

Original

-1-

KREIS HEILBRONN
STADT BEILSTEIN

BEGRÜNDUNG § 9 (8) BBauG ZUM BEBAUUNGSPLAN

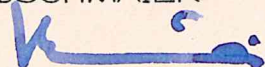
(" HAUPTSTRASSE - BAHNHOFSTRASSE - u. GARTENSTRASSE ")

Aufgestellt:

Bietigheim/Biss., 13.6.1978 /25.1.79/18.4.79

ARCH.DIPL.ING. H A A G

VERM.ING. RAUSCHMAIER



1. ALLGEMEINES

Das Sanierungsgebiet " Stadtkern Beilstein " soll in drei Sanierungsteilbereiche aufgeteilt werden :

- 1.1 Teilbereich : " K e l t e r p l a t z "
- 1.2 Teilbereich : " Hauptstraße - Bahnhofstraße - Gartenstraße "
- 1.3 Teilbereich : " R a t h a u s p l a t z "

Über die einzelnen Teilbereiche sollen getrennte Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

2. ÖFFENTLICHES INTERESSE

Unter Wahrung denkmalpflegerische Belange, sollen durch Ordnungsmaßnahmen die Voraussetzungen für einen voll funktionsfähigen, attraktiven Stadtkern geschaffen werden.

Neben der Beseitigung städtebaulicher Misstände, ist es Aufgabe des Bebauungsplanes, dem Eigentümer sowie dem Planer Richtlinien für die Erreichung dieses Zieles an die Hand zu geben .

Um der Gefahr zu begegnen, durch nicht aufeinander abgestimmte Einzelbaumaßnahmen, das gewachsene Stadtbild zu zerstören, wird der Bebauungsplans durch örtliche Bauvorschriften ergänzt (§ 111 LBC), da die §§ 3, 16 und § 17 der Landesbauordnung einen sehr weiten Spielraum lassen.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

Die geplanten Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des Flächennutzungsplans.

4. STADTBILDPRÄGENDE FAKTOREN:

Beilstein verfügt über einen Stadtkern, dessen historische Abgrenzung und Siedlungsstruktur deutlich erkennbar ist.

Diese Struktur wird besonders geprägt durch:

Die kleinteilige, unregelmäßige Parzellierung und der damit verbundenen konzentrierten Bebauung im Kernbereich.

Schmale Gassen;

und die unterschiedliche Wertigkeit von Rathausplatz und Kelterplatz

Typische Merkmale der Einzelgebäude im Kernbereich :

Gebäudebreite :	6,5 bis 12,0 m
Gebäudestellung :	vorwiegend Giebelstellung
Zahl der Vollgeschosse :	2 bis 3 Geschosse
Dachform :	überwiegend steilgeneigte Satteldächer
Dachdeckung :	Dachziegel
Fassaden :	<ul style="list-style-type: none"> - horizontal und vertikal gegliedert - Erdgeschoßzone von Obergeschossen abgesetzt - Einzelfenster hochrechteckig - kleinformartige Fensterteilung - Fensterbänder gebildet durch Wechsel von Fenster - Klappläden - Fenster oder Fensterwandpfeiler - Fenster
Fassadenoberfläche :	<ul style="list-style-type: none"> - Fachwerk mit geputzten, Ausfachungen, teils farbig behandelt, Putzfassaden, teils mit Werksteingliederung, teils farbig behandelt.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

5.1 Teilbereich Bebauungsplan "Kelterplatz"

Im Gegensatz zum verkehrsbelasteten Rathausplatz als offizieller Mittelpunkt, kommt dem Kelterplatz eher die Bedeutung eines kommunalen Zentrums zu.

Die derzeitige Nutzung des Kelterplatzes als Abstellplatz für PKW's verstärkt den Eindruck, Rückseite der Gebäude flucht Hauptstraße zu sein.

Um den Kelterplatz zu sanieren bzw. zu revitalisieren, um seinen historisch gewachsenen, ideellen und substantiellen Wert als gemeinschaftliche Mitte aufleben zu lassen, um seine zentral örtliche Funktion für den Bürger wieder herzustellen, wird vorgeschlagen:

den Kelterplatz zum autofreien Geschäftsbereich und Platz zum Sitzen, sich aufhalten -

als Gegenpol zum Rathausplatz - auszubauen.

Der neue Kelterplatz wird in einem begrenzten Bereich südlich der Kelter unter Einbeziehung der Wunnensteinstraße und der südlichen Kelterstraße angelegt.

Hier bietet sich die Möglichkeit der Konzentration kleiner bis mittlerer Läden an, wie sie sich in vergleichbaren Kleinstädten entwickeln.

Bei einem Ausbau des Platzes im Bereich um die Beilsteiner Bank (nördlicher Teil) wäre nur die Rückseite der Beilsteiner Bank und die Rückseiten der Geschäfte in der Hauptstraße platzbildend d.h. hohe Konzentration weniger Geschäfte, während bei vorliegendem Konzept viele Geschäfte attraktive Lage haben.

Unter dem Kelterplatz und den stadteigenen Grundstücken Wunnensteinstraße 23 und Kelterstraße 14 u. 16, wird eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Gartenstraße über die Wunnensteinstraße angelegt.

Die alte Kelter wird zu einer Geschäfts- und Markthalle mit Jugendräumen für die Volkshochschule als Dominante über den neuen Geschäftsbereich "Kelterplatz" ausgebaut.

Der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Wunnensteinstraße 23, Kelterstraße 14 und 16 übernimmt die Giebelstellung der bestehenden Gebäude an der Kelterstraße und begrenzt den Kelterplatz nach Westen, durch das Pflanzgebot bei der Anlage von 12 öffentlichen Stellplätzen, auf der stadteigenen Parzelle Flurstück 108 wird dem Fußgänger eine Verbindung zur Gartenstraße angeboten, sowie eine Einführung auf den Kelterplatz erreicht.

Durch die markante Ausbildung der Bebauung Ecke Kelter -
straße - Wunnensteinstraße und die von hier aus mögliche
Sicht zur Burg Hohenbeilstein, wird die Besonderheit dieses
Bereiches betont.

5.2 Teilbereich Bebauungsplan " Hauptstraße - Bahnhofstraße - Gartenstraße "

Die offene Bebauung an der Hauptstraße 2 bis 12 mit unmaßstäblichen
Um- und Ausbauten stört das Gesamtbild der Hauptstraße empfindlich.

Um das Ensemble wieder herzustellen, wird eine geschlossene Be-
bauung vorgeschlagen. Die Maßnahme kommt dem Wunsch der dort
angesiedelten Handels- und Gewerbebetriebe nach Erweiterung ent-
gegen.

Die offene Bauweise zwischen Gartenstraße und Stadtgraben nimmt
die lockere Bauweise westlich der Gartenstraße auf und vermeidet
so das Entstehen einer Hinterhofsituation.

Die geschlossene Bauweise Kelterstraße 4 bis 16 lässt einen intimen
halböffentlichen Bereich entstehen der seinen Anwohnern eine Möglich-
keit der Identifikation mit ihrem "Quartier" bietet.

5.3 Teilbereich Bebauungsplan " RATHAUSPLATZ "

Die historische, ausgewogene Struktur vor dem Rathaus wird durch
das zurückgesetzte Gebäude Hauptstraße 28 und durch Lage und
Architektur des Gebäudes Hauptstraße 11 aufgerissen.

Um wieder ein Ensemble abgeschlossener Struktur zu schaffen
werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

klare Begrenzung des Rathausplatzes durch Baukörper;

d.h. Zurücknahme des Gebäudes Hauptstraße 22;

bewußt gedrehte Stellung der Gebäude Hauptstraße 30

und 32 und eine entsprechende Ausrichtung des Gebäudes

Hauptstraße 20.

Der Giebel des Gebäudes Hauptstraße 30/32 begrenzt nun den Rathausplatz eindeutig nach Süden, das Gebäude Hauptstraße 17 nach Norden.

Die Platzform lässt das Rathaus als Dominante wieder voll zur Geltung kommen.

Durch zurücksetzen der Erdgeschoßzone am Gebäude Hauptstraße 30 / 32 entsteht eine Blickbeziehung zwischen den beiden Brunnen vor den Gebäuden Hauptstraße 17 und Hauptstraße 32.

Dem Brunnen bei Hauptstraße 32 kommt die Funktion eines Stadtzeichens als Bindeglied zwischen Rathaus und Kelterplatz zu.

Gleichzeitig wird durch das Zurücksetzen aller Gebäude bzw. durch die Festsetzung einer Arkade im Erdgeschoß des Gebäudes Hauptstraße 24 (Haus Reinlein) , die Übersicht für den Verkehrsteilnehmer erhöht.

Der Rathausplatz ist von seinem Charakter und seiner Bedeutung her als " offizieller " Mittelpunkt Beilsteins für den Bürger wie für den Ortsfremden erlebbar.

6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG TEILBEREICH BEB.PL. " HAUPT -
STRASSE - BAHNHOFSTRASSE - GARTENSTRASSE "

Der Bedarf an Erweiterungsmöglichkeiten für Handel, Dienstleistung und Gewerbe als auch stadtgestalterische Belange bestimmen die geplante bauliche Nutzung als Mischgebiet.

Die sich aufgrund der Lage des Gebiets ergebende Nutzung wird mit der geplanten Festsetzung als Mischgebiet berücksichtigt.

Die für die Bauflächen geplante Geschoßzahlen II und II + D berücksichtigen den Bestand als auch die Höhenentwicklung der Nachbarbebauung.

Als Bauweise soll für den Bereich Hauptstraße geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Dies entspricht der städtebaulichen Absicht, einen klar begrenzten Straßenraum zu erhalten.

Für den Straßenzug Gartenstraße 1 bis 21 ist offene Bauweise geplant.

Von der Möglichkeit der Festsetzung der Grund- und Geschoßflächen nach § 17 Abs. 9 der BauNVO soll aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung (nämlich einer gewichtigeren, ein Zentrum bestimmenden Bebauung), aber auch wegen der bestehenden Verhältnisse (vor in Kraft treten der BauNVO bereits bebauten Gebiete), Gebrauch gemacht werden.

Bezüglich der GRZ u. GFZ sind höhere Werte als Festsetzung vor - gesehen.

Auch die Voraussetzungen nach § 17 (10) Nr. 2 treffen für diesen Bereich zu. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind erfüllt.

Die nach Ziff. 1.4 des Textteils vorgesehene Festsetzungen, daß Garagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, soll gewährleisten, daß die nicht überbaubaren Flächen tatsächlich unüberbaut bleiben und nicht mit Garagen überbaut werden, so daß trotz der dichten Überbaubarkeit gewollte Freiräume ergeben bzw. erhalten bleiben.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Dachform, Dachneigung und Firstrichtung

Diese, die äußere Gestalt der baulichen Anlagen bestimmenden Elemente sind ein wesentlicher Bestandteil des künftiges Ortsbildes. Durch die geplanten Festsetzungen soll ein der Umgebung angepasstes und der Bedeutung dieses Bereiches entsprechendes Gesamtbild entstehen.

7.2 Fassadengestaltung

Im schriftlichen Teil des Bebauungsplans sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen bezüglich der Gebäudegliederung, der Fassadengliederung, der Farbgestaltung und Festsetzungen über Vorsprünge und Erker geplant, die gewährleisten sollen, daß sich ein lebendiges harmonisches Ortsbild ergibt.

7.3 Werbeanlagen

Die Gestaltung und Zulässigkeit der Außenwerbung ist im schriftlichem Teil des Bebauungsplans ebenfalls erfasst.

Damit soll erreicht werden, daß sich die in einem solchen Bereich erforderliche Werbung harmonisch in das Stadtbild einfügt und nicht verunstaltend wirkt.

8. GESTAFFELTE BAUFLUCHTEN

Im Bebauungsplan sind die gewollten Vor- und Rücksprünge in der Bauflucht durch entsprechende Festlegung der Baugrenzen und Baulinien als Festsetzung geplant.

9. VERKEHRSERSCHLIESSUNG DES BEREICHES HAUPTSTRASSE BAHNHOFSTRASSE - GARTENSTRASSE

9.1 Fahrverkehr

Das Gebiet ist für den Fahrverkehr bereits erschlossen, mit Ausnahme der Schließung der Straße " Stadtgraben " am südlichen Ende, ändert sich die bestehende Fahrerschließung nicht. Die Straße " Stadtgraben " soll als Stichstraße hauptsächlich die Funktion einer Anliegerstraße haben, am Ende dieser Straße ist eine Wendefläche geplant.

9.2 Fußgängererschließung

Die Hauptstraße und die Gartenstraße haben parallel zu den Fahrbahnen Gehwege.
Weiter soll für den Fußgänger eine kurze Verbindung zwischen der Kelterstraße und der Gartenstraße geschaffen werden.

9.3 Ruhender Verkehr

Neben den privaten Stellflächen für PKW's sind innerhalb des Geltungsbereichs 7 öffentliche oberirdische Parkplätze geplant. Als Erweiterungsfläche der Tiefgarage innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Kelterplatz (50 Stellplätze) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Haupt - straße - Bahnhofstraße - Gartenstraße " , weitere 20 Stellplätze in einer Tiefgarage zu verwirklichen.

Der verkehrsmäßige Anschluß soll ebenfalls von Westen über die Wunnensteinstraße erfolgen.

Die oberirdischen Parkplätze sind über die Kelterstraße und über die Straße " Stadtgraben " erschlossen.

10. VERSORGUNG / ENTSCRGUNG

10.1 Abwasserbeseitigung

Die Kanalisation ist bestehend, eine ordnungsgemäße Entwässerung ist sichergestellt.
Teilweise sind kleinere Änderungen von Hausanschlußleitungen erforderlich.

10.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist bestehend, die Versorgung ist druck- und mengenmäßig sichergestellt.
Im Zuge der Sanierung sind kleinere Erweiterungen erforderlich.

10.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist nach Umbau und Ausbau des elektrischen Leitungsnetzes sicherzustellen.
Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Fläche für eine Umformstation und der Standort für einen Kabelaufführungsmast als Festsetzung geplant.

11. GRÜNPLANUNG

Der alte Ortskern soll durch hochwachsende Laubbäume "durchgrünt" werden. Im Lageplan zum Bebauungsplan sind die Standorte für die Bäume festgelegt. Die Anpflanzung und die Unterhaltung soll über den Textteil zum Bebauungsplan gesichert werden.

12. BODENORDNUNG

Die für die Verwirklichung der Planung teilweise erforderliche Bodenordnung, soll auf privater Basis im Zuge der Realisierung erreicht werden.

13. GRÖSSE DES PLANBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Hauptstraße -
Bahnhofstraße - Gartenstraße " umfasst ca. 0,8 ha

14. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (ohne Tiefgarage)

14.1 <u>Verkehrsanlagen</u> geschätzt	ca. DM	150.000.--
14.2 <u>Kanalisation</u> (Umbau und Erweiterung) geschätzt	ca. DM	40.000.--
14.3 <u>Wasserversorgung</u> (Umbau und Erweiterung) geschätzt	ca. DM	30.000.--
14.4 <u>Beleuchtung und Ausstattung</u> geschätzt	ca. DM	30.000.--
<hr/>		
insgesamt geschätzt	ca. DM	250.000.--

=====