



Städtebauliche Rahmenplanung Roßfeld

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Ortschaftsrat Roßfeld	18.10.2021	Kenntnisnahme	öffentlich
Bau- und Sozialausschuss	26.10.2021	Kenntnisnahme	öffentlich
Gemeinderat	28.10.2021	Kenntnisnahme	öffentlich

Anlagen

Weitere beteiligte Ressorts

I. Beschlussvorschlag

Die vorgesehene städtebauliche Rahmenplanung Roßfeld wird zur Kenntnis genommen.

II. Sachverhalt und Begründung

Der Teilort Roßfeld und im Besonderen der Ortskern von Roßfeld ist in weiten Teilen unbepflant und weist potentielle Flächen für eine verdichtete Bebauung auf. Eine Verdichtung ist grundsätzlich zu unterstützen. Durch die fehlende Bauleitplanung besteht allerdings die Gefahr, dass städtebauliche Missstände entstehen. Crailsheim wächst und die Auswirkungen sind zunehmend auch in den angrenzenden Teilorten spürbar. Aufgrund der Lage Roßfelds unmittelbar am Stadtbereich zu Crailsheim sind hier die Auswirkung in jüngerer Vergangenheit besonders spürbar. Mithilfe einer städtebaulichen Rahmenplanung soll eine Grundlagenplanung für mögliche, daraus folgende Bauleitplanungen initiiert werden, um die zukünftige städtebauliche Entwicklung Roßfelds geordnet durchführen zu können.

Nach erfolgter Ausschreibung durch die Verwaltung soll hierfür nun das Planungsbüro „Reschl Stadtentwicklung“ / Stuttgart beauftragt werden. Bei der zu Beginn durchzuführenden Bestandserhebung soll ein besonderes Augenmerk auf den Dorfkern gelegt werden. Hier soll herausgearbeitet werden, welche Bautypologien vorhanden sind, wie der Zustand der Bausubstanzen ist und ob es freie Flächen, Baulücken und Leerstände gibt. Außerdem wird das damals erarbeitete Neuordnungskonzept von Roßfeld aus dem Jahr 2003 evaluiert.

Im zweiten Schritt, der Analyse, sollen die zuvor ermittelten Bestandserhebungen zusammengeführt werden und die innerörtlichen Potentiale anhand ihrer tatsächlichen Bebaubarkeit bewertet werden. Es wird zudem ein Orientierungswert für ortstypische Bauweisen ermittelt, welcher Maßgaben für mögliche Gebäudehöhen, Dachformen, Kubaturen und Gestaltungsprinzipien



macht. Außerdem sollen besondere städtebauliche Potentiale und Schwächen/Problemstellungen aufgezeigt werden.

Als letzter Schritt sollen in der Maßnahmenplanung städtebauliche Zielvorstellungen herausgearbeitet werden, aus denen in der Folge Bauleitplanungen entwickelt werden können, sowie weitere Gestaltungsmaßnahmen. Im Besonderen sollen Maßnahmen der Nachverdichtung, Neuordnung, Umnutzung und städtebaulichen/freiraumplanerischen Qualität Berücksichtigung finden. Wichtig sind besondere Fragestellungen wie die Haller Straße, der Übergang zwischen Gewerbegebiet und Ortskern und mögliche Entwicklungsflächen nördlich von Roßfeld.

Ziel der Stadt ist es, eine langfristige Veränderung im Bereich der stark befahrenen Haller Straße durch den Bau einer Umgehungsstraße herbeizuführen. Es soll ein Vorschlag auf die Frage gefunden werden, wie damit baulich umgegangen werden soll. Auch die mögliche planerische Einbettung der zukünftigen Umgehungsstraße soll dargestellt werden, um die Vorteile und Notwendigkeiten für ein zukünftiges Verfahren darzustellen.

Der Übergang zwischen Gewerbegebiet und Ortskern muss betrachtet werden. Hier liegen sich große Bau- und Möbelmärkte, Wohngebäude und landwirtschaftliche Betriebe gegenüber. Die bestehende Gemengelage bedarf eines Lösungsansatzes der möglichst alle Interessengruppen vereint. Daher soll ein Umgang damit bzw. eine Zielvorstellung erarbeitet werden.

Weiter werden Potentiale im Norden von Roßfeld auf eine mögliche Siedlungsentwicklung zu Wohnbauzwecken untersucht. Zum heutigen Zeitpunkt liegen hier landwirtschaftliche Flächen. Angesichts des großen gesamtstädtischen Wohnbedarfs soll eine mögliche städtebauliche Struktur für eine Bebauung als Diskussionsgrundlage ausgearbeitet werden.

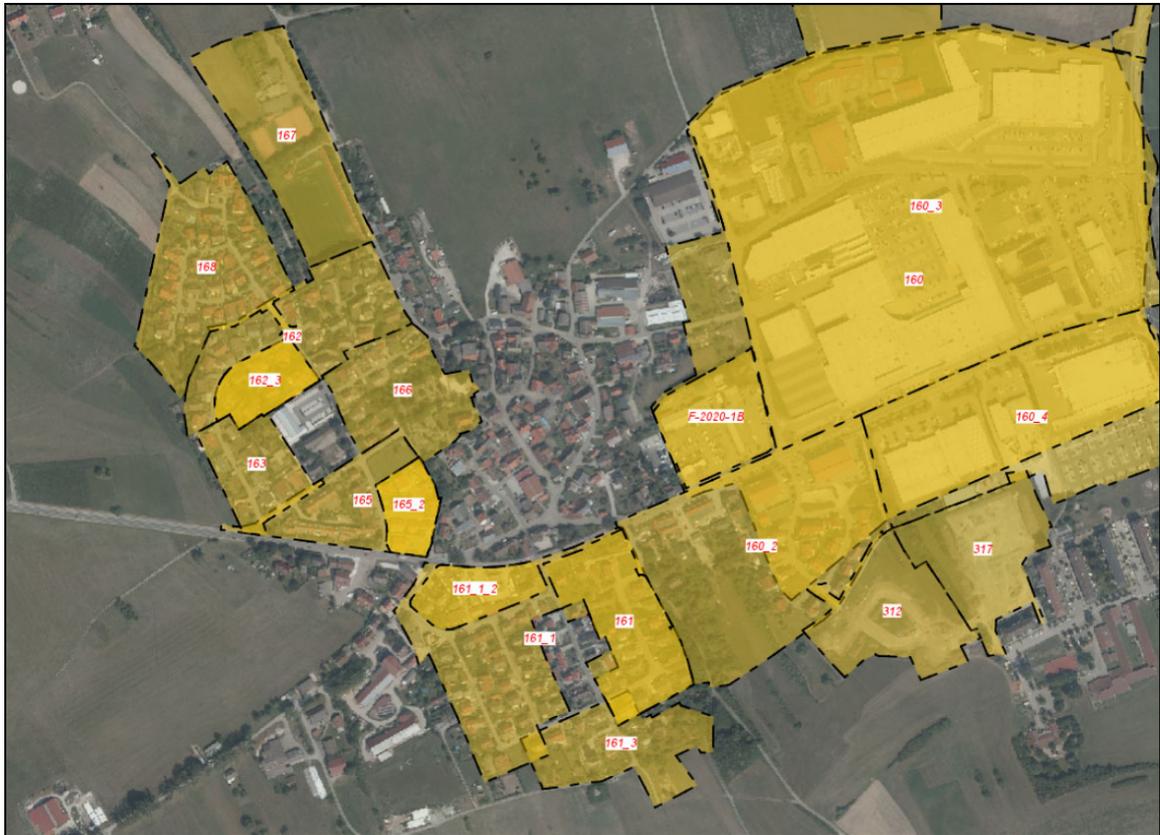


Abbildung 1: Darstellung vorhandene Bebauungspläne in Roßfeld

Die Verwaltung beabsichtigt bei der Plan- und Konzeptaufstellung, den Ortschaftsrat und die Bevölkerung von Roßfeld zu beteiligen. Als erster Schritt ist hier geplant, das Planungsbüro „Reschl Stadtentwicklung“ / Stuttgart nach Auftragserteilung zu einem Auftaktgespräch einzuladen. Im Anschluss beabsichtigt die Verwaltung, mit dem Planungsbüro den Ortschaftsrat Roßfeld zu besuchen, um den Kontakt herzustellen und erste Meinungen auszutauschen. Ein Beteiligungskonzept soll dann in Folge zwischen Ortschaftsrat, Planungsbüro und Verwaltung vereinbart werden.

Im Zuge der Ausschreibung wurden seitens der Verwaltung fünf mit einer derartigen Aufgabenstellung erfahrene Planungsbüros zur Angebotsabgabe aufgefordert. Hinsichtlich Eignung, Kapazität und Wirtschaftlichkeit stellte sich das Planungsbüro „Reschl Stadtentwicklung“ / Stuttgart als das geeignetste heraus. Die Vergabesumme liegt hinsichtlich ihrer Wertgrenze in der Vergabezuständigkeit der Verwaltung.

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung Roßfelds durchzuführen, ist eine städtebauliche Rahmenplanung notwendig.