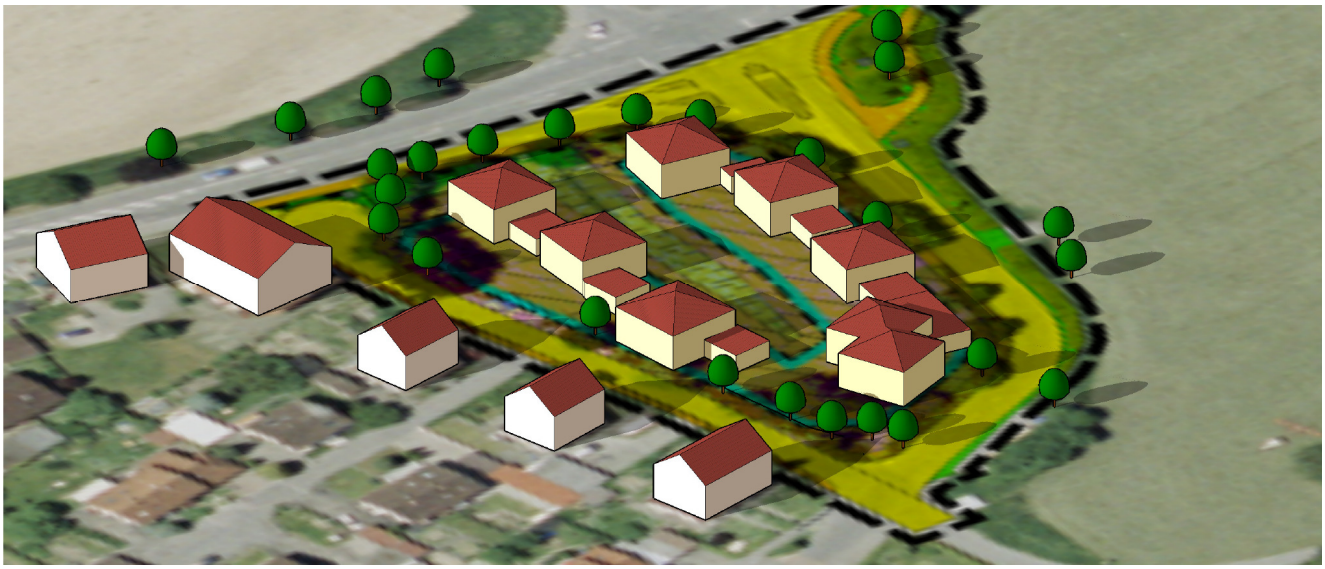
Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

Landkreis Ravensburg

Bebauungsplan
Heinrich-Heine-Straße

Begründung

Abschrift



Stadt Leutkirch im Allgäu
FB 41 Stadtplanung
Leutkirch im Allgäu, 15.05.2008
Geändert: 16.06.2008

gez. Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Leutkirch, 24.09.2008

gez. Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

Gliederung

Anlass der Planung 3
Lagebeschreibung 3
Geomorphologische Situation 3
Einfügung in die Bauleitplanung 4
Bebauungskonzept 4
Grünordnungskonzept 5
Umweltbericht 5
Straßenlärm 5
Erschließung 5
Anbindung an das Straßennetz 5
Abwasserbeseitigung 5
Oberflächenwasserentsorgung 5
Wasserversorgung 6

Ansicht von Norden

Anlass der Planung

Nördlich der Heinrich-Heine-Straße befinden sich die städtischen Grundstücke Flst. Nr. 3428/1, 3428/2 und 3429/1 mit einer Fläche von insgesamt 5100 m², die für eine Wohnbebauung geeignet sind. Sie sind im Flächennutzungsplan entsprechend ausgewiesen und befinden sich in städtischem Eigentum.

Der Gemeinderat hat am 11.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Lagebeschreibung

Das geplante Baugebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand. Es schließt im Westen an die Memminger Straße und im Süden an die Heinrich-Heine-Straße an. Im Norden wird das Gebiet von der Zufahrtstraße zum Wohngebiet „Schillersiedlung" begrenzt. Westlich des Gebiets verläuft in einem Abstand von 155 m die Bahnlinie Memmingen – Lindau.

Das Gelände liegt in der weitläufigen Talaue der Eschach und ist nahezu eben. Es wird derzeit als Wiese genutzt.

Übersichtslageplan

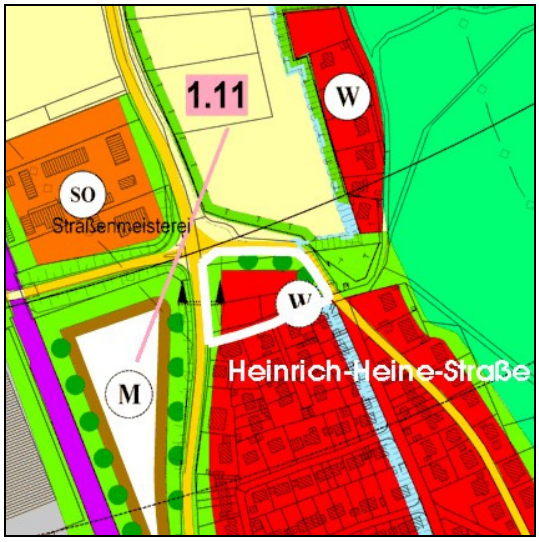
Geomorphologische Situation

Würmeiszeitliche Schmelzwasserkiese bilden den tieferen Untergrund des zukünftigen Baugebiets. „Die Schmelzwasserkiese verwitterten durch chemische und physikalische Prozesse und es bildete sich ein zum Teil tiefgründige Verwitterungsdecke (Verwitterungskies) aus. In jüngster geologischer Zeit wurden durch die Eschach feinkörnige Auesedimente (Auelehm) abgelagert. Im Bereich von temporären Stillwasserzonen bildeten sich Moore aus, die heute in Form von Torfschichten vorliegen. Eine Mutterbodenschicht schließt

die natürliche Bodenschichtung nach oben hin ab. Im Bereich von Wegen und Straßen ist mit Auffüllungen zu rechnen."[1]

Einfügung in die Bauleitplanung

Die Flächen sind im genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungsplan

Bebauungskonzept

Bebauungskonzept

Nach einem vom Stadtbauamt erstellten Bebauungskonzept können auf diesem Grundstück bis zu 7 Wohngebäude auf Grundstücken zwischen 460 m² und 1050 m². Für dieses große Grundstück liegt bereits die Bewerbung einer kinderreichen Familie vor.

[1] *Versickerungsgutachten für das Baugebiet, BauGrund Süd, Bad Wurzach, 08.01.08*

Die Höchstzahl der zulässigen Geschosse wird auf 2 festgesetzt; diese entspricht der benachbarten Bebauung. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen und durch die Festsetzung der Grundflächenzahl geregelt. Damit soll einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden.

Grünordnungskonzept

Zwischen den Bauflächen wird eine Grünfläche ausgewiesen. Sie dient in erster Linie der Versickerung von Oberflächenwasser, leistet aber auch einen Beitrag zur Begrünung der Baufläche.

Entlang der Heinrich-Heine- und der Goethestraße befinden sich vereinzelte Gehölze, die zu erhalten sind. Zur Ergänzung der Ortseingrünung soll auf der nördlichen Seite der Goethestraße der Baumbestand ergänzt werden.

Umweltbericht

Für das Bebauungsplangebiet wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gefertigt. Er ist Bestandteil dieser Begründung.

Straßenlärm

Der Verkehrsentwicklungsplan 1998 wird für die Memminger Straße angrenzend an das geplante Baugebiet eine Verkehrsmenge von 5100 Kfz/24h prognostiziert.

Nach einer im Internet zugänglichen Berechnungsmethode (http://www.sp-laermschutz.de) (ohne Gewähr) ist damit zu rechnen, dass im Bereich der unmittelbar an der Memminger Straße angrenzenden Gebäude die nach DIN 18005 zulässigen Beurteilungspegel überschritten sein werden.

Aus städtebaulichen Gründen wird von der Errichtung einer Lärmschutzwand abgesehen. Der Lärmschutz soll dadurch gewährleistet werden, dass an den Gebäuden Vorkehrungen zur Lärmminderung vorgenommen werden (passiver Lärmschutz). Dies kann zum einen durch entsprechende Grundrissgestaltung erfolgen oder durch entsprechende bauliche Maßnahmen, wie zum Beispiel Schallschutzfenster. Die Bestimmungen der VDI 2719 sind zu beachten.

Erschließung

Anbindung an das Straßennetz

Die Straßenerschließung ist bereits vorhanden. Straßenbaumaßnahmen zur Erschließung sind nicht notwendig. Die einzelnen Grundstücke werden über Goethestraße und Heinrich-Heine-Straße erschlossen.

Die Wendeanlage an der Heinrich-Heine-Straße ist nur für den PKW-Verkehr dimensioniert. Eine Erweiterung der Wendeanlage mit einem Radius von 8 Metern ist im Plan vorgesehen. Nachrichtlich übernommen ist im Plan die Möglichkeit zur Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes mit einem Außendurchmesser von 35 Metern an der Kreuzung Memminger / Goethe- / Zeppelinstraße.

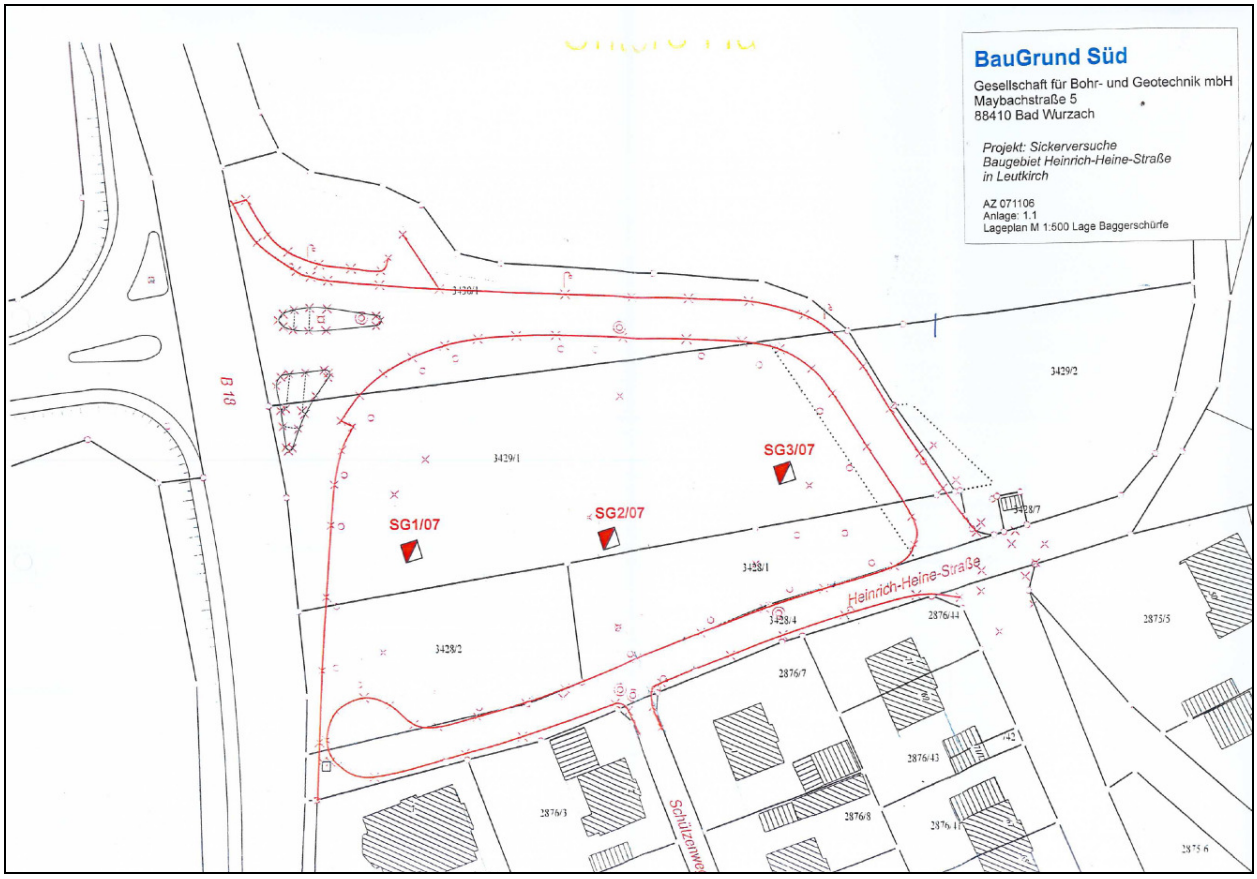
Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über vorhandene Leitungen. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage zu geführt.

Oberflächenwasserentsorgung

Zwischen der nördlichen und der südlichen Bebauung ist eine Sickerfläche für Oberflächenwasser vorgesehen.

Im Rahmen eines Gutachtens wurde durch die Firma BauGrund Süd, Bad Wurzach anhand von Sickerversuchen die Durchlässigkeit der anstehenden Böden im Hinblick auf die Versickerungsmöglichkeiten nach ATV-DVWK-A138 geprüft. Dazu wurde an drei Schürfgruben Sickerversuche durchgeführt.



Lageplan Schürfgruben

Bei den Schürfgruben SG1/07 und SG2/07 lässt sich der Boden als „schwach durchlässiger" einstufen. „Dieser Boden entspricht grenzwertig den Anforderungen der ATV-DVWK-A138. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist in dieser Bodenschicht möglich. Aufgrund der unterschiedlichen Feinkornanteile des Kieses und der daraus resultierenden, unterschiedlichen Sickerleistung des Kiesbodens wird dringend empfohlen einen Notüberlauf vorzusehen. Die bindigen Bodenschichten (Auelehm, Torf) sind mit der Sickeranlage zu durchstoßen." [2]

Aufgrund des bestehenden Auelehms in Schürfgrube SG 3/07 ist an dieser Stelle eine Versickerung von Oberflächenwasser an dieser Stelle nicht möglich.

Die Schürfgruben SG 1/97 und 2/07 liegen innerhalb der geplante Versickerungsanlagen. Das vorliegende Oberbodenmaterial ist, nach Auffassung des Bodengutachters BauGrund Süd, aufgrund der natürlichen Zusammensetzung zum Wiedereinbau als Retentionsfilterschicht (belebte Bodenzone) in Versickerungsanlagen nicht geeignet. Es muss ein künstliches Humus-Sand-Gemisch verwendet werden.

Das Versickerungsgutachten der Firma BauGrund Süd, Bad Wurzach vom 08.01.08 ist Bestandteil dieser Begründung.

Wasserversorgung

Im Bereich der Goethestraße muss die Wasserversorgung erstellt werden. Für die Grundstücke entlang der Heinrich-Heine-Straße besteht die Anschlussmöglichkeit an das bestehende Wasserleitungsnetz.

Die Löschwassermenge ist nur für eine Wassermenge von 13,3 l/s gewährleistet. Durch den Bau eines Hydranten an der vorhandenen Verbindungsleitung könnte im Umkreis von 300 m eine ausreichende Wassermenge mit rund 52 l/s zur Verfügung gestellt werden.

[2] Versickerungsgutachten für das Baugebiet, BauGrund Süd, Bad Wurzach, 08.01.08