

Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

Gemarkung Leutkirch

Flur 0

Landkreis Ravensburg



Bebauungsplan Kemptener Straße – Ost

Abschrift



Begründung:

1. Erfordernis der Planung
2. Lagebeschreibung
3. Einfügung in die Bauleitplanung
4. Nutzungskonzept
5. Einschränkungen der Einzelhandelsnutzung
6. Altlastensituation
7. Umweltverträglichkeit
8. Erschließung

Gefertigt:

Stadt Leutkirch i. A.
SG Stadtentwicklung
Leutkirch, den 23.03.2004

gez. Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

1. Erfordernis der Planung

Im Bereich Kemptener Straße – Ost befinden sich verschiedene Nutzungen:

- Im westlichen Teil – im Einmündungsbereich zum Krählohweg befindet sich das Behindertenwohnheim Haus St. Katharina, einschließlich seiner Freiflächen.
- Im Anschluss daran befindet sich das Gelände eines ehemaligen Auto- und Motorradhauses.
- Weiter östlich befindet sich das Bebauungsplangebiet „Sport- und Freizeitanlage Kemptener Straße“ auf dem eine Tennishalle steht und ein „Wohnmobilhafen“ geplant ist.

Mit der Auflösung des Betriebes auf dem Grundstück Flst. Nr.2455/1 an der Kemptener Strasse ergeben sich für diesen Bereich neue städtebauliche Entwicklungsperspektiven.

Der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr.2455/1 hat eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Verbrauchermarktes beantragt. Dieser Antrag vom 10.09.2001 wurde am 18.12.2001 von der Verwaltung zurückgestellt, die sofortige Vollziehung am 31.01.2002 angeordnet. Die Zurückstellungsfrist ist am 18.12.2002 ausgelaufen.

Der Gemeinderat hat am 10.12.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2001 öffentlich bekannt gemacht. Zur Sicherung der Planung hat der Gemeinderat am 02.12.2002 den Erlass einer Satzung über die Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen. Diese wurde am 07.12.2002 öffentlich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung vom 21.07.2003 hat der Gemeinderat auf der Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens beschlossen, dass die Grundzüge der Einzelhandelskonzeption der Stadt Leutkirch beibehalten werden.

Der Bitte der Verwaltung, den Bauantrag zur Errichtung eines Verbrauchermarktes zurückzuziehen, wurde vom Antragsteller nicht entsprochen. Mit Bescheid vom 11.11.2003 wurde die Erteilung der Baugenehmigung abgelehnt.

Zu weiteren Sicherung der Planung hat der Gemeinderat daraufhin am 24.11.2003 die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert. Diese wurde am 03.12.2003 öffentlich bekannt gemacht und tritt am 07.12.2004 außer Kraft.

Der Bebauungsplan bildet den rechtlichen Rahmen für eine geordnete Entwicklung des Gebietes.

2. Lagebeschreibung



Das Bebauungsplangebiet befindet sich im östlichen Rand des Stadtgebietes an der Landesstraße L-308; Kemptener Straße. Es grenzt im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Freizeitgelände Kemptener Straße“, im Süden an Waldflächen, im Westen an Wohnbauflächen, nördlich des Gebietes befindet sich das Erholungsgebiet Stadtweiher.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.

3. Einfügung in die Bauleitplanung



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche und als Gemeinbedarfsfläche – Soziale Einrichtung - ausgewiesen. Somit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

4. Nutzungskonzept

Über das Fortbestehen der vorhandenen Nutzungen Wohnen und soziale Einrichtung – Behindertenwohnheim – hinaus soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Folgenutzung für das Gelände des ehemaligen Autohauses bestimmt werden.

Einzelhandelsnutzung

Zur Beurteilung des Vorhabens hat die Stadt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeption beauftragt. Bestandteil des Gutachtens war die Frage ob das beantragte Vorhaben „Errichtung eines Verbrauchermarktes auf dem Grundstück Flst. Nr.2455/1“ mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt im Einklang stehen kann.

In seiner Sitzung vom 21.07.2003 hat der Gemeinderat auf der Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens beschlossen, dass die Grundzüge der Einzelhandelskonzeption der Stadt Leutkirch beibehalten werden. Demnach sollen im Gebiet nur Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, die nicht innenstadtrelevant sind. Eine ausführliche Begründung hierzu wird unter 5. Einschränkungen der Einzelhandelsnutzung dargelegt.

Freizeittouristische Nutzungen

Aufgrund der Nähe zum Freibad, zur Tennishalle und zu den Tennisplätzen bietet sich dieser Bereich aber auch für eine –auch kommerzielle – Freizeitnutzung an. Die Nachbarschaft zu diesen Freizeiteinrichtungen schafft bereits die Anwesenheit der potenziellen Nachfragegruppen. Eine freizeittouristische Nutzung des Geländes würde eine sinnvolle Ergänzung des bereits existierenden Angebotes darstellen und somit einen Beitrag zur Stärkung des Fremdenverkehrs in der Stadt leisten.

Nicht störendes Gewerbe

Darunter sind Gewerbebetriebe zu verstehen, deren Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag (6-22 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22-06 Uhr) nicht überschritten werden.

Beurteilungsgrundlage bildet die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).

Vergnügungsstätten

Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung auszuschließen, sind

Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

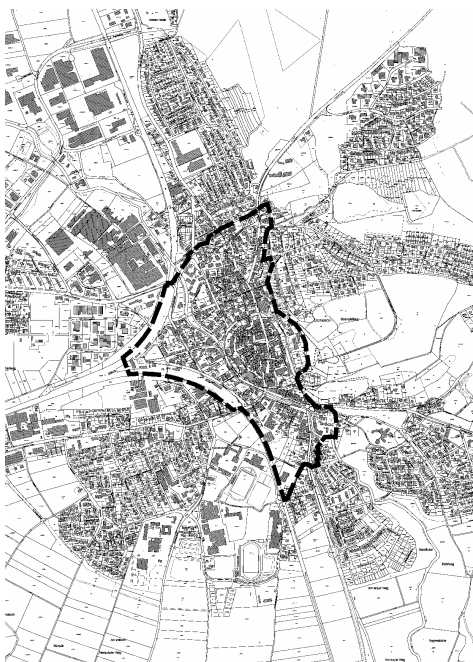
5. Einschränkungen der Einzelhandelsnutzung

Die Stadt Leutkirch ist im Regionalplan der Region Bodensee - Oberschwaben als Mittelzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen. Eines der Ziele des Regionalplanes ist die Sicherstellung der örtlichen Grundversorgung. Diese kann durch Einkaufszentren am Rande der Stadt dadurch gefährdet werden, dass sie Kaufkraft aus der Innenstadt abziehen kann.

Zur Realisierung dieses Zieles - Sicherung der Innenstadt - hat die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu im Innenstadtbereich städtebauliche Rahmenbedingungen zur Stärkung der örtlichen Grundversorgung geschaffen.

Wesentlicher Bestandteil dieser Anstrengungen waren und sind die Sanierung der Altstadt und die verschiedenen Fördermaßnahmen im Bereich der Unteren Vorstadt, einem wesentlichen Bestandteil der Innenstadt.

Zur weiteren Sicherung und Realisierung der allgemeinen Ziele der Stadtentwicklung und -sanierung und als Entscheidungsgrundlage zur zukünftigen Entwicklung des tertiären Bereiches in der Stadt hat der Gemeinderat am 17.11.1986 beschlossen, die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH mit der Erstellung einer Markt- und Standortuntersuchung zu beauftragen. Zusammenfassend kann, als Ergebnis dieser Untersuchung festgestellt werden, dass mögliche Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Innenstadt



- die Entwicklungsfähigkeit des Einzelhandels im Stadtkern einschränken,
- ein wesentliches Sanierungsziel verhindern können, nämlich eine umfassende Einzelhandelsfunktion des Stadtkerns zu schaffen bzw. diese Funktion zu stabilisieren.

Seitens der Stadt wurde zusammen mit den Gutachtern das Stadtgebiet dahingehend untersucht, in welchen Gebieten und Bereichen mit möglicher gewerblicher Nutzung Festsetzungen für die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsbetrieb zu treffen sind. Es wurde auch eine Abgrenzung der innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Branchen vorgenommen. Dabei wurde auch der Innenstadtbereich gegenüber dem übrigen Stadtbereich abgegrenzt. Daraufhin wurde vom Gemeinderat am 21.03.1988 beschlossen, in den einzelnen Bebauungsplänen mit gewerblicher Nutzung entsprechende Nutzungseinschränkungen festzusetzen.

In Anbetracht möglicher Einzelhandelsansiedlungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Bemühungen der Stadt durch weitere Sanierungsmaßnahmen unter anderem die Einzelhandelsfunktion der Innenstadt zu stabilisieren bzw. auszubauen, wurde eine differenzierte Prüfung möglicher Wettbewerbsveränderungen durchgeführt. Dabei wurden die Branchen, die dem innerörtlichen Einzelhandel zuzuordnen sind und maßgeblich zur Schaffung der innerstädtischen Attraktivität festgelegt.

Abgrenzung von Sortimenten hinsichtlich ihrer Innenstadtrelevanz

Innenstadtrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel einschl. der Betriebe des Ernährungshandwerkes; Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

Nicht-innenstadtrelevant

- Möbel, Kucheneinrichtungen, Elektrogroßgeräte ("weiße Ware", Öfen, Herde, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (vorwiegend Absatz an gewerbliche Verwender)
- Holz, Bauelemente, z.B. Türen, Gartenmöbel, Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Installationsmaterial, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Rolläden, Gitter, Markisen, Baubeschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen und -zubehör (elektrisch, nicht elektrisch)
- Beleuchtungskörper, Leuchten, Installationsbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Gartenhölzer, Gewächshäuser u.a.
- Campingartikel, großteilige Sportgeräte (z.B. Boot, Tauchsport, Fitnessgeräte)
- Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse.

Im Jahr 2002 wurde die Einzelhandelskonzeption der Stadt fortgeschrieben. Dort wurde zusammenfassend festgestellt, dass die Konzeption zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Gewerbegebieten, zur Sicherung und Stabilisierung der verbrauchernahen Versorgung und zur Stabilisierung der Innenstadt und Absicherung sowohl privater als auch öffentlicher Investitionen in der Innenstadt beigetragen hat.

6. Altlastensituation



Nach der historischen Altlastenerkundung befand sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 2460/3 des jetzigen Behindertenwohnheimes ein Altstandort (AS 02058). Während der Bauphase des Wohnheimes wurden die durch eine ehemalige Spedition verursachten Altlasten in Abstimmung mit dem Landratsamt saniert.

Die Grundstücke Flst. Nr. 2455/1 und 2451/3 wurde bisher als Autohaus mit Werkstatt und Parkplatz genutzt. Mit der Aufgabe des Betriebes und vor der Umnutzung zu anderen Zwecken sind altlastenrelevante Untersuchungen in Abstimmung mit dem Landratsamt durchzuführen.

7. Umweltverträglichkeit

Anhand der Leutkircher Umweltprüfung wurden die ökologischen und umweltrelevanten Aspekte der Planung überprüft.

Naturraum und Erholung erfahren je nach Nutzung geringfügige Beeinträchtigungen oder Verbesserungen:

- Bei einer freizeittouristischen Nutzung kann der Erholungswert der Landschaft durch Zusatzangebote verbessert werden.
- Bei einer Einzelhandelsnutzung ist der Einfluss auf dieses Schutzgut indifferent, da – gegenüber dem jetzigen Zustand – das Erscheinungsbild sich nicht wesentlich verändern würde.

Schützenswerte Tiere und Pflanzen sind von der Planung nicht betroffen. Flächen nach FFH-Richtlinie und andere naturschutzrechtlich geschützte Flächen sind in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wurde im Jahr 1993 ein Feldgehölz gepflanzt. Dieses wird in der Planung als Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt. Zur Abgrenzung und Abschirmung des Gebiets sind weitere Pflanzgebotsflächen geplant.

Klima und Luft erfahren keine Beeinträchtigungen. Je nach Intensität der Folgenutzung ist in der Umgebung durch zusätzlichen Verkehr mit höheren Luft- und Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Das Schutzgut *Wasser* ist von der Planung nicht betroffen. Das Gebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes Leutkircher Heide. Die denkbaren Nutzungen sind mit den zu treffenden Festsetzungen zu vereinbaren.

Durch die anstehenden Veränderungen im Schutzzut Boden auf den Grundstücken Flst. Nr. 2455/1 und 2451/3 kann durch geringere Versiegelungen eine Verbesserung des *Bodens* erreicht werden. Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird somit in vollem Umfang Rechnung getragen.

Je nach Nutzung werden die *Verkehrsbelastungen* und die damit verbundenen Emissionen unter Umständen zunehmen. Auf dem Energiesektor sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch eine geringere Auslastung des Grundstückes als bisher, durch voraussichtliche Rückbaumaßnahmen auf den Grundstücken Flst. Nr. 2455/1 und 2451/3 sogar eine Verbesserung der ökologischen Situation eintreten kann.

8. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist über die Kemptener Straße Landesstraße L 308 an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Straßenrechtliche Vorschriften sind dabei zu beachten.

Abwasserbeseitigung

Nach den Zielen der Landesregierung sollte das Dachflächenwasser über die belebte Bodenkrume versickert oder in öffentliche Gewässer abgeleitet werden. Das Bebauungsplangebiet grenzt an den Ablaufgraben aus Richtung Adrazhofen an. Die Dachflächen können in den Wassergraben eingeleitet werden. Zur Hochwassersicherheit sind Retentionsräume vorzusehen.

Die Flächen werden über das Kanalnetz der Stadt abwassertechnisch entsorgt.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser ist durch den Anschluss an die städtische Wasserversorgung gesichert. Der Wasseranschluss für das Grundstück Flst. Nr. 2455/1 führt über Privatgrundstücke.

Der Löschwasserbedarf kann über das Leitungsnetz vermutlich nicht in ausreichender Menge bereitgestellt werden.

Stromversorgung

Das Gewerbegebiet ist an das Stromnetz der EnBW angeschlossen.