Vorhaben bezogener Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften „Bau- und Gartenmarkt an der Wurzacher Straße/Zeppelinstraße“

Begründung
ABSCHRIFT zum Satzungsbeschluß vom 10.12.2007

Beauftragt durch: Fa. Ballenmoos Grundstücks GmbH + Co
Projekt KG
Schwarzachstraße 21, 88348 Bad Saulgau

Projekt: VEP „Bau- und Gartenmarkt an der Wurzacher Straße/Zeppelinstraße“,
Stadt Leutkirch
Landkreis Ravensburg

Verfasser:

collins + knieps
vermessungsingenieure gbr

mühlengasse 3
88279 amtzell
tel 07520 / 92 33 48
fax 07520 / 92 33 49
info@ck-vermessung.de

Datum: 08.10.2007

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung Seite 3 - 5

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Lage im Raum
3. Verkehrskonzeption
4. Einfügung in die örtlichen und überörtlichen Planungen
5. Raumordnerische Bewertung
6. Bestehende Rechtsverhältnisse
7. Städtebauliche Konzeption
8. Umweltbericht

Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu
Landkreis Ravensburg

Vorhaben bezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
für das Plangebiet
"BAU- und GARTENMARKT AN DER WURZACHER STRASSE / ZEPPELINSTRASSE“ ,
STADT LEUTKIRCH

B E G R Ü N D U N G
zum Satzungsbeschluß

1. Erfordernis der Planaufstellung

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 3 BauGB von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.
Im vorliegenden Fall soll die Zulässigkeit des Vorhabens durch einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan ermöglicht werden. Die Firma Ballenmoos Grundstücks GmbH & Co. Projekt KG, Bad Saulgau ist Investor und wird als Vorhabensträger die Durchführung der Maßnahme einschließlich Erschließung realisieren.
Ziel der Baumaßnahme ist die Erstellung eines Bau- und Gartenmarktes, da der bisher bestehende Baumarkt in der Stadt Leutkirch aufgrund seiner geringen Fläche mittel- und langfristig nicht existenzfähig ist. Durch das Neubauvorhaben wird somit ein wichtiger Beitrag zur Infrastrukturerhaltung bzw. -verbesserung im Stadtgebiet Leutkirch und Ihrer Region erreicht werden.

2. Lage im Raum

Das überplante Gebiet liegt am Westrand der Stadt Leutkirch. Die Fläche ist als Baulücke zwischen den Gewerbegebieten Heidschachen (im Nordosten) und Laustanne (im Nordwesten) und den umliegenden Straßen anzusehen.
Am Südwestrand des Gebietes liegt die Landesstraße L 308 nach Bad Wurzach. Von hier soll das künftige Baugebiet erschlossen werden über die vorhandene Zufahrt zum Gewerbegebiet Laustanne, das sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kiesgrube entwickelt hat.
Südlich der L 308 erstrecken sich bis zur K 8026 landwirtschaftliche Flächen, vorwiegend als Grünland genutzt.
Im Südosten begrenzt das Gebiet die Zeppelinstraße, die neben der Erschließung der nördlichen Gewerbegebiete auch als Westumgehungsstraße der Stadt Leutkirch dient.
Entlang der Zeppelinstraße verläuft die Rauns, eine Seitengewässer der Eschach. An die Rauns wieder grenzen von Osten verschiedene Wohngebiete an.

3. Verkehrskonzeption

Durch die vorhandene, äußere Erschließung über die bestehende L 308, „Wurzacher Straße“ im Süden, der „Zeppelinstraße“ als Sammelstraße im Osten und der Erschließungsstraße „Auf der Heid“ im Westen der Entwicklungsfläche ergeben sich ideale Verhältnisse für den Kunden- und Lieferverkehrsanschluss.
Für den Kundenverkehr ist je eine Zufahrt im Osten und Westen vorgesehen, der LKW-Anlieferverkehr erhält eine weitere Ausfahrt im Nordosten zur Zeppelinstraße. Eine direkte Anfahrt von der Landessstraße wird hiermit vermieden.

4. Einfügung in die örtlichen und überörtlichen Planungen

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04. April 1996 macht keine Aussagen zum Plangebiet.
Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch – Aichstetten- Aitrach weist für das Plangebiet zusammen mit den benachbarten Gebieten Laustanne und Heidschachen eine Gewerbefläche „Erweiterung Zeppelinstraße“ aus.

5. Raumordnerische Bewertung

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg und Regionalplan Bodensee-Oberschwaben sind Einzelhandelsgroßbetriebe in Ober-, Mittel- und Unterzentren grundsätzlich zulässig. Das Mittelzentrum Leutkirch ist somit als Standort für das Vorhaben grundsätzlich geeignet. Das Integrationsgebot, nachdem Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Warensortimenten vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen, steht dem Vorhaben nicht entgegen, nachdem die max. Verkaufsfläche für die innenstadtrelevanten Randsortimente auf weniger als 800 Quadratmeter beschränkt bleibt.
Die Dimensionierung der Verkaufsfläche erscheint angesichts der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Leutkirch angemessen in Bezug auf Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 08.10.2007 des Planungsbüros **collins+knieps vermessungsingenieure gbr**, mühlengasse 3, 88279 amtzell, tel. 07520 / 9233 48, fax 07520 / 9233 49, info@ck-vermessung.de.

7. Städtebauliche Konzeption

Das Bauentwicklungsgebiet schließt sich im Westen und Nordwesten an das bestehende Gewerbegebiet Laustanne und im Norden an das Gewerbegebiet Heidschachen an.
Der vorliegende Entwurf berücksichtigt die dortige bauleitplanerische Handschrift mit gebietstypischen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung.
Der Neubau eines Einkaufszentrums (Bau- und Gartenmarkt) mit ca. 8000qm Verkaufsfläche erfordert die Gebietsausweisung als **Sondergebiet**. Das Maß der baulichen Nutzung wird planungsrechtlich durch Festsetzung der GRZ, die maximale Gebäudehöhe und durch die maximal zulässige Verkaufsfläche geregelt.

Der Stellplatzbedarf für Kunden und Bedienstete wird komplett auf der Entwicklungsfläche gedeckt, ebenso die Maßnahmen zur Behandlung und Abführung des Oberflächenwassers.

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes soll in gesonderter Abhandlung die Grünordnung und eine nach § 1 BauGB geforderte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt werden.
Hier können die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB konkrete Berücksichtigung finden. Auf den Umweltbericht mit Erläuterungsbericht und die Grünordnungsplanung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Landschaftsarchitekten Hack, Bodnegg wird verwiesen.

8. Umweltbericht, (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
siehe Anhang

Leutkirch, den 18.12.2007

gezeichnet
Dipl.Ing.(FH) Frank Collins

Leutkirch, den 18.12.2007

gezeichnet
Oberbürgermeister Stegmann

collins + knieps
vermessungsingenieure gbr

mühlengasse 3
88279 amtzell
tel 07520 / 92 33 48
fax 07520 / 92 33 49