

NEUORDNUNGSKONZEPT CRAILSHEIM – INGERSHEIM

Stand: 14. November 2007

UNTERSUCHUNG
ZUR EINDÄMMUNG DES LANDSCHAFTSVERBRAUCHS
DURCH AKTIVIERUNG DER INNERÖRTLICHEN POTENTIALE

IM RAHMEN DES
ENTWICKLUNGSPROGRAMMS LÄNDLICHER RAUM (ELR)

DES MINISTERIUMS
FÜR ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHER RAUM
BADEN-WÜRTTEMBERG

Inhaltsverzeichnis:

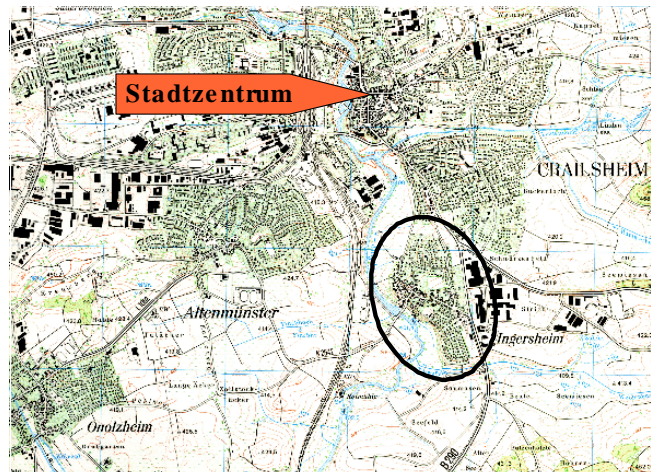
| | | |
|----------|--|----------------|
| 1 | Mögliche Entwicklungen in Ingersheim | 3 |
| 1.1 | Lage im Raum | 3 |
| 1.2 | Der Ort und seine Geschichte | 3 |
| 1.3 | Das Wachstum des Ortes bis heute | 4 |
| 1.4 | Bevölkerungsentwicklung | 5 |
| 1.5 | Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft | 8 |
| 2 | Innerörtliche Entwicklungschancen | 9 |
| 3 | Bestandserhebung | 10 |
| 3.1 | Auszug aus dem Flächennutzungsplan | 10 |
| 3.2 | Gebiete mit Bebauungsplänen – Geltungsbereich Neuordnungskonzept | 12 |
| 3.3 | Grün- und Freiflächenstrukturen | 14 |
| 3.4 | Landwirtschaft | 16 |
| 3.5 | Denkmalschutz, Öffentliche Einrichtungen und Gewerbebetriebe | 18 |
| 3.6 | Zustand der Bausubstanz | 20 |
| 3.7 | Freiflächen und Leerstände | 22 |
| 4 | Analyse der innerörtlichen Potentiale | 24 |
| 4.1 | Innerörtliche Potentiale im Untersuchungsgebiet | 24 |
| 4.2 | Belange der Landwirtschaft und des Gewerbes | 24 |
| 5 | Neuordnungskonzept | 26 |
| 5.1 | Maßnahmenplan - Zusammenschau der vorgeschlagenen Maßnahmen | 26 |
| 5.2 | Grundsätze der Planung | 26 |
| 5.3 | Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge | 28 - 42 |
| 5.4 | Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge | 43 - 72 |
| 5.5 | Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge | 73 - 77 |
| 5.6 | Ergebnis Flächeneinsparpotential | 78 |
| 6 | Zusammenfassung | 79 |
| 7 | Öffentlichkeitsarbeit | 79 - 81 |
| 8 | Impressum | 82 |

1 MÖGLICHE ENTWICKLUNGEN IN INGERSHEIM

1.1 Lage im Raum

Ingersheim ist ein Stadtteil der Großen Kreisstadt Crailsheim. Die Entfernung ins Stadtzentrum von Crailsheim beträgt keine 2 km.

Über die unmittelbar östlich vorbeiführende Bundesstraße 290 und die Landesstraße 2218 sind die Autobahnan-schlüsse zur A 6 und A 7 rasch zu erreichen.



Der Ort im Stadtgefüge

1.2 Der Ort und seine Geschichte

Die Heimatforschung vermutet, dass Ingersheim spätestens im siebten Jahrhundert gegründet wurde. Damit gehört der Ort zu den frühen Siedlungen in der Region.

Bedingt durch die Nähe zu Crailsheim, teilte der Ort über die Jahrhunderte hinweg im Wesentlichen das Schicksal dieser Stadt. Im Jahre 1940 verlor er dann seine Selbständigkeit und wurde ein Stadtteil Crailsheims.

Der alte Ortskern ist bis heute dörflich geprägt. In Ingersheim wohnen über 1400 Menschen.



Ev. Mathäuskirche in der Ortsmitte

1.3 Das Wachstum des Ortes bis heute

Die Entwicklung Ingersheims in die Fläche ging über 1300 Jahre nur sehr langsam voran. Noch 1965 umfasste die Ortslage im Wesentlichen nur das Untersuchungsgebiet. Danach begann ein rasantes Wachstum, das den Ort sprunghaft ausdehnte. Dieses Wachstum kam keine 30 Jahre später zum Stillstand, als der Ort an seine naturräumlichen Grenzen stieß.



Urkarte um 1820
(nachträglich farbig hinterlegt)



Staatskarte um 1970



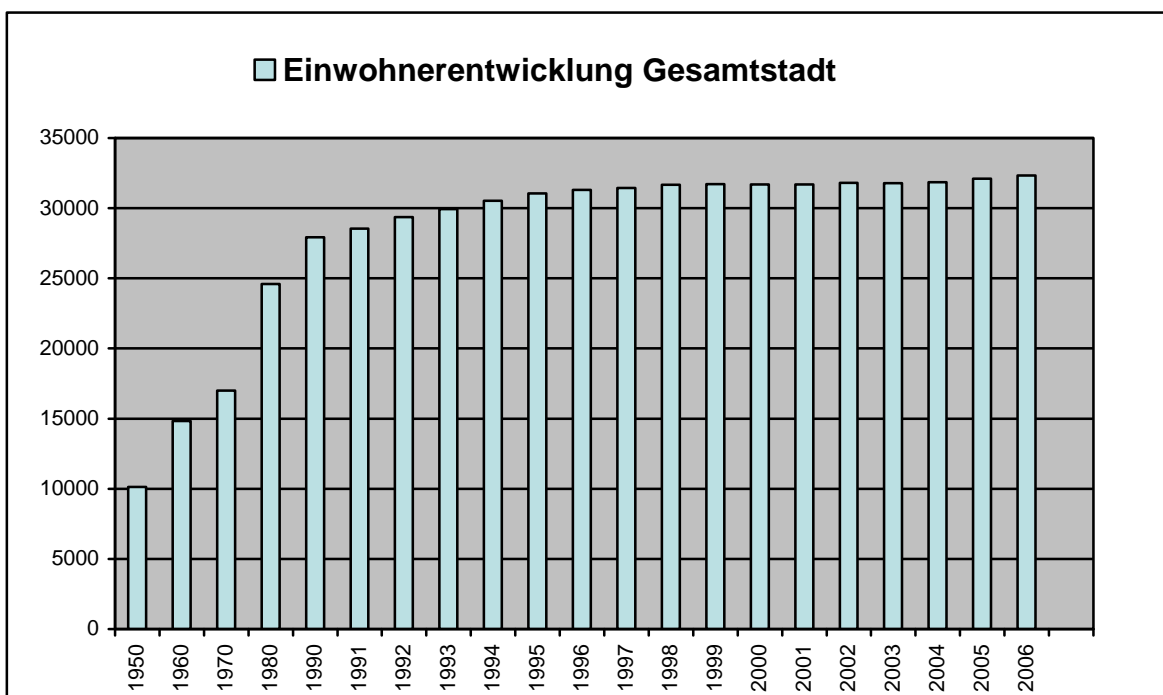
Liegenschaftskataster 2006

1.4 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt:

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

Betrachtet man diese Entwicklung genauer, so stellt man ein sehr starkes Wachstum bis Mitte der 90-er Jahre fest. Seit 1995 flacht sich das Bevölkerungswachstum immer weiter ab. Im Jahre 2003 gab es sogar einen kurzzeitigen Bevölkerungsrückgang. Das durchschnittliche Wachstum der vergangenen 10 Jahre lag bei 0,3%/Jahr, das der letzten 5 Jahre bei 0,4%/Jahr. Im letzten Jahr wuchs die Bevölkerung 0,7%.



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

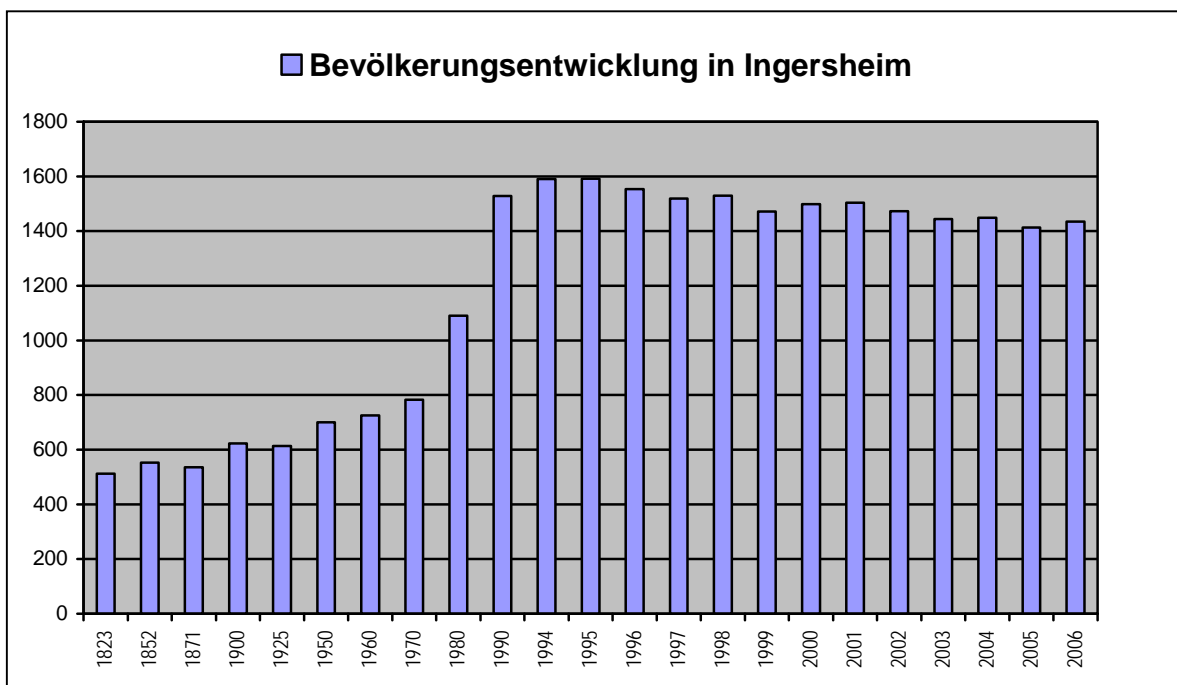
Innerhalb des Stadtgebietes verlief die Bevölkerungsentwicklung unterschiedlich. Die Entwicklung in den einzelnen Stadtteilen war dabei primär von der Verfügbarkeit von Bauland und nur sekundär von der Attraktivität des jeweiligen Standortes abhängig. Die Ausweisung von Baugebieten führte immer zu einem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

Für die kommenden Jahre erwartet die Stadtverwaltung weiteres Wachstum, zunächst in einer Größenordnung von ca. 0,6%/Jahr. Diese Annahme basiert auf der Entwicklung der letzten Jahre und der guten wirtschaftlichen Perspektiven für den Raum Crailsheim. Der Regionalverband Franken prognostiziert für den deutlich längeren Zeitraum bis 2020 eine Einwohnerzunahme von 0,3%/Jahr. Dieser Wert bezieht sich auf den Verwaltungsraum (d.h. auf die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft) Crailsheim. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg erwartet im Jahre 2020 die heute vorhandene Einwohnerzahl. Somit kann folgendes festgestellt werden: gleich welcher Prognose man folgt, keine geht bis 2020 von schwindenden Bevölkerungszahlen aus.

Aus der Quersumme dieser Prognosen ergibt sich für die nächsten Jahre ein weiteres Bevölkerungswachstum, allerdings in deutlich abgeschwächter Form und mit abnehmender Tendenz. Somit muss davon ausgegangen werden, dass die Stadtteile zunächst noch ein stärkeres und später ein schwächeres Wachstum aufweisen werden, vorausgesetzt es bestehen entsprechende Baumöglichkeiten (vgl. oben). Diese Einschätzung erfolgt u.a. vor dem Hintergrund des sich abschwächenden Bevölkerungswachstums, aber insbesondere des erwarteten weiteren Anstiegs der Wohnfläche je Einwohner. Dabei darf der letzte Punkt nicht unterschätzt werden: so führt allein der Umstand, dass die Anzahl der in den Haushalten lebenden Personen nach wie vor weiter rückläufig ist, dazu, dass immer weniger Menschen in den bestehenden Wohnungen leben. Damit wird zwangsläufig - selbst bei stagnierender Bevölkerungsentwicklung - auf absehbare Zeit zusätzlicher Wohnraum erforderlich.

Bevölkerungsentwicklung Ingersheim:

Die nachfolgende Tabelle zeigt eindrücklich die schnelle Bevölkerungszunahme in Ingersheim zwischen 1970 und 1994. Dies ist zu erklären durch die Bebauung der großen Wohngebiete südlich und nördlich der alten Ortslage in diesem Zeitraum (vgl. unten unter 3.2 „Gebiete mit Bebauungsplänen – Geltungsbereich Neuordnungskonzept“). Seitdem ist die Einwohnerzahl tendenziell rückläufig. Die Ursache hierfür liegt dabei nicht in der mangelnden Attraktivität des Standortes, sondern darin, dass Baugrundstücke kaum mehr zur Verfügung stehen, zugleich aber die Wohnfläche je Einwohner kontinuierlich gestiegen ist (vgl. vorstehenden Abschnitt).



(Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Crailsheim)

(Hinweis: zur Verdeutlichung der Einwohnerentwicklung der letzten Jahrzehnte wurde der Zeitraum seit 1994 in Jahresschritten dargestellt, der Zeitraum zwischen 1950 und 1990 in Schritten von je 10 Jahren und der Zeitraum zwischen 1823 und 1950 in Schritten von je ca. 25 Jahren (hier liegen nicht für jedes Jahr Daten vor))

Zur künftigen Entwicklung in Ingersheim kann folgendes festgehalten werden:

Ingersheim gehört zu den attraktiven, zentralen Standorten im Stadtgebiet. Der Ort liegt unmittelbar südlich von Crailsheim, zwischen dem landschaftlich reizvollen Jagsttal im Westen und der Bundesstraße 290 im Osten. Er verfügt über attraktive Einkaufsmöglichkeiten in der Crailsheimer Innenstadt, über gute Naherholungsmöglichkeiten im Jagsttal und eine hervorragende Verkehrsanbindung. Zudem bietet er zahlreiche Arbeitsplätze in den großen Gewerbegebieten östlich der B 290. Hervorzuheben sind hier insbesondere zwei weltweit agierende Hightech-Betriebe der Verpackungsmaschinenindustrie.

Dies führt dazu, dass Ingersheim nach wie vor ein überdurchschnittlich begehrter Wohnstandort ist. Obwohl bekannt ist, dass die Stadt in diesem Stadtteil über keine Bauplätze verfügt, liegen immer wieder Anfragen vor. Es ist davon auszugehen, dass dies - auch bei einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung - so bleiben wird.

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

1.5 Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft

Da Ingersheim zentral gelegen und somit gut in die Infrastrukturen der Stadt Crailsheim eingebunden ist, sollte versucht werden, zumindest die heute vorhandene Einwohnerzahl zu halten.

Diesem Ziel kann durch die Ausweisung von Baugebieten an den Rändern des Stadtteiles nicht nachgekommen werden. Die naturräumlichen Gegebenheiten (Talauen und Landschaftsschutzgebiete im Süden und Westen) sowie bauliche Nutzungen (Wohn- und Gewerbegebiete im Norden und Osten) lassen dies nicht zu. Der unter 3.1 dargestellte "Auszug aus dem Flächennutzungsplan" belegt dies eindrücklich.

Somit verbleibt als wichtigste Entwicklungsmöglichkeit die Überplanung der bereits bebauten Gebiete. Dies betrifft insbesondere die alte Ortslage, da hier zahlreiche Gebäude leer stehen bzw. nur zu untergeordneten Abstellzwecken verwendet werden. Zudem gibt es in der alten Ortslage mehrere nicht bebaute Freiflächen. Hinzu kommen einige unbebaute - in Privatbesitz befindliche - Einzelgrundstücke in den Baugebieten.

Für die Nachverdichtung bietet Ingersheim viele Chancen



2 INNERÖRTLICHE ENTWICKLUNGSCHANCEN



innerörtliche Baulücke



marode Bausubstanz



größere innerörtliche Freifläche



ungenutztes Scheunengebäude



„Außenbereich im Innenbereich“



leer stehender Lagerschuppen

3 BESTANDSERHEBUNG

3.1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der Auszug aus dem Flächennutzungsplan zeigt deutlich, dass Ingersheim an seinen Rändern nicht weiter wachsen kann. Folgende Entwicklungsgrenzen bestehen

- im Westen die Jagst mit Ihren Überschwemmungsgebieten sowie ein großflächiges Landschaftsschutzgebiet
- im Osten die Bundesstraße 290 und daran anschließend großflächige Gewerbegebiete
- im Norden zwei öffentliche Grünflächen, die eine Zäsur zur Kernstadt hin bilden
- im Süden der Tümpfelbach, eingebettet in ein großflächiges Landschaftsschutzgebiet

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit zur Innenentwicklung.

Die großen Wohnbauflächen im Norden und Süden von Ingersheim sind in den zurückliegenden 30 Jahren systematisch erschlossen worden und inzwischen mit Neubauten aufgesiedelt. Noch vorhandene Baulücken befinden sich in Privatbesitz und dürften nach und nach geschlossen werden. Eine Neuordnung dieser Baugebiete ist nicht angezeigt.

Im Gegensatz hierzu stehen die gemischten Bauflächen der alten Ortslage: hier gibt es größere Freiflächen. Da landwirtschaftliche Betriebe ihre Produktion eingestellt haben, stehen zudem viele Scheunen und Ställe leer. Ferner gibt es überalterte Bausubstanz, deren Renovierung z.T. wirtschaftlich kaum darstellbar ist

Eine Besonderheit stellt der in der Mitte des Plangebietes gelegene „Außenbereich im Innenbereich“ dar, im nebenstehenden Planteil als "landwirtschaftliche Fläche" gekennzeichnet. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird die Frage zu klären sein, inwieweit er einer Bebauung zugeführt werden kann und soll.

Damit ist das Untersuchungsgebiet grob umrissen. Es umfasst im Wesentlichen die Gemischten Bauflächen und den „Außenbereich im Innenbereich“.

NEUORDNUNGSKONZEPT INGERSHEIM

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.1

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

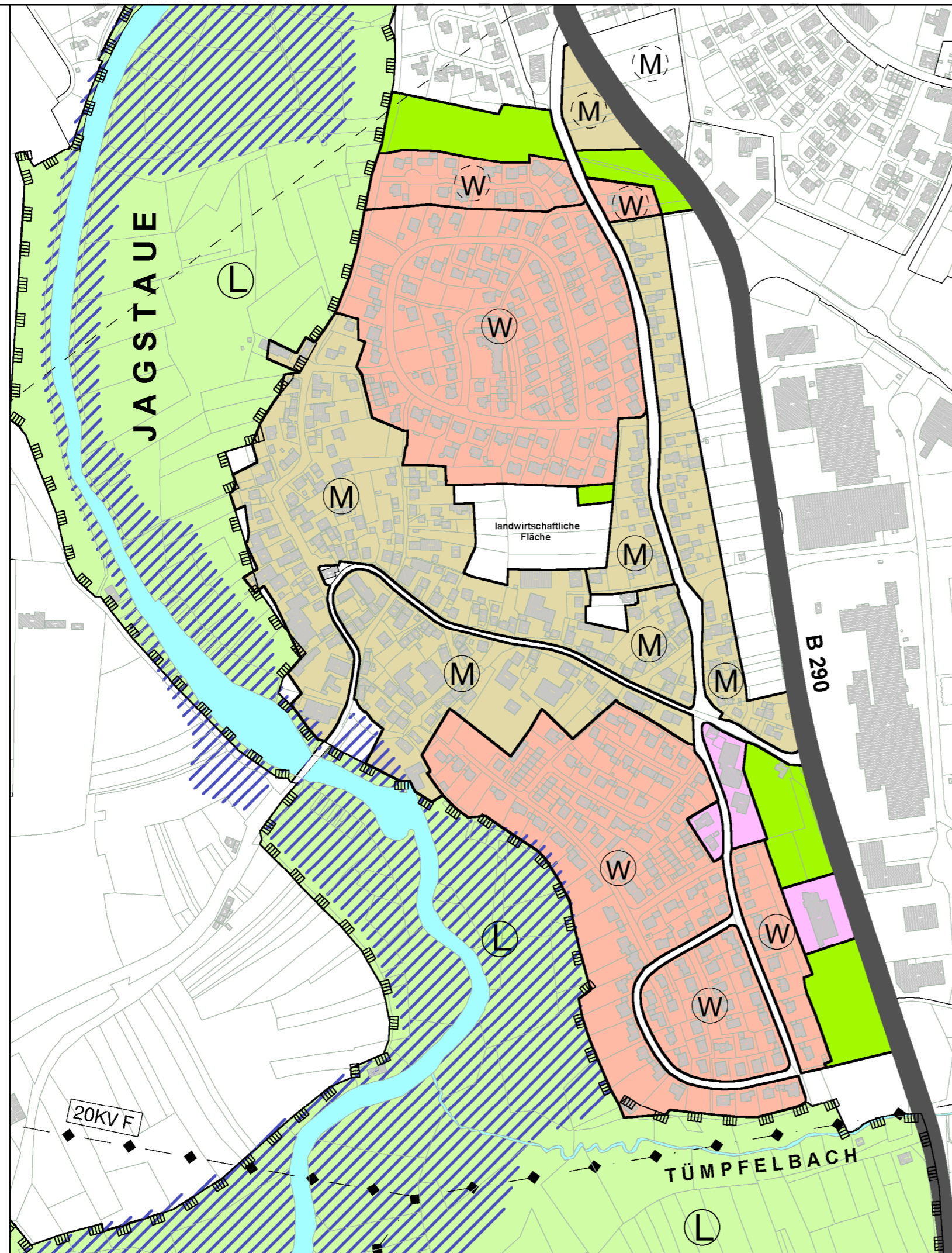
Legende:

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Landschaftsschutzgebiete
-  Gewässer
-  Überschwemmungsgebiet der Jagst
-  Öffentliche Grünflächen
-  Gemeinbedarfsflächen
-  Bundesstraße 290



M 1 : 5.000

Stand: 14.11.2007



3.2 Gebiete mit Bebauungsplänen - Untersuchungsgebiet

Unter 3.1 „Auszug aus dem Flächennutzungsplan“ wurde das Untersuchungsgebiet grob umrissen. Es umfasst im Wesentlichen die Gemischten Bauflächen des FNP und den dort dargestellten „Außenbereich im Innenbereich“. Nachfolgend werden die Grenzen des Untersuchungsgebietes exakt definiert.

Im Westen entspricht die Grenze des Untersuchungsgebietes im Wesentlichen der Grenze der Gemischten Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan. Diese fällt weitgehend mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes beiderseits der Jagst zusammen. Damit ist die maximal überplanbare Fläche und somit die Grenze des Untersuchungsgebietes vorgegeben.

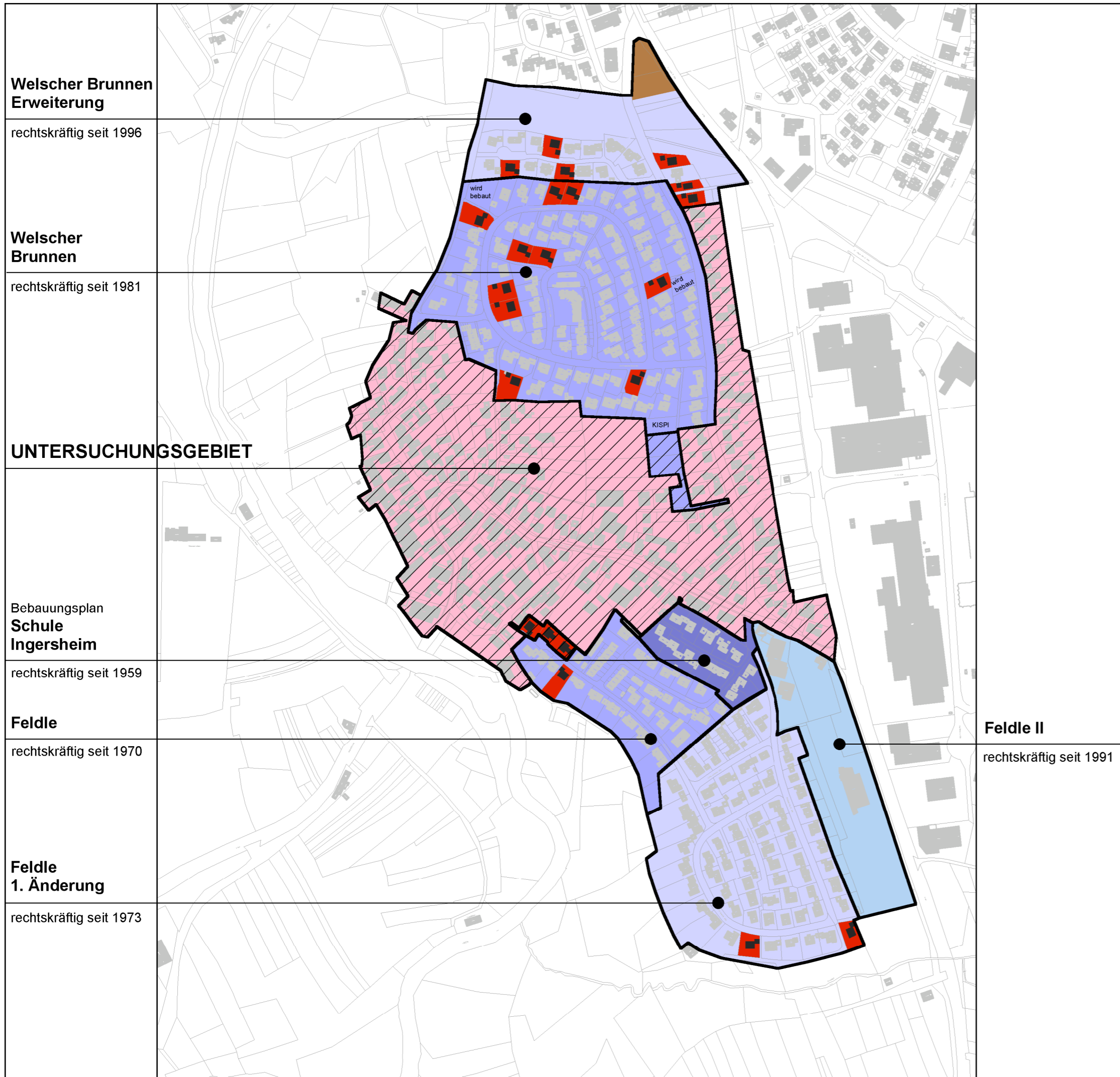
Im Osten entspricht die Grenze des Untersuchungsgebietes der Grenze der Gemischten Baufläche im FNP. Eine Ausdehnung auf die daran anschließende landwirtschaftliche Fläche bis zur Bundesstraße 290 erfolgt nicht (Emissionen der B 290 und der Industriegebiete). Es müssten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden - dies widerspräche dem Sinn der Untersuchung.

Im Norden folgt die Grenze weitgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Welscher Brunnen“. Ein kleiner Teilbereich dieses Bebauungsplanes wird in das Untersuchungsgebiet einbezogen, da die dort getroffenen Festsetzungen bisher nicht umgesetzt wurden und sich im Rahmen der Untersuchung der westlich daran angrenzenden Flächen auch eine Veränderung des bisher noch nicht umgesetzten Teilbereiches des Bebauungsplanes „Welscher Brunnen“ ergeben könnte.

Der im FNP ausgewiesene „Außenbereich im Innenbereich“ wird ebenfalls in das Untersuchungsgebiet einbezogen.

Im Süden entspricht die Grenze weitgehend den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Feldle“, „Feldle II“ und „Schule Ingersheim“.

Ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplangebietes „Feldle“ wird in das Untersuchungsgebiet einbezogen, da die dort getroffenen Festsetzungen bisher nicht umgesetzt wurden und über diesen Bereich eine Erschließung der nordöstlich anschließenden innerörtlichen Freifläche möglich wäre.









NEUORDNUNGSKONZEPT INGERSHEIM

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.2

GEBIETE MIT BEBAUUNGSPLÄNEN UND DEREN RESTKAPAZITÄTEN

UNTERSUCHUNGSGEBIET

Legende:

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



M 1 : 2.000

Stand: 14.11.2007

3.3 Grün- und Freiflächenstruktur

Im Westen und Südwesten grenzt das Untersuchungsgebiet unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet (siehe oben unter 3.1 „Auszug aus dem Flächennutzungsplan“). Die Jagst und ihre umfangreichen Weichholzbestände liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes, tangieren dessen Grenze aber im Südwesten. Die Jagst und ihre Ufer sind als Flora-Fauna-Habitat-Gebiete ausgewiesen. Ein Biotop gemäß § 32 NatSchG besteht in Form einer Feldhecke am Westrand der großen Wiesenfläche im nördlichen Plangebiet.

Typisch für das Untersuchungsgebiet sind die umfangreichen Streuobstbestände im Osten und Norden. Diese liegen in Wirtschaftswiesen und Hausgärten, sind zumeist mit alten Hochstämmen bestanden und überwiegend ökologisch wertvoll.

Feldhecken sind im Plangebiet kaum anzutreffen. Bei den kartierten Wiesenflächen handelt es sich um Wirtschaftswiesen.

Die Straßenräume werden von markanten Einzelbäumen und Baumgruppen gegliedert, wobei deren Anzahl durch die z.T. sehr kleinen Parzellen begrenzt wird. Insgesamt kann die Begrünung der Straßenräume als zufriedenstellend bezeichnet werden. Entsprechendes gilt für die Ortsränder im Osten und Westen des Untersuchungsgebietes.









Typischer Streuobstbestand im Untersuchungsgebiet

NEUORDNUNGSKONZEPT INGERSHEIM

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.3

GRÜN - UND FREIFLÄCHENSTRUKTUREN IM UNTERSUCHUNGSGBIET

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Größere Laubholzbestände
-  Markante Einzelbäume und Baumgruppen
-  Größere Streuobstbestände
-  Heckenstrukturen
-  Größere Wiesenflächen
im Untersuchungsgebiet



M 1 : 2.500

Stand: 14.11.2007



3.4 Landwirtschaft

Die städtebauliche Grundstruktur im Untersuchungsgebiet ist immer noch stark landwirtschaftlich geprägt.

Derzeit gibt es 3 Haupterwerbsbetriebe und die Althofstelle eines Aussiedlers, die diesem als Ergänzung dient. Ferner gibt es 7 Nebenerwerbsbetriebe. Der ausgesiedelte Betrieb wird im Haupterwerb bewirtschaftet. In der Althofstelle stellt er nur noch einen kleinen Teil seiner Tiere ein.

Im Plangebiet gibt es zahlreiche landwirtschaftliche Gebäude, die heute nicht mehr als solche genutzt werden und die weitgehend leer stehen. Insgesamt handelt es sich um die Gebäude von über 20 Betrieben, mit einer Gebäudegrundfläche von fast 5000 qm.

Die im Planteil ausgewiesenen Abstandsradien wurden vom Landwirtschaftsamt in einer ersten Abschätzung überschlägig ermittelt. Grundlage hierfür waren die VDI-Richtlinie 3471 und die Einstufung des gesamten Untersuchungsgebietes als Dorfgebiet im Sinne der BauNVO. Hieraus ergeben sich - in Abhängigkeit von den eingestellten Tierarten und der jeweiligen Anzahl der Tiere - die dargestellten Abstandsflächen. Ob innerhalb dieser Radien ein Wohngebäude neu errichtet werden darf, muss im konkreten Einzelfall nochmals geprüft werden. Im Rahmen dieser exakten Einzelfallprüfung kann sich eine Korrektur der ermittelten Radien nach oben oder unten ergeben. Insofern sind die eingetragenen Abstandsradien nicht rechtsverbindlich.

Sollte sich, infolge der weiteren baulichen Entwicklung ein Teilbereich des Untersuchungsgebietes zum Allgemeinen Wohngebiet umstrukturieren, so kann es sein, dass auch gegenüber Nebenerwerbslandwirten Abstandsflächen erforderlich werden. Ferner würden sich in diesem Fall die eingetragenen Abstandsflächen der Haupterwerbslandwirte noch weiter vergrößern.



Haupterwerbsbetrieb






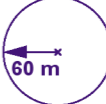
Nebenerwerbsbetrieb

NEUORDNUNGSKONZEPT INGERSHEIM

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.4

LANDWIRTSCHAFT IM UNTERSUCHUNGSGBIET

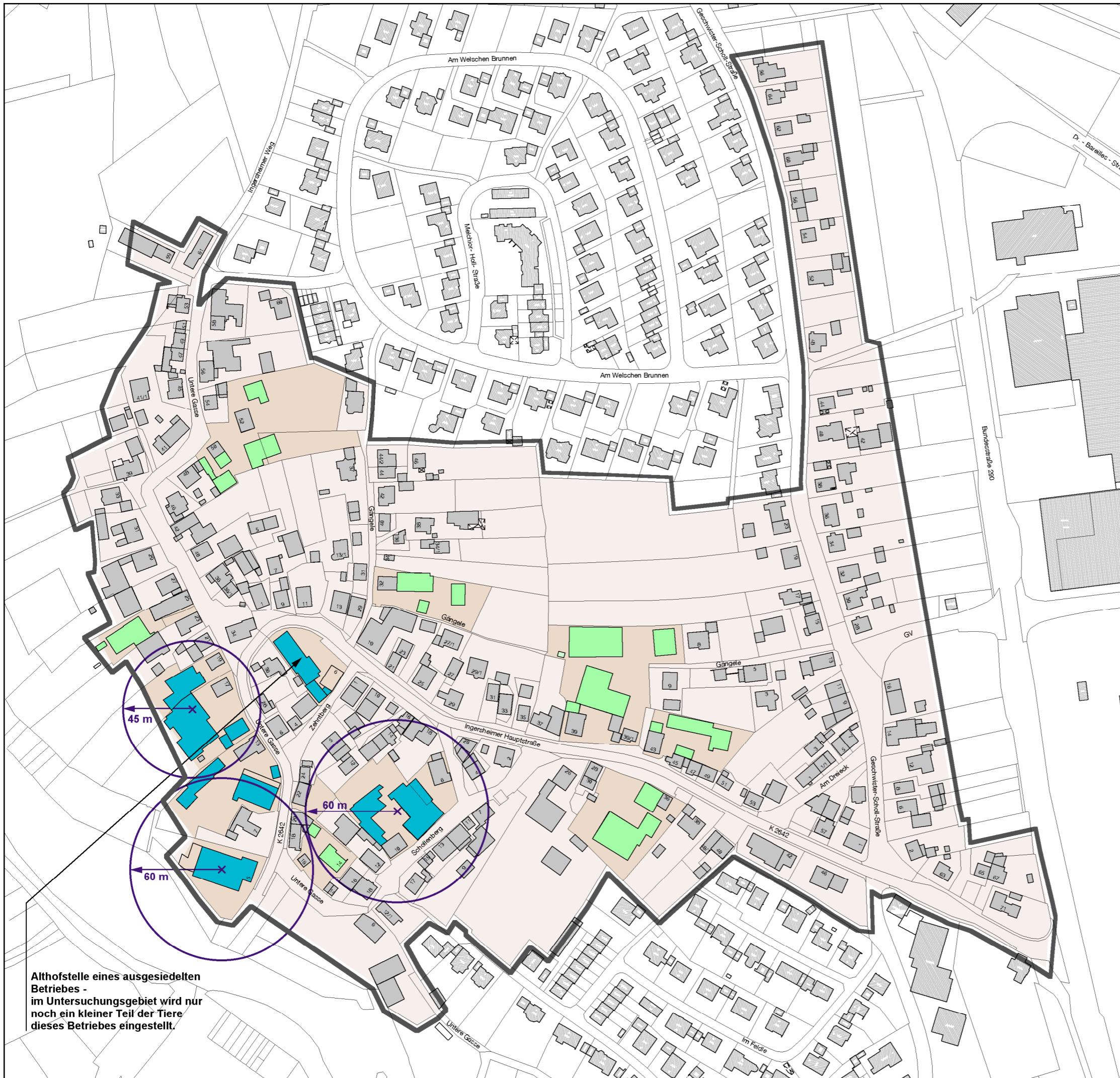
Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Landwirtschaft im Haupterwerb
-  Landwirtschaft im Nebenerwerb
-  Mindestabstände neuer Wohngebäude im Dorfgebiet



M 1 : 2.500

Stand: 14.11.2007



3.5 Denkmalschutz, Öffentliche Einrichtungen und Gewerbebetriebe

Denkmalschutz:

Im Plangebiet stehen folgende Gebäude unter Denkmalschutz:

| Straße | Objekt |
|-----------------------------|--|
| Untere Gasse 6 | Fläche mit archäologischem Kulturdenkmal*) |
| Untere Gasse 28 | kleines Wohnstallhaus (ehem. Seldnerhaus) |
| Untere Gasse 34 | ev. Mathäuskirche |
| Ingersheimer Hauptstraße 13 | ehemal. Wohnstallhaus |
| Ingersheimer Hauptstraße 19 | Gasthaus „Zum Fuchsen“ |
| Ingersheimer Hauptstraße 28 | Fachwerkwohnhaus (ehem. Seldnerhaus) |

*)

Bei dem zuerst genannten Denkmal handelt es sich um ein archäologisches Kulturdenkmal des Mittelalters (abgegangene Mühle). Es wird auf diesem Grundstück von der „Existenz mittelalterlicher Bodenkunden“ ausgegangen.

Öffentliche Einrichtungen:

Die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen kann als gut bezeichnet werden. Die Gebäude sind in gutem baulichen Zustand. Südwestlich von Schule, Kindergarten und Friedhof befindet sich das Gemeindehaus der Evangelischen Kirchengemeinde Ingersheim und westlich der Jagst das Sportgelände des örtlichen Sportvereins (beide liegen außerhalb des dargestellten Katasters).

Gewerbebetriebe:

Mit dem Gasthaus „Zur Kanne“ und dem Hotel und Restaurant „Zum Fuchsen“ ist der Ort gastronomisch gut versorgt. Auch befinden sich zwei Bankfilialen und ein kleiner Lebensmittelladen im Ort.

Konflikte zwischen der Wohnnutzung einerseits und den wenigen Gewerbebetrieben im Untersuchungsgebiet andererseits sind nicht bekannt.

Östlich der Bundesstraße 290 befinden sich große Gewerbegebiete, die vielfältige Arbeitsplätze bieten.

3.6 Zustand der Bausubstanz

Die Zustandsbewertung der Bausubstanz erfolgte von außen. Kriterien waren:

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

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

Nicht bewertet werden konnte der innere Allgemeinzustand der Gebäude, die Haustechnik und die Qualität der Wärmedämmung. Bestehen hier große Defizite, so kann es sein, dass eine umfassende Renovierung durch Handwerker bei den Gebäuden mit größeren Mängeln (Bausubstanzklasse 4) wirtschaftlich fragwürdig ist.

Anmerkungen zu den einzelnen Bausubstanzklassen:

Neue und gleichwertig renovierte Bausubstanz (Klasse 1):

Erfasst wurden in dieser Kategorie alle Gebäude die in den letzten 10 – 12 Jahren errichtet wurden oder die so umfassend renoviert wurden, dass sie die bautechnischen Standards von Neubauten erreichen.

Gute Bausubstanz (Klasse 2):

Hierbei handelt es sich zumeist um Nachkriegsbauten, die nicht in die vorstehende Kategorie fallen, aber keine nennenswerten Unterhaltungsrückstände aufweisen. Ggf. bestehen gewisse Defizite bei der Wärmedämmung.

Ordentliche Bausubstanz (Klasse 3):

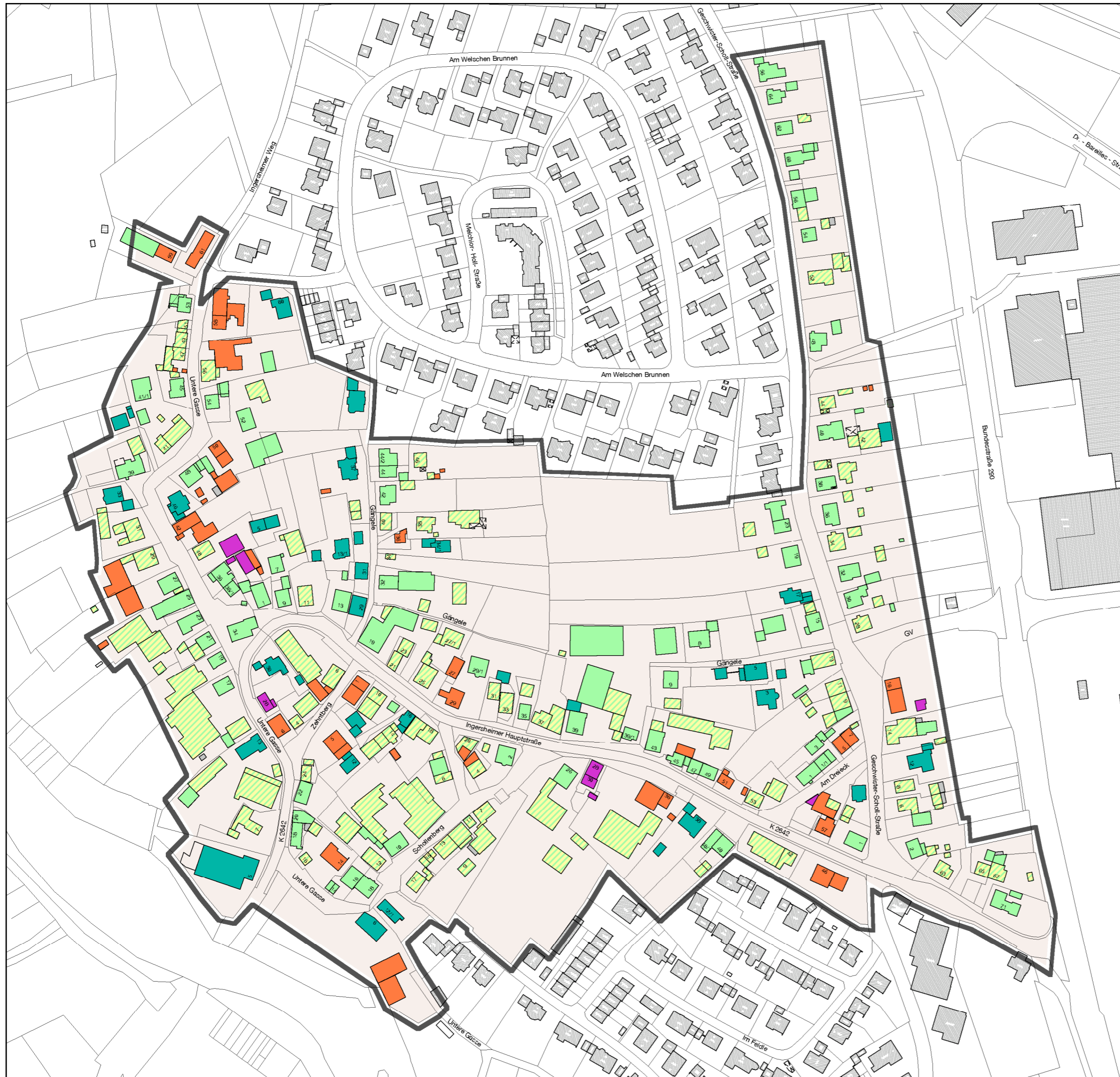
In diese Kategorie fallen all jene Gebäude, die im Kern eine gute Bausubstanz aufweisen (i.d.R. Vor- und Nachkriegsbauten), die aber größere Unterhaltungsrückstände aufweisen und / oder bei denen anzunehmen ist, dass bei der Wärmedämmung größere Defizite bestehen.

Mit größeren Mängeln behaftete Bausubstanz (Klasse 4):

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

Baufällige und abrisswürdige Bausubstanz (Klasse 5):

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








NEUORDNUNGSKONZEPT INGERSHEIM

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.6

ZUSTAND DER BAUSUBSTANZ IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Legende:

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



M 1 : 2.500

Stand: 14.11.2007

3.7 Freiflächen und Leerstände

In Ingersheim stehen einzelne Hofstellen, zahlreiche Wirtschafts- und mehrere Wohngebäude leer oder dienen nur noch zu untergeordneten Abstellzwecken. Insgesamt handelt es sich um eine Gebäudegrundfläche von 6.100 qm.

Ferner gibt es zahlreiche innerörtliche Freiflächen und einen „Außenbereich im Innenbereich“ (im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt) dessen Bebauung überprüft werden sollte. Insgesamt handelt es sich dabei um eine Gesamtfläche von ca. 3,9 Hektar.

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



Leerstand



Leerstand



Baulücke






Freifläche

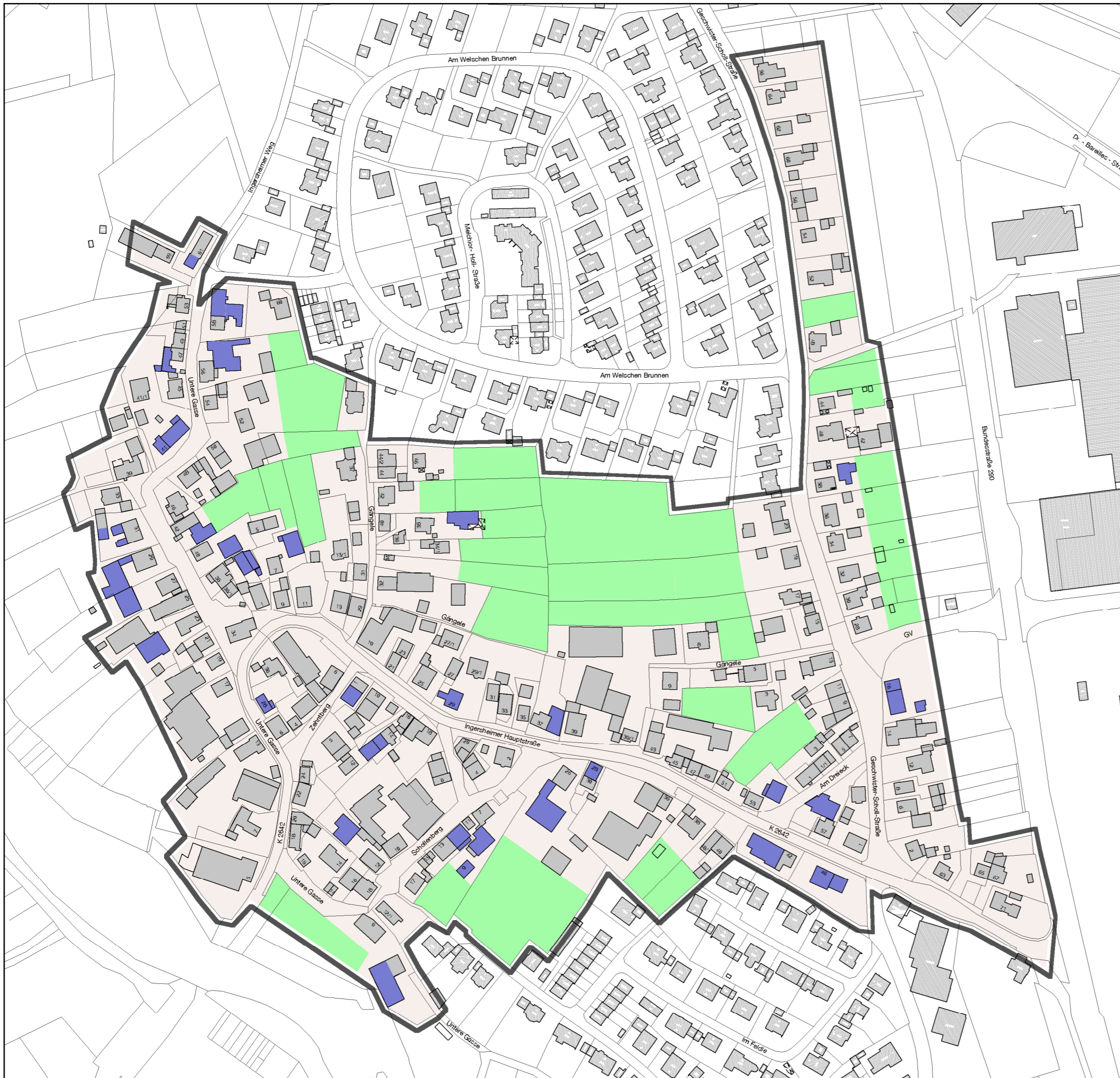
NEUORDNUNGSKONZEPT INGERSHEIM

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.7

FREIFLÄCHEN UND LEERSTÄNDE IM UNTERSUCHUNGSGBIET

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Innerörtliche Freiflächen
-  Leerstehende oder wenig genutzte Gebäude



M 1 : 2.500

Stand: 14.11.2007

4. ANALYSE DER INNERÖRTLICHEN POTENTIALE

4.1 Innerörtliche Potentiale im Untersuchungsgebiet

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

Im Analyseplan werden die vorhandenen Potentiale

- innerörtliche Freiflächen
- leerstehende oder wenig genutzte Gebäude und
- Restkapazitäten in Bebauungsplangebiet (soweit im Untersuchungsgebiet)

den wichtigen einschränkenden Faktoren gegenübergestellt. Diese sind vorrangig:

- landwirtschaftliche Betriebe, zu denen Abstandsflächen einzuhalten sind
- denkmalgeschützte Gebäude und Objekte
- ökologisch wichtige Grünstrukturen und Überschwemmungsflächen

Als Analyseergebnis zeigt sich, dass in Teilbereichen die einschränkenden Faktoren eine Bebauung einzelner Grundstücke in Frage stellen oder angemessene Ausgleichsmaßnahmen erfordern, aber insgesamt ein großes innerörtliches Potenzial vorhanden ist.

4.2 Belange der Landwirtschaft

Auszug aus Kapitel 3.4:

Die im Analyseplan ausgewiesenen Abstandsradien wurden vom Landwirtschaftsamt in einer ersten Abschätzung überschlägig ermittelt. Grundlage hierfür waren die VDI-Richtlinie 3471 und die Einstufung des gesamten Untersuchungsgebietes als Dorfgebiet im Sinne der BauNVO. Hieraus ergeben sich - in Abhängigkeit von den eingestellten Tierarten und der jeweiligen Anzahl der Tiere - die dargestellten Abstandsflächen. Ob innerhalb dieser Radien ein Wohngebäude neu errichtet werden darf, muss im konkreten Einzelfall nochmals geprüft werden. Im Rahmen dieser exakten Einzelfallprüfung kann sich eine Korrektur der ermittelten Radien nach oben oder unten ergeben. Insofern sind die eingetragenen Abstandsradien nicht rechtsverbindlich.


Sollte sich, infolge der weiteren baulichen Entwicklung ein Teilbereich des Untersuchungsgebietes zum Allgemeinen Wohngebiet umstrukturieren, so kann es sein, dass auch gegenüber Nebenerwerbslandwirten Abstandsflächen erforderlich werden. Ferner würden sich in diesem Fall die eingetragenen Abstandsflächen der Haupterwerbslandwirte noch weiter vergrößern.

NEUORDNUNGSKONZEPT INGERSHEIM

ANALYSE - Plan 4.1


INNERÖRTLICHE POTENZIALE IM UNTERSUCHUNGSGBIET

Legende:

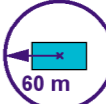
 Untersuchungsgebiet


Potenziale:
 Innerörtliche Freiflächen, potenziell bebaubar

 Restkapazitäten in Bebauungsplangebieten innerhalb des Untersuchungsgebietes


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

Wichtige einschränkende Faktoren:

 Landwirtschaftliche Betriebe, von denen auch im Dorfgebiet mit neuen Wohngebäuden Abstandflächen einzuhalten sind. Erforderlicher Mindestabstand gemäß Eintrag

 Denkmalgeschützte Gebäude und Objekte

 Flächen mit archaischen Kulturdenkmälern des Mittelalters (abgeg. Mühle)

 Größere Streuobstbestände

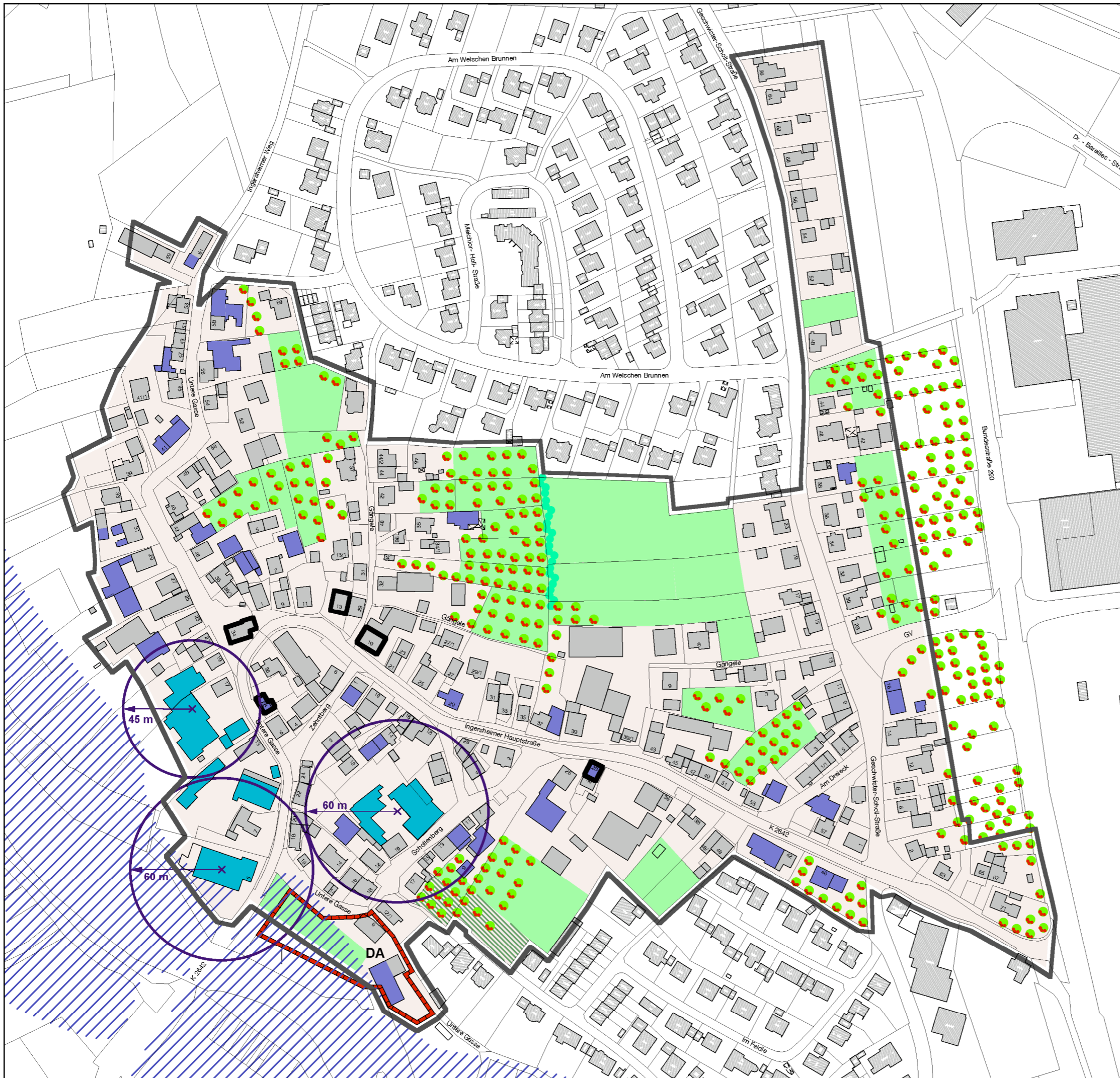
 Größere Heckenstrukturen

 Überschwemmungsgebiet der Jagst



M 1 : 2.500

Stand: 14.11.2007



5. NEUORDNUNGSKONZEPT

5.1 Maßnahmenplan - Zusammenschau der vorgeschlagenen Maßnahmen

Im nachfolgend abgebildeten Maßnahmenplan sind alle vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen dargestellt. Alle zusammen bilden sie das Neuordnungskonzept Ingersheim. Dieses besteht aus Maßnahmen zur Nachverdichtung, Neuordnung und Umnutzung. Die vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen werden im Anschluss an den Übersichtsplan erläutert. Im konkreten Einzelfall können weitere Prüfungen erforderlich werden - hierauf wird in den Texten hingewiesen.

5.2 Grundsätze der Planung

Für die Planung der vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen gelten folgende Grundsätze:

Allgemeines:

Die Darstellung ist schematisiert - für jeden potenziellen Neubau ist ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage dargestellt. Neben dieser Bauform sind im Ortskern aber auch verdichtete, mehrgeschossige Bebauungen mit dorfgerechter Architektur möglich und erwünscht, da großvolumige und zweigeschossige Gebäude das Ortsbild prägen und dem Ortskern seine Bedeutung geben.

Nachverdichtung:

Nachverdichtung bedeutet Bebauung von unbebauten Freiflächen.

Ziel der Stadt ist, möglichst viele der vorhandenen Freiflächen einer Bebauung zuzuführen. Es wurde versucht - wo immer möglich - ohne Grenzregelungen auszukommen. Soweit Biotop nach § 32 NatSchG betroffen sind, sind eine Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde und eine angemessene Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Für die Eingriffe in vorhandene Streuobstbestände wird ein Ausgleich empfohlen.

Neuordnung:

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

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

Umnutzung:

Umnutzung bedeutet Umbau von Wirtschaftsgebäuden für Wohnzwecke.















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

NEUORDNUNGSKONZEPT INGERSHEIM

MAßNAHMENPLAN - Plan 5.1

ZUSAMMENSCHAU DER VORGESCHLAGENEN MAßNAHMEN

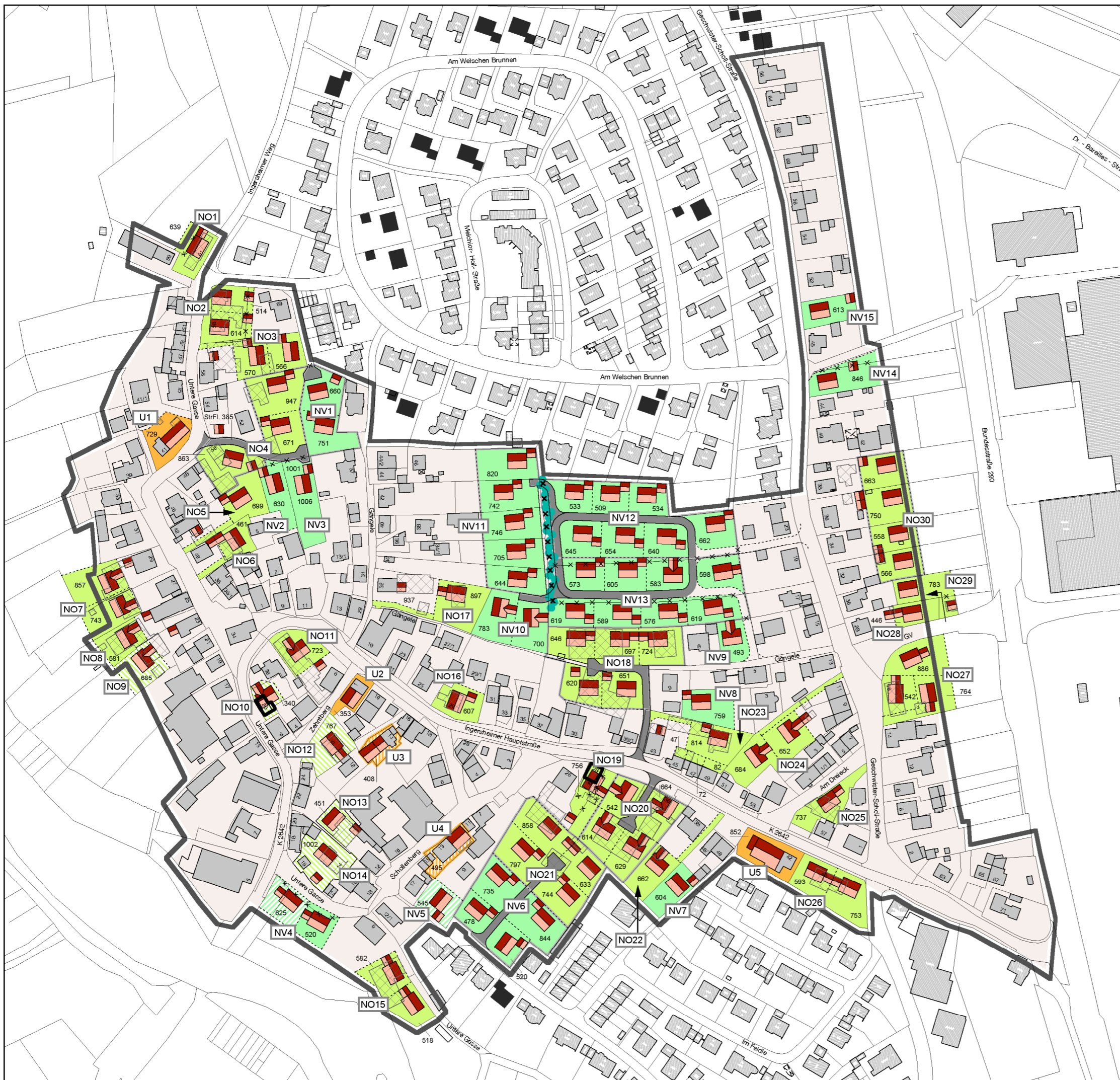
Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Nachverdichtung (NV1 - NV15)
-  Nachverdichtung
Innerörtliches Potenzial im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes
(unter Vorbehalt der Einzelfallprüfung)
-  Neuordnung (NO1 - NO30)
-  Neuordnung
Innerörtliches Potenzial im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes
(unter Vorbehalt der Einzelfallprüfung)
-  Umnutzung (U1 - U5)
-  Umnutzung
Innerörtliches Potenzial im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes
(unter Vorbehalt der Einzelfallprüfung)
-  Mögliche Gebäudeanordnung
Dargestellt wurden jeweils ein Einfamilienhaus (L / B 12,5 m / 10,0 m)
und eine Doppelgarage (L / B 6,0 m / 6,0 m)
-  Abriss bestehender Gebäude
-  Abriss unter dem Vorbehalt der denkmal-
schutzrechtlichen Genehmigung
-  Vorgeschlagene Erschließungsstraßen
-  Vorgeschlagener Grenzverlauf /
Entfallende Grenzen
-  Rodung Feldhecke unter dem Vorbehalt der
naturschutzrechtlichen Genehmigung
(§ 32 NatSchG)
-  Restkapazitäten für Wohngebäude
in Bebauungsplangebieten



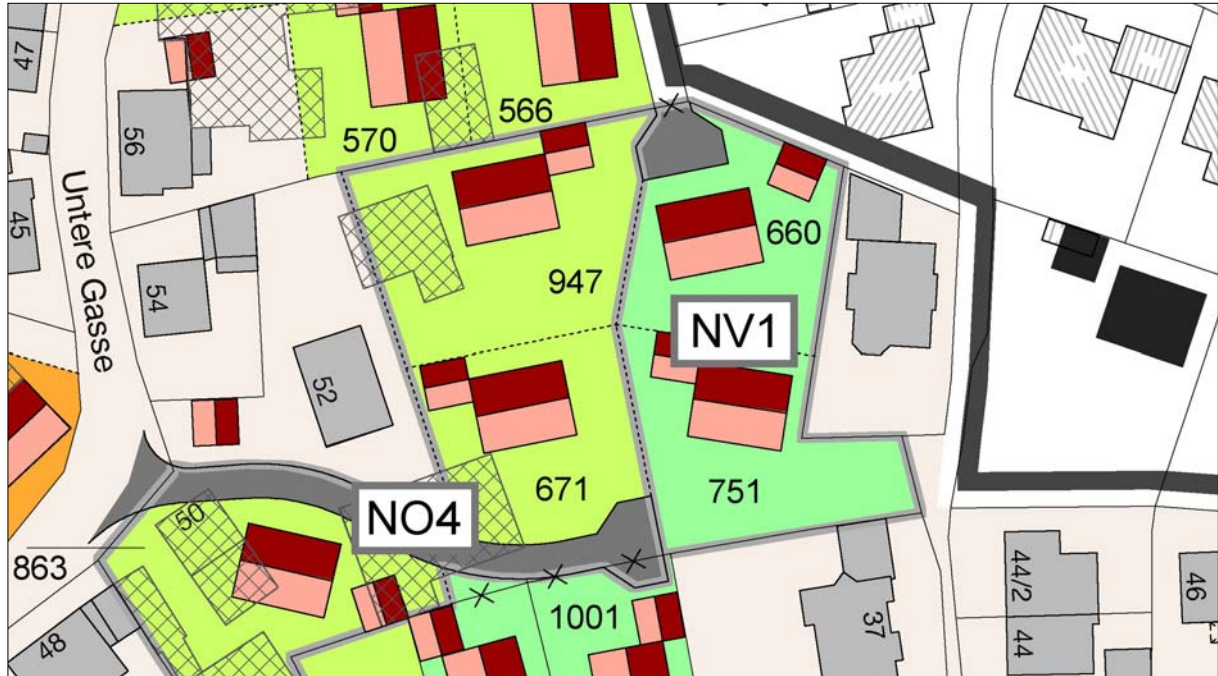
M 1 : 2.500

Stand: 14.11.2007



5.3 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 1** - Untere Gasse 52 - Flst. 90 + 99/1



M 1:1.000

Konzeption:

Die unbebauten Grundstücksteile werden mit zwei Einfamilienhäusern nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt für das nördliche Grundstück von Norden durch die Verlängerung des dort bestehenden städtischen Stichweges. Für das südliche Grundstück erfolgt sie von Westen über einen neu anzulegenden Stichweg, der auch für andere Maßnahmen erforderlich ist.

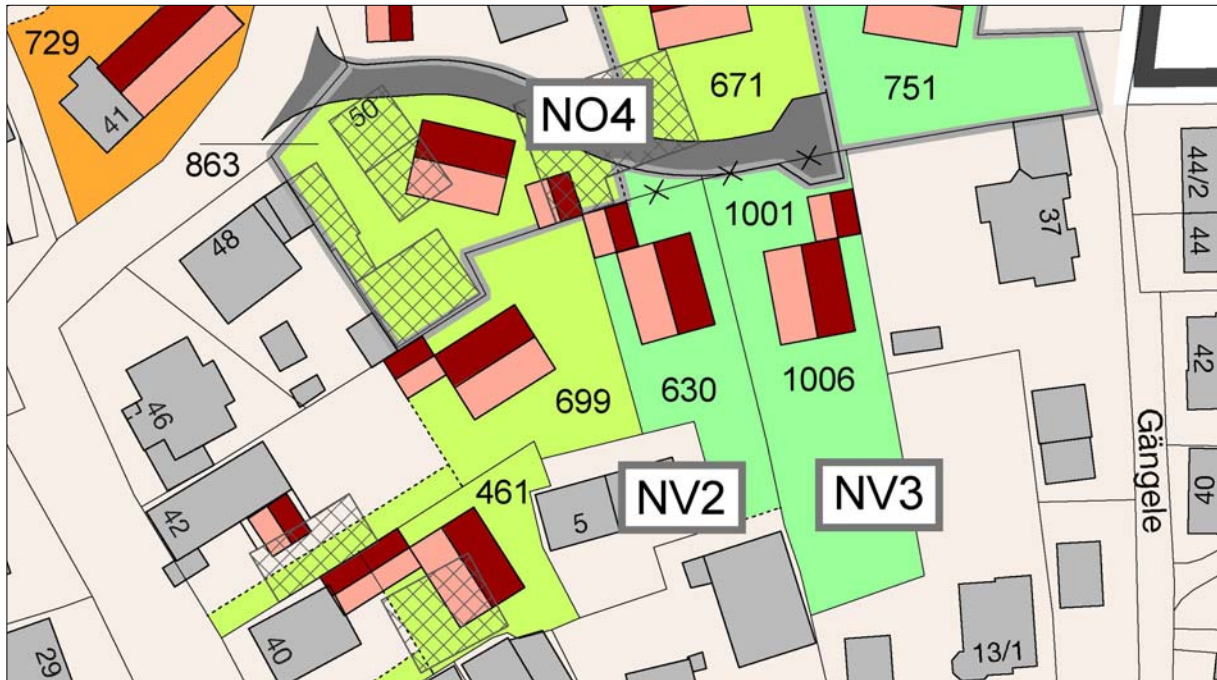
Hinweis:

Die Entwässerung der Baugrundstücke wird höhenbedingt in den bestehenden Kanal der "Unteren Gasse" erfolgen müssen.



5.3 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahmen **NV 2** - Ingersheimer Hauptstraße 7 - Flst. 94/5



M 1:1.000

Konzeption:

Der rückwärtige Grundstücksteil wird mit einem Einfamilienhaus nachverdichtet.

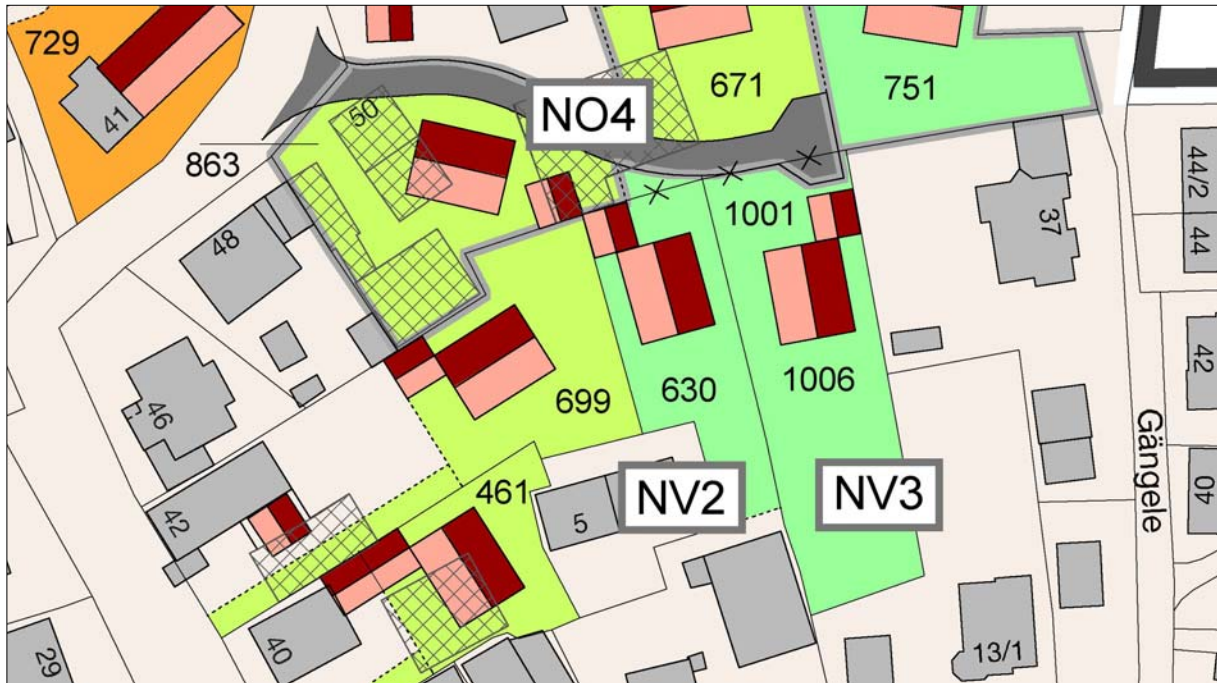
Erschließung:

Diese erfolgt von Norden durch den - für die Neuordnungsmaßnahme NO 4 - erforderlichen Stichweg.



5.3 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 3** - Flst. 84/5



M 1:1.000

Konzeption:

Das bisher unbebaute Grundstück wird mit einem Einfamilienhaus nachverdichtet.

Erschließung:

Bisher ist das Grundstück lediglich durch Wegerechte erschlossen. Künftig erfolgt seine Erschließung von Norden durch den - für die Neuordnungsmaßnahme NO 4 - geplanten Stichweg.

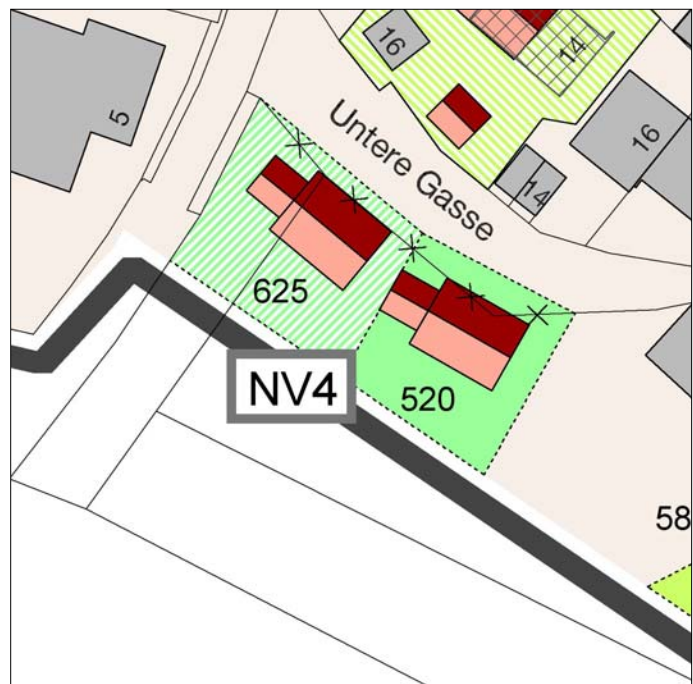
Hinweis:

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



5.3 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 4** - Untere Gasse 6 - Flst. 730/15



M 1:1.000

Konzeption:

Die unbebauten Grundstücksteile westlich des Hauptgebäudes werden mit zwei Einfamilienhäusern nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Unteren Gasse aus.

Hinweise:

Im Bereich der Bauplätze werden archäologische Kulturdenkmale vermutet (abgegangene Mühle).

Die Baugrundverhältnisse sind unklar. Laut alten Planunterlagen befand sich hier bis nach dem 2. Weltkrieg der Mühlkanal.

Die zwei Bauplätze liegen im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Jagst.

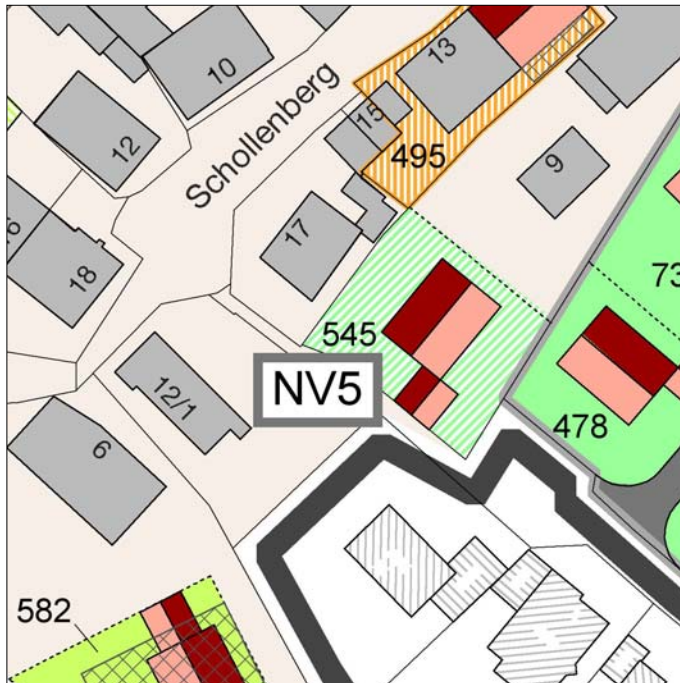
Der nordwestliche Bauplatz liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes - eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

Zur Umsetzung dieser Maßnahme muss der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden.



5.3 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 5** - Am Haldenberg o.Nr. - Flst. 730/6



M 1:1.000

Konzeption:

Der unbebaute Grundstücksteil wird mit einem Einfamilienhaus nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt von Südosten von der dort bestehenden Wendeplatte aus.

Hinweise:

Der Bauplatz ist im Bebauungsplan "Feldle" von 1970 ausgewiesen, aber bis heute nicht bebaut. Die vorgeschlagene Bebauung hält dessen Festsetzungen ein.

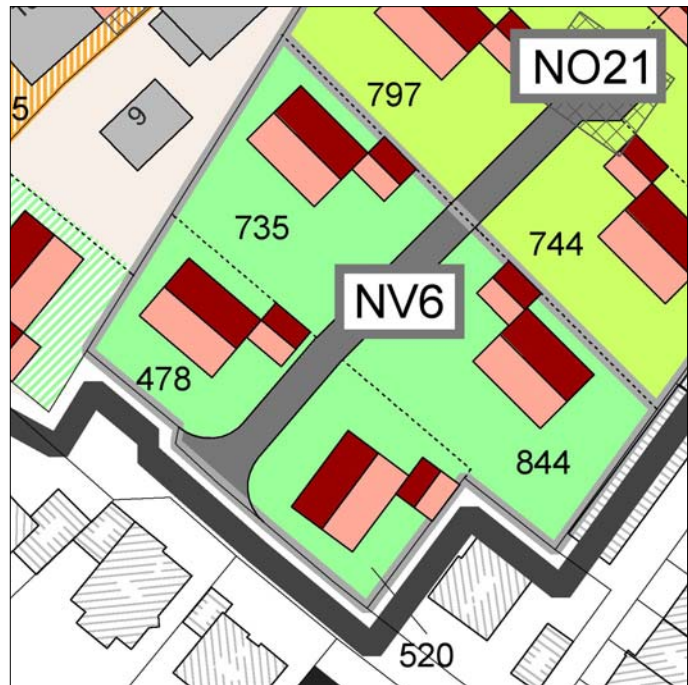
Der Bauplatz liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes - eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

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



5.3 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 6** - Am Haldenberg o.Nr. - Flst. 730/7



M 1:1.000

Konzeption:

Die unbebauten Grundstücksteile werden mit vier Einfamilienhäusern nachverdichtet.

Erschließung:

Sie erfolgt über einen neu herzustellenden Stichweg von der Straße "Am Haldenberg" aus.

Hinweise:

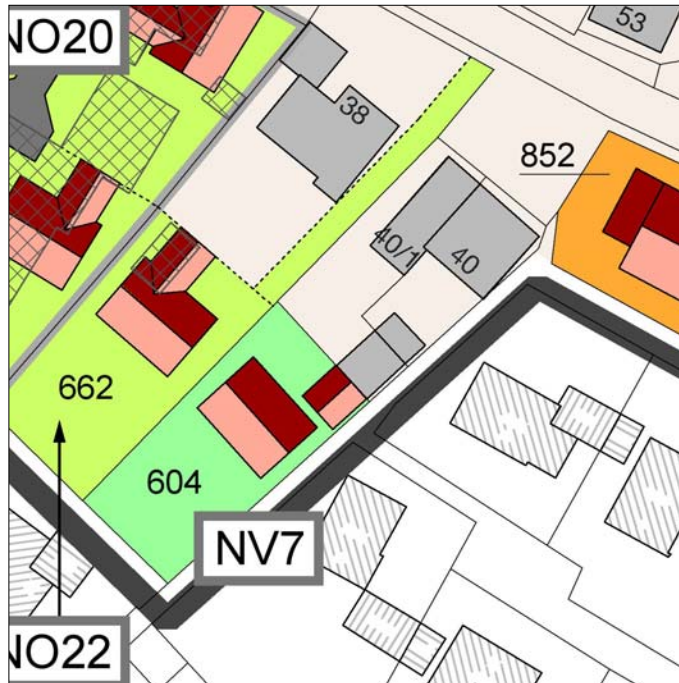
Die zwei, direkt an der Straße "Am Haldenberg" gelegenen, Bauplätze sind Teil des Bebauungsplanes "Feldle" von 1970, wurden aber bis heute nicht bebaut. Die vorgeschlagene Bebauung hält dessen Festsetzungen ein und fügt den Stichweg als zusätzliches Element ein.

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



5.3 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 7** - Ingersheimer Hauptstraße 40/1 - Flst. 732/4



M 1:1.000

Konzeption:

Das unbebaute Grundstück wird mit einem Einfamilienhaus nachverdichtet.

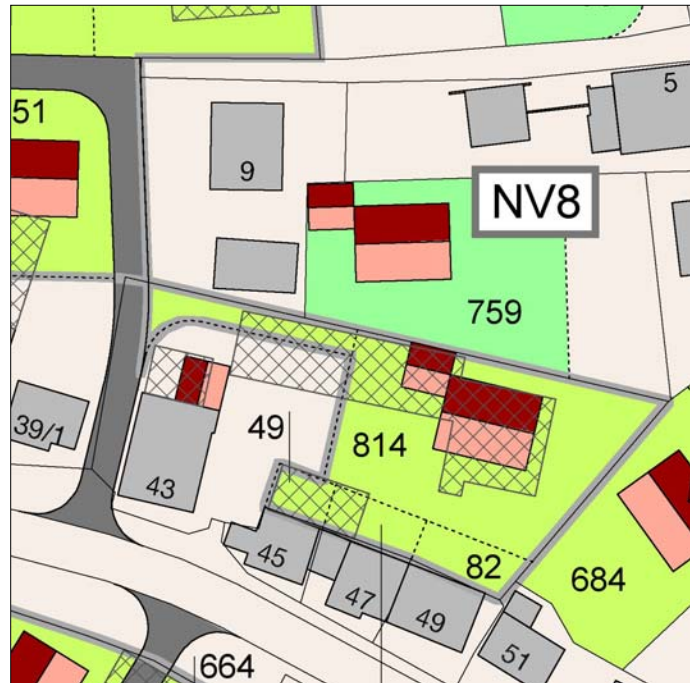
Erschließung:

Diese erfolgt über das nordöstlich gelegene Grundstück Ingersheimer Hauptstraße 40/1 in Form einer gemeinsamen Zufahrt (gleicher Eigentümer).



5.3 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 8** - Gängele 3 - Flst. 66/6



M 1:1.000

Konzeption:

Der unbebaute Grundstücksteil wird mit einem Einfamilienhaus nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt von Südwesten über einen dort vorgeschlagenen Privatweg (anderer Grundstückseigentümer). Der Privatweg ist Teil des Vorschlages zur Neuordnung des Grundstückes südlich der hier erläuterten Nachverdichtungsmaßnahme.

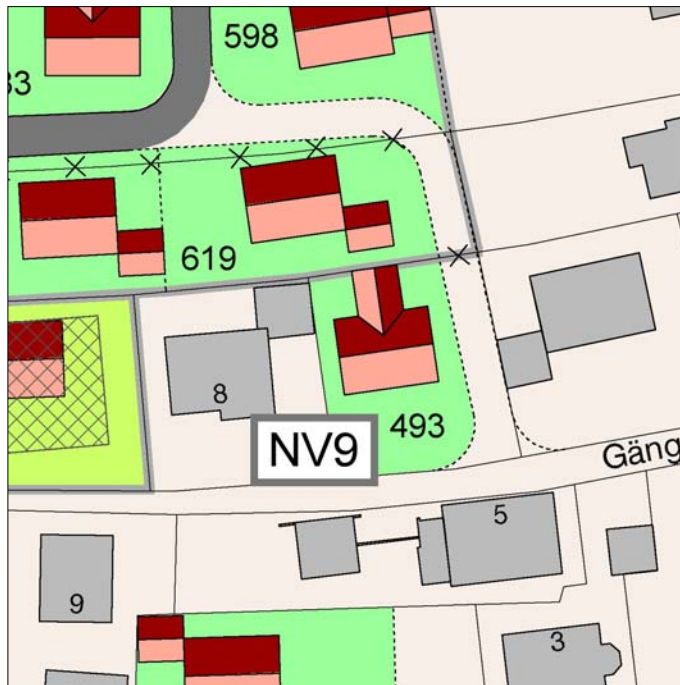
Hinweis:

Das Grundstück weist z.T. ökologisch wertvollen Streuobstbestand auf. Es wird empfohlen, möglichst viele Bäume zu erhalten und geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen (festgesetzt sind eine Fläche für einen Kindergarten und eine öffentliche Grünfläche)



5.3 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 9** - Gängele 6 - Flst. 150/3



M 1:1.000

Konzeption:

Das unbebaute Grundstück wird mit einem Einfamilienhaus nachverdichtet.

Erschließung:

Diese kann direkt von der Straße "Gängele" aus erfolgen.

Hinweis:

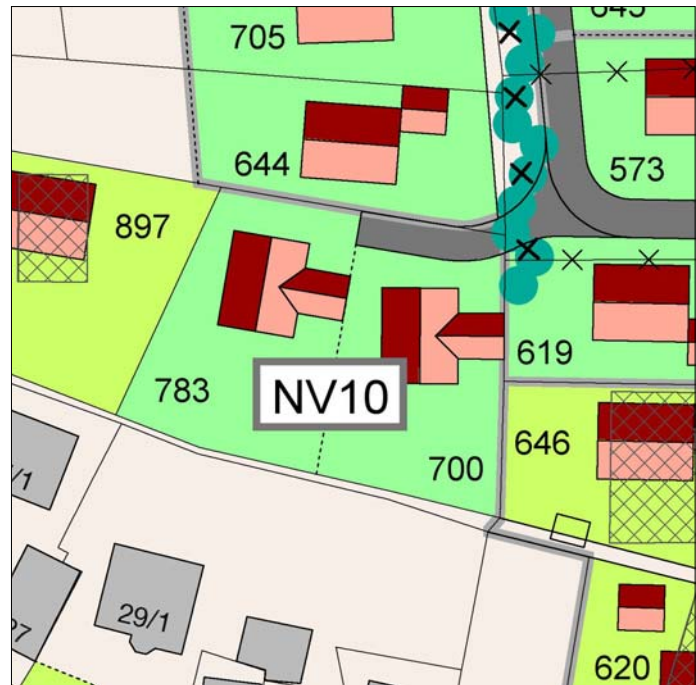
Am östlichen Grundstücksrand ist eine Erschließungsoption für die nördlich angrenzende Außenbereichsinsel zu beachten.

Der Bebauungsplan "Welscher Brunnen" ist für eine Bebauung des Grundstücks zu ändern.



5.3 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 10** - Gängele o.Nr. - Flst. 82/1



M 1:1.000

Konzeption:

Das bisher unbebaute Grundstück wird mit zwei Einfamilienhäusern nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt von Nordosten im Rahmen der Erschließung der dortigen Außenbereichsinsel.

Hinweise:

Die Entwässerbarkeit im freien Spiegel ist im Einzelfall zu prüfen.

Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser werden empfohlen.

Für die Rodung der nach § 32 NatSchG geschützten Feldhecke ist eine Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich.

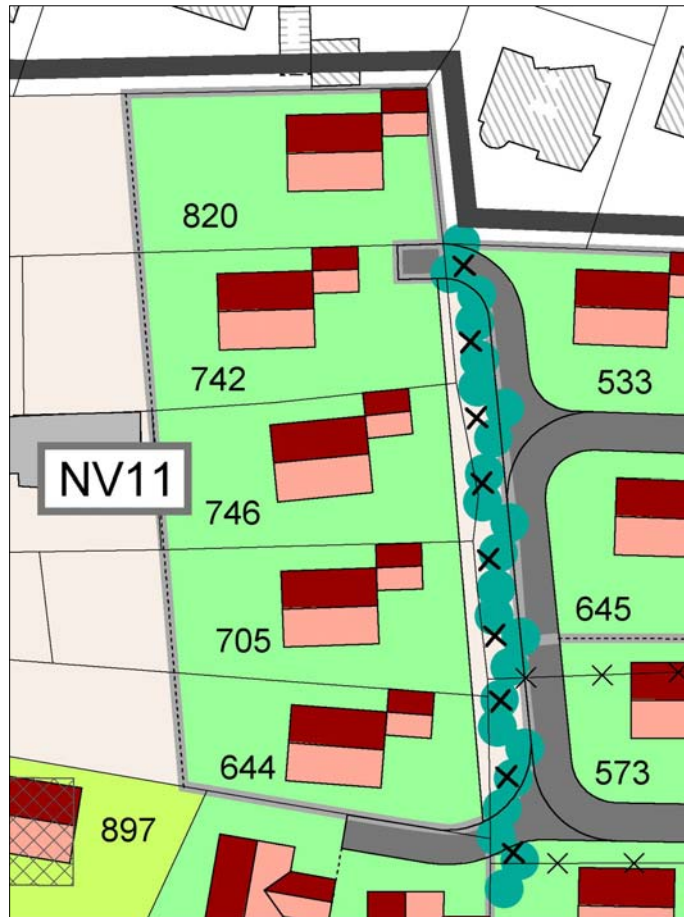
Das Grundstück weist z.T. ökologisch wertvollen Streuobstbestand auf. Es wird empfohlen, möglichst viele Bäume zu erhalten und geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Zur Umsetzung dieser Maßnahme muss der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden.



5.3 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 11** - Gängele o.Nr. - Flst. 143/3, 143/4, 146. 147/2, 148



M 1:1.000



Konzeption:

Die sehr tiefen Gartengrundstücke werden in ihrem Ostteil mit jeweils einem Einfamilienhaus nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt von Osten im Rahmen der Erschließung der dort befindlichen Außenbereichsinsel.

Hinweise:

Die Entwässerbarkeit im freien Spiegel ist im Einzelfall zu prüfen.

Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser werden empfohlen.

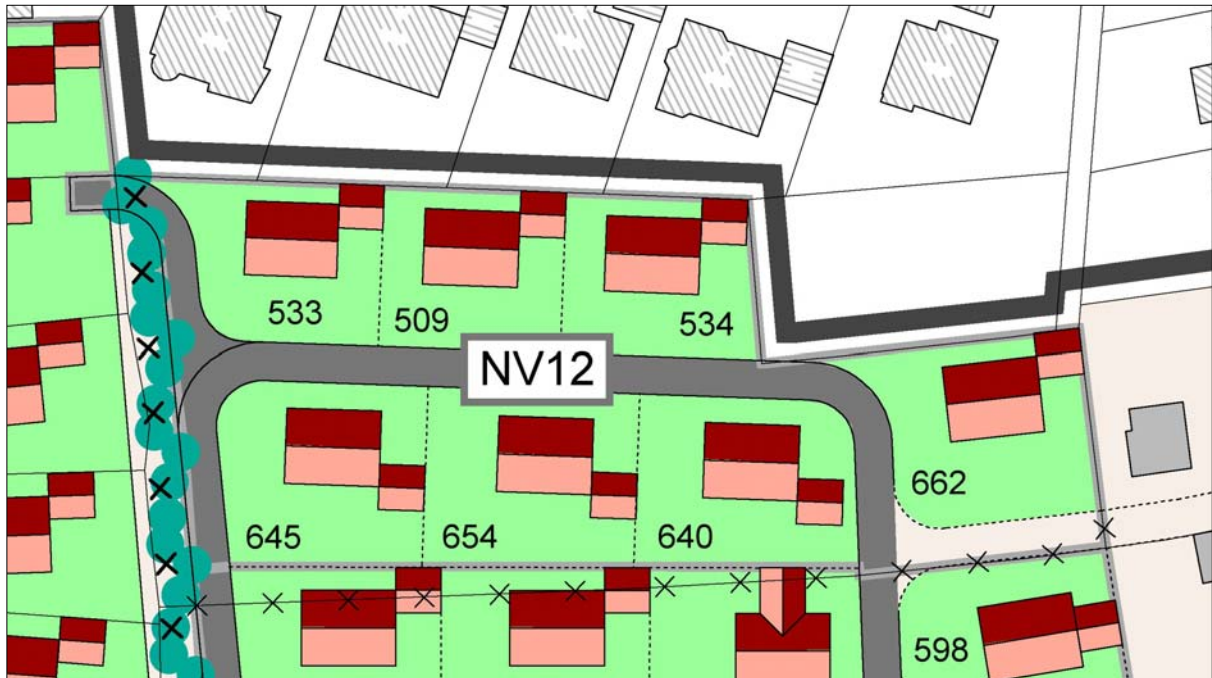
Für die Rodung der nach § 32 NatSchG geschützten Feldhecke ist eine Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich.

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

Zur Umsetzung dieser Maßnahme muss der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden.

5.3 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 12** - Gängele o.Nr. - Flst. 152/2



M 1:1.000

Konzeption:

Das städtische Grundstück wird mit 7 Gebäuden nachverdichtet.

Erschließung:

Diese kann nur von Osten oder Süden und nur über andere Privatgrundstücke erfolgen (vgl. Maßnahmenplan 5.1). Die Verwirklichung sollte in enger Abstimmung mit der Nachverdichtungsmaßnahme NV 13 durchgeführt werden.

Hinweise:

Die Entwässerbarkeit im freien Spiegel ist im Einzelfall zu prüfen.

Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser werden empfohlen.

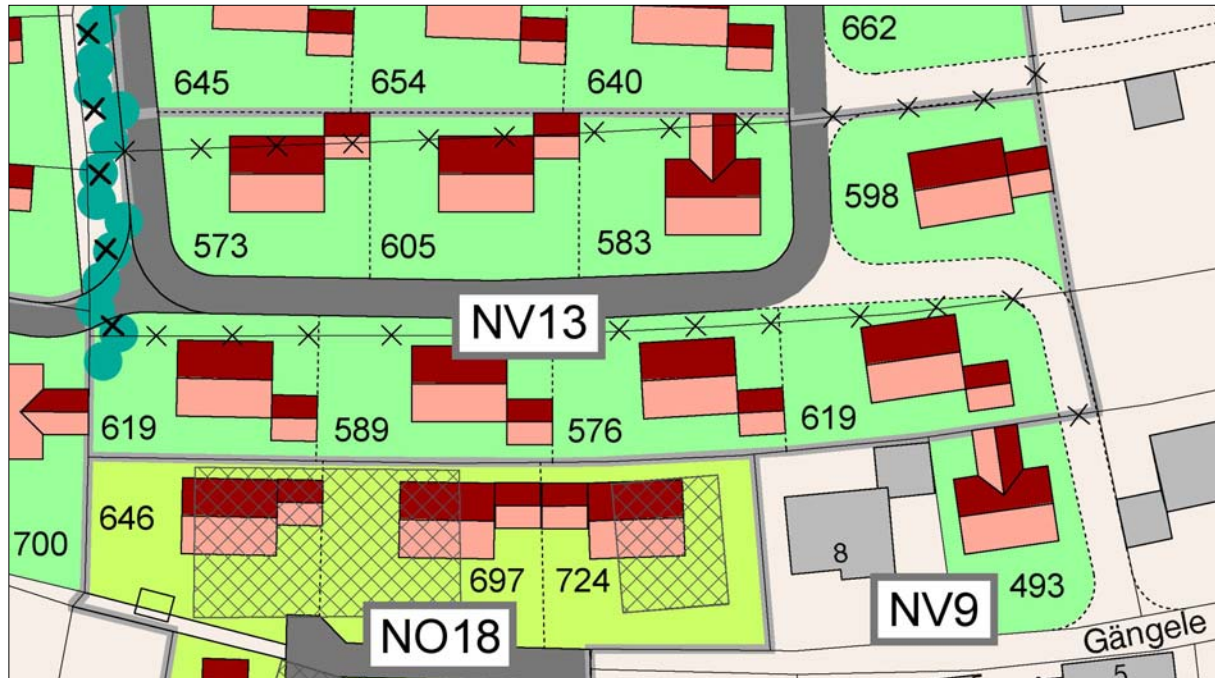
Der Bebauungsplan "Welscher Brunnen" ist für eine Bebauung des Grundstücks zu ändern.

Zur Umsetzung dieser Maßnahme muss der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden.



5.3 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 13** - Gängele o.Nr. - Flst. 150/1 + 151



M 1:1.000

Konzeption:

Die beiden Grundstücke werden mit 8 Gebäuden nachverdichtet.

Erschließung:

Diese kann nur von Osten oder Süden erfolgen (vgl. Maßnahmenplan 5.1). Die Verwirklichung sollte in enger Abstimmung mit der Nachverdichtungsmaßnahme NV 12 durchgeführt werden. Eine Erschließung von Osten (direkt von der Geschwister-Scholl-Straße) wird aufgrund der einfacheren Straßenführung empfohlen.

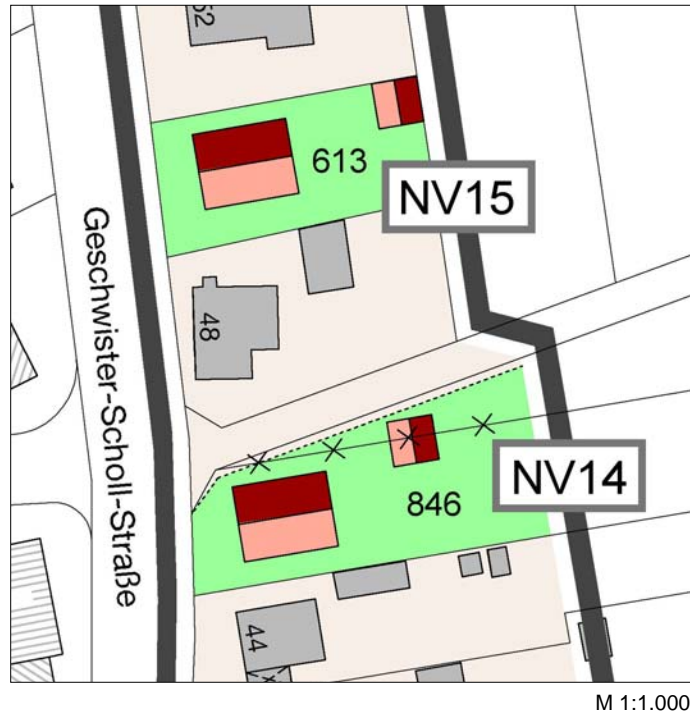
Hinweise:

Die Entwässerbarkeit im freien Spiegel ist im Einzelfall zu prüfen.
Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser werden empfohlen.
Der Bebauungsplan "Welscher Brunnen" ist für eine Bebauung der Grundstücke zu ändern.
Zur Umsetzung dieser Maßnahme muss der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden.



5.3 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 14** - Geschwister-Scholl-Straße 46 - Flst. 1037 + 1038



Entwurfskonzept:

Das unbebaute Grundstück wird mit einem Einfamilienhaus nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt von der Geschwister-Scholl-Straße bzw. dem nach Osten abzweigenden Stichweg.

Hinweis:

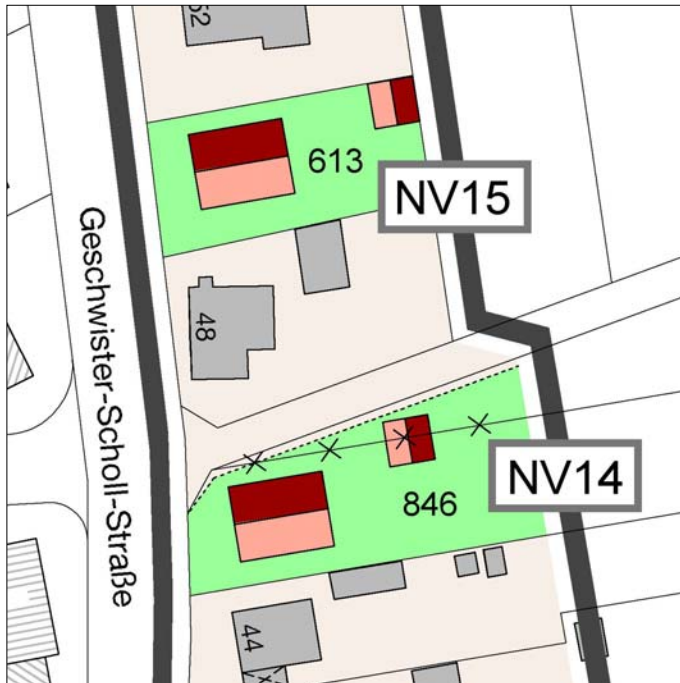
Zur Verbesserung des Grundstückszuschnitts wird die im Planteil dargestellte Grenzregelung empfohlen.

Das Baugrundstück befindet sich im Einflussbereich der B 290. Daher ist eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung vorzunehmen.



5.3 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge:

Maßnahme **NV 15** - Geschwister-Scholl-Straße 50 - Flst. 1040/3



M 1:1.000

Entwurfskonzept:

Das unbebaute Grundstück wird mit einem Einfamilienhaus nachverdichtet.

Erschließung:

Diese erfolgt unmittelbar von der Geschwister-Scholl-Straße aus.

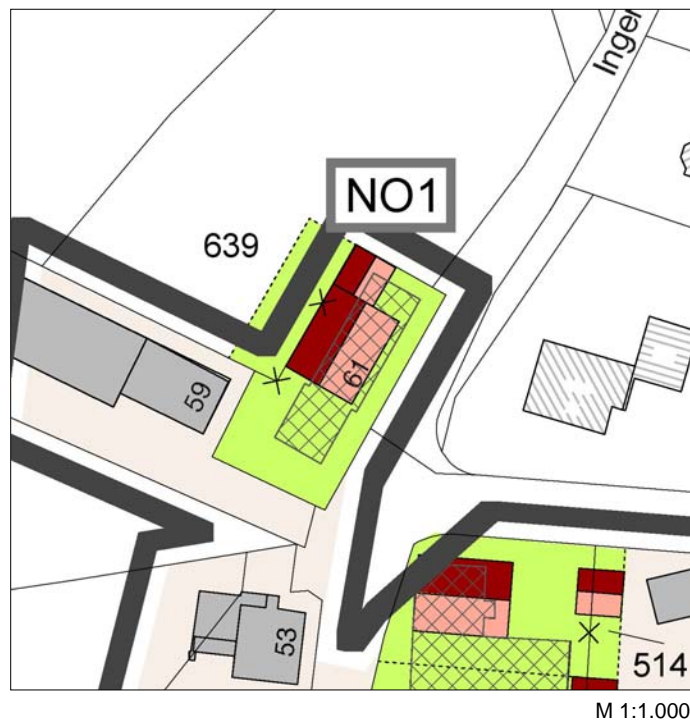
Hinweis:

Das Baugrundstück befindet sich im Einflussbereich der B 290. Daher ist eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung vorzunehmen.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 1** - Untere Gasse 61 - Flst. 220/1



Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des vorhandenen Lager- und Schuppengebäudes sowie die anschließende Neubebauung mit einem Wohngebäude neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt unmittelbar von der Unteren Gasse auf der Ostseite des Grundstücks.

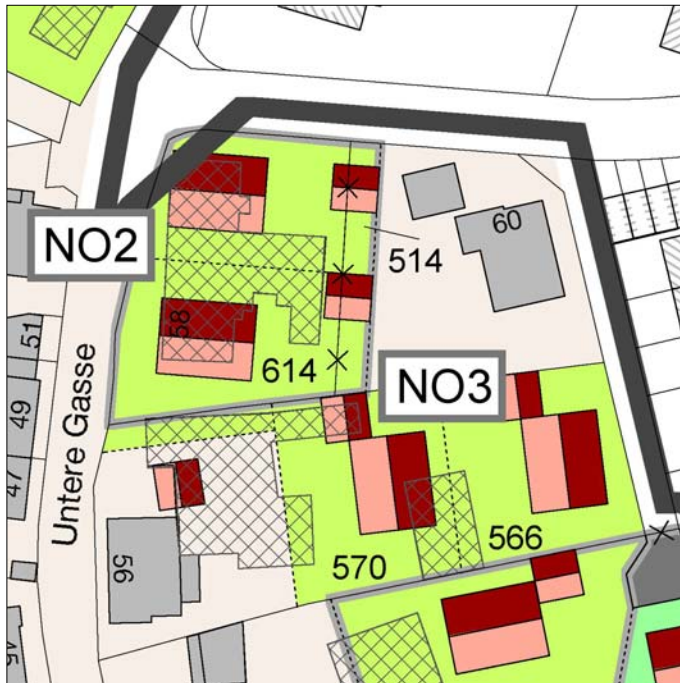
Hinweis:

Aufgrund des kleinen und ungünstigen Grundstückszuschnitts wird die im Planteil dargestellte Grenzregelung empfohlen.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 2** - Untere Gasse 58 - Flst. 101



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des vorhandenen Gebäudekomplexes (bestehend aus einem Wohnhaus mit Stall- und Scheunenteil sowie einem Werkstattteil) und die anschließende Neubebauung mit zwei Wohngebäuden neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Unteren Gasse.

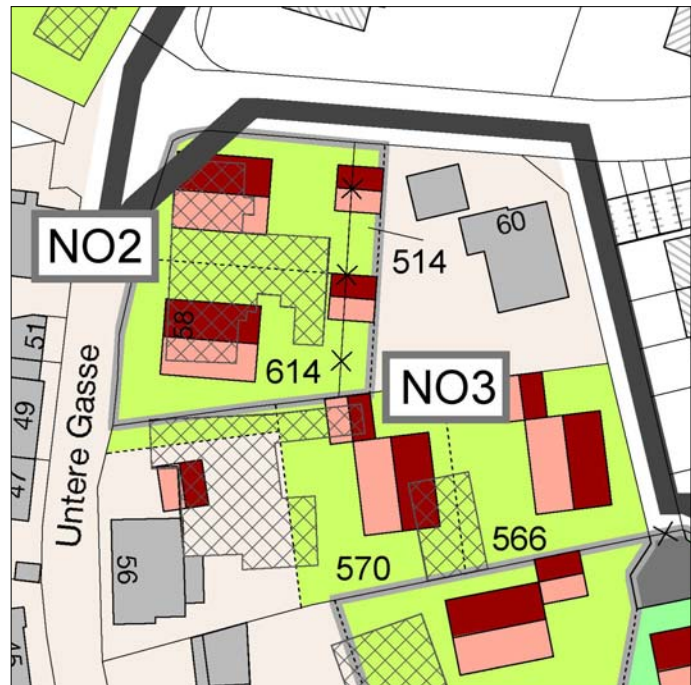
Hinweis:

Zur Verbesserung des Grundstückszuschnitts wird die im Planteil dargestellte Grenzregelung empfohlen. Es wird empfohlen, auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht zu nehmen und ggf. geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 3** - Untere Gasse 56 - Flst. 100



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch der landwirtschaftlichen Gebäudeteile (bestehend aus einem Stall- und Scheunengebäude sowie verschiedenen Schuppen) und die anschließende Bebauung mit zwei zusätzlichen Wohngebäuden neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt unmittelbar von der Unteren Gasse aus bzw. von dem auf der Ostseite angrenzenden städtischen Stichweg.

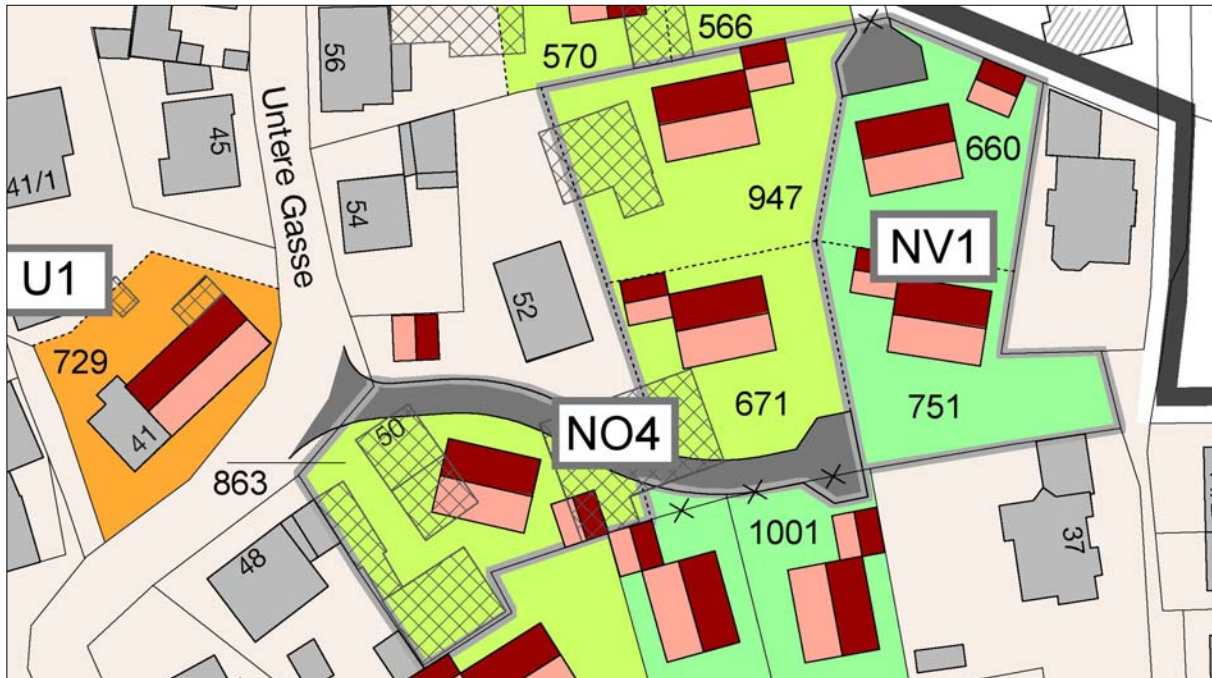
Hinweis:

Es wird empfohlen, auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht zu nehmen und ggf. geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 4** - Untere Gasse 52 - Flst. 90 + 99/1



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch mehrerer Gebäude (älteres Wohnhaus "Untere Gasse 50", diverse Stall- und Scheunengebäude sowie verschiedene Schuppen) neu geordnet. Das erst vor einigen Jahren neu errichtete Wohnhaus "Untere Gasse 52" wird erhalten. Anschließend erfolgt die Neubebauung mit drei Wohngebäuden.

Erschließung:

Diese erfolgt durch zwei Stichwege: den von Norden kommenden, vorhandenen städtischen Stichweg sowie einen neu herzustellenden von der Unteren Gasse aus. Durch den letztgenannten werden im Süden zwei weitere Baugrundstücke erschlossen (NV 2 + NV 3).

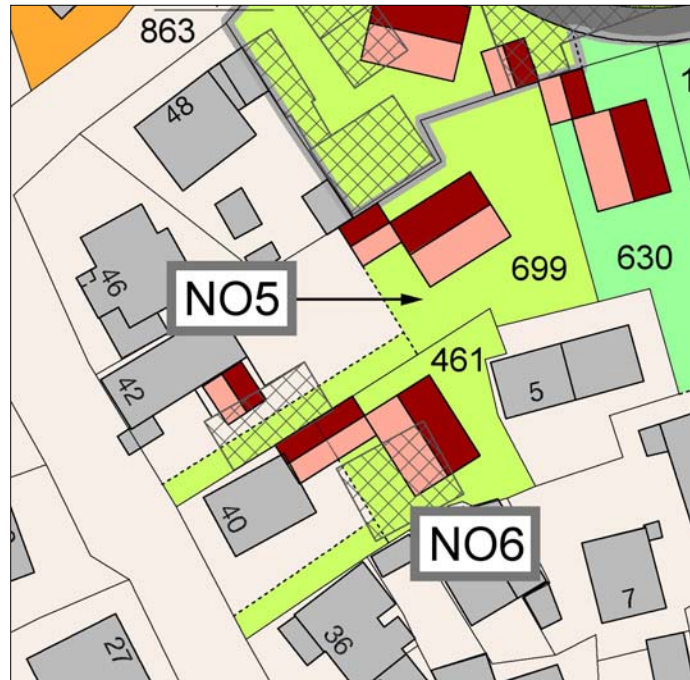
Hinweis:

Die Entwässerung der Baugrundstücke wird höhenbedingt in den bestehenden Kanal der Unteren Gasse erfolgen müssen.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 5** - Untere Gasse 42 - Flst. 95



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des vorhandenen Scheunenteils und die anschließende Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteils mit einem zusätzlichen Wohngebäude neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt unmittelbar von der Unteren Gasse auf der Westseite des Grundstücks über eine eigene Zufahrt.

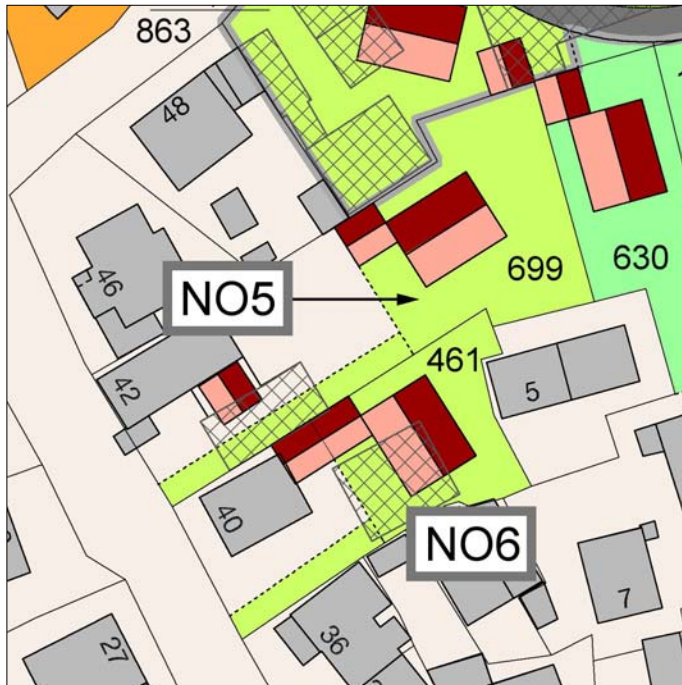
Hinweis:

Es wird empfohlen, auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht zu nehmen und ggf. geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 6** - Untere Gasse 40 - Flst. 94/1



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des rückwärtigen Scheunenteils und die anschließende Bebauung mit einem zusätzlichen Wohngebäude neu geordnet.

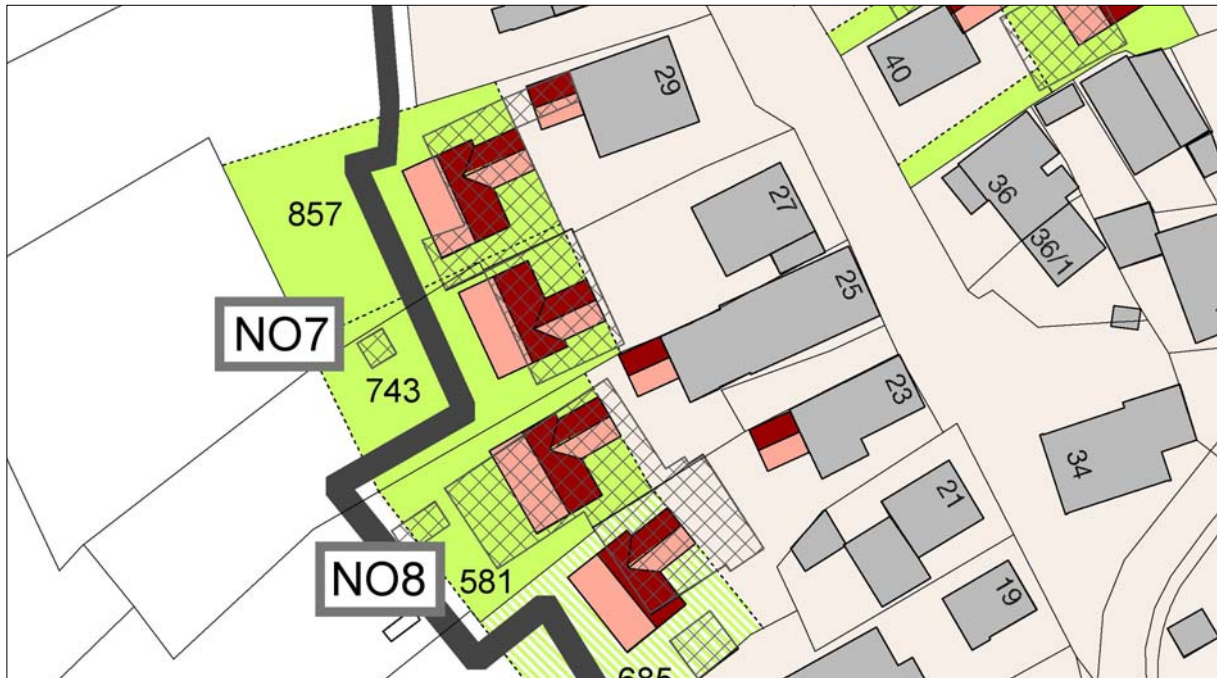
Erschließung:

Diese erfolgt unmittelbar von der Unteren Gasse auf der Westseite des Grundstücks über eine eigene Zufahrt.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 7** - Untere Gasse 27 + 29 - Flst. 12 + 13



M 1:1.000

Konzeption:

Die beiden Grundstücke (im Besitze eines Eigentümers) werden durch den Abbruch der rückwärtigen Scheunen-, Stall- und Nebengebäude und die anschließende Bebauung mit zwei Wohnhäusern neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt unmittelbar von der Unteren Gasse auf der Ostseite des Grundstücks mit einer gemeinsamen Zufahrt für alle vier Gebäude (gleicher Eigentümer).

Hinweise:

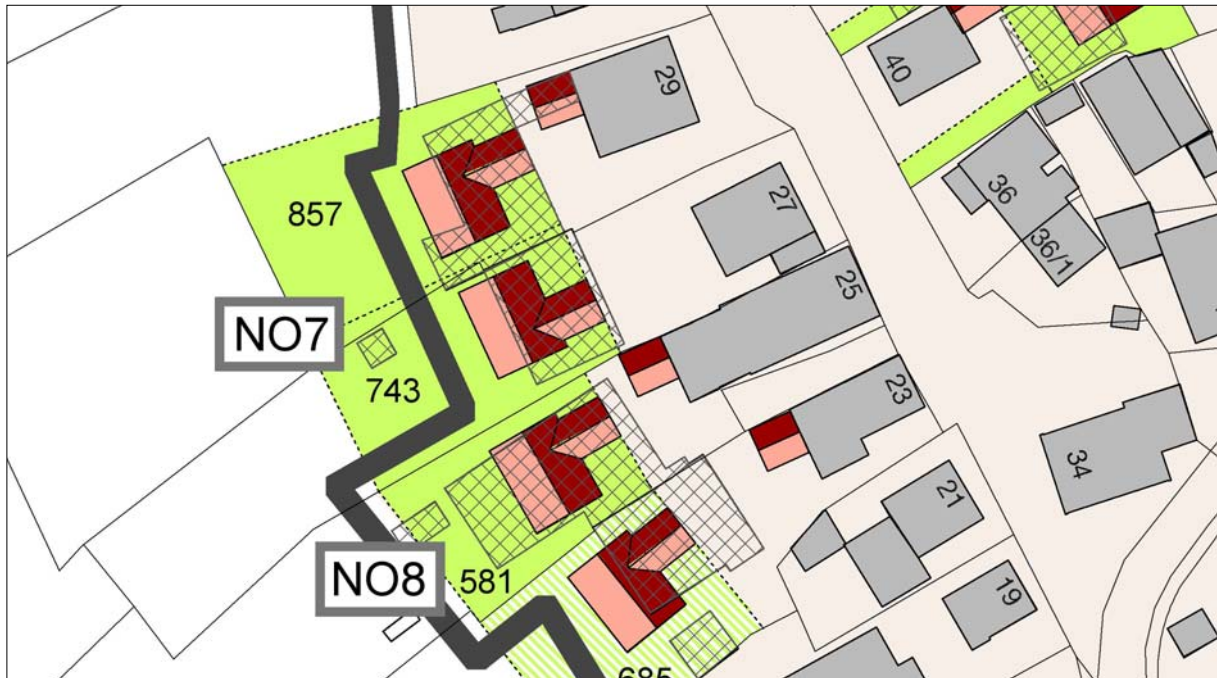
Südlich der Neuordnungsmaßnahme grenzt unmittelbar ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Solange dieser fortbesteht, ist eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung vorzunehmen.

Es wird empfohlen, die markanten Einzelbäume zu erhalten.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 8** - Untere Gasse 25 - Flst. 17



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des vorhandenen Scheunen- und Stallgebäudes sowie der Nebengebäude und die anschließende Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteils mit einem zusätzlichen Wohnhaus neu geordnet.

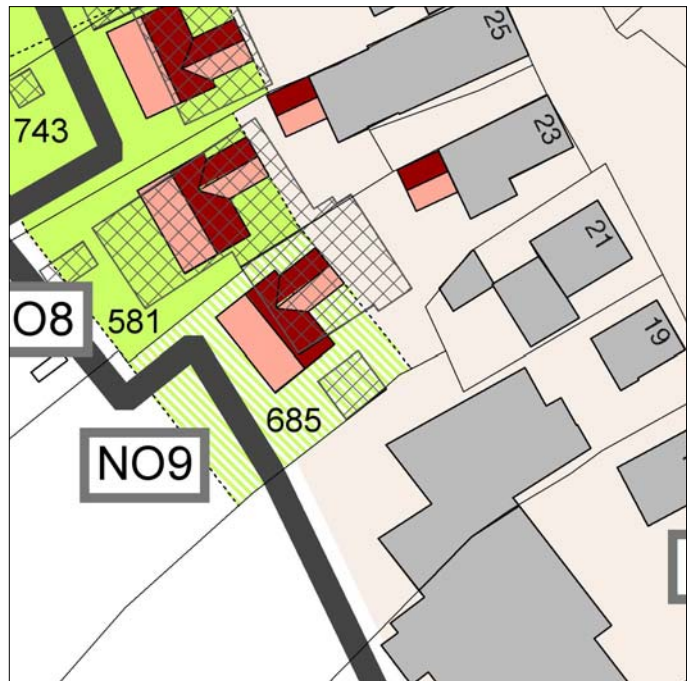
Erschließung:

Diese erfolgt unmittelbar von der Unteren Gasse auf der Westseite des Grundstücks über eine gemeinsame Zufahrt.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 9** - Untere Gasse 23 - Flst. 18



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch der Scheunen-, Stall- und Nebengebäude sowie die anschließende Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt unmittelbar von der Unteren Gasse auf der Ostseite des Grundstücks mit einer gemeinsamen Zufahrt (gleicher Eigentümer).

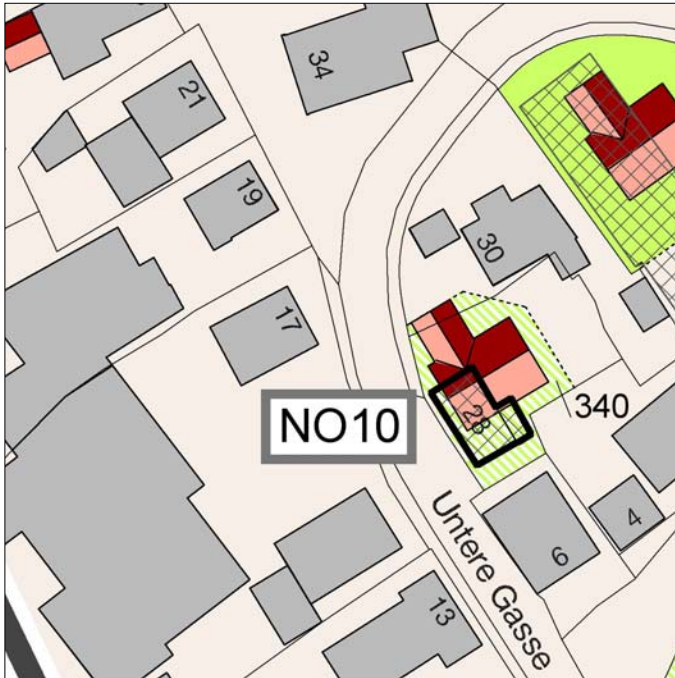
Hinweise:

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



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 10** - Untere Gasse 28 - Flst. 37/2



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des baufälligen Wohnstallhauses und die anschließende Bebauung mit einem Wohngebäude neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt unmittelbar von der Unteren Gasse aus.

Hinweise:

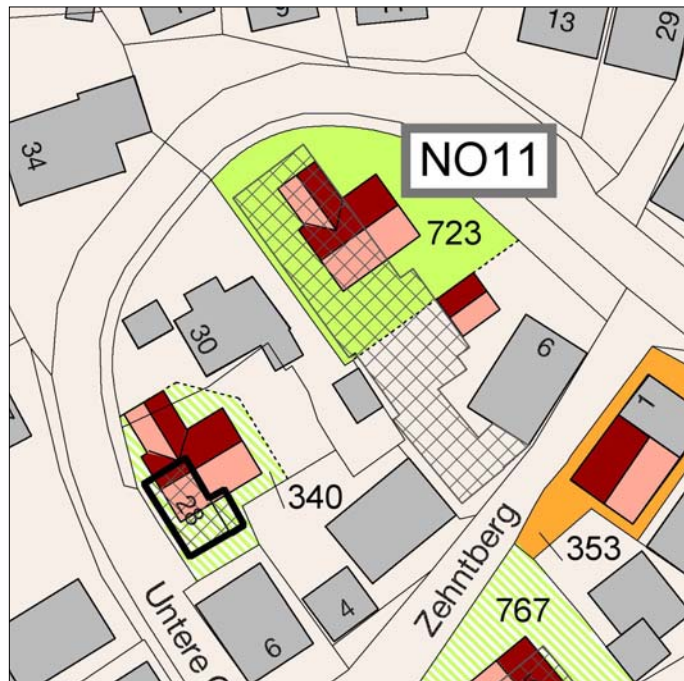
Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Die Maßnahme setzt daher eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung des Abbruchs voraus.

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



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 11** - Ingersheimer Hauptstraße 6 - Flst. 37



M 1:1.000

Konzeption:

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

Erschließung:

Diese erfolgt unmittelbar von der Ingersheimer Hauptstraße aus.

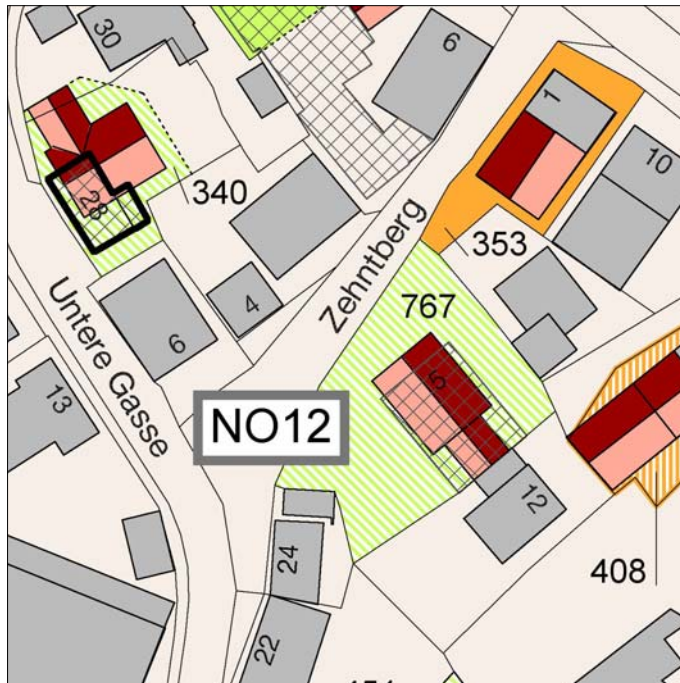
Hinweise:

Aufgrund der zentralen Lage des Baugrundstückes wäre eine Neubebauung mit einem Gebäude, das sich in Grundfläche und Höhenentwicklung dem Ortskern anpasst, zu begrüßen. Bei der Planung der Grundstücksausfahrt ist auf die Sichtverhältnisse besonders zu achten (Kurvenbereich).



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 12** - Zehntberg 5 - Flst. 33



M 1:1.000

Konzeption:

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

Erschließung:

Diese erfolgt von der vorhandenen öffentlichen Stichstraße aus, die von der Ingersheimer Hauptstraße abzweigt.

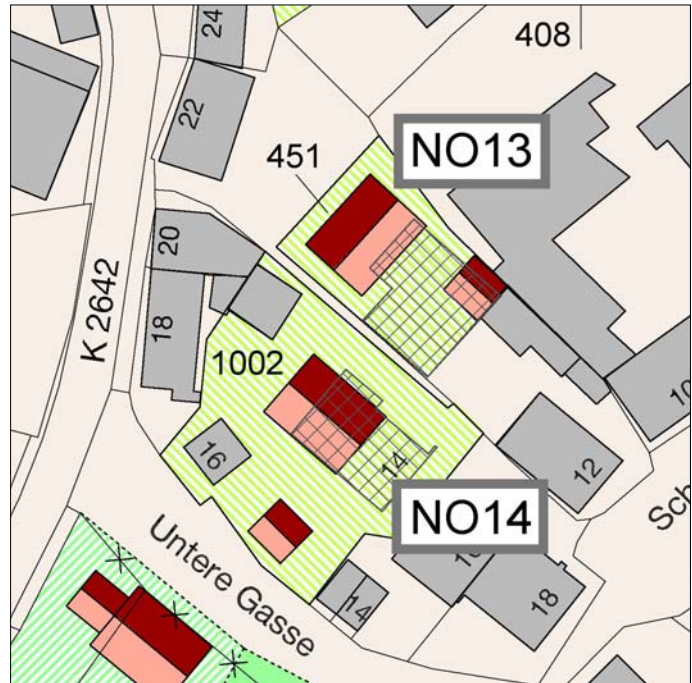
Hinweise:

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



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 13** - Schollenberg 12 - Flst. 30



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des Scheunengebäudes und die anschließende Bebauung mit einem zusätzlichen Wohngebäude neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt in Form einer gemeinsamen Zufahrt von der Straße "Schollenberg" aus (gleicher Eigentümer). Das Wegerecht für Flst. 28 (NO 14) ist zu beachten.

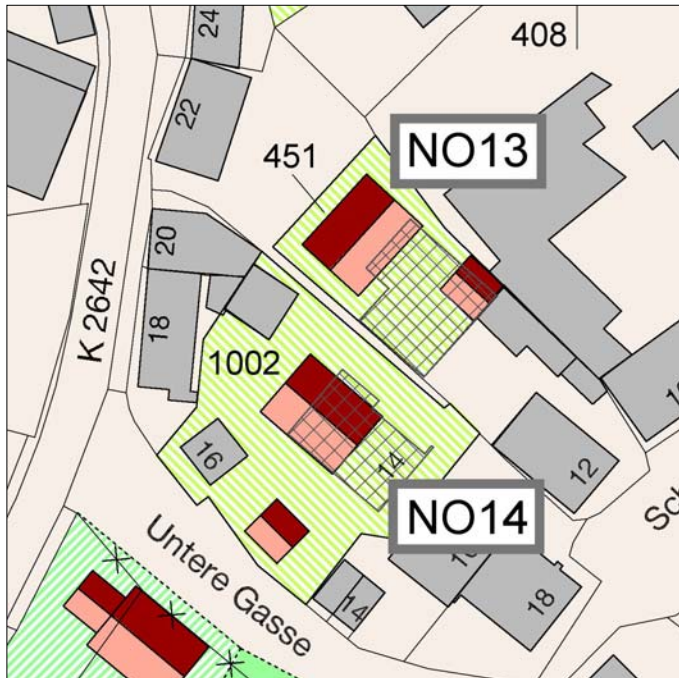
Hinweise:

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



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 14** - Schollenberg 14 - Flst. 28



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des Scheunen- und Stallgebäudes sowie die anschließende Bebauung mit einem Wohngebäude neu geordnet.

Erschließung:

Die Garage befindet sich direkt an der Unteren Gasse. Von dort kann das Gebäude fußläufig erreicht werden. Die Zufahrt ist über ein Wegerecht auf dem Grundstück Schollenberg 12 möglich.

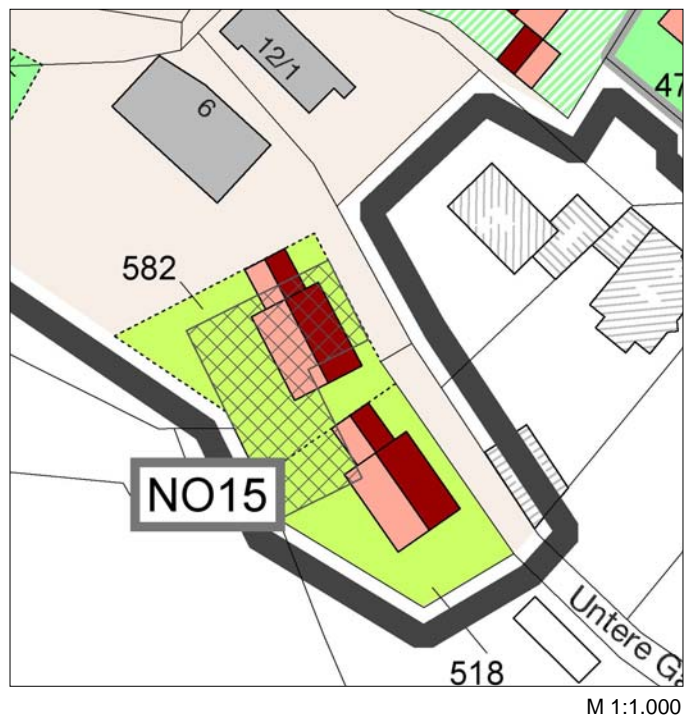
Hinweise:

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



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 15** - Untere Gasse 6 - Flst. 730/15



Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des Scheunen- und Stallkomplexes sowie die anschließende Bebauung mit zwei Wohngebäuden neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt von der Unteren Gasse aus. Dabei ist zu beachten, dass die Untere Gasse zwischen den Gebäuden 6 und 12/1 über Privatgrundstücke führt.

Hinweise:

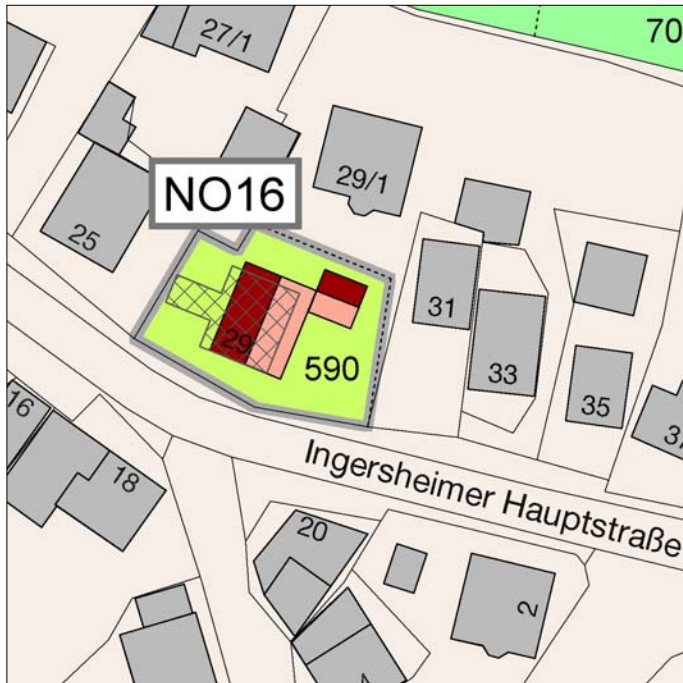
Im Bereich der Bauplätze werden archäologische Kulturdenkmale vermutet (abgegangene Mühle).

Der Bauplatz liegt unmittelbar an der Jagst, außerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes. Die Hochwassergefahr sollte dennoch überprüft werden.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 16** - Ingersheimer Hauptstraße 29 - Flst. 67/5



M 1:1.000

Konzeption:

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

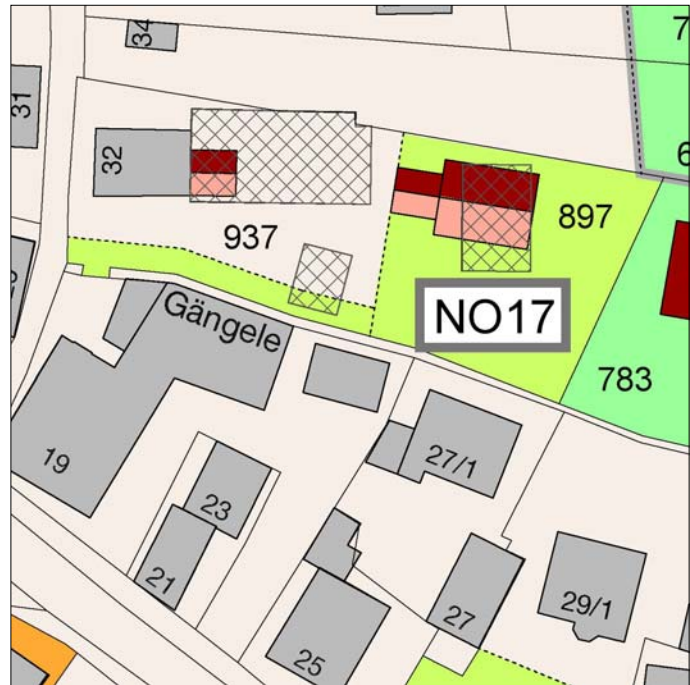
Erschließung:

Diese erfolgt unmittelbar von der Ingersheimer Hauptstraße aus.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 17** - Gängele 32 - Flst. 82/4



M 1:1.000

Konzeption:

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

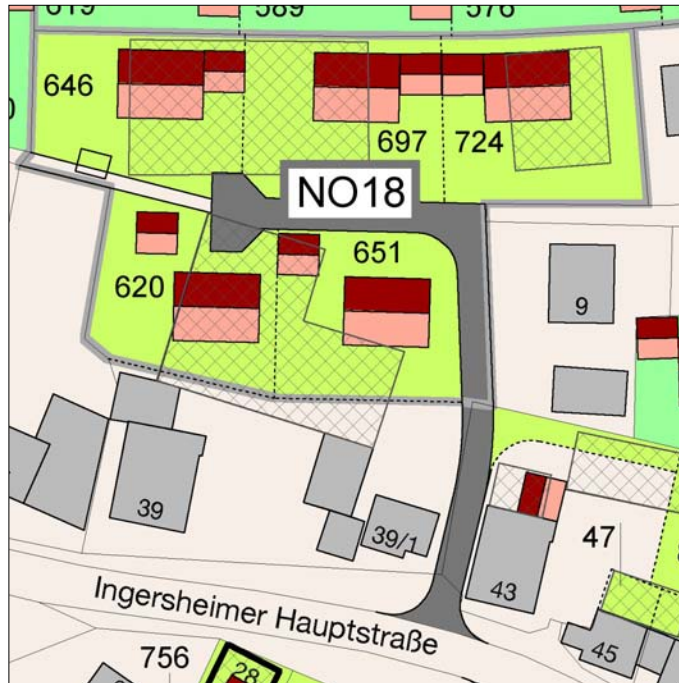
Erschließung:

Diese erfolgt durch eine eigene Zufahrt von der Straße "Gängele" aus. Alternativ zu der im Plan dargestellten Erschließung kann diese auch als gemeinsame Zufahrt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erfolgen.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 18** - Ingersheimer Hauptstraße 39 - Flst. 67



M 1:1.000

Konzeption:

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

Erschließung:

Diese erfolgt über eine Stichstraße von der Ingersheimer Hauptstraße aus.

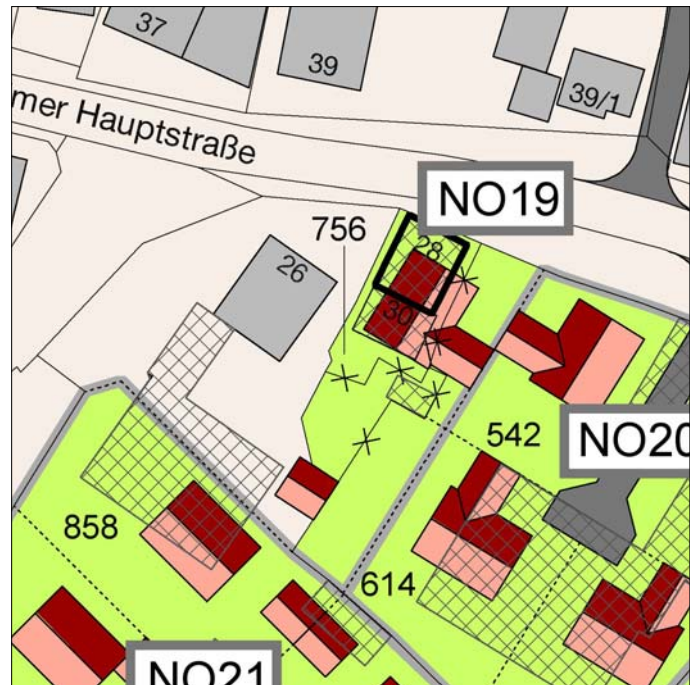
Hinweis:

Es wird angeregt, die historische Fußwegeverbindung parallel zur Ingersheimer Hauptstraße, das "Gängele", zu reaktivieren.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 19** - Ingersheimer Hauptstraße 28 + 30 - Flst. 57, 731/1, 731/2, 731/3 + 731/4



Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des baufälligen Doppelhauses, Maßnahmen zur Grenzregelung und die anschließende Bebauung mit einem Wohngebäude neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt unmittelbar von der Ingersheimer Hauptstraße aus.

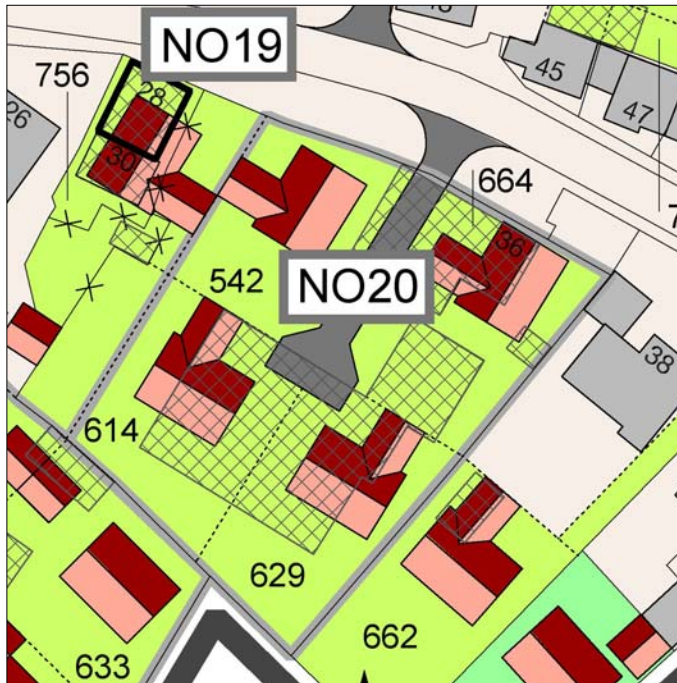
Hinweise:

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Die Maßnahme setzt daher eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung des Abbruchs voraus.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 20** - Ingersheimer Hauptstraße 36 - Flst. 731/1



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch von zwei Gebäuden (älteres Wohnhaus mit Stall- und Scheunenteil an der Ingersheimer Hauptstraße und neueres Stall- und Scheunengebäude im rückwärtigen Grundstückteil) sowie die anschließende Neubebauung mit vier Wohnhäusern neu geordnet.

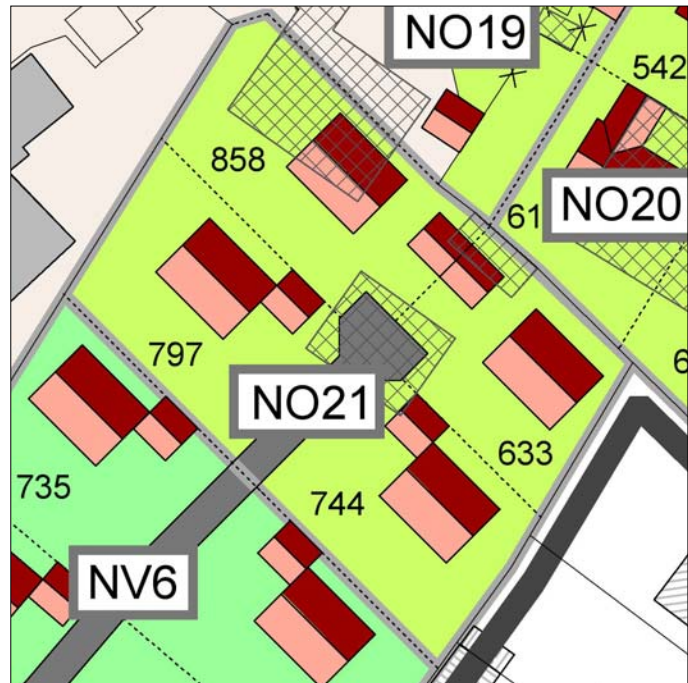
Erschließung:

Diese erfolgt über eine Stichstraße direkt von der Ingersheimer Hauptstraße aus.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 21** - Am Haldenberg o.Nr. - Flst. 730/7



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des bestehenden Stall- und Scheunengebäudes sowie der Schuppen frei gemacht. Das bestehende Wohnhaus Ingersheimer Hauptstraße 26 nördlich der Maßnahme NO 21 bleibt erhalten. Anschließend wird das Grundstück durch die Bebauung mit vier Wohngebäuden neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt durch eine Stichstraße von Südwesten, die an die Straße "Am Haldenberg" angeschlossen ist. Über diese Stichstraße wird auch die geplante Nachverdichtungsmaßnahme NV 6 erschlossen.

Hinweis:

Es wird empfohlen, die vorhandenen Bäume zu erhalten bzw. neue Bäume zu pflanzen.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 22** - Ingersheimer Hauptstraße 38 - Flst. 731



M 1:1.000

Konzeption:

Der südwestliche Grundstücksteil wird durch den Abbruch des Gartenhauses und die anschließende Bebauung mit einem Wohngebäude neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt über eine eigene private Zufahrt von der Ingersheimer Hauptstraße im Nordosten.

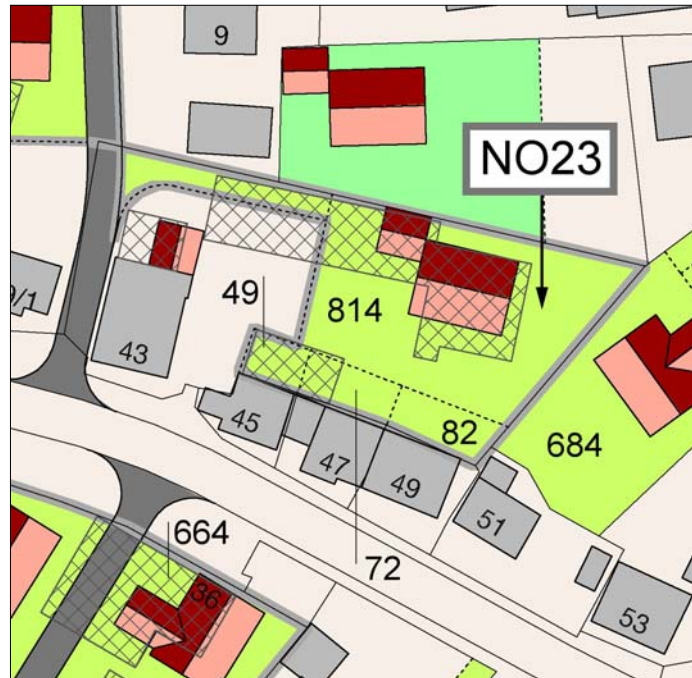
Hinweis:

Westlich der Neuordnungsmaßnahme grenzt unmittelbar ein landwirtschaftlicher Betrieb an - eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 23** - Ingersheimer Hauptstraße 43 - Flst. 65/1



M 1:1.000

Konzeption:

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

Erschließung:

Diese erfolgt über eine eigene Zufahrt von einem städtischen Stichweg im Westen. Dieser Stichweg dient auch der nördlich angrenzenden Nachverdichtungsmaßnahme als Erschließung.

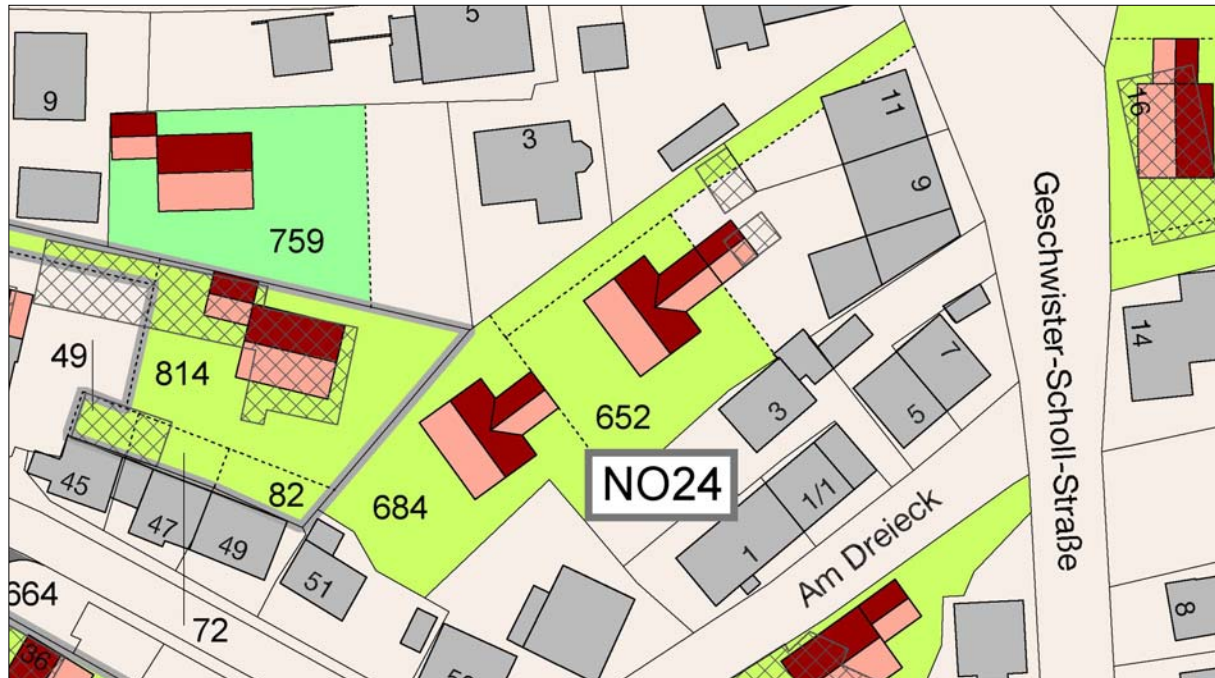
Hinweis:

Es wird empfohlen, den sehr kleinen Grundstücken Ingersheimer Hauptstraße 45, 47 und 49 auf deren Nordseite je eine kleine Freifläche zum Erwerb anzubieten.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 24** - Geschwister-Scholl-Straße 9 + 11 - Flst. 64 + 64/1



M 1:1.000

Konzeption:

Die rückwärtigen Grundstücksteile werden durch den Abbruch der Nebengebäude und die anschließende Bebauung mit zwei zusätzlichen Wohngebäuden neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt von der "Geschwister-Scholl-Straße" über eine private Zufahrt. Eine gemeinsame Zufahrt mit dem nordöstlich angrenzenden Nachbarn würde die beengte Erschließungssituation verbessern.

Hinweise:

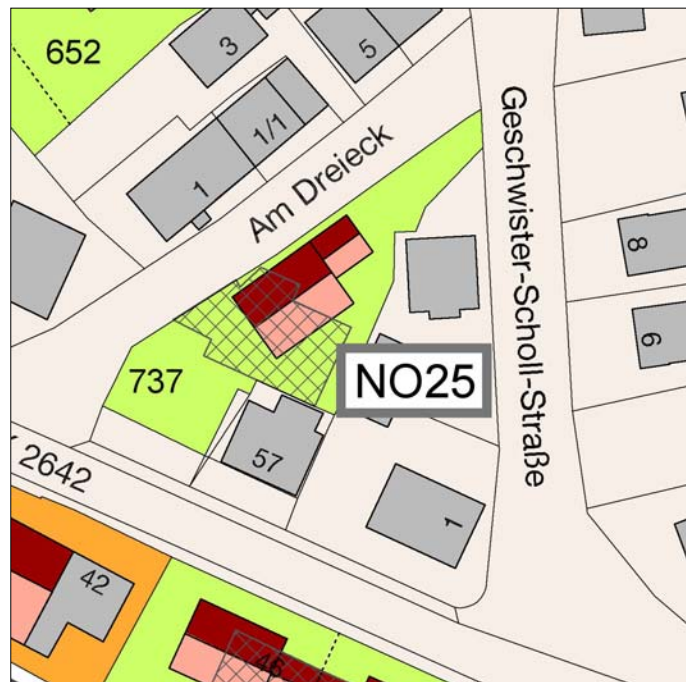
Westlich der Neuordnungsmaßnahme grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb unmittelbar an. Solange dieser fortbesteht, ist eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung vorzunehmen.

Das Grundstück weist ökologisch wertvolle Streuobstbestände auf. Es wird empfohlen, möglichst viele Bäume zu erhalten und geeignete Ersatzmaßnahmen (ggf. auch außerhalb des Grundstücks) durchzuführen.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 25** - Am Dreieck o.Nr. - Flst. 61



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des Scheunen-, Schuppen- und Stallgebäudes und die anschließende Bebauung mit einem Wohngebäude neu geordnet.

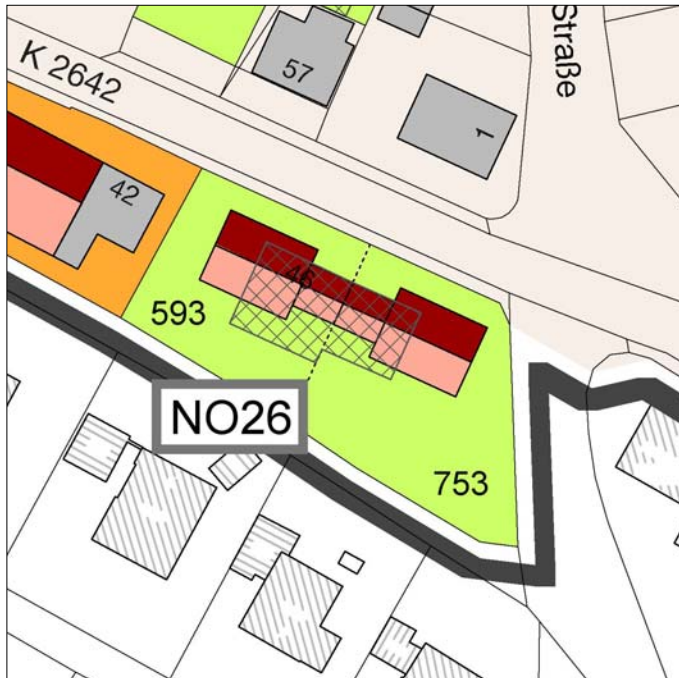
Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der öffentlichen Straße "Am Dreieck" aus.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 26** - Ingersheimer Hauptstraße 46 - 732/2



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des Werkstatt- und Scheunengebäudes und die anschließende Bebauung mit zwei Wohnhäusern neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Ingersheimer Hauptstraße aus.

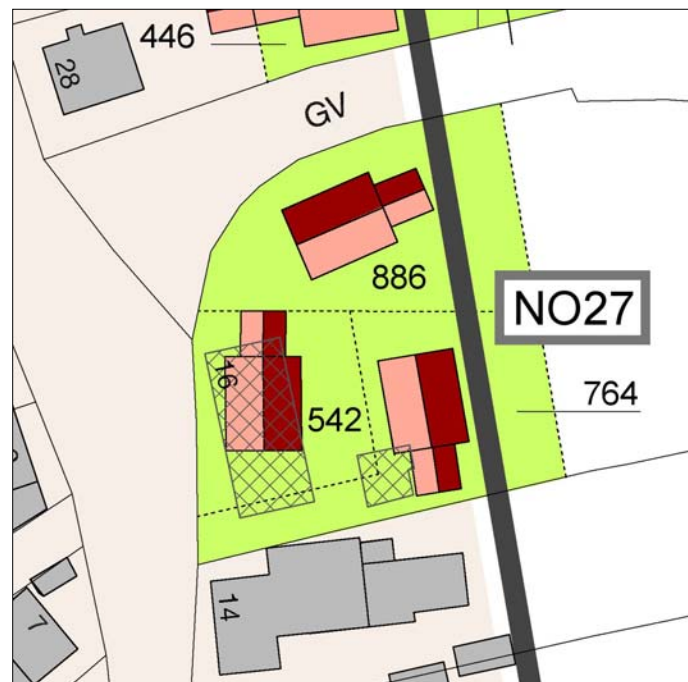
Hinweise:

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



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 27** - Geschwister-Scholl-Straße 16 - Flst. 1019



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird durch den Abbruch des alten Einhauses sowie des baufälligen Schuppens und die anschließende Bebauung mit drei Wohngebäuden neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von Geschwister-Scholl-Straße aus.

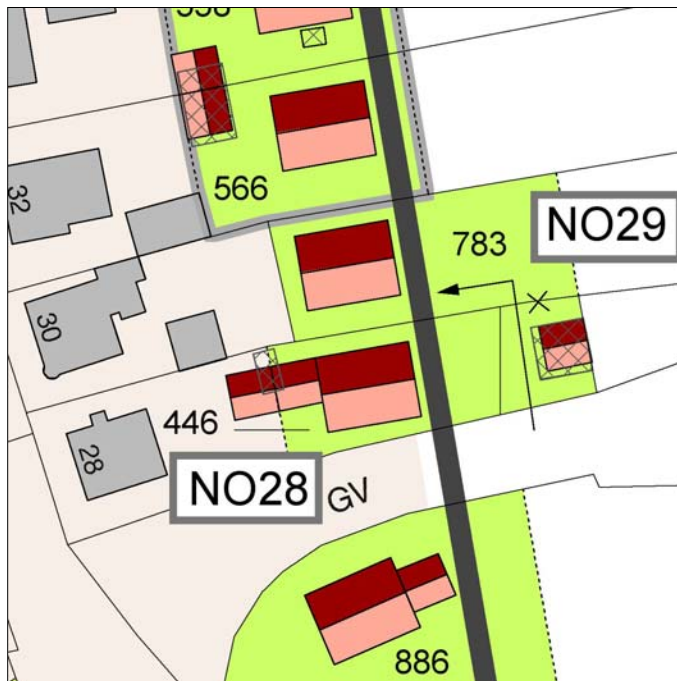
Hinweis:

Die Maßnahme befindet sich im Einflussbereich der B 290. Daher ist eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung vorzunehmen.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 28** - Geschwister-Scholl-Straße 28 - Flst. 1023/1



M 1:1.000

Konzeption:

Das Grundstück wird nach dem Abbruch einer Garage mit einem zusätzlichen Wohngebäude neu geordnet.

Erschließung:

Diese erfolgt direkt von der Geschwister-Scholl-Straße aus.

Hinweis:

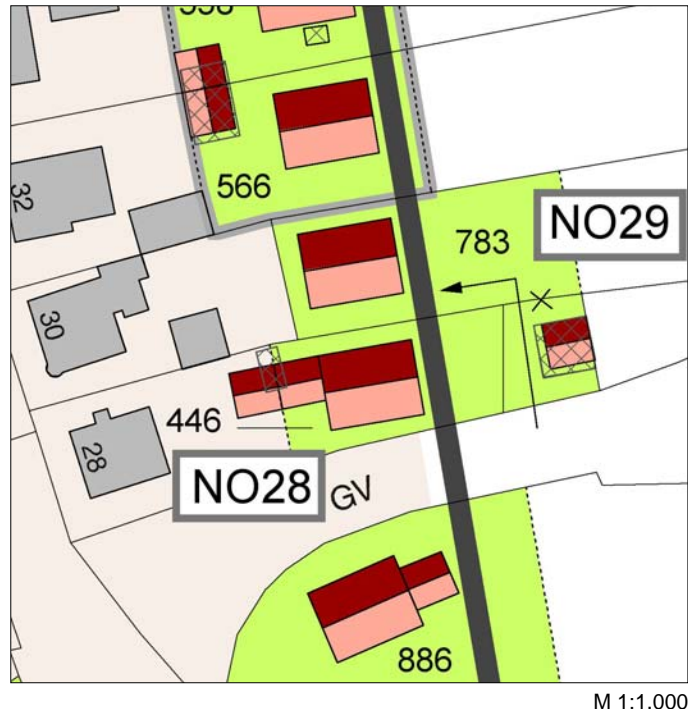
Die Maßnahme befindet sich im Einflussbereich der B 290. Daher ist eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung vorzunehmen.

Das Grundstück weist ökologisch wertvolle Streuobstbestände auf. Es wird empfohlen, geeignete Ersatzmaßnahmen - ggf. auch außerhalb des Baugrundstücks - durchzuführen.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 29** - Geschwister-Scholl-Straße o.Nr. - Flst. 1026



Konzeption:

Um das dargestellte Wohngebäude errichten zu können, ist eine Grundstücksvereinigung mit dem südlichen Grundstück erforderlich. Nach Abbruch des bestehenden Schuppens kann auf dem neuen Grundstück ein Wohngebäude mit Doppelgarage errichtet werden.

Erschließung:

Diese erfolgt von der Geschwister-Scholl-Straße aus.

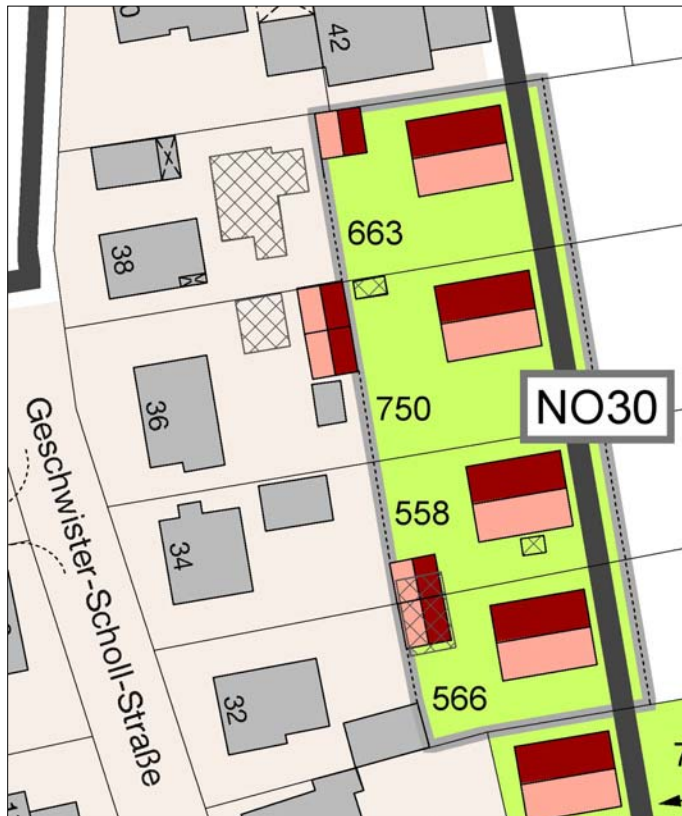
Hinweis:

Die Maßnahme befindet sich im Einflussbereich der B 290. Daher ist eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung vorzunehmen.



5.4 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge:

Maßnahme **NO 30** - Geschwister-Scholl-Straße 32, 34, 36 + 36 - Flst. 1028, 1029/1, 1030 + 1031



M 1:1.000

Konzeption:

Die vier Grundstücke werden nach Abbruch mehrerer Nebengebäude mit jeweils einem zusätzlichen Wohngebäude "in zweiter Reihe" bebaut.

Erschließung:

Diese erfolgt jeweils über gemeinsame Zufahrten von der Geschwister-Scholl-Straße aus.

Hinweis:

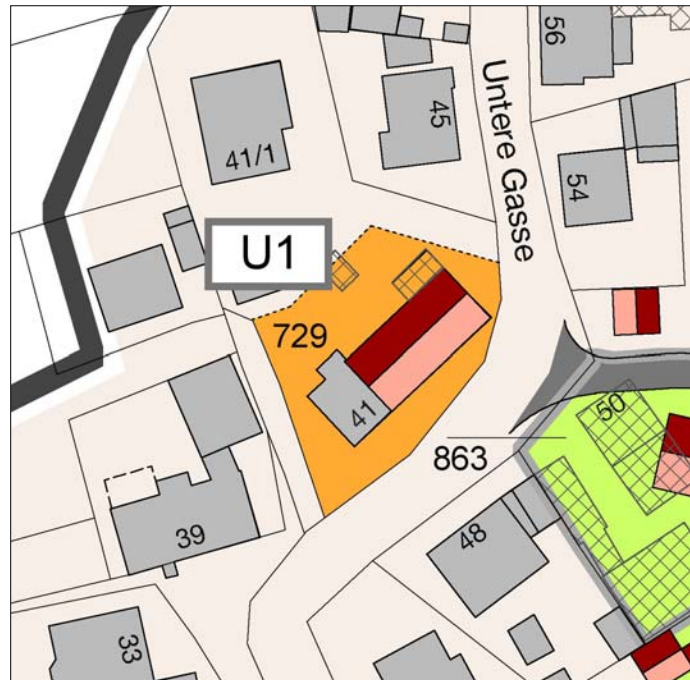
Die Maßnahmen liegen im Einflussbereich der B 290. Daher ist eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung vorzunehmen.

Die Grundstücke weisen ökologisch wertvolle Streuobstbestände auf. Es wird empfohlen, geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen.



5.5 Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge:

Maßnahme **U 1** - Untere Gasse 41 - Flst. 221



M 1:1.000

Konzeption:

Erhaltung des ortsbildprägenden Gebäudes durch dorfgerechte Renovierung sowie Umnutzung des Scheunen- und Stallteils (heute überwiegend für Garagen genutzt) zu Wohnzwecken. Alternativ: Neuordnung durch Neubau nach Abbruch.

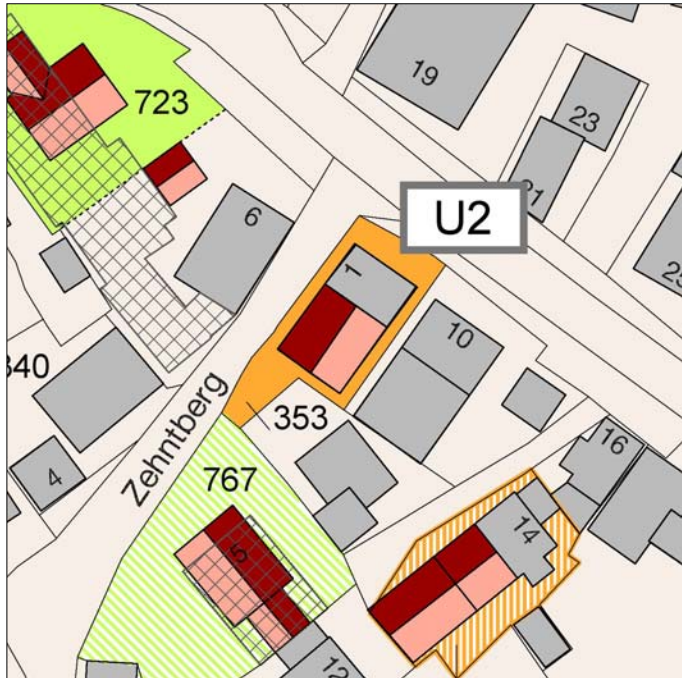
Erschließung:

Diese erfolgt von der Unteren Gasse aus.



5.5 Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge:

Maßnahme **U 2** - Zehntberg 1 - Flst. 39



M 1:1.000

Konzeption:

Erhaltung des ortsbildprägenden Gebäudes durch dorfgerechte Renovierung sowie Umnutzung des Scheunen- und Stallteils zu Wohnzwecken.

Erschließung:

Diese erfolgt von der Straße "Zehntberg" aus.

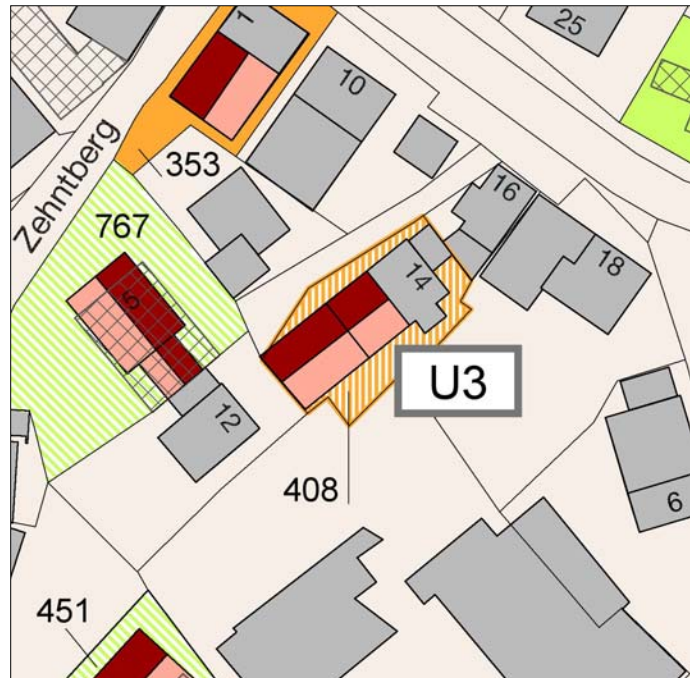
Hinweis:

Es wird empfohlen, den straßenraumprägenden Laubbaum auf der Gebäudenordseite zu erhalten.



5.5 Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge:

Maßnahme **U 3** - Ingersheimer Hauptstraße 14 - Flst. 42



M 1:1.000

Konzeption:

Erhaltung des ortsbildprägenden Gebäudes durch Umnutzung des ehemaligen Scheunen- und Stallteils zu Wohnzwecken. Alternativ: Neuordnung durch Neubau nach Abbruch.

Erschließung:

Diese erfolgt von der öffentlichen Stichstraße aus.

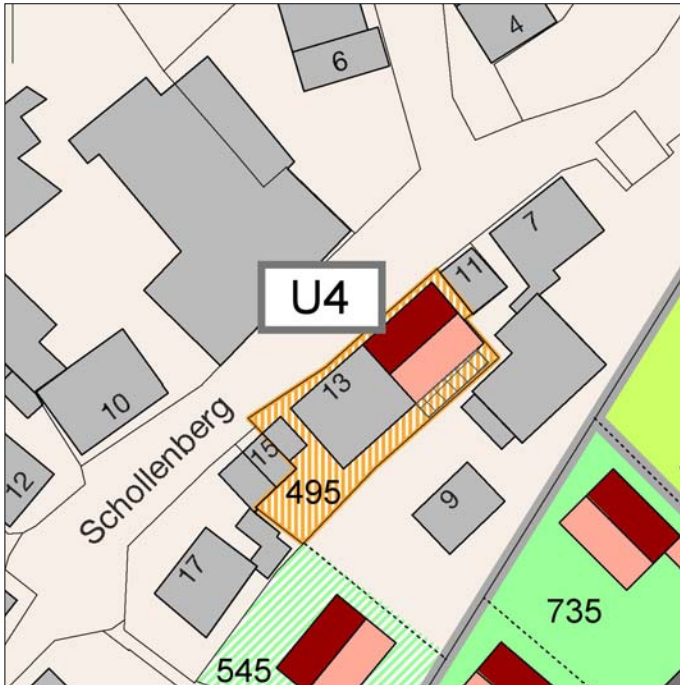
Hinweis:

Die Maßnahme liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes - eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.



5.5 Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge:

Maßnahme **U 4** - Schollenberg 13 - Flst. 730/2



M 1:1.000

Konzeption:

Erhaltung des ortsbildprägenden Gebäudes durch Umnutzung des ehemaligen Scheunen- und Stallteils zu Wohnzwecken. Alternativ: Neuordnung durch Neubau nach Abbruch.

Erschließung:

Diese erfolgt von der Straße "Schollenberg" aus.

Hinweis:

Die Maßnahme liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes - eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.



5.5 Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge:

Maßnahme **U 5** - Ingersheimer Hauptstraße 42 - Flst. 732/1



M 1:1.000

Konzeption:

Erhaltung des ortsbildprägenden Gebäudes durch dorfgerechte Renovierung sowie Umnutzung des ehemaligen Scheunen- und Stallteils zu Wohnzwecken. Alternativ: Neuordnung durch Neubau nach Abbruch.

Erschließung:

Diese erfolgt von der Ingersheimer Hauptstraße aus.



5.6 Ergebnis Flächeneinsparpotenzial:

Für Ingersheim ergeben sich aufgrund der vorgeschlagenen Maßnahmen folgende Flächeneinsparpotenziale:

Flächeneinsparpotenzial durch

| | | |
|---|-------------------------|----------------|
| Nachverdichtung | 38 Bauplätze mit | 2,47 Ha |
| Neuordnung | 53 Bauplätze mit | 3,69 Ha |
| Umnutzung | 5 Bauplätze mit | 0,28 Ha |
| insgesamt | 96 Bauplätze mit | 6,44 Ha |
| die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt | | 671 qm |

Mögliche Einsparung von Neubauland:

| | |
|---|----------------|
| 96 Bauplätze mit | 6,44 Ha |
| zuzüglich 25 % Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) *) | 1,61 Ha |
| ergibt als Flächeneinsparpotenzial | 8,05 Ha |
| zum Vergleich: die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt | 18,48 Ha |

*) würden bei der Ausweisung eines Neubaugebietes zusätzlich benötigt

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

| | |
|--|---------------|
| 96 Bauplätze mit ca. 1,5 Wohneinheiten (WE) je Bauplatz ergeben | 144 WE |
| 144 WE mit ca. 2,2 Einwohner (EW) je WE ergeben | 317 EW |
| zum Vergleich: im Untersuchungsgebiet wohnen heute (Stand Juni 2007) | 549 EW |

Restkapazitäten für Wohngebäude in Bebauungsplangebiet:

Neben diesen Flächenreserven gibt es in Ingersheim noch Restkapazitäten für Wohngebäude in den Bebauungsplangebiet nördlich und südlich des Untersuchungsgebietes. Insgesamt handelt es sich um 19 Ein- bzw. Zweifamilienhausbauplätze.

6 ZUSAMMENFASSUNG

Die unter 5.6 dargestellte Flächenbilanz zeigt deutlich das große Potenzial der alten Ortslage. Wenn dieses Potenzial aktiviert wird, ist dies nicht nur ein wichtiger Beitrag zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs, sondern auch zur Erhaltung einer lebendigen und lebenswerten Ortsmitte. Die Neuordnung von Ingersheim wird gelingen, wenn sich möglichst viele Grundstückseigentümer daran beteiligen und gemeinsam mit der Stadtverwaltung die aufgezeigten Möglichkeiten verwirklichen.

7 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

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



Bei den Bürgerversammlungen stieß das Neuordnungskonzept auf reges Interesse. Bei der ersten Veranstaltung (Vorstellung der Bestandsaufnahme) waren ca. 80 Personen anwesend, bei der zweiten (Vorstellung des Neuordnungskonzeptes) ca. 50 Personen.

Neuordnung auch in Ingersheim

Beginn der städtebaulichen Untersuchungen

Im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) des Landes wurde der Stadt ein Zuschuss für die Ausarbeitung eines Neuordnungskonzeptes für den Stadtteil Ingersheim 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 Ingersheim mit intensiver Beteiligung der Bürger in eine positive Richtung zu lenken.

Zur Information der Öffentlichkeit sind zwei Bürgerversammlungen geplant. Zusätzlich können in Sprechstunden Fragen der Bürger zu Einzelprojekten erörtert werden.

Private oder gewerbliche Bauherren können im Anschluss an die Untersuchung Förderungen durch das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum beantragen.

Im Rahmen der Bürgerversammlungen wird näher informiert, welche Maßnahmen förderfähig sind. Interessierte können sich ab sofort an das Sachgebiet Stadtplanung wenden.

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

Info

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



In den nächsten Tagen beginnt das Planungsbüro May in Ingersheim mit der Bestandserhebung. Dabei werden auch Grundstücke, Brachen und leerstehende Gebäude fotografiert. Foto: Stewert

Stadtblatt 31.5.2007

Konzept für Ingersheim

Neuordnung wird bei der Bürgerversammlung am Montag, 23. Juli vorgestellt

Am 31. Mai 2007 wurde im Stadtblatt über den Beginn der städtebaulichen Untersuchung in Ingersheim informiert.

Inzwischen hat der mit der Untersuchung beauftragte Stadtplaner Herr Armin May aus Honhardt in Zusammenarbeit mit dem Sachgebiet Stadtplanung eine Bestandserhebung vor Ort durchgeführt. Die Ergebnisse der Analyse möchte die Stadtverwaltung Crailsheim der Bevölkerung gerne vorstellen und lädt deshalb zu einer Bürgerversammlung herzlich ein.

Termin ist am Montag 23. Juli, 19 Uhr, im Gasthaus „Zur Kanne“ in Ingersheim.

Über eine zahlreiche Teilnahme und aktive Beteiligung würde sich die Stadt sehr freuen.

Aufbauend auf den Ergebnissen der nun vorliegenden Bestandserhebung werden in den nächsten Wochen Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung des Ortskerns von Ingersheim erarbeitet. Dieses Neuordnungskonzept wird dann ebenfalls in einer Bürgerversammlung vorgestellt. Bei den Maßnahmen des

Neuordnungskonzeptes handelt es sich um planerische Vorschläge, die nur auf freiwilliger Basis umgesetzt werden können.

Soweit einzelne Fragen am Veranstaltungsabend nicht abschließend geklärt werden können besteht ab Mittwoch, 25. Juli 2007 die Möglichkeit zu Einzelgesprächen mit den Stadtplanern. Um vorherige Terminvereinbarung mit Herrn Bader vom Sachgebiet Stadtplanung unter Telefon 403-351 wird gebeten. Herr Bader steht auch für allgemeine Fragen zum Neuordnungskonzept zur Verfügung.

Stadtblatt 12.7.2007

Stadtblatt 26.7.2007

Ingersheim hat Chancen im Ort

Bestandsanalyse ist Basis für das Neuordnungskonzept

Ingersheim ist von der Jagst, vom Sulzbach, von Industrie und der Bebauung so eingeschränkt, dass eine weitere Entwicklung nur im Ort denkbar ist. Dort sind Chancen vorhanden.

Das machte Baubürgermeister Herbert Holl am Montagabend deutlich, als er in der „Kanne“ die Grundlagen einer Neuordnungskonzeption vorstellte. Die Bestandsanalyse ist bereits in wesentlichen fertigt, sie kann aber noch durch Hinweise aus der Bevölkerung ergänzt werden.

Danach sind im Untersuchungsgebiet (18,56 Hektar

im Ortskern) fast vier Hektar theoretisch verfügbar. Praktisch sind aber viele Flächen nicht ohne tiefe Eingriffe in den Bestand zu erschließen. Rund 6100 qm Fläche wurden bei der Bestandsanalyse bei Althofstellen, in wenig genutzten oder leer stehenden Gebäuden ermittelt. Rund 20 Gebäude weisen größere Mängel auf.

„Das kann sich aus Sicht eines Eigentümers ganz anders darstellen“, warnte Herbert Holl vor voreiligen Schlüssen. „Und wenn jemand alles so belassen will, wie es ist, wird das von uns akzeptiert.“ Denn die Neuordnungskonzeption



Bürgermeister Holl erläuterte den rund 80 Zuhörern in Ingersheim die Grundzüge des Neuordnungskonzeptes. Fotos: Stewert

ist mit keinerlei Zwang verbunden. Die Stadt werden im nächsten Schritt lediglich Vorschläge unterbreiten, wie und wo sich eine Umnutzung, eine Neubebauung oder eine Zusammenlegung anbietet. Natürlich werde dabei der Bestand der landwirtschaftlichen Betriebe respektiert und in der Planung berücksichtigt.

Aber das Konzept bietet interessante Hinweise, wenn Eigentümer allein oder gemeinsam mit Nachbarn oder gar der Stadt als Partner etwas verändern wollen. Er erläuterte die Fördermöglichkeiten des Landes, dämpfte aber eventuelle Erwartungen von vornherein ab, da es extrem schwierig ist, ein Projekt unterzubringen.

Die Stadt werde in allen Stadtteilen gezielt Althofstellen aufkaufen und nutzbar machen, kündigte Herbert Holl an. Neue große Wohngebiete in Ortsrandlagen werde es nicht mehr geben. Man müsse die Freiflächen in den Innenbereichen erschließen. 2008 steht ein Neuordnungskonzept für Jagstheim an. ks

Konzept wird vorgestellt

Bürgerversammlung in Ingersheim am 26. November

Das Neuordnungskonzept Ingersheim wird der Öffentlichkeit vorgestellt. Alle Bürgerinnen und Bürger sind eingeladen.

Nach der Vorstellung der Bestandserhebung und Analyse am 23. Juli 2007 hat die Stadtverwaltung Crailsheim in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Stadtplaner H. May aus Honhardt eine Konzeption für die zukünftige bauliche Entwicklung von Ingersheim erarbeitet. In Ingersheim wurden zahlreiche Bauplatzpotentiale im bestehenden Ortskern festgestellt. Für diese innerörtlichen Potentiale wurden konkrete Maßnahmenvorschläge in Hinblick auf:

- Umnutzung (zu Wohnzwecken)
- Nachverdichtung (Bebauung von Freiflächen)
- Neuordnung (Neubau nach Abbruch alter Bausubstanz)

entwickelt. Diese planerischen Vorschläge auf Privatgrundstücken können jedoch nur auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

Die Stadtverwaltung Crailsheim möchte der Bevölkerung das Neuordnungskonzept für Ingersheim gerne vorstellen und lädt daher zu einer Bürgerversammlung ein.

Termin: Montag 26. November 2007, 19.00 Uhr, Gasthaus „Zum Fuchs“ in Ingersheim.

Über eine zahlreiche Teilnahme und aktive Beteiligung würde sich die Stadt sehr freuen.

Nach der Veranstaltung besteht ab Mitte November für weitere Fragestellungen die Möglichkeit von Gesprächen mit dem Terminvereinbarten Michael Bader v. Ingersheim, Stadtplaner, Telefon 403-351.

Terminvereinbarten Michael Bader v. Ingersheim, Stadtplaner, Telefon 403-351.

Das Ergebnis der gemeinsamen Arbeit der Stadtverwaltung und des freien Stadtplaners, Architekt Armin May (Honhardt), stellte Baubürgermeister Herbert Holl am Montagabend im „Fuchs“ vor. Er unterstrich, dass die Vorschläge der Verwaltung für eine Nachverdichtung, für ei-

ne Neuordnung oder die Umnutzung der Grundstücke und Gebäude in keinsten Weise zwingend seien. Aber sie seien sicher hilfreich, wenn sich jemand mit dem Gedanken trage, etwas aus seinem Eigentum zu machen, bevor eine Abwärtsspirale mit andauerndem Qualitäts- und Werteverfall in Gang kommt. Das Land gebe ab 2008 auch Zuschüsse, wenn ein Grundstück freigemacht werden soll.

Im Stadtteil Ingersheim ist im alten Ortskern noch jede Menge Entwicklungspotenzial. Das zeigt die Bestandsanalyse und der Vorschlagskatalog für das Neuordnungskonzept.

Die Eigentümer und Bürger sind jetzt am Zug: Sie können in ihrem Sinn Anregungen geben, die dann gegebenfalls ins Konzept eingearbeitet werden. Im Rathaus ist Michael Bader gesprächsbereit.

Das Untersuchungsgebiet umfasst 18,4 Hektar. Auffällig sind viele ökologisch wertvolle Streuobstwiesen im Ortskern. Die Planer haben 38 Objekte (= Bauplatze) für eine Nachverdichtung (von freien Flächen) vorgesehen. In 43 Fällen komme eine Neuordnung von leerstehenden oder gering genutzten Gebäuden in Betracht und in fünf Fällen eine Umnutzung. Realistisch ist, so Herbert

Holl, dass 30 bis 35 Projekte mittel- und langfristig realisiert werden.

Wenn alle Maßnahmen umgesetzt würden, könnte der Bevölkerungsrückgang (seit 1995 = Höchststand 1600 Einwohner, zählt Ingersheim 155 Einwohner weniger) in einen Zuwachs umgekehrt werden. Anderfalls ist bis zum Jahr 2020 eine weitere Abnahme auf 1350 Einwohner prognostiziert. Das habe auch Auswirkungen auf die Infrastruktur (Schule, Kindergarten und andere Einrichtungen).

Info
Terminvereinbarung mit Michael Bader unter Telefon 403-351



Die dunklen Dachflächen signalisieren die denkbaren baulichen Veränderungen im Ingersheimer Ortskern.
Plan: Armin May

Stadtblatt 29.11.2007

8 IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:

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

Bei Fragen zum Neuordnungskonzept oder konkreten Bauabsichten helfen Herr Ehrmann oder Herr Bader vom Fachbereich 6 - Planen und Bauen - der Stadtverwaltung Crailsheim gerne weiter:

Dipl. Ing. Klaus Ehrmann
Abteilungsleiter Baumanagement und Stadtplanung
Tel.: 07951/403-341
e-mail: klaus.ehrmann@crailsheim.de

Dipl. Ing. Michael Bader
Tel.: 07951/403-351
e-mail: michael.bader@crailsheim.de

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

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