

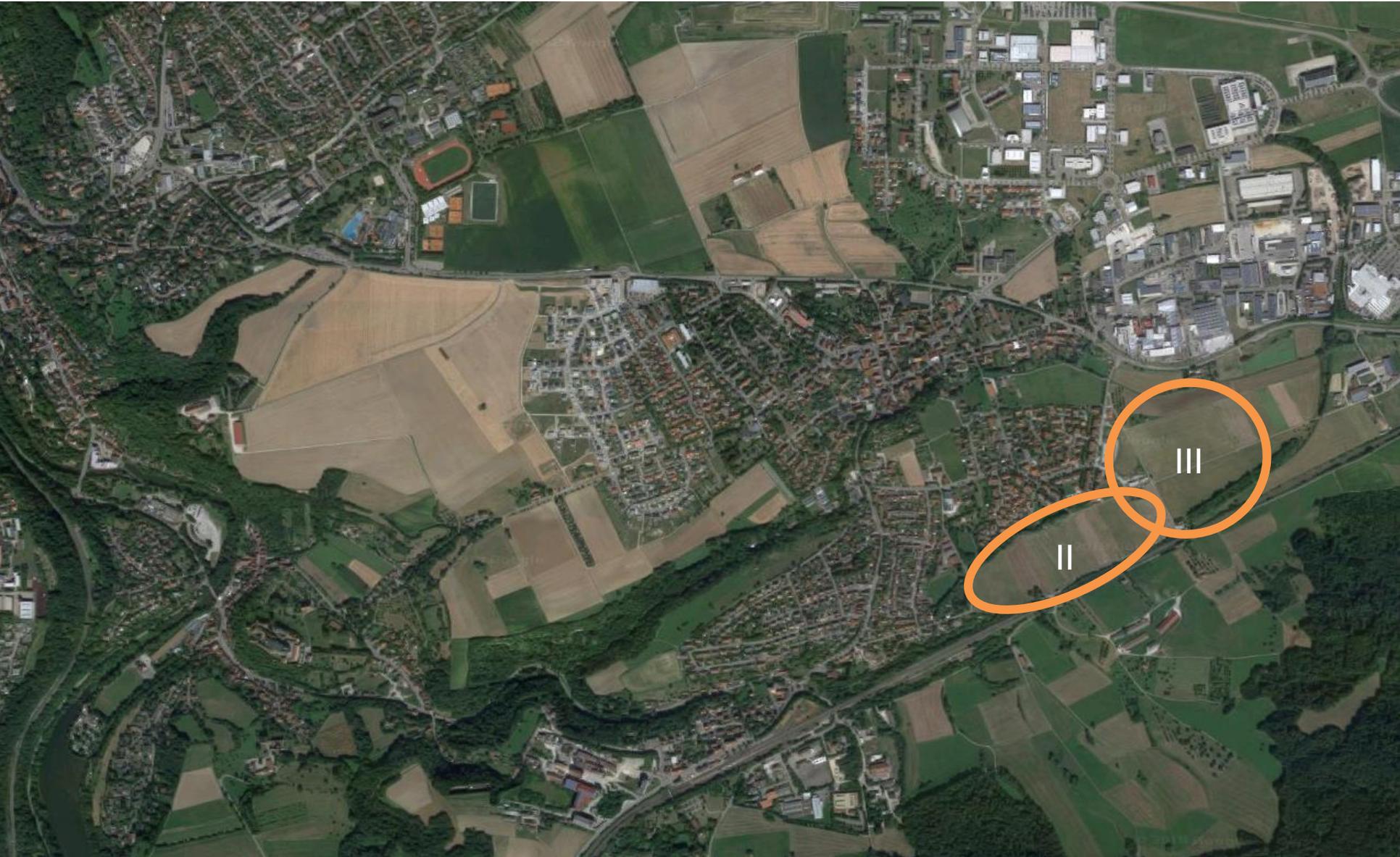


Raum für Menschen

citiplan

Grundwiesen II/III

Städtebaulicher Vorentwurf 25.03.2019



Lage



| | |
|--------------|--|
| Projekt | Machbarkeitsanalyse Schwäbisch Hall - Hessental "Grundwiesen II" |
| Planinhalt | Überlagerung mit rechtskräftigen Bebauungsplan |
| Auftraggeber | Stadt Schwäbisch Hall Gymnasiumsstr. 4 |

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Machbarkeitsstudie

Status Quo

→ Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans erschließen und bebauen

Teiländerung

→ Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans erschließen und bebauen + Anpassungen für differenzierte Bebauung

Überplanung

→ Schemenhafte Darstellung einer möglichen neuen Erschließung und Bebauung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und stadtplanerischer Aspekte



Gegenüberstellung

| Status Quo | Teiländerung | Überplanung |
|--|--|--------------------------------------|
| Fortführen der Gesamtidee | Kleinteiligere Bebauung möglich | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden |
| Sofort bebaubar | Teilweise sofort bebaubar | Klarer Ortsrand |
| Baugrundstücke nicht marktgerecht | Ortsrand nur schwer ablesbar | Reagieren auf Geruchssituation |
| Außenliegende, überdimensionierte Erschließung | Außenliegende, überdimensionierte Erschließung | Schaffen von Nachbarschaften |
| Keine Mischung der Typologien | Keine Qualität im Straßenraum | Bebauungsplanverfahren |



Städtebaulicher Entwurf Ziele

- **Gesamtkonzept Abschnitte II und III**
- **Weniger Verkehrsfläche als im Bestands-Bebauungsplan**
- **Berücksichtigung aktueller Randbedingungen**
- **Zeitgemäßes Portfolio an Wohnformen**
- **Weiterentwicklung des sehr geometrischen Entwurfs**





Leitidee Variante 6



Vorentwurf Variante 2.3



Grünverbindungen V2.3

Flächenermittlung GESAMT

Bruttobauland: 7,7 ha (100%)

Nettobauland: 5,8 ha (75%)

Grünfläche (öffentlich): 0,65 ha (8%)

Verkehrsfläche: 1,3 ha (17%)

Wohneinheiten:
 91 WE EFH / DH
 120 WE MFH
 27 WE/ha

Einwohner:
 536 EW
 70 EW/ha



Kennzahlen Grundwiesen II Gesamt

Flächenermittlung Grundwiesen 3 - Variante 2_3

| | |
|---------------------------------|--|
| <u>Bruttobauland:</u> | 6,6 ha (100%) |
| <u>Nettobauland:</u> | 5,0 ha (76%) |
| <u>Grünfläche (öffentlich):</u> | 0,4 ha (6%) |
| <u>Verkehrsfläche:</u> | 1,2 ha (18%) |
| | |
| <u>Wohneinheiten:</u> | 82 WE EFH / DH 78 WE MFH 24 WE/ha |
| | |
| <u>Einwohner:</u> | 417 EW 63 EW/ha |



Geruchsbelastung



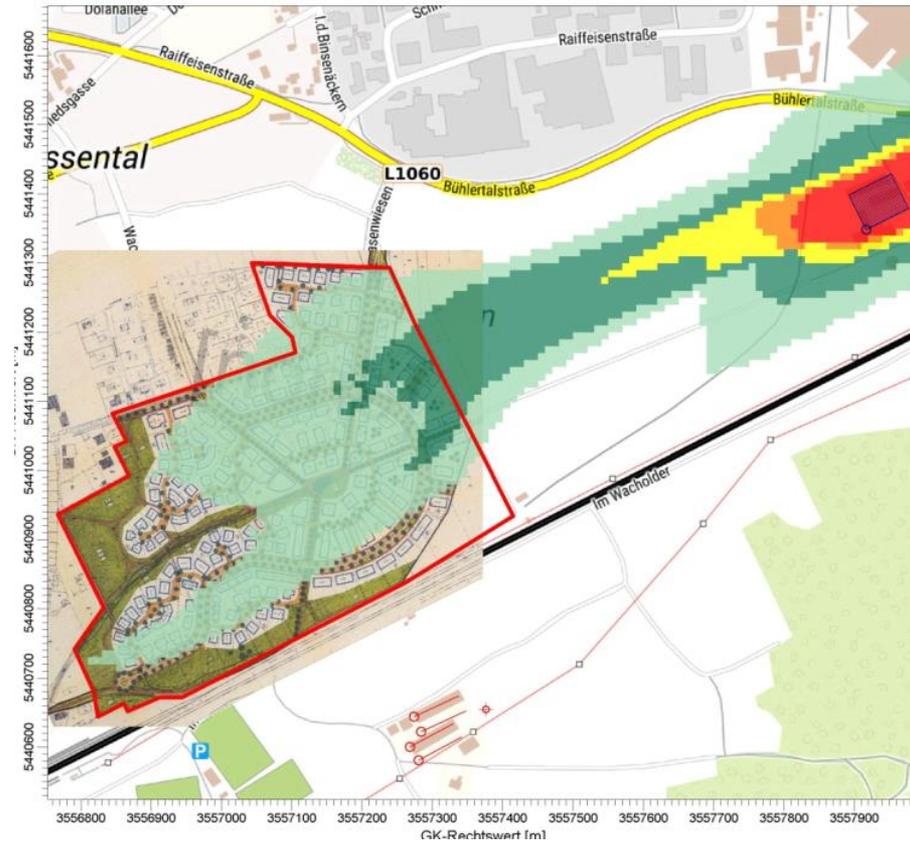


Putenzucht und Pferdehof

Geruchsbelastung

- Geruchsemissionsquellen werden unterschiedlich betrachtet
- Putenzucht über die Geruchswahrnehmung
- Pferdehof über die Geruchsintensität





Putenzucht

„Nach gutachterlicher Auffassung könnten Wahrnehmungshäufigkeiten von ca. 12-13% [...] akzeptiert werden.“

Pferdehof

„..., dass durch die Pferdehaltung keine zusätzlich erheblich belästigende Wirkung...“



Geruchslinien V2.3 Putenzucht

Abwägung Geruchsbelastung

- Geruchsbelastung muss städtebaulich abgewogen werden
- GIRL empfiehlt 10 % der Jahresstunden als Grenzwert,
15 % in der äußersten Gebäudereihe zum Außenbereich
- Gutachten empfiehlt 12,5 % im Übergang zum Außenbereich



Lärmgutachten

- Prüfen der vorhandenen Lärmschutzwand
- Evtl. Nachbesserung an Lärmschutzwand notwendig

- passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan notwendig



Habitatpotenzialanalyse

- Weiterer Untersuchungsbedarf für mehrere europarechtlich geschützte Arten notwendig
- Wird im Zuge der Bebauungsplanänderung durchgeführt



Weiteres Vorgehen

- **Lärmgutachten**
- **Bodengutachten**
- **Artenschutzgutachten**
- **Ergänzung Entwässerungskonzeption**
- **Durcharbeitung Grundwiesen II zum Entwurf**

- **Einstieg Bebauungsplanänderung**
 - **Juli 2019 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**
 - **Sommer 2020 Satzungsbeschluss**





Rückfragen?

Vorentwurf Variante 2.3