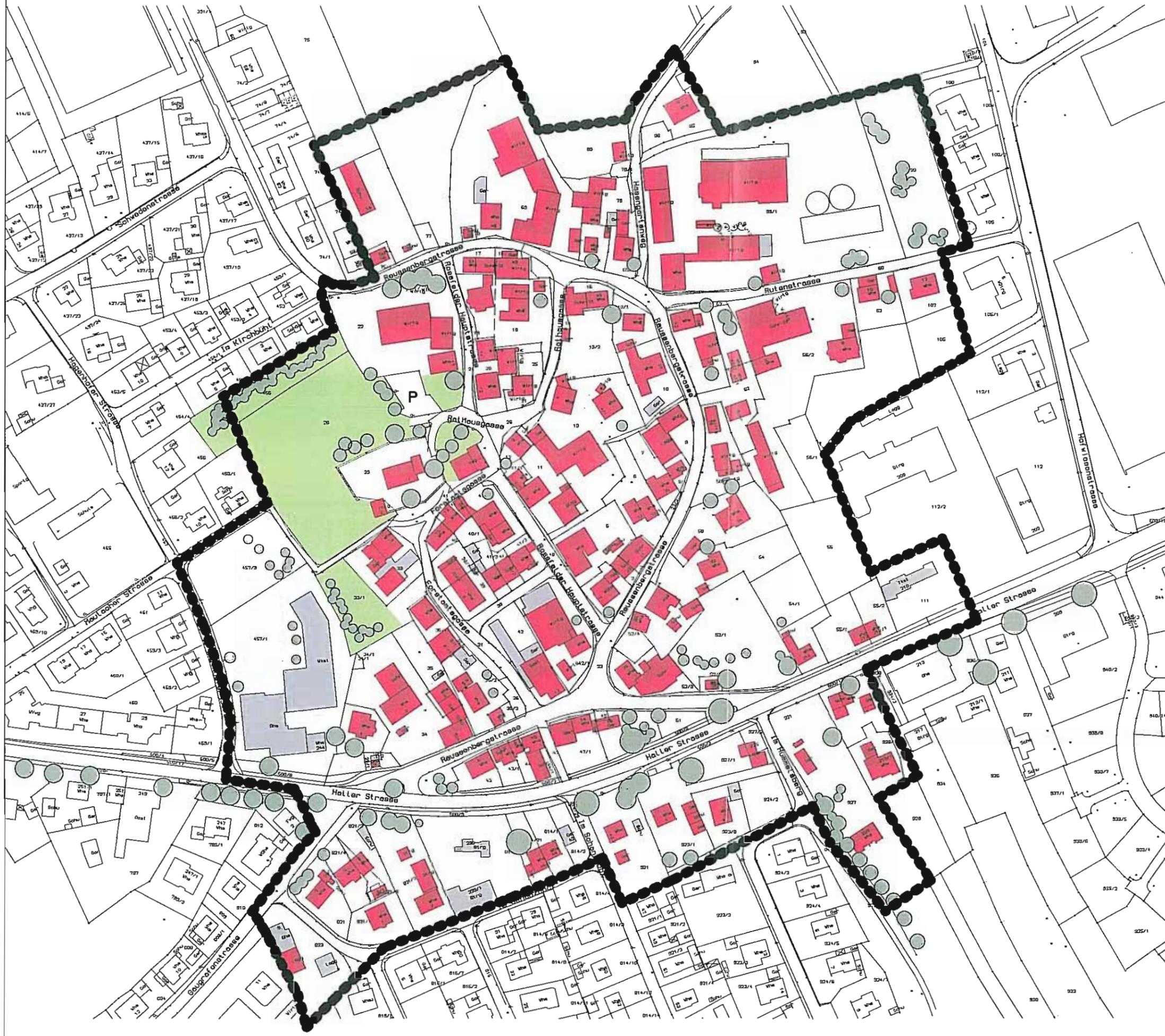
Diese einzelnen Bestandserhebungen münden in die städtebauliche Analyse.

# ENTWICKLUNGSPROGRAMM LÄNDLICHER RAUM

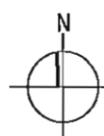
STADT  
ORTSTEIL

CRAILSHEIM  
ROSSFELD

## BESTAND DACHLANDSCHAFTEN



-  Grenze Untersuchungsgebiet
-  Gebäude mit geneigtem Dach
-  Gebäude mit Flachdach
-  Einzelbäume
-  öffentliche Grünfläche



STADT  
ORTSTEIL  
ENTWICKLUNG LÄNDLICHER RAUM

CRAILSHEIM  
ROSSFELD

## BESTAND DACHLANDSCHAFTEN

VERGLEICHEN SIE  
DIESE PLANUNG MIT  
IHRER EIGENEN  
MISSE + PARTNER

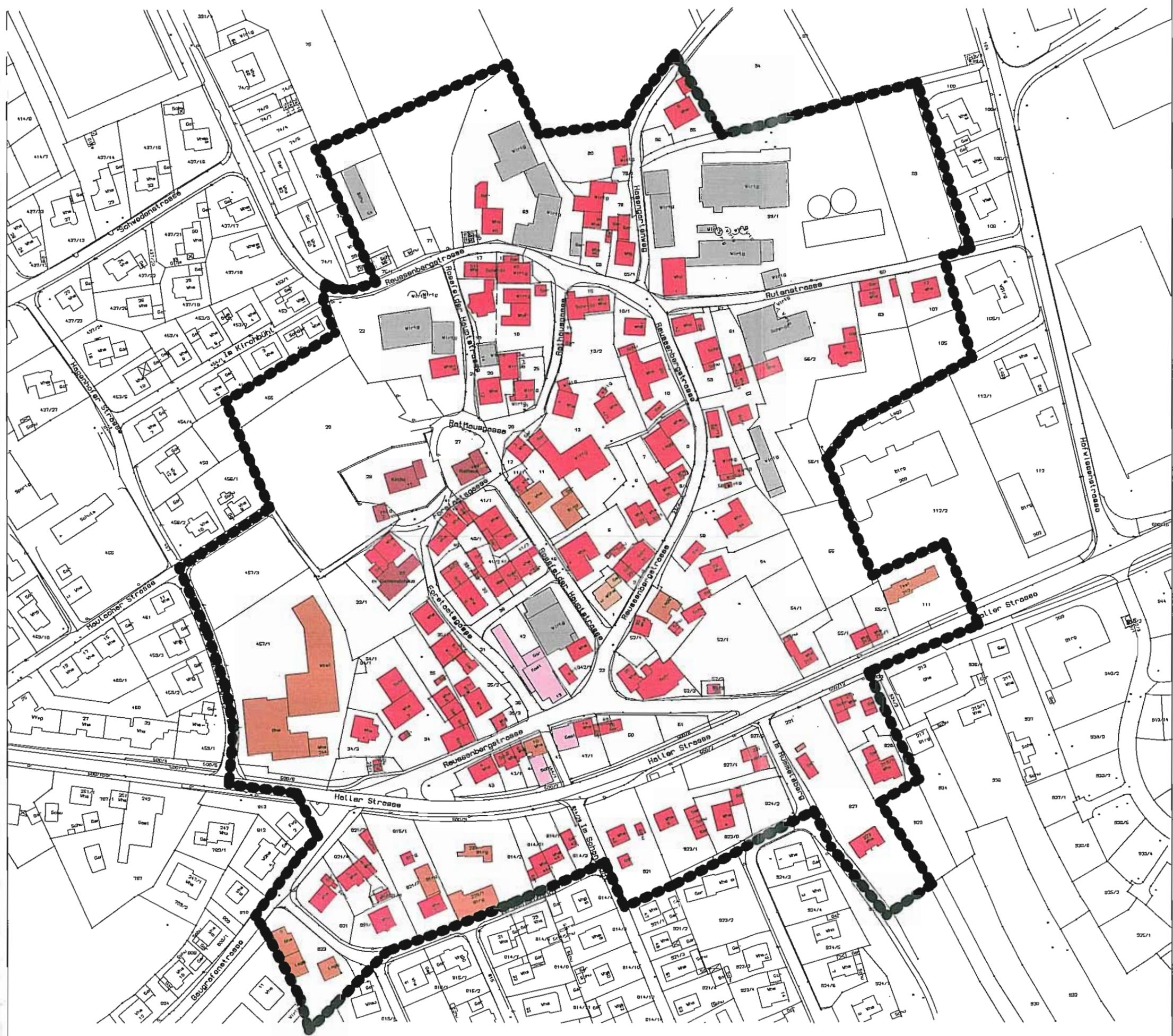


# ENTWICKLUNGSPROGRAMM LÄNDLICHER RAUM

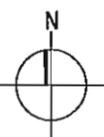
STADT  
ORTSTEIL

CRAILSHEIM  
ROSSFELD

## NUTZUNGSGEFÜGE



- Wohnen und sonstige Nutzung
- Gewerbebetrieb
- öffentliche Nutzung
- Dienstleistung / z. B. Gaststätte
- Einzelhandel
- Landwirtschaft
- Grenze Untersuchungsgebiet



STADT  
ORTSTEIL  
ENTWICKLUNG LÄNDLICHER RAUM  
**NUTZUNGSGEFÜGE**

CRAILSHEIM  
ROSSFELD

STAND 11.08.2003 / 10.11.2003      PROJEKTRNR.: 03393\_4

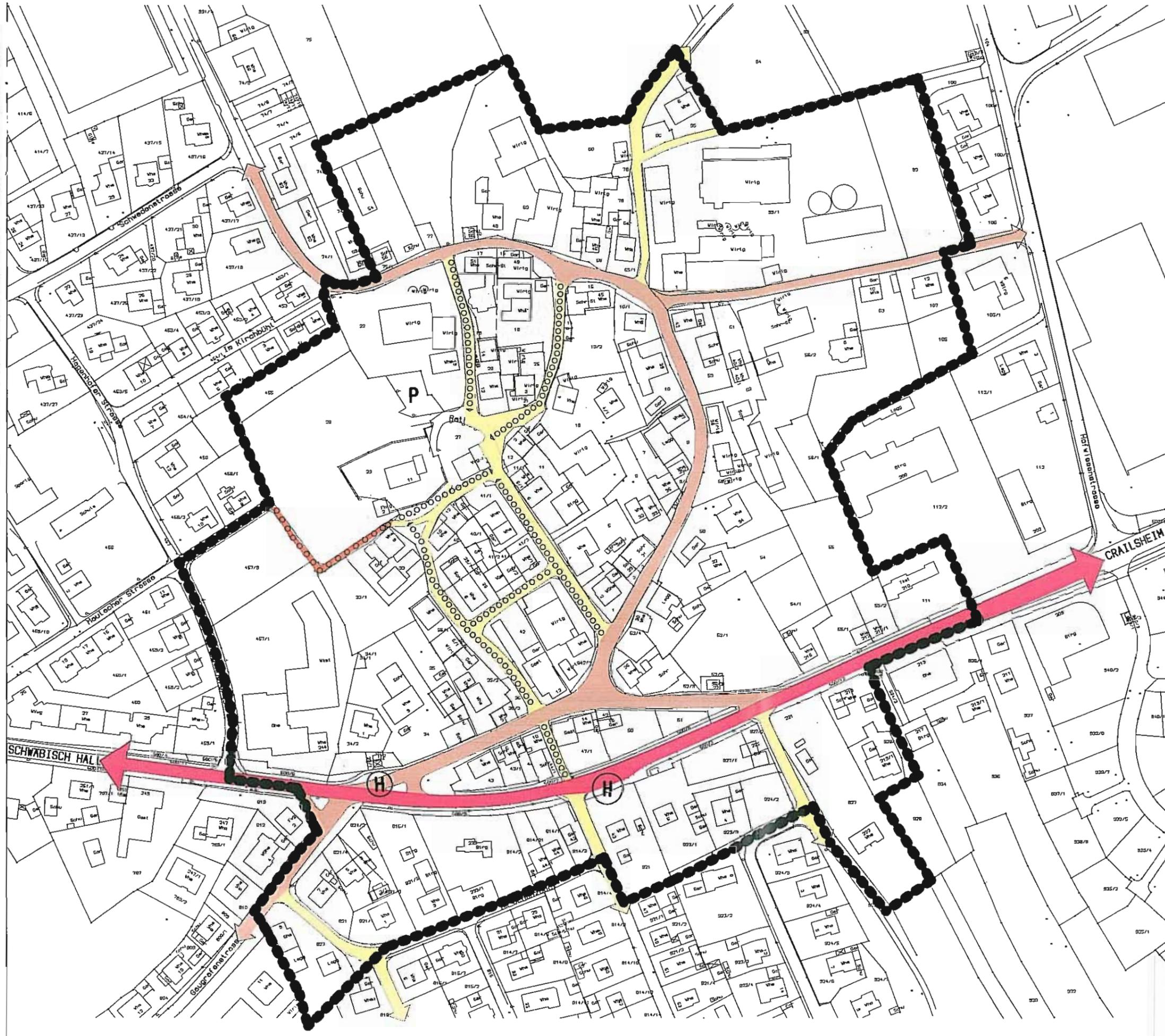
LEWISCHMIDT & CO.  
STÄDTESB. UND  
GEBIETSPLANUNG  
Mette+Partner

# ENTWICKLUNGSPROGRAMM LÄNDLICHER RAUM

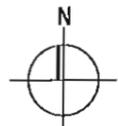
STADT  
ORTSTEIL

CRAILSHEIM  
ROSSFELD

## VERKEHR



-  Oberörtlicher Verkehr
-  Haupterschließungsstrasse
-  Erschließungsstrassen
-  Fusswege
-  Öffentliche Parkplätze
-  Bushaltestellen
-  Grenze Untersuchungsgebiet



STADT  
ORTSTEIL  
ENTWICKLUNG LÄNDLICHER RAUM

CRAILSHEIM  
ROSSFELD

VERKEHR

STAND 11.08.2003 / 16.11.2003

PROJEKTNR.: 03393 4

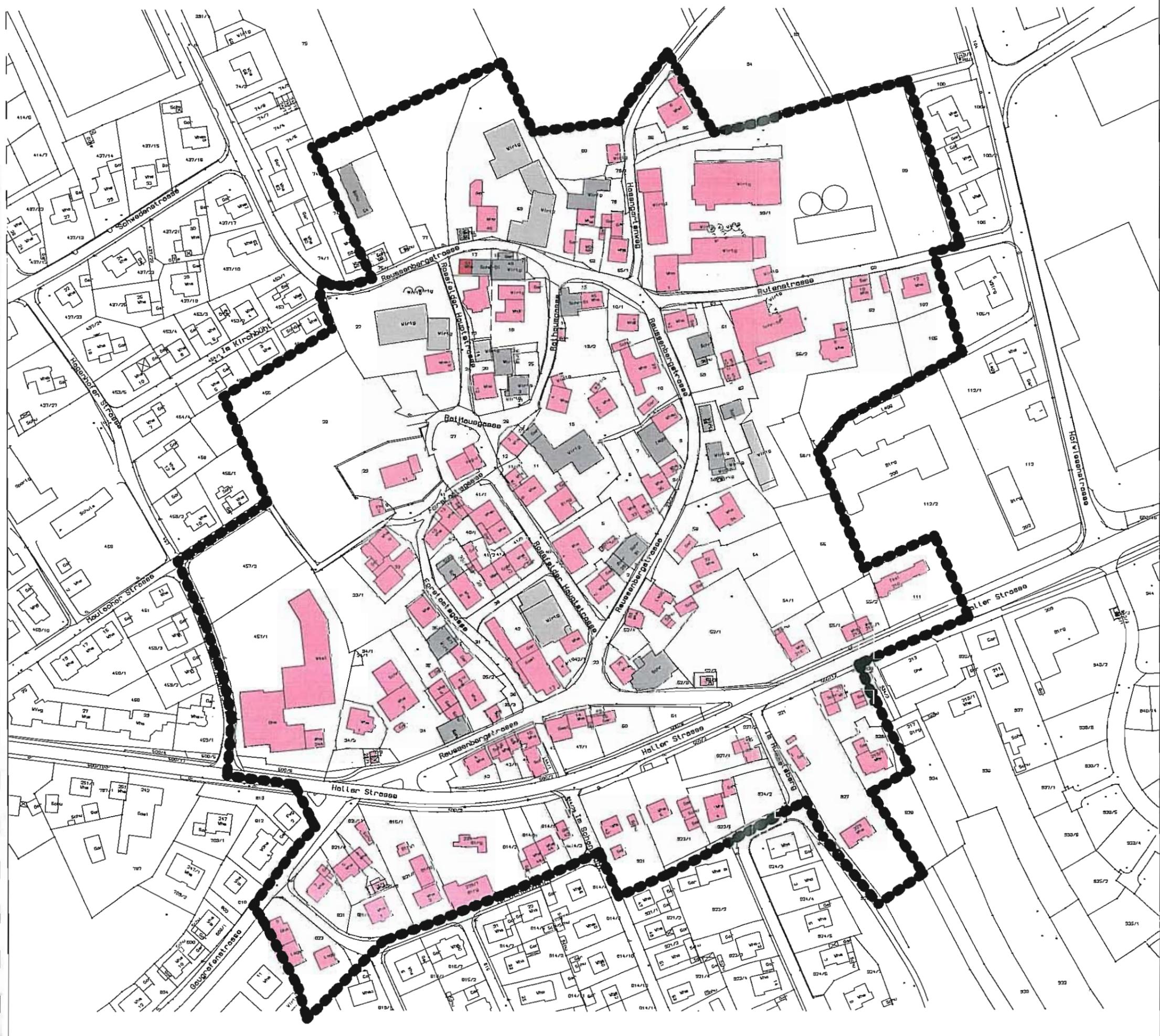
GEMEINSCHAFT FÜR  
STÄDTBAU UND  
LÄNDLICHE RAUMENTWICKLUNG  
Meile+Partner  
KUNSTHAUSSTRASSE 10  
D-70372 STUTTGART  
TELEFON: 07141 54 1111  
FAX: 07141 54 1111

# ENTWICKLUNGSPROGRAMM LÄNDLICHER RAUM

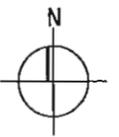
STADT  
ORTSTEIL

CRAILSHEIM  
ROSSFELD

**GEBÄUDE, VERÄNDERUNGEN MÖGLICH**



- Gebäudebestand, keine Veränderung zu erwarten
- Wohngebäude, Leerstehend
- Landwirtschaftliche Gebäude, ohne landwirtschaftliche Nutzung
- Landwirtschaftliche Gebäude, absehbar ohne landwirtschaftliche Nutzung
- Grenze Untersuchungsgebiet



STADT  
ORTSTEIL  
ENTWICKLUNG LÄNDLICHER RAUM  
**GEBÄUDE, VERÄNDERUNGEN MÖGLICH**

CRAILSHEIM  
ROSSFELD

STAND 11.08.2003 / 18.11.2003

PROJEKTNR.: 03393\_4

GESSELLSCHAFT FÜR  
STADT- UND  
LÄNDLICHEN RAUM  
Möller+Partner  
VERGLEICHENDE ARCHITECTURE  
PLANNING & DESIGN  
ROSENHEIMER STR. 10  
D-91054 ERLANGEN

### **Städtebauliche Analyse**

Im einzelnen stellt der Analyseplan die bestehende Situation mit den Qualitäten und den mangelhaften Bereichen sowie die innerörtlichen Flächenpotentiale dargestellt.

Es wurden die dominanten, ortsbildprägenden Gebäude und Kulturdenkmale, landwirtschaftliche Betriebe und sonstige bestehende Gebäude erfasst. Dargestellt sind prägende Grünflächen, öffentliche Grünanlagen und dominantes Großgrün. Eingetragen sind zusammenhängende Grundstücke mit nur einem Eigentümer. In den Straßenzügen sind die bestehenden Strassenprofile dargestellt. Es wurden bestehende und fehlende Raumkanten sowie fustläufige Wegeverbindungen ermittelt. Markiert sind Bereiche mangelnder Funktion und Gestaltung und Konflikte aufgrund Gemengelagen.

Des weiteren in diesem Plan dargestellt ist der Handlungsbedarf von öffentlicher Hand (Straße mit starken Emissionen, Platzgestaltung) und privaten Grundstückseigentümern (Neubauten, Umnutzungen, Verbesserung gestalterischer Details).

### **Innerörtliche Potentiale**

Wichtig für die weitere Entwicklung des Ortskerns ist die Ermittlung der im Plan dargestellten innerörtlichen Potentiale. Es stehen auf 8 innerörtlichen Freiflächen insgesamt ca. 14.000 qm für Neubauten zur Verfügung. Es werden 12 Gebäude für Umnutzungen und an 10 Gebäuden die Verbesserung gestalterischer Details vorgeschlagen.

Ortsbildprägende Kulturdenkmale  
-beispielhafter Auszug-

Evangelische Kirche  
St. Martin



Wohnhaus, Rutenstrasse 1  
Ehemaliges Haus Imell



Wohnhaus,  
Reussenbergstrasse 37



### **Städtebauliche Missstände**

Die Haller Strasse ist stark befahren und für querende Fussgänger an vielen Punkten eine Gefahrenzone, insbesondere sind hier die beiden Einmündungsbereiche der Reussenbergstrasse aufgrund überbreiter Fahrbahnflächen zu nennen. Zusätzlich wird die Wohnnutzung der angrenzenden Gebäude durch starke Emissionen beeinträchtigt.

Der Platz rund um Kirche und Rathaus ist eine zu große, nicht dorfgerechte, ungestaltete und versiegelte Fläche. Es fehlt komplett an Strassenraummöblierung und an einer entsprechenden Begrünung.

An vielen Stellen, vor allem in der Reussenbergstrasse sind fehlende Raumkanten auffällig. Im gesamten Ortskern verteilt befinden sich unternutzte Scheuern und andere landwirtschaftliche Nebengebäude mit teils mangelhafter Bausubstanz. Es fehlt eine sichere Führung für Fussgänger und einige Strassenbäume.

Als Hindernis für die bauliche Nachverdichtung innerörtlicher Bereiche mit Wohnnutzung sind Gemengelagen mit störenden Nutzungen zu nennen. Am östlichen und westlichen Rand des Untersuchungsgebiets liegen Gewerbebetriebe, am nördlichen Rand einige landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe, von denen Emissionen ausgehen. Diese Gemengelagen sind jedoch kein Missstand im eigentlichen Sinne.

**Städtebauliche Missstände  
-beispielhafter Auszug-**

**Haller Strasse**  
Strasse mit starken Emissionen,  
mangelnder Gestaltung und Differenzierung  
Verbesserung der Situation durch  
Pflanzen von Großgrün



Ungestaltete, nicht dorfgerichte  
Platzfläche in der Ortsmitte.  
Differenzierung, Entsiegelung und  
Begrünung. Dorfgerechte Beleuchtung

Gestalterische Verbesserung des  
Rathauses.



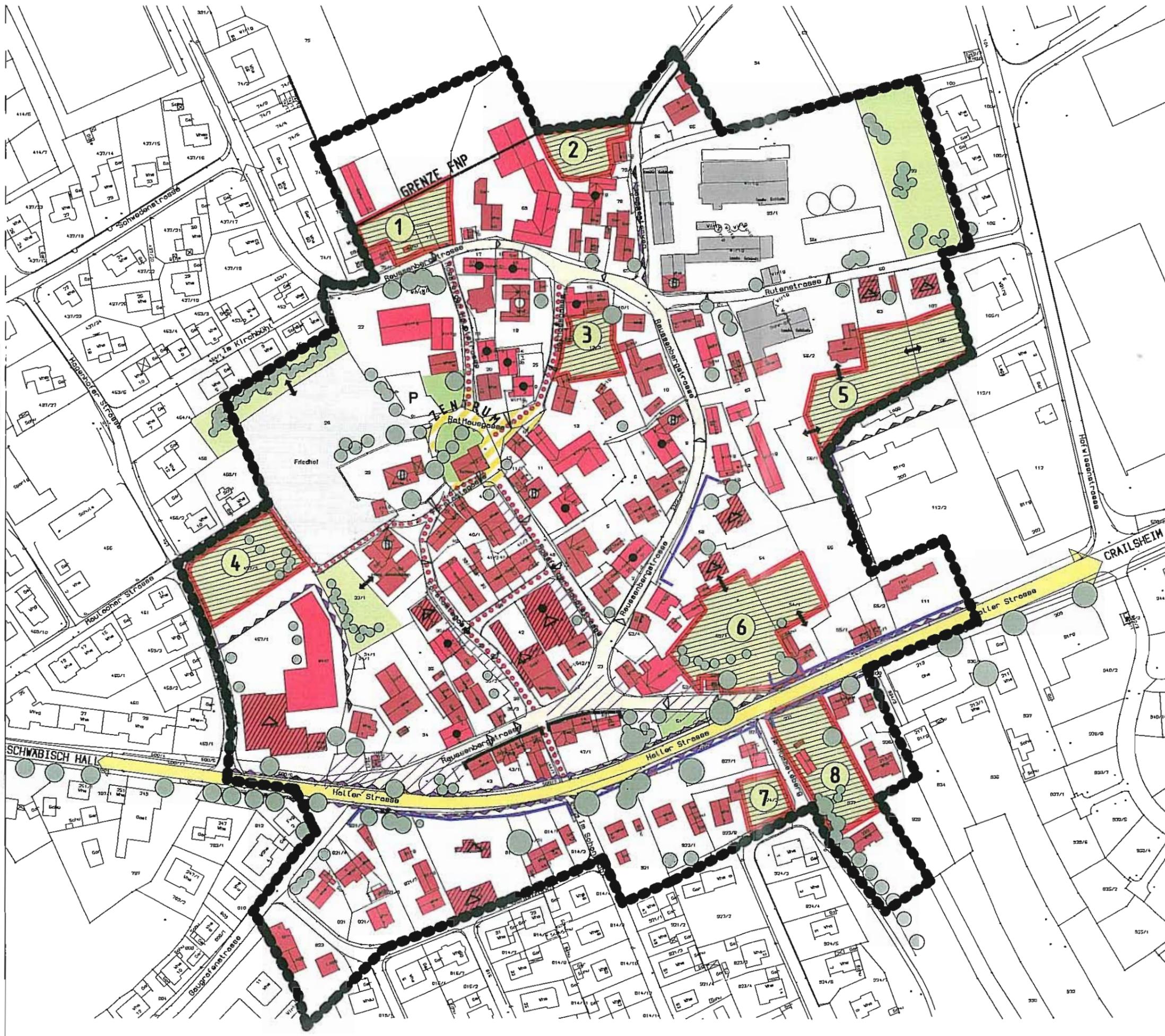
Landwirtschaftliches Nebengebäude,  
nur noch unzureichend genutzt und  
deshalb abgängig



# ENTWICKLUNGSPROGRAMM LÄNDLICHER RAUM

STADT CRAILSHEIM  
ORTSTEIL ROSSFELD

## STÄDTEBAULICHE ANALYSE



### Städtebauliche Analyse Bestand - Qualitäten

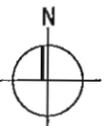
- dominante, ortsbildprägende Gebäude, Kulturdenkmale sind durch ein D bezeichnet
- bestehende Gebäude, Firstlinien dargestellt
- landwirtschaftliche Betriebe
- prägendes Grün
- öffentliche Grünanlage
- Großgrün dominant
- Grundstücke mit einem Eigentümer
- bestehende Strassenprofile
- innerörtliche Freiflächen (Flächenpotentiale)
- bestehende Raumkante
- fehlende Raumkante
- fußläufige Wegeverbindung
- Bereich mangelnder Funktion + Gestaltung
- Konflikte aufgrund Gemengelage

### Handlungsbedarf öffentlich

- Strasse mit starken Emissionen
- Platzbereich mit mangelnder Gestaltung

### Handlungsbedarf privat

- Gebäude, Veränderungen möglich
- Umnutzung der Gebäude zu empfehlen
- Verbesserung gestalterischer Details empfehlenswert



STADT CRAILSHEIM  
ORTSTEIL ROSSFELD  
ENTWICKLUNG LÄNDLICHER RAUM

STÄDTEBAULICHE ANALYSE

STAND 11.00.2003 / 10.11.2003 / 26.11.2003 PROJEKTNR.: 03393.4

GENEALOGIE UND FELD  
STADTBAULICHE UND  
ENTWICKLUNGSPROGRAMME

Mede+Partner

STADTBAULICHE UND  
ENTWICKLUNGSPROGRAMME  
STADTBAULICHE UND  
ENTWICKLUNGSPROGRAMME

### **Planerische Untersuchungen innerörtlicher Potenziale**

Roßfeld besitzt erhebliche innerörtliche Flächenpotenziale. Eine angemessene Nachverdichtung ist sehr zu empfehlen, weil sich diese zum einen kostengünstig durchführen lässt und damit die Lebensqualität im Ortskern erhalten bleibt und zusätzlich der Verbrauch von freier Landschaft reduziert wird.

In den nächsten Jahren sollte deshalb ein besonderer Schwerpunkt darauf gelegt werden, die innerörtlichen Entwicklungspotenziale von Roßfeld zu nützen.

Um eine geordnete Weiterentwicklung im geschlossenen Siedlungsbereich zu ermöglichen, ist eine planerischer Begleitung der Entwicklung der innerörtlichen Maßnahmen weiterhin dringend zu empfehlen.

### **Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die vorliegende Rahmenplanung ist im September 2003 in den Gremien der Stadt Crailsheim öffentlich vorgestellt worden. Sie wurde am 10.09.2003 auf einer Ortschaftsratssitzung erläutert, die Ortschaftsräte begrüßen die Rahmenplanung und beschlossen einstimmig die weitere Ausarbeitung auf der vorliegenden Grundlage. Die Rahmenplanung wurde am 11.09.2003 auf einer Sitzung des Bauausschusses und am 17.09.2003 in einer Gemeinderatssitzung vorgestellt. Dort wurde der Planung zugestimmt und eine Bürgerbeteiligungsrunde beschlossen, zunächst in Form einer öffentlichen Versammlung aller Betroffenen, mit der Vorstellung der Konzepte und der entsprechenden Diskussion. Diese fand am 6.10.2003 in Roßfeld statt. Die vorliegende Rahmenplanung wurde erläutert und von den Anwesenden sehr positiv aufgenommen. Die Fördermöglichkeiten des ELR wurden von der Verwaltung erläutert. Es wurden Rückfragen zu den Fördermöglichkeiten von Sanierungen gestellt.

In einer zweiten Stufe wurden Mitte Oktober 2003 durch die Stadtverwaltung Einzelgespräche geführt. Die vorgesehenen Massnahmen wurden mit den betroffenen Grundstückseigentümern persönlich erörtert, um dabei die Mitwirkungsbereitschaft und die Planungs- bzw. Bauabsichten abzuklären.

Für das Jahr 2004 wurden 6 Förderanträge gestellt, davon 5 Anträge im Untersuchungsgebiet.

### **Realisierungschancen**

Das rege Interesse und die positive Grundeinstellung der Grundstückseigentümer bei der Bürgerinformationsveranstaltung lassen gute Realisierungschancen erwarten, auch wenn innerhalb des Zeitraumes von 5 Jahren möglicherweise nicht alle vorgesehenen Maßnahmen umgesetzt werden können. Die Realisierungschancen werden besonders bei den bisher unbebauten oder nur schwach genutzten innerörtlichen Grundstücke gesehen. Im Rahmen der Einzelgespräche und im Laufe des nächsten Jahres werden sich die Realisierungschancen konkretisieren. Selbstverständlich sieht die vorliegende Planung keinerlei Druck auf irgendwelche Eigentümer vor, sondern vielmehr sollen die Verhältnisse so ausgerichtet werden, dass jeder Eigentümer, ohne von Nachbarn abhängig zu sein, die Entwicklung der für ihn vorgesehenen Maßnahme selbst individuell nach seinen eigenen Wünschen umsetzen und realisieren kann. Dies gilt ebenso für das Schliessen von Baulücken, wenn abgängige Bausubstanz entfernt wird und durch Grundstücksneuordnung attraktive Baugrundstücke entstehen.

Die Rahmenplanung stellt als informelle städtebauliche Planung, auch über den Programmzeitraum der nächsten 5 Jahre hinaus, eine wichtige Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Ortskerns Roßfeld dar.

### **Massnahmenkonzept:**

Es wurde großen Wert darauf gelegt, den heute noch vorhandenen dörflichen Charakter des Ortskerns von Roßfeld zu bewahren und weiterzuentwickeln, ohne die vorhandenen baulichen- und Eigentumsstrukturen zu zerstören. Dabei wurde insbesondere der Erhalt privater Grundstücksverhältnisse berücksichtigt.

Die privaten Maßnahmen würden so entwickelt, dass sie innerhalb der vorhandenen Eigentumsstruktur umsetzbar sind und jeweils ausschließlich vom Eigentümer selbst, ohne die Mitwirkung anderer, entschieden und umgesetzt werden können.

Die öffentlichen Maßnahmen sind zurückhaltend geplant und sehen im wesentlichen gestalterische Nachbesserungen zur Verbesserung des Wohnumfeldes im Zusammenhang mit den ohnehin erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen vor.

Die einzelnen Realisierungschancen sind in der Beschreibung der Massnahmen im einzelnen erfasst.

### **Übersicht der vorgesehenen Massnahmen:**

Im beiliegenden Rahmenplan sind die Massnahmen im einzelnen dargestellt. Es ergibt sich dort folgende Gliederung:

Massnahmen 1 – 8	Vorschläge zur Nutzung innerörtlichen Entwicklungspotenziale
Massnahmen 10 – 17	Neubauten anstelle von Bestand
Massnahmen 18 – 30	Umbauten/Umnutzungen Förderung von Modernisierungen
Massnahmen 40 – 48	Massnahmen im öffentlichen Raum sonstige öffentliche Fördertatbestände

### **Erläuterung der einzelnen Massnahmen:**

#### **private Massnahmen:**

#### Vorschläge zur Nutzung innerörtlicher Entwicklungspotenziale (unbebaute Grundstücke)

1. Es handelt sich hier um ein unbebautes Grundstück im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Die nördliche Grenze bildet die Vorgabe des Flächennutzungsplanes. Für das Grundstück ist ein Neubau, traufständig zur freien Landschaft angedacht.
2. Unbebautes Grundstück am nördlichen Untersuchungsrand:  
Die Grenze bildet wiederum die Vorgabe des Flächennutzungsplanes. Es ist dort ein Neubau traufständig zur freien Landschaft angedacht.

3. Es handelt sich dabei um ein unbebautes Grundstück in der Ortslage, an der Rathausgasse. Es ist ein giebelständiger Neubau angedacht.
4. Unbebautes Grundstück an der Maulacher Strasse / Hagendorferstrasse:  
Es ist eine Neubebauung mit vier Einzelgebäuden im Stil der Umgebungsbebauung angedacht. Die Erschliessung der Grundstücke ist in der geplanten Form weitestgehend vorhanden. Entlang des Fußwegs am Friedhof muss zur Erschliessung eines Grundstückes eine minimale Verbreiterung auf einer Länge von ca. 15 mtr. vorgenommen werden.
5. Unbebautes Grundstück südlich der Rutenstraße:  
Die Erschliessung ist parzellenmässig durch einen Weg an der Südseite gegeben. Die Grundstücke sind alle in einer Hand und könnten mit insgesamt vier freistehenden Häusern bebaut werden.
6. Zwei unbebaute Grundstücke südlich der Reussenbergstrasse und nördlich der Haller Straße:  
Die beiden Grundstücke sind voll erschlossen. Die vorgesehene Bebauung lässt sich durch eine interne Stickerschließung jeweils von den selbständigen Grundstücken aus realisieren. Auf dem einen Grundstück sind insgesamt drei neue Häuser angedacht und auf dem östlich liegenden Nachbargrundstück zwei Neubauten.
7. Unbebautes Grundstück am südlichen Untersuchungsrand der Straße „Im Hummelsberg“:  
Für das Grundstück ist ein freistehendes Haus angedacht.
8. Unbebautes Grundstück Im Hummelsberg:  
Für das Grundstück sind insgesamt drei Neubauten angedacht. Entlang der Haller Straße ist das Gebäude etwas zurückgerückt, damit die vorgesehene Begrünung entlang der Haller Straße unbeschadet durchgeführt werden kann.

#### Ersatzbebauungen:

10. Landwirtschaftliches Anwesen am nördlichen Untersuchungsrand / Begrenzung Richtung Norden ist der Flächennutzungsplan:  
Für die heute schon bestehenden landwirtschaftlichen Nutzgebäude ist eine Ersatzbebauung in Form von drei freistehenden Einzelgebäuden angedacht. Die Erschließung erfolgt über die Reussenbergstraße.
11. Landwirtschaftliche Bausubstanz südlich der Reussenbergstraße:  
Das Grundstück ist von der Kirche aus in Richtung Reussenbergstrasse stark hängig. Aus diesem Grund wird eine Ersatzbebauung von insgesamt zwei Neubauten an der Reussenbergstraße und der Roßfelder Hauptstraße angedacht.
12. Landwirtschaftliche Bausubstanz südöstlich der Rathausgasse:  
Die Neubebauung erfolgt in etwa der heute vorhandenen Bausubstanz. Angedacht sind zwei Neubauten.

13. Es handelt sich hier insgesamt um drei selbständige Grundstücke, die jeweils mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut sind. Angedacht sind drei Neubauten jeweils auf selbstständigem Grundstück.
14. Südlich der Rutenstrasse:  
Die dort untersuchten Grundstücke gehören zusammen. Sie sind bebaut mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Angedacht ist eine Ersatzbebauung mit zwei Neubauten.
15. Landwirtschaftliches Nebengebäude an der Reussenbergstrasse:  
Es ist ein Ersatzneubau in etwa an der Stelle der jetzigen Scheuer mit der gleichen Ausrichtung wie im Bestand angedacht.
16. Garagenbauwerk südlich Hallerstrasse:  
Als Ersatz für die bestehenden Garagen ist dort ein Neubau angedacht, der giebelständig an der Hallerstrasse steht, um so zusammen mit der Bebauung Haus Nr. 8 den Einmündungsbereich Im Hummelsberg zu gestalten. Die Neubebauung rückt etwas von der Haller Strasse ab. Die wesentlichen Ausrichtungen des Gebäudes sollten in südlicher, östlicher und westlicher Richtung erfolgen. Entlang der Haller Strasse sollten nur die notwendigen Fenster und die Fassade eingegrünt werden.
17. Garagenbauwerk an der Reussenbergstrasse:  
Als Ersatz für die bestehenden Garagen ist dort ein Neubau angedacht, der traufständig an der Reussenbergstrasse steht, um die bestehende Raumkante fortzusetzen.

#### Umbauten / Umnutzungen:

In der Rahmenplanung sind Umbauten- bzw. Umnutzungen vorgeschlagen, wo entweder die Bausubstanz und die Architekturwertigkeit einen Umbau sinnvoll erscheinen lassen oder aber die örtlichen Grundstücksverhältnisse wegen fehlendem Grenzabstandes oder ähnlichen Kriterien einen Neubau nicht möglich machen. Die vorgeschlagenen Gebäude können als Wohnnutzungen umgebaut / umgenutzt werden. Bei entsprechendem privatem Grundstücksausgleich kann im Einzelfall auch eine Neubebauung angedacht werden.

18. Westlich Hasengartenweg:  
Es handelt sich hierbei um ein reizvolles Gebäudeensemble. Die Bausubstanz ist gut. Aus diesem Grund wird hier ein Umbau als mögliche Wohnnutzung vorgeschlagen.
19. Südlich Reussenbergstrasse:  
Es handelt sich hierbei um einen Scheunenanbau an ein bestehendes Wohnhaus. Es ist ein reizvolles Gebäudeensemble. Die notwendigen Grenzabstände sind nicht eingehalten. Aus diesem Grund kann ein Umbau als Wohnnutzung angedacht werden.
20. Südliche Reussenbergstrasse:  
Es handelt sich dabei um ein wirtschaftliches Nebengebäude mit einem reizvollen Gebäudeensemble. Die Grenzabstände sind nicht eingehalten. Aus diesem Grund könnte ein Umbau als Wohnnutzung angedacht werden.

21. Südlich Reussenbergstrasse:  
Es handelt sich dabei um ein landwirtschaftliches Nebengebäude im baulichen Zusammenhang mit dem daneben stehenden Wohnhaus. Hier besteht die Möglichkeit eines Neubaus, bei geringem Grenzausgleich. Aufgrund der örtlichen Situation wird jedoch bevorzugt ein Umbau als mögliche Wohnbebauung empfohlen.
22. Landwirtschaftliche Nebengebäude zwischen Roßfelder Hauptstrasse und  
23. Rathausgasse:  
24. Es handelt sich dabei um drei eng aneinander stehende landwirtschaftliche Nebengebäude, die jedoch ein reizvolles Ensemble bilden und teilweise eine gute Bausubstanz haben.  
Außerdem hat keines der Gebäude die notwendigen Grenzabstände für einen Neubau. Aus diesem Grund wird für die sämtlichen drei Gebäude ein Umbau als mögliche Wohnbebauung angedacht.
25. Landwirtschaftliches Nebengebäude westlich Reussenbergstrasse:  
Das Gebäude bildet zusammen mit dem denkmalgeschützten Wohnhaus ein Gebäudeensemble. Die Grenzabstände können nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund kann ein Umbau als Wohnnutzung angedacht werden.
26. Zwei landwirtschaftliche Nebengebäude westlich der Reussenbergstrasse:  
Es handelt sich dabei um zwei Scheunen, die jedoch eine bauliche Einheit bilden. Die notwendigen Grenzabstände sind nicht eingehalten. Aus diesem Grund wird je ein Umbau als Wohnnutzung empfohlen. Bei entsprechendem Grundstücksausgleich wäre auch eine Einzelbebauung möglich.
27. Landwirtschaftliches Nebengebäude, westlich Forstamtsgasse:  
Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand und bildet ein wichtiges Gebäudeensemble der Umgebungsbebauung. Die Grenzabstände können nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund wird ein Umbau als Wohnnutzung empfohlen.
28. Landwirtschaftliches Nebengebäude nördlich Reussenbergstrasse, im Einmündungsbereich der Haller Strasse:  
Das Gebäude hält keinerlei Grenzabstände ein. Aus diesem Grund wird ein Umbau als Wohnnutzung empfohlen.
29. Gewerblich genutztes Nebengebäude an der Roßfelder Hauptstrasse:  
Das Gebäude hält keine Grenzabstände ein. Aus diesem Grund ist, falls das Gebäude Wohnzwecken zugeführt werden soll, einer Umnutzung Vorrang zu geben.
30. Landwirtschaftliches Gebäude an der Rossfelder Hauptstrasse:  
Das Gebäude hält keine Grenzabstände ein. Aus diesem Grund ist einer Umnutzung Vorrang zu geben.

#### Förderung von Modernisierungen:

Modernisierungen bestehender Gebäude sind im gesamten Untersuchungsgebiet möglich und, wenn sie den Förderrichtlinien des ELR entsprechen, auch grundsätzlich förderfähig.

Für das Jahr 2004 wurden 6 Förderanträge gestellt, davon 5 Förderanträge im Untersuchungsgebiet.

**Öffentliche Massnahmen:**

Die Strassenprofile wurden vorab erhoben und die Planungsvorschläge richten sich weitgehend nach den heute vorhandenen Profilen.

Die hier vorgeschlagenen Massnahmen umfassen im wesentlichen den öffentlichen Strassenraum und sind als Wohnumfeldmassnahmen zur einheitlichen, dorfgerichten Gestaltung, Entsiegelung und Begrünung des öffentlichen Raumes vorgesehen. Die Massnahmen sollen allerdings erst im Zusammenhang mit den notwendigen Unterhaltungsmassnahmen durchgeführt werden.

**40. Reussenbergstrasse:**

Es handelt sich dabei um die Haupterschliessung der innerörtlichen Ortslagen. Aus diesem Grund ist ein einseitiger Gehbereich mit einer Breite von 1,50 mtr. vorgesehen, vom üblichen Fahrbahnbereich durch eine Mulde abgetrennt. Es ist sehr wichtig, anschließend den Gehwegbereich mit den angrenzenden privaten Hofflächen zu verzahnen und dort für Entsiegelung und Begrünung zu sorgen. Außerdem sollen entlang der Reussenbergstrasse auf der Gehwegseite Straßenbäume gepflanzt werden, wobei der Plan so zu lesen ist, dass jeweils die Bäume mit einem Punkt in der Mitte die bestehenden Bäume sind und die ohne Punkt die neu zu pflanzenden Baumstandorte darstellen. Damit wird im gesamten Zug der Reussenbergstrasse mit sieben bis acht Baumpflanzungen eine durchgehende Begrünung auf der Aussenseite der Strasse möglich. Die neuen Baumstandorte sind jeweils so gewählt, dass sie im Zusammenhang mit Neubau- oder Ersatzbauvorhaben realisiert werden können.

**41. Ortszentrum:**

Es handelt sich hier um den Umgebungsbereich von Rathaus und Kirche. Der Platzbereich soll dorfgerichtet gestaltet, entsiegelt und begrünt werden.

**42. Roßfelder Hauptstrasse / Wohnumfeldmassnahme:**

Es handelt sich hier um ein Teilstück der Roßfelder Hauptstrasse zwischen Reussenbergstrasse und Rathaus. Es ist hier vorgesehen, die Straße beidseitig mit einem Kandel zu versehen und die darüber hinaus gehenden Randflächen mit den angrenzenden Höfen zu verzahnen, dabei für eine ansprechende Begrünung und eine Entsiegelung zu sorgen.

**43. Strasse zwischen Roßfelder Hauptstrasse und Forstamtsgasse / Wohnumfeldmassnahme:**

Hier wird eine mittlere Rinne vorgesehen, um den Gassencharakter noch zu unterstreichen.

**44. Forstamtsgasse / Wohnumfeldmassnahme:**

Hier wird wiederum eine beidseitige Rinne mit Verzahnung der Randflächen mit den angrenzenden Höfen vorgesehen. Außerdem soll die notwendige Entsiegelung und Begrünung des Gesamtraumes durchgeführt werden, um eine dorfgerichte Wohnumfeldmassnahme zustande zu bringen.

45. Roßfelder Hauptstrasse / Teilstück zwischen Zentrum und Reussenbergtrasse / Wohnumfeldmassnahme:

Dieses Strassenstück hat durchweg einen Gassencharakter. Aus diesem Grund ist hier eine mittlere Rinne vorgesehen.

46. Rathausgasse/ Wohnumfeldmassnahme:

Es handelt sich hierbei um eine Gasse. Deshalb ist zur Verstärkung dieses Charakters eine mittlere Rinne vorgesehen. Die angrenzenden Randbereiche sollen mit den privaten Hofflächen verzahnt, entsiegelt und begrünt werden.

47. Reussenbergstrasse, Einmündungsbereich / Wohnumfeldmassnahme:

Hier ist im wesentlichen die Ausbildung des Einmündungsbereichs des Hauptastes der Reussenbergstrasse in rechtwinkliger Form vorgesehen. Der so hinzugewonnene Raum wird für die Pflanzung eines stattliches Strassenbaums vorgesehen.

48. Haller Strasse:

Auf der Aussenkurve ist eine zusammenhängende Bepflanzung mit Großgrün vorgesehen, um so wenigstens optisch eine Distanz zwischen der Haller Strasse und der angrenzenden Bebauung zu erreichen und außerdem eine klare Führung des Verkehrs herzustellen. Bereits heute ist eine größere Anzahl von Bäumen vorhanden. Durch die Nachpflanzung von fünf bis sechs Bäumen lässt sich die gesamte Konzeption realisieren. Auch hier wurden wiederum Standorte für Neupflanzungen dort gewählt, wo sie im Zusammenhang mit der baulichen und damit förderfähigen Massnahmen stehen.

sonstige öffentliche Fördertatbestände:

Sonstige öffentliche Massnahmen sind, sofern sie den Förderrichtlinien des ELR entsprechen, grundsätzlich förderfähig.

### **Grüne Höfe**

Im dicht bebauten engeren Ortskern ist ein sehr hoher Anteil der Freiflächen versiegelt. Zur Verbesserung der Durchgrünung des Ortskerns und zur Stärkung des Ortskerns sollen in diesem Bereich die Höfe begrünt werden.

Folgende Maßnahmen sind denkbar.

- Entsiegelung der Hofflächen in Teilbereichen
- Ersetzen des Asphaltbelags oder der versiegelten Fläche durch einen versickerungs-offenen Pflasterbelag
- Abriss von Nebengebäuden, Gestaltung der Fläche als Garten
- Pflanzung eines großkronigen Baumes im Hof, gemäß den historischen Vorbildern
- Fassadenbegrünung z.B. mit Spalierobst nach historischem Vorbild
- Nutzung des Regenwassers für die Gartenbewässerung

Aufgrund der von der Stadt durchgeführten Öffentlichkeitsarbeit kann von einer hohen Mitwirkungsbereitschaft ausgegangen werden.

Zur Umsetzung dieser Maßnahme können Förderanträge über die Stadt Crailsheim für das ELR-Programm gestellt werden. Es wird dann vor Ort eine persönliche fachorientierte Beratung durchgeführt, bei der die Möglichkeiten der individuellen Ausgestaltung und der Förderung im einzelnen besprochen werden können.

### **Ortstypisches Bauen**

Wichtiges Element des Ortsbildes ist die Gestaltung der Gebäude. Das Ortsbild in Roßfeld wird durch ortsfremde Gestaltungselemente vieler Gebäude beeinträchtigt. Zur Verbesserung des Ortsbildes und Stärkung der Identität des Ortes soll daher eine regionaltypische Architektur gefördert werden.

Dies gilt für

- Modernisierungsmaßnahmen
- Umnutzungen
- An-, Um- und Neubauten

Fördermöglichkeiten sind über das ELR-Programm gegeben.

Wir rechnen in Roßfeld mit einem hohen Modernisierungsbedarf.

Die Rahmenplanung selbst weist 12 Umnutzungen im Untersuchungsgebiet aus. Es ist auch hier mit einer großen Akzeptanz zu rechnen.

Die Stadt Crailsheim führt mit Interessierten vor Ort ein Beratungsgespräch durch, bei dem alle anstehenden Fragen behandelt werden können. Fördermöglichkeiten für die oben genannten Maßnahmen gibt es im ELR-Programm.

## Baulücken

Die Ermittlung der Flächenpotentiale in Roßfeld hat ergeben, dass es im Untersuchungsgebiet ca. 35 erschlossene Baulücken mit Baurecht gibt. Sie sind Bestandteil des innerörtlichen Potentials und sollten im Sinne einer Eindämmung des Landschaftsverbrauchs unbedingt aktiviert werden. Gleichzeitig ist dann damit zu rechnen, dass junge Familien in den Ortskern zurückkommen und so ein gesundes Mix aus Jung und Alt entsteht.

Während die Leerstände im Ortskern verschiedene Ursachen haben und Gebäudezustand, Grundstückszuschnitt oder die dichte Bebauung eine Wiedernutzung oft erschweren, sind die Baulücken in der Ortslage für eine Bebauung grundsätzlich geeignet. Die Planung wurde so angelegt, dass die Nutzung der für die Neubebauung vorgesehenen Grundstücke gewöhnlich vom Grundstückseigentümer allein gesteuert werden können und die Mitwirkung von Angrenzern und Nachbarn größtenteils nicht erforderlich ist. Umlegungen sind nicht erforderlich.

Bei der Neubebauung ist darauf zu achten, dass die vorhandene Strukturen des Bestandes in moderner und zeitgemäßer Form auf- und übernommen werden.

Im Untersuchungsgebiet wurden Neubauf Flächen von ca. 35 Neubauten ausgewiesen, das einschl. Erschließungsaufwand einer Gesamtfläche von ca. 2,3 ha entspricht.

Es wäre zu wünschen, dass als Initialzündung ein geeignetes Bauvorhaben in nächster Zeit in Roßfeld realisiert wird, um so diese Entwicklung in Gang zu setzen. Mindestens zwei bis drei Standorte bieten sich hier aufgrund der städtebaulichen Situation und den persönlichen Interessenslagen der Grundstückseigentümer in Roßfeld an.

Eine Förderung im Rahmen des ELR-Programmes ist möglich und eine Beratung kann bei der Stadt Crailsheim in Anspruch genommen werden.

# ENTWICKLUNGSPROGRAMM LÄNDLICHER RAUM

STADT CRAILSHEIM  
ORTSTEIL ROSSFELD

## RAHMENPLANUNG

### Bestand - Qualitäten

- dominante, ortsbildprägende Gebäude  
Kulturdenkmale sind durch ein D bezeichnet
- bestehende Gebäude, Firstlinien dargestellt
- landwirtschaftliche Betriebe
- prägendes Grün
- öffentliche Grünanlage
- bestehendes Großgrün dominant
- Grundstücke mit einem Eigentümer
- bestehende Straßenprofile
- innerörtliche Entwicklungspotentiale
- bestehende Raumkante
- fehlende Raumkante
- fußläufige Wegeverbindung
- Bereich mangelnder Funktion + Gestaltung
- Konflikte aufgrund Gemengelage

### Handlungsbedarf öffentlich

- Straße mit starken Emissionen
- Platzbereich neu gestalten
- Gestaltung und Verzahnung öffentlicher u. privater Raum

### Handlungsbedarf privat

- Neubauten
- Umnutzung / Umbau der bestehenden Gebäude
- Verbesserung gestalterischer Details empfehlenswert

### Städtebauliche Maßnahmen

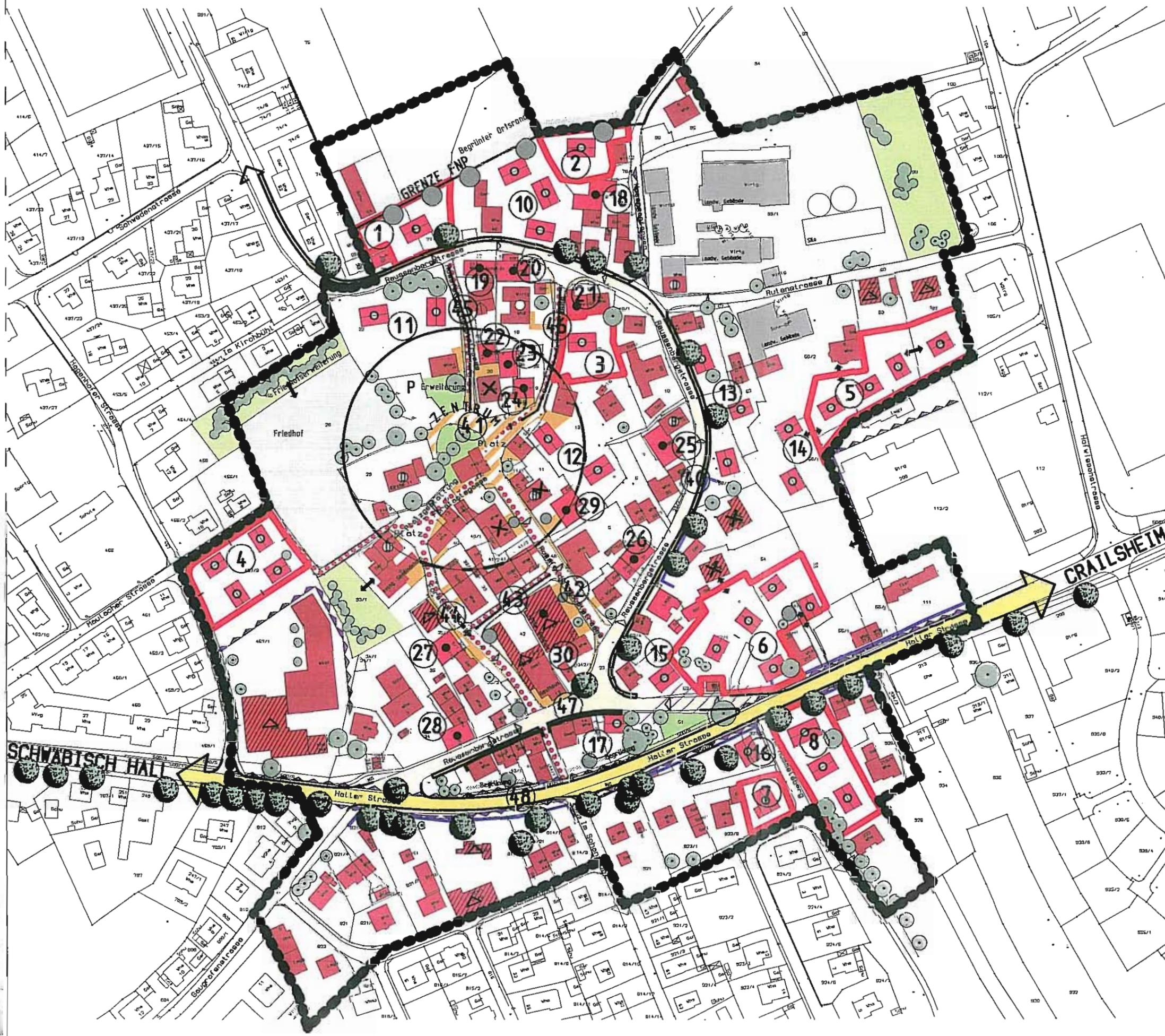
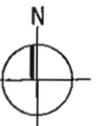
- Vorschläge zur Nutzung innerörtl. Entwicklungspotentiale
- Neubauten anstelle Bestand
- Umbauten / Umnutzungen
- Antrag auf Förderung für 2004 gestellt
- Massnahmen im öffentlichen Raum
- neues strassenbegleitendes Großgrün



STADT CRAILSHEIM  
ORTSTEIL ROSSFELD  
ENTWICKLUNG LÄNDLICHER RAUM

## RAHMENPLANUNG

STAND 11.08.03 / 13.08.03 / 17.11.03 / 26.11.03 PROJEKTNR.: 03393.4

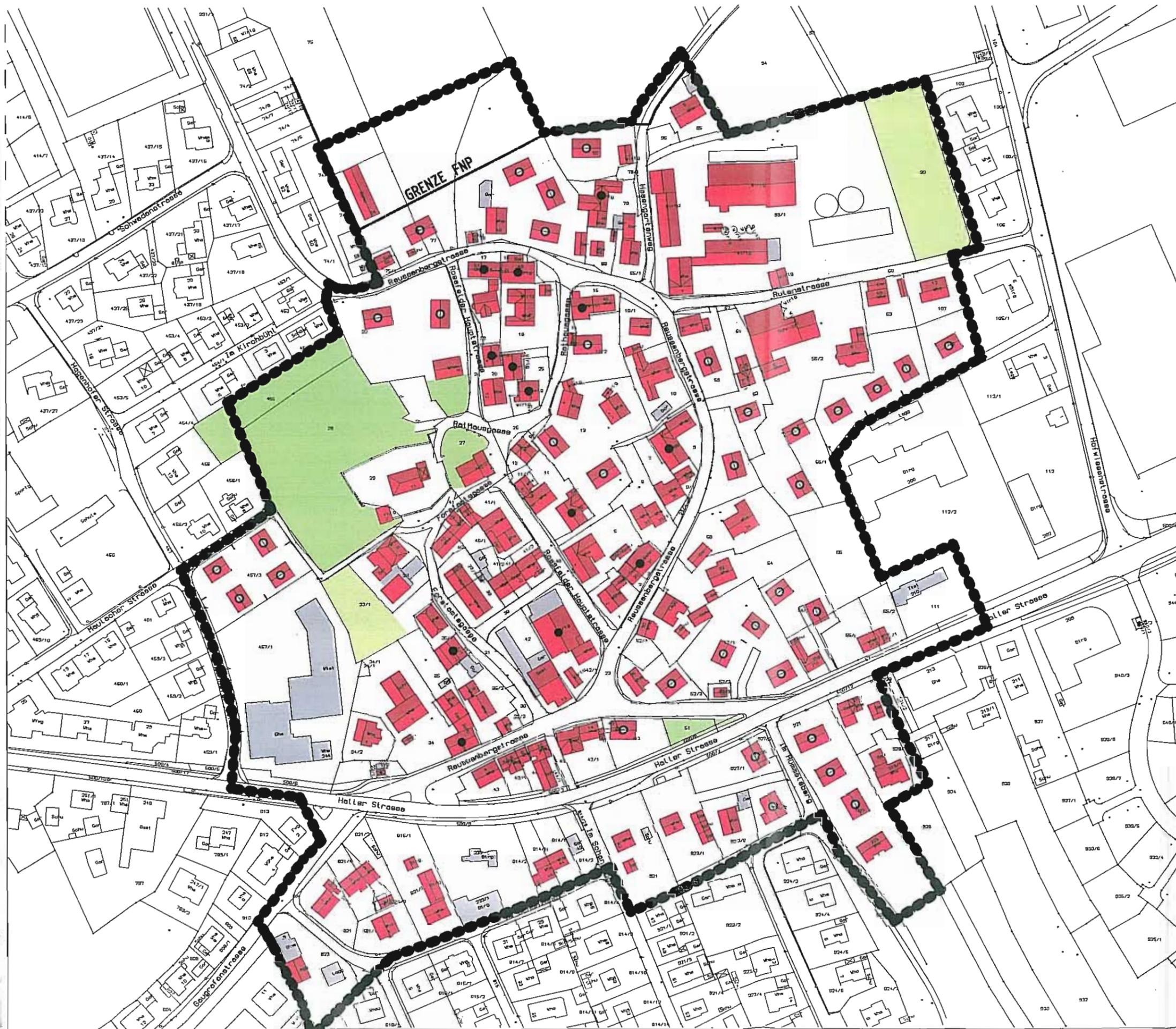


# ENTWICKLUNGSPROGRAMM LÄNDLICHER RAUM

STADT  
ORTSTEIL

CRAILSHEIM  
ROSSFELD

## DACHLANDSCHAFT NEUBEBAUUNG



-  Grenze Untersuchungsgebiet
-  Gebäude mit geneigtem Dach
-  Umbauten
-  Neubauten mit geneigtem Dach
-  Gebäude mit Flachdach
-  öffentliche Grünfläche



STADT  
ORTSTEIL  
ENTWICKLUNG LÄNDLICHER RAUM

CRAILSHEIM  
ROSSFELD  
DACHLANDSCHAFT NEU

GESELLSCHAFT FÜR  
STADT- UND  
LÄNDLICHE RAUM  
Mette+Partner

### **Vorschläge zur Förderung innerörtlicher Potenziale**

Die Untersuchung hat gezeigt, dass in der Ortslage grosse Flächenpotenziale vorhanden sind, die ohne Bebauungsplanverfahren, ohne Umlegungsverfahren und ohne umfassende Erschliessungsmassnahmen baureif gemacht werden können. Es wird der Vorschlag gemacht, Bauwillige innerhalb der Rahmenplanung zu beraten und evtl. in Einzelfällen sogar die Bebauungsstudien zu fördern, um den Bauwillen der Eigentümer mit den Zielen der Planung in Einklang zu bringen.

Auf diese Weise soll ein Wettbewerbsvorteil der innerörtlichen Baugrundstücke mit ihren bereits vorhandenen Standorteigenarten gegenüber den konkurrierenden Neubaugebieten geschaffen werden. Dort notwendige Massnahmen zur Grundstücksfreilegung auf diesen Flächen können entsprechend der Förderrichtlinie der ELR gefördert werden.

### **Weitere Planungskosten**

Es sollten die Kosten zur Förderung der unmittelbar benötigten städtebaulichen Planungen und Beratungsleistungen beantragt werden.

Kostenplan für den Zeitraum von fünf Jahren

Städtebauliche Planung und Beratungsleistungen vorauss. € 10.000,--

### **Bilanz der Flächenpotenziale**

Im Untersuchungsgebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 12,5 ha werden insgesamt ca. 45 Neubauten oder Umbauten ausgewiesen, die sich in etwa mit einem Einzelhaus als Neubau vergleichen lassen. Unter der Annahme, dass ca. 550 qm Grundstückfläche für einen Neubau erforderlich werden und der Erschliessungsanteil bei den öffentlichen Freiflächen ca. 22 % des Baugebietes ausmacht, können so insgesamt ca. 3,2 ha Fläche eingespart werden.

### **Kostenaufstellung und Realisierung**

Auf der Basis des Antragsformulars zum ELR – 1.2 (Projektliste) wurden die groben Kostenschätzungen für die einzelnen Massnahmen aufgelistet. Der zu beantragende Zuschuss müsste dann noch in Einzelfällen mit der zuständigen Bewilligungsbehörde abgeklärt werden.

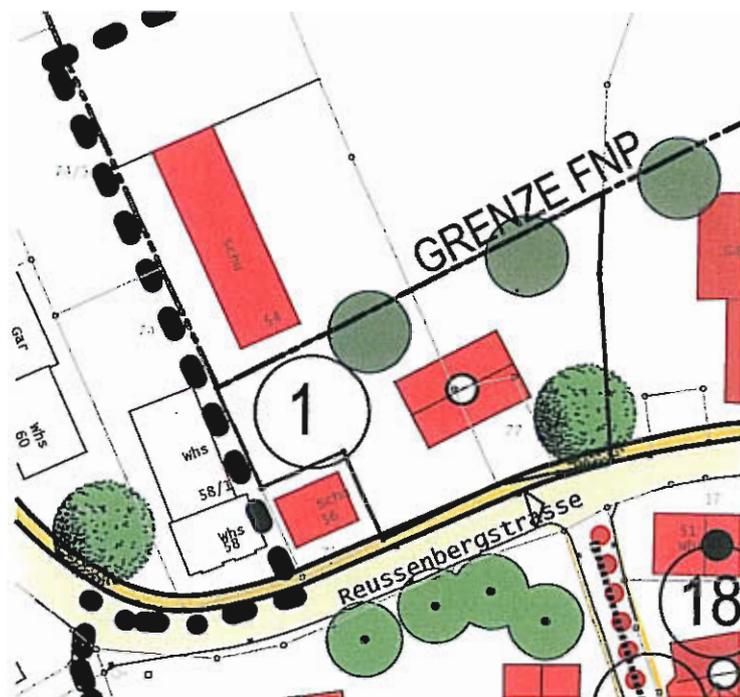
Die wesentlichen Förderbedingungen sind in der Anlage dargestellt, wobei im Einzelnen die weiteren Voraussetzungen je nach Art der Massnahmen vorliegen müssen.

Aufgestellt: 28. November 2003

Massnahme 1

Unbebautes Grundstück  
nördlich Reussenbergstrasse:

1 Einzelhaus, traufständig zum  
begrünten Ortsrand



Massnahme 2

Unbebautes Grundstück  
Hasengartenweg:

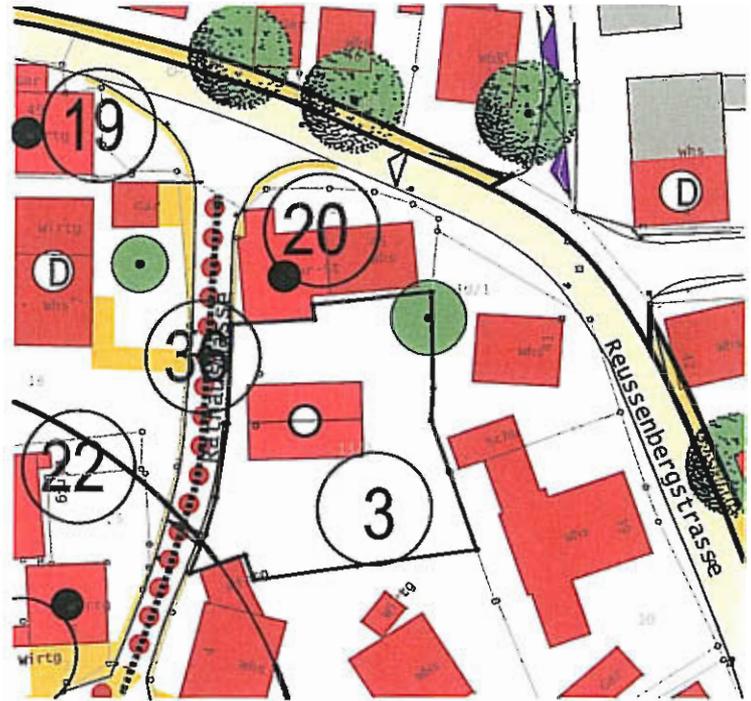
1 Einzelhaus, traufständig zum  
begrünten Ortsrand



Massnahme 3

Unbebautes Grundstück  
Rathausgasse:

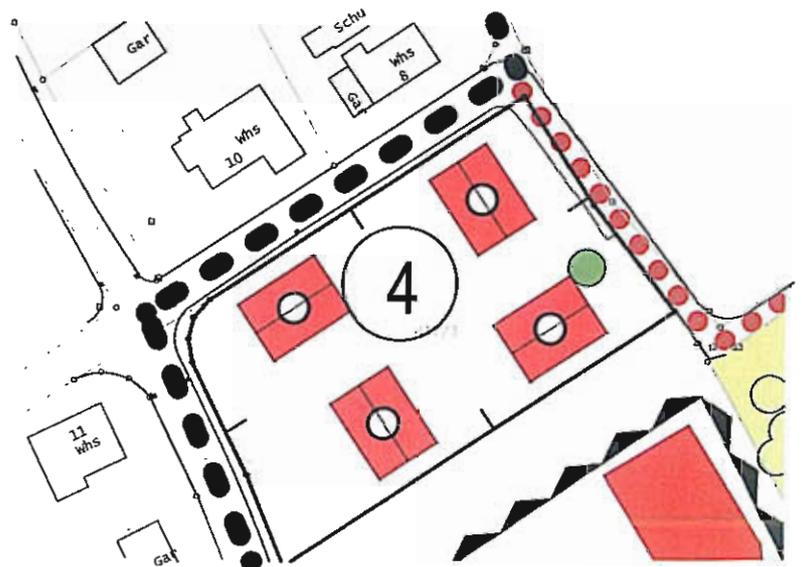
1 Einzelhaus, giebelständig zur  
Rathausgasse.



Massnahme 4

Unbebautes Grundstück  
Maulacher Str. / Hagendorfer Str. :

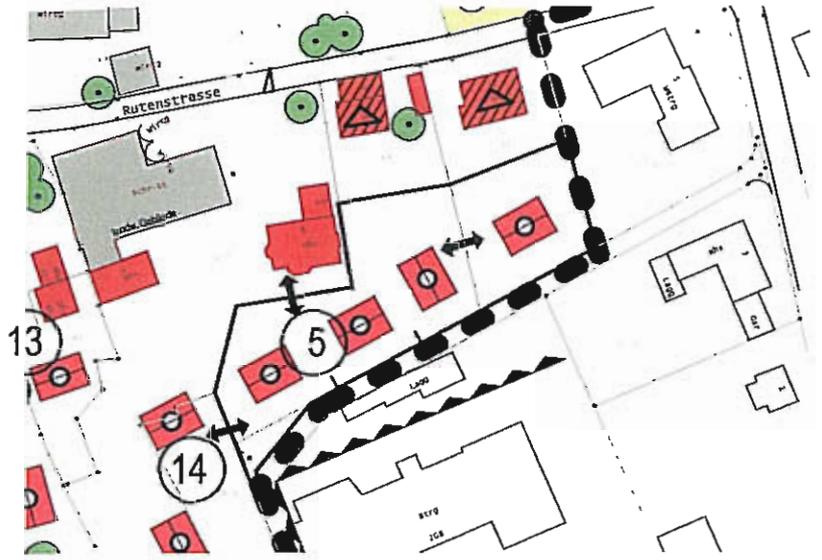
4 Einzelhäuser, im Stil der  
Umgebungsbebauung.



Massnahme 5

Unbebautes Grundstück  
südlich Rutenstrasse:

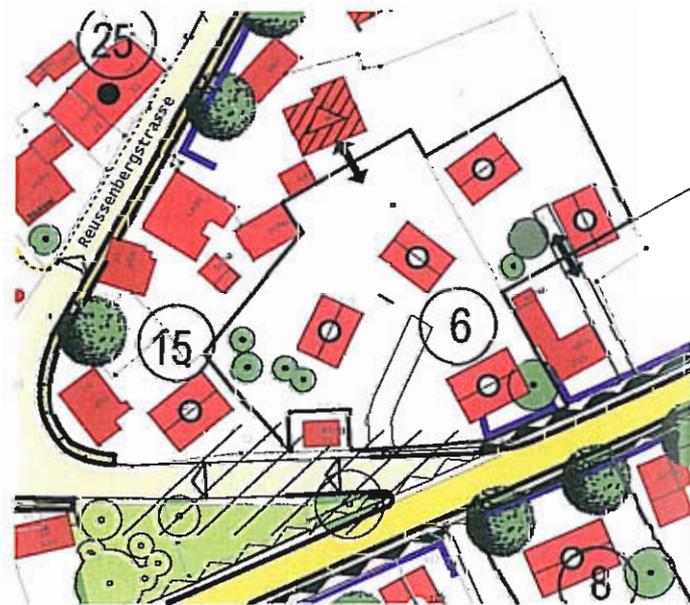
4 Einzelhäuser, Erschliessung  
durch Weg an der Südseite



Massnahme 6

2 unbebaute Grundstücke  
nördlich der Haller Str. :

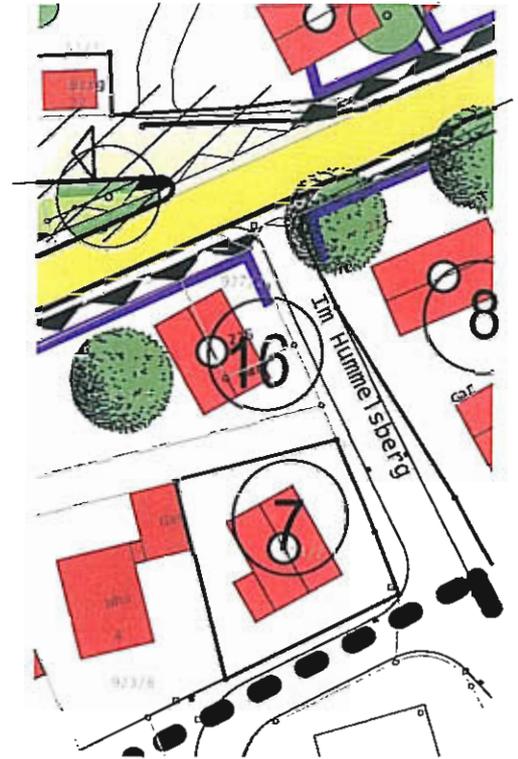
5 Einzelhäuser, Stickerschliessung  
jeweils von den selbstständigen  
Grundstücken aus möglich



Massnahme 7

Unbebautes Grundstück  
Im Hummelsberg:

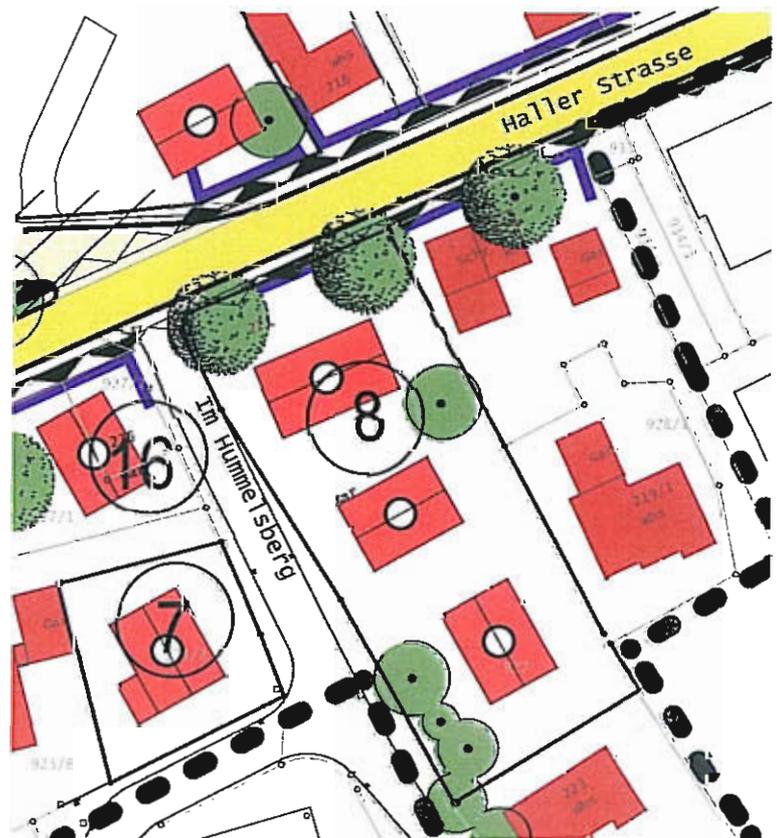
1 Einzelhaus.



Massnahme 8

unbebautes Grundstück  
Im Hummelsberg :

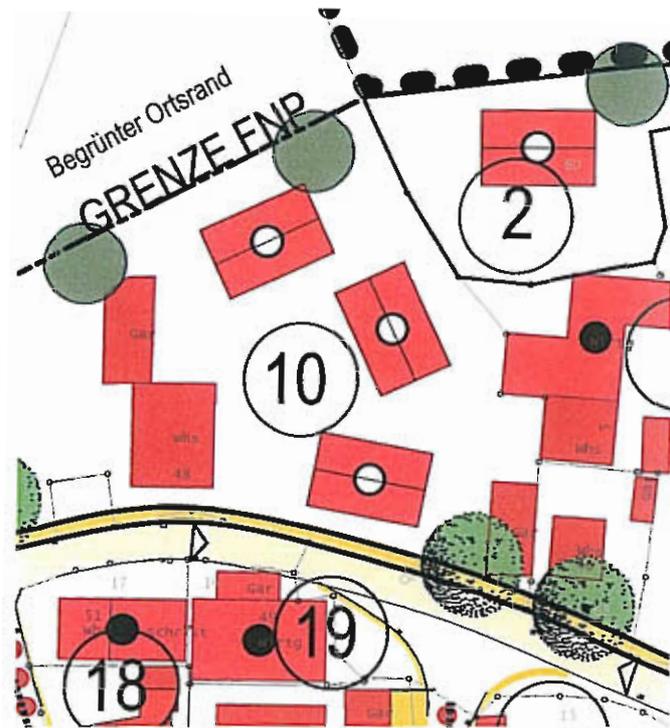
3 Einzelhäuser,  
das Gebäude an der Haller Str.  
ist zurückgerückt, um die vorge-  
sehene Begrünung durchzuführen.



Massnahme 10

Landwirts. Anwesen  
nördlich Reussenbergstr.:

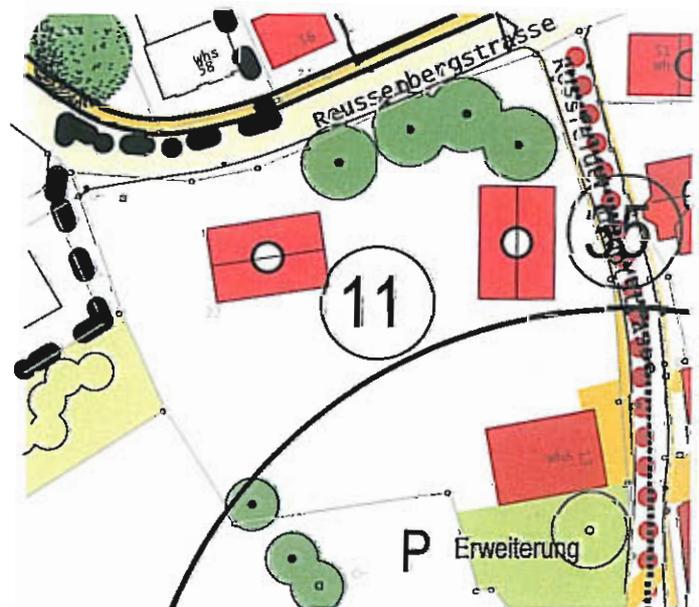
Ersatzbebauung,  
3 Einzelhäuser, Erschliessung  
über Reussenbergstr.



Massnahme 11

Landwirts. Bausubstanz  
Südlich Reussenbergstr.:

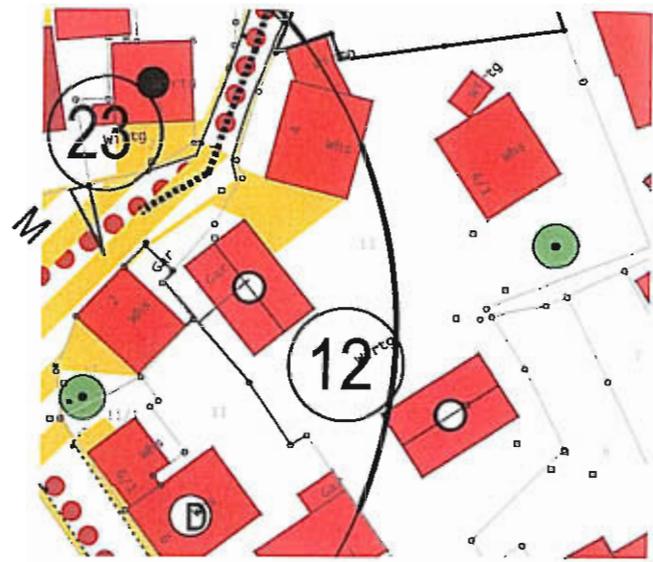
Ersatzbebauung,  
2 Einzelhäuser, Erschliessung  
über Reussenbergstr. und  
Rossfelder Hauptstr.



Massnahme 12

Landwirts. Anwesen  
südlich Rathausgasse:

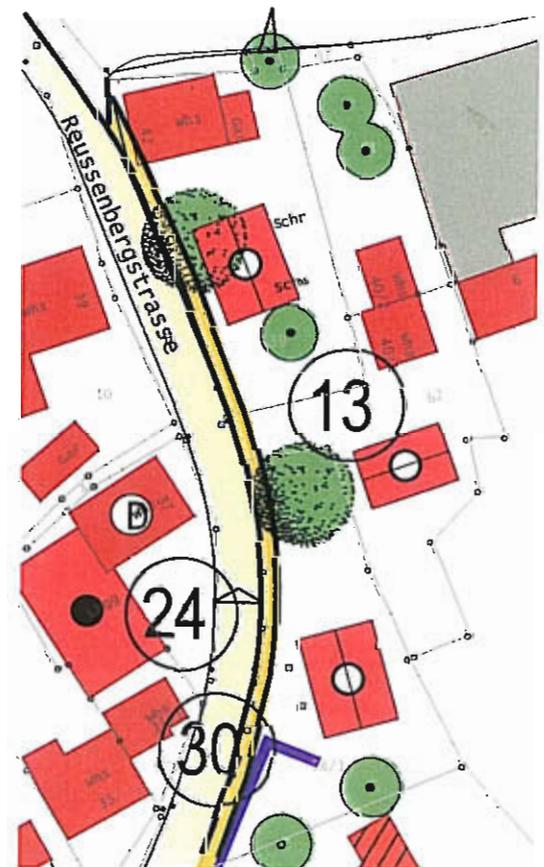
Ersatzbebauung,  
2 Einzelhäuser.



Massnahme 13

3 Grundstücke  
Landwirts. Bausubstanz  
östlich Reussenbergstr.:

Ersatzbebauung,  
3 Einzelhäuser,  
jeweils auf selbstständigem  
Grundstück.



Massnahme 14

Landwirts. Anwesen  
südlich Rutenstrasse:

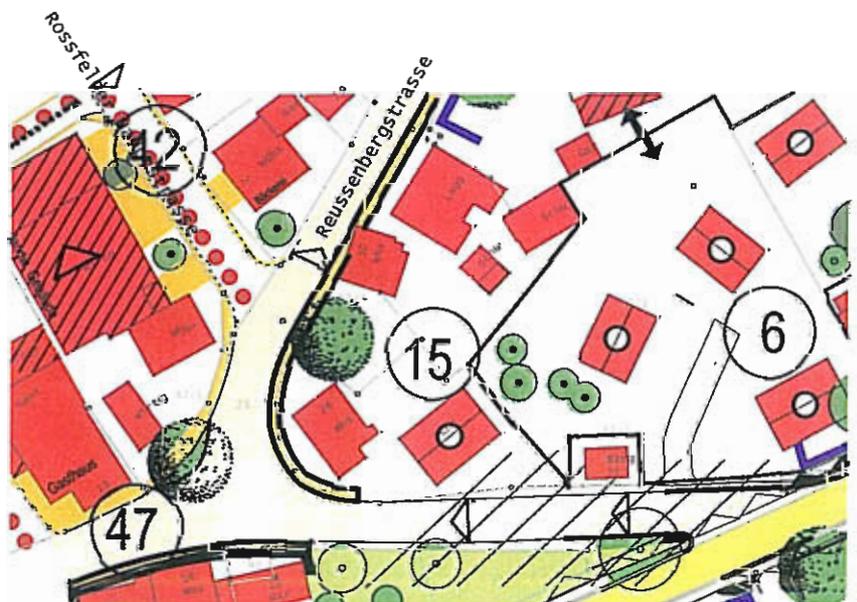
Ersatzbebauung,  
2 Einzelhäuser,  
Grundstücke mit gleichem  
Eigentümer



Massnahme 15

Landwirts. Bausubstanz  
An der Reussenbergstr.:

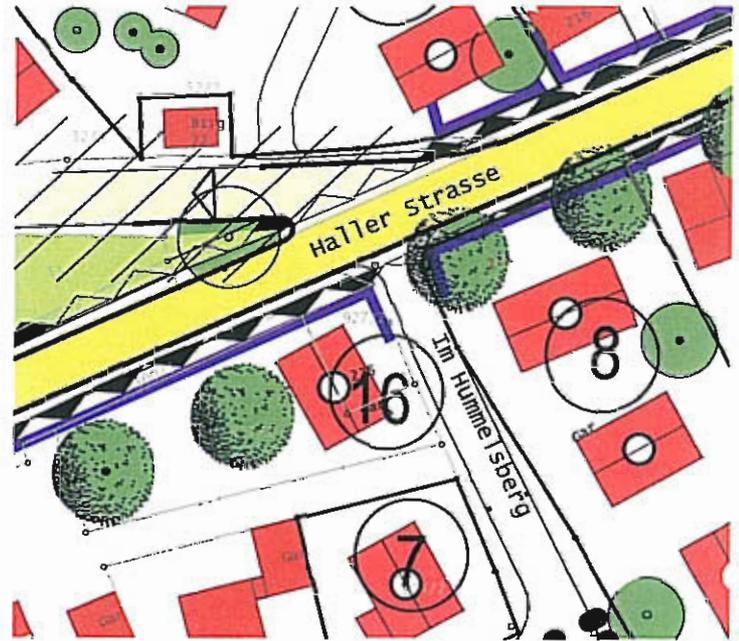
Ersatzbebauung,  
1 Einzelhaus,  
Ausrichtung wie bestehende  
Scheuer



Massnahme 16

Garagenbauwerk  
südlich Haller Str.:

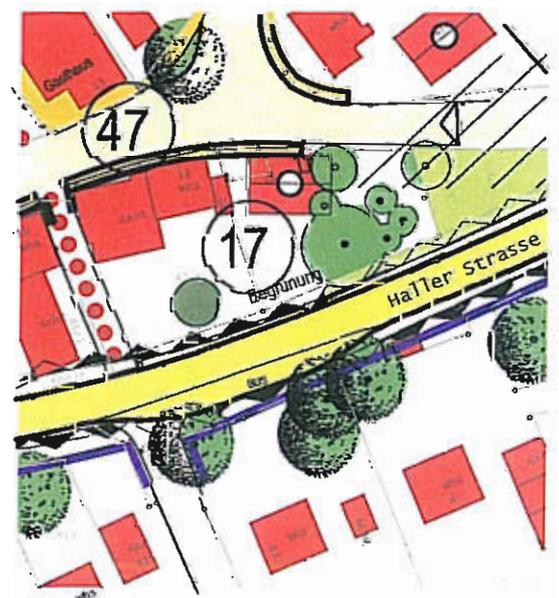
Ersatzbebauung,  
1 Einzelhaus,  
giebelständig zur Haller Str.,  
Ausrichtung des Gebäudes  
nach Süden, Westen, Osten



Massnahme 17

Garagenbauwerk  
Reussenbergstrasse:

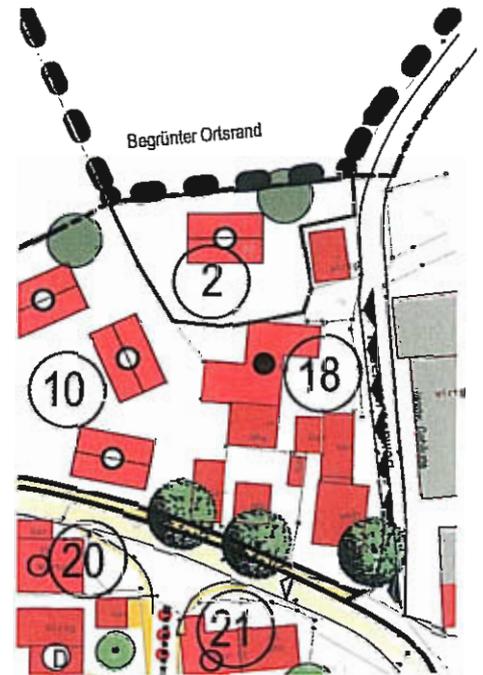
Ersatzbebauung,  
1 Einzelhaus,  
traufständig zur  
Reussenbergstrasse



Massnahme 18

Landwirtschaftl. Bausubstanz  
Hasnegartenweg:

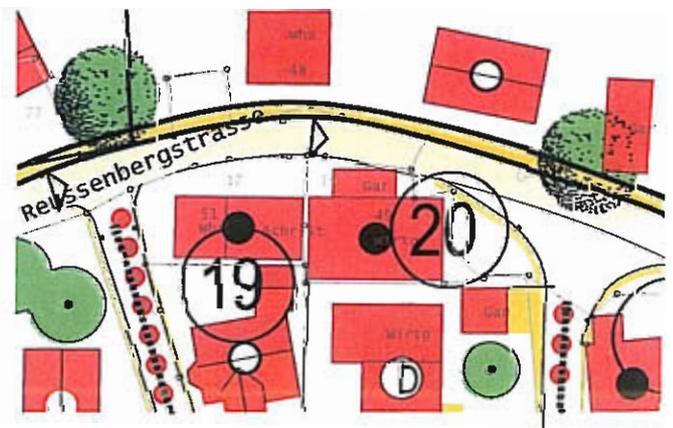
Reizvolles Gebäudeensemble,  
Gute Bausubstanz,  
Umbau für Wohnnutzung möglich



Massnahme 19

Scheune  
südlich Reussenbergstr.:

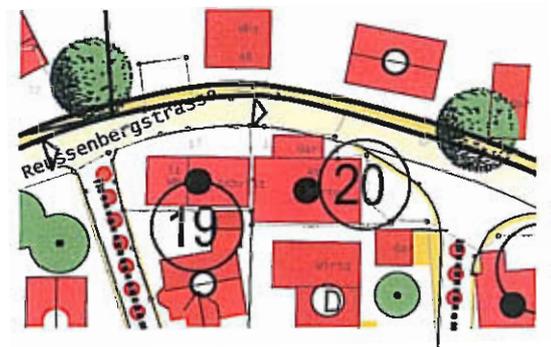
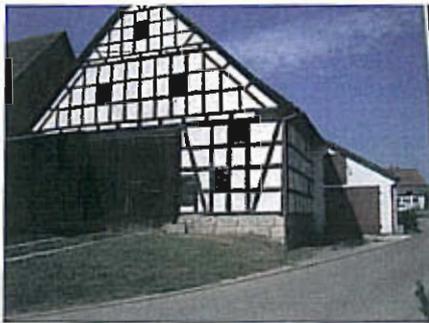
Scheunenanbau,  
reizvolles Gebäudeensemble,  
Grenzabstände nicht eingehalten,  
Umbau für Wohnnutzung möglich



Massnahme 20

Landwirts. Nebengebäude  
südlich Reussenbergstr.:

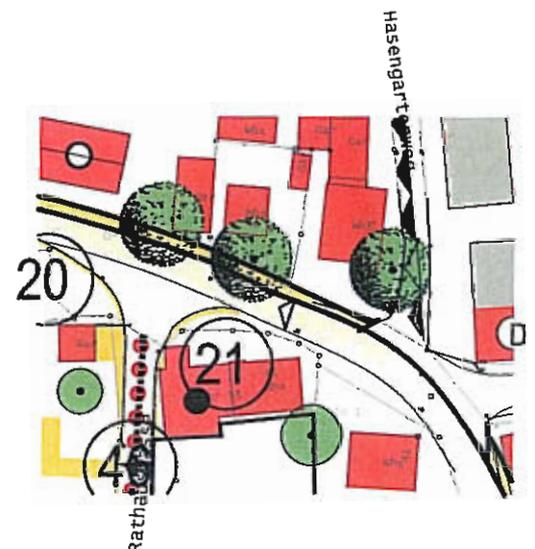
Reizvolles Gebäudeensemble,  
Grenzabstände nicht ganz eingehalten,  
Umbau für Wohnnutzung möglich.



Massnahme 21

Landwirts. Bausubstanz  
Südlich Reussenbergstrasse:

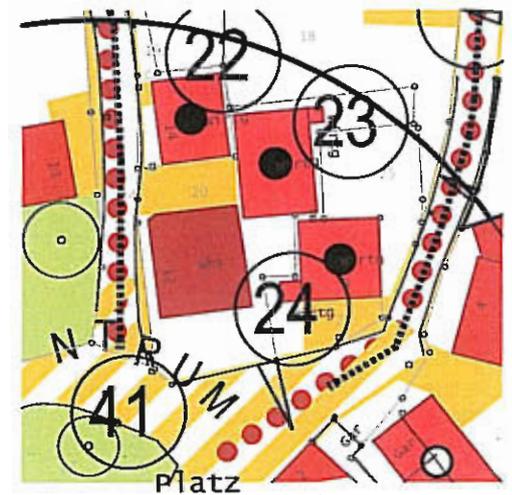
Scheunenanbau,  
Grenzabstände nicht eingehalten,  
Umbau für Wohnnutzung empfohlen.



Massnahme 22 - 24

Landwirts. Bausubstanz  
zwischen Roßfelder Hauptstr.  
Und Rathausgasse:

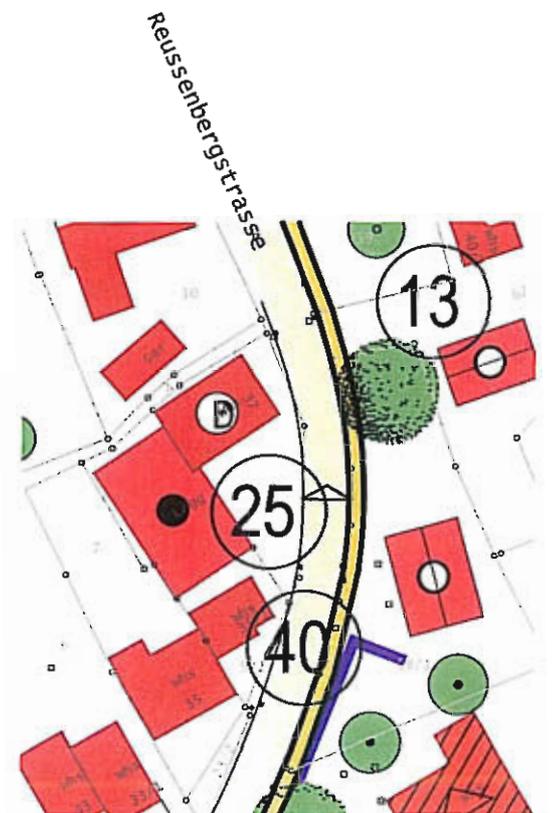
3 landwirts. Nebengebäude,  
reizvolles Gebäudeensemble,  
Grenzabstände nicht eingehalten,  
Umbau für Wohnnutzung möglich



Massnahme 25

Landwirts. Bausubstanz  
Westlich Reussenbergstr.:

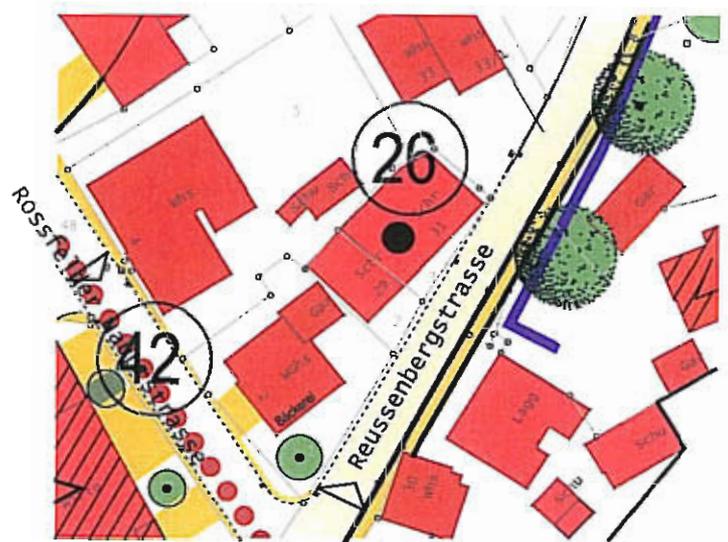
Scheunenanbau an denkmal-  
Geschütztes Wohnhaus,  
reizvolles Gebäudeensemble,  
Umbau für Wohnnutzung möglich



### Massnahme 26

Landwirts. Nebengebäude  
westlich Reussenbergstr.:

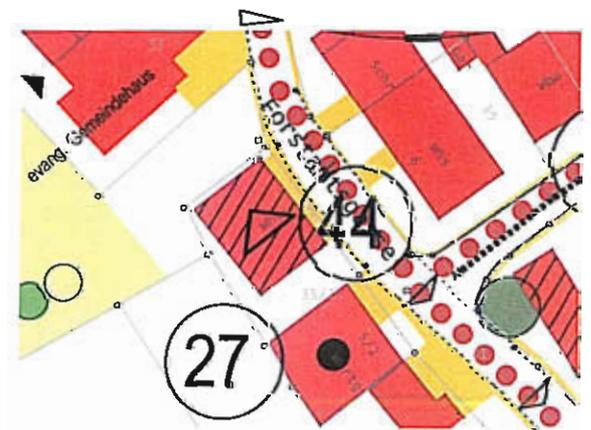
2 landwirts. Nebengebäude,  
jedoch bauliche Einheit,  
Grenzabstände nicht eingehalten,  
Umbau für Wohnnutzung möglich.



### Massnahme 27

Landwirts. Nebengebäude  
westlich Forstamtsgasse:

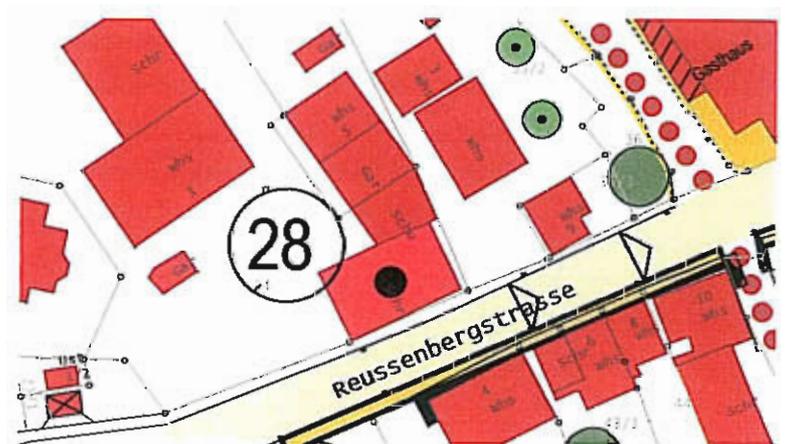
Gebäude in gutem Zustand,  
Wichtiges Gebäudeensemble,  
Grenzabstände nicht eingehalten,  
daher Umbau für Wohnnutzung  
empfohlen.



**Massnahme 28**

Landwirts. Bausubstanz  
nördlich Reussenbergstr.:

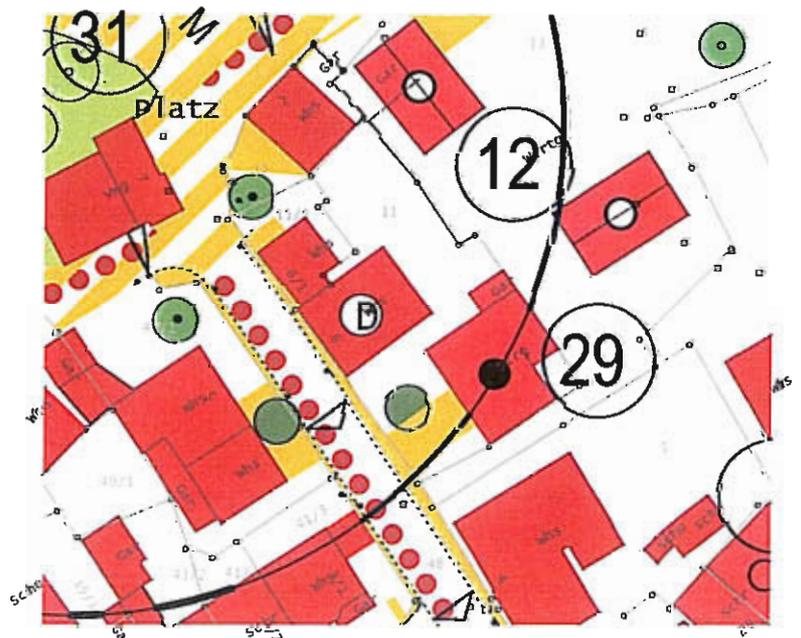
1 landwirts. Nebengebäude,  
keinerlei Grenzabstände eingehalten,  
Umbau für Wohnnutzung möglich.



**Massnahme 29**

Gewobl. Gebäude  
Rossfelder Hauptstrasse:

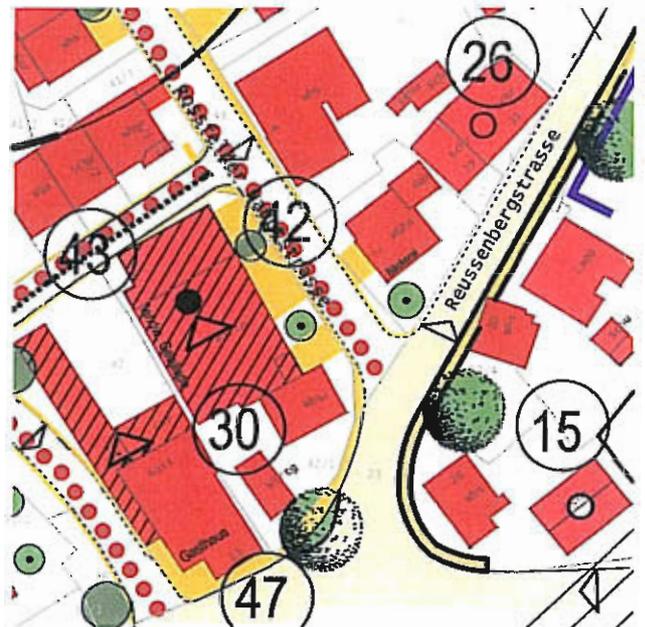
Gebäude in mittlerem Zustand,  
Grenzabstände nicht eingehalten,  
Falls Nutzungsänderung  
Vorgesehen, ist Umbau für  
Wohnnutzung möglich.



Massnahme 30

Landwirtschfl. Gebäude  
Rossfelder Hauptstrasse:

Gebäude in mittlerem Zustand,  
Grenzabstände nicht eingehalten,  
Umnutzung ist Vorrang zu geben.



Massnahme 40 – 44



40. Reussenbergstrasse:

Es handelt sich dabei um die HAUPTerschliessung der innerörtlichen Ortslagen. Aus diesem Grund ist ein einseitiger Gehbereich mit einer Breite von 1,50m vorgesehen, vom üblichen Fahrbahnbereich durch eine Mulde abgetrennt. Es ist sehr wichtig, anschließend den Gehwegbereich mit den angrenzenden privaten Hofflächen zu verzahnen und dort für Entsiegelung und Begrünung zu sorgen. Außerdem sollen entlang der Reussenbergstrasse auf der Gehwegseite Straßenbäume gepflanzt werden. Damit wird im gesamten Zug der Reussenbergstrasse mit sieben bis acht Baumpflanzungen eine durchgehende Begrünung auf der Außenseite der Straße möglich. Die neuen Baumstandorte sind jeweils so gewählt, dass sie im Zusammenhang mit Neubau- oder Ersatzbauvorhaben realisiert werden können.

41. Ortszentrum

Es handelt sich hier um den Umgebungsbereich von Rathaus und Kirche. Der Platzbereich soll dorfgerecht gestaltet, entsiegelt und begrünt werden.

42. Rossfelder Hauptstrasse /Wohnumfeldmassnahme

Es handelt sich hier um ein Teilstück der Rossfelder Hauptstrasse zwischen Reussenbergstr. Und Rathaus. Es ist hier vorgesehen, die Straße beidseitig mit einem Kandel zu versehen, und die darüber hinaus gehenden Randflächen mit den angrenzenden Höfen zu verzahnen, dabei für eine ansprechende Begrünung und eine Entsiegelung zu sorgen.

43. Strasse zwischen Rossfelder Hauptstrasse und Forstamtsgasse / Wohnumfeldmassnahme

Hier ist eine mittlere Rinne vorgesehen, um den Gassencharakter noch zu unterstreichen.

44. Forstamtsgasse / Wohnumfeldmassnahme

Hier wird wiederum eine beidseitige Rinne mit Verzahnung der Randflächen mit den angrenzenden Höfen vorgesehen. Außerdem soll die notwendige Entsiegelung und Begrünung des Gesamtraumes durchgeführt werden, um eine dorfgerechte Wohnumfeldmassnahme zustande zu bringen.

## Massnahme 45

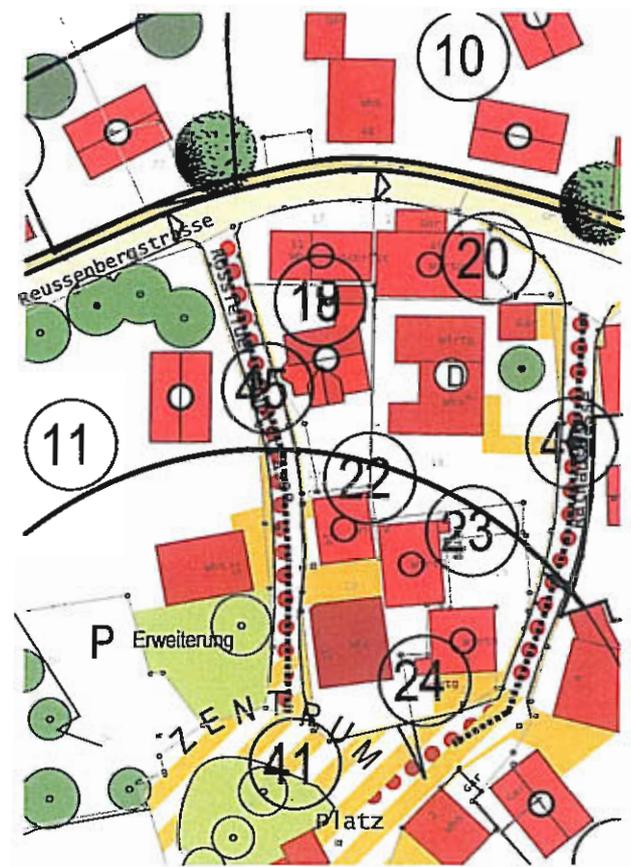
45. Rossfelder Hauptstrasse / Teilstück zwischen Zentrum und Reussenbergstrasse / Wohnumfeldmassnahme

Dieses Strassenstück hat durchweg einen Gassencharakter. Aus diesem Grund ist hier eine mittlere Rinne vorgesehen.

## Massnahme 46

46. Rathausgasse / Wohnumfeldmassnahme

Hier handelt es sich um eine Gasse. Deshalb ist zur Verstärkung dieses Charakters eine mittlere Rinne vorgesehen. Die angrenzenden Randbereiche sollen mit den privaten Hofflächen verzahnt, entsiegelt und begrünt werden.



## Massnahme 48

## 48. Haller Strasse

Auf der Außenkurve ist eine zusammenhängende Bepflanzung mit Großgrün vorgesehen, um so wenigstens optisch eine Distanz zwischen der Haller Strasse und der Angrenzenden Bebauung zu erreichen und außerdem eine klare Führung des Verkehrs herzustellen.

Bereits heute ist eine größere Anzahl von Bäumen (schwarzer Punkt) vorhanden. Durch die Nachpflanzung von fünf bis sechs Bäumen lässt sich die gesamte Konzeption realisieren. Auch hier wurden wiederum die Standorte für Neupflanzungen dort gewählt, wo sie im Zusammenhang mit den baulichen und damit förderfähigen Massnahmen stehen.

