wüstenrot
Haus- und Städtebau

Creglingen

Sanierungsgebiet „Tauber / Stadtkern“ Vorbereitende Untersuchungen









Stadt Creglingen

Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen

„Tauber / Stadtkern“



Auftraggeber:	**Stadt Creglingen** Bürgermeisteramt Torstraße 2 97993 Creglingen
Auftragnehmer:	**Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH** Hohenzollernstraße 14 71638 Ludwigsburg
Bearbeitung:	Dr. Philipp Schulz (Bereichsleiter) Yan Tanevski (Projektmitarbeiter)
Bearbeitungszeitraum	März bis September 2026
Gleichstellung von Mann und Frau	Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung alle Geschlechter, auch wenn aus Gründen der leichteren Lesbarkeit die männliche oder weibliche Form steht.
Einsatz von KI	Bei der Zusammenfassung von Beteiligungsergebnissen, der Auswertung statistischer Daten und der Bearbeitung von Abbildungen/Grafiken wurde stellenweise künstliche Intelligenz unterstützend eingesetzt.

Inhaltsverzeichnis

1.	**VORBEMERKUNGEN**	**1**
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsverfahren	1
2.	**DIE STADT CREGLINGEN UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET**	**3**
2.1	Lage im Raum	3
2.2	Städtebauliche Zielstellungen übergeordneter Planungen	4
2.2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	4
2.2.2	Flächennutzungsplan	5
2.2.3	Bebauungsplanung	5
2.2.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept und abgeschlossene Erneuerungsmaßnahmen	5
2.2.5	Klimaschutzteilkonzept	9
2.3	Klimawandel	9
2.3.1	Herausforderung	9
2.3.2	Ist-Situation	10
2.3.3	Prognose	10
2.4	Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik	12
3.	**BESTANDSAUFNAHME**	**14**
3.1	Bevölkerung	14
3.2	Bausubstanz	17
3.2.1	Zustand der Gebäude	17
3.2.2	Denkmalschutz	20
3.3	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	37
3.3.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	37
3.4	Nutzungen	40
3.4.1	Nutzungsstruktur der Grundstücke	40
3.4.2	Nutzung der Gebäude	40
3.5	Gebietscharakter	41
3.6	Soziale Infrastrukturen	43
3.6.1	Kinderbetreuungseinrichtungen	43
3.6.2	Schulen	43
3.6.3	Geplantes Ärztezentrum	43
3.6.4	Senioreneinrichtungen	44
3.6.5	Soziale Treffpunkte	44
3.7	Kommunale Wärmeplanung und energetische Quartiersentwicklung	44

4. INFORMATION UND BEFRAGUNG VON EIGENTÜMERN, BEWOHNERN UND PÄCHTERN 45

4.1 Eigentümerinformationsveranstaltung 45

4.2 Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern 46
4.2.1 Allgemeines, Auswertungsquote 46
4.2.2 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld 46
4.2.3 Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards 49
4.2.4 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf 50
4.2.5 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft 51

5. ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 53

6. BESTANDSANALYSE 76

6.1 Defizite in der Siedlungsstruktur 76

6.2 Substanzmängel und Leerstände 77

6.3 Wohnungsbedarf 78

6.4 Defizite im öffentlichen Raum 78

6.5 Öffentliche Grünflächen und Klimaanpassungsbedarfe 81

7. GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 84

7.1 Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten 84

8. MAßNAHMENPROGRAMM 87

8.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB) 87
8.1.1 Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken 87
8.1.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben 87
8.1.3 Freilegung von Grundstücksflächen 87
8.1.4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen 87

8.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB) 87
8.2.1 Modernisierung und Instandsetzung 87
8.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten 88

9. SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH 89

10. EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG 91

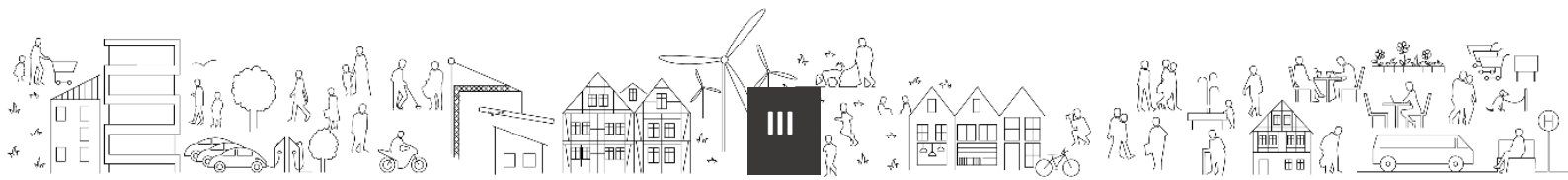
10.1 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes 91

10.2 Durchführungsfrist 94

10.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren 94

11. VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT 101

12. EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VERFAHRENSABLAUF 103



Verzeichnis | Tabellen

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen 2
Tabelle 2: Altersstruktur der Bewohner 15
Tabelle 3: Zustand der Gebäude 17
Tabelle 4: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse 38
Tabelle 5: Gebäudenutzung 40
Tabelle 6: Beeinträchtigungen des Grundstückes 47
Tabelle 7: Störfaktoren im Gebiet 48
Tabelle 8: Verbundenheit mit dem Wohnquartier 49
Tabelle 9: Durchschnittliches Gebäudealter 50
Tabelle 10: Mitwirkungsbereitschaft 51
Tabelle 11: Geplante Maßnahmen 52
Tabelle 12: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen 84

Verzeichnis | Pläne

Plan 1: Bisherige und geplante Sanierungsgebiete Creglingens 8
Plan 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 13
Plan 3: Gebäudezustand 19
Plan 4: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse 39
Plan 5: Nutzungen 42
Plan 6: Mängel und Konflikte 83
Plan 7: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept 86
Plan 8: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes 93

Verzeichnis | Abbildungen

Abbildung 1: Lage der Stadt Creglingen im Raum 3
Abbildung 2: Strukturkarte zum Regionalplan 2020 4
Abbildung 3: Bürgerinformationsabend am 15.07.2025 5
Abbildung 4: Beiträge in der Online-Kartendiskussion 5
Abbildung 5: Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts 6
Abbildung 6: Abweichung Jahresmitteltemperatur zum Referenzzeitraum (1961-1990) 10
Abbildung 7: Prognostizierte Änderung Jahresmitteltemperatur im Vergleich zum Referenzzeitraum 11
Abbildung 8: Luftbild des Stadtkerns von Creglingen 14
Abbildung 9: Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung Creglingens 16
Abbildung 10: Bevölkerungsprognosen für Creglingen im Vergleich 16
Abbildung 11: Das ehemalige Krankenhaus am südlichen Ortsausgang 20
Abbildung 12: Luftbild der Stadt Creglingen 41
Abbildung 13: Luftbild der Stadt Creglingen 41
Abbildung 14: Das ehemalige Krankenhaus am südlichen Ortsausgang 43
Abbildung 15: Eigentümerinformationsveranstaltung am 18.06.2026 45
Abbildung 16: Konfliktbereich in der Torstraße 76
Abbildung 17: Leerstehender, denkmalgeschützter ehem. Gasthof zum Lamm, Hauptstraße 31 77
Abbildung 18: Modernisierungsbedarf des Gebäudes Hauptstraße 8 77
Abbildung 19: Leerstehendes Gebäude Stadtgraben 11, früher: Viehhaltung 78
Abbildung 20: Leerstehendes Gebäude Stadtgraben 2/1, früher: Viehhaltung 78
Abbildung 21: Enge und zugeparkte Gehwege in der Torstraße 79
Abbildung 22: Schlechte Einsehbarkeit Verkehrsraum aufgrund Topografie in der Torstraße 79
Abbildung 23: Hohe Versiegelung Ecke Lindleinstraße/Hauptstraße 79

Abbildung 24: Hohe Versiegelung Ecke Stadtgraben/Mühlweg 79
Abbildung 25: Tauberufer und dahinter liegender Taubertorplatz, Blick von der Taubertorbrücke 80
Abbildung 26: Blick von der Hauptstraße in Richtung Taubertorplatz und dahinterliegende Tauber.....80
Abbildung 27: Blick auf ortsbildprägendes ehemaliges Kreiskrankenhaus am südl. Ortseingang.....80
Abbildung 28: Blick aus Mühlweg in Richtung ehemaliges Kreiskrankenhaus hinter L1005..80
Abbildung 29: Blick von Tauberbrücke auf Übergang von der Tauber in die Altstadt 81
Abbildung 30: Innerstädtische Hitzeinsel in der Hauptstraße 81

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadtentwicklung steht vor vielfältigen Herausforderungen, insbesondere im Hinblick auf Klimaschutz, demografischen Wandel und die Sicherung lebenswerter Quartiere. Die Städtebauförderung bildet hierbei ein zentrales Instrument, um städtebauliche Missstände zu beheben, Entwicklungsdefizite abzubauen und nachhaltige Transformationsprozesse anzustoßen. Sie verfolgt das Ziel, gewachsene Strukturen zu erhalten, weiterzuentwickeln und an neue Anforderungen anzupassen.

Die Stadt Creglingen wurde mit Bescheid vom 31.03.2026 in das Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren (LZP) aufgenommen. Zur rechtssicheren Vorbereitung des Verfahrens hat die Stadt Creglingen die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Tauber / Stadtkern“ durchzuführen.

Anlass der vorbereitenden Untersuchungen ist die Prüfung, ob in dem abgegrenzten Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen und die Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebiets gegeben sind.

Im Rahmen der Untersuchungen werden die städtebaulichen, funktionalen sowie sozialen und ökologischen Rahmenbedingungen analysiert, Defizite und Potenziale aufgezeigt und erste Zielvorstellungen für die weitere Entwicklung abgeleitet. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die Entscheidung über die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

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

1.2 Untersuchungsverfahren

Die Bestandsaufnahme wurde von Mitarbeitern der WHS aufgrund von Ortsbesichtigungen durchgeführt; die Bewertung des Zustands aller Gebäude erfolgte dabei anhand der Beurteilung der jeweils von außen erkennbaren Bestandteile der Gebäudehülle nach Augenschein. Somit wurde auf Basis des äußeren Erscheinungsbildes eingeschätzt, ob Wärmedämmmaßnahmen am Gebäude bereits durchgeführt wurden. Die weiteren, im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen Grundstücksdaten wurden durch Katastererhebungen, Auswertungen von Statistiken und Angaben der Kommunalverwaltung 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 und ihre Mitwirkungsbereitschaft ermittelt. Die öffentlichen Aufgabenträger wurden um Abgabe einer Stellungnahme zu der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme gebeten. Somit erfüllen die Verfahrensschritte die Anforderungen des BauGB an die vorbereitenden Untersuchungen.

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen

Datum	Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen
01.01.2026	Aufnahme des Gebiets „Tauber / Stadtkern“ in das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ (LZP)
31.03.2026	Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet durch die WHS
21.04.2026	Einleitungsbeschluss durch den Gemeinderat nach § 141 BauGB
02.05.2026	Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
04.05.2026 - 08.06.2026	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
18.06.2026	Bürgerinformationsabend für die Betroffenen
04.05.2026 - 28.06.2026	Befragung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und Betriebe)
Juli / August 2026	Zusammenfassung der Mängel und Konflikte sowie Bearbeitung des Ergebnisberichts
20.10.2026	Geplanter Satzungsbeschluss des Gemeinderats

2. Die Stadt Creglingen und das Untersuchungsgebiet

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Creglingen liegt im Main-Tauber-Kreis in der Region Heilbronn-Franken und befindet sich im Nordosten Baden-Württembergs im Taubertal, etwa 25 km südöstlich von Bad Mergentheim und rund 20 km nordwestlich von Rothenburg ob der Tauber. Zuständiger Regierungsbezirk ist Stuttgart. Das Stadtgebiet ist durch das Taubertal sowie umliegende Höhenzüge geprägt und weist als Flächengemeinde einen stark ländlichen Charakter mit überwiegend land- und forstwirtschaftlicher Nutzung auf.

Die Gesamtstadt besteht aus der Kernstadt Creglingen und mehreren historisch gewachsenen Stadtteilen. Die Stadtverwaltung befindet sich in der Kernstadt. Auf einer Gemarkungsfläche von rund 117 km² leben etwa 4.475 Einwohner.

Creglingen grenzt an mehrere Gemeinden des Main-Tauber-Kreises und des Landkreises Schwäbisch Hall sowie an Kommunen der Landkreise Ansbach, Neustadt an der Aisch und Würzburg. Die verkehrliche Erschließung erfolgt unter anderem über die Bundesstraße B 290 und daran anschließende Landes- und Kreisstraßen. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Busverbindungen sichergestellt; Bahnanschlüsse bestehen in den Nachbarstädten entlang der Taubertalbahn. Größere Verkehrsknotenpunkte und Autobahnanschlüsse sind über die umliegenden Mittelzentren erreichbar.

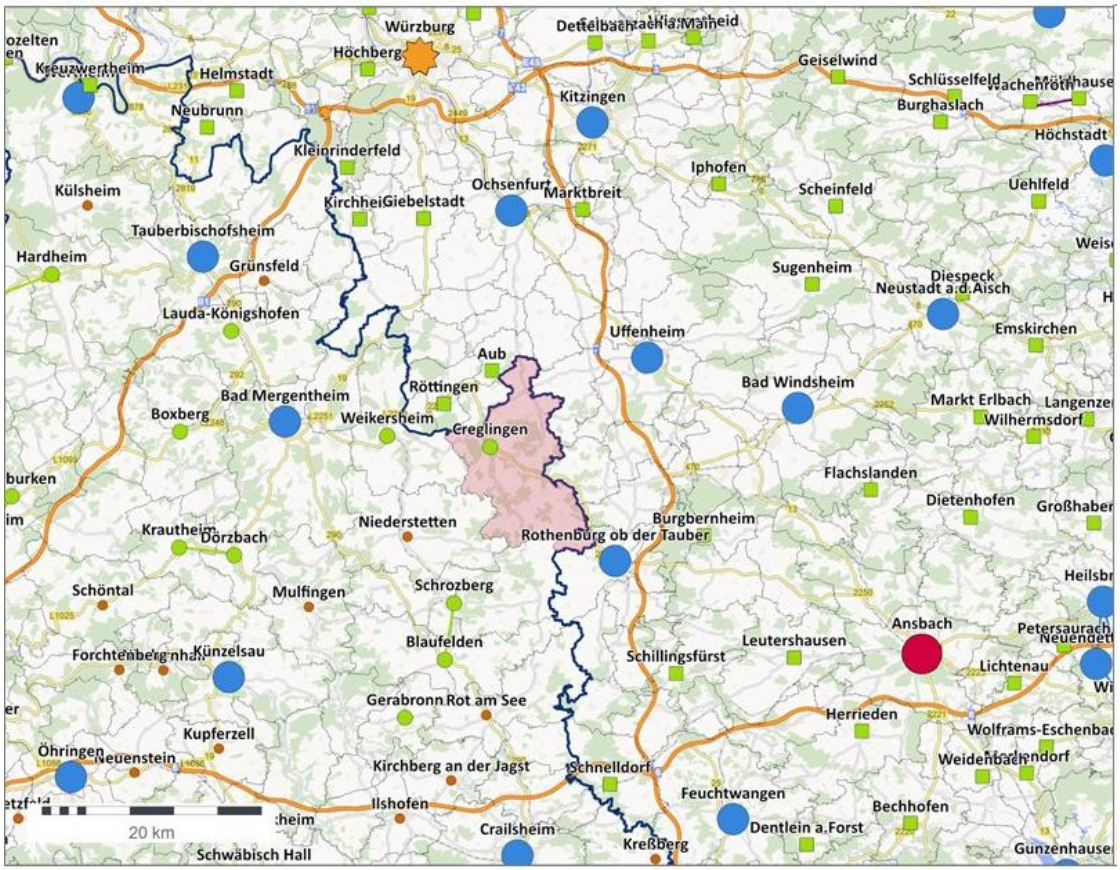


Abbildung 1: Lage der Stadt Creglingen im Raum
(Quelle: Kartengrundlage GfK Geomarketing, Datengrundlage GMA 2025)

2.2 Städtebauliche Zielstellungen übergeordneter Planungen

2.2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die Stadt Creglingen im Main-Tauber-Kreis bildet den äußersten nordöstlichen Rand Baden-Württembergs und ist im Regionalplan 2020 (konsolidierte Fassung mit Stand 11.04.2025) mit ihrer Kernstadt als Unterzentrum ausgewiesen.

Creglingen grenzt im Norden und Osten an Bayern, im Westen an Weikersheim und Niederstetten und im Süden an Schrozberg. Creglingen besteht neben der Kernstadt aus den Teilgemeinden Archshofen, Blumweiler, Craintal, Finsterlohr, Frauental, Freudenbach, Münster, Niederrimbach, Oberrimbach, Reinsbronn, Schmerbach und Waldmannshofen. Das nächstgelegene Oberzentrum ist das bayrische Würzburg, das 36 Kilometer nördlich gelegen ist.

Der Fluss Tauber durchquert das Stadtgebiet von Südost nach Nordwest und prägt dabei viele Teilgemeinden und die Kernstadt. Die Kernstadt sowie die Teilgemeinden Craintal und Archshofen liegen an der Romantischen Straße. Der nächstgelegene Bahnhof kann über die Landstraße in 12 Kilometern westlicher Entfernung in Weikersheim erreicht werden. Eine Autobahnauffahrt auf die A7 befindet sich in 18 Kilometern östlicher Entfernung zur Teilgemeinde Waldmannshofen im bayerischen Gollhofen. Das touristische Rothenburg ob der Tauber befindet sich 20 Kilometer von der Kernstadt entfernt im Südosten.

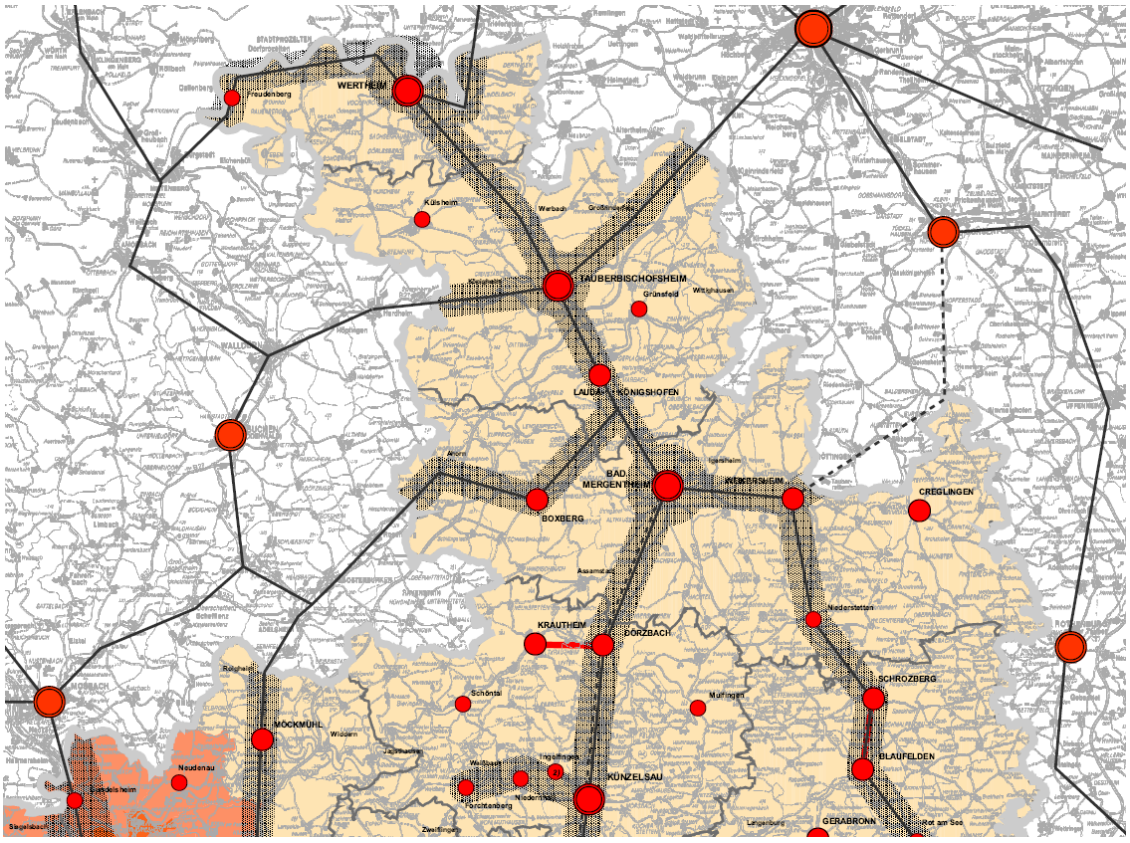


Abbildung 2: Strukturkarte zum Regionalplan 2020
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

2.2.2 Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet „Tauber / Stadtkern“ ist im Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Creglingen, der durch Erlass des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 23. Juli 2002 genehmigt wurde und am 24. August 2002 Rechtskraft erlangt hat, als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Weitere Festsetzungen für das Gebiet betreffen die öffentliche Verwaltung, Kirche und Kindergarten.

Erschlossene bzw. teilerschlossene gewerbliche Bauflächen befinden sich südlich und nordöstlich des Stadtkerns von Creglingen und somit außerhalb des Untersuchungsgebietes.

2.2.3 Bebauungsplanung

Für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne; somit gelten für das Untersuchungsgebiet die Vorschriften des § 34 BauGB zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Teile des nördlichen Untersuchungsgebietes liegen im Gebiet des Bebauungsplans „Pilsenweg / Kieselweg“ aus dem Jahr 1966, der ein Allgemeines Wohngebiet als Nutzung festsetzt.

2.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept und abgeschlossene Erneuerungsmaßnahmen

Mit der Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts wurde am Jahresende des Jahres 2024 begonnen. Es wurde im Dezember 2025 einstimmig vom Gemeinderat beschlossen. Somit konnte sichergestellt werden, dass die stadtentwicklungspolitischen Ziele eng mit den Sanierungszielen verzahnt sind.

Im Rahmen der Konzepterstellung fanden ein Verwaltungsworkshop, eine Gemeinderatsklausur, eine digitale Bürgerbeteiligung in Form einer Online-Kartendiskussion sowie eine Bürgerbeteiligungsveranstaltung statt. Vor allem die Online-Kartendiskussion mit 148 von 172 Beiträgen in der Kernstadt zeigt, dass der Fokus der Bürgerschaft auf der Kernstadt liegt.



Abbildung 3: Bürgerinformationsabend am 15.07.2025
(Quelle: WHS 2025)

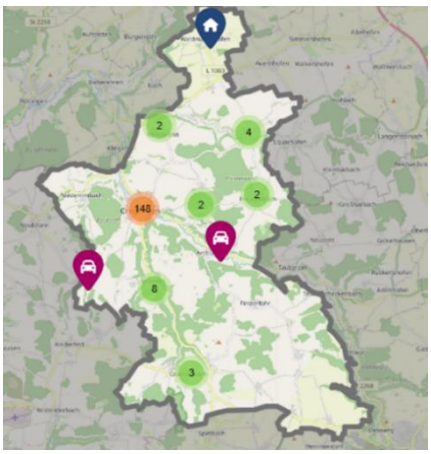


Abbildung 4: Beiträge in der Online-Kartendiskussion
(Quelle: WHS 2025)

Nachfolgende Handlungsfelder prägen das Grundgerüst des Stadtentwicklungskonzepts:



Abbildung 5: Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts
(Quelle: WHS 2025)

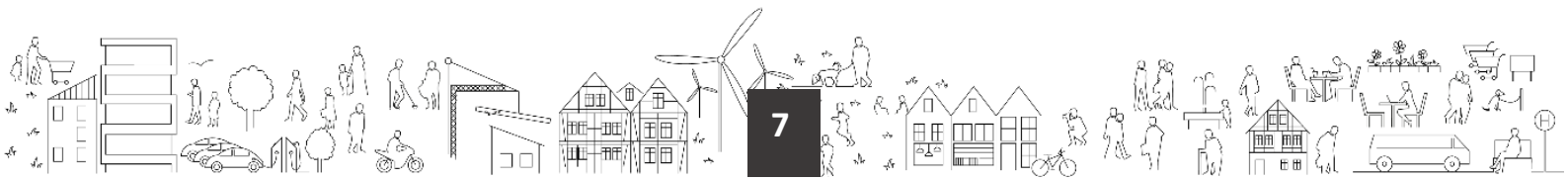
Konkrete Ziele mit Bezug zur Kernstadt liegen in

- der Stärkung der Kernstadt als Zentrum von Creglingen für alle Generationen,
- der Bereitstellung von nachfragegerechtem Wohnraum in der Gesamtstadt mit dem Ziel der Sicherung der Bevölkerungszahl,
- der Stärkung der Innenentwicklung durch die Aktivierung von Leerständen und Unternutzungen,
- der Verbesserung des Stadtbilds in der Gesamtstadt,
- der langfristigen Sicherstellung der ärztlichen und pflegerischen Versorgung,
- der Erweiterung und Sicherung der Nahversorgung inklusive Gastronomie,
- der Verbesserung der Parkierungssituation in der Gesamtstadt,
- der Förderung klimafreundlicher Verkehrsarten,
- der Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und dem Abbau von Barrieren,
- dem Erhalt und der Verbesserung des familienfreundlichen Freizeitangebots,
- der Stärkung des sozialen Zusammenhalts sowie
- der Bereitstellung von nachfragegerechten Gewerbeflächen für die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Maßnahmen im Untersuchungsgebiet entsprechen durchweg den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts und werden darin als prioritär ausgewiesen.

In der Kernstadt Creglingens wurden in der Vergangenheit ab 1978 bereits drei städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt. Im jetzigen Untersuchungsgebiet konnten bisher noch keine ausreichenden Verbesserungen in der städtebaulichen Entwicklung erreicht werden. Sämtliche bisherige Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung der Stadt Creglingen sind in einem nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

Um die „Sanierung der Sanierung“ auszuschließen, ist in Zukunft im Einzelfall zu untersuchen, ob eine Maßnahme in einem vergangenen Sanierungsgebiet bereits gefördert wurde.



Stadt Creglingen

Vorbereitende Untersuchungen "Tauber/Stadtkern"

Bisherige und geplante Sanierungsgebiete

Bisherige Sanierungsgebiete:

Sanierungsgebiet "Altstadt";
zwischen 1978 - 1998

Sanierungsgebiet "Altstadt II";
zwischen 1990 - 2002

Sanierung III "Tauber Vorstadt"
Zwischen 2002 - 2013

Abgrenzungsvorschlag geplantes Sanierungsgebiet:

Gebietsabgrenzung
(9,3 ha)

0 25 50 100 150 200 250
Meter

N

Juli 2026

wüstenrot
Haus- und Städtebau

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

2.2.5 Klimaschutzteilkonzept

Die Stadt Creglingen liegt im Main-Tauber-Kreis, für den ein integriertes Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2018 vorliegt. Die drei Teilgemeinden Creglingens – Freudenbach, Waldmannshofen und Erdbach – finden darin positive Erwähnung, da die Wärmeversorgung der Ortschaften zum großen Teil auf Nahwärme umgestellt wurde, die vor Ort aus nachwachsenden Rohstoffen in Biogasanlagen in Verbindung mit Photovoltaikanlagen erzeugt wird. Es werden weitere allgemeine Ziele formuliert, wie die Modernisierung des Gebäudebestands und die Förderung klimafreundlicher Verkehrsarten sowie Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Die geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet entsprechen diesen Maßnahmen vollumfänglich und unterstützen die Zielerreichung.

2.3 Klimawandel

2.3.1 Herausforderung

Der Klimawandel stellt eine ernsthafte Herausforderung für Kommunen in Baden-Württemberg dar und hat weitreichende Auswirkungen auf die Lebensqualität und Infrastrukturen. Starkregen und Überflutungen, Hitzebelastungen, verlängerte Trockenzeiten und höhere Jahresmitteltemperaturen erfordern eine dringende Anpassung der bestehenden Systeme.

Höhere Temperaturen und häufigere Hitzewellen führen dazu, dass städtische Bereiche stärker aufheizen, was negative Auswirkungen auf die Lebensqualität hat und mit Gesundheitsgefährdungen einhergeht. Daher besteht ein dringender Bedarf an Abkühlungsmaßnahmen und Verschattung, etwa durch den gezielten Ausbau von Baumquartieren und begrünten Flächen, der Entsiegelung von versiegelten Flächen sowie Trinkwasserspendern.

Zudem ist der Umgang mit Starkregen und Überflutungen von großer Bedeutung. Siedlungsbereiche müssen an die veränderten klimatischen Bedingungen angepasst werden, indem Entwässerungssysteme verbessert und Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen ausgebaut werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Wärmedämmung von Gebäuden. Höhere Temperaturen und häufigere Hitzewellen erhöhen den Energiebedarf zur Kühlung. Daher ist es unerlässlich, die Wärmedämmung zu verbessern, um sowohl den Energieverbrauch zu senken als auch gesundheitliche Risiken zu minimieren. Insbesondere vulnerable Bevölkerungsgruppen, wie ältere Menschen und Kinder, sind von diesen Veränderungen betroffen.

Darüber hinaus beeinflusst der Klimawandel die lokalen Ökosysteme. Die städtischen Grünflächen spielen eine entscheidende Rolle für das Mikroklima und die Luftqualität, stehen aber unter erheblichem Anpassungsdruck aufgrund von zu geringem Grundwasserstand und zu hohen Temperaturen. Daher ist der klimaangepassten (Neu-)Bepflanzung Rechnung zu tragen.

2.3.2 Ist-Situation

Ein Blick auf die Jahresmitteltemperaturen verdeutlicht den spürbaren Klimawandel in Creglingen: Zwischen den Zeiträumen 1961 bis 1990 und 1996 bis 2025 ist die durchschnittliche Jahrestemperatur um rund 1,5 °C gestiegen. Das besonders warme Jahr 2022 lag mit einer Jahresmitteltemperatur von 10,9 °C sogar noch deutlich über diesem bereits erhöhten Niveau.
Die nachfolgende Abbildung zeigt die Abweichung der jeweiligen Jahresmitteltemperatur der Jahre 1961 bis 2024 zur Jahresmitteltemperatur aus dem Referenzzeitraum (1961 bis 1990). Deutlich wird, dass die Jahre, die unterhalb des Referenzzeitraumes liegen, immer weniger werden und die Jahresmitteltemperaturen in der Tendenz deutlich ansteigen.

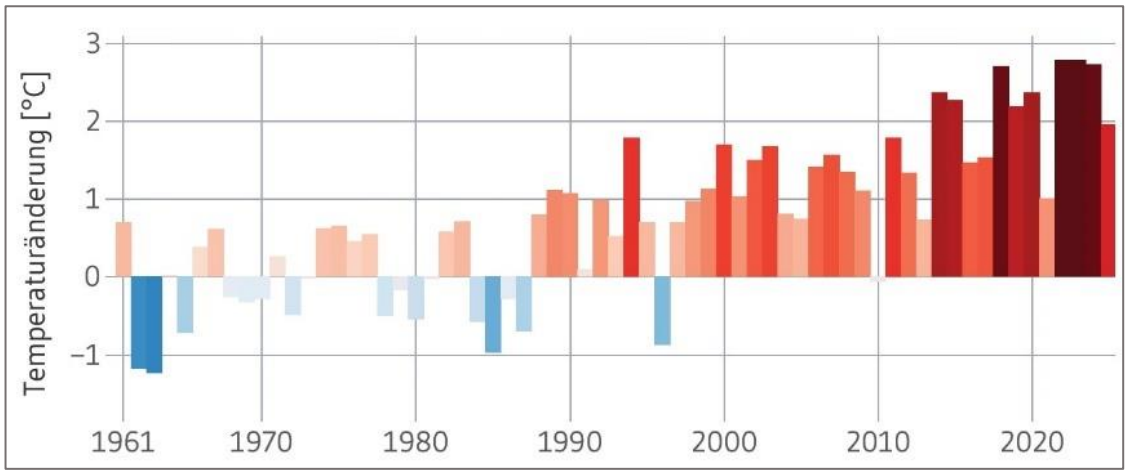


Abbildung 6: Abweichung Jahresmitteltemperatur zum Referenzzeitraum (1961-1990)
(Quelle: LUBW Kompetenzzentrum Klimawandel 2025)

Schlussfolgern lässt sich hieraus, dass die Herausforderungen der Klimaanpassung und des Klimaschutzes im Bereich Gebäudeenergie und öffentlichen Raum deutlich steigen.

2.3.3 Prognose

Die Klimaentwicklung der Zukunft kann durch den Einsatz von Klimamodellen abgeschätzt werden. Diese Modelle liefern keine exakten Vorhersagen, sondern präsentieren mögliche Szenarien. Zwei solcher repräsentativen Emissionspfade (Representative Concentration Pathways, RCPs) veranschaulichen die klimatische Zukunft unter Berücksichtigung potenzieller künftiger Treibhausgasemissionen und sozioökonomischer Entwicklungen. Das Szenario RCP 4.5, auch als mittlerer Weg bezeichnet, basiert auf der Annahme einer Stabilisierung der Treibhausgaskonzentrationen durch moderate Klimaschutzmaßnahmen. Es spiegelt eine Zukunft wider, in der es begrenzte, aber effektive Emissionsreduktionen gibt. Im Gegensatz dazu beschreibt das Szenario RCP 8.5, das als Hochemissionsszenario bekannt ist, eine Welt, in der ohne wirksame Klimaschutzmaßnahmen die Treibhausgasemissionen ungebremst ansteigen. Das 30-Jahresmittel ist ein Mittelwert, der über einen Zeitraum von 30 Jahren berechnet wird, um das Klima eines bestimmten Ortes oder einer Region zu beschreiben.

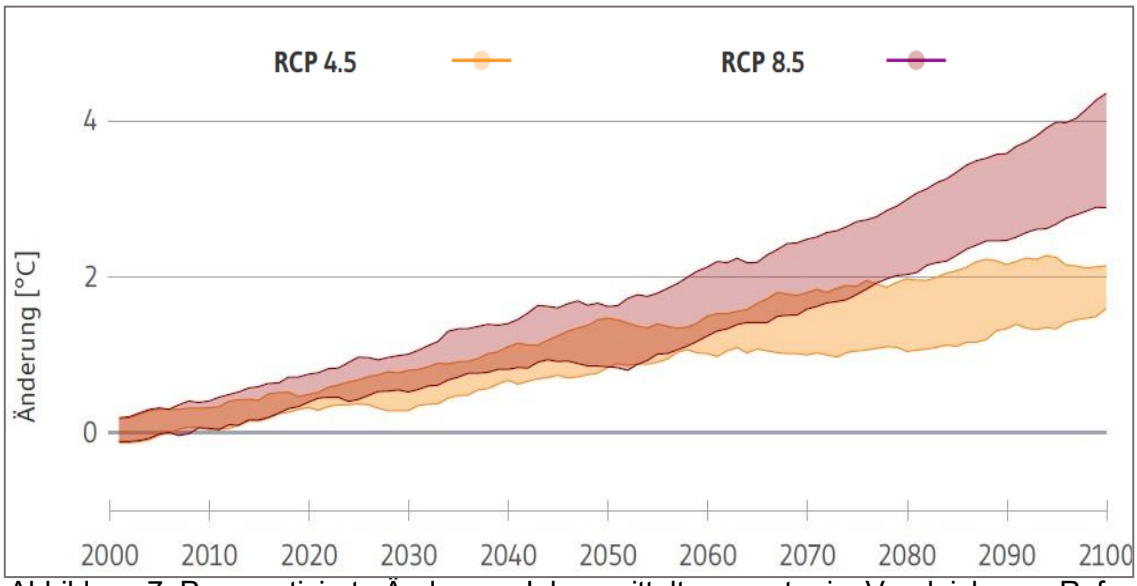


Abbildung 7: Prognostizierte Änderung Jahresmitteltemperatur im Vergleich zum Referenzzeitraum
(Quelle: LUBW Kompetenzzentrum Klimawandel 2025)

Prognosedaten werden für Gemeinden durch Mittelwerte auf Kreisebene dargestellt. Abbildung 7 zeigt die Änderung der Bandbreite und des Medians für den Kennwert „Jahresmitteltemperatur“ im Main-Tauber-Kreis auf Basis der Szenarien RCP 4.5 und RCP 8.5 und 30-Jahresmitteln (1971-2000 bis 2071-2100). Für Creglingen als Teil des Main-Tauber-Kreises wird ein durchschnittlicher Anstieg der Jahresmitteltemperatur bis zum Jahr 2100 um +1,6°C (RCP 4.5) bis +4,3 °C (RCP 8.5) gegenüber dem Jahr 2000. Damit einher geht auch ein Anstieg der heißen Tage (Tage mit mindestens 30 Grad), Tropennächte (Tage, die nicht kühler sind als 20 Grad), der Trockenperioden (Dauer der längsten Trockenperiode in Tagen) und Tage mit Starkniederschlag (Tage mit über 20 mm Niederschlag).

2.4 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Gemeinderates der Stadt Creglingen am 21.04.2026. Dieser Beschluss wurde am 02.05.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den historischen Stadtkern der Stadt Creglingen. Zudem liegen Grundstücke östlich dieses Stadtkerns im Gebiet, da dort Infrastrukturen, wie das geplante Ärztezentrum im ehemaligen Kreiskrankenhaus und die Feuerwehr, gelegen sind. Die Lage und die genaue Abgrenzung sind in nachfolgender Abbildung und im Abgrenzungsplan dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Das Untersuchungsgebiet umfasst 9,3 ha.

Stadt Creglingen

Vorbereitende Untersuchungen "Tauber/Stadtkern"

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Gebietsabgrenzung
(ca. 9,3 ha)

0 25 50 100
Meter

N

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

Juli 2026

wüstenrot
Haus- und Städtebau

3. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgte unter Berücksichtigung des § 136 BauGB. Dabei wurde geprüft, ob das Untersuchungsgebiet nach seiner vorhandenen Bebauung und nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht und ferner, ob das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, welche ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen. Die 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 die Auswertung zur Verfügung stehender Unterlagen prüfbaren Sachverhalte erfasst. Eine weitere, vertiefende Überprüfung erfolgte insbesondere durch die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.



Abbildung 8: Luftbild des Stadtkerns von Creglingen
(Quelle: Stadt Creglingen)

3.1 Bevölkerung

Städtebauliche Strukturen werden vom demografischen Wandel beeinflusst, der u. a. Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnformen sowie den Bedarf im Wohnumfeld hat. Daher ist im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Planung für das Gebiet auch die Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen.

Tabelle 2: Altersstruktur der Bewohner

Alter	Main-Tauber-Kreis Gesamt / %	Stadt Creglingen Gesamt / %	Gebiet Gesamt / %
0 bis 14 Jahre	18.306 / 13,85 %	539 / 12,65 %	44 / 13,25
15 bis 17 Jahre	3.682 / 2,78 %	143 / 3,36 %	5 / 1,51 %
18 bis 24 Jahre	9.298 / 7,03 %	272 / 6,38 %	26 / 7,83 %
25 bis 39 Jahre	22.726 (17,19 %)	704 / 16,52 %	70 / 21,08 %
40 bis 64 Jahre	46.026 / 34,81 %	1.524 / 35,77 %	129 / 38,86 %
über 65 Jahre	32.173 / 24,33 %	1.079 / 25,32 %	58 / 17,47 %
Gesamt	**132.211 / 100 %**	**4.261 / 100 %**	**332 / 100 %**

(Quelle: Stadt Creglingen, Auswertung WHS)

Beim Vergleich der Altersstrukturen fällt auf, dass im Untersuchungsgebiet die älteren Jahrgänge der über 65-Jährigen deutlich schwächer vertreten sind, wohingegen die Jahrgänge der Kinder und Jugendlichen (bis 17-Jährige) in der Stadt Creglingen leicht unterrepräsentiert sind. Während in der Gesamtstadt rund 16 % der Bevölkerung unter 18 Jahre alt sind, liegt dieser Anteil im Untersuchungsgebiet bei knapp 15 %. Gleichzeitig ist der Anteil der über 65-Jährigen im Untersuchungsgebiet mit rund 17 % deutlich geringer als in der Gesamtstadt (ca. 25 %). Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass das Stadtgebiet Creglingens sehr rural geprägt ist und in den Teilorten höhere Anteile an Menschen älteren Alters vorliegen. Die Daten könnten auch auf einen Wandel im Untersuchungsgebiet hindeuten, der in einem leichten Rückgang der älteren Altersgruppen liegen könnte.

Zahlen zur Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung im Stadtgebiet Creglingen zwischen den Jahren 2010 und 2022 stützen diesen Schluss allerdings nicht, siehe Abbildung 9. Hierbei gilt es jedoch zu bedenken, dass dies Zahlen für das gesamte, rural geprägte Stadtgebiet sind, die sich von Entwicklungen im Stadtkern deutlich unterscheiden können.

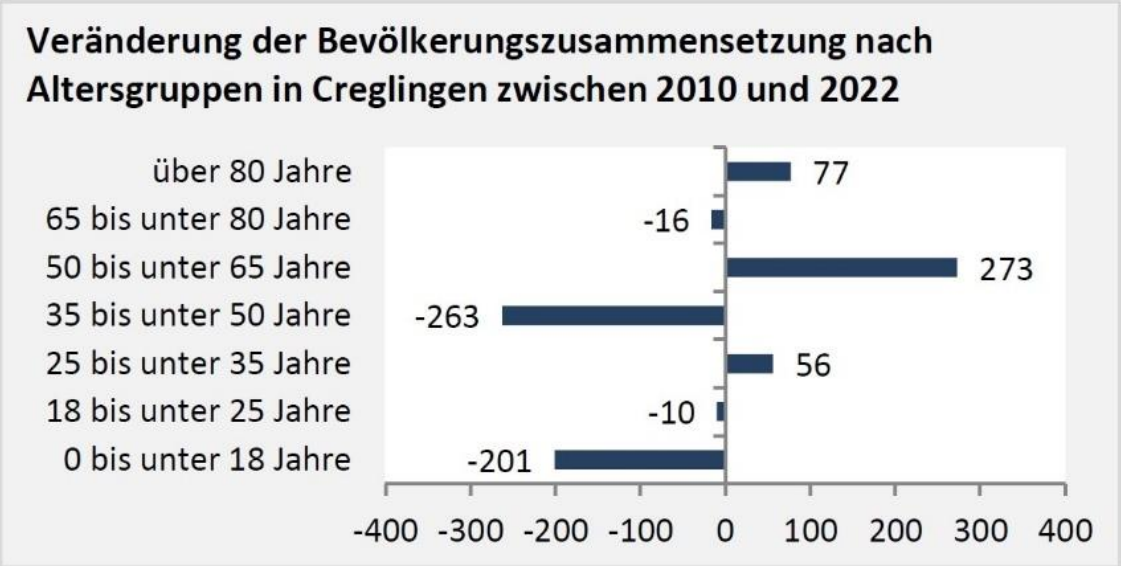


Abbildung 9: Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung Creglingens
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken 2023)

Insgesamt auf das Stadtgebiet betrachtet sank die Einwohnerzahl Creglingens über die vergangenen drei Jahrzehnte um ca. 500 Einwohner und damit ca. 10 % auf 4.532 Einwohner im Jahr 2025. Im selben Zeitraum ist der Anteil der Einwohner im Alter von 65 Jahren oder älter deutlich gestiegen – von 18 % auf 24 % (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg). Da sich die Einwohner Creglingens auf die Kernstadt, 12 Teilgemeinden und insgesamt 34 Wohnplätzen verteilen, bildet diese allgemeine Entwicklung der Einwohnerzahl nicht hinreichend ab, wie sich der demographische Wandel im Untersuchungsgebiet bemerkbar macht.

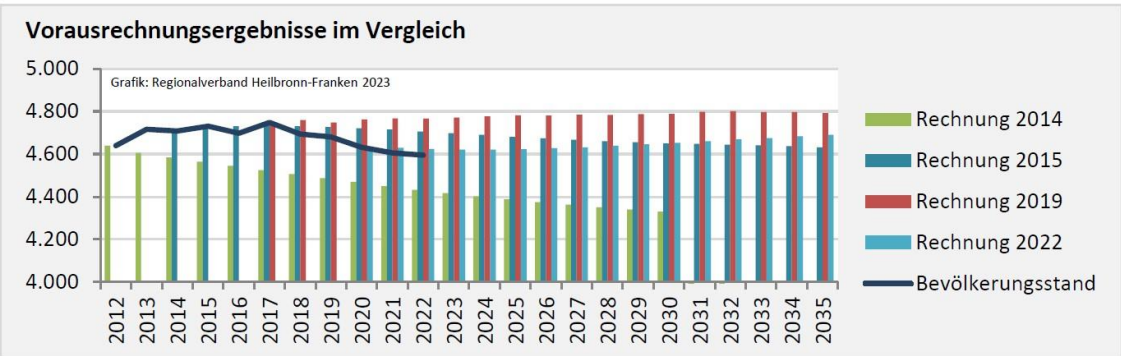


Abbildung 10: Bevölkerungsprognosen für Creglingen im Vergleich
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken 2023)

Die vorausberechnete Bevölkerungszahl mit Wanderungsgewinnen liegt für 2040 bei 4.713 Einwohnern, sodass insgesamt mit einem leichten Einwohnerwachstum zu rechnen ist (vgl. Regionalverband Heilbronn-Franken und Statisches Landesamt Baden-Württemberg). Die Bevölkerung wird, den Vorausberechnungen nach, einerseits in ihrer jungen Altersgruppe leicht und andererseits in der alten Altersgruppe deutlich zunehmen. Die Veränderungen in der Altersstruktur stellen die Gesellschaft vor neue Herausforderungen. Die Zahl an pflegebedürftigen Menschen und die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen werden damit in Zukunft voraussichtlich weiter ansteigen.

Dies wird die Nachfrage nach Wohnraum in räumlicher Hinsicht und die Anforderungen an Wohnraum in qualitativer Dimension deutlich beeinflussen. Demgegenüber wurde die Infrastruktur für die junge Bevölkerung Creglingens jüngst durch den Neubau einer Kindertagesstätte in der Industriestraße unmittelbar angrenzend an das geplante Sanierungsgebiet erweitert, die als Containeranlage konzipiert ist und deren Abbau in Zukunft erleichtert möglich wäre, sollte der Bedarf entsprechend sinken.

3.2 Bausubstanz

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

3.2.1 Zustand der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung insgesamt 301 Haupt- und 99 Nebengebäude.

Diese wurden nach Möglichkeit vor Ort in Augenschein genommen und in vier Bewertungskategorien eingeteilt. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare Zustand der Gebäude, der u. a. anhand des Zustands der Fassade (inkl. Berücksichtigung einer ggf. vorhandenen Dämmung), der Dachdeckung und der Regenschutzanlagen sowie der Fenster und Türen bewertet wurde. Der Zustand der Sanitärinstallationen und der Heizung kann nur sehr bedingt von außen bspw. durch das Merkmal neuerer Entlüftungsrohre im Dachbereich eingeschätzt werden. Zudem fehlt bisher eine Bewertung des Zustands im Gebäudeinneren, sodass im Einzelfall Fehleinschätzungen nicht auszuschließen sind. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen an den Einzelgebäuden ist deshalb anhand weiterer Erhebungen vor Ort die mit diesem Bericht vorliegende Einschätzung des Bauzustandes zu überprüfen.

Tabelle 3: Zustand der Gebäude

Gebäudezustand	Anzahl absolut	Anzahl in %
sehr gut – gut	38	12,6
mittel	119	39,5
schlecht	36	12,0
sehr schlecht / für Nutzungszwecke ungeeignet	2	0,7
nicht bewertet / nicht einsehbar	106	35,2
Gesamt	**301**	**100,0**

(Quelle: Bestandsaufnahme der WHS, 2026)

Der hohe Anteil der teilweise sehr schlechten Bausubstanz umfasst insgesamt 12,7 % des Gebäudebestands und erfordert gleichfalls aufwendige Instandsetzungen sowie Modernisierungen.

Dabei ist die energetische Sanierung besonders zu berücksichtigen, um den hohen Endenergiebedarf für Heizwärme (Raumwärme und Warmwasserbereitung), der in Deutschland bislang bei rund 40 % des Endenergiebedarfs liegt und überwiegend auf private Haushalte in Wohngebäuden zurückzuführen ist, zu reduzieren. Die Kartierung der Gebäudesubstanz ist dem nachfolgenden Plan 2 zu entnehmen.

Stadt Creglingen

Vorbereitende Untersuchungen "Tauber/Stadtkern"

Gebäudezustand

Gebietsabgrenzung (9,3 ha)

Gebäude ohne / mit sehr geringen Mängeln

Gebäude mit Modernisierungsbedarf

Gebäude mit substanziellen Mängeln

Nicht bewertet / nicht einsehbar

Nachrichtlich:

§D Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG

0 25 50 Meter

N

1:2.500

Juli 2026

wüstenrot Haus- und Städtebau

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

3.2.2 Denkmalschutz

Die historische Ortsstruktur Creglingens wird bis heute von dem kompakten Stadtkern geprägt, der sich entlang der Tauber und entlang der beiden Verkehrsachsen Hauptstraße und Kreuzstraße entwickelte. Charakteristisch sind die engen Gassen, die kleinteilige Parzellenstruktur sowie die überwiegend giebelständige Bebauung. Die mittelalterliche Stadt war einst von einer Befestigungsanlage mit Mauern, Toren und Türmen umgeben, von der heute nur noch einzelne Reste erhalten sind. Im Untersuchungsgebiet sind weiterhin zahlreiche Gebäude mit Denkmaleigenschaft (Kulturdenkmal gem. § 2DSchG) vorhanden, die im Plan zum Gebäudezustand festgehalten sind. Zudem befinden sich im Untersuchungsgebiet „Tauber / Stadtkern“ besonders ortsbildprägende Gebäude, darunter insbesondere das ehemalige Kreiskrankenhaus auf dem Grundstück Herrgottstal 19, das in exponierter Hanglage am südlichen Ortsausgang gelegen ist. Dieses war eine bedeutsame Infrastruktur Creglingens und wurde im Jahr 1885 durch die Amtskörperschaft des Oberamts Mergentheim zur Aufnahme von Handwerksgesellen und landwirtschaftlichen Dienstboten errichtet. Das spätere Kreiskrankenhaus wurde wiederholt erweitert und saniert – insbesondere in den 1920er- und 1960er Jahren.



Abbildung 11: Das ehemalige Krankenhaus am südlichen Ortsausgang
(Quelle: Stadt Creglingen)

Aus der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart gehen nachfolgende Informationen zu einzelnen Denkmälern und Prüffällen hervor:



Stadtbefestigung §28 und §2 DSchG:

Die Stadtbefestigung entstand im 15. Jahrhundert. Ab Beginn des 13. Jahrhunderts kam Creglingen in den Besitz des Adelsgeschlechts der von Hohenlohe. Im 14. Jahrhundert setzte sich Gottfried III. von Hohenlohe-Brauneck für die Erhebung Creglingens zur Stadt ein. So erhielt die Stadt um das Jahr 1350 ihren ersten Stadtmauerring, der im Westen den herrschaftlichen Siedlungskern mit Pfarrkirche und heutigem Schloss umfasste und im Süden durch ein Stadttor zwischen der heutigen Apotheke und dem Gebäude Hauptstraße 17 zugänglich war. Im Norden und Osten verlief dieser erste Mauerring oberhalb der Kirchenstaffel bzw. im Bereich der Neuen Straße. Die Mauerreste und Türme an den Randzonen der historischen Kernstadt waren bis zum Beginn des 16. Jahrhunderts fertiggestellt und veranschaulichen das Wachstum des Stadtgebiets sowie die Herrschaftsverhältnisse dieser Zeit. Die noch erhaltenen Türme vermitteln dabei einen anschaulichen Eindruck des einstigen Befestigungssystems. Die Reste der Stadtbefestigung sind von zentraler siedlungs-, stadt- und herrschaftsgeschichtlicher Bedeutung und besitzen einen hohen Assoziationswert für Creglingen. Die auf den Schlosser- und Lindleinturm aufgesetzten Fachwerkhäuser dokumentieren in bezeichnender Weise die Umnutzung und damit den Wegfall des fortifikatorischen Werts der Stadtbefestigung im Laufe der Frühen Neuzeit.



Hauptstraße 12, Stadtgraben 2/1, 7, Torstraße: §2 DSchG

Gasthof Zur Krone, bestehend aus Gasthaus (Hauptstraße 12), 1852 (i), Brauerei (Stadtgraben 2/1), 1878, und Scheune (Stadtgraben 7), um 1830.

Das stattliche Gasthaus liegt charakteristischerweise an einem hoch frequentierten Punkt inmitten der historischen Kernstadt. In Verbindung mit seiner symmetrischen Fassadengestaltung in klassizistischer Formensprache wirkt es in hohem Maße stadtbildprägend.

Als wichtiger gesellschaftlicher Treffpunkt, an dem sich die Stadtbewohner zu Festen und Zusammenkünften trafen, ist es von sozialgeschichtlicher Bedeutung und dokumentiert das Creglinger Gasthauswesen in der Mitte des 19. Jahrhunderts.

Zum Komplex des Gasthofs gehören auch das einstige Brauereigebäude sowie die zur Lagerung genutzte Scheune.

Das Betreiben einer hauseigenen Brauerei war dabei ein zeittypischer Wesenszug derart repräsentativ angelegter Gasthöfe.



Hauptstraße 13: § 2 DSchG

Altes Rathaus, zweigeschossiger verputzter Massivbau mit Walmdach in Ecklage, Mittelrisalit mit Walmdach und Segmentbogengaube, gequaderten Ecklisenen, im Erdgeschoss geschulterte Segmentbogenöffnungen zur Haupt- und Torstraße, nordöstliche Gebäudeecke mit Brunnennische, 18. Jahrhundert.

Das Alte Rathaus liegt in ortsbildprägender Lage inmitten der historischen Kernstadt. Es zeichnet sich in zeittypischer Weise durch eine symmetrische Schaufassade mit Mittelrisalit in frühklassizistischer Formensprache aus. Mittels seiner architektonischen Gestaltung wird der ehemalige kommunale Verwaltungsmittelpunkt Creglingens baulich hervorgehoben. Damit besitzt das Rathaus sowohl stadtgeschichtliche als auch bautypologische Aussagekraft.



Hauptstraße 14: § 2 DSchG

Apotheke, dreigeschossiger teilverputzter Bau mit Satteldach, Erdgeschoss massiv mit Segmentbogenöffnungen, Ober- und Dachgeschosse zur Kreuzstraße sowie zweigeschossiger polygonaler Erker in Sichtfachwerk mit Zierelementen wie genasten Fußbändern, Streben oder kielbogigen Sturzriegeln; unter dem First geschnitztes Kopfbildnis mit Krone; giebelseitig dreifach vorkragend mit profilierten Gesimsen, traufseitig zweifach vorkragend, wohl 17. Jahrhundert; im 2. Obergeschoss figürliche Gefachmalerei, wohl 2. Hälfte 16. Jahrhundert; Apotheke erbaut auf mittelalterlichem Vorgängerbau, 1578 (d) (Umbauten: 1956/57, 1958 Freilegung des Fachwerks am Erker, 1961 Abbruch und Neuaufbau der östlichen Fachwerkwand, 1967 Freilegung des Fachwerks an der südlichen Giebelseite mit Anbringung einer neuen Sonnenuhr).

Die Apotheke befindet sich in prominenter Lage gegenüber dem Rathaus. Ihre Gestaltung mit Zierfachwerk und Erker deutet auf eine repräsentative Wohnnutzung hin. Im Inneren des Gebäudes wurden Gefachmalereien mit figürlichen sowie vegetabilen Darstellungen aufgedeckt.

Als eines der ältesten erhaltenen Gebäude der Creglinger Kernstadt ist die Apotheke von wesentlicher Bedeutung für die Stadtbaugeschichte. Gleichzeitig ist sie ein aussagekräftiges Zeugnis der städtischen Apotheken- und Medizingeschichte.



Hauptstraße 16: § 2 DSchG

Wohnhaus, zweigeschossiger Bau mit Satteldach, Erdgeschoss massiv, Ober- und Dachgeschoss zur Hauptstraße in Sichtfachwerk mit Zierelementen wie geschweiften und genasten Andreaskreuzen mit kugelförmigen Einsätzen, einfach vorkragend mit profiliertem Gesims, im Kern 1352 (d), Umbauten zum Wohnhaus 1516 (d) und 1560 (d), Umgestaltung im 17. Jahrhundert.

Das giebelständig ausgerichtete Wohnhaus geht in seinem Kern auf das Jahr 1352 zurück. Damit ist es einer der ältesten Profanbauten Creglingens und von herausragender stadtbaugeschichtlicher Bedeutung. Sein heutiges Erscheinungsbild erhielt es durch die Umbauten des 16. Jahrhunderts und die Umgestaltung im 17. Jahrhundert. Somit dokumentiert es die städtischen Lebensverhältnisse vom Spätmittelalter bis in die Frühe Neuzeit und verweist mit seinem Zierfachwerk auf den repräsentativen Anspruch seiner Bauherren.



Hauptstraße 17: § 2 DSchG

Wohnhaus, zweigeschossiger Backsteinbau mit Satteldach, Erdgeschoss sandsteinsichtig, darüber verklinkert mit Sandsteinelementen, im Obergeschoss Rechteckfenster mit waagerechter Gesimsverdachung und Keilsteinen, profiliertes Gesims mit triglyphenförmigen Konsolen, Giebelfeld mit Staffelung und gekuppeltem Rundbogenfenster, rundbogiger Giebelabschluss mit Okulus und Firstaufsatz mit Dreiecksgiebel, um 1900.

Das Wohnhaus ist durch das Zusammenspiel von Backstein- und Sandsteinoberflächen geprägt. Die bauplastischen Elemente, wie die Fenstergewände und die Gliederungselemente, sind in Sandstein ausgeführt. Die Schaufassade wurde im Stil der Neurenaissance entworfen, was sich an den antikisierenden Detailformen anschaulich ablesen lässt. Damit unterstreicht der Bau den repräsentativen Anspruch seiner Bewohner und stellt einen eindrucksvollen Vertreter späthistoristischer Architektur an der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert in Creglingen dar.



Hauptstraße 20: § 2 DSchG

Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Backsteinbau mit Satteldach, Erdgeschoss sandsteinsichtig mit genutetem Sockel, Ober- und Dachgeschosse backsteinsichtig mit Sandsteinelementen, Ecklisenen mit Diamantquadern, am Ladeneinbau hermenartige Fensterrahmung mit Dreiecksgiebel, in Ober- und Dachgeschossen Rechteckfenster mit waagerechter Gesimsverdachung, um 1900.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist durch das Zusammenspiel von Backstein- und Sandsteinoberflächen geprägt. Dabei sind die bauplastischen Elemente in Sandstein ausgeführt.

Die Schaufassade wurde im Stil der Neurenaissance entworfen, was sich an den antikisierenden Detailformen, insbesondere an der Fensterrahmung im Erdgeschoss, anschaulich ablesen lässt. Damit ist das Gebäude ein eindrucksvoller Vertreter der späthistoristischen Architektur an der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert in Creglingen. Als Wohnhaus mit zeittypischem Ladeneinbau im Erdgeschoss besitzt es zudem wirtschaftsgeschichtliche Aussagekraft.



Hauptstraße 21: § 2 DSchG

Lager-, Waren- und Geschäftshaus, zweigeschossiger teilverputzter Massivbau mit Satteldach, Erdgeschoss sandsteinsichtig, Eckquaderung, Giebelfeld mit Staffelung, Rechteckfenster mit Sandsteingewänden, Ladeneinbau durch diamantierte Pilastergliederung mit Gebälk akzentuiert, im Giebelfeld Kranausleger, um 1900; an der Westseite traufständiger Querbau mit Zwerchhaus, Sichtfachwerk über massivem Erdgeschoss, im Kern 17. Jahrhundert.

Das Lager-, Waren- und Geschäftshaus ist zur Hauptstraße hin im Stil der Neurenaissance gestaltet. Der Laden im Erdgeschoss mit diamantierter Pilastergliederung samt aufliegendem Gebälk macht den Bau zu einem prägnanten Vertreter dieses Stils in Creglingen. Durch den erhaltenen Kranausleger mit Ladeluke ist der Ablauf des Warentransports in das Gebäude bzw. aus dem Gebäude noch anschaulich nachvollziehbar.

Somit besitzt der Bau wirtschaftsgeschichtliche Aussagekraft und dokumentiert das gewerbliche Wachstum im kaiserzeitlichen Creglingen.



Hauptstraße 27: § 2 DSchG

Portalrahmung (am Gasthof Hirsch), segmentbogig, im Sturz Hirschrelief, bezeichnet und datiert, 1750 (i).

Die Portalrahmung liefert wichtige Anhaltspunkte zur Datierung des Gasthofs Hirsch und besitzt damit einen hohen Quellenwert für die Stadtbaugeschichte. Das Hirschrelief belegt zudem die lange Tradition des Gasthofs innerhalb des Creglinger Gaststätten- und Wirtshauswesens.



Hauptstraße 29: § 2 DSchG

Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger verputzter Bau mit Mansardsatteldach und südöstlichem Krüppelwalm, Obergeschoss Fachwerk, Ende 18. Jahrhundert.

Das stattliche Wohn- und Geschäftshaus mit zeittypischem Mansarddach besitzt stadtbaugeschichtlichen Zeugniswert und veranschaulicht die bürgerlichen Lebensverhältnisse des späten 18. Jahrhunderts in Creglingen.



Hauptstraße 30: § 2 DSchG

Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger verputzter Massivbau mit Mansarddach, Ladeneinbau mit Pfeilergliederung und Gebälk, Hauptportal mit Pilastern, darüber zentraler Balkon auf geschweiften Konsolen, im Obergeschoss Rechteckfenster mit profilierter Rahmung und Keilsteinen, im Kern wohl 18. Jahrhundert, umgebaut um 1900.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist zur Hauptstraße hin durch den hervorgehobenen Ladeneinbau sowie den repräsentativen Zentralbalkon architektonisch akzentuiert. Als Geschäftshaus aus dem 18. Jahrhundert, das um 1900 im Stil der Neurenaissance umgestaltet wurde, besitzt es architekturgeschichtliche Aussagekraft und ist zugleich ein beredtes Zeugnis des gewerblichen Wachstums im kaiserzeitlichen Creglingen.



Hauptstraße 31: § 2 DSchG

Gasthof Zum Lamm, dreigeschossiger verputzter Bau mit Satteldach und Wiederkehr, Erdgeschoss massiv, Obergeschosse Fachwerk, Rechteckfenster mit waagerechter Gesimsverdachung aus Holz, schmiedeeiserner Wirtshausausleger mit Schild, 2. Hälfte 19. Jahrhundert; rückwärtiger zweigeschossiger Saalbau mit Satteldach, im 1. Obergeschoss Tanzsaal mit ortsfester Ausstattung; Gasthaus im Kern Ende 16. Jahrhundert, tiefgreifend umgebaut und aufgestockt, 1865.

Der stattliche Gasthof Zum Lamm prägt mit seiner Schaufassade des 19. Jahrhunderts das Stadtbild, besteht jedoch bereits seit dem Ende des 16. Jahrhunderts. Als repräsentativer Treffpunkt der Creglinger Bürgerschaft, die sich insbesondere im rückwärtigen Saalbau zu Festen und Vereinsveranstaltungen versammelte, ist der Gasthof von sozialgeschichtlichem Zeugniswert und dokumentiert das städtische Gasthauswesen.

Der erhaltene Tanzsaal veranschaulicht zudem die Bedeutung des Gebäudes als Ort des gesellschaftlichen Lebens und der Freizeitgestaltung. Damit besitzt der Gasthof auch für die Stadt- und Kulturgeschichte Creglingens eine besondere Aussagekraft.



Hauptstraße 34: § 2 DSchG

Wohnhaus, zweigeschossiger teilverputzter Bau mit Satteldach, Erdgeschoss massiv mit Eckquaderung, Ober- und Dachgeschosse der nordwestlichen Giebelseite in Sichtfachwerk mit Zierelementen, an westlicher Gebäudeecke Kopfrelief mit Inschrift, 16./17. Jahrhundert.

Das Wohnhaus ist aufgrund seines hohen Alters von stadtbaugeschichtlichem Quellenwert und dokumentiert frühneuzeitliche Lebensverhältnisse in Creglingen.

Das Zierfachwerk zeugt vom repräsentativen Anspruch des Bauherrn. Mit dem Kopfrelief und der Inschrift besitzt das Gebäude zudem eine bauplastische Besonderheit, die wertvolle Anhaltspunkte für die weitere Erforschung der Stadtbaugeschichte liefert.



Herrgottstal 5: § 2 DSchG

Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Bau mit Walmdach auf massivem Sockelgeschoss, Erd- und Obergeschoss Fachwerk, südwestliche Gebäudeecke mit abgeschrägtem Portal, über dem südlichen Portal Erbauungsstein, 1737 (i).

Das barocke Wohnhaus liegt außerhalb der mittelalterlichen Stadtbefestigung und besitzt aufgrund seiner inschriftlichen Datierung sowie der Nennung des Bauherrn stadtbau- und siedlungsgeschichtlichen Zeugniswert. Es dokumentiert die vormodernen Lebensverhältnisse der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts in Creglingen.



Herrgottstal 17: § 2 DSchG

Sog. Wildmeister-Haus, Keller- und Kelterhaus, eingeschossiger verputzter Bau mit Satteldach auf hohem massivem Kellergeschoss, nordwestliche Giebelseite mit rundbogigem Kellerportal, 17. Jahrhundert.

Das sogenannte Wildmeister-Haus fungierte als Kellerhaus zur Lagerung von Lebensmitteln, aber auch als Kelter.

Die Kelter befand sich ursprünglich, wie üblich, in herrschaftlicher Hand, sodass die Einwohner Creglingens gezwungen waren, hier ihren Wein gegen Entrichtung des sogenannten Kelterweins zu pressen. Damit besitzt das Gebäude auch herrschafts- und ortsgeschichtliche Bedeutung.



Kirchenstaffel 1: § 2 DSchG

Wohnhaus, zwei- bis dreigeschossiger Bau mit Satteldach und Krüppelwalm in Hanglage, untere Geschosse massiv, Ober- und Dachgeschosse in Sichtfachwerk mit Zierelementen wie Andreaskreuzen, Vorkragungen mit profilierten Gesimsen, an der nordöstlichen Gebäudeecke Kastenerker mit Satteldach auf steinernen Konsolen, an der südlichen Traufseite Rundbogenportal, erbaut im 16./17. Jahrhundert.

Das Wohnhaus befindet sich in markanter Hanglage unweit der Pfarrkirche und grenzt mit seiner südwestlichen Ecke an das ehemalige Schloss. Da es in seinen Grundmauern wohl stauferzeitliche Reste der einstigen Burganlage enthält, ist es von bedeutender stadtbaugeschichtlicher Bedeutung. Darüber hinaus dokumentiert es die frühneuzeitlichen Lebensverhältnisse in Creglingen.



Kirchenstaffel 12: § 2 DSchG

Wohnhaus, ein- bis zweigeschossiger Bau mit Halbwalmdach und Rauchlöchern in Hanglage, Untergeschoss und westliche Außenwand massiv, Ober- und Dachgeschoss in Sichtfachwerk, dieses mit verblatteten Streben und Bändern, Südseite einfach vorkragend mit langen Knaggen und sichtbaren Balkenköpfen, südlich Kielbogenportal, erbaut 1476 (d), Grundmauern älter (erneuert 1982).

Das Wohnhaus aus dem späten 15. Jahrhundert ist eines der ältesten erhaltenen Gebäude in Creglingen. Es wurde auf der Stadtmauer aus der Zeit um 1350 errichtet und ist somit von hoher Bedeutung für die Stadtbaugeschichte.

Durch seine zeittypische Fachwerkkonstruktion mit Verblattungen und den vorkragenden Bauteilen auf Knaggen ist es ein eindrucksvolles Zeugnis der spätmittelalterlichen Zimmermannskunst in der Region.



Kirchenstaffel 14: § 2 DSchG

Ev. Pfarrhaus, Doppelhaus, zweigeschossiger verputzter Bau mit Satteldächern auf winkelförmigem Grundriss, Kellergeschoss zur Kirchenstaffel sichtbar, Erdgeschoss und Westteil mit Halbwalm massiv und mit Buckelquadern an den Ecken, Ostteil weitgehend Fachwerk, Westteil stauferzeitlich, Ostteil 1569/1577, Nordteil 1768 (i).

Das einstige evangelische Pfarrhaus bildet gemeinsam mit der gegenüberliegenden Kirche eine städtebauliche Dominante innerhalb des nördlichen Bereichs der historischen Kernstadt. In seinen ältesten Teilen geht es bis in das 13. Jahrhundert zurück. Davon zeugt der ehemalige Wohnturm der einstigen stauferzeitlichen Burganlage mit seinen gebuckelten Eckquaderungen.

Gleichzeitig dokumentiert das Anwesen mit seinem ummauerten Hof die vormodernen Lebens- und Arbeitsverhältnisse des Ortseelsorgers bis in die zweite Hälfte des 18. Jahrhunderts und besitzt daher auch eine bedeutende kirchengeschichtliche Aussagekraft.







Kirchplatz 1: § 28 DSchG

Ev. Pfarrkirche (St. Peter), verputzte Saalkirche mit Satteldach und Chorturm, dieser mit oktogonaler Haube und bekrönender Laterne, oktogonales Glockengeschoss mit segmentbogigen Schallöffnungen, Langhaus mit spitzbogigen Maßwerkfenstern, Südseite mit Strebepfeilern, Strebepfeiler links neben dem Portal mit Wappenreliefs, an der südwestlichen Gebäudeecke Reste einer heute zugemauerten Spitzbogenöffnung, Westportal mit waagerechter Gesimsverdachung und darüberliegendem Okulus, an der nordwestlichen Gebäudeecke vereinzeltes Fenster, im Chorraum diamantiertes Kreuzrippengewölbe auf Fratzenkonsolen, im Langhaus Flachdecke und zweigeschossiger Emporeneinbau mit Orgel, Stützen und Brüstungselemente aus farbigem Stuckmarmor, Hauptaltar vor dem Chorbogen im Langhaus, Grabdenkmal für Susanna von Seckendorff (gest. 1575) von Michel Niklas aus Reinsbronn, Epitaph für Veit Dietrich von Eyb (gest. 1632), Taufstein von Martin Billenstein, 1603, Kanzel mit biblischen Intarsienbildern, 1580, einschließlich weiterer historischer Ausstattung und Zubehör; Kirche im Kern 12. Jahrhundert, Erweiterungen 1220/40, Umbauten 1508 und 1725-1727.

Die evangelische Pfarrkirche liegt als ortsbildprägende vertikale Dominante im nördlichen Teil der historischen Kernstadt. Das Gebäude entstand in den Jahren um 1220/40 als spätromanische Chorturmkirche mit basilikalem Langhaus. Sichtbare Reste des ursprünglichen Erscheinungsbildes der Kirche finden sich beispielsweise noch im Kreuzrippengewölbe des Chorraums.

Am Außenbau stammt das vereinzelte Fenster an der nordwestlichen Gebäudeecke wohl sogar noch von einem Vorgängerbau aus der Zeit um 1100.

Durch den Umbau von 1508 erhielt der Bau sein spätgotisches Gepräge, das sich an den mehrbahnigen Spitzbogenfenstern, teilweise mit Fischblasenmaßwerk im Bogenfeld, sowie an den Strebepfeilern anschaulich ablesen lässt. Der Innenraum, der heute eine Saalkirche bildet, wird maßgeblich durch die Umbauten der Jahre 1725 bis 1727 geprägt.

Insbesondere der zweigeschossige Emporeneinbau mit farbigem Stuckmarmor führt die Ausstattungsideale dieser Zeit vor Augen. Gleichzeitig verdeutlichen die Empore und die Positionierung des Hauptaltars im Langhaus unter der Orgel ein dezidiert protestantisches Raumverständnis, bei dem sich der Altar inmitten der versammelten Gemeinde befindet und mit der Orgel eine liturgische Einheit bildet.

Darüber hinaus beherbergt die Kirche eine Vielzahl herrschafts- und kunstgeschichtlich bedeutender Grabdenkmäler des 16. und 17. Jahrhunderts. Der Sakralbau ist somit von zentralem kultur- und stadtgeschichtlichem Zeugniswert und dokumentiert in diesem Zusammenhang die Creglinger Konfessionsgeschichte seit dem Spätmittelalter.



Kirchplatz 2: § 2 DSchG

Schloss, unter den Markgrafen von Ansbach Oberamtssitz, danach bis 1872 Kameralamt, verputzter zwei- bis dreigeschossiger Südteil in Massivbauweise mit Walmdach und westlich anschließendem turmartigem Anbau, teilweise gebuckelte Eckquaderung, Nordteil 1295 (d), dortiges Dachwerk 1446 (d), tiefgreifende Erneuerung des gesamten Baus 1734.

Das einstige Schloss in unmittelbarer Nachbarschaft zur Pfarrkirche bildet den siedlungsgeschichtlichen Mittelpunkt der historischen Kernstadt. Die Grundmauern des heutigen Baus gehen auf eine stauferzeitliche Burganlage des 13. Jahrhunderts zurück. Das Schloss selbst besitzt noch ein burgartiges Gepräge und zeichnet sich durch seinen Staffelgiebel als herrschaftliches Gebäude aus.

Mit dem Übergang Creglingens an das Königreich Württemberg wurde das Gebäude bis 1872 als Kameralamt (Finanzbehörde) genutzt, sodass es auch verwaltungsgeschichtliche Aussagekraft besitzt. Die darauffolgende schulische Nutzung verleiht dem Schloss zudem bildungsgeschichtliche Bedeutung.



Kreuzstraße: § 2 DSchG

Brückengeländer, Quadermauerwerk, mit eingelassenem Stein der alten Brücke, 1560.

Der im Quadermauerwerk des Brückengeländers eingelassene Stein dokumentiert die Erbauung einer Brücke über den Herrgottsbach an dieser Stelle im Jahr 1560, womit das Brückengeländer von stadtbau- und infrastrukturgeschichtlicher Bedeutung ist.

An dieser Stelle befand sich zudem das ehemalige östliche Stadttor, das aufgrund des Herrgottsbachs als Herrgottstor bezeichnet wurde. An dessen 1823 abgebrochenem Torturm war der Inschriftenstein ursprünglich angebracht.



Kreuzstraße 4: § 2 DSchG

Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Bau mit Mansardwalmdach und nördlichem Zwerchhaus, Erdgeschoss massiv, rechteckiges Hauptportal mit profilierter Rahmung und Keilstein mit Küferzeichen, 18. Jahrhundert.

Das barocke Wohnhaus mit Mansardwalmdach liegt am östlichen Rand der historischen Kernstadt unweit des Alten Rathauses. Das Küferzeichen verweist auf den Beruf des Bauherrn bzw. der Bauherren, die Holzgefäße wie Fässer oder Bottiche herstellten und damit einen wichtigen Bestandteil der städtischen Handwerksstrukturen in vorindustrieller Zeit bildeten.

Das Gebäude ist von stadtbaugeschichtlichem Zeugniswert und dokumentiert die Lebens- und Arbeitsverhältnisse des 18. Jahrhunderts in Creglingen.



Lindleinstraße 1: § 2 DSchG

Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Bau mit Satteldach, Erdgeschoss massiv, darüber Fachwerk, Obergeschoss weit vorkragend mit hervortretenden Balkenköpfen, im Giebelfeld dreifach vorkragend mit profilierten Gesimsen, 16./17. Jahrhundert.

Das Wohnhaus inmitten der historischen Kernstadt sticht durch die weit auskragende Vorkragung des Obergeschosses hervor. Diese bauliche Maßnahme ermöglichte eine repräsentative Vergrößerung des Wohnraums in den Straßenraum hinein, was häufig mit den beengten Verhältnissen innerhalb der Stadt zusammenhing.

Ermöglicht wurde diese bauliche Besonderheit durch die konstruktiven Eigenschaften des Fachwerks, insbesondere des Stockwerkbaus, bei dem jedes Geschoss einzeln abgezimmert und auf das darunterliegende aufgesetzt wird. Somit dokumentiert das Wohnhaus frühneuzeitliche Lebensverhältnisse innerhalb der Stadt und besitzt darüber hinaus Aussagekraft für die Hausforschung.



Lindleinstraße 6: § 2 DSchG

Wohnhaus, zweigeschossiger Bau mit Satteldach, Erdgeschoss massiv, Ober- und Dachgeschosse in Sichtfachwerk, leichte giebelseitige Vorkragung mit profiliertem Gesims, rundbogiges Kellerportal mit Bezeichnung und Datierung, 1722 (i).

Das Wohnhaus im südwestlichen Teil der historischen Kernstadt ist aufgrund seines Alters von stadtbaugeschichtlichem Zeugniswert und dokumentiert die vormodernen Lebensverhältnisse der städtischen Bevölkerung in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts in Creglingen.





Lindleinstraße 16: § 2 DSchG

Wohnhaus, dreigeschossiger Massivbau mit Satteldach und Wiederkehr, Erdgeschoss sandsteinsichtig, Obergeschosse backsteingemauert, westliche Traufseite mit übergiebeltem Mittelrisalit, Eckquaderung, im 1. Obergeschoss Rechteckfenster mit waagerechter Gesimsverdachung, in den Giebelfeldern Rundfenster, mit Spuren einer Mesusa, nach Entwurf von Amtsbaumeister Kauffmann, 1887/88.

Das Wohnhaus im südwestlichen Teil der historischen Kernstadt wurde für den jüdischen Handelsmann bzw. Viehhändler Meier Rosenfeld, den Vater Arnold Rosenfelds, errichtet und zeugt durch seine westliche Schaufassade mit Mittelrisalit sowie das als Beletage hervorgehobene erste Obergeschoss in zurückhaltender spätklassizistischer Formensprache von dessen repräsentativem Anspruch.

Als jüdisches Wohnhaus weist es Spuren einer Mesusa auf. Hierbei handelt es sich um eine Schriftkapsel, die im Eingangsbereich angebracht wurde und auf Pergament geschriebene Abschnitte des Schma, des zentralen jüdischen Glaubensbekenntnisses, enthält. Die Rückseite wird mit dem hebräischen Wort „Schaddaj“ versehen, das sinngemäß als „Hüter der Pforten Israels“ verstanden werden kann. Der Gebrauch der Mesusa geht auf eine Anweisung im fünften Buch Mose zurück.

Somit besitzt das Wohnhaus Aussagekraft für das jüdische Leben in Creglingen während der Kaiserzeit und dokumentiert die Lebensverhältnisse der überwiegend als Händler tätigen jüdischen Einwohner dieser Zeit.



Lindleinstraße 19: § 2 DSchG

Erbauungsstein (am Wohnhaus), rechteckige Rollwerkkartusche mit Blütenfeston, bezeichnet Martin Neubert, 1895 (i).

Der Erbauungsstein besitzt stadtbaugeschichtliche Aussagekraft, da er den Bauherrn und das Jahr der Errichtung des Gebäudes dokumentiert, an dem er sich befindet. Überdies handelt es sich um eine künstlerisch hochwertige Steinmetzarbeit, die den gestalterischen Einfluss der Neurenaissance auf das Kunsthandwerk am Ende des 19. Jahrhunderts veranschaulicht.



Lindleinstraße 34 (neben): § 2 DSchG

Scheune, eingeschossiger verputzter Fachwerkbau mit Satteldach, Tenne giebelseitig erschlossen, 16. Jahrhundert.

Die Scheune am südlichen Rand der historischen Kernstadt ist aufgrund ihres hohen Alters von stadtbaugeschichtlicher Bedeutung und dokumentiert landwirtschaftliche Erwerbs- und Arbeitsstrukturen an der Wende vom Spätmittelalter zur Frühen Neuzeit in Creglingen.



Schlosserbuck 5: § 2 DSchG

Obere Kaplanei, zweigeschossiger, teilweise verputzter Bau in Hanglage mit Satteldach, Erdgeschoss massiv, Giebelflächen verbrettert, westliche Anbauten mit Pultdächern, 1469 (d), renoviert nach Brand, 1658 (i).

Die einstige Obere Kaplanei am nordwestlichen Rand der historischen Kernstadt stammt im Kern aus dem 15. Jahrhundert und dokumentiert die vormodernen Lebensverhältnisse des Kaplans. Dieser war als Hilfspriester mit seelsorgerischen Aufgaben betraut, sodass die Kaplanei eine wichtige Aussagekraft für die vorreformatorische Kirchengeschichte Creglingens im ausgehenden Spätmittelalter besitzt.



Schloßhof 2: § 28 DSchG

Wohnhaus, zweigeschossiger, teilweise verputzter Bau mit Mansardwalmdach, Erdgeschoss und äußere Umfassungsmauern massiv mit spitzbogigem Hofzugang, Obergeschoss in Fachwerk, zur Hofseite auf Holzpfeiler gesetzt und eine Kolonnade ausbildend, nordwestlicher Mauerzug, Grundmauern wohl stauferzeitlich, Erdgeschoss spätmittelalterlich, Obergeschoss und Dachwerk 18. Jahrhundert.

Das Wohnhaus liegt im siedlungsgeschichtlichen Mittelpunkt der Stadt und war ursprünglich wohl ein Wirtschaftsgebäude der Schlossanlage, die im 18. Jahrhundert grundlegend erneuert wurde. Dem Bau kommen stadtbau- und herrschaftsgeschichtliche Bedeutung zu. Gleichzeitig dokumentiert er die Lebensverhältnisse des 18. Jahrhunderts.



Schloßhof 3: § 28 DSchG

Wohnhaus, zwei- bis dreigeschossiger, teilweise verputzter Bau mit Krüppelwalmdach und Rauchloch, Erdgeschoss und südliche Traufseite massiv mit Segmentbogentoren, Obergeschoss Fachwerk mit hervortretenden Balkenköpfen an der nördlichen Traufseite, Erdgeschoss spätmittelalterlich, Obergeschoss und Dach 15. Jahrhundert.

Das Wohnhaus liegt im siedlungsgeschichtlichen Mittelpunkt der Stadt und war ursprünglich wohl ein Wirtschaftsgebäude der Schlossanlage. Der Rauchabzug im Dachspitz weist auf eine Entstehung im 15. Jahrhundert hin. Dem Gebäude kommen daher stadtbau- und herrschaftsgeschichtliche Bedeutung zu. Überdies veranschaulicht es innerstädtische Lebensverhältnisse vom ausgehenden Mittelalter bis in die Frühe Neuzeit.



Torstraße 1: § 28 DSchG

Wohnhaus (heute Stadtarchiv), dreigeschossiger Bau mit Satteldach, Erdgeschoss massiv, Ober- und Dachgeschosse in Sichtfachwerk mit Zierelementen, giebel- und traufseitige Vorkragungen mit profilierten Gesimsen, Bauherr M. Johannes Lenck, 1590 (i), Hofzugang, 1593 (i).

Das eindrucksvolle Wohnhaus befindet sich direkt neben dem Alten Rathaus, mit dem es eine städtebauliche Dominante bildet. Durch seine stattlichen Dimensionen und das Zierfachwerk dokumentiert das Gebäude den repräsentativen Anspruch seiner Bewohner am Ende des 16. Jahrhunderts und ist wohl als ehemaliges Patrizierhaus anzusprechen.

Gleichzeitig besitzt es wesentliche Aussagekraft für die Creglinger Stadtbaugeschichte und dokumentiert die frühneuzeitlichen Lebensverhältnisse innerhalb der Stadt am Ende des 16. Jahrhunderts.



Torstraße 2: § 28 DSchG

Fruchtkasten, seit 1876 Schulhaus (heute Rathaus), dreigeschossiger, teilweise verputzter Massivbau mit Satteldach und Wiederkehr, hölzerner Dachreiter mit Pyramidenhaube, im Erdgeschoss Rundbogenöffnungen, eingemauerte Inschriftentafeln und darüberliegende Schulhausbezeichnung mit Datierung, Obergeschosse mit teilweise zugemauerten Segmentbogenfenstern, 1563, Umbau zum Schulhaus 1875/76 (i).

Der in den Jahren 1875/76 zum Schulhaus umgebaute einstige Fruchtkasten befindet sich inmitten der historischen Kernstadt direkt gegenüber dem Alten Rathaus.

Als städtischer Fruchtkasten, also als Lagergebäude vornehmlich für Getreide, besitzt der Bau versorgungs- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung für Creglingen in der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts. Die streng und symmetrisch gegliederten Fassaden der Obergeschosse sowie die Dachzone sind deutlich durch den Umbau zum Schulhaus im 19. Jahrhundert geprägt. Damit zeugt der Bau zudem von den Bildungsverhältnissen in Creglingen während der frühen Kaiserzeit.



Torstraße 3: Prüffall

Wohnhaus, giebelständig, zweigeschossig, verputzter Fachwerkbau, Fenster- und Türgewände aus Sandstein, Satteldach.

Die Denkmaleigenschaft ist noch nicht abschließend geprüft. Zur abschließenden Klärung der Kulturdenkmaleigenschaft des Wohnhauses ist eine Innenbesichtigung erforderlich.

Torstraße 3 (an): § 2 DSchG

Rundbogiger Seiteneingang (am Wohnhaus), wohl 17. Jahrhundert.

Das Rundbogenportal besitzt stadtbaugeschichtlichen Aussagewert und ist ein Zeugnis regionaler Mauerwerkstechniken sowie der Steinbearbeitung in der Frühen Neuzeit.



Torstraße 4: § 2 DSchG

Zehntscheune, später Posthalle, Massivbau mit Walmdach, um 1780, offener hölzerner Anbau mit Satteldach, Giebelfeld verbrettert mit vorgelagerten beschnitzten Brettelementen, um 1880.

Die einstige Zehntscheune befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Schlossareal. Sie diente der Lagerung der Naturalabgaben an die Patronatsherrschaft und besitzt daher Zeugniswert für die feudal geprägte Wirtschaftsgeschichte des ausgehenden 18. Jahrhunderts.

Für die Umnutzung der Zehntscheune zur Posthalle wurde der offene Anbau im Schweizerhausstil angefügt. Dieser Stil knüpft mit beschnitzten Brettelementen und Schwebegiebeln bewusst an traditionelle alpine Holzbau- und Gestaltungsformen an, um einen ländlichen und naturverbundenen Eindruck zu vermitteln.

Die Posthalle ist ein bedeutendes Zeugnis des Postwesens und der Kommunikationsgeschichte im kaiserzeitlichen Creglingen.



Torstraße 7: § 2 DSchG

Drehersches Haus, Adelssitz, von 1600 bis 1870 Gasthaus Zum Schwarzen Adler (heute Wohnhaus), zweigeschossiger verputzter Bau mit Krüppelwalmdach auf hohem Sockelgeschoss in Hanglage, rückwärtiger Queranbau mit Satteldach, Sockel- und Erdgeschoss massiv, Gewölbekeller, 1434/89 (d), Gasthausumbauten zwischen 1600 und 1870; Kegelbahn.

Ein großer Teil seiner Bausubstanz stammt noch aus dem 15. Jahrhundert. Damit ist der Bau von bedeutender hausbau- und stadtbaugeschichtlicher Bedeutung. Zwischen 1600 und 1870 wurde er als Gasthaus Zum Schwarzen Adler genutzt, was das Gebäude zudem für die Erforschung der städtischen Wirtshausstrukturen bedeutsam macht.



Torstraße 21, 23: § 2 DSchG

Wohnhaus (heute Doppelwohnhaus), zweigeschossiger verputzter Massivbau mit Satteldach und zentralem Zwerchhaus zur Torstraße, rückwärtige Queranbauten, über den Portalen eingemauerter Erbauungsstein, errichtet durch Georg Augustin Braunwald (?), 1803 (i).

Das Wohnhaus am nordwestlichen Rand der historischen Kernstadt ist aufgrund seines exakt überlieferten Baujahrs von stadtbaugeschichtlichem Zeugniswert.

Es zeugt mit seiner symmetrischen Schaufassade zur Torstraße und dem zentralen Zwerchhaus von dem klassizistisch beeinflussten Wohnhausbau am Beginn des 19. Jahrhunderts und dokumentiert die städtischen Lebensverhältnisse seines namentlich überlieferten Bauherrn.



Torstraße 35 (bei): § 2 DSchG

Erbauungsstein (an der Scheune), mit Wappenrelief des Reichsadlers, bezeichnet und datiert, 1797 (i).

Der Erbauungsstein mit der Darstellung des Reichsadlers liefert genaue Anhaltspunkte zum Alter der Scheune sowie zu ihrer Bauherrschaft. Der Bauherr wird dabei namentlich genannt. Damit ist der Stein von stadtbaugeschichtlichem Quellenwert und besitzt aufgrund seiner Gestaltung überdies Aussagekraft für die regionale Steinmetzkunst am Ende des 18. Jahrhunderts.

Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart ist überdies als Anlage beigefügt und benennt ergänzend die besonders erhaltenswerten Gebäude.

3.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

3.3.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den zum Zeitpunkt der Erhebungen vorliegenden Daten des Liegenschaftskatasters und Grundbuchauszügen. Die Kommune hält, bezogen auf die privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke (ohne Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen), rd. 1,3 % der Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet. Der Anteil der Verkehrsflächen (Kommune / Land) beträgt ca. 35,2 % der Fläche des Gesamtgebiets.

Tabelle 4: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Grundstücke / Eigentümer	**Anzahl** absolut	**Anzahl** in %	**Fläche** in m²	**Fläche** in %
Verkehrsflächen, Plätze, Grün- u. Vegetationsflächen, Gewässer	43	17,4	32.748,56	35,2
davon…				
im Eigentum der Kommune	*38*	*15,4*	*30.902,62*	*33,2*
im Eigentum von Land	*1*	*0,4*	*1.201,60*	*1,3*
in Privateigentum	*4*	*1,6*	*644,34*	*0,7*
Öffentliche Aufgabenträger (insbes. Land, Kommune) und Kirche	10	4,0	10.473,91	11,2
Privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke	195	78,6	49.905,75	53,6
davon …				
im Eigentum der Kommune	*13*	*5,2*	*1.183,37*	*1,3*
in Privateigentum	*180*	*72,6*	*48.268,64*	*51,8*
im Eigentum von Land	*2*	*0,8*	*453,74*	*0,5*
Gesamt	**248**	**100,0**	**93.128,22**	**100,0**

(Quelle: WHS-Erhebungen, 2026)

Auffallend hoch ist der Anteil der privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke in privatem Eigentum (180 Grundstücke = 73 %).

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. Einen kartenbasierten Überblick über die Eigentumsverhältnisse bietet Plan 4.

Stadt Creglingen

Vorbereitende Untersuchungen "Tauber/Stadtkern"

Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Gebietsabgrenzung (9,3 ha)

- Privat
- Kommune
- Land
- Kirche

0 25 50 Meter

N

1:2.500

Juli 2026

wüstenrot Haus- und Städtebau

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

3.4 Nutzungen

3.4.1 Nutzungsstruktur der Grundstücke

Die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken hängen insbesondere von Zuschnitt, Erschließung, Größe und zulässiger Art und Maß der baulichen Nutzung ab. Das Untersuchungsgebiet ist, wie bereits in Kapitel 2.2.3 dargestellt, überwiegend nicht durch Bebauungspläne überplant. Stattdessen richtet sich die Nutzung nach den Vorschriften des § 34 BauGB zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und wird im Einzelfall anhand der näheren Umgebung beurteilt.

Aufgrund der bereits vorhandenen hohen baulichen Dichte weist das Untersuchungsgebiet im Wesentlichen nur dann Potenzial für Neubebauungen auf, wenn vorher Gebäude abgerissen werden.

3.4.2 Nutzung der Gebäude

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 5: Gebäudenutzung

Gebäudenutzung	Anzahl absolut	Anzahl in %
Wohngebäude	92	30,6
Wohn- und Geschäftsgebäude	33	11,0
Geschäfts- / Betriebsgebäude	67	22,3
Gebäude mit öffentlicher Nutzung	10	3,3
Garagen / sonstige Nebengebäude	22	7,3
Landwirtschaftliche Nebengebäude	77	25,6
Gesamt	**301**	**100,0**
Davon leerstehende und/oder untergenutzte Gebäude	11	3,7

(Quelle: ALKIS, WHS-Auswertung, 2026)

Leerstände sind in der Regel ein Indiz für bauliche und / oder funktionale Mängel. Diese wurden nach Augenschein und nach Angaben der Eigentümerbefragung erfasst. Dabei kann sich der Leerstand auch nur auf Gebäudeteile (z. B. Ladengeschäft im Erdgeschoss) beziehen und / oder allgemein auf eine Unternutzung (z. B. landwirtschaftliche Scheune, die „nur“ als Garage / Abstellraum dient).

3.5 Gebietscharakter

Das Untersuchungsgebiet entspricht in räumlicher Hinsicht zu großen Teilen dem historischen Stadtkern und umfasst in Richtung Osten zudem einige Grundstücke, die später bebaut wurden, wie das ehemalige Kreiskrankenhaus entlang der L1005 am südlichen Ortsausgang.

Das Untersuchungsgebiet weist in landschaftlicher Hinsicht eine Kessellage im Tauber- und Herrgottstal auf und ist umgeben von steilen Hängen. Nördlich und östlich des historischen Stadtkerns befindet sich ein Hochwasserschutzgebiet (HQ100) entlang der Tauber und des Herrgottsbachs.

Das Stadtzentrum ist heute vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptstraße stellt die belebte Einkaufsstraße dar. Entlang der Straße und im näheren Umfeld sind mit Bäckereien und Metzger, Blumenladen, Apotheke, Bürohandlung mit Post, Sparkasse, Vermögensberatung und Versicherungsbüro, Gasstätten und Imbissrestaurants diverse Nahversorgungsangebote und Dienstleistungen angesiedelt. Größere Einzelhändler befinden sich jedoch nicht im Zentrum, sondern entlang der nordwestlichen Ortseinfahrt. Der Parkierungsdruck im Stadtkern ist unter anderem aufgrund der dichten Bebauung sowie Besuchern und Touristen hoch. Zwischen Stadtkern und dem ehemaligen Kreiskrankenhaus stellt die L1005 eine infrastrukturelle Barriere dar.

Die hohe Zahl landwirtschaftlicher Nebengebäude, darunter insbesondere Scheunen, weist auf die vormalige Bedeutung des Ortskerns als Standort landwirtschaftlicher Betriebe hin. Das im Untersuchungsgebiet vorliegende Nutzungsgefüge ist im Plan 4 kartiert.



Abbildung 12: Luftbild der Stadt Creglingen
(Quelle: Stadt Creglingen, 2025)



Abbildung 13: Luftbild der Stadt Creglingen
(Quelle: Stadt Creglingen, 2025)

Stadt Creglingen

Vorbereitende Untersuchungen "Tauber/Stadtkern"

Nutzung

Gebietsabgrenzung
(9,3 ha)

Wohngebäude

Wohn- und Geschäftsgebäude

Geschäfts-/Betriebsgebäude

Gebäude mit öffentlicher Nutzung

(Ehemalige) landwirtschaftliche Nebengebäude
Garagen/sonstige Nebengebäude

L Leerstand

0 25 50
Meter

N

1:2.500

Juli 2026

wüstenrot
Haus- und Städtebau

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

3.6 Soziale Infrastrukturen

3.6.1 Kinderbetreuungseinrichtungen

Ein evangelischer Kindergarten befindet sich zentral im Untersuchungsgebiet gelegen in der Kirchenstaffel 14. Ein städtischer Kindergarten befindet sich unweit nördlich des Untersuchungsgebiets in der Industriestraße 24.

3.6.2 Schulen

Das Schulzentrum mit Sport- und Mehrzweckhalle befindet sich angrenzend an das Untersuchungsgebiet im Nordwesten. Die zweizügige Grundschule in der Schulstraße 1 hat ein Ganztagesbetreuungsangebot und umfasst zahlreiche Angebote im kreativ-sportlichen Bereich. In der praxisorientierten Werkrealschule in der Kieselallee 15 wird in kleinen Lerngruppen und mit gezielter Förderung gearbeitet, um nach der neunten Klasse den Hauptschulabschluss ablegen zu können. Die dreizügige Realschule mit fast 400 Schülern bildet am Schulverbund als offene Ganztagesschule die größte Schulart. Schülerinnen und Schüler werden von der fünften bis zur zehnten Klasse sehr individuell begleitet und ihrem Leistungsvermögen entsprechend gefördert, so dass nach erfolgreichem Ablegen der Mittleren Reife der Weg sowohl in eine Ausbildung wie auch auf ein berufliches Gymnasium offensteht. Das Gebäude in der Kieselallee 15 erhält in diesem Jahr eine neue Pelletheizung.

3.6.3 Geplantes Ärztezentrum

Im geplanten Ärztezentrum sollen insbesondere ein Hausarzt, Zahnarzt und weitere Fachärzte neu angesiedelt werden. Die bisher schon im Gebäude ansässige Tagesklinik für Chirurgie, innere Medizin und Gastroenterologe soll im Gebäude neue Praxisräume bekommen.



Abbildung 14: Das ehemalige Krankenhaus am südlichen Ortsausgang
(Quelle: Stadt Creglingen)

3.6.4 Senioreneinrichtungen

Ein Pflegeheim mit 45 Einzelzimmern befindet sich am östlichen Ortsrand außerhalb des Untersuchungsgebiets.

3.6.5 Soziale Treffpunkte

In der Hauptstraße 39 ist das Familienzentrum KOMM angesiedelt, welches überwiegend ehrenamtlich betrieben wird. Das Romschlössle als Kultur- und Gemeindezentrum für kulturelle Veranstaltungen und als Sitzungsort für den Gemeinderat sowie kleinere Bürgerversammlungen liegt angrenzend an das Untersuchungsgebiet und wurde nicht in dieses aufgenommen, weil es bereits in der Vergangenheit mit Städtebaufördermitteln saniert wurde.

3.7 Kommunale Wärmeplanung und energetische Quartiersentwicklung

Eine zukunftsfähige Energiepolitik auf Stadt- oder Gemeindeebene muss Umwelt- und Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit sowie Versorgungssicherheit gleichermaßen verfolgen. Erneuerbare Energien leisten hierzu einen erheblichen Beitrag. Zukunftsfähig und resilient ist eine regenerative Energieversorgung insbesondere aus Wind-, Solar-, Wasser-, Bioenergie, Abwärme und Geothermie. Die Nutzung regenerativer Energien leistet einen wichtigen Beitrag zur Gesamtenergiebilanz und wird auch im Rahmen der Erstellung der interkommunalen Wärmeplanung geprüft, die seit April 2025 als Kooperation zwischen den Städten Creglingen, Weikersheim, Igersheim und der Gemeinde Assamstadt erarbeitet und voraussichtlich im Jahr 2026 abgeschlossen werden wird.

Für das Untersuchungsgebiet werden vor allem im Bereich der Photovoltaikanlagen die größten Potenziale im Bereich der erneuerbaren Energien gesehen. Hierfür ist nicht nur die Anzahl von Sonnenstunden, sondern auch die Dachneigung sowie die Größe und Ausrichtung der Dachfläche für die Rentabilität relevant. Die Eignung der Dachflächen im Untersuchungsgebiet für den Einsatz von Photovoltaikanlagen ist somit im Einzelfall zu untersuchen. Soweit dies mit denkmalfachlichen Belangen und den Anforderungen an das Ortsbild vereinbar ist, kann der Ausbau im Untersuchungsgebiet im weiteren Verlauf der Sanierung – allerdings unabhängig von Mitteln der Städtebauförderung – unterstützt werden.

Da im Untersuchungsgebiet teilweise eine Umgestaltung des öffentlichen Raums vorgesehen ist, bietet sich in diesem Rahmen die Möglichkeit, nachhaltige Mobilitätsformen in die Planungen einzubeziehen. In Betracht gezogen können beispielsweise weitere Stellplätze für das bestehende Car-Sharing-Angebot und Ladestationen für E-Bikes. Bereits heute steht ein Kleinbus mit neun Sitzplätzen zur Nutzung durch die Bevölkerung bereit. Er kann flexibel per App gebucht werden und steht zentral am Taubertorplatz geparkt.

Zusammengefasst liegen im Untersuchungsgebiet die größten Potenziale in

- der Stärkung der Versorgungsfunktion des Stadtkerns,
- der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Stadtkern und
- der Behebung substanzieller Mängel an Gebäuden durch umfassende Sanierungsmaßnahmen.

4. Information und Befragung von Eigentümern, Bewohnern und Pächtern

Die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit ist fester Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen und dient der Erstellung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Verschiedene Formen der Beteiligung dienen dazu, möglichst alle Bevölkerungsgruppen anzusprechen.

4.1 Eigentümerinformationsveranstaltung

Für den 18.06.2026 lud die Stadt Creglingen zu einer Eigentümerinformationsveranstaltung in die Cafeteria des Schulzentrums ein, wobei der Einladung 17 interessierte Eigentümerinnen und Eigentümer folgten. Die Veranstaltung diente dazu, die Anwohner und insbesondere die Eigentümerinnen und Eigentümer frühzeitig und umfassend über die geplante Sanierung im Gebiet „Tauber / Stadtkern“ zu informieren, ihre Mitwirkungsbereitschaft zu sichern und ihre Interessen im Sanierungsprozess zu berücksichtigen. Die Veranstaltung bildet damit die Grundlage für eine erfolgreiche, gemeinsam getragene Stadtentwicklung im Gebiet „Tauber / Stadtkern“.

Eröffnet wurde die Veranstaltung durch Herrn Bürgermeister Hehn. Anschließend führte der zuständige Projektleiter der WHS durch den Abend, informierte über die anstehende Sanierungsmaßnahme sowie die im zukünftigen Sanierungsgebiet bestehenden Rechte, Pflichten und Fördermöglichkeiten. Ein zentrales Ziel war darüber hinaus die aktive Einbindung der Eigentümer und Anwohner in den Sanierungsprozess. Ihre Wünsche, Erwartungen und Anregungen wurden aufgenommen und sind in die weitere Vorbereitung der Sanierungsdurchführung eingeflossen.



Abbildung 15: Eigentümerinformationsveranstaltung am 18.06.2026
(Quelle: Stadt Creglingen)

4.2 Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern

4.2.1 Allgemeines, Auswertungsquote

Im Benehmen mit der Verwaltung wurden im Mai 2026 die Eigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet sowie die außerhalb des Untersuchungsgebiets wohnenden Eigentümer angeschrieben und mittels eines Fragebogens zur Einschätzung des Untersuchungsgebietes befragt. Die Beteiligung war insgesamt zufriedenstellend, insbesondere bei den Eigentümern wurde eine gute Rücklaufquote erreicht. Insgesamt wurden ca. 330 Fragebögen verteilt und 56 Fragebögen zurückgesendet.

Mit der Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet „Tauber / Stadtkern“ wurde sowohl der Sanierungsbedarf (z. B. Beeinträchtigungen und Störquellen) als auch die persönliche Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter und Pächter erfasst. Gleichzeitig bestand für alle Teilnehmenden die Möglichkeit, persönliche Anregungen und Hinweise zur Sanierung einzubringen.

4.2.2 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.

Im Rahmen der Fragebogenaktion wurde daher gezielt nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld sowie nach möglichen Störquellen gefragt. Auf Grundlage der eingegangenen Fragebögen der Eigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet ergeben sich nachfolgende Auswertungen, wobei Mehrfachnennungen möglich waren. Die Fragestellung, ob grundsätzlich Beeinträchtigungen vorliegen, wurde von fast 34 % der Befragten bejaht.

Tabelle 6: Beeinträchtigungen des Grundstückes

Beeinträchtigung durch ... (Mehrfachnennungen waren möglich)	**Nennungen** absolut	**Nennungen** in %
Erschütterungen	2	3,70
Geruch / Rauchgase	3	5,56
Lärm	9	16,67
Verschmutzung	7	12,96
Vandalismus	2	3,70
Überschwemmung	1	1,85
Luftverschmutzung	3	5,56
Sonstiges	8	14,81
Gesamt Basis: 56 beantwortete Fragebögen	35	

(Quelle: WHS-Befragung, 2026)

Als wesentliche Ursache für Beeinträchtigungen wurde insbesondere der vom Verkehr ausgehende Lärm genannt, der von 16,67 % der Befragten als Belastung wahrgenommen wird.

Darüber hinaus werden Verschmutzungen sowie Luftverunreinigungen und Geruchs- bzw. Rauchbelastungen als relevante Beeinträchtigungen empfunden. Bei der Festlegung der Sanierungsziele sollte daher ein besonderer Fokus auf der Verringerung des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Emissionen liegen, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität nachhaltig zu verbessern.

Tabelle 7: Störfaktoren im Gebiet

Gründe für Störungen (Mehrfachnennungen waren möglich)	**Nennungen** absolut	**Nennungen** in %
Fehlende öffentliche Stellplätze	26	48,15
Fehlende private Stellplätze	22	40,74
Fehlende Grünflächen	10	18,52
Unattraktive Straßen- u. Freiraumgestaltung	18	33,33
Schlechte Bausubstanz	15	27,78
Negatives Image im Umfeld	9	16,67
Unattraktive Nachbarschaft	9	16,67
Schlechte digitale Internetverbindung	7	12,96
Überhitzung / fehlender Schatten	1	1,85
Sonstiges	3	5,56
Gesamt Basis: 56 Fragebögen	**120**	

(Quelle: WHS-Befragung, 2026)

Aus Sicht der Befragten besteht ein deutlicher Mangel an Parkmöglichkeiten. So sehen 48,15 % der Befragten ein Defizit an öffentlichen Stellplätzen, während 40,74 % einen Mangel an privaten Stellplätzen feststellen. Insgesamt werden die vorhandenen Parkmöglichkeiten daher als nicht ausreichend wahrgenommen.

Darüber hinaus bewerten 33,33 % der Befragten die Straßen- und Freiraumgestaltung als wenig attraktiv. Gleichzeitig stellen 66,07 % der Befragten keinen Mangel an öffentlichen Einrichtungen fest. Auch die Versorgung mit privaten Dienstleistungs- und Gewerbeangeboten wird insgesamt positiv eingeschätzt, da 46,43 % der Befragten diese als ausreichend bewerten. Dies deutet darauf hin, dass die Grundversorgung im Untersuchungsgebiet überwiegend als zufriedenstellend wahrgenommen wird.

Zusätzlich äußerten die Befragten den Wunsch nach weiteren Versorgungs- und Freizeitangeboten, insbesondere nach einem Lebensmittel- und Drogeriemarkt, einer Bäckerei sowie zusätzlichen Spielplätzen. Im Rahmen der Erneuerungsmaßnahme sollten daher die bestehenden Versorgungsstrukturen langfristig gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Darüber hinaus erscheint es sinnvoll, Maßnahmen zur Aufwertung der Straßen- und Freiräume sowie zur Verbesserung der Parkplatzsituation zu prüfen, um die Attraktivität und Nutzungsqualität des Gebiets nachhaltig zu steigern.

Tabelle 8: Verbundenheit mit dem Wohnquartier

Beabsichtigter Umzug	Nennungen absolut	Nennungen in %
Keine Angabe	19	35,2
Keine Umzugsabsichten	33	61,1
Umzugsabsichten	2	3,7
davon…		
aus beruflichen Gründen	*0*	*0,0*
weil die Wohnung nicht mehr den Ansprüchen genügt	*0*	*0,0*
weil das Wohnumfeld nicht mehr gefällt	*0*	*0,0*
aus sonstigen Gründen	*3*	*3,7*
Gesamt ohne „keine Angabe“	**35**	**100,00**

(Quelle: WHS-Befragung, 2026)

Derzeit besteht bei den Bewohnern eine hohe Verbundenheit mit ihrem Wohnquartier. Dies bildet eine gute Voraussetzung für eine erfolgreiche Erneuerungsmaßnahme, da davon auszugehen ist, dass die Bewohner das Verfahren interessiert begleiten und unterstützen werden.

4.2.3 Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards

Aussagen zu den 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 Rückmeldungen der Eigentümer ist das Gebäudealter in nachfolgender Tabelle 10 dargestellt.

Tabelle 9: Durchschnittliches Gebäudealter

Jahr der Erbauung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Älter als 40 Jahre	29	60,42
Zwischen 20 und 40 Jahre	5	10,42
Jünger als 20 Jahre	0	0,00
Keine Angabe	14	29,17
Gesamt	**48**	**100,0**

(Quelle: WHS-Befragung, 2026)

Die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet, die durch die Teilnehmer der Fragebogenaktion beschrieben wurden, stammt aus der Zeit bis 1986. Für Gebäude dieses Baualters wurden zum Zeitpunkt ihrer Errichtung keine bzw. nur geringe Anforderungen an die Energieeffizienz gestellt. Ohne nachträgliche Modernisierungsmaßnahmen weisen diese Gebäude in der Regel einen höheren Energieverbrauch auf als heutige Neubauten.

Einen weiteren Hinweis liefert der Energieausweis. Bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ist nach dem Gebäudeenergiegesetz 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. 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 und dem Modernisierungsbedarf gewonnen werden können. Die Befragung der Grundstückseigentümer hat ergeben, dass lediglich für sieben der Gebäude ein Energieausweis überhaupt vorliegt. Die Energieausweise weisen mittlere Verbrauchswerte aus.

Für die Gebäude, welche noch keinen Energieausweis haben, könnte ein bisher mangelndes Interesse der Eigentümer am energetischen Zustand ihres Gebäudes eine Rolle spielen. Zudem stellt dies ein Indiz dafür dar, dass energetische Modernisierungen bisher weitestgehend unterlassen wurden. Damit kann in energetischer Hinsicht ein erhöhter Modernisierungsbedarf für die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet unterstellt werden.

4.2.4 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Weitere Hinweise für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebäudes geben die in der Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die Gebäudeeigentümer wurden daher zu den zuletzt vorgenommenen Erneuerungen relevanter Bauteile (z. B. Dach, Fassade, Fenster, Heizung usw.) befragt.

Diese Aussagen wurden mit den durchschnittlichen Instandsetzungsintervallen dieser Bauteile in Beziehung gesetzt.

Wurde das Instandsetzungsintervall überschritten, wird ein Handlungsbedarf gesehen, und bei einer Überschreitung des 1,5-fachen Instandsetzungsintervalls ein dringender Handlungsbedarf unterstellt.

Je nach Bauteil konnten 52 bis 72 % der Befragten keine Angaben zum Zeitpunkt der Erneuerung der Bauteile machen. Dies lässt darauf schließen, dass die Maßnahmen länger zurückliegen und somit ein zusätzlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht. Ein weiteres Indiz wurde über die Selbsteinschätzung der Eigentümer zu ihrem Gebäude gewonnen. Der Gebäudezustand wurde von den Eigentümern überwiegend als mittel bewertet. 44 % der Eigentümer stuften den Zustand ihrer Gebäude als mittel ein, während 24 % ihn als gut und 10 % als schlecht bewerteten.

Diese Ergebnisse weisen insgesamt auf einen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf vieler Gebäude im Untersuchungsgebiet hin. Vor diesem Hintergrund erscheint die Durchführung eines Sanierungsverfahrens im Untersuchungsgebiet „Tauber / Stadtkern“ zur Beseitigung der festgestellten Substanzmängel erforderlich.

4.2.5 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

Von den Eigentümern wurde die Frage, ob eine Sanierung und Neugestaltung des Untersuchungsgebiets für erforderlich gehalten wird (Basis: 50 Fragebögen), in 14 Fällen (28 %) mit „Ja“ beantwortet. 12 % der Befragten verneinten diese Frage.

Bei der Bewertung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist zu berücksichtigen, dass entsprechende Aussagen im Stadium der vorbereitenden Untersuchungen naturgemäß noch nicht als verbindlich eingestuft werden können. Aus der Fragebogenauswertung ergibt sich hierzu folgendes grundstücksbezogenes Ergebnis:

Tabelle 10: Mitwirkungsbereitschaft

Mitwirkung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Ja	14	28,00
Bedingt	19	38,00
Nein	6	12,00
Keine Angabe	11	22,00
Gesamt	**50**	**100,00**

(Quelle: WHS-Befragung, 2026)

Die Frage nach zukünftig geplanten Sanierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden beantworteten die mitwirkungsbereiten Eigentümer nachfolgendermaßen, wobei Mehrfachnennungen möglich waren:

Tabelle 11: Geplante Maßnahmen

Geplante Maßnahmen (Mehrfachnennungen waren möglich)	**Nennungen** absolut	**Nennungen** in %
Umfassende Modernisierung	12	28,57
Teilsanierung (nur von einzelnen Bauteilen)	20	47,62
Energetische Verbesserung (zB Heizungserneuerung, Wärmedämmung, PV)	13	30,95
Barrierefreier / altersgerechter Umbau	12	28,57
Umnutzung von Gewerbe in Wohnen	0	0,00
Bau von Garagen oder Stellplätzen	1	2,38
Veräußerung des Grundstücks an Dritte	7	16,67
Übergabe von Grundstück an Kinder	3	7,14
Abbruch Gebäude ohne Neubau	6	14,29
Abbruch Gebäude mit Neubau	0	0,00
Sonstiges	1	2,38
Gesamt Basis: 56 Fragebögen	75	

(Quelle: WHS-Befragung, 2026)

Aus den Ergebnissen der Fragebogenaktion sowie aus den Rückmeldungen der Bewohnerinnen und Bewohnern während der Bürgerinformationsveranstaltung lässt sich eine positive Einstellung zur Sanierungsmaßnahme resümieren. Der Grad der Mitwirkungsbereitschaft sollte zu gegebener Zeit durch gezielte Beratungsangebote und durch eine begleitende Öffentlichkeitsarbeit weiter gestärkt werden.

5. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und gemäß § 139 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB wurde mit Schreiben vom 04.05.2026 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben. Von den angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben sich insgesamt 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert.

Die eingegangenen Stellungnahmen enthalten im Wesentlichen Hinweise und Anregungen zu den Planungen im Untersuchungsgebiet. Die Inhalte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Auszug aus den Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)	04.05.2026 per E-Mail	X	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange berührt (Zuständigkeitsbereich mil. Luftverkehr). Es bestehen grundsätzlich zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Ob und inwiefern eine Beeinträchtigung der militärischen Interessen tatsächlich vorliegt, kann in dieser frühen Planungsphase nicht beurteilt werden und ist abhängig von genauen Angaben zu den einzelnen geplanten baulichen Maßnahme. Insbesondere die Angaben zur Art der Bebauung und die Bauhöhen werden für eine genaue Bewertung benötigt. Eine genaue Bewertung ist daher erst im Rahmen der sich anschließenden Genehmigungsverfahren (B-Plan) im Rahmen einer Einzelfallprüfung möglich.	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt und beteiligt.

2	Große Kreisstadt Rothenburg ob der Tauber	05.05.2026 per E-Mail	X	Hinsichtlich der „Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Gebiet Tauber/Stadtkern“ werden keine Belange der Stadt Rothenburg ob der Tauber berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	Zweckverband Hohenloher Wasserversorgungsgruppe	06.05.2026 per E-Mail	X	Im Bereich des Untersuchungsgebietes sind aktuell einige Bereiche mit dringendem Sanierungsbedarf der Versorgungsleitungen vorhanden.	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.
4	Stadt Schrozberg	06.05.2026 per E-Mail	X	Keine Äußerung.	Wird zur Kenntnis genommen.
5	Transnet BW	06.05.2026 per E-Mail	X	Im geplanten Geltungsbereich des Stadtkerns in Creglingen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	Ericsson Services GmbH	07.05.2026 per E-Mail	X	Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten. Die Firma Ericsson hat in Bezug auf ihr Richtfunknetz keine Einwände gegen die von Ihnen geplante(n) Baumaßnahme(n). Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson-Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.	Wird zur Kenntnis genommen.

7	Handwerks-kammer Heil-bronn-Franken	07.05.2026 per E-Mail	X	In o. g. Angelegenheiten werden von Seiten der Handwerkskammer grundsätzlich keine Bedenken erhoben. Es sollen aber bereits bei den vorbereitenden Untersuchungen die Belange der unter Umständen betroffenen Betriebe hinsichtlich Zuwegung, Park- und Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.
8	N-ERGIE Netz GmbH	08.05.2026 per E-Mail	X	Die bereitgestellten Informationen dienen ausschließlich der allgemeinen Orientierung. Vor Ort können im Eigentum Dritter stehende Einrichtungen vorhanden sein, insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Anlagen der erneuerbaren Energien, für die wir nicht zuständig sind. Hierzu können wir keine Auskünfte erteilen. Zuständig ist jeweils der betreffende Betreiber. Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“, ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Vorhaben zu berücksichtigen. Wir bitten Sie, uns bei allen öffentlichen und privaten Planungs- und Bauvorhaben, wie beispielsweise Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen, frühzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt und beteiligt.
9	Industrie- und Handelskammer (Heil-bronn-Franken)	11.05.2026 per E-Mail	X	Unter Bezugnahme auf Ihre o. g. Nachricht und nach sorgfältiger Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben bestehen.	Wird zur Kenntnis genommen.

10	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	12.05.2026 per E-Mail	X	Keine Äußerung.	Wird zur Kenntnis genommen.
11	Deutsche Telekom Technik GmbH (PTI 21 Technik Niederlassung Südwest)	21.05.2026 per E-Mail	X	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Untersuchungsgebiet sind zurzeit keine Maßnahmen seitens der Telekom beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein könnten. Bei zukünftigen Neuverlegungen / Bestandserweiterungen ist die Telekom im Rahmen der Wegesicherung auf geplante Änderungen an den Verkehrswegen hinzuweisen, damit diese in der Planung berücksichtigt werden können. Soweit Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser TK-Linien entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. Wir machen vorsorglich darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns abzustimmen sind.	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt und beteiligt.

12	Vodafone West GmbH	21.05.2026 per E-Mail	X	Wir teilen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z. B. wegen Umverlegung, Mitverlegung Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege.	Wird zur Kenntnis genommen.
12	Gemeinde Steinsfeld	26.05.2026 per E-Mail	X	Die abschließende Beratung des Vorhabens erfolgt in der Gemeinderatssitzung am 08.06.2026. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine Einwände erhoben und keine Stellungnahme abgegeben. Sollten sich aus der Beratung abweichende Erkenntnisse ergeben, erfolgt eine entsprechende Rückmeldung im Anschluss an die Sitzung. Keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
13	Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)	27.05.2026 per E-Mail	X	Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung: **1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen** 1.1 Geologie Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Auenlehm" vor.	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

				Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten "Mittlerer Muschelkalk", "Karlstadt-Formation" und "Unterer Muschelkalk" im Untergrund zu erwarten. Die Geologie ist teilweise durch Gewässer überdeckt. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50.000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex. <u>1.2 Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben. <u>1.3 Bodenkunde</u> Da im Rahmen des Planungsvorhabens ausschließlich Böden in Siedlungsflächen betroffen sind, liegen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1 : 50.000 (GeoLa BK50) bzw. der frei zugänglichen Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten keine Informationen zu den Bodenverhältnissen vor. Soweit innerhalb des Plangebiets unversiegelte Böden betroffen sind, sollte berücksichtigt werden, dass diese trotz möglicher anthropogener Überprägung wichtige Bodenfunktionen entsprechend § 2 BBodSchG erfüllen. Für Eingriffe in unversiegelte Böden ist daher gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und § 2 LBodSchAGauf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.	

				Eine Bodenfunktionsbewertung kann nach dem Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ der LUBW (2010) erfolgen. **2. Angewandte Geologie** Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. <u>2.1. Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangehender Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Möglicherweise vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.	

				Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. <u>2.2 Hydrogeologie</u> Im Bereich des Planungsvorhabens ist zementangreifendes Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht auszuschließen. Das Planvorhaben liegt in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist. Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1 : 50.000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt. <u>2.3 Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt.	

				ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. 2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. **3. Landesbergdirektion** 3.1 Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen. **Allgemeine Hinweise** Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG). Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. **Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet** Digitale Geodaten und Bohrdaten werden über die Fachanwendungen LGRBgeoportal und LGRBbohrungen bereitgestellt. Dort finden Sie auch weitere Fachinformationen und Downloadoptionen. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	

14	Regionalverband Heilbronn-Franken	02.06.2026 per E-Mail	X	Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung. Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. Die Planung liegt teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Das Ziel der Planung trägt zu Erfüllung dieses Grundsatzes bei. Darüber hinaus bitten wir nach Abschluss des Verfahrens um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beteiligt.
15	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	02.06.2026 per E-Mail	X	Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
16	Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Heilbronn	04.06.2026 per E-Mail	X	Die Liegenschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg ist Eigentümerin des Pfarrgebäudes am Kirchplatz 2 in Creglingen. Bauliche Maßnahmen sind zum aktuellen Zeitpunkt für dieses Gebäude nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.

17	Landratsamt Main-Tauber-Kreis	08.06.2026 per E-Mail	X	Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei aktive landwirtschaftliche Hofstellen (Grundtücke Flst. Nr. 3/2 und 99/1) sowie teilweise eine landwirtschaftliche genutzte Fläche (Grundstück Flst. Nr. 85). Eine landwirtschaftliche Hofstelle befindet sich unmittelbar außerhalb des Plangebiets (Grundstücke Flst. Nr. 62/2, 65/1, 1790). Bei den Planungen zur städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme ist aus Sicht des Landwirtschaftsamtes darauf zu achten, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe nicht durch die Maßnahme negativ beeinträchtigt werden. Wir empfehlen eine frühzeitige Einbeziehung der Betriebe, um ihre individuellen Belange zu erörtern. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung Geruchs- oder Lärmemissionen weiterhin als ortsüblich hinzunehmen sind. Ebenfalls ist zu beachten, dass keine Verengung von bestehenden Straßen umgesetzt wird, die eine Durchfahrt mit modernen, landwirtschaftlichen Landmaschinen erschweren könnten. **Wasserwirtschaft** <u>Grundwasser-/ Gewässerschutz</u> Im abgegrenzten Untersuchungsgebiet befinden sich gemäß § 65 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten u.a. die gesetzlichen baulichen Schutzvorschriften des § 78 WHG. Für darüber hinausreichende Risikogebiete (HQEXTREM) gelten die Vorgaben der §§ 78b und 78c WHG. Entlang der Tauber und im Mündungsbereich des Herrgottsbaches befinden sich Hochwasserschutzanlagen des Landes Baden-Württemberg.	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Funktionstüchtigkeit der Hochwasserschutzeinrichtungen darf durch Planungen bzw. Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Im Streifen entlang der L1005 zwischen Mühlbach und Straße sind die gesetzlichen Vorgaben zum Gewässerrandstreifen (§ 29 WG i.V.m. § 38 WHG) zu beachten.

Die Tauber und der Herrgottsbach im Bereich des Untersuchungsgebietes sind Programmstrecken zur Umsetzung der europäischen Wasserrahmenrichtlinie. Hier sind hydromorphologische Defizite, z.B. durch Strukturverbesserungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Herstellung der Durchgängigkeit, zu beheben. Einzelmaßnahmen sind am Kulturwehr und am Sohlbauwerk Brücke Kreuzstraße erforderlich. Auf die Begleitdokumentation zum Teilbearbeitungsgebiet 50 Main und Tauber der Flussgebietsbehörde Regierungspräsidium Stuttgart wird dazu verwiesen. Renaturierte Gewässer tragen als Erholungsraum zu einer höheren Lebensqualität der Bürger in Creglingen bei.

Altlasten

Im Planbereich sind mehrere Flächen (Flurstücke 29, 31/3, 33/5, 58/6 und 58/5) aufgrund der früheren Nutzung mit dem Handlungsbedarf „B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz (Beseitigung oder Verwertung)“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Dies bedeutet, dass eine Gefährdung der nachgelagerten Schutzgüter (Wasser, Boden, Luft) nicht zu besorgen und eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit somit nicht gegeben ist (vgl. § 9 Abs. 1 BBodSchG).

Jedoch können bei Eingriffen in den Boden bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffälliges Material) angetroffen werden. Diese müssen von unbelasteten Materialien getrennt werden.

				Naturschutz Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen werden seitens des Naturschutzes begrüßt, weil dadurch ein Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet werden kann. Am westlichen Rand des Plangebiets befinden sich Teile des gesetzlich geschützten Biotops Nr. 165261280128 „Steinriegel-Gehölzkomplex im Gew. Hannen südlich Creglingen“. Diese Biotopflächen sind zu erhalten und dürfen durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden. Zudem liegt das FFH-Gebiet 6526-341 „Taubergrund bei Creglingen“ teilweise im Planungsraum (Bereich Herrgottsbach) oder grenzt unmittelbar an diesen an (Tauber). Die Schutzziele im FFH-Gebiet sind bei der Planung zu berücksichtigen. Können Beeinträchtigungen der Schutzziele durch die Planung nicht vollständig ausgeschlossen werden, so ist deren FFH-Verträglichkeit zu prüfen. Gehölze und weitere naturschutzfachlich wertgebende Strukturen innerhalb des Planbereichs sollten im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen möglichst erhalten und optimiert werden. Von den Planungen können artenschutzrechtliche Belange betroffen sein. Dies betrifft auch Umbau-, Renovierungs-, Sanierungs- und Abrissmaßnahmen oder Überplanungen von Grünflächen. Hierbei können beispielsweise Niststätten von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen betroffen sein (z.B. in Dachböden, hinter Verschalungen, in Gewölbekellern oder in/an Bäumen), aber auch Reptilienvorkommen und weitere Arten bzw. Lebensstätten. Das Erfordernis einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist vom Vorhabenträger zu klären und deren Durchführung ggf. zu veranlassen.	

				Bei Unklarheit oder Verdacht auf Vorkommen von Arten des besonderen Artenschutzes bitten wir um Kontaktaufnahme mit der unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise. Es wird zudem angeregt, schon bei der Planung auch an zusätzliche Quartierangebote für Tiere des besiedelten Raums zu denken.	
18	Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur)	08.06.2026 per E-Mail	X	Das Regierungspräsidium nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen und der Abteilung 5 – Umwelt Stellung. Die Stellungnahme der Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege erfolgt ggf. in einem separaten Schreiben. **Raumordnung** Angesichts des frühen Planungsstadiums lässt sich derzeit nicht mit letzter Sicherheit absehen, dass die Planung keinerlei raumbedeutsame Wirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG entfalten wird. Zwar können insbesondere Substanzmängelsanierungen (vgl. § 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 BauGB) im Einzelfall nicht raumbedeutsam sein (vgl. Krautzberger/Fieseler, a.a.O., Rn. 137, 138 zu § 136). Tendenziell raumbedeutsam können jedoch Funktionsmängelsanierungen sein. Im weiteren Verfahren ist daher zu prüfen, ob die Planung im Sinne des § 3 I Nr. 6 ROG raumbedeutsame Wirkungen entfalten wird. Vorsorglich weisen wir bezüglich eines ggf. erforderlichen Sanierungsbebauungsplans bzw. soweit die Planung im weiteren Verfahren als raumbedeutsame Planung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG zu qualifizieren wäre, auf Folgendes hin: Bei raumbedeutsamen Planungen sind gemäß § 4 Abs.1 Raumordnungsgesetz (ROG) die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

				Zudem ist aus raumordnerischer Sicht neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 - 7 und § 1a Abs. 2 BauGB insbesondere das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB relevant. Danach sind alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Selbst wenn ein Plangebiet bereits in einem Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist im Bebauungsplanverfahren erneut zu prüfen, ob die Ziele der Raumordnung beachtet sind. Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB führt zur Unwirksamkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201). Insoweit ist vor allem Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH), den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen. Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes ist insbesondere die Hochwassergefahrenlage zu prüfen und zu beachten. Im Hinblick auf den BRPH weisen wir daher vor allem auf die erheblichen Prüfpflichten nach den PS I.1.1. und I.2.1 (Ziele der Raumordnung) – insbesondere auch Starkregenereignisse (= Hochwasser) betreffend – hin. Darüber hinaus können insbesondere Erhaltungspflichten nach PS II.1.3 (Z) oder Vorgaben für kritische Infrastrukturen nach PS II.2.3 (Z) in Betracht kommen. Der BRPH enthält zudem auch Grundsätze der Raumordnung, die in der Abwägung zu berück-sichtigen sind, vgl. dazu nachfolgend. Die Prüfung und Bewertung sind in den Unterlagen angemessen zu dokumentieren. Insoweit ist wichtig, dass der BRPH die bauplanungsrechtlichen Vorschriften (vgl. zur Hochwasservorsorge insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 12 und § 9 Abs. 1 Nr. 10, 14 und 16 BauGB) sowie die	

				wasserrechtlichen Regelungen (vgl. insbesondere §§ 78 ff WHG) ergänzt und sich nicht in ihnen erschöpft. So werden z.B. Gefahren im Zusammenhang mit Starkregenereignissen weder durch die festgesetzten Überschwemmungsgebiete nach §§ 76 Abs. 2, 78, 78a WHG noch über die Risikogebiete nach § 78b WHG verdeutlicht. Darüber hinaus sind vor allem die raumordnerischen Ziele zum großflächigen Einzelhandel und zur Bruttowohndichte zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Zu den im LEP 2002 und im Regional-plan festgelegten Grundsätzen der Raumordnung treten insbesondere die im BRPH festgelegten Grundsätze hinzu. Im Hinblick auf den Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge ist außerdem auf den schon angesprochenen § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB hinzuweisen. Auch insoweit ist eine etwaige Starkregenproblematik zu berücksichtigen. Die Prüfung und Bewertung ist an-gemessen zu dokumentieren. In den Regionalplänen festgelegte Vorbehaltsgebiete sind im Übrigen als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch sind deren Funktionen und Nutzungen in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen und Nutzungen besonders zu berücksichtigen, §§ 4 Abs. 1 S. 1, 7 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 ROG. **Mobilität, Verkehr, Straßen** Sollten im Zuge der geplanten Sanierungen Änderungen an der Landesstraße vorgesehen sein, so sind diese frühzeitig mit der Abteilung 4 abzustimmen.	

				Umwelt Wasser/Boden: Im Plangebiet befinden sich Hochwasserschutzeinrichtungen des Landes Baden-Württemberg. Es ist bei den Planungen ein Mindestabstand von 3 m zum Dammfuß bzw. zur Hochwasserschutzmauer einzuhalten. Wir weisen außerdem darauf hin, dass Teile des Plangebietes bereits bei einem HQ50 durch den Mühlbach überflutet werden. Entsprechend ist §78 WHG zu beachten. Naturschutz: Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss und/oder der geplanten Errichtung neuer Gebäude ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann jedoch zum jetzigen Stand der Planung nicht ausgeschlossen werden, da diesbezüglich noch keine entsprechenden Gutachten vorliegen. Darüber hinaus möchten wir auf Folgendes hinweisen: Bei der Sanierung bzw. dem Abriss bestehender Gebäude sind insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projektes „Artenschutz am Haus“. Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach. Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und	

				nachtaktiven Tieren geben Ihnen u.a. Publikationen des "Projektes Sternenpark Schwäbische Alb" sowie des "Biosphärenreservates Rhön" (Stichwort: Außenbeleuchtung). Falleneffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden. Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen. Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grün-flächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden. Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen. Vor Baubeginn ist deshalb mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen. Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gem. §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.	

19	Vodafone GmbH	09.06.2026 per E-Mail	X	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.
20	Landesamt für Denkmalpflege	30.06.2026 per E-Mail	X	Das Untersuchungsgebiet umfasst Teile des historischen Stadtkerns Creglingens. Das Gebiet beinhaltet einige Kulturdenkmale sowie weitere, das Ortsbild prägende und damit erhaltenswerte Gebäude. Die Stadt Creglingen im Taubertal entstand an einer historisch wichtigen Verkehrs- und Handelsroute und entwickelte sich zu einem regionalen Zentrum für Handel, Handwerk und Landwirtschaft. Die historische Ortsstruktur wird bis heute von dem kompakten Stadtkern geprägt, der sich entlang der Tauber und um den zentralen Marktplatz bzw. der Kreuzung der beiden Verkehrsachsen Hauptstraße und Kreuzstraße entwickelte. Charakteristisch sind die engen Gassen, die kleinteilige Parzellenstruktur sowie die überwiegend giebelständige Bebauung. Die mittelalterliche Stadt war einst von einer Befestigungsanlage mit Mauern, Toren und Türmen umgeben, von der heute nur noch einzelne Reste erhalten sind. Zu den bedeutendsten historischen Bauwerken zählt das Rathaus, das als Mittelpunkt des städtischen Lebens diente und die kommunale Entwicklung der Stadt widerspiegelt. Von herausragender kulturhistorischer Bedeutung ist die Herrgottskirche vor den Toren der Stadt. Sie beherbergt den weltberühmten Marienaltar von Tilman Riemen-schneider aus dem frühen 16. Jahrhundert und stellt ein bedeutendes Zeugnis spätgotischer Kunst dar. Weiter befindet sich die Kirche St. Peter im Zentrum der historischen Altstadt, diese bildet eine vertikale Dominante im Siedlungsbild. Darüber hinaus prägen zahlreiche gut erhaltene Fachwerkhäuser des 16. bis 18. Jahrhunderts das Stadtbild und dokumentieren die wirtschaftliche und	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

				bauliche Entwicklung Creglingens über mehrere Jahrhunderte hinweg. Creglingen weist insgesamt eine hohe Anzahl an erhaltenen historischen Gebäuden auf, die das Stadtbild bis heute in hohem Maße prägen. *[Die vom LAD benannten Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind in Kapitel 3.2.2 dargestellt und werden aus Gründen der Übersichtlichkeit an dieser Stelle nicht nochmals aufgeführt. Die vollständige Stellungnahme liegt der Stadt Creglingen und der WHS vor.]* Die folgenden erhaltenswerten Gebäude sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte in Creglingen. Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter, noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen, noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architekturen 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 von Creglingen. Sie ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung. Zu den erhaltenswerten Gebäuden im Untersuchungsgebiet gehören die Gebäude: Am Zwinger 2; Hauptstraße 1, 4 (bei), 6 (bei), 11, 15, 18, 23, 24, 25, 27, 32; Herrgottstal 5 (bei), 17 (bei); Kieselweg 8, 9; Kirchplatz 3; Kreuzstraße 6, 6/1; Lindleinstraße 8, 10, 11, 13, 17, 18, 26; Schlosserbruck 8, 12; Stadtgraben 1, 3, 6, 9 (bei), 11, 14, 18. Der denkmalpflegerische Werteplan für das Untersuchungsgebiet fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen. Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „[…] die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung	

				vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „[…] die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen Creglingens erhalten bleiben. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Bei diesen Gebäuden sind ggf. weitergehende Untersuchungen – Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. – für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich. Archäologische Denkmalpflege: Innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. in seinem unmittelbaren Umfeld sind folgende denkmalrelevante Objekte bekannt. Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadt Creglingen, 1M, Prüffall, Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtpfarrkirche, 3M, §2, Mittelalterliche Burg und frühneuzeitliches Schloss, 4M, §2, Mittelalterliche Burg und frühneuzeitliches Schloss, 5M, §2, Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Fruchtkasten, 6M, §2, Neuzeitliche Synagoge, 7M, §2, Frühneuzeitliches Rathaus, 8M, §2, Frühneuzeitliche Taubermühle, 9M, §2, Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung, 10M, Prüffall• Mittelalterliches Festes Haus und frühneuzeitliches Schloss, 11M, §2• Mittelalterliches und frühneuzeitliches Pfarrhaus, 12M, §2, Frühneuzeitliche Tauberbrücke, 13M, Prüffall Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, diesem Erhaltungsinteresse im Rahmen der weiteren Planungen Rechnung zu tragen. Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen bauliche Bodeneingriffe (Neubaumaßnahmen, Erdaushub, etc.) erfolgen, wird dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. In diesem Falle ist der Veranlasser	

				der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege. Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Neubaumaßnahmen oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Wir bitten um frühzeitige weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege, um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden. Für die außerhalb der Denkmal- und Prüffallflächen gelegenen Bereiche verweisen wir auf die Re-gelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerk-zeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu	

				rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich informiert werden.	

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Sanierung des Gebietes unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würde. Bei einzelnen Modernisierungs- und Bauvorhaben werden die jeweiligen Belange in Zukunft vertieft geprüft werden.

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

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der vorgenommenen Erhebungen und Datenauswertungen werden die Mängel und Konfliktbereiche im Untersuchungsgebiet im Folgenden zusammengetragen.

6.1 Defizite in der Siedlungsstruktur

Im Untersuchungsgebiet „Tauber / Stadtkern“ zeigen sich verschiedene Defizite in der Siedlungsstruktur, die sich insbesondere auf die Alterung des Gebäudebestandes zurückführen lassen. Viele Gebäude stammen aus den 1920er und 1930er Jahren und weisen einen deutlichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf, insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität und dem Instandsetzungsbedarf der Fassaden.

Die engen Gassen und Straßenräume in Verbindung mit der Lärm- und Verkehrsbelastung durch Kraftfahrzeuge beeinträchtigen insbesondere die Wohnqualität im historischen Stadtkern und könnten zum Ausbleiben von Investitionen in die Gebäudemodernisierung beigetragen haben. Der Mangel an Parkplätzen im Stadtkern führt zu einem hohen Parkierungsdruck im öffentlichen Raum, der auch Konfliktsituationen zwischen Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrzeugen nach sich zieht.



Abbildung 16: Konfliktbereich in der Torstraße
(Quelle: WHS, 2026)

6.2 Substanzmängel und Leerstände

Zur Beurteilung, ob das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung entspricht, wurden die Kriterien, wie sie in § 136 BauGB benannt sind, herangezogen.

Dies sind u. a. Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, der bauliche Zustand von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, insbesondere der energetische Standard, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Ein maßgebliches Beurteilungskriterium ist die Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz. Die nachfolgenden Abbildungen sowie die beiden beigefügten Pläne vermitteln einen Eindruck zur allgemeinen Situation und den Gebäuden im Gebiet.

Im Rahmen der örtlichen Begehungen und Erhebungen wurden auch Gebäudeleerstände erfasst. Leerstehende Gebäude oder Gebäudeteile führen in der Regel zu einem schnellen Qualitätsverlust der Bausubstanz, was den Sanierungsbedarf erhöht und umfangreichere Investitionen in Modernisierung und Instandsetzung erforderlich macht. Zudem wirken sich Leerstände negativ auf das direkte Umfeld aus; häufen sie sich, prägt dies das Erscheinungsbild des gesamten Untersuchungsgebiets und kann Investitionsbereitschaft zusätzlich hemmen. Leerstehende Gebäude sollten daher zeitnah einer neuen Nutzung zugeführt oder, sofern dies nicht möglich ist, durch eine Neubebauung ersetzt werden. Auffallend ist die Anzahl von Gebäuden mit schlechter Bausubstanz und ein hoher Anteil an untergenutzten Gebäuden im Untersuchungsgebiet.



Abbildung 17: Leerstehender, denkmalgeschützter ehem. Gasthof zum Lamm, Hauptstraße 31
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 18: Modernisierungsbedarf des Gebäudes Hauptstraße 8
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 19: Leerstehendes Gebäude Stadtgraben 11, früher: Viehhaltung
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 20: Leerstehendes Gebäude Stadtgraben 2/1, früher: Viehhaltung
(Quelle: WHS, 2025)

Im sogenannten „Schwarzen Viertel“, welches den südlichen Teil der Innenstadt südlich von Torstraße und Kreuzstraße bildet, sind die hohe Anzahl von Scheunen und einige Gebäudeleerstände auffällig. Per Augenschein ist es schwierig zu beurteilen, wie die Scheunen heute genutzt werden. Aufgrund ihrer sehr zentralen Lage in der Altstadt Creglingens lässt sich konstatieren, dass eine teilweise Umnutzung der Gebäude bzw. deren Abriss ein bedeutendes Wohnraumpotenzial aufweist.

6.3 Wohnungsbedarf

Aufgrund demografischer Entwicklungen ist in den kommenden 10 bis 15 Jahren mit Veränderungen der Eigentumsverhältnisse zu rechnen. Diese bieten neben Leerstandsrisiken auch die Chance für Neuordnungen. Durch eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme kann die innerörtliche Nachverdichtung, d. h. vorrangig Umnutzungen leerstehender Gebäude, Aufstockung von Gebäuden oder Ersatzbebauung von alten Gebäuden, bestmöglich realisiert werden. Dabei wird auf Innen- vor Außenentwicklung gesetzt, da auch Leerstände und untergenutzte Gebäude vorhanden sind. Die vorhandenen Leerstände sollen aktiviert und neuer Wohnraum geschaffen werden.

Für ein attraktives und zukunftsfähiges Quartier sind daher erhebliche Investitionen in die Bestandsgebäude erforderlich. Bereiche mit überwiegend schlechter Bausubstanz können grundsätzlich auch Potenziale für Neubebauungen bieten. Ob eine Modernisierung oder ein Rückbau im Einzelfall sinnvoll ist, bedarf einer detaillierten Prüfung, gegebenenfalls unter Einbeziehung denkmalpflegerischer Belange. Der Aspekt der energetischen Erneuerung ist im Rahmen der Sanierungsdurchführung besonders zu berücksichtigen.

6.4 Defizite im öffentlichen Raum

Die Torstraße ist im Untersuchungsgebiet ein Straßenraum, der quantitativ wie qualitativ überwiegend dem fließenden und ruhenden Verkehr dient, obwohl er eine relevante Verbindungsachse zur Grundschule darstellt.

An einigen Stellen weist der Gehweg eine Breite von deutlich unter einem Meter auf, sodass Gefahrensituationen insbesondere für Kinder, ältere und beeinträchtigte Menschen unvermeidbar sind.

Auch die mangelnde Einsehbarkeit des Straßenraums aufgrund der topographischen Verhältnisse führt zu Gefahrensituationen und die Enge des Straßenraums zu einem sehr hohen Versiegelungsgrad.



Abbildung 21: Enge und zugeparkte Gehwege in der Torstraße
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 22: Schlechte Einsehbarkeit Verkehrsraum aufgrund Topografie in der Torstraße
(Quelle: WHS, 2025)

Positiv zu bewerten sind die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h, die im Großteil des Untersuchungsgebiets gilt, sowie die Einbahnstraßenregelung für PKW im nördlichen Teil der Hauptstraße. Diese Regelung hat hier bereits ermöglicht, den versiegelten Bereich des Straßenraums zu reduzieren.

Die Straßenräume des „Schwarzen Viertels“ weisen allesamt erhebliche Mängel in Form von mangelnder Barrierefreiheit, hohem Versiegelungsgrad und hohem Parkierungsdruck mit vielen Regelverstößen des ruhenden Verkehrs auf.



Abbildung 23: Hohe Versiegelung Ecke Lindleinstraße/Hauptstraße
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 24: Hohe Versiegelung Ecke Stadtgraben/Mühlweg
(Quelle: WHS, 2025)

Die medizinische Versorgung Creglingens kann als noch gesichert angesehen werden, doch für die Zukunft sind Maßnahmen unabdingbar, die die Versorgungsfunktion der Kernstadt nicht nur mittelfristig erhalten, sondern vielmehr langfristig in Hinblick auf eine belebte Kernstadt für alle Altersgruppen stärken sollen.

Die Stadtverwaltung hat mit dem Ankauf des ehemaligen Kreiskrankenhauses bereits den Grundstein für ein geplantes Ärztezentrum gelegt. Bereits heute praktizieren im ehemaligen Kreiskrankenhaus eine chirurgische Tagesklinik sowie ein Internist. Um die große Nutzfläche des Gebäudes vollständig auszunutzen und Leerstand zu vermeiden, ist eine Gebäudemodernisierung essenziell.



Abbildung 25: Tauberufer und dahinter liegender Taubertorplatz, Blick von der Taubertorbrücke
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 26: Blick von der Hauptstraße in Richtung Taubertorplatz und dahinterliegende Tauber
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 27: Blick auf ortsbildprägendes ehemaliges Kreiskrankenhaus am südl. Ortseingang
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 28: Blick aus Mühlweg in Richtung ehemaliges Kreiskrankenhaus hinter L1005
(Quelle: WHS, 2025)

Räumlich betrachtet liegt innerhalb des Untersuchungsgebiets zudem eine mangelhafte Zugänglichkeit des ehemaligen Kreiskrankenhauses südöstlich der Altstadt und des Tauberufers nördlich des Taubertorplatzes vor.

Der in einer Senke angelegte Taubertorplatz und die Kieselallee zwischen Taubertorplatz und Tauber versperren den Zugang zum Tauberufer als blaue Infrastruktur. Das Flussufer könnte westlich der Tauberbrücke besser zugänglich gemacht werden – auch für Touristen, die hier den Taubertalradweg entlangfahren.

Am ehemaligen Kreiskrankenhaus sind bereits heute die Stellplätze oft ausgelastet, sodass Abhilfe nötig ist. Von der Altstadt in Richtung des geplanten Ärztezentrums stellt der Mühlweg mit einer anschließenden längeren Treppenanlage vor der Überquerung der L1005 die zentrale Verbindungsachse aus der Altstadt her dar.

Bislang besteht hier jedoch keine Barrierefreiheit für Fußgänger, sodass viele Besucher auf den weiteren und stärker von PKWs befahrenen Umweg zum ehemaligen Kreiskrankenhaus über die Kreuzstraße und die Straße Herrgottstal, in denen sich deutliche Steigungen auf langer Strecke befinden, ausweichen müssen. Dies führt zu gefährlichen Situationen im Straßenverkehr.

6.5 Öffentliche Grünflächen und Klimaanpassungsbedarfe

Das Untersuchungsgebiet weist einen Mangel an öffentlichen Grünflächen in der Altstadt auf. Ausschließlich an den Rändern der Innenstadt befinden sich mit dem Romschlösslegarten und dem Bereich um die Stadtmauer, dem Herrgottstalspielplatz an Mühl- und Herrgottsbach und der Grünfläche entlang der Tauber begrünte Flächen mit Aufenthaltsqualität. Der Romschlösslegarten weist eine starke Hanglage und einen hohen Sanierungsbedarf an den Natursteinstützmauern auf, die auch eine Relevanz für den Artenschutz aufweisen.

Die Straßenräume der Altstadt sind überwiegend sehr stark versiegelt. Besonders der südliche Teilbereich des historischen Stadtkerns, das sogenannte „Schwarze Viertel“, hält ein großes Potenzial in der Entsiegelung im Straßenraum bereit. Durch den kommunalen Ankauf und Abriss des Gebäudes Lindleinstraße 9 fand eine erste Entsiegelung bereits statt. Hierfür ist zukünftig eine multifunktionale Nutzung mit begrünten, versickerungsfähigen Parkplätzen vorgesehen. Bei Veranstaltungen könnte die Parkplatznutzung temporär ausgeschlossen werden. Eine ähnliche Maßnahme ist u. a. auch für die Grundstücke Torstraße 19, Mühlweg 1 sowie Herrgottstal 17 angedacht. In anderen Bereichen, wie der Hauptstraße, könnte durch die Kombination aus teilweisem Abriss eines Gebäudes und Entsiegelung eine begrünte öffentliche Platzgestaltung geschaffen werden.



Abbildung 29: Blick von Tauberbrücke auf Übergang von der Tauber in die Altstadt
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 30: Innerstädtische Hitzeinsel in der Hauptstraße
(Quelle: WHS, 2025)

Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel bieten ein großes Potenzial zur Verbesserung der Lebensqualität in Städten und zur Verringerung der Umweltauswirkungen.

Maßnahmen wie Begrünung und Bepflanzung können nicht nur das Mikroklima positiv beeinflussen, sondern auch die CO_2-Bindung fördern. In Kombination mit dem Ausbau der blauen Infrastruktur können Grünflächen bei starken und ausgeprägten Hitzewellen sowohl die Gesundheit der Bewohner schützen als auch lokale Temperaturen senken.

Stadt Creglingen

Vorbereitende Untersuchungen "Tauber/Stadtkern"

Mängel und Konflikte

- Gebietsabgrenzung (9,3 ha)
- Modernisierungsbedürftiges Gebäude
- Gebäude mit substanziellen Mängeln
- Gestalterische und/oder funktionale Mängel im Straßenraum
- Gestalterische und/oder funktionale Mängel im öffentlichen Raum
- Funktionale Mängel
- Barrierewirkung der Landstraßen
- Mangelhafte Wegeverbindung
- P Öffentlicher Parkplatz
- Fehlender Zugang zur Tauber
- Mangelhafte Erschließung altstadtnahe Grünräume
- Hitzeinsel
- (L) (Teil-)Leerstand/Gebäude augenscheinlich untergenutzt

Nachrichtlich:

- §D Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG

1 Rathaus
2 Romschlössle-Garten
3 Feuerwehr
4 Geplantes Ärztezentrum
5 Grundschule
6 Werkrealschule, Realschule u. Sportzentrum
7 Evangelischer Kindergarten
8 Taubertorplatz
9 Stadtmauer
10 Stadtbücherei

0 25 50 Meter

N

1:2.500

Juli 2026

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

wüstenrot Haus- und Städtebau

7. Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und nach Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Creglingen unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet. Das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist der Leitfaden für mögliche Entwicklungen des Untersuchungsgebietes im städtebaulichen Gefüge und ist bei der weiteren Sanierungsdurchführung entsprechend fortzuschreiben.

Das vorgeschlagene gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept basiert auf der Auswertung der vorliegenden Daten und der Bestandsaufnahme sowie den Beteiligungsergebnissen und der daraus abgeleiteten Konfliktanalyse. Es benennt Ziele und Maßnahmen zur Behebung der festgestellten Missstände. Die Ergebnisse aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept und der vorliegenden sektoralen Planungen wurden in das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept aufgenommen. Auch überörtliche Planungen finden Niederschlag im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept. Die Handlungsschwerpunkte der Sanierungsmaßnahme liegen insbesondere in der Sicherung und Verbesserung der örtlichen Infrastrukturen (ärztliche Versorgung inklusive Erschließungsanlagen, Freiraumgestaltung im Stadtkern und entlang der Tauber) sowie der umfassenden Modernisierung des Gebäudebestands. Das Potenzial für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen wird in der nachfolgenden Tabelle 13 dargestellt.

Tabelle 12: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Anzahl der Wohneinheiten, die durch …	Anzahl der WE absolut
Neubau geschaffen werden sollen	10
Umnutzung geschaffen werden sollen	8
Aktivierung von Leerstand neu dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollen	5
Umfassende Modernisierung dem aktuellen Standard angepasst werden sollen	20
Gesamt	**43**

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:

- Oberstes Ziel ist die nachhaltige Sicherung der zentralen Funktionen der Kernstadt (Ort für Wirtschaft und Kultur, der Identifikation, zum Arbeiten und Wohnen, für Gesundheitsversorgung, Versorgung im Allgemeinen, Dienstleistungen und Freizeit),
- Steigerung der Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort, Schaffung von weiterem Wohnraum, Aufwertung des vorhandenen Wohnraums und Erhalt der historischen Bausubstanz durch Umnutzung, Modernisierung und Instandsetzung der Bestandsimmobilien insbesondere auch unter energetischen Gesichtspunkten,
- Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen und baulich vorgenutzter Brachflächen,
- Durchführung von Maßnahmen zum Klimaschutz, zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels und zu Verringerung der CO2-Emissionen insbesondere durch die Modernisierung des Gebäudebestands sowie Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im multifunktionalen-öffentlichen Raum,
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität zum Beispiel durch die Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen sowie der Verbesserung der Zugänglichkeit der blauen Infrastruktur (Tauber),
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel (insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut im öffentlichen Raum und zum generationengerechten Umbau von Wohnungen),
- Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration durch Sicherung der Daseinsvorsorge durch Infrastrukturen (ärztliche Versorgung) und die Umgestaltung der öffentlichen Plätze und des Wohnumfelds zu Kommunikationsorten und Treffpunkten.

Stadt Creglingen

Vorbereitende Untersuchungen "Tauber/Stadtkern"

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

- Gebietsabgrenzung (9,3 ha)
- Umfassende bauliche und energetische Gebäudemodernisierung
- Umfassende Gebäudemodernisierung, ggf. Abbruch und Neubau
- Ausbau und Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums
- Ausbau und Neugestaltung des öffentlichen Raums
- Umnutzung/Nutzungsintensivierung
- Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualität durch Reduzierung von Lärm- und Abgasemissionen
- Herstellung einer Beziehung / Wegeverbindung
- P Öffentlicher Parkplatz
- P Schaffung multifunktionaler, grüner Parkplatz
- Schaffung eines Zugangs zur Tauber
- Neuordnungspotenzial
- Verbesserung der Erschließung altstadtnaher Grünräume
- Innerstädtische Klimaanpassung
- (B) Behebung eines Gebäudeleerstands / einer Unternutzung

Nachrichtlich:

- §D Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG

1. Rathaus
2. Romschlössle-Garten
3. Feuerwehr
4. Geplantes Ärztezentrum
5. Grundschule
6. Werkrealschule, Realschule u. Sportzentrum
7. Evangelischer Kindergarten
8. Taubertorplatz
9. Stadtmauer
10. Stadtbücherei

N

0 25 50 Meter

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

Juli 2026

wüstenrot Haus- und Städtebau

8. Maßnahmenprogramm

8.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

8.1.1 Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken

Zur Erreichung der Sanierungsziele ist eine Neuordnung der Grundstücke im Umfeld des Taubertorplatzes und der Kieselallee nicht auszuschließen. Hierzu sind Gespräche mit den entsprechenden Eigentümern vorgesehen, soweit die Maßnahmen konkretisiert werden. Die geplante Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und die Schaffung des Ärztezentrums schließen auch den Erwerb von Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen nicht aus.

Die geplante Neuordnung wird im Zuge der Sanierung weiter präzisiert werden. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem BauGB nötig oder der Erwerb bzw. Tausch von Flächen ausreichend sein wird.

8.1.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben

Die Modernisierung des Ärztezentrums und Maßnahmen in der Kernstadt könnten womöglich den Umzug von Betrieben erfordern. Unter Umständen ist hierfür ein Sozialplan nach § 180 Baugesetzbuch notwendig, um nachteilige Auswirkungen auf Betroffene möglichst zu verhindern bzw. zu verringern.

8.1.3 Freilegung von Grundstücksflächen

Zur Verwirklichung der Neuordnung entsprechend den städtebaulichen Zielen kann zum jetzigen Zeitpunkt auch der Abbruch einzelner Gebäude mit anschließender Neubebauung nicht ausgeschlossen werden. Dies wird im Verlauf der Sanierungsdurchführung präzisiert werden.

8.1.4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Zur Attraktivierung des Wohnumfelds und zur Belebung des Stadtkerns ist die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern. Ebenso sind Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, z. B. in Form von Baumquartieren, angedacht. Dies ist insbesondere dann zu prüfen, wenn Tiefbaumaßnahmen am Straßenbelag, an Leitungen und an den Gehwegen umgesetzt werden. In den Neuordnungsbereichen kann die Änderung von Erschließungsanlagen erforderlich werden. Zur Verbesserung der Parkraumsituation im Stadtkern und im Umfeld des Ärztezentrums sind öffentliche Parkplätze herzustellen.

8.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

8.2.1 Modernisierung und Instandsetzung

Sofern wirtschaftlich vertretbar, können Gebäude in erneuerungsbedürftigem, aber erhaltungswürdigem Zustand umfassend modernisiert und energetisch erneuert werden. Ihre Funktion und die ggf. das Ortsbild prägende Bedeutung ist dabei zu berücksichtigen.

Zur Verbesserung der Wohnsituation im Gebiet wird auch die Ausweitung des Wohnraumangebotes durch Nutzung bisher nicht zum Wohnen genutzter Gebäude(-teile), der Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen, Anbauten und Aufstockungen angestrebt.

8.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten

Neubebauungen und Ersatzbauten könnten insbesondere im Rahmen einer Neuordnung der Grundstücke im Umfeld des Taubertorplatzes und der Kieselallee umgesetzt werden. Durch die Sanierungsmaßnahme wird voraussichtlich Neubauland im Umfang von 1,07 Hektar eingespart.

9. 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 Kommune 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 Kommune 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 und Betriebe im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind.

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 Unterstützungsinstrumente eingesetzt werden, z.B. Ausgleichszahlungen bei Umzug oder Übernahme der Mietkosten, die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Bei der sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbebetrieben 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 jeweiligen rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

10. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

10.1 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 gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept 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. 9,3 ha auf. Eine Veränderung der Gebietsabgrenzung gegenüber des Einleitungsbeschlusses ist nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen nicht notwendig oder sinnvoll, da die festgestellten Missstände und Mängel im privaten und öffentlichen Bereich nahezu gleichmäßig über das gesamte Gebiet verteilt sind. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets hat 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 Zuwendungsbetrag von 800 TEUR 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 prioritäre Maßnahmen wieder in Gang zu setzen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit den innerhalb des zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebietes vorgesehenen Maßnahmen unter Berücksichtigung des beantragten Förderrahmens und entsprechender Prioritätensetzung zügig begonnen werden kann.

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) zur weiteren Finanzierung sowie der Unterstützung privater Maßnahmen durch steuerliche Vergünstigungen (§§ 7h, 10f, 11a EStG) 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. Die Fläche des Gebiets beträgt 9,3 ha. Eine Veränderung der Gebietsabgrenzung gegenüber des Einleitungsbeschlusses ist nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen nicht notwendig oder sinnvoll, da die festgestellten Missstände und Mängel im privaten und öffentlichen Bereich nahezu gleichmäßig über das gesamte Gebiet verteilt sind.

Stadt Creglingen

Vorbereitende Untersuchungen "Tauber/Stadtkern"

Abgrenzungsvorschlag

Gebietsabgrenzung
(ca. 9,3 ha)

0 25 50 100
Meter

N

1:2.500

Juli 2026

wüstenrot
Haus- und Städtebau

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

10.2 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.

Die Programmaufnahme in das Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren erfolgte zum 01.01.2026 und endet nach jetzigem Stand mit dem 30.04.2035. Der Bewilligungszeitraum wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um zwei Jahre verlängert.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen (max. 15 Jahre), beschlossen werden. Das Ende der Durchführungsfrist sollte derzeit auf den 31.12.2040 festgelegt werden.

10.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende 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 Satz 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, das unter die Veräußerungspflicht nach §§ 89 bzw. 159 Abs. 3 fällt, 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.

Sind die Voraussetzungen für eine Sanierungsdurchführung im „vereinfachten Verfahren“ gegeben, so stehen der Kommune 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.

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 sind bereits skizziert; diese sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel,
- Neuordnungen im Umfeld des Taubertorplatzes und der Kieselallee, die noch näher zu untersuchen und vorzuplanen sind,
- Ausbau der medizinischen Versorgungsinfrastrukturen durch die Schaffung eines Ärztezentrums im ehemaligen Kreiskrankenhaus,
- Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte; ggf. Abbruch und städtebaulich angepasste Neubebauung.

Neben den bereits im Eigentum der Stadt Creglingen befindlichen Grundstücksflächen werden für die Sanierungsmaßnahmen eventuell Grundstücke bzw. Teilflächen zu erwerben sein. Aus diesem Grunde wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 Abs. 1 u. 3 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert).

Umfangreiche, durch die Stadt Creglingen durchzuführende Grundstücksneuordnungen oder Umlegungsmaßnahmen, die zu einer besseren Ausnutzung oder Bebaubarkeit und damit zu einer Bodenwerterhöhung führen würden, sind vorstellbar. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung der Grundstücke kann somit erwartet werden.

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

Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte erscheinen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB für die Sanierungsdurchführung im Sanierungsgebiet „Tauber / Stadtkern“ 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 Sanierungssatzung

S a t z u n g
über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes „Tauber/Stadtkern“
in Creglingen

Auf Grund des § 142 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der geltenden Fassung einschließlich ihrer Änderungen, hat der Gemeinderat der Stadt Creglingen in seiner Sitzung am 20.10.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 9,3 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung Sanierungsgebiet „Tauber/Stadtkern“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im als Anlage beigefügten Lageplan vom 20.10.2026 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan im Maßstab 1:2.500 wurde von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH gefertigt und ist Bestandteil der Satzung.

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammen-legungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 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 Absatz 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage: Lageplan vom 20.10.2026 als Bestandteil der Satzung

Hinweise:

1. Die Laufzeit bzw. Durchführungsfrist der Sanierung wird aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Stadt Creglingen vom 20.10.2026 gemäß § 142 Absatz 3 Satz 3 BauGB auf den 31.12.2040 festgelegt. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist gemäß § 142 Absatz 3 Satz 4 BauGB durch Beschluss des Gemeindesrates der Stadt Creglingen verlängert werden.

2. Gemäß § 215 Absatz 1 Nr. 1 und 3 BauGB werden unbeachtlich

   - eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften

   - nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

   wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Sanierungssatzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

3. Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder auf Grund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Absatz 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Sanierungssatzung gegenüber der Stadt Creglingen geltend gemacht worden ist. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, zu bezeichnen.

   Dies gilt nicht, wenn

   - die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind (§ 4 Absatz 4 Satz 2 Nr. 1 GemO)

- der Bürgermeister dem Satzungsbeschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn die Rechtsaufsichtsbehörde den Satzungsbeschluss vor Ablauf der vorgenannten Jahresfrist beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Stadt Creglingen unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, vor Ablauf der vorgenannten Jahresfrist schriftlich oder elektronisch gegenüber der Stadt Creglingen geltend gemacht worden ist (nach § 4 Absatz 4 Satz 2 Nr. 2 GemO).

  Ist eine Verletzung nach § 4 Absatz 4 Satz 2 Nr. 2 GemO geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der Jahresfrist jedermann diese Verletzung geltend machen.

4. Auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen) wird hingewiesen.

5. Auf die Vorschriften des § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) wird hingewiesen.

6. Auf die Vorschriften der §§ 24 bis 28 BauGB (Vorkaufsrecht für die Stadt) wird hingewiesen.

7. Jedermann kann die Sanierungssatzung und die Beurteilungsunterlagen, insbesondere den Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen, gemäß 141 Absatz 1 BauGB, aufgrund derer die Sanierungsatzung beschlossen worden ist, sowie die vorgenannten Vorschriften und Gesetzestexte des Baugesetzbuchs während der üblichen Dienstzeiten im Bürgermeisteramt der Stadt Creglingen, Torstraße 2, 97993 Creglingen, Stadtbauamt, Zimmer Nr. 2.8 einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen (§ 143 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Creglingen, den 20.10.2026

Hehn, Bürgermeister

11. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen und des erarbeiteten Maßnahmen- und gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 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 250,00 € / 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 Creglingen 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 12.784.000 €.

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Stadt Creglingen neben dem 40 %-igen Eigenanteil des Förderrahmens von derzeit 533.333,00 € 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 – einzeln –	TEUR – gesamt –
1. Vorbereitende Untersuchungen		16
2. Weitere Vorbereitung der Sanierung		50
3. Grunderwerbe		865
4. Ordnungsmaßnahmen		3.691
5. Baumaßnahmen		7.962
6. Sonstige Maßnahmen		0
7. Sanierungsträger		250
Sanierungsbedingte Ausgaben Gesamt		**12.834**
II. Sanierungsbedingte Einnahmen	**TEUR – einzeln –**	**TEUR – gesamt –**
Grundstückserlöse / Wertansätze		0
Ausgleichsbeträge		50
Sonstige Einnahmen		0
III. Förderrahmen		12.784
(Nachrichtlich bisher anerkannter Förderrahmen)		1.333

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im jährlich zu erstellenden Sachstandsbericht nach dem Stand der jeweiligen Planungen fortzuschreiben und an das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg über das Regierungspräsidium zu senden. Erforderlichenfalls sind Erhöhungen der Finanzhilfen zu beantragen.

12. Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung für das Gebiet „Tauber / Stadtkern“ vorgeschlagen:

1. Behandlung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Stadt Creglingen, insbesondere Zustimmung zum gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept 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 Durchführungszeitraum.

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 und -webseite).