

# BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "BIBERACHER STRABE - ZEPPELINSTRABE" - TEILBAUGEBIET I, SÜDLICHER BEREICH DER BERBLINGERSTRABE IN LAUPHEIM

1. **Verfahrensablauf**  
Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 in der neuesten Fassung und die Landesbauordnung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) in der neuesten Fassung. Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluß vom 26.10.1987 und 03.10.1988 eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Erörterung wurde gemäß der Bekanntmachung vom 02.11.1988 in der Zeit vom 10. bis 25. November 1988 durchgeführt.
2. **Inhalt des Flächennutzungsplanentwurfes**  
Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim liegt als Entwurf vor. Zu diesem Entwurf wurden bereits die Träger öffentlicher Belange gehört und die Bürgerbeteiligung durchgeführt. In Teilbereichen mußte dieser Entwurf überarbeitet und neuen Entwicklungen angepaßt werden. Dieser überarbeiteten Fassung hat die Verwaltungsgemeinschaft am 20.11.1987 zugestimmt. Die Träger öffentlicher Belange werden zur Zeit zu diesem neuen Entwurf gehört. Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung setzt der Flächennutzungsplanentwurf Gewerbeflächen fest.
3. **Anlaß der Planänderung**  
Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat am 26.10.1987 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Biberacher Straße - Zeppelinstraße" - Teilbaugebiet I, in Kraft getreten am 27.08.1977, Deckblatt 1 am 08.02.1980 und Teilbaugebiet II, in Kraft getreten am 08.10.1980, Deckblatt 1 am 25.06.1987, gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches zu ändern. Mit Beschluß vom 03.10.1988 wurde der südliche Bereich der Berblingerstraße geändert und erweitert und vom obigen Verfahren abgetrennt.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau B 30, Knoten Laupheim Süd und dem Ausbau der L 265 Biberacher Straße besteht die Möglichkeit, den Bebauungsplanbereich zu erweitern und das Baugebiet nach Süden und Osten durch Ausweisung von Grünzäsuren als Abstand von der L 265 und B 30 in die Landschaft einzubinden. Vorgesehen ist, den bestehenden Lärmschutzwall westlich der Diskothek Moonlight nach Süden entlang der Ausfahrt zur B 30 zu verlängern. Auf der Ostseite des Baugebietes wird das Gebiet durch einen 20 m breiten Grünstreifen zwischen der neuen Trasse L 265 und den Bauflächen gegliedert und mit dem Grünbereich "Dreifaltigkeit" verbunden und gestaltet.

- 4.0 **Planinhalt**
  - 4.1 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen umfassen die Neuabgrenzung des Geltungsbereiches, Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Neufestsetzung von Baugrenzen, die Ausweisung von Stellplatzflächen, Erweiterung der Verkehrs- und Erschließungsflächen, die Fassung der BauNVO und Änderung der Art der Nutzung entsprechend Gemeinderatsbeschluß vom 26.10.1987. Maßgeblich ist künftig im Geltungsbereich die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) in der neuesten Fassung. Diese ersetzt die bisher gültige Fassung vom 26.11.1968.

Die Art der Nutzung Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO, wird gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO dahingehend eingeschränkt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Zugelassen sind Einzelhandelsbetriebe folgender Warengruppen:

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektrogroßgeräte, Elektroinstallationsbedarf, Büromöbel, Bürokommunikation, Beleuchtungskörper
- Teppiche, Fußbodenbeläge, Heimtextilien
- Baustoffe, Bauelemente (z. B. Türen, Fenster), Baumaterialien (z. B. Farbe, Lacke)
- Fliesen, sanitäre Einrichtungsgegenstände, Maschinen, Werkzeuge
- Gartenbedarf
- Campingartikel
- Auto- und Motorradzubehör incl. Fahrräder, Landmaschinen, Reifen, Zubehör
- Kohle, Mineralölerzeugnisse

Ausnahmen können in Verbindung mit § 31 BauGB im Umfang der vor der Bebauungsplanänderung ausgeübten Nutzung zugelassen werden, damit der Bestandsschutz gewährleistet werden kann und Planungsschäden vermieden werden.

Die einschränkende Festsetzung erfolgte aus besonderen städtebaulichen Gründen, die eine Steigerung der Attraktivität der Innenstadt in ihrer zentralörtlichen Bedeutung als Mittelzentrum zum Ziele haben. Der zunehmende Drang des Einzelhandels nach "außen" in die Gewerbegebiete im Stadtrandbereich, läuft konträr der erheblichen Bemühungen der Stadt Laupheim, ihren Stadtkern im Rahmen von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zu erneuern und zu modernisieren, mit dem Ziel, sie gleichzeitig in ihrer angestammten "Marktplatzfunktion" und Urbanität zu stärken. Die Innenstadt Laupheim, in der neben dem Wohnen insbesondere der Einzelhandel der "klassische Markt", also im wesentlichen auch die sogenannte Primär- und Sekundärversorgung stattfindet, ist bei fortschreitender Verlagerung des Einzelhandels in die Stadtrandbereiche in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung gefährdet.

Von besonderer Bedeutung ist eine Standortuntersuchung zur Entwicklung des Einzelhandels unter Berücksichtigung dezentraler Standortbestrebungen vom Juni 1988, der GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstraße 14, 7140 Ludwigsburg. Diese Untersuchungen bilden die Grundlage für die oben getroffenen Festsetzungen.

Die Bauplatzaufteilung wurde entsprechend des Bedarfes im südlichen Bereich für eine Freizeitnutzung in Verbindung mit einer Diskothek neu überlegt. In diesem Zusammenhang wird eine Fläche für weitere Stellplätze ausgewiesen, die der Diskothek Moonlight zugeordnet werden können. Des Weiteren ist im Bereich östlich der Berblinger Straße für die Parzellierung der Baugrundstücke eine Zufahrt für rückwärtige Baugrundstücke vorgesehen, die gleichzeitig als Fußwegverbindung zum Bereich "Dreifaltigkeit" genutzt werden kann.

In dem Bereich des Bebauungsplanes ist bereits eine bauliche Anlage für eine Vergnügungsstätte vorhanden (Diskothek) und eine weitere geplant (Squash, Badminton, Diskothek). Um einer zu großen Ausdehnung dieser Anlagen entgegenzuwirken, eine weitere Anhäufung zu verhindern, die Beeinträchtigungen zu begrenzen und das Verkehrsaufkommen entsprechend der Verkehrskonzeption zu lenken, setzt der Bebauungsplan für die bestehenden bzw. geplanten Anlagen im Bereich Vergnügungsstätten den absoluten Höchstwert für die Geschosßflächen fest. Für den weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

4.2 Für das geänderte und erweiterte Gewerbegebiet werden Mindestanforderungen an die bauliche Gestaltung der Gebäude, ihrer Höhenlage und die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gestellt:

- Eine einheitliche Dachform wird wegen der Verschiedenheit der Betriebe nicht festgelegt, jedoch sollten Gesamtbaumaßnahmen der einzelnen Betriebe eine Einheit bilden. Im allgemeinen sollten Flachdächer bzw. flache Dachneigungen  $0^{\circ}$  -  $5^{\circ}$  angestrebt werden. Dachaufbauten sind nicht zulässig; Ausnahmen, die technisch bedingt sind, können durch die Baurechtsbehörde zugelassen werden.
- Der Traufhöhen Schnittpunkt darf 8.00 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht überschreiten. Als Ausnahme sind Mehrhöhen, die technisch bedingt sind, zulässig.
- Die oberirdischen Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu begrünen und das gesamte Plangebiet landschaftsgärtnerisch mit einer Randbepflanzung abzugrenzen.

## 5.0 Flächen- und Kostenangaben

5.1 Das geänderte Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 6,6 ha.

5.2 Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen müssen, sofern sie sich nicht im Eigentum der Stadt Laupheim befinden, noch erworben werden bzw. durch eine Bodenordnung zugeteilt werden. Weitere Kosten fallen an für die Herstellung der Erschließungsanlagen. Zur Deckung der Kosten werden Erschließungsbeiträge nach §§ 127 - 135 und 242 BauGB sowie nach den Bestimmungen der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung erhoben. Für die Herstellung der Entwässerungsanlagen und Wasserleitungen wird ein Betrag nach den Bestimmungen der Satzungen der Stadt Laupheim erhoben.

## 6.0 Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich, die entsprechend des Bedarfes in Teilabschnitten durchgeführt wird.

Laupheim, 09.11.1988

F i s c h e r  
Stadtbaumeister