GROSSE KREISSTADT
LEUTKIRCH IM ALLGÄU

# Bebauungsplan
# Eugenstraße / Charlottenstraße

## Begründung

Leutkirch im Allgäu, 24.04.2004
ergänzt: 23.03.2005

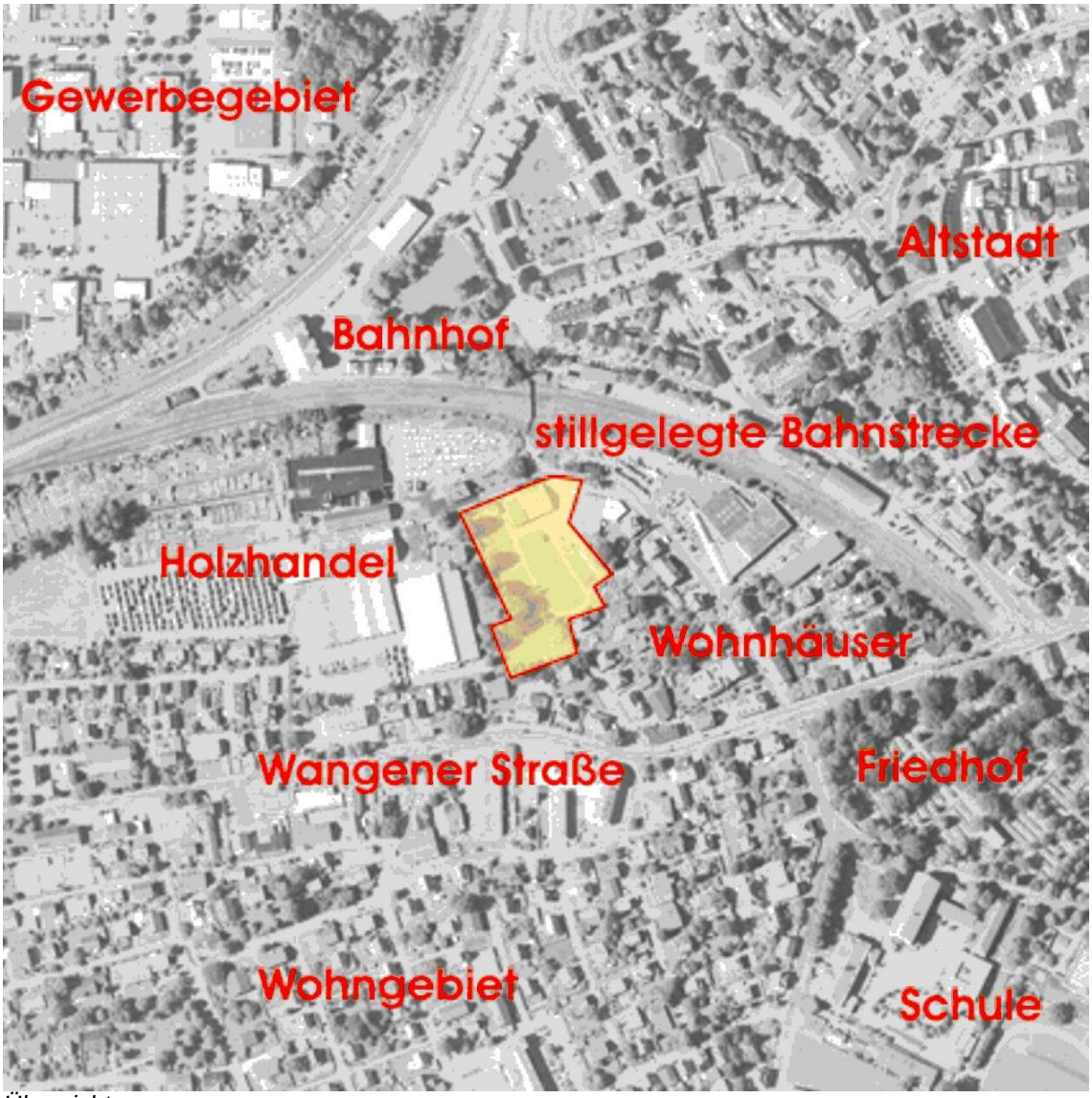
Stadtbauamt Leutkirch
SG Stadtentwicklung

Dipl. Ing. Claudio Uptmoor

**Lagebeschreibung**

Im Bereich Eugenstraße / Charlottenstraße wurden große Teile der dort vorhandenen Baumschule aufgegeben.

Das Gebiet befindet in zentraler Innenstadtlage zwischen der Wangener Straße und der stillgelegte Bahnstrecke Leutkirch – Urlau.




*Übersicht*

Die nördlich gelegenen Flächen bilden das Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel, das unmittelbar an das Bebauungsplangebiet angrenzt. Am westlichen Rand des Gebietes befindet sich das Betriebsgelände der Firma Peter und Sohn GmbH & Co.KG. Sie betreibt an diesem Standort eine Holzhandlung mit angeschlossenem Säge- und Hobelwerk. Südlich und südöstlich befinden sich Wohnhäuser.

**Geotechnik**

Nach der Geologischen Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von jungem, kompressiblem Auenlehm, der von Sanden und Kiesen unterlagert wird. Die Mächtigkeit dieser quartären Ablagerungen ist unbekannt. Im tieferen Untergrund stehen Halbfest-, beziehungsweise Festgesteine der Oberen Süßwassermolasse an.

Hinsichtlich des Grundwasserflurabstands liegen keine konkreten Daten vor. Im Talbereich ist mit geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Da die Versickerung von Oberflächenwasser geplant ist, werden hydrologische Verssickerungsgutachten empfohlen.

Die jungen Talfüllungen stellen einen möglicherweise stark setzungsempfindlichen Baugrund dar.

Für das Gebiet wurde durch das Büro Dr. Ing. Georg Ulrich ein geotechnisches Gutachten erstellt (sieh Anlage).

**Grundwasserschutz**

Das Gebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Leutkircher Heide“.

Bei Eingriffen in das Grundwasser ist unter Umständen mit gespannten Grundwasserverhältnissen zu rechnen. Bei in das Grundwasser eingreifenden Bauvorhaben wird eine hydrogeologische Begutachtung empfohlen.

**Boden**

Es liegen keine Hinweise aus bodenkundlicher Sicht vor.

**Bergbau**

Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.

**Geotopschutz**

Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind von der Planung nicht tangiert.

**Denkmalschutz**

Innerhalb des Gebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Ensembles.

Ca. 150 Meter nordöstlich des Bebauungsplanbereiches wurde in der Lindenstraße ein frühalamanischer Grabfund aus der Zeit um 400 n. Chr. gemacht. Er hat aber auf das Bebauungsplangebiet keine unmittelbare Auswirkung.

**Immissionsschutz**

Die geplante Bebauung liegt im Einwirkungsbereich der Firma Peter und Sohn GmbH und Co KG mit Holzhandelsbetrieb, Sägewerk und Hobelwerk. Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde ein Lärmgutachten durch die Firma Müller BBM, Planegg bei München erstellt. (Anlage 2)

Die Ausweisungen der einzelnen Flächen sind auf die Ergebnisse dieses Gutachtens abgestimmt.

Für die Wohnnutzung im nördlichen Bereich des geplanten Mischgebietes werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Eine schalltechnisch optimierte Gebäude- und Wohnungsgrundrissorientierung soll sicherstellen, dass an den Hausfassaden, an denen mit erhöhten Lärmwerten nach TA Lärm zu rechnen ist, keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen.

**Flächennutzungsplanung**

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen und für eine Wohnbebauung geeignet. Das Bebauungsplanverfahren kann daher als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ bezeichnet werden.

*Auszug aus dem Flächennutzungsplan*

**Bebauungskonzept**

Das erarbeitete Bebauungskonzept sieht für diese Flächen die Bebauung von 11 Einfamilienhäusern, 1 Reihenhaus mit insgesamt ca. 5 Wohneinheiten vor.

Die Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der Charlottenstraße und deren Anbindung an die Eugenstraße. Das Konzept, vor allem die Erschließung, ist auf die städtebauliche Rahmenplanung des angrenzenden Sanierungsgebietes Bahnhofsviertel abgestimmt.

*Bebauungskonzept*

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Gebiet (siehe Anlage) hat zusammenfassend ergeben, dass durch die Versiegelung von Flächen hauptsächlich in die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ eingegriffen wird. Dieser Eingriff wird ausgeglichen durch die Aufwertung von Uferrandstreifen an der Wurzacher Ach zwischen Reichenhofen und Unterzeil. Durch die Aufwertung von 3.200 m² Uferrandstreifen ist nach der Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung der Eingriff ausgeglichen.

**Erschließung**

Zur Erschließung des Gebietes wird die Charlottenstraße von der Wangener Straße aus verlängert und mit der Storchenstraße, bzw. Eugenstraße verbunden. Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen werden auch die weiteren erschließungstechnischen Maßnahmen (Wasser, Kanal, Stromversorgung, etc.) vorgenommen.

In einem Teil des Gebietes handelt es sich um ein Mischsystem. Die erlaubnisfreie Versickerung ist nur in Wohngebieten zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen 0,4 kV- und 20 kV-Kabel des Stromversorgers EnBW. Für das 20 kV-Kabel auf dem Grundstück Flst. Nr. 744 wird im Plan ein Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgers eingetragen.

Die Erschließung des Baugebietes wird auf die Firma Baupartner Wohnbau- und Erschließungsgesellschaft mbH aus Friedrichshafen nach § 124 BauGB übertragen. Der entsprechende Erschließungsvertrag wurde abgeschlossen.

**Weiterführende Untersuchungen:**

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Stadtbauamt Leutkirch
  SG Stadtentwicklung/Umwelt
- Lärmgutachten der Firma Müller BBM, München
- Geotechnisches Gutachten Dr.-Ing. Georg Ulrich
- Merkblatt „Trinkwasserversorgung“ des Landratsamtes Ravensburg
- Merkblatt „Niederschlagswasserbeseitigung – Überschwemmungsgefahren“ des Landratsamtes Ravensburg
- Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ des Landratsamtes Ravensburg