

Beschlussvorlage



Amt für Stadtplanung und Baurecht
Vorlage-Nr.: 2022/0080

	Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Gemeinderat	30.05.2022	öffentlich	

Bebauungsplan "Untere Mittelstraße" in Laupheim - Aufstellungsbeschluss

Kurzfassung:

Dem Bereich von der Anna-von-Freyberg-Grundschule bis zum ehemaligen DRK-Gebäude (untere Mittelstraße) kommt eine wichtige städtebauliche Bedeutung zu, da er den südlichen Auftakt zur Laupheimer Innenstadt darstellt. Die vorherrschende Bebauung und Nutzung ist als heterogen zu beschreiben. Daher soll mittels Bebauungsplan eine Richtschnur entwickelt werden, um langfristig die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich sicherzustellen.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan „Untere Mittelstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (Aufstellungsbeschluss).

Finanzielle Auswirkungen: ☒ Ja ☐ Nein			
☐ Einnahme/Ertrag		☒ Auszahlung/Aufwand	
☒ Ergebnishaushalt		☐ Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:	1.500,00 € (2022)	Betrag einmalig:	
Betrag Folgejahre:	5.000,00 € (2023)	Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	
Kostenstelle:	511000	Kostenstelle:	
Kostenträger:	51100000	Kostenträger	
Sachkonto:	4291 / 4431	Sachkonto:	
☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig	☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig
Mittelübertragung		Mittelübertragung	
Budget:		Budget:	

☐ Zuschuss beantragt bei:	voraussichtl. Höhe:
☒ Kein Zuschuss möglich	

Personalmehraufwand:	Zusätzliche Personalstellen:
☐ Ja	☐ Ja, Kosten jährlich
☒ Nein	☒ Nein

Gäste/Sachverständige/r:	☐ Ja
	☒ Nein
Name und Firma:	
Einladung durch:	

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Thomas Ehtle	12.05.2022	Zustimmung			
Johannes Lang	19.05.2022	Zustimmung			
Eva-Britta Wind	19.05.2022				
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

Sachdarstellung:

Die Mittelstraße stellt für Laupheim eine zentrale Achse im Stadtgefüge dar. An ihrem nordöstlichen Ende befindet sich mit dem Marktplatz, dem Rathaus sowie vielen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangeboten das Zentrum der Kernstadt. Dieser zentrale (obere) Abschnitt der Mittelstraße endet in etwa auf Höhe der Aststraße, wo weitere städtebauliche Sonderbausteine die Struktur unterbrechen. Hier sind die Marienkirche, das derzeit im Bau befindliche katholische Gemeindezentrum sowie die Anna-von-Freyberg-Grundschule verortet. Der nachfolgende Bereich bis zum Kreisverkehrsplatz Biberacher Straße / Mittelstraße weist eine relativ heterogene Baustruktur mit unterschiedlichen Nutzungen auf. Diese Struktur lässt sich ebenfalls auf den nördlich angrenzenden Baublock zwischen Schmiedstraße und Mittelstraße übertragen.

Nicht nur für das städtebauliche Erscheinungsbild der Innenstadt ist die untere Mittelstraße ein wichtiges Element. Das im Jahr 2021 durch den Gemeinderat der Stadt Laupheim verabschiedete Einzelhandelskonzept stellt für den Bereich eine Entwicklungsachse des zentralen Versorgungsbereichs vom Marktplatz Richtung Nahversorgungszentrum Biberacher Straße dar (siehe Abbildung). Damit wird deutlich zum Ausdruck gebracht, dass dem Bereich zukünftig auch eine Versorgungsfunktion zukommen soll.

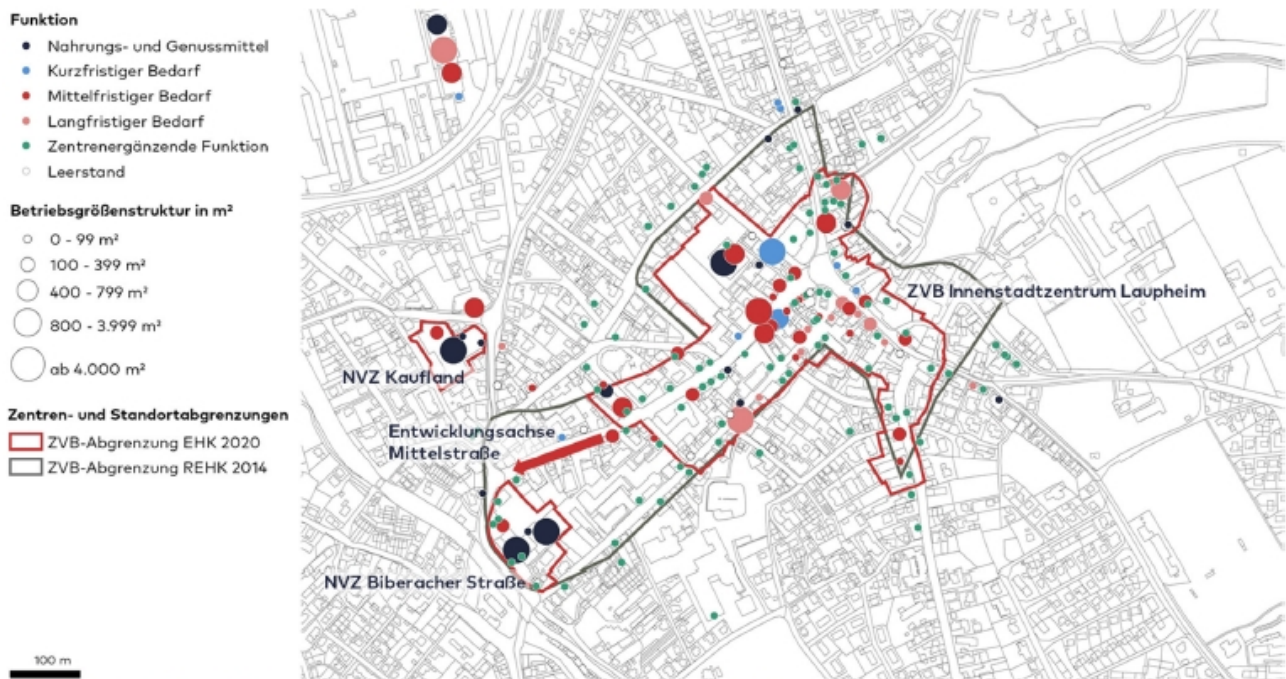


Abbildung 33: Räumliche Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Laupheim 2020.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2019; Kartengrundlage: Stadt Laupheim.

Neben der Versorgungsaufgabe, die der unteren Mittelstraße nach Willen der Stadt Laupheim zukünftig zukommen soll, ist natürlich auch das Thema Nachverdichtung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ein zentraler Aspekt bei der Weiterentwicklung des Bereiches.

Große Teile des Plangebietes liegen derzeit im Umgriff des Sanierungsgebiets „Judenberg / Innenstadt II“, welches aktuell eine vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigte Laufzeit bis zum 30.04.2024 aufweist. Der Bebauungsplan „Untere Mittelstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften dient auch dafür, die verankerten Planungs- und Sanierungsziele zukünftig weiterverfolgen zu können und weiterhin Anreize für die Sanierung sowie die Weiterentwicklung des Gebäude- bzw. Freiflächenbestandes zu schaffen.

Um den vielfältigen Anforderungen für den Bereich der unteren Mittelstraße gerecht werden zu können, soll ein Bebauungsplan „Untere Mittelstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt werden. Anlass für das Aufstellungsverfahren sind u. a. auch verschiedene Entwicklungen, die sich in diesem Bereich ankündigen. Teilweise entsprechen diese nicht den Vorstellungen für einen verdichteten undutzungsgemischten Innenstadtbereich, weshalb hier die Erforderlichkeit gesehen wird, planerisch tätig zu werden. Um die städtebauliche Gestaltungsmöglichkeit nicht jetzt durch abweichende Bauvorhaben zu verlieren, ist für einen Teilbereich, der nicht im Sanierungsgebiet liegt, die Aufstellung einer Veränderungssperre gem. § 14 i. V. m. § 16 BauGB vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan „Untere Mittelstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften soll also das Ziel verfolgt werden, den heterogen vorgeprägten Bereich in eine städtebauliche Grundkonzeption zu überführen (Gebäudestellung, Geschossigkeit, Dachformen, usw.). Dabei sollen die Sanierungsziele sowie die Anforderungen aus dem Einzelhandelskonzept von 2021 und die Schaffung von Wohnraum mit Blick auf die Nachverdichtung berücksichtigt werden.

Der Geltungsbereich liegt im Zentrum Laupheims zwischen Biberacher Straße, Schmiedstraße, Aststraße sowie Mittelstraße und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Laupheim: 154, 154/1, 155/1, 155/2, 157, 157/1, 157/2, 157/3, 158, 158/1, 158/2, 158/3, 159 (Straße), 159/1, 187, 187/1, 368/1, 376/3, 376/4, 377/1, 378, 378/1, 378/2, 378/3, 378/4, 378/5, 378/6 und 5286 (Teilfläche, Straße). Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,15 ha.

Der Bebauungsplan zur Nachverdichtung des innerstädtischen Bereichs wird im Verfahren nach § 13a BauGB (beschleunigten Verfahren) aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für § 13a BauGB werden erfüllt. Damit kann der Bebauungsplan ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt werden.

Da noch nicht absehbar ist, welche Untersuchungen für das Bebauungsplanverfahren erforderlich sein werden, wird für 2023 zunächst ein Platzhalter in Höhe von 5.000,00 € eingeplant. In diesem Jahr fallen auf jeden Fall Kosten für die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (ca. 500,- €) an. Ggf. kann bereits jetzt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (ca. 1.000,- €) durchgeführt werden.

Anlagen:

Übersichtsplan

Geltungsbereich i. d. F. vom 14.04.2022