

Stadt Crailsheim

Vorbereitende Untersuchungen „Östliche Innenstadt“

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



wüstenrot

Wünsche werden Wirklichkeit.

Crailsheim

Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen

„Östliche Innenstadt“

Auftraggeber:

Stadt Crailsheim

Marktplatz 1 - 2
74564 Crailsheim
☎ 07951 403-0

Auftragnehmer:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Hohenzollernstraße 12 - 14
71638 Ludwigsburg
☎ 07141 149-0

Bearbeitung:

Dipl. oec. Peter-Uwe Blank
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung Sindy Bieler
cand. geogr. Anne Koller

Bearbeitungszeitraum

April 2016 – Juli 2016

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsverfahren	2
2.	DIE STADT CRAILSHEIM UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET	3
2.1	Lage im Raum	3
2.2	Übergeordnete Planungen	4
2.2.1	Landesentwicklungsplan	4
2.2.2	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	4
2.2.3	Flächennutzungsplan	6
2.2.4	Bebauungspläne	6
2.2.5	Rahmenplan Innenstadt	7
2.2.6	Integriertes Stadtentwicklungskonzept, 2012	7
2.2.7	Stadterneuerungsgebiete	8
2.2.8	Verkehrskonzept, 1987	8
2.3	Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik	9
3.	BESTANDSAUFNAHME	12
3.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	12
3.2	Bevölkerung	15
3.3	Energetische Potenziale	16
3.4	Bausubstanz	17
3.4.1	Zustand der Gebäude	18
3.4.2	Denkmalschutz	20
3.5	Nutzung	21
3.5.1	Infrastrukturelle Nutzung	21
3.5.2	Nutzungsstruktur der Grundstücke	22
3.5.3	Nutzung der Gebäude	22
4.	ERGEBNISSE DER BEFRAGUNG VON EIGENTÜMERN UND BEWOHNERN	25
4.1	Allgemeines, Auswertungsquote	25
4.2	Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	25
4.3	Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards	27
4.4	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	29
4.5	Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	29

5.	ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	31
6.	BESTANDSANALYSE	34
6.1	Verkehr	34
6.1.1	Straßenraumgestaltung	35
6.1.2	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr	35
6.1.3	Ruhender Verkehr	35
6.1.4	Situation für Fußgänger / Fußwege	36
6.2	Städtebauliche Mängel und Konflikte	36
6.2.1	Defizite in der Siedlungsstruktur	37
6.2.2	Defizite an Gebäuden	37
6.2.3	Gebäudeleerstand	38
6.2.4	Mögliche Konflikte mit Nutzungen	38
6.2.5	Störende und ortsfremde Gestaltung	39
6.2.6	Defizite im öffentlichen Raum	40
7.	STADTENTWICKLUNGSPLAN - 2012	41
7.1	Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten	41
7.2	Ziele für einzelne Quartiere der Östlichen Innenstadt	42
8.	MAßNAHMENPROGRAMM	51
8.1	Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)	51
8.1.1	Bodenordnungsmaßnahmen	51
8.1.2	Umzug von Bewohnern und Betrieben	51
8.1.3	Freilegung von Grundstücken	51
8.1.4	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	51
8.2	Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)	52
8.2.1	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden	52
8.2.2	Neubebauung und Ersatzbauten	52
8.2.3	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	52
9.	EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG	53
9.1	Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes	53
9.2	Durchführungsfrist	56
9.3	Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	56
10.	SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH	62
10.1	Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf	64
11.	VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	65

VERZEICHNIS – TABELLEN

Tabelle 1: An das Untersuchungsgebiet angrenzende Bebauungspläne	7
Tabelle 2: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse	12
Tabelle 3: Altersstruktur der Bewohner	15
Tabelle 4: Anteil der erneuerbaren Energien	16
Tabelle 5: Nutzung erneuerbarer Energien in Crailsheim	17
Tabelle 6: Zustand der Gebäude.....	18
Tabelle 7: Gebäudenutzung	23
Tabelle 8: Beeinträchtigungen des Grundstückes.....	26
Tabelle 9: Störfaktoren im Gebiet.....	26
Tabelle 10: Verbundenheit mit dem Wohnquartier	27
Tabelle 11: Durchschnittliches Gebäudealter.....	28
Tabelle 12: Mitwirkungsbereitschaft.....	30
Tabelle 13: Geplante Maßnahmen.....	30

VERZEICHNIS – PLÄNE

Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	11
Plan 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.....	14
Plan 3: Gebäudezustand.....	19
Plan 4: Gebäudenutzung.....	24
Plan 5: Neuordnungskonzept Quartierseinteilung.....	50
Plan 6: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	55

VERZEICHNIS – ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage im Raum	3
Abbildung 2: Luftbild	9
Abbildung 3: Demografische Entwicklung Crailsheim	16
Abbildung 4: Stadtbefestigung	21
Abbildung 5: Karlstraße	22
Abbildung 6: Beuerlbacher Straße	22
Abbildung 7: Schönebürgstraße – Kreuzung Schillerstraße	35
Abbildung 8: Schönebürgstraße – Fußgängerüberquerung.....	35
Abbildung 9: Volksfestplatz, als Parkplatz mit Festzelt im Hintergrund.....	36
Abbildung 10: Ludwigstraße	37
Abbildung 11: Schillerstraße	37
Abbildung 12: Schillerstraße	38
Abbildung 13: Beuerlbacher Straße	38
Abbildung 14: Kreuzung Schillerstraße - Schönebürgstraße	39
Abbildung 15: Gewerbe an der Blaufelder Straße.....	39
Abbildung 16: Volksfestplatz (vor der Hakro-Arena)	39
Abbildung 17: Rückansicht Schönebürgstraße (Norma-Parkplatz).....	39
Abbildung 18: Volksfestplatz (Parkierungsschwerpunkt)	40
Abbildung 19: Schönebürgstraße.....	40

ANHANG

Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege



1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufgaben und Herausforderungen im Städtebau, in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind vielfältig. Der Gemeinderat und die Stadtverwaltung von Crailsheim sind seit Jahren bemüht, die Neugestaltung und Neuordnung des Stadtkerns voranzutreiben und dabei eine Verbesserung der Verkehrssituation und Stärkung der zentralörtlichen Funktion zu erreichen. Zwischen 1980 und 2000 ist das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ im Landessanierungsprogramm und zwischen 1987 und 2001 das Gebiet „Innenstadt Süd-Ost“ im Programm „Einfache Stadterneuerung“ durchgeführt und gefördert worden. Durch den Neubau des Amtshauses mit seiner modernen und einladenden Gebäude- und Platzgestaltung sowie der Tiefgarage unter dem „Schweinemarktplatz“ und dem Parkhaus „An der Grabenstraße“ wurden die ersten Ergebnisse dieser Bemühungen in der zentralen Ortslage sichtbar. Auch der Ausbau der Lange Straße und des Marktplatzes zu einer Fußgängerzone haben zu einer erheblichen Verkehrsberuhigung und Aufwertung der Innenstadt beigetragen.

Bereits 1991 war der Bereich des Volksfestplatzes Gegenstand einer städtebaulichen Grobanalyse, welche die dortigen städtebaulichen Defizite aufzeigte und Lösungsansätze formulierte. Durch die Mitteilung der amerikanischen Streitkräfte, dass sie den Standort Crailsheim aufgeben werden und sich daran anschließend auch die Bundeswehr entschloss, ihre Einrichtungen in Crailsheim zu schließen, war die Konversion der ehemaligen militärischen Liegenschaften seit 1993 vordringlichste städtebauliche Herausforderung. Nachdem diese außergewöhnliche Aufgabenstellung, auch infolge der Bereitstellung von Fördermitteln durch das Land, zwischenzeitlich in wesentlichen Punkten gelöst ist, rücken die dadurch bisher aufgeschobenen Fragestellungen wieder in den Vordergrund. Bereits 2003 wurde die Überplanung des Volksfestplatzes als eines der zentralen Ziele durch die Verwaltung öffentlich bestimmt. Im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungsprogramms werden die bisherigen Ziele überprüft und gegebenenfalls neu definiert. Diese Untersuchung wurde im Februar 2004 fertig gestellt.

Auf Grund der vielfältigen Aufgabenstellungen, welche sich Gemeinderat, Bürgerschaft und Verwaltung stellen müssen, wurde im Zeitraum von 2009 bis 2012 ein gesamtstädtisches integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (Stadtentwicklungsplan - STEP) unter intensiver Bürgerbeteiligung erarbeitet. Dieses steht auf der Homepage der Stadt Crailsheim zur Verfügung. Eine Aufgabenstellung aus STEP ist die Sanierung und Weiterentwicklung des Volksfestplatzes mit Jahnhalle und Stadthalle, die ebenfalls als Ziel der Kulturkonzeption im STEP verankert ist. Ebenso dient die Erweiterung von Wohnbauflächen der Stärkung der Innenentwicklung durch Aktivierung der innerörtlichen Potenziale.

Dies will die Stadtverwaltung gemeinsam mit dem Gemeinderat und unter Einbeziehung der Bürger vorantreiben und vollenden. Die Stadt Crailsheim stellte im Oktober 2014 einen Antrag zur Aufnahme des Gebietes „Östliche Innenstadt“ in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung.

Als Grundlage zur Antragstellung hatte die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS), Ludwigsburg eine städtebauliche Grobanalyse erstellt. Es wurden erste Bestandsaufnahmen, wesentliche Mängel und Missstände, der Entwurf eines Neuordnungskonzeptes sowie Ausgangspunkte für weitere Planungen dargestellt.

Die Stadt Crailsheim wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 18.03.2015 zum 01.01.2015 in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ (SUW) aufgenommen. Für vorbereitende Untersuchungen wurde ein Förderrahmen von 1.666.667,00 € zur Verfügung gestellt, dies entspricht Finanzhilfen des Bundes / Landes in Höhe von 1.000.000,00 € (60 %) sowie einem kommunalen Eigenanteil in Höhe von 666.667,00 € (40 %). Zur rechtssicheren Vorbereitung des Verfahrens hat die Stadt Crailsheim die WHS mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Östliche Innenstadt“ beauftragt.

Nachstehend wird dokumentiert, dass zur Bewältigung der zahlreichen aufgezeigten Defizite die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durch Satzung im Untersuchungsgebiet vorliegen.

1.2 Untersuchungsverfahren

Die Bestandsaufnahme wurde von Mitarbeitern der WHS aufgrund von Ortsbesichtigungen durchgeführt; die Bewertung des Zustandes aller Gebäude erfolgte dabei anhand der Beurteilung der jeweils von außen erkennbaren Bestandteile der Gebäudehülle nach Augenschein. Auf Grund dieses äußeren Erscheinungsbildes wurde eine Einschätzung abgegeben, ob bereits Wärmedämmmaßnahmen am Gebäude durchgeführt wurden. Die weiteren, im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen, Grundstücksdaten wurden durch Katastererhebungen, Auswertungen von Statistiken und Angaben der Stadtverwaltung erfasst.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden im laufenden Verfahren auch die vom BauGB geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) durchgeführt. Dabei wurden die Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet mittels einer Fragebogenaktion über die bestehenden Verhältnisse in den Bereichen Wohnen und Arbeiten sowie Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Ausstattungsstandards befragt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden um Abgabe einer Stellungnahme zu der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme gebeten.

Somit erfüllen die Verfahrensschritte die Anforderungen des BauGB zu den vorbereitenden Untersuchungen.

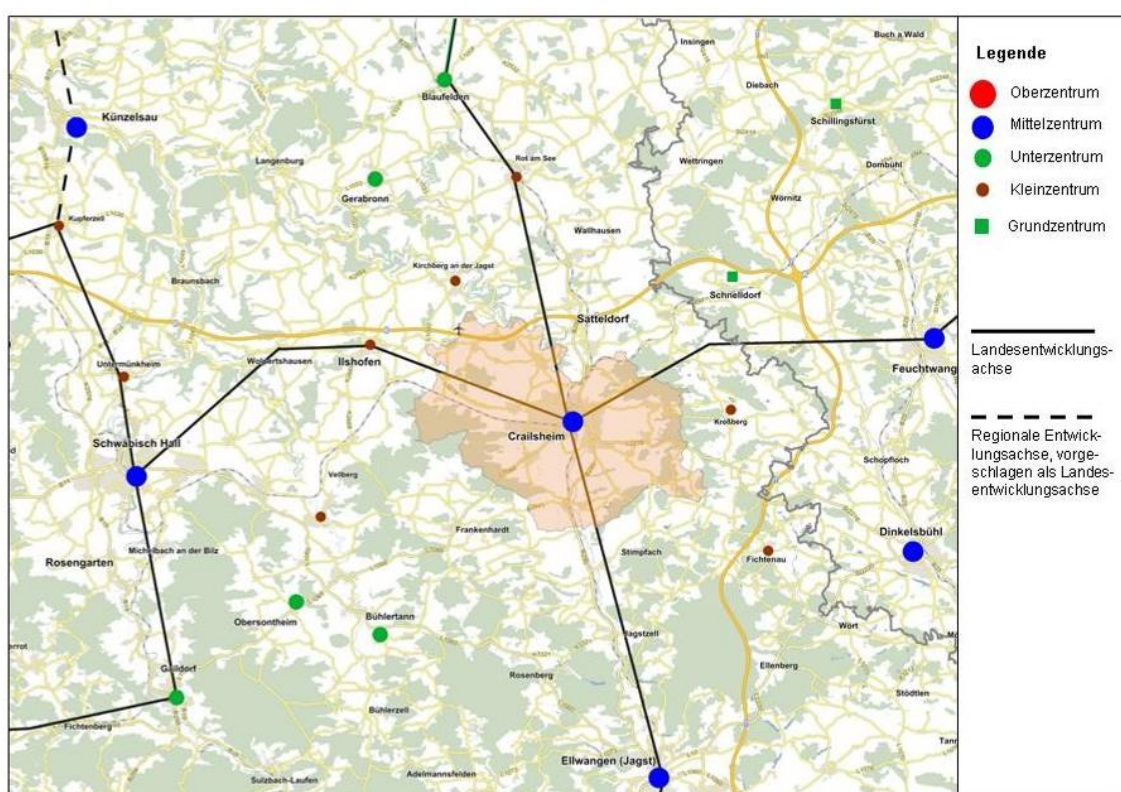
2. Die Stadt Crailsheim und das Untersuchungsgebiet

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Crailsheim ist die zweitgrößte Stadt des Landkreises Schwäbisch Hall und liegt eingebettet im Nordosten der attraktiven Urlaubsregion Neckar-Hohenlohe-Schwäbischer Wald. Die Große Kreisstadt liegt etwa 32 Kilometer östlich von Schwäbisch Hall und 40 Kilometer südöstlich von Ansbach. Die Stadt Crailsheim ist an den überregionalen Bahnverkehr angeschlossen. Auch über den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) ist eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und die umliegenden Kommunen gewährleistet.

Crailsheim liegt verkehrsgünstig im Autobahnkreuz Feuchtwangen-Crailsheim. In nur 5 Minuten Entfernung befinden sich die Anschlussstellen der Autobahn (A6) Crailsheim und Kirchberg / Crailsheim-West. In nahezu gleicher Entfernung befinden sich die Anschlussstellen Feuchtwangen-West und Dinkelsbühl-Fichtenau der A7. Das Stadtgebiet wird von der Bundesstraße (B290) in Nord-Süd-Richtung durchzogen. Naturräumlich zählt Crailsheim zum Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge, Frankenhöhe, Kocher-Jagst-Ebenen und Hohenloher-Haller Ebene. Die Jagst durchzieht das Stadtgebiet mit ihren Nebenbächen.

Abbildung 1: Lage im Raum



(Quelle: GMA, erstellt mit Regiograph Planung 12, Bearbeitung 2014)

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesentwicklungsplan

Die planerischen Ziele und allgemeinen Entwicklungsziele für die Stadt Crailsheim sind im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002) dargestellt.

Das Mittelzentrum Crailsheim liegt an den Entwicklungsachsen Heilbronn – Öhringen – Schwäbisch Hall – Crailsheim – (Feuchtwangen) und Wertheim – Tauberbischofsheim – Bad Mergentheim – Crailsheim – Aalen.

Im Vordergrund der räumlichen Entwicklung des Landes stehen die Sicherung von Lebensqualität und Wohlstand und die Entfaltung der Persönlichkeit. Eines der wichtigsten Ziele der Landesentwicklung ergibt sich dabei aus der in Artikel 72 des Grundgesetzes (GG) verankerten Forderung nach gleichwertigen Lebensverhältnissen. Angestrebt wird eine ausgewogene räumliche Entwicklung, die alle Landesteile angemessen am wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Fortschritt teilhaben lässt und hilft, großräumige Entwicklungsunterschiede abzubauen. Im Rahmen dieser Zielsetzung soll den unterschiedlichen Bedürfnissen der verschiedenen sozialen und demografischen Gruppen der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Auch die aus der deutlich gestiegenen Lebenserwartung und der stark zurückgegangenen Geburtenrate resultierenden altersstrukturellen Verschiebungen sollen bei der weiteren räumlichen Entwicklung stärkere Berücksichtigung finden. Im Vordergrund des neuen, vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg unter Beteiligung der betreffenden Fachressorts erstellten, Entwicklungskonzeptes steht die nachhaltige Sicherung von Lebensqualität und Wohlstand.

Zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten.

2.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Regionalplan wird auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes vom 10. Juli 2003 (GBl S. 385), zuletzt geändert am 01.04.2004, des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002, des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl I S. 2081), zuletzt geändert am 25.06.2005 und der VwV „Regionalpläne“ (Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über die Aufstellung von Regionalplänen und die Verwendung von Planzeichen vom 14. September 2005) aufgestellt. Die Region Heilbronn-Franken ist mit 4.764,6 km² die flächenmäßig größte Region in Baden-Württemberg. Bei 884.037 Einwohnern (01.01.2004) bedeutet dies eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte von 185 Einwohnern / km² im Vergleich zum Landesdurchschnitt von 299 Einwohnern / km².

Innerhalb der Europäischen Metropolregion Stuttgart, zu der insbesondere der Verdichtungsraum um Heilbronn und seine Randzonen zählen, sollen die wirtschaftlichen, verkehrlichen, kulturellen und touristischen Funktionen der Metropolregion weiterentwickelt und ausgebaut werden und zugleich für die gesamte Region Heilbronn-Franken positive Wirkungen induzieren.

Geographisch liegt die Region Heilbronn-Franken in der Mitte Europas, etwa gleich weit entfernt zu Nord- und Ostsee wie zum Mittelmeer und gehört wirtschaftsgeographisch zur europäischen Kernzone, die von London über die Niederlande, der Rheinachse folgend bis nach Mailand reicht. Dadurch wird einerseits die wirtschaftliche Dynamik abgestützt und andererseits resultieren daraus verkehrliche Transitfunktionen. Die Region Heilbronn-Franken muss zwei Aufgaben gerecht werden. Die Region muss als Ganzes an der wirtschaftlichen Dynamik der süddeutschen Verdichtungsräume teilhaben und diese mittragen. Gleichzeitig muss die Region als überwiegend ländlich geprägte Region mit einem eigenen Oberzentrum eine eigenständige Entwicklung nehmen. Dies erfordert eine intensivere regionale Kooperation, um die Kräfte gebündelt wirksam einzusetzen und die Region auch im europäischen Rahmen wahrnehmbar zu machen.

Die Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum, zu denen Crailsheim gehört, sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte weiterentwickelt werden, um einerseits den wirtschaftlichen Strukturwandel zu bewältigen und andererseits dem Ländlichen Raum Entwicklungsimpulse zu geben.

Die dezentrale Siedlungsstruktur der Region Heilbronn-Franken ist im Sinne eines punktaxialen Systems weiterzuentwickeln. Dazu ist die zuwanderungsbedingte Siedlungsentwicklung am Netz der Zentralen Orte und Entwicklungsachsen zu orientieren und schwerpunktmäßig auf Siedlungsgebiete und -schwerpunkte zu konzentrieren.

Der Stadt Crailsheim kommt die Aufgabe zu, die Bevölkerung im Verflechtungsbereich mit sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen zu versorgen. Als Ausstattung eines Mittelzentrums für den jeweiligen Mittelbereich nennt der Regionalplan:

- mehrzünftig geführte Gymnasien, Einrichtungen des beruflichen Schulwesens, Sonderschulen, Einrichtungen der differenzierten Erwachsenenbildung,
- Schwerpunktkrankenhäuser, Spezialärzte verschiedener Sparten,
- größere Sportanlagen mit Hauptkampfbahn und Spezialsportanlagen, Sporthalle, Hallenbad, Freibad,
- vielseitige Einkaufsmöglichkeiten (größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum, Kauf- oder Warenhaus bzw. Fachgeschäfte und -märkte mit vergleichbarem gehobenen Angebot, Großhandelszentrum), vielseitiges handwerkliches Dienstleistungsangebot für den gehobenen Bedarf, Geschäftsstellen von Versicherungen, Handels- und Wirtschaftsorganisationen, mehrere größere Kreditinstitute,

- untere Verwaltungs- und Sonderbehörden und
- zentrale Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre sind beim Wohnungsbau in Mittelzentren wie Crailsheim 60EW / ha vorgesehen. Somit ist der Bereich Wohnungsbau in Crailsheim durchaus noch ausbaufähig. Den im Regionalplan genannten Vorgaben und Zielen ist bei den geplanten Entwicklungen im Untersuchungsgebiet Rechnung zu tragen.

2.2.3 Flächennutzungsplan

Die Große Kreisstadt Crailsheim im Landkreis Schwäbisch Hall bildet mit ihren Stadtteilen Beuerlbach, Goldbach, Ingersheim, Jagstheim, Onolzheim, Roßfeld, Tiefenbach, Triensbach und Westgartshausen sowie den Gemeinden Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach eine Verwaltungsgemeinschaft.

Das Untersuchungsgebiet „Östliche Innenstadt“ ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim überwiegend als Mischgebiet festgesetzt, ein bedeutender Teil des Untersuchungsgebietes sind Gemeinbedarfs- und Sportflächen.

Weitere Festsetzungen für das Gebiet betreffen Gemeinbedarfsflächen für den Festplatz. Ebenfalls enthalten sind Festsetzungen zu Denkmalen und Bodendenkmalfunde (vgl. hierzu auch die Stellungnahme Träger öffentlicher Belange).

2.2.4 Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet werden nach Angabe der Stadtverwaltung die Bebauungspläne „Volksfestplatz“ (Planbereich Nr. 204) und „Schönebürgstraße / Volksfestplatz“ (Planbereich Nr. 203) aufgestellt. Entsprechende Aufstellungsbeschlüsse wurden bereits am 12.07.1990 und 10.05.1990 gefasst.

Tabelle 1: An das Untersuchungsgebiet angrenzende Bebauungspläne

Planbereich Nr.	Planbezeichnung	Genehmigung	Rechtskraft
15	Amtgarten	17.03.1952	
16	Glocke	31.05.1949	
17	Schiller- / Schönebürgstraße	08.12.1952	
20	Karlstraße, Nordseite	22.01.1957	
29	Mittlerer Weg nördlicher Teil	04.07.1957	
30	Leonhard-Sachs-Schule	30.01.1952	19.02.1952
31.1	Ostrand, 1. Änderung	22.01.1957	
32.2	Kerzenwiesen, 2. Änderung	11.07.1981	
33	Im Köpfwasen	24.03.1952	
89	Sportanlagen Schönebürg		
207	Ostring / Pamiersring	11.02.1993	26.02.1993
218	Östliche Wilhelmstraße		

2.2.5 Rahmenplan Innenstadt

Der Rahmenplan „Innenstadt“ des Planungsbüros Kölz, Ludwigsburg (vormals Stuttgart) aus dem Jahr 1989 stellt die Leitlinie der Stadt Crailsheim für die gesamte Innenstadt dar. Wesentliche Ziele der Rahmenplanung konnten bereits durch die städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen „Innenstadt“ und „Innenstadt - Süd Ost 1. Abschnitt“ umgesetzt werden.

Auch das jetzige Untersuchungsgebiet liegt vollständig im Bereich des Rahmenplans „Innenstadt“. Die Grundzüge dieser planerischen Überlegungen haben weiterhin Einfluss auf die vorgeschlagenen Lösungsansätze. Diese wurden jedoch im STEP weiterentwickelt und bei dieser Untersuchung in aktualisierter Form berücksichtigt.

2.2.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept, 2012

Am 24.05.2012 wurde der Stadtentwicklungsplan als Grundlage und Rahmen für die zukünftige Stadtentwicklung Crailsheims beschlossen. Der von der Stadt Crailsheim und der LBBW Immobilien Kommunale Entwicklung GmbH (KE), Stuttgart bearbeitete Stadtentwicklungsplan beinhaltet insbesondere Leitsätze und -ziele zu 8 übergeordneten Themenbereichen und zudem 26 Leitkonzepte und -projekte zur Umsetzung dieser.

Das Untersuchungsgebiet „Östliche Innenstadt“ ist auch Bestandteil des integrierten Stadtentwicklungsplanes und wird nahezu komplett als Neuordnungsbereich gekennzeichnet. Dort werden Aussagen bzw. entsprechende Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung getroffen.

Der Volksfestplatz ist für Crailsheim bedeutendes Identifikationsmerkmal, Festplatz, Veranstaltungsort und innerstädtischer Parkplatz. Seine strukturellen und gestalterische Mängel müssen daher dringend behoben werden.

Daher sieht der Stadtentwicklungsplan eine Aufwertung des Volksfestplatzes vor. Hierzu soll eine weitere Entwicklung eines grünen Rahmens auf Basis des Neuordnungskonzeptes, welches die Funktion und Nutzung des Platzes grünordnerisch ergänzt und stärkt, entstehen. In den Planungswerkstätten wurde eine Volksfestplatzallee (Grünes Band als mittige Allee mit Pflasterung der Wegefläche für Fußgänger) vorgeschlagen, die jetzt umgesetzt werden soll (Quelle: Stadt Crailsheim: Stadtentwicklungsplan, 2012, S. 41).

Der Gemeinderat hat auf Grundlage des Neuordnungskonzeptes den Antrag zur Förderung im Rahmen eines Programms der städtebaulichen Erneuerung gestellt.

2.2.7 Stadterneuerungsgebiete

Im Westen schließt sich an das Untersuchungsgebiet das Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt“ an. Die bereits abgeschlossenen Stadterneuerungsgebiete „Innenstadt Süd Ost“ und „Innenstadt“ liegen südwestlich. Im Westen schließt sich das Gebiet der städtebaulichen Grobanalyse „Östliche Wilhelmstraße“ an, welche 1997 durch die Stadtverwaltung - Stadtplanungs- und Hochbauamt - erarbeitet wurde.

2.2.8 Verkehrskonzept, 1987

Im Jahr 1987 wurde durch die Werkgemeinschaft Archiplan unter der Leitung von Dipl. Ing. Gunter Kölz ein Verkehrskonzept für die Innenstadt von Crailsheim entwickelt. Dieses Verkehrskonzept war in den folgenden Jahren Leitlinie für umfangreiche Verbesserungen der Verkehrssituation der Innenstadt von Crailsheim. Das Thema Lärm gewann in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung, so dass die Stadt Crailsheim eine Lärmkartierung im Februar 2014 erstellt hat. Auch das Untersuchungsgebiet wird durch angrenzende Bundesstraßen im Westen und Süden belastet. Die Schallpegel wurden tagsüber mit 65 bis 70 dB (A) und nachts mit 60 bis 65 dB (A) ermittelt.

2.3 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

Abbildung 2: Luftbild



(Quelle: geoplana, Ingenieurgesellschaft mbH für Photogrammetrie, Backnanger Str. 4 71672 Marbach-Rielingshausen, Juni 2016)

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Gemeinderates von Crailsheim am 27.07.2015. Dieser Beschluss wurde am 30.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Am 25.02.2016 wurde das Untersuchungsgebiet durch den Gemeinderat erweitert. Dieser Beschluss wurde am 03.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Volkfestplatz sowie die Bebauung entlang der Schillerstraße und der Schönebürgstraße.

Die Lage und die genaue Abgrenzung sind im nachfolgenden Abgrenzungsplan dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Das Untersuchungsgebiet umfasst 24,4 ha. Die Grenze verläuft

Im Osten:

Eine Achse zwischen „In den Kerzenwiesen und Schönebürgstraße“, zwischen Reitplatz und Schönebürgstation.

Im Süden:

Schönebürgstraße – Leonhardschulplatz – Goldbacher Straße – Schönebürgstraße – Karlstraße.

Im Westen:

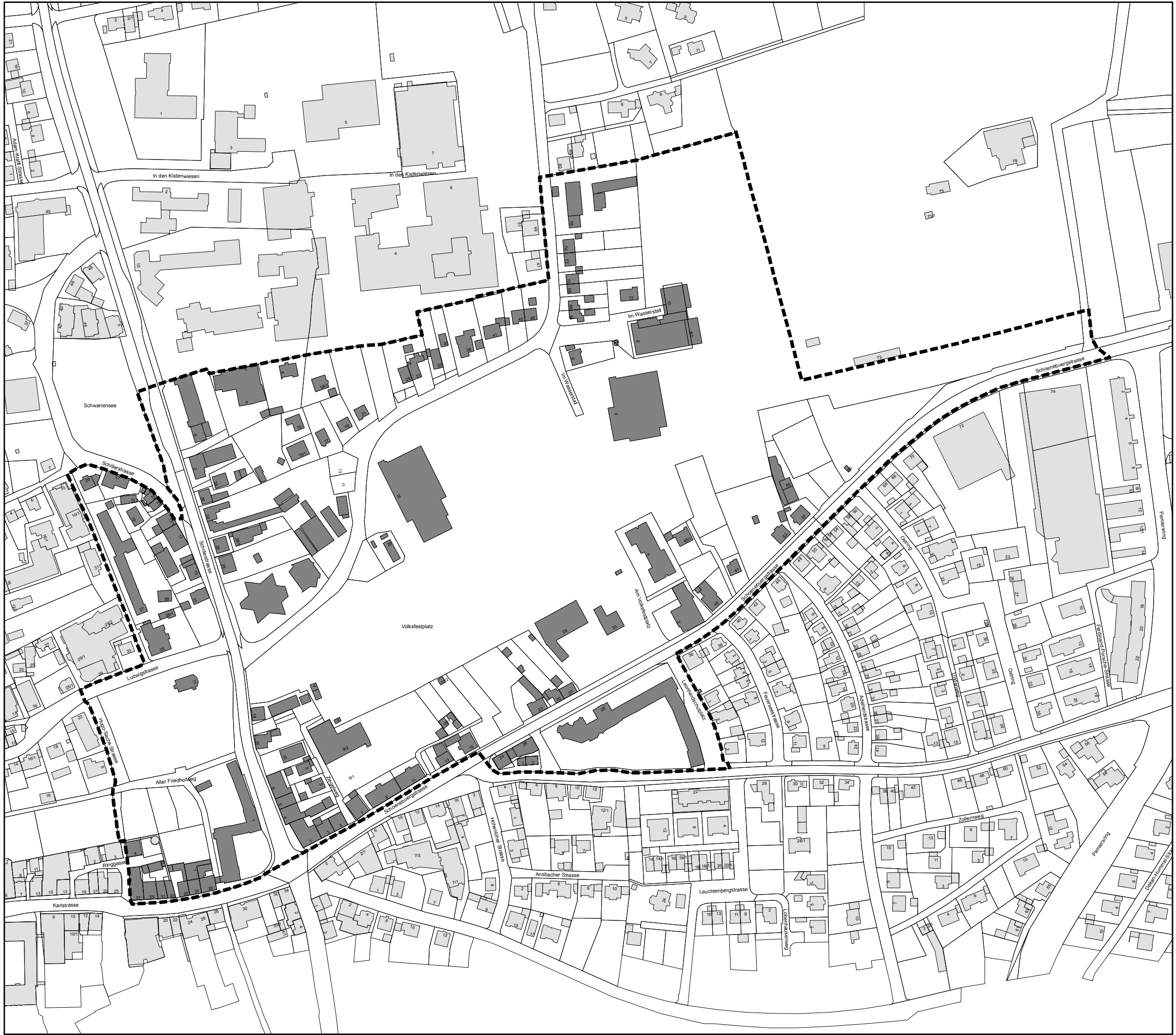
Hugo-Sachs-Straße bis zur alten Stadtmauer und alter Friedhofweg, sowie die Ludwigstraße und Blaufelder Straße.

Im Norden:

Südlich des Berufsschulzentrums, Beuerlbacher Straße bis Gebäude 78.

Gegenüber der Grobanalyse, die ein Gebiet mit einer Fläche von 13,6 ha untersuchte, wurde das jetzige Untersuchungsgebiet um ca. 10,8 ha erweitert.

Das Neuordnungskonzept der Stadt Crailsheim sieht im Norden und Osten des Untersuchungsgebietes jeweils die Erweiterung der Bebauung mit Ein-, bzw. Mehrfamilienhäusern vor. Im weiteren Verfahren ist zu untersuchen, ob diese Maßnahmen durch Umlegungsverfahren nach erfolgtem Bebauungsplanverfahren realisiert und die Finanzierung der Beiträge sichergestellt werden kann.

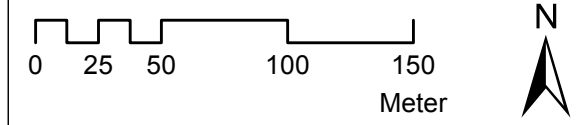


Stadt Crailsheim

Vorbereitende Untersuchungen "Östliche Innenstadt"

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

 Gebietsabgrenzung



3. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgt unter Berücksichtigung des § 136 BauGB. Dabei wird geprüft, ob das Untersuchungsgebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Ferner, ob das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, welche ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen.

Kriterien, die bei der Prüfung Berücksichtigung finden sollen, sind in § 136 Absatz 3 BauGB genannt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden für das Untersuchungsgebiet die durch eine Begehung und Auswertung zur Verfügung stehenden Unterlagen und prüfbar Sachverhalte erfasst.

3.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den zum Zeitpunkt der Erhebungen vorliegenden Grundbuchauszügen.

Im Eigentum der Stadt befinden sich 42 Grundstücke mit insgesamt rund 133.389 m². Von dieser Gesamtfläche sind rd. 10.405 m² als privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücksfläche einzustufen (ohne Verkehrsflächen, Gemeinbedarf usw.).

Der Anteil der Verkehrsflächen (Kommune / Bund / Land / Kreis) beträgt ca. 19,5 % bezogen auf das Gesamtgebiet.

Tabelle 2: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Grundstücke / Eigentümer	Anzahl absolut	Anzahl in %	Fläche in m²	Fläche in %
Verkehrsflächen (im Eigentum der Gemeinde, des Kreises usw.)	33	19,5	29.814	12,2
Öffentliche Aufgabenträger und Kirche	22	13,0	129.002	52,9
Privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke	114	67,5	85.006	34,9
Davon				
im Eigentum der Gemeinde	12	7,1	10.405	4,3
in Privateigentum (Einzeleigentümer)	85	50,3	56.206	23,0
in Privateigentum (Erbengemeinschaften, WEG usw.)	12	7,1	12.585	5,2
im Eigentum institutioneller Anleger	5	3,0	5.810	2,4
Gesamt	169	100	243.888	100

(Quelle: Stadt Crailsheim, Auswertung WHS 05/2016)







Auffallend hoch ist der Anteil der Grundstücke in privatem Eigentum (Einzeleigentümer) (**85** Grundstücke = **50,3** %). Neben den geplanten Neuordnungsmaßnahmen wird deshalb darauf zu achten sein, dass die im Rahmen einer Sanierungsdurchführung bestehenden Möglichkeiten (Einsatz von Sanierungsfördermitteln und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zur Beseitigung von Missständen oder Mängeln i. S. von § 177 BauGB) sinnvoll kombiniert eingesetzt werden.

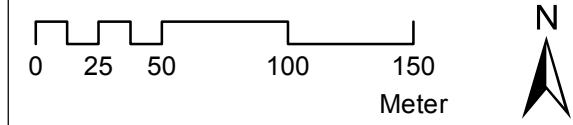
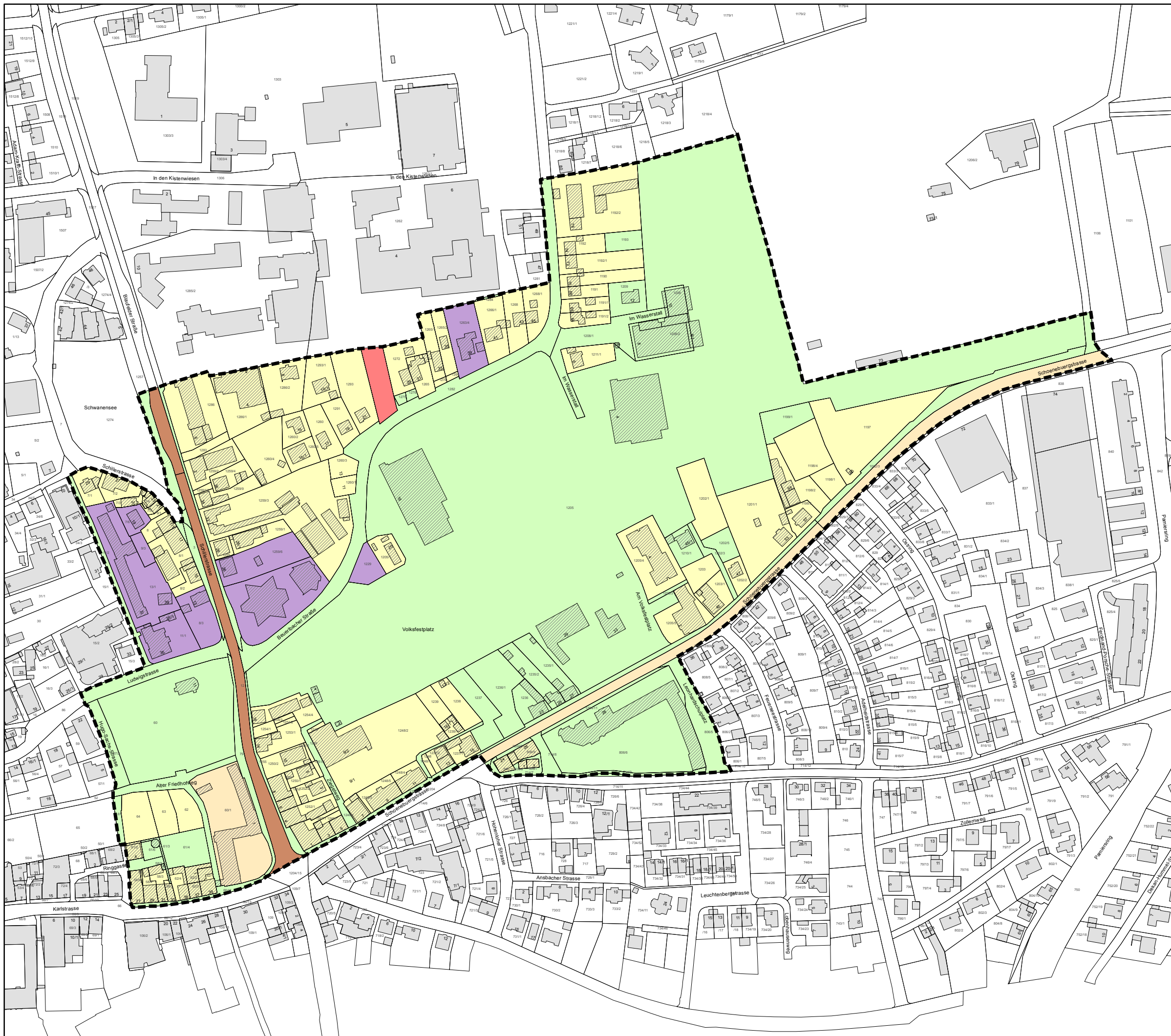
Ein Überblick über die Eigentumsverhältnisse ergibt sich aus Plan 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.

Stadt Crailsheim

Vorbereitende Untersuchungen "Östliche Innenstadt"

Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

-  Privat
-  Kommune
-  Land
-  Landkreis
-  Bund
-  Kirche



3.2 Bevölkerung

Heute unterliegen auch die städtebaulichen Strukturen dem demografischen Wandel, der u. a. Auswirkungen auf die Nachfrage nach neuen und individuelleren Wohnformen sowie den Bedarf nach einem attraktiven und ansprechenden Wohnumfeld hat. Daher ist im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Planung auch die Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen.

Tabelle 3: Altersstruktur der Bewohner

Alter	Kreis Schwäbisch	Crailsheim	Untersuchungsgebiet
	Hall		
	Gesamt / %	Gesamt / %	Gesamt / %
0 bis 14 Jahre	27.126 / 14,5	4.543 / 13,8	48 / 13,3
15 bis 17 Jahre	6.887 / 3,7	1.048 / 3,2	8 / 2,2
18 bis 24 Jahre	15.625 / 8,3	2.762 / 8,4	43 / 11,9
25 bis 39 Jahre	33.755 / 18,0	6.454 / 19,7	88 / 24,3
40 bis 64 Jahre	70.061 / 37,3	11.770 / 35,9	117 / 32,3
über 65 Jahre	34.228 / 18,2	6.252 / 19,0	58 / 16,0
Gesamt	187.682 / 100,0	32.829 / 100,0	362 / 100,0

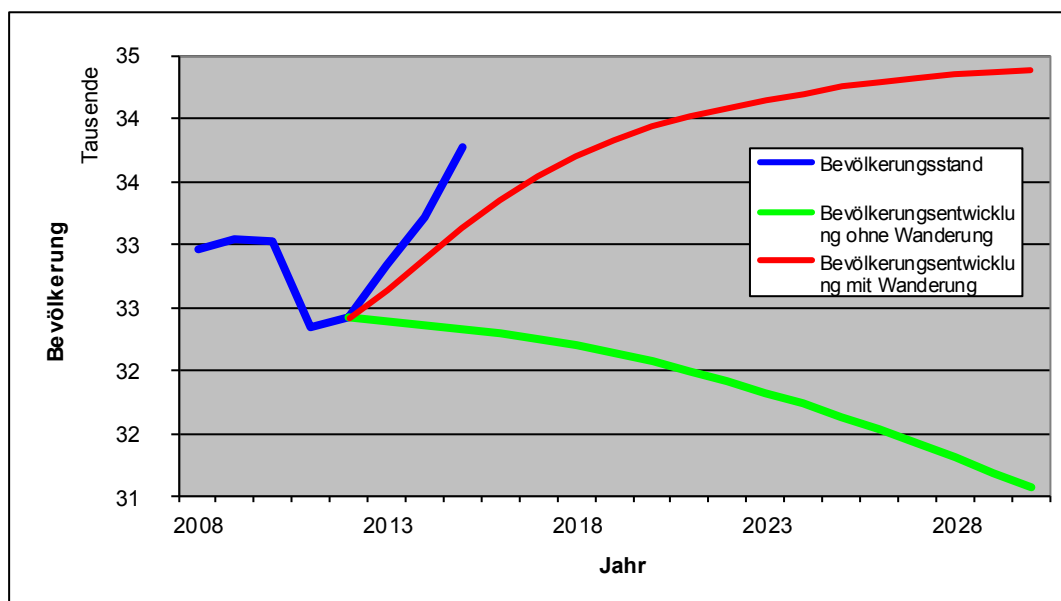
(Quelle: Statistisches Landesamt – www.statistik.baden-wuerttemberg.de, Auswertung WHS 2015)

Beim Vergleich der Altersstrukturen fällt auf, dass im Untersuchungsgebiet die mittleren Jahrgänge (25- bis 64-Jährige) stärker vertreten sind, dagegen sind die Jahrgänge der Kinder und Jugendlichen (bis 17-Jährige) für die Stadt Crailsheim unterrepräsentiert. Die Altersgruppe der 40- bis 64-Jährigen ist die mengenmäßig größte Altersgruppe im Untersuchungsgebiet.

Eine gezielte Stärkung der Strukturen für ein kinder- und jugendfreundliches bzw. seniorenrechtliches Umfeld könnte daher angezeigt sein.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat zuletzt 2014 eine Bevölkerungsprognose für alle Gemeinden im Land mit mehr als 5.000 Einwohner (mit Wanderung) und für alle Gemeinden (ohne Wanderung) mit einem Zeithorizont bis 2030 erstellt. Für Crailsheim wurde ohne Wanderung eine abnehmende Bevölkerungsentwicklung (in 2012 mit 32.417 Einwohner und 31.065 Einwohner in 2030) prognostiziert. Mit Wanderung ergäbe sich eine steigende Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Crailsheim bis 2030 (in 2012 mit 32.417 Einwohner und 34.387 Einwohner in 2030). Den Entwicklungsprognosen wurde die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Bereits jetzt ist erkennbar, dass die Bevölkerungszunahme größer ist als prognostiziert. Dies erfordert weitere intensive Bemühungen im Bereich des Wohnungsbaus, welche im Neuordnungskonzept zu berücksichtigen sind

Abbildung 3: Demografische Entwicklung Crailsheim



Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2016, Darstellung WHS 2016

3.3 Energetische Potenziale

Die Nutzung naturräumlicher Gegebenheiten bzw. die Nutzung vorhandener Ressourcen ist von zunehmender Bedeutung für die Nachhaltigkeit im Sinne der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Kommunen. Vorhandene bzw. nutzbare Potenziale vor Ort, die in die Energieversorgung einbezogen werden können, sollten nach Möglichkeit erschlossen bzw. zugänglich gemacht werden.

Eine Informationsquelle zu möglichen Potenzialen findet sich unter <http://www.energymap.info>. Dort dargestellt (Stand: 01.08.2014) ist der Anteil der erneuerbaren Energien am gesamten Stromverbrauch im Ort. Hier wird für Crailsheim ein Anteil von 18 % ausgewiesen, was im Vergleich zu den übergeordneten Gebiets-einheiten ein guter Wert ist.

Tabelle 4: Anteil der erneuerbaren Energien

26 % erneuerbare Energien	Bundesrepublik Deutschland
15 % erneuerbare Energien	Baden-Württemberg
13 % erneuerbare Energien	Regierungsbezirk Stuttgart
46 % erneuerbare Energien	Landkreis Schwäbisch Hall
18 % erneuerbare Energien	Stadt Crailsheim

(Quelle: <http://www.energymap.info>, abgerufen am: 29.06.2016)

Tabelle 5: Nutzung erneuerbarer Energien in Crailsheim

Erneuerbare Stromproduktion	42.268 MWh / Jahr
Solarstrom 1.305 Anlagen	32.209 MWh / Jahr
Biomasse 4 Anlage	6.279 MWh / Jahr
Windkraft 1 Anlage	2.868 MWh / Jahr
Wasserkraft 8 Anlage	910 MWh / Jahr

Quelle: <http://www.energymap.info>, abgerufen am: 29.06.2016

Im Zuge der Durchführung der städtebaulichen Erneuerung ist auch eine Prüfung zu möglichen energetischen Konzepten geplant. Insbesondere die energetische Verbesserung des Gebäudebestandes und die Verbesserung des Stadtklimas sollen im Rahmen der Sanierung realisiert werden.

Bei der Nutzung von Sonnenenergie im Untersuchungsgebiet ist nicht nur von der Anzahl von Sonnenstunden, sondern auch von Dachneigung, Dachfläche bzw. Fläche eines Areals etc. für deren Rentabilität relevant. Soweit dies mit denkmalschützerischen Belangen und den Anforderungen an das Ortsbild vereinbar ist, kann der Ausbau im Untersuchungsgebiet im weiteren Verlauf der Sanierung unterstützt werden.

Gerade im Vorfeld zur Durchführung umfassender Straßenumgestaltungsmaßnahmen bzw. zu Modernisierungsvorhaben an kommunaler Infrastruktur ist zu prüfen, inwieweit Nah- / Fernwärmenetze berücksichtigt oder regenerative Energien zur Versorgung eingesetzt werden können. Dabei sollte nicht die Versorgung von Einzelgrundstücken im Vordergrund stehen, sondern die Anbindung von Baublöcken bzw. Quartieren, um die Ressourcen möglichst flächendeckend einzusetzen.

Zu berücksichtigen ist, dass rund 40 % der Endenergie in Deutschland für Heizwärme (Raumwärme + Warmwasserbereitung) verbraucht wird. Der überwiegende Teil davon wird von privaten Haushalten – d. h. in Wohngebäuden – verwendet.

Lt. Energie-CO₂-Gebäudereport der Bundesregierung ergab ein Test zur Energie- und Kosteneinsparung bei Modernisierungsmaßnahmen, dass 70 % der von Eigentümern und Hausverwaltung geplanten Sanierungen zu einer Energieeinsparung bei den heutigen Energiepreisen rentierlich sein können. Denn die Heizkostensparnis überwiegt mittel- bis langfristig die Modernisierungskosten, also die Kosten, die über eine ohnehin fällige Instandsetzung hinausgehen.

3.4 Bausubstanz

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für den Sanierungsbedarf im Quartier einerseits und die Erarbeitung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes andererseits ist die Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz.

3.4.1 Zustand der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung insgesamt 204 Haupt- und Nebengebäude. Diese wurden in vier Kategorien eingeteilt. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare Zustand der Gebäude, der u. a. anhand des Zustandes der Fassade, der Dachdeckung und der Regenschutzanlagen sowie der Fenster und Türen bewertet wurde. Der Zustand der Sanitär- und Heizungsinstallationen kann nur bedingt von außen eingeschätzt werden (z. B. neue Entlüftungsrohre im Dachbereich). Zusammen mit der fehlenden Kenntnis des Zustandes im Inneren der Gebäude kann dies im Einzelfall noch zu einer Fehleinschätzung führen. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen an den Einzelgebäuden ist deshalb anhand ausführlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten die mit diesem Bericht vorliegende Einschätzung des Bauzustandes zu überprüfen.

Tabelle 6: Zustand der Gebäude

Gebäude	Anzahl absolut	Anzahl in %
Sehr gut / gut erhalten	67	32,8
Mittlerer Zustand	78	38,2
Schlechter Zustand	18	8,8
Für Nutzungszwecke ungeeignet	30	14,7
Nicht einsehbar / bewertet	11	5,5
Gesamt	204	100,0

Quelle: WHS-Erhebung, Auswertung 2016

Die Kartierung der Gebäudesubstanz ist dem Plan 3 zu entnehmen.








Der Anteil der schlechten Bausubstanz bei den Gebäuden – "die Kategorie „schlechter Zustand“ und "für Nutzungszwecke ungeeignet" umfasst insgesamt 23,5 % und erfordert gleichfalls aufwendige Instandsetzungen / Modernisierungen.

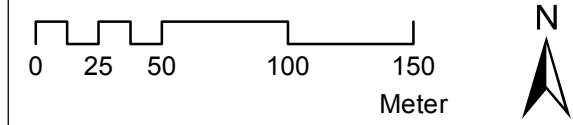
Mit 38,2 % hat die Gruppe mit einem „mittleren Zustand“ einen höheren Wert und die „sehr gut oder gut erhaltenen“ Gebäude sind mit 32,8 % zu einem ähnlichen Anteil vorhanden. Somit ist die Verteilung der Gebäudezustände sehr homogen, mit je einem Drittel pro Zustandskategorie.

Stadt Crailsheim

Vorbereitende Untersuchungen "Östliche Innenstadt"

Gebäudezustand

-  Sehr gut bis gut
-  Mittel
-  Schlecht
-  Sehr schlecht / für Nutzungszwecke ungeeignet
-  Nicht bewertet
-  Kulturdenkmal gemäß § 2 bzw. § 28 DSchG
-  Erhaltenswertes Gebäude



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Mai 2016

3.4.2 Denkmalschutz

Vom Landesdenkmalamt Baden-Württemberg wurden die Baudenkmale in der Stadt Crailsheim komplett erfasst und in deren Stellungnahme erläutert. Das Untersuchungsgebiet umfasst kleine Bereiche des historischen, nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs wiederaufgebauten, Stadtkerns und verschiedene Güter um diesen herum. Nachfolgend werden wichtige Kulturgüter kurz benannt, ausführliche Informationen sind in der angehängten Stellungnahme zu finden.

Zu den unter **Denkmalschutz** stehenden Gebäude zählen: Alter Friedhofweg (Gärten), Ringgasse 4, 6, 5 (Stadtbefestigung), Schillerstraße 11 (Alter Friedhof), Schönebürgstraße 26 (Gasthaus Zur Krone), Schönebürgstraße 33 (ehemalige Gewerbeschule).

Darüber hinaus wurden folgende Gebäude aufgrund ihrer Bau- und Siedlungsgeschichte als erhaltenswert eingestuft:

Beuerlbacher Straße (bei Nr.20), Goldbacherstraße 1, 3, Ludwigstraße 39, Schillerstraße 13, Schillerstraße 14, Schillerstraße 17 und 17/1, Schillerstraße 18, Schillerstraße 19, Schillerstraße 23, Schillerstraße 24, Schillerstraße 25, Schillerstraße 26, Schillerstraße 27, Schönebürgstraße 15, Schönebürgstraße 24, Schönebürgstraße 28, Schönebürgstraße 45, Schönebürgstraße 53 und Schönebürgstraße 57.

Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter, noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen, noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architekturen in regionaltypischer Ausprägung sollten diese aber bei Möglichkeit ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung miteinbezogen werden.

Die Bewahrung dieser als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die ortsgeschichtliche Entwicklung am östlichen Stadteingang von Crailsheim. Sie ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.

Außerdem werden noch folgende archäologische Kulturdenkmäler genannt: der mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Crailsheim, der ehemalige Friedhof und die Friedhofskapelle sowie die (abgegangene) Stadtbefestigung. Deren Erhaltung wird auch in einem öffentlichen Interesse gesehen. Es wird eine frühzeitige Abstimmung bei geplanten Maßnahmen empfohlen (Ansprechpartner: Dr. Susanne Arnold).

Abbildung 4: Stadtbefestigung



Quelle: WHS, April 2016

3.5 Nutzung

3.5.1 Infrastrukturelle Nutzung

Das Untersuchungsgebiet weist in der infrastrukturellen Nutzung eine heterogene Struktur auf. Im Nord-Westen des Gebiets befindet sich mit der Hakro-Arena und der Karlsberghalle ein vielfältiges sportliches Angebot. Dienstleistungen und Einzelhandel konzentrieren sich auf die Kreuzungsbereiche der Schiller-, Karl- und Schöneburgstraße. Dort ist auch ein Lebensmittel-Discounter angesiedelt, der die Versorgung des täglichen Bedarfs gewährleistet.

Im Norden des Volksfestplatzes konzentrieren sich Wohnhäuser mit Nebengebäuden und Garagen. Auffällig in diesem Bereich ist die Ansiedlung eines Tierfachmarktes (Beuerlbacher Straße 15/1). Außerdem ist eine Kirche vorhanden sowie ein Altenheim mit einem kirchlichen Träger. Für die infrastrukturelle Ausstattung ist die Leonardt-Sachs-Schule an der Schöneburgstraße von Bedeutung, wobei eine Verbindung zu den Berufsschulen nördlich (und außerhalb) des Gebietes besteht. Im Westen befindet sich das Gebäude des Finanzamtes.

3.5.2 Nutzungsstruktur der Grundstücke

Die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken hängt, neben ihrem Zuschnitt und dem Vorhandensein der Erschließung, auch von seiner Größe und der nach Gebietstyp entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überbauung ab.

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Westlich der Schillerstraße überwiegen Grünflächen (Ehrenfriedhof, Lammgärten) bzw. Gemeinbedarfsflächen. Aus obiger Analyse kann geschlossen werden, dass die Grundstücke im Untersuchungsgebiet aufgrund ihrer Größe eine höhere Nutzung zulassen, als derzeit gegeben ist. Um den Gebietscharakter mit einer einerseits eher kleinteiligen Bebauung und andererseits seinen innenstadttypischen Wohn- und Gewerbebesatz zu erhalten, ist im Einzelfall die Neuordnung der Grundstücke zu überprüfen. Dabei sollen die innenstadtnahen Grünflächen (Ehrenfriedhof, Lammgärten) unberührt bleiben.

Abbildung 5: Karlstraße



Quelle: WHS, April 2016

Abbildung 6: Beuerlbacher Straße



Quelle: WHS, April 2016

3.5.3 Nutzung der Gebäude

Die Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet wurde nach den Kategorien Wohnen, öffentliche Einrichtungen, Handel / Dienstleistung, Hotel / Gastronomie und Handwerk / Gewerbe untersucht. Hinsichtlich der Nutzung weist das Plangebiet eine ausgeprägte Mischung auf. Hervorzuheben ist dabei das hohe Maß an Wohnnutzung. Die Wohnhäuser sowie die Wohn- und Geschäftshäuser konzentrieren sich im Wesentlichen entlang der Schiller- und Schönebürgstraße.

Um die infrastrukturelle Einordnung des Gebietes vornehmen bzw. um Aussagen über die Nutzung der Gebäude treffen zu können, wurde auf Daten des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) zurückgegriffen. Die Auswertung ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Tabelle 7: Gebäudenutzung

Gebäude	Anzahl absolut	Anzahl in %
Wohnhaus	62	30,4
Wohn- und Geschäftsgebäude	31	15,2
Gebäude mit öffentlicher Nutzung	14	6,9
Gewerblich genutzte Gebäude	6	2,9
Nebengebäude (Garagen und sonstige)	91	44,6
Gebäude insgesamt	204	100,0







Quelle: WHS, eigene Auswertung, 2016

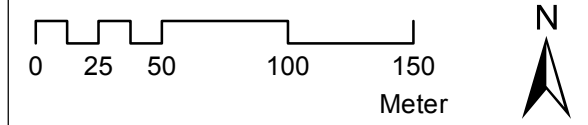
Das vorhandene Nutzungsgefüge im Untersuchungsgebiet ist im folgenden Lageplan kartiert.

Stadt Crailsheim

Vorbereitende Untersuchungen "Östliche Innenstadt"

Nutzung

-  Wohngebäude
-  Wohn- und Geschäftsgebäude
-  Geschäfts-/Betriebsgebäude
-  Garagen/sonstige Nebengebäude
-  Öffentliche Nutzung
-  Leerstand



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Juni 2016

4. Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern

4.1 Allgemeines, Auswertungsquote

Im Benehmen mit der Verwaltung wurden im Januar 2016 die Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet angeschrieben und mit Hilfe eines Fragebogens zu Aussagen über das Untersuchungsgebiet angehört. Nach dem Beschluss des Gemeinderates über die Erweiterung des Untersuchungsgebietes wurden im März 2014 alle Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibenden im erweiterten Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen angeschrieben. Insgesamt ergab die Fragebogenaktion einen angemessenen Rücklauf an ausgefüllten Bögen, insbesondere bei den Eigentümern. Von den Eigentümern kamen 67 von 85 (78,8 %) Bögen zurück, von den Bewohnern wurden 106 von 207 (50,5 %) und von den Gewerbetreibenden 26 von 42 (61,9 %) zurückgegeben. Die daraus gewonnenen Aussagen können daher als für das Untersuchungsgebiet repräsentativ angesehen werden.

Mit der Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet „Östliche Innenstadt“ sind neben dem Sanierungsbedarf (Beeinträchtigungen / Störquellen) die persönliche Einstellung sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erhoben worden. Alle Beteiligten erhielten gleichzeitig Gelegenheit, ihre persönlichen Anregungen und Bedenken zur Sanierung vorzubringen.

4.2 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände sind gemäß § 136 BauGB die Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit sowie die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen.

Bei der Fragebogenaktion wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten (Basis: 112 Fragebögen) der Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die grundsätzliche Fragestellung, ob Beeinträchtigungen überhaupt vorliegen, wurde von rd. 61,29 % der Befragten bejaht.

Tabelle 8: Beeinträchtigungen des Grundstückes

Beeinträchtigung durch ... (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Lärm	51	45,5
Verschmutzung	15	13,4
Vandalismus	15	13,4
Geruch, Rauchgase	13	11,6
Erschütterungen	9	8,0
Sonstiges	18	16,0
Gesamt (Basis 112)		

Quelle: WHS-Befragung, 2016

Als ein schwerwiegendes Störpotenzial wird der Verkehr mit 49,1 % genannt, welcher durch erhöhten Lärm sowie durch mangelnde Gestaltung der Straßenbereiche deutlich wird. Ein wichtiges Kriterium für die Sanierungszielsetzung muss deshalb die Durchführung verkehrsberuhigender Maßnahmen sein. Bei den unter „Sonstiges“ gegebenen Erläuterungen wurden auf konkrete Störungen aus Einrichtungen in der Nachbarschaft, wie Straßen- und Parkplatzlärm bzw. bauliche Mängel, verwiesen. Häufig wurden auch nächtliche Treffen und Autorennen auf dem Volksfestplatz genannt sowie dortige Veranstaltungen.

Tabelle 9: Störfaktoren im Gebiet

Gründe für Störungen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Unattraktive Straßen- Freiraumgestaltung	30	26,8
Fehlende private Stellplätze	17	15,2
Fehlende öffentliche Stellplätze	16	14,3
Unattraktive Nachbarschaft	16	14,3
Fehlende Grünflächen	11	9,8
Schlechte Bausubstanz	11	9,8
Negatives Image	11	9,8
Schlechte digitale Internet-Anbindung	7	6,3
Sonstiges	6	5,4
Gesamt (Basis 112)		

Quelle: WHS-Befragung, 2016

Die Befragten vermissen teilweise öffentlichen Einrichtungen (19 Nennungen) oder Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten (10 Nennungen).

Auffällig ist die zahlreiche Erwähnung einer Stadthalle. Hier scheint ein starkes Interesse an einer öffentlichen Versammlungsmöglichkeit zu bestehen. Daraus kann aber nicht generell auf das Fehlen solcher Einrichtungen im Ortskern geschlossen werden, eine gute Ausstattung ist erstrebenswert

Somit ist insbesondere die Verbesserung der vorhandenen Ausstattung für die Erneuerungsmaßnahme als Ziel zu nennen.

Tabelle 10: Verbundenheit mit dem Wohnquartier

Beabsichtigter Umzug	Nennungen absolut	Nennungen in %
Keine Umzugsabsichten	85	80,1
ja, aus beruflichen Gründen	2	1,9
ja, da die Wohnung nicht mehr den Ansprüchen genügt	0	0,0
ja, weil das Wohnumfeld nicht mehr gefällt	2	1,9
ja, aus sonstigen Gründen	2	1,9
Keine Angaben	15	14,2
Gesamt	106	100,0

Quelle: WHS-Befragung, 2016

Derzeit herrscht bei den Bewohnern eine Verbundenheit mit ihrem Wohnquartier. Dies bildet eine gute Voraussetzung für eine erfolgreiche Erneuerung, da die Bewohner das Verfahren voraussichtlich interessiert begleiten und unterstützen.

4.3 Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards

Ergebnisse zu energetischen Standards der Gebäude im Untersuchungsgebiet konnten durch die schriftliche Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter erzielt werden. Ein erster Anhaltspunkt ergibt sich aus dem Gebäudealter. Aufgrund der Antworten der Eigentümer im Untersuchungsgebiet ist das Gebäudealter in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 11: Durchschnittliches Gebäudealter

Jahr der Erbauung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Vor 1976	52	49,1
1976 bis 1995	9	8,5
Nach 1995	10	9,4
Keine Angabe	35	33,0
Gesamt	106	100,0

Quelle: WHS-Befragung, Auswertung 2016

Die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet, die durch die Teilnehmer der Fragebogenaktion beschrieben wurden, stammt aus dem Zeitraum vor 1995. Bei Gebäuden dieses Baualters wurden bei ihrer Errichtung keine besonderen Anforderungen für einen effizienten Energieeinsatz gestellt. Ohne erfolgte Modernisierungen haben diese Gebäude in der Regel einen höheren Energieverbrauch als heutige Neubauten.

Einen weiteren Hinweis liefert der Energieausweis. Bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ist nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Einem potenziellen Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer eines bebauten Grundstücks, Wohnungs- oder Teileigentums ist auf Verlangen unverzüglich ein Energieausweis zugänglich zu machen (EnEV 2014 §16 Abs. 2). Es kann heute davon ausgegangen werden, dass für Gebäude, welche vermietet sind, ein entsprechender Energieausweis vorliegt und damit auch Erkenntnisse zum energetischen Zustand des Gebäudes gewonnen werden können. Entsprechend kann daraus auch ein Modernisierungsbedarf abgeleitet werden.

Die Befragung der Grundstückseigentümer hat ergeben, dass lediglich für 24,27 % der Gebäude ein Energieausweis überhaupt vorliegt. Diese weisen eher gute Verbrauchswerte aus (11,3 % besser als 150 kWh / (m²xa)).

Für die Gebäude, welche noch keinen Energieausweis haben, könnte ein bisher mangelndes Interesse der Eigentümer am energetischen Zustand ihres Gebäudes eine Rolle spielen. Dies deutet jedoch auch darauf hin, dass energetische Modernisierungen bisher weitestgehend unterlassen wurden. Damit kann zumindest in energetischer Hinsicht bereits ein erhöhter Modernisierungsbedarf für die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet unterstellt werden.

4.4 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Weitere Hinweise geben für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebäudes die in der Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Bewohner wurden zum Zeitpunkt der letzten ihnen bekannten Maßnahmen an relevanten Bauteilen befragt (z. B. Dach, Fassade, Fenster, Heizung usw.). Diese Aussagen wurden mit den durchschnittlichen Instandsetzungsintervallen dieser Bauteile in Beziehung gesetzt. Wurde das Instandsetzungsintervall überschritten, wird ein Handlungsbedarf gesehen, bei einer Überschreitung des 1,5-fachen Instandsetzungsintervalls ein dringender Handlungsbedarf unterstellt.

Je nach Bauteil konnten 59 % bis 82 % der Befragten keine Angaben zur letzten Erneuerung der Bauteile machen. Damit kann unterstellt werden, dass diese seit längerem zurückliegt und insofern ein weiterer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht.

Als zusätzliches wichtiges Indiz für eine Modernisierungsbedürftigkeit der Gebäude wurde eine Selbsteinschätzung der Bewohner zu ihrem Gebäude herangezogen. Der Gebäudezustand wurde von den Bewohnern der Gebäude in weniger als 40 % der Fälle als gut eingeschätzt. 6 Bewohner (5,6%) schätzen ihr Gebäude sogar als schlecht ein.

Diese Faktoren sprechen für einen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bei mehreren Gebäuden im Untersuchungsgebiet. Dies spricht für die Durchführung eines Sanierungsverfahrens im jetzigen Untersuchungsgebiet „Östliche Innenstadt“ zur Beseitigung der vorgefundenen Substanzmängel.

Ein Großteil der ansässigen Betriebe sieht in den nächsten 8 Jahren keine Veränderungen (65,4 %). Dies lässt auf ein örtlich positives, wirtschaftliches Klima schließen.

4.5 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

Die Frage an die Eigentümer, ob sie sich grundsätzlich vorstellen können an der Sanierung mitzuwirken (Basis: 67 Fragebögen), wird in 21 Fällen (43,7 %) mit „Ja“ beantwortet. 52,1 % der Betroffenen verneinen diese Frage.

Bei der Untersuchung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist zu beachten, dass Aussagen im Stadium der vorbereitenden Untersuchungen verständlicherweise keine absolute Verbindlichkeit haben können. Aus der Fragebogenaktion ergibt sich hierzu nachfolgendes Ergebnis (grundstücksbezogen):

Tabelle 12: Mitwirkungsbereitschaft

Mitwirkung	Nennungen Absolut	Nennungen in %
Ja	21	43,7
Bedingt	2	4,2
Nein	25	52,1
Gesamt (Basis: 67 Fragebögen)	67	100,0

Quelle: WHS-Befragung, 2016

Zur Frage nach geplanten Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich wurden von den mitwirkungsbereiten Eigentümern folgende Angaben (grundstücksbezogen) gemacht, wobei Mehrfachnennungen möglich waren:

Tabelle 13: Geplante Maßnahmen

Geplante Maßnahmen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen Absolut	Nennungen in %
Energetische Verbesserung (Heizung, Wärmedämmung)	14	20,9
Abbruch Gebäude ohne Neubau	11	16,4
Teilsanierung	11	16,4
Übergabe von Grundstück an Kinder	8	11,9
Veräußerung von Grundstück an Dritte	4	6,0
Abbruch Gebäude und Neubau	2	3,0
Umnutzung von Wohnen in Gewerbe	2	3,0
Gesamtmodernisierung	1	1,5
Sonstiges	2	3,0
Gesamt (Basis: 67 Fragebögen)		

Quelle: WHS-Befragung, 2016

Aus dem Ergebnis der Fragebogenaktion und auch aus spontanen Äußerungen von Bewohnern im Untersuchungsgebiet anlässlich der Bestandsaufnahme kann nicht direkt von einer positiven Einstellung zur Sanierung ausgegangen werden. 41,4 % können sich jedoch vorstellen bei einer Sanierung mitzuwirken. Der Grad der Mitwirkungsbereitschaft sollte zu gegebener Zeit durch eine intensive Beratung und auch durch Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

5. Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und gemäß § 139 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB wurde mit Schreiben vom 08.03.2016 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben.

Es wurden 26 TÖBs beteiligt, von denen 23 geantwortet haben. 17 der TÖBs haben lediglich geäußert, dass keine Bedenken bestehen bzw. deren Anliegen nicht verletzt werden. Die übrigen 5 Stellungnahmen waren im Wesentlichen nachrichtliche Stellungnahmen und machen auf eventuelle Probleme im Umweltschutz und Bedeutung des Denkmalschutzes aufmerksam.

Die Stellungnahmen beinhalten Hinweise zu den Planungen im Untersuchungsgebiet. Es werden seitens der Träger keine Bedenken geäußert. Die Inhalte, Stellungnahmen zur Übersicht (ausführlich im Anhang) in Zusammenfassung:

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Stellungnahmen / Anregungen
1	Regierungspräsidium Stuttgart – Referat 21	09.03.	x	Betroffenheit Abt. 4 Autobahnen und Straßen, Ausnahme/Befreiung im Artenschutz noch unbekannt (Abt. 5)
	Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. Wirtschaft und Verkehr	15.04.	x	Landwirtschaftliche Belange vorhanden, Straßenraumumgestaltungen absprechen
2	Regierungspräsidium Stuttgart – Amt für Denkmalpflege	20.04.	x	Denkmalschutzanliegen im Gebiet vorhanden und zu beachten!
3	Regierungspräsidium Freiburg	14.04.	x	
4	Regionalverband Heilbronn-Franken	15.04.	x	(Beteiligung bei Einzelhandels-großprojekten)
5	Landratsamt Schwäbisch Hall	09.05.	x	Artenschutzuntersuchungen notwendig, enge Zusammenarbeit wünschenswert
6	Landratsamt Schwäbisch Hall	16.03.	x	
7	Stadt Crailsheim			

8	Stadtwerke Crailsheim GmbH			
9	Netzgesellschaft Ostwürttemberg GmbH	18.04.	x	
10	Zweckverband Wasserversorgung Jagstgruppe	17.03.	X	
11	Zweckverband Nordostwasserversorgung Crailsheim	06.04.	x	Anlagen der NOW werden nicht tangiert
12	terranets bw GmbH	15.03.	X	
13	Deutsche Telekom Technik GmbH	15.04.	x	Vorgehen evtl. mit Telekom abstimmen
14	unitymedia Kabel BW	14.03.	x	
15	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	14.03.	x	
16	Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken	06.04.	x	
17	Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH	22.03.	x	Barrierefreiheit im ÖPNV wichtig
18	Gemeindeverwaltung Frankenhardt	11.03.	x	
19	Gemeindeverwaltung Satteldorf			
20	Gemeindeverwaltung Stimpfach	18.03.	x	
21	Gemeindeverwaltung Kreßberg	11.04.	x	
22	Gemeindeverwaltung Fichtenau	14.03.	x	
23	Stadtverwaltung Ilshofen	07.04.	x	
24	Stadtverwaltung Kirchberg / Jagst	15.03.	x	
25	Stadtverwaltung Vellberg	10.03.	x	

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Sanierung des Gebietes unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würden. Naturschutzrechtliche Belange können nach derzeitiger Einschätzung insbesondere in Neuordnungsbereichen tangiert sein. Gerade für die Neuordnungsbereiche wird voraussichtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich werden. In diesem Verfahren werden die relevanten Belange intensiv geprüft werden. Im Übrigen werden bei Einzelvorhaben die jeweiligen Belange geprüft.

Die Belange der Bewohner und Betriebe werden im Rahmen der Sanierung beachtet. Erforderlichenfalls werden diese im Sozialplan Berücksichtigung finden.

Den Belangen des **Denkmalschutzes** wird im Sinne einer erhaltenden Erneuerung besonders Rechnung getragen werden. Vorhaben an bzw. in der Umgebung von Denkmalen werden in dieser Hinsicht besonders geprüft werden. Der Denkmalschutz wird insbesondere bei Baugenehmigungsverfahren weiter beteiligt.

Die gegebenen Anregungen werden im weiteren Verlauf der Sanierung zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

6. Bestandsanalyse

Das Stadtbild im Bereich des Untersuchungsgebietes weist im Wesentlichen eine heterogene Struktur auf und wird überwiegend von der großen Freifläche des Volksfestplatzes geprägt.

Im Süden und Westen wird das Plangebiet durch kleinteilige Bebauung entlang der Schillerstraße und der Schönebürgstraße begrenzt. Durch die Erweiterung kamen darüber hinaus einzelne Gebäude an der Karlstraße hinzu. Der Schwerpunkt der Bebauung liegt im Bereich der Kreuzung dieser Straßen. Im Norden ist der Bereich von locker angeordneten großdimensionierten Einzelbaukörpern beherrscht. Im Süd-Osten wird der Platz durch große, private Hausgärten mit starker Durchgrünung begrenzt. Im Nord-Osten geht der Volksfestplatz in ein Sport- und Freizeitareal über.

6.1 Verkehr

Sowohl die Schönebürgstraße (L1066) als auch die Schillerstraße (B290) haben die Funktion, den überregionalen Verkehr aufzunehmen. Gleichzeitig stellen sie für die Innenstadt die Haupteinschließung dar, für das Untersuchungsgebiet sind darüber hinaus die Blaufelder Straße (B290) und die Beuerlbacher Straße von Bedeutung. Wesentlichen Anteil am hohen Verkehrsaufkommen hat der städtische Ziel-, Quell- und Binnenverkehr. Ein besonders belasteter Knotenpunkt ist der Kreuzungsbereich der Schiller- und der Schönebürgstraße, für welchen allerdings im Verkehrsentwicklungskonzept 2013 keine weiteren Maßnahmen vorgesehen sind.

Neben diesen übergeordneten Straßenzügen befinden sich weitere Straßen, wie die Ludwigstraße, Hugo-Sachs-Straße, Alter Friedhofweg, Im Wasserstall und Am Volksfestplatz innerhalb des Untersuchungsgebietes. Zudem gibt es abgehend von der Schönebürgstraße diverse private Anwohnerstraßen und den Ziegelweg im Untersuchungsgebiet.

6.1.1 Straßenraumgestaltung

Abbildung 7: Schönebürgstraße – Kreuzung Schillerstraße



Quelle: WHS, April 2016

Abbildung 8: Schönebürgstraße – Fußgängerüberquerung



Quelle: Stadt, Juli 2016

Der Straßenraum wird vor allem durch die Größe der Straßen dominiert. Unterbrochen werden diese Hauptstraßen durch Ampeln und Fußgängerüberwegen. Innerhalb der Wohnbebauung gibt es kleinteiligere Straßenstrukturen mit teilweise ungetrennten Bereichen für alle Verkehrsteilnehmer.

Parkierungsfläche ist neben dem Volksfestplatz auf Seitenbereichen der Karlstraße vorhanden. Die Anwohner parken zumeist in ihrer Einfahrt oder vor ihrem Grundstück. Eine weitere öffentliche Parkfläche gibt es nicht. Öffentliche Grünelemente sind innerhalb des Straßenraums nicht zu finden.

6.1.2 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Crailsheim profitiert mit seinem Bahnhof von dem Anschluss an den Regional- und Fernverkehr. Hier verläuft die IC-Linie 61 Karlsruhe – Nürnberg (München). Im Nahverkehr gibt es eine Linie von Crailsheim nach Heilbronn (Hohenlohebahn), eine von Crailsheim nach Nürnberg (Rems- und Jagstbahn), eine Richtung Obere Jagst (Obere Jagstbahn) und eine über Lauda nach Aschaffenburg (Tauberbahn). 3 Buslinien verbinden das Stadtgebiet im 30-Minuten-Takt und es ist eine Nachtbuslinie vorhanden.

6.1.3 Ruhender Verkehr

Prägend für das Untersuchungsgebiet ist der zentrale Parkplatz für Pkws, der Volksfestplatz. Ungefähr ein Fünftel der Fläche des Untersuchungsgebietes ist durch Straßen- und Parkplatzflächen versiegelt. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wird geprüft, inwieweit die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche auch künftig dieser Funktion entsprechen muss. Eine weitere größere Parkfläche befindet sich am Norma-Supermarkt.

Einen großen Zeitraum im Jahr dient das Volksfestareal als Parkplatz. Mit einer Vielzahl an kostenlosen und stadtnahen öffentlichen Parkplätzen kommt diesem eine bedeutende Rolle als Parkierungsschwerpunkt für die gesamte Innenstadt und die angrenzenden Bereiche zu.

Das Areal lässt sich als extensiv genutzte Freifläche charakterisieren. Unter städtebaulichen Aspekten kann das gegenwärtige Erscheinungsbild des Platzes als sehr unbefriedigend bis nahezu störend bewertet werden.

Abbildung 9: Volksfestplatz, als Parkplatz mit Festzelt im Hintergrund



Quelle: WHS, September 2014

6.1.4 Situation für Fußgänger / Fußwege

Auch auf dem Volksfestplatz ist der Zustand nicht optimal, da durch „wildes Parken“ und einem relativ hohen Verkehrsaufkommen die Überquerung des Platzes für Fußgänger (und Radfahrer) schwierig ist.

6.2 Städtebauliche Mängel und Konflikte

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der vorgenommenen Erhebungen und Datenauswertungen werden die Mängel und Konfliktbereiche im Untersuchungsgebiet im Folgenden zusammengetragen. Außerdem wurde bereits im Teil 4 der Fragebogenauswertung auf die Meinungen der Bewohner diesbezüglich eingegangen.

6.2.1 Defizite in der Siedlungsstruktur

Das Quartier bildet weder nach seiner Art, noch nach seiner Gestaltung oder Form eine Einheit.

Dienstleistung und Handel haben im Kreuzungsbereich der Schiller- und Schönebürgstraße ihren Schwerpunkt. Die gewerbliche Nutzung ist in der Regel im Erdgeschoss angesiedelt. In den Obergeschossen finden sich Dienstleistungs- und Wohnnutzungen.

Diese Nutzungsmischung entspricht weitgehend den städtebaulichen Vorstellungen im Bezug auf ein Kernstadtgebiet. Wobei zu den Wohnquartieren in der Schiller- und Beuerlbacher Straße unterschieden werden muss. Auf Grund der Nähe zum Zentrum kann nur von einem geringen Nachteil ausgegangen werden.

Nach der Gebäudenutzung ist auch die Bebauungsdichte unterschiedlich und weist, wie bereits erwähnt, im Bereich des Volksfestplatzes erhebliche Mängel auf. Auch fehlen außerhalb des Friedhofs und der Fläche an der Stadtmauer nennenswerte Grün- und Freiflächen.

6.2.2 Defizite an Gebäuden

Auffallend ist die Anzahl von Gebäuden mit mittlerer Bausubstanz im Untersuchungsgebiet. Dabei spielt nicht nur die äußere Erscheinung der Gebäude, sondern insbesondere auch der Rückstand an grundlegenden Modernisierungen und energetischen Sanierungen eine bedeutende Rolle.

Eine Bebauung mit zahlreichen Nebengebäuden hat eine massive Unternutzung der Grundstücke zur Folge. Die hier möglicherweise bestehenden Flächenpotenziale könnten für den Wohnungsbau eine interessante Entwicklungsperspektive darstellen.

Abbildung 10: Ludwigstraße



Quelle: WHS, April 2016

Abbildung 11: Schillerstraße



Quelle: WHS, April 2016

6.2.3 Gebäudeleerstand

Im Rahmen der Begehungen und Erhebungen vor Ort wurden auch Gebäudeleerstände erfasst. Durch leerstehende Gebäude oder -teile verliert die Bausubstanz rasch an Qualität, was in der Folge den Sanierungsbedarf erhöht und größere Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung erforderlich macht.

Des Weiteren haben leerstehende Gebäude eine negative Wirkung auf das Umfeld, wodurch im Falle einer Häufung von Leerständen auch das Gesamtbild des Untersuchungsgebietes geprägt wird. Diese führt dann oftmals dazu, dass Investitionen insgesamt zurückgehalten werden. Leerstehende Gebäude sollten daher zügig einer neuer Nutzung zugeführt oder durch eine Neubebauung ersetzt werden.

Abbildung 12: Schillerstraße



Quelle: WHS, April 2016

Abbildung 13: Beuerlbacher Straße



Quelle: WHS, April 2016

6.2.4 Mögliche Konflikte mit Nutzungen

Bereits bei der Fragebogenauswertung fiel auf, dass durch den Volksfestplatz eine erhöhte Geräuschkulisse entsteht. Vor allem nächtliche Treffen und Veranstaltung erregen Ärgernis bei den Anwohnern. Auch Straßenlärm, z. B. von der Schillerstraße, wird als störend empfunden. Als weiterer Verursacher von Lärm kann der Zu- und Abfahrtsverkehr der Hakro-Arena gesehen werden, die unmittelbar im Osten des Volksfestplatzes liegt.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich wenige emittierende Gewerbebetriebe. Somit treten hier keine Konflikte auf. Crailsheim besitzt einen größeren Anteil an Einzelhändlern, die geräuscharm sind.

Wie bereits erwähnt, sind die Schillerstraße und die Schönebürgstraße Durchgangsstraßen für den überregionalen Verkehr und haben deswegen ein hohes Verkehrsaufkommen.

Abbildung 14: Kreuzung Schillerstraße -
Schönebürgstraße

Quelle: WHS, April 2016

Abbildung 15: Gewerbe an der Blaufelder
Straße

Quelle: WHS, April 2016

Abbildung 16: Volksfestplatz (vor der
Hakro-Arena)

Quelle: WHS, April 2016

Abbildung 17: Rückansicht Schönebürg-
straße (Norma-Parkplatz)

Quelle: WHS, April 2016

6.2.5 Störende und ortsfremde Gestaltung

Im Westen fehlt ein eigenständiger Übergang vom Stadtgebiet zum großen Volksfestplatz, der das kleinteilige städtebauliche Umfeld aufnimmt und aufwertet.

Es fehlt eine ansprechende Gestaltung und Gliederung der großen Fläche des Volksfestplatzes im Sinne eines Stadtelementes, das auch außerhalb des Volksfestes eine positive Ausstrahlung entwickelt.

Die Karlsberghalle mit dem Jugendbüro und dem angrenzenden ehemaligen katholischen Friedhof stehen als isolierte Elemente und bilden keine Einheit.

Der geplante Standort der Stadthalle, welche für das Mittelzentrum Crailsheim einen repräsentativen kulturellen Veranstaltungsort werden soll, bildet derzeit im Stadtgrundriss eine beachtliche Lücke und stört das städtebauliche Umfeld. Auf diese städtebauliche Lücke an der Schönebürgstraße als Verbindung zur Innenstadt, folgt der Standort der Jahnhalle und dem historischen Schulgebäude, welche derzeit unzureichend in den Straßenverlauf eingebunden sind.

6.2.6 Defizite im öffentlichen Raum

Eine öffentliche Grünfläche im Gebiet bietet, wie bereits erwähnt, lediglich der Ehrenfriedhof zwischen der Ludwigstraße und dem Alten Friedhofweg. Weitere kleinere öffentliche Grünflächen sind der alte katholische Friedhof, an der Beuerlbacher Straße und die Lammgärten, vor der Stadtmauer.

Die Sporteinrichtungen im Osten des Untersuchungsgebietes verfügen über eigene Parkierungsflächen, die über die Schönebürgstraße angefahren werden. Das übrige (geringe) Stellplatzangebot ist auf den Privatgrundstücken, vornehmlich in Garagen, anzutreffen. Über Fußwegverbindungen entlang der Karlstraße sowie über den Alten Friedhofweg ist eine fußläufige Anbindung an die Innenstadt gegeben. Darüber hinaus führen verschiedenen Wegverbindungen über das Sportgelände in die freie Landschaft.

Abbildung 18: Volksfestplatz (Parkierungsschwerpunkt)



Quelle: WHS, September 2014

Abbildung 19: Schönebürgstraße



Quelle: WHS, April 2016

7. Stadtentwicklungsplan - 2012

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und nach Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Crailsheim unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet. Der Stadtentwicklungsplan (STEP) ist keinesfalls als starre Planung zu verstehen; es dient als Leitlinie für mögliche Entwicklungen des Untersuchungsgebietes im städtebaulichen Gefüge und ist bei der weiteren Sanierungsdurchführung entsprechend fortzuschreiben.

Notwendig ist ein abgestimmter Ablauf der Einzelmaßnahmen, unter jeweiliger Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Bei allen Planungs- / Lösungsansätzen soll ein durchgängiges städtebauliches Prinzip erkennbar bleiben, wobei die Stadt Crailsheim durch planerische Vorgaben, gezielten Mitteleinsatz und durch die Aufwertung des Wohn- und Gewerbeumfeldes die Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessert.

7.1 Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten

Aus der Häufung von Missständen und Fehlentwicklungen und im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen ergeben sich Handlungsschwerpunkte / Prioritäten und damit Anhaltspunkte für den vorrangigen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel und für die weitere planerische Vorbereitung.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende **Sanierungsziele** angestrebt:

- Stärkung des Zentrums von Crailsheim im Bereich Schillerstraße und Schönebürgstraße, Profilierung der kommunalen Individualität, welche durch den Volksfestplatz mit seiner Nutzung für das fränkische Volksfest typisch ist, Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz (Altes Schulhaus), derzeit als Jugendzentrum genutzt.
- Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration durch Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes in Wohnquartieren – insbesondere unter Bündelung der Förderansätze der Wohnraumförderung,
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel (insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und zum altersgerechten Umbau von Wohnungen).
- Ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen insbesondere entlang der Schillerstraße und Schönebürgstraße.
- Neustrukturierung und Umnutzung baulich vorgenutzter Brachflächen, für den Wohnungsneubau und öffentliche Nutzungen (Stadthalle, Jahnhalle).

- Stabilisierung und Aufwertung bestehender Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

Im Fokus der Sanierung steht laut STEP die Aufwertung des Volksfestplatzes. Es soll ein grüner Rahmen auf Basis des Neuordnungskonzeptes, welches die Funktion und Nutzung des Platzes grünordnerisch ergänzt und stärkt, entstehen. Die Umsetzung, des in den Planungswerkstätten vorgeschlagenen Entwurfs eines Grünen Bandes mit Wegefläche für Fußgänger und Radfahrer wird angestrebt. Außerdem ist die Sanierung der Platzfläche und des südlich angrenzenden Quartiers vorgesehen.

7.2 Ziele für einzelne Quartiere der Östlichen Innenstadt

Quartier A1 „Kleiner Festplatz“

Ziele:

Ziel ist die Entwicklung eines eigenständigen Platzbereichs als Auftakt für den großen Volksfestplatz, der das kleinteilige städtebauliche Umfeld aufnimmt und aufwertet.

Nutzung:

Der kleine Festplatz soll einen Rahmen für Krämermärkte, Events etc. bieten, die aufgrund der Größe nicht in der Innenstadt stattfinden können.

Außerhalb der Feste und Events ist eine Nutzung als Parkplatz vorzusehen.

In den Bereichen A1, A2 oder A3 ist ein Wohnmobilstandort (evtl. Stromtankstelle) denkbar

Planungsansätze:

Untergliederung zwischen Vorplatz und „kleiner Festplatz“.

Verbesserung der Eingangssituation und hochwertige Gestaltung eines Vorplatzes als Auftakt gegenüber dem Ehrenfriedhof.

Einbindung der umgebenden Bereiche in einen einheitlichen Platzraum über die Straßenflächen hinweg (Ehrenfriedhof, St. Bonifatius-Kirche).

Quartier A2 „Großer Festplatz“

Ziele:

Ziel ist die ansprechende Gestaltung und Gliederung der großen Fläche im Sinne eines Stadtelementes, das auch außerhalb des Volksfestes eine positive Ausstrahlung entwickelt. Dennoch muss die Vielzahl der Anforderungen aus dem Betrieb des Volksfestes und der anderen unterjährigen Nutzungen berücksichtigt werden.

Nutzung:

Nutzung als Festplatz für Großveranstaltungen wie das Volksfest, Messen etc.

Außerhalb der Großveranstaltungen Nutzung als Großparkplatz.

Ggf. Nutzung als Wohnmobilstandort (evtl. Stromtankstelle) siehe A1

Planungsansätze:

Die zentrale Achse könnte mit einer unterschiedlichen Belagwahl und Baumpflanzungen betont werden.

Der zentrale Festplatz ist sinnvoll zu gliedern und an die o.g. Anforderungen anzupassen. Darüber hinaus sind insbesondere die Anforderungen des Fuß- und Radverkehrs mit in die Planung einzubeziehen. Gleichzeitig hat aber auch die Aufwertung des Platzbereichs eine hohe Priorität. Hier ist eine Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Materialitäten, dem Einsatz von Grünelementen (ggf. querlaufende Grünbänder mit einer geringen Breite) und eine flexible Anordnung der Gestaltungselemente notwendig.

Entwicklung eines Beleuchtungskonzeptes mit dem Ziel die bedeutsamen Fußverbindungen und die Fluchtwege zu unterstreichen und auch eine Gliederung des Platzbereiches in den Dunkelstunden zu erreichen.

Quartier A3 „Multifläche“Ziele:

Ziel ist die Entwicklung einer Multifläche im Randbereich des Volksfestplatzes mit den besonderen Anforderungen für die Aufstellung großer Zeltanlagen

Nutzung:

Nutzung für Messen, Zirkusbetriebe und als Standort für die großen Festzelte während des Volksfestes, falls erforderlich, in Kombination mit A2

Außerhalb der Großveranstaltungen Nutzung als Großparkplatz.

Ggf. Nutzung als Wohnmobilstandort (evtl. Stromtankstelle) siehe A1

Planungsansätze:

Die Fläche könnte als Schotterrasen ausgeführt werden.

Im Randbereich dieser Fläche ist eine Fußverbindung vom nördlich gelegenen Schulzentrum nach Süden vorzusehen und sinnvoll zu verknüpfen.

Die Wegeverbindungen sollen mit den gliedernden Elementen des großen Festplatzes korrespondieren.

Quartier B1 „Sport, (Jugend-)Kultur“

Ziele:

Die Karlsberghalle mit dem Jugendbüro und dem angrenzenden ehemaligen katholischen Friedhof soll als städtebauliche Einheit aufgewertet werden

Nutzung:

Karlsberghalle mit Jugendbüro.

Alter katholischen Friedhof und Trafostation.

Planungsansätze:

Entlang der Halle sind Fußwegverbindungen zu den umliegenden Gebieten zu definieren.

Es ist ein angemessener Umgang mit dem alten katholischen Friedhof zu erzielen bzw. die Einbindung in den umgebenden Festplatzbereich zu prüfen.

Die vorhandene Trafostation ist entsprechend städtebaulich aufzuwerten

Quartier B2 „Kultur, Sport“

Ziel für den Bereich der Stadthalle ist die Einbindung dieses für das Mittelzentrum repräsentativen kulturellen Veranstaltungsortes in den Stadtgrundriss und in das städtebauliche Umfeld. Dieses ist geprägt von der Schönebürgstraße als Verbindung zur Innenstadt, dem Standort für den Ersatzbau einer Sporthalle und dem historischen Schulgebäude

Nutzung:

Stadthalle, Ersatzbau für die Jahnhalle, historisches Schulgebäude, ergänzende Nutzungen.

Planungsansätze:

Ein Vorplatz der Stadthalle soll als repräsentativer Eingangsbereich zur stark befahrenen Schönebürgstraße dienen.

Stadthalle + Ersatzbau Jahnhalle sollen so angeordnet werden, dass sie Raumkanten zum Volksfestplatz bilden, aber auch ansprechende fußläufige Verbindungen ermöglichen.

Das historische Schulgebäude soll für eine angemessene Nutzung denkmalgerecht saniert, umgebaut und die Außenanlagen neu gestaltet werden.

Sofern die Flächen ausreichen, sind ergänzende Nutzungen denkbar.

Quartier B3 „Sport, Freizeitsport, Wellness“**Ziele:**

Ziel ist die Aufwertung des Vorbereiches und des Umfeldes der Sportarena. An ein erweitertes Sport- und Wellnessangebot kann gedacht werden.

Ziel ist die Aufwertung des Vorbereiches und des Umfeldes der Sportarena.

Nutzung:

Sportarena für Basketball mit ca. 1.700 Zuschauerplätzen, Sport- Fitness oder Wellnesseinrichtungen.

Planungsansätze:

Freiflächengestaltung unter Berücksichtigung der Wegeverbindungen und der angrenzenden Bereiche.

Quartier C1 „Wohnen und Arbeiten“**Ziele:**

Ziel für den Gesamtbereich ist die Ermöglichung größerer, zusammenhängender Einzelhandelsflächen mit einer größeren Grundfläche zur Stärkung der Einkaufsinnenstadt und des zentralen Versorgungsbereiches.

Nutzung:

Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen.

Planungsansätze:

Auf der Fläche des ehemaligen Landratsamtes ist als Auftakt zur „Einkaufsinnenstadt“ Einzelhandel wünschenswert (Eigentümer = Land).

Zu der straßenabgewandten Seite der Schillerstraße soll der bestehende Fußweg erhalten und akzentuiert werden.

Quartier C2 „Wohnen und Arbeiten“**Ziele:**

Ziel ist es, den Gebäudebestand in diesem Quartier zu erhalten, teilweise zu ersetzen. Insbesondere zum Volksfestplatz und im Innenbereich sind Ordnungsmaßnahmen mit ergänzender Neubebauung erforderlich. Fußläufige Verbindungen sollen verbessert werden

Nutzung:

Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen.

Planungsansätze:

Die bestehende Erschließung soll beibehalten werden.

Eine Fußverbindung zwischen der Stichstraße und dem Festplatzgelände ist hinsichtlich ihrer Notwendigkeit zu prüfen und ggf. vorzusehen.

Quartier C3 „Wohnen und Arbeiten“**Ziele:**

Ziel ist es die Bebauung entlang der Schönebürgstraße im Wesentlichen zu erhalten, teilweise zu ersetzen und eine zufriedenstellende Anbindung zwischen Markt und Volksfestplatz zu ermöglichen.

Nutzung:

Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen.

Planungsansätze:

Aufenthaltsqualität schaffen.

Die Detailgestaltung sollte so ausgeführt werden, dass kein rückwärtiger Bereich manifestiert wird.

Quartier C4 „Wohnen und Arbeiten“

Ziele:

Ziel ist es, durch Ordnungsmaßnahmen und Neubebauung die Gebäudesubstanz zu verbessern und durch adäquate Nutzungen das städtebauliche Umfeld der Stadthalle aufzuwerten.

Nutzung:

Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen

Planungsansätze:

Eine Blockrandbebauung in aufgelockerte Bauweise ist denkbar. Durch eine Öffnung zur Stadthalle können so ggf. hochwertige Aufenthaltsbereiche im Innenbereich entstehen.

Die Bebauung und Gestaltung soll sich dabei an einer hochwertigen Gastronomie orientieren.

Eine weitere Zufahrt zu dem Festplatzgelände ist auf Notwendigkeit zu prüfen und ggf. an geeigneter Stelle vorzusehen.

Quartier C5 „Wohnen und Arbeiten“

Ziele:

Das Quartier soll städtebaulich aufgewertet werden. Dabei sind sowohl Bestandssanierungen als auch Abriss und Neubauten denkbar.

Nutzung:

Überwiegend Wohnen.

Quartier C6 „Wohnen und Arbeiten“

Ziele:

Ziel ist es zur Blaufelder Straße auch weiterhin durch eine nichtstörende, innenstadtnahe Gewerbenutzung den Verkehrslärm von der zukünftigen rückwärtigen Wohnbebauung abzusichern. Durch Ordnungsmaßnahmen und Grundstücksneuordnungen soll die vorherrschende Gemengelage im rückwärtigen Raum aufgehoben werden (siehe Quartier D2).

Nutzung:

Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen, Gastronomie

Planungsansätze:

Zur vielbefahrenen Blaufelder Straße soll ein „Riegel“ mit Mischnutzung als Lärmschutz verbleiben.

Quartier D1 „Kernstadtnahes Wohnen“Ziele:

Die Weiterentwicklung der bisherigen Einrichtung für betreutes Wohnen hin zu einem Neubaukomplex mit vielfältigen sozialen Angeboten, kann im Rahmen des Sanierungsgebietes als wichtige soziale Einrichtung in der Innenstadt durch Ordnungsmaßnahmen unterstützt werden.

Ziel ist darüber hinaus das Quartier insgesamt städtebaulich aufzuwerten. Dabei sind sowohl Bestandssanierungen als auch Abriss und Neubauten denkbar.

Nutzung:

Wohnen, Soziale Einrichtungen.

Quartier D2 „Kernstadtnahes Wohnen“Ziele:

Ziel ist es, die Gemengelage durch Ordnungsmaßnahmen aufzulösen und überwiegend kernstadtnahes Wohnen mit einer höheren Dichte vorzusehen, wodurch auch Grundstücksneuordnungen notwendig werden.

Nutzung:

Wohnen, Dienstleistungen.

Planungsansätze:

Evtl. sind zusätzliche Erschließungsstraßen für die rückwärtigen Grundstücke vorzusehen.

Es soll eine kernstadttypische städtebauliche Dichte vorgesehen werden.

Quartier D3 „Kernstadtnahes Wohnen“Ziele:

Die homogene Wohnbebauung und soll weitestgehend erhalten bleiben.

Nutzung:

Wohnen.

Quartier D4 „Kernstadtnahes Wohnen“Ziele:

Ziel ist es durch die Verlagerung des Reit- und Fahrvereins im rückwärtigen Bereich ergänzende Wohnbebauung zu ermöglichen. Die bestehenden Wohngebäude sollen erhalten bleiben, bei den ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben kann durch Ordnungsmaßnahmen und Neubebauung evtl. eine rückwärtige Bebauung ermöglicht werden.

Nutzung:

Wohnen.

Planungsansätze:

Der Konflikt Sportlärm - Wohnbebauung ist in der weiteren Ausarbeitung zu beachten. Eine rückwärtige Bebauung und unterschiedliche Erschließungsansätze sind zu überprüfen.

Eine weitere Zufahrt zum dem Festplatzgelände ist hinsichtlich der Notwendigkeit und der möglichen Lage zu überprüfen

Quartier D5 „Kernstadtnahes Wohnen“Ziele:

Ziel ist eine Neubebauung mit einer verdichteten, aber gleichzeitig aufgelockerten Struktur (z.B. Stadtvillen) zu ermöglichen. Die Erschließung kann von Süden von der Schönebürgstraße erfolgen, zur Umsetzung werden teilweise Ordnungsmaßnahmen erforderlich.

Nutzung:

Wohnen.

Planungsansätze:

Aufgelockerte Bebauung, um den Charakter der damaligen Ziegelvorstadt fortsetzen.


Die bisher angedachte Erschließung der Fläche von Westen her ist aufgrund des Neubaus des Wohnheims nicht mehr möglich.


Wegeverbindungen von dem Wohngebiet zu der Fußverbindung des „Grünen Bandes“ sollten vorgesehen werden.


LEGENDE

 Sanierungsgebiet

 A Platzflächen


 B Sondernutzungen

 C Wohnen + Arbeiten

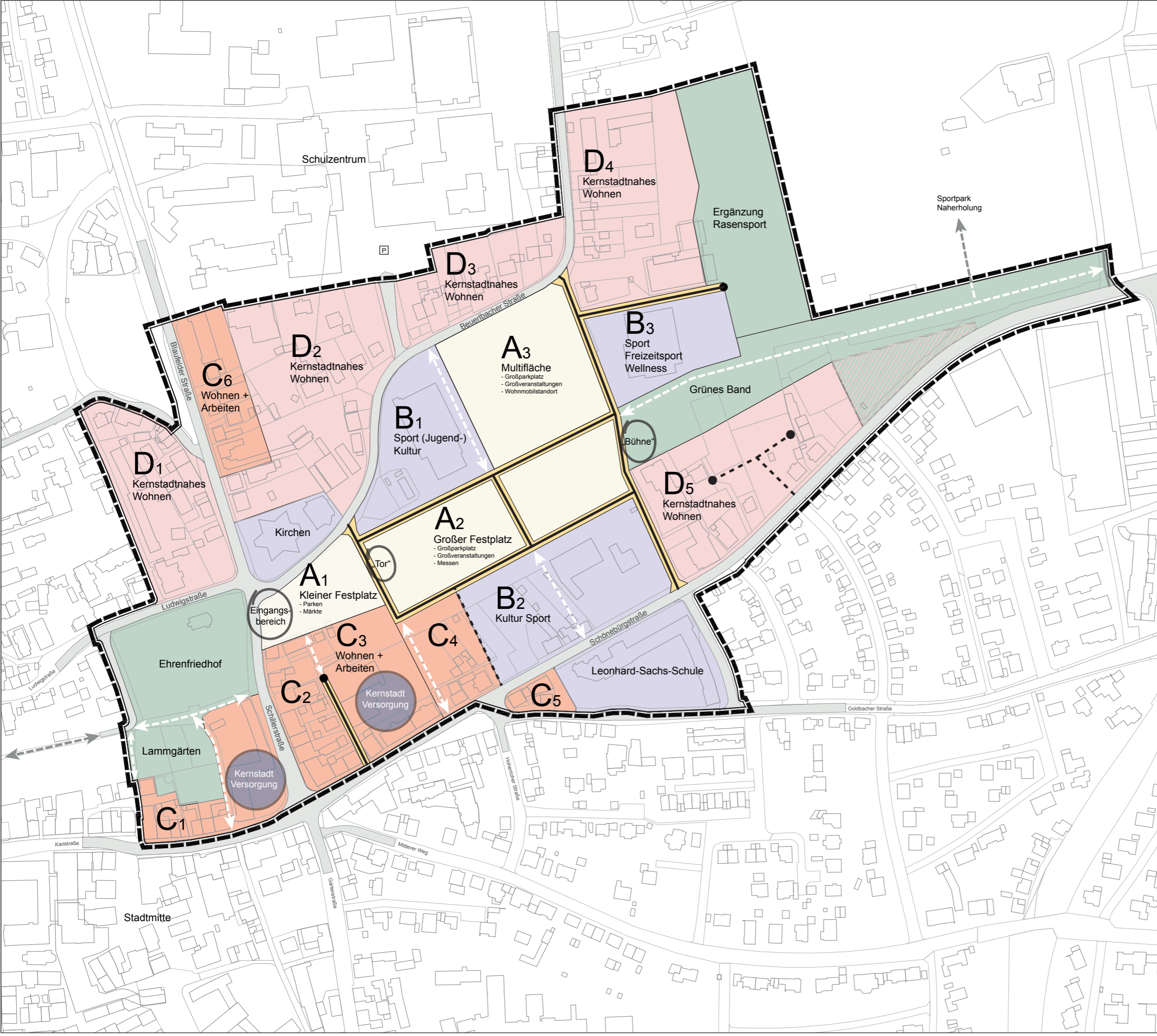
 D Kernstadtnahes Wohnen

 Hauptfahrschließung

 Wegenetz

 Sonderbereiche

0 25 50 100 Meter



8. Maßnahmenprogramm

Aus dem vorstehend dargestellten Neuordnungskonzept leiten sich folgende Maßnahmen ab, welche eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erforderlich erscheinen lassen.

8.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

8.1.1 Bodenordnungsmaßnahmen

Im Plangebiet sind umfangreiche bodenordnerische Maßnahmen erforderlich, um die angestrebte Neubebauung realisieren zu können. Dazu erscheint die Durchführung von freiwilligen Umlegungsverfahren als sinnvoll. Wichtige Teilbereiche der Quartiere im Untersuchungsgebiet, insbesondere die Quartiere C3, D1 und D2, beinhalten private Flächen, bei denen ein Ankauf bzw. eine Neuordnung erforderlich ist.

Eine Veränderung der bestehenden Grenzen zwischen privaten Grundstücken und städtischen Verkehrsflächen im Rahmen der Neugestaltung von Straßen und Plätzen ist unter Umständen erforderlich. Eine Detailplanung bleibt jedoch abzuwarten.

Die Bodenordnungsmaßnahmen sind durch entsprechende Bebauungsplanverfahren vorzubereiten.

8.1.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben

Durch die vorgesehene umfassende Neuordnung, insbesondere im Bereich „Schönebürgstraße“ (Quartiere C3, B2 und D5), könnte der Umzug von Bewohnern und Betrieben erforderlich werden. Erforderlichenfalls sollten die unvermeidbaren Umzüge und Betriebsverlagerungen durch angemessene Entschädigungen im Rahmen der Sanierungsdurchführung unterstützt werden.

8.1.3 Freilegung von Grundstücken

Der umfangreiche Abbruch von Gebäuden zur Vorbereitung einer Neubebauung ist erforderlich. Diese sind schwerpunktmäßig im Bereich der „Schönebürgstraße“ (Quartier C3, B2 und D5) vorgesehen. Auch die Entwicklung des nordöstlichen Quartiers D4 ist entsprechend vorzubereiten. Auch im Bereich der Schillerstraße auf Höhe des Ehrenfriedhofs (Quartier C1, C2) sind durchgreifende Ordnungsmaßnahmen angedacht.

8.1.4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Die erforderlichen Änderungen sowie die vorgeschlagenen Bereiche sind im Neuordnungskonzept dargestellt.

8.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

8.2.1 Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

Für die privaten Wohn- und Geschäftshäuser im Kreuzungsbereich der Schiller- und Schönebürgstraße ergibt sich ein erhöhter Handlungsbedarf aus dem Lärmaktionsplan. Eine Verbesserung ist hier vorrangig aus den hierfür einschlägigen Programmen zu finanzieren. Weiterer Modernisierungsbedarf im Gebiet, insbesondere bei den vom Landesdenkmalamt als erhaltenswert benannten Gebäuden, ist im Einzelfall zu prüfen. Neben einer Förderung im Rahmen der Sanierung sind auch andere Förderprogramme und steuerliche Vergünstigungen (§ 7h EStG) einsetzbar. Für die bauliche Erneuerung öffentlicher Gebäude (z.B. altes Schulhaus, heute Jugendzentrum) können Städtebaufördermittel vorrangig eingesetzt werden.

8.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten

Eine umfangreiche Neubebauung im Bereich „Schönebürgstraße“ soll die innerstädtische Wohnfunktion stärken. Eine punktuelle Neubebauung an Stelle von untergenutzter oder städtebaulich störender Gebäude kann die Funktion der Innenstadt nachhaltig stärken.

8.2.3 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Ein erklärtes Ziel der Stadt ist der Neubau einer Stadthalle im Plangebiet. Die hierfür erforderlichen Grunderwerbe wurden durch die Stadt im Laufe der zurückliegenden Jahre getätigt. Ebenso soll ein Ersatzbau für die Jahnhalle errichtet werden. Diese Maßnahmen sind im STEP von 2016 bis 2025 vorgesehen. Zur Sicherung der städtebaulichen und funktionalen Qualität sollte auf die Möglichkeit eines konkurrierenden Planungsverfahrens zurückgegriffen werden. Die Finanzierung erscheint für die Stadt nur bei Bereitstellung entsprechender Städtebauförderungsmittel möglich.

9. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

9.1 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Die städtebaulichen Missstände (Funktions- und Substanzmängel) wurden, ebenso wie die zu verfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen, vorstehend aufgezeigt. Aus der Beteiligung der Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibenden und sonstiger Nutzungsberechtigter hat sich eine ausreichende Mitwirkungsbereitschaft für die Erreichung der angestrebten Zielsetzungen ergeben.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde für die Realisierung der nach diesem Bericht und dem STEP angestrebten Sanierungsmaßnahmen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet. Aus dieser wurde der für die städtebauliche Erneuerung erforderliche Förderrahmen abgeleitet.

Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von rd. 24,4 ha auf. Eine Veränderung der Gebietsabgrenzung erscheint nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen nicht sinnvoll zu sein, da die festgestellten Missstände und Mängel im privaten und öffentlichen Bereich nahezu gleichmäßig über das gesamte Gebiet verteilt sind.

Das so abgegrenzte Sanierungsgebiet hätte den Vorteil, dass mit den Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den im Eigentum der Kommune befindlichen Flächen gleichzeitig an mehreren Stellen begonnen werden kann. Bei dem bewilligten Fördervolumen von 1.000.000 € ist hinsichtlich des Mitteleinsatzes zu berücksichtigen, dass nicht alle städtebaulichen Missstände und Mängel abschließend behoben werden können, sondern dass es darauf ankommt, die weitere eigenständige Entwicklung und Regeneration des Gebietes durch geeignete Maßnahmen / Prioritäten wieder in Gang zu setzen.

Es wird davon ausgegangen, dass die innerhalb dieses zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Östliche Innenstadt“ vorgesehenen Maßnahmen mit dem beantragten Förderrahmen und der Ausbildung von Prioritäten zügig begonnen werden können. Um das Defizit zwischen benötigtem und bewilligtem Förderrahmen auszugleichen, ist mittelfristig eine Aufstockung des bewilligten Förderrahmens zu beantragen. Ebenso ist die Möglichkeit des Einsatzes von Fördermitteln aus anderen Programmen (z. B. zur energetischen Verbesserung von Gebäuden) sowie steuerliche Vergünstigungen (§ 7h EStG) zur weiteren Finanzierung fortlaufend und im Einzelfall zu prüfen.

Der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sollte kurzfristig gefasst werden, um die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und die Verwendung der zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel rechtssicher umsetzen zu können. Im weiteren Verfahren der Sanierung wären dann die Betroffenen auch durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit, mittels Einzelgesprächen und Informationsveranstaltungen über die Sanierungsabsichten und das Sanierungsverfahren weiter zu unterrichten, um die bestehende Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft in der Bevölkerung und bei den Beteiligten weiter zu verbessern.

Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan und ist deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet.

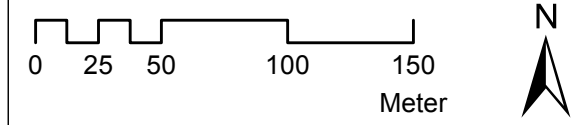


Stadt Crailsheim

Vorbereitende Untersuchungen "Östliche Innenstadt"

Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet

 Gebietsabgrenzung



9.2 Durchführungsfrist

Durch Gemeinderatsbeschluss ist gemäß § 142 (3) BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen.

Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der städtebaulichen Erneuerung beträgt derzeit der Bewilligungszeitraum 8 Jahre. Dieser wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert. Die Programmaufnahme erfolgte zum 01.01.2015.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Das Ende der Durchführungsfrist sollte derzeit auf den 31.12.2027 festgelegt werden.

Kann die Sanierung – wider erwarten – nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist ggf. durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

9.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wahl Sanierungsverfahren

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („**klassisches Verfahren**“) oder
- das „**vereinfachte Sanierungsverfahren**“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d. h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „klassischen Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Abs. 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

„Klassisches“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),

- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

„Vereinfachtes“ Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle.

Hat sich die Kommune für die Sanierung nach dem „vereinfachten Verfahren“ entschlossen, so stehen ihr hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch;
- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung;

- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Kommune auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wie oben bereits dargelegt, muss die Kommune die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung „Östliche Innenstadt“ der Stadt Crailsheim sind oben bereits skizziert; diese sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel,
- Entwicklung untergenutzter Bereiche für öffentliche Zwecke und Wohnen,
- Erhalt und Ausbau der gewachsenen Versorgungsstrukturen,
- Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude; Abbruch und städtebaulich angepasste Neubebauung; unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte.

Neben den bereits im Besitz der Stadt Crailsheim befindlichen Grundstücksflächen werden zur Aufwertung des öffentlichen Raums und für Neuordnungs- und Erschließungsanlagen eventuell Grundstücke bzw. Teilflächen zu erwerben sein. Aus diesem Grund wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 Abs. 1 u. 3 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert).

Die im investiven Bereich geplanten privaten Maßnahmen sind grundsätzlich auch heute bereits im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich.

In Teilbereichen ist durch die Stadt Crailsheim beabsichtigt, Grundstücksneuordnungen durchzuführen und neue Erschließungsanlagen herzustellen. Diese Maßnahmen führen zu einer besseren Ausnutzung oder Bebaubarkeit und damit zu einer Bodenwerterhöhung. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung der Grundstücke kann somit nicht ausgeschlossen werden.

Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte erscheinen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB für die Sanierungsdurchführung im Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ erforderlich. Es wird daher empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im klassischen Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchzuführen.

Aus den in den vorausgegangenen Kapiteln erwähnten Gründen wird empfohlen, nachfolgende Sanierungssatzung in dieser Form zu beschließen.

Entwurf der Sanierungssatzung

S A T Z U N G

der Stadt Crailsheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Östliche Innenstadt“.

Auf Grund des § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Crailsheim in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung:

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Östliche Innenstadt“

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt 24,4 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Östliche Innenstadt“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Abgrenzung Sanierungsgebiet“ vom 06.07.2016 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigelegt.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hinweise:

1. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die besonderen sanierungsrechtlichen Bestimmungen hinzuweisen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

10. Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

Gemäß § 141 Baugesetzbuch sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch. Danach soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan). Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen (vgl. Sanierungsziele oben).

Die hieraus zu entwickelnden Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein. Sobald dann im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (zum Beispiel Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, erleichtertes Enteignungsverfahren), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen bekanntermaßen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet überhaupt davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden.

Die Maßnahmen zur Attraktivierung des Straßenraumes und Wohn- und Arbeitsumfeldes beschränken sich im Wesentlichen auf öffentliche Flächen, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

Über Entschädigungsleistungen für Gebäudesubstanzverluste können in aller Regel sowohl Anreize zur Schaffung von privaten Freiflächen durch den Abbruch von ungenutzten Nebengebäuden oder den Neu- bzw. Umbau auf das tatsächlich benötigte Maß gegeben, als auch soziale Härten für die Eigentümer ausgeschlossen werden.

Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote verzichtet werden sollte, dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z.B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Bei der sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbe ist stets darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch diese Maßnahmen nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich, ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort aktive Unterstützung durch die Gemeinde angebracht.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen.

Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

10.1 Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung für das Gebiet „Östliche Innenstadt“ vorgeschlagen:

1. Behandlung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Stadt Crailsheim, insbesondere zustimmende Kenntnisnahme zum Stadtentwicklungsplan - STEP als Planungsleitlinie für die Sanierungsdurchführung.
2. Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung.
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung mit Hinweisen zum Durchführungszeitpunkt.
4. Mitteilung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.
5. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Information über die Sanierungsabsichten (z. B. Sanierungsbroschüre, u. a.).

11. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen und des erarbeiteten Maßnahmen- und integrierem Stadtentwicklungsplan aufgrund von Erfahrungswerten Kostenansätze für die Sanierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen.

Es wurden alle derzeit einschätzbaren Aufwendungen und Einnahmen ermittelt. Unter Zugrundelegung der Städtebauförderungsrichtlinie Baden-Württemberg (StBauFR) wurden die zuwendungsfähigen Kosten sowie die anzurechnenden Einnahmen ermittelt. Bei Neugestaltungsmaßnahmen der Straßen bzw. der Herstellung öffentlicher Stellplätze wurden die Flächen überschlägig ermittelt. Als Kostenansatz wurde, sofern die Kosten nicht geringer geschätzt wurden, die Obergrenze von maximal 150,00 € / m² nach Städtebauförderungsrichtlinie zugrunde gelegt. Die tatsächlichen Kosten und die Förderobergrenzen können auch hier erst vor Durchführung der Einzelmaßnahmen exakt ermittelt werden.

In der nachstehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die förderfähigen Ausgaben eingestellt. Der Stadt Crailsheim wird empfohlen, in Kenntnis des zur Verfügung stehenden Förderrahmens, die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung und Prioritäten bei der Umsetzung festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von rund 19.750.000 €.

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Stadt Crailsheim neben dem 40 %-igen Eigenanteil des Förderrahmens von derzeit 1.666.666 € auch die ggf. nicht durch den Förderrahmen (zukünftige Erhöhungen vorbehalten) gedeckten sowie die nicht zuwendungsfähigen Eigenanteile bei eigenen Maßnahmen zu tragen hat.

Auf dieser Grundlage wird vorläufig von folgenden sanierungsbedingten Ausgaben- und Einnahmenansätzen ausgegangen:

I. Sanierungsbedingte Ausgaben	TEUR – gesamt –
1. Vorbereitende Untersuchungen	21,8
2. Weitere Vorbereitung der Sanierung	470,2
3. Grunderwerbe	0,0
4. Ordnungsmaßnahmen	10.567,7
5. Baumaßnahmen	6.754,5
6. Sonstige Maßnahmen	0,0
7. Sanierungsträger	814,4
<i>Sanierungsbedingte Ausgaben (Gesamt)</i>	<i>18.628,6</i>
II. Sanierungsbedingte Einnahmen	
1. Grundstückserlöse	0,0
2. Darlehensrückflüsse	0,0
3. Sonstige Einnahmen (Ausgleichsbeträge)	1.528,6
<i>Sanierungsbedingte Einnahmen (Gesamt)</i>	<i>1.528,6</i>
III. Förderrahmen	17.100,0
<i>(Nachrichtlich bisher anerkannter Förderrahmen)</i>	<i>1.666,7</i>

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im jährlich zu erstellenden Sachstandsbericht nach dem Stand der jeweiligen Planungen fortzuschreiben und an das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg weiterzuleiten. Erforderlichenfalls sind Erhöhungen der Finanzhilfen zu beantragen.

ANHANG

Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Peter-Uwe Blank
Per Email

Esslingen 19.04.2016
Name Dr. Martin Hahn
Durchwahl 0711 904-45183
Aktenzeichen Pl.2532-Ha
(Bitte bei Antwort angeben)

** Crailsheim (SHA) - Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet Östliche
Innenstadt; Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentli-
cher Belange gem. § 139 BauGB**

Ihr Schreiben vom 08.03.2016; AZ: -

Sehr geehrter Herr Blank,

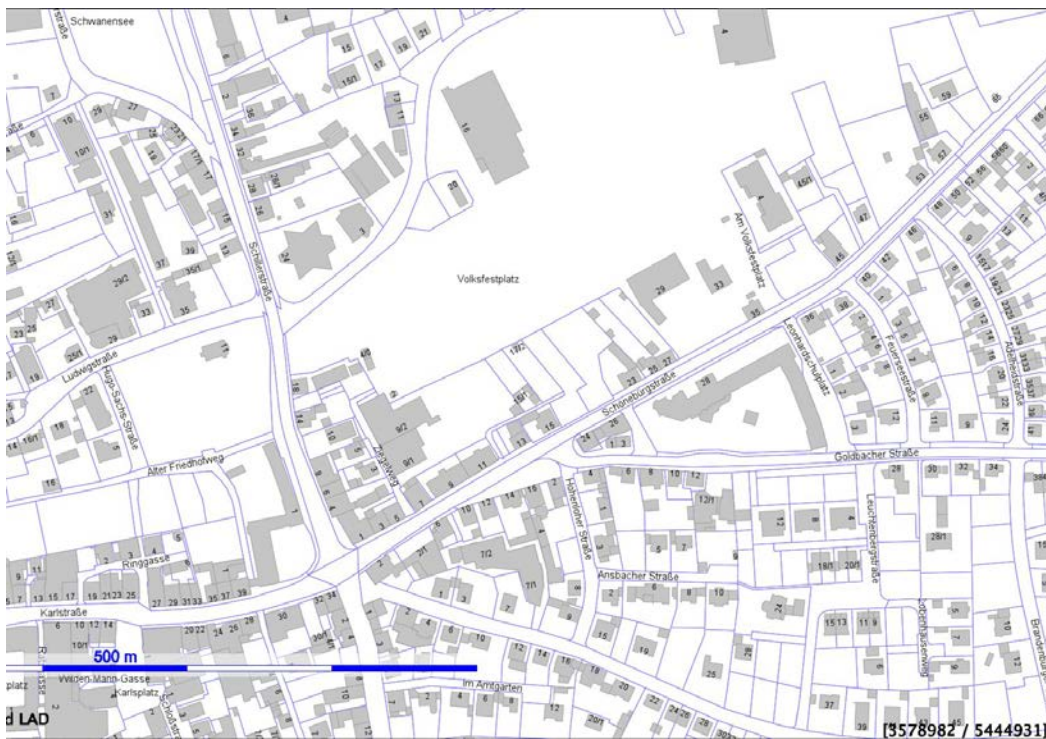
vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Sanierungsgebietes am östlichen Stadtrand von Crailsheim.

Das Untersuchungsgebiet umfasst kleine Bereiche des historischen, nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs wiederaufgebauten Stadtkerns, dessen Stadtbefestigung mit Mauer und ehemaligem Grabenbereich eindrucksvoll erhalten ist. Daran schließen sich vorstädtische Situationen an: an der Schillerstraße mit einer Bebauung, die im Kern auf das 18. Jahrhundert zurückgeht und im 19. Jahrhundert verdichtet wird; an der Schöneburgstraße eine Stadterweiterung ebenfalls des 18. Jahrhunderts, die im späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts nach Osten erweitert wird. Neben wenigen Kulturdenkmälern veranschaulichen eine ganze Reihe von erhaltenswerten Gebäuden diese Stadtentwicklung im östlichen Bereich von Crailsheim. Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet von einem sehr heterogenen Baubestand aus verschiedenen Epochen gekennzeichnet, vom mittelalterlichen Stadtturm bis zur modernen Kirche der 1960er Jahre.

Der Vergleich des historischen Katasterplans von 1829 mit dem von 2016 macht deutlich, dass sich die damaligen Hauptwegeverbindungen im heutigen Straßennetz wiederfinden, die Bebauung jedoch eine völlig andersartige ist. Nur wenige inselhafte Reste der einstigen vorstädtischen Situation haben sich erhalten, neben einigen Gebäuden insbesondere der alte Friedhof von Crailsheim.



Katasterplan 1829



Katasterplan 2016

Folgende **historische Platz- und Straßenräume** innerhalb des Sanierungsgebietes sind von besonderer Relevanz:



Stadtbefestigung:

Eindrucksvoll erhaltene Stadtbefestigung mit Turm, Mauer und vorgelagerten, ummauerten Gärten (ehem. Graben) als Zeugnis der Stadt- und Rechtsgeschichte Crailsheims.



Schillerstraße:

Vorstädtische, handwerklich-agrarisch bzw. frühindustriell geprägte Bebauung, im Kern aus dem 18. stammend, als typische Siedlungserweiterung dieser Zeit an den Ausfallstraßen.



Schönebürgstraße:

Stadterweiterung im Osten entlang der Ausfallstraße nach Ansbach, ausgehend von einer vorstädtischen Situation rund um den Gasthof Zur Krone, auch Ziegelvorstadt genannt (Bereich ehem. Ziegeleien), und dem benachbarten einstigen Feuersee; Gebäude stammen aus der Zeit um 1800 sowie jüngere Bauten des späten 19. und frühen 20. Jhs. bis hin zum stadtbildprägenden Schulbau von 1903 bzw. 1951/53.



Stadteingang im Osten:

Am unmittelbaren Stadteingang in den historischen Stadtkern anstelle einer einst kleinteiligen Bebauung das Landratsamt als wichtiger öffentlicher Bau 1953 mit vorgelagerter Frei-/Grünfläche erbaut.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die folgenden **Kulturdenkmale bzw. Prüffälle der Bau- und Kunstdenkmalpflege:**



Alter Friedhofweg, Gärten:

Der Graben als Teil der Crailsheimer Stadtbefestigung war auf der Nord- und Ostseite der Stadt, den topografisch bedingten Hauptangriffsseiten, zu einem Doppelgraben erweitert. Nach den Angaben im Heimatbuch wurden diese Festungsgräben 1754 "zu Gärten gemacht". Die anfangs, durch einen Zaun eingefriedeten Gärten waren spätestens 1828/ 29 ummauert - eine Situation, die noch heute annähernd vollständig überliefert ist.



Die in der Barockzeit gegründeten Gartenanlagen besitzen als ummauerte historische Freiflächen ortsgeschichtliche und gartengeschichtliche Bedeutung; als Sachgesamtheit stellen sie ein Kulturdenkmal aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen dar; ihre Erhaltung liegt insbesondere wegen ihres dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse.



Ringgasse 4, 6, 5, Stadtbefestigung:

Crailheims Stadterhebung erfolgte im Jahre 1338 durch Kaiser Ludwig den Bayer. Kurz darauf, um die Mitte des 14. Jahrhunderts, begann man mit der Befestigung der Stadt - sie umschloss ein unregelmäßiges Viereck, mit höheren Türmen an den vier Ecken (von denen der Diebsturm erhalten ist), elf Bastionen und neun kleineren Türmen, mit Ringmauer (versehen mit überdachtem Gang), Zwingermauern, Graben und Wall. Im 15. Jahrhundert sind Verstärkungen und Ausbesserungen erfolgt: 1410 erbaute man den Badturm (Jagststraße 13), 1454 das Vorwerk am Unteren Tor und dem Schlossgarten, 1488 die Bastion der späteren Liberei (Kirchplatz 6).



Nach den massiven Zerstörungen von 1945 sind Reste der Stadtmauer erhalten geblieben, im Untersuchungsgebiet eindrucksvoll im Rückbereich der Ringgasse mit dem Diebsturm (Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung), zum Teil in neuzeitlich ausgebautem / rekonstruiertem Zustand.

Die Stadtmauer und -befestigungsteile stellen erstrangige, stadtgeschichtliche Dokumente dar. Das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung ergibt sich aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen.



Schillerstraße 11, Alter Friedhof:

1545 angelegter Friedhof vor der Stadtmauer mit der Friedhofskapelle von 1580-86, Epitaphien und Grabdenkmälern aus dem 16.-19. Jahrhundert.

Am 9. 6. 1925 in das Landesverzeichnis der Baudenkmale in Württemberg eingetragen.

Wichtiges Dokument für die Stadt- und Kirchengeschichte Crailsheims in typischer vorstädtischer Lage.





Schönebürgstraße 26, Gasthaus Zur Krone:

Traufständiger, zweigeschossiger Putzbau, gekennzeichnet durch symmetrische Fassadengliederung: mittiger Hauseingang mit Pilasterrahmung und Verdachung, flankiert von je vier großen Erdgeschossfenstern Gurtbandgesims in Stockwerkshöhe an der Eingangsseite, darüber achsiale Fensteröffnungen und profiliertes Traufgesims, das Dachgeschoss mit einem breiten Zwerchgiebel über dem Eingang, dessen Traufgesims ebenfalls profiliert ist, das flach geneigte Dach ist ein Krüppelwalmdach. Erbaut im Kern wohl um 1800.



Das Gebäude überliefert den Typus eines großen Vorstadt-Gasthauses, erbaut an der traditionell stark frequentierten Landstraße in die ehemalige Residenzstadt Ansbach in der früheren Ziegelvorstadt (im 18. Jahrhundert besiedelt, hier mehrere Ziegeleien). Für das Gasthaus ist das Fortleben der barocken Bautradition charakteristisch, die sich im Gesamterscheinungsbild kundtut. Als altes, großes Gasthaus besitzt das Objekt ortsgeschichtliche Bedeutung. Diese heimatgeschichtlichen und künstlerischen Gründe rechtfertigen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Hauses.



Schönebürgstraße 33, ehemalige Gewerbeschule:

Zweigeschossiger, verputzter bzw. verschindelter Bau mit achsialen Fensteröffnungen, rundbogigem Hauseingang und einem hohen, kombinierten Mansard-Walmdach. Erbaut im Jahre 1913 als Gewerbeschule nach Entwürfen des Stadtbauamtes. Der durch die dicht gereihten, hohen Fenster, die auch in das Mansarddach eingeschnitten sind, durch ihre enge Sproßierung gekennzeichnete Bau zählt zu den guten Beispielen der Schulhausarchitektur im 2. Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts. Neben den viel Licht spendenden Fensteröffnungen ist es vor allem die Abkehr von den stark gegliederten, asymmetrisch gestalteten Fassaden der Jahrhundertwende und die Hinwendung zu den Formen des 17. Jahrhunderts (Türgewände, Mansarddach u. a.) die für die Architektur der Erbauungszeit charakteristisch war. Die Verschindelung der Ober- und Dachgeschosswände ist für die Landhausarchitektur des frühen 20. Jahrhunderts kennzeichnend gewesen.



Diese architekturgeschichtliche und die ortsgeschichtliche Bedeutung des Objekts rechtfertigen das öffentliche Interesse an seiner Erhaltung aus künstlerischen, wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen.

Die folgenden **erhaltenswerten Gebäude** sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte. Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter, noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen, noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architekturen in regionaltypischer Ausprägung sollten sie aber ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden.

Die Bewahrung dieser als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die ortsgeschichtliche Entwicklung am östlichen Stadteingang von Crailsheim. Sie ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.



Beuerlbacher Straße (bei Nr. 20): Katholischer Friedhof, 1850-1900 genutzt.



Goldbacher Straße 1, 3: Kleinsthäuser, um 1845/49 als Handwerkerhaus mit Scheune erbaut, typisches Beispiel für das Bauen der einstigen niederen sozialen Schichten am Stadtrand.



Ludwigstraße 39: Wohnhaus, 1885 erbaut, Beispiel eines anspruchsvollen gründerzeitlichen Sandsteinbaus.



Schillerstraße 1: Ehem. Landratsamt, 1953 in prominenter Lage am östlichen Stadteingang errichtet (Arch. Gunzenhauser), 1971 entlang der Schillerstraße erweitert; Bsp. eines zeitgenössischen Behördenbaus der 1950er Jahre.



Schillerstraße 13: Katholisches Stadtpfarrhaus, 1893 errichtet, sparsam gegliederter Backsteinbau der Jahrhundertwende.



Schillerstraße 14: Wohnhaus eines Handwerkes (Schreiner), 1872 erbaut, später überformt, baulicher Hinweis auf die vorstädtische, handwerklich geprägte Bebauung in Crailsheim.



Schillerstraße 17 und 17/1: Langgestrecktes Wohnhaus mit ehem. Ökonomieteil (ehem. Ziegelhütte), im Kern wohl 18. Jh., 1884 erweitert, 1910/17 als Maschinenfabrik eingerichtet und erweitert, modern überformt; baulicher Hinweis auf die einstige Ziegelvorstadt und die frühindustrielle Entwicklung am Stadtrand.



Schillerstraße 18: Wohnhaus eines Handwerkes (Wagenbaumeister), 1895 erbaut, 1897 und 1903 erweitert, baulicher Hinweis auf die vorstädtische, handwerklich geprägte Bebauung in Crailsheim.



Schillerstraße 19: Ehemalige Scheune, im Kern 19. Jh. (verputzter Fachwerkbau), 1905 als Wohnhaus eingerichtet, dabei wohl Zwerchhausanbau; Beispiel der Umnutzung der vorstädtischen, landwirtschaftlich geprägten Bebauung zu Wohnzwecken.



Schillerstraße 23: Doppelwohnhaus am Stadtrand, im Kern wohl noch 18. Jh.; baulicher Hinweis auf die ältere Vorstadt des 18. Jhs. in Crailsheim.



Schillerstraße 24: Katholische Kirche St. Bonifatius, 1966 nach Entwurf Arch. Vogt aus Schorndorf auf sternförmigem Grundriss erbaut, typisches Zeugnis des Kirchenbaus der Nachkriegsmoderne.



Schillerstraße 25: Ehemalige Scheune, 1872 errichtet, 1905 als Wohnhaus eingerichtet und vergrößert; Beispiel der Umnutzung der vorstädtischen, landwirtschaftlich geprägten Bebauung zu Wohnzwecken.



Schillerstraße 26: Wohnhaus des Stadtbaumeisters Hartmann, 1866/70 erbaut, Beispiel eines anspruchsvollen Wohnhauses der zweiten Hälfte des 19. Jhs. in der Stadterweiterung; kleiner Gartenpavillon.



Schillerstraße 27: Wohnhaus mit ehem. Scheune, laut Inschrift erbaut 1798, im 19. Jh. zahlreiche An- und Umbauten, modern überformt; baulicher Hinweis auf die ältere Vorstadt des 18. Jhs. in Crailsheim.



Schönebürgstraße 15: Wohnhaus, 1921 als Haus eines Gipsermeisters neu erbaut; Beispiel für das anspruchsvolle Bauen im späten Heimat- bzw. Jugendstil am Stadtrand.



Schönebühlstraße 24: Wohnhaus, 1903 erbaut, modern überformt; Beispiel für das gründerzeitliche Bauen am Stadtrand in markanter Ecklage.



Schönebühlstraße 28: Leonhard-Sachs-Schule, Kernbau von 1903, Beispiel für einen Schulbau der Gründerzeit in stadtbildprägender Lage.



Schönebühlstraße 28: Leonhard-Sachs-Schule, Erweiterung von 1951 bzw. 1953, Beispiel für die Erweiterung des Schulbaus in Formen des Heimatstils.



Schönebühlstraße 45: Wohnhaus von 1874, spätestens seit 1910 als Gasthaus zur Eiche genutzt; typischer Hinweis auf das Bauen am Städteingang und die lagetypische Nutzung als Gasthaus.

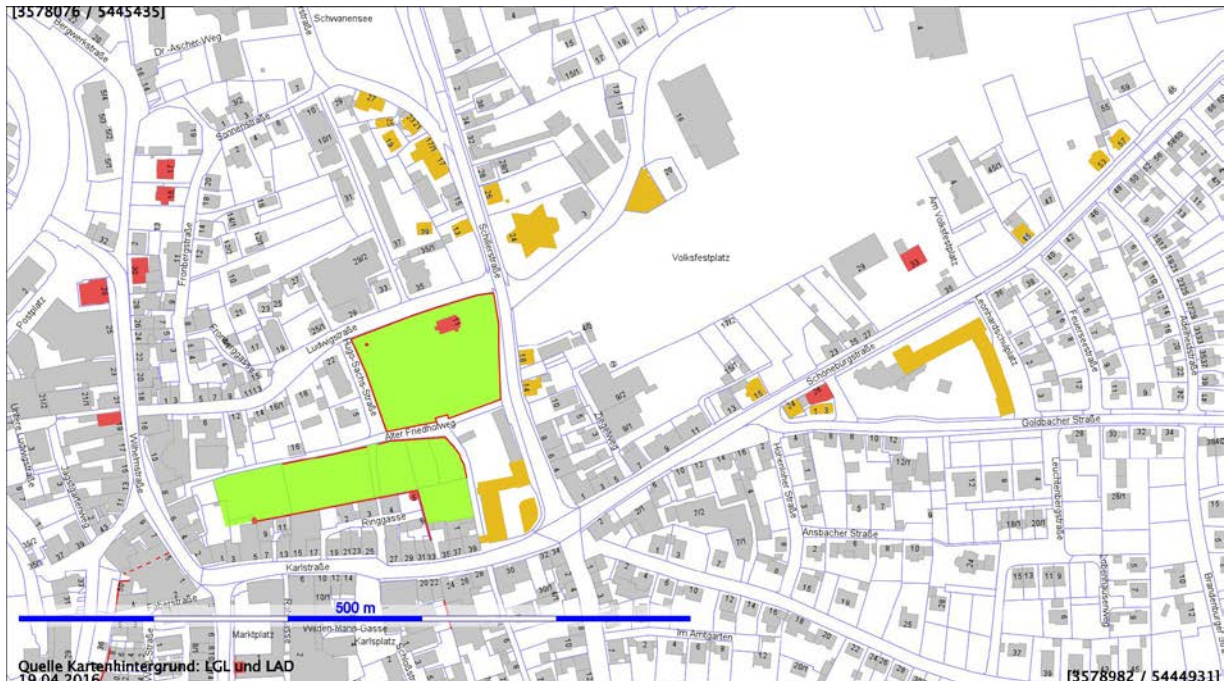


Schönebühlstraße 53: Wohnhaus, 1912 erbaut; typischer, gut überlieferter Bau im malerischen Heimatstil der 1910er Jahre am östlichen Städteingang.



Schönebühlstraße 57: Wohnhaus, 1908 erbaut; typischer, gut überlieferter Bau im malerischen Heimatstil der 1900er Jahre am östlichen Städteingang.

Der **denkmalpflegerische Werteplan** für das Untersuchungsgebiet fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen. Rot dargestellt sind Kulturdenkmale gem. DSchG (Gebäude), grün sind denkmalgeschützte Grünflächen, orange markiert sind die erhaltenswerten Gebäude und Grünflächen.



Denkmalpflegerischer Werteplan Sanierungsgebiet Östliche Innenstadt Crailsheim

Durch die Planung werden auch **Belange der archäologischen Denkmalpflege** berührt. Es sind folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG/ Prüffälle mitzuteilen (s. Karte):

Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Crailsheim (Prüffall 2M)

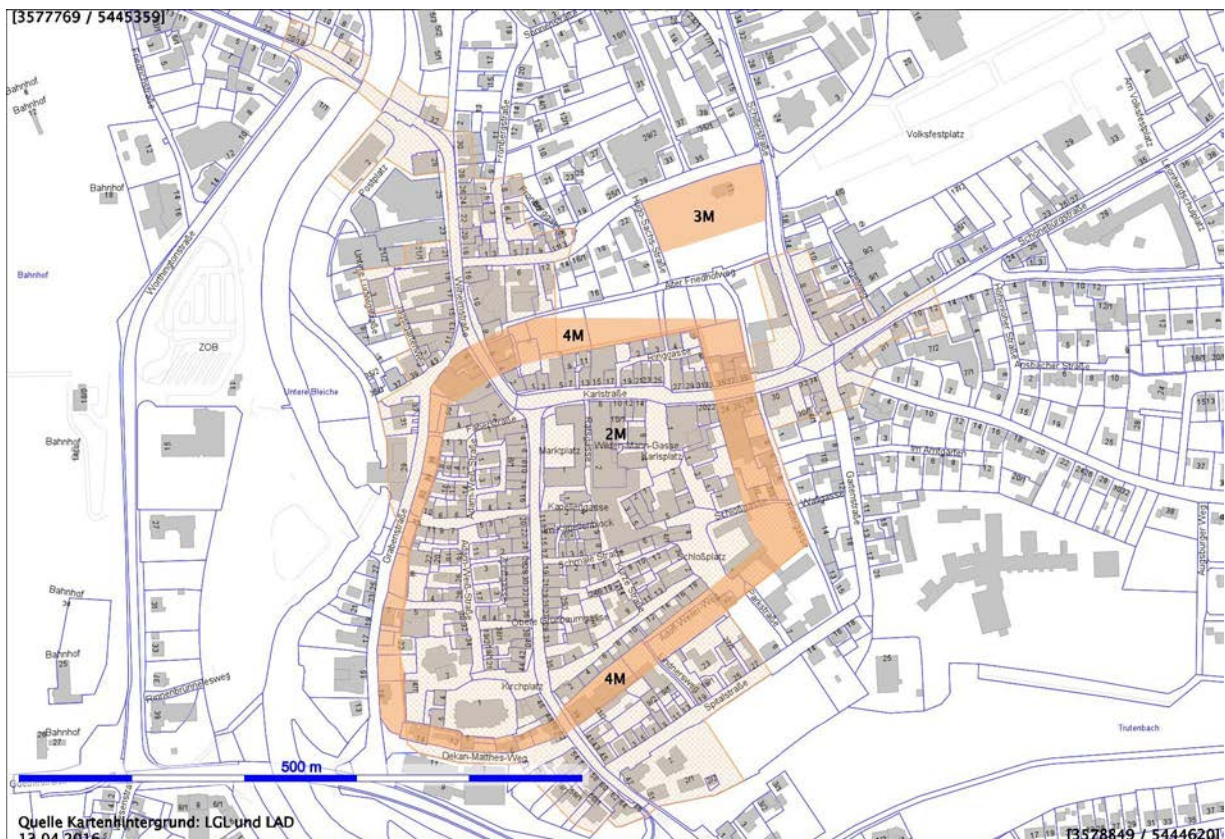
Durch Bestattungen der Merowingerzeit ist eine Besiedlung im Altstadtbereich für die 2. Hälfte des 7. Jahrhunderts belegt. Bis zum ersten nachgewiesenen Kirchenbau in der 2. Hälfte des 11. Jahrhundert gibt es aber keine Quellen mehr. Eine Erwähnung von Crailsheim von 996 stellt eine Fälschung dar. Die erste einwandfreie Erwähnung Crailsheims in den Schriftquellen stammt von 1136 (Crowelesheim), ab 1232 ist ein sich nach Crailsheim nennendes Adelsgeschlecht nachweisbar. Ab 1310 wird Crailsheim als Lehen an die Hohenlohe vergeben; diese bauen den Ort zu einem Herrschaftsmittelpunkt aus. 1338 wird Crailsheim zur Stadt erhoben. Bis 1380 war sicher auch die Ummauerung abgeschlossen. Nachdem Crailsheim 1399 an die Burggrafen von Nürnberg ging, bauten diese den Amtssitz zu einer festen Grenzstadt aus. Bis Ende des 18. Jahrhunderts überschritt die Besiedlung bis auf wenige außerhalb liegende Siedlungspunkte nicht die Grenzen der Stadtbefestigung. Innerhalb der hier kartierten archäologischen Verdachtsfläche können Kulturdenkmale des Mittelalters und der Neuzeit gem. §2 DSchG liegen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht einzeln ausgewiesen sind.

Ehemaliger Friedhof und Friedhofskapelle (Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz 3M)

Der sogenannte "Alte Gottesacker" wurde 1545 gegründet und bis 1901 benutzt. Er entstand wegen der großen Anzahl von Seuchentoten in Zeiten des Schmalkaldischen Krieges. Die Friedhofskapelle wurde 1579/80 erbaut; ihr Turm 1586. In der Kirche befinden sich zahlreiche Bestattungen und Grabplatten.

(Abgegangene) Stadtbefestigung (Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz 4M)

Durch Bestattungen der Merowingerzeit ist eine Besiedlung im Altstadtbereich für die 2. Hälfte des 7. Jahrhunderts belegt. Bis zum ersten nachgewiesenen Kirchenbau in der 2. Hälfte des 11. Jahrhunderts gibt es aber keine Quellen mehr. Die erste sichere Erwähnung Crailsheims in den Schriftquellen stammt von 1136 (Crowelesheim), ab 1232 ist ein sich nach Crailsheim nennendes Adelsgeschlecht nachweisbar. Ab 1310 wird Crailsheim als Lehen an die Hohenlohe vergeben; diese bauen den Ort zu einem Herrschaftsmittelpunkt aus. 1338 wird Crailsheim zur Stadt erhoben. Bis 1380 war sicher auch die Ummauerung abgeschlossen. Nachdem Crailsheim 1399 an die Burggrafen von Nürnberg ging, bauten diese den Amtssitz zu einer festen Grenzstadt aus (Verstärkung des Unteren Tors durch ein Vorwerk 1454, Einbau von Schießscharten in den Turm der Johanneskirche und ins Ziegeltor 1450, Errichtung eines Viereckturms im Zwinger unterhalb der Johanneskirche 1488). Die Befestigung bildete ein Viereck mit ungleich langen Seiten; im Westen wurde die Stadt durch die Jagst, im Süden vom Spitalsee geschützt. Der Stadtmauer war eine Zwingermauer vorgelegt, an der Nord- und Ostseite war der Graben zu einem Doppelgraben erweitert. Es gab 3 Tore, das Untere oder Jagsttor im Norden, das Ziegeltor im Osten und das Kirchtor im Süden. Abgesehen von wenigen Siedlungspunkten außerhalb der Mauern wurde die mittelalterliche Stadtgrenze erst 1772 mit Entstehung der unteren Vorstadt überschritten. Im 18. Jahrhundert wurde der Stadtgraben für die Anlage von Gärten genutzt und die Zwingermauer war nicht mehr vollständig erhalten; 1812 fällt das Vorwerk des unteren Tores, 1825 folgen Turm, Torhaus und Seitenmauer; 1825/35 werden Kirchentor und Spitaltor abgebrochen, 1842 das Ziegeltor. Die Stadtmauer wurde zu großen Teilen abgetragen.



An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale (3M, 4M) besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gemäß §§ 8 und 15 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Innerhalb der als Prüffall verzeichneten Gebiete sind grundsätzlich Bodenkunden zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungsgeschichte und Sachkultur zu erwarten. Auf die Kartierung der archäologischen Relevanzräume wird verwiesen. Zudem lagen im Bereich vor dem Ziegeltor schon im Mittelalter 2 Ziegelhütten, deren ältere seit 1357 nachweisbar ist; diese ist am wahrscheinlichsten in der Fläche zwischen Ziegelweg und Schillerstraße zu lokalisieren. Innerhalb des als Prüffall verzeichneten Bereichs (2M) wird - insbesondere in bislang nicht tief greifend gestörten Bereichen - die weitere Beteiligung an Neubau und Neugestaltungsvorhaben mit flächigen Unterkellerungen/ Bodeneingriffen erforderlich. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen sollten deshalb frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Susanne Arnold (susanne.arnold@rps.bwl.de) eingereicht werden. Wir weisen darauf hin, dass nach Prüfung dieser Unterlagen Sondagen und Grabungen zur Voruntersuchung und sachgerechten Bergung archäologischer Relikte notwendig werden können. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Erkundung und Sicherung/ Dokumentation von Kulturgütern gegebenenfalls mehrere Monate in Anspruch nehmen kann, welche - abhängig von geplanten Maßnahmen - vom Bauherrn oder Investor als Veranlasser zu finanzieren ist.

Fernerhin wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 86 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Landesamt für Denkmalpflege bittet Sie abschließend darum, die oben genannten Kulturdenkmale, die Hinweise auf erhaltenswerte Gebäude sowie die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege nachrichtlich in Ihre Planung zu übernehmen und gem. § 136 (4) BauGB dem öffentlichen Erhaltungsinteresse bei Ihren städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen Rechnung zu tragen.

Bitte informieren Sie uns über das Ergebnis Ihrer vorbereitenden Untersuchungen. Für die Überlassung eines Exemplars des Berichtes sind wir Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

Dr.-Ing. Martin Hahn
(Planungsberatung Denkmalpflege)