## **Stadt Beilstein**



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

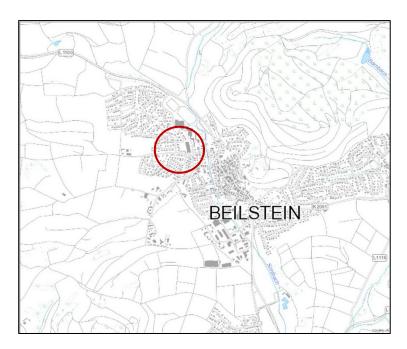
"Schafäcker III"

**BEGRÜNDUNG** 

Begründung ausgearbeitet: Bietigheim-Bissingen, den 20.07.2021/d/kah Rauschmaier Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Stadtplanung Sucystraße 9 74321 Bietigheim-Bissingen Telefon 07142-9534-0

# 1. Lage im Raum

Die Stadt Beilstein liegt am Rande des Verdichtungsraumes Heilbronn zwischen den Entwicklungsachsen Stuttgart – Heilbronn, Stuttgart – Backnang – Gaildorf – Schwäbisch Hall und Heilbronn – Schwäbisch Hall. Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Siedlungsbereiches der Stadt Beilstein inmitten von Wohnbebauung und unmittelbar westlich des derzeitigen Pflegeheims.





Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 19.04.2021

## 2. Erfordernis der Planung

Das Flurstück Nr. 1178 wurde bis Anfang 2020 teilweise als Betriebshof für eine Baufirma genutzt. Die Nutzung ist inzwischen entfallen. Es wurde daher seitens der Eigentümer geprüft, wie eine

Nachnutzung des Areals aussehen könnte. Am 21.07.2020 wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik einen Entwurf für die mögliche Entwicklung auf einem Teil des Areals vorgestellt, die eine verdichtete Bebauung mit 22 Wohneinheiten in viergeschossigen Gebäuden vorsah. Geplant war auch eine Tiefgarage mit Ausfahrt auf den Ilsfelder Weg.





Mittlerweile hat die Erbengemeinschaft das Grundstück verkauft und der neue Eigentümer möchte eine deutlich weniger verdichtete Bebauung mit Einfamilienhäusern realisieren.

Trotz des hohen Wohnungsbedarfes der Region erscheint diese Bebauung deutlich besser verträglich mit den vorhandenen Wohnungen und Pflegezimmern des benachbarten Pflegeheims, die damals aufgrund des vorhandenen Gebäudes der ehemaligen Stuhlfabrik sehr nah an der Grundstücksgrenze realisiert wurden.

#### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Für das Grundstück besteht bislang noch kein Baurecht für eine reine Wohnbebauung, da dort planerisch bisher gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind. Es handelt sich um den letzten Rest des ursprünglichen Bebauungsplanes, der in seinen anderen Teilen bereits von gewerbliche Nutzung in Wohnbauflächen geändert wurde.

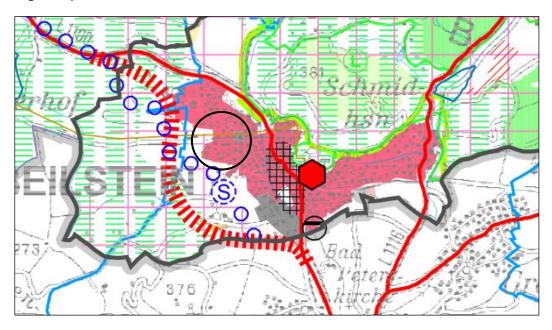
Aus Sicht des Ausschusses wäre die Schaffung von Baurecht für eine Wohnbebauung jedoch grundsätzlich denkbar. Dies könnte über eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erfolgen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB (Neuaufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung bis 20.000 m² anrechenbarer Grundfläche) durchgeführt. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Der Geltungsbereich beträgt insgesamt nur 0,448 ha.

Topographie

## 4. Übergeordnete Planung

## 4.1 Regionalplan

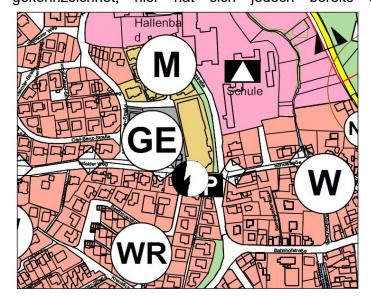


Der seit dem 03.07.2006 rechtswirksame Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 weist Siedlungsflächen aus, die Planungen entsprechend daher den Festsetzungen.

### 4.2. Flächennutzungsplan

In der seit dem 05.04.2018 rechtswirksamen 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Weitere übergeordnete Hinweise enthält der Flächennutzungsplan nicht. Die östlich und nördlich anschließenden Flurstücke sind als gemischte Baufläche verzeichnet. Die westlich gelegenen Flurstücke sind ebenfalls als gewerbliche Fläche gekennzeichnet, hier hat sich jedoch bereits eine Wohnbaufläche entwickelt. Der

Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



## 5. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

Die benachbarten Flächen sind durch folgende Bebauungspläne erfasst:

Westlich durch den seit dem 10.10.1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Schafäcker, der in weiten Teilen Allgemeines Wohngebiet vorsah und nur westlich der Albert-Einstein-Straße eine gewerbliche Nutzung festsetzte, die jedoch nie realisiert wurde.

Nördlich und Östlich sind die Flächen in den seit dem 02.02.1990 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Schafäcker II erfasst, der für die übrigen gewerblichen Flächen eine gemischte Bebauung vorsah. Verwirklicht wurde jedoch auch hier eine Wohnbebauung und westlich das derzeit bestehende Pflegeheim.

Südlich sind die Flächen südlich des Ilsfelder Weges durch einen Baulinienplan vom 23.11.1950 überplant, der ebenfalls Wohnbebauung vorsah, die dort auch verwirklicht wurde.

## 6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt. Er orientiert sich an den Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1178, 1178/1, 1177/7 und 1183/3, für die die Änderung von gewerblichem Bauland in Wohnbaufläche erforderlich war. Im Norden wurden Teilflächen der Straße Schafäcker einbezogen, soweit das für die Erschließung sinnvoll erschien.

## 7. Inhalte der Planung

Die Inhalte der Planung ergeben sich aus den Festsetzungen des Textteils und des Lageplans. Die Festsetzungen wurden weitgehend aus dem Bebauungsplanes Hartäcker übernommen, vor allem um eine gewisse Einheitlichkeit im Stadtgebiet erreichen zu können und so den Verwaltungsaufwand zu reduzieren.

Die geplanten Grundstückseinteilungen ergaben sich aus den Wünschen der derzeitigen Eigentümern und der Bauplatzinteressenten.

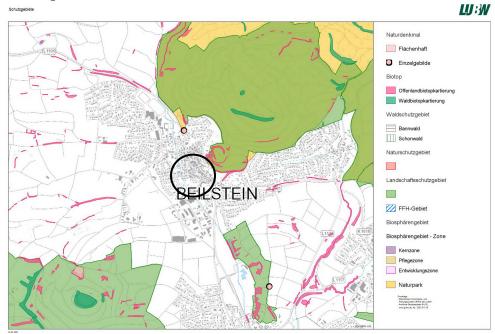
Mit Rücksicht auf die etwas unglückliche Situation der östlich angrenzenden Wohnräume im Untergeschoss, wurden die Gebäudehöhen auf zweigeschossige Gebäude (ohne Dachaufbauten) beschränkt und die Erdauffüllungen zur Geländemodellierung in einem Streifen von 6 m ab der Gebäudekante des Katasters (die vermutlich die Balkonvorderkante darstellt) ausgeschlossen. Sollte das Gebäude des Pflegeheims in naher oder ferner Zukunft erneuert werden, könnte auf diese Beschränkungen verzichtet werden (und dies den üblichen Festsetzungen der Landesbauordnung überlassen bleiben).

Die Baugrenzen wurden mit 3 m zur Grundstücksgrenze gebildet, um immer noch ein Garagengebäude zu ermöglichen und die Lockerheit des Gebietes zu betonen.

Flachdächer wurden auch hier zugelassen, weil sie der derzeitigen Architekturmode entsprechen, in der Nachbarschaft bereits vorhanden sind und es aufgrund der abseitigen Lage keine zwingende städtebauliche Notwendigkeit gab, diese auszuschließen.

## 8. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

Schutzgebiete des Naturschutzes sind keine betroffen.



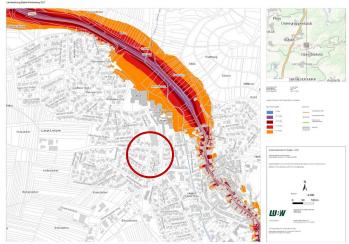
Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 19.04.2021

Weitere Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind nicht bekannt.

Da die Fläche des ehemaligen Bauhofes keine Gebäude oder Gehölze aufweist, ist auch nicht erkennbar, dass Belange des Artenschutzes betroffen sein könnten.

## 8.2 Verkehrslärm

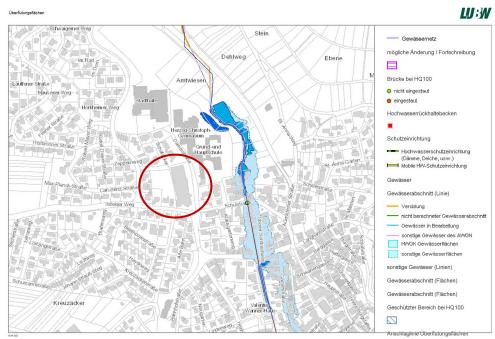
Besondere Lärmbelastungen, die bei der Planung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 19.04.202 1

#### 8.3 Hochwasserschutzmaßnahmen

Belange des Hochwasserschutzes sind nicht betroffen



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 19.04.2021

## 8.4 Klima

Belange des Klimaschutzes (z.B. Kaltluftschneisen) die in der Planung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt. Die benachbarten Flächen sind bereits vollständig bebaut

## 8.5 Kampfmittel

Eine Untersuchung auf Kampfmittelfreiheit liegt nicht vor.

#### 9 Erschließung

#### 9.1 Verkehr

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die eine Breite von 4,8 m erhielt und in Schafäcker mündet. Die Breite ermöglicht eine Begegnung Pkw/Pkw bzw. lässt genügend Platz, dass neben einem zufahrenden Lkw auch Fußgänger oder spielende Kinder sich aufhalten können. Sie diente im Wesentlichen der Erschließung der beiden hinteren Bauplätze, die beiden vorderen Bauplätze sind oder könnten direkt über die Straße Schafäcker angeschlossen werden.

Die durch die Einmündung in die Straße Schafäcker wegfallenden beiden Parkplätze wurden am Ostrand als Senkrechtparker neu vorgesehen.

Der an der Westseite der Einmündung vorhandene Rest des Längsparkplatzes reicht in seiner Dimension gut aus, um als Abstellfläche für Abfallbehälter für den Tag der Abholung dienen zu können.

In der Einmündung der Straße Schafäcker – Albert-Einstein-Straße wurde eine Radiusaufweitung auf 6,85 m vorgenommen, die damals aufgrund der Grundstücksverhältnisse wohl nicht verwirklicht werden konnte.

Am Ilsfelder Weg war eine Straßenaufweitung auf 9,5 m vorgesehen, die aber nicht als notwendig angesehen wurde. Der Ilsfelder Weg hat an dieser Stelle derzeit eine Breite von 7,1 m an der schmalsten Stelle (1,5 m Gehweg und 5,6 m Fahrbahn). Dies ist auch für die Funktion einer Sammelstraße, die der Ilsfelder Weg an dieser Stelle hat, ausreichend. Derzeit ist an der Nordseite kein Gehweg vorhanden, der an der Albert-Einsteinstraße endet im Grünbereich und vor dem Haus Ahoen ist auch kein Platz dafür vorhanden. Der an der Südseite vorhandene Gehweg erscheint ausreichend, zumal das nordöstlich benachbarte Schulgelände über die Dammstraße erschlossen ist.

## 9.2 Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Die Versorgung erscheint im Anschluss an das vorhandene Netz möglich. Die vorhandenen Stromfreileitungen sollen nach Möglichkeit als Kabel ausgebildet werden.

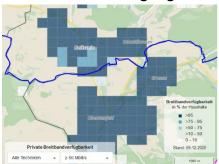
## 9.3 Entwässerung

Die Entwässerung ist als Mischsystem im Anschluss an das vorhandene Netz in der Straße Schafäcker vorgesehen. Das Regenwasser separat abzuleiten ist aufgrund der allseits vorhandenen Bebauung und der fehlenden Regenwasserkanäle in der Straße nicht möglich.

## 9.4 Erdmassenausgleich

Die Erdgeschossfußbodenhöhen wurden, auch um die Entwässerung im Freispiegel gewährleisten zu können, teilweise deutlich höher als das Gelände festgesetzt. Dies ermöglicht jedoch nur teilweise einen Erdmassenausgleich. Aufschüttungen sind insbesondere an der Ostseite nur beschränkt möglich, weil die dort vorhandenen Wohnungen bereits jetzt deutlich als Untergeschoss ausgebildet wurden.

## 9.5 Breitbandversorgung



Quelle: Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur Abfrage vom 19.04.2021

# 9.6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind, bis auf die Neuaufteilung der Flurstücke, nicht erforderlich. Die Flächen sind im Eigentum einer Familie.

# 10. Planungsstatistik

Fläche des Geltungsbereiches	4.483 m <sup>2</sup>	100,0 %
davon:		
Bauland	4.190 m <sup>2</sup>	93,5 %
zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen	293 m²	6,5 %

Neben den bestehenden Wohngebäuden am Ilsfelder Weg sind vier Bauplätze mit 4 bis 7 ar möglich, die mit je einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut werden können.