

Neuordnungskonzeption Westgartshausen und Wittau

Untersuchung des innerörtlichen Potentials zur Eindämmung
des Landschaftsverbrauchs

ELR

Stand der Endfassung 09.11.2006



Westgartshausen



Wittau

Durchführende Stadt: Stadt Crailsheim
für die Teilorte Westgartshausen und Wittau,
vertreten durch Bürgermeister Herr Holl
Landkreis Schwäbisch Hall

Anschrift: Stadt Crailsheim
Marktplatz 1 + 2
74 654 Crailsheim

Tel: 07951/ 403- 0
Fax: 07951/ 403- 400

Planung: Knorr & Thiele Architekten, Sindringer Straße 18, 74613 Öhringen – Ohrnberg
Tel. 07948 / 940320 Fax 07948 / 940321 email: info@knorr-thiele.de

Inhaltsverzeichnis

1. Ermittlung und Bewertung des innerörtlichen Potentials

1.1 Allgemeine Beschreibung der Gemeinden Westgartshausen und Wittau

1.1.1	Lage im Raum / räumliche Abgrenzung <i>- Übersichtslageplan</i>	1
1.1.2	Fläche des Untersuchungsgebietes <i>- Luftbild mit gekennzeichnetem Bearbeitungsgebiet</i>	2
1.1.3	Gesamt- und Siedlungsfläche der Stadt Crailsheim Und Teilorte Westgartshausen und Wittau <i>- Tabelle Nutzungsart Bodenfläche 2005</i>	4
1.1.4	Bevölkerungsentwicklung Teilorte und Stadt Crailsheim bis 2004 <i>- Tabelle Bevölkerungsentwicklung Westgartshausen/ Wittau</i> <i>- Tabelle Bevölkerungsbilanzen</i>	6
1.1.5	Bauliche Entwicklung <i>- Übersicht über die erstellten Bebauungspläne</i> <i>- Tabelle bauliche Erschließung nach Jahreszahl</i>	8

1.2 Bestandsaufnahme

1.2.1	Historische Entwicklung <i>- Urfurkarte 1829/ Lageplan aktuell</i>	12
1.2.2	Ortsbild/ Baustruktur <i>- Plan Ortsbild</i>	14
1.2.3	Nutzungsstruktur <i>- Tabelle Nutzungsstruktur</i> <i>- Plan Nutzungsstruktur</i>	16
1.2.4	Grünstruktur <i>- Plan Grünstruktur</i>	18
1.2.5	Bausubstanz <i>- Plan Bausubstanz</i>	20

1.2.6	Landwirtschaftliche Abstandsflächen <i>- Plan Landwirtschaft und Abstandsflächen</i>	24
1.2.7	Flächennutzungsplan <i>- Plan Flächennutzung</i>	26
1.2.8	Denkmalschutz <i>- Plan Denkmalschutz#</i>	28
1.2.9	Strukturprobleme- Mängel und Konflikte	30
1.3	Innerörtliches Potential	
1.3.1	Nachverdichtung/ Freiflächenpotential	31
1.3.2	Neuordnung/ Umnutzungspotential bestehender Gebäude <i>- Plan Analyse und innerörtliche Potentiale</i>	32
1.4	Ermittlung vorhandene/ geplante Neubaugebiete	
1.4.1	Restkapazitäten an Bauflächen in erschlossenen Neubaugebieten	34
1.4.2	Geplante Wohn- und Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan	34
1.5	Beratung der Eigentümer zu baulichen Maßnahmen und Klärung der Mitwirkungsbereitschaft	34

2.	Abschätzung des Flächenbedarfs	
2.1	Anzahl und Fläche der ungenutzten landwirtschaftlichen Anwesen und gewerblichen Anwesen	35
2.2	Zahl der entstandenen Wohnungen (nach Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser, Geschosswohnungen) <i>- Tabelle entstandene Wohnungen 1995 – 2005</i>	35
2.3	Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen und Arbeitsstätten <i>- Tabelle Baugenehmigungen 1995 – 2005</i>	35
2.4	Bedarfsabschätzung (Zeitraum: 5-10 Jahre)	36
3.	Planung und Vorbereitung der Umsetzung	
3.1	Kommunale und örtliche Entwicklungsziele, Leitlinien Der künftigen Entwicklung von Westgartshausen und Wittau	37
3.2	Umsetzungskonzeption – Vertiefung städtebaulicher Einzelbereiche <i>- Maßnahmenplan</i>	38
3.2.1	Maßnahmenvorschläge Neuordnung in Westgartshausen	40
3.2.2	Maßnahmenvorschläge Nachverdichtung in Westgartshausen	52
3.2.3	Maßnahmenvorschläge Umnutzung in Westgartshausen	62
3.2.4	Maßnahmenvorschläge Neuordnung in Wittau	70
3.2.5	Maßnahmenvorschläge Nachverdichtung in Wittau	79
3.2.6	Maßnahmenvorschläge Umnutzung in Wittau	85
3.3	Neuordnungskonzeption <i>- Plan Neuordnungskonzept</i>	88

3.4	Modellrechnung zur Flächeneinsparung	
3.4.1	Westgartshausen <i>- Tabelle Modellrechnung zur Flächeneinsparung</i>	90
3.4.1	Wittau <i>- Tabelle Modellrechnung zur Flächeneinsparung</i>	91
4.	Öffentlichkeitsarbeit	
4.1	Presse <i>- Zeitungsartikel</i>	92
4.2	Bürgerversammlungen <i>- Fotodokumentation Bürgerversammlungen</i>	93
4.3	Ortschaftsratsitzungen	94
4.4	Gemeinderatsitzungen	95
4.5	Bürgersprechtage	95
5.	Anlagen	
5.1	Fotodokumentation	96
5.2	Öffentlichkeitsarbeit <i>- Flyer Sprechtag</i> <i>- Plakat zur Bürgerversammlung</i>	96

1. Ermittlung und Bewertung des innerörtlichen Potentials

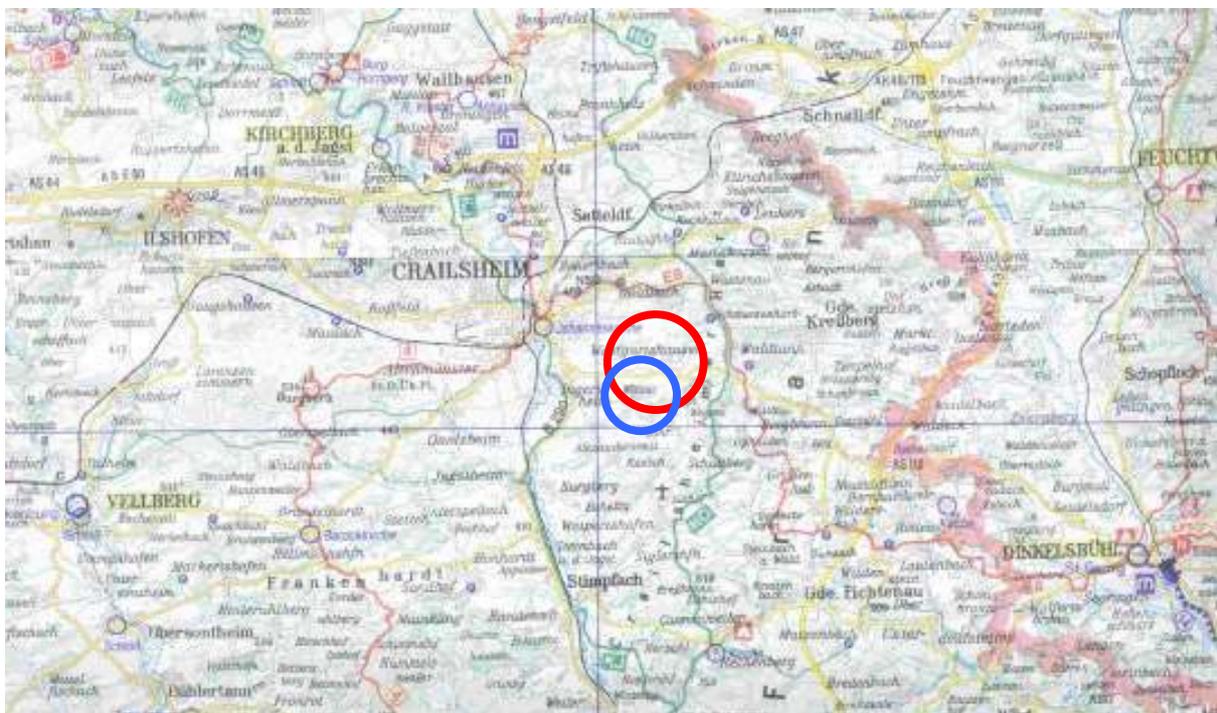
1.1 Allgemeine Beschreibung der Gemeinden Westgartshausen und Wittau

1.1.1 Lage im Raum /räumliche Abgrenzung

Die Orte Westgartshausen und Wittau liegen etwa 4,0 km südöstlich von der Stadt Crailsheim entfernt.

Die Stadt Crailsheim ist im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken als Mittelzentrum für den Verwaltungsraum Crailsheim, Satteldorf, Stimpfach und Frankenhardt ausgewiesen. Die Stadt befindet sich an der Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplans Heilbronn – Öhringen – Waldenburg / Kupferzell – Schwäbisch Hall – Ilshofen – (Feuchtwanen).

Übersichtskarte Lage im Raum



○ Ortsteil Wittau

○ Ortsteil Westgartshausen

Der Ort **Westgartshausen** weist ein relativ verzweigtes Ortsbild auf, der Altort besitzt einen eher offenen Charakter. Für das Ortsbild sind vor allem die beiden Kirchen prägend, aber auch der Bereich Stukkateurbetrieb / Hotel / Gaststätte mit den großen Gebäuden und Platzbereichen.

Der Ort liegt innerhalb des Talbereichs des Hammerbachs.

Der Ort **Wittau**, einer der 7 Wohnplätze von Westgartshausen, weist insgesamt zwar ein recht geschlossenes Ortsbild auf, der Altort hat jedoch einen sehr offenen Charakter.

Für das Ortsbild prägend sind vor allem die großen Freibereiche innerhalb der gewachsenen Bausubstanz.

Der Ort liegt am nördlichen Hangbereich des Weidenbachtals. Die Untersuchungsgebiete in Westgartshausen und Wittau umfassen jeweils das gesamte gewachsene Ortskerngebiet. An diese schließen sich in Westgartshausen im Norden, Süden und Westen Baugebiete, im Wittau nur im Norden Baugebiete an.

1.1.2 Fläche des Untersuchungsgebietes

Westgartshausen

Das Untersuchungsgebiet in Westgartshausen umfasst eine Fläche von ca. 14,67 ha. Die bebaute Gesamtfläche des Ortsbereiches beträgt ca. 33,23 ha.

Seit 1954 wurden über ca. 16,3 ha an Flächen in Neubaugebieten erschlossen.



Wittau

Das Untersuchungsgebiet in Wittau umfasst eine Fläche von ca. 7,56 ha. Die bebaute Gesamtfläche des Ortsbereiches beträgt ca. 21,35 ha. Seit 1965 wurden über 13,8 ha an Flächen in Neubaugebieten erschlossen.



1.1.3 Gesamt- und Siedlungsfläche der Stadt Crailsheim und der Teilorte Westgartshausen und Wittau

Flächenerhebung 2005: Erhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung, Crailsheim, Stadt (Landkreis Schwäbisch Hall)

Nutzungsart	ha	Anteil Bodenfläche insgesamt in %	
		Stadt Crailsheim	Landeswert Ba-Wü
Bodenfläche insgesamt	10.907	100	100
Siedlungs- und Verkehrsfläche 1)	1.885	17,3	13,6
Gebäude- und Freifläche	1.072	9,8	7,3
Betriebsfläche ohne Abbauand	13	0,1	0,1
Erholungsfläche	80	0,7	0,8
Verkehrsfläche	703	6,4	5,4
Friedhof	17	0,2	0,1
Landwirtschaftsfläche	6.229	57,1	46,3
Waldfläche	2.646	24,3	38,1
Wasserfläche	90	0,8	1,0
Übrige Nutzungsarten 2)	57	0,5	0,9

1) Summe aus Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche ohne Abbauand, Erholungsfläche, Verkehrsfläche, Friedhof.

2) Summe aus Abbauand und Fläche anderer Nutzung (ohne Friedhof)

Der prozentuale Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen weicht etwas vom Landeswert ab. Diese Abweichung ergibt sich vor allem aus der Verteilung der Gebäude- und Freifläche und der Verkehrsfläche, deren Anteile jeweils über dem Landeswert liegen. Die landwirtschaftlichen Flächen liegen deutlich über dem Landeswert, die Waldflächen befinden sich deutlich darunter. Für die Teilorte Westgartshausen und Wittau liegen keine gesonderten Werte vor.

Flächenerhebung 1989: Erhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung,
Crailsheim, Stadt (Landkreis Schwäbisch Hall)

Nutzungsart	ha	Anteil Bodenfläche insgesamt in %	
		Stadt Crailsheim	Landeswert Ba-Wü
Bodenfläche insgesamt	10.908	100	100
Siedlungs- und Verkehrsfläche 1)	1.687	15,5	11,8
Gebäude- und Freifläche	905	8,3	6,1
Betriebsfläche ohne Abbauland	23	0,2	0,1
Erholungsfläche	52	0,5	0,5
Verkehrsfläche	691	6,3	5,0
Friedhof	15	0,1	0,1
Landwirtschaftsfläche	6.543	60,0	49,1
Waldfläche	2.539	23,3	37,0
Wasserfläche	81	0,7	0,9
Übrige Nutzungsarten 2)	57	0,5	1,2

1) Summe aus Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche ohne Abbauland, Erholungsfläche, Verkehrsfläche, Friedhof.

2) Summe aus Abbauland und Fläche anderer Nutzung (ohne Friedhof)

Zwischen 1989 und 2005 hat der Anteil an der Siedlungs- und Verkehrsfläche sowohl in Crailsheim als auch im Landeswert zugenommen. Dies ergibt sich vor allem aus der Zunahme der Gebäude- und Freifläche; die Erholungsflächen und Verkehrsflächen haben hingegen nur geringfügig zugenommen (in Crailsheim sogar weniger als im Landeswert). Die landwirtschaftlichen Flächen haben hingegen abgenommen, wobei die Waldflächen und Wasserflächen zugenommen haben.

1.1.4 Bevölkerungsentwicklung Teilorte und Stadt Crailsheim bis 2004

Westgartshausen (mit allen Wohnplätzen)

Bevölkerungsentwicklung in Westgartshausen 1950 – 2004	
Jahr	Einwohnerzahl
1950	692
1975	965
1980	1012
1990	1097
1994	1186
1995	1181
1996	1188
1997	1207
1998	1209
1999	1215
2000	1209
2001	1210
2002	1220
2003	1248
2004	1274

Jahr	1823	1852	1871	1900	1925	1950	1975	2004
Westgartshausen ohne Wohnplätze	163	169	190	197	204	289	503	609

Quelle: Heimatbuch Westgartshausen, Hsg. Gernot Stepper, C. Maurer Druck und Verlag, Geislingen/Steige

Im Stadtteil Westgartshausen hat sich die Einwohnerzahl durch den starken Zuzug von Außen und die parallel durchgeführte Entwicklung und Umsetzung neuer Baugebiete nach dem Krieg bis heute verdoppelt. Im Teilort Westgartshausen (ohne die Wohnplätze) ist in den ca. 100 Jahren zwischen 1823 und 1925 ein moderates Bevölkerungswachstum von 163 auf 204 Einwohner (25% Bevölkerungswachstum) in 100 Jahren erfolgt.

Nach dem Zweiten Weltkrieg von 1950 bis zur Eingemeindung nach Crailsheim war fast eine Verdopplung von 289 auf 503 Einwohner festzustellen. Seit 1975 bis heute hat sich das Wachstum der Einwohner abgeschwächt (20% Bevölkerungswachstum in 30 Jahren). Im Jahr 2004 hatte Westgartshausen 609 Einwohner.

Wittau

Bevölkerungsentwicklung in Wittau 1997 – 2004	
<u>Jahr</u>	<u>Einwohnerzahl</u>
1997	349
2004	410

Jahr	1823	1852	1871	1900	1925	1950	1975	2004
Wittau, Wohnplatz	68	82	75	58	58	80	205	410

Quelle: Heimatbuch Westgartshausen, Hsg. Gernot Stepper, C. Maurer Druck und Verlag, Geislingen/Steige

In Wittau hat sich die Bevölkerung zwischen 1823 mit 68 Einwohnern und 1950 mit 80 Einwohnern kaum verändert. Die landwirtschaftlichen Betriebe stellten das Ortsgefüge dar. Seit 1950 hat sich die Zahl der Einwohner in Wittau bis 1975 auf 205 Einwohner erhöht. Dies entspricht einem Wachstum von 250%. Bis heute ist eine weitere Verdopplung der Einwohnerzahl auf 410 Einwohner zu erkennen.

Bevölkerungsbilanz Stadt Crailsheim 1994 bis 2004 (jährlich nach Geschlecht)

Jahr	Geburtenüberschuss bzw. -defizit		Wanderungssaldo		Bevölkerungszu- bzw. -abnahme 1)		Bevölkerung insgesamt am 31. Dez.	
	insg.	männl.	insg.	männl.	insg.	männl.	insg.	männl.
1994	+84	+44	+563	+319	+647	+363	30.606	14.880
1995	+86	+41	+530	+314	+616	+355	31.222	15.235
1996	+66	+46	+312	+239	+378	+285	31.600	15.520
1997	+62	+39	+112	+67	+174	+106	31.774	15.626
1998	+36	+17	+173	+35	+209	+52	31.983	15.678
1999	+60	+22	+42	-40	+102	-18	32.085	15.660
2000	+49	+32	-71	-18	-22	+14	32.063	15.674
2001	+51	+46	-2	-17	+49	+29	32.112	15.703
2002	+17	+18	+152	+80	+169	+98	32.281	15.801
2003	-11	+9	-11	-7	-22	+2	32.259	15.803
2004	+19	+24	+65	+56	+84	+80	32.344	15.884

1) Ohne bestandsrelevante Korrekturen

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Crailsheim von 1994 bis 2004 zeigt eine relativ konstante Zunahme der Einwohnerzahlen an. Lediglich 2000 und 2003 hat die Bevölkerung um jeweils 22 Einwohner abgenommen.

Bis auf das Jahr 2003 ist ein Geburtenüberschuss festzustellen. Ein weiterer Grund für das Bevölkerungswachstum im besagten Zeitraum ist der Zuzug von außen (Wanderungssaldo). Dieser hat sich jedoch ab 1999 verringert bzw. es zogen auch Einwohner weg. Daher nahm die Bevölkerung zwischen 1999 und 2004 nur noch um insgesamt 259 Einwohner zu.

Das Verhältnis zwischen männlichen und weiblichen Einwohnern ist ausgeglichen. Der Anteil der männlichen Bevölkerung hat jedoch leicht zugenommen von 48,6% auf 49,1%. Dies hängt sicherlich auch mit der Art und Anzahl der angebotenen Arbeitsplätze zusammen.

1.1.5 Bauliche Entwicklung

Westgartshausen

Die erste Erschließung des Baugebiets „Riegelfeld“ wurde 1954 bereits als größere Erweiterung des Ortskerns vorgenommen. Bereits 1958 waren alle Bauplätze verkauft und zu 90% bebaut. Daraufhin wurde 1958 das Baugebiet „Hüttfeld“ in ähnlichem Umfang erschlossen. Insgesamt wurden in den Jahren zwischen 1954 und 1998 zusätzliche Bauflächen von ca. 16,3 ha erschlossen.

Siedlungstätigkeit in der Gemeinde Westgartshausen nach 1945 (Übersicht über die erstellten Bebauungspläne)

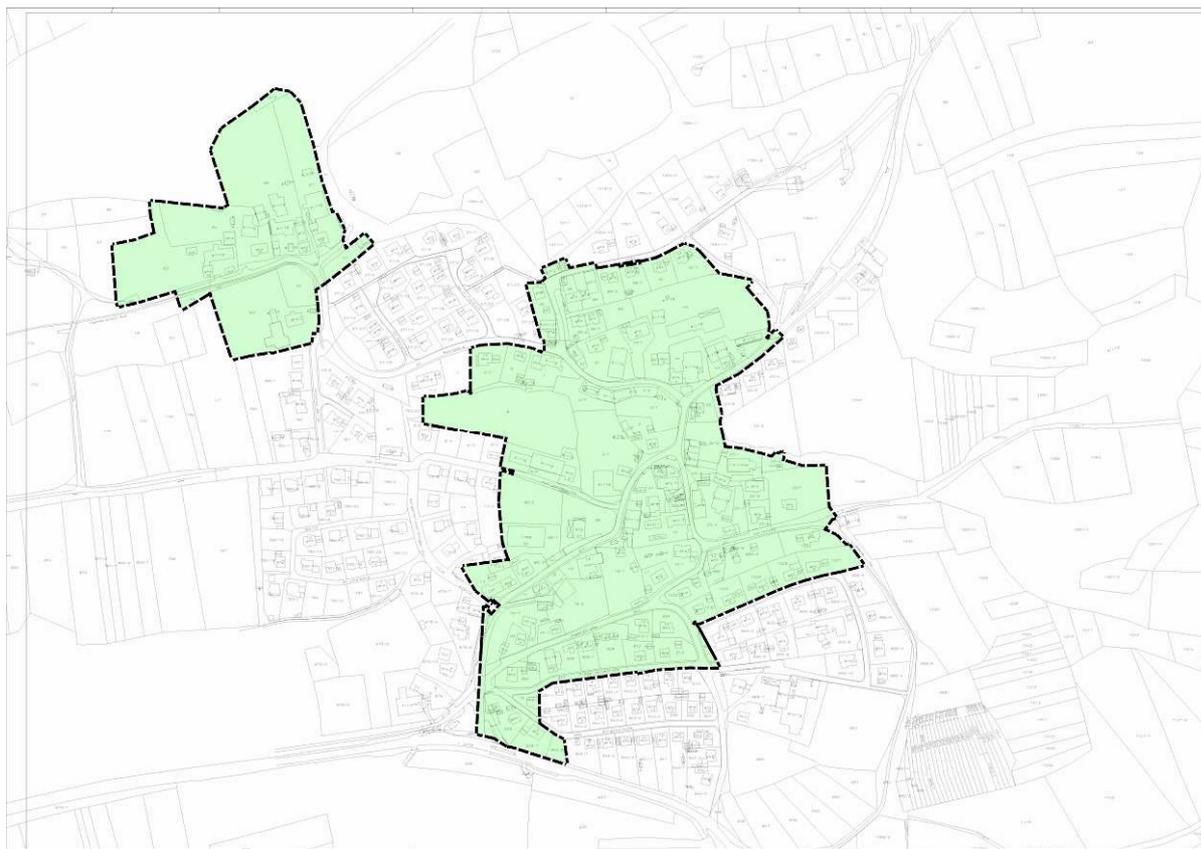
B-Plan Nr.	Jahr (genehmigt)	Name des B-Plans	Fläche	Bauplätze	Bemerkungen
157	21.09.1954	Riegelfeld	2 ha	27	1958 alle Bauplätze verkauft und zu 90 % bebaut
153	10.09.1958 (28.03.1960)	Hüttfeld	2,6 ha	21	
158	(31.10.1960)	Veitswasen		5	
154/ 154,1	(31.03.1966)	Laubberg	0,8 ha		Kirche, Gemeindehaus, Kindergarten und 4 Wohnhäuser, geändert 2002
155	27.03.1968	Beckenfeld	0,3 ha	3	Südwestl. des Friedhofs
156	(21.04.1983)	Renngäble	3,5 ha	24	
159	(27.02.1992)	Friedhof Westgartshausen	3,8 ha		Leichenhalle, Parkflächen, Grünzonen, 4 Wohnbauplätze
301	(30.01.1998)	Kohlgasse	3,3 ha	45	Westl. Ortsrand in Richtung Sportplatz

Anhand des auf der nächsten Seite dargestellten Flächen-Schemas ist die bauliche Entwicklung in Westgartshausen plakativ dargestellt. Die ursprüngliche Fläche des Ortskerns wurde im Verlauf der letzten 5 Jahrzehnte mehr als verdoppelt.

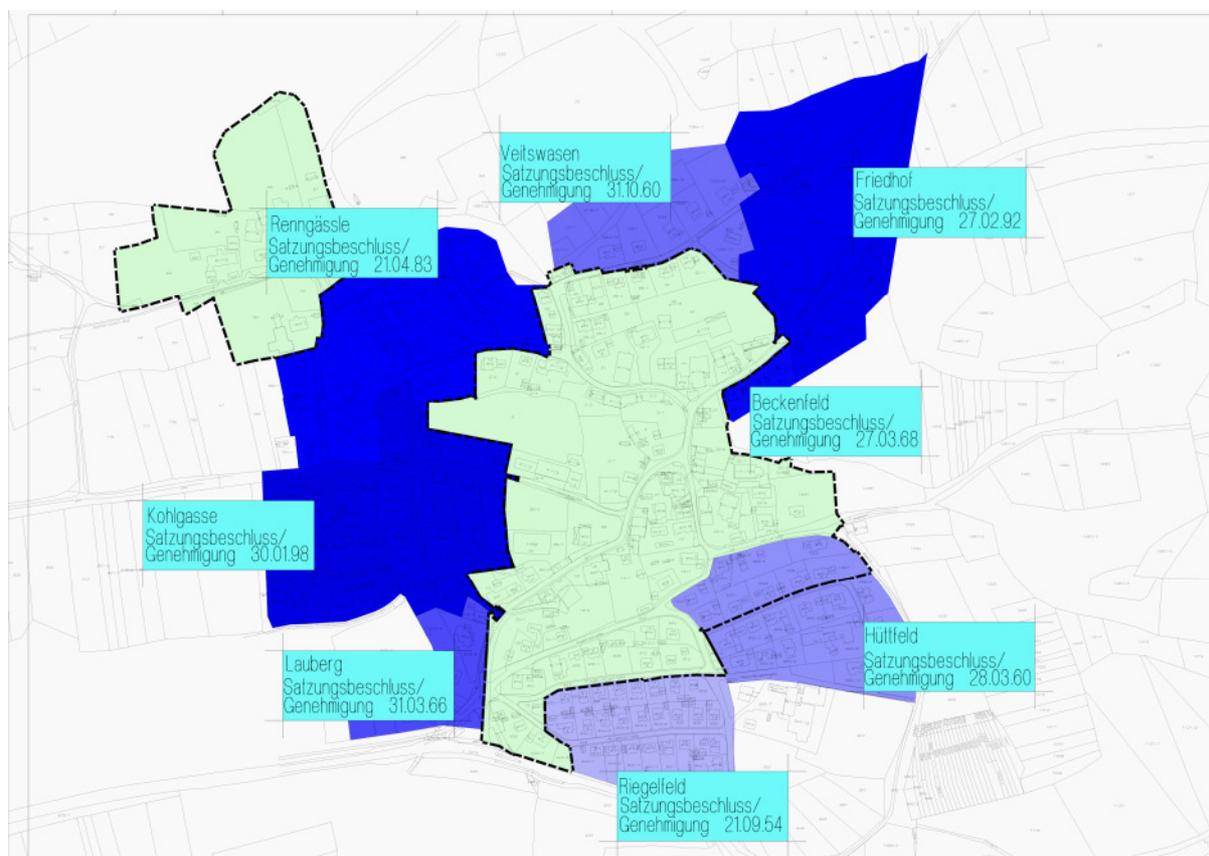
Die unterschiedlich abgestuften Farbflächen stellen die Abschnitte der einzelnen baulichen Erweiterungen in ihrer zeitlichen Reihenfolge (von hell nach dunkel) dar.

Die Fläche von Westgartshausen hat sich seit dem Zweiten Weltkrieg von ca. 13 ha auf ca. 29 ha erhöht (ca. 56%). Parallel hierzu hat sich die Einwohnerzahl verdoppelt (53% Einwohnerzuwachs). Auch diese Zahl zeigt auf, welche starke bauliche Entwicklung in die Fläche in den letzten 45 Jahren in Westgartshausen durchgeführt wurde.

Die Entwicklung der Bauplatzgrößen von 1954 bis 1998 stellt sich relativ unverändert dar. Die durchschnittliche Bauplatzgröße (inklusive Erschließungsfläche) ergab 1954 eine Größe von ca. 740 qm. Im Jahr 1998 weist ein Bauplatz die durchschnittliche Größe von ca. 733 qm auf.



Westgartshausen Untersuchungsgebiet



Westgartshausen Untersuchungsgebiet mit Baugebieten

Wittau

Mit der ersten Erschließung des Baugebiets „Krautberg I“ erfolgte 1965 die bislang größte Erweiterung des Ortskerns. Diese entspricht in ihrer Fläche ungefähr der Größe des Altorts, schuf jedoch ein Vielfaches an Bauplätzen. Mit den Erweiterungen dieses Baugebiets in den Folgejahren bis 1992 wurden zusätzliche Bauflächen von ca. 13,8 ha erschlossen.

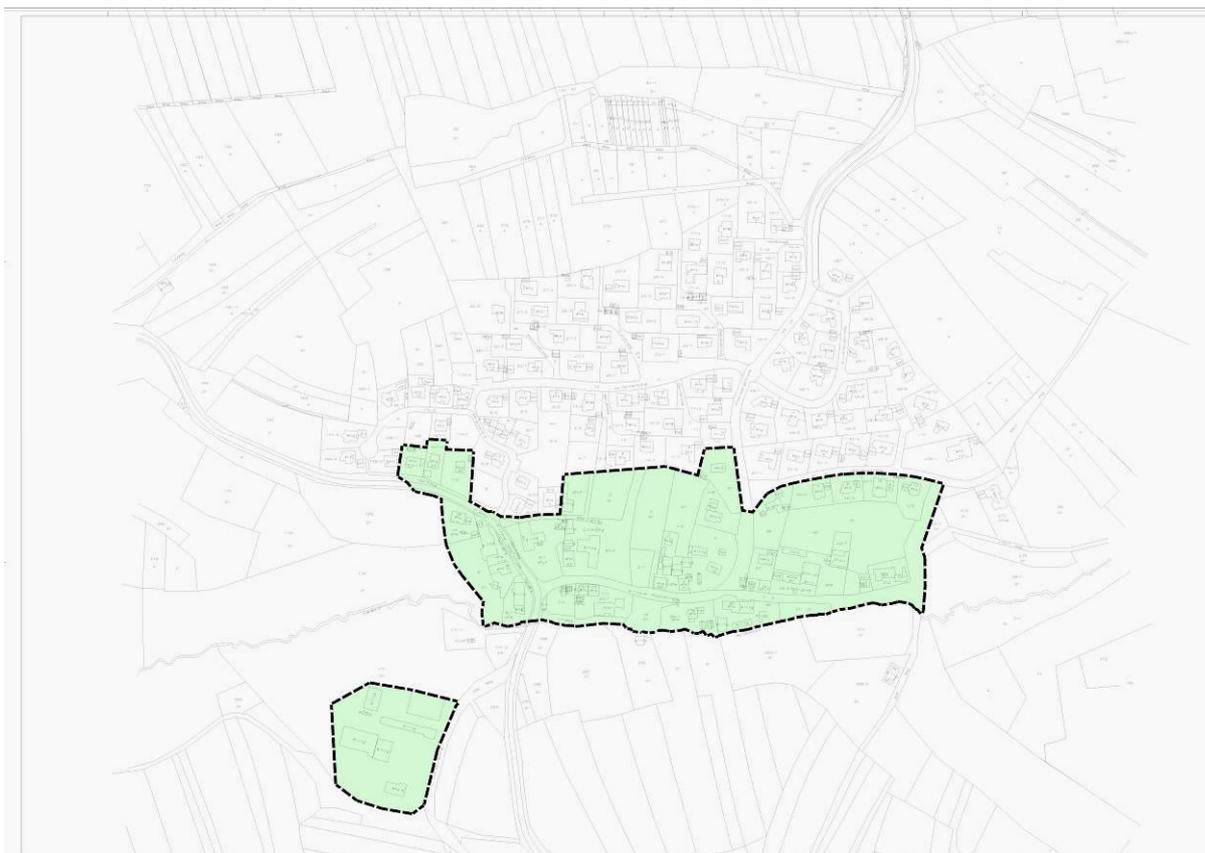
Siedlungstätigkeit in der Gemeinde Wittau nach 1945
(Übersicht über die erstellten Bebauungspläne)

B-Plan Nr.	Jahr (genehmigt)	Name des B-plans	Fläche	Bauplätze	Bemerkung
152	(02.12.1965)	Krautberg I	5,4 ha	43	Nördlich von Wittau
150	(06.07.1973)	Krautberg II	3,3 ha	25	Östlich vom Gewand
300	(20.12.1990)	Südl. Haldenstraße	2 ha	15	
151	(13.08.1992)	Krautberg III	3,1 ha	25	+ Spielplatz
IV	(13.06.1996)	Wittau		1	Abrundungssatzung
300,1	(19.12.2002)	Südl. Halden- straße Erweiterung		2	

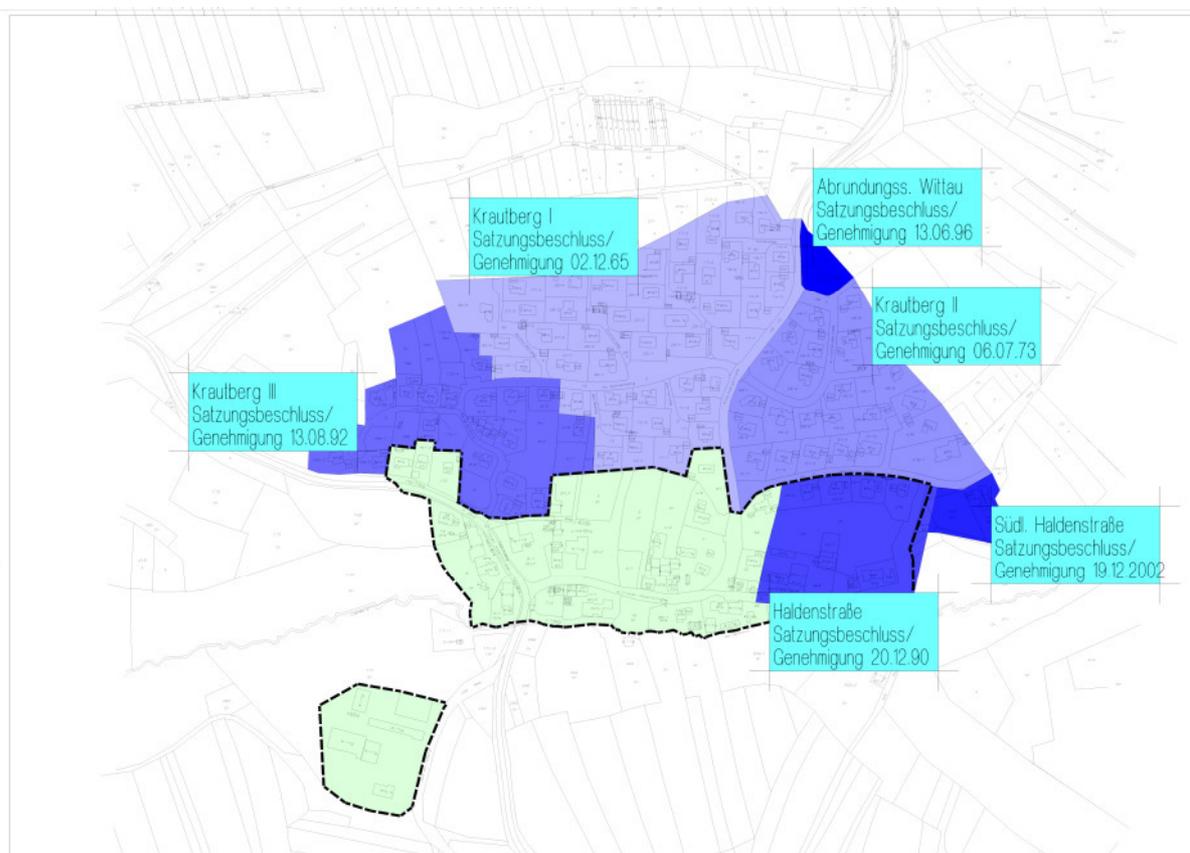
Auch für Wittau wurde die bauliche Entwicklung mittels eines Flächen-Schemas (siehe nächste Seite) plakativ dargestellt. Die ursprüngliche Fläche des Altorts wurde im Verlauf der letzten 5 Jahrzehnte ebenfalls mehr als verdoppelt. Die in ihrer Helligkeit abgestuften Farbflächen zeigen die Abschnitte der einzelnen baulichen Erweiterungen

Die Fläche von Wittau hat sich seit dem Zweiten Weltkrieg von ca. 7 ha um 13,8 ha auf insgesamt ca. 21 ha erhöht (ca. 65%). Parallel hierzu hat sich die Einwohnerzahl verfünffacht (80% Einwohnerzuwachs). Diese Zahl zeigt auf, dass eine sehr starke bauliche Entwicklung in die Fläche in den letzten 45 Jahren in Wittau durchgeführt wurde.

Die Entwicklung der Bauplatzgrößen von 1965 bis 1992 stellt sich relativ unverändert dar. Die durchschnittliche Bauplatzgröße (inklusive Erschließungsfläche) ergab 1965 eine Größe von ca. 1255 qm. Im Jahr 1992 weist ein Bauplatz die durchschnittliche Größe von ca. 1240 qm auf.



Wittau Untersuchungsgebiet



Wittau Untersuchungsgebiet mit Baugebieten

1.2 Bestandsaufnahme

1.2.1 Historische Entwicklung

Westgartshausen

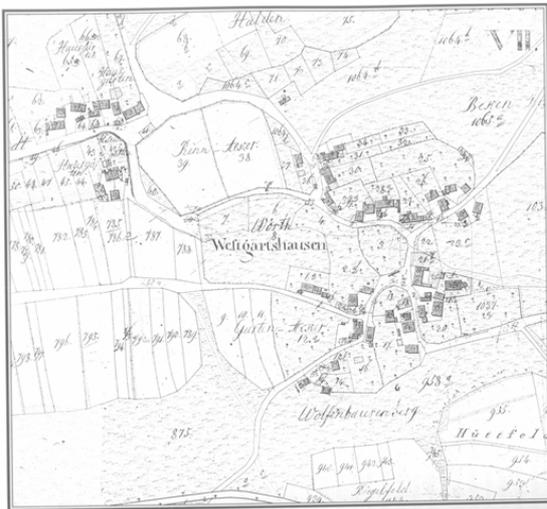
(Höhe: 438 m über NN)

Westgartshausen ist aus zwei durch den Hammersbach getrennten Siedlungsteilen entstanden. Eine in Neapel von Papst Alexander ausgestellte Urkunde erwähnt Westgartshausen (Vschershvsen) 1255 erstmalig. Es kann davon ausgegangen werden, dass Westgartshausen bedeutend älter ist. Es sind jedoch keine älteren schriftlich fixierten Hinweise erhalten geblieben.

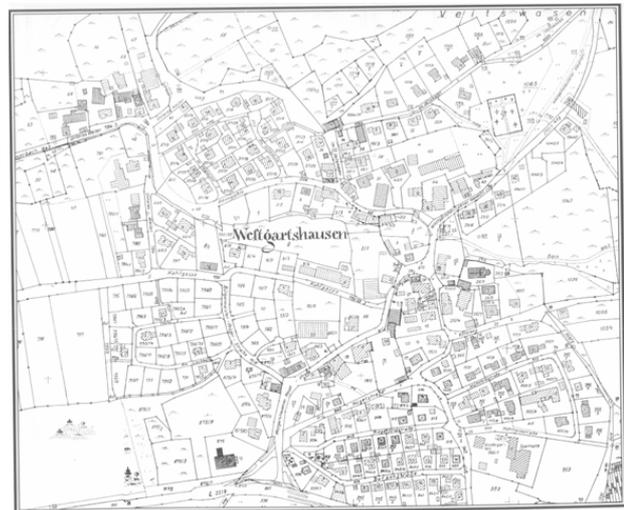
Westgartshausen lag sehr günstig an einer Fernstraße, die vom Neckar bis zur Donau führte. Somit beherrschte Westgartshausen die Heerstraße zwischen Crailsheim und Ingersheim. Der zu Westgartshausen gehörende Burgweiler Lohr, Sitz der Edelfreien von Lohr, war ein bedeutender Verwaltungsmittelpunkt im 11.-13. Jahrhundert. 1656 erhielt Westgartshausen eine Gemeindeordnung. 1806 fiel der Gemeindebezirk an Bayern, jedoch schon 1810 ging Westgartshausen an das Königreich Württemberg zurück.

Die evangelische Pfarrkirche war ehemals eine mit päpstlichen Ablässen ausgestattete Wallfahrtskirche. 1838 wurden Westgartshausen und Lickartshausen vereint.

Nach dem Zweiten Weltkrieg kamen viele Kriegsevakuierete und Heimatvertriebene nach Westgartshausen. Die Gemeinde Westgartshausen stellte den Neubürgern sehr schnell Bauplätze in der „Siedlung“ (Burgenstraße, Riegelfeldstraße und Hüttenfeldstraße) zur Verfügung. Die räumliche Nähe zu den Arbeitsplätzen in Crailsheim führte zu einer raschen Belegung des Baugebiets. 1967 entstand neben der evangelischen Kirche in der Ortsmitte am Eingang des Dorfes an der Dinkelsbühler Straße die katholische Kirche „zum Heiligen Geist“. Am 1. Januar 1973 wurden Westgartshausen und Wittau in die Stadt Crailsheim eingemeindet.



Urflurkarte Westgartshausen 1829



Lageplan Westgartshausen aktuell

Wittau

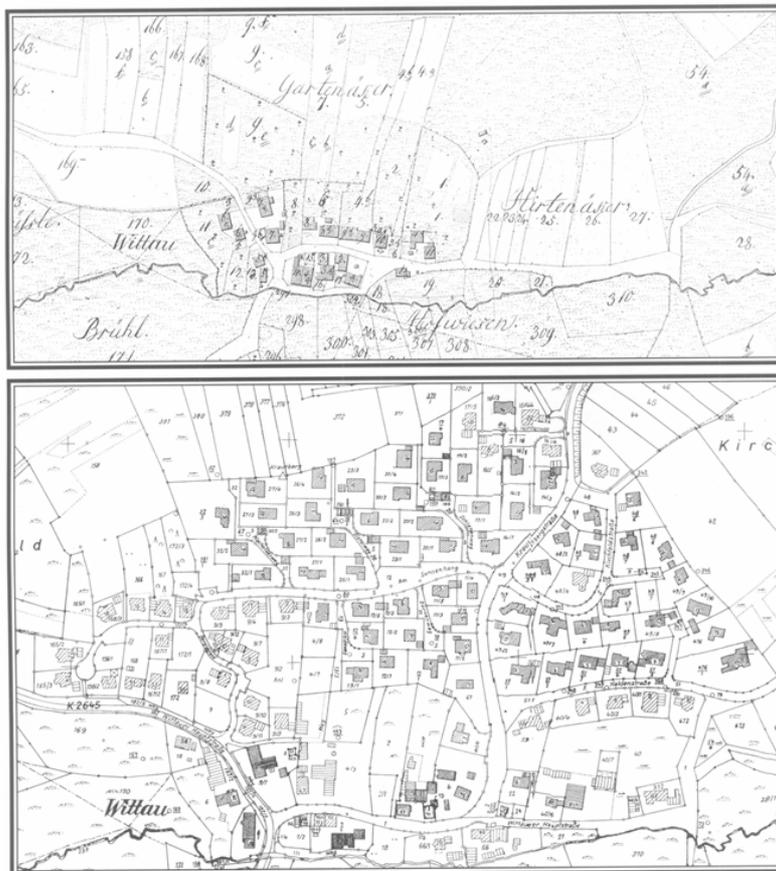
(Ortsmitte Höhe: 422 m über NN)

Es wird angenommen, dass der Teilort Wittau ungefähr vor 750 Jahren entstanden ist. Der Ortsname könnte auf einen Ortsgründer „Wito“ hindeuten, andererseits ist die Ableitung von wit = Wald sehr wahrscheinlich.

Wittau liegt an der Wegegabelung der Straße nach Lohr mit dem Kirchweg nach Westgartshausen. Aus dieser günstigen Lage ist die Entwicklung des Teilortes Wittau zu erklären. Das Dorf ist möglicherweise eine Folgesiedlung der am Rande der Ingersheimer Markung liegenden Ortschaft aus dem 7./8. Jahrhundert (archäologisch nachgewiesener Reihengräberfriedhof). 1238 wird urkundlich zum allerersten Mal ein Ulrich von Wittawe genannt. Der Ort selbst wird erst 1357 im hohenlohischen Güterbuch genannt. Es darf davon ausgegangen werden, dass der heutige Teilort Wittau aus vier Höfen entstanden ist.

Auch nach dem II. Weltkrieg war der Ort eine bäuerliche Siedlung mit neun Anwesen. Erst nach der Fertigstellung der Straße und dem Einbau der Versorgungsleitungen begann nach der Erschließung des Baugebiets „Krautberg I“ eine rege Bautätigkeit. In rascher Folge entstanden 40 Wohnhäuser.

Flurkarten Wittau 1829 (oben) und 2004 (unten)



1.2.2 Ortsbild / Baustruktur

Westgartshausen

Die dörfliche Struktur wird von an der Straße stehenden Wohnhäusern mit angebauten Nebengebäuden gebildet, aber auch von einzelstehenden Wohnhäusern mit von der Straße zurückliegenden Nebengebäuden. Entlang der Hauptstraße besteht eine eher lockere Baustruktur, so dass der Straßenraum relativ offen und weiträumig wirkt. Lediglich der Bereich südlich des Rathauses bis zur Kirche besitzt eine dichtere Bebauung mit kleinteiligeren Gebäudestrukturen. Nördlich des Hammerbaches weist die Bebauung der landwirtschaftlichen und ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen größere Gebäude auf. Durch die nahe an der Straße stehenden Nebengebäude wird ein relativ geschlossenes Ortsbild erzeugt.

Der Bereich Unteres Weiler weist ebenfalls größere Gebäude auf, die teilweise auch geschlossene Hofstrukturen bilden. Durch die einseitige Bebauung wirkt dies jedoch zur Landschaft sehr offen. Obwohl die späteren Baugebiete bis fast an die bestehende Bebauung herangeführt wurden, hat dieser gewachsene Bereich weiterhin den Charakter einer eigenen, vom Gesamtort abgerückten Siedlung bewahrt.

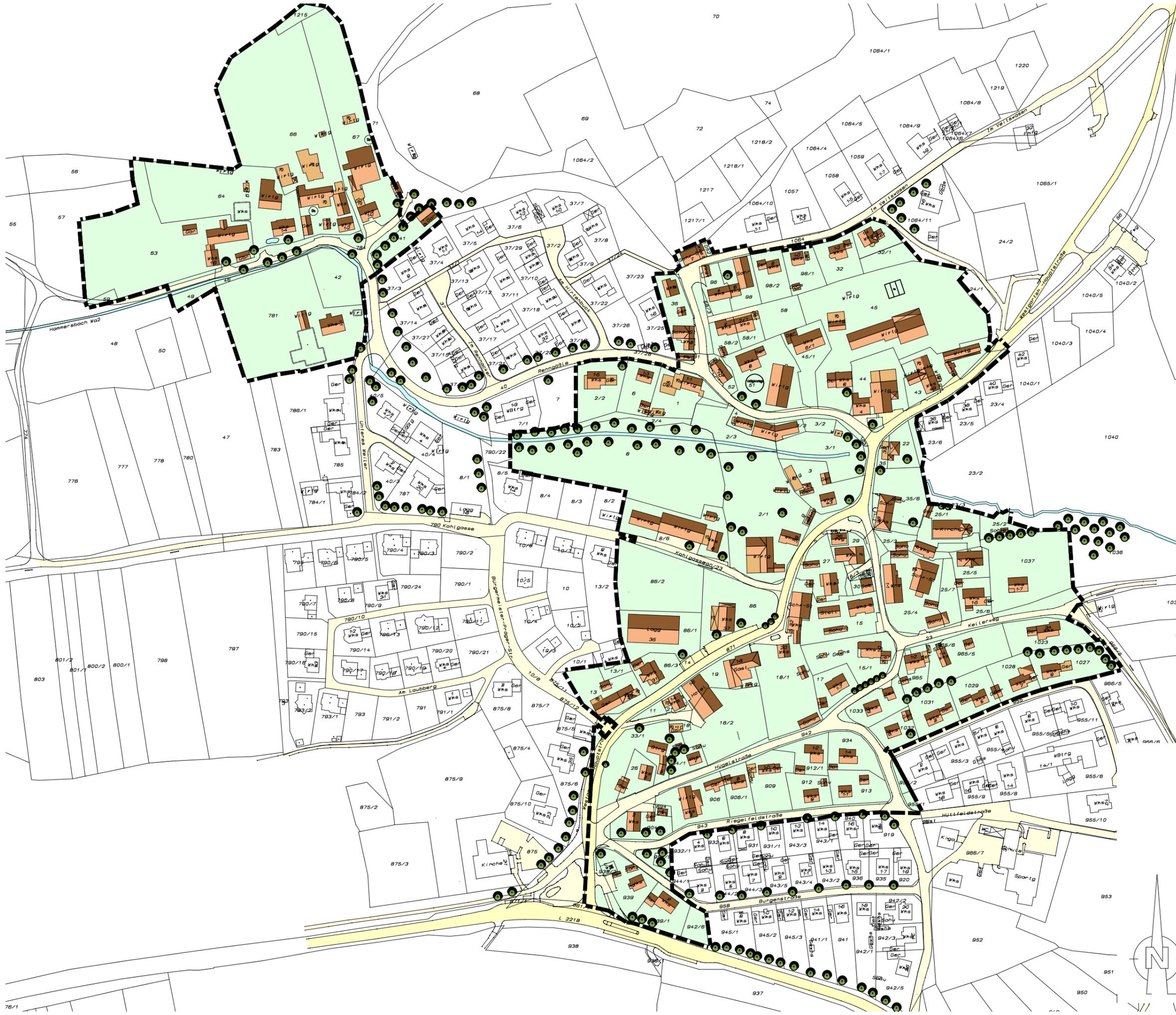
Das Ortsbild von Westgartshausen ist geprägt durch die unbebaute Talau des Hammersbaches, die den Ort in der Mitte von Osten nach Westen durchdringt. Im Bereich der Brücke über den Hammersbach befindet sich die Ortsmitte mit einem Schwerpunkt an öffentlichen Gebäuden: das Rathaus mit Ortsverwaltungsstelle, die evangelische Kirche mit Pfarrhaus, zwei ehemalige Schulhäuser (eines davon als Vereinsheim genutzt) und ein ehemaliges Gasthaus.

Wittau

Der ursprüngliche Altort wurde hauptsächlich von Landwirtschaft geprägt. Die dörfliche Struktur wird vor allem durch die großen Nebengebäude bestimmt, die teilweise an der Straße stehen oder mit davor liegenden Hofräumen zurückgesetzt sind. Vor allem durch die großen Freiflächen zwischen den einzelnen Anwesen (teilweise durch bereits abgegangene Gebäude / Höfe entstanden) ergibt sich eine relativ lockere Baustruktur. Der Straßenraum wirkt daher sehr offen und weiträumig.

Der Altort entwickelte sich fast bandartig entlang der Hauptstraße. Da er zudem nie aus mehr als den wenigen landwirtschaftlichen Anwesen bestand, hat sich auch keine klare baulich definierte Ortsmitte herausgebildet. Lediglich an der Kreuzung der Hauptstraße mit der Krautbergstraße wurde in jüngerer Zeit ein Gemeindehaus (im Bereich des ehemaligen Pumpenhäusles) errichtet, um dort an einer relativ zentralen Stelle eine Ortsmitte zu definieren.

Die bestehenden Gebäude im Untersuchungsgebiet sind überwiegend im Süden angeordnet, während sich im Norden die landwirtschaftlichen Nutzflächen anschließen (Weide, Obstwiese). Im Anschluss daran folgen die Baugebiete, so dass kaum eine räumliche oder strukturelle Anbindung zwischen Altort und Baugebieten besteht.



- ### LEGENDE
- Bearbeitungsgebiet
 - Hauptverkehrsstraßen
 - Nebenverkehrsstraße
 - Geneigtes Dach
 - Flachgeneigtes Dach
 - Gewässer
 - Gebäude bereits abgebrochen

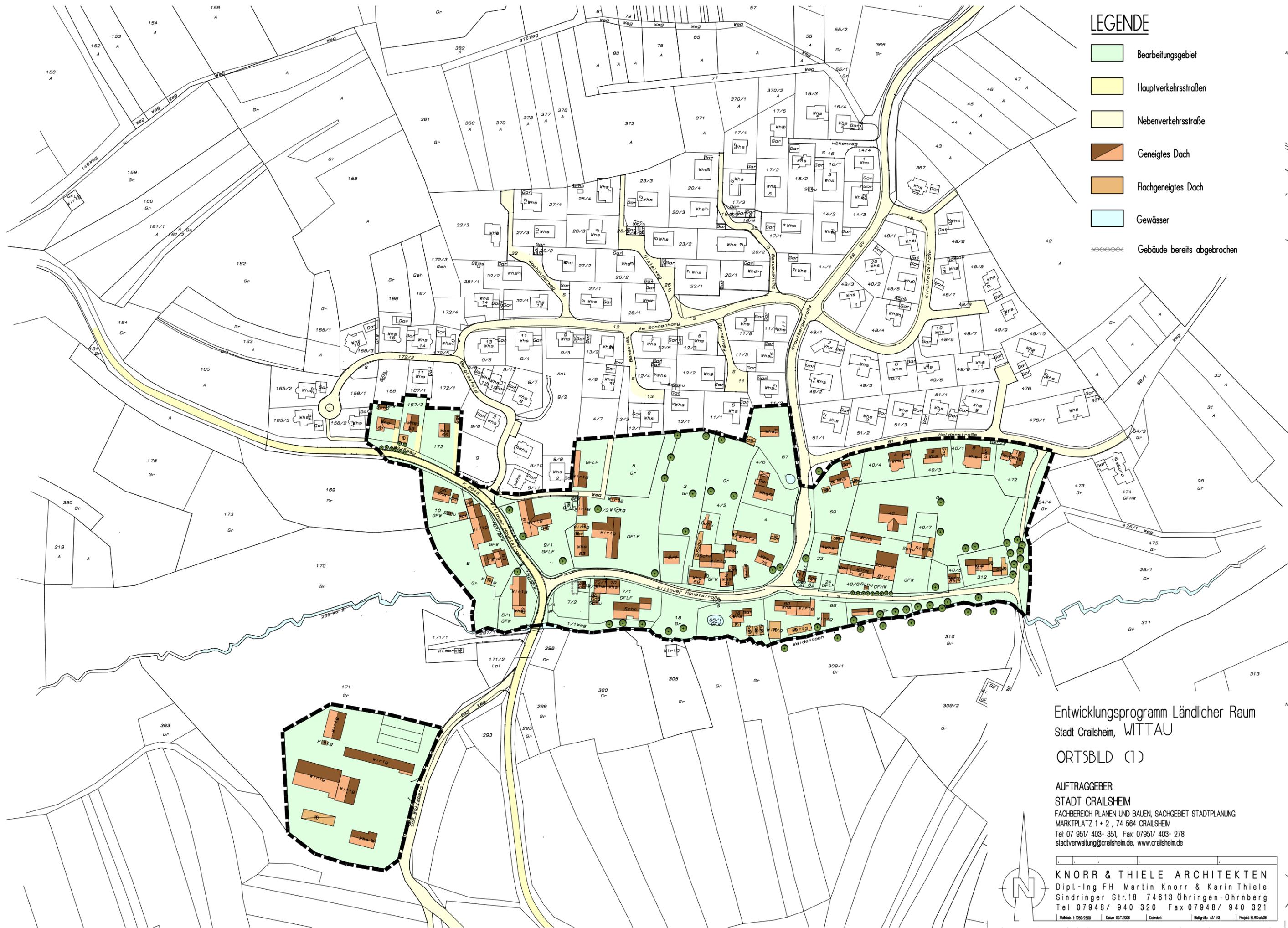
Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
Stadt Crailsheim, WESTGARTSHAUSEN

ORTSBILD (1)

AUFTRAGGEBER:
STADT CRAILSHEIM
FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN, SACHGEBIET STADTPLANUNG
MARKTPLATZ 1 + 2, 74 564 CRAILSHEIM
Tel: 07 951/ 403- 351, Fax: 07951/ 403- 278
stadtverwaltung@crailsheim.de, www.crailsheim.de

KNORR & THIELE ARCHITEKTEN
Dipl.-Ing. FH Martin Knorr & Karin Thiele
Sindringer Str.18 74613 Öhringen-Ohrnberg
Tel 07948/ 940 320 Fax 07948/ 940 321





LEGENDE

- Bearbeitungsgebiet
- Hauptverkehrsstraßen
- Nebenverkehrsstraße
- Geneigtes Dach
- Flachgeneigtes Dach
- Gewässer
- Gebäude bereits abgebrochen

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
 Stadt Crailsheim, WITTAU
 ORTSBILD (1)

AUFTRAGGEBER:
 STADT CRAILSHEIM
 FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN, SACHGEBIET STADTPLANUNG
 MARKTPLATZ 1+2, 74 584 CRAILSHEIM
 Tel: 07 951/ 403- 351, Fax: 07951/ 403- 278
 stadtverwaltung@crailsheim.de, www.crailsheim.de



KNORR & THIELE ARCHITEKTEN
 Dipl.-Ing. FH Martin Knorr & Karin Thiele
 Sindringer Str.18 74613 Öhringen-Öhrnberg
 Tel 07948/ 940 320 Fax 07948/ 940 321
 Mollat: 1 950/2500 Datum: 08.12.2008 Geodät: Sitogröße: A4/A3 Projekt: E1/CR/08

1.2.3 Nutzungsstruktur

Die derzeitigen Nutzungen der Gebäude wurden farblich im Plan Nr. 2 (je ein Plan zu Wittau und Westgartshausen) dargestellt.

Das Ergebnis der Bestandsaufnahme wurde folgendermaßen tabellarisch zusammengefasst.

Westgartshausen

Art der Nutzung	Anzahl der Gebäude	In %
Wohngebäude	62	33
Landwirtschaftliche Gebäude	18	9
Nebengebäude	47	25
Öffentliche Gebäude	5	3
Geschäftsgebäude	3	2
Gastronomie	3	2
Garagen	49	26
gesamt	187	100

Insgesamt gibt es einen sehr hohen Anteil an Nebengebäuden (ca. 25%). Die meisten dieser ehemals landwirtschaftlichen Gebäude oder ehemaligen Handwerks- und öffentlichen Gebäude werden nur noch untergeordnet genutzt, z.B. als Lagerflächen.

Derzeit gibt es im Untersuchungsbereich nur noch 8 Nebenerwerbsbetriebe und keinen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb mehr.

Einrichtungen für den täglichen Bedarf gibt es außer einem Getränkeladen und einer Bäckereifiliale (derzeit im Umbau) nicht mehr.

Wittau

Art der Nutzung	Anzahl der Gebäude	In %
Wohngebäude	26	32
Landwirtschaftliche Gebäude	7	9
Nebengebäude	19	25
Öffentliche Gebäude	1	1
Geschäftsgebäude	1	1
Gastronomie	-	-
Garagen	26	32
gesamt	80	100

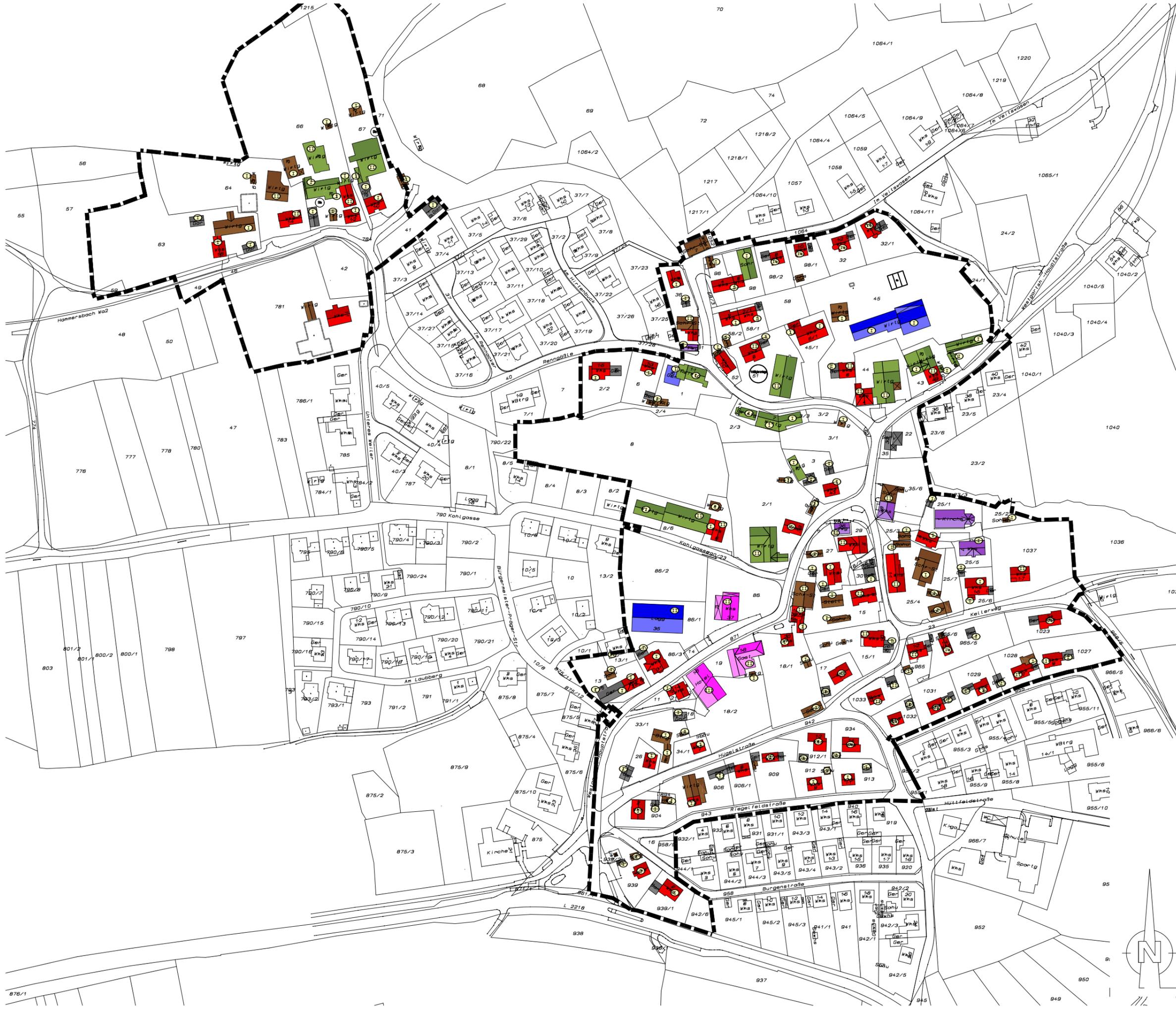
Insgesamt gibt es einen relativ hohen Anteil an Nebengebäuden (ca. 25%). Die meisten dieser ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude werden nur noch untergeordnet genutzt, z.B. als Lagerflächen.

Derzeit gibt es im Untersuchungsbereich noch 2 landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe, von denen einer ausgesiedelt ist. Daneben bestehen 2- 3 kleine Nebenerwerbsbetriebe.

Einrichtungen für den täglichen Bedarf gibt es im gesamten Ortsbereich keine.

LEGENDE

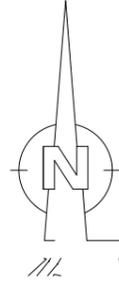
- Wohnhaus
- Nebengebäude
- Garage
- Geschäftshaus/ Gewerbe
- Landwirtschaftliches Gebäude
- Gastwirtschaft
- Öffentliches Gebäude
- Gebäude bereits abgebrochen
- II Geschosszahl



Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
 Stadt Crailsheim, WESTGARTSHAUSEN
**NUTZUNGSSTRUKTUR
 GEBÄUDE (2)**

AUFTRAGGEBER:
 STADT CRAILSHEIM
 FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN, SACHGEBIET STADTPLANUNG
 MARKTPLATZ 1+2, 74 564 CRAILSHEIM
 Tel: 07 951/ 403- 351, Fax: 07951/ 403- 278
 stadtverwaltung@crailsheim.de, www.crailsheim.de

KNORR & THIELE ARCHITEKTEN
 Dipl.-Ing. FH Martin Knorr & Karin Thiele
 Sindringer Str.18 74613 Öhringen-Öhrnberg
 Tel 07948/ 940 320 Fax 07948/ 940 321





LEGENDE

- Wohnhaus
- Nebengebäude
- Garage
- Geschäftshaus/ Gewerbe
- Landwirtschaftliches Gebäude
- Gastwirtschaft
- Öffentliches Gebäude
- xxxxxx Gebäude bereits abgebrochen
- II Geschosszahl

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
 Stadt Crailsheim, WITTAU
**NUTZUNGSSTRUKTUR
 GEBÄUDE (2)**

AUFTRAGGEBER:
 STADT CRAILSHEIM
 FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN, SACHGEBIET STADTPLANUNG
 MARKTPLATZ 1 + 2, 74 564 CRAILSHEIM
 Tel: 07 951/ 403- 351, Fax: 07951/ 403- 278
 stadtverwaltung@crailsheim.de, www.crailsheim.de

KNORR & THIELE ARCHITEKTEN
 Dipl.-Ing. FH Martin Knorr & Karin Thiele
 Sindringer Str.18 74613 Öhringen-Ohrnberg
 Tel 07948/ 940 320 Fax 07948/ 940 321

1.2.4 Grünstruktur

Die Nutzung der unbebauten Grundstücksflächen wurde farblich und anhand von Symbolen im Plan Nr. 3 (je ein Plan zu Wittau und Westgartshausen) dargestellt.

Westgartshausen

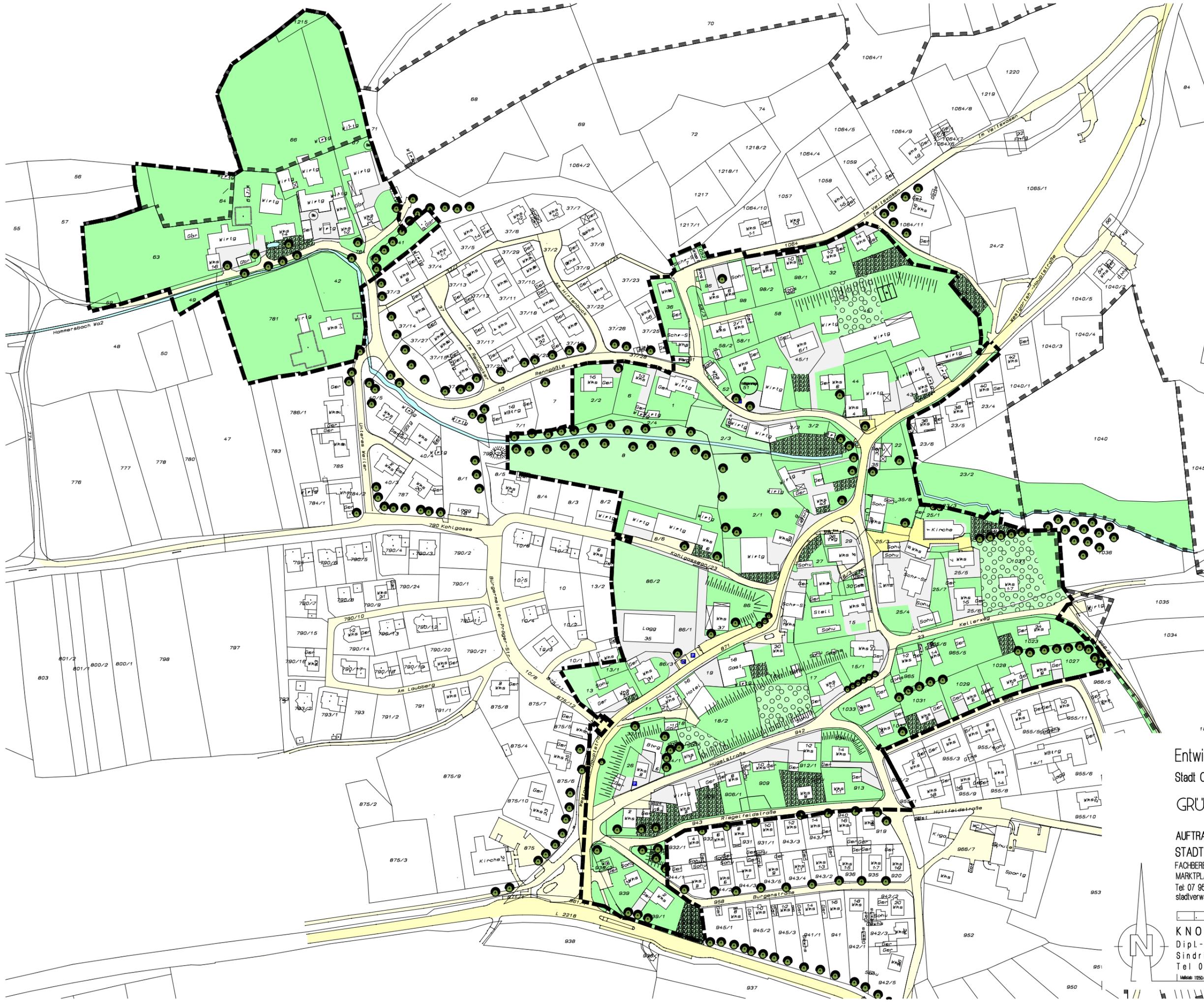
Eine große innerörtliche Freifläche, die außerhalb der Bebauung als Wiese und im Ortsbereich als Weide genutzt wird, stellt die Talaue des Hammerbachs dar. Dieser Bereich wurde bisher von Bebauung freigehalten und bildet einen ortsbildprägenden innerörtlichen Grünzug.

Die übrigen innerörtlichen Freiflächen sind im Zusammenhang mit ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Betrieben vorhanden und werden als Wiese genutzt.

Wittau

Große innerörtliche Freiflächen bilden die als Wiese bzw. östlich der Krautbergstraße als Weide genutzten Bereiche zwischen der ursprünglichen landwirtschaftlichen Bebauung und den Baugebieten im Norden.

Die übrigen innerörtlichen Freiflächen sind im Zusammenhang mit ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Betrieben vorhanden und werden als Wiese genutzt.



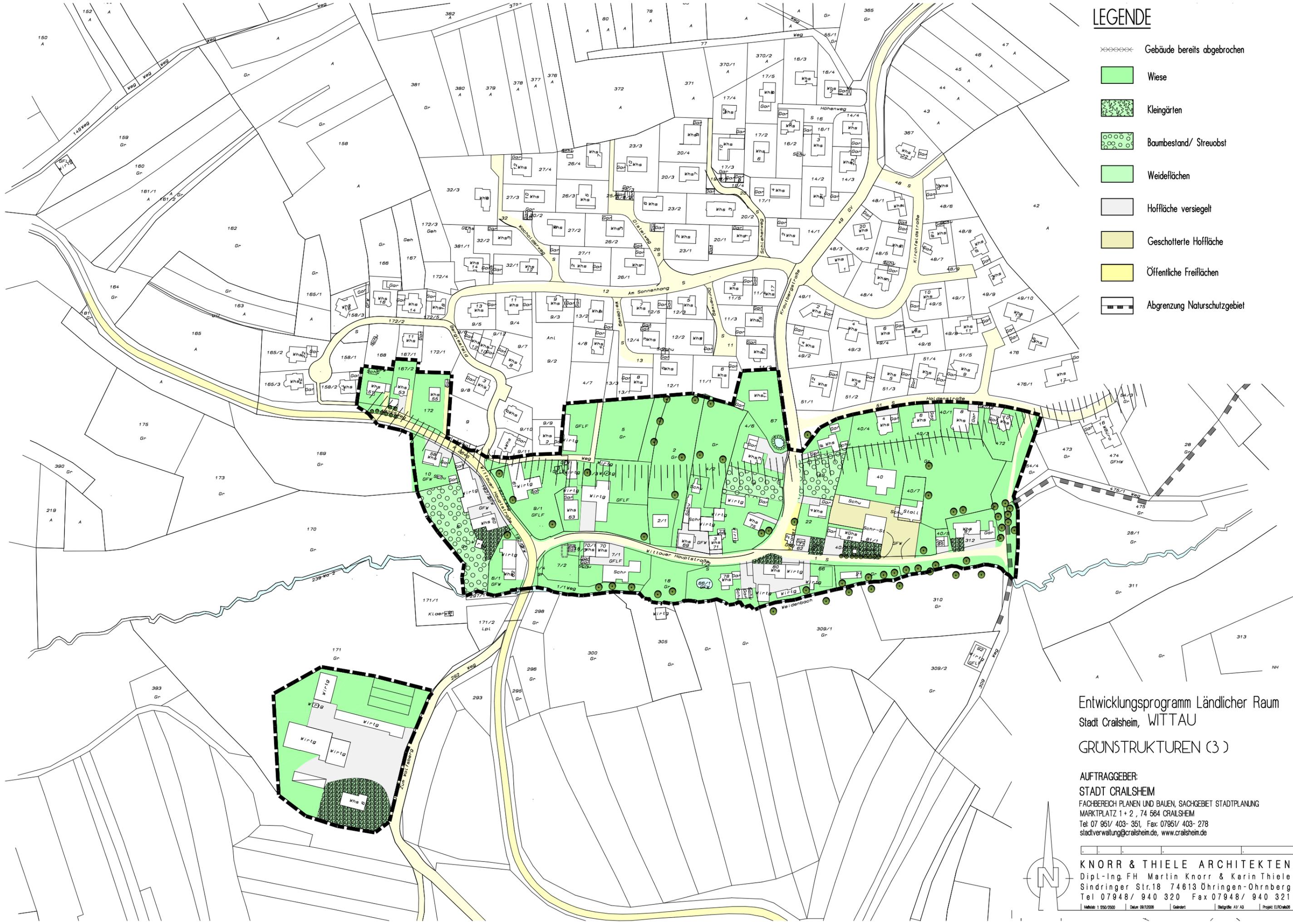
LEGENDE

- XXXXX Gebäude bereits abgebrochen
- Wiese
- Kleingärten
- Baumbestand/ Streuobst
- Weideflächen
- Hofffläche versiegelt
- Hauptverkehrsfläche
- Nebenverkehrsfläche
- Öffentliche Freiflächen
- Abgrenzung Naturschutzgebiet

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
 Stadt Crailsheim, WESTGARTSHAUSEN
 GRÜNSTRUKTUREN (3)

AUFTRAGGEBER:
 STADT CRAILSHEIM
 FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN, SACHGEBIET STADTPLANUNG
 MARKTPLATZ 1 + 2, 74 564 CRAILSHEIM
 Tel: 07 951/ 403- 351, Fax: 07951/ 403- 278
 stadtverwaltung@crailsheim.de, www.crailsheim.de

KNORR & THIELE ARCHITEKTEN
 Dipl.-Ing. FH Martin Knorr & Karin Thiele
 Sindringer Str.18 74613 Öhringen-Ohrnberg
 Tel 07948/ 940 320 Fax 07948/ 940 321



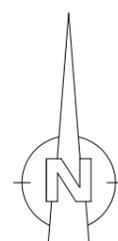
LEGENDE

- XXXXXX Gebäude bereits abgebrochen
- Wiese
- Kleingärten
- Baumbestand/ Streuobst
- Weideflächen
- Hoffläche versiegelt
- Geschotterte Hoffläche
- Öffentliche Freiflächen
- Abgrenzung Naturschutzgebiet

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
 Stadt Crailsheim, WITTAU
 GRÜNSTRUKTUREN (3)

AUFTRAGGEBER:
 STADT CRAILSHEIM
 FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN, SACHGEBIET STADTPLANUNG
 MARKTPLATZ 1+ 2, 74 564 CRAILSHEIM
 Tel 07 95/ 403- 351, Fax: 0795/ 403- 278
 stadtverwaltung@crailsheim.de, www.crailsheim.de

KNORR & THIELE ARCHITEKTEN
 Dipl.-Ing. FH Martin Knorr & Karin Thiele
 Sindringer Str.18 74613 Öhringen-Öhrnberg
 Tel 07948/ 940 320 Fax 07948/ 940 321
 Maßstab: 1:250/2500 Datum: 09.12.2008 Geodät: Stadtgröße: AV/ AS Projekt: ELR/CR/08



1.2.5 Bausubstanz

Im Untersuchungsgebiet wurden alle Gebäude auf ihren äußeren baulichen Zustand hin beurteilt, soweit dies bei einer äußerlichen Beurteilung möglich ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Wohngebäude, das sich äußerlich in schlechtem Zustand befindet meist auch von innen modernisierungsbedürftig ist. In dem Plan Nr. 4 (je ein Plan zu Wittau und Westgartshausen) zur Gebäudestruktur wurden die vor Ort aufgenommenen Daten farblich eingetragen. Das Ergebnis der Bestandsaufnahme wurde folgendermaßen zusammengefasst:

Westgartshausen

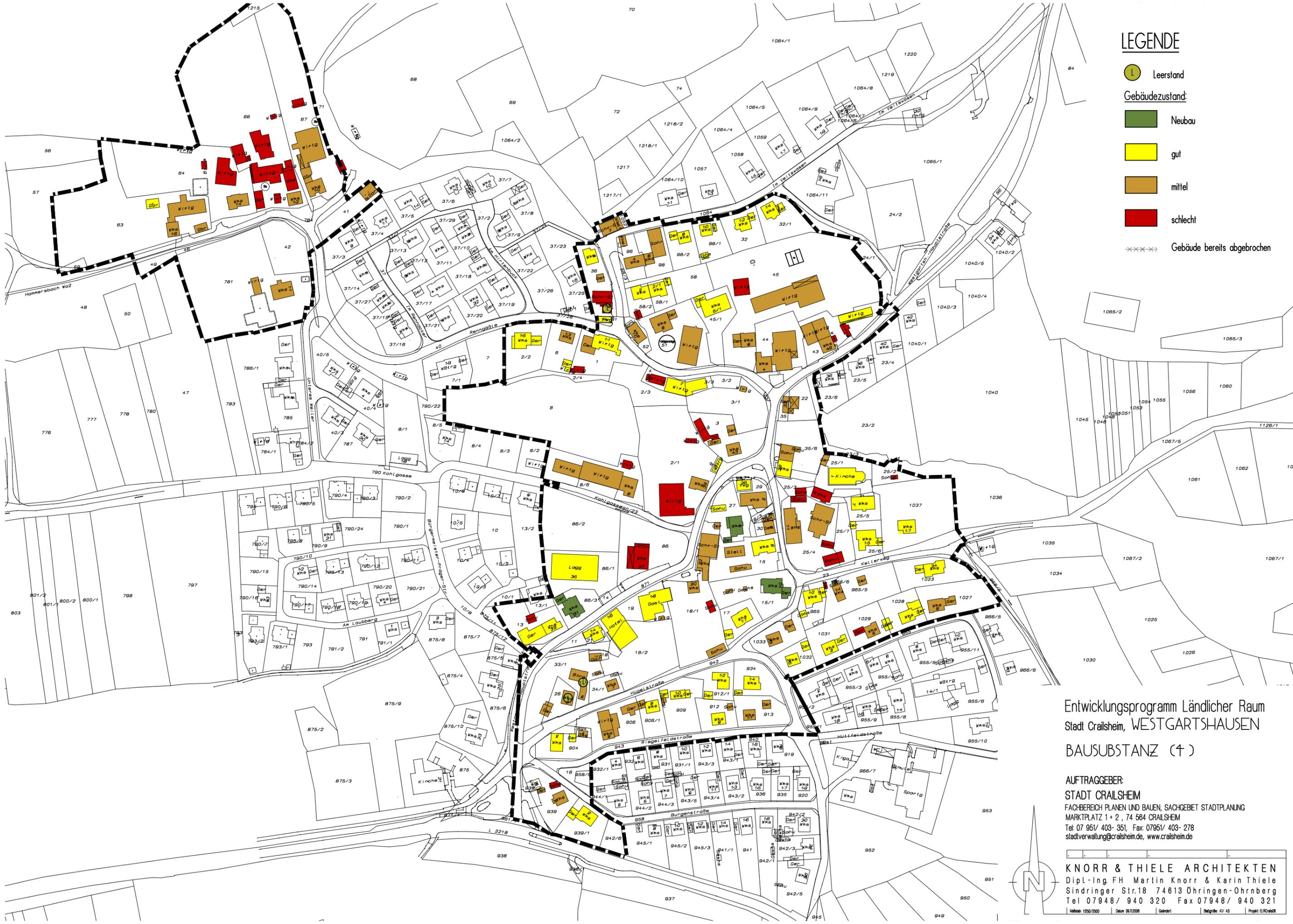
Bewertung der Bausubstanz	Anzahl der Gebäude	in %
Neubau	6	3
Guter Zustand	67	36
Mittlerer Zustand	74	40
Schlechter bis sehr schlechter Zustand	40	21
gesamt	187	100

Insgesamt zeigt sich eine relativ gleichmäßige Verteilung der Bausubstanz, wobei die Gebäude mit mittlerem Bauzustand überwiegen.

Die Nebengebäude sind vor allem im Bereich Unteres Weiler meist in einem schlechteren Zustand als die Hauptgebäude. Im übrigen Ortsbereich befinden sich die Nebengebäude jedoch oft im gleichen Zustand wie die Wohngebäude, obwohl sie nur noch untergeordnet genutzt werden. Ungenutzte Gebäude dagegen weisen meist einen schlechten Bauzustand auf.

Im Bereich Unteres Weiler gibt es eine gewisse Konzentration an Gebäuden in schlechtem Bauzustand. Davon sind fast ausschließlich die Scheunengebäude betroffen. Die Gebäude weisen zum Teil schwerwiegende Mängel auf und sind vereinzelt bereits länger leer stehend.

In gutem Gebäudezustand befinden sich meist die Wohngebäude ohne landwirtschaftliche Prägung und die Neubauten.



LEGENDE

- Leerstand
- Gebäudezustand:**
- Neubau
- gut
- mittel
- schlecht
- Gebäude bereits abgebrochen

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
 Stadt Crailsheim, WESTGARTSHAUSEN
 BAUSUBSTANZ (4)

AUFTRAGGEBER:
 STADT CRAILSHEIM
 FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN, SACHGEBIET STADTPLANUNG
 MARKTPLATZ 1+2, 74 584 CRAILSHEIM
 Tel: 07 951/ 403-351, Fax: 07951/ 403-278
 stadtverwaltung@crailsheim.de, www.crailsheim.de



KNORR & THIELE ARCHITEKTEN
 Dipl.-Ing. FH Martin Knorr & Karin Thiele
 Sindringer Str.18 74613 Öhringen-Öhrnberg
 Tel 07948/ 940 320 Fax 07948/ 940 321
 Mobil: 1950/2900 Datum: 08.12.2008 Geodät: Stadtgr: AV/AS Projekt: ELR/CR08

Wittau

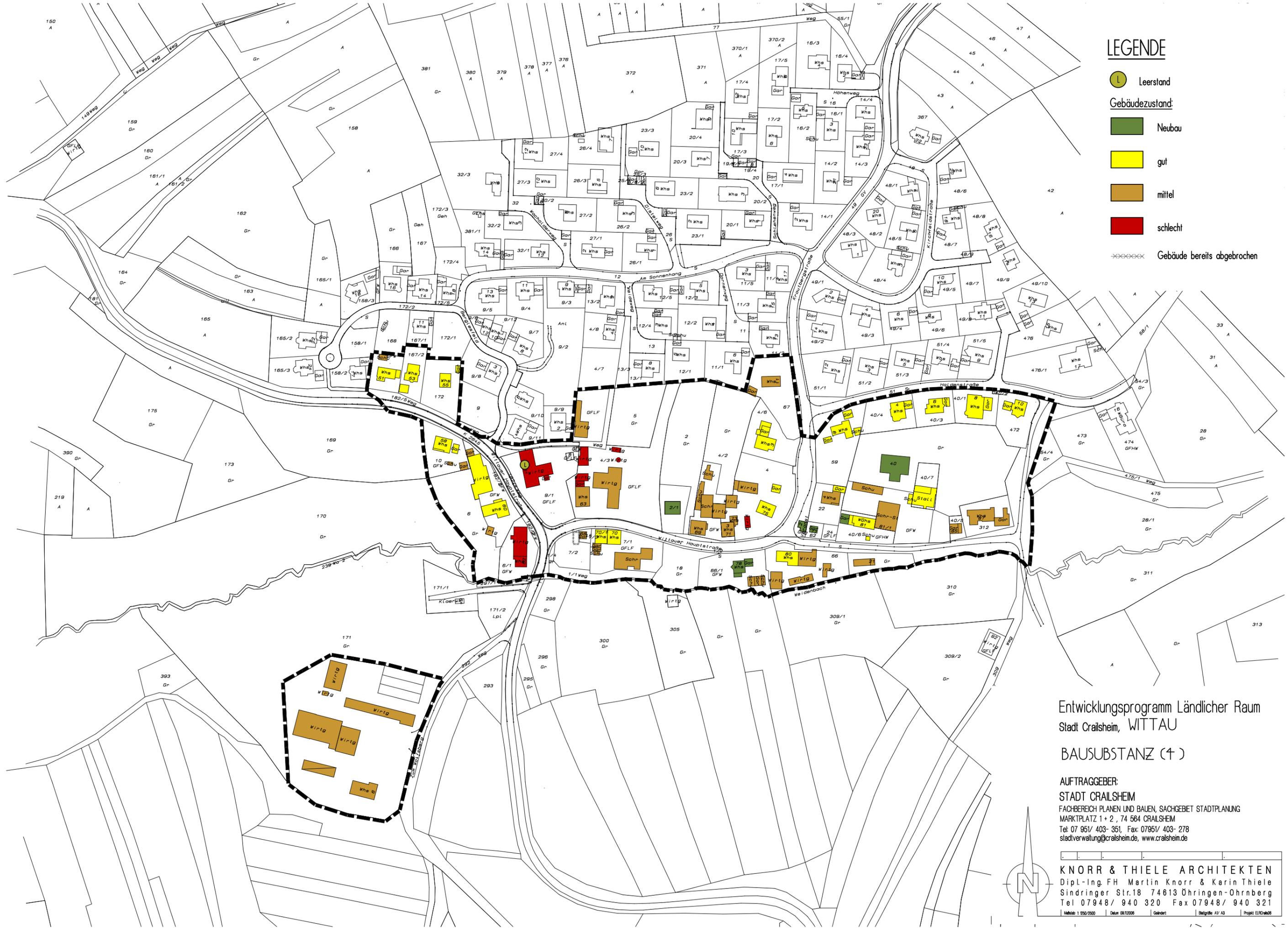
Bewertung der Bausubstanz	Anzahl der Gebäude	in %
Neubau	7	9
Guter Zustand	26	32
Mittlerer Zustand	38	48
Schlechter bis sehr schlechter Zustand	9	11
gesamt	80	100

Auffällig ist der hohe Anteil an Gebäuden mit mittlerem Zustand der Bausubstanz. Darunter fallen sehr viele der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude, bei denen auch die Nebengebäude trotz (oder gerade wegen) der unzureichenden Nutzung (z. B. als Holzlager) einen noch recht ordentlichen Bauzustand aufweisen und z. T. sogar renoviert wurden.

Tendenziell sind jedoch die Nebengebäude meist in einem schlechteren Zustand als die Hauptgebäude.

Es befinden sich relativ wenige Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand, bis auf zwei große Scheunengebäude sind dies zudem nur kleinere Schuppen. Der geringe Anteil an baufälligen Gebäuden ist wohl auch damit begründet, dass bereits viele der ungenutzten Gebäude abgerissen wurden, worauf die z. T. großen Baulücken und Brachen zwischen bestehender Bebauung hinweisen.

In gutem Bauzustand befinden sich meist die Wohngebäude ohne landwirtschaftliche Prägung.



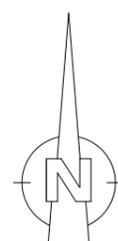
LEGENDE

- Leerstand
- Gebäudezustand:**
- Neubau
- gut
- mittel
- schlecht
- ⊗⊗⊗⊗ Gebäude bereits abgebrochen

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
 Stadt Crailsheim, WITTAU

BAUSUBSTANZ (↑)

AUFTRAGGEBER:
 STADT CRAILSHEIM
 FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN, SACHGEBIET STADTPLANUNG
 MARKTPLATZ 1+ 2, 74 564 CRAILSHEIM
 Tel: 07 951/ 403- 351, Fax: 07951/ 403- 278
 stadtverwaltung@crailsheim.de, www.crailsheim.de



KNORR & THIELE ARCHITEKTEN
 Dipl.-Ing. FH Martin Knorr & Karin Thiele
 Sindringer Str.18 74613 Öhringen-Öhrnberg
 Tel 07948/ 940 320 Fax 07948/ 940 321
 Maßstab: 1:250/2500 Datum: 09.12.2008 Geodät: Stadtgröße: A1/A3 Projekt: E1/CR08/09

1.2.6 Landwirtschaftliche Abstandsflächen

Die landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe wurden für Westgartshausen und Wittau nochmals im Plan Nr. 5 (je ein Plan zu Wittau und Westgartshausen) dargestellt.

Zusätzlich wurden die Betriebe, bei denen aufgrund von Viehhaltung Geruchsemissionen entstehen können, mit kreisförmigen Abstandsflächen markiert.

Die Abstandsradien werden in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 3471 durch das Landwirtschaftsamt ermittelt. Die dargestellten Abstandsradien für die einzelnen Hofstellen basieren auf ca.-Werten, mit denen das Emissionsmaß aus den Tierbeständen nur überschlägig charakterisiert ist. Eine rechtsverbindliche Verwendung dieser Daten ist deshalb nicht möglich.

Für die Neuordnungskonzeption in Westgartshausen und Wittau wurden die Abstandsradien der landwirtschaftlichen Betriebe vom Landratsamt Schwäbisch Hall, Landwirtschaftsamt Ilshofen zur Verfügung gestellt. Bei der Datenangabe wurden auch Rinder und andere Nutztiere, die wesentlich geringere Emissionen verursachen als Schweine, angegeben und berücksichtigt.

Die mit einem roten Kreis markierten 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 Geruchsimmissionen zumutbar.

Die mit einem grünen Kreis markierten 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 landwirtschaftlichen Abstandsradien sind grundsätzlich keine neuen Wohnbauvorhaben zulässig. Durch eine Einzelfallprüfung kann jedoch geprüft werden, ob nicht trotz der abstrakt über den Bereich gelegten Abstandsradien eine Neubebauung möglich ist.

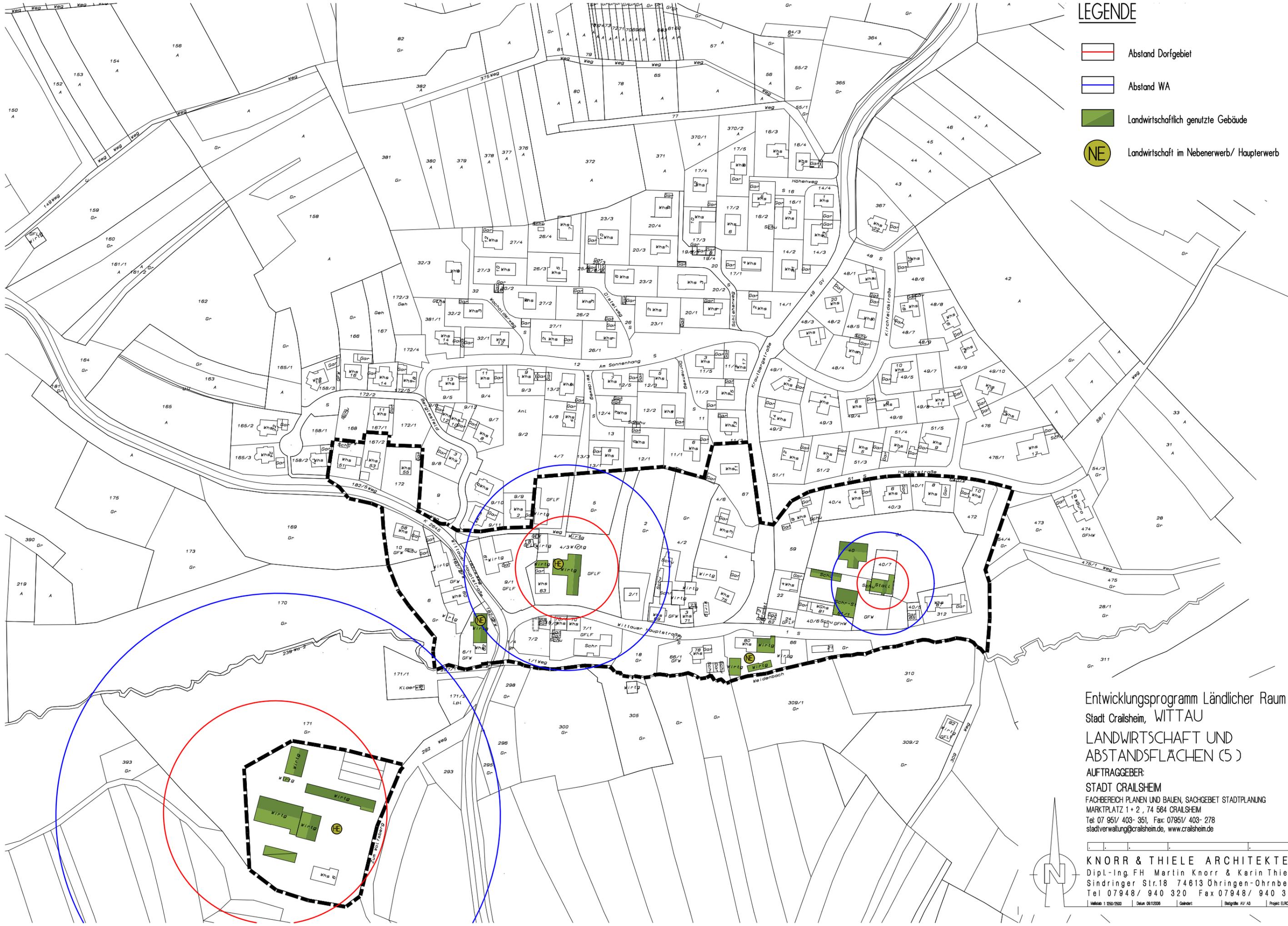
LEGENDE

-  Abstand Dorfgebiet
-  Abstand WA
-  Landwirtschaftlich genutzte Gebäude
-  Landwirtschaft im Nebenerwerb/ Haupterwerb



Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
 Stadt Crailsheim, WESTGARTSHAUSEN
**LANDWIRTSCHAFT UND
 ABSTANDSFLÄCHEN (5)**
 AUFTRAGGEBER:
 STADT CRAILSHEIM
 FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN, SACHGEBIET STADTPLANUNG
 MARKTPLATZ 1 + 2, 74 564 CRAILSHEIM
 Tel: 07 951/ 403- 351, Fax: 07951/ 403- 278
 stadtverwaltung@crailsheim.de, www.crailsheim.de

KNORR & THIELE ARCHITEKTEN
 Dipl.-Ing. FH Martin Knorr & Karin Thiele
 Sindringer Str.18 74613 Öhringen-Öhrnberg
 Tel 07948/ 940 320 Fax 07948/ 940 321
Mitglied: 1250/2600 Datum: 08.11.2008 Geodaten: Baugruppe: AV 43 Projekt: ELN08008



- ### LEGENDE
- Abstand Dorfgebiet
 - Abstand WA
 - Landwirtschaftlich genutzte Gebäude
 - NE Landwirtschaft im Nebenerwerb/ Haupterwerb

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
 Stadt Crailsheim, WITTAU
 LANDWIRTSCHAFT UND
 ABSTANDSFLÄCHEN (5)
 AUFTRAGGEBER:
 STADT CRAILSHEIM
 FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN, SACHGEBIET STADTPLANUNG
 MARKTPLATZ 1 + 2, 74 564 CRAILSHEIM
 Tel: 07 951/ 403- 351, Fax: 07951/ 403- 278
 stadtverwaltung@crailsheim.de, www.crailsheim.de

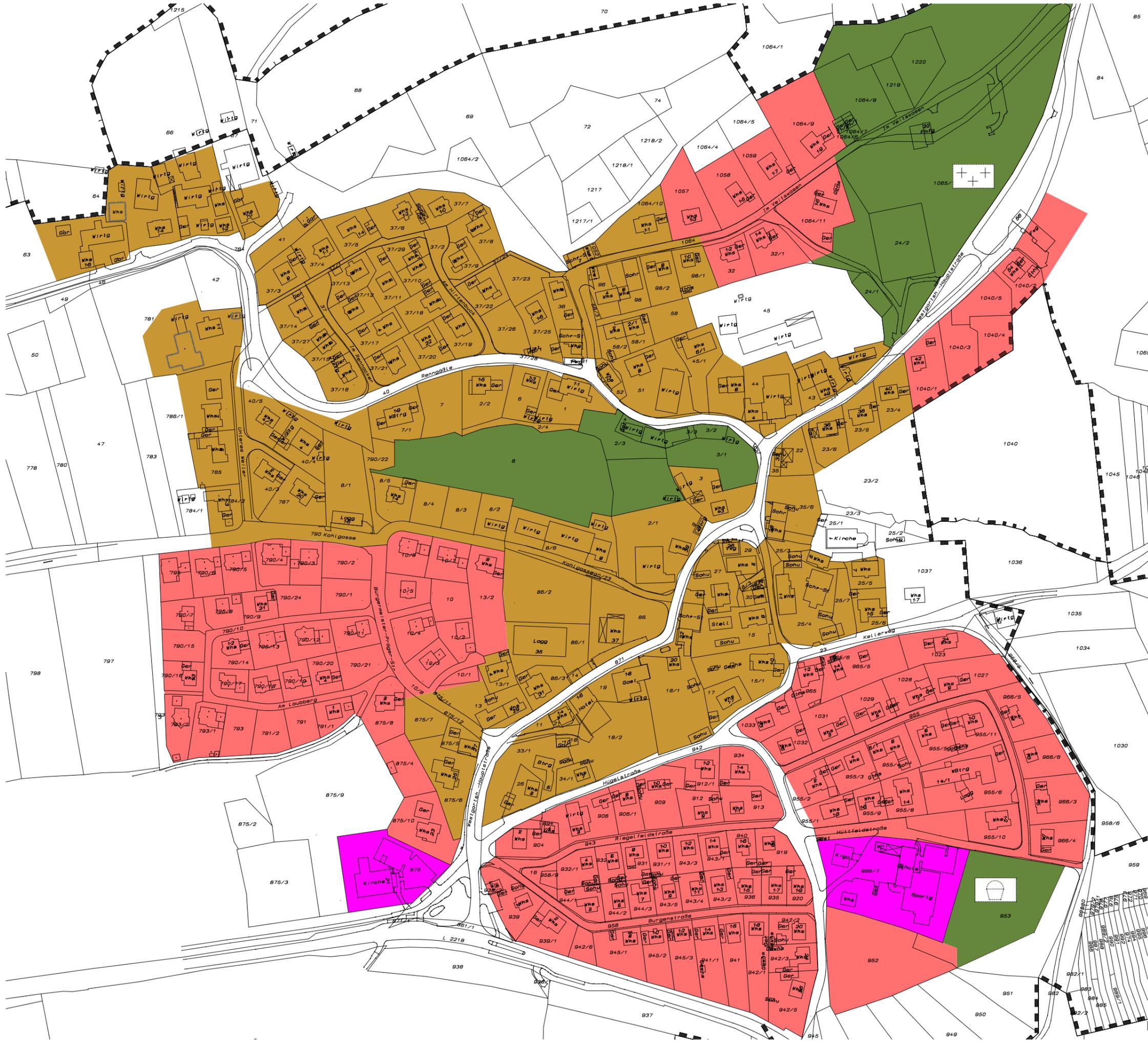


KNORR & THIELE ARCHITEKTEN
 Dipl.-Ing. FH Martin Knorr & Karin Thiele
 Sindringer Str.18 74613 Öhringen-Öhrnberg
 Tel 07948/ 940 320 Fax 07948/ 940 321

1.2.7 Flächennutzungsplan

In der Plandarstellung des Planes Nr. 6 (je ein Plan zu Wittau und Westgartshausen) wurden für Westgartshausen und Wittau die bestehenden und geplanten Flächen aus dem Flächennutzungsplan aufgenommen.

Es wurden die Abgrenzungen für gemischte Bauflächen und für Wohnbauflächen übernommen.



LEGENDE

- Gemischte Baufläche
- Wohnbauflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Grünflächen
- Abgrenzung Naturschutzgebiet

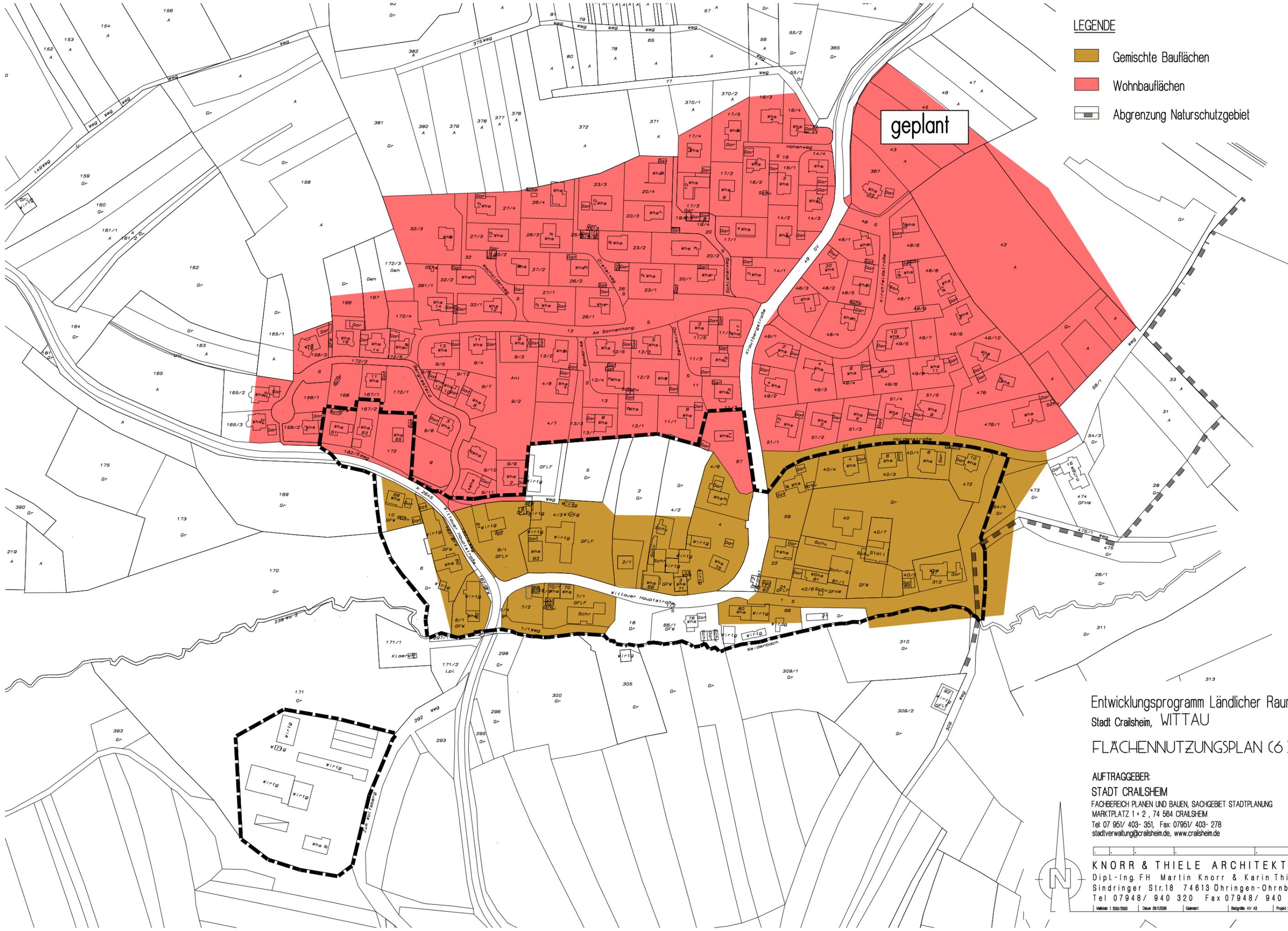
Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
Stadt Crailsheim, WESTGARTSHAUSEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (6)

AUFTRAGGEBER:
STADT CRAILSHEIM
FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN, SACHGEBIET STADTPLANUNG
MARKTPLATZ 1+2, 74 564 CRAILSHEIM
Tel: 07 951/ 403- 351, Fax: 07951/ 403- 278
stadtverwaltung@crailsheim.de, www.crailsheim.de



KNORR & THIELE ARCHITEKTEN
Dipl.-Ing. FH Martin Knorr & Karin Thiele
Sindringer Str.18 74613 Öhringen-Ohrnberg
Tel 07948/ 940 320 Fax 07948/ 940 321
Makro: 1250/2500 Datum: 08.12.2009 Entwurf: Baugesch. AV/AS Projekt: ELR/000



- LEGENDE**
- Gemischte Bauflächen
 - Wohnbauflächen
 - Abgrenzung Naturschutzgebiet

geplant

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
 Stadt Crailsheim, WITTAU
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (6)

AUFTRAGGEBER:
 STADT CRAILSHEIM
 FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN, SACHGEBIET STADTPLANUNG
 MARKTPLATZ 1+2, 74 564 CRAILSHEIM
 Tel: 07 951/ 403- 351, Fax: 07951/ 403- 278
 stadtverwaltung@crailsheim.de, www.crailsheim.de



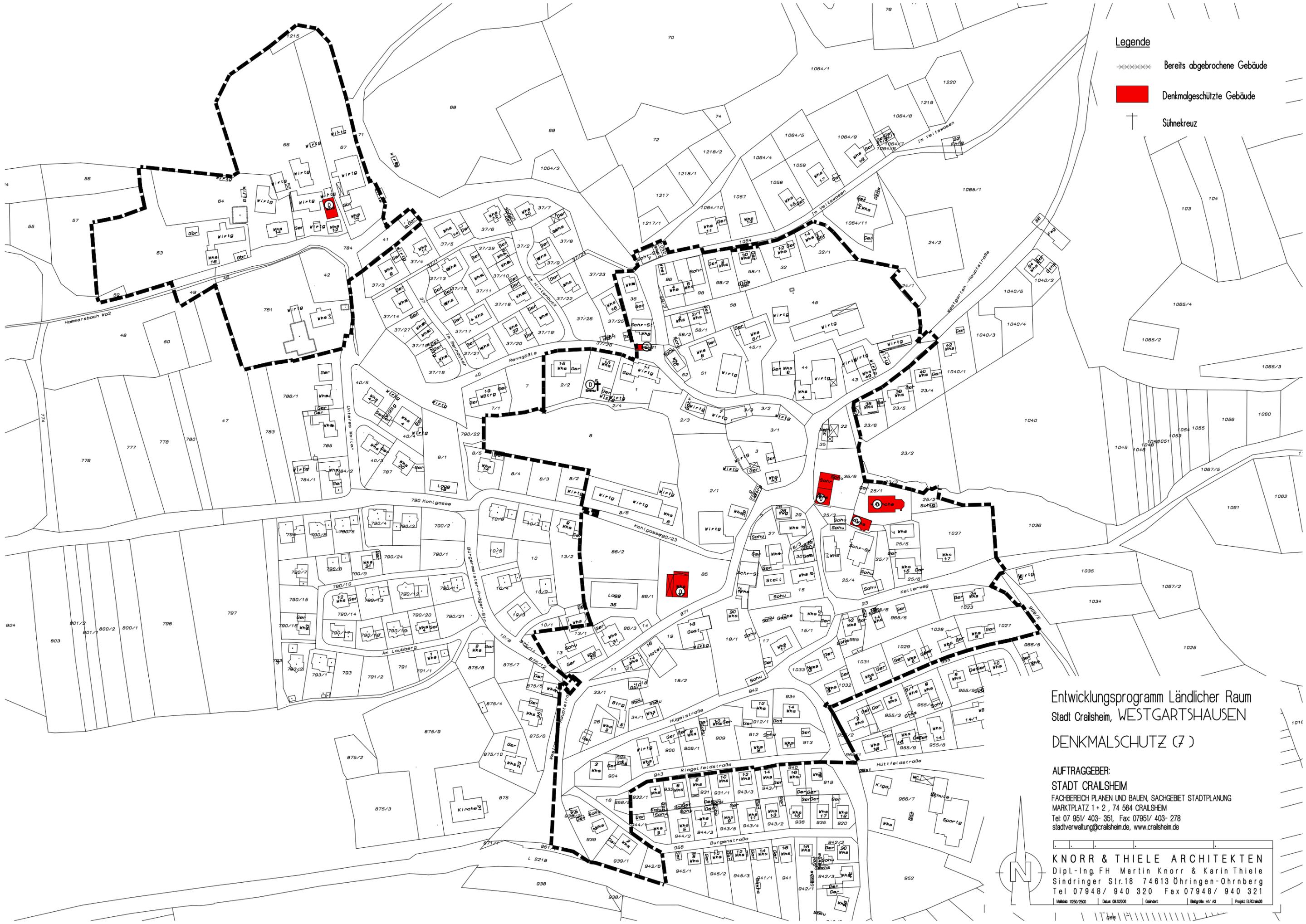
KNORR & THIELE ARCHITEKTEN
 Dipl.-Ing. FH Martin Knorr & Karin Thiele
 Sindringer Str.18 74613 Öhringen-Ohrnberg
 Tel 07948/ 940 320 Fax 07948/ 940 321

1.2.8 Denkmalschutz

Im Rahmen der Untersuchung wurden ebenfalls die Gebäude und Freiflächen ermittelt, welche unter Denkmalschutz stehen. Diese sind farbig im Plan Nr. 7 (nur für Westgartshausen) dargestellt.

Westgartshausen weist nur wenige denkmalgeschützte Gebäude auf. Darunter befinden sich mit der evangelischen Kirche, dem Gemeindehaus, dem ehemaligen Ortsarrest mit Spritzenhaus und dem ehemaligen Schulhaus meist öffentliche Gebäude. Daneben sind noch zwei Wohngebäude aufgeführt. Im Ortsbereich befinden sich ebenfalls noch zwei Sühnekreuze auf Privatgrundstücken.

Wittau besitzt keine denkmalgeschützten Bauwerke im Untersuchungsbereich bzw. in der bebauten Ortslage, lediglich ein Sühnekreuz nahe dem Aussiedlerhof.

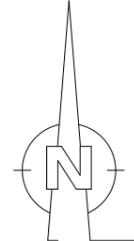


- Legende**
- ⊗⊗⊗⊗⊗ Bereits abgebrochene Gebäude
 - Denkmalgeschützte Gebäude
 - † Sühnekreuz

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
 Stadt Crailsheim, WESTGARTSHAUSEN
 DENKMALSCHUTZ (7)

AUFTRAGGEBER:
 STADT CRAILSHEIM
 FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN, SACHGEBIET STADTPLANUNG
 MARKTPLATZ 1+2, 74 564 CRAILSHEIM
 Tel 07 951/ 403- 351, Fax: 07951/ 403- 278
 stadtverwaltung@crailsheim.de, www.crailsheim.de

KNORR & THIELE ARCHITEKTEN
 Dipl.-Ing. FH Martin Knorr & Karin Thiele
 Sindringer Str.18 74613 Öhringen-Öhrnberg
 Tel 07948/ 940 320 Fax 07948/ 940 321



1.2.9 Strukturprobleme- Mängel und Konflikte

Strukturwandel: Landwirtschaft

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts kam es zu einem radikalen Strukturwandel, der die beiden Ortschaften innerhalb weniger Jahrzehnte von Bauerndörfern zu Wohndörfern veränderte.

Aufgrund dieses historischen Wandels wurden in **Westgartshausen** sieben landwirtschaftliche Betriebe aufgegeben. Derzeit gibt es dort keine Vollerwerbslandwirtschaft mehr. Acht Betriebe werden im Nebenerwerb bewirtschaftet. Teile der landwirtschaftlichen Gebäude sind unter- oder umgenutzt. Bei der Tierhaltung ersetzt oft Pferdezucht die ehemalige Viehhaltung.

In **Wittau** gibt es von den ehemals 9 Höfen derzeit nur noch zwei Vollerwerbslandwirte. Teile der landwirtschaftlichen Anwesen sind heute ohne Nutzung oder nur noch teilweise genutzt. Die Unterhaltung dieser landwirtschaftlichen Nebengebäude stellt sich bereits heute oftmals als Problem dar.

Strukturwandel: Arbeitsplätze

Mit Ausnahme des Maurer- und Gipsergeschäft, sowie der Flaschnerei/Heizungsbau überlebte kein Handwerksbetrieb in **Westgartshausen** den Strukturwandel.

In **Wittau**, als bäuerliches Dorf ohne Handel, Gewerbe und Grundversorgung, ist der Strukturwandel der Arbeitsplätze im Dorf analog dem Strukturwandel in der Landwirtschaft zu sehen.

Strukturwandel: Bevölkerung im Altort

Durch die Erschließung von Bauflächen gab es neben dem Zuzug von Außen auch für die **Westgartshäuser** die Möglichkeit, im Ort wohnen zu bleiben. Die landwirtschaftlichen Betriebe verblieben im Altort. Dort wohnen teilweise auch die Nachfolger oder Kinder. Teilweise werden die Höfe und Häuser auch von der älteren Generation bewohnt, welche die Höfe nur noch im Nebenerwerb bewirtschaftet oder die Betriebe bereits aufgegeben hat.

Mit Erschließung der Baugebiete ist das Dorf **Wittau** von 1950 – 2004 von 80 auf heute 410 Einwohner angewachsen. Derzeit gibt es in Wittau keine verfügbaren Bauplätze in den Neubaugebieten mehr. Umso wichtiger stellt sich künftig die Umnutzung der landwirtschaftlichen Gehöfte und innerörtlichen Freiflächen für die Bevölkerungsentwicklung dar.

Strukturwandel: Einkaufsmöglichkeiten / Grundversorgung

Im Laufe der letzten zwei Jahrzehnte schlossen in **Westgartshausen** mangels Nachfrage / Nachfolger die verbliebenen Läden des täglichen Bedarfs. Lediglich die Bäckereifiliale (die derzeit umgebaut wird) und das Gasthaus mit angegliedertem Hotel Garni stellen die letzte Grundversorgung im Ort dar.

Wittau hatte in den letzten Jahrzehnten keine Grundversorgung oder Einkaufsmöglichkeiten. Dies ist bis heute so geblieben.

1.3 Innerörtliches Potential

Das innerörtliche Potential wurde innerhalb der Untersuchung in folgende Bereiche untergliedert:

1.3.1 Nachverdichtung / Freiflächenpotential

1.3.2 Neuordnung / Umnutzungspotential bestehender Gebäude

Im Folgenden wird anhand des Planes Nr. 8 (je ein Plan zu Wittau und Westgartshausen) das innerörtliche Potential aufgezeigt.

In die Plandarstellung wurden ebenfalls die landwirtschaftlichen Abstandsflächen (siehe Plan Nr. 5 (je ein Plan zu Wittau und Westgartshausen)) mit aufgenommen, um zu verdeutlichen, in welchen Bereichen eine Nachverdichtung / Neuordnung / Umnutzung nur unter Vorbehalt durchgeführt werden kann. Zusätzlich wurden die Abgrenzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans aufgenommen.

1.3.1 Nachverdichtung / Freiflächenpotential

Bei den innerörtlichen Freiflächen handelt es sich um baulich nicht genutzte Freiflächen. Diese befinden sich teilweise in unmittelbarem eigentumsrechtlichen und räumlichem Zusammenhang zu einem landwirtschaftlichen oder ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen.

In **Westgartshausen** wurden größere unbebaute Grundstücksbereiche, die an bestehende Straßen angrenzen, wie z. B. im Bereich Hügelstraße und Riegelfeldstraße, als Potentiale für eine mögliche Bebauung mit aufgenommen.

Die Talaue des Hammerbaches und der hochwassergefährdete Bereich wurden ebenfalls dargestellt. Diese Fläche soll von Bebauung freigehalten werden, da sie eine starke ortsbildprägende Funktion zur Durchgrünung des Talbereichs besitzt. Zudem verbindet sie die im Westen und Osten an den Ort angrenzenden Landschaftsschutzgebiete miteinander.

In **Wittau** gibt es in der Ortsmitte eine größere zusammenhängende Freifläche, die teilweise noch nicht im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Die Erschließung muss in diesem Bereich neu konzipiert werden.

Weiterhin wurde die Talaue des Wiesenbaches ebenfalls mit seinem hochwassergefährdeten Bereich, der auch künftig von Bebauung freizuhalten ist, dargestellt. Der Bachlauf bildet den natürlichen Ortsrand, daher ist von einer weiteren Bebauung südlich der Talaue, die über den bisherigen Ortsabschluss hinausgehen würde, abzusehen.

1.3.2 Neuordnung / Umnutzungspotential bestehender Gebäude

Die landwirtschaftlichen und ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude, sowie ungenutzte und leerstehende Wohn- und Nebengebäude wurden als Umnutzungs- bzw. Neuordnungspotential gekennzeichnet. Damit soll verdeutlicht werden, dass für diese Gebäude zum einen künftig eine Nutzungsänderung, v. a. zur Schaffung von Wohn- oder Arbeitsraum, möglich wäre.

Zum anderen wäre für diese Gebäude, falls sie sich z.B. aufgrund ihrer Größe oder ihres baulichen Zustands für eine Umnutzung nicht eignen, eine Neuordnung, d. h. Abbruch / Rückbau der alten Gebäudesubstanz und Neubau vorgesehen.

In einigen Fällen kann auch lediglich der Abbruch des Gebäudes angezeigt sein, um durch die entstehende Freifläche eine städtebauliche Aufwertung des Bereiches zu erzielen.

Im Plan Nr. 8 (je ein Plan zu Wittau und Westgartshausen) werden die Bereiche Neuordnung und Umnutzung noch zusammengefasst dargestellt, um prinzipiell die Potentiale aufzuzeigen. Eine Festlegung der Maßnahme erfolgt in der nächsten Planungsphase.

In Westgartshausen bestehen somit 28 Neuordnungs- / Umnutzungspotentiale; in Wittau bestehen 15 Neuordnungs- / Umnutzungspotentiale.

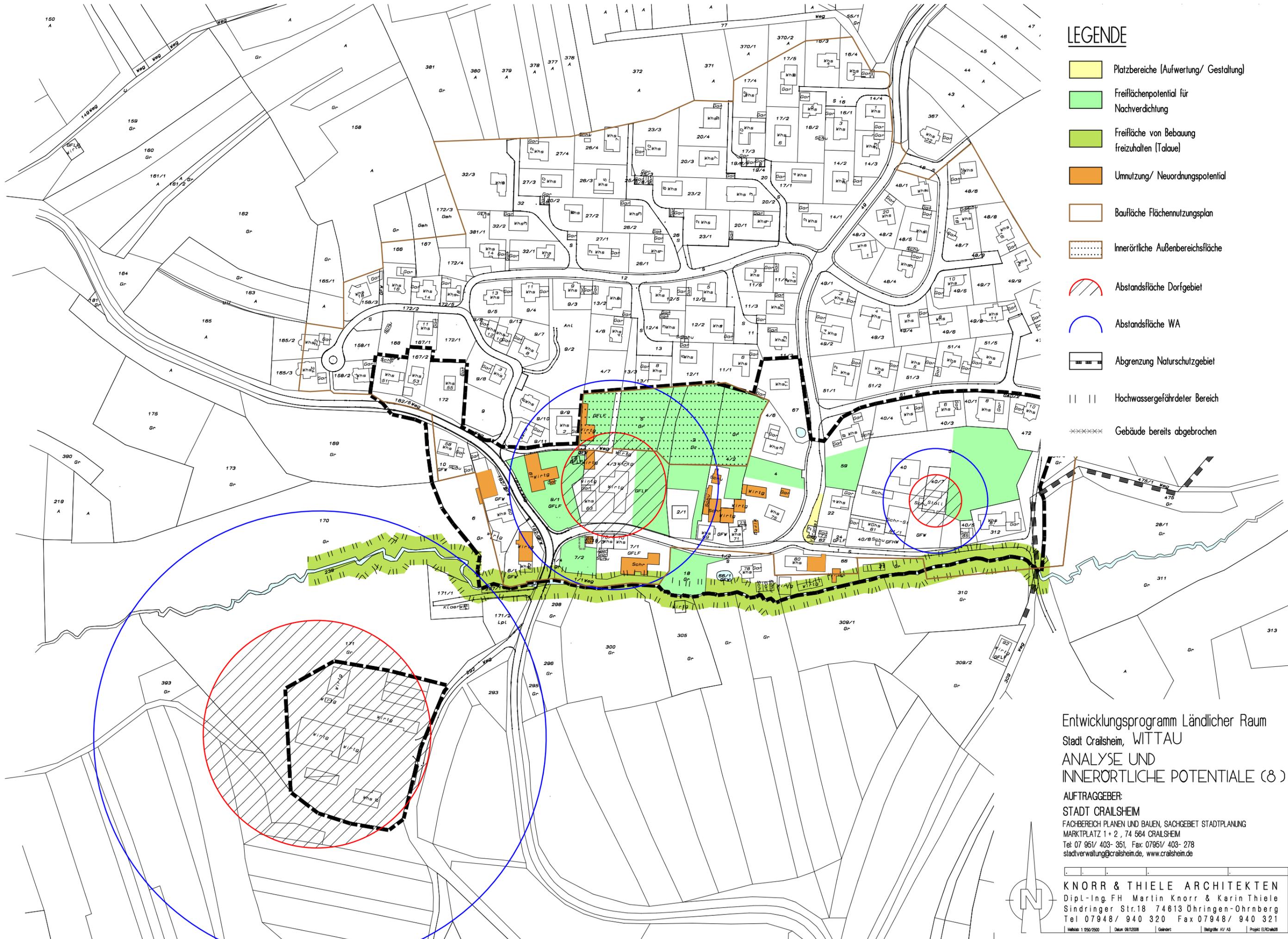


- ### LEGENDE
- Platzbereiche (Aufwertung/ Gestaltung)
 - Freiflächenpotential für Nachverdichtung
 - Freifläche von Bebauung freizuhalten (Talaue)
 - Umnutzung/ Neuordnungspotential
 - Baufläche Flächennutzungsplan
 - Innerörtliche Außenbereichsfläche
 - Abstandfläche Dorfgebiet
 - Abstandfläche WA
 - Abgrenzung Naturschutzgebiet
 - Hochwassergefährdeter Bereich
 - Gebäude bereits abgebrochen
 - Baulücke im Bebauungsplan

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
 Stadt Crailsheim, WESTGARTSHAUSEN
 ANALYSE UND
 INNERORTLICHE POTENTIALE (8)
 AUFTRAGGEBER:
 STADT CRAILSHEIM
 FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN, SACHGEBIET STADTPLANUNG
 MARKTPLATZ 1 + 2, 74 564 CRAILSHEIM
 Tel: 07 951/ 403- 351, Fax: 07951/ 403- 278
 stadtverwaltung@crailsheim.de, www.crailsheim.de

KNORR & THIELE ARCHITEKTEN
 Dipl.-Ing. FH Martin Knorr & Karin Thiele
 Sindringer Str.18 74613 Öhringen-Ohrnberg
 Tel 07948/ 940 320 Fax 07948/ 940 321





LEGENDE

- Platzbereiche (Aufwertung/ Gestaltung)
- Freiflächenpotential für Nachverdichtung
- Freifläche von Bebauung freizuhalten (Talaue)
- Umnutzung/ Neuordnungspotential
- Baufläche Flächennutzungsplan
- Innerörtliche Außenbereichsfläche
- Abstandsfläche Dorfgebiet
- Abstandsfläche WA
- Abgrenzung Naturschutzgebiet
- Hochwassergefährdeter Bereich
- Gebäude bereits abgebrochen

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum Stadt Crailsheim, WITTAU ANALYSE UND INNERORTLICHE POTENTIALE (8)

AUFTRAGGEBER:
STADT CRAILSHEIM
FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN, SACHGEBIET STADTPLANUNG
MARKTPLATZ 1+2, 74 584 CRAILSHEIM
Tel 07 951/ 403- 351, Fax: 07951/ 403- 278
stadtverwaltung@crailsheim.de, www.crailsheim.de

KNORR & THIELE ARCHITEKTEN
Dipl.-Ing. FH Martin Knorr & Karin Thiele
Sindringer Str.18 74613 Öhringen-Öhrnberg
Tel 07948/ 940 320 Fax 07948/ 940 321
Maßstab 1:250/2500 Datum 09.12.2006 Geodät: Stadtgrde AV/AS Projekt E1024608

1.4 Ermittlung vorhandene/ geplante Neubaugebiete

1.4.1 Restkapazitäten an Bauflächen in erschlossenen Neubaugebieten

Es wurden 14 freie Baugrundstücke in Westgartshausen ermittelt.
In Wittau befinden sich keine freien Bauplätze mehr.

Diese Baugrundstücke befinden sich alle in Privatbesitz, unterliegen keinem Bauzwang und sind nicht auf ein einzelnes neueres Baugebiet beschränkt.
Die Stadt Crailsheim besitzt kein Baugrundstück mehr, welches sie bauinteressierten Bürgern zum Verkauf anbieten könnte.

Die fehlende Verfügbarkeit an Baugrundstücken macht sicherlich das Bauen im Innerort attraktiver, sofern hier künftig bebaubare Flächen oder vorhandene Wohngebäude/Nebengebäude angeboten werden.

Derzeit ist nicht geplant, die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen zu überplanen oder Baugebiete zu erschließen.

1.4.2 Geplante Wohn- und Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan

Es gibt im rechtskräftigen Flächennutzungsplan keine geplanten Erweiterungen an Gewerbeflächen. Eine Erweiterung der derzeit vorhandenen Wohnbauflächen ist nur im Nord- Osten von Wittau dargestellt. Die dargestellte Wohnbaufläche umfasst 2,26 ha.

1.5 Beratung der Eigentümer zu baulichen Maßnahmen und Klärung der Mitwirkungsbereitschaft

Seitens der Stadtverwaltung Crailsheim wurden und werden gemeinsam mit Ortsvorsteher Basler und den Planern Eigentümergegespräche zur Klärung der Mitwirkungsbereitschaft geführt. Dies erfolgt im Rahmen der Bürgerversammlungen und Bürgersprechtagen in der Geschäftsstelle in Westgartshausen.

Eine Einzelberatung der Grundstückseigentümer zu baulichen Maßnahmen und Fördermöglichkeiten erfolgt im Rahmen der Bürgersprechtage im Rathaus Westgartshausen.

2. Abschätzung des Flächenbedarfs

2.1 Anzahl und Fläche der ungenutzten landwirtschaftlichen Anwesen und gewerblichen Anwesen

Derzeit gibt es in Westgartshausen neun un- oder untergenutzte landwirtschaftliche Anwesen. In Wittau sind es vier. In Wittau und Westgartshausen gibt es derzeit keine ungenutzten gewerblichen Anwesen.

2.2 Zahl der entstandenen Wohnungen (nach Einfamilien-, Doppel-, Reihenhaus, Geschosswohnung)

Zusammenfassung der entstandenen Wohneinheiten von 1995 bis 2005. (Angaben Stadt Crailsheim Mai 2006)

Jahr	Einfamilienwohnhäuser	Doppelhäuser	Reihenhäuser	Geschosswohnungen
1995	1			1
1996				
1997	1			1
1998	1			
1999				
2000				
2001	2			1
2002	11			
2003	11			
2004	4			
2005	6	1		3
Gesamt	37	1	0	6

Westgartshausen – gesamte Ortslage

Jahr	Einfamilienwohnhäuser	Doppelhäuser	Reihenhäuser	Geschosswohnungen
1995	1			
1996	3			
1997	2			
1998	2			
1999				2
2000				
2001				
2002	2			2
2003	2			
2004	1			
2005	1			
Gesamt	14	0	0	4

Wittau – gesamte Ortslage

2.3 Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen und Arbeitsstätten

Zusammenfassung der Bauanträge von 1995 bis 2005. (Angaben Stadt Crailsheim Mai 2006)

Jahr	Anzahl Bauanträge gesamt	davon Wohneinheiten	davon Gewerbe	Sonstiges (Garage, Carport, Abbruch, Werbeanlage...)
1995	4	2		2
1996	2		2	
1997	6	2		4
1998	4	1		3
1999	4		2	2
2000	2			2
2001	6	3	1	2
2002	19	11	3	5
2003	13	11	3	1
2004	7	4		3
2005	12	11	2	2
Gesamt	79	45	13	26

Westgartshausen – gesamte Ortslage

Jahr	Anzahl Bauanträge gesamt	davon Wohneinheiten	davon Gewerbe	Sonstiges (Garage, Carport, Abbruch, Werbeanlage...)
1995	3	1		2
1996	5	3		2
1997	6	2		4
1998	6	2		4
1999	3	2		1
2000				
2001	2			2
2002	4	2	1	1
2003	4	2	1	1
2004	1	1		
2005	3	1		2
Gesamt	37	16	2	19

Wittau Gesamte Ortslage

2.4 Bedarfsabschätzung (Zeitraum: 5-10 Jahre)

In Westgartshausen wurde in den Jahren 1995 – 2005 jährlich ca. vier Wohneinheiten durch Neubauten geschaffen.

In Wittau waren es jährlich ca. 1,5 Neubauten.

Die Anzahl der neuen Wohneinheiten ist jedoch nicht gleichmäßig über die Jahre 1995 – 2005 verteilt. Es ist festzustellen, dass sich vor allem im Zeitraum nach der Erstellung eines Bebauungsplans und der Erschließung eines neuen Baugebietes die Anzahl der Neubauten deutlich erhöhte.

Es kann davon ausgegangen werden, dass in Westgartshausen und Wittau jährlich ca. vier bis fünf Wohneinheiten durch Nachverdichtung, Neuordnung oder Umnutzung, sowie Bebauung von Baulücken in bestehenden Neubaugebieten geschaffen werden können.

Dies entspricht aus Sicht der Planer dem notwendigen Eigenbedarf der beiden Ortsteile.

3. Planung und Vorbereitung der Umsetzung

3.1 Kommunale und örtliche Entwicklungsziele, Leitlinien der künftigen Entwicklung von Westgartshausen und Wittau

Entwicklungsziele für die vorrangige Entwicklung innerörtlicher Potentiale.

- Schaffung und Stärkung einer identitätsstiftenden Ortsmitte.
- Priorisierung der Entwicklung innerörtlicher Bauflächen.
- Erhalt und Stärkung der innerörtlichen Arbeitsplätze und Grundversorgung.
- Beratende und organisatorische Unterstützung privater Eigentümer in den Bereichen Gewerbe und Wohnen.
- Erhalt und Ausbau innerörtlicher Grün- und Freiflächen zur Verbesserung des baulichen Umfeldes.

Grundsätze Umnutzung:

Der Erhalt der Bausubstanz ehemals landwirtschaftlich geprägter Gebäude hat Priorität vor Abriss und Bau von Ersatzgebäuden. Ehemals Landwirtschaftlich genutzte Gebäude werden für die Umnutzung vorgeschlagen, wenn sie einen prägenden Charakter für das Ortsbild aufweisen und die Bausubstanz eine Umnutzung zulässt. Bei der Realisierung von Maßnahmen sollte auf eine ortsbildverträgliche Gebäudearchitektur und Gestaltung geachtet werden.

Grundsätze Nachverdichtung:

Freiflächen werden zur Nachverdichtung und Baulückenschließung vorgeschlagen, wenn von einer ökologischen Verträglichkeit auszugehen ist. Zudem wurde auf eine Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild geachtet. Westgartshausen besitzt eine Durchgrünung entlang des Hammerbaches. Diese Fläche wurde bewusst in der Konzeption von Bebauung frei gehalten.

Grundsätze Neuordnung:

Eine Neuordnung wurde in solchen bebauten Bereichen vorgeschlagen, in denen aufgrund von Leerständen oder baulichen und städtebaulichen Defiziten eine Neubebauung wünschenswert ist. Neuordnungsmaßnahmen sollen vom Eigentümer möglichst ohne Grenzregelung durchgeführt werden können.

Die angesprochenen Probleme werden auf grundsätzliche, grenzübergreifend städtebauliche Lösungsansätze hin untersucht.

3.2 Umsetzungskonzeption – Vertiefung städtebaulicher Einzelbereiche

Ausgehend von den Analyseergebnissen der innerörtlichen Potentiale werden in der Plandarstellung (Plan Nr. 9, je ein Plan zu Wittau und Westgartshausen) die Bereiche Neuordnung, Nachverdichtung und Umnutzung in einer konkreten Ausarbeitung als Maßnahmenvorschläge aufgezeigt.

Die Beschreibung der Maßnahmenvorschläge erfolgt meist flurstücksbezogen. Dort wo der städtebauliche Zusammenhang bestimmend ist, wurden mehrere unterschiedliche Maßnahmen zusammengefasst behandelt.

Für den Bereich Umnutzung ist zu erläutern, dass bestehende Gebäude auch abgebrochen und/ oder durch einen Ersatzbau ergänzt werden können. Dies kann erforderlich werden, wenn Zustand oder Kubatur der Gebäude keine sinnvolle und wirtschaftliche Umnutzung zulassen.

Die Bestandssituation der jeweiligen Gebäude und Freiflächen mit derzeitiger Nutzung, baulichem Zustand und Eigentumsverhältnissen ist der Gebäudedokumentation (siehe Anlage) zu entnehmen.

In der Gebäudedokumentation wurden alle Gebäude mit Freianlagen im Bestand aufgenommen und mit ihrer Lage im Ortsplan und aktuellen Fotos 2006 dokumentiert. Die Eigentümer und Nutzer der Gebäude und Freianlagen sind ebenfalls Bestandteil der Dokumentation.



LEGENDE

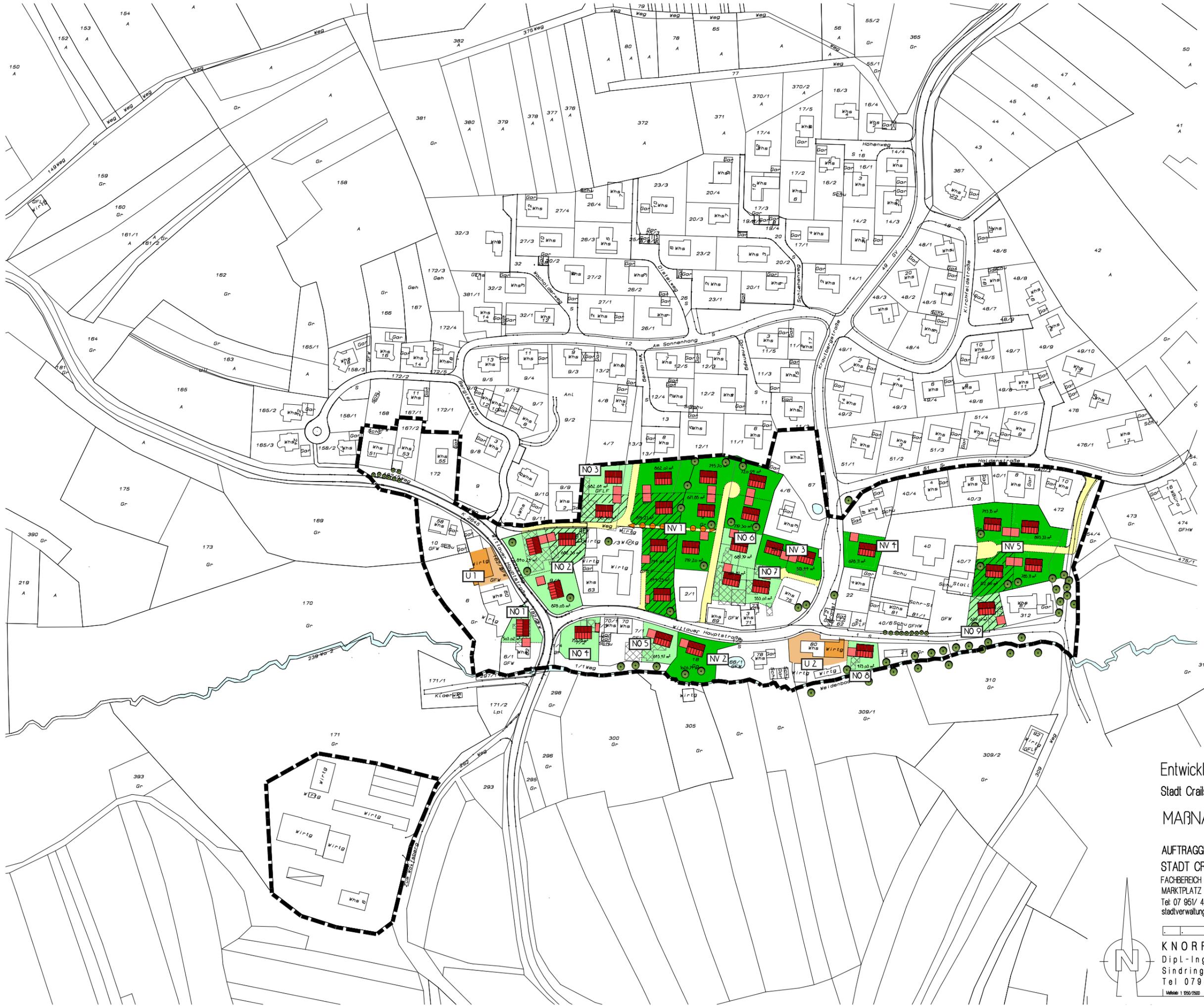
-  Bearbeitungsgebiet
-  Geplante Neubauten
-  Geplante Garagen
-  geplante Gassen / Straßen etc.
-  Abriss bestehender Gebäude
-  Gebäude bereits abgebrochen
-  Entfallender Grenzverlauf
-  Geplante Grenzen
-  Neuordnung
-  Neuordnung unter Vorbehalt
-  Nachverdichtung
-  Nachverdichtung unter Vorbehalt
-  Umnutzung (Flächen)
-  Umnutzung (Gebäude)
-  Baulücke im Bebauungsplan
-  Bäume/ Baumgruppen
-  Fußwegeverbindung herstellen

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum Stadt Crailsheim, WESTGARTSHAUSEN MAßNAHMENPLAN (9)

AUFTRAGGEBER:
STADT CRAILSHEIM
FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN, SACHGEBIET STADTPLANUNG
MARKTPLATZ 1 + 2, 74 564 CRAILSHEIM
Tel: 07 951/ 403- 351, Fax: 07951/ 403- 278
stadtverwaltung@crailsheim.de, www.crailsheim.de



KNORR & THIELE ARCHITEKTEN
Dipl.-Ing. FH Martin Knorr & Karin Thiele
Sindringer Str.18 74613 Öhringen-Öhrnberg
Tel 07948/ 940 320 Fax 07948/ 940 321
Methke 1150/200 Datum: 08.11.2008 Geändert: Beteiligte: AU/ AS Projekt: ELR02008

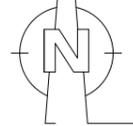


LEGENDE

-  Bearbeitungsgebiet
-  Geplante Neubauten
-  Geplante Garagen
-  geplante Gassen / Straßen etc.
-  Abriss bestehender Gebäude
-  Entfallender Grenzverlauf
-  Geplante Grenzen
-  Neuordnung
-  Neuordnung unter Vorbehalt
-  Nachverdichtung
-  Nachverdichtung unter Vorbehalt
-  Umnutzung (Flächen)
-  Umnutzung (Gebäude)
-  Bäume/ Baumgruppen
-  Fußwegeverbindung herstellen

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum Stadt Crailsheim, WITTAU MAßNAHMENPLAN (9)

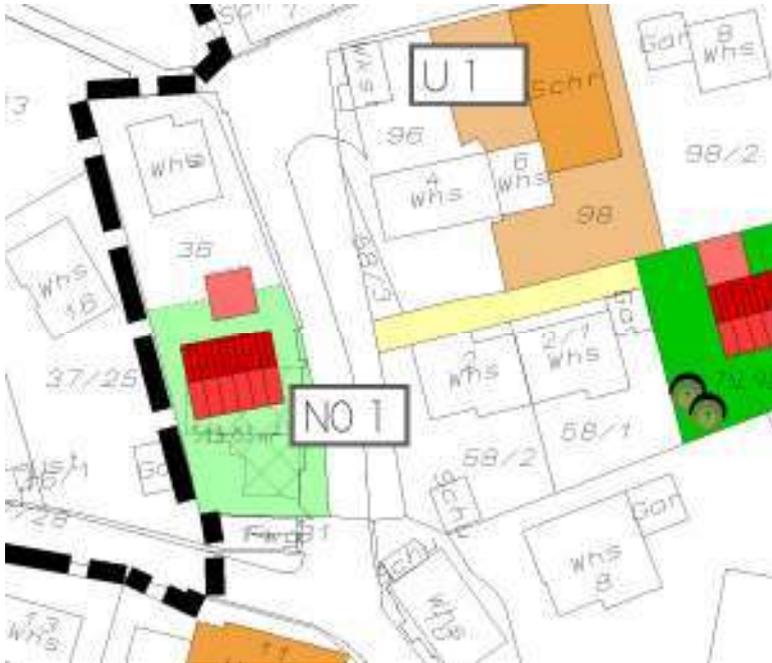
AUFTRAGGEBER:
STADT CRAILSHEIM
FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN, SACHGEBIET STADTPLANUNG
MARKTPLATZ 1+2, 74 564 CRAILSHEIM
Tel: 07 951/ 403-351, Fax: 07951/ 403-278
stadtverwaltung@crailsheim.de, www.crailsheim.de



KNORR & THIELE ARCHITEKTEN
Dipl.-Ing. FH Martin Knorr & Karin Thiele
Sindringer Str.18 74613 Öhringen-Öhrnberg
Tel 07948/ 940 320 Fax 07948/ 940 321
Merkmal: 1 250/2500 Datum: 08.12.2006 Geändert: Maßstab: A4/A3 Projekt: EL/Cralsheim

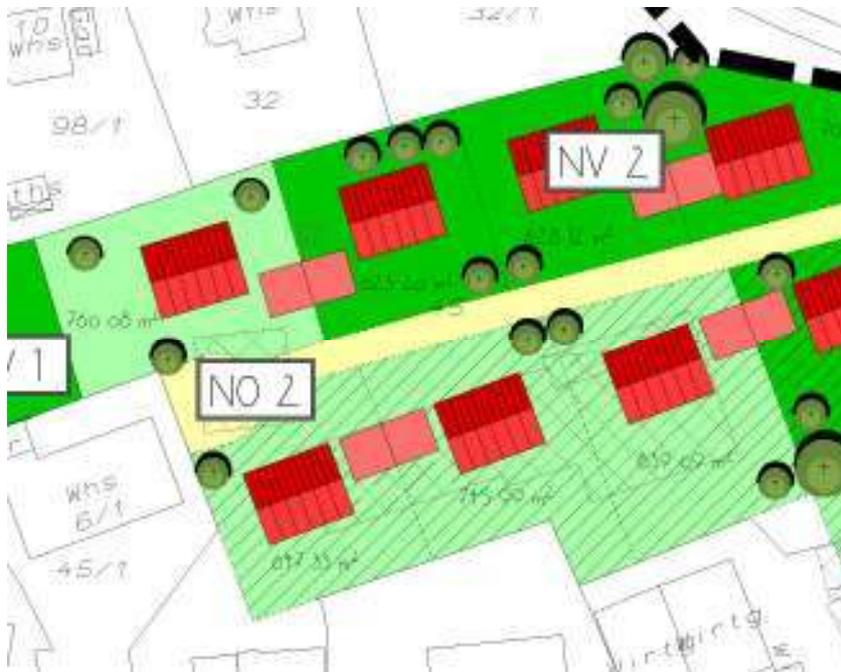
3.2.1 Maßnahmenvorschläge Neuordnung in Westgartshausen

Maßnahme NO 1, Flst. 36, Im Veitswasen 1



Das bebaute Grundstück wird durch Abbruch der leerstehenden Hofstelle (Wohnhaus mit Scheune) und einem Neubau neu geordnet.

Anstelle der abgebrochenen Gebäude wird ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Im Veitswasen.

Maßnahme NO 2, Flst. 45, Renngässle 6

Das größtenteils unbebaute Grundstück wird durch Abbruch der bestehenden Scheunengebäude und einer Neubebauung der gesamten Freifläche neu geordnet.

Anstelle der abgebrochenen Gebäude werden vier Einfamilienhäuser mit Garagen errichtet. Die Erschließung des Flurstückes erfolgt von Osten über den bestehenden Weg als Stickerschließung mit Wendehammer.

Hinweis:

Das innerörtliche Potential befindet sich im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

Zur Umsetzung dieser Maßnahme muss der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden.

Maßnahme NO 2a, Flst. 43, Westgartshausen Hauptstraße 49

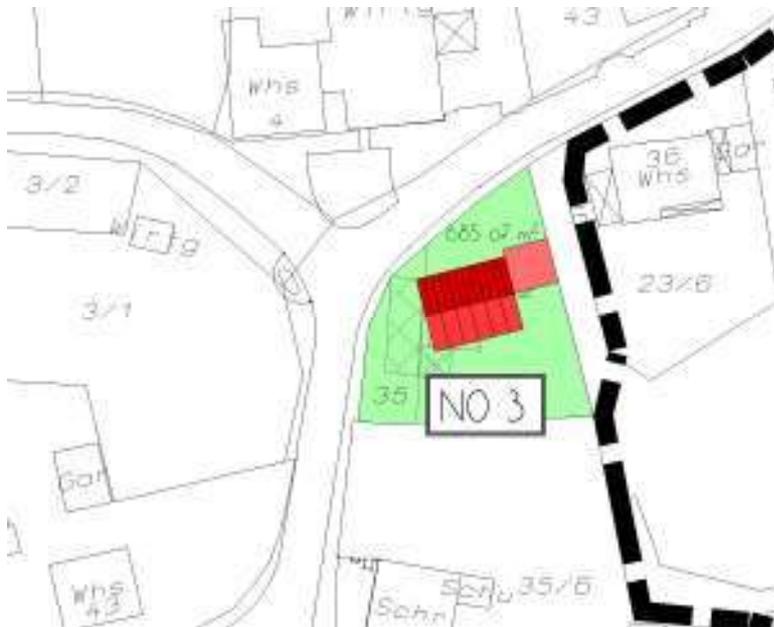
Das bebaute Grundstück wird durch Abbruch der beiden östlichen, freistehenden Wirtschaftsgebäude und einem Neubau mit Grenzneuregelung neu geordnet.

Anstelle der abgebrochenen Gebäude wird ein Einfamilienhaus mit Garagen errichtet. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Westgartshausener Hauptstraße.

Hinweis:

Das innerörtliche Potential befindet sich im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

Um einen ausreichend zugeschnittenen Bauplatz zu erlangen, ist eine Änderung des Grenzverlaufs (Grundstückszuschnitt) im Norden (Flst. 45) erforderlich.

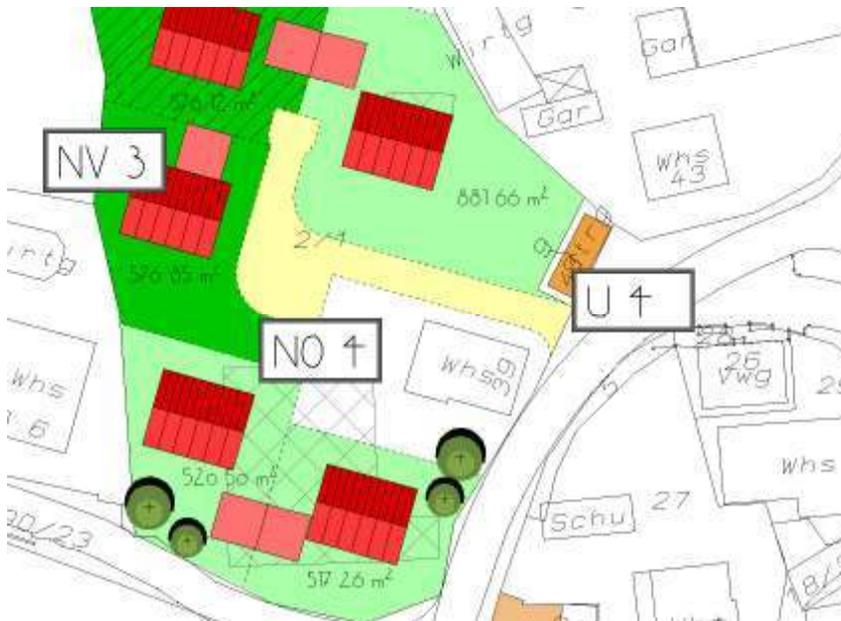
Maßnahme NO 3, Flst. 22/35 Westgartshausen Hauptstraße 32

Das bebaute Grundstück wird durch Abbruch der beiden Wirtschaftsgebäude und einem Neubau mit Grenzneuregelung neu geordnet.

Anstelle der abgebrochenen Gebäude wird ein Einfamilienhaus mit Garagen errichtet. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Westgartshäuser Hauptstraße.

Hinweis:

Der Hochwasserbereich und das Freihalten der Bachau des Hammerbaches sind zu berücksichtigen.

Maßnahme NO 4, Flst. 2/1, Westgartshausen Hauptstraße 39

Das teilweise bebaute Grundstück wird durch Abbruch des großen Scheunengebäudes und einer Neubebauung neu geordnet.

Anstelle der abgebrochenen Nebengebäude werden drei Einfamilienhäuser mit Garagen errichtet. Die Erschließung erfolgt über die Kohlgasse und eine neue separate Zufahrt von der Westgartshausener Hauptstraße.

Hinweis:

Der nördliche Grundstücksbereich befindet sich im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

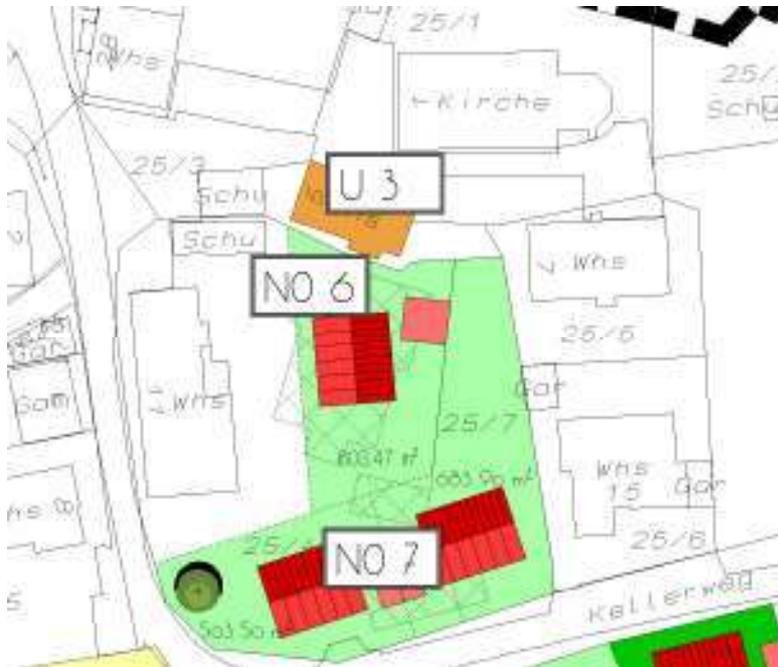
Ebenso sind der Hochwasserbereich und das Freihalten der Bachauflüsse des Hammerbaches zu berücksichtigen.

Zur Umsetzung dieser Maßnahme muss der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden.

Maßnahme NO 5, Flst. 8/6, Kohlgasse 6

Das bebaute Grundstück wird durch Abbruch der beiden großen Scheunengebäude und einer Neubebauung neu geordnet.

Anstelle der abgebrochenen Nebengebäude werden zwei Einfamilienhäuser mit Garagen errichtet. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Kohlgasse.

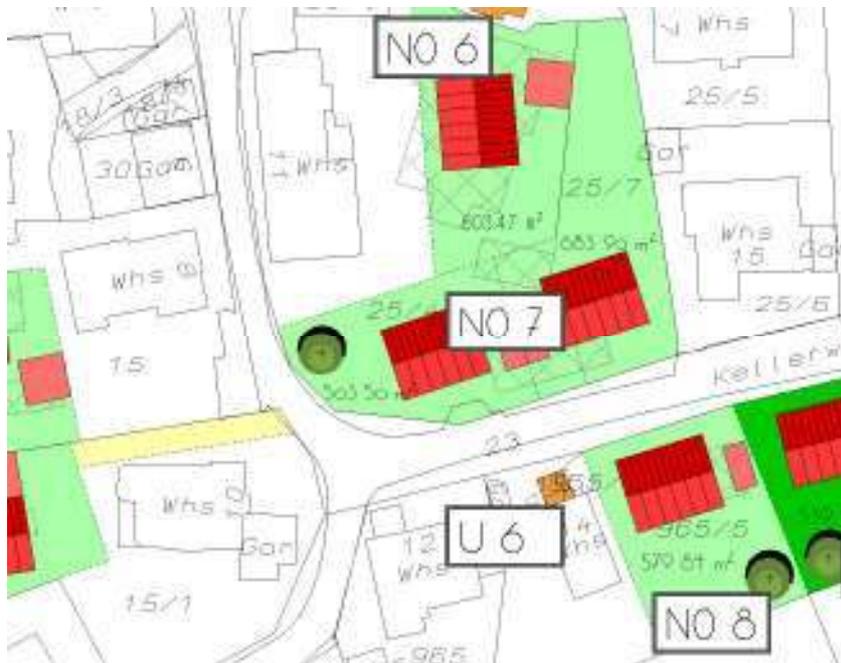
Maßnahme NO 6, Flst. 25/4, Kellerweg 11

Das bebaute Grundstück wird durch Abbruch der Scheune und einen Neubau neu geordnet.

Anstelle des abgebrochenen Gebäudes wird ein Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus errichtet. Das ehemalige Schlachthaus kann als Garage genutzt werden. Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Kellerweg.

Hinweis:

Der Erhalt des ehemaligen Schlachthauses ist wünschenswert, da es ehemals eine besondere Bedeutung im dörflichen Leben hatte.

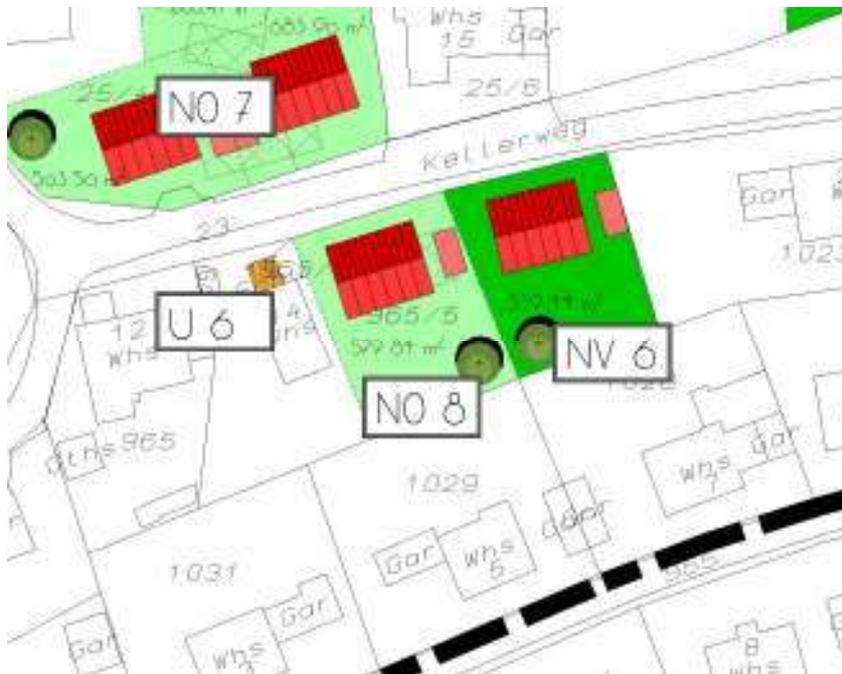
Maßnahme NO 7, Flst. 25/4 und 25/7, Kellerweg 11

Das bebaute Grundstück wird durch Abbruch der beiden kleineren südlichen Nebengebäude und einer Neubebauung mit Grenzneuregelung neu geordnet.

Anstelle der abgebrochenen Gebäude werden zwei Einfamilienhäuser mit Garagen errichtet. Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Kellerweg.

Hinweis:

Eine Grenzneuregelung der beiden Flurstücke ist erforderlich, um zwei sinnvoll nutzbare Baugrundstücke zu erhalten.

Maßnahme NO 8, Flst. 965/5, Kellerweg 14

Das teilweise unbebaute Grundstück wird mit Abbruch der Garage und einem Neubau neu geordnet.

Durch Abbruch der Garage kann ein zusätzliches Einfamilienwohnhaus mit Garage errichtet werden.

**Maßnahme NO 9 und 10, Flst. 15, 15/1, 18/1, Kellerweg 8, 10 / Westgartshausen
Hauptstraße 20**

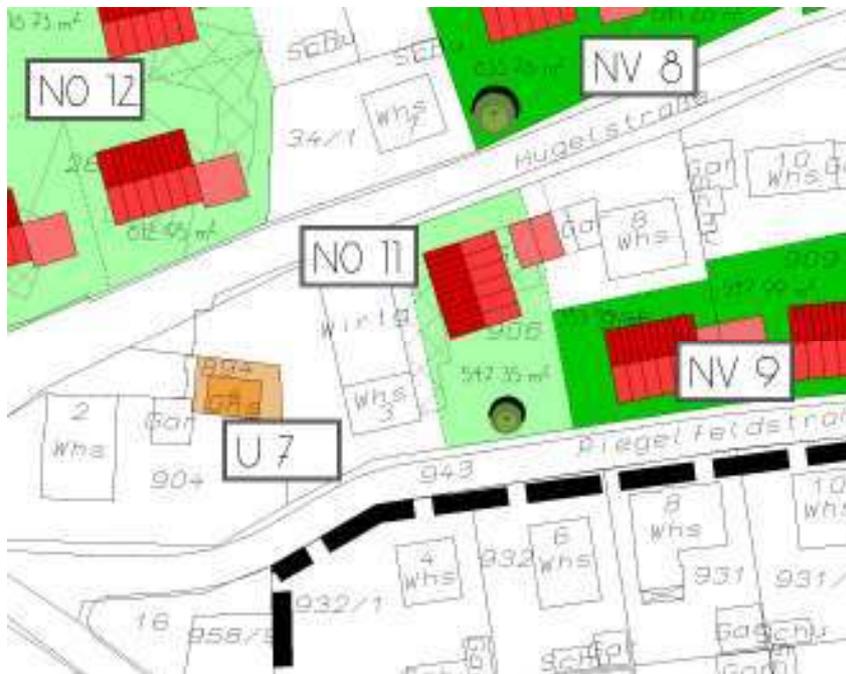
Die teilweise bebauten Grundstücksbereiche werden durch Abbruch der kleineren einzeln stehenden Nebengebäude einer Neubebauung neu geordnet.

Auf den Flst. 15 und 15/1 wird anstelle der abgebrochenen Nebengebäude jeweils ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet. Die Erschließung erfolgt über eine separate Zufahrt von Osten vom Kellerweg her.

Auf dem Flst. 18/ 1 wird anstelle der abgebrochenen Nebengebäude im Norden ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet und über eine Zufahrt von der Westgartshausen Hauptstraße erschlossen. Ein weiteres Einfamilienhaus mit Garage wird im Süden errichtet und von der bestehenden Hügelstraße erschlossen.

Hinweis:

Die Zufahrt zu den Gebäuden Flst. 15 und 15/1 ist bezüglich ihrer Lage auf den Grundstücken zu regeln (entweder ganz auf einem Grundstück oder je zur Hälfte).

Maßnahme NO 11, Flst. 906, Riegelfeldstraße 3 / Hügelstraße

Das bebaute Grundstück wird durch Abbruch des Scheunenvordaches und Garagengebäudes mittels eines Neubaus neu geordnet.

Anstelle der abgebrochenen Gebäude wird ein Einfamilienwohnhaus mit Garagen errichtet. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Hügelstraße.

Hinweis:

Eine Grenzneuregelung des Flurstücks ist erforderlich, um ein sinnvoll nutzbares Baugrundstück zu erhalten.

Maßnahme NO 12, Flst. 26, 33/1, Hügelstraße 3, 5

Das bebaute Grundstück wird durch Abbruch der gesamten leerstehenden Haupt- und Nebengebäude und einer Neubebauung neu geordnet.

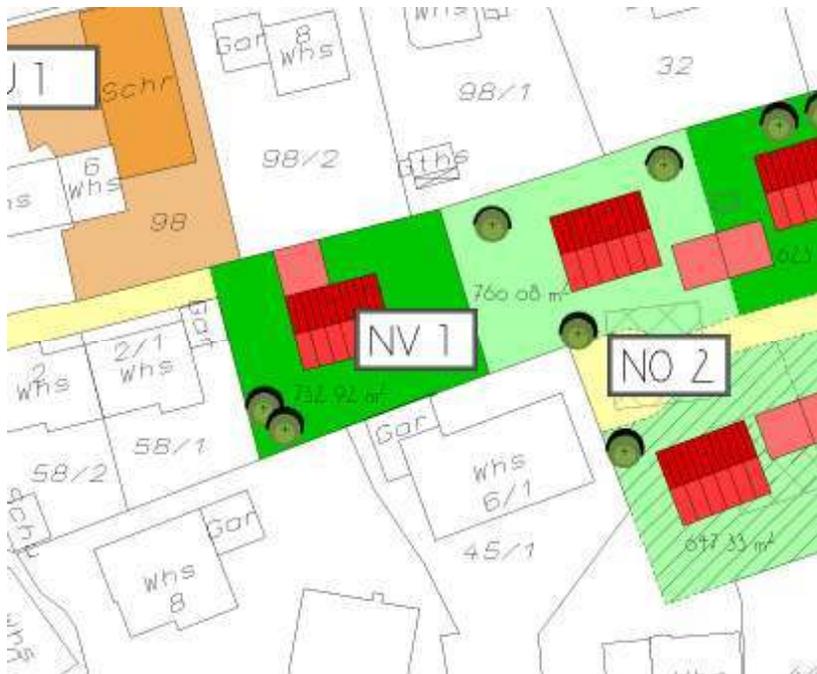
Anstelle der abgebrochenen Gebäude werden drei Einfamilienhäuser mit Garagen errichtet. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Hügelstraße und die Westgartshausen Hauptstraße.

Hinweis:

Der westliche Bauplatz befindet sich im Bereich der Hangkante. Evt. können die östlichen Gebäudeteile auch erhalten bleiben und umgenutzt werden.

3.2.2 Maßnahmenvorschläge Nachverdichtung in Westgartshausen

Maßnahme NV 1, Flst. 45, Rengässle 6



Das unbebaute Grundstück wird mit einer Neubebauung nachverdichtet.
Die Erschließung des Flurstückes erfolgt von Westen von der Straße Im Veitswasen aus.

Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garagen.

Maßnahme NV 2, Flst. 45, Renngässle 6

Der unbebaute Grundstücksteil im Nordosten wird mit einer Neubebauung nachverdichtet.

Die Erschließung des Flurstückes erfolgt von Osten über den bestehenden Weg als Stickerschließung mit Wendehammer.

Bebauung mit fünf Einfamilienwohnhäusern mit Garagen.

Hinweis:

Ein Teilbereich dieses innerörtlichen Potentials befindet sich im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes; für diesen Bereich ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Zur Umsetzung dieser Maßnahme muss der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden.

Maßnahme NV 3, Flst. 2/1, Westgartshausen Hauptstraße 39

Der unbebaute Grundstücksteil im Nordwesten zur Bauauie hin wird mit einer Neubebauung nachverdichtet.

Die Erschließung erfolgt über eine neue Zufahrt von der Westgartshausen Hauptstraße.

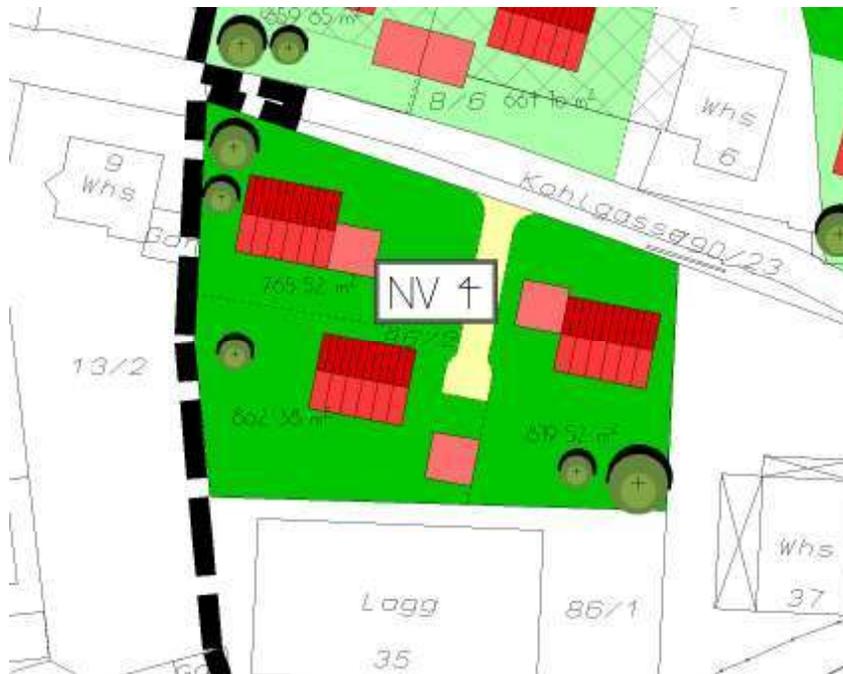
Bebauung mit zwei Einfamilienwohnhäusern mit Garagen.

Hinweis:

Der nördliche Grundstücksbereich befindet sich im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

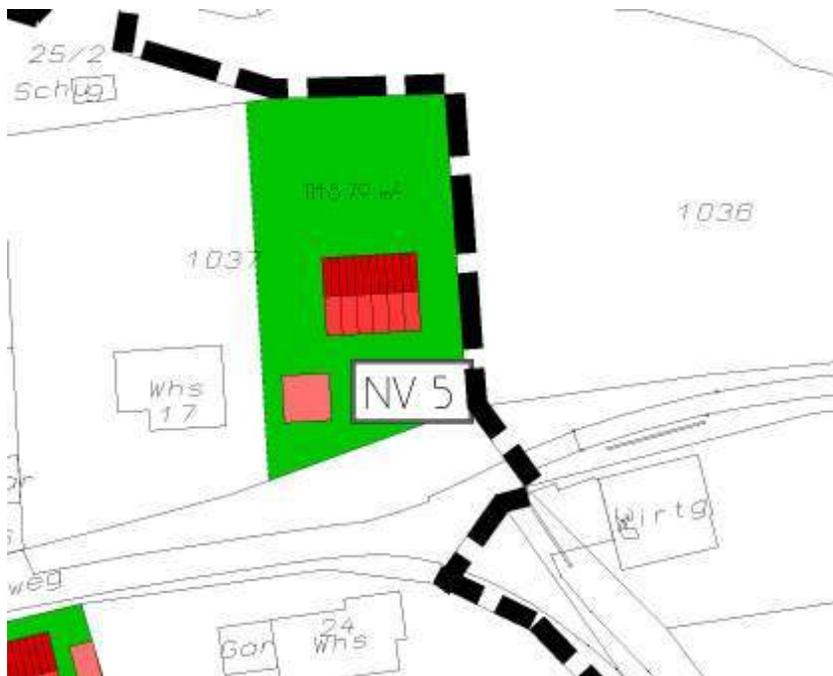
Ebenso ist der Hochwasserbereich des Hammerbaches zu berücksichtigen.

Zur Umsetzung dieser Maßnahme muss der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden.

Maßnahme NV 4, Flst. 86/2, Kohlgasse

Das unbebaute Grundstück wird mit einer Neubebauung nachverdichtet. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Kohlgasse.

Teilung des Grundstückes in drei unterschiedlich große Bauplätze und Bebauung jeweils mit Einfamilienhäusern und Garagen. Eine separate Zufahrt (evtl. als Privatweg) für die südlichen Grundstücke im rückwärtigen Bereich ist erforderlich.

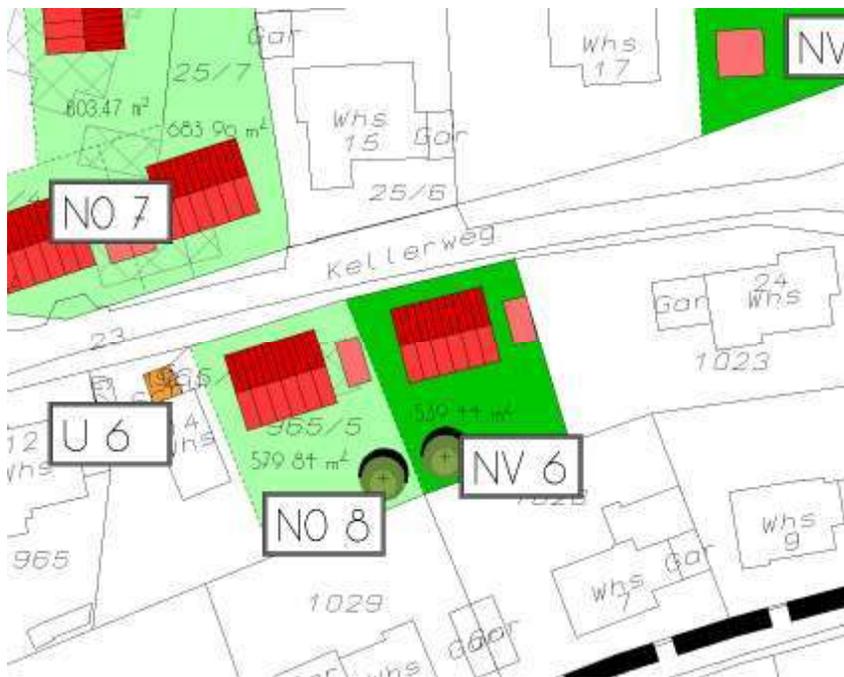
Maßnahme NV 5, Flst. 1037, Kellerweg 17

Das teilweise unbebaute Grundstück wird mit einer Neubebauung nachverdichtet. Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Kellerweg.

Bebauung des östlichen Grundstücksbereiches mit einem Einfamilienhaus mit Garagen.

Hinweis:

Der östliche Grundstücksbereich liegt außerhalb der Bauflächen des Flächennutzungsplanes.

Maßnahme NV 6, Flst. 965/5, Kellerweg 14

Der unbebaute Grundstücksteil im Osten wird mit einer Neubebauung nachverdichtet. Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Kellerweg.

Bebauung des östlichen Grundstücksbereiches mit einem Einfamilienhaus mit Garage.

Maßnahme NV 7 und 8, Flst. 18/1, 18/2, Westgartshauer Hauptstraße 20 / Hügelstraße

Die unbebauten Grundstücksbereiche werden mit einer Neubebauung nachverdichtet.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Hügelstraße.

Bebauung der Grundstücke mit drei Einfamilienhäusern mit Garagen. Um einen Gartenbereich auf der Südseite zu ermöglichen, werden die Gebäude von der Straße abgerückt.

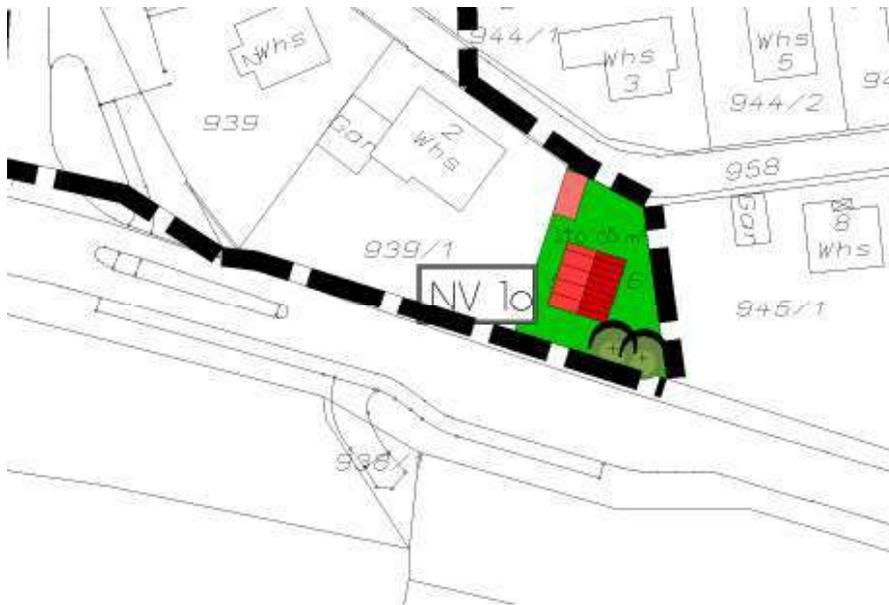
Maßnahme NV 9, Flst. 909, 906/1, 906, Hügelstraße 10, 8 / Riegelfeldstraße 3

Die unbebauten Grundstücksbereiche werden mit einer Neubebauung nachverdichtet. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Riegelfeldstraße.

Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern mit Garagen.

Hinweis:

Für die Bebauung des Flst. 906/1 wird eine Teilfläche des Flst. 906 benötigt, um eine günstige Grundstücksgröße zu erhalten.

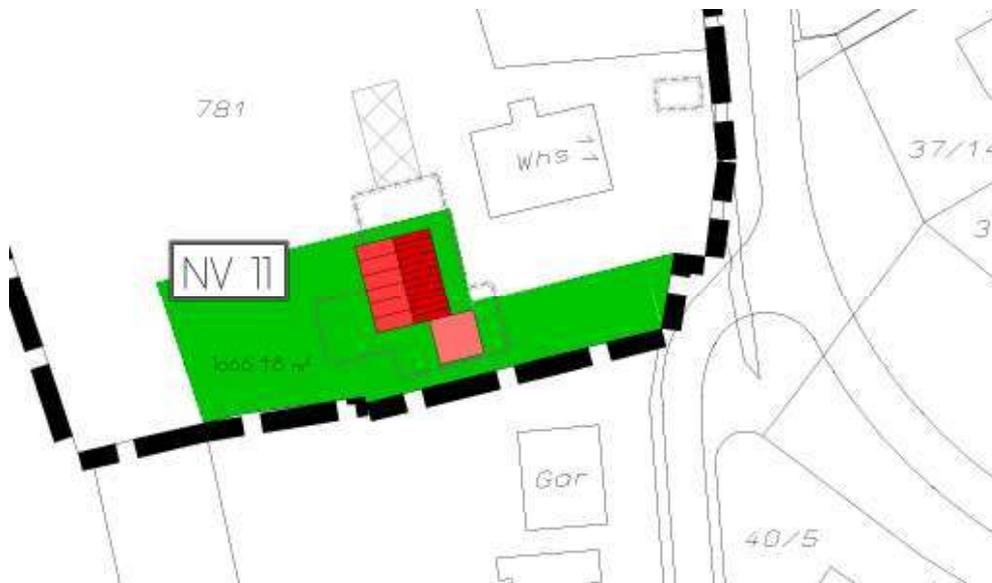
Maßnahme NV 10, Flst. 942/6, Burgenstraße

Das unbebaute Grundstück wird mit einer Neubebauung nachverdichtet. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Burgenstraße.

Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Garage.

Hinweis:

Das Grundstück ist relativ klein, evt. wird eine Teilfläche von Flst. 939/1 benötigt, um eine günstige Grundstücksgröße zu erhalten.

Maßnahme NV 11, Flst. 781, Unteres Weiler 11

Das unbebaute Grundstück wird im Bereich der bereits abgebrochenen Scheune mit einem Neubau nachverdichtet.

Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Garagen.

Die Erschließung erfolgt über die Straße unteres Weiler.

Hinweis:

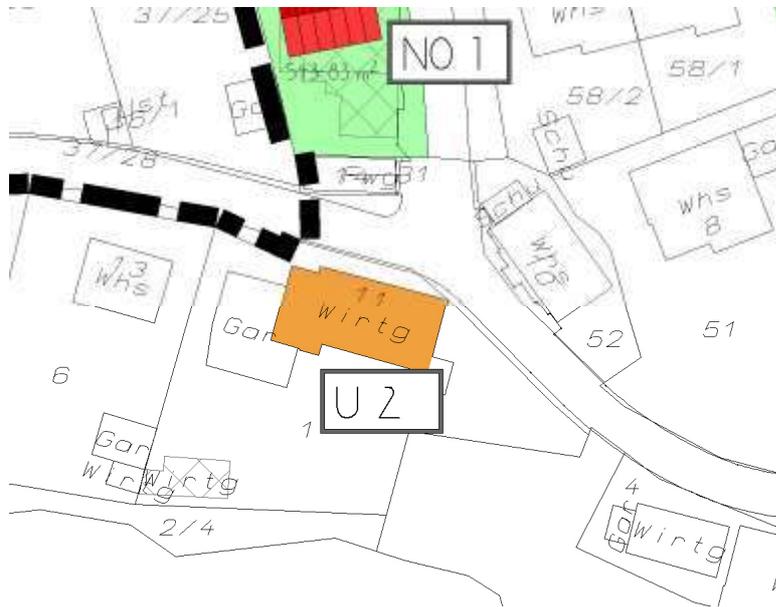
Der Hochwasserbereich des Hammerbaches ist zu berücksichtigen.

3.2.3 Maßnahmenvorschläge Umnutzung in Westgartshausen

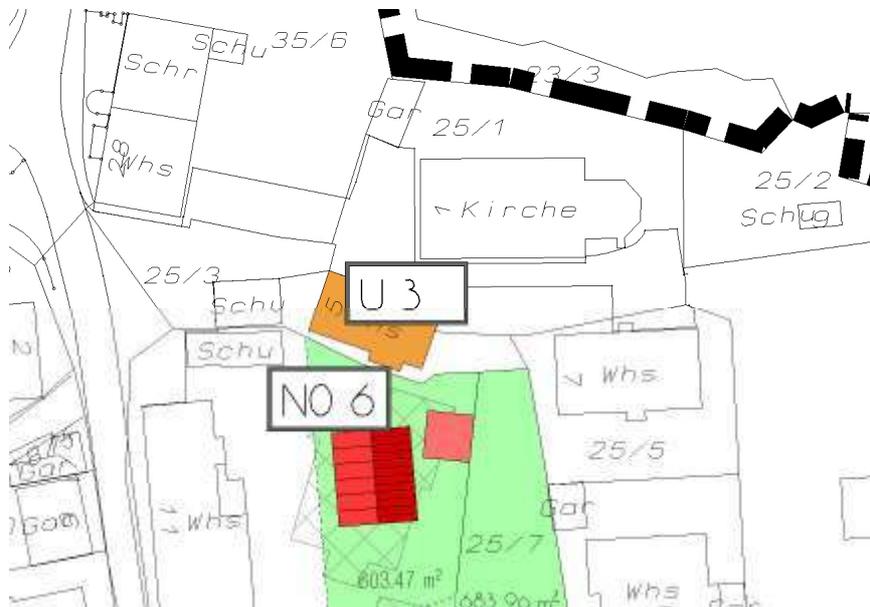
Maßnahme U 1, Flst. 96, 98, 1052, Im Veitswasen 4, 5, 7



Umnutzung des Nebengebäudes Flst. 98 als Wohnraum mit 1-2 Wohneinheiten. Erhalt der rechtwinkligen Gebäudeanordnung, da typischer Zweiseithof mit offenem Hofraum. Erhalt des prägenden Hofbaums.

Maßnahme U 2, Flst. 1, Rengässle 11

Umnutzung des Scheunengebäudes als Wohnraum (ca.1-2 Wohneinheiten).

Maßnahme U 3, Flst. 25/3, Kellerweg 5

Umnutzung / Sanierung als Wohnraum oder Heimatmuseum.

Hinweis:

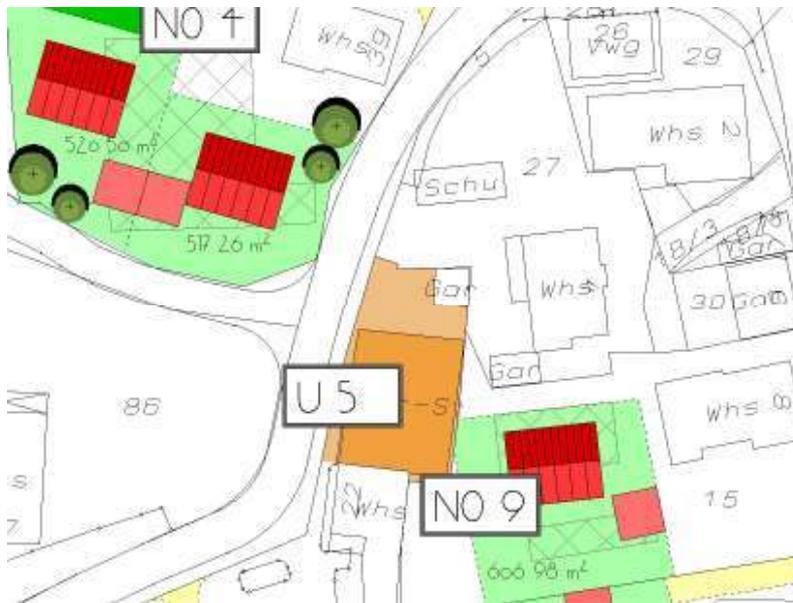
Sofern keine Umnutzung möglich ist stellt sich die Frage einer Neuordnung des Bereichs.

Maßnahme U 4, Flst. 9, Westgartshauer Hauptstraße 41

Umnutzung des ehemaligen Waaghauses. Renovierung der ehemaligen Waage.

Hinweis:

Erhalt des Gebäudes, da ehemals besondere Funktion im öffentlichen dörflichen Leben.

Maßnahme U 5, Flst. 18/1, Westgartshauer Hauptstraße 22

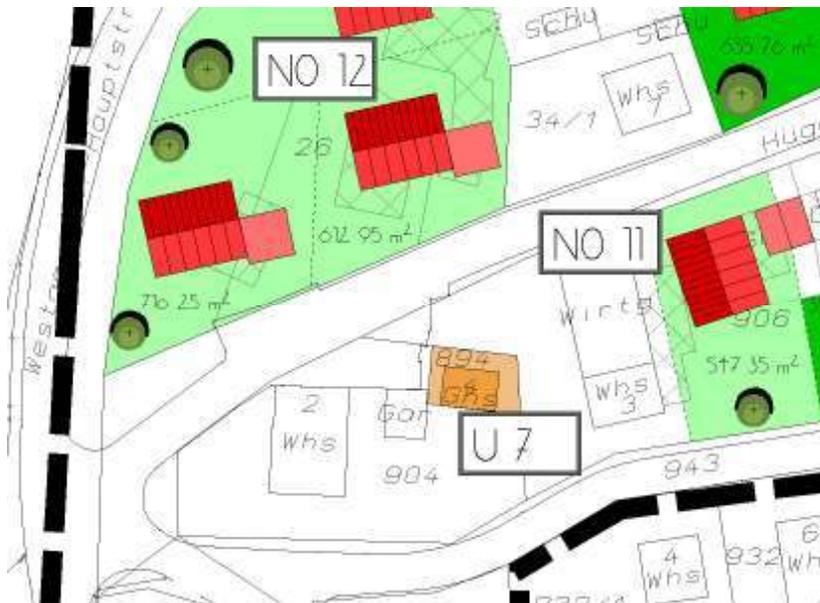
Umnutzung des angebauten Nebengebäudes als Wohnraum (1-2 Wohneinheiten) oder Gewerbenutzung. Erhalt des gesamten Gebäudekomplexes, da dieser die räumliche Fassung des Straßenverlaufs ortsbildprägend ausbildet.

Maßnahme U 6, Flst. 965/6, Kellerweg 14

Umnutzung / Renovierung des ehemaligen Bier- / Eiskellers (privat / öffentlich).

Hinweis:

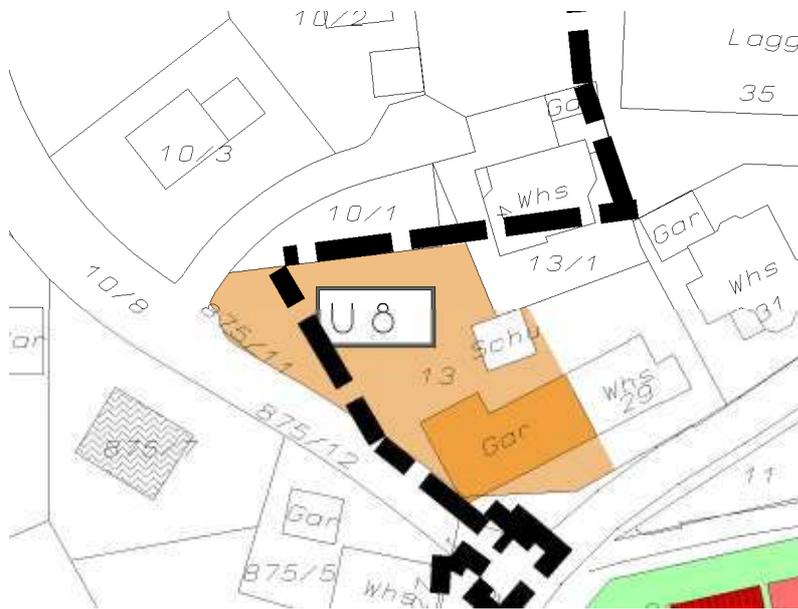
Erhalt des Kellers, da ehemals besondere Funktion im dörflichen Leben. Besondere Bauweise aufgrund der Kühlfunktion.

Maßnahme U 7, Flst. 894, Hügelstraße 4

Umnutzung bzw. Fortführung der bisherigen Nutzung als Bäckereifiliale.

Hinweis:

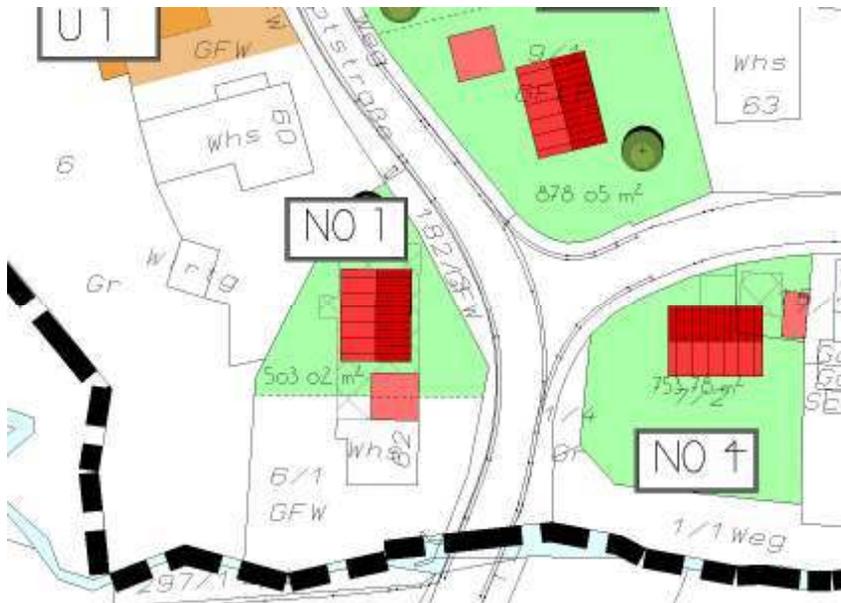
Gebäude wird derzeit renoviert.

Maßnahme U 8, Flst. 13, Westgartshauer Hauptstraße 29

Umnutzung des angebauten Nebengebäudes im Dachgeschoss für Wohnzwecke (ca. 1-2-Wohneinheiten). Nutzräume im Erdgeschoss können beibehalten werden. Abbruch des kleinen Schuppens.

3.2.4 Maßnahmenvorschläge Neuordnung in Wittau

Maßnahme NO 1, Flst. 6/1, Wittauer Hauptstraße 62



Das bebaute Grundstück wird durch Abbruch des Wirtschaftsgebäudes und einer Neubebauung neu geordnet.

Anstelle des abgebrochenen Gebäudes wird ein Einfamilienwohnhaus mit Garagen errichtet.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Wittauer Hauptstraße.

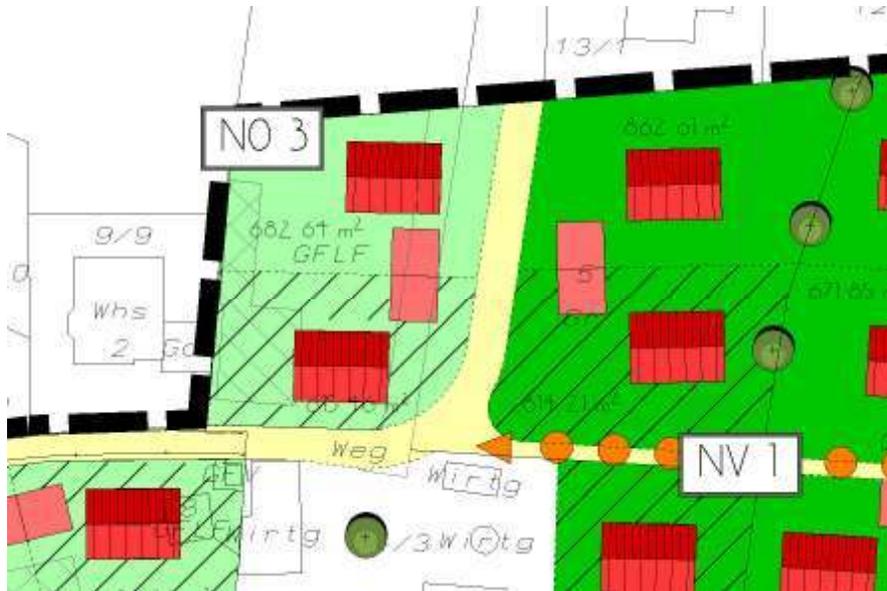
Maßnahme NO 2, Flst. 9/1, Wittauer Hauptstraße 61

Das teilweise bebaute Grundstück wird durch Abbruch der verbliebenen Gebäude und einer Neubebauung neu geordnet.

Anstelle der abgebrochenen Gebäude werden drei Einfamilienhäuser mit Garagen errichtet. Die Erschließung des südlichen Bereichs erfolgt über die bestehende Wittauer Hauptstraße, die nördlichen neuen Grundstücke werden über den bestehenden Weg erschlossen.

Hinweis:

Der östliche Grundstücksbereich befindet sich im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine Einzelfallprüfung ist vorzunehmen. Der nördliche geschotterte Weg kann bei Durchführung der Maßnahme verbreitert und als Erschließungsstraße ausgebaut werden.

Maßnahme NO 3, Flst. 4/3, Wittauer Hauptstraße 63

Das bebaute Grundstück Flst. 4/3 wird durch Abbruch des Wirtschaftsgebäudes und einer Neubebauung neu geordnet.

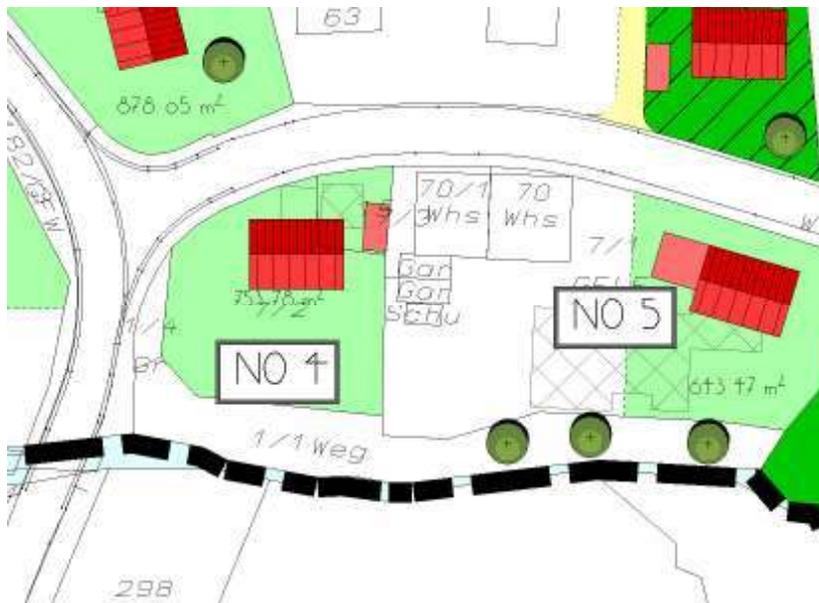
Anstelle der abgebrochenen Gebäude werden zwei Einfamilienhäuser mit Garagen errichtet.

Zur Erschließung der Grundstücke 4/3 (Maßnahme NO3) und 5 (Maßnahme NV1 - nordwestlicher Bereich) ist eine Einigung der Grundstückseigentümer mit Grenzneuregelung erforderlich.

Hinweis:

Das Flst. 4/3 befindet sich im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

Zur Umsetzung dieser Maßnahme muss der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden.

Maßnahme NO 4, Flst. 7/2, Wittauer Hauptstraße 68

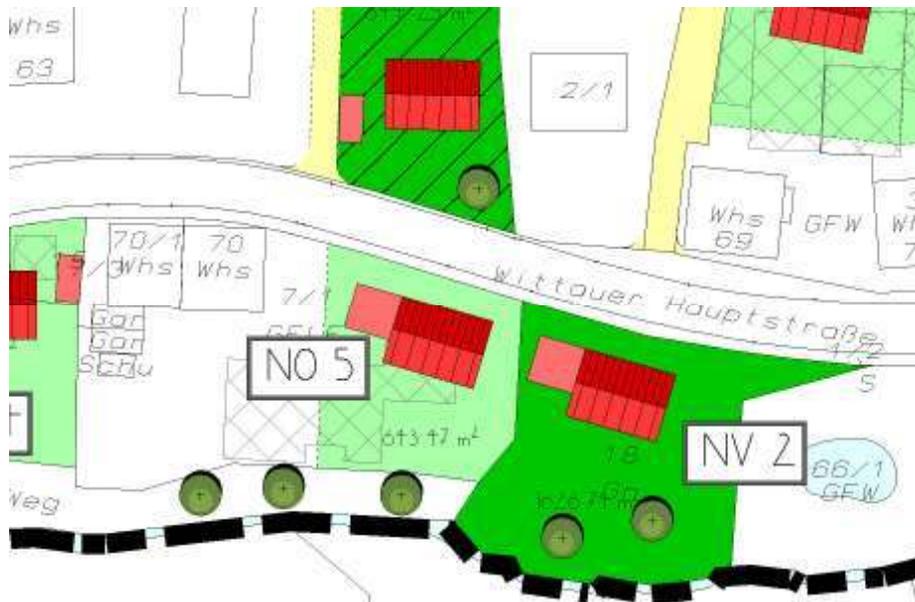
Das größtenteils unbebaute Grundstück wird durch Abbruch des Nebengebäudes und einem Neubau neu geordnet.

Es wird ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Wittauer Hauptstraße.

Hinweis:

Hochwasserbereich und Freihalten der Bachau des Weidenbachs ist zu beachten.

Maßnahme NO 5, Flst. 7/1, Wittauer Hauptstraße 70, 70/1

Das bebaute Grundstück wird durch Abbruch des bestehenden Scheunengebäudes und einem Neubau neu geordnet.

Anstelle des abgebrochenen Gebäudes wird ein Einfamilienwohnhaus mit Garagen errichtet.

Die Erschließung erfolgt über die Wittauer Hauptstraße.

Hinweis:

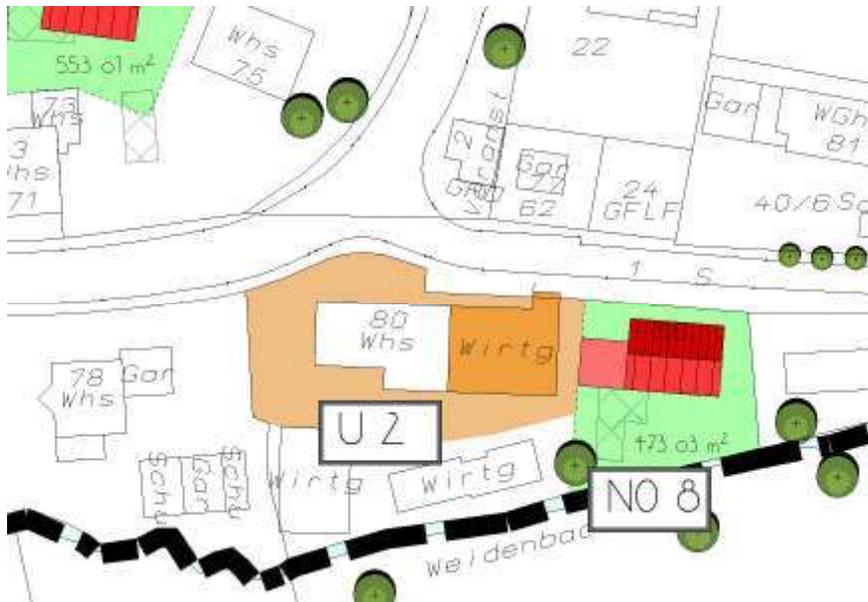
Hochwasserbereich und Freihalten der Bachau des Weidenbachs ist zu beachten.

Maßnahme NO 7, Flst. 4 Wittauer Hauptstraße 75

Das teilweise bebaute Grundstück wird durch Abbruch der Wirtschaftsgebäude einer Neubebauung neu geordnet.

Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern mit Garagen.

Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße von Osten.

Maßnahme NO 8, Flst. 68, Wittauer Hauptstraße 80

Das bebaute Grundstück wird durch Abbruch des Wirtschaftsgebäudes und einem Neubau neu geordnet.

Anstelle des abgebrochenen Gebäudes wird ein Einfamilienwohnhaus mit Garagen errichtet.

Hinweis:

Eine Grenzneuregelung der beiden Flurstücke ist erforderlich, um ein Baugrundstück mit günstigem Zuschnitt zu erhalten.

Hochwasserbereich und Freihalten der Bachau des Weidenbachs ist zu beachten.

Maßnahme NO 9, Flst. 40 Wittauer Hauptstr. 81, 40/5 Wittauer Hauptstr. 85

Nach Abbruch der vorhandenen Garage und Grenzneuregelung werden die Grundstücke neu geordnet.

Es erfolgt eine Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garagen.

Die Erschließung erfolgt über die Wittauer Hauptstraße

Hinweis:

Die Maßnahme befindet sich im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes. Eine Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

Eine Grenzneuregelung der beiden Flurstücke ist erforderlich.

3.2.5 Maßnahmenvorschläge Nachverdichtung in Wittau

Maßnahme NV 1, Flst. 2, 4/3, 5



Das unbebaute Grundstück Flst. 5 im Nordwesten wird mit einer Neubebauung nachverdichtet. Die Erschließung erfolgt über die Fortsetzung des Weidewegs. Vom Berglesfeld bis zur Wittauer Hauptstraße kann ebenfalls eine Zufahrt in Abstimmung mit den Nachbarn erfolgen. Bebauung mit zwei Einfamilienwohnhäusern mit Garagen.

Hinweis:

Zur Umsetzung dieser Maßnahme muss der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden. Das südliche Grundstück befindet sich im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

Der unbebaute östliche Grundstücksteil von Flst. 4/3 wird mit einer Neubebauung nachverdichtet. Die Erschließung erfolgt über die Wittauer Hauptstraße bzw. eine Stichstraße von der Wittauer Hauptstraße. Bebauung mit zwei Einfamilienwohnhäusern mit Garagen.

Hinweis:

Zur Umsetzung dieser Maßnahme muss der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden. Das südliche Grundstück befindet sich im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

Das unbebaute Grundstück Flst. 2

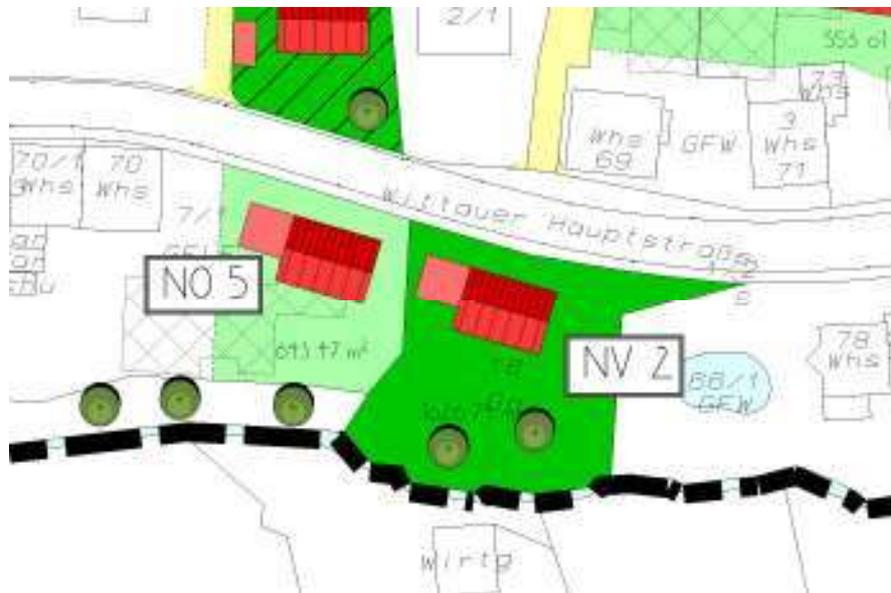
wird mit einer Neubebauung nachverdichtet.

Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße von der Wittauer Hauptstraße. Bebauung mit drei Einfamilienwohnhäusern mit Garagen.

Hinweis:

Zur Umsetzung dieser Maßnahme muss der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden.

Vom Berglesfeld im Westen zur Stichstraße auf Flst.2 im Osten ist eine Fußwegeverbindung vorgesehen.

Maßnahme NV 2, Flst. 18, Wittauer Hauptstraße

Das unbebaute Grundstück wird mit einer Neubebauung nachverdichtet.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Wittauer Hauptstraße.
Bebauung des Grundstückes mit einem Einfamilienhaus mit Garagen.

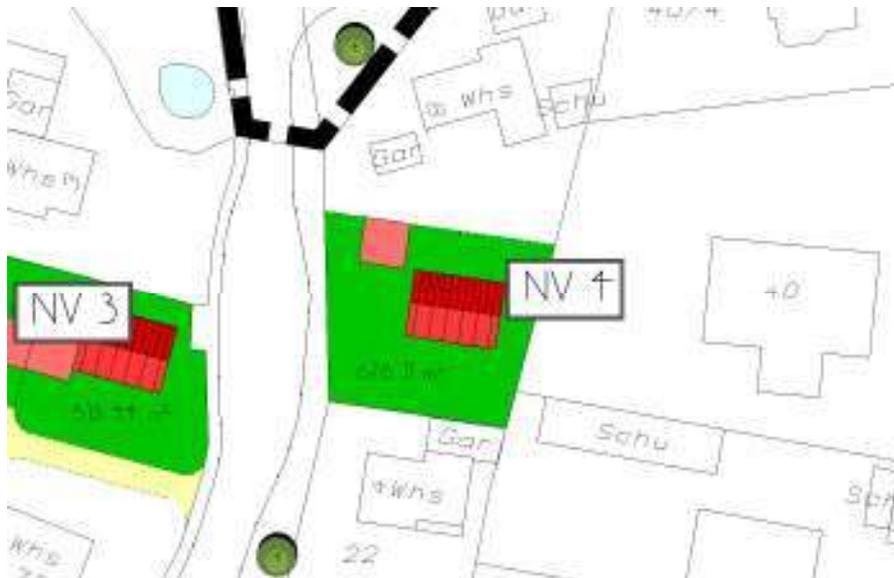
Hinweis:

Zur Umsetzung dieser Maßnahme muss der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden.
Hochwasserbereich und Freihalten der Bachauaue des Weidenbachs ist zu beachten.

Maßnahme NV 3, Flst. 4 Wittauer Hauptstraße 75

Der unbebaute nördliche Grundstücksteil wird durch Neubebauung nachverdichtet.
Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße von Osten über die Krautbergstraße.

Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern mit Garagen.

Maßnahme NV 4, Flst. 59, Wittauer Hauptstraße 8

Das im südlichen Teil unbebaute Grundstück wird mit einer Neubebauung nachverdichtet.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Wittauer Hauptstraße.

Bebauung des Grundstückes mit einem Einfamilienhaus mit Garage.

Hinweis:

Eine Grenzneuregelung der beiden Flurstücke ist erforderlich, um ein Baugrundstück mit günstigem Zuschnitt zu erhalten.

Maßnahme NV 5, Flst. 40, Wittauer Hauptstr. 81

Der unbebaute östliche Bereich des Flst. 40 wird in Anlehnung an den Bebauungsplan mit einer Neubebauung nachverdichtet.

Die Erschließung erfolgt unter Einbeziehung des bestehenden Weges im Osten über eine Stichstraße.

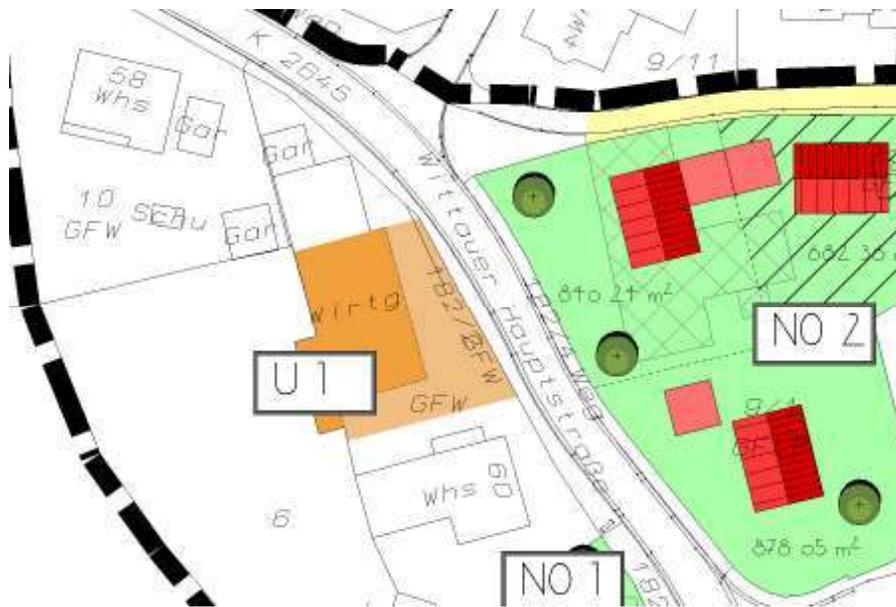
Teilung des Grundstücksbereichs in vier unterschiedlich große Bauplätze und Bebauung jeweils mit einem Einfamilienhaus und Garage.

Hinweis:

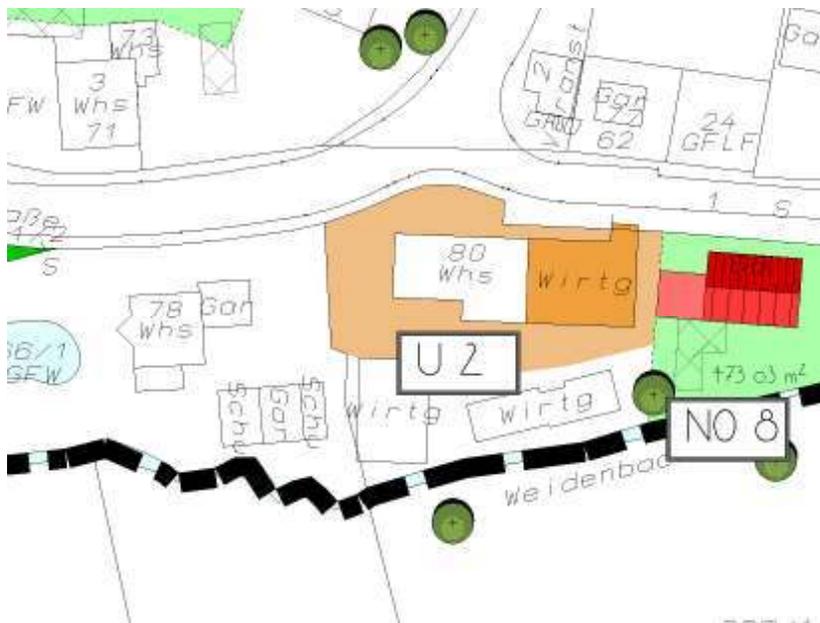
Die Maßnahme befindet sich im südwestlichen Bereich im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes. Eine Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

3.2.6 Maßnahmenvorschläge Umnutzung in Wittau

Maßnahme U 1, Flst. 182/2, Wittauer Hauptstraße 60



Umnutzung des großen, ortsbildprägenden Wirtschaftsgebäudes als Wohn- oder Gewerberaum.

Maßnahme U 2, Flst. 66, Wittauer Hauptstraße 80

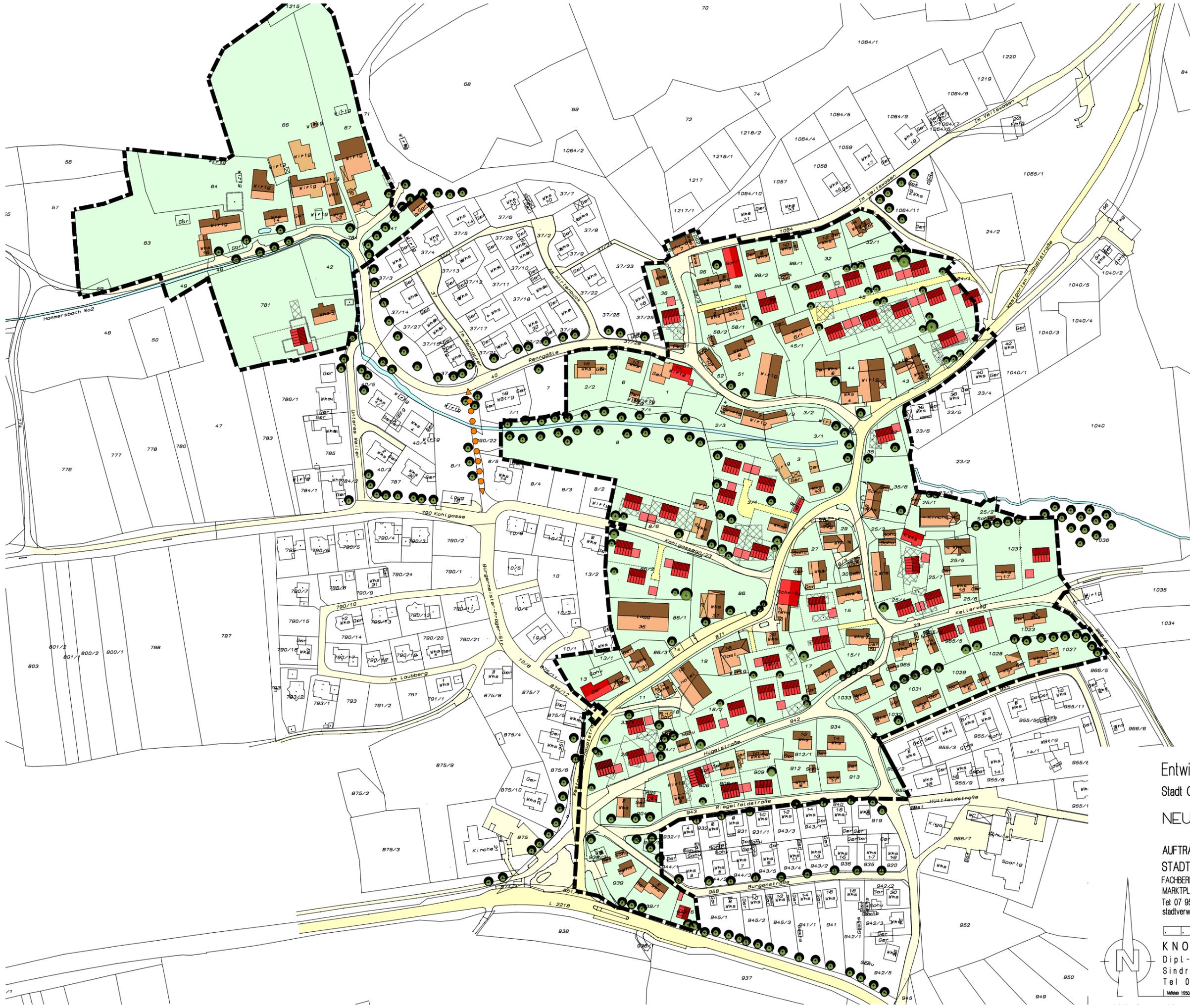
Umnutzung des ortsbildprägenden angebauten Wirtschaftsgebäudes zu Wohnzwecken (eine Wohneinheit).

3.3 Neuordnungskonzeption

Im Rahmen der ELR - Untersuchung wurde nach Erstellung der Bestandsuntersuchung, Führen von Eigentümergesprächen, Bürgerversammlungen und Abstimmung mit der Gemeinde und Ortsverwaltung eine Gesamtübersicht in Form von Neuordnungskonzeptionen (Pläne Nr. 10) für Wittau und Westgartshausen erstellt.

In dieser Plandarstellung sind alle wesentlichen Aussagen zum Bebauungs-, Nutzungs-, Verkehrs-, Freiraum getroffen.

Der Plan stellt für das gesamte innerörtliche Untersuchungsgebiet anschaulich die bestehenden Gebäude, die geplante Neubebauung als Neuordnung und Nachverdichtung und die umzunutzenden Gebäude dar. Ebenso sind sämtliche Verkehrsflächen, sowie öffentliche und private Freiflächen dargestellt.



LEGENDE

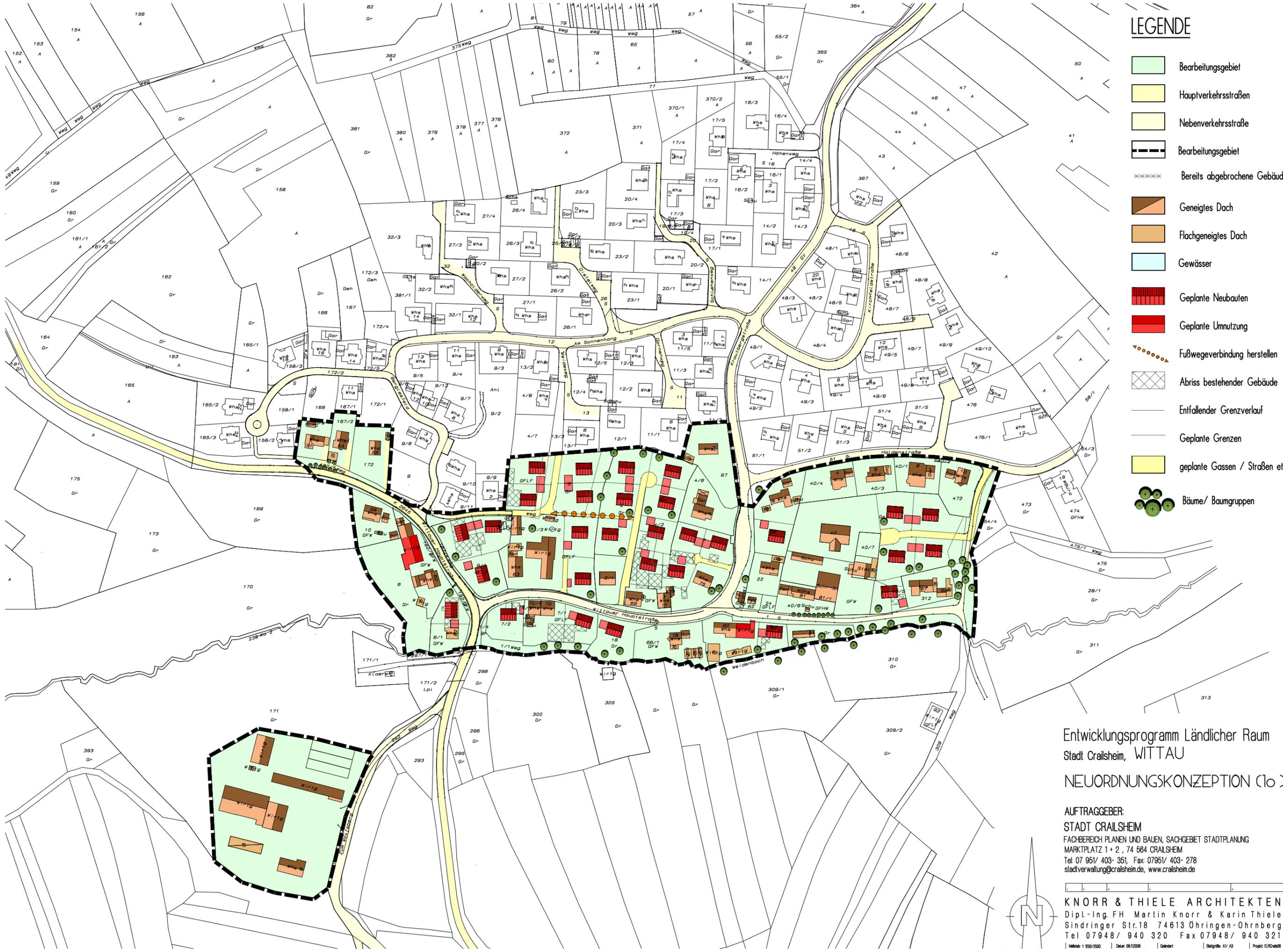
- Bearbeitungsgebiet
- Hauptverkehrsstraßen
- Nebenverkehrsstraße
- Bearbeitungsgebiet
- Geneigtes Dach
- Flachgeneigtes Dach
- Gewässer
- Geplante Neubauten
- Geplante Umnutzung
- Fußwegeverbindung herstellen
- Abriss bestehender Gebäude
- Gebäude bereits abgebrochen
- Entfallender Grenzverlauf
- Geplante Grenzen
- geplante Gassen / Straßen etc.
- Bäume/ Baumgruppen

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum Stadt Crailsheim, WESTGARTSHAUSEN NEUORDNUNGSKONZEPTION (10)

AUFTRAGGEBER:
STADT CRAILSHEIM
FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN, SACHGEBIET STADTPLANUNG
MARKTPLATZ 1+2, 74 584 CRAILSHEIM
Tel: 07 951/ 403- 351, Fax: 07951/ 403- 278
stadtverwaltung@crailsheim.de, www.crailsheim.de

KNORR & THIELE ARCHITEKTEN
Dipl.-Ing. FH Martin Knorr & Karin Thiele
Sindringer Str.18 74613 Öhringen-Öhrnberg
Tel 07948/ 940 320 Fax 07948/ 940 321
Mollat 1250/2500 Datum 08.12.2006 Geändert: Maßstab: A4/ A3 Projekt: ELR0608



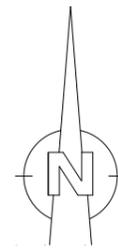


LEGENDE

-  Bearbeitungsgebiet
-  Hauptverkehrsstraßen
-  Nebenverkehrsstraße
-  Bearbeitungsgebiet
-  Bereits abgebrochene Gebäude
-  Giegenes Dach
-  Flachgiegenes Dach
-  Gewässer
-  Geplante Neubauten
-  Geplante Umnutzung
-  Fußwegeverbindung herstellen
-  Abriss bestehender Gebäude
-  Entfallender Grenzverlauf
-  Geplante Grenzen
-  geplante Gassen / Straßen etc.
-  Bäume/ Baumgruppen

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
 Stadt Crailsheim, WITTAU
 NEUORDNUNGSKONZEPTION (10)

AUFTRAGGEBER:
 STADT CRAILSHEIM
 FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN, SACHGEBIET STADTPLANUNG
 MARKTPLATZ 1+2, 74 564 CRAILSHEIM
 Tel: 07 951/ 403- 351, Fax: 07951/ 403- 278
 stadtverwaltung@crailsheim.de, www.crailsheim.de



KNORR & THIELE ARCHITEKTEN
 Dipl.-Ing. FH Martin Knorr & Karin Thiele
 Sindringer Str.18 74613 Öhringen-Öhrnberg
 Tel 07948/ 940 320 Fax 07948/ 940 321
 Maßstab: 1:250/2500 Datum: 08/2008 Geändert: Bearbeiter: AV/AS Projekt: ELR0808

3.4 Modellrechnung zur Flächeneinsparung

Im Folgenden wird die Größe der durch die Mobilisierung der innerörtlichen Potentiale im Außenbereich eingesparten Fläche ermittelt. Die Ermittlung erfolgt getrennt nach den Untersuchungsbereichen der beiden Ortschaften Westgartshausen und Wittau.

3.4.1 Westgartshausen

Maßnahme	Anzahl der Gebäude	Potentielle Flächengrößen im Neubaugebiet (brutto)
Umnutzung bestehender Nebengebäude	7	0,7 ha
Nachverdichtung	20	1,69 ha
Neuordnung	24	1,97ha
	51	4,36 ha

In der Modellrechnung für Westgartshausen zur Flächeneinsparung wurden alle innerörtlichen Potentiale ermittelt. Insgesamt ergibt sich ein innerörtliches Potential von 51 Wohneinheiten und eine Fläche von 4,36 ha.

Durch die **Umnutzung** bestehender Nebengebäude können sieben Wohneinheiten geschaffen werden. Setzt man hierfür pro Gebäude eine Flächeneinsparung im Außenbereich von 700 qm und die Erschließung der Bauflächen an, so ergibt sich ein Flächeneinsparpotential von 0,7 ha.

Die Flächen der **Nachverdichtung** innerörtlicher Brachen, Baulücken und Freiflächen konnten nach den städtebaulichen Vertiefungen ermittelt werden. (20 Gebäude, 1,69 ha). Die genauen Flächen der Nachverdichtungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Neuordnungskonzeption ermittelt. Zusätzlich wurde eine Fläche von 30% für eine notwendige Erschließung hinzugerechnet.

Bei der **Neuordnung** wurden 34 Gebäude abgebrochen und durch 24 Neubauten ersetzt. Dies ergibt eine Flächeneinsparung von 1,97 ha.

Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchung wird davon ausgegangen, dass etwa die Hälfte der vorhandenen Potentiale im Zeitraum der nächsten 10 Jahre umgesetzt werden können. Dies entspricht zwei bis drei Wohneinheiten im Jahr.

Hinzu kommt ein Potential durch die Sanierung von Wohngebäuden mit schlechter Bausubstanz, welche bereits heute teilweise unbewohnt sind.

3.4.2 Wittau

Maßnahme	Anzahl der Gebäude	Potentielle Flächengrößen im Neubaugebiet (brutto)
Umnutzung bestehender Nebengebäude	2	0,2 ha
Nachverdichtung	17	1,50 ha
Neuordnung	13	2,02 ha
	32	3,72 ha

In der Modellrechnung für Wittau zur Flächeneinsparung wurden alle innerörtlichen Potentiale ermittelt. Insgesamt ergibt sich ein innerörtliches Potential von 32 Wohneinheiten mit einer Fläche von 3,72 ha.

Durch **Umnutzung** bestehender Nebengebäude können zwei Wohneinheiten geschaffen werden. Setzt man hierfür pro Gebäude eine Flächeneinsparung im Außenbereich von 700 qm und die Erschließung der Bauflächen an, so ergibt sich ein Flächeneinsparpotential von 0,2 ha.

Die Flächen der **Nachverdichtung** innerörtlicher Brachen, Baulücken und Freiflächen konnten nach den städtebaulichen Vertiefungen ermittelt werden. (17 Gebäude, 1,15 ha). Die genauen Flächen der Nachverdichtungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Neuordnungskonzeption ermittelt. Zusätzlich wurde eine Fläche von 30% für eine notwendige Erschließung hinzugerechnet.

Bei der **Neuordnung** wurden 17 Gebäude abgebrochen und durch 13 Neubauten ersetzt. Dies ergibt eine Flächeneinsparung von 2,02 ha.

Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchung wird davon ausgegangen, dass etwa die Hälfte der vorhandenen Potentiale im Zeitraum der nächsten 10 Jahre umgesetzt werden können. Dies entspricht ein bis zwei Wohneinheiten im Jahr.

Hinzu kommt ein Potential durch die Sanierung von Wohngebäuden mit schlechter Bausubstanz, welche bereits heute teilweise unbewohnt sind.

4.0 Öffentlichkeitsarbeit

4.1 Presse

Die Stadt Crailsheim hat in ihrem örtlichen Stadtblatt die Bürgerschaft in Westgartshausen und Wittau über die Möglichkeiten, Auswirkungen und den Stand der Planungen der ELR-Untersuchung informiert.

Weiterhin wurde auf alle Termine hingewiesen, an welchen sich die Bürgerschaft über die innerörtliche Konzeption informieren und auch ihre Meinung dazu äußern konnte. Dies waren neben einer öffentlichen Ortschaftsratsitzung, 2 Bürgerversammlungen. Zusätzlich waren auch Bürgersprechtage angeboten, an denen sich die Bürger im Rathaus in Westgartshausen in Einzelgesprächen informieren konnten.

Neben dem örtlichen Mitteilungsblatt berichtete auch das „Hohenloher Tagblatt“ mehrfach über die Durchführung der Konzeption.

Neuordnungskonzept für Westgartshausen und Wittau

Beginn der städtebaulichen Untersuchungen

Im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) des Landes Baden-Württemberg wurde der Stadt Crailsheim ein Zuschuss für die Ausarbeitung eines Neuordnungskonzeptes für die Stadtteile Westgartshausen und Wittau bewilligt.

Das Neuordnungskonzept enthält eine Untersuchung der innerörtlichen Flächen- und Gebäudenutzung. 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 Westgartshausen und Wittau 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 zu Einzelprojekten erörtert werden. Diese „Sprechtage“ finden in Westgartshausen statt. 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 förder-

fähig sind. Interessierte können sich ab sofort an das Sachgebiet Stadtplanung wenden.

Das mit der Planung beauftragte Büro Knorr & Thiele Architekten aus Öhringen-Ohrnberg wird in den nächsten Tagen eine Ortsbesichtigung und Bestandsaufnahme Vorort durchführen. Die Mitarbeiter/innen des Büros werden dabei die öffentlichen und privaten Grundstücke und Gebäude erfassen und fotografieren. Die Stadtverwaltung Crailsheim bittet um Verständnis und Unterstützung bei der Bestandserhebung.

Info

Michael Bader (Sachgebiet Stadtplanung), Tel. 403-351.

Veröffentlichung im Stadtblatt vom 04.05.2006

Neuordnung in Westgartshausen

Aufklärung bei Bürgerversammlung am 24. Juli

Im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) wurde der Stadt Crailsheim ein Zuschuss für die Ausarbeitung eines „Neuordnungskonzeptes“ für die Ortschaften Westgartshausen und Wittau bewilligt. Das Neuordnungskonzept wird eine Untersuchung der innerörtlichen Flächen- und Gebäudenutzung beinhalten. 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 Westgartshausen und Wittau

mit intensiver Beteiligung der Bürger in eine positive Richtung zu lenken. Die Untersuchung wird vom Sachgebiet Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Büro Knorr & Thiele Architekten aus Öhringen-Ohrnberg durchgeführt.

Als Auftaktveranstaltung lädt die Stadtverwaltung Crailsheim und die Ortschaftsverwaltung die Bevölkerung zu einer Bürgerversammlung in Westgartshausen ein. Eine aktive Beteiligung ist erwünscht. **Termin: Montag, 24. Juli, 20 Uhr; Sporthalle Westgartshausen.**

Für Fragen stehen Michael Bader vom Sachgebiet Stadtplanung (Telefon 403-351) und Ortsvorsteher Basler gerne zur Verfügung.

Veröffentlichung im Stadtblatt vom 13.07.2006

Eine Chance für Ordnung im Ort

Westgartshausen und Wittau erhalten Konzeption

Die grobe Bestandsaufnahme ist gemacht. Jetzt geht es im alten Kern von Westgartshausen und Wittau darum, Chancen für eine geordnete bauliche Entwicklung auszuloten.

Am Montagabend wurden die Zielsetzungen einer Neuordnungskonzeption der Öffentlichkeit vorgestellt. Das

Land bezuschusst solche Planungen, die den Grundstücksbesitzern in erster Linie Perspektiven und den Stadtplaner Grundlagen geben. Wie zuletzt in Titsenbach, wo die Neuordnungskonzeption mit großem Beifall aufgenommen wurde, soll nun in Westgartshausen und Wittau aufgezeigt werden, was aus Althofstellen,

aus Nebengebäuden, aus ungünstig geschnittenen Grundstücken sowie innerörtlichen Grünflächen werden kann – wenn der Grundstücksbesitzer das selber will. Niemand ist gezwungen, die Ideen, die in den nächsten Monaten vom Architektenteam Knorr & Thiele (Öhringen-Ohrnberg) entwickelt werden,



Die alten Ortslagen von Westgartshausen (Foto) und Wittau werden untersucht. Bis zum Jahresende legt das Planungsbüro Knorr & Thiele konkrete Entwicklungsvorschläge vor.



Sie stellen die Grundlagen des Neuordnungskonzeptes für Westgartshausen und Wittau vor: (von links) Ortsvorsteher Anton Basler, Stadtplaner Klaus Ehrmann, Architekt Martin Knorr und Stadtplaner Michael Bader. Foto: Siebert

umzusetzen. Es gibt im Einzelfall Zuschüsse für Umnutzungen, aber die Chancen, den Zuschlag zu erhalten, ist eher gering, sagte Stadtplaner Klaus Ehrmann. Wer sich mit dem Gedanken trägt, seinen Besitz aufzuwerten und besser zu nutzen, wer eventuell sogar konkrete Vorstellungen hat, sollte sie bei einem der

Sprechtage (31. Juli, 25. September und 9. Oktober) nach Voranmeldung beim Sekretariat der Bauverwaltung (Telefon 403-308) vorlegen.

Die Bausubstanz ist im alten Ort Westgartshausen „gar nicht so schlecht“, sagte Martin Knorr, dessen Mitarbeiterinnen die 214 Gebäude bei einem Rundgang in Augen-

schein genommen hatten. Aber 47 landwirtschaftlich genutzte Gebäude und 47 Nebengebäude bilden ein erhebliches Potential, für die eine Umnutzung denkbar wäre. Ähnlich sieht es in Wittau aus: Dort sind 80 Gebäude äußerlich grobeingeschätzt worden. 36 kommen für eventuelle Veränderungen in Frage. ks

Veröffentlichung im Stadtblatt vom 27.07.2006

Einladung zur Bürgerversammlung

Das Neuordnungskonzept für Westgartshausen und Wittau wird am Freitag, 22. September vorgestellt

Einladung zur Bürgerversammlung am 22. September im Rahmen einer öffentlichen Ortschaftsratsitzung.

Am 24. Juli 2006 wurden die Bürger von Westgartshausen und Wittau über die Ziele und Zwecke des Neuordnungskonzeptes sowie über die bereits erfolgte Bestandserhebung informiert. Inzwischen hat das Sachgebiet Stadtplanung der Stadt Crailsheim in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Knorr & Thiele einen Entwurf für das Neuordnungs-

konzept erarbeitet. Diesen Entwurf des Neuordnungskonzeptes möchte die Stadtverwaltung Crailsheim und die Ortschaftsverwaltung Westgartshausen und Wittau der Bevölkerung gerne vorstellen und laden deshalb zu einer Bürgerversammlung ein.

Termin: Freitag, 22. September, 20 Uhr, Gemeinschaftsraum Kellerweg 7 in Westgartshausen.

Über eine zahlreiche Teilnahme und aktive Beteiligung würden sich Stadt- und Ortschaftsverwaltung sehr freuen.

Ziel des Neuordnungskonzeptes ist es, zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslagen von Westgartshausen und Wittau aufzuzeigen. Daher werden verschiedene Maßnahmen im Hinblick auf

- Nachverdichtung (Bebauung von Freiflächen),
 - Neuordnung (Neubau nach Abbruch leerstehender bzw. gering genutzter Gebäude) und
 - Umnutzung (von Wirtschaftsgebäuden)
- vorgeschlagen. Wir möchten darauf hinweisen, dass

es sich bei den angedachten Maßnahmen um planerische Vorschläge handelt, die nur auf freiwilliger Basis umgesetzt werden können.

Anregungen aus der Bürgerversammlung können im Rahmen einer Überarbeitung des Neuordnungskonzeptes berücksichtigt werden. Anschließend wird es dem Ortschafts- und Gemeinderat zur endgültigen Beschlussfassung vorgelegt.

Soweit einzelne Fragen am Veranstaltungsabend nicht abschließend geklärt

werden können besteht am Montag, 25. September ab 15 Uhr in der Geschäftsstelle Westgartshausen die Möglichkeit zu Einzelgesprächen.

Um eine mündliche oder telefonische Terminvereinbarung mit Michael Bader vom Sachgebiet Stadtplanung (Telefon 403-351) wird gebeten. Michael Bader steht auch gerne für Fragen zum Neuordnungskonzept zur Verfügung.

Herbert Holl, Bürgermeister und Anton Basler, Ortsvorsteher

Veröffentlichung im Stadtblatt vom 14.09.2006

Ungeahntes Baupotential

Entwicklungstipps für Westgartshausen und Wittau

In Westgartshausen und Wittau sind innerorts in beträchtlichem Umfang Gebäude und Grundstücke vorhanden, die für die bauliche Weiterentwicklung genutzt werden können.

Das geht aus der Bestandsanalyse und aus der am letzten Freitag einstimmig vom Ortschaftsrat abgesetzten Neuordnungskonzeption her-

vor. Dieses „planerische Leitbild“ (Stadtplaner Klaus Ehrmann) ist nicht mehr, aber auch nicht weniger als eine durchdachte, im Einzelfall durchaus aber anpassungsfähige Studie, was an welcher Stelle in Westgartshausen und Wittau neu- oder umgebaut werden könnte. Damit erhalten die Grundstücks- und Gebäudeeigentümer eine kostenlose Grundlage für Über-



Ein Beispiel im nordöstlichen Teil von Westgartshausen: Es ist eines von mehreren Gebieten, in denen die Pläne der Stadt und der Büros Thiele & Knorr gute Entwicklungschancen sehen.



Dieser Ausschnitt aus der Neuordnungskonzeption zeigt für Wittau ganz erhebliche Entwicklungsmöglichkeiten auf. Planung: Thiele & Knorr (Oberingenieur)

legungen in der näheren oder ferneren Zukunft.

In Westgartshausen fanden die Fachleute des Planungsbüros Knorr & Thiele sieben „Kandidaten“ für eine Umnutzung (z. B. aus Scheune wird Wohnhaus). 21 Flächen kommen für eine „Nachverdichtung“ in Frage und in 25 Fällen wäre eine Neuordnung (Abbruch und Neubau) angebracht. In Wittau sieht die Bilanz wie folgt aus: zweimal Umnutzung, 17 Mal Nachverdichtung und 13 Mal Neuordnung.

Diese „informelle Planung“ wird zwar nie eine verbindliche Rechtsform erlangen, den-

noch ist sie nicht für die Schululade gedacht. Sie zeigt Perspektiven auf, die die Eigentümer nutzen können, aber nicht müssen. Die Stadtplaner sehen Vorteile, auch ohne aufwändige Bebauungsplanverfahren sinnvolle Baumöglichkeiten zu eröffnen.

In Westgartshausen gibt es im Nordosten, an der Kohlgasse, im Gebiet Kellerweg bzw. im Bereich Haupt-/Hügel- und Riegefeldstraße Ansätze für zusammenhängende Entwicklungen. In Wittau liegen im Bogen der Hauptstraße entwicklungsfähige Flächen. Allerdings ist sowohl in Westgartshausen wie auch in Wit-

tau auf landwirtschaftliche Betriebe zu achten. In der kurzen Diskussion betonte Ortsvorsteher Anton Basler, dass die Grundstücke eher größer werden, als von den Planern angenommen, und daher weniger Neubauten zu erwarten wären. Stadtplaner Klaus Ehrmann und sein Kollege Michael Bader gingen und gehen in Einzelgesprächen auf die jeweiligen Belange ein.

Dem Gemeinderat liegt das Konzept heute (28. September) zur Beschlussfassung vor. In jüngerer Vergangenheit waren solche Konzepte in Trienbach und Roßfeld auf positive Resonanz gestoßen. Es

Veröffentlichung im Stadtblatt vom 28.09.2006

4.2 Bürgerversammlungen

In der Turn- und Festhalle in Westgartshausen fand eine Bürgerversammlung statt. Im ehemaligen Schulhaus, fand eine öffentliche Ortschaftsratsitzung und eine Bürgerversammlung statt. In der ersten Bürgerversammlung am 24. Juli 2006 wurden die Interessierten über die Bestandsuntersuchung informiert und auf die Termine der Bürgersprechtage hingewiesen.

Die zweite Bürgerversammlung fand am 22. September 2006 statt. Hier wurde die Neuordnungskonzeption für Westgartshausen und Wittau vorgestellt.



4.3 Ortschaftsratsitzungen

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine öffentliche Ortschaftsratsitzung im ehemaligen Schulhaus in Westgartshausen durchgeführt. Neben den Ortschaftsräten nahm auch Ortsvorsteher Basler und seitens der Verwaltung in Crailsheim Baubürgermeister Herr Holl teil. Die Planer vom beauftragten Büro Knorr & Thiele Architekten stellten den Untersuchungsstand und die weitere Vorgehensweise vor und standen für Fragen zur Verfügung.

Aus den Ortschaftsratsitzungen wurden Vorschläge und Anregungen in die Planung aufgenommen.

Es handelte sich um öffentliche Sitzungen.

Die Ortschaftsratsitzungen fanden am 09. Mai 2006 am 24. Juli 2006 und am 22.09.2006 statt.

4.4 Gemeinderatsitzungen

In den öffentlichen Gemeinderatsitzungen wurde der Gemeinderat von Crailsheim über den jeweiligen Stand der Untersuchung informiert.

4.5 Bürgersprechtage

Im Rahmen der ELR- Untersuchung fanden in Westgartshausen im Rathaus an drei Tagen sogenannte „Bürgersprechtage“ statt.

Im Vorfeld wurden Flyer, Handzettel, Plakate und Veröffentlichungen im Mitteilungsblatt mit Hinweis auf die Bürgersprechtage angefertigt.

5. Anlagen

5.1 Fotodokumentation

Die Fotodokumentation ist separat bei der Stadtverwaltung Crailsheim einsehbar.

5.2 Öffentlichkeitsarbeit (Flyer/ Plakate)



Große Kreisstadt

Crailsheim...

*Einladung zur
Bürgerversammlung im
Rahmen einer öffentlichen
Ortschaftsratsitzung*

*Vorstellung des Entwurfs des
Neuordnungskonzeptes*

Wann: Freitag, 22. September 2006

Beginn: 20.00 Uhr

Wo: Turnhalle Westgartshausen

ARCHITEKTUR & STÄDTEBAU

KNORR & THIELE
ARCHITEKTEN

Diplom - Ingenieure FH Martin Knorr & Karin Thiele
Sindlinger Straße 18 • 74613 Öhringen-Ohmberg
Tel. 07948 / 940 320 • Fax 940 321 • Knorr_Thiele@t-online.de

TERMINNE
Liebe Bürgerinnen,
Liebe Bürger
Im Rahmen der ELR-
Untersuchung für
Westgartshausen und
Wittau finden in
Westgartshausen an
folgenden Terminen
Sprechtage statt.
Hier können mögliche
Förderungen und
Planungen mit den Planern
besprochen werden.
Montag, 31.07.2006
Montag, 25.09.2006
Montag, 09.10.2006
(bei Bedarf)
Die Termine finden jeweils
ab 15.00 Uhr statt. Eine
telefonische Anmeldung ist
erforderlich.
Bitte sprechen Sie Ihren
Wunschtermin mit Herrn
Bader (07951/ 403 308) ab.

Entwicklungs- programm ländlicher Raum

Neuordnungs- konzeption für Westgartshausen und Wittau

SPRECHTAGE



TERMINNE
Liebe Bürgerinnen,
Liebe Bürger
Im Rahmen der ELR-
Untersuchung für
Westgartshausen und
Wittau finden in
Westgartshausen an
folgenden Terminen
Sprechtage statt.
Hier können mögliche
Förderungen und
Planungen mit den Planern
besprochen werden.
Montag, 31.07.2006
Montag, 25.09.2006
Montag, 09.10.2006
(bei Bedarf)
Die Termine finden jeweils
ab 15.00 Uhr statt. Eine
telefonische Anmeldung ist
erforderlich.
Bitte sprechen Sie Ihren
Wunschtermin mit Herrn
Bader (07951/ 403 308) ab.

Entwicklungs- programm ländlicher Raum

Neuordnungs- konzeption für Westgartshausen und Wittau

SPRECHTAGE



TERMINNE
Liebe Bürgerinnen,
Liebe Bürger
Im Rahmen der ELR-
Untersuchung für
Westgartshausen und
Wittau finden in
Westgartshausen an
folgenden Terminen
Sprechtage statt.
Hier können mögliche
Förderungen und
Planungen mit den Planern
besprochen werden.
Montag, 31.07.2006
Montag, 25.09.2006
Montag, 09.10.2006
(bei Bedarf)
Die Termine finden jeweils
ab 15.00 Uhr statt. Eine
telefonische Anmeldung ist
erforderlich.
Bitte sprechen Sie Ihren
Wunschtermin mit Herrn
Bader (07951/ 403 308) ab.

Entwicklungs- programm ländlicher Raum

Neuordnungs- konzeption für Westgartshausen und Wittau

SPRECHTAGE



TERMINNE
Liebe Bürgerinnen,
Liebe Bürger
Im Rahmen der ELR-
Untersuchung für
Westgartshausen und
Wittau finden in
Westgartshausen an
folgenden Terminen
Sprechtage statt.
Hier können mögliche
Förderungen und
Planungen mit den Planern
besprochen werden.
Montag, 31.07.2006
Montag, 25.09.2006
Montag, 09.10.2006
(bei Bedarf)
Die Termine finden jeweils
ab 15.00 Uhr statt. Eine
telefonische Anmeldung ist
erforderlich.
Bitte sprechen Sie Ihren
Wunschtermin mit Herrn
Bader (07951/ 403 308) ab.

Entwicklungs- programm ländlicher Raum

Neuordnungs- konzeption für Westgartshausen und Wittau

SPRECHTAGE



SPRECHTAGE

Entwicklungs-
programm
ländlicher Raum
Neorderungs-
konzeption für
Westgartshausen
und Wittau



Liebe Bürgerinnen,
Liebe Bürger

Im Rahmen der ELR-
Untersuchung für
Westgartshausen und
Wittau finden in
Westgartshausen an
folgenden Terminen
Sprechtage statt.
Hier können mögliche
Förderungen und
Planungen mit den Planern
besprochen werden.

TERMINE

Montag, 31.07.2006
Montag, 25.09.2006
Montag, 09.10.2006
(bei Bedarf)

Die Termine finden jeweils
ab 15.00 Uhr statt. Eine
telefonische Anmeldung ist
erforderlich.
Bitte sprechen Sie Ihren
Wunschtermin mit Herrn
Bader (07951/ 403 308) ab.

SPRECHTAGE

Entwicklungs-
programm
ländlicher Raum
Neorderungs-
konzeption für
Westgartshausen
und Wittau



Liebe Bürgerinnen,
Liebe Bürger

Im Rahmen der ELR-
Untersuchung für
Westgartshausen und
Wittau finden in
Westgartshausen an
folgenden Terminen
Sprechtage statt.
Hier können mögliche
Förderungen und
Planungen mit den Planern
besprochen werden.

TERMINE

Montag, 31.07.2006
Montag, 25.09.2006
Montag, 09.10.2006
(bei Bedarf)

Die Termine finden jeweils
ab 15.00 Uhr statt. Eine
telefonische Anmeldung ist
erforderlich.
Bitte sprechen Sie Ihren
Wunschtermin mit Herrn
Bader (07951/ 403 308) ab.

SPRECHTAGE

Entwicklungs-
programm
ländlicher Raum
Neorderungs-
konzeption für
Westgartshausen
und Wittau



Liebe Bürgerinnen,
Liebe Bürger

Im Rahmen der ELR-
Untersuchung für
Westgartshausen und
Wittau finden in
Westgartshausen an
folgenden Terminen
Sprechtage statt.
Hier können mögliche
Förderungen und
Planungen mit den Planern
besprochen werden.

TERMINE

Montag, 31.07.2006
Montag, 25.09.2006
Montag, 09.10.2006
(bei Bedarf)

Die Termine finden jeweils
ab 15.00 Uhr statt. Eine
telefonische Anmeldung ist
erforderlich.
Bitte sprechen Sie Ihren
Wunschtermin mit Herrn
Bader (07951/ 403 308) ab.

SPRECHTAGE

Entwicklungs-
programm
ländlicher Raum
Neorderungs-
konzeption für
Westgartshausen
und Wittau



Liebe Bürgerinnen,
Liebe Bürger

Im Rahmen der ELR-
Untersuchung für
Westgartshausen und
Wittau finden in
Westgartshausen an
folgenden Terminen
Sprechtage statt.
Hier können mögliche
Förderungen und
Planungen mit den Planern
besprochen werden.

TERMINE

Montag, 31.07.2006
Montag, 25.09.2006
Montag, 09.10.2006
(bei Bedarf)

Die Termine finden jeweils
ab 15.00 Uhr statt. Eine
telefonische Anmeldung ist
erforderlich.
Bitte sprechen Sie Ihren
Wunschtermin mit Herrn
Bader (07951/ 403 308) ab.

Das Neuordnungskonzept wurde im Auftrag der Stadt Crailsheim vom Sachgebiet Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Knorr & Thiele aus Öhringen-Öhrnberg erarbeitet.



Stadtverwaltung Crailsheim
Sachgebiet Stadtplanung
Marktplatz 1+2, 74 564 Crailsheim
Tel: 07951/ 403 351, Fax 07951/ 403 278
stadtverwaltung@crailsheim.de, www.crailsheim.de

