



NEUORDNUNGSKONZEPT CRAILSHEIM - ALTENMÜNSTER

Stand: 10.11.2016

UNTERSUCHUNG

ZUR EINDÄMMUNG DES LANDSCHAFTSVERBAUCHS

DURCH AKTIVIERUNG DER INNERÖRTLICHEN POTENTIALE

Inhaltsverzeichnis

1	Mögliche Entwicklungen in Altenmünster	3
1.1	Lage im Raum	3
1.2	Der Ort und seine Geschichte	3
1.3	Das Wachstum des Ortes bis heute	4
1.4	Bevölkerungsentwicklung	5
2	Innerörtliche Entwicklungschancen	7
3	Bestandserhebung	8
3.1	Auszug aus dem Flächennutzungsplan - Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft	8
3.2	Gebiete mit Bebauungsplänen und deren Restkapazitäten - Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	10
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet und deren Baufenster	14
3.4	Grün- und Freiraumstrukturen	16
3.5	Landwirtschaft	18
3.6	Denkmalschutz, Öffentliche Einrichtungen und Gewerbebetriebe	20
3.7	Zustand der Bausubstanz	22
3.8	Freiflächen und Leerstände	24
4	Analyse der innerörtlichen Potenziale	26
4.1	Innerörtliche Potenziale im Untersuchungsgebiet	26
5	Neuordnungskonzept	28
5.1	Maßnahmenplan - Zusammenschau der vorgeschlagenen Maßnahmen	28
5.2	Grundsätze der Planung	28
5.3	Hinweise	30
5.4	Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge	31
5.5	Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge	44
5.6	Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge	77
5.7	Vorgeschlagenes Wohngebiet "Westlich Kirchstraße"	79
5.8	Ergebnis Flächeneinsparpotential	81
6	Zusammenfassung	82
7	Öffentlichkeitsarbeit	82
8	Impressum	84
9	Kartenmaßstäbe (M 1:1.000, 1:1.250, 1:3.000 und 1:7.500)	85

1 MÖGLICHE ENTWICKLUNGEN IN ALTENMÜNSTER

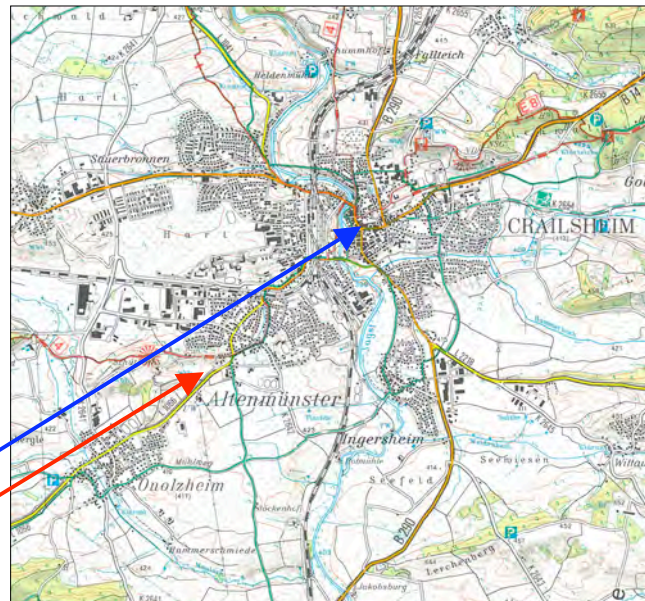
1.1 Lage im Raum

Altenmünster ist ein Stadtteil der Großen Kreisstadt Crailsheim. Die Entfernung ins Stadtzentrum von Crailsheim beträgt ca. einen Kilometer. Der Stadtteil ist ein sehr beliebter Wohnort und verfügt über viele Arbeitsplätze.

Über die, durch den Ort verlaufende, Gaildorfer Straße (L 1066) sind das Stadtzentrum, der Bahnhof und die Autobahnen A 6 und A 7 rasch erreichbar.

Stadtmitte

Altenmünster



Der Ort im Stadtgefüge

1.2 Der Ort und seine Geschichte

Der Ortsname kommt aus dem Lateinischen von "monasterium" - Kloster. Vielleicht stand hier im 8. Jahrhundert eine Klosterkirche, allerdings fehlen urkundliche Belege.

Urkundlich erwähnt wird Altenmünster erstmals 1302. Es war lange Zeit ein kleines Bauerndorf mit ca. 200 Einwohnern. Die Herrschaft über Grund und Boden hatten verschiedene Adelsgeschlechter und Grundbesitzer inne. Altenmünster bildete zusammen mit Ingersheim eine eigene Gemeinde. 1940 wurden beide nach Crailsheim eingemeindet.

Nach Eröffnung des Bahnhofs (1866) siedelten sich zunehmend Eisenbahner an; zahlreiche Industriebetriebe folgten. Heute ist Altenmünster ein wichtiger Gewerbestandort und Heimat für 4.650 Menschen.



Ev. Peter- und Paul-Kirche im alten Ortskern

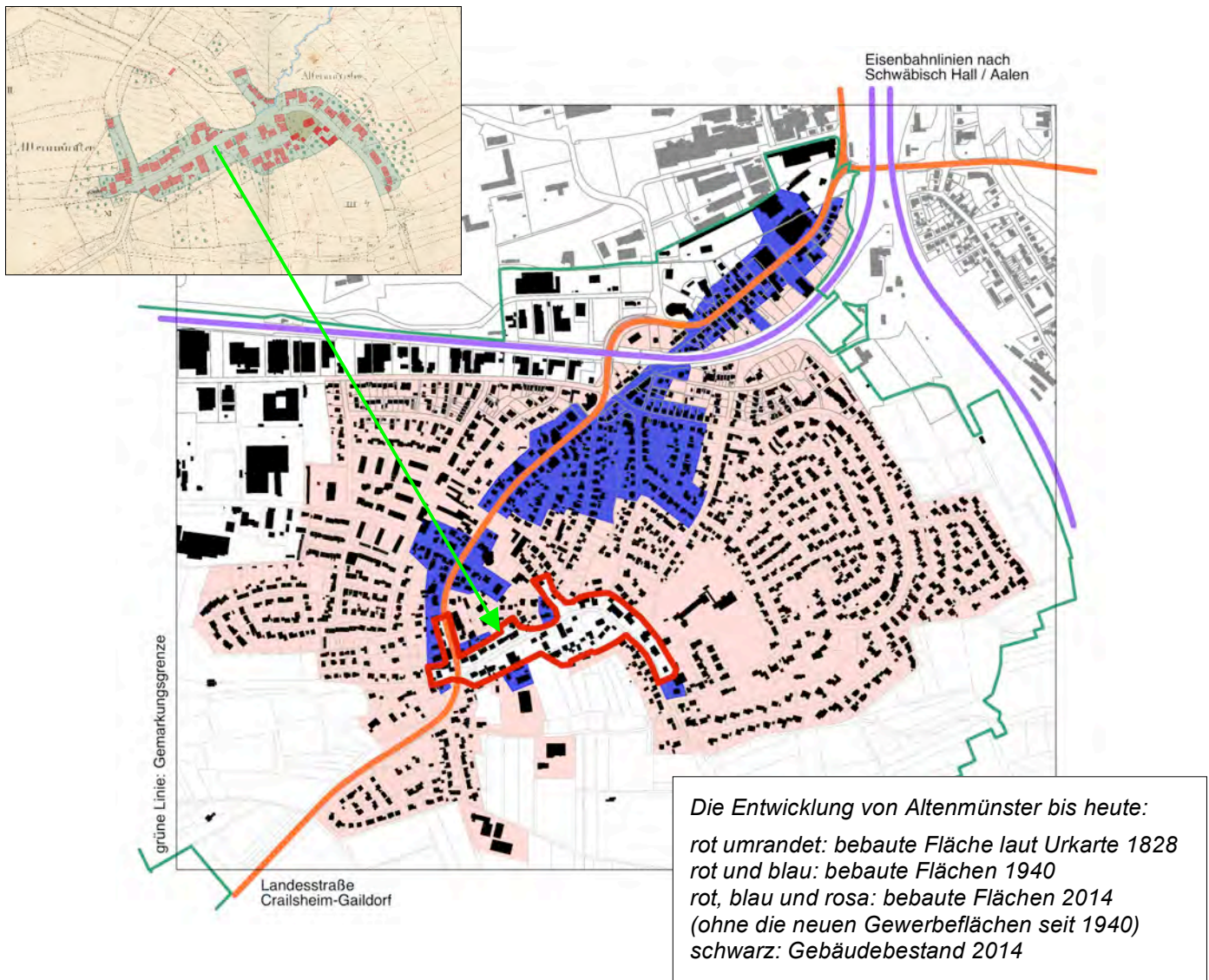
1.3 Das Wachstum des Ortes bis heute

Die Entwicklung von Altenmünster stagnierte lange. Zum Zeitpunkt der ersten präzisen Ortsvermessung, dem Urkataster von 1828, betrug die Siedlungsfläche 4 Ha und der Ort hatte ca. 220 Einwohner.

Mit der Eröffnung des Bahnhofs im Jahre 1866, der folgenden Ansiedlung von Industriebetrieben nördlich der Bahnlinie Crailsheim - Schwäbisch Hall sowie dem Bau des Fliegerhorstes in den 30-er Jahren begann ein Wachstum, das den Ort bis 1940 auf 20 Ha und ca. 1400 Einwohner erweiterte, was zu einer Zunahme der Siedlungsfläche um 400 % führte.

Nach dem Ende des 2. Weltkriegs ging dieses Wachstum weiter und dehnte den Ort (ohne die Gewerbeflächen) nach Westen und Osten hin auf heute 104 Ha und ca. 4650 Einwohner aus. Insgesamt ist die für Wohnzwecke in Anspruch genommene Siedlungsfläche damit seit 1940 nochmals um ca. 420 % gewachsen. Hinzu kommen die großen Gewerbegebiete im Westen von Altenmünster und zahlreiche Infrastrukturf lächen (Sportstätten, Friedhofsf lächen, Bahnanlagen ect.).

Urkarte 1828 (nachträglich farbig hinterlegt)

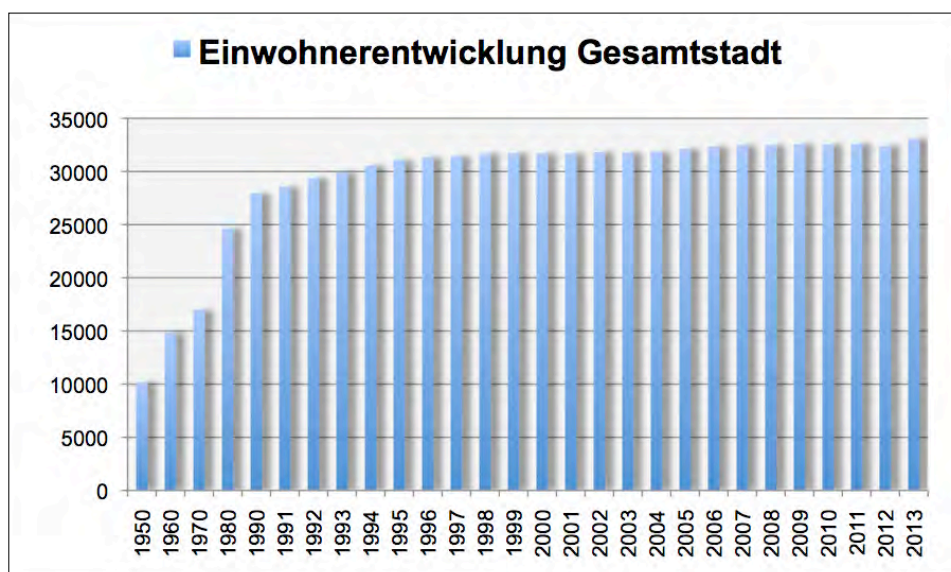


1.4 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt

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

Betrachtet man diese Entwicklung genauer, so stellt man ein sehr starkes Wachstum bis Mitte der 90-er Jahre fest. Seit 1996 flacht das Bevölkerungswachstum immer weiter ab. In den Jahren 2000 und 2003 gab es sogar einen kurzzeitigen Bevölkerungsrückgang. Das durchschnittliche Wachstum zwischen 1991 und 1995 lag bei 2,1%/Jahr; zwischen 1996 und 2013 bei 0,3%/Jahr.



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

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

Ein weiterer, beträchtlicher Wohnraumbedarf entsteht durch die weiterhin steigende Anzahl der Haushalte und der Wohnfläche je Einwohner (sich ändernde Lebensumstände und Bedürfnisse der Bevölkerung - 1960: ca. 19 m² Wohnfläche je Einwohner, 2008: ca. 42 m² Wohnfläche je Einwohner).

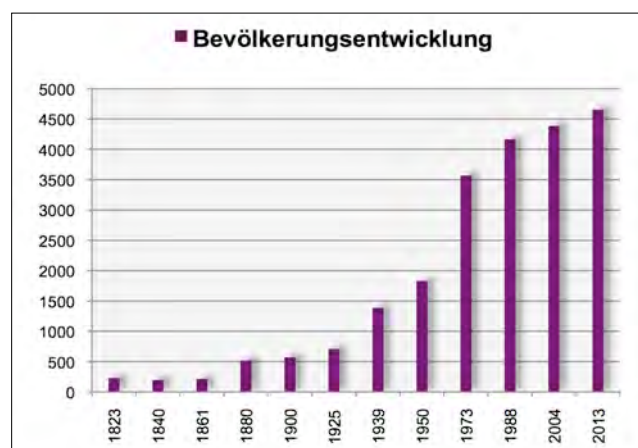
Bevölkerungsentwicklung in Altenmünster

Zwischen 1823 (der ältesten vorliegenden Bevölkerungsstatistik) und 1866 stagnierte die Bevölkerungsentwicklung.

Mit Eröffnung des nahe gelegenen Crailsheimer Bahnhofs im Jahre 1866 aber wurde Altenmünster zu einem beliebten Wohnort für die Beamten der Königlich Württembergischen Staatsbahn. Da der Crailsheimer Bahnhof 1875 zudem Grenzbahnhof nach Bayern wurde, siedelten sich in der Folge auch Kollegen der Königlich Bayerischen Staatsbahn in Altenmünster an. Damit stiegen die Bevölkerungszahlen des Ortes rasch an. Zudem begünstigte der Bahnanschluss die industrielle Entwicklung im Umfeld des Bahnhofs, was zu weiteren Zuzügen führte. Der Auf- und Ausbau des nahe gelegenen Fliegerhorstes kam ab Mitte der dreißiger Jahre hinzu. Diese Entwicklungen bewirkten in Altenmünster zwischen 1866 und 1939 einen ersten, vergleichsweise frühen Bevölkerungsschub, so dass die Bevölkerung in diesem Zeitraum um mehr als das fünffache zunahm (540 %). Eine ähnliche Entwicklung ist in den anderen, bahnfernen Stadtteilen in diesem frühen Zeitraum nicht zu beobachten - hier ist eine nennenswerte Zunahme der Bevölkerung erst in der Nachkriegszeit zu verzeichnen.

Dieses Wachstum setzte sich nach dem Ende des zweiten Weltkriegs fort - getragen durch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, die Innenstadtnähe und die insbesondere in Altenmünster entstehenden großen Gewerbe- und Wohnbaugebiete. Zwischen 1940 und dem Jahr 2013 nahm die Bevölkerung erneut um mehr als das dreifache zu (310 %), ausgehend vom Basiswert 1939. Die Entwicklung zwischen 1940 und 2000 wird durch die großen Wohnbaugebiete westlich und östlich der Siedlungsstrukturen der Vorkriegszeit möglich (vgl. „1.3 Das Wachstum des Ortes bis heute“). Die Bevölkerungszunahme nach 2000 wird insbesondere durch die Entwicklung kleinerer Baugebiete, wie z.B. "Glockenäcker südlicher Teil", "Nördlich Friedhofstraße" oder "Ecke Kirchstraße-Gutenbergstraße" getragen; durch diese wird die Ortslage teilweise arrondiert und nachverdichtet.

Die Bevölkerungszahl ist seit der Eröffnung des Bahnhofs im Jahre 1866 von ca. 215 Einwohner bis Ende 2013 auf ca. 4650 Einwohner gestiegen und ist damit heute mehr als 20 mal so hoch, verglichen mit der Ausgangslage vor Beginn der industriellen Revolution. Abgesehen von der Kernstadt hat kein anderer Stadtteil eine vergleichbare Entwicklung durchlaufen. Die skizzierte Bevölkerungszunahme erfolgte vorrangig durch das Wachstum des Ortes an seinen Rändern - die Bevölkerungsdichte im alten Ortskern um die Peter- und Paul-Kirche ging hingegen eher zurück.



(Quellen: Stadtarchiv und Einwohnermeldeamt der Stadt Crailsheim.

Hinweis: Für die Zeit zwischen 1925 und 1950 liegen keine exakten Zahlen vor - der für 1939 eingetragene Wert wurde annäherungsweise durch das Stadtarchiv bestimmt)

Zur künftigen Bevölkerungsentwicklung in Altenmünster kann folgendes festgehalten werden: Altenmünster liegt verkehrsgünstig und in nur geringer Entfernung zur Kernstadt von Crailsheim. Im Ort gibt es zahlreiche Arbeitsplätze, viele Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie einen Kindergarten und eine Grundschule. Alle weiterführenden Schulen sind gut erreichbar. Fachärzte, Allgemeinmediziner und therapeutische Praxen finden sich im Ort. Es existiert ein vielfältiges Vereinsleben und nach Süden und Südwesten schließen sich reizvolle Landschaftsräume für die Naherholung an. All dies sind wesentliche Gründe dafür, dass Altenmünster ein überaus beliebter Wohnort ist.

Ob die Bevölkerungszahl in Altenmünster 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. Das im Rahmen des STEP erarbeitete Wohnbauflächenentwicklungskonzept sieht für Altenmünster die Entwicklung eines Baugebietes in den nächsten Jahren vor.

2 INNERÖRTLICHE ENTWICKLUNGSCHANCEN

In Altenmünster bieten sich zahlreiche und unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der alten Ortslage an, wie die nachfolgenden Bilder beispielhaft zeigen:

große innerörtliche Baulücke



leer stehendes Stallgebäude



leer stehende und mit größeren Mängeln behaftete Bausubstanz



innerörtliche Baulücke



3 BESTANDSERHEBUNG

3.1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan - Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft

Der Ortskern von Altenmünster ist aufgrund der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude und eines praktizierenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs, der zahlreichen Geschäfte, der wenigen Werkstätten, der Wohngebäude und der sonstigen Nutzungen, als gemischte, in Teilbereichen auch als dörflich-gemischte Struktur einzustufen. Im Flächennutzungsplan (FNP) wurden diese Flächen deshalb folgerichtig als gemischte Bauflächen dargestellt. Ihre Ausdehnung entspricht im Kern der Siedlungsfläche von 1940.

Zwischen dem Ende des Zweiten Weltkriegs und heute entstanden die im Flächennutzungsplan rosa unterlegten Wohnbauflächen im Westen und insbesondere im Osten, welche die alte Ortslage heute dreiseitig umschließen. Ferner entstanden die großen, grau unterlegten gewerblichen Bauflächen im Westen.

Südlich des ursprünglichen Ortskerns wurden zwei Aussiedlerhöfe errichtet, von denen heute nur noch einer durch einen Pferdehalter genutzt wird. Die wenigen landwirtschaftlichen Betriebe innerorts wurden nach und nach aufgegeben - heute gibt es lediglich einen Vollerwerbsbetrieb südlich der Alten Dorfstraße.

Eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen ist in Altenmünster kaum mehr möglich - die gewerbliche Bebauung stößt im Westen (bereits jenseits der Gemarkungsgrenze von Altenmünster) an die naturräumlichen Grenzen der Maulachau.

Eine Erweiterung der Wohnbauflächen ist nach Norden und Osten hin nicht bzw. nur eingeschränkt möglich - die hier vorhandenen Bahnanlagen und die Sportstätten des ESV belegen große Flächen, so dass nur noch begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten verbleiben. Die dahinter liegenden Flächen sind bebaut oder als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen (Jagstau). Im Nordwesten schließen die bereits oben erwähnten Gewerbegebiete an, im Westen das Areal des städtischen Friedhofs. Im Südwesten verbleibt die im FNP ausgewiesene potentielle Wohnbaufläche. Die sich weiter östlich anschließenden Flächen (südwestlich der historischen Peter- und Paul-Kirche) lassen nur eng begrenzte Entwicklungen zu, da hier der einzige landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb seinen Sitz hat und zu den vorhandenen Sportanlagen des VfR aus Lärmschutzgründen Abstandsflächen einzuhalten sind. Im Südosten verbleibt (östlich der Sportanlagen des VfR) eine große, potentielle Wohnbaufläche, die im aktuellen FNP nicht enthalten ist, aber ggf. (trotz aufwändiger Entwässerung) wieder aufgegriffen werden soll. Die Wachstumsmöglichkeiten Altenmünsters in die freie Landschaft sind begrenzt.

Andererseits muss die Frage, wie stark Altenmünster an seinen Rändern weiter in die Landschaft wachsen soll, vor dem Hintergrund des Erhaltungsgebots der Böden für die Landwirtschaft, der demografischen Entwicklungen und der Unterhaltungsaufwendungen für ein immer umfangreicheres Straßen- und Infrastrukturnetz, hinterfragt werden.
















Indessen befinden sich in der alten Ortslage Wirtschaftsgebäude, die weitgehend leer stehen. Auch gibt es einzelne Wohnhäuser, die lediglich teilweise oder gar nicht mehr bewohnt werden. Ferner gibt es etliche Baulücken. Es erscheint deshalb sinnvoll, dass man sich, neben der Entwicklung von Baugebieten, der Weiterentwicklung der bereits bebauten Flächen zuwendet. Aus diesem Grund wurde das hier vorgestellte Neuordnungskonzept für den Ortskern entwickelt. Mit ihm sollen die vorhandenen Flächenreserven mobilisiert und der Ortskern aufgewertet werden.

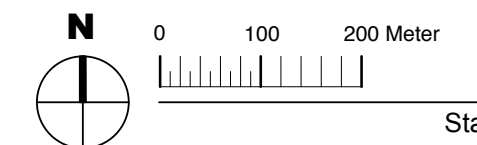
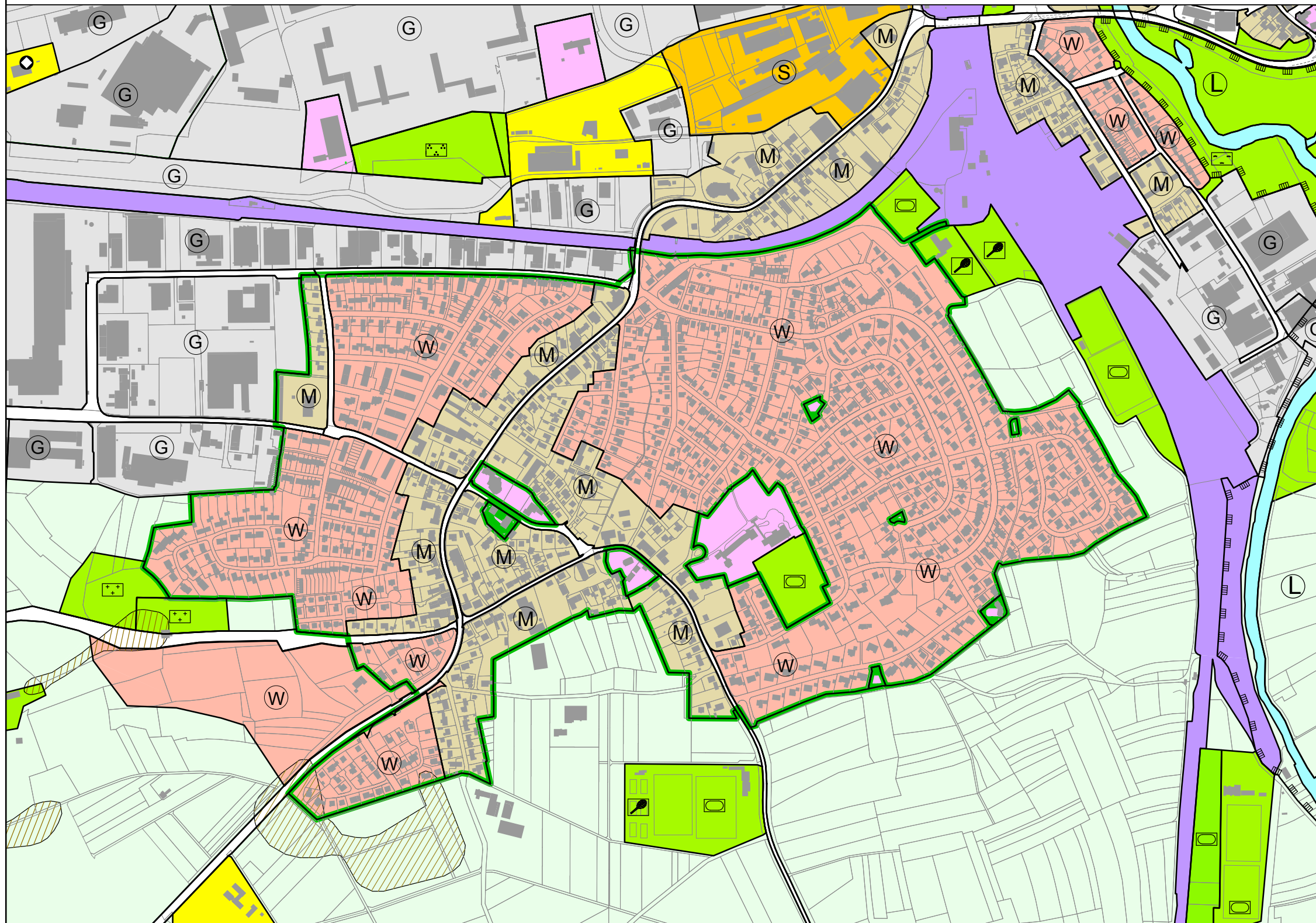
NEUORDNUNGSKONZEPT ALTENMÜNSTER

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.1

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Legende:

-  Wohnbauflächen, vorh. / gepl.
-  Gemischte Bauflächen, vorh.
-  Gewerbliche Bauflächen, vorh. / gepl.
-  Sonderbauflächen, vorh.
-  Gemeinbedarfsflächen, vorh.
-  Öffentliche Grünflächen, vorh. / gepl.
-  Waldflächen, vorh.
-  Landwirtschaftliche Flächen, vorh.
-  Ver- und Entsorgungsflächen, vorh.
-  Gewässer, vorh.
-  Landschaftsschutzgebiete, vorh.
-  Geschützte Biotope und Naturdenkmale (außerhalb der Ortslage), vorh.
-  gepl. Ausgleichsfläche (für die gepl. Wohnbauflächen)
-  Bodenschutzflächen, vorh.
-  Landes- und Kreisstraßen, vorh.
-  Bahnanlagen, vorh.
-  Abgrenzung der best. Wohnbauflächen und der best. gemischten Bauflächen laut FNP



M 1 : 7.500

Stand: 10.11.2016

3.2 Gebiete mit Bebauungsplänen und deren Restkapazitäten - Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Die bisher in Neuordnungskonzepten untersuchten, innenstadtfernen Stadtteile (z.B. Jagstheim, Tiefenbach oder Goldbach) waren bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts wirtschaftlich autarke Dörfer in denen fast jede Familie haupt- oder nebenberuflich eine größere oder kleinere Landwirtschaft betrieb. Diese landwirtschaftlichen Betriebe stellten in der Regel die wichtigste ökonomische Grundlage der Familien dar. Da die vorhandene landwirtschaftliche Fläche begrenzt war und Produktionssteigerungen kaum möglich waren, stagnierte die ortsansässige Bevölkerungsentwicklung oft über Jahrhunderte - jene Menschen, die im Dorf kein Auskommen fanden, waren zur Abwanderung gezwungen. Infolge dieser Rahmenbedingungen entwickelten sich die Dörfer über Jahrhunderte kaum in die Fläche, allenfalls kam es - wie z.B. in Jagstheim infolge von Realteilungen - zu einer Nachverdichtung im Innern.

Erst durch die zunehmenden Verdienstmöglichkeiten in der Industrie und den wirtschaftlichen Aufschwung der Nachkriegszeit bot das Dorf zusätzlichen Bevölkerungskreisen eine Perspektive. Damit begann ab Mitte der 50-er Jahre überall die Erschließung großer Wohngebiete, in der Regel am Rande der alten Dorfkerns. In den folgenden Jahrzehnten setzte eine rasante städtebauliche Entwicklung ein, welche die alten Dörfer oft auf ein Mehrfaches ihres jahrhundert alten Dorfkerns anwachsen ließ.

Diese Entwicklung lässt sich an der baulichen Struktur der bisher untersuchten Dörfer, den heutigen Stadtteilen der Stadt Crailsheim, klar ablesen: Hier der nicht geplante, "gewachsene" Dorfkern - dort die mittels Bebauungsplänen seit Mitte der 50-er Jahre erschlossenen und systematisch parzellierten Wohnbaugebiete. Die Abgrenzung der bisherigen Untersuchungsgebiete war somit einfach: Immer galt es den "gewachsenen" Ortskern mit seiner oft zufällig wirkenden Parzellierung und den leer stehenden landwirtschaftlichen Gebäuden zu untersuchen, die rational eingeteilten Baugebiete aber konnten ausgeklammert werden, da ihre systematische Erschließung und die ausschließliche Wohnnutzung keine nennenswerten Potentiale versprachen. Die Grenze der bisherigen Untersuchungsgebiete verlief damit stets zwischen dem nicht überplanten Dorfkern und den mittels Bebauungsplänen erschlossenen Wohngebieten der Nachkriegszeit.

In Altenmünster ist diese eindeutige Grenzziehung nicht möglich. Die bauliche Entwicklung des Ortes in die Fläche begann - wie unter "1.4 Bevölkerungsentwicklung in Altenmünster" bereits dargestellt - wesentlich früher: Aufgrund der Bahnhofsnähe wurde Altenmünster nach dessen Einweihung im Jahre 1866 ein beliebter Wohnort für die Beamten der damaligen Staatsbahnen. Durch die Nähe zu Crailsheim und die Gewerbeflächen nördlich der Bahnlinie Schwäbisch Hall - Crailsheim (im Volksmund "Neumünster" genannt) kam es zu weiteren Zuzügen. Somit entwickelte sich bis zum Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts eine große Straßensiedlung entlang der Gaildorfer Straße; diese reichte bald vom Altort um die historische Kirche im Süden über den Bahnübergang im Norden bis zum Bahnhof und wurde südlich des Bahnübergangs durch das Vorherrschen der Wohnnutzung, nördlich davon aber auch durch Gewerbe geprägt. Diese Straßensiedlung wurde bis zum Beginn des zweiten Weltkriegs um die Hindenburg- und die Gutenbergstraße ergänzt. Nach dem Krieg kamen rasch weitere, große Wohn- und Gewerbegebiete hinzu. Parallel hierzu verlor die Landwirtschaft im kleinen Ortskern früh an Bedeutung, was im Bereich des Altortes (um die historische Kirche) Leerstände zur Folge hatte.

All diese Entwicklungen führten dazu, dass bereits vor mehreren Jahrzehnten die Notwendigkeit bestand, große Teile der bis 1950 bebauten Ortslage zu überplanen.

Leider hatten diese Bebauungspläne nicht immer den gewünschten Erfolg - so gibt es bis heute innerörtliche Freiflächen, deren Überbauung trotz planungsrechtlicher Zulässigkeit nicht erfolgte; des Weiteren sind mehrere Leerstände vorhanden. Aus diesen Gründen sollen alle Bereiche des Ortskerns, die nicht systematisch erschlossen und genutzt sind oder Leerstände aufweisen, in das Neuordnungskonzept aufgenommen und einer erneuten Betrachtung unterzogen werden - selbst wenn für sie ein Bebauungsplan existiert. Diejenigen Flächen, für die eine Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans (BP) geplant oder begonnen ist, wurden hingegen nicht berücksichtigt, da den dort beabsichtigten Planungen nicht vorgegriffen werden soll.

Ferner wurden auch systematisch erschlossene Grundstücke im Umfeld des Ortskerns ins Neuordnungskonzept aufgenommen, sofern eine zusätzliche Bebauung infolge sehr großer Hausgärten grundsätzlich denkbar wäre (z.B. westlich der Kirchstraße). Diese, i.d.R. sehr tiefen Grundstücke, entstanden zumeist in der Vor- bzw. Nachkriegszeit und dienten der Selbstversorgung. Heute sind sie zu Ziergärten umgestaltet - ihre Nachverdichtung ist immer wieder Gegenstand von Bauvoranfragen.

Nachfolgend wird die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets erläutert:

- Im Norden** grenzt das Untersuchungsgebiet an die Bahnlinie an.
- Im Nordosten** wird die Grenze durch die Straße "Kurzer Weg" gebildet. Alle östlich davon gelegenen Flächen wurden mittels Bebauungsplänen überplant und systematisch geordnet, ihre Einbeziehung ist nicht erforderlich.
- Im Osten** bildet der Brunnenbach die zu erhaltende naturräumliche Grenze. Der Winkel zwischen diesem und der Kirchstraße wird nicht einbezogen, da hier die Aufstellung / Änderung eines BP vorgesehen ist.
- Im Südosten** wird die Fläche östlich der Kirchstraße zwischen der Zufahrt Schulplatz und der Martin-Luther-Straße einbezogen, da hier Potentialflächen vorhanden sind und keine systematische Nutzung vorliegt.
Südwestlich davon folgt die Grenze dem Brühlweg.
Das Untersuchungsgebiet schließt die Bebauung westlich der Kirchstraße mit ihren z.T. sehr tiefen Gärten ein. Diese Fläche wurde nach Westen hin erweitert, da eine Arrondierung der Ortslage denkbar erscheint und sich (durch den Bau einer, vom Brühlweg nach Norden hin abzweigenden Stichstraße) so einfachere Möglichkeiten zur Erschließung der vorhandenen Potentiale bieten.
- Im Süden** bildet die vorhandene Bebauung die Grenze des Untersuchungsgebiets. Seine großflächige Ausweitung erscheint vor dem Hintergrund des hier angesiedelten Vollerwerbslandwirts und der von ihm einzuhaltenden immissionsschutzrechtlichen Abstandsflächen nicht sinnvoll. Die vorgeschlagenen, kleinflächigen Nachverdichtungen in dessen Umfeld sind im weiteren Verlauf vertieft zu prüfen.
- Im Südwesten** bilden der Brühlweg, die Gaildorfer Straße und der heutige Ortsrand zwischen der Gaildorfer Straße und der Friedhofstraße die Grenze. Die Flächen südlich der Gaildorfer Straße wurden mit BPs systematisch erschlossen - ihre Einbeziehung ist nicht erforderlich.

Im Westen

Nördlich der Kreuzung Gaildorfer Straße - Friedhofstraße wurden die bisher nicht überplanten Bereiche der Ortslage einbezogen, während die westlich davon gelegenen, durch Bebauungspläne erschlossenen Flächen ausgeklammert blieben.

Nördlich der Kreuzung Gaildorfer Straße - Rossfelder Straße wurden die im Jahr 1981 mit einem BP überplanten Flächen ausgeklammert, das daran anschließendes Areal eines KFZ-Händlers aber einbezogen, da die Überplanung dieser Flächen geboten erscheint.

Nördlich davon werden die, von der Gaildorfer Straße erschlossenen Gebäude einbezogen. Die Gebietsgrenze verläuft hier entlang der westlichen Grundstücksgrenzen, welche die alte Vorkriegsortsorge von der systematisch aufgesiedelten Margaretstraße abgrenzen.

Im Nordwesten

bilden das markante Hochhaus "Zur Flügellau" und ein Einkaufsmarkt die Grenze. Sie wurden, wie auch die westlich anschließenden Flächen ausgeklammert, da in diesen Bereichen keine Potentiale vorhanden sind oder es sich um gewerbliche Flächen handelt.

Im Untersuchungsgebiet sind mehrere BPs verblieben (siehe Plan 3.3). Diese wurden nicht ausgeklammert, da es sich z.T. um alte Planwerke handelt, deren Überarbeitung angebracht ist oder z.T. um Planwerke, deren Ziele bisher nicht oder nicht vollständig umgesetzt werden konnten (vgl. oben) oder um Bereiche, in denen Leerstände zu verzeichnen sind. Auch wurden mehrere kleine, vollständig aufgesiedelte BPs im Untersuchungsgebiet belassen, um es nicht weiter zu zerstückeln.

Damit ist das Untersuchungsgebiet abgegrenzt. Es umfasst ca. 24,0 ha.

Im Plan 3.2 wurden für den Innenbereich von Altenmünster zusätzlich die Restkapazitäten für Wohngebäude außerhalb des Untersuchungsgebiets erfasst. Es handelt sich um ca. 40 Wohngebäude, jeweils in der Größe eines freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhauses. Die Grundstücke befinden sich fast alle in Privatbesitz, ihre Bebauung ist in planungsrechtlicher Hinsicht zulässig. Lediglich für die zwei ausgewiesenen Restkapazitäten westlich des Grundschulgebäudes (diese Fläche befindet sich als einzige in städtischem Eigentum) fehlt derzeit das erforderliche Planungsrecht.

NEUORDNUNGSKONZEPT ALTENMÜNSTER












BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.2

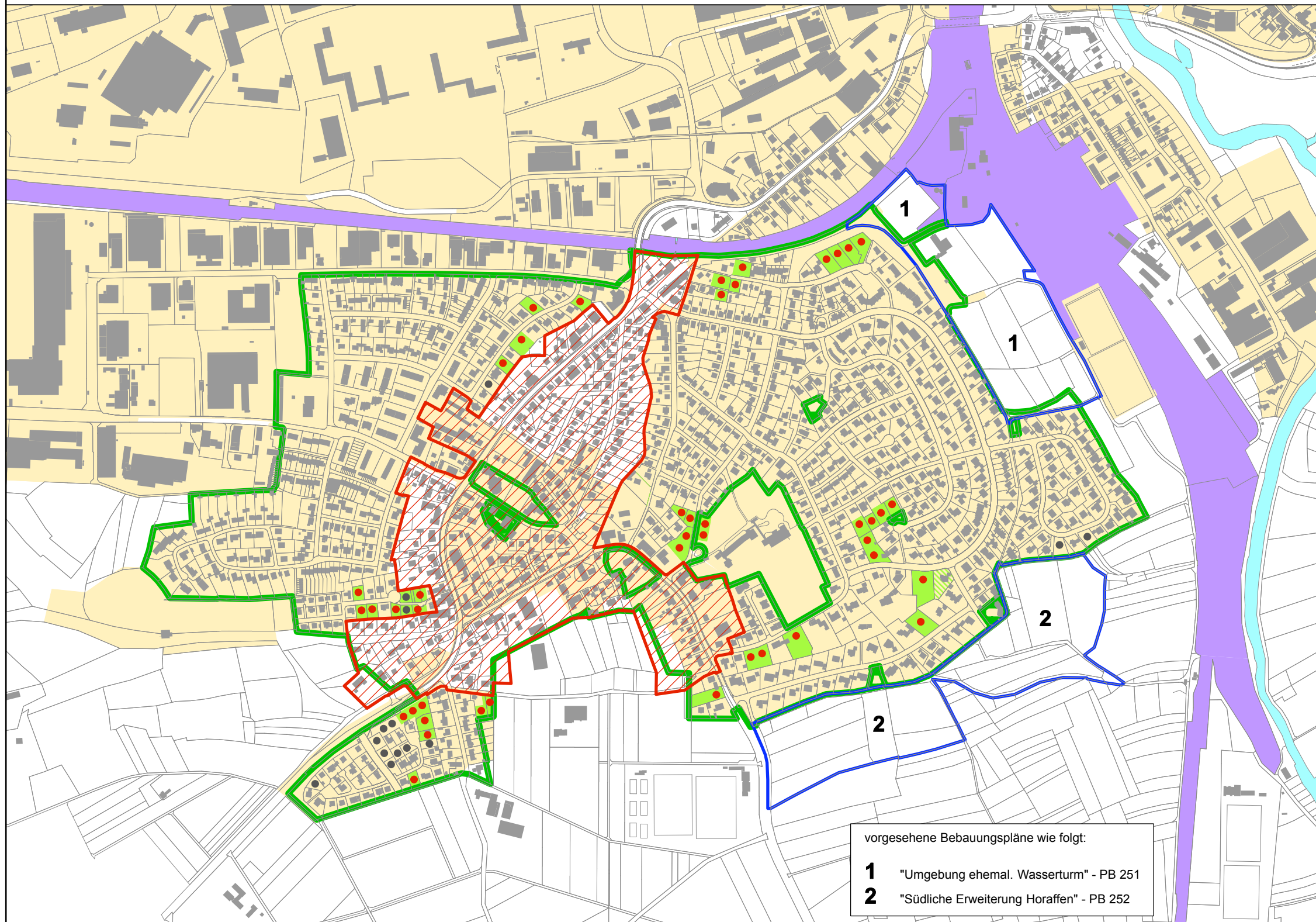
GEBIETE MIT BEBAUUNGSPLÄNEN UND DEREN RESTKAPAZITÄTEN

ABGRENZUNG DER UNTERSUCHUNGSGEBIETS

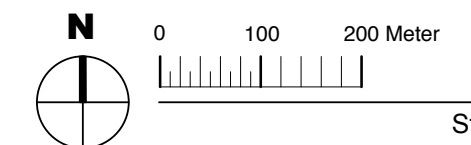
Wohnbauflächen, vorh. / gepl.

Legende:

-  Abgrenzung der best. Wohnbauflächen und der best. gemischte Bauflächen laut FNP
-  Gebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen
-  vorgesehene Bebauungspläne
-  best. Gewässer laut FNP
-  best. Bahnanlagen laut FNP
-  Restkapazitäten für Wohngebäude in Bebauungsplangebieten aber außerhalb des Untersuchungsgebiets
-  Restkapazitäten für Wohngebäude außerhalb von Bebauungsplangebieten und außerhalb des Untersuchungsgebiets aber im Innenbereich
-  nicht fertig gestellte Bauvorhaben (Bauunterbrechung > 10 Jahre)
-  Mögliche Ein- bzw. Zweifamilienhäuser auf Grundstücken mit Restkapazitäten (je Punkt ein Objekt)
-  inzwischen bebaute Grundstücke (Bebauung noch nicht eingemessen)
-  Untersuchungsgebiet



vorgesehene Bebauungspläne wie folgt:
1 "Umgebung ehemal. Wasserturm" - PB 251
2 "Südliche Erweiterung Horaffen" - PB 252



M 1 : 7.500

Stand: 10.11.2016

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

Wie in den Erläuterungen zur Abgrenzung des Untersuchungsgebiets dargestellt (siehe unter 3.2), gibt es innerhalb des Gebiets mehrere rechtskräftige Bebauungspläne (BPs). Deren Geltungsbereiche sind in den Plan 3.3 eingetragen.

Die im Plan 3.3 dargestellten Bebauungspläne greifen i.d.R. über die Grenzen des Untersuchungsgebiets hinaus, wurden aber außerhalb des Gebiets nicht dargestellt um die Übersichtlichkeit der Zeichnung zu erhöhen. Bebauungspläne, die vollständig außerhalb des Untersuchungsgebiets liegen, wurden im Plan 3.3 nicht dargestellt.

In der Mitte des Untersuchungsgebiets wurde von der Stadtverwaltung ein Bebauungsplan mit Überarbeitungsbedarf lokalisiert; er ist im Bestandsplan 3.3 entsprechend markiert und soll mittelfristig überarbeitet werden.

Rechtskräftige Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet wie folgt:

- 1** "Horaffen, 6.Änderung",
18.4.1985 - PB 107.6
- 2** "Horaffen",
5.9.1980 - PB 107
- 3** "Riedwiesen, 2. Erweiterg."
10.1.1970 - PB 69.2/1
- 4** "Gaildorfer Straße"
28.8.1968 - PB 116
- 5** "Roßfelder Straße"
14.11.1960 - PB 63
- 6** "Gaildorfer Straße 2. Änd."
17.7.1981 - PB 116.2
- 7** "Ecke Kirchstraße -
Gutenbergstraße"
24.7.2003 - PB 234
- 8** "Brunnenbach"
29.3.1968 - PB 52.1

Rechtskräftige Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet wie folgt:








- 9** "Alte Dorfstraße"
2.10.1997 - PB 206
- 10** "Nördlich Friedhofstraße"
11.9.2003 - PB 232
- 11** "Gaildorfer Straße /
Friedhofstraße"
31.5.2007 - PB 233
- 12** "Glockenäcker südl. Teil"
22.3.2001 - PB 214.1
- 13** "Jagstheimer Weg"
9.10.1965 - PB 76
- 14** "Äußere Kirchstraße"
4.2.1966 - PB 73
- 15** "Schule Altenmünst., 6.Änd."
3.1.1968 - PB 50.6

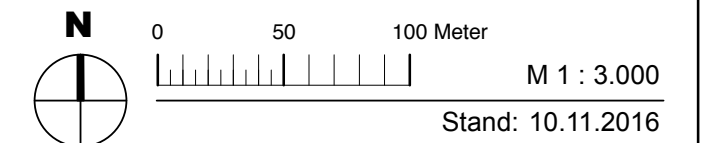
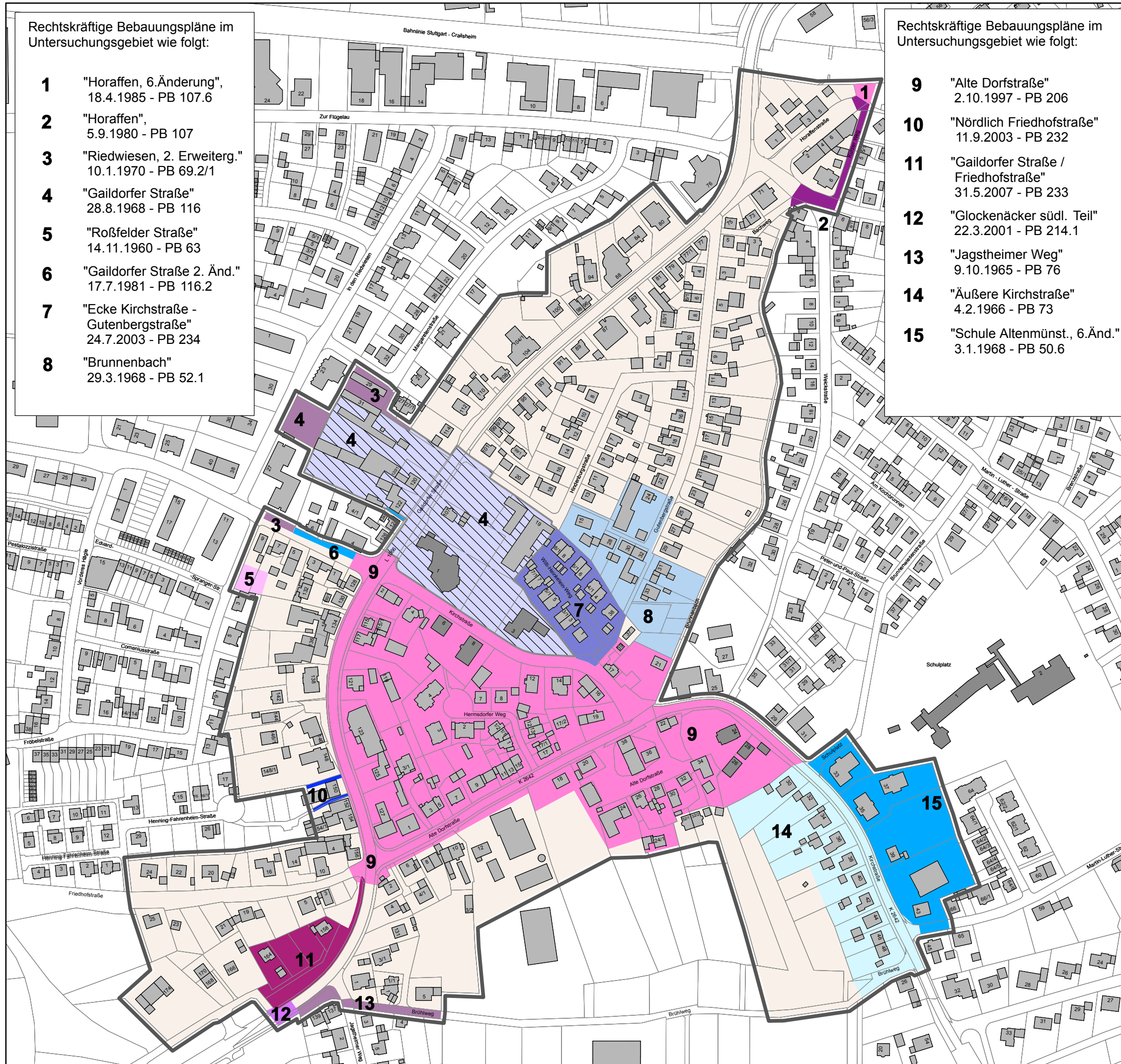
NEUORDNUNGSKONZEPT ALTENMÜNSTER

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.3

RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET UND DEREN BAUFENSTER

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  rechtskräftiger Bebauungsplan (Name, Tag der
Rechtskraft und Planbereichs-Nr. siehe Planeinschrieb)
-  " " " " "
-  " " " " "
-  " " " " "
-  " " " " "
-  Bebauungsplan mit Überarbeitungsbedarf
(gemäß Stadtverwaltung)



3.4 Grün- und Freiraumstrukturen

Altenmünster liegt südwestlich der Crailsheimer Innenstadt, auf einer weitgehend ebenen Flussterrasse der Jagst. Während der Ort im Norden an die bebaute Ortslage von Crailsheim anschließt, öffnet er sich nach Süden zur Landschaft. Nach Osten wird er durch die Bahnlinie Crailsheim - Aalen begrenzt, dahinter liegen Gewerbeflächen und die Talaue der Jagst, ein Landschaftsschutzgebiet mit hohem ökologischem Wert. Nach Westen schließen sich große Gewerbegebiete an, im Südwesten der unbebaute Höhenrücken des Kreuzbergs. Die baulich genutzten Flächen und deren Folgeeinrichtungen nehmen mehr als 50 % der Gemarkungsfläche Altenmünsters in Anspruch - entsprechend gering ist die Bedeutung der Landwirtschaft im Ort.

Der Ortskern wird durch den Brunnenbach entwässert, der südlich der historischen Peter- und Paul-Kirche entspringt und von dort aus in Richtung Norden fließt, ehe er sich mit dem Altenmünsterbach nördlich der Bahnlinie Crailsheim - Schwäbisch Hall vereint. Der Bach führt heute nur noch temporär Wasser. Das Umfeld dieses Baches bildet südlich der Reintaler Straße / des Bachweges eine wichtige und große innerörtlichen Grünzäsur, die viel zur Lebensqualität der Anwohner beiträgt. Die Fläche wurde deshalb im Plan 3.4 als wichtiger Freiraum gekennzeichnet. Nördlich des Bachwegs ist der Brunnenbach verdolt und tritt im Ortsbild nicht mehr in Erscheinung.

Die Gaildorfer Straße ist - mit ca. 9.600 Fahrzeugen täglich und einem Schwerlastverkehrsanteil von ca. 10 % - eine für kleinstädtische Räume viel befahrene und belastete Straße. Insbesondere im Bereich der mehrgeschossigen, dicht an der Straße angeordneten Wohnbebauung kommt es durch Lärm, Staub und Abgase zu negativen Auswirkungen für die Bewohner. Aus diesem Grund haben die, von der Straße abgewandeten Gärten eine besondere Bedeutung für die Lebensqualität der Anwohner; sie wurden im Bereich der mehrgeschossigen, verdichteten Bebauung als "Freiräume mit hoher Bedeutung für die Lebensqualität der Anwohner" gekennzeichnet und sollen - analog zu vergleichbaren Straßenzügen in anderen Stadtteilen (z.B. Bahnhofstraße, Blaufelder Straße) - erhalten und nicht überbaut werden.

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebiets stellt kein klassisches Dorfgebiet dar, sondern entstand (vgl. oben) seit 1866 für Arbeiter, Angestellte und Beamte. Infolge dessen finden sich im Untersuchungsgebiet viele klein parzellierte Wohngrundstücke, aber auch größere Siedlungsgrundstücke (östlich der Gutenbergstraße). Diese Grundstücke wurden i.d.R. bis weit in die Nachkriegszeit intensiv gartenbaulich genutzt und dienten der Selbstversorgung. Die, auf den Wohngrundstücken kartierten Gehölze sind oftmals kleinwüchsige Obstbäume (Halb- und Viertelstämme - für großkronige Bäume fehlte meist der Raum) und Nadelgehölze, die nach Reduzierung oder Aufgabe des Gemüse- und Beerenanbaus in den 70-er und 80-er Jahren gepflanzt wurden.

Großflächige Streuobstwiesen, wie sie für die anderen Stadtteile typisch sind, finden sich in Altenmünster nur an zwei kleineren Standorten, jeweils am ehemaligen Rand des vorindustriellen Bauerndorfes. Diese Streuobst-Restbestände und einzelne, das Ortsbild wirkungsvoll gliedernde solitäre Laubbäume erscheinen erhaltenswert. Fast alle anderen Gehölze können, soweit eine entsprechende Nachverdichtung vorgeschlagen wird, durch angemessene Neupflanzungen ersetzt werden.

Im Untersuchungsgebiet selbst liegen keine Naturdenkmale. Auch gibt es dort keine, gemäß § 32 NatSchG besonders geschützte Biotope.

Im Untersuchungsgebiet sind mehrere Altlastenverdachtsflächen als Folge alter, inzwischen beendeter gewerblicher Nutzungen lokalisiert worden; sie wurden im Plan 3.4 kartiert.



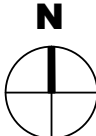

NEUORDNUNGSKONZEPT ALTENMÜNSTER

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.4

GRÜN - UND FREIRAUMSTRUKTUREN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  zusammenhängende Laubholzbestände
-  zusammenhängende Nadelholzbestände
-  größere Laubbäume und Baumgruppen
-  größere Nadelbäume und Baumgruppen
-  Obstbäume, z.T. Halb- und Viertelstamm
-  erhaltenswerte Streuobstbestände
-  große, zusammenhängende Freiräume mit hoher Bedeutung für die Lebensqualität der Anwohner
-  Altlastenverdachtsflächen
-  Brunnenbach (die nicht verdolten Abschnitte sind wasserblau hinterlegt)

M 1 : 3.000
 Stand: 10.11.2016

3.5 Landwirtschaft

Die städtebauliche Grundstruktur des Untersuchungsgebiets ist lediglich im Umfeld um die historische Peter- und Paul-Kirche, auf einer Fläche von ca. 4 bis 5 Ha, landwirtschaftlich geprägt. In allen anderen Bereichen des Untersuchungsgebiets herrscht seit der Erstbebauung die Wohnnutzung vor.

Derzeit gibt es innerhalb des Untersuchungsgebiets noch einen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb und außerhalb davon einen Pferdehalter. Nebenerwerbsbetriebe oder sonstige landwirtschaftliche Nutzungen finden sich in Altenmünster nicht mehr, weder im Untersuchungsgebiet noch in anderen Bereichen der Gemarkung.

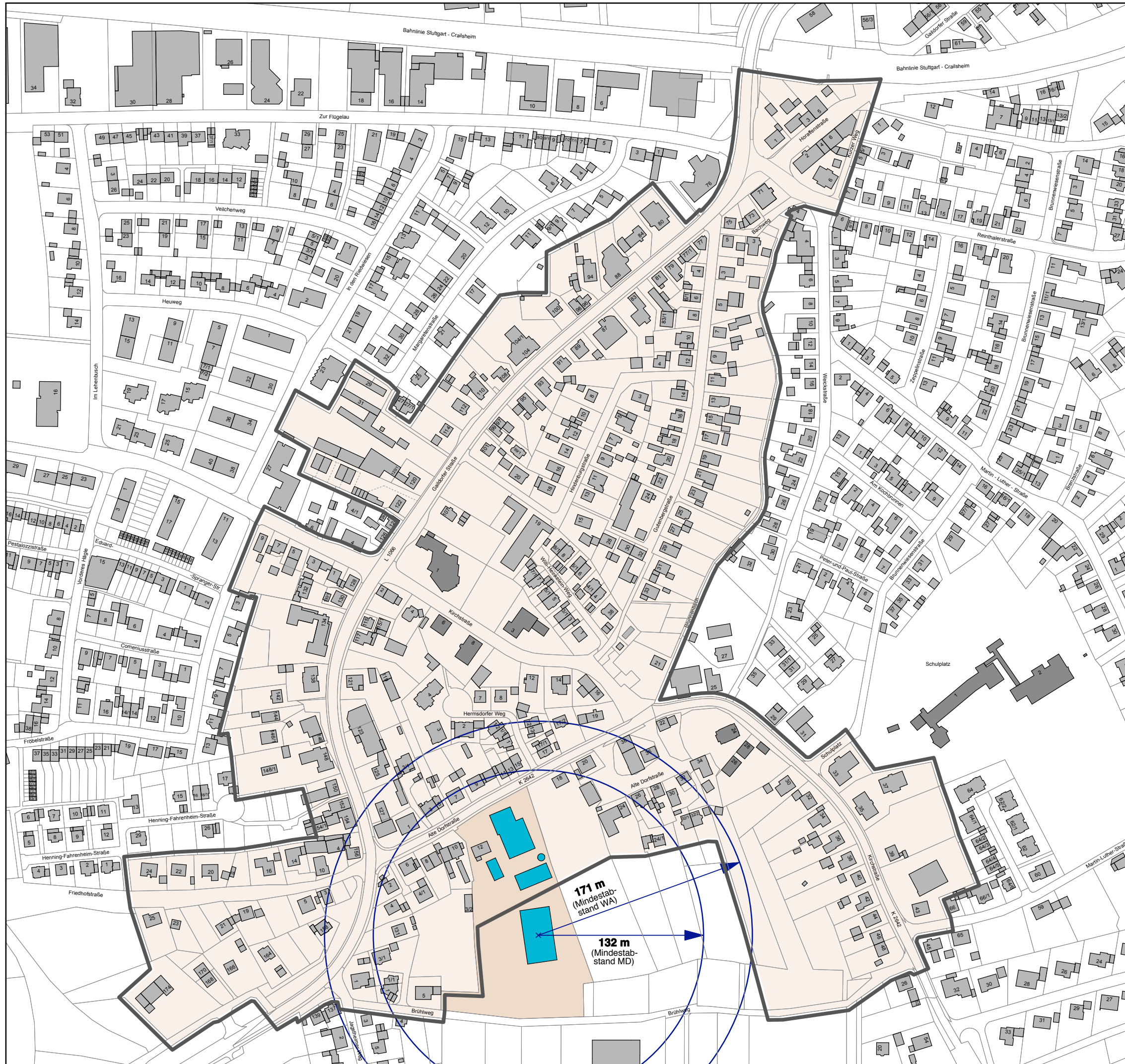
Im Untersuchungsgebiet gibt es, trotz erfolgter Umnutzungen, Abbrüchen und Ersatzbebauungen, noch immer mehrere landwirtschaftliche Gebäude, die leer stehen oder nur noch zu untergeordneten Abstellzwecken genutzt werden. Insgesamt handelt es sich um landwirtschaftliche Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche von ca. 3.000 qm.

Die im nachfolgenden Plan dargestellten Abstandsradien wurden vom Landratsamt Schwäbisch Hall, Landwirtschaftsamt Ilshofen in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 3471 ermittelt. Die eingezeichneten Abstandsradien stellen einen Orientierungswert dar. Der dargestellte Abstand ergibt sich durch die Anzahl und die Art der Tiere (hier Rinder).

Die mit "Mindestabstand MD" bezeichneten Abstände gelten zwischen Stallanlagen und Dorfgebieten sowie zwischen Stallanlagen und bebauten Ortsteilen, die in ihrer Eigenart einem Dorfgebiet entsprechen; ferner, so vorhanden, gegenüber Wohnhäusern im Außenbereich.

Innerhalb der Abstandsflächen sollen zum gegenseitigen Schutz, Bestandsschutz landwirtschaftlicher Betriebe gegenüber emissionsempfindlicher Wohnnutzung, keine Wohnneubauten zugelassen werden. Die dargestellten Abstandsradien beruhen aufgrund der verwendeten Ermittlungsmethode (siehe oben) auf durchschnittlichen Erfahrungswerten aus der Praxis. Im Rahmen einer Einzelfallprüfung können die konkreten Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden (z.B. Hauptwindrichtung, Topographie, Minderungsmaßnahmen am Stall). Dadurch kann sich ggf. eine Abweichung zu den dargestellten Abstandsradien ergeben.

Wie aus dem Planteil ersichtlich wird, erfordert der einzige Haupterwerbsbetrieb im Dorfgebiet Abstandsflächen. Eine Erweiterung des bestehenden Betriebes ist auf Grund seiner Nähe zu den umliegenden WA-Gebieten innerhalb der Ortslage nicht möglich. Zu dem - außerhalb des Untersuchungsgebiets - vorhandenen Pferdehalter (Jagstheimer Straße 24) sind mit MD-Gebieten Abstandsflächen von 95 m erforderlich. Diese liegen jedoch vollständig südlich des dargestellten Kartenausschnitts und haben auf das Untersuchungsgebiet keine Auswirkung.









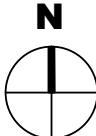
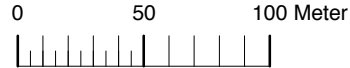
NEUORDNUNGSKONZEPT ALTENMÜNSTER

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.5

LANDWIRTSCHAFT IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Landwirtschaft im Haupterwerb (ein Betrieb vorhanden)
-  Landwirtschaft im Nebenerwerb (kein Betrieb vorhanden)
-  Pferdehalter (nur ein Betrieb südl. des dargestellten Kartenausschnitts (Jagstheimer Straße 24) vorhanden. Seine Abstandsflächen (zum MD 95 m) liegen vollständig südl. des dargestellten Kartenausschnitts)
-  sonstige landwirtschaftliche Nutzungen (keine vorhanden)
-  Mindestabstände, die neue Wohngebäude im Dorfgebiet (MD) (bzw. im Allgemeinen Wohngebiet (WA)) gegenüber landwirtschaftlichen Betrieben in Anlehnung an VDI-Richtlinie 3471 einhalten müssen



M 1 : 3.000
Stand: 10.11.2016

3.6 Denkmalschutz, Öffentliche Einrichtungen und Gewerbebetriebe

Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet stehen folgende Gebäude und Objekte unter Denkmalschutz:

Straße	Objekt
Alte Dorfstraße 1	ehemaliges Wohnstallhaus von 1678
Alte Dorfstraße 10	ehemaliges Bauernhaus (Einhaus) mit Wohnteil, Stall und Scheune
Alte Dorfstraße 34	Wohnhaus mit mittelalterlichem Kern im EG
Kirchstraße 24	Ev. Kirche Peter und Paul von 1730 /1731
Kirchstraße 28	altes Pfarrhaus von 1767

Öffentliche Einrichtungen

Die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen kann als gut bezeichnet werden. Im Ort gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule mit angegliederter Turn- und Festhalle. Alle weiterführenden Schulen befinden sich im nahe gelegenen Crailsheim. Es gibt zwei Sportanlagen, jeweils mit bewirteten Vereinsheimen, einen Verkehrskindergarten und den städtischen Friedhof. Ferner die Beschützende Werkstätte e.V. und ein Wohnheim für behinderte Mitbürger. Das ev. Gemeindezentrum Friedenskirche, die alte ev. Kirche Peter und Paul, die örtliche Pfarramtsstelle und das ev. Gemeindehaus runden dieses Angebot ab.

Aufgrund der frühen Eingemeindung im Jahre 1940 gibt es - wie in Ingersheim auch - weder eine Ortschaftsverwaltung noch einen Ortschaftsrat oder einen Ortsvorsteher.

Alle öffentlichen Gebäude sind in gutem oder ordentlichem baulichen Zustand.

Geschäfte und Gewerbebetriebe

Altenmünster hat sich, was Geschäfte und Gewerbebetriebe betrifft, seit den 50-er Jahren gut entwickelt. Kein anderer Stadtteil kann eine vergleichbare Ausstattung vorweisen. Allein im dargestellten Kartenausschnitt finden sich ca. 30 Unternehmen und Freiberufler, die sowohl die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs, wie auch darüber hinausgehende Wünsche erfüllen können. Die Versorgung mit Ärzten, Fachärzten und Praxen kann als sehr gut eingestuft werden. Als Gründe hierfür sind, neben der Größe des Stadtteils (ca. 4650 Einwohner), seine Innenstadtnähe und seine gute Erreichbarkeit auch für außerhalb wohnende Menschen zu nennen.

Aufgrund der großen Gewerbegebiete westlich der Ortslage verfügt Altenmünster über zahlreiche und hochwertige Arbeitsplätze, was die Attraktivität als Wohnort weiter stärkt.

Konflikte zwischen der Wohnnutzung einerseits und den vielen Gewerbebetrieben andererseits sind nicht bekannt.

3.7 Zustand der Bausubstanz

Die Zustandsbewertung der Bausubstanz erfolgte von außen. Kriterien waren:

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

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

Nicht bewertet werden konnten: der innere Allgemeinzustand der Gebäude, die Haustechnik und die Qualität der Wärmedämmung. Bestehen hier große Defizite, so ist eine umfassende Renovierung durch Handwerker bei den Gebäuden mit größeren Mängeln (Klasse 4) in wirtschaftlicher Hinsicht fragwürdig und bei Gebäuden mit ordentlicher Bausubstanz (Klasse 3) zu prüfen.

Anmerkungen zu den einzelnen Bausubstanzklassen:

Neue und gleichwertig renovierte Bausubstanz (Klasse 1)

Erfasst wurden in dieser Kategorie alle Gebäude, die in den letzten 15 – 20 Jahren errichtet wurden oder die so umfassend renoviert wurden, dass sie die bautechnischen Standards von Neubauten erreichen.

Gute Bausubstanz (Klasse 2)

Hierbei handelt es sich zumeist um Nachkriegsbauten, die nicht in die vorstehende Kategorie fallen. Die Gebäude weisen überwiegend keine nennenswerten Unterhaltungsrückstände auf. Teilweise bestehen Defizite, z.B. bei der Wärmedämmung.

Ordentliche Bausubstanz (Klasse 3)

In diese Kategorie fallen all jene Gebäude, nach äußerer Betrachtung zumeist noch eine gute Bausubstanz besitzen (in der Regel Vor- und Nachkriegsbauten), die aber größere Unterhaltungsrückstände aufweisen und / oder bei denen anzunehmen ist, dass bei der Wärmedämmung größere Defizite bestehen.

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

Mit größeren Mängeln behaftete Bausubstanz (Klasse 4)

Hier handelt es sich um Gebäude, deren Bausubstanz nach äußerer Betrachtung größere Mängel zeigt. Eine Renovierung dieser Gebäude kann aber mit viel Eigenleistung ggf. wirtschaftlich noch sinnvoll sein. Eine genaue Wirtschaftlichkeitsprüfung ist bei Gebäuden dieser Klasse in jedem Falle angezeigt.

Baufällige und abrisswürdige Bausubstanz (Klasse 5)

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

3.8 Freiflächen und Leerstände

Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 24,0 ha. In diesem Gebiet stehen einzelne Hofstellen, mehrere Wirtschafts- und einzelne Wohngebäude leer oder dienen nur noch untergeordneten Abstellzwecken. Insgesamt handelt es sich um einen Leerstand mit einer Gebäudegrundfläche von ca. 4.800 qm.

Ferner gibt es diverse innerörtliche Freiflächen, deren Bebauung überprüft werden sollte. Insgesamt handelt es sich dabei um eine Gesamtfläche von ca. 4,8 ha. Zu dieser kommen ca. 0,7 ha ortsrandnahe Freiflächen hinzu, deren Bebauung ebenfalls geprüft werden sollte.

Wichtige Ursachen für den Leerstand liegen in der Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe, in der teilweise mangelnden Attraktivität des Ortskerns (Gaidorfer Straße) oder in den Eigentumsverhältnissen.

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

innerörtliche Freifläche



Leerstand des Scheunen- und Stallteils

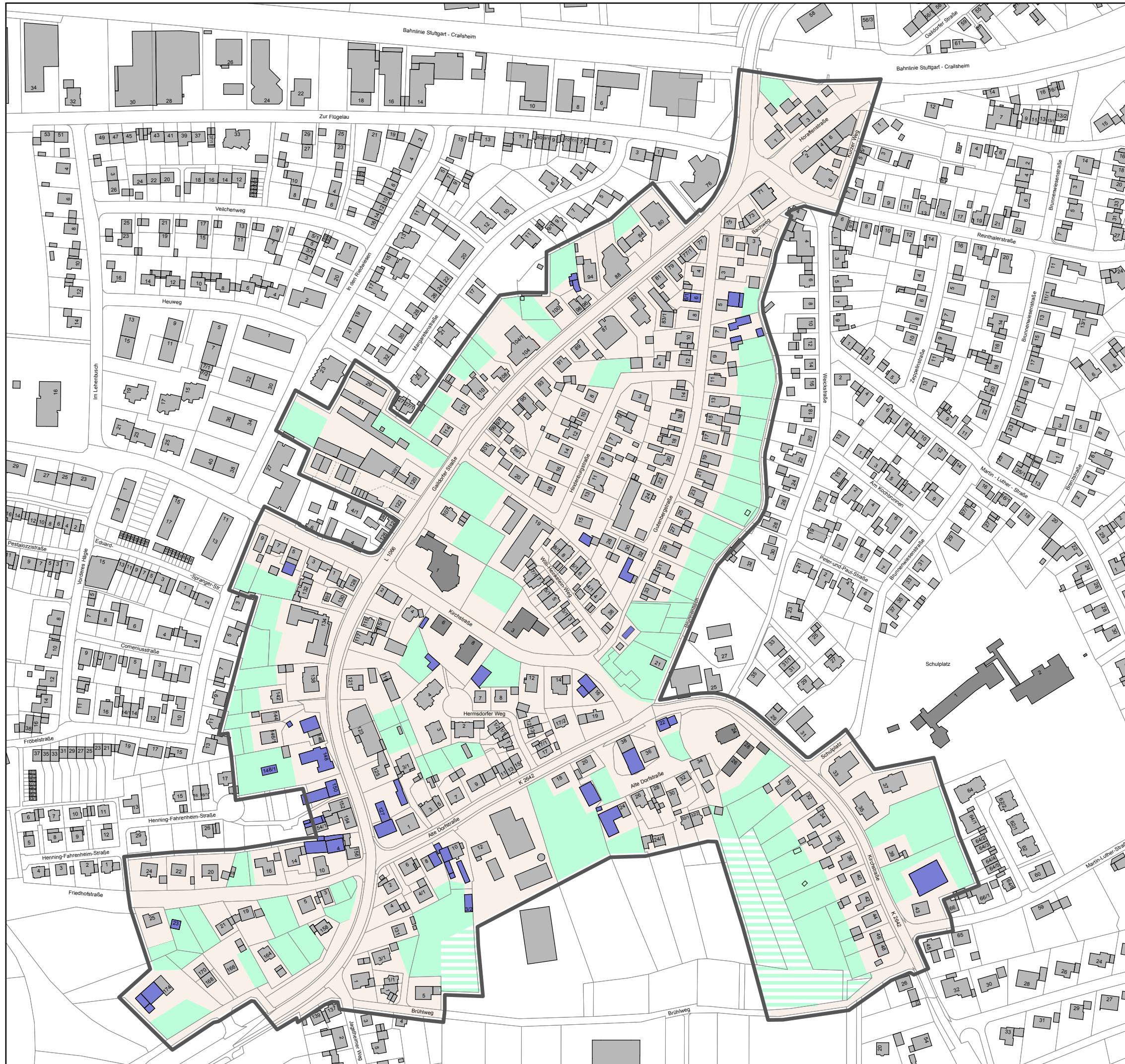


Leerstand / Freifläche



Baulücke









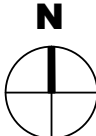
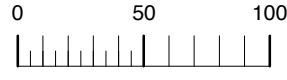
NEUORDNUNGSKONZEPT ALTENMÜNSTER

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.8

FREIFLÄCHEN UND LEERSTÄNDE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  innerörtliche Freiflächen
-  leer stehende oder wenig genutzte Gebäude
-  ortsrandnahe oder den Ortsrand abrundende Freiflächen

M 1 : 3.000
Stand: 10.11.2016

4. ANALYSE DER INNERÖRTLICHEN POTENZIALE

4.1 Innerörtliche Potenziale im Untersuchungsgebiet

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

Im Analyseplan werden die vorhandenen Potenziale

- innerörtliche Freiflächen und
- leer stehende oder wenig genutzte Gebäude

den wichtigen einschränkenden Faktoren gegenübergestellt.

Diese sind vorrangig:

- denkmalgeschützte Gebäude und Objekte,
- ein landwirtschaftlicher Betrieb, zu dem Abstandsflächen einzuhalten sind,
- ökologisch und sozial wichtige Freiflächen,
- Vorgaben aus rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Im Analyseergebnis zeigt sich, dass in Teilbereichen die einschränkenden Faktoren eine Bebauung von Grundstücken in Frage stellen, aber dennoch ein beachtliches Potenzial an innerörtlichen Baumöglichkeiten vorhanden ist.

Im Ortskern von Altenmünster gibt es ein beachtliches Potenzial an Baumöglichkeiten



5. NEUORDNUNGSKONZEPT

5.1 Maßnahmenplan - Zusammenschau der vorgeschlagenen Maßnahmen

Im nachfolgenden Maßnahmenplan 5.1 sind alle vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen dargestellt. Sie bilden das Neuordnungskonzept Altenmünster. Dieses besteht aus Maßnahmen zur Nachverdichtung, Neuordnung und Umnutzung. Die Maßnahmen können zumeist auf den eigenen Grundstücken ohne Grenzregelungen realisiert werden; nur bei wenigen Maßnahmen ist eine Grenzregelung erforderlich. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Anschluss einzeln erläutert. Im konkreten Einzelfall können weitere Prüfungen erforderlich werden, hierauf wird in den folgenden Texten hingewiesen.

5.2 Grundsätze der Planung

Für die Planung der vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen gelten folgende Grundsätze:

Allgemeines

Die Darstellung der Neubauten ist, entsprechend der allgemeinen Nachfrage, schematisiert. Angepasst an die jeweilige städtebauliche Umgebung wurden für die potenziellen Bauten entweder eingeschossige Einfamilienhäuser oder zweigeschossige Mehrfamilienhäuser dargestellt. Auf sehr kleinen Baugrundstücken wurden die Garagen ins Hauptgebäude integriert, bei Mehrfamilienhäusern wurde in der Regel Tiefgaragen vorgeschlagen. Im Ortskern von Altenmünster sind verdichtete, mehrgeschossige Bebauungen mit dorfgerechter Architektur möglich und erwünscht, da großvolumige und zweigeschossige Gebäude das Ortsbild prägen und dem Ortskern seine Bedeutung geben.

Nachverdichtung

Nachverdichtung bedeutet Bebauung von unbebauten Freiflächen.

Ziel der Stadt ist es, möglichst viele der vorhandenen Freiflächen einer Bebauung zuzuführen. Soweit möglich, wurde versucht ohne Grenzregelungen auszukommen. Für Eingriffe in vorhandene Grünbestände wird ein angemessener Ausgleich empfohlen.

Neuordnung

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

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

Umnutzung

Umnutzung bedeutet Umbau von (Wirtschafts-)Gebäuden, insbesondere für Wohnzwecke.

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




















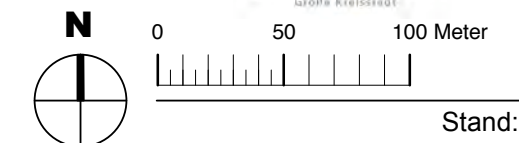
NEUORDNUNGSKONZEPT ALTENMÜNSTER

MAßNAHMENPLAN - Plan 5.1

ZUSAMMENSCHAU DER VORGESCHLAGENEN MAßNAHMEN

Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Nachverdichtung (NV1 - NV13)
-  Nachverdichtung Innerörtliches Potenzial im Umfeld eines landwirtschaftl. Betriebes (unter Vorbehalt der Einzelfallprüfung)
-  Neuordnung (NO1 - NO33)
-  Neuordnung Innerörtliches Potenzial im Umfeld eines landwirtschaftl. Betriebes (unter Vorbehalt der Einzelfallprüfung)
-  Umnutzung (U1 - U2)
-  Umnutzung Innerörtliches Potenzial im Umfeld eines landwirtschaftl. Betriebes (unter Vorbehalt der Einzelfallprüfung)
-  Langfristige Maßnahmen (diese erfordern Grenzänderungen zwischen mind. 2 privaten Eigentümern)
-  Mögliche Gebäudeanordnung (schematisch) eingeschossige Einfamilienhäuser (bis 12 / 10 m) mit Doppelgaragen (6,0 / 6,0 m) oder Geschosswohnungsbauten mit zwei Vollgeschossen (Nettowohnfläche durchschnittlich 80 qm).
 Soweit die Parkierung in einer Tiefgarage vorgeschlagen wird, ist eine mögliche Zufahrt (TGa) dargestellt. Zur Unterscheidung der Zahl der Vollgeschosse wurden eingeschossige Bauten ohne, zweigeschossige mit Gauben dargestellt.
-  Abriss bestehender Gebäude
-  Vorgeschlagene öffentl. Erschließungsstraßen
-  Vorgeschlagene private Erschließungswege
-  Vorgeschlagener Grenzverlauf / Entfallende Grenzen
-  Restkapazitäten für Wohngebäude (in Bebauungsplangebietem außerhalb des Untersuchungsgebiets)
-  Erhaltenswerte Freiräume
-  Überplanung vorgesehen
-  Vorgeschlagenes Wohngebiet (die Verwirklichung erfordert ein Bebauungsplanverfahren)



M 1 : 3.000

Stand: 10.11.2016

5.3 Hinweise

Immissionen

Große Teile des Untersuchungsgebiets stellen bis heute im planungsrechtlichen Sinne ein Dorfgebiet bzw. ein Mischgebiet dar; neben der dort vorhandenen Wohnnutzung finden sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, einige Geschäfte und wenige Gewerbebetriebe. Von diesen gehen z.T. Emissionen aus, die im Rahmen konkreter Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen und ggf. weiter zu untersuchen sind; ein Ergebnis kann dabei sein, dass einzelne, im Maßnahmenplan vorgeschlagene, Wohngebäude derzeit nicht oder nur mit Auflagen realisierbar sind. In den Einzelbeschreibungen wird hierauf hingewiesen. Entlang der Gaildorfer Straße können Lärmschutzmaßnahmen, wie der Einbau von Lärmschutzfenstern, erforderlich werden.

Natur- und Artenschutz

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

Fotovoltaikanlagen

Südorientierte Dachflächen, insbesondere die großer Scheunen- und Stallgebäude, eignen sich sehr gut für Fotovoltaikanlagen. Allerdings wird durch eine Fotovoltaikanlage der Abbruch desolater Wirtschaftsgebäude für einen langen Zeitraum erschwert, da die Anlagen nur bei sehr langen Laufzeiten die gewünschte Rendite erbringen. Eine spätere Ummontage der Anlage auf ein anderes Dach schmälert die Rendite. Vor dem Erwerb einer Fotovoltaikanlage oder vor der Vermietung einer Dachfläche für entsprechende Anlagen sollte deshalb immer kritisch geprüft werden, ob der Abbruch ungenutzter Bausubstanz und die anschließende Neubebauung eines Grundstücks nicht die mittel- bis langfristig wirtschaftlichere und ökologisch sinnvollere Lösung darstellt, zumal sich die Anlagen später auch auf den geplanten Neubauten installieren lassen. Wo eine Neubebauung nicht möglich ist, könnten durch den Abbruch maroder Wirtschaftsgebäude qualitätvolle Freiflächen entstehen.

Grenzregelungen

Soweit sich im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmenvorschlägen Grenzregelungen oder die Entflechtung von Grenzverläufen anbieten, wurden sich aufdrängende Verbesserungen in den Maßnahmenplänen dargestellt. Die Umsetzung kann grundsätzlich nur auf freiwilliger Basis der beteiligten Parteien erfolgen.

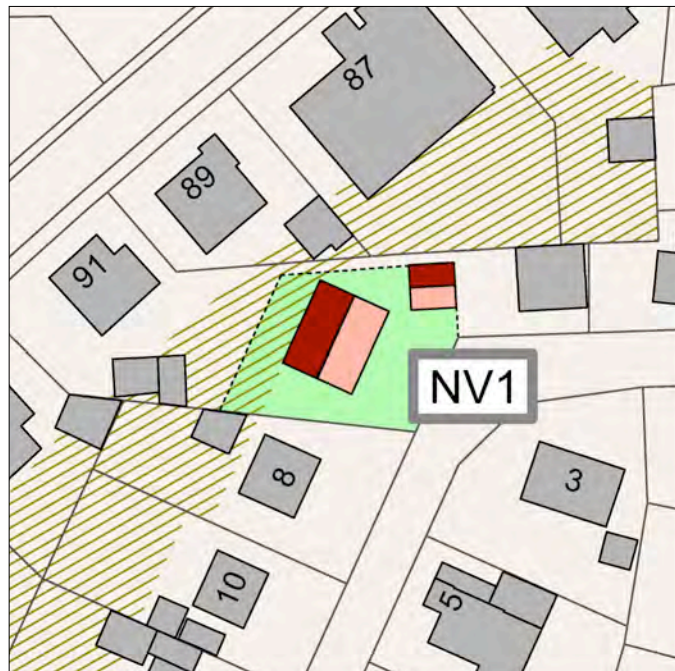
Baufenster rechtskräftiger Bebauungspläne

In Bebauungsplänen ausgewiesene Baufenster sind zunächst bindend und geben somit den Rahmen vor, in dem sich die Vorschläge des Neuordnungskonzepts Altenmünster bewegen können. Im Maßnahmenplan 5.1 werden sie weitestgehend beachtet.

In der Mitte des Untersuchungsgebiets wurde von der Stadtverwaltung ein Bebauungsplan mit Überarbeitungsbedarf lokalisiert; er ist im Bestandsplan 3.3 (siehe oben) entsprechend markiert. In seinem Bereich mussten die Vorschläge des Neuordnungskonzepts nicht zwingend auf die festgesetzten Baufenster abgestimmt werden. Im Maßnahmenplan 5.1 wird diese Möglichkeit genutzt und es werden größere Überschreitungen der noch rechtskräftigen Baufenster vorgeschlagen; hierdurch kann die beabsichtigte Baulandnutzung erheblich verbessert werden.

5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 1** - Gaildorfer Straße 91 - Flst. 884/1



M 1:1.000

Konzeption

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

Erschließung

Diese erfolgt von der südöstlich angrenzenden Gutenbergstraße aus.

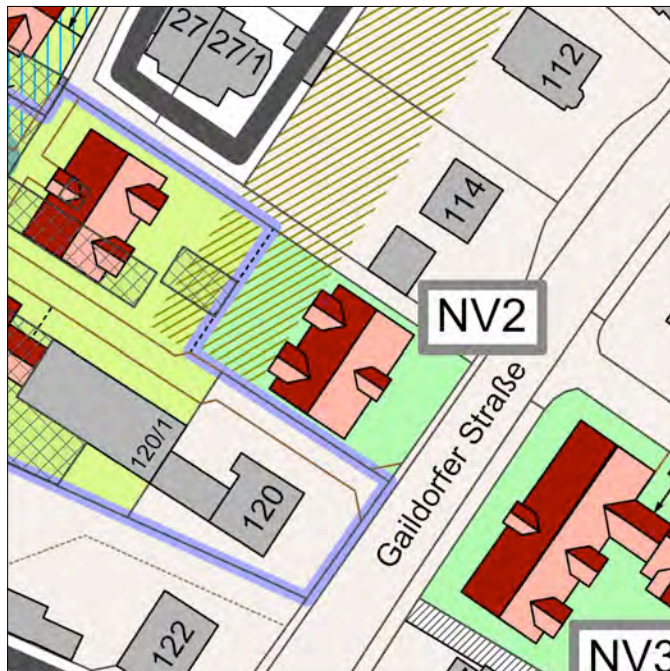
Hinweise

Bei der Stellung des Gebäudes und der Anlage der Gartenflächen sollte darauf geachtet werden, dass zwischen dem Neubau und den Gebäuden Gaildorfer Straße 89 und 91 ein ausreichend großer, intensiv durchgrünter Freiraum verbleibt (zur Verbesserung der Wohnqualität in den Gebäuden entlang der Gaildorfer Straße).



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 2** - Gaildorfer Straße 116 + 118 - Flst. 113/2



M 1:1.000

Konzeption

Der nordöstliche Teil des Grundstücks wird mit einem Mehrfamilienwohnhaus nachverdichtet.

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Gaildorfer Straße aus. Die Parkierung erfolgt entweder in einer eigenen Tiefgarage unter dem Gebäude oder in einer Gemeinschaftstiefgarage unter der südwestlich benachbarten Maßnahme NO 5.

Hinweise

keine



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 3** - Gaildorfer Straße 103 + 105 - Flst. 15



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird mit 2 Mehrfamilienwohnhäusern nachverdichtet.

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Gutenbergstraße aus, die Parkierung befindet sich in einer Tiefgarage unter dem Gebäude.

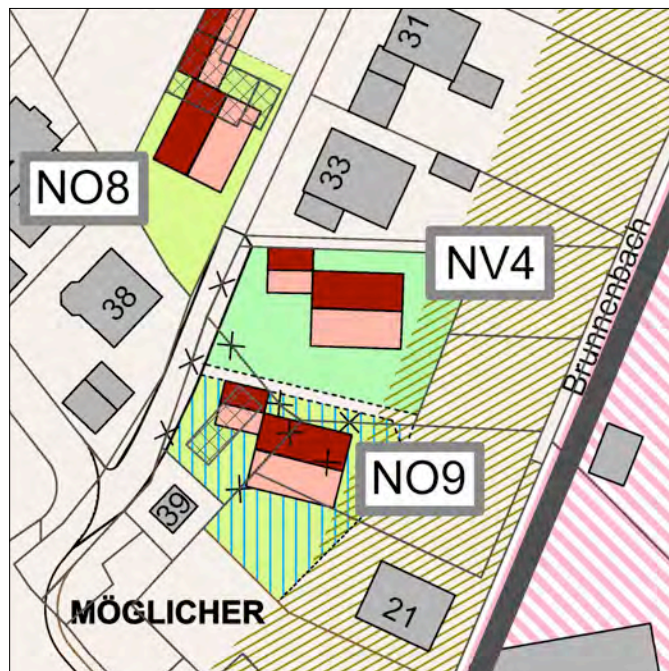
Hinweise

Das Grundstück ist heute z.T. mit einem Kundenparkplatz belegt. Dieser wird zwischen der Nachverdichtungsmaßnahme und dem Gebäudebestand neu angelegt.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 4** - Gutenbergstraße 35 - Flst. 14/7 + 879/1



M 1:1.000

Konzeption

Die Grundstücksgrenzen werden neu geordnet. Danach wird das neu entstandene Baugrundstück mit einem Einfamilienhaus nachverdichtet

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Gutenbergstraße / Kirchstraße aus.

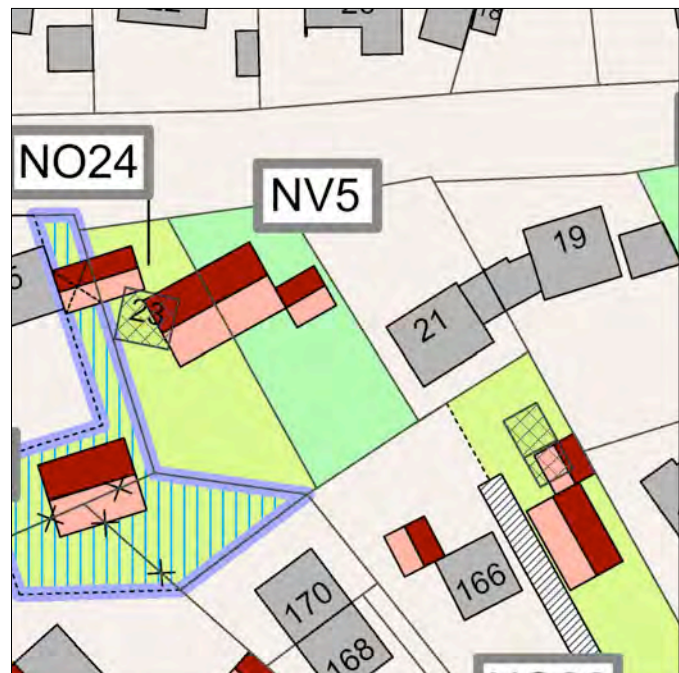
Hinweise

Zur Verbesserung der Befahrbarkeit sollte die Gutenbergstraße (sie wird in diesem Teilbereich bisher nur als Fuß- und Radweg genutzt) verbreitert werden. Um die Erschließung der östlich angrenzenden Flurstücke 878/2 und 879/12 zu gewährleisten, wird an der südlichen Grundstücksgrenze ein öffentlicher Fußweg angeordnet.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 5** - Friedhofstraße 21a - Flst. 82/8



Konzeption

Das Grundstück wird mit einer Doppelhaushälfte nachverdichtet.

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Friedhofstraße aus.

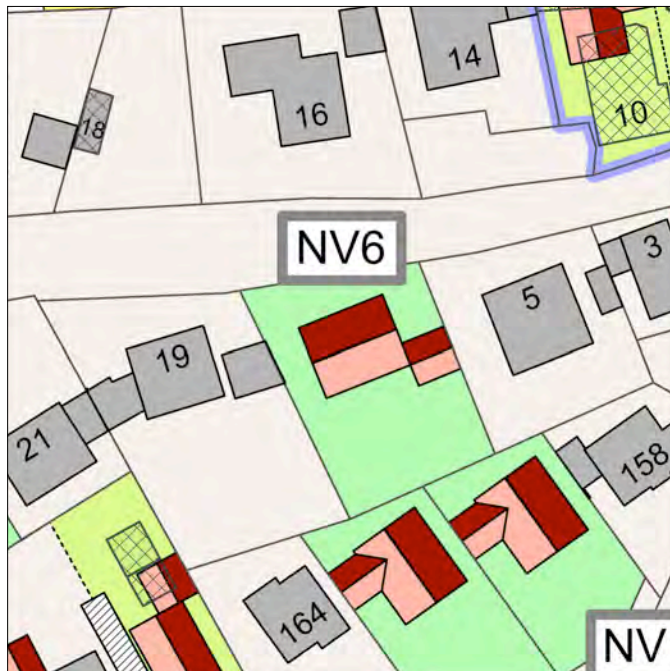
Hinweise

Um eine städtebaulich-gestalterisch überzeugende Gesamtlösung zu erhalten (Doppelhaus), wird eine Abstimmung mit der Neuordnungsmaßnahme NO 25 empfohlen.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 6** - Friedhofstraße 7 - Flst. 86/4



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird mit einem Einfamilienhaus nachverdichtet.

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Friedhofstraße aus.

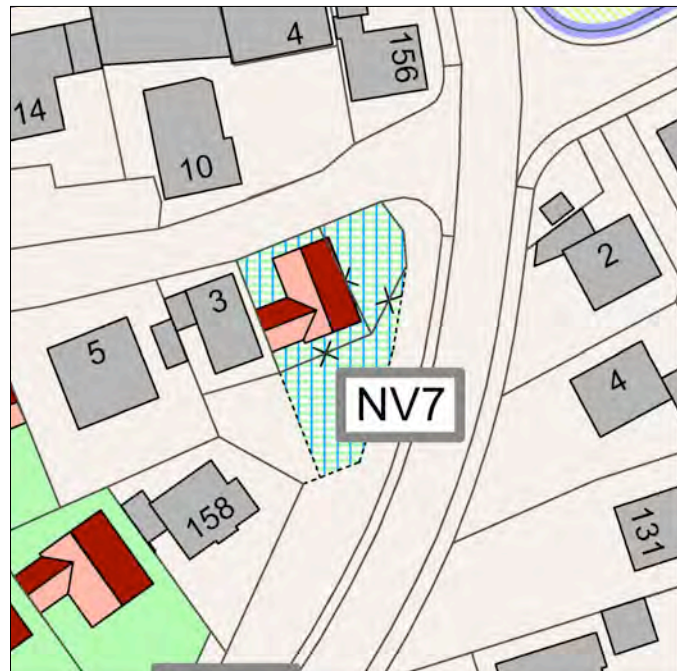
Hinweise

keine



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 7** - Friedhofstraße 1 - Flst. 39, 40, 81



M 1:1.000

Konzeption

Die hier vorhandenen Kleingärten werden zusammengelegt und mit einem Teil des Straßengrundstücks vereinigt. Danach wird das neu entstandene Baugrundstück mit einem Einfamilienhaus nachverdichtet.

Erschließung

Diese erfolgt direkt vom Friedhofsweg aus.

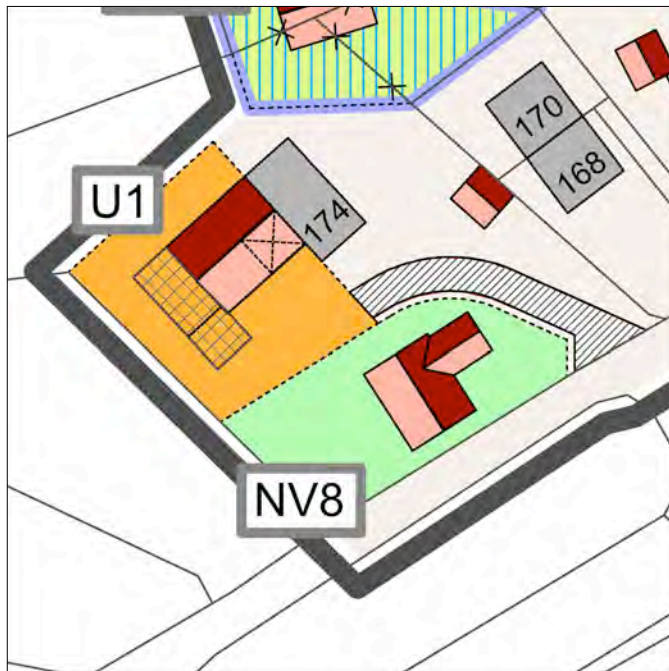
Hinweise

Die Erfordernis passiver Lärmschutzmaßnahmen (angrenzende Gaildorfer Straße) ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen. Der Nachverdichtungsvorschlag liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen. Da Grenzänderungen zwischen privaten Eigentümern erforderlich sind, wurde der Vorschlag als "langfristige Maßnahme" eingestuft.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 8** - Gaildorfer Straße 174 - Flst. 86/10



M 1:1.000

Konzeption

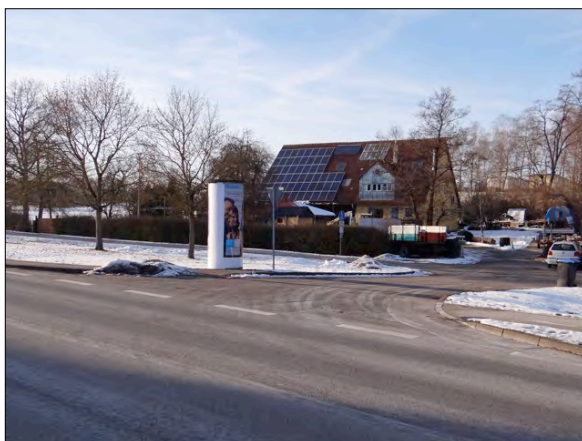
Der südwestliche Teil des Grundstücks wird mit einem Einfamilienhaus nachverdichtet.

Erschließung

Diese erfolgt von der Gaildorfer Straße aus.

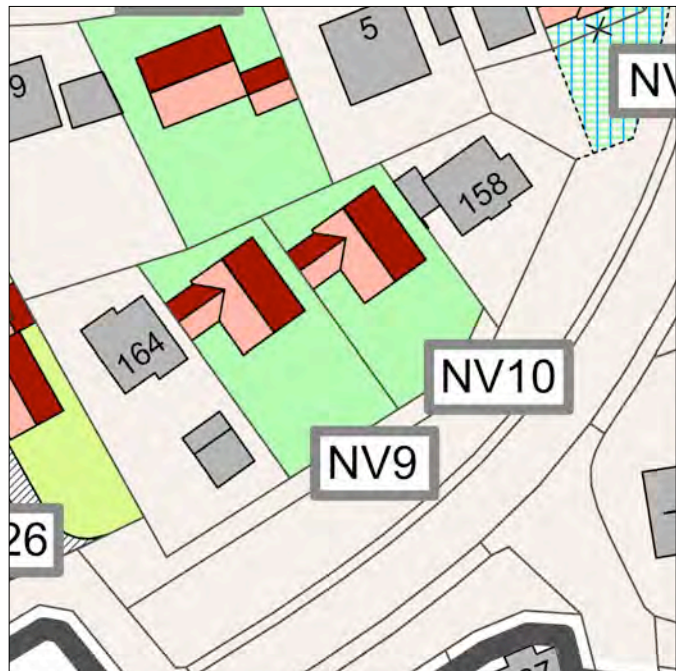
Hinweise

Die Erfordernis passiver Lärmschutzmaßnahmen (angrenzende Gaildorfer Straße) ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 9** - Gaildorfer Straße 162 - Flst. 86/14



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird mit einem Einfamilienhaus nachverdichtet.

Erschließung

Diese erfolgt über einen Parallelweg zur Gaildorfer Straße.

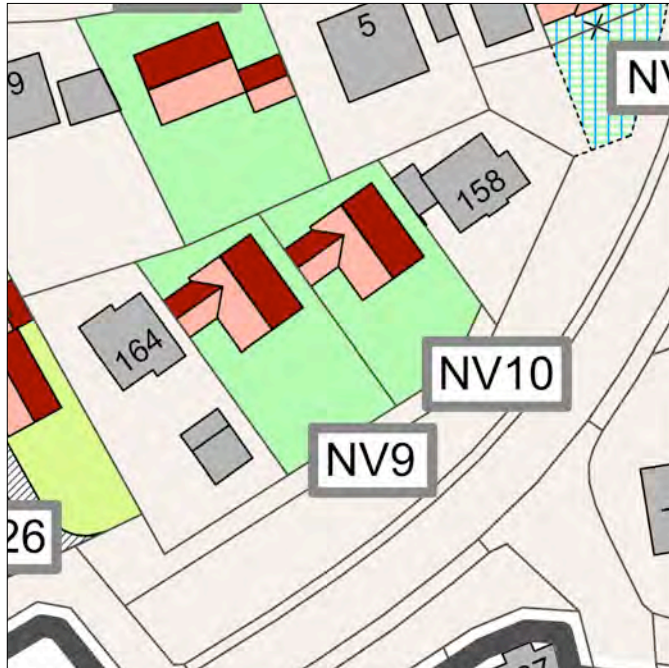
Hinweise

Auf die im BP "Gaildorfer Straße / Friedhofstraße" vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen wird hingewiesen.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 10** - Gaildorfer Straße 160 - Flst. 86/13



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird mit einem Einfamilienhaus nachverdichtet.

Erschließung

Diese erfolgt über einen Parallelweg zur Gaildorfer Straße.

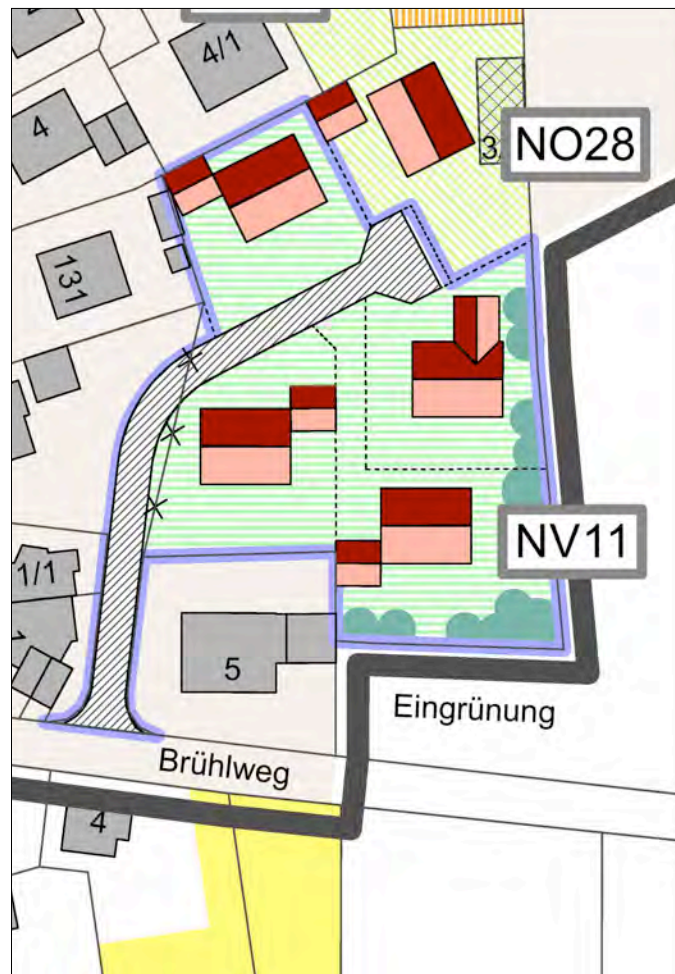
Hinweise

Auf die im BP "Gaildorfer Straße / Friedhofstraße" vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen wird hingewiesen.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 11** - Brühlweg o. Nr. - Flst. 45/4 + 45/5



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird über eine neue Stichstraße erschlossen und mit 4 Einfamilienhäusern nachverdichtet. Die Neuordnungsmaßnahme NO 29 ist Teil des Konzepts (siehe unten).

Erschließung

Diese erfolgt über einen Privatweg vom Brühlweg aus.

Hinweise

Der Nachverdichtungsvorschlag liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

Es wird vorgeschlagen, den neu entstehenden Ortsrand zur Landschaft hin einzugrünen.

5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 12** - Alte Dorfstraße 16 - Flst. 49



M 1:1.000

Konzeption

Der nordwestliche Teil des Grundstücks wird mit einem Mehrfamilienhaus nachverdichtet.

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Alten Dorfstraße aus.

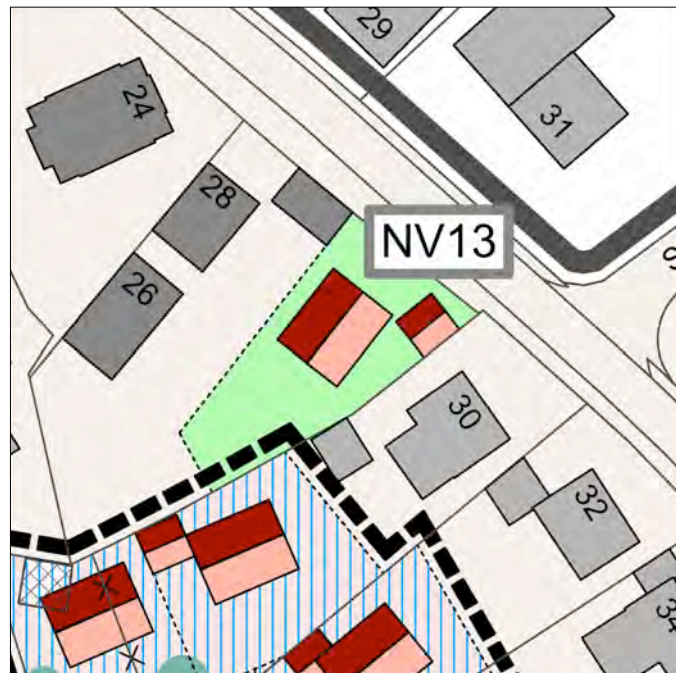
Hinweise

Der Nachverdichtungsvorschlag liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.



5.4 Ausgearbeitete Nachverdichtungsvorschläge

Maßnahme **NV 13** - Kirchstraße 26 + 28 - Flst. 65



M 1:1.000

Konzeption

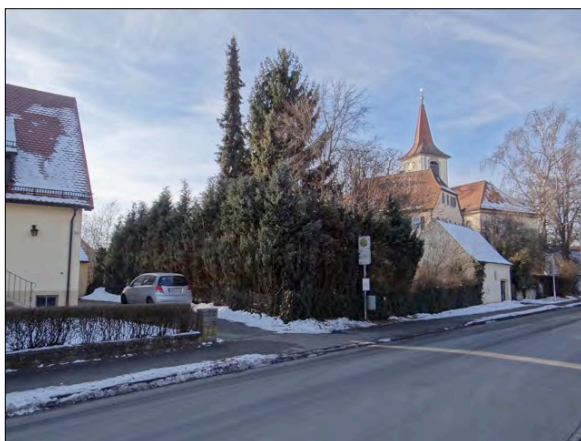
Der südöstliche Teil des Grundstücks wird mit einem Einfamilienhaus nachverdichtet.

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Kirchstraße aus.

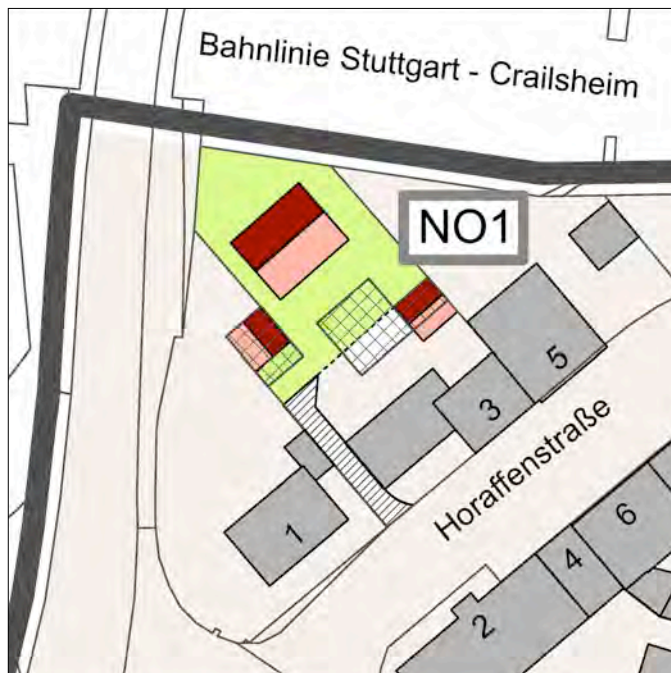
Hinweise

Der Nachverrichtungsvorschlag liegt unmittelbar südlich von Pfarrhaus und Kirche, beide unter Denkmalschutz. Auf eine sensible, das denkmalgeschützte Ensemble nicht beeinträchtigende Gestaltung sollte besonders geachtet werden.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 1** - Horaffenstraße 3 - Flst. 888/8



M 1:1.000

Konzeption

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

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über einen privaten Erschließungsweg von der Horaffenstraße aus.

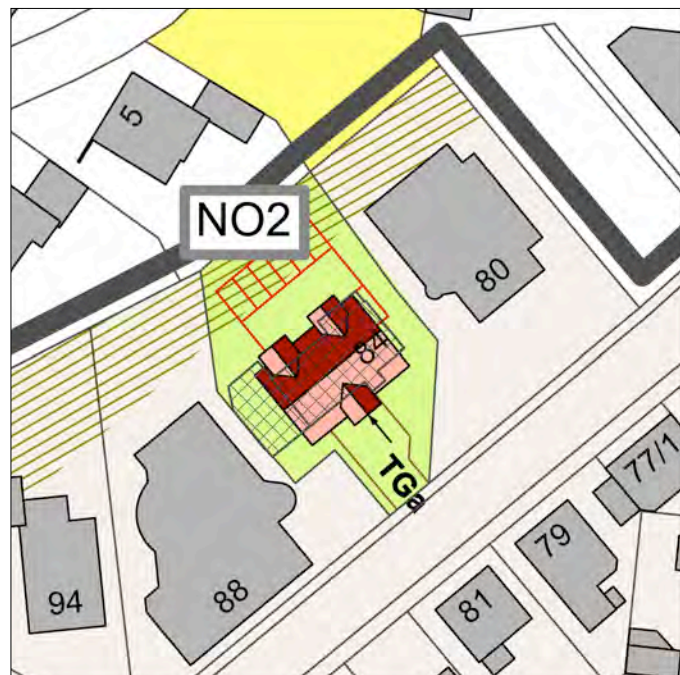
Hinweise

Der Neuordnungsvorschlag liegt an der Bahnlinie Stuttgart - Crailsheim; eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 2** - Gaildorfer Straße 84 - Flst. 137/2



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird durch den Abbruch des bestehenden Gebäudes (mit größeren Mängeln behaftete Bausubstanz) und die anschließende Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus aufgewertet.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt direkt von der Gaildorfer Straße aus, die Parkierung in einer Tiefgarage. Alternativ hierzu wäre eine Tiefgaragenzufahrt über das Grundstück Gaildorfer Straße 88 denkbar (Abfahrt vorhanden).

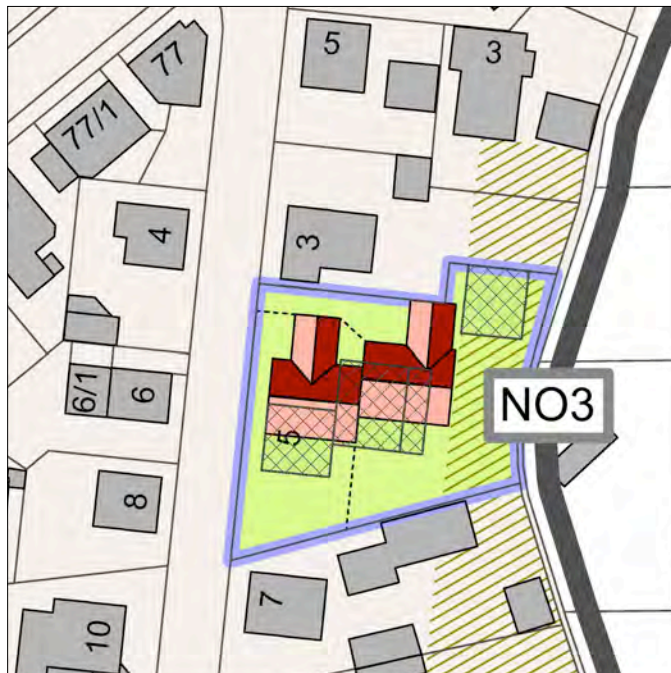
Hinweise

Beim Bau der Tiefgarage ist auf die Erhaltung des rückwärtigen Freiraums und auf dessen künftige Begrünung besonders zu achten.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 3** - Gutenbergstraße 5 - Flst. 886/1



M 1:1.000

Konzeption

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

Erschließung

Die Erschließung erfolgt direkt von der Gutenbergstraße aus.

Hinweise

Bei der Bebauung ist auf die Erhaltung des rückwärtigen Freiraums und auf dessen künftige Begrünung besonders zu achten.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 4** - Margaretenstraße 29 + 31 - Flst. 125



M 1:1.000

Konzeption

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

Erschließung

Die Erschließung erfolgt direkt von der Margaretenstraße aus, die Parkierung in einer Tiefgarage.

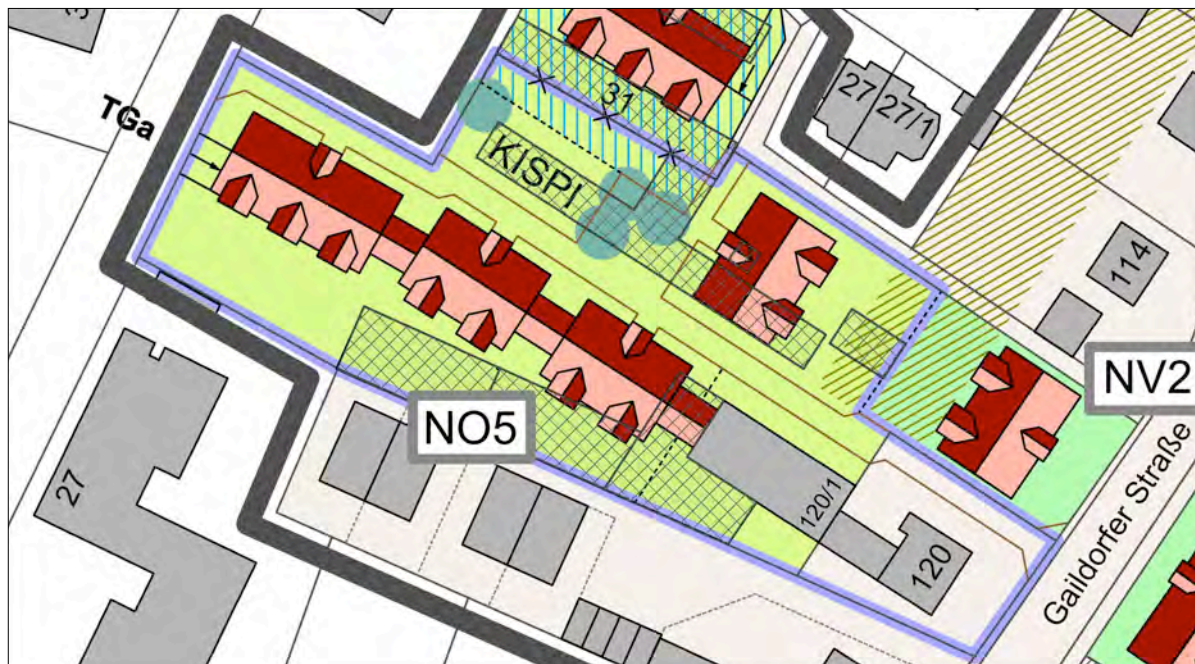
Hinweise

Sofern ein Teil der heute vorhandenen Garagenstellplätze baurechtlich notwendig ist, ist deren Neuanlage in der geplanten Tiefgarage bzw. in der Gemeinschaftstiefgarage unter dem südlich angrenzenden Neuordnungsvorschlag NO 5 denkbar. Da Grenzänderungen zwischen privaten Eigentümern erforderlich sind, wurde der Vorschlag als "langfristige Maßnahme" eingestuft.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 5** - Gaildorfer Straße 120/1 - Flst. 113/2



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird durch den Abbruch der alten Werkstatt- und Garagengebäude und die anschließende Bebauung mit vier Mehrfamilienhäusern neu geordnet.

Erschließung

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Gaildorfer Straße bzw. von der Straße "In den Riedwiesen", die Parkierung in einer Gemeinschaftstiefgarage, die von der letztgenannten Straße aus angefahren wird.

Hinweise

Eine Realisierung in Verbindung mit NV 2 und NO 4 würde ein städtebaulich überzeugendes Gesamtkonzept ermöglichen, ist aber nicht zwingend.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 6** - Gaidorfer Straße 107 - Flst. 16



M 1:1.000

Konzeption

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

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über einen privaten Erschließungsweg von der Gaidorfer Straße aus.

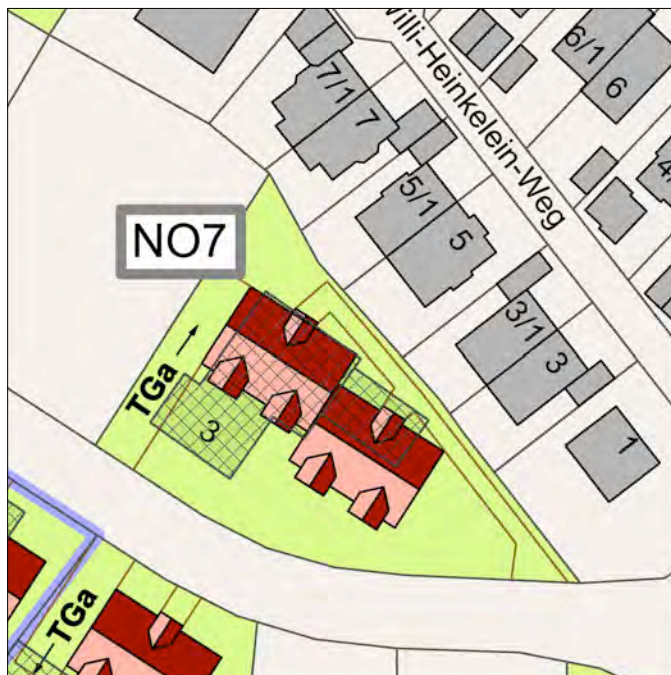
Hinweise

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 7** - Kirchstraße 3 - Flst. 17/1



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück ist heute mit dem städtischen Kindergarten bebaut. Dieser wird derzeit auf dem Gelände der Grundschule Altenmünster neu errichtet, so dass das Gebäude in Kürze leer stehen wird. Das Grundstück kann anschließend durch den Abbruch der alten Kindergartengebäude und die Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern neu geordnet werden.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt direkt von der Kirchstraße aus, die Parkierung in einer Tiefgarage.

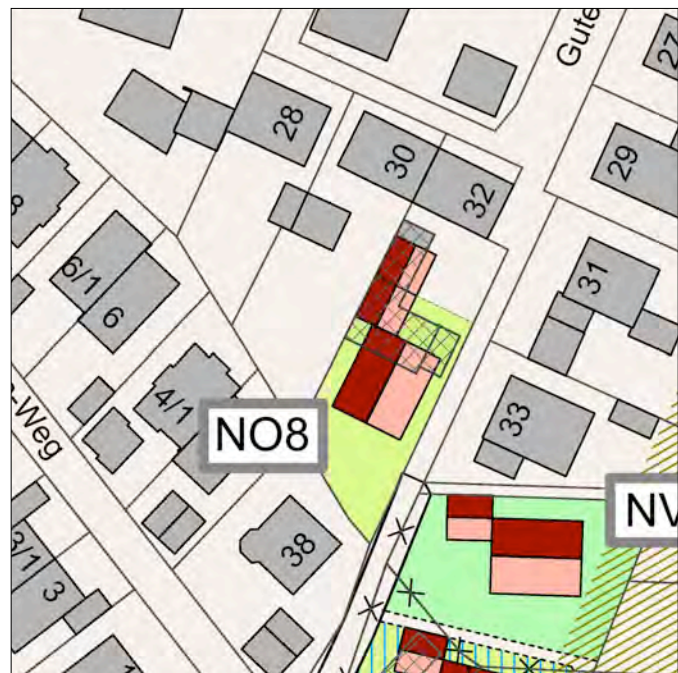
Hinweise

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 8** - Gutenbergstraße 32 - Flst. 879/4



M 1:1.000

Konzeption

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

Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Gutenbergstraße aus.

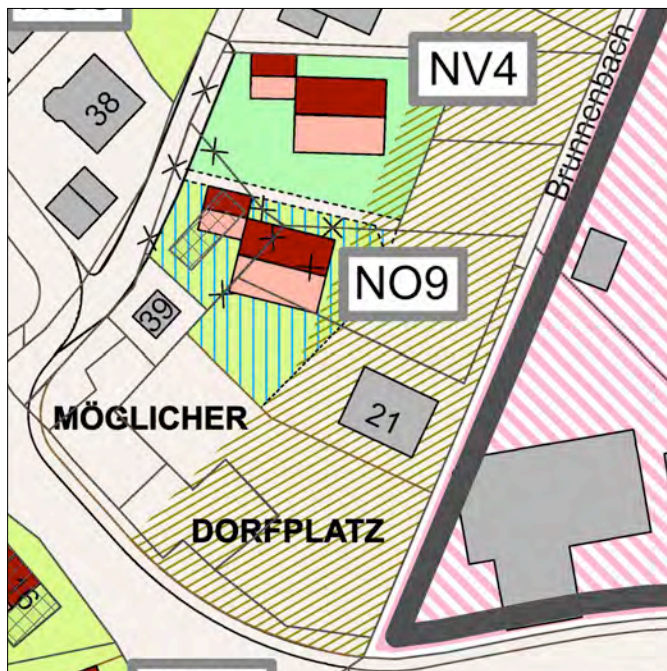
Hinweise

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 9** - Gutenbergstraße 37 - Flst. 11/5, 14/7, 878/2, 879/1



M 1:1.000

Konzeption

Das Baugrundstück entsteht durch die Zusammenlegung mehrerer Teilgrundstücke und den Abbruch eines leer stehenden Nebengebäudes. Anschließend erfolgt die Bebauung mit einem Einfamilienhaus.

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Gutenbergstraße / Kirchstraße aus.

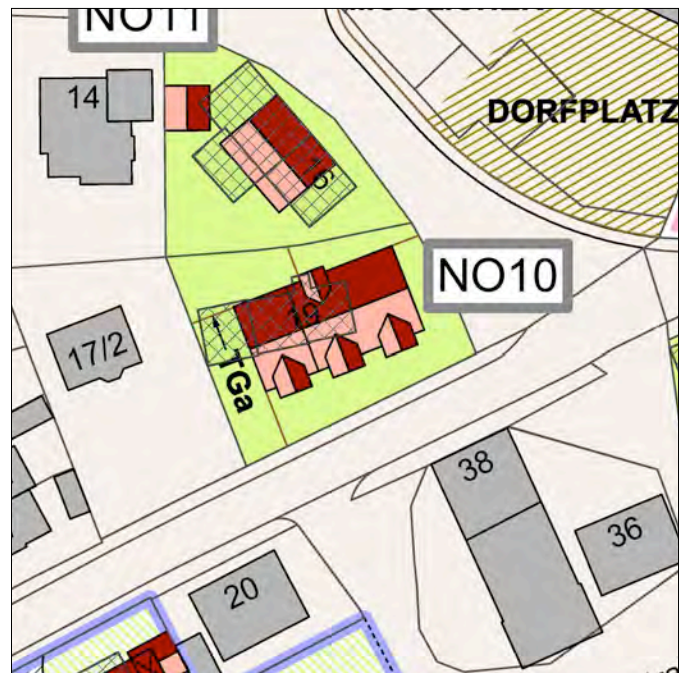
Hinweise

Zur Verbesserung der Befahrbarkeit sollte die Gutenbergstraße (sie wird in diesem Teilbereich bisher nur als Fuß- und Radweg genutzt) verbreitert werden. Da Grenzänderungen zwischen privaten Eigentümern erforderlich sind, wurde der Vorschlag als "langfristige Maßnahme" eingestuft.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 10** - Alte Dorfstraße 19 - Flst. 21/6



M 1:1.000

Konzeption

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

Erschließung

Die Erschließung erfolgt direkt von der Alten Dorfstraße aus, die Parkierung in einer Tiefgarage.

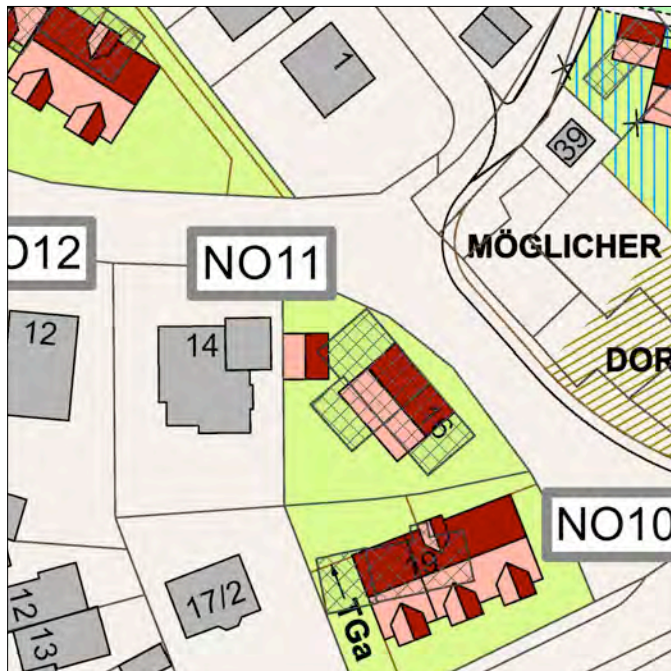
Hinweise

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 11** - Kirchstraße 16 - Flst. 21/5



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird durch den Abbruch des teilweise leer stehenden Gebäudes und die anschließende Bebauung mit einem Einfamilienhaus neu geordnet.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt direkt von der Kirchstraße aus.

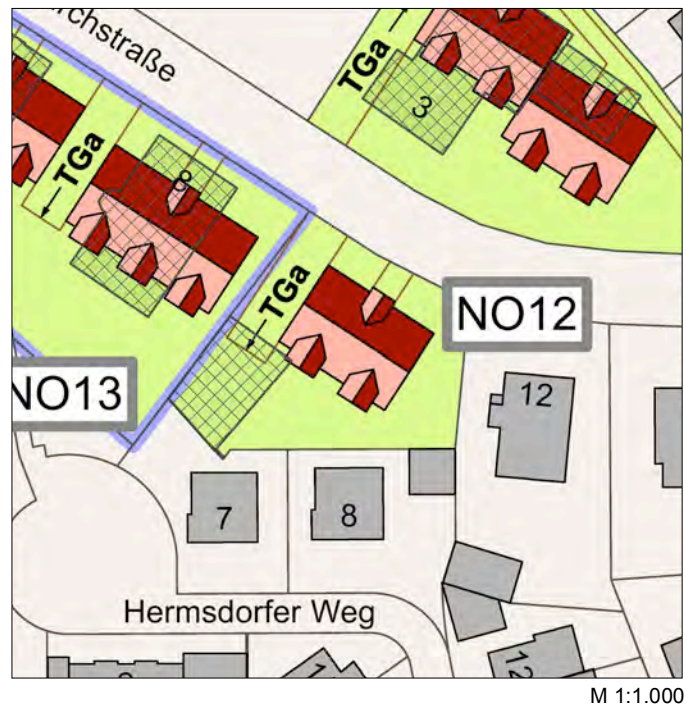
Hinweise

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 12** - Kirchstraße 10 - Flst. 21/37



Konzeption

Das Grundstück wird durch den Abbruch des leer stehenden Schuppens und die anschließende Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus neu geordnet.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt direkt von der Kirchstraße aus, die Parkierung in einer Tiefgarage.

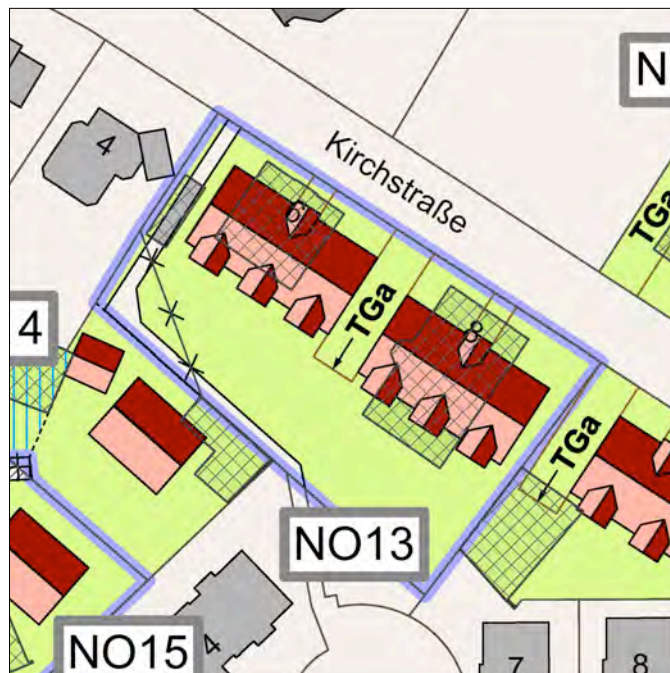
Hinweise

Im Untergrund steht - laut Eigentümerinfo - Schicht- bzw. Grundwasser an.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 13** - Kirchstraße 6 + 8 - Flst. 29



M 1:1.000

Konzeption

Beide Bestandsgebäude befinden sich in städtischem Eigentum. Das südöstliche Gebäude beherbergt z.Z. eine Außenstelle des städtischen Kindergartens, die verlegt werden soll, so dass es danach leer stehen wird. Das nordwestliche Gebäude beherbergt Wohnungen und Vereinsräume; es weist größere Unterhaltungsrückstände auf.

Das Grundstück soll durch den Abbruch der Bestandsgebäude und die anschließende Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern neu geordnet werden.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt direkt von der Kirchstraße aus, die Parkierung in einer Tiefgarage.

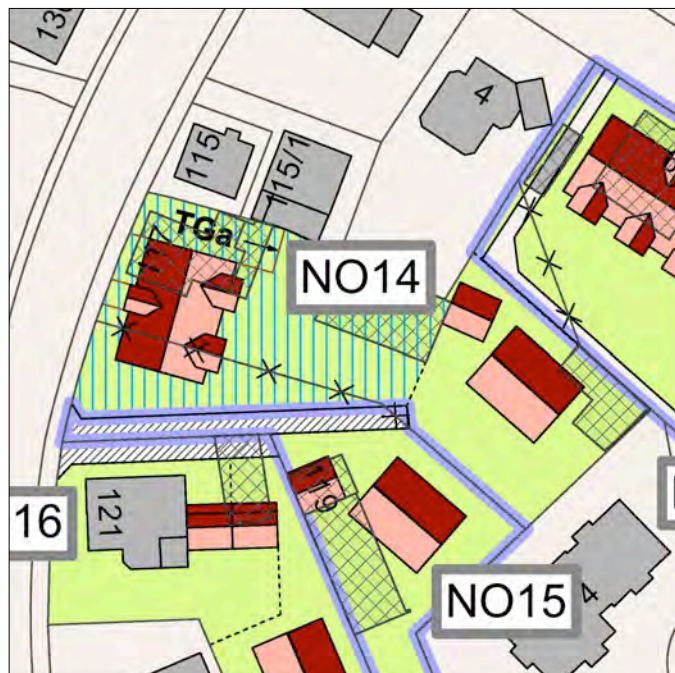
Hinweise

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 14** - Gaildorfer Straße 117 + 119 - Flst. 25 + 25/1



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird durch den Abbruch der teilweise leer stehenden Gebäude und die anschließende Bebauung mit einem Mehrfamilien- und einem Einfamilienwohnhaus neu geordnet. Zur Errichtung des Mehrfamilienhauses an der Gaildorfer Straße ist zusätzlich eine Neuordnung der südlichen Grenze erforderlich.

Erschließung

Bis zur Realisierung des Mehrfamilienhauses kann das rückwärtig vorgeschlagene Einfamilienhaus über die bestehende Zuwegung auf Gaildorfer Straße 117 angefahren werden (siehe Foto). Die Erschließung des Mehrfamilienhauses erfolgt später direkt von der Gaildorfer Straße aus, die Parkierung in einer Tiefgarage. Die Erschließung des rückwärtigen Einfamilienhauses erfolgt nach Errichtung des Mehrfamilienhauses über einen privaten Erschließungsweg entlang der Südgrenze, der auch der Erschließung von NO 15 dient und gemeinsam genutzt wird.

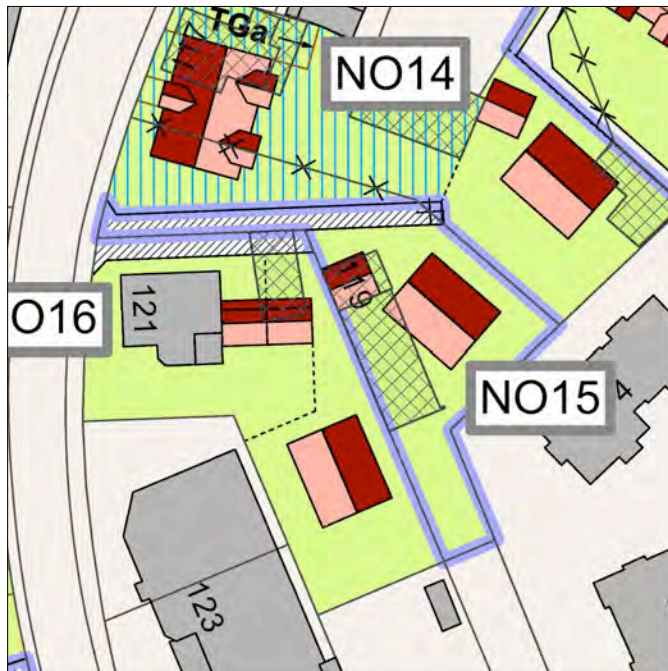
Hinweise

Für das vorgeschlagene Mehrfamilienhaus an der Gaildorfer Straße sind Grenzänderungen zwischen privaten Eigentümern erforderlich. Der westliche Teil des Vorschlags wurde deshalb als "langfristige Maßnahme" eingestuft.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 15** - Gaildorfer Straße 119 - Flst. 25



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird durch den Abbruch des bestehenden, nebegewerblich genutzten Gebäudes (mit größeren Mängeln behaftete Bausubstanz) und die anschließende Bebauung mit einem Wohnhaus neu geordnet. Da das winkelförmige Grundstück an der Gaildorfer Straße für eine Bebauung zu schmal ist, wird vorgeschlagen, diesen Grundstücksteil NO 14 zuzuschlagen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über einen privaten Erschließungsweg von der Gaildorfer Straße aus. Dieser dient zugleich der Erschließung des Einfamilienhauses von NO 14.

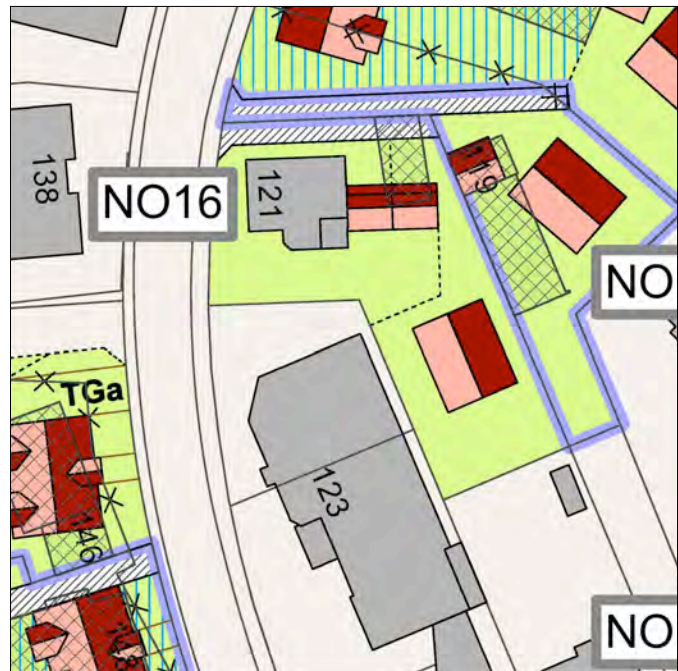
Hinweise

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 16** - Gaildorfer Straße 121 - Flst. 26/1



M 1:1.000

Konzeption

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

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über einen privaten Erschließungsweg von der Gaildorfer Straße aus.

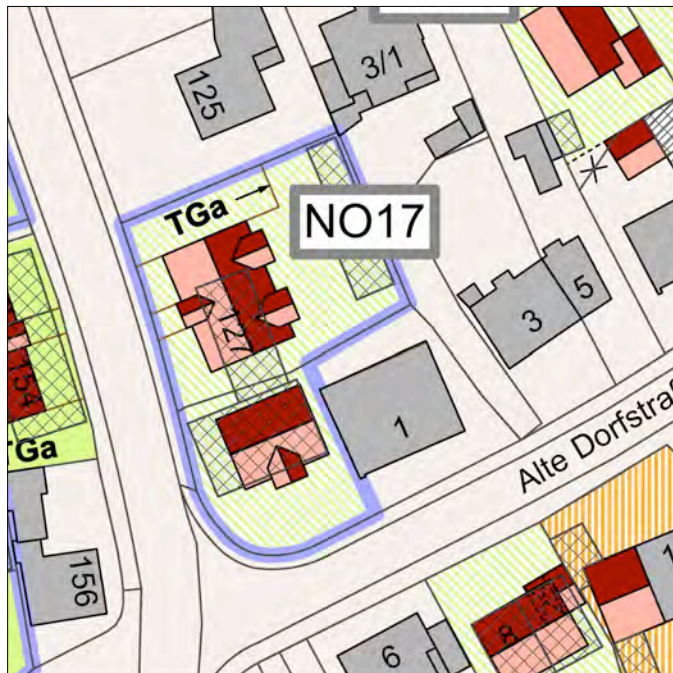
Hinweise

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 17** - Gaildorfer Straße 127 + Alte Dorfstraße 1 - Flst. 26/4 + 26/5



M 1:1.000

Konzeption

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

Erschließung

Die Erschließung des nördlichen Gebäudes erfolgt von der Gaildorfer Straße, die des südlichen Gebäudes von der Gaildorfer Straße oder der Alten Dorfstraße aus. Die Parkierung erfolgt in einer gemeinsamen Tiefgarage.

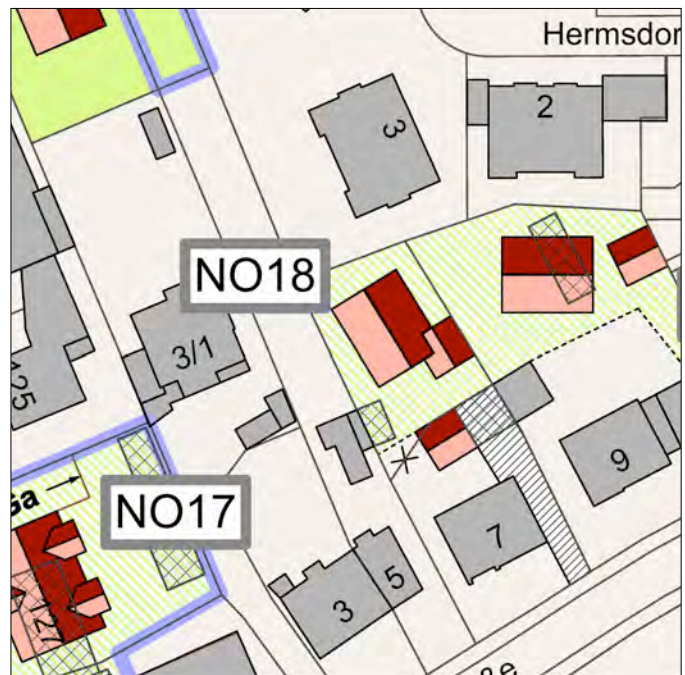
Hinweise

Der Neuordnungsvorschlag liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 18** - Alte Dorfstraße 7 - Flst. 21/10 + 21/40



M 1:1.000

Konzeption

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

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über einen privaten Erschließungsweg von der Alten Dorfstraße aus.

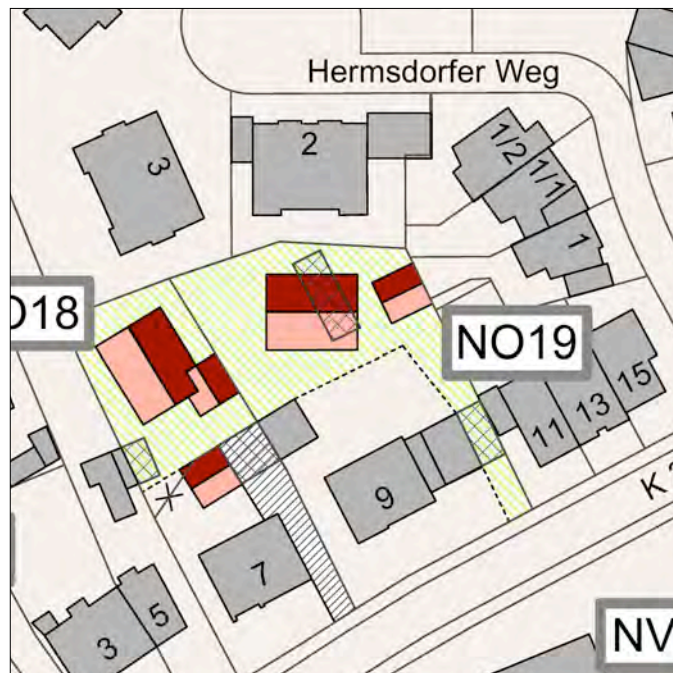
Hinweise

Der Neuordnungsvorschlag liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 19** - Alte Dorfstraße 9 - Flst. 21/9



M 1:1.000

Konzeption

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

Erschließung

Die Erschließung erfolgt direkt von der Alten Dorfstraße aus.

Hinweise

Der Neuordnungsvorschlag liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 20** - Roßfelder Straße 5 + 9 - Flst. 107/4 + 107/10



M 1:1.000

Konzeption

Die Grundstücke werden durch den Abbruch mehrerer Nebengebäude und eines leer stehenden Scheunenteils sowie durch Maßnahmen zur Grenzregelung neu geordnet. Anschließend erfolgt die Bebauung mit zwei zusätzlichen Einfamilienhäusern.

Erschließung

Die Erschließung des östlichen Einfamilienhauses erfolgt direkt von der Rosfelder Straße, die Erschließung des westlichen von der Fröbelstraße aus.

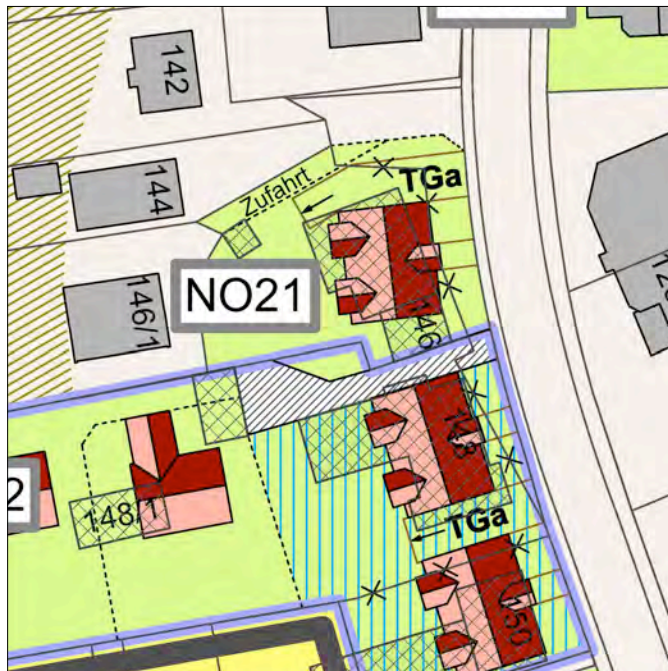
Hinweise

Für den westlichen Teil des Vorschlags sind Grenzänderungen zwischen privaten Eigentümern erforderlich. Deshalb wurde dieser Teil als "langfristige Maßnahme" eingestuft.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 21** - Gaildorfer Straße 146 - Flst. 89/2 + 865/10



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird durch den Abbruch der nur teilweise genutzten Gebäude, durch Maßnahmen zur Grenzregelung und die anschließende Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus neu geordnet.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt direkt von der Gaildorfer Straße aus, die Parkierung in einer Tiefgarage. Die vorhandene Zufahrt zu Gebäude Gaildorfer Straße 146/1 bleibt erhalten.

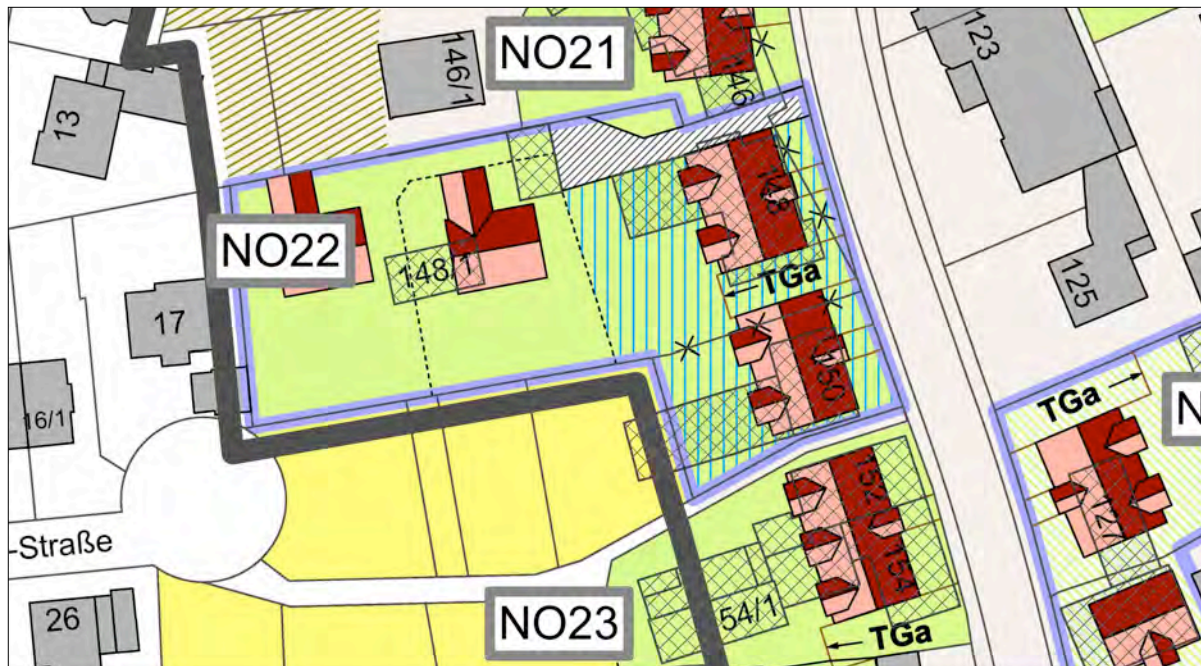
Hinweise

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 22** - Gaildorfer Straße 148 + 150 - Flst. 33, 89/1, 856/10



M 1:1.000

Konzeption

Die beiden Grundstücke Gaildorfer Straße 148 und 150 werden vereinigt und alle leer stehenden Gebäude abgebrochen. Anschließend werden entlang der Gaildorfer Straße zwei Mehrfamilienhäuser errichtet und der rückwärtige Grundstücksteil wird mit zwei Einfamilienhäusern bebaut.

Erschließung

Die Erschließung der zwei Mehrfamilienhäuser erfolgt direkt von der Gaildorfer Straße aus, die Parkierung in einer Tiefgarage. Die zwei Einfamilienhäuser werden über einen Privatweg erschlossen, die Parkierung erfolgt bei ihnen in Garagen.

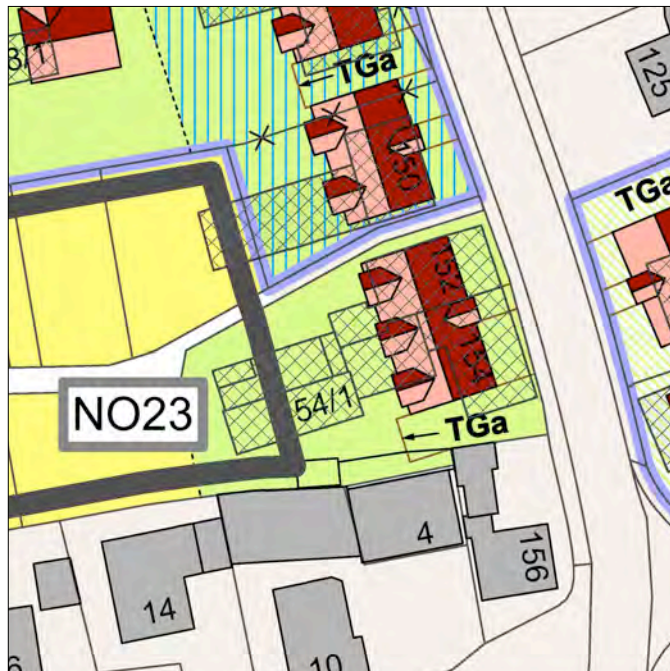
Hinweise

Der ortsbildprägende Baum vor Gaildorfer Straße 148 sollte erhalten werden. Für den östlichen Teil des Vorschlags sind Grenzänderungen zwischen privaten Eigentümern erforderlich. Deshalb wurde dieser Teil als "langfristige Maßnahme" eingestuft.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 23** - Gaildorfer Straße 152, 154 + 154/1 - Flst. 34



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird durch den Abbruch der Gebäude (z.T. leer stehend, z.T. mit größeren Unterhaltungsrückständen behaftet) und die anschließende Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus neu geordnet.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt direkt von der Gaildorfer Straße aus, die Parkierung in einer Tiefgarage.

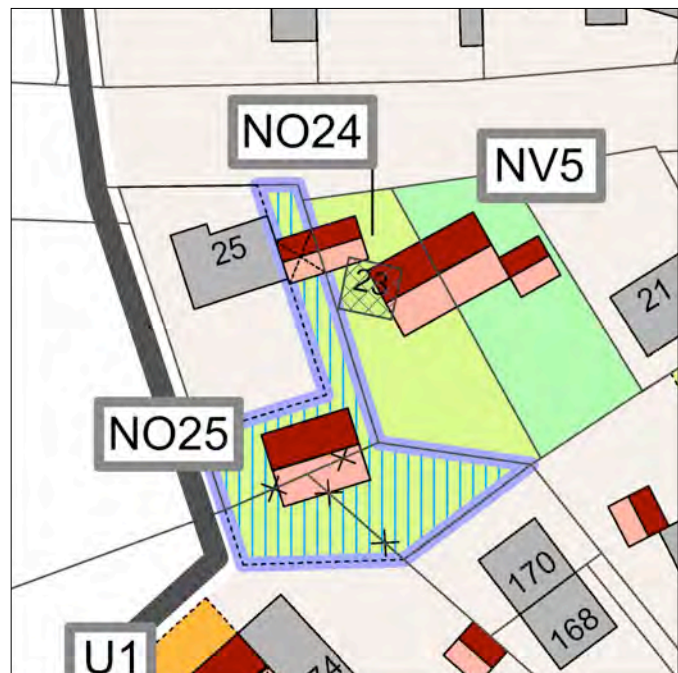
Hinweise

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 24** - Friedhofstraße 23 - Flst. 82/6



Konzeption

Das Grundstück wird nach Abbruch des Schuppens und nach Verfüllung der vorhandenen Geländemulde mit einer Doppelhaushälfte neu bebaut.

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Friedhofstraße aus.

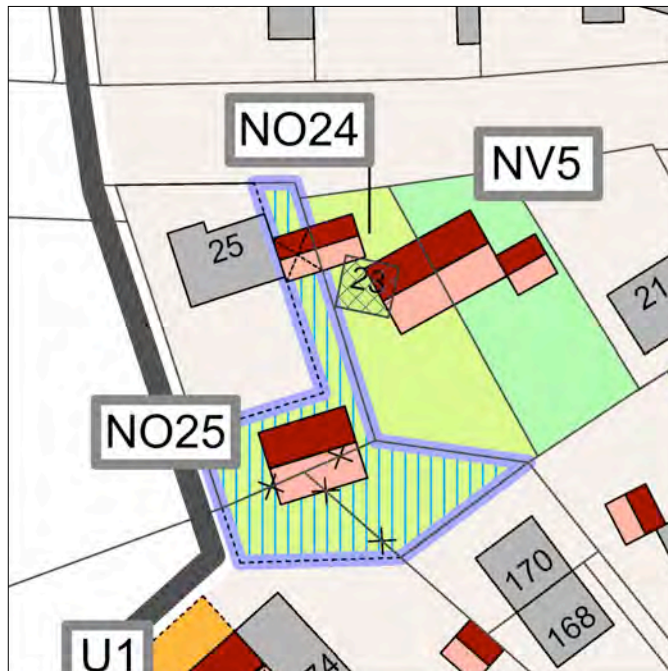
Hinweise

Um eine städtebaulich-gestalterisch überzeugende Gesamtlösung zu erhalten (Doppelhaushälfte), wird eine Abstimmung mit der Nachverdichtungsmaßnahme NV 5 empfohlen.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 25** - Friedhofstraße 25 - Flst. 82/4, 82/7, 86/10



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird nach Durchführung der vorgeschlagenen Grenzregelungen mit einem Einfamilienwohnhaus neu bebaut.

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Friedhofstraße aus.

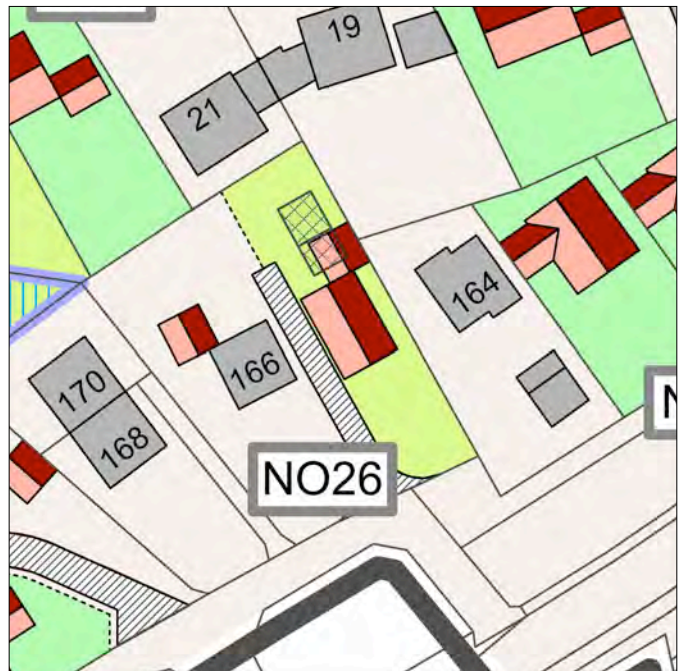
Hinweise

Die Maßnahme wurde als Neuordnung erfasst, da der östlich angrenzende Schuppen (NO 25) zuerst abgebrochen werden sollte. Dieser liegt in einer Geländemulde, die sich z.T. auch noch auf NO 26 erstreckt. Die Mulde sollte vor Ausführung von NO 26 verfüllt werden, um die Zugänglichkeit zu verbessern. Da Grenzänderungen zwischen privaten Eigentümern erforderlich sind, wurde der Vorschlag als "langfristige Maßnahme" eingestuft.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 26** - Gaildorfer Straße 166 - 82/5



M 1:1.000

Konzeption

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

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg von der Gaildorfer Straße aus.

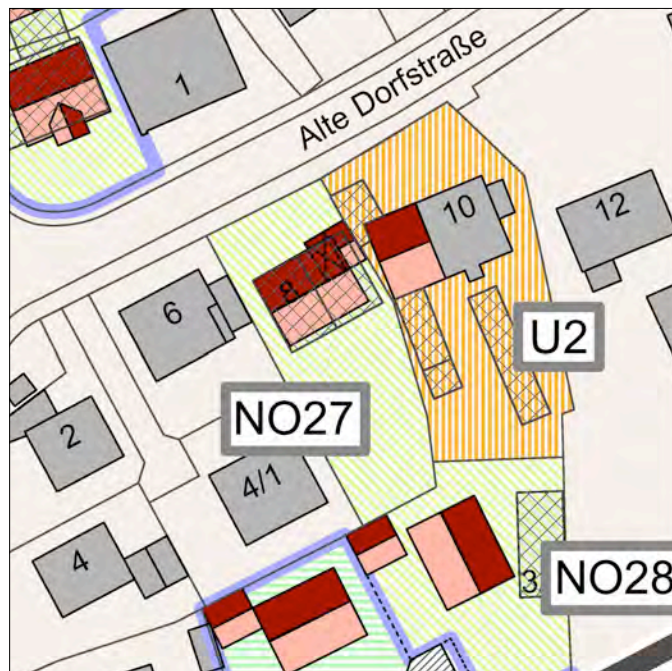
Hinweise

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 27** - Alte Dorfstraße 8 - Flst. 44



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird durch den Abbruch des teilweise leer stehenden Gebäudes und die anschließende Bebauung mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus neu geordnet.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt direkt von der Alten Dorfstraße aus.

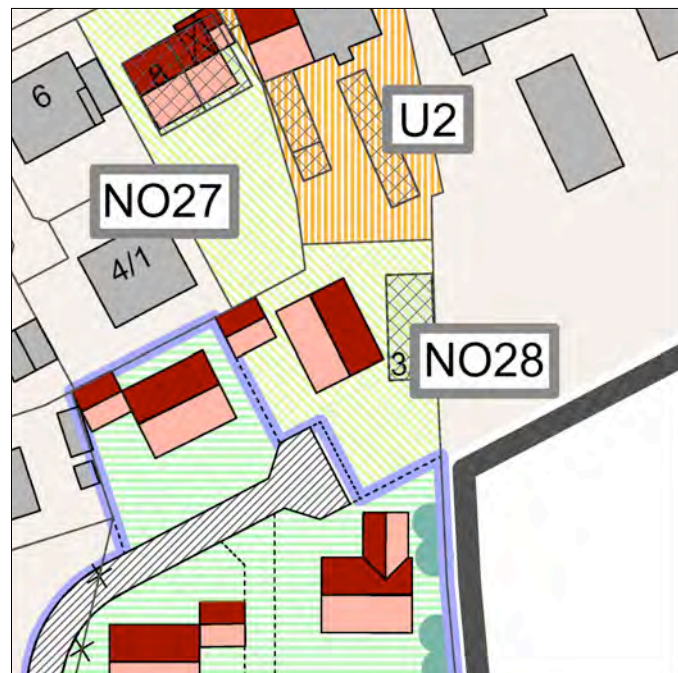
Hinweise

Der Neuordnungsvorschlag liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 28** - Brühlweg 3/2 - Flst. 45/5



Konzeption

Das sich - in Folge der Maßnahme NV 11 - ergebende Grundstück NO 29 wird durch den Abbruch des leer stehenden Nebengebäudes und die anschließende Bebauung mit einem Einfamilienhaus neu geordnet.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt vom Brühlweg über den geplanten Privatweg der Nachverdichtungsmaßnahme NV 11.

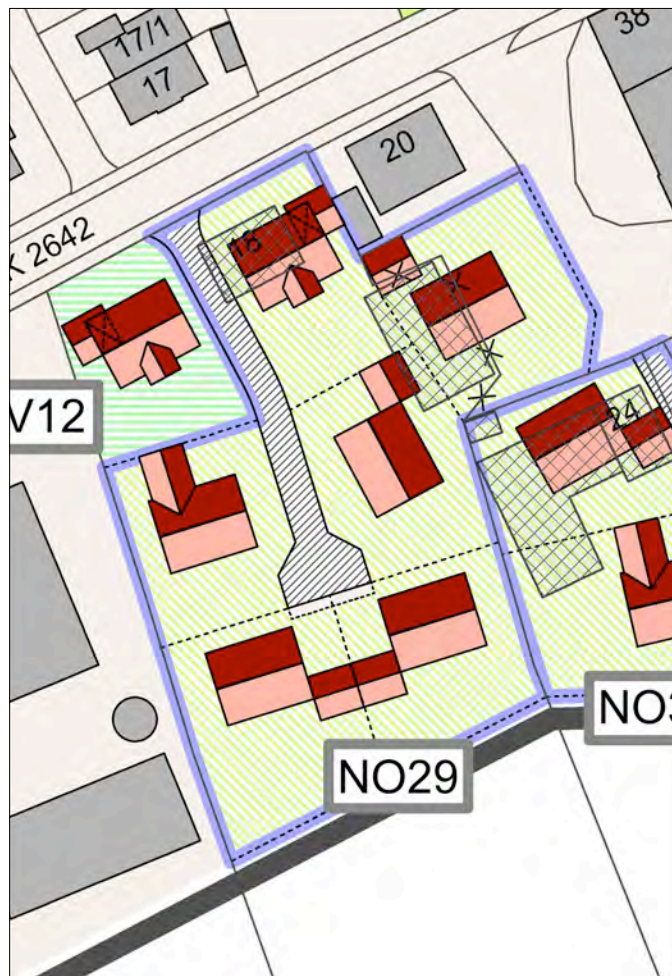
Hinweise

Der Neuordnungsvorschlag liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 29** - Alte Dorfstraße 18 - Flst. 49 + 80/3



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird durch den Abbruch der teilweise leer stehenden Gebäude und der Vereinigung mit einer Teilfläche des Straßengrundstücks der Alten Dorfstraße neu geordnet. Anschließend wird es mit fünf Einfamilien- und einem Dreifamilienwohnhaus neu bebaut.

Erschließung

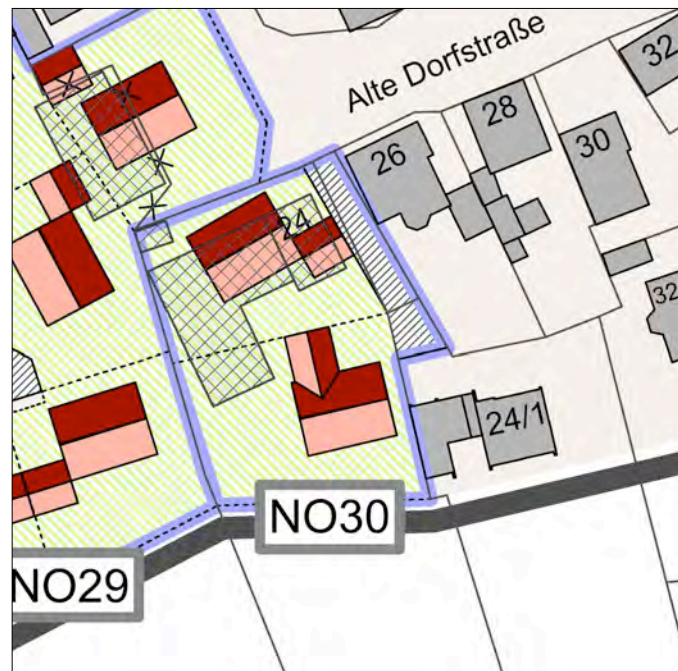
Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg von der Alten Dorfstraße aus.

Hinweise

Der Neuordnungsvorschlag liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 30** - Alte Dorfstraße 24 - Flst. 50/1



M 1:1.000

Konzeption

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

Erschließung

Die Erschließung erfolgt direkt von der Alten Dorfstraße bzw. über einen Privatweg.

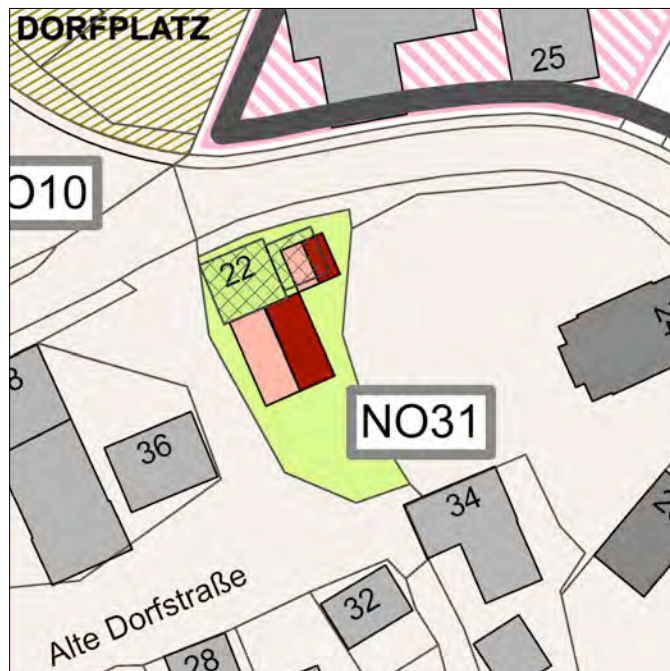
Hinweise

Der Neuordnungsvorschlag liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 31** - Kirchstraße 22 - Flst. 64/1



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird durch den Abbruch eines leer stehenden Scheunengebäudes und die anschließende Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus neu geordnet.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt direkt von der Alten Dorfstraße aus.

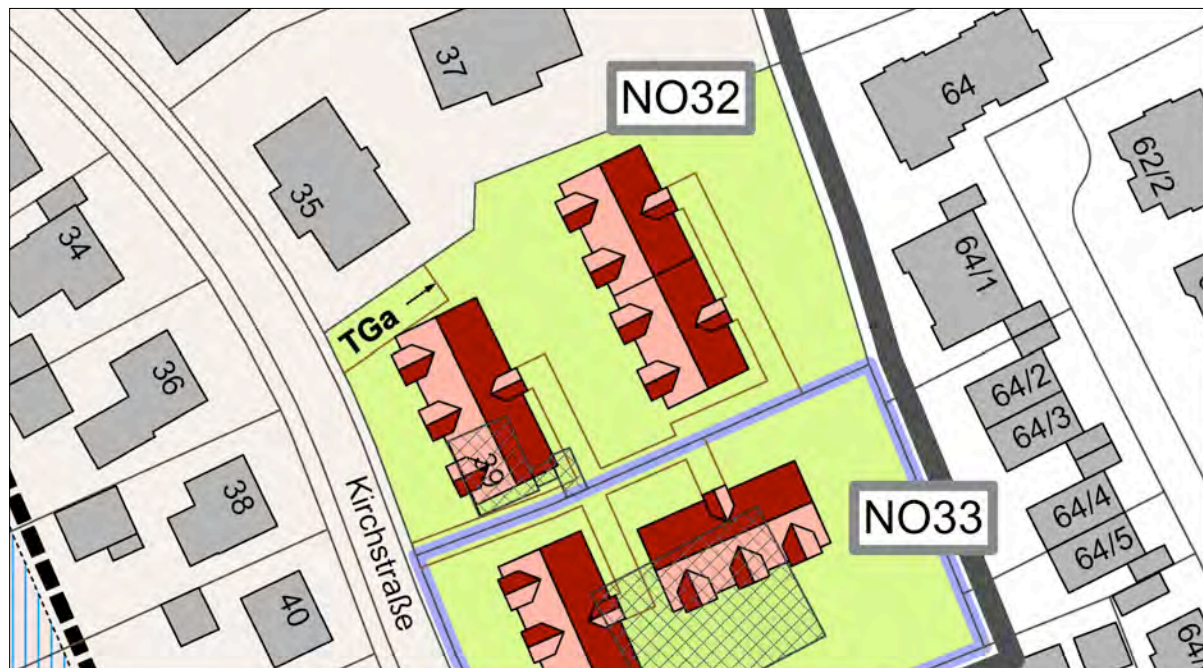
Hinweise

Der Neuordnungsvorschlag liegt im Umfeld der denkmalgeschützten Kirche. Auf eine sensible Gestaltung sollte geachtet werden.



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 32** - Kirchstraße 39 - Flst. 864/4



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird durch den Abbruch eines Bestandsgebäudes, die Rodung des wild aufgegangenen Bewuchses und die Bebauung mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern neu geordnet.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt direkt von der Kirchstraße aus, die Parkierung in einer Tiefgarage. Ein gemeinsamer Fußweg mit NO 35 (entlang der Südgrenze) ist möglich, aber nicht zwingend.

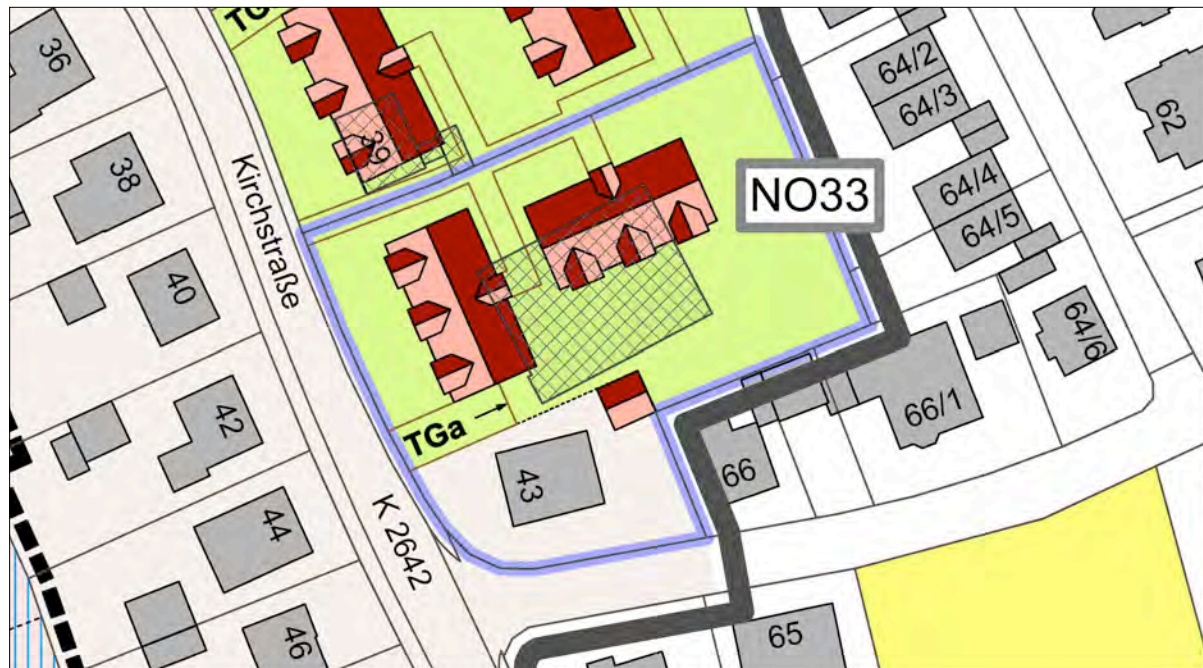
Hinweise

keine



5.5 Ausgearbeitete Neuordnungsvorschläge

Maßnahme **NO 33** - Kirchstraße 43 - Flst. 864/1



M 1:1.000

Konzeption

Das Grundstück wird durch den Abbruch des leer stehenden Stall- und Scheunengebäudes und die anschließende Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern neu geordnet.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt direkt von der Kirchstraße aus, die Parkierung in einer Tiefgarage. Ein gemeinsamer Fußweg mit NO 34 (entlang der Nordgrenze) ist möglich, aber nicht zwingend.

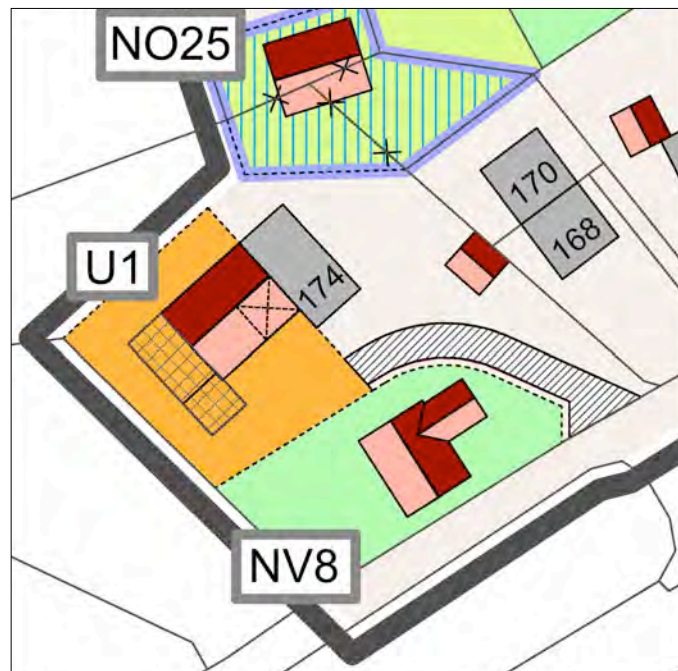
Hinweise

keine



5.6 Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge

Maßnahme **U1** - Gaildorfer Straße 174 - Flst. 86/10



M 1:1.000

Konzeption

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

Erschließung

Diese erfolgt über einen Privatweg von der Gaildorfer Straße aus.

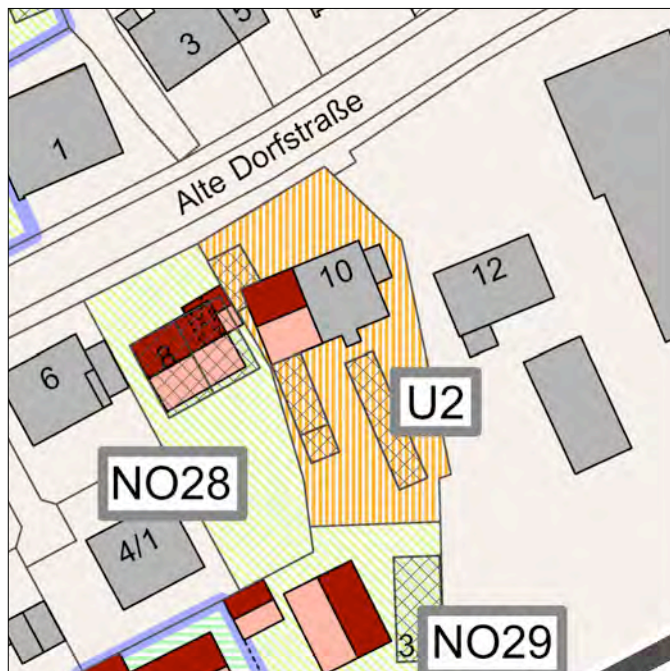
Hinweise

Die Realisierung kann unabhängig von NV 8 erfolgen.



5.6 Ausgearbeitete Umnutzungsvorschläge

Maßnahme **U2** - Alte Dorfstraße 10 - Flst. 45



M 1:1.000

Konzeption

Abbruch der maroden Nebengebäude und Ausbau des ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Scheunenteils für Wohnzwecke.

Erschließung

Diese erfolgt direkt von der Alten Dorfstraße aus.

Hinweise

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, die weitere Planung ist in Abstimmung mit den Denkmalbehörden vorzunehmen.

Der Umnutzungsvorschlag liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.



5.7 Vorgeschlagenes Wohngebiet "Westlich Kirchstraße"

Maßnahme zur Ortsrandabrundung im Südosten des Untersuchungsgebiets
(Beschreibung siehe umseitig)



M 1:1.250

5.7 Vorgeschlagenes Wohngebiet "Westlich Kirchstraße" (Fortsetzung)

Maßnahme zur Ortsrandabrundung im Südosten des Untersuchungsgebiets

Anlass

Die westlich der Kirchstraße gelegenen Grundstücke Kirchstraße 30 bis 40 sind sehr tief - aber schmal. Nachdem die Gärten heute nicht mehr der Selbstversorgung dienen, wäre eine rückwärtige Bebauung denkbar. Allerdings ist die Erschließung einer Bebauung in zweiter Reihe schwierig, da die Vorderliegergrundstücke durch die erforderlichen Zufahrten noch schmaler würden und an Wohnqualität verlören. Dies führte zu dem auf Seite 81 dargestellten städtebaulichen Konzept.

Konzeption

Entlang der Westgrenze der Grundstücke Kirchstraße 30 bis 40 wird ein neuer Erschließungsweg angelegt. Dieser tangiert mit seinem östlichen Fahrbahnrand die Grundstücksgrenzen der vorgenannten Grundstücke, greift aber nicht in sie ein. Über diesen Weg erhalten die Grundstücke Kichstraße 30 bis 40 eine zweite Erschließung und können bei Bedarf von Westen erschlossen und bebaut werden. Zugleich werden westlich des neuen Weges weitere Grundstücke ausgewiesen, so dass der Weg zweiseitig anbaubar und damit wirtschaftlich wird. Die Bebauung erfolgt beiderseits mit Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise, die Grundstücke werden zur Landschaft hin eingegrünt.

Erschließung

Diese erfolgt von der Kirchstraße über den Brühlweg und die oben genannte Erschließungsstraße, welche als Stichstraße mit Wendehammer ausgebildet wird. Der Straßenversatz im Plangebiet dient der Verkehrsberuhigung. Ein straßenbegleitender Gehweg, geführt auf der Nordseite des Brühlwegs, verbindet die neue Stichstraße mit der Kirchstraße und gewährleistet für Fußgänger eine sichere Erreichbarkeit des neuen Quartiers. Westlich der neuen Stichstraße ist der Brühlweg für den öffentlichen Verkehr gesperrt, so dass hier kein Gehweg erforderlich ist.

Hinweise

Das vorgeschlagene Wohngebiet "Westlich Kirchstraße" liegt im näheren Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine immissionsschutzrechtliche Prüfung ist im weiteren Planungsverlauf vorzunehmen.



5.8 Ergebnis Flächeneinsparpotenzial

Für Altenmünster ergeben sich aufgrund der Vorschläge im Maßnahmenplan 5.1 die nachfolgend genannten Flächeneinsparpotenziale. Diese enthalten noch nicht das Wohngebiet "Westlich Kirchstraße" mit zusätzlich ca. 1,3 Ha Fläche bzw. 17 Bauplätzen für Einfamilienhäuser. Auch sind die im Maßnahmenplan 5.1 als "langfristige Maßnahmen" bezeichneten Neuordnungs- und Nachverdichtungsvorschläge nicht enthalten. Sie wurden nicht in die nachfolgende Bilanzierung aufgenommen, da für diese Maßnahmen Grenzänderungen zwischen mind. zwei oder mehr privaten Eigentümern erforderlich sind und unklar ist, ob und wann es hier zu einer Einigung zwischen den Beteiligten kommen wird.

Flächeneinsparpotenzial durch den Maßnahmenplan 5.1 *)

Nachverdichtung	16 Gebäude auf Bauplätzen mit zusammen	1,0 ha
Neuordnung	46 Gebäude auf Bauplätzen mit zusammen	2,3 ha
Umnutzung	2 Gebäude auf Bauplätzen mit zusammen	0,2 ha
insgesamt	64 Gebäude auf zusammen	3,5 ha

Mögliche Einsparung von Neubauland durch den Maßnahmenplan 5.1 *)

64 Gebäude auf zusammen	3,5 ha
zuzüglich 25 % Erschließungsflächen (Straßen, Wege ect.) **)	0,9 ha
ergibt als Flächeneinsparpotenzial	4,4 ha

*) ohne Wohngebiet "Westlich Kirchstraße" mit zusätzlich ca. 1,3 Ha Fläche und 17 EFH-Bauplätzen sowie ohne die langfristigen Maßnahmen gemäß Maßnahmenplan 5.1

***) würden bei der Ausweisung eines Neubaugebietes zusätzlich benötigt

Restkapazitäten für Wohngebäude außerhalb des Untersuchungsgebiets

Neben den Flächenreserven im Untersuchungsgebiet gibt es noch Restkapazitäten für Wohngebäude in den Bebauungsplangebietes außerhalb des Untersuchungsgebiets (vgl. Plan 3.2 - "Gebiete mit Bebauungsplänen und deren Restkapazitäten"). Insgesamt handelt es sich um 42 Ein- bzw. Zweifamilienhausbauplätze.

6 ZUSAMMENFASSUNG

Die unter 5.8 dargestellte Flächenbilanz zeigt deutlich das große Einsparpotenzial der alten Ortslage. Wenn dieses Potenzial durch Umsetzung der unter 5.1 dargestellten Maßnahmen aktiviert wird, ist dies nicht nur ein wichtiger Beitrag zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs, sondern auch zur Erhaltung einer lebendigen und lebenswerten Ortsmitte. Die Neuordnung von Altenmünster 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 in die Erarbeitung des Neuordnungskonzeptes eingebunden wird. Hierzu wurde zu Beginn der Planung im Stadtblatt ein Artikel über Sinn und Zweck des geplanten Neuordnungskonzeptes veröffentlicht und es fand eine Bürgerversammlung statt, in der die Bestandsaufnahme und der Maßnahmenplan vorgestellt und diskutiert wurden. Die von der Bürgerschaft eingegangenen Anregungen wurden in die Planung übernommen. Ergänzend wurden Einzelgespräche für die Grundstücks- und Gebäudeeigentümer angeboten. Die vorliegende Broschüre kann auf der Homepage der Stadt Crailsheim eingesehen werden.

An der Bürgerversammlung nahmen ca. 65 Bürgerinnen und Bürger teil; das Verständnis für die Notwendigkeit einer Nachverdichtung der alten Ortslage war groß. Allerdings zeigte sich auch, dass manches Grundstück, das heute bereits bebaubar wäre, derzeit nicht am Grundstücksmarkt zur Verfügung steht, da es für eine spätere Bebauung durch Kinder und Enkel zurückgehalten wird.



Vorstellung von Bestandsaufnahme und Planung im November 2016



Neuordnungskonzept Altenmünster

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

Termin: 2.11.2016, 19.30 Uhr im Vereinsheim von Altenmünster

Gemeinsam mit dem Stadtplaner Armin May aus Honhardt hat die Stadtverwaltung einen Entwurf des Maßnahmenplanes für die zukünftige bauliche Entwicklung der Ortslage von Altenmünster entwickelt. Innerhalb der Ortslage wurden zahlreiche bauliche bisher nicht genutzte Potenziale festgestellt. Für diese konnten konkrete

- Maßnahmenvorschläge im Hinblick auf:
- Umnutzung (best. Gebäude)
 - Nachverdichtung (Bebauung von Freiflächen) und
 - Neuordnung (Neubau nach Abbruch alter Bausubstanz) entwickelt werden.

Bei den Maßnahmen des Neuordnungskonzeptes handelt es sich ausschließlich um planerische Denkmäße, welche nur auf freiwilliger Basis umgesetzt werden können.

Über eine zahlreiche und aktive Teilnahme würde sich die Stadtverwaltung sehr freuen. Alle Teilnehmer sind im Rahmen der Veranstaltung dazu aufgerufen, ihre Wünsche und Anregungen mitzuteilen.

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

Um vorherige Terminvereinbarung mit Herrn Felger vom Sachgebiet Stadtplanung unter der Telefonnummer: 07951/ 403-1352 wird gebeten. Herr Felger steht auch für allgemeine Fragen zum Neuordnungskonzept zur Verfügung.

Crailsheimer Stadtblatt vom 27.10.2016



Das Untersuchungsgebiet in Altenmünster umfasst 24 Hektar, unter anderem den alten Dorfkern rund um die Peter-und-Paul-Kirche (im Vordergrund). Architekt Armin May sieht ein großes innerörtliches Neuordnungspotenzial. Foto: Ortner Media

In Altenmünster hätten noch viele Menschen Platz

Konzept Wie Altenmünster wachsen kann, ohne dass zusätzliche Fläche versiegelt wird, haben Stadt und Architekt May im VfR-Vereinsheim präsentiert. *Von Sebastian Unbehauen*

Das Ziel ist bei städteplanerischen Neuordnungskonzepten heute eigentlich immer dasselbe: Der Landschaftsverbrauch soll reduziert werden, ohne eine weitere Entwicklung abzuwürgen. Mehr als 60 Hektar werden derzeit in Deutschland pro Tag überbaut, die nationale Nachhaltigkeitsstrategie sieht für die Jahre 2017 bis 2020 eine Halbierung dieses Werts vor. Auch Crailsheim will da nicht hintanstehen und hat für alle seine Stadtteile entsprechende Neuordnungskonzepte erarbeitet. Altenmünster bildet den Abschluss. Stadtplaner Johannes Felger und der Honhardter Architekt Armin May haben den Bürgern kürzlich im VfR-Vereinsheim ihre Überlegungen präsentiert.

Wie kann übermäßiger Flächenverbrauch in einem wachsenden Stadtteil vermieden wer-

den? May führte in seinem Vortrag drei Strategien an:

- **Die Nachverdichtung**, also die Bebauung von freien Flächen im Ort.
- **Die Neuordnung**, also der Neubau nach dem Abbruch von leer stehenden oder kaum genutzten Gebäuden.
- **Die Umnutzung**, also der Umbau von Wirtschaftsgebäuden zu Wohnzwecken.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich nicht auf ganz Altenmünster, sondern nur auf den Teil des Stadtteils, der schon zu Beginn des Zweiten Weltkriegs so bestand – also den alten Dorfkern, die Gaidorfer Straße und den Bereich Hindenburg- und Gutenbergstraße. Die anderen Siedlungsflächen wurden später systematisch erschlossen und bergen deshalb nicht mehr viel Nachverdichtungspotenzial.

„Sie brauchen vor dem Neuordnungskonzept überhaupt keine Angst zu haben“, machte May den Bürgern deutlich. „Das sind wirklich nur Vorschläge, wir nehmen niemandem etwas weg. Ihr Gemüsegarten kann bis zum jüngsten Tag ein Gemüsegarten bleiben, wenn Sie das wollen.“ Ganz klar: Nur, wenn Grundstückseigentümer mitmachen, wenn sie selbst zu Bauherren werden oder Flächen verkaufen,

kann die Neuordnung gelingen. Das Projekt ist auf viele Jahre angelegt.

May stellte mehrere konkrete Überlegungen vor. So könnte er sich beispielsweise auf der Wiese zwischen Elektro Burkhardt und Gaidorfer Straße eine zweigeschossige Wohnbebauung vorstellen, auch an der Stelle der ehemaligen Gaststätte Wieland sei ein Mehrfamilienhaus denkbar, rechts und links der Friedhofstraße könne man etliche Baulücken auffüllen, im alten Dorfkern stünden ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude leer.

May sprach von einem „ganz enormen Potenzial“. Er hielt im Idealfall 300 zusätzliche Wohnungen für 630 Einwohner im Untersuchungsgebiet für möglich. Heute leben in diesem Gebiet 790 Einwohner, 6,3 Hektar Fläche könnten also eingespart werden, man

müsse dafür keine neuen Straßen, Kanäle oder Wasserleitungen bauen. Gerade was die Kanäle angeht, herrscht bei manchen Bürgern aber große Skepsis, wie bei der Versammlung deutlich wurde. Spätestens seit dem Mai-Unwetter fürchtet man Überschwemmungen, eine Bürgerin und ein Bürger forderten größere Abwasserkanäle – gerade, wenn daran noch mehr Wohnheiten angeschlossen werden sollten.

Jetzt freilich ist die spannende Frage erst einmal, ob das vorliegende Konzept überhaupt mit Leben erfüllt werden kann. May sagte: „Ich würde mich über jeden freuen, der mitmachen möchte.“

Info Fragen, auch zu möglichen Fördermitteln, beantwortet Stadtplaner Johannes Felger unter Telefon 0 79 51 / 40 33 52.

So läuft ein Neuordnungskonzept

Am Beginn eines Neuordnungskonzepts steht die Bestandserhebung: Wo gibt es welches Gebäude, wo welche Freifläche? Danach kommt die Analyse dieser Bestandsdaten. Es wird untersucht, wie welches Gebäude genutzt wird,

wo es Leerstände gibt, wie es um die Eigentumsverhältnisse bestellt ist und so weiter. Vor diesem Hintergrund werden Vorschläge für die künftige Entwicklung erarbeitet und der Bürgerschaft vorgestellt. Genau an diesem Punkt

ist das Verfahren in Altenmünster. Während der Versammlung konnten und im Nachhinein können Wünsche eingebracht werden. Diese werden eingearbeitet, die Ergebnisse dokumentiert und dem Gemeinderat vorgelegt. ht

Hohenloher Tagblatt vom 9.11.2016

220

Einwohner auf vier Hektar Siedlungsfläche hatte Altenmünster 1828, im Jahr 1940 waren es 1400 Einwohner auf 20 Hektar, 2014 dann 4670 Einwohner auf 104 Hektar. Der Flächenverbrauch ist stark gestiegen.

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 Markus oder Herr Czybulka vom Fachbereich 5 - Baurecht und Stadtentwicklung - der Stadtverwaltung Crailsheim gerne weiter.

Dipl. Ing. Stefan Markus
Leiter Fachbereich Baurecht und Stadtentwicklung
Tel.: 07951/403-1341
e-mail: stefan.markus@crailsheim.de

Dipl. Ing. Daniel Czybulka
Sachgebiet Stadtplanung
Tel.: 07951/403-1351
e-mail: daniel.czybulka@crailsheim.de

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

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

9 KARTENMAßSTÄBE

Die vorstehende Broschüre enthält Karten in den Maßstäben 1:1.000, 1:1.250, 1:3.000 und 1:7.500. Die Maßstäbe dieser Karten sind nachfolgend dargestellt. Sie können 1:1 kopiert oder ausgeschnitten werden. Mit diesen kann dann in den Karten der Broschüre unmittelbar gemessen werden.

