

## ***Begründung zum Bebauungsplan "Simmisgasse - Bahnhofstraße" - Änderung 1***

Die Stärkung und Förderung der Innenstadt als eigentlichem Mittelpunkt urbanen Lebens ist wesentliches Ziel der Stadtentwicklung. Hierzu ist erforderlich, daß weitere Flächen für Einzelhandel, innenstadtrelevante Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bereitgestellt werden. Die Fläche zwischen Bahnhofstraße - Simmisgasse - Ulmer Straße bietet sich zur Unterbringung einer solchen Nutzung sehr gut an.

- Das Areal liegt in räumlich günstiger Nähe zur Innenstadt.
- Die Erschließung über zwei Landesstraßen ist sehr günstig, da hierdurch die umgestalteten innerörtlichen Erschließungs - Einkaufsstraßen nicht zusätzlich belastet werden.

Der Bebauungsplan setzt als Grundlage für dieses Einkaufszentrum als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet fest. Neben einem Fachmarkt für Lebensmittel (einschl. Drogeriewaren) mit ca. 2900 qm sind Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit ca. 1000 - 1500 qm Nutzfläche vorgesehen. Die Größe dieses Einkaufszentrum orientiert sich an dem von der Gesellschaft für Markt- und Absatzförderung (GMA) Ludwigsburg ermittelten Bedarf und entspricht der Bedarfsdeckung des Mittelzentrum Laupheim.

Die Zu- und Ausfahrt für Kunden- / Besucherverkehr erfolgt über die Simmisgasse. Eine zweigeschossige Tiefgarage bietet Platz für ca. 280 - 290 Pkw. Die Andienung - das heißt die Be- und Entladezone - ist aus Schallschutzgründen eingehaust; die Zufahrt erfolgt im Einbahnverkehr über die Bahnhofstraße mit Ausfahrt in Richtung Pfarrer-Aich-Straße / Biberacher Straße. Die Bahnhofstraße wird für den Durchgangsverkehr gesperrt, um somit Beeinträchtigungen für die Wohnungen zu minimieren. Im südlichen Bereich ist ein Geh- und Radweg Richtung Ulmer Straße geplant.

An den Baukörper werden hinsichtlich seiner architektonischen Gestaltung aufgrund der exponierten Lage, der stadträumlichen Bedeutung und nicht zuletzt als Imagewerbung Mindestanforderungen gestellt, um bewußt einen Kontrapunkt zu den zum Teil uniformen Einkaufszentren auf der "grünen Wiese" zu setzen. So muß der Baukörper bestimmte Mindesthöhen aufweisen mit entsprechender Höhendifferenzierung und Fassadengestaltungselementen. Sofern Flachdächer realisiert wurden, sind diese überwiegend zu begrünen, um für das Kleinklima Ausgleich zu schaffen. Der Eingangsbereich ist architektonisch besonders hervorzuheben.

Die Ver- und Entsorgung dieses Gebietes ist gewährleistet.

Flächenangaben:

Bruttofläche:	1,300 ha	=	100 %
Nettobauland SO:	0,615 ha	=	47,3 %
Nettobauland WB:	0,069 ha	=	5,3 %
Gemeinbedarfsfläche:	0,047 ha	=	3,6 %
Verkehrsfläche:	0,525 ha	=	40,4 %
(incl. Verkehrsgrün)			
öffentl. Grünfläche:	0,936 ha	=	2,8 %
private Grünfläche:	0,008 ha	=	0,6 %

Laupheim, den 14.07.1998

.....  
F i s c h e r  
Erster Beigeordneter

.....  
J a c o b s e n  
Stadtplanungsamt