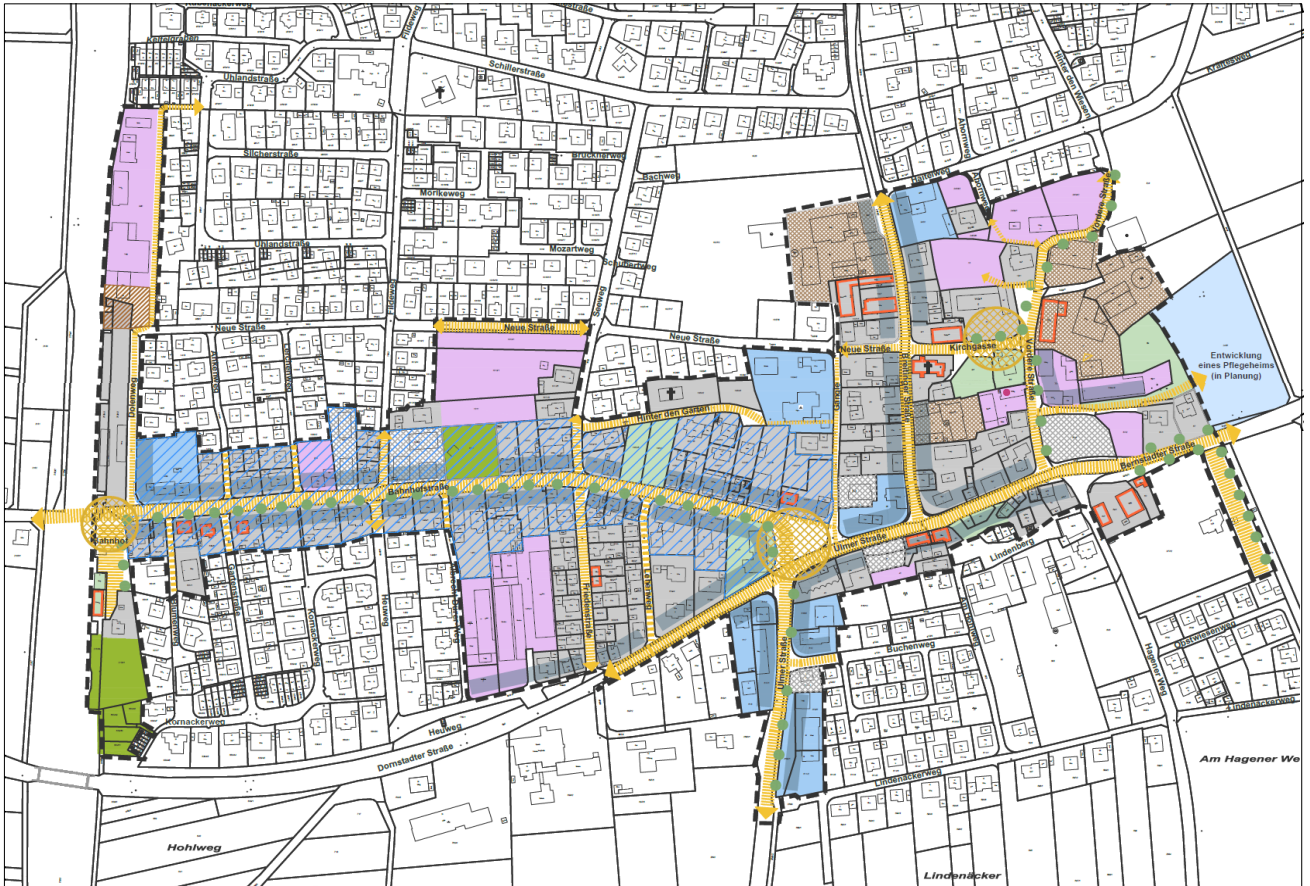


# Gemeinde Beimerstetten

## Vorbereitende Untersuchungen Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

### „Bahnhofstraße - Ortsmitte“



Erste Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes  
und Konkretisierung der Sanierungsziele

## Inhalte

- 1 Anlass und Ziel der Fortschreibung
- 2 Fortgeschriebenes Entwicklungskonzept mit Stand vom 20.11.2025
- 3 Textliche Konkretisierung der Sanierungsziele und -Maßnahmen in den teilräumlichen Vertiefungsbereichen

Auftraggeber:  
Gemeinde Beimerstetten

Verfasser:  
Sanierungstreuhand Ulm GmbH  
Neue Straße 102  
89073 Ulm  
[www.san-ulm.de](http://www.san-ulm.de)

Bearbeitung:  
Philipp Kopp

Ulm, den 16.12.2025

## 1. Anlass und Ziel der Fortschreibung

Im Rahmen der 2021 ausgearbeiteten Vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Bahnhofstraße-Ortsmitte“ wurde ein aufbauend auf den gewonnenen Erkenntnissen ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses definiert Schwerpunkte der angestrebten Entwicklung des Sanierungsgebietes und verortet diese. Auf Grund veränderter Rahmenbedingungen und neu gewonnener Erkenntnisse, ist in Teilbereichen eine Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes und Konkretisierung der Sanierungsziele und -maßnahmen notwendig.

Die im Rahmen der Fortschreibung konkretisierten Teilbereiche umfassen

- das Teilgebiet Neue Straße Ecke Dolenweg (v.a. Neue Straße 54) mit der Zielsetzung die bisher gewerblich genutzte Fläche entlang der Bahngleise als Fläche mit Entwicklungspotential für neuen Wohnraum und als Fläche zur Erweiterung der umliegenden öffentlichen Nutzungen (z.B. Baubetriebshof und Recyclinghof) zu definieren.
- das Teilgebiet westlicher Auftakt Bahnhofstraße (u.a. Bahnhofstraße 44) mit der Zielsetzung durch eine städtebauliche Neuordnung des westlichen Beginns der Bahnhofstraße einen attraktiven Eingang in die Gemeinde in unmittelbarer Nähe zum neu geschaffenen Bahnhofsumfeld zu bewirken;
- das Teilgebiet Ortsmitte westlich der Vordere Straße und
- das Teilgebiet Ortsmitte östlich der Vordere Straße mit der Zielsetzung die historische Ortsmitte durch zusätzliche Flächen für neuen Wohnraum und Impulsprojekte auf Flächen in gemeindlichem Eigentum zu stärken und zu beleben. Dies auch im Zusammenhang mit der Vermeidung von städtebaulichen Missständen durch leerstehende oder gewerblich zwischengenutzte landwirtschaftliche Hofstellen.

Darüber hinaus wurden bereits umgesetzte Maßnahmen, beispielsweise in Form von realisierten Neubauvorhaben im fortgeschriebenen Entwicklungskonzeptes aktualisiert.

Das Entwicklungskonzept und die textliche Konkretisierung der Sanierungsziele und -Maßnahmen in den teilräumlichen Vertiefungsbereichen geben einerseits die angestrebten Entwicklungen im Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße-Ortsmitte“ vor. Andererseits dienen die zeichnerisch dargestellten und textlich formulierten Sanierungsziele als Beurteilungsgrundlage und Entwicklungsaufgabe für bauliche Vorhaben auf den Grundstücken innerhalb des Sanierungsgebietes, unter anderem im Zusammenhang mit den sanierungsrechtlichen Genehmigungen nach § 144 BauGB.

















Die Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes und die teilräumliche Konkretisierung der Sanierungsziele wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Beimerstetten am 04.12.2025 in öffentlicher Sitzung beschlossen.

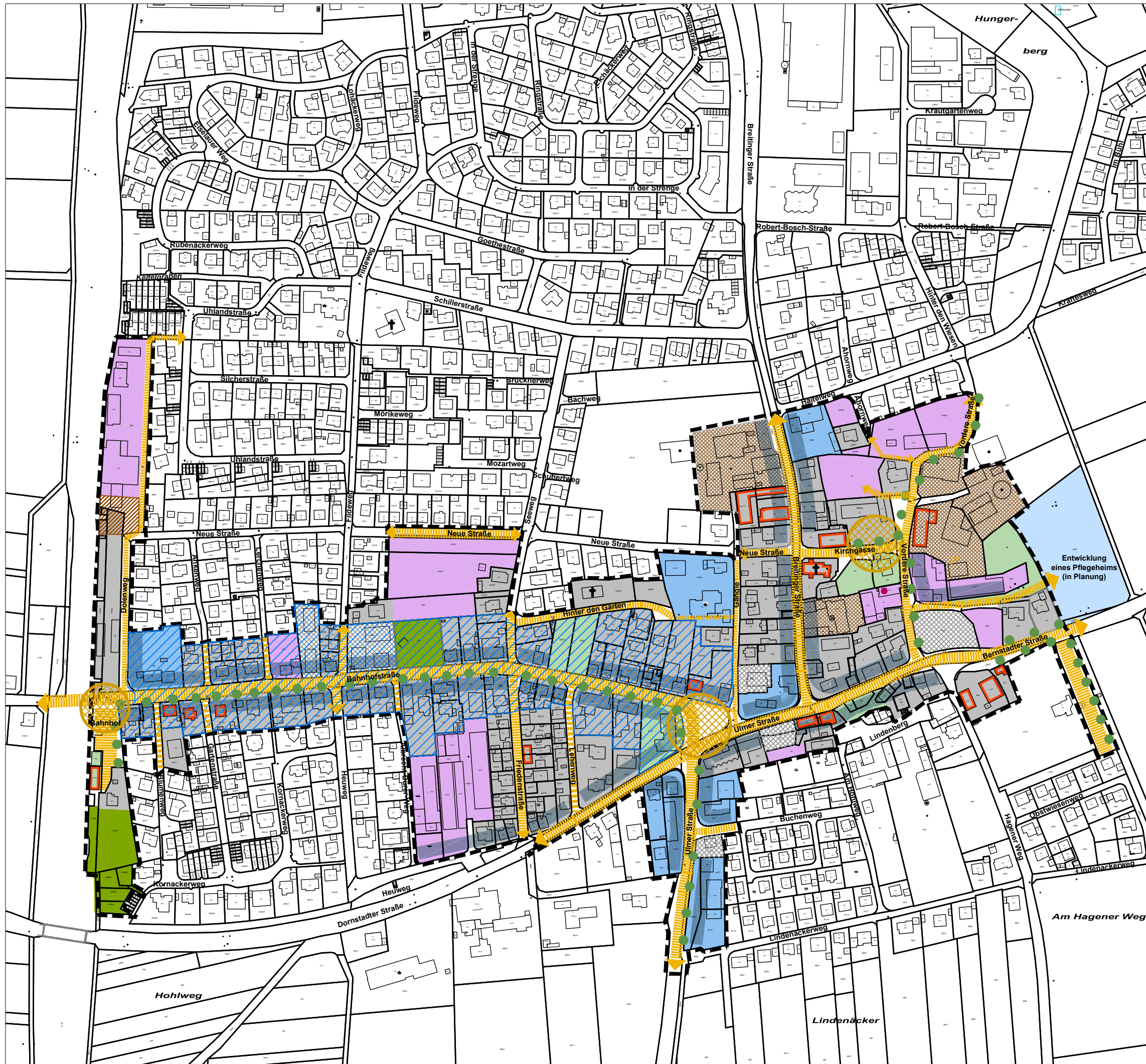
## 2. Fortgeschriebenes Entwicklungskonzept mit Stand vom 20.11.2025

## Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

### "Bahnhofstraße-Ortsmitte (LSP)"

#### Entwicklungskonzept

-  Flächen mit Entwicklungspotential im Bestand (Sanierung, bauliche Erweiterung, Nachverdichtung)
-  Realisierte Neubauvorhaben
-  Flächen mit Entwicklungspotential für neuen Wohnraum
-  Flächen mit Entwicklungspotential für gewerbliche, soziale oder gemischte Nutzung (Wohnen und Gewerbe)
-  Flächen mit Entwicklungspotential in gemeindlichem Eigentum für Impulsprojekte
-  Weiterentwicklung oder Umnutzung landwirtschaftlicher Hofstellen
-  Flächen zur Erweiterung umliegender öffentlicher Nutzungen (z.B. Bauhof und Recyclinghof)
-  Stärkung des Ortsbildes durch Sanierung, Neubau und Nachverdichtung
-  Ortsbildprägende Bebauung
-  Gastronomische Nutzung
-  Umgriff Städtebaulicher Rahmenplan "Bahnhofstraße"
-  Wichtige Wege- und Straßenbeziehungen (Bestand und Planung)
-  Bereich mit Entwicklungspotential für identitätsstiftende Plätze
-  Ausbau der Grünstrukturen
-  Stärkung innerörtlicher Grünflächen
-  Abgrenzung



3. Textliche Konkretisierung der Sanierungsziele und -Maßnahmen in den teilräumlichen Vertiefungsbereichen

Die im Rahmen des Entwicklungskonzeptes vorgegebenen Schwerpunkte für die zukünftigen Entwicklungsmaßnahmen werden auf Grund neu gewonnener Erkenntnisse in Teilgebieten konkretisiert. Hierfür werden für die Teilgebiete ergänzende Ziele und Maßnahmen formuliert.

a) Teilgebiet Neue Straße Ecke Dolenweg



Ziele

- Flächen mit Entwicklungspotential für neuen Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof ggf. mit untergeordneten Flächen für Dienstleistungen;
- Flächen zur Erweiterung umliegender öffentlicher Nutzungen (z.B. Baubetriebshof und Recyclinghof);
- Auflösung der Gemengelage aus emissionsreicher gewerblicher Nutzung und unmittelbar angrenzender Wohnnutzung;
- Verbesserung und Ausbau des Fußwegenetzes durch Verbreiterung bestehender und Schaffung neuer Wegebeziehungen.

Maßnahmen

- Städtebauliche Neuordnung der bisherigen Gewerbefläche mit der Zielsetzung ein Wohnquartier zu entwickeln;
- Bau einer neuen Wegeverbindung zwischen Neue Straße und Umlandstraße zur verbesserten Anbindung der nördlichen Wohnquartiere an den Bahnhof bzw. öffentlichen Nahverkehr der wichtigen Wegebeziehung;
- Schutzmaßnahmen (akustisch und visuell) entlang angrenzender Gleisanlagen.

b) Teilgebiet westlicher Auftakt Bahnhofstraße



- Flächen mit Entwicklungspotential im Bestand (Sanierung, bauliche Erweiterung, Nachverdichtung)
- Realisierte Neubauvorhaben
- Flächen mit Entwicklungspotential für neuen Wohnraum
- Flächen mit Entwicklungspotential für gewerbliche, soziale oder gemischte Nutzung (Wohnen und Gewerbe)
- Flächen mit Entwicklungspotential in gemeindlichem Eigentum für Impulsprojekte
- Weiterentwicklung oder Umnutzung landwirtschaftlicher Hofstellen
- Flächen zur Erweiterung umliegender öffentlicher Nutzungen (z.B. Bauhof und Recyclinghof)
- Stärkung des Ortsbildes durch Sanierung, Neubau und Nachverdichtung
- Ortsbildprägende Bebauung
- Wichtige Wege- und Straßenbeziehungen (Bestand und Planung)
- Bereich mit Entwicklungspotential für identitätsstiftende Plätze

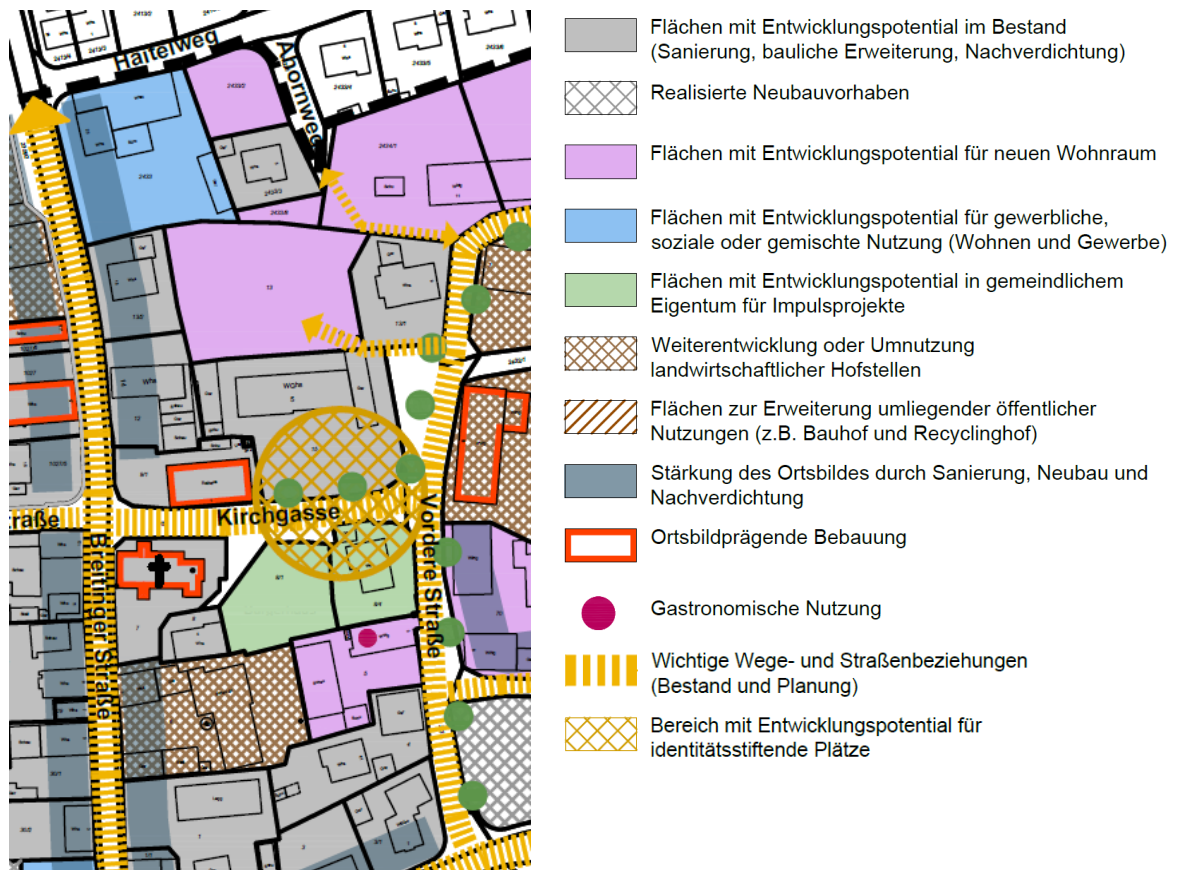
Ziele

- Städtebauliche Neuordnung des westlichen Auftakts der Bahnhofstraße zu einem attraktiven Eingang in die Gemeinde in unmittelbarer Nähe zum neu geschaffenen Bahnhofsumfeld;
- Stärkung des Ortsbildes durch neue Bebauung mit gemischter Nutzung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen der Dienstleistung oder der Nahversorgung;
- Verbesserung von Fußwegeverbindungen entlang der Bahnhofstraße und des Dolenwegs.

Maßnahmen

- Aufwertung des Grundstücks Dolenweg Ecke Bahnhofstraße mit gemischter Nutzung aus Dienstleistung oder sozialer Nutzung mit Wohnnutzung in den oberen Geschossen;
- Entwicklung unter Berücksichtigung des städtebaulichen Rahmenplans für die Bahnhofstraße auch im Hinblick auf die Fußwegebeziehungen.

c) Teilgebiet Ortsmitte westlich der Vordere Straße



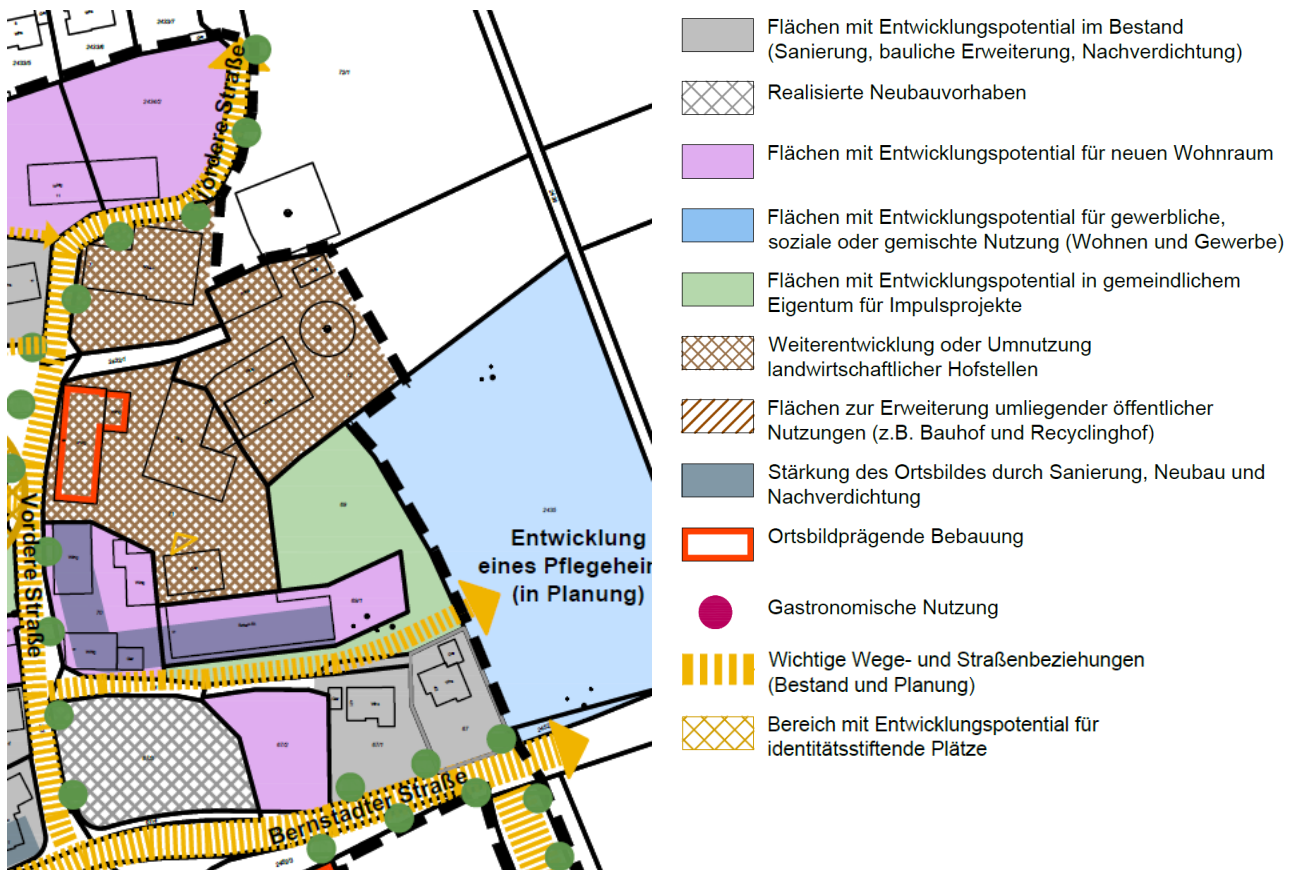
Ziele

- Stärkung und Belebung der historischen Ortsmitte durch zusätzliche Flächen für neuen Wohnraum und Impulsprojekte auf Flächen in gemeindlichem Eigentum;
- Stärkung des Ortsbildes durch Aufwertung öffentlicher Räume und baulicher Nachverdichtung mittels neuer Bebauung mit Wohnnutzung oder gemischter Nutzung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen der Dienstleistung;
- Reaktivierung und Ausbau gastronomischer Nutzungen zur Stärkung der Nahversorgung;
- Auflösung der Gemengelage aus Landwirtschaft und Wohnen, u.a. im Zusammenhang mit der angrenzenden Entwicklung eines Pflegeheims;
- Vermeidung von städtebaulichen Missständen durch leerstehende oder gewerblich zwischengenutzte landwirtschaftliche Hofstellen;
- Stärkung der Wohnnutzung mit verdichtetem Wohnraumangebot (Mehrfamilienhäuser);
- Verbesserung und Ausbau des Fußwegenetzes durch Verbreiterung bestehender und Schaffung neuer Wegebeziehungen.

Maßnahmen

- Städtebauliche Neuordnung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen mit der Zielsetzung neuer Wohnbebauung u.a. in Form von Mehrfamilienhäusern in zentraler Lage zu entwickeln;
- Ausbau des Fußwegenetzes durch eine neue Wegeverbindung zwischen Ahornweg und Vordere Straße zur verbesserten Vernetzung der umliegenden Wohnquartiere an die Ortsmitte;
- Mittelfristig: Verkehrliche Erschließung eines bisher unerschlossenen Grundstücks mit Entwicklungspotential für neuen Wohnraum.

d) Teilgebiet Ortsmitte östlich der Vordere Straße



Ziele

- Stärkung und Belebung der historischen Ortsmitte durch zusätzliche Flächen für neuen Wohnraum und Impulsprojekte auf Flächen in gemeindlichem Eigentum
- Stärkung des Ortsbildes durch Aufwertung öffentlicher Räume und baulicher Nachverdichtung mittels neuer Bebauung mit Wohnnutzung oder gemischter Nutzung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen der Dienstleistung
- Auflösung der Gemengelage aus Landwirtschaft und Wohnen, u.a. im Zusammenhang mit der angrenzenden Entwicklung eines Pflegeheims
- Vermeidung von städtebaulichen Missständen durch leerstehende oder gewerblich zwischengenutzte landwirtschaftliche Hofstellen;
- Stärkung der Wohnnutzung mit verdichtetem Wohnraumangebot (Mehrfamilienhäuser)-
- Verbesserung und Ausbau des Fußwegenetzes durch Verbreiterung bestehender und Schaffung neuer Wegebeziehungen

Maßnahmen

- Städtebauliche Neuordnung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen mit der Zielsetzung neuer Wohnbebauung u.a. in Form von Mehrfamilienhäusern in zentraler Lage zu entwickeln
- Ausbau des Fußwegenetzes durch eine neue Wegeverbindung zwischen Vordere Straße und der östlich ans Sanierungsgebiet angrenzenden Fläche für die Entwicklung eines Pflegeheims