

# Stadt Crailsheim

## Neuordnungskonzept "Ortskern Onolzheim"



**Stadt Crailsheim**

**Neuordnungskonzept  
„Ortskern Onolzheim“**

**Verfasser:**

**KOMMUNALENTWICKLUNG**  
Baden-Württemberg GmbH  
Bachwiesenstraße 25 A  
70199 Stuttgart  
Telefon: 0711/6454-0

**Bearbeitung:**

Angelika Hencke-Vogt, Dipl.-Ing., Architektin

**März 1997**

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
1. Auftrag und Vorbemerkung	3
2. Grundlagen	3
3. Lage im Raum, Plan	4
4. Lage in der Stadt, Plan	5
5. Lage im Stadtteil, Plan	6
6. Ortsgeschichte/Ortsgrundriß, Flurkarte	7
7. Bestandsaufnahme	9
7.1 Ortsbild	9
Plan „Illustration“	17
7.2 Denkmalpflege	18
7.3 Verkehr	22
7.4 Gebäudenutzung	25
Plan „Gebäudenutzung“	30
7.5 Gebäudezustand	31
Plan „Gebäudezustand“	32
7.6 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	33
Plan „Eigentumsverhältnisse“	34
8. Bestandsanalyse	35
Plan „Bestandsanalyse“	41
9. Neuordnungskonzept	42
Plan „Städtebaulicher Rahmenplan“	46

## 1. AUFTRAG UND VORBEMERKUNG

Die Stadt Crailsheim hat die KOMMUNALENTWICKLUNG Baden-Württemberg GmbH (KE) beauftragt, ein Neuordnungskonzept für den Ortskern von Onolzheim zu erarbeiten.

Der vorliegende Bericht Neuordnungskonzept „Ortskern Onolzheim“ dient als Grundlage und Entscheidungshilfe für die weiteren Planungen und Gestaltung des Ortskernes.

Das untersuchte Gebiet - der Bereich für den das Neuordnungskonzept erarbeitet wurde - ist der Bereich in Onolzheim, für den es bisher keine planungsrechtlichen Festsetzungen gibt.

Das Neuordnungskonzept kann Grundlage für Bebauungspläne und gegebenenfalls für einen Förderantrag nach dem ELR-Programm sein. Denkbar ist auch die Antragstellung auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm für einen Teilbereich.

## 2. GRUNDLAGEN

Das Neuordnungskonzept wurde im Zeitraum Januar 1996 bis März 1997 erarbeitet.

Der Bearbeitung liegt folgende Vorgehensweise zugrunde:

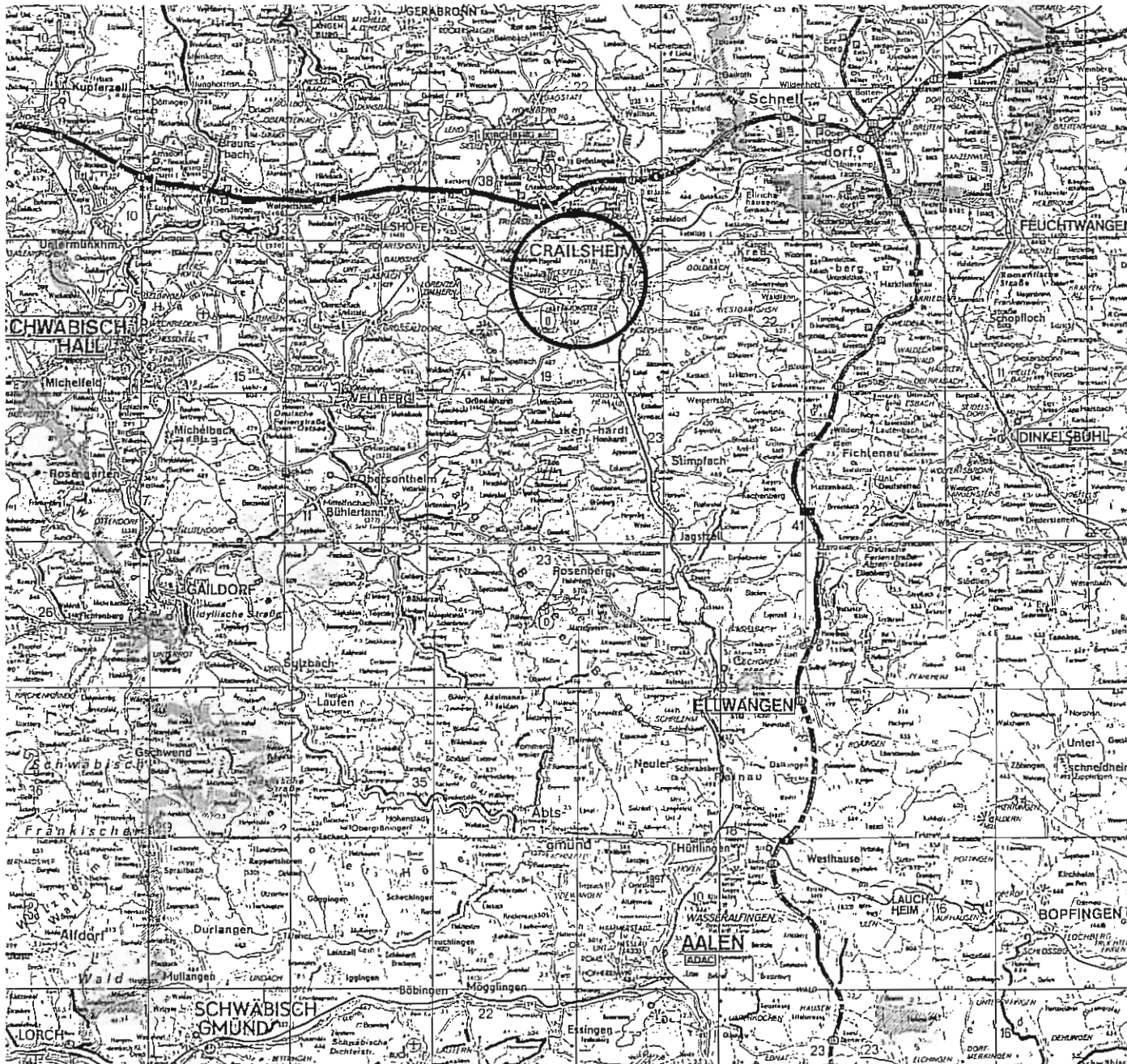
- Begehung und grobe Bestandsaufnahme  
(alle Gebäude wurden nur von außen angesehen)
- Auswertung vorhandener Planunterlagen  
(wie z.B. Baugesuche, Bauvoranfragen)
- Besprechungen mit der Verwaltung
- Besprechungen mit Bürgern

3. LAGE IM RAUM

Onolzheim ist seit dem 01.08.1971, bedingt durch die Gemeindereform, ein Stadtteil der großen Kreisstadt Crailsheim. Die Stadt befindet sich in der Region Franken im ländlichen Raum und ist nach dem Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen.

Crailsheim liegt an der Schnittstelle der Entwicklungsachsen Aalen - Tauberbischofsheim und Crailsheim - Schwäbisch Hall - Heilbronn/Stuttgart.

Crailsheim ist durch die günstige Lage zu den Autobahnen A 6 und A 7 und den Bundesstraßen B 14 und B 290 an das überregionale Straßennetz angebunden. Über die Bahnlinien Crailsheim-Stuttgart, Crailsheim-Tauberbischofsheim, Crailsheim-Aalen (-Ulm) und Crailsheim - Nürnberg besteht die Anbindung an das Schienennetz.



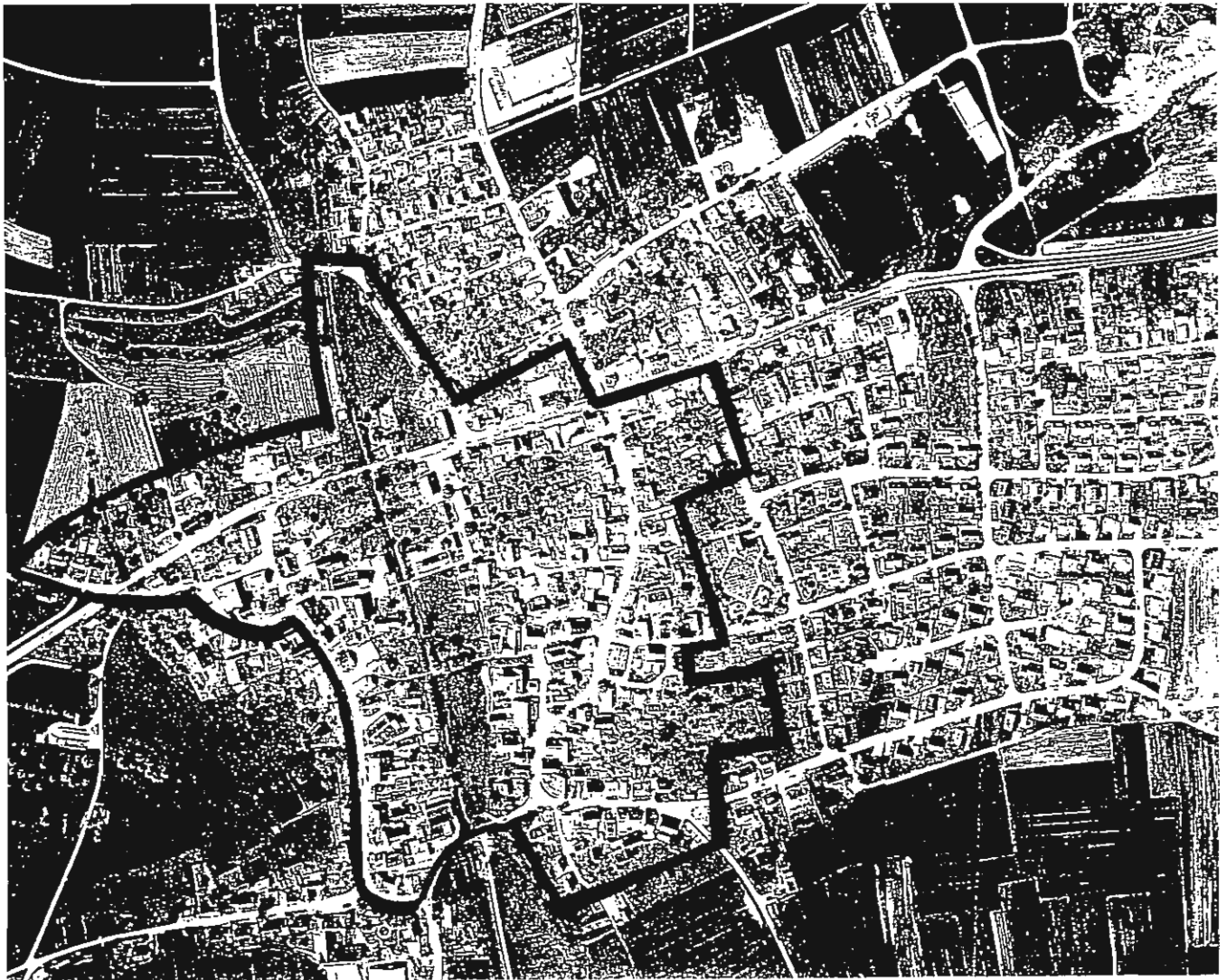
4. LAGE IN DER STADT

Der Stadtteil Onolzheim mit circa 1.700 Einwohnern liegt etwa 4 km südwestlich vom Zentrum der Stadt Crailsheim entfernt. Die Gesamtstadt zählt etwa 30.700 Einwohner.



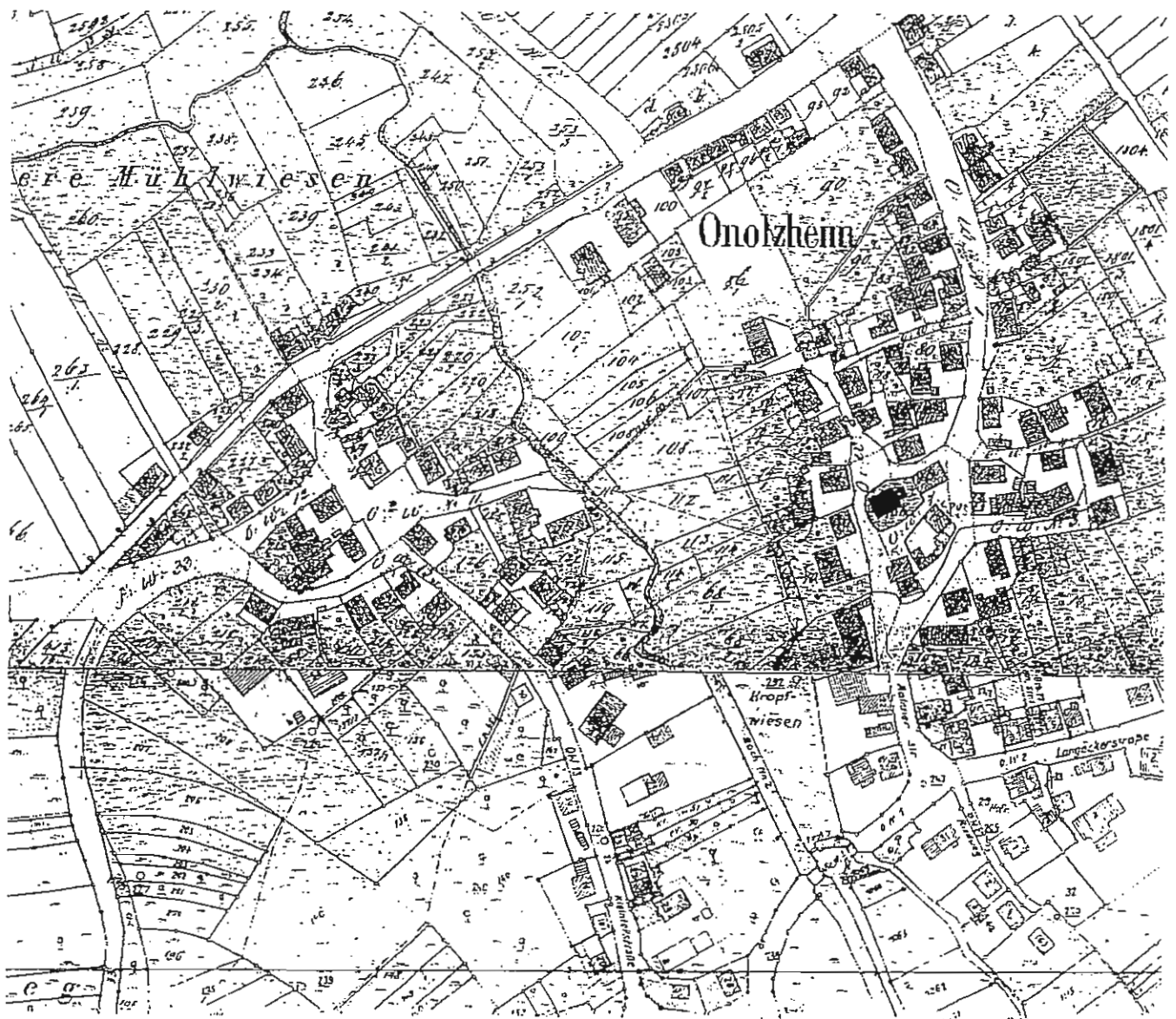
## 5. LAGE IM STADTTTEIL

Das circa 19 ha große Untersuchungsgebiet umfaßt im wesentlichen den alten Ortskern, der aus zwei Teilen, dem Großteil und dem Kleinteil, getrennt durch die Maulach, besteht.



## 6. ORTSGESCHICHTE / ORTSGRUNDRISS

Auf der Flurkarte von 1871 (der untere Teil ist nicht mehr erhalten) ist das zu untersuchende Gebiet schon deutlich ablesbar. Insbesondere im Bereich von Aalener Straße, Herrengasse, Sterngasse, Raiffeisenstraße im Großteil und Kleinteil-Straße, Schmiedgasse und Steggasse im Kleinteil erkennt man den Ortsgrundriß wieder und findet viele Gebäude, die auch heute noch stehen.





Der Ort entstand nördlich einer alten „Heerstraße“ eines Überlandweges, der über den Erlesweg und die Langäckerstraße führte. Um 1500 besaß Onolzheim - Mittelpunkt eines kleinen Amtes - ein Dorfgericht, gehalten im Bereich bei der Kirche unter der Linde, und im Bereich des heutigen Gasthofes „Rose“ ein Wildbad. Hier verlief auch der „Kirchweg“, über ihn erreichten die Onolzheimer die Kirche in Crailsheim. Im 15. Jahrhundert wurde mit dem Bau der Marienkirche in Onolzheim begonnen.

Die Onolzheimer Hauptstraße wurde ab 1800 angelegt und ausgebaut.

Die Markung ist sehr wasserreich. Über die Maulach, die vor gut 50 Jahren begradigt wurde, führten einst 6 Stege, die den Großteil und den Kleinteil miteinander verbanden. Die Kudde! ist heute verdolt und wird in die Maulach geleitet.

Im 18. Jahrhundert begann allmählich der Ausbau des Dorfes. Seit 1870 und besonders nach 1945 fand eine erhebliche bauliche Ausdehnung mit neuen Baugebieten östlich und nördlich des alten Ortskernes statt.

Jahrhunderte lang war Onolzheim durch die Land- und Forstwirtschaft geprägt. Vor gut 50 Jahren ernährten sich noch mehr als 60 % der Erwerbstätigen von ihr und es gab in Onolzheim über 125 land- und forstwirtschaftliche Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe. Heute sind im alten Ortskern nur noch 5 Betriebe ansässig. Seit dem 2. Weltkrieg und besonders in den letzten Jahren ist ein rapider Rückgang zu verzeichnen. Die Zahl der dort Erwerbstätigen nimmt ständig ab. Die meisten arbeiten heute in anderen Bereichen und sind Pendler. Die Nutzungsstruktur im alten Ortskern hat sich erheblich geändert, viele Gebäude werden nicht mehr gebraucht und stehen leer.

## 7. BESTANDSAUFNAHME

### 7.1 ORTSBILD

Das Untersuchungsgebiet umfaßt den historischen Ortskern mit Ausnahme des Friedhofes, der Bebauung westlich der Kleinteilstraße und südlich des Ringlesweges.

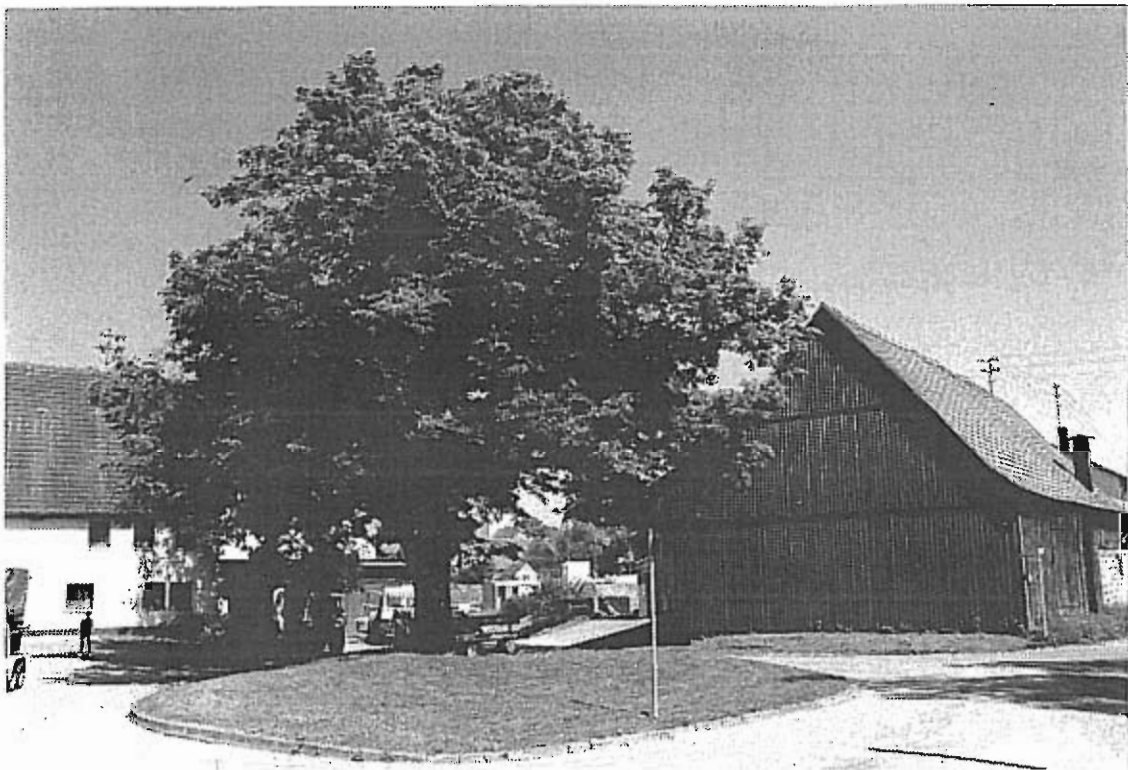
Hervorzuheben ist, daß der landwirtschaftlich geprägte Ortskern aus zwei Teilen besteht, dem Großteil und dem Kleinteil, getrennt durch Maulach und Wiesen. Beide Teile haben einen stadträumlich erkennbaren Mittelpunkt.



Maulach und Wiesen trennen den Ortskern in 2 Teile, den Großteil und den Kleinteil.



Der historische Ortsmittelpunkt liegt im Großteil im Bereich von Kirche und Linde - hier wurde das Dorfgericht gehalten.



Mittelpunkt im Kleinteil  
Auch auf der Flurkarte von 1871 ist die Straßenraumaufweitung ablesbar.

An dem unregelmäßigen Verlauf der Straßen und der Anordnung der Gebäude erkennt man deutlich den alten gewachsenen Ortskern. (Keine Raster oder starren Baulinien).

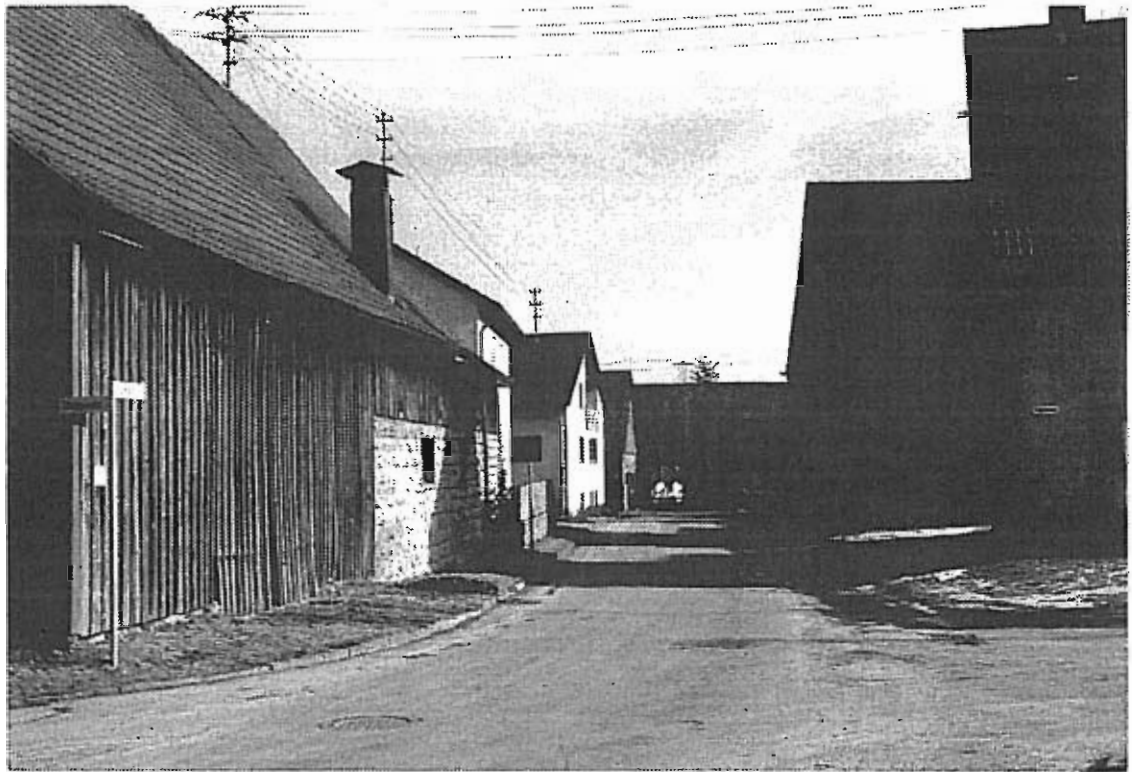
Der historische Gebäudebestand im alten Ortskern weist folgende ortsbildprägende charakteristische Merkmale auf:

- Keine eindeutige Gebäudeausrichtung. Trauf- und giebelständige Gebäude wechseln miteinander ab.
- Keine strenge „parallele“ Ausrichtung der Gebäude zueinander. Häufig sind die Gebäude leicht verdreht angeordnet oder nehmen in Bezug auf ihre Ausrichtung den gekrümmten Straßenverlauf auf.
- Durch die Stellung der Gebäude zueinander entstehen reizvolle Hofsituationen oder Gebäudereihen.
- Die Gebäude sind sehr unterschiedlich groß und lang. Große Scheunen stehen neben kleinen Schuppen. Die Gebäudelänge beträgt bis zu 30 Metern.
- An vielen Gebäuden ist die (einstige) landwirtschaftliche Nutzung ablesbar (z.B. Scheunentore).

Durch die genannten Merkmale wirkt das Gesamterscheinungsbild des Ortskernes sehr lebendig. Das einzelne Gebäude hat ein individuelles Erscheinungsbild. Bei näherem Hinsehen erkennt man jedoch folgende gemeinsame Gebäudemerkmale, die dazu beitragen, daß das (historische) Ortsbild als einheitlich Ganzes erscheint.

- Die Gebäude sind ein- oder zweigeschossig und haben meist steile Satteldächer (> 45°) mit großen ruhigen Dachflächen und knappen Dachüberständen. Einige Dächer sind gewalmt oder haben ein Zwerchdach. Die Dachdeckung besteht aus Tonziegeln.
- Die Gebäudetiefe beträgt auch bei den sehr großen und langen Gebäuden nicht mehr als 10-12 Meter.
- Die Gebäudeaußenwände weisen Naturstein, Fachwerk, Putz oder Holzverschalung auf (Materialbeschränkung).
- Fenster und Haustüren sind aus Holz gefertigt. Die Fenster sind mehrflügelig und haben stehende Formate. Holzklappläden schmücken die Fassade.

In den letzten Jahrzehnten wurden bei Neubauten und Veränderungen am Gebäudebestand die genannten Merkmale nicht immer berücksichtigt, was dazu führte, daß ganze Gebäude oder Gebäudeteile ortsbildfremd oder ortsbildbeeinträchtigend wirken.



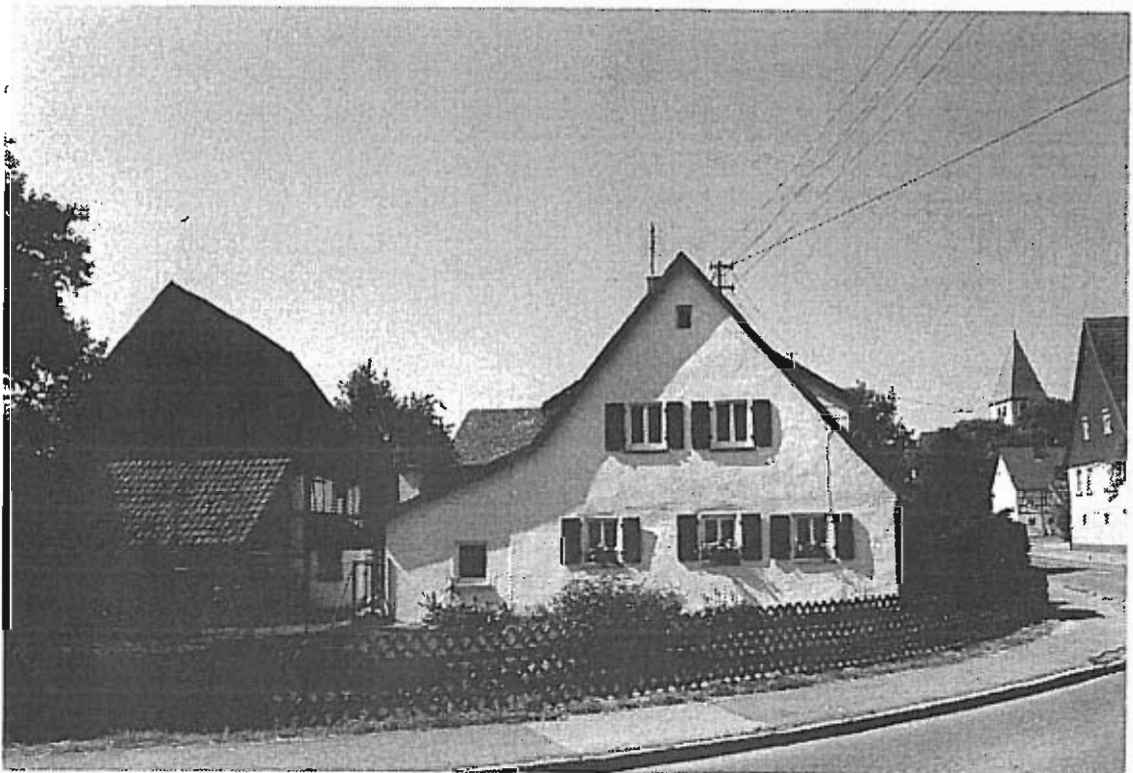
Trauf- und giebelständige Gebäude wechseln miteinander ab. Die Gebäude nehmen in Bezug auf ihre Stellung den gekrümmten Straßenverlauf auf.



Ein- und zweigeschossige Gebäude bilden eine Gebäudereihe.



Wohnhaus, Scheune und Nebengebäude sind reizvoll um einen Hof gruppiert.



Schöne Gebäudegruppe mit Blick auf den Kirchturm.  
Verputztes Wohnhaus mit doppelflügigen Fenstern und Klappläden.  
Scheune mit sichtbarem Fachwerk.



Holzverschaltete Nebengebäude im Kleinteil -  
im Hintergrund Kirche und landwirtschaftliche Gebäude im Großteil



Die (einstige) landwirtschaftliche Nutzung ist an dem Scheunentor ablesbar.  
Die ziegelgedeckten Satteldächer haben knappe Dachüberstände.

Großzügige Grünflächen prägen den Ortskern. Neben der bereits erwähnten Maulach, die leider in einem begradigten Bett fließt, mit den beidseitigen Wiesen, gibt es im Großteil größere von Bebauung umschlossene Baumwiesen. Auffallend sind Baumreihen, -gruppen und schöne große Einzelbäume.



Baumwiese im Großteil





Hervorzuheben ist die teilweise noch erhaltene Lage des Ortskerns am alten Ortsrand (z.B. Untere Mühlwiesen und südlich der Feuerwehr).



Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist wenig dorfgerecht. Besonders die Onolzheimer Hauptstraße mit ihrer großen Fahrbahnbreite und -länge durchschneidet den Ortskern.

Auch die Flächen für die Erschließung der privaten Grundstücke sind häufig überdimensioniert. Hier fällt negativ der hohe Versiegelungsgrad der Freiflächen auf.

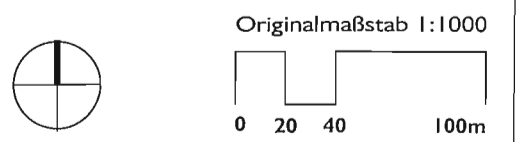
# Stadt Crailsheim

## Neuordnungskonzept "Ortskern Onolzheim"

### Bestandsaufnahme Illustrationsplan

-  Firstrichtung
-  Flachdach
-  Hof- u. Wirtschaftsflächen
-  Grünfläche
-  Baum
-  Gewässer
-  Fahrbahn
-  Gehwegfläche
-  Mischfläche
-  Bushaltestelle

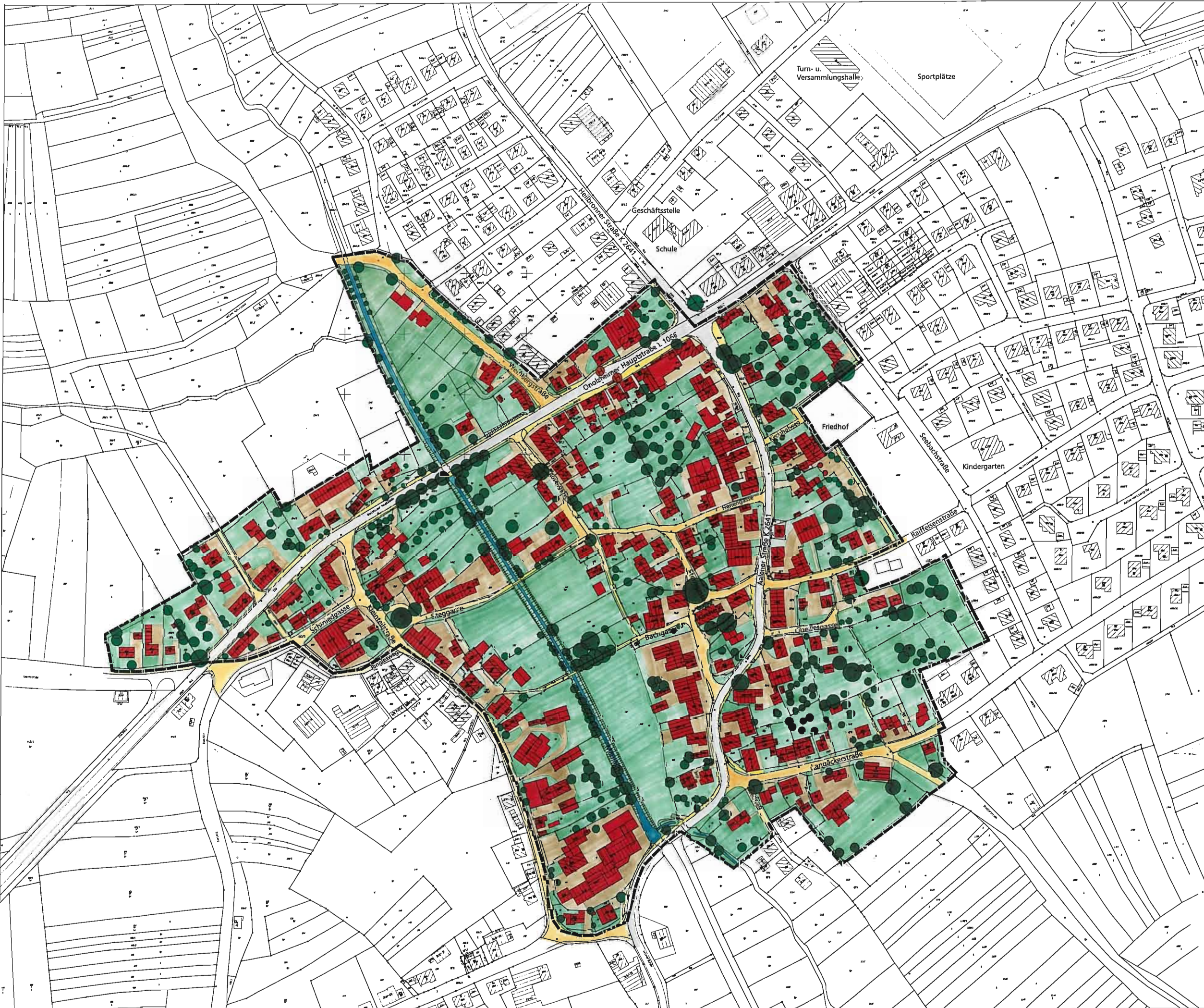
--- Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Datum: 4/96

Bearbeiter/in: HV

 **KOMMUNALENTWICKLUNG  
BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH**  
70199 STUTTGART, BACHWIESENSTRASSE 25A, TEL.: 0711/6454-0



## 7.2 DENKMALPFLEGE

Im Untersuchungsgebiet befinden sich nur noch wenige Kulturdenkmale, die das Erscheinungsbild des historischen Ortskernes prägen. Einige Kulturdenkmale wurden in den vergangenen Jahren abgebrochen.

Liste der Kulturdenkmale:

Eingetragenes Kulturdenkmal nach § 12 DSchG

- Sterngasse 4, Marienkirche

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung. Durch die Eintragung in das Denkmalsbuch genießt es einen besonderen Schutz. Bauliche Maßnahmen jeder Art dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden.

Allgemeine Kulturdenkmale nach § 2 DSchG

- Herrengasse 3, Doppelhaushälfte
- Langäckerstraße 1, Einhaus
- Langäckerstraße 8, Gemeindefestscheuer
- Sterngasse 3, Wohnstallhaus
- Rosengasse 2, Ausleger
- Sterngasse, Friedenslinde

Hier handelt es sich um Kulturdenkmale, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Bei Kulturdenkmälern nach § 2 DSchG gibt es ebenfalls Einflußmöglichkeiten der Denkmalschutzbehörde, die jedoch nicht so weitreichend sind wie bei „eingetragenen“ Kulturdenkmälern (§ 12 DSchG).

Die im Untersuchungsgebiet liegenden Kulturdenkmale sind im Plan Bestandsanalyse dargestellt.



Kulturdenkmal  
Sternegasse 4, Marienkirche



Kulturdenkmal  
Herrengasse 3, Doppelhaushälfte,  
Wohnstallhaus, frühes 18. Jahrhundert



Kulturdenkmal  
Langäckerstraße 1, Einhaus um 1700



Kulturdenkmal  
Langäckerstraße 8, Gemeindefachscheuer, 18. Jahrhundert



Kulturdenkmal  
Sternegasse 3, Wohnstallhaus von 1807,  
Friedenslinde 1871



Kulturdenkmal  
Rosengasse 2, Ausleger,  
in diesem Bereich befand sich das Wildbad

### 7.3 VERKEHR

Die Haupteerschließung des Ortskernes für den Fahrverkehr erfolgt über drei Straßen.

- Die Onolzheimer Hauptstraße - die L 1066 - hat ein tägliches Verkehrsaufkommen von um die 7000 Kraftfahrzeuge. Die Straße verläuft weitgehend gerade mit einer Fahrbahnbreite von 7 Metern durch den Ortskern. Die Straße wird zu schnell befahren. Die Belange der Anlieger, Fußgänger und Radfahrer sind nicht ausreichend berücksichtigt. Eine Ampelanlage befindet sich im Kreuzungsbereich von Landes- und Kreisstraße.
- Die Aalener Straße - die K 2641 - hat ein Verkehrsaufkommen von 4000 Kraftfahrzeugen pro Tag. Obwohl die Straße nicht so schnell befahren werden kann (schmalere Fahrbahn, geringere Querschnitte) stellt auch sie eine Belastung für die Anlieger dar. Die Belange des Fußgängers sind nicht ausreichend berücksichtigt, da u.a. die Gehwege nicht immer auf beiden Fahrbahnseiten durchlaufen.
- Die Kleinteilstraße dient nur der innerörtlichen Erschließung. Sie ist teilweise recht schmal, was bei dem Aufkommen von landwirtschaftlichen Fahrzeugen nicht ganz unproblematisch ist.

Neben diesen Haupteerschließungsstraßen gibt es ein Netz von kleinen innerörtlichen Erschließungsstraßen, einige enden als Sackgassen.

An Geh- und Radwegen sind hervorzuheben die Steg- und die Bachgasse, die den Großteil und den Kleinteil über die Maulach hinweg miteinander verbinden. Ein Radweg führt ins Schwimmbad. Ein Fußweg - das Zehntgässle - endet als Sackgasse.

An öffentlichen Verkehrsmitteln gibt es die Buslinie von Crailsheim nach Gründelhardt, eine sogenannte „Mobilitätslinie“, die nur an Werktagen tagsüber fährt.

Die funktionale Gliederung der Verkehrsflächen ist auf dem Plan Illustration dargestellt.



Die Onolzheimer Hauptstraße - L 1066 mit Bushaltestelle



Aalener Straße - K 2641  
mit Ampelanlage im Kreuzungsbereich von Landes- und Kreisstraße





Die Kleinteilstraße dient der innerörtlichen Erschließung.



Fußgängerstege führen über die Maulach und verbinden den Großteil und den Kleinteil miteinander.

## 7.4 GEBÄUDENUTZUNG

### Öffentliche Einrichtung

Alle öffentlichen Einrichtungen im Untersuchungsgebiet befinden sich im Großteil. Neben der Kirche liegen das Gemeindehaus mit Bücherei und das Pfarrhaus, in der Nähe die Post. Am Rande des Ortskerns ist die Feuerwehr in der ehemaligen Schafscheuer untergebracht. Bauhof und Sozialstation liegen auf einem Grundstück, das an die Maulach grenzt.

Außerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich in fußläufiger Entfernung die Geschäftsstelle und die Grund- und Hauptschule, die Turn- und Versammlungshalle (250 bestuhlte Plätze), die Aussegnungshalle auf dem Friedhof und der Kindergarten.

Die Onolzheimer führen ein reges Vereinsleben (Sport, Gesang, ....). Derzeitig fehlen Räumlichkeiten für eine weitere Kindergartengruppe und ein zweiter Jugendraum. Es ist vorgesehen, in der Geschäftsstelle eine historische Stube einzurichten.



Kirche, Gemeindehaus und Pfarrhaus liegen im Großteil

### Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie

Auch hier befinden sich alle Einrichtungen im Untersuchungsgebiet im Großteil. An der Onolzheimer Hauptstraße liegen Bäcker, Metzger, gastronomische Betriebe (u.a. das traditionsreiche Gasthaus „Rose“), in der „zweiten Reihe“ Quelle und Gasflaschenhändler, an der Aalener Straße ein kleiner Gemischtwarenladen und eine Zweigstelle der Volksbank.

Außerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es ein Autohaus, einen Getränkevertrieb, ein Möbelhaus, eine Kreissparkasse, ein Elektrogeschäft, einen Friseur und weitere gastronomische Betriebe.

Größere Einkaufsmärkte liegen in Roßfeld. In Altenmünster gibt es ein Ärztehaus und eine Apotheke. Alles andere kann im nur 4 km entfernten Crailsheimer Zentrum besorgt werden.

Bei nur 1700 Einwohnern ist die Gesamtversorgungssituation in Onolzheim vergleichsweise sehr gut. Die Standorte an der Kreisstraße und vor allem der Landesstraße sind gut, da auch vom Durchgangsverkehr profitiert wird.

Bezogen auf die Einwohnerzahl ist die Niederlassung eines Arztes wünschenswert.



Post, Gemischtwarenladen und Volksbank liegen gegenüber von Kirche und Gemeindehaus.

### Gewerbe, Handwerk

Im Untersuchungsgebiet liegen zwei Gewerbebetriebe.

An der Onolzheimer Hauptstraße werden Leuchten und Lampenschirme in einem kleinen Betrieb hergestellt.

Der Natursteinbetrieb Marmor-Strauß liegt am südlichen Rande im Kleinteil an der Aalener Straße. Die vergleichsweise dichte Überbauung des Grundstückes reicht bis an die Maulach. Der Standort ist bezogen auf das Ortsbild und die Erschließung nicht unproblematisch. Unter Berücksichtigung der genannten Punkte ist eine gewisse „sensible“ Weiterentwicklung jedoch vorstellbar.



Der Natursteinbetrieb ist bis an die Maulach gebaut.

### Wohnen

Der größte Teil der Gebäude im Untersuchungsgebiet wird teilweise oder ganz zu Wohnzwecken genutzt. Betrachtet man das Gebäudeäußere und das Wohnumfeld, fällt ein insgesamt gepflegter Zustand auf, was darauf schließen läßt, daß noch viele Eigentümer ihre Häuser selbst bewohnen. Bei einigen alten Gebäuden ist zu vermuten, daß die Wohnungsqualität nicht immer heutigen Ansprüchen genügt. Insgesamt handelt es sich, bis auf einige Lagen an der Onolzheimer Hauptstraße, um einen sehr attraktiven Wohnstandort.

### Landwirtschaft

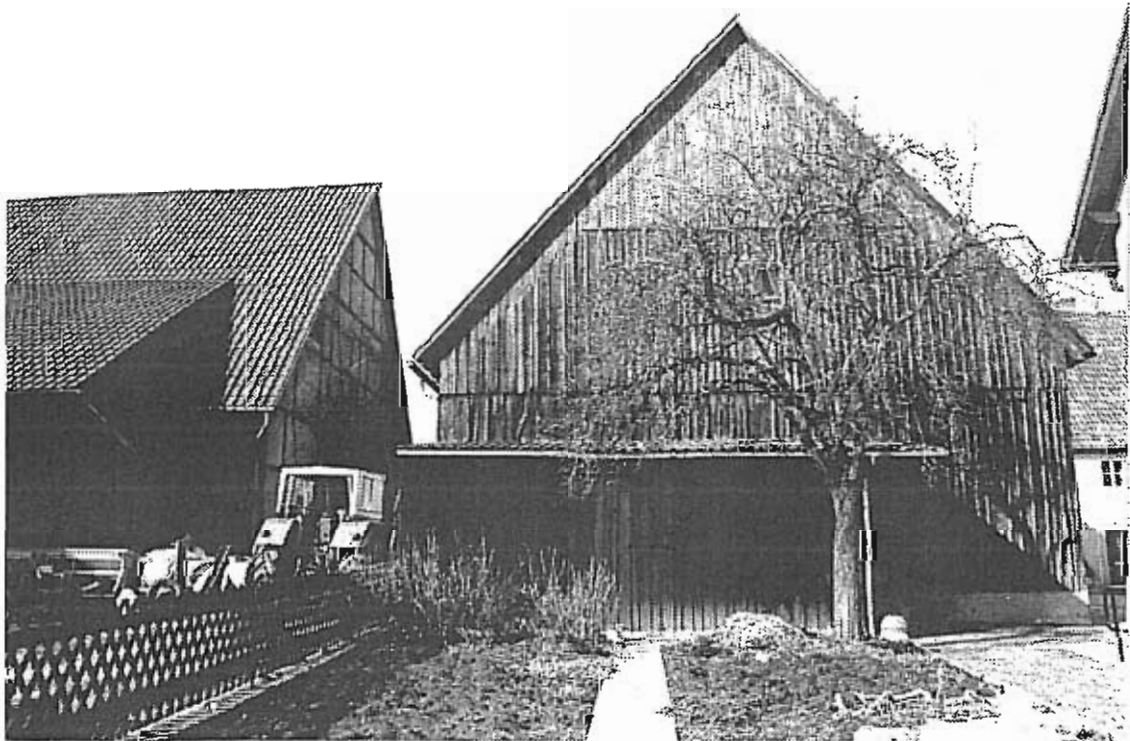
Von den einst insgesamt über 125 land- und forstwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben in Onolzheim sind im Untersuchungsgebiet nur noch 5 Betriebe übrig geblieben. Es ist zu vermuten, daß eine weitere Abnahme stattfindet.

### Pferdehaltung

Vor allem im Kleinteil sind in einigen ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden Pferde untergebracht. Ein Reitstall liegt an der Aalener Straße am Rande außerhalb des Untersuchungsgebietes. Diese Nutzung wird begrüßt, da sie dazu beiträgt, das dörflich-bäuerlich geprägte Ortsbild zu erhalten.

### Lager, Nebengebäude, Garagen

Einige Gebäude, auch ehemalige Scheunen, werden zu Lagerzwecken genutzt. Insgesamt fallen im Ortsbild viele Nebengebäude wie große Scheunen, aber auch kleine Schuppen auf, die nicht mehr intensiv genutzt werden. Viele Gebäude stehen sogar leer. Hier ist der Strukturwandel besonders deutlich zu erkennen.



Die linke Scheune wird noch landwirtschaftlich genutzt, die rechte steht leer.





**Tabelle: Gebäudenutzung und -anzahl**

Gebäude- nutzung	Anzahl der Gebäude			Gebäude leerstehend
	reine Nutzung	gemischte Nutzung	gesamt	
Öffentl. Einrichtung	4	3	7	--
Einzelhandel/ Dienstleistung	4	3	7	1
Gastronomie	--	3	3	--
Gewerbe/Handwerk	1 (Gebäudekomplex)	1	2	--
Wohnen	93	22	115	3
Landwirtschaft	6	2	8 (5 Betriebe)	--
Pferdehaltung	4	2	6	--
Lager	3	2	5	1
Nebengebäude, Scheunen, Schuppen > 100 m <sup>2</sup>	--	--	39	23

# Stadt Crailsheim

## Neuordnungskonzept "Ortskern Onolzheim"

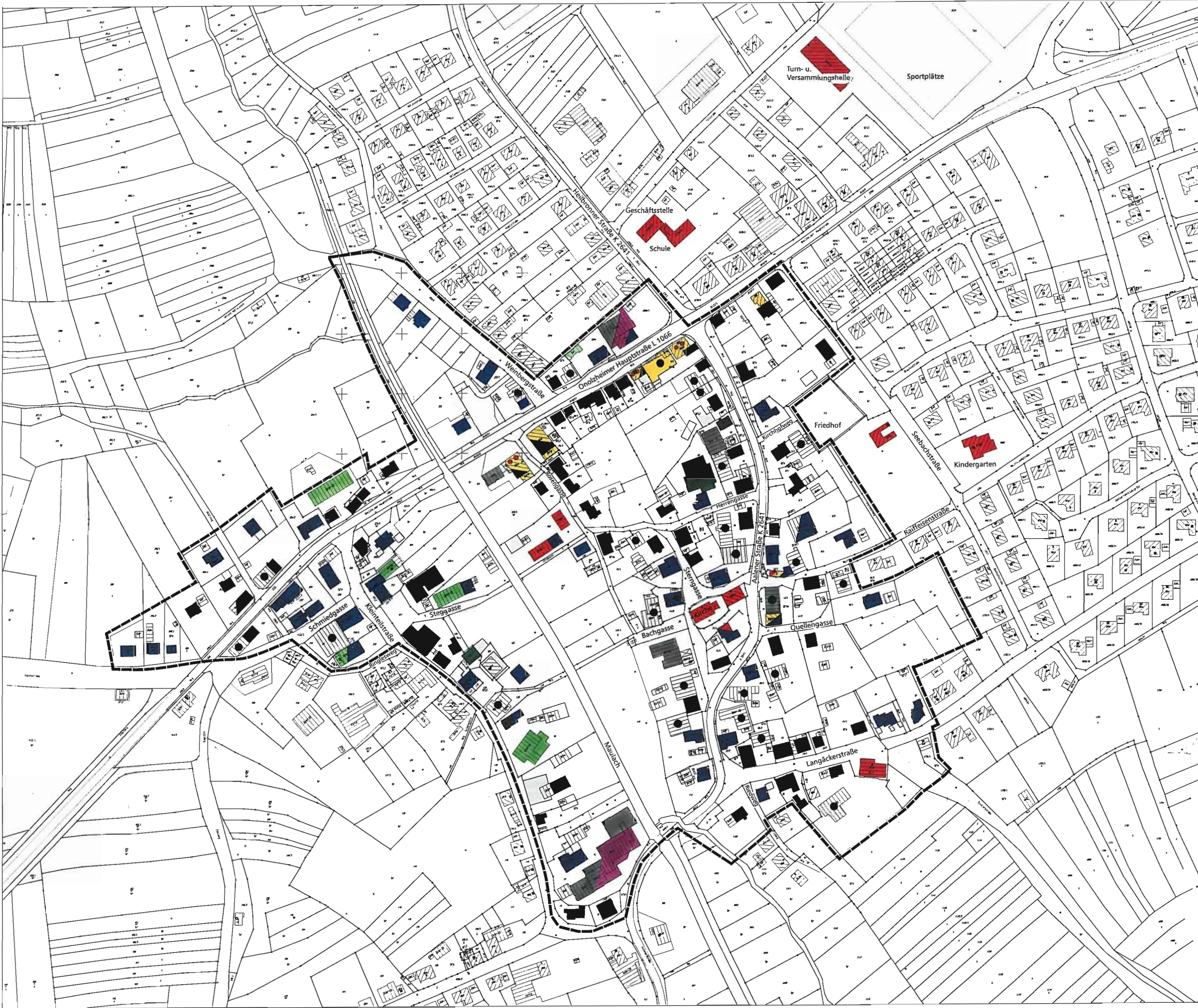
### Bestandsaufnahme Gebäudenutzung

-  Öffentliche Einrichtung
-  Einzelhandel, Dienstleistung
-  Gastronomie
-  Gewerbe, Handwerk
-  Wohnen
-  Landwirtschaft
-  Pferdehaltung
-  Lager
-  Nebengebäude, Garage
-  Gebäude leerstehend

--- Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Datum: 4/96      Bearbeiter/in: HV



## 7.5 GEBÄUDEZUSTAND

Der Gebäudezustand ist vergleichsweise auffallend gut. Die Mehrzahl der Gebäude weist keine oder leichte Mängel auf. Insgesamt machen die Gebäude einen gepflegten Eindruck, was darauf hindeutet, daß viele Eigentümer noch selbst im Ortskern wohnen.

Bei der schlechten Bausubstanz handelt es sich vorwiegend um alte Scheunen, die nicht mehr intensiv genutzt werden oder leerstehen. Leider sind auch einige Denkmäler in schlechtem baulichem Zustand.



Neubau neben leerstehender Scheune in sehr schlechtem Gebäudezustand



# Stadt Crailsheim

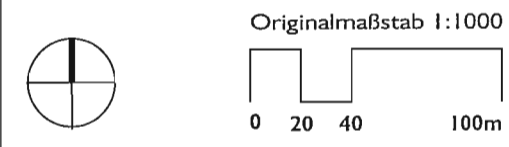
## Neuordnungskonzept "Ortskern Onolzheim"

### Bestandsaufnahme Gebäudezustand

-  Neubau
-  ohne, geringe Mängel
-  leichte Mängel
-  mittlere Mängel, modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig
-  erhebliche Mängel



--- Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Datum: 4/96                      Bearbeiter/in: HV

## 7.6 GRUNDSTÜCKS- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Im Untersuchungsgebiet befinden sich bis auf die öffentlichen Erschließungsflächen und die Grundstücke von Bauhof/Sozialstation und Feuerwehr alle Grundstücke in Privatbesitz.

Die Grundstücke sind sehr unterschiedlich groß. Sie werden im allgemeinen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen.

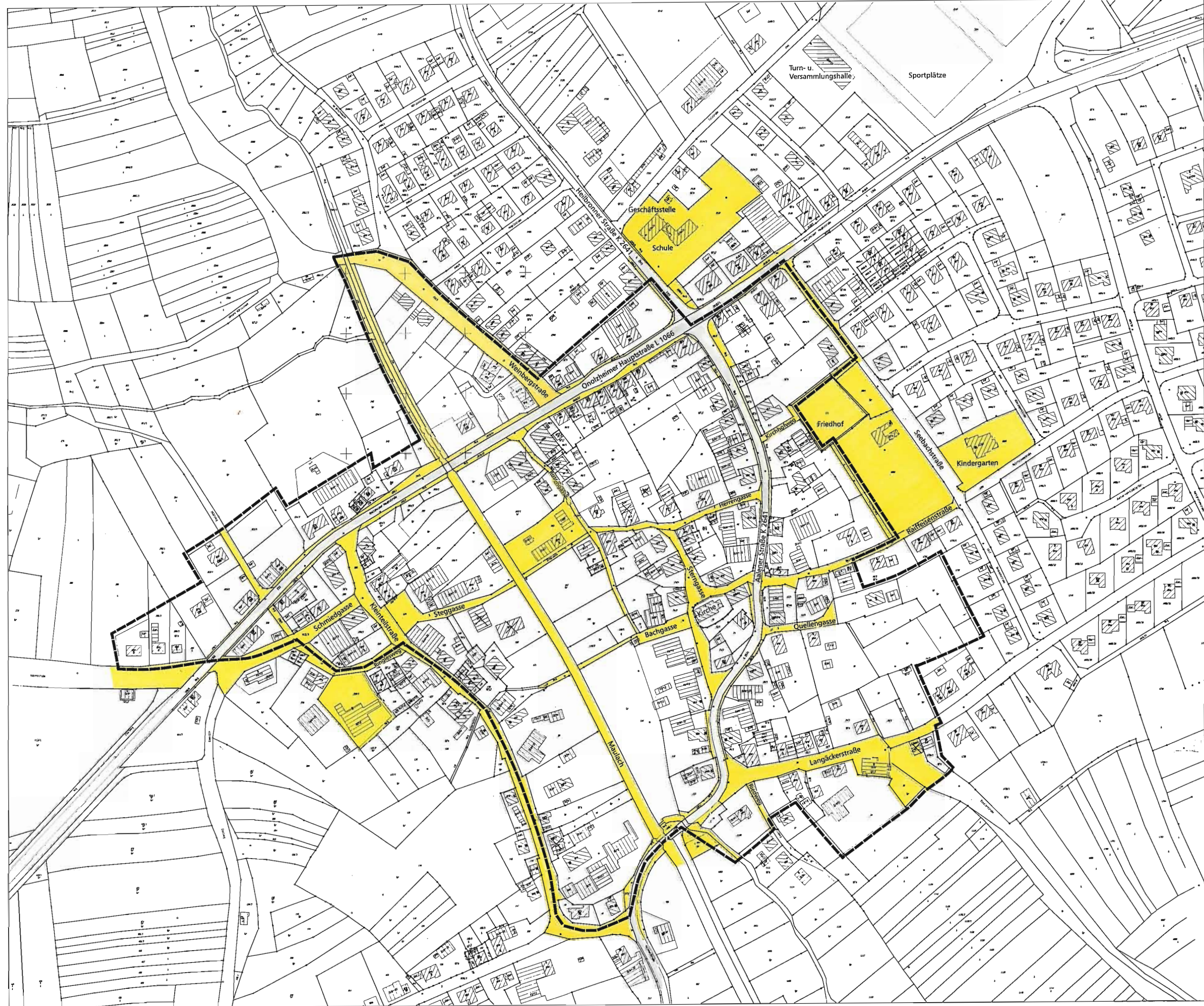
Der Grundstückszuschnitt ist meist recht gut. Die erforderlichen Grenzabstände bei der Bebauung sind nicht immer gegeben.

# Stadt Crailsheim

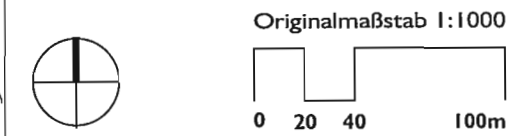
## Neuordnungskonzept "Ortskern Onolzheim"

### Bestandsaufnahme Eigentumsverhältnisse

-  Stadt
-  Land
-  Privateigentum



--- Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Datum: 4/96      Bearbeiter/in: HV

## 8. BESTANDSANALYSE

Die erfaßten positiven und negativen Aspekte bilden Ansätze für Planungsvorschläge zur Neuordnung im Untersuchungsgebiet.

### Positiv bewertet werden:

- ortsbildprägende Gebäude -  
z.B. die Kulturdenkmale,  
die Wohnhäuser Aalener Straße 8, 12,  
die Scheunen in der Raiffeisenstraße (1, 4)
- straßen- und platzraumbildende Gebäude und Gebäudefluchten -  
z.B. die Gebäudereihen Onolzheimer Hauptstraße 103 - 115,  
Rosengasse 1 - 5,  
die Aneinanderreihung der hofraumbildenden Gebäudegruppen an der  
Aalener Straße zwischen Quellengasse und Langäckerstraße
- ortsbildprägende Grünkanten, Bäume, Grünbereiche -  
die Wiesen beidseitig der Maulach,  
die Baumwiesen,  
die Friedenslinde und viele andere Bäume
- Maulach  
(negativ bewertet werden der gerade Bachverlauf in engem Bachbett und  
die teilweise nicht standortgerechte Bepflanzung)
- Blick auf Kirche -  
Merkmal, Orientierung

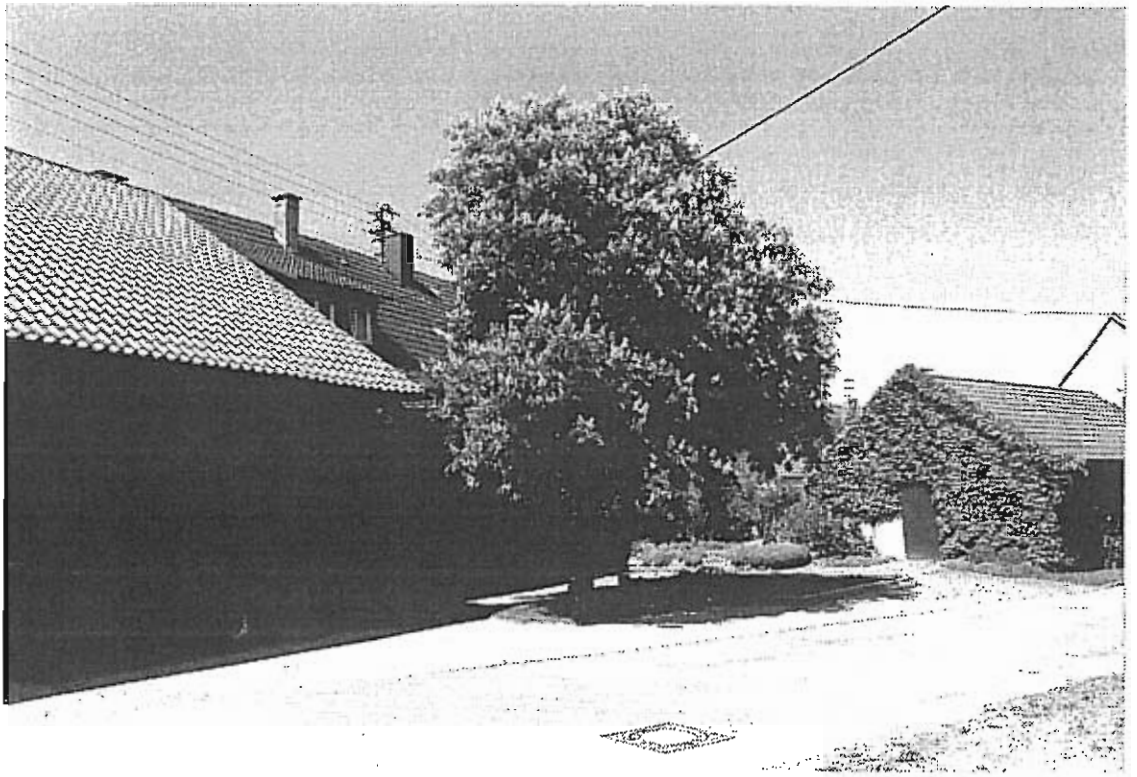
### Negativ bewertet werden:

- die große Anzahl der durch Aufgabe der Landwirtschaft leerstehenden oder unbefriedigend genutzten Gebäude
- ortsbildbeeinträchtigende Gebäude -  
Kubatur, Proportion und/oder Dachform passen nicht in das Stadtbild,  
z.B. in der Onolzheimer Hauptstraße die Bäckerei und das zuletzt als  
Fitnesscenter genutzte Gebäude,  
in der Kleinteilstraße 15 und 21 die Nebengebäude
- Gebäude mit Gestaltungsmängeln -  
Details wie Fensterformate, Fassadenverkleidungen, Hauseingänge  
beeinträchtigen das Gesamterscheinungsbild
- modernisierungs-/instandsetzungsbedürftige Bausubstanz
- fehlende Raumkanten -  
durch Bebauung oder Bepflanzung sollte der Straßen-/Platzraum  
geschlossen werden
- Mängel im Straßen- und Freiraum -  
meist fehlende Gliederung der Fläche, Bepflanzung und Gestaltung

- ungeordnete Bereiche -  
Flächen sollten geordnet, gestaltet und/oder genutzt werden
- Belastungen durch Fahrverkehr -  
großes Verkehrsaufkommen und teilweise hohe Fahrgeschwindigkeit
- Verkehrskonfliktpunkt -  
vor allem Schüler müssen die stark befahrene „autogerecht“ ausgebaute  
Kreuzung überqueren
- öffentliche Verkehrsfläche auf privatem Grund



Ortsbildprägendes Gebäude -  
Gestaltungsmängel an der Straßenfassade



Ortsbildprägende Gebäudegruppe mit Baum -  
Aufgabe der Landwirtschaft



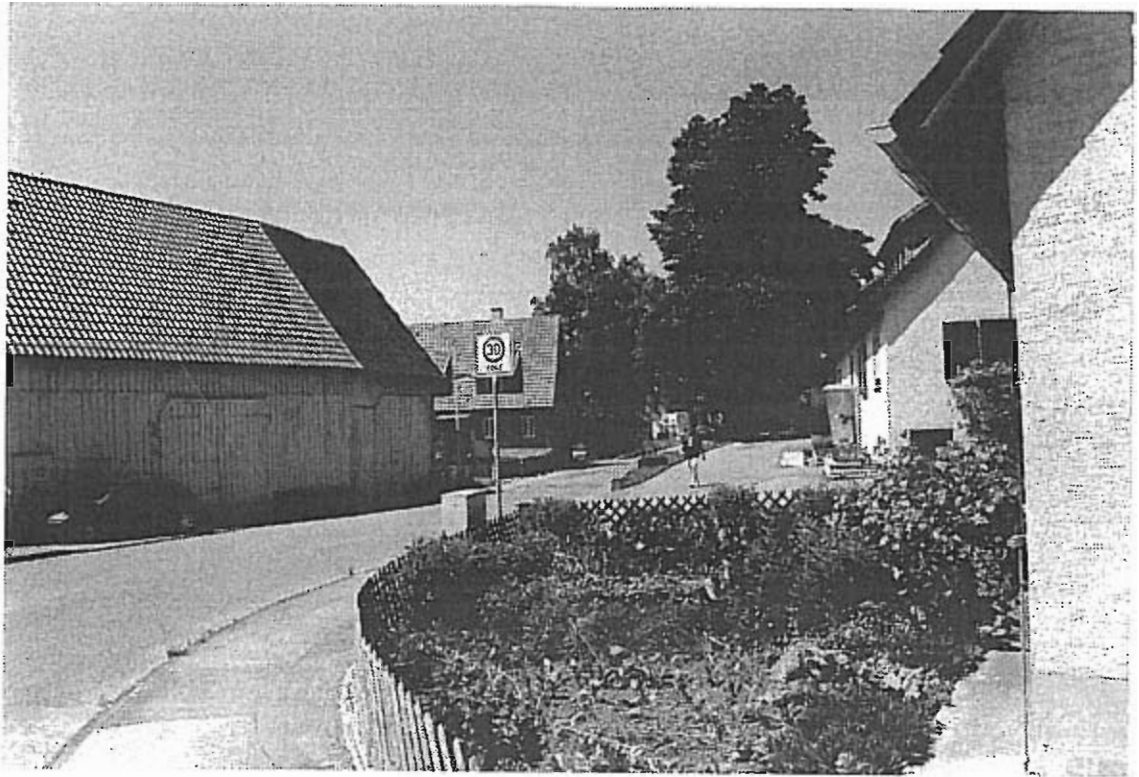
Ortsbildprägender Grünbereich an der Maulach



Ortsbildprägende Gebäudegruppe -  
Aufgabe der Landwirtschaft



Ortsbildprägende Gebäudereihe -  
Gestaltungsmängel an Fassaden und im Freiraum



Ortsbildprägend: Scheune, Wohnhaus Garten -  
Scheune leerstehend



Ortsbildprägender Neubau -  
Gestaltungsmängel im öffentlichen und privaten Freibereich





Ortsbildbeeinträchtiges Gebäude,  
Gestaltungsmängel an Gebäuden und im Freiraum



Ungeordneter Bereich

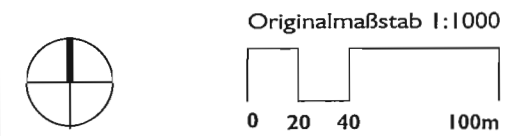
# Stadt Crailsheim

## Neuordnungskonzept "Ortskern Onolzheim"

### Bestandsanalyse

-  Kulturdenkmal
-  ortsbildprägende Gebäude, Gebäudekante
-  ortsbildbeeinträchtigende, ortsbildfremde Gebäude
-  Gestaltungsmängel am Gebäude
-  leerstehende Gebäude (Aufgabe Landwirtschaft)
-  fehlende Raumkante
-  Mängel im Straßen- und Freiraum
-  ungeordnete Bereiche
-  ortsbildprägende Bäume und Baumgruppen
-  ortsbildprägender Grünbereich
-  Gewässer
-  Belastung durch Fahrverkehr
-  Verkehrskonfliktpunkt
-  öffentliche Verkehrsfläche auf privatem Grund
-  Blick auf Kirche
-  genehmigtes Baugesuch/ Bauvoranfrage

Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Datum: 4/96      Bearbeiter/in: HV



## 9. NEUORDNUNGSKONZEPT

Für das Untersuchungsgebiet wurde ein Neuordnungskonzept erarbeitet und in dem Plan **Städtebaulicher Rahmenplan** dargestellt.

Das Neuordnungskonzept enthält die Zielsetzung für die weitere bauliche und funktionale Entwicklung des Planungsbereiches und dient als Leitlinie und Planungsvorgabe.

Es handelt sich um eine weitreichende Planung, die aufzeigt, wie sich der Ortskern von Onolzheim langfristig entwickeln könnte.

Die Handhabung des Neuordnungskonzeptes sollte flexibel erfolgen, damit sensibel auf bisher nicht absehbare Entwicklungen und Chancen reagiert werden kann. Der Rahmenplan kann jederzeit weiterentwickelt werden.

### Planziele

- Stärkung und Entwicklung des einst fast ausschließlich durch die Landwirtschaft geprägten Ortskernes hin zu einem attraktiven ländlichen Wohnstandort unter Beibehaltung der Mischnutzung
- Sicherung und Beibehaltung des dörflichen Ortsbildes
- Verbesserung des Ortsbildes, z.B. durch Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum, an Gebäuden und privaten Freiflächen
- Beibehaltung und Stärkung der Funktion Ortskern von Onolzheim, z.B. durch Schaffung eines neuen Ortsmittelpunktes mit Dorfplatz
- Sicherung und Stärkung der Aufenthaltsqualitäten in den Gebäuden, im privaten und öffentlichen Freibereich, z.B. durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Verbesserung und Erweiterung der Bereiche für Fußgänger- und Radfahrer

Der Rahmenplan enthält Vorgaben für die überbaubaren Flächen, die Erschließung und die Freiflächen.

## Bebauungskonzept

Die dörfliche Gebäudestruktur soll erhalten bleiben.

„Bestehende Bebauung“ ist zu erhalten, wenn folgendes gilt:

- vorhandene Nutzung in Ordnung
- Bausubstanz befriedigend und besser
- stadträumliche Situation gut
- ortsbildprägendes Gebäude, Denkmal

„Mögliche Neubebauung“ ist denkbar, wenn folgendes vorliegt:

- Baulücken
- unbebaute Hinterliegergrundstücke
- Ersatz für ortsbildbeeinträchtigende Gebäude
- Ersatz für leerstehende Gebäude (alternativ Gebäudeerhalt)
- Ersatz für schlechte Bausubstanz (alternativ Gebäudeerhalt)
- Berücksichtigung von Bauherrenwünschen, soweit sie mit dem Gesamtkonzept verträglich sind.

„Alternative Neubebauung“ wird vorgeschlagen, wenn der Bestand abgebrochen werden soll und folgendes gilt:

- Veränderung der Gebäudeausrichtung ermöglicht bessere Grundrisse und höhere Wohnqualität (gilt z.B. für Bestand mit breiter Gebäudesüdseite zur Onolzheimer Hauptstraße hin orientiert)
- Verbesserung der Grundstücksverhältnisse, der Grenzabstände, der Belichtung
- die bestehende Gebäudekubatur verkleinert wird (z.B. kleineres Wohnhaus statt großer Scheune)

Im Untersuchungsgebiet ist folgendes Neubaupotential vorhanden:

- 53 Gebäude in Baulücken, auf Hinterliegergrundstücken und in Nachverdichtungsbereichen
- 25 Ersatzgebäude für leerstehende Scheunen und sonstige Nebengebäude

Insgesamt können 70-80 Neubauten mit circa 140 Wohneinheiten (ohne Bebauung Ortsmittelpunkt) im Ortskern neu errichtet werden. Derzeitig gibt es im Bestand 117 Wohngebäude.

Es wird von einer zweigeschossigen Bebauung ausgegangen

Eine herausragende bauliche Maßnahme könnte die Errichtung eines neuen Ortsmittelpunktes gegenüber von Kirche und Gemeindehaus im Bereich der Volksbank sein. Zusammen mit Postzweigstelle, kleinem Laden und eventuell einem Arzt kann um einen Dorfplatz herum ein kleines attraktives Zentrum entstehen.

### **Erschließungskonzept**

Das vorhandene Erschließungssystem wird übernommen. Zusätzlich werden folgende neue Verbindungen geschaffen:

- Gehweg östlich der Maulach mit Anbindung des Radweges ins Schwimmbad - Aufwertung und Erlebbarmachung des äußerst attraktiven Bereichs an der Maulach
- Verbindung zwischen Zehntgässle, Quellengasse und Raiffeisenstraße
- beidseitige Gehwege entlang der Aalener Straße
- Radweg ins Industriegebiet Flügelaue
- Anbindung des geplanten Baugebietes - Erlesweg / Edelweg

Grundsätzlich wünschenswert wäre der Rückbau der Onolzheimer Hauptstraße und eine Gestaltung mit dem Charakter einer Dorfstraße. Derzeit bestehen für diese Maßnahmen jedoch kaum Realisierungschancen.

Damit die Onolzheimer Hauptstraße langsamer befahren und für den Fußgänger nutzerfreundlicher wird, sollten folgende Bereiche gestaltet werden (Minimallösung):

- Ortseingänge
- Einmündungs- und Kreuzungsbereiche
- Bushaltestelle

Ebenso sollten alle übrigen Straßen, insbesondere die Aalener Straße, entsprechend ihrer Funktion gestaltet werden.

### Freiflächenkonzept

Der alte Ortsmittelpunkt - der Platz um die Friedenslinde neben der Kirche - ist heute für das gewachsene Onolzheim zu klein. Es bietet sich an, im Bereich der Volksbank einen neuen Ortsmittelpunkt mit Dorfplatz zu schaffen. Auf dem Dorfplatz könnte ein Brunnen stehen, der Wasser aus der verdolten Kuddel erhält.

An weiteren Plätzen sind wichtig und zu gestalten, der Bereich um die Linde im Großteil, im Kleinteil der Platz am Ende der Steggasse und die Straßenraumaufweitung am Ende der Bachgasse. An der Schnittstelle von Bachgasse und Maulach könnte unter den vorhandenen Bäumen ein Spielplatz entstehen. Insgesamt entsteht so eine reizvolle Abfolge von größeren und kleineren Plätzen.

Angestrebt wird ein durchgehender Grünzug beidseitig der Maulach mit einem Fußweg (Radweg) von der Aalener Straße bis zur Weinbergstraße. Der Grünzug ist von Bebauung freizuhalten. Einige Nebengebäude an der Maulach nördlich der Steggasse sollten abgebrochen werden. Der derzeitige Charakter der Grünfläche - Wiesen und Weideland mit einzelnen Bäumen, Baumgruppe und Baumreihen an der Maulach - sollte erhalten bleiben. Fehlende Grünbereiche sind zu ergänzen.

Um den Großteil und den Kleinteil auch optisch zusammenzuhalten, sollten Blickbeziehungen vom Kleinteil auf die Bebauung (Dächer) im Großteil und umgekehrt möglich sein.

Die Maulach sollte soweit wie möglich renaturiert werden. Ideal wäre eine Verbreiterung des derzeitig für die Maulach zur Verfügung stehenden Grundstückes. Ist dieses nicht möglich, läßt sich auch die derzeitige Situation verbessern durch folgende Maßnahmen:

- steilere Böschung - breiteres Bachbett
- unterschiedliche Wasserhöhen und unterschiedliche Breiten des Bachbettes - Auswirkungen auf Fließgeschwindigkeit und Pflanzen
- standortgerechte Bepflanzung

(Für die Ausführung ist eine detaillierte Planung zu erstellen).





Die Grünbereiche im Quartiersinneren - die Baumwiesen sind zu schützen und zu erhalten. Aus der sehr großen Baumwiese nördlich der Langackerstraße können durch Bebauung zwei kleinere entstehen.

# Stadt Crailsheim





## Neuordnungskonzept "Ortskern Onolzheim"

### Städtebaulicher Rahmenplan



#### Bebauung

-  Bestehende Bebauung mit Raumkante
-  Mögliche Neubebauung mit Raumkante
-  Alternative Neubebauung nach Gebäudeabbruch
-  Denkmal

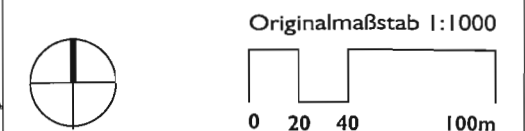
#### Verkehr

-  Fahrbahn u. Gehweg getrennt (klassifizierte Str.)
-  Fahrbahn und Gehweg getrennt (Ortsstraße)
-  Mischfläche
-  Fußgänger-, Fahrradbereich

#### Grün- und Freiflächen

-  Baumstandorte Bestand / Planung
-  Wichtige Grünbereiche/ Grün- und Freiflächen

--- Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Datum: 6/96 8/96, 3/97      Bearbeiter/in: HV

 **KOMMUNALENTWICKLUNG  
BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH**  
70199 STUTTGART, BACHWIESENSTRASSE 25A, TEL.: 0711/6454-0



„Renaturierung“ der Maulach:  
Veränderungen an Böschung und Bachbett,  
standortgerechte Bepflanzung

Ortsrand von  
Bebauung freihalten

Gestaltung Onolzheimer Hauptstraße:  
• Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit  
• nutzerfreundlich für Fußgänger/Radfahrer  
• „Dorfstraße“  
Gestaltungsschwerpunkte:  
• Ortseingänge  
• Einmündungs- und Kreuzungsbereiche  
von Straßen und Gehwegen  
• Bushaltestelle

Anbindung gepl. Baugebiet  
Erliesweg / Edelweg

Aalener Str. - Ortseingang gestalten,  
Beginn der „Dorfstrasse“

Geh-/Radweg  
nach Jagstheim