

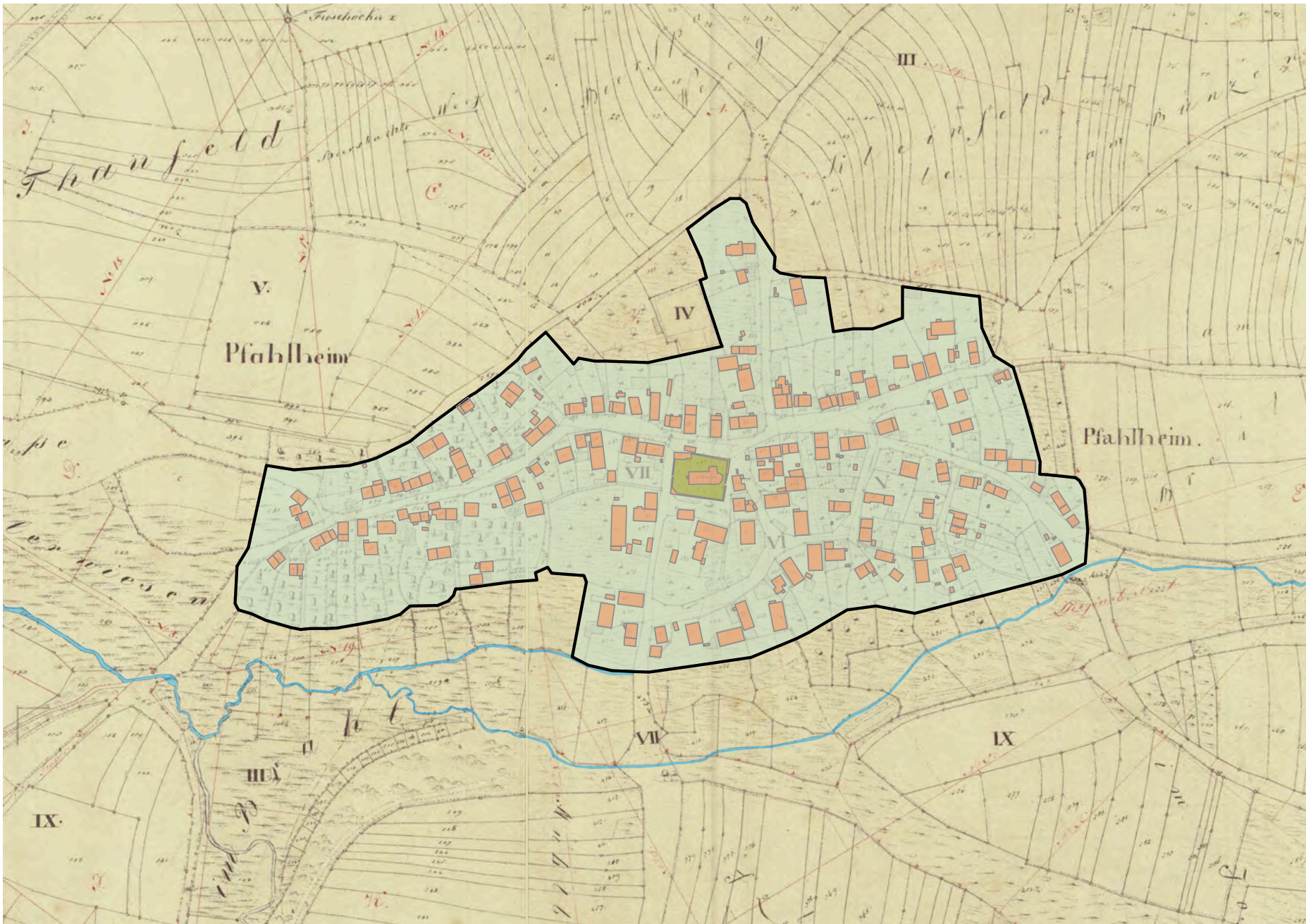
05.04.2022

**Vorstellung
Innerörtliches Entwicklungskonzept
Pfahlheim**

RBM Armin May
Freier Architekt und Stadtplaner

Planerisches Konzept für die innerörtliche Wohnbauentwicklung

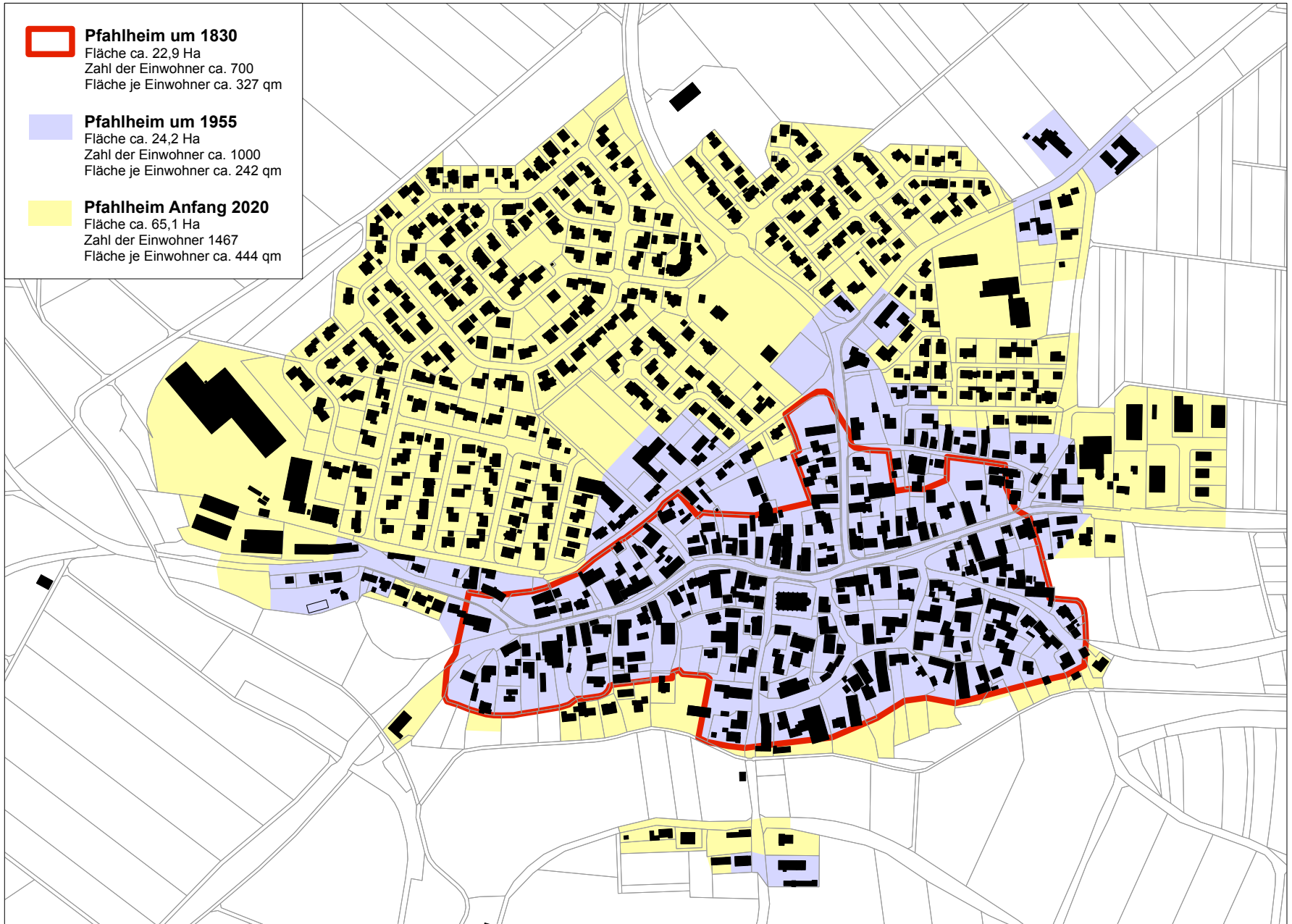
Bestandsaufnahme + Maßnahmenplan





Pfahlheim um 1830
 Fläche ca. 22,9 Ha
 Zahl der Einwohner ca. 700
 Fläche je Einwohner ca. 327 qm

Pfahlheim um 1955
 Fläche ca. 24,2 Ha
 Zahl der Einwohner ca. 1000
 Fläche je Einwohner ca. 242 qm

Pfahlheim Anfang 2020
 Fläche ca. 65,1 Ha
 Zahl der Einwohner 1467
 Fläche je Einwohner ca. 444 qm



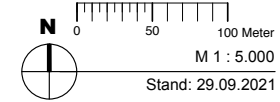
Legende:

 Wohnbauflächen, vorh./ gepl.	 Waldflächen	 Kirchliche Einrichtg.	 Kindergarten
 Gemischte Bauflächen, vorh./ gepl.	 Landwirtschaftliche Flächen	 Öffentl. Verwaltung	 Kinderspielplatz
 Gewerbebauflächen, vorh./ gepl.	 Gewässer	 Schule	 Obstbaumwiese
 Gemeinbedarfsflächen	 Überschwemmungsflächen	 Turn-/ Festhalle	 Friedhof
 Öffentliche Grünflächen, vorh./ gepl.	 Hauptverkehrsstraßen, vorh.	 Feuerwehr	 Freibad
		 Sportliche Einrichtg.	 Trafostation

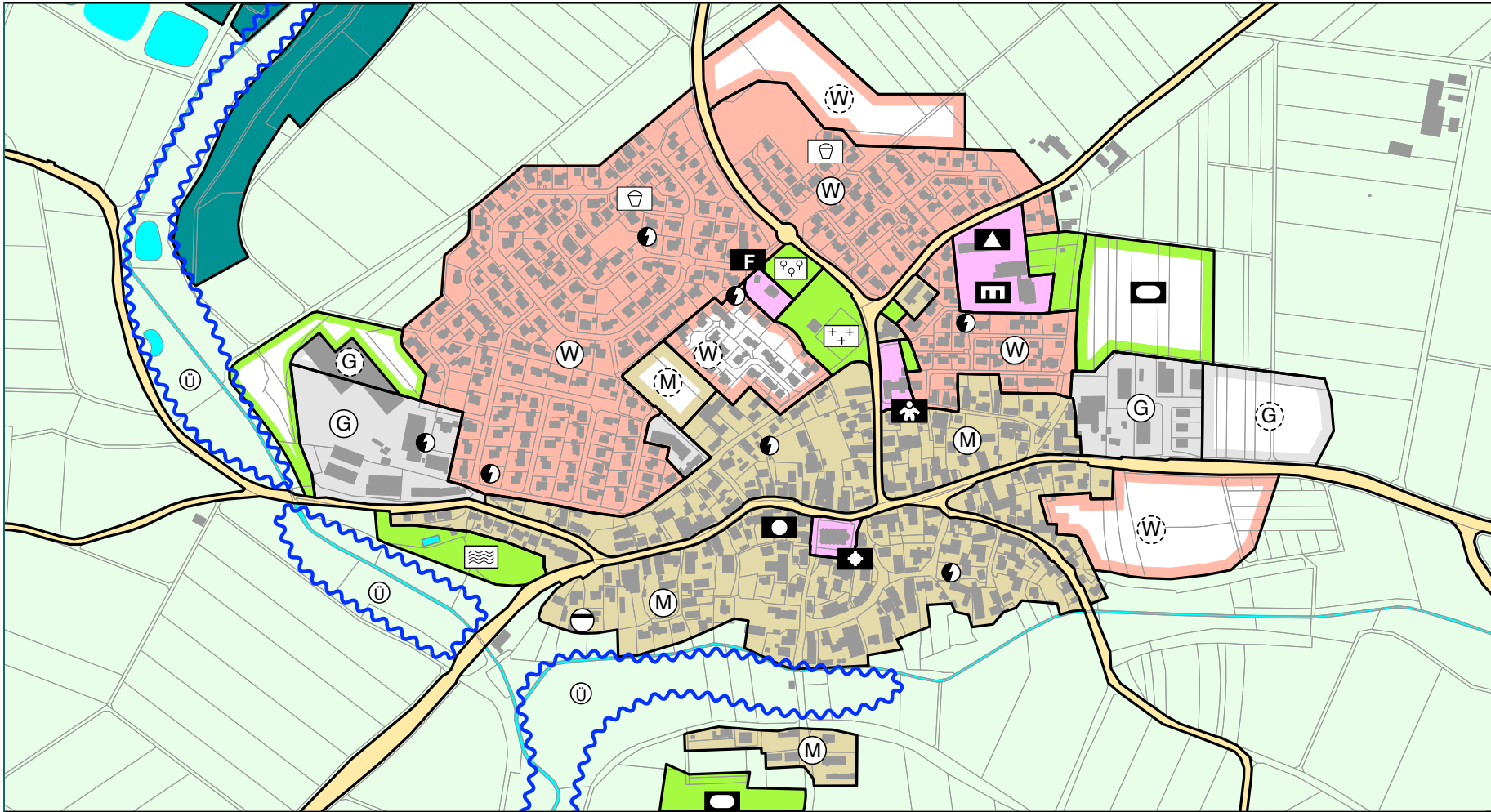


INNERÖRTLICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT
PFAHLHEIM






BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.1









AUSZUG AUS DEM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Legende:

-  Abgrenzung der best. Wohnbauflächen und der best. gemischte Bauflächen laut FNP sowie der gepl. Wohnbauflächen - soweit bereits realisiert.
-  Abgrenzung der gepl. Bauflächen laut FNP - gepl. Nutzung gemäß Planeinschrieb
-  Gebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen (ohne den Baulinienplänen im Ortskern)
-  Gebiete mit rechtskräftigen Abrundungssatzungen
-  Restkapazitäten für Wohngebäude in Bebauungsplangebietern aber außerhalb des Untersuchungsgebiets

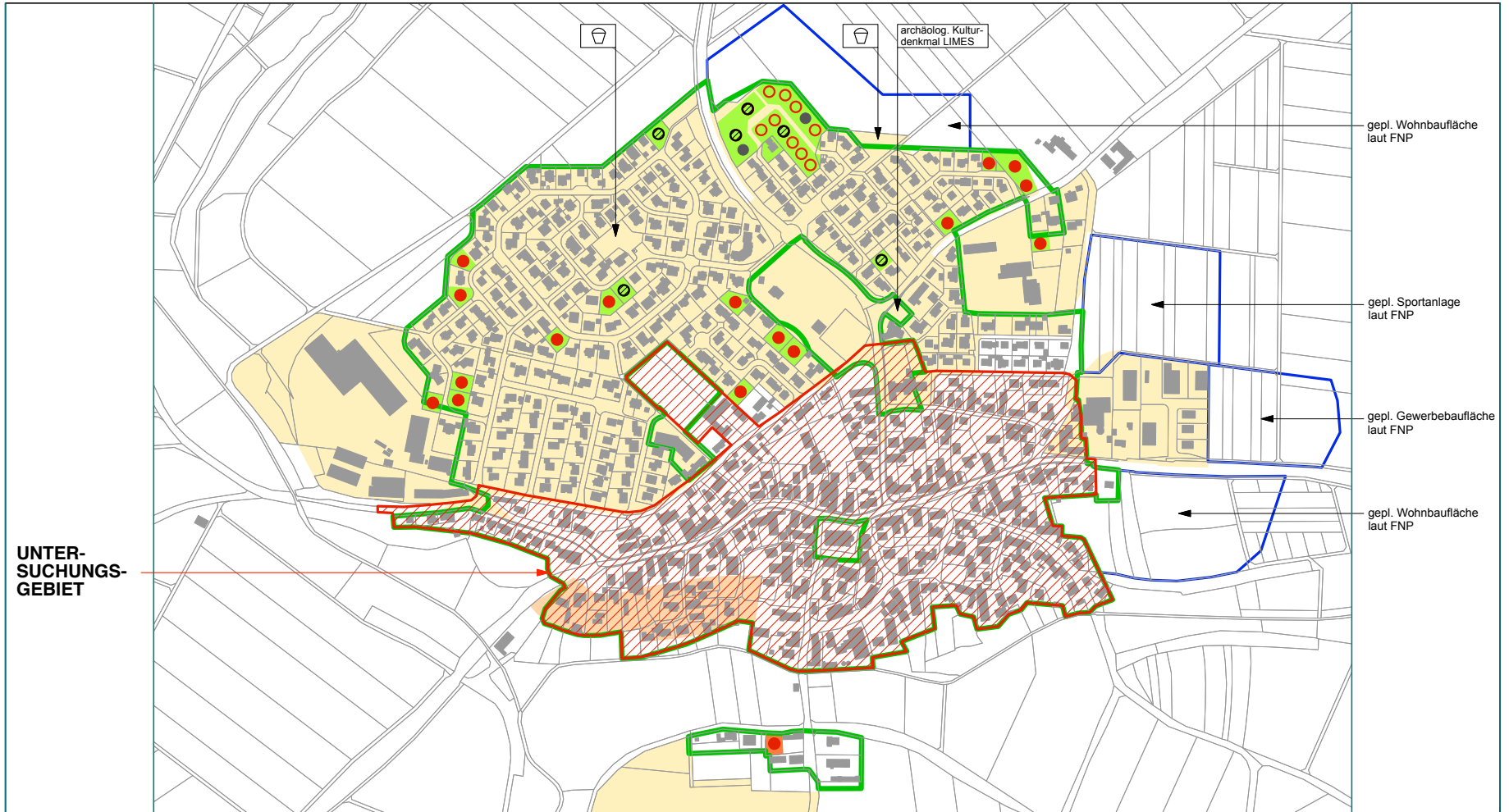
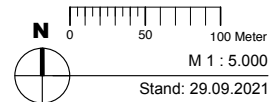
-  Restkapazitäten für Wohngebäude außerhalb von Bebauungsplangebietern und außerhalb des Untersuchungsgebiets aber im Innenbereich
-  Mögliche Ein- bzw. Zweifamilienhäuser auf Grundstücken außerhalb des Untersuchungsgebiets (je Punkt ein Objekt) - ohne Bauzwang
-  Wie vorstehend, jedoch mit Bauzwang (ehem. städt. Grundstücke, die verkauft sind und in den nächsten 1 - 2 Jahren bebaut werden dürften)
-  Baurechtlich bereits genehmigte, jedoch noch nicht begonnene Ein- bzw. Zweifamilienhäuser. Unter diesen auch Mehrfamilienhäuser
-  Begonnene oder fertig gestellte Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, jedoch noch nicht eingemessen. Unter diesen auch Mehrfamilienhäuser
-  Untersuchungsgebiet









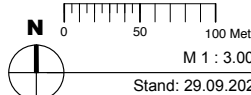


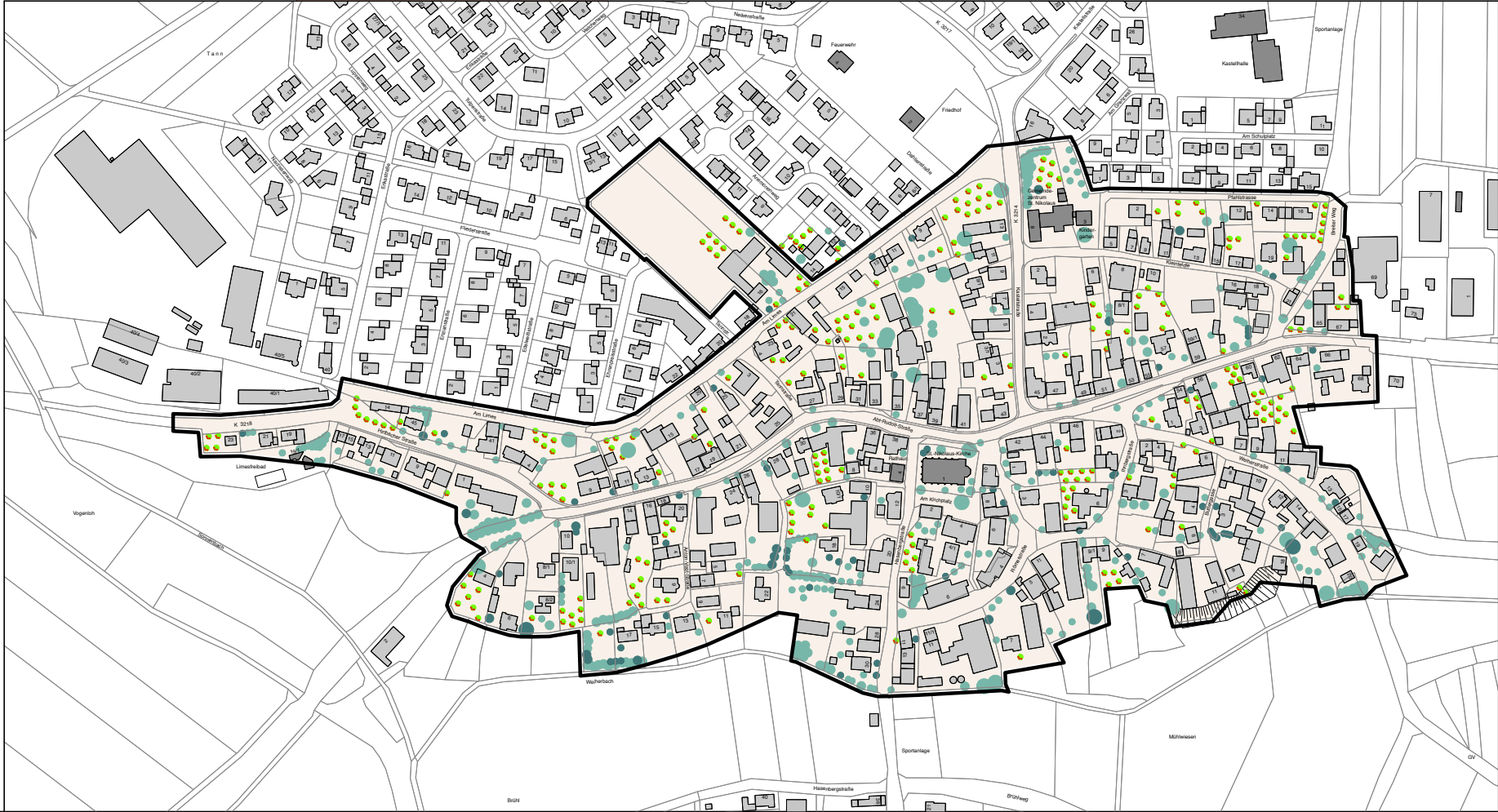
INNERÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT PFAHLHEIM

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.2






GEBIETE MIT BEBAUUNGSPLÄNEN UND DEREN RESTKAPAZITÄTEN UNTERSUCHUNGS- GEBIET




<p>Legende:</p> <ul style="list-style-type: none">  Untersuchungsgebiet  Zusammenhängende Laubholzbestände  Zusammenhängende Nadelholzbestände  Größere Laubbäume und Baumgruppen  Größere Nadelbäume und Baumgruppen  Streuobstbestände 	 Sehr steile Hangbereiche (nicht oder nur bedingt bebaubar)		<p>INNERÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT PFAHLHEIM</p> <hr/> <p>BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.3</p> <p>GRÜN- UND FREIFLÄCHENSTRUKTUREN IM UNTERSUCHUNGSGBEIT</p>
		 <p>0 50 100 Meter M 1 : 3.000 Stand: 29.09.2021</p>	



Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Landwirtschaft im Haupterwerb
-  Landwirtschaft im Nebenerwerb
- mit Tierhaltung und Ackerbau
-  Landwirtschaft im Nebenerwerb
- nur Ackerbau
-  Pferdehalter

 Flächen im Untersuchungsgebiet, in denen lt. Gutachten*) die Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden 10 % überschreitet und deshalb mit landwirtschaftlichen Geruchsbelastungen zu rechnen ist (Stand 8.6.2021). Nördlich der grün gestrichelten Linie beträgt die Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden unter 10 %.

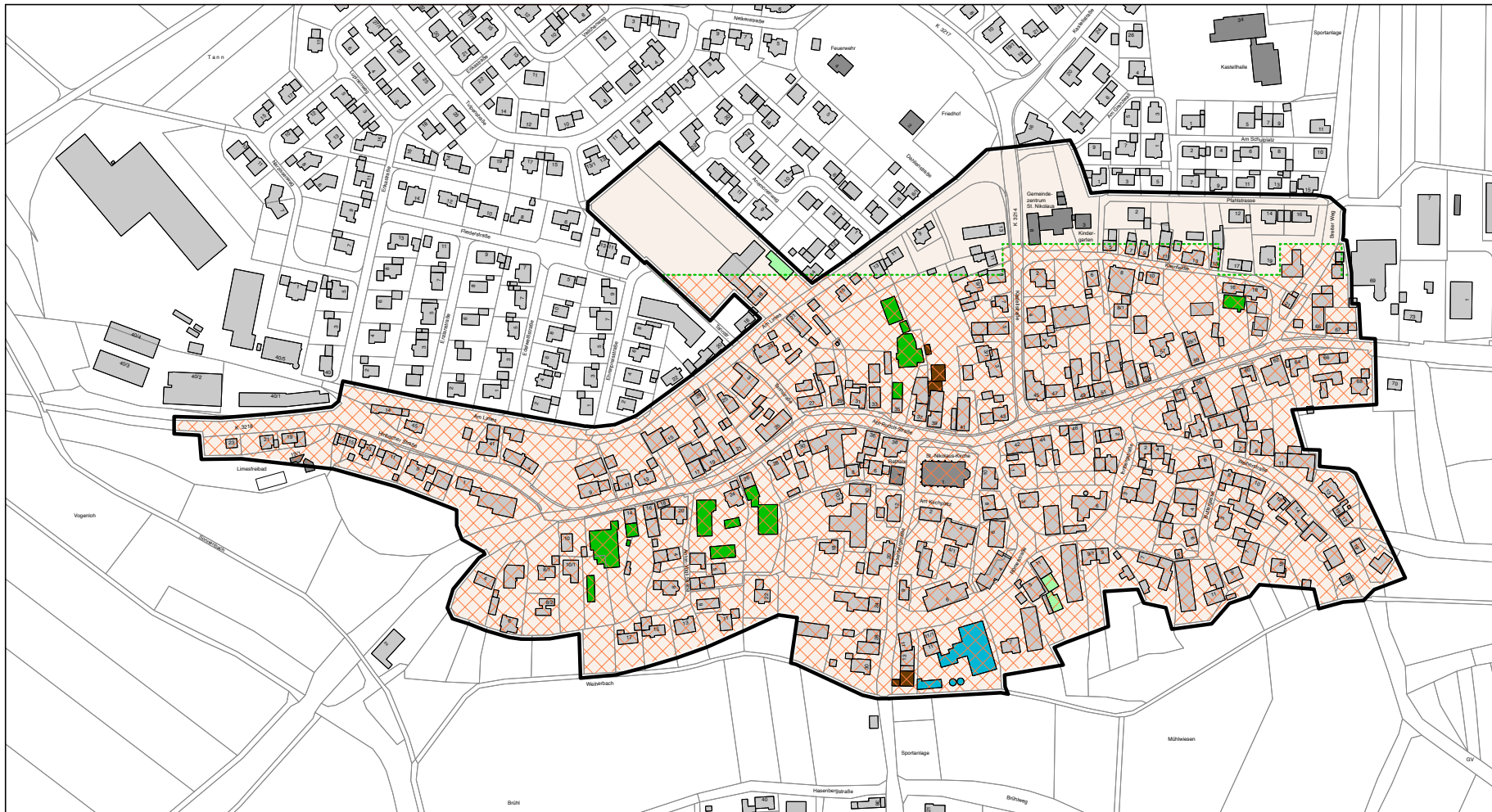
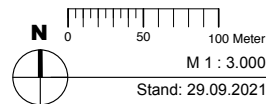
*) "Ellwangen-Pfahlheim Geruchsgutachten" des Ing.-Büros Müller-BBM, Karlsruhe, Stand 8.6.2021



INNERÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT PFAHLHEIM

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.4

LANDWIRTSCHAFT IM UNTERSUCHUNGSGBIET



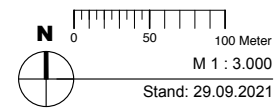
Legende:

- Untersuchungsgebiet
- Öffentliche Gebäude und Einrichtungen im Untersuchungsgebiet wie folgt: (sowie weitere - nicht erfasste - außerhalb)
- A** Limesfreibad
- B** Rathaus Pfahlheim
- C** Kath. Kirche St. Nikolaus
- D** Kath. Pfarramt
- E** Kath. Gemeindezentrum St. Nikolaus / Kath. Kindergarten

- F** Städtischer Kindergarten
- Geschäfte und Gewerbebetriebe - im Untersuchungsgebiet - wie folgt: (sowie weitere - nicht erfasste - außerhalb)
- 1 + 2** Flaschnereien
- 3** Tierbedarfshändler
- 4** Raumausstatter
- 5** Gasthaus + Metzgerei "Grüner Baum"
- 6** Bankfiliale + Versicherungsagentur
- 7** Metzgerei

- 8** Busunternehmen
- 9 + 10** Bäckereifilialen
- 11** Reinigung
- 12** Heizungs- und Lüftungsunternehmen
- 13** Gasthaus "Kronenstübe"
- 14** Ferienhaus "Maria"
- 15** Pizza-Lieferdienst "Da Silvana"
- 16** Maler- und Lackierbetrieb
- 17** Nutztierhändler

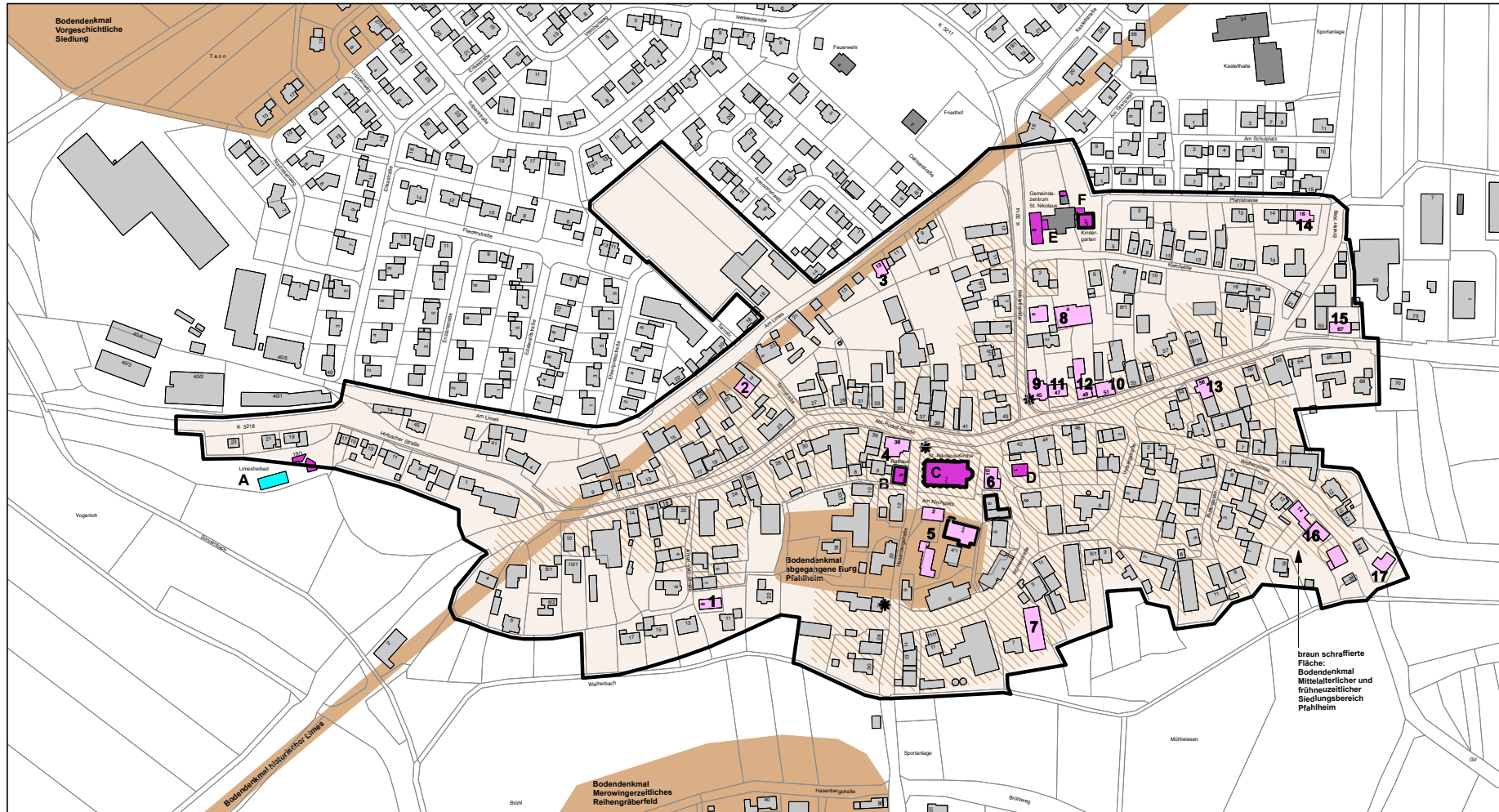
- Denkmalgeschützte Gebäude (gemäß Textteil)
- * Denkmalgeschützte Objekte (gemäß Textteil)
- Kartierung der bekannten Bodendenkmäler (ihre tatsächliche Zahl kann höher sein)



INNERÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT PFAHLHEIM

BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.5

DENKMALSCHUTZ, ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN UND GEWERBEBERTIEBE



braun schraffierte Fläche:
Bodendenkmal
Mittelalterlicher und
frühneuzeitlicher
Siedlungsbereich
Pfahlheim

Legende:

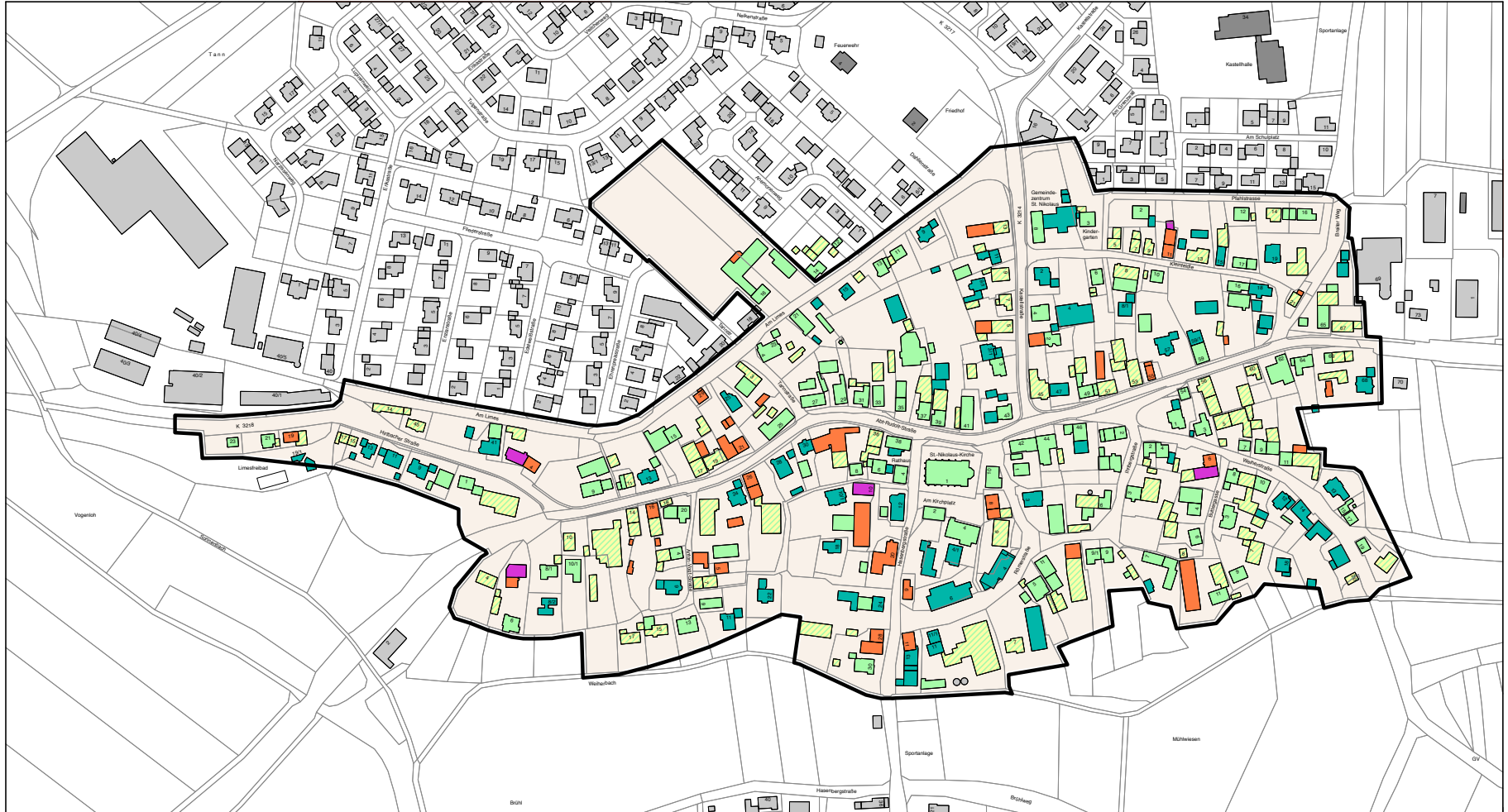
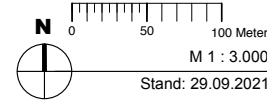
- Untersuchungsgebiet
- Neue oder gleichwertig renovierte Bausubstanz
- Gute / ordentliche Bausubstanz
- Mit größeren Mängeln behaftete Bausubstanz
- Baufällige und abrisswürdige Bausubstanz



**INNERÖRTLICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT
PFAHLHEIM**

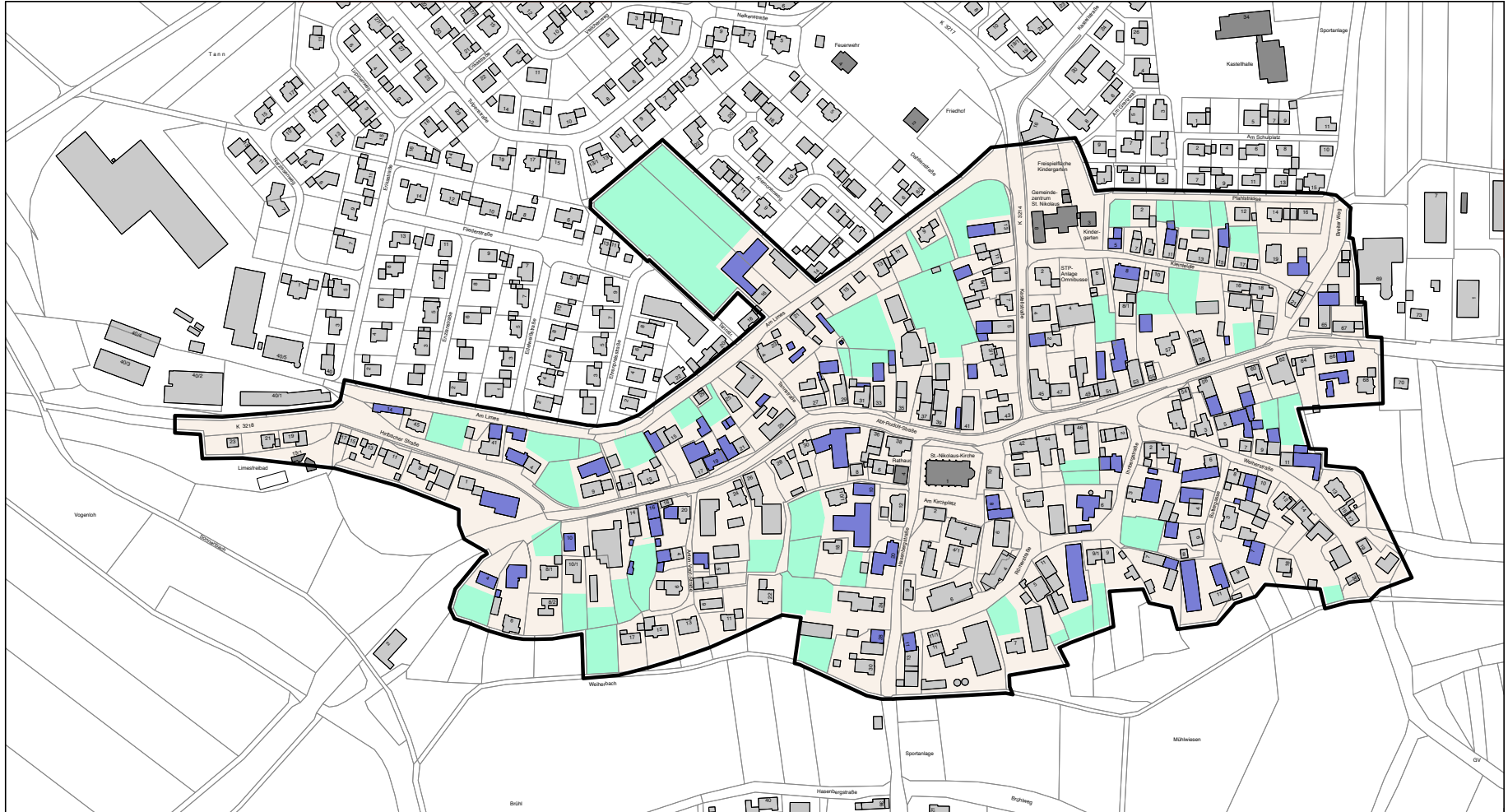
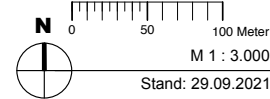
BESTANDSERHEBUNG - Plan 3.6

**ZUSTAND DER BAUSUBSTANZ
IM UNTERSUCHUNGSGEBIET**








Legende:



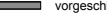
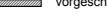
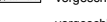
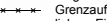

- Untersuchungsgebiet
- Freiflächen im Untersuchungsgebiet
- Leer stehende oder wenig genutzte Gebäude, potenziell umnutzbar oder durch Neubauten ersetzbar



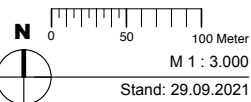
Legende:

-  Untersuchungsgebiet
-  Nachverdichtung (NV1 - NV20)
-  Nachverdichtung
Innerörtliches Potenzial im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes (unter Vorbehalt der Einzelfallprüfung)
-  Neuordnung (NO1 - NO18)
-  Neuordnung
Innerörtliches Potenzial im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes (unter Vorbehalt der Einzelfallprüfung)
-  Umnutzung (U1 + U2)
-  Umnutzung
Innerörtliches Potenzial im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes (unter Vorbehalt der Einzelfallprüfung)

-  Südlich der grün gestrichelten Linie ist mit landwirtschaftlichen Geruchsbelastungen zu rechnen (vgl. Plan 3.4)
-  sehr steile Hangbereiche (nicht oder nur bedingt bebaubar)
-  Mögliche Gebäudeanordnung (schematisch)
Zur Unterscheidung der Zahl der Vollgeschosse wurden eingeschossige Bauten ohne, zweigeschossige mit Giebeln dargestellt.
Eingeschossige Einfamilienhäuser (11,5 / 9,0 m, Wohnfläche 130 qm) mit Doppelgaragen (6,0 / 6,0 m) oder
Geschosswohnungsbauten mit zwei Vollgeschossen (Nettowohnfläche durchschnittlich 30 qm je breite Gaube 3 Wohnstellen).
Sowohl die Parkierung in einer Tiefgarage vorgeschlagen wird, ist eine mögliche Zufahrt (TGA) dargestellt.
-  in gepl. / best. Gebäude integrierte Doppelgarage (L, B 6,0 m / 6,0 m - gestrichelt dargestellt)
-  vorgeschlagene private Stellplatzanlage

-  Bebauung der Fläche erfordert voraussichtl. die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Klärung immissionsschutzrechtl. Fragen
-  Abriss bestehender Gebäude
-  vorgeschlagene öffentl. Erschließungsstraßen
-  vorgeschlagene private Erschließungswege
-  vorgeschlagenes Überfahrtsrecht
-  vorgeschlagene neue Grenzen bzw. Grenzaufhebungen zwischen unterschiedlichen Eigentümern
-  Verwirklichung der Maßnahme erfordert mind. 2 bzw. 3 bzw. 4 private Eigentümer

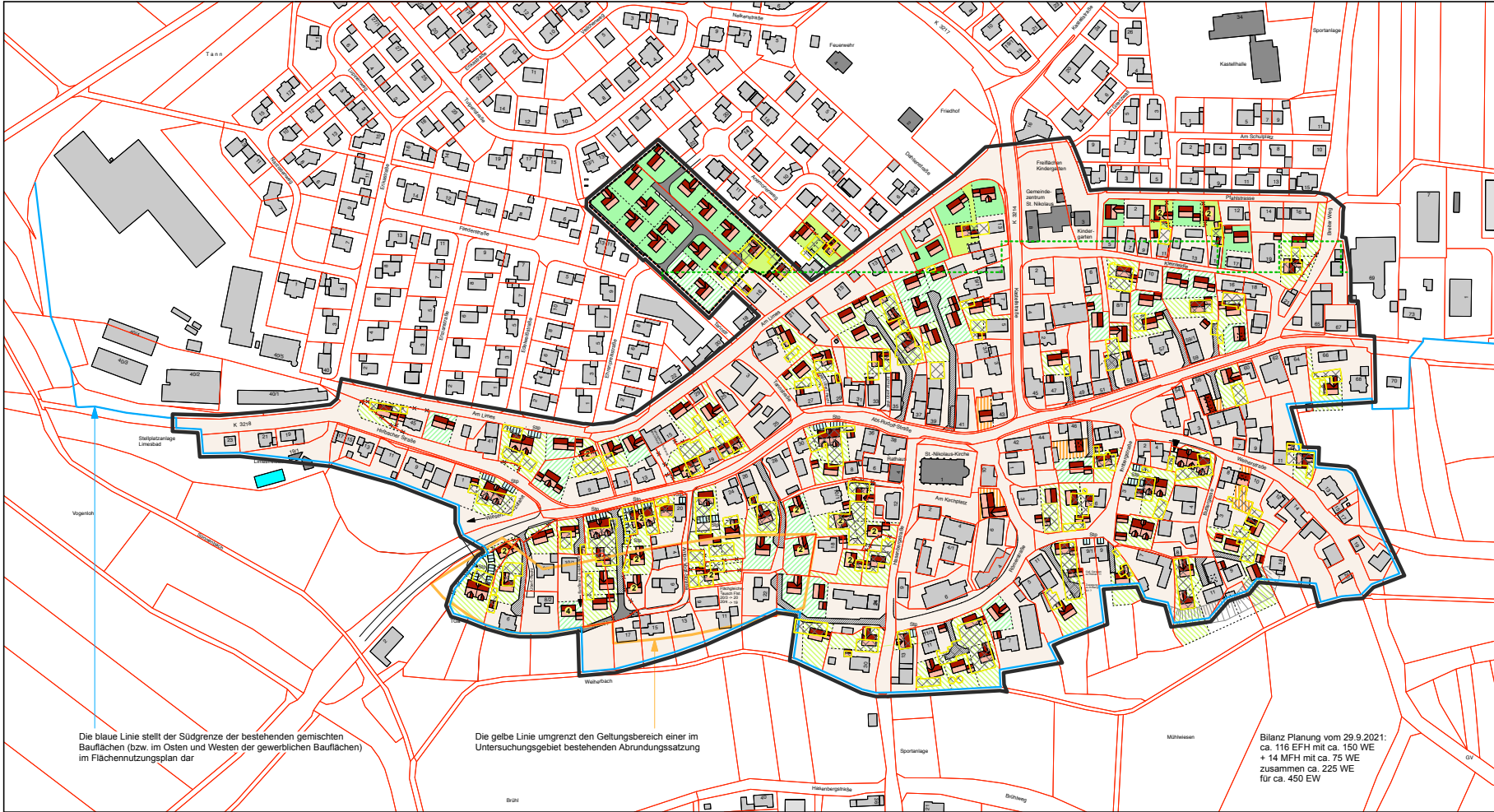
STADT ELLWANGEN
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG



N 0 50 100 Meter
M 1 : 3.000
Stand: 29.09.2021

INNERÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT PFAHLHEIM

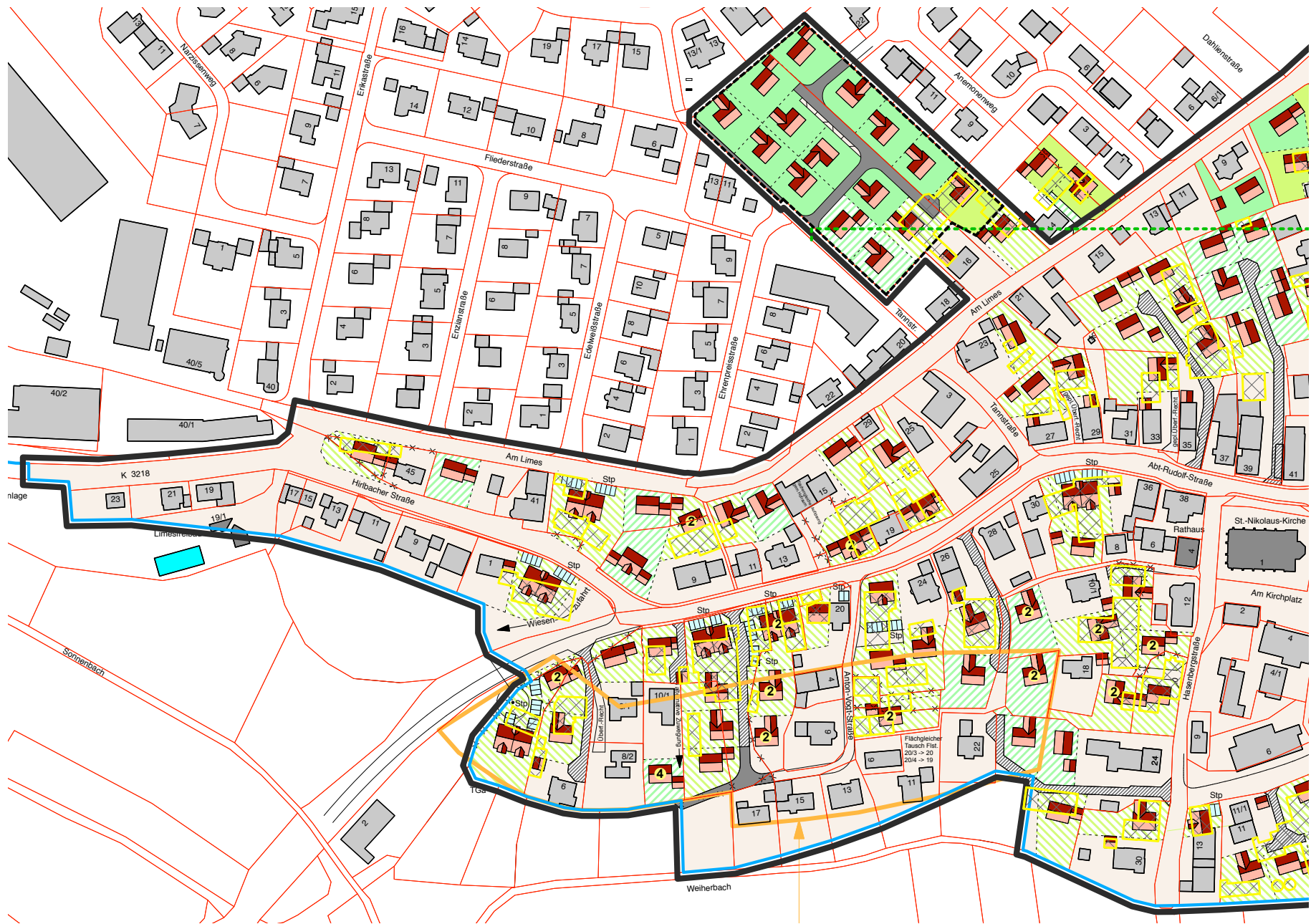
Maßnahmenplan - Plan 5.1
ZUSAMMENSCHAU DER VORGESCHLAGENEN MAßNAHMEN

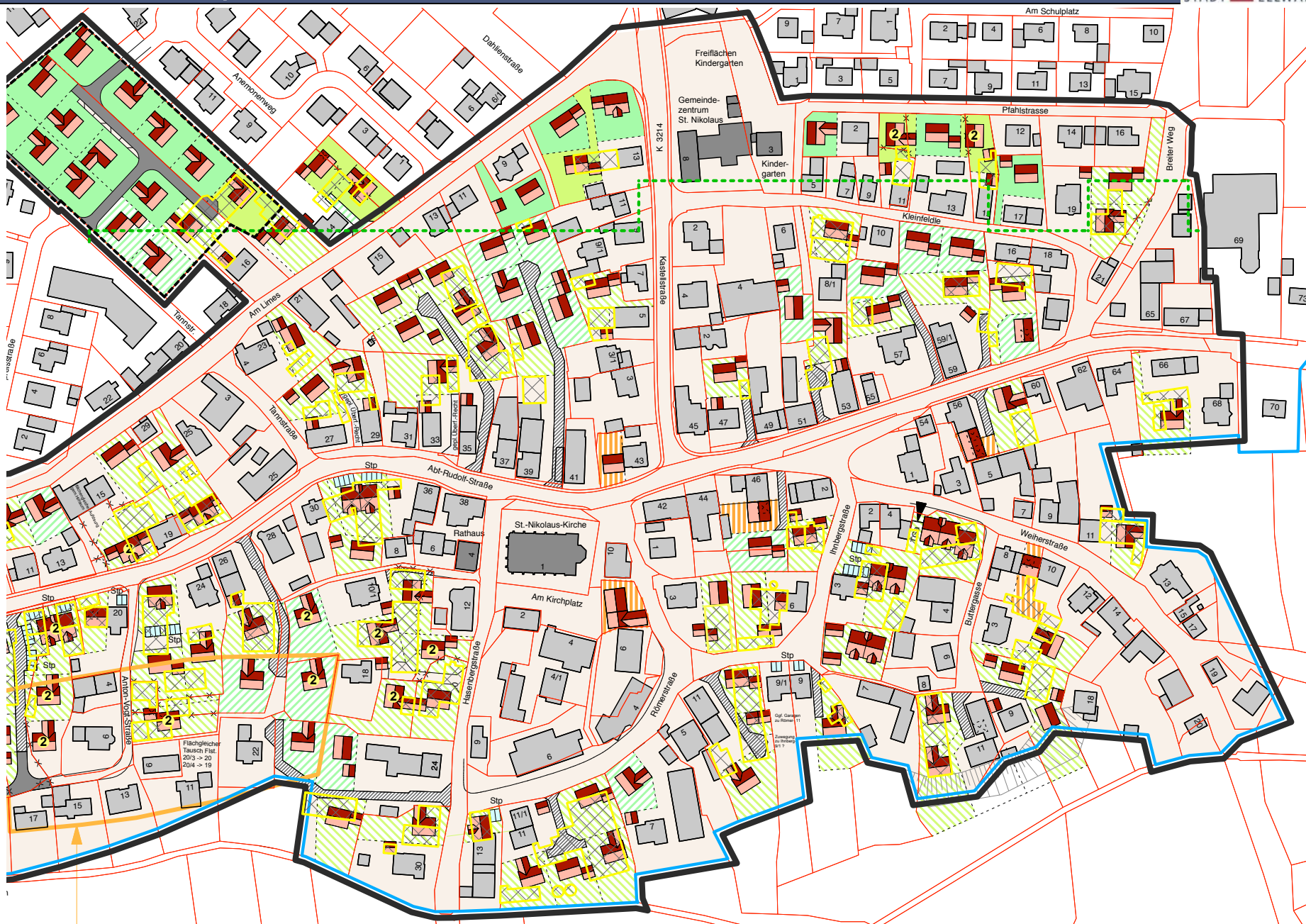


Die blaue Linie stellt die Südgrenze der bestehenden gemischten Bauflächen (bzw. im Osten und Westen der gewerblichen Bauflächen) im Flächennutzungsplan dar

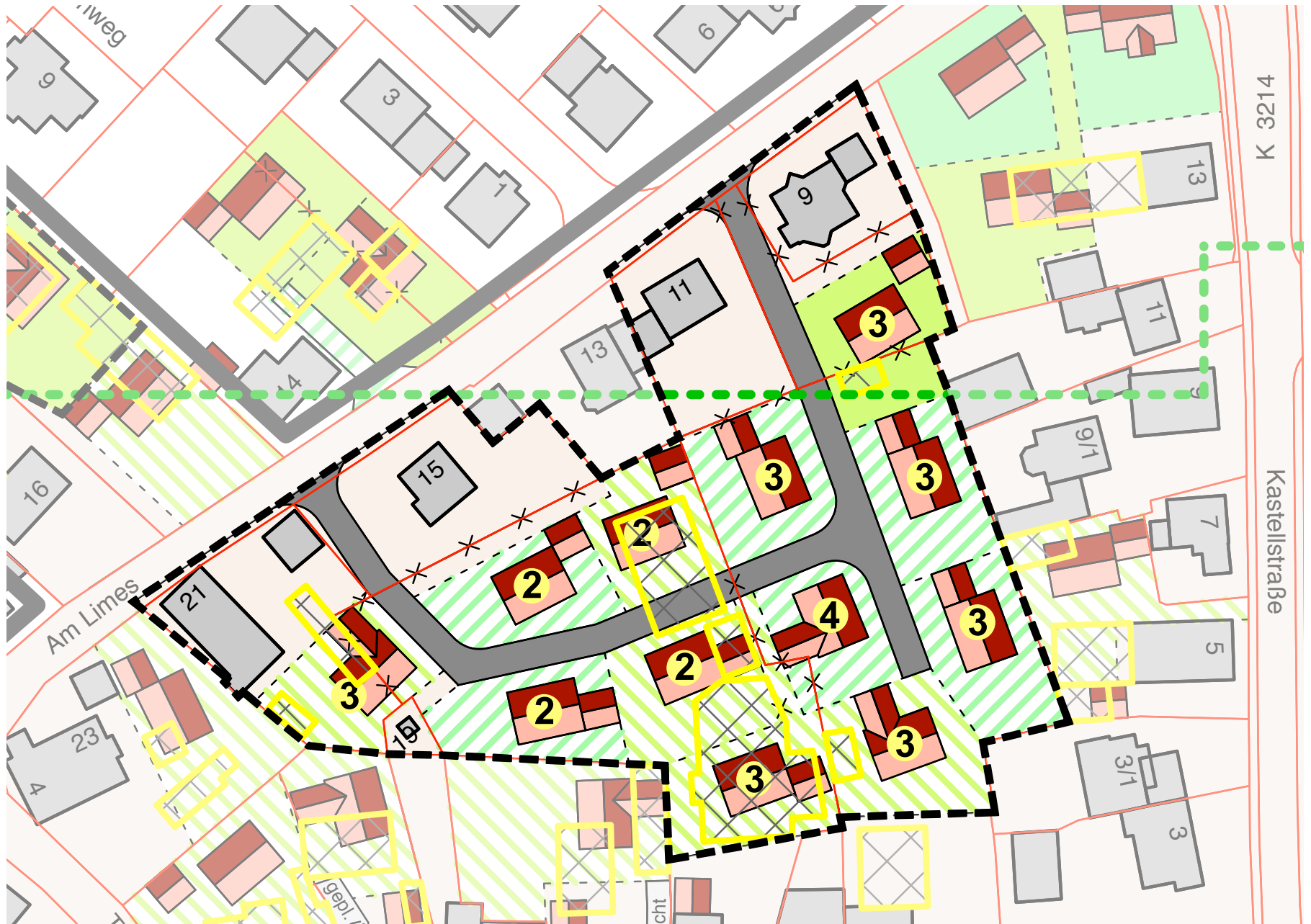
Die gelbe Linie umgrenzt den Geltungsbereich einer im Untersuchungsgebiet bestehenden Abrundungssatzung

Bilanz Planung vom 29.9.2021:
ca. 116 EFH mit ca. 150 WE
+ 14 MFH mit ca. 75 WE
zusammen ca. 225 WE
für ca. 450 EW









BILANZ ZUM INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT PFAHLHEIM VOM 29.9.2021

BEI UMSETZUNG ALLER MASSNAHMEN ERGÄBEN SICH

- ca. 115 EFH
- 115 EFH x 1,3 WE/EFH = ca. 150 WE
- zuzüglich 14 MFH mit ca. 75 WE
- zusammen ca. 225 WE
- 225 WE x 2,0 EW/WE = ca. 450 EW

SOMIT ENTSTÜNDEN NEUE WOHNUNGEN FÜR CA. 450 MENSCHEN ODER ZUSÄTZLICHER WOHNRAUM FÜR MIN. 400 MENSCHEN

(die Differenz ergibt sich durch den vorgeschlagenen Abbruch mehrerer alter, nicht sanierungswürdiger Wohngebäude)

Bedeutung der Abkürzungen

EFH = Einfamilienhäuser
WE = Wohneinheiten
MFH = Mehrfamilienhäuser
EW = Einwohner

Fragen?
Weiteres Vorgehen

Vielen Dank an alle Teilnehmer