



Einwohnerversammlung

12. Mai 2016

Wohnen, Gewerbe und Verkehr

Herzlich Willkommen



Beilstein - eine beliebte und attraktive Wohngemeinde

Die hohe Qualität als Wohngemeinde hat vielfältige Gründe:

Prägende Stadtansicht mit Burg und Schloss

Charakter und Atmosphäre einer vom Weinbau geprägten Stadt

Attraktives Landschaftsbild auf einer weitläufigen Gemarkung bis in die Löwensteiner Berge und den Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald hinein

Zugleich Nähe zur Autobahn und damit schnelle Anbindung an die Großräume Ludwigsburg/Stuttgart sowie Heilbronn

Zahlreiche attraktive Arbeitgeber mit qualifizierten Arbeitsplätzen in der Mitte zweier wirtschaftlich dynamischer Großräume

Beilstein - eine beliebte und attraktive Wohngemeinde

Grundschule und Gymnasium vor Ort

Bildung und Betreuung von Kindern in Kindertagesstätten und Kernzeitenbetreuung

Volkshochschule

Hallenbad und das gemeinsam mit Oberstenfeld betriebene Freibad

V-DSL Standard in der Kernstadt

Einzelhändler, Discounter, Vollsortimenter

Haus- und fachärztliche Versorgung

Intaktes Handwerk

Busanbindung in die Verkehrsverbünde HNV und VVS

Vielfältiges Vereinswesen, ehrenamtliches/bürgerschaftliches Engagement

Feste und Kultur und vieles mehr

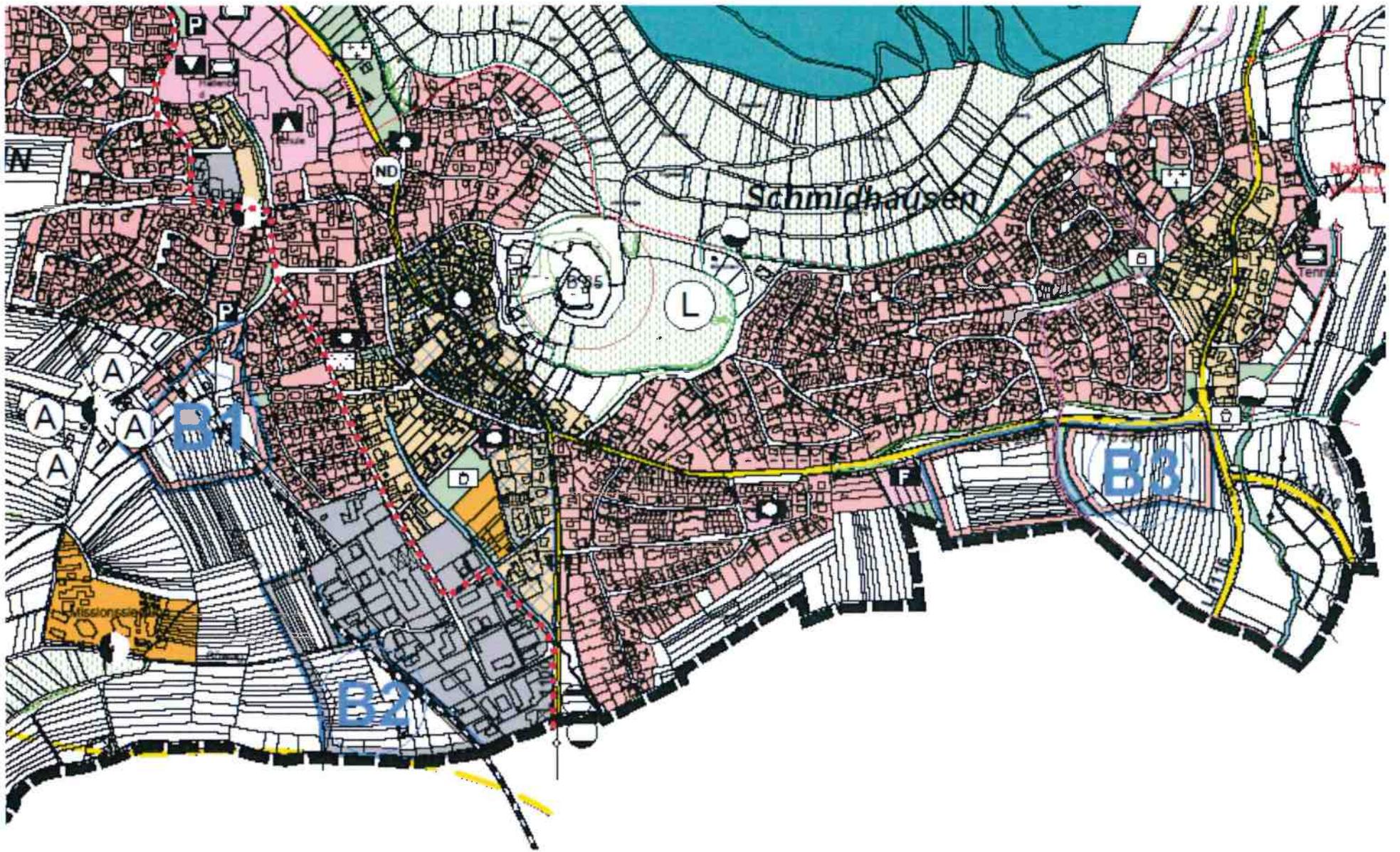
Beilstein in Zahlen heute:

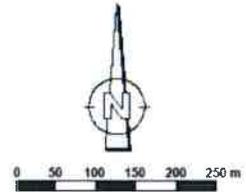
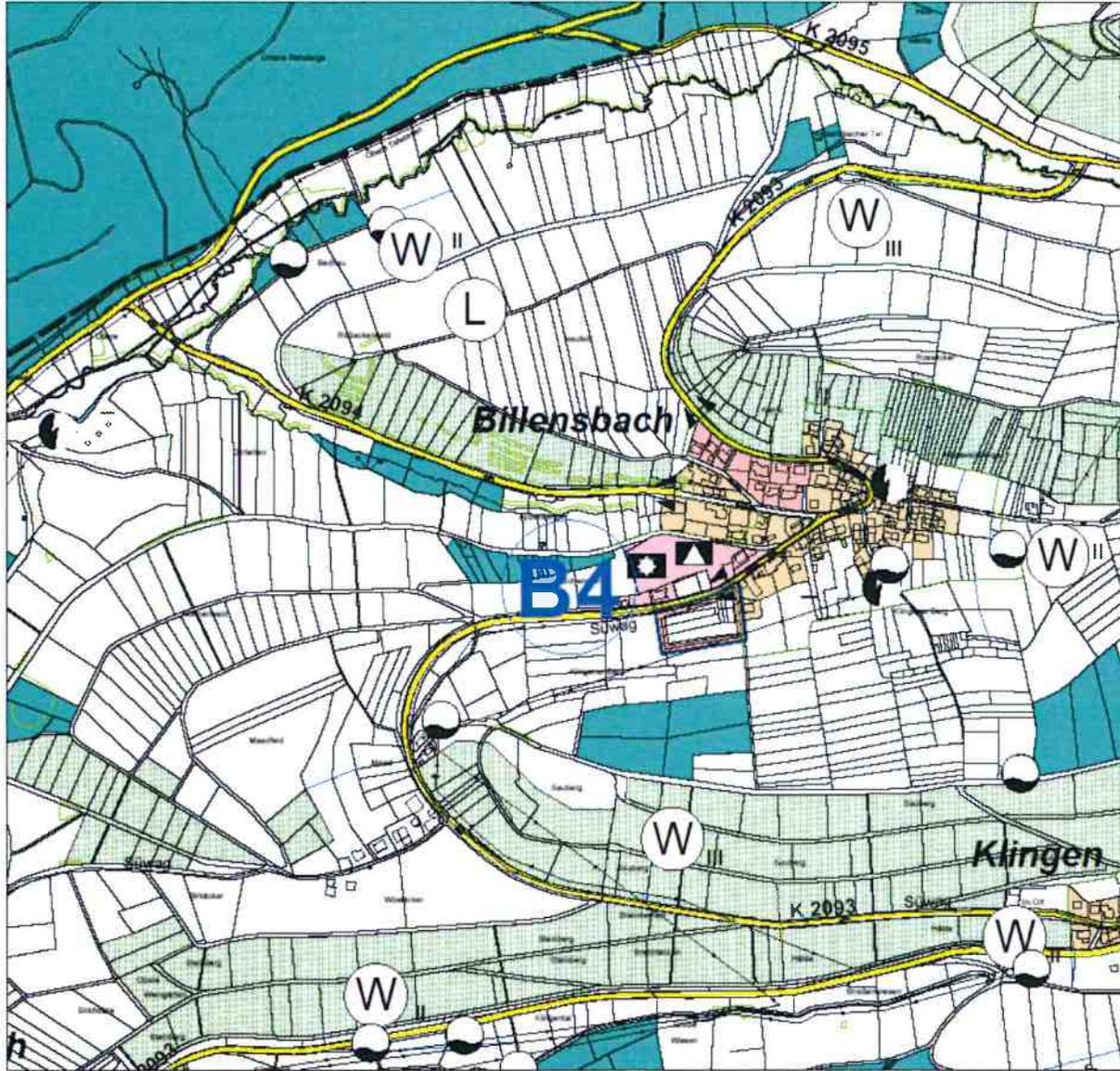
Einwohnerzahl zum 31.03.2016:	6.139
Zuletzt entwickelte Neubaugebiete:	West III mit einer Gebietsgröße von 6,5 ha Hart mit einer Gebietsgröße von 0,6 ha (ohne Feuerwehr)
Einnahmen aus Gewerbesteuer im Jahr 2015:	1,34 Mio. €
Einnahmen aus Gemeindeanteil der EkSt. 2015:	3,85 Mio. €

Bedarfsberechnung der Wohnbauflächen der Gemeinden des Geimeindeverwaltungsverbandes des Bottwar- und Schozachtals

	Einwohner Ende 2013	Eigen- bedarf 0,3 %*	Eigen- bedarf 0,5 % **	Prognose StaLa 2014 Max für 2030	Einwohnerdichten für Neu- bauflächen ***	Wohnbauflächen- bedarf bis 2030 (StaLa; 0,3 %) [ha]	Wohnbauflächen- bedarf bis 2030 (StaLa; 0,5 %) [ha]	gepl. Ausweisung FNP 2030 **** [ha]
Abstatt	4.531	231	385	320	50 EW/ha	11,02	14,10	18,55
Beilstein	6.134	313	521	-22	50 EW/ha	5,82	9,99	10,90
Ilfeld	8.862	452	753	649	50 EW/ha	22,02	28,05	23,55
Untergruppenbach	8.013	409	681	380	50 EW/ha	15,77	21,22	19,80
GVV (FNP 2030)	27.540	1.405	2.340	1.327		54,63	73,36	72,80

*Ermittlung gemäß Hinweisen des Wirtschaftsministeriums: fiktiver Einwohnerzuwachs von 0,3 % im Jahr = 3,6 % für 12 Jahre / = 5,1 % für 17 Jahre
**Ermittlung gemäß alten Hinweise des Wirtschaftsministeriums: fiktiver Einwohnerzuwachs von 0,5 % im Jahr = 6 % für 12 Jahre / = 8,5 % für 17 Jahre
*** Vorgabe Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
**** mit Anrechnung Mischbauflächen zu 50%





Gemeindeverwaltungsverband
 Schozach-Bottwartal

Stadt Beilstein
 Stadtteil Beilstein

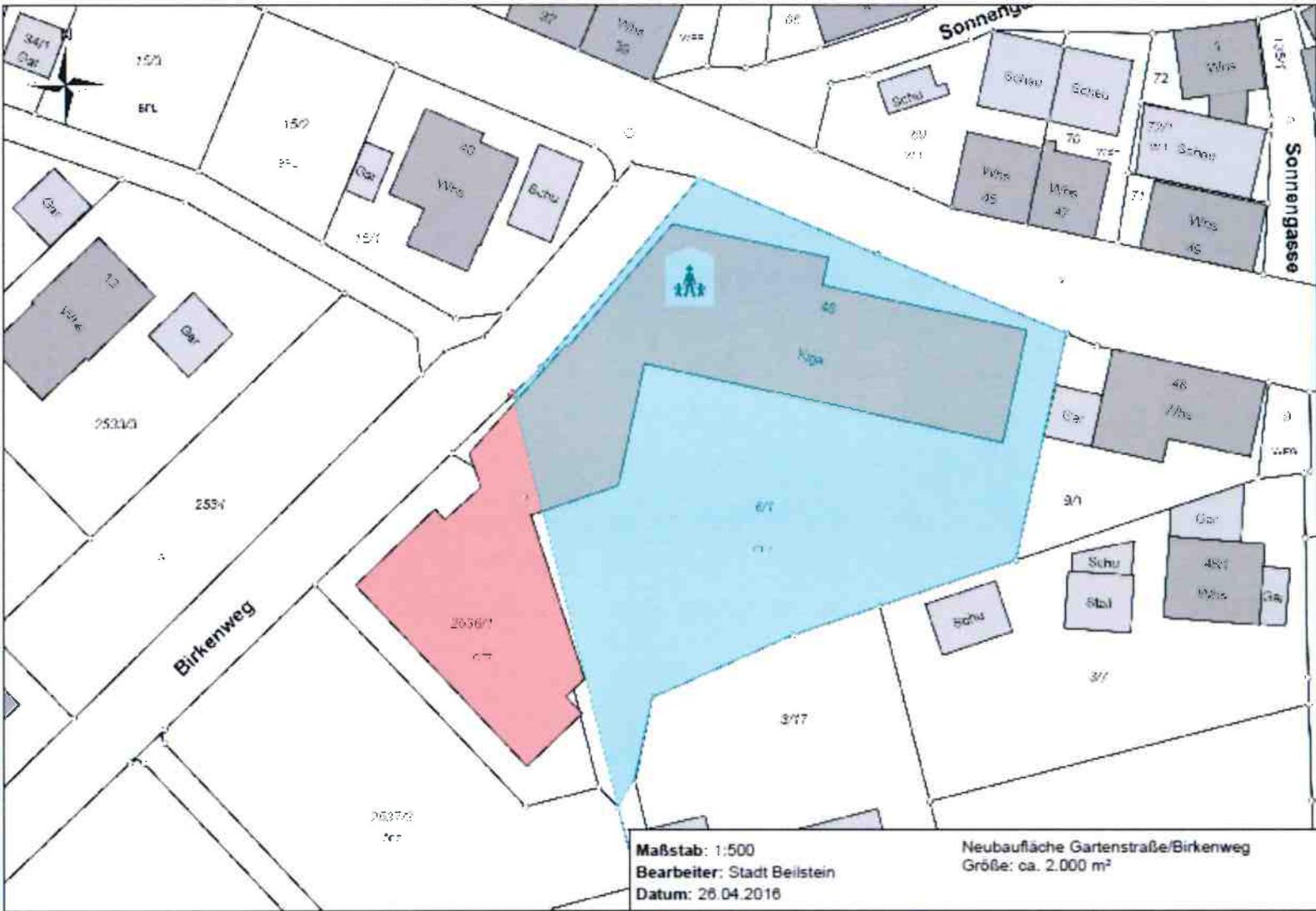
B4 Geplante Wohnbaufläche
 Kirchstraße

M 1:5.000
 Aufgestellt: Milsbach, 31.07.2012

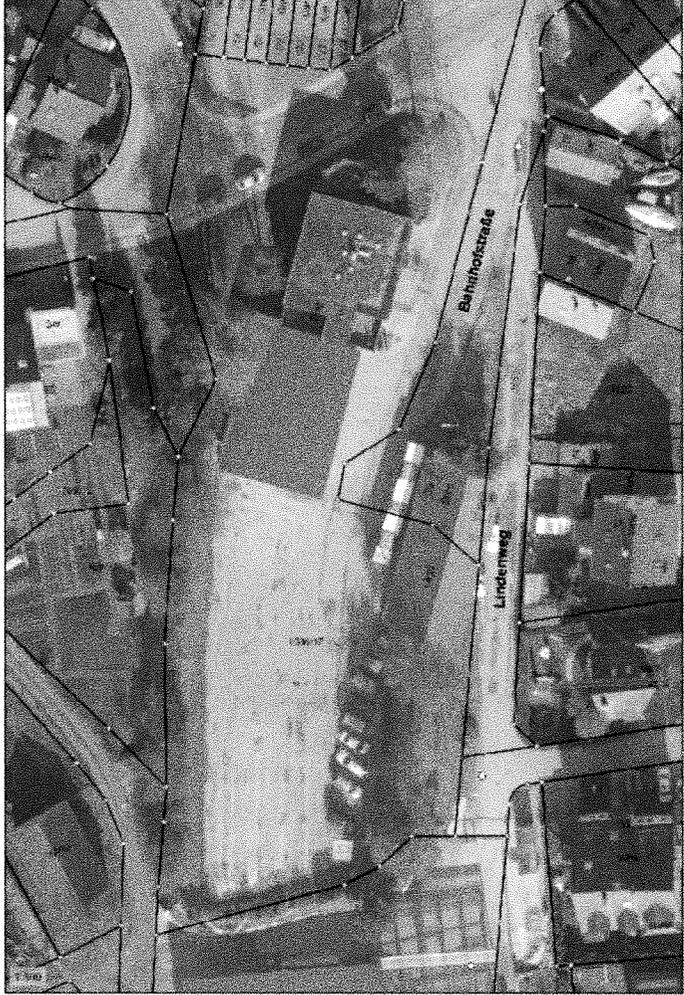
Geplante Wohnbaufläche
 Geplante Verkehrsfläche
 Geplante Grünfläche
 Geplante Wasserfläche
 Geplante Freizeitanlage
 Geplante Sportanlage
 Geplante Grünanlage
 Geplante Grünanlage
 Geplante Grünanlage











Übersicht über die potenzielle Innen- und Außenentwicklung Beilsteins

Gebietsname	Gebietsart	Fläche brutto	Fläche netto	Einheiten	Einwohner
Kleinfeldle (lt. FNP)	Wohngebiet	3,1 ha	1,8 ha	30	90-120
Hart (lt. FNP)	Wohngebiet	6,5 ha	3,5 ha	70	175-260
Innenentwicklung West III	Wohngebiet	0,19 ha	0,19 ha	4	10-15
Innenentwicklung Gartenstraße	Mischgebiet	0,2 ha	0,2 ha	2-4	10-40
Innenentwicklung altes FW-Areal	Wohngebiet	0,4 ha	0,3 ha	6	15-22
Innenentwicklung privater Flächen	Wohngebiet Gewerbegebiet	7 ha	7 ha	140	350-520
Billensbach	Wohngebiet	0,7 ha	0,4 ha	8	20-30
Köchersgrund	Gewerbegebiet	4,6 ha	3,2 ha	15	15

Dies sind die denkbaren zu entwickelnden Flächen innen und außen.

Sozusagen unser Flächenpotenzial über das wir in den nächsten Jahren theoretisch verfügen können.

Ausgenommen private Flächen, auf dieses Flächenpotenzial besteht kaum die Möglichkeit Einfluss zu nehmen.

Fragen die im Hinblick auf die Innen- und Außenentwicklung im Raum stehen (zunächst Wohnen):



Ohne Wachstum schrumpfen wir tendenziell...

Weniger Einwohner = weniger lfd. Einnahmen

Wohnbedürfnisse verändern sich im Laufe des Lebens

Anteil der Erwerbstätigen stabilisieren

Öffentliche Einrichtungen auslasten um sie erhalten zu können

Bevölkerungsstruktur ausgewogen halten

Wohngemeinde für jung und alt

Kaufkraft für Einzelhandel erhalten

Wachstumsdruck zwischen den Großräumen

2030 noch genügend Kinder für Fußballmannschaft oder Orchester haben

Nachwuchs für Vereinswesen, ehrenamtliches und bürgerschaftliches Engagement

Wer kann sich das leisten bei den Bauplatzpreisen?

Quartierswechsel innerhalb der Stadt ermöglichen





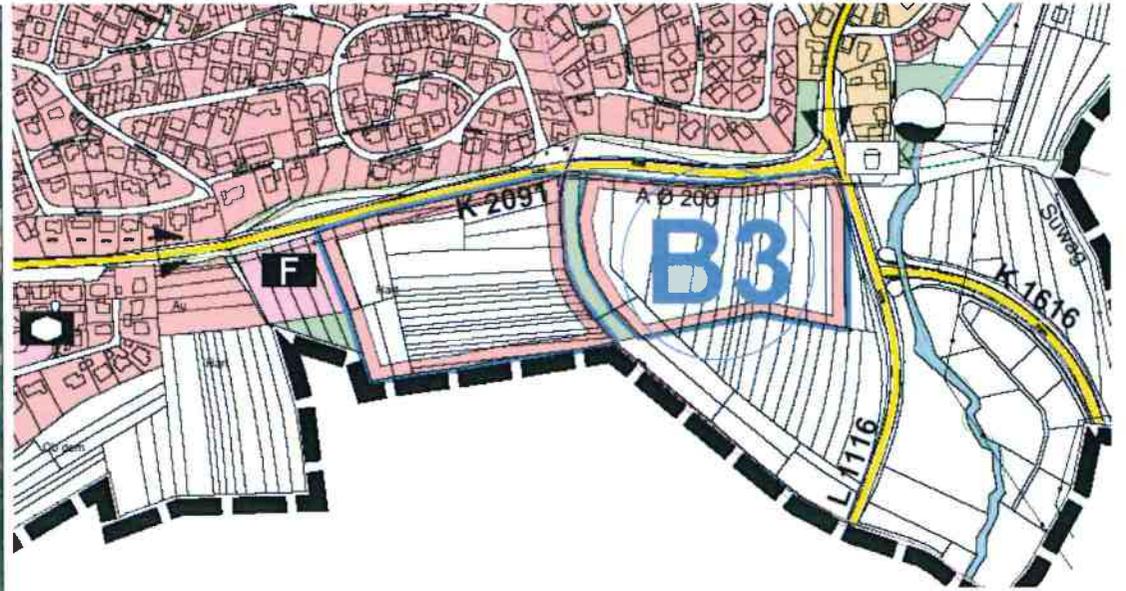
Vorhaben der Innenentwicklung auf städtischen Flächen sind in der Vorbereitung oder Umsetzung. (West III und Gartenstr., altes Feuerwehr-Areal zurückgestellt)

Gemeinderat und Verwaltung vertreten mehrheitlich die Auffassung, dass ein gesundes Wachstum an Einwohnern für Beilstein erforderlich ist.

Daher sollen die Potenziale der Innenentwicklung bestmöglich genutzt werden. Außerdem soll zeitnah ein Neubaugebiet ausgewiesen werden.

Für die Ausweisung eines Neubaugebietes müsste eine Entscheidung getroffen werden an welcher Stelle dies sein soll.
„Hart“ oder „Kleinfeldle“?





Nähere Betrachtung der potenziellen Flächen für Neubaugebiete

I Baugebiet Hart

Vorzüge:

Unmittelbare Verkehrserschließung unproblematisch

Baustellenerschließung einfach

Wasser/Abwasser unproblematisch mit Trennsystem

Großes Flächenpotenzial, Bildung von Bau- und Entwicklungsabschnitten möglich

Anbindung über Hauptstraße sowie Schmidhausen und Gronau

Keine Wohnstraßen bei Anbindung betroffen

Busanbindung bereits vorhanden

Aussichtslage sehr schön

Erschließungsaufwand tendenziell geringer, dadurch finanziell attraktiv

Schnellste Realisierung / Umsetzung zeitnah möglich

Keine unmittelbare Feldrandlage zur bestehenden Bebauung und Höhenunterschied

Ausrichtung/Himmelsrichtung in Ordnung

Mögliche Bedenken:

Veränderte Sicht für gegenüberliegende Anwohner

Kaum integrierte Lage / fehlende Ortsnähe

Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen

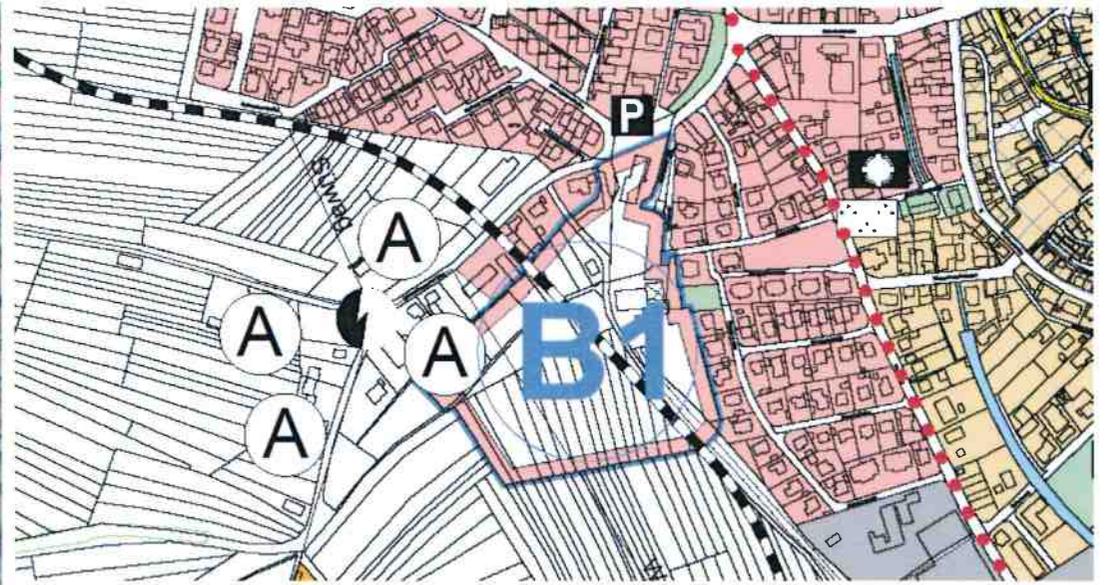
Kein homogenes Wachstum der Stadt

Landesstraße mit Verkehrslärm, möglicherweise Lärmschutz erforderlich

Abwasser muss gepumpt werden

Alter Landgraben





Mögliches Wohngebiet „Kleinfeldle“
sollte im Zusammenhang mit der
generellen Entwicklung im
Westen Beilsteins betrachtet
werden



Nähere Betrachtung der potenziellen Flächen für Neubaugebiete

II Baugebiet Kleinfeldle

Vorzüge:

Nähe zur städtischen Infrastruktur (Schule, Sportstätten, Stadthalle)

Keine Lärmbelastung aufgrund einer Durchgangsstraße

Wasser/Abwassererschließung unproblematisch

Ausrichtung/Himmelsrichtung in Ordnung

Homogenes Stadtwachstum

Ausblick auf die Stadtansicht mit Burg und Schloss sehr attraktiv

Mögliche Bedenken:

Nähe Gewerbegebiet

Verkehrerschließung zwar über Sammelstraßen aber durch Wohngebiete

Neue Verkehrerschließung aus Richtung Oberstenfeld wäre aufwendig und nicht in Richtung Autobahn

Verkehrerschließung schwierig weil Durchbruch Winzerhäuser Weg schwierig

Altes Feuerwehrareal als direkte Verkehrsanbindung machbar aber aufwendig

Erschließung sollte möglichst zusammen mit Entwicklung altes Feuerwehrareal erfolgen,

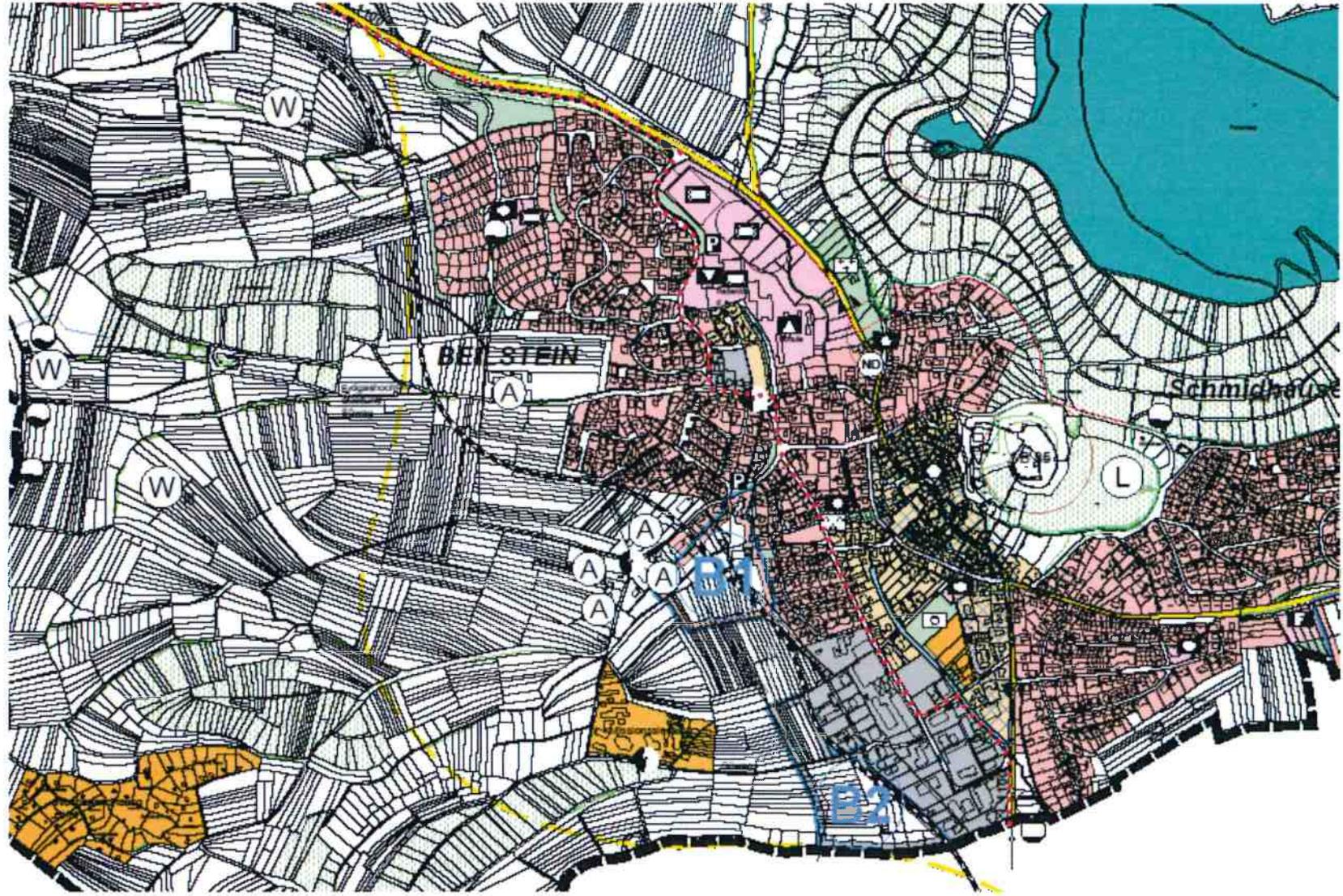
notwendig wäre zuerst die Räumung des Areals und der Bau eines neuen Busdepots

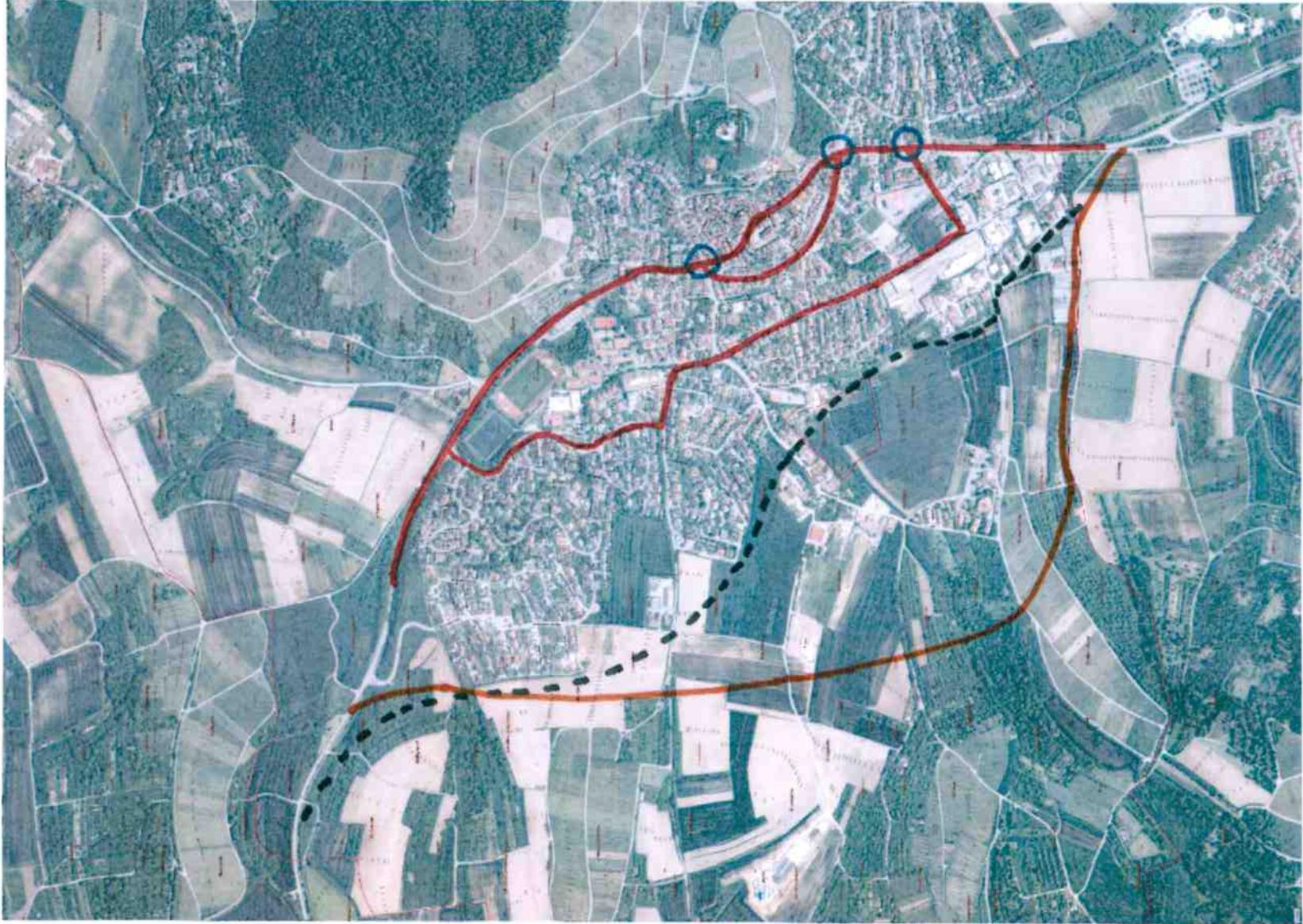
Erschließung voraussichtlich aufwendiger

Direktere Angrenzung an bestehende Bebauung

Geräuschpegel durch Landwirtschaft und Weinbau

Verlegung Bahntrasse bzw. Abstandspuffer zur Bahntrasse planerisch komplex







Drei Prämissen:

1. Im Falle der Erweiterung des Gewerbegebiets sind Neuansiedlungen von Betrieben die wesentlich größer sind als der überwiegende Bestand nicht vorstellbar.
2. Neue Gewerbebauplätze sollten vorrangig der Erweiterung/Umsiedlung örtlicher oder regionaler Betriebe dienen.
3. Bei den Planungen einer Gewerbegebietserweiterung sollten soweit als möglich Verkehrsverbesserungen bzw. Verbesserungen der Erschließung erreicht werden.

Über die innere Erschließung hinausgehende Aspekte die zu beachten sind:

- Anknüpfung an die Trasse der Umgehungsstraße
- Möglicherweise Planung einer Anbindung des Gewerbegebiets aus Richtung Oberstenfeld kommend auch ohne Umgehungsstraße? Langfristige Fortführung der Achse bis in das Gebiet Kleinfeldle?
- Trasse der Bottwartalbahn
- Entwicklung der Gärtnerei im Falle einer vollständigen Erschließung der Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets
- Entlastung der Kreuzung Oberstenfelder Straße/Forstbergweg durch eine „Lückenampel“ sowie der Schaffung einer zusätzlichen Kreuzung im Bereich Oberstenfelder Straße/Talstraße. Also sozusagen zwischen den beiden Autohäusern
- Möglicherweise eine Entwicklung der Gewerbegebietserweiterung als interkommunales Gewerbegebiet gemeinsam mit der Gemeinde Oberstenfeld
- Denkbare Lösungen: Ganzheitlich planen und die Entwicklung „zu Ende denken“, jedoch schrittweise am Bedarf orientiert entwickeln

Sollten die drei genannten Prämissen von den Einwohnerinnen und Einwohnern sowie vom Gemeinderat einvernehmlich als Ziel für die Gewerbegebietserweiterung gesehen werden, stellt sich die Frage welche weiteren Konsequenzen sich daraus ergeben.

Drei Prämissen:

1. Im Falle der Erweiterung des Gewerbegebiets sind Neuansiedlungen von Betrieben die wesentlich größer sind als der überwiegende Bestand nicht vorstellbar.
→ Hierzu könnten Regelungen im Bebauungsplan gefunden werden

2. Neue Gewerbebauplätze sollten vorrangig der Erweiterung/Umsiedlung örtlicher oder regionaler Betriebe dienen.
→ Hierauf könnte Einfluss genommen werden wenn die Stadt im Zuge der Umlegung selbst Eigentümerin der neu geschaffenen Gewerbebauplätze wird und die Plätze dann entsprechend veräußert

3. Bei den Planungen einer Gewerbegebietserweiterung sollten soweit als möglich Verkehrsverbesserungen bzw. Verbesserungen der Erschließung erreicht werden
→ Hierzu sind die genannten planerischen Gedanken im Westen zu vollenden. Die Möglichkeit eine neue Anbindung aus Richtung Oberstenfeld zu schaffen sollte planerisch nicht „verbaut“ werden.
→ Sollte das gesamte Gebiet auf einen Zug erschlossen werden, wäre die Ausgestaltung als interkommunales Gewerbegebiet gemeinsam mit Oberstenfeld denkbar. Fraglich ist jedoch ob die Erschließung in diesem Umfang finanzierbar wäre.

Gewerbegebietserweiterung

Chancen

Einnahmen aus Grundstückveräußerungen (allerdings eher gering)

Evtl. mehr Gewerbesteuer

Erweiterungsmöglichkeit / Entwicklungspotenzial für bestehende Betriebe, dadurch evtl. neue Entwicklungsperspektiven im Ort

Anbindung Gewerbegebiet als Sackgasse auflösen, evtl. Ringschluss Steinbeisstraße denkbar

Neues Gewerbe könnte neue Arbeitsplätze mit sich bringen

Erhalt einer ausgewogenen Gewerbestruktur eines leistungsfähigen Handwerks vor Ort

Bedenken

Gewerbegebiet auf der „falschen“ Ortsseite

Autobahn nur erreichbar mittels Durchfahrt durch den Stadtkern oder die Nachbargemeinden

Attraktive Flächen in Nachbargemeinden mit direkter Autobahnanbindung, groß und eben verfügbar

Topographie generell

Zusätzliche Erschließung ausschließlich über Oberstenfelder Gemarkung möglich

Bislang keine Nachfrage von externen Betrieben für Neuansiedlung

Erschließungsaufwand und zu erwartende Einnahmen könnten in schwierigem Verhältnis stehen

Beilstein darf Charakter als Wohngemeinde nicht gefährden

Stichworte: Was könnten geeignete innerörtliche Maßnahmen zur Erleichterung des Verkehrsflusses sein?

- Tempo 30 zur Lärmreduzierung und zur Erleichterung der Ausfahrt auf die Hauptstraße
- Kleinere Erleichterungen wie die Anbringung von Spiegeln an Kreuzungen (am Forstbergweg umgesetzt, an der Bahnhofstraße nur auf einer Seite möglich)
- Querungshilfen (beschlossen auf der Schmidhausener Straße, gewünscht auch auf der Auensteiner Straße)
- Erleichterungen für Fußgänger und Radfahrer (Fahrradwegespuren, Markierungen an gefährlichen Kreuzungen)
- Radwegkonzept (jedoch durchgängiger, eigenständiger Radweg baulich kaum möglich)
- Optimierung der Ampelschaltungen
- Optimierung des Kreisverkehrs da „gefühlte“ Vorfahrt auf der Hauptstraße/Oberstenfelder Straße
- Prüfung einer Lückenampel an der Kreuzung Forstbergweg (jedoch Problematik des Rückstaus)
- Anbindung der Talstraße an die Oberstenfelder Straße
- Feinstaubmessungen zur Beantragung einer Umweltzone und dadurch Einschränkung der Durchfahrt für LKW (jedoch weitreichende Konsequenzen bei blauer Plakette, U-Strecke der Autobahn, schwierige Kontrolle)
- Ahndung von individuellem Fehlverhalten da es zu Folgeproblemen führt (bspw. Parken auf dem Gehweg oder im Parkverbot)
- Geschwindigkeitsmesstafeln
- Installation eines oder mehrerer „Blitzer“

Erwartungen an die Einwohnerversammlung / Ziele der Einwohnerversammlung

Die Einwohnerversammlung soll:

- Eine aktuelle Sachstandsinformation geben in welchen Bereichen die Schwerpunkte für den nächsten Entwicklungsschritt Beilsteins aus Sicht von Gemeinderat und Verwaltung liegen
- Über den aktuellen Sachstand der bereits vorgenommenen Planungen informieren
- Über die aktuelle kommunalpolitische Tendenz bei den jeweiligen Themen informieren
- Gelegenheit bieten am heutigen Abend oder im Nachgang eine Einschätzung, Anregungen, Argumente/ Gegenargumente zu den vorgestellten Inhalten einzubringen

Im weiteren Verlauf sollen die von den Einwohnern eingegangenen Anregungen in den nächsten Gemeinderatssitzungen Vor den jeweils zu treffenden Entscheidungen dem Gemeinderat kommuniziert werden. Das Gremium hat so die Gelegenheit diese Anregungen in den Prozess der Entscheidungsfindung einfließen zu lassen.

Folgende Erwartungen kann die Einwohnerversammlung nicht erfüllen:

- Es können einerseits noch keine komplett ausgearbeiteten Konzepte mit idealen Lösungen vorgestellt werden
- Es kann andererseits nicht in Aussicht gestellt werden, dass sämtliche eingehende Anregungen bei den künftigen Entscheidungen berücksichtigt werden

Zusammenfassung „Wohnen“

Mehrheitlich wird im Gemeinderat die Auffassung vertreten, dass die Einwohnerzahl Beilsteins in den nächsten Jahren moderat wachsen soll. Das Wachstum soll sowohl durch Maßnahmen der Innenentwicklung als auch durch die Ausweisung eines Neubaugebietes erfolgen.

Mit der Innen- und der Außenentwicklung können verschiedene Zielgruppen die einen Bedarf an Wohnbauflächen haben bedient werden. Es gilt in den nächsten Jahren für die verschiedenen Altersgruppen ein geeignetes Wohnraumangebot zu schaffen.

Das Preisniveau für das „Wohnen“ ist in der Region insgesamt hoch. Es sollte daher angestrebt werden ein Wohnraumangebot zu schaffen das den unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten der Interessenten gerecht wird.

Eine Entscheidung darüber welches potenzielle Neubaugebiet (hinter dem alten, oder hinter dem neuen Feuerwehrhaus) entwickelt werden soll ist noch nicht gefallen. Teile des Gemeinderates haben sich bereits öffentlich für das Gebiet „Hart“ ausgesprochen.

Zusammenfassung „Gewerbe“

Etwa 3-4 Gewerbetreibende deren Betriebe bereits in Beilstein angesiedelt sind haben sich an die Verwaltung, teilweise auch den Gemeinderat gewandt und mitgeteilt, dass sie teils dringenden Bedarf zur Erweiterung oder Verlagerung ihrer Betriebe haben.

Im Gemeinderat wird mehrheitlich die Auffassung vertreten, dass man die Erweiterungen und Verlagerungen den ortsansässigen Betrieben zeitnah ermöglichen sollte. Hierzu ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes erforderlich.

Zwei Varianten stehen derzeit im Raum über die noch keine Entscheidung gefallen ist:

1. Es soll lediglich ein kleiner Teil der Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets erschlossen werden um kurzfristig den Bedarf für die örtlichen Betriebe zu decken, oder
2. Es soll die gesamte Erweiterungsfläche inkl. Gärtnerei und einer Verkehrsanbindung aus Richtung Oberstenfeld erschlossen werden. Diese Variante wäre auch in Form eines interkommunalen Gewerbegebiets mit Oberstenfeld denkbar.

Ausschlaggebend für eine Entscheidung in dieser Sache werden voraussichtlich die Kosten der jeweiligen Variante und die zu erwartende Gegenfinanzierung aus Grundstücksverkäufen und Gewerbesteuerereinnahmen sein.

In jedem Fall (unabhängig ob Variante 1 oder 2) soll es eine ganzheitliche Planung geben die folgende Aspekte berücksichtigt:

- Ganzheitliche Betrachtung einer künftigen Entwicklung im Westen
- Die Möglichkeit einer zusätzlichen Verkehrsanbindung von „außen“ aus Richtung Oberstenfeld planerisch bedenken
- Die Auswirkungen einer „inneren“ Verkehrsveränderung (Talstraße) mit einbeziehen
- Die Trassenführung von Umgehungsstraße und Bottwartalbahn bedenken und ggf. bündeln

Zusammenfassung „Verkehr“

Die Verkehrssituation in Beilstein ist insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten angespannt. An dem Ziel mit der Umgehungsstraße in den Generalverkehrsplan aufgenommen zu werden wird festgehalten. Da die Umgehungsstraße jedoch auf absehbare Zeit nicht in Aussicht ist wird im Gemeinderat mehrheitlich die Auffassung vertreten, dass innerörtliche Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses und zur Erhöhung der Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer auf den Weg gebracht werden sollen.

Übersicht Maßnahmen:

- **Verkehrsanbindung aus Richtung Oberstenfeld** an Gewerbegebiet planerisch berücksichtigen
- **Punktuelle Anbindung der Talstraße an die Oberstenfelder Straße** um die Kreuzung Forstbergweg zu entlasten (Planungen wurden erstellt, Gespräche mit privaten Eigentümern und dem Land noch nicht abgeschlossen, Planungen sollen unter Berücksichtigung der Gespräche weiter optimiert werden, danach Entscheidung)
- Eine „**Lückenampel**“ am **Forstbergweg** wäre laut Berechnung der Verkehrsströme möglich, Entscheidung sollte jedoch im Zusammenhang mit der Entscheidung über die Anbindung der Talstraße erfolgen
- Lärmsimulationen im Rahmen des Lärmaktionsplans machen die Einrichtung von **Tempo 30 auf der Hauptstraße** von der Anna-Kirche bis zum Kreisverkehr erforderlich (Beschluss ist vorberaten, Entscheidung zeitnah)
- **Weitere Temporeduzierungen** werden im Lärmaktionsplan mittelfristig angestrebt, haben aktuell jedoch keine Aussicht auf Genehmigung durch die Verkehrsbehörden
- **Querungshilfe Schmidhausener Straße** (beschlossen), **Querungshilfe Auensteiner Straße** (gewünscht)
- **Fuß- und Radweg entlang Söhlbach** (Planungsauftrag beschlossen, Förderbescheid eingegangen)
- Direkte **Zuführung von Brühlwiesen zu Gartenweg** (beschlossen)
- **Radwegekonzept gewünscht**, weitere bauliche Verbesserungen jedoch nur bedingt möglich
- **Zahlreiche kleinere Veränderungen** durch Beschilderungen, Ampelschaltungen, kleinere bauliche Maßnahmen

**Herzlichen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit**

