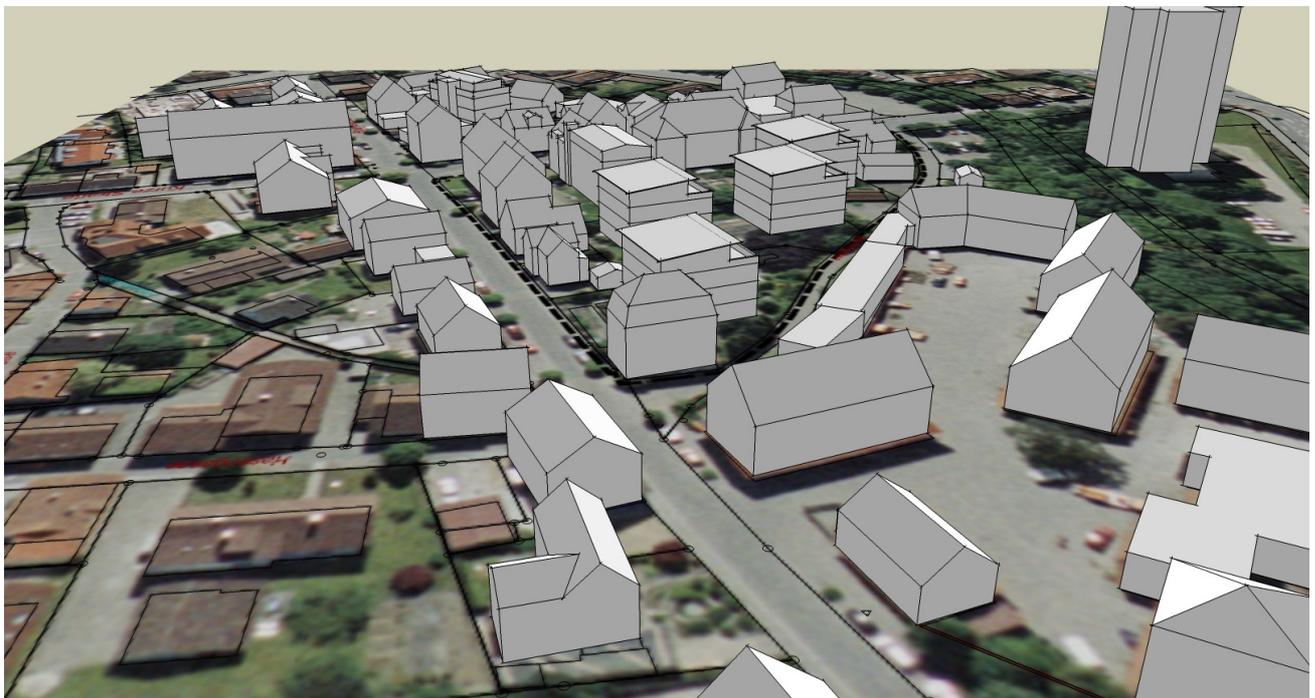


Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu
Gemarkung Leutkirch Landkreis Ravensburg



Bebauungsplan Bauhofgasse – Brühlstraße

Abschrift



Begründung

Gefertigt:

Stadt Leutkirch im Allgäu
Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 22.06.10

gez. Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Leutkirch im Allgäu, 11.10.2010

gez. Hans-Jörg Henle,
Oberbürgermeister

Anlass der Planung



Übersichtslageplan

Im Bereich zwischen Bauhofgasse, Kurze Straße und Brühlstraße befindet sich das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Es wird umrandet von Wohnhäusern und grenzt im Westen an das Gelände des städtischen Bauhofes. Eine Teilfläche der ehemaligen Gärtnerei wurde veräußert und soll mit zwei Stadtvillen mit insgesamt 14 Wohneinheiten bebaut werden. Neben diesen Flächen besteht ein Potenzial für die Errichtung weiterer Wohngebäude.

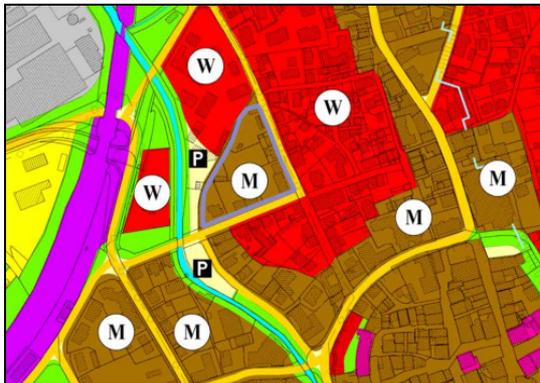
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.



Bebauungspotenzial

Es handelt sich hierbei um eine Nachverdichtung im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB. Es wird deshalb ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Einfügung in die Bauleitplanung

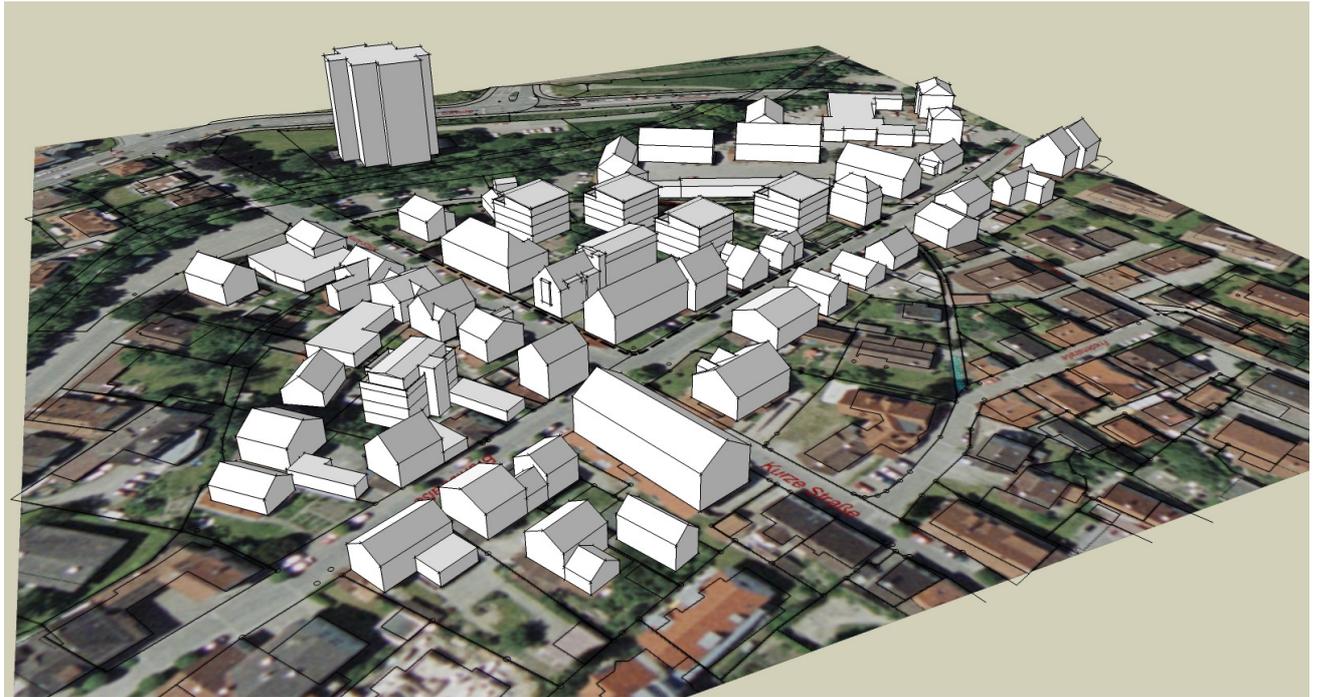


Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im genehmigten Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Ausweisung ist mit dem damaligen Bestand der Gärtnerei begründet. Im Zuge der geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird eine Anpassung (Ausweisung als Wohnbaufläche erfolgen)

Der Bebauungsplan ist dennoch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungskonzept



Das Bebauungskonzept sieht für das Gelände, neben der Bestandssicherung, die Errichtung von insgesamt fünf Mehrfamilienhäusern vor. Im Sinne einer optimalen Verdichtung werden bis zu viergeschossige Gebäude zugelassen. Dies entspricht auch dem derzeitigen Bestand. Weiterhin wird die Höhenentwicklung über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 Metern begrenzt.

Entlang der Brühlstraße und der Kurzen Straße soll der Blockcharakter des Quartiers erhalten und ausgebaut werden. Deshalb wird entlang dieser Straßen eine Baulinie festgesetzt. Gegenüber dem Bauhof und in Richtung Eschach lockert die Bebauung auf und wird über eine Baugrenze beschränkt.

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen. Sie dienen der Regelung der Baugestaltung.

Umweltbericht

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und keine negativen ökologischen Auswirkungen zu befürchten sind, wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass die Belange des Artenschutzes bei der geplanten Bebauung nicht tangiert sind.

Erschließung

Die verkehrliche, abwasser- und wassertechnische Erschließung des Gebiets ist vorhanden. Weitere Maßnahmen nicht erforderlich.