



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

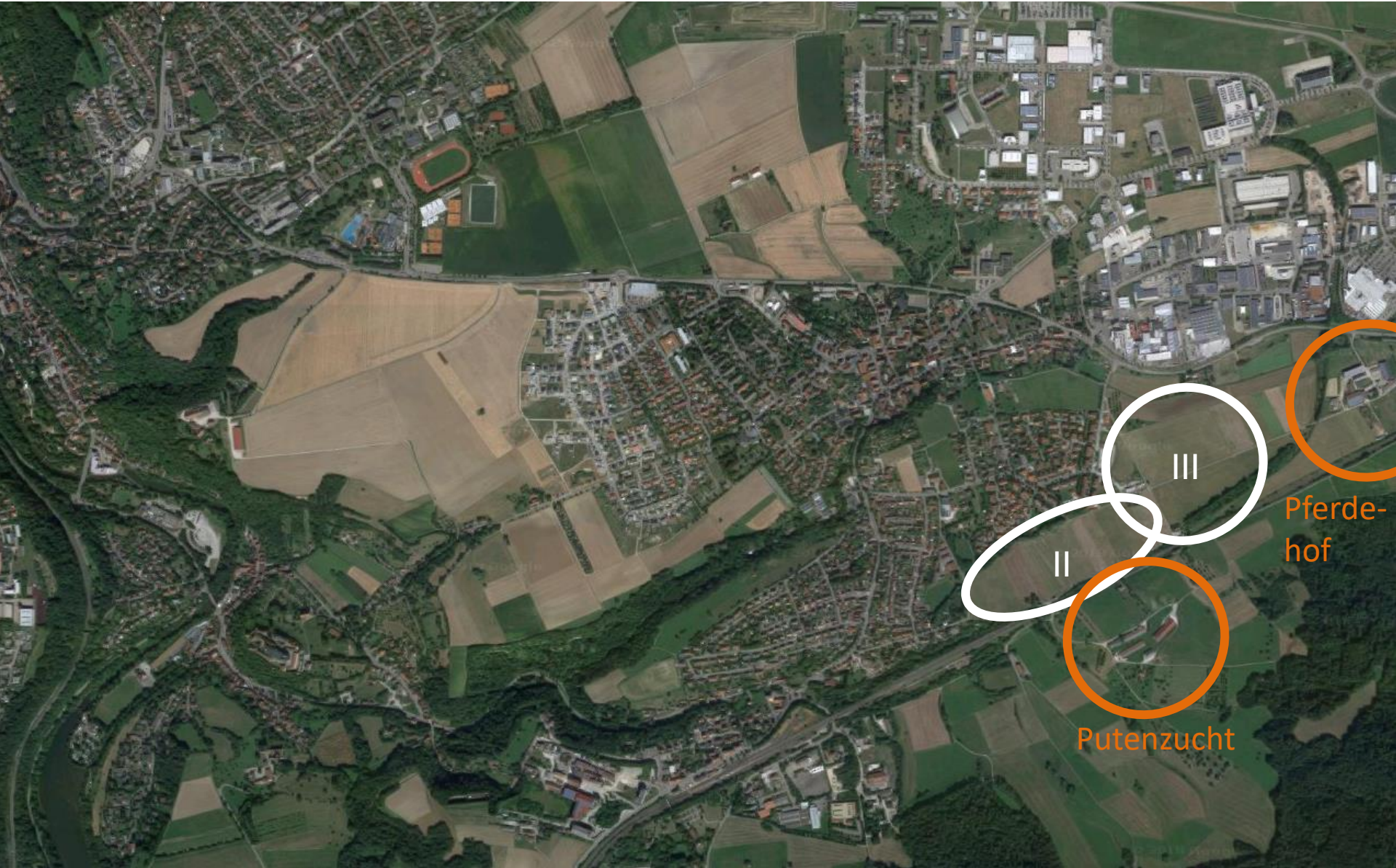
Flächenermittlung Grundwiesen 3 - Variante 2_3

<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



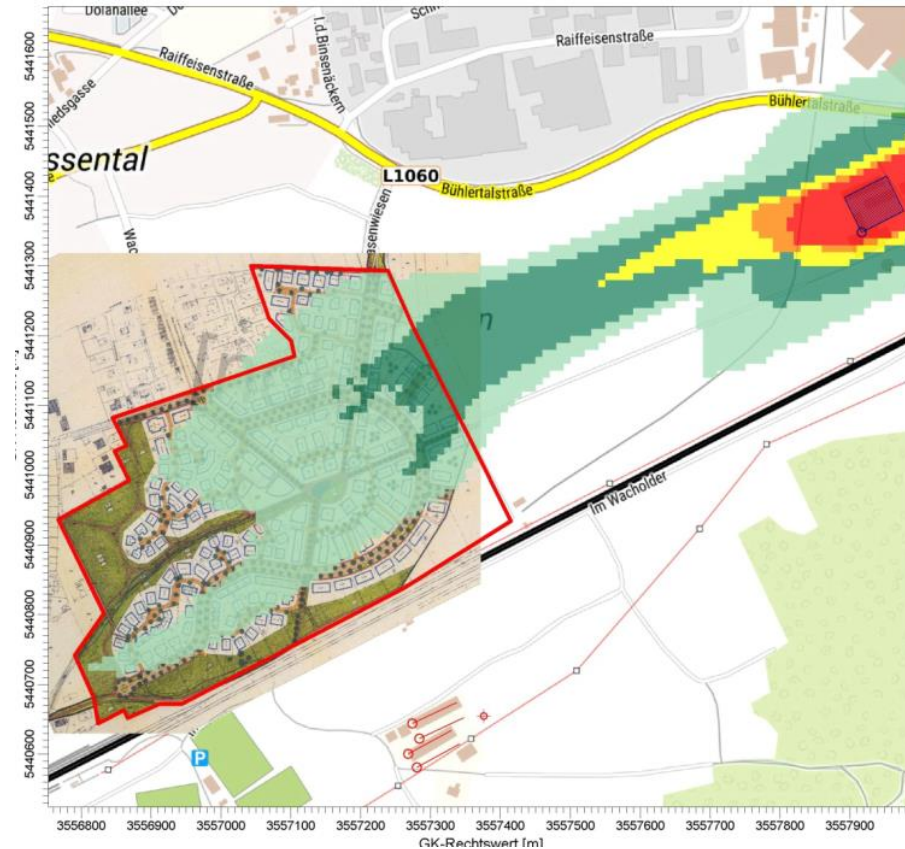


Putenzucht und Pferdehof

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?