UNTERSUCHUNGSBEREICH
"HIRSCHGRABEN / SCHARFES ECK"

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"BAHNHOF SHA NORD"

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"BAHNHOF SHA SÜD"

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
ca. 10,5 ha

0 25 50

Maßstab 1:2000

N

Stadt Schwäbisch Hall

Vorbereitende Untersuchungen
"Sanierungsgebiet Kernstadt Erweiterung:
Bahnhof SHA und Hirschgraben / Scharfes Eck"

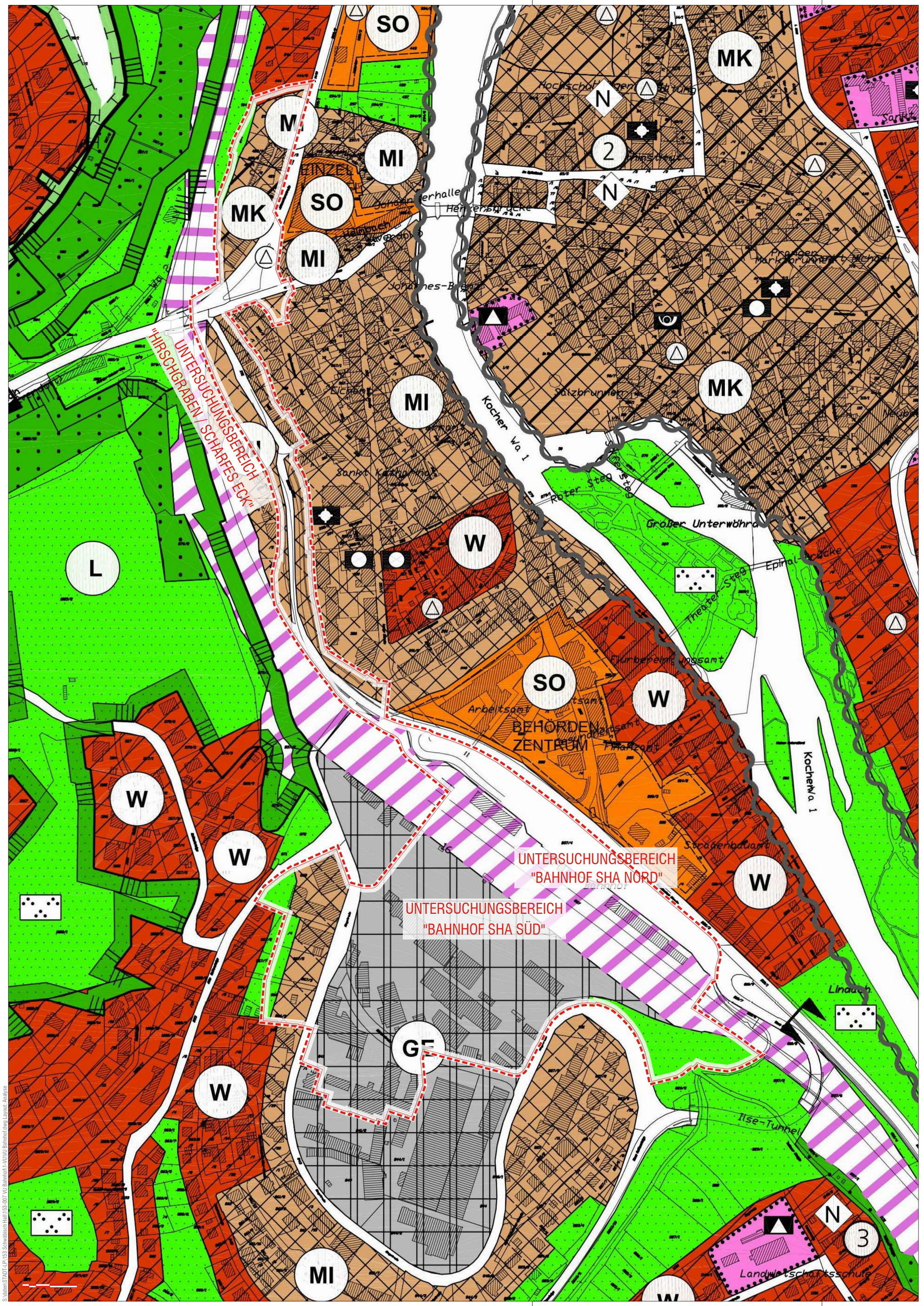
Abgrenzung

Stand 01.08.2014

Plan-Nr. 1-00

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de - info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\153 Schwäbisch Hall\153-007 VU Bahnhof\1-VU\VU Bahnhof.dwg Layout: Analyse



Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Maßstab 1:2000

N

Stadt Schwäbisch Hall

Vorbereitende Untersuchungen
"Sanierungsgebiet Kernstadt Erweiterung:
Bahnhof SHA und Hirschgraben / Scharfes Eck"

Flächennutzungsplan

Stand 22.10.2014

Plan-Nr. 2-00

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de - info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\153 Schwäbisch Hall\153-007 VU Bahnhof\1-VU\VU Bahnhof.dwg Layout: Analyse

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"HIRSCHGRABEN / SCHARFES ECK"

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"BAHNHOF SHA NORD"

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"BAHNHOF SHA SÜD"

0151-01
0151-03
0151-03 / 02
0151-03
0173-02
(25.07.1938)
0174-03
0162-01 / 05

W
SO
MI
GE

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Maßstab 1:2000

N

Stadt Schwäbisch Hall

Vorbereitende Untersuchungen
"Sanierungsgebiet Kernstadt Erweiterung:
Bahnhof SHA und Hirschgraben / Scharfes Eck"

Bestehendes Bauplanungsrecht

Stand 22.10.2014

Plan-Nr. 3-00

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de - info@baldaufarchitekten.de

0 25 50

S:\daten\STADT-LP\153 Schwäbisch Hall\153-007 VU Bahnhof\1-VU\VU Bahnhof.dwg Layout: Analyse

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"HIRSCHGRABEN / SCHARFES ECK"

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"BAHNHOF SHA NORD"

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"BAHNHOF SHA SÜD"

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Bestandsgebäude

0 25 50

Maßstab 1:2000

N

Stadt Schwäbisch Hall

Vorbereitende Untersuchungen
"Sanierungsgebiet Kernstadt Erweiterung:
Bahnhof SHA und Hirschgraben / Scharfes Eck"

Baustruktur

Stand 22.10.2014

Plan-Nr. 4-00

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\153 Schwäbisch Hall\153-007 VU Bahnhof\1-VU\VU Bahnhof.dwg Layout: Analyse

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"HIRSCHGRABEN / SCHARFES ECK"

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"BAHNHOF SHA NORD"

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"BAHNHOF SHA SÜD"

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Kulturdenkmal (D)

Gebäudehöhen

III	Anzahl der Vollgeschoss
SD	Satteldach
WD	Walmdach
PD	Pultdach
FD	Flachdach
TD	Tonnendach
GH 16.0m	Gebäudehöhe Erhebung durch Beurteilung vor Ort

Gebäudezustand
Erhebung nach Begehung und Beurteilung von der Gebäudeaußenseite

- Neubau, guter Bauzustand
- geringe Mängel - modernisierungsrückstand
- deutliche Mängel - modernisierungsbedarf
- substantielle Mängel

Quelle: Wick & Partner 2012 und eigene Aufnahmen

0 25 50

Maßstab 1:2000

N

Stadt Schwäbisch Hall

Vorbereitende Untersuchungen
"Sanierungsgebiet Kernstadt Erweiterung:
Bahnhof SHA und Hirschgraben / Scharfes Eck"

Bausubstanz

Stand 22.10.2014

Plan-Nr. 5-00

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de - info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\153 Schwäbisch Hall\153-007 VU Bahnhof\1-VU\VU Bahnhof.dwg Layout: Analyse

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"HIRSCHGRABEN / SCHARFES ECK"

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"BAHNHOF SHA NORD"

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"BAHNHOF SHA SÜD"

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Nutzung

- Produzierendes Gewerbe, Haller Löwenbräu
- Gaststätte
- Produzierendes Gewerbe, Raiffeisen
- Einzelhandel, Raiffeisenmarkt
- Büronutzung
  BAG Hohenlohe, R+V Versicherung
- Handwerk / Seminarnutzung
  Fränkische Werkstätten, Obersontheim
- Bahnhof Schwäbisch Hall
- Lagernutzung, Ebel Möbeltransporte
- Lagernutzung, Gras Siegloch
- Vereinsnutzung, Motorradclub
- Lagernutzung, Wenig + Wolf
- Produziemdes Gewerbe, Häsele
- Lagernutzung, Umeg
- Wohnnutzung
- Einzelhandel, Grillzubehör
- Büro-, Werkstattnutzung, Eichamt
- Gartenhütte, Lagernutzung
- Garagen
- Leerstand

Quelle: Wick & Partner 2012 und eigene Aufnahmen

Maßstab 1:2000

N

0 25 50

Stadt Schwäbisch Hall

Vorbereitende Untersuchungen
"Sanierungsgebiet Kernstadt Erweiterung:
Bahnhof SHA und Hirschgraben / Scharfes Eck"

Bestehende Nutzungen

Stand 22.10.2014

Plan-Nr. 6-00

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de - info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\153 Schwäbisch Hall\153-007 VU Bahnhof\1-VU\VU Bahnhof.dwg Layout: Analyse

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"HIRSCHGRABEN / SCHARFES ECK"

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"BAHNHOF SHA NORD"

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"BAHNHOF SHA SÜD"

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

0 25 50

Maßstab 1:2000

N

Stadt Schwäbisch Hall

Vorbereitende Untersuchungen
"Sanierungsgebiet Kernstadt Erweiterung:
Bahnhof SHA und Hirschgraben / Scharfes Eck"

Schwarzplan

Stand 22.10.2014

Plan-Nr. 7-00

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de - info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\153 Schwäbisch Hall\153-007 VU Bahnhof\1-VU\VU Bahnhof.dwg Layout: Analyse

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"HIRSCHGRABEN / SCHARFES ECK"

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"BAHNHOF SHA NORD"

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"BAHNHOF SHA SÜD"

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

- Eigentum Stadt und städtt. Töchter
- Eigentum privat
- Eigentum Deutsche Bahn Netz AG
- Eigentum Bundesstraßenverwaltung
- Eigentum Stadt + Verein

Maßstab 1:2000

N

0 25 50

Stadt Schwäbisch Hall

Vorbereitende Untersuchungen
"Sanierungsgebiet Kernstadt Erweiterung:
Bahnhof SHA und Hirschgraben / Scharfes Eck"

Eigentumsverhältnisse

Stand 22.10.2014

Plan-Nr. 8-00

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\153 Schwäbisch Hall\153-007 VU Bahnhof\1-VUVU Bahnhof.dwg, Layout: Analyse

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"HIRSCHGRABEN / SCHARFES ECK"

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"BAHNHOF SHA NORD"

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"BAHNHOF SHA SÜD"

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

0 25 50

Maßstab 1:2000

N

Stadt Schwäbisch Hall

Vorbereitende Untersuchungen
"Sanierungsgebiet Kernstadt Erweiterung:
Bahnhof SHA und Hirschgraben / Scharfes Eck"

Verkehrs- und Grünflächen

Stand 22.10.2014

Plan-Nr. 9-00

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de - info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\153 Schwäbisch Hall\153-007 VU Bahnhof\1-VU\VU Bahnhof.dwg Layout: Analyse

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"HIRSCHGRABEN / SCHARFES ECK"

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"BAHNHOF SHA NORD"

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"BAHNHOF SHA SÜD"

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Bushaltestelle

Straßen mit Fahrbeziehungen
Richtung Norden und Osten

Straßen mit Fahrbeziehungen
Richtung Süden und Westen

Fußweg

Öffentliche Stellplätze

0 25 50

Maßstab 1:2000

N

Stadt Schwäbisch Hall

Vorbereitende Untersuchungen
"Sanierungsgebiet Kernstadt Erweiterung:
Bahnhof SHA und Hirschgraben / Scharfes Eck"

Bestehende Erschließung

Stand 22.10.2014

Plan-Nr. 10-00

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de - info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\153 Schwäbisch Hall\153-007 VU Bahnhof\1-VU\VU Bahnhof.dwg Layout: Analyse

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"HIRSCHGRABEN / SCHARFES ECK"

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"BAHNHOF SHA NORD"

UNTERSUCHUNGSBEREICH
"BAHNHOF SHA SÜD"

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Fußgänger - Engstelle

Fußgänger - Fehlende Querungshilfe / Mangelhafte Wegebeziehungen

MIV - Mangelhafte Fahrbeziehungen

MIV - Bestehender Stellplatzdruck

Öffentlicher Raum - Belagsschäden / fehlende Beläge

Öffentlicher Raum - Störende Belagswechsel

Öffentlicher Raum - Gestaltungsdefizite

1 Emitierender Lärm von den Fränkischen Werkstätten

2 Emitierender Lärm Raiffeisen während der Erntezeit

3 Emitierender Lärm Kfz Kunden Einzelhandel (Raiffeisenmarkt)

4 Emitierender Lärm der Lüftlungsanlage

5 Emitierender Lärm der Getränkelagerflächen

6 Emitierender Lärm der Bahnlinie sowie Erschütterungseinwirkungen

7 Eingeschränkte Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Neue Reifensteige / Steinbacher Straße

8 Eingeschränkte Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Ringstraße / Neue Reifensteige

9 Topografische Tallage des Untersuchungsgebietes

Quelle: Wick & Partner 2012

Maßstab 1:2000

0 25 50

Stadt Schwäbisch Hall

Vorbereitende Untersuchungen
"Sanierungsgebiet Kernstadt Erweiterung:
Bahnhof SHA und Hirschgraben / Scharfes Eck"

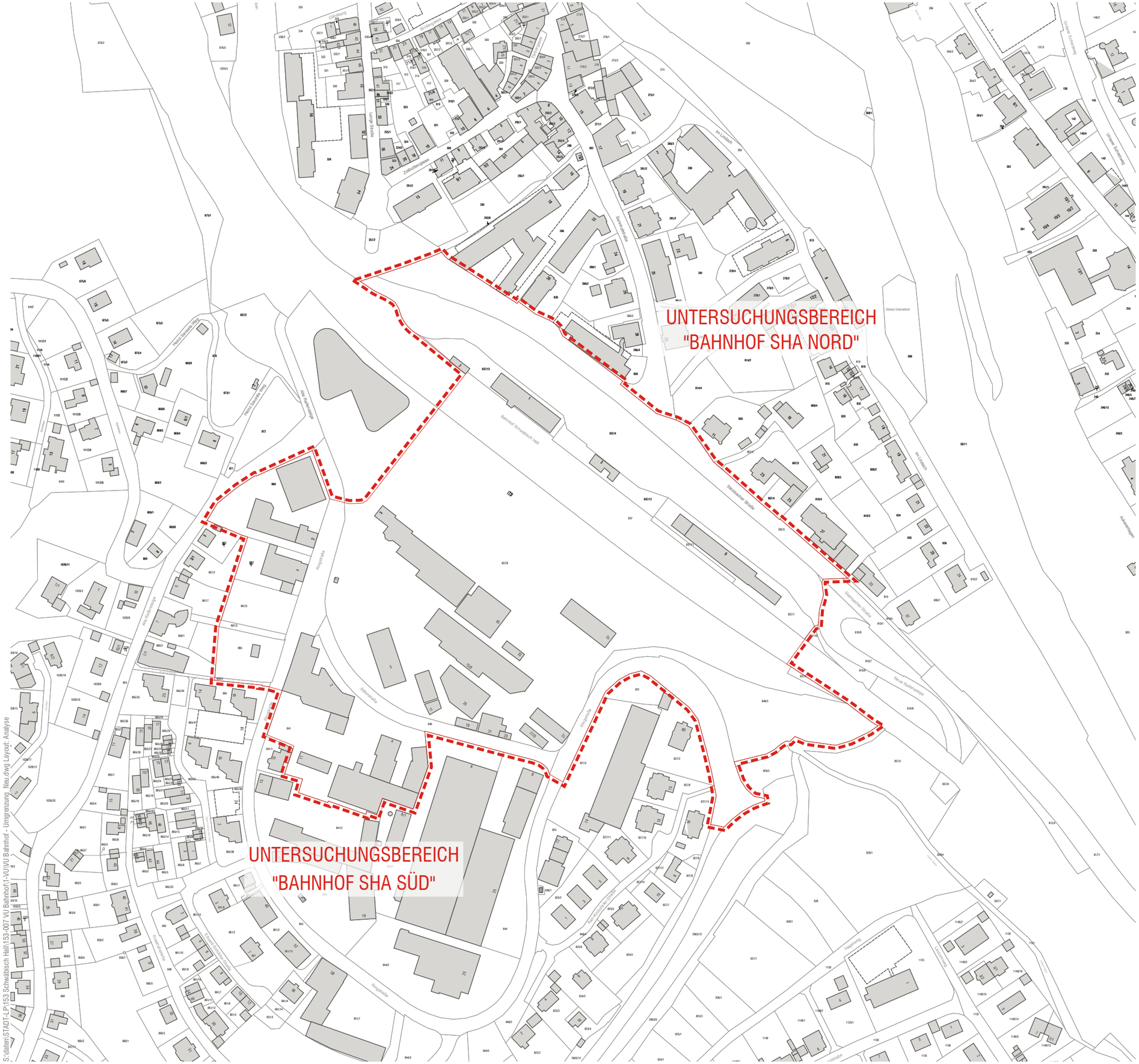
Bestehende Konflikte

Stand 22.10.2014

Plan-Nr. 11-00

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de - info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\153 Schwäbisch Hall\153-007 VU Bahnhof\1-VU\VU Bahnhof.dwg Layout: Analyse



S:\daten\STADT-LP\153 Schwäbisch Hall\153-007 VU Bahnhof\1-VU\VU Bahnhof - Umgrenzung_Neu.dwg Layout: Analyse

Abgrenzung förmlich
festzusetzendes Sanierungsgebiet

Größe ca. 9 ha

Maßstab 1:2500

N

Stadt Schwäbisch Hall

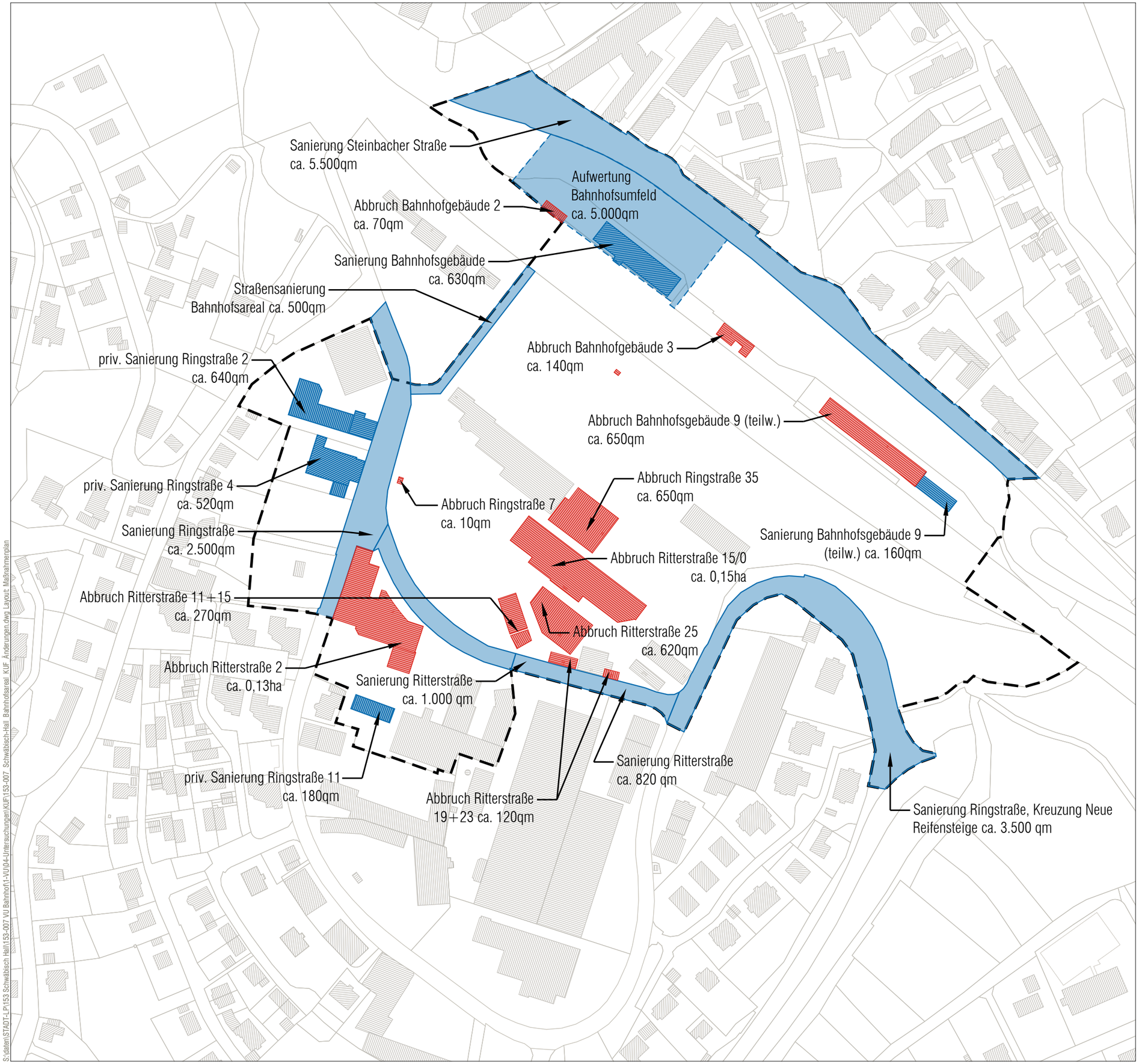
Vorbereitende Untersuchungen
"Sanierungsgebiet Kernstadt Erweiterung:
Bahnhof SHA und Hirschgraben / Scharfes Eck"

Abgrenzung förmlich festzusetzendes Sanierungsgebiet

Stand 27.07.2016

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de



LEGENDE

Abbruch

Sanierung

Maßstab 1:2000

N

Stadt Schwäbisch Hall

Maßnahmenplan

Abbruch und Sanierung

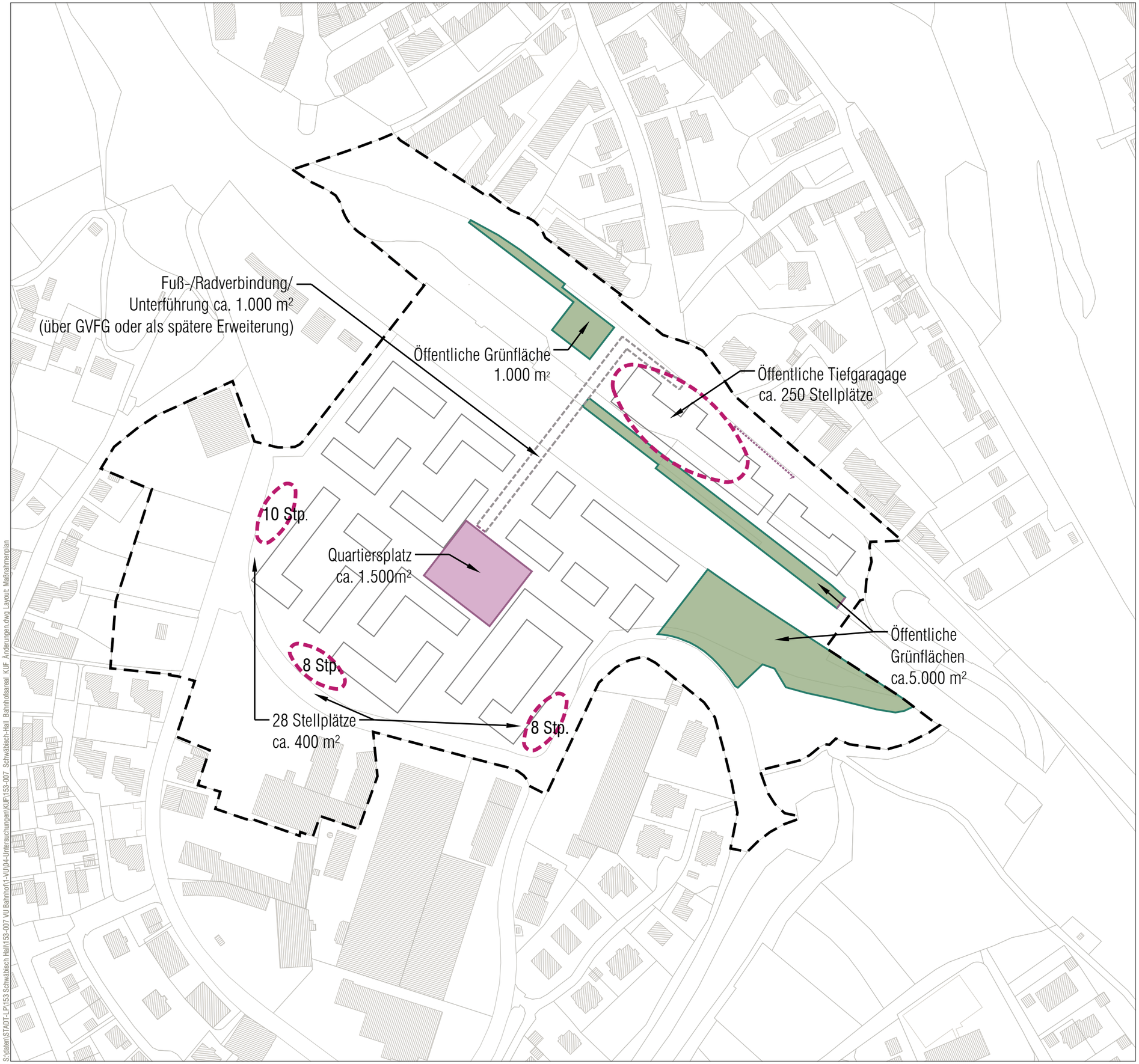
"VU Bahnhofsareal"

25.10.16

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\153 Schwäbisch Hall\153-007 VU Bahnhof\1-VU\04-Untersuchungen\KUF\153-007_Schwäbisch-Hall_Bahnhofsareal_KUF_Änderungen.dwg Layout: Maßnahmenplan



LEGENDE

- Neubau Gebäude
- Grünzug
- Neubau öffentlich

Maßstab 1:2000

N

Stadt Schwäbisch Hall

Abgrenzungsplan

Schaffung und Entwicklung

"VU Bahnhofsareal"

25.10.16

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\153 Schwäbisch Hall\153-007 VU Bahnhof\1-VU\04-Untersuchungen\KUF\153-007_Schwäbisch-Hall_Bahnhofsareal_KUF_Änderungen.dwg, Layout: Maßnahmenplan