

# Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu Landkreis Ravensburg



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnhofsarkaden"



### Begründung Städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil

1. Anlass und Erfordernis der Planung
2. Lage in der Stadt
3. Ziele und Zwecke der Planung
4. Raumordnerische Auswirkungen
5. Flächennutzungsplanung
6. Städtebauliche Konzeption und Gestaltung
7. Grünordnung und Umweltbelange
8. Nutzungen
9. Planungsrechtliche Festsetzungen
10. Örtliche Bauvorschriften
11. Verkehrserschließung
12. Abwasserbeseitigung
13. Technische Infrastruktur
14. Zusammenfassende Erklärung

Stuttgart, 20.12.05 / 06.02.06 / 21.02.06 / 10.04.06 / 22.05.06

# **Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu Landkreis Ravensburg**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnhofsarkaden"**

### **Begründung Städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil**

#### **Vorhabenträger:**

ACTIV-IMMOBILIEN GmbH & Co. KG

Ferdinand-Dünkel-Straße 5  
88433 Schemmerhofen

Telefon 07356/933-400  
Telefax 07356/933-430  
E-Mail [info@activ-immobilien.de](mailto:info@activ-immobilien.de)  
Internet [www.activ-immobilien.de](http://www.activ-immobilien.de)

#### **Bearbeitung des Bebauungsplans:**

FREIE PLANUNSGRUPPE 7  
Büro für Stadtplanung und Architektur

Ludwigstraße 57  
70176 Stuttgart

Telefon 0711/96782-0  
Telefax 0711/9678220  
E-Mail [fp7@fp7.de](mailto:fp7@fp7.de)  
Internet [www.fp7.de](http://www.fp7.de)

in Zusammenarbeit mit dem  
Stadtbauamt Leutkirch im Allgäu  
SG Stadtentwicklung

Marktstraße 26  
88299 Leutkirch im Allgäu

Telefon 07561/87-164  
Telefax 07561/87-5164  
E-Mail [claudio.uptmoor@leutkirch.de](mailto:claudio.uptmoor@leutkirch.de)  
Internet [www.Leutkirch.de](http://www.Leutkirch.de)

Dipl.-Ing. Peter Halmburger  
Dipl.-Ing. Lothar Seeburger  
Dipl.-Ing. Lilla Lehoczki  
Dipl.-Ing. Rosely Treschl

Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Stuttgart, 20.12.05 / 06.02.06 / 21.02.06 / 10.04.06 / 22.05.06

## 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Gemeinderat hat durch Satzungsbeschluss am 09. Oktober 2000 das Bahnhofsviertel zwischen Karlstraße - Wurzacher Straße - Storchenstraße - Wangener Straße - Poststraße gemäß § 142 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Der südliche Ast der Gleisanlagen, die Gütergleise und das zu einem Munitionsdepot in Urlaub (früher nach Isny) führende Stammgleis wurden aufgegeben. Diese Flächen, einschließlich des Geländestreifens mit Schuppen und Lagergebäuden entlang der Poststraße, stellen eine innerstädtische Brache dar und stehen zur Neuordnung zur Verfügung.

Die Stadt Leutkirch verfolgt seit vielen Jahren ein Zentrenkonzept zur geordneten Einzelhandelsentwicklung. Mit dem Bahnareal bietet sich nunmehr die Möglichkeit, ein Fachmarktzentrum an einem innerstädtischen Standort zu konzentrieren. Durch die Fokussierung der Branchenauswahl auf in Leutkirch bisher unterrepräsentierte Sortimente (v.a. Lebensmittel, Elektrowaren, Bekleidung) besteht die Chance, die Einzelhandelsfunktion des Mittelzentrums Leutkirch insgesamt zu stärken.

Zur Entwicklung des Bahnareals hat die Stadt Leutkirch ein Investoren-Auswahlverfahren durchgeführt. Aus den eingereichten Angeboten wurde die Firma Activ-Immobilien, Schemmerhofen, in Zusammenarbeit mit der Freien Planungsgruppe 7, Stuttgart, ausgewählt. Der Gemeinderat hat am 28.11.2005 dem Nutzungskonzept der Firma Activ-Immobilien zugestimmt. Am Dienstag, 29.11.2005, wurde mit der Firma Activ-Immobilien der Kaufvertrag abgeschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bahnhofsarkaden" soll die Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens schaffen.

## 2. Lage in der Stadt

Der zu überplanende Bereich mit einer Bruttofläche von ca. 3,25 ha liegt im Bahnhofsviertel und umfasst das ehemalige Bahnareal zwischen "Poststraße" im Nordosten, "Der Bahnhof" im Norden, "Storchenstraße" im Südwesten und "Wangener Straße" im Süden.

Das Gebiet liegt nahe zum Bahnhof und ist eng mit der historischen Altstadt verknüpft. Die mittlere Entfernung zu den zentralen Einrichtungen beträgt ca. 200-300 m.



Übersichtsplan

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Das Bahnhofsviertel ist die wichtigste innerstädtische Entwicklungsfläche der Stadt und zählt gemäß "Satzung über die Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen" zum Innenstadtbereich von Leutkirch. Als Alternative zur "Grünen Wiese" stehen hier innenstadtnahe Flächen zur Verfügung, die auch für großflächige Angebotsformen geeignet sind.

Die Untersuchung der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg) aus dem Jahr 2002 einschließlich Ergänzungen zur Nutzungskonzeption kommt zu folgenden Zielsetzungen:

- Entwicklung eines modernen Fachmarktzentums durch Bereitstellung größerer zusammenhängender Flächenangebote.
- Gleichzeitige Sicherung des bestehenden Facheinzelhandels im traditionellen innerstädtischen Geschäftszentrum.

### **4. Raumordnerische Auswirkungen**

Fachmarktzentren in der geplanten Größe bedürfen einer raumordnerischen Prüfung nach der Raumordnungsverordnung (RoV) und den Bestimmungen des Einzelhandelserlasses. Die durch die GMA durchgeführte Untersuchung aus dem Jahr 2005 zu den raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Fachmarktzentums in Leutkirch kommt in der Zusammenfassung u.a. zu folgendem Ergebnis:

- Das Standortareal ist als städtebaulich integrierte Lage zu bezeichnen und bildet mit der Ansiedlung von Fachmärkten eine Ergänzung zur historischen Altstadt mit ihren kleinstrukturierten Ladeneinheiten.
- Das Einzugsgebiet des Vorhabens reicht nur geringfügig über den regionalplanerisch definierten Mittelbereich des Mittelzentrums Leutkirch hinaus.
- Im Hinblick auf das Kongruenzgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist somit sichergestellt, dass sich das Vorhaben in die zentralörtliche Struktur einfügt.
- Die zentralörtlichen Funktionen der benachbarten Unterzentren Bad Wurzach und Isny werden nicht beeinträchtigt. Auch im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot gemäß Einzelhandelserlass sind somit keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

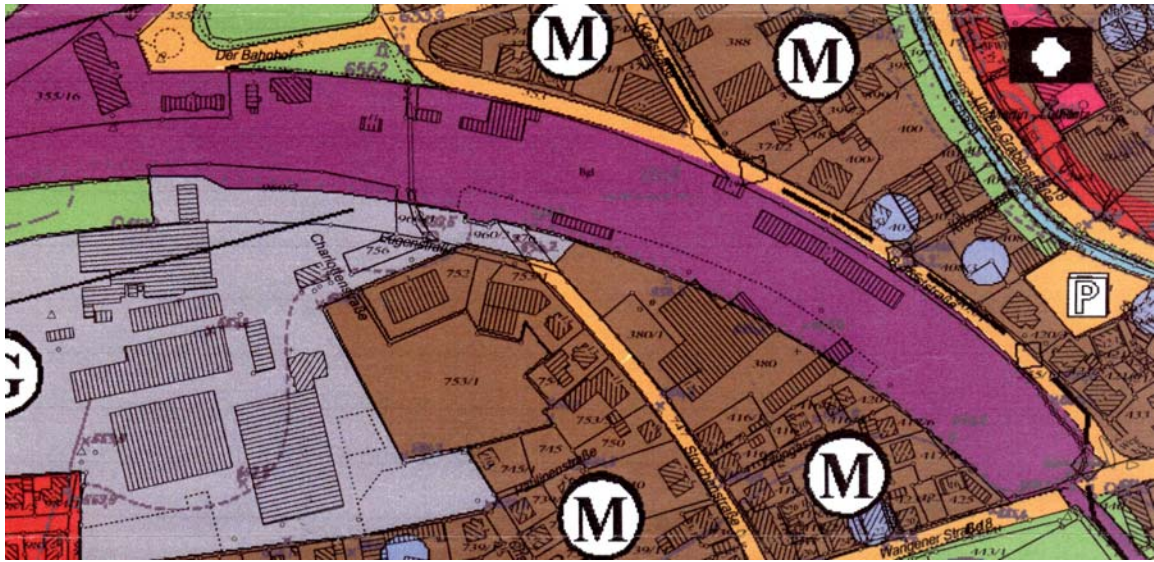
Im Rahmen eines Scoping-Termins wurde am 21.11.2005 vom Regierungspräsidium Tübingen, dem Regionalverband, der IHK und dem Einzelhandelsverband festgestellt, dass alle Anforderungen erfüllt sind und dass somit ein Raumordnungsverfahren nicht erforderlich ist.

### **5. Flächennutzungsplanung**

Die zur Entwicklung anstehenden Flächen des Bahnareals sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch - Aitrach - Aichstetten noch als Bahnflächen nachrichtlich dargestellt. Die Schienen und die bahn- und signaltechnischen Einrichtungen sind in der Zwischenzeit abgebaut worden.

Das erforderliche Freistellungsverfahren gemäß § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) wurde beim Eisenbahnbundesamt EBA durchgeführt und am 03.11.2005 abgeschlossen. Es wurde erklärt, dass die Flächen für den Eisenbahnbetrieb nicht mehr erforderlich und damit förmlich entwidmet sind.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Geplant ist die Ausweisung "Sonstiges Sondergebiet - Fachmarktzentrum" als Ergänzung zum kleinflächigen Einzelhandelsangebot innerhalb der historischen Altstadt. Eine geringe Teilfläche im nordwestlichen Bereich wird als "Mischgebiet" vorgesehen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 6. Städtebauliche Konzeption und Gestaltung

Im bewussten Gegensatz zum "Einkaufen auf der Grünen Wiese" wird die Neubebauung des Bahnareals, aufgrund der innerstädtischen und zentrumsnahen Lage, als ein neues "Stück Stadt" entwickelt. Die gute Auffindbarkeit, die verkehrliche Anbindung sowie die optimale Einfügung des Gebietes in das innerörtliche Fußwegenetz werden besonders beachtet. Die Lage des Parkierschwerpunktes entlang der Poststraße ermöglicht die gewünschte Wechselnutzung sowohl für das neue Einkaufsgebiet als auch für die in wenigen Gehminuten erreichbaren Geschäfte der Altstadt. Die Baukörper konzentrieren sich entlang der westlichen Grundstücksgrenze und sind so aufgefaltet, dass im Schwerpunkt der Anlage und zwischen den beiden wichtigen städtischen Ost-West-Fußwegverbindungen ein großzügiger städtischer Raum und nutzbarer Platzbereich entsteht, der für die neue Anlage als wichtiger Kristallisationspunkt dient. Den südlichen Abschluss der Bebauung bildet ein gerundetes, zweigeschossiges Gebäude mit schaufensterattraktivem Erdgeschoss. Es markiert städtebaulich den Stadteingang Süd-West mit dem neuen Kreisverkehr. Als räumliche Begrenzung im Norden und Übergang zum Bahnhofsbereich ist, unter Mitverwendung des Gebäudes "Der Bahnhof 9", ein dreigeschossiges Gebäude vorgesehen.

Es sind klare Baukörper mit Pultdächern unterschiedlicher Größe und Höhe geplant. Die Traufen und die Nebenraumzonen der Nutzungen sind konsequent entlang der bestehenden Wohnbebauung angeordnet, sodass geringstmögliche Höhen entstehen und wenig Störungen auf die bestehende Bebauung einwirken können. Die überwiegend geschlossene Bebauung wirkt dabei als Lärmschutzwand für die Angrenzer.

Ein im Zentrum angeordnetes Arkadenbauwerk bildet die erwünschte städtische Platzfassade, dient als kundenfreundlicher überdeckter und wettergeschützter Verbindungs- und Galeriebereich, ist wichtiges Gestaltungselement mit Wiedererkennungswert und nicht zuletzt ein "Werbe-gerüst", das die notwendigerweise unterschiedlichen Signets und Werbeschriften der einzelnen Ladengeschäfte zu ordnen vermag. Nord- und Südflügel der U-förmigen Arkade reichen bis an die Poststraße heran und stellen über die Fußgängerverbindungen Lindenstraße und Kronengässle den direkten Kontakt zur Altstadt her. Ein gestalterisch an die Arkaden angepasster Werbeturm steht gut sichtbar am Ende der Achse Lindenstraße und ergänzt das räumliche Konzept. Das Gestaltungskonzept sieht vor, die Arkaden und den Werbeturm mit glatter, farbiger und widerstandsfähiger Oberfläche zu versehen. Die übrigen Gebäude sind plastisch und farblich gegenüber den Arkaden abgesetzt.



Vorhaben- und Erschließungsplan



Modellsimulation

## 7. Grünordnung und Umweltbelange

Das Grün- und Freiflächenkonzept nimmt das Thema des "Grünen Bogens" entlang der Poststraße auf und führt es in modifizierter Form bis zur Wangener Straße fort. Zahlreiche Baumfelder mit dazwischenliegenden begrüntem Pflanzquartieren und die Gestaltung der offenen Parkplatze mit versickerungsfreundlichem Betonpflaster sollen die Versiegelung auf das notwendige Maß reduzieren.

Die in Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 7 und § 1a BauGB sind im Umweltbericht mit Eingriffsregelung der Werkgruppe Gruen, Stuttgart, vom 22.05.2006 (Anlage als Teil der Begründung) dargelegt.

## 8. Nutzungen

Im Planungsgebiet sollen neue Einzelhandelsangebote angesiedelt werden, die von der Bevölkerung seit langem nachgefragt werden und die das Angebot der Läden in der Altstadt ergänzen. Es entsteht also keine Konkurrenz zur Altstadt, die mit viel Aufwand und Einsatz der Bürger und der Stadt über Jahre hinweg saniert und aufgewertet wurde, vielmehr sind Synergieeffekte zu erwarten, die allen nutzen.

Das Fachmarktzentrum besteht aus zwei großen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben als "Magnet", zwischen denen auf zwei Ebenen verschiedene Fachmärkte mit den städtebaulich gewünschten Schwerpunkten (Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe und Elektrowaren) angeordnet sind. Kleinere Ergänzungsnutzungen (Gastronomie, Friseur, Bank, Verkauf, Dienstleistungen) im Arkadenbereich an der Ecke Poststraße / Lindenstraße, im südöstlichen Rundbau sowie im nordwestlichen Teilbereich als Abschluss der Anlage runden das Programm ab.

Um die städtebaulich erwünschte und raumordnerische verträgliche Nutzungskonzeption abzusichern und gleichzeitig einen ausreichenden Entwicklungsspielraum zur Umstrukturierung einzelner Ladeneinheiten für eine Anpassung an geänderte Wettbewerbsbedingungen zu ermöglichen, werden in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet folgende Obergrenzen festgesetzt:

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| – Für die Gesamtverkaufsfläche von innenstadtrelevanten Branchen | max. 8.800 m <sup>2</sup> |
| – Für die innenstadtrelevanten, branchenspezifischen Nutzungen   |                           |
| • Lebensmittelvollsortimenter                                    | max. 2.500 m <sup>2</sup> |
| • Lebensmitteldiscounter   | max. 1.400 m <sup>2</sup> |
| • Textilfachmärkte   | max. 2.500 m <sup>2</sup> |
| • Schuhfachmärkte  | max. 600 m <sup>2</sup>   |
| • Drogeriefachmärkte   | max. 650 m <sup>2</sup>   |
| • Elektrofachmarkt   | max. 1.500 m <sup>2</sup> |

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar:

- Der Großteil des Planungsgebiets wird als "Sonstiges Sondergebiet" (SO) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Fachmarktzentrum" wird ersichtlich, dass es sich im Wesentlichen um eine Anlage mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben handelt, deren raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen mit den Zielsetzungen nach Einfügung in die zentralörtliche Struktur und gleichzeitiger Sicherung des bestehenden Einzelhandels im Geschäftszentrum der Altstadt beachtet werden müssen (siehe Ziffer 4, Raumordnerische Auswirkungen). Mit der vorliegenden städtebaulichen Konzeption, den vorgesehenen Nutzungen und den planungsrechtlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die angestrebten Ziele der Stadt Leutkirch ermöglicht werden.
- Der nordwestliche Teilbereich des Planungsgebiets einschließlich dem bestehenden Gebäude "Der Bahnhof 9" wird als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mit dem geplanten Hotel und der Gastronomie wird eine sinnvolle Nutzungsergänzung zu dem Fachmarktzentrum in der Nähe des Bahnhofs und der Altstadt angestrebt. Mit dem Ausschluss bestimmter, im MI allgemein zulässiger Nutzungen sowie der nur als Ausnahme zulässigen Betriebe und Anlagen soll die beabsichtigte Nutzungsstruktur erreicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Gebäudehöhen. Die für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der GRZ mit 0,8 wird durch die Grundflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten um ca. 0,1 überschritten, wobei aber nur ca. 43 % des Grundstücks überbaut werden können. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche um 50 % ist für den Planungsbereich nicht ausreichend und wird aus folgenden Gründen überschritten:

- Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele ist für das Fachmarktzentrum eine möglichst große Anzahl von ebenerdigen Stellplätzen notwendig, die gleichzeitig auch als öffentlicher Parkierungsschwerpunkt für die gesamte Innenstadt zur Verfügung stehen sollen.
- Durch die vorgesehene Ausführung der Stellplätze, Zufahrten und Gehwege mit versickerungsfreundlichem Betonpflaster und die zahlreichen Grünflächen mit Baumpflanzungen ist durch die Überschreitung der zulässigen GRZ nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien und Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass eine Bindung gegenüber dem beschlossenen Entwurfskonzept entsteht und die städtebaulich beabsichtigten Raumkanten sichergestellt werden. Durch die Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen werden auch die Abstände zu den benachbarten Gebäuden geregelt. Die Festsetzung einer Bauweise ist im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Anstelle einer wenig aussagefähigen Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse wird durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) und der zulässigen Obergrenzen der Gebäudehöhen ein verbindlicher Rahmen zur Umsetzung des Konzepts geschaffen.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Bahnhofsarkaden" werden vom Gemeinderat der Stadt Leutkirch noch örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung erlassen (§ 9 Abs. 4 BauGB / § 74 LBO).



## 11. Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist an das überörtliche Verkehrsnetz über die B 465 (Poststraße) und die B 18 (Wangener Straße) angeschlossen. Die Zufahrt zu den Kundenparkplätzen und die Anlieferung der großflächigen Ladenbetriebe erfolgt über die Poststraße. Die Fachmärkte können über den Kundenparkplatz und über die Storchenstraße angeliefert werden.

Für das Fachmarktzentrum sind insgesamt 347 Stellplätze vorgesehen, für den geplanten Hotelbereich zusätzlich 27 Stellplätze. Der zusammenhängende große Kundenparkplatz umfasst 305 Stellplätze mit direktem Anschluss an die beiden Fußwegeverbindungen zur naheliegenden Altstadt. Die Auszonung eines öffentlichen Parkplatzes ist nicht vorgesehen. Die Stellplätze können auch von Altstadtbesuchern genutzt werden. Der Platz selber soll zusätzlich für besondere öffentliche Veranstaltungen genutzt werden.

Die beiden Hauptfußwegverbindungen aus der Altstadt (Kronengässle und Lindenstraße) werden in den zentralen Bereich der Anlage hinein und durch die neuen Arkaden hindurch nach Westen geführt. Südlich des Fußgängerüberwegs vom Kronengässle über die Poststraße ist ein Standort für eine Buswartestelle geplant. In dem parallel zur Poststraße verlaufenden "Grünen Bogen" wird eine durchgängige Fuß- und Radwegverbindung zwischen Bahnhof und Wangener Straße geschaffen.

## 12. Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an das übergeordnete Abwassernetz der Stadt ist möglich. Für die Beseitigung von Oberflächenwasser ist nach dem Wassergesetz zunächst die Regenwasserversickerung anzustreben. Da auf dem geplanten Grundstück keine ausreichenden Flächen zur Versickerung zur Verfügung gestellt werden können, ist die Pufferung des Oberflächenwassers entweder über Dachbegrünungen oder entsprechende technische Möglichkeiten (Zisternen oder Staukanal) erforderlich.

Aus der örtlichen Situation ergibt sich nach Überprüfung durch das Ingenieurbüro Max Huchler, Hochdorf-Schweinhausen, folgendes Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser wird in unterirdischen Staukanälen gesammelt und gedrosselt (Menge ist bei der weiteren Planung mit der Stadt Leutkirch abzustimmen) und in den städtischen Sammler eingeleitet (wie bereits vom Tiefbauamt vorgeschlagen). Eine oberirdische Versickerung durch kleinere Grünflächen und entsprechende Beläge der Stellplätze kann zusätzlich als Option herangezogen werden, was jedoch am grundlegenden Konzept nichts ändert.

Eine gedrosselte Einleitung in die Eschach ist aufgrund der vom Stadtbauamt beschriebenen Hochwasserverhältnisse als nicht sinnvoll anzusehen, da mit massivem Rückstau in das Entwässerungssystem zu rechnen wäre, bzw. entsprechende aufwendige Schutz- oder Entlastungsmaßnahmen hergestellt werden müssten.

Im Hinblick auf die Kosten ist eine Dachbegrünung zur Retention nicht sinnvoll, da ohnehin die unterirdischen Retentionsanlagen hergestellt werden müssten. Die Kosteneinsparung durch kleinere Dimensionen ist als deutlich geringer anzusehen als die Mehrkosten durch die Gründächer.

Die abwassertechnische Planung für das Grundstück wird parallel zum Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit dem Landratsamt durchgeführt und die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

### 13. Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung (Stadt Leutkirch) und die Gasversorgung (Thüga AG, Bad Waldsee) sind über die vorhandenen Anlagen sichergestellt und müssen zu den jeweiligen Versorgungsunternehmen ergänzt werden.

Die Stromversorgung (EnBW Regional AG, Biberach) ist ebenfalls gewährleistet. Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Trafostation ist noch mit dem Versorgungsunternehmen abzuklären. Dafür sind zwei Standorte innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingeplant.

Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz sind möglich.

### 14. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB sind für das Ergebnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Bahnhofsarkaden" folgende Punkte maßgebend:

#### **Umweltbericht**

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des mit Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 09.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebiets "Leutkircher Heide". Die dort festgesetzten Bestimmungen sind zu beachten.

Im Umweltbericht mit Eingriffsregelung der Werkgruppe Gruen, Stuttgart, vom 22.05.2006 werden in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung die prognostizierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, die vom geplanten Bauvorhaben ausgehen, den zur Eingriffsminimierung und -kompensation notwendigen Maßnahmen und Anforderungen gegenübergestellt.

Ein Großteil des Defizits kann durch Maßnahmen auf dem Baugrundstück ausgeglichen werden. Vor allem die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung tragen wesentlich zur Eingriffsminimierung und zur Kompensation bei. Dabei bewirken sie eine Aufwertung des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung, führen zu einer geringeren Belastung des Siedlungsklimas (Schutzgut Klima/Luft), minimieren den Eingriff in den Wasserhaushalt (Schutzgüter Boden und Wasser) und tragen zu einer Erhöhung der Lebensraumeignung für störungsunempfindliche Siedlungsarten (Arten, Biotope und biologische Vielfalt) bei.

Die Realisierbarkeit von möglichen Ersatzmaßnahmen ist aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit nicht gegeben. Das Defizit durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bahnhofsarkaden" wird durch die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet und die Ausgleichsabgabe in Höhe von 15.000 € zur Durchführung von Ökokontomaßnahmen der Stadt Leutkirch vollständig kompensiert.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff, der durch die Bebauung im Bereich des Bahnhofareals entsteht, wird eine Maßnahme zur ökologischen Aufwertung der Eschach durchgeführt. Zwei verschiedene Maßnahmen sind derzeit in Diskussion. Realisiert werden soll nach Abklärung der Rahmenbedingung die Maßnahme, die leichter umzusetzen ist.

Eine Maßnahme ist der Bau eines kleinen Schlamm-Absetzbeckens unterhalb des Stadtweiher. Mit dem Absetzbecken soll zukünftig der Schlammeintrag beim Ablassen des Stadtweiher reduziert werden. Der Schlamm aus dem Stadtweiher führte bisher zu einer starken Schädigung der Eschach.

Als zweite Maßnahme wird eine Renaturierungsmaßnahme an der Eschach oberhalb von Leutkirch vorgeschlagen. Durch einen Rückbau der Uferbefestigung im Bereich städtischer Flächen soll die Eschach wieder mehr Platz bekommen. Neben der ökologischen Aufwertung stellt diese Maßnahme auch einen Beitrag zum Hochwasserschutz dar.

Die Empfehlungen des Umweltberichtes mit Eingriffsregelung wurden als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die Anforderungen des § 1a BauGB werden somit erfüllt. Eine weitere Zusammenfassung befindet sich im Umweltbericht.

### **Planungsalternativen**

Die Planung basiert auf einem Entwurfskonzept, das auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs und eines anschließenden Investorenwettbewerbs aus mehreren alternativen Lösungen ausgewählt wurde, sodass auch mangels anderer geeigneter Flächen in Innenstadtlage keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten abzuwägen sind.

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass mit dem ausgewiesenen Fachmarktzentrum die städtebaulichen Ziele der Stadt Leutkirch erreicht und Fehlentwicklungen dadurch ausgeschlossen werden.

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu hat am 12.12.2005 gem. § 2 Abs.1 BauGB in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bahnhofsarkaden" beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Baugebietes geschaffen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 23.12.2005 bis 27.01.2006.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB vorab am 20.06.2005 und am 22.07.2005 unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken erfolgte im Gemeinderat am 13.02.2006. Der Entwurf vom 06.02.2006 und eine Begründung mit Umweltbericht wurden mit Ausnahme des Werbeturms gebilligt. Gleichzeitig fasste der Gemeinderat den Auslegungsbeschluss. Danach wurde der Entwurf mit den beschlossenen Änderungen und seinen örtlichen Bauvorschriften samt Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat lang in der Zeit vom 23.02.2006 bis 23.03.2006 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden benachrichtigt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 10.04.2006 die aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken abgewogen und die erneute Auslegung des Bebauungsplans gem. § 4a Abs. 3 BauGB auf die Dauer von 14 Tagen beschlossen. Gleichzeitig hat er bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den Änderungen (Verkaufsflächen und Werbeturm) abgegeben werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.04.2006 bis 04.05.2006.

Der Gemeinderat hat am 22.05.2006 die bei der erneuten Auslegung vorgebrachten 11 Stellungnahmen behandelt, die sich auf folgende Themenschwerpunkte bezogen:

- Generelle Erhöhung der Verkaufsflächenzahl
- Differenzierung der einzelnen Sortimente
- Verlagerung von Verkaufsflächen aus der Altstadt
- Kennzeichnung von Altlastenstandorten
- Mobilfunk und Werbeturm

Nach Abwägung der Belange wurden vom Gemeinderat folgende Änderungen beschlossen:

1. Die Festsetzung 1.1 Art der baulichen Nutzung wird wie folgt formuliert:

Für innenstadtrelevante, branchenspezifische Nutzungen sind folgende Obergrenzen der Verkaufsflächen einzuhalten:

- |                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| • Lebensmittelvollsortimenter | max. 2.500 m <sup>2</sup> |
| • Lebensmitteldiscounter      | max. 1.400 m <sup>2</sup> |
| • Textilfachmärkte            | max. 2.500 m <sup>2</sup> |
| • Schuhfachmärkte             | max. 600 m <sup>2</sup>   |
| • Drogeriefachmärkte          | max. 650 m <sup>2</sup>   |
| • Elektrofachmarkt            | max. 1.500 m <sup>2</sup> |

Die Gesamtverkaufsfläche von innenstadtrelevanten Branchen darf 8.800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Nicht-innenstadtrelevante Sortimente sind davon nicht betroffen.

Die Verkaufsfläche des einzelnen Fachmarkts muss jeweils mindestens 250 m<sup>2</sup> betragen. In begründeten Einzelfällen können geringere Verkaufsflächen als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie das Gesamtkonzept nicht gefährden.

Darüber hinaus sind kleinere Einzelhandelsflächen mit Ergänzungsnutzungen von weniger als 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausschließlich in den beiden Ergänzungsbauten an der Kreuzung Poststraße / Lindenstraße und an dem geplanten Verkehrskreisel Wangener Straße zulässig. (Abgrenzungslinie sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen; siehe Ziffer 1.10).

In allen Obergeschossen sind zusätzlich folgende Nutzungen zulässig: Büros, Dienstleistungen, Einrichtungen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise zulässig sind in den Obergeschossen auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die Arkaden sind als wesentliches Architekturmerkmal der Gesamtanlage festgesetzt (Abgrenzungslinie sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen).

2. Die maximale Höhe des Werbeturms wird auf 14,00 m beschränkt.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bahnhofsarkaden in der Fassung vom 22.05.2006 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom 22.05.2006 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bahnhofsarkaden werden beschlossen.
5. Die Örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bahnhofsarkaden in der Fassung vom 22.05.2006 werden als Satzung beschlossen.

Gefertigt:  
Stuttgart, den 22.05.2006



gez.: Lothar Seeburger  
Freie Planungsgruppe 7

Anerkannt:  
Leutkirch im Allgäu, den

gez.: Elmar Stegmann  
Oberbürgermeister