



Große Kreisstadt
Leutkirch im Allgäu

Bebauungsplan Öschweg



Begründung (Seite 1-9)

Stadtbauamt Leutkirch
SG Stadtentwicklung
Spitalgasse 1, 88299 Leutkirch
Leutkirch, den 24.01.00

Geändert bzw. ergänzt nach Genehmigung
§10Abs.2 i.V.m. §8Abs.3S.2BauGB
durch RP-Tübingen vom 21.11.2000
Leutkirch, den 12.12.2000

gez.Uptmoor
Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

gez.Uptmoor
Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

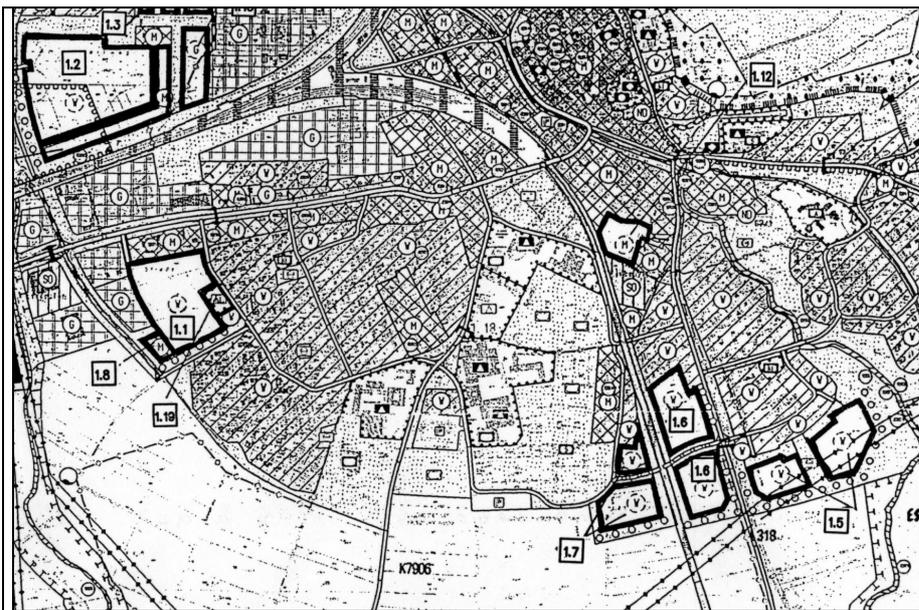
- **Planerfordernis**

Für den Bereich südlich des Stadions hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Kreuzergrabenweg - Süd beschlossen. Im Bereich des Marienhofes war nach der bisherigen Konzeption auf dem 7540 m² großen Grundstück die Realisierung von 14 Wohnbauplätzen vorgesehen.

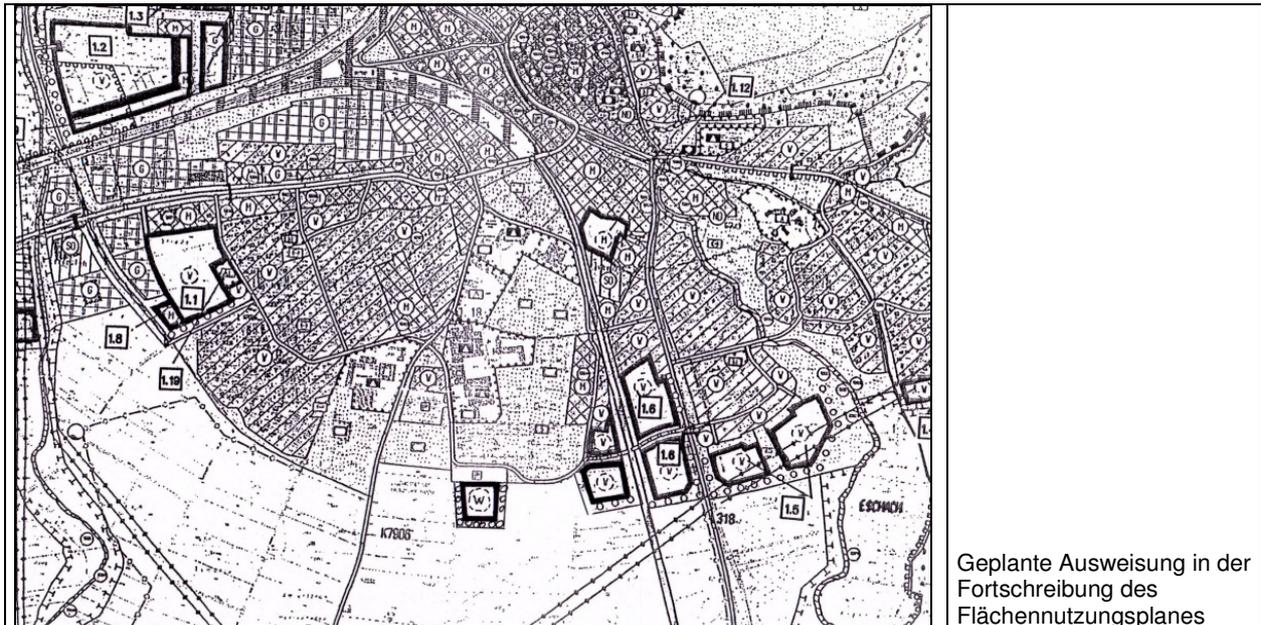
In diesem Bereich besteht jedoch ein gewisser Konflikt mit der Sportnutzung des Stadions. Es wurde deshalb erwogen, diese Baufläche in westliche Richtung zu verlagern. Dadurch kann auch dem Grünzug über die Freiflächen des Stadions und des Friedhofs hinaus bessere Geltung verschaffen werden.

- **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Diese geänderte Konzeption soll auch in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.



Derzeitige Ausweisung in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes



- **Lage des Baugebietes**

Der Planbereich liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes

„Leutkircher Heide „(Wasserschutzzone III B)

Das geplante Neubaugebiet befindet sich am südlichen Stadtrand, unmittelbar südlich der Sportanlagen.

Das Gelände liegt in einer Höhenlage von ca. 659 m über NN und ist fast eben. Die bestehenden offenen Grünlandflächen begünstigen die Entstehung von Kaltluft. Die Flächen werden derzeit als Grünland intensiv genutzt.

- **Baugrund**

Aus geologischer Sicht besteht der tiefere Untergrund aus den Gesteinen der tertiären Molasse (Obere Süßwassermolasse). Die Tertiärsedimente werden von den spät- bis postwürmeiszeitlichen Schmelzwasserkiesen der Argen-Eschach-Rinne überlagert. Im Holozän verwittern die Schelzwasserkiese in ihrem oberen Bereich. Bei Überschwemmungen der Eschach wurden über den verwitterten Schmelzwasserkiesen Auelehme abgelagert. Schließlich wird die Schichtenfolge von einer Schicht aus Mutterboden abgedeckt.

Bei der Baugrunderkundung wurde Grundwasser in 9,55m bzw. 8,22m unter Oberkante Gelände angetroffen. Auch bei einem Anstieg des Grundwassers wird dieses das Kellerniveau der Wohnbebauung nicht erreichen.

Das geotechnische Gutachten der BauGrund Süd GmbH kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass bezüglich der Bauwerksgründung (Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten) und der Grundwassersituation (Versickerung im Schmelzwasserkies) das Baugebiet für eine Bebauung als geeignet zu bezeichnen ist.

- **Ökologische Bewertung**

Für das Baugebiet wurden vom Kreisplanungsamt Ravensburg Bestandsbewertung, Eingriffsanalyse durchgeführt, sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum § 1a BauGB ermittelt (Anlage 1).

Soweit Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches getroffen werden, sind sie als Festsetzung im Bebauungsplan dargestellt (Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebotflächen, Sickerflächen).

- **Lärmschutz**

Für das Baugebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Bauphysik 5 durchgeführt. Danach sind für das Baugebiet keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch den Sportbetrieb zu befürchten.

Als Lärmschutzvorkehrung wird eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 5 Meter auf der als festgesetzte „Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ zwischen den beiden Zufahrtsstrassen zum Plangebiet errichtet. Diese kann auch integrativer Bestandteil des geplanten Garagenkomplexes sein, wenn dieselbe Wirkung erreicht werden kann.

Wegen der Hauptlärmquelle Stadion und der Tatsache, dass der Lärmschutzwand nicht für das ganze Gebiet den gebotenen Schallschutz bieten kann, dürfen die dem Stadion nächstgelegene Häuserreihe (nordöstliche Bauquartier) auf der nach Norden ausgerichteten Stirnseite keine schutzbedürftigen Räume, entsprechend DIN 4109 Nr.4, mit Belüftungsmöglichkeiten in Richtung Stadion (Norden) haben.

Nach Abschluss der Baumassnahmen soll durch eine Lärmmessung nachgewiesen werden, ob die Immissionsrichtwerte nach der 16. BimSchV eingehalten werden.

Weitere Maßnahmen werden ausdrücklich für den Fall vorbehalten, dass durch Änderungen des Spielbetriebes, die Immissionsrichtwerte im Plangebiet nicht eingehalten werden.

Hierbei

wären weitere Lärmschutzvorkehrungen am Emissionsort (Stadion) notwendig

- **Bebauungskonzept**



Das städtebauliche Bebauungskonzept sieht eine Bruttowohnbaufläche von ca. 13.330 m² mit der Baumöglichkeit für 11 freistehende Einfamilienhäuser und eines Mehrfamilienhauses mit ca. 12 Wohneinheiten vor.

Grünordnungskonzept

Aufgrund der freien Lage soll das Gebiet stark durchgrünt sein.(Motto: "Wohnen im Park")
Deshalb wird im Bebauungsplan besonderes Gewicht auf den integrierten Grünordnungsplan gelegt. Danach wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Bepflanzung innerhalb des Gebietes geregelt.

- **Verkehrliche Erschließung**

Das Baugebiet ist über den Öschweg an das örtliche Straßennetz angebunden. Im westlich angrenzenden Bebauungsplan Ringweg ist eine Ortsrandstraße vorgesehen. Der fortgeschriebene Verkehrsentwicklungsplan der Stadt kommt zu der Erkenntnis, dass eine Netzergänzung mit dieser Ringstraße – nach derzeitigem Erkenntnisstand - nicht notwendig ist. Sollte jedoch zu einem späteren Zeitpunkt eine Anbindung dennoch notwendig sein, so wird sicherlich der Öschweg ein Bestandteil dieser Querverbindung darstellen.

- **Wasserver- und -entsorgung**

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Häusliche Abwässer werden über eine Schmutzwasserleitung der zentralen Kläranlage zugeführt.

Oberflächenwasser wird über die belebte Bodenkrume zur Versickerung gebracht. Da jedoch eine Versickerung auf den Grundstücken nicht überall möglich ist, soll entlang der Grundstücke ein Graben angelegt werden, der in eine großflächige Sickerfläche einmündet.

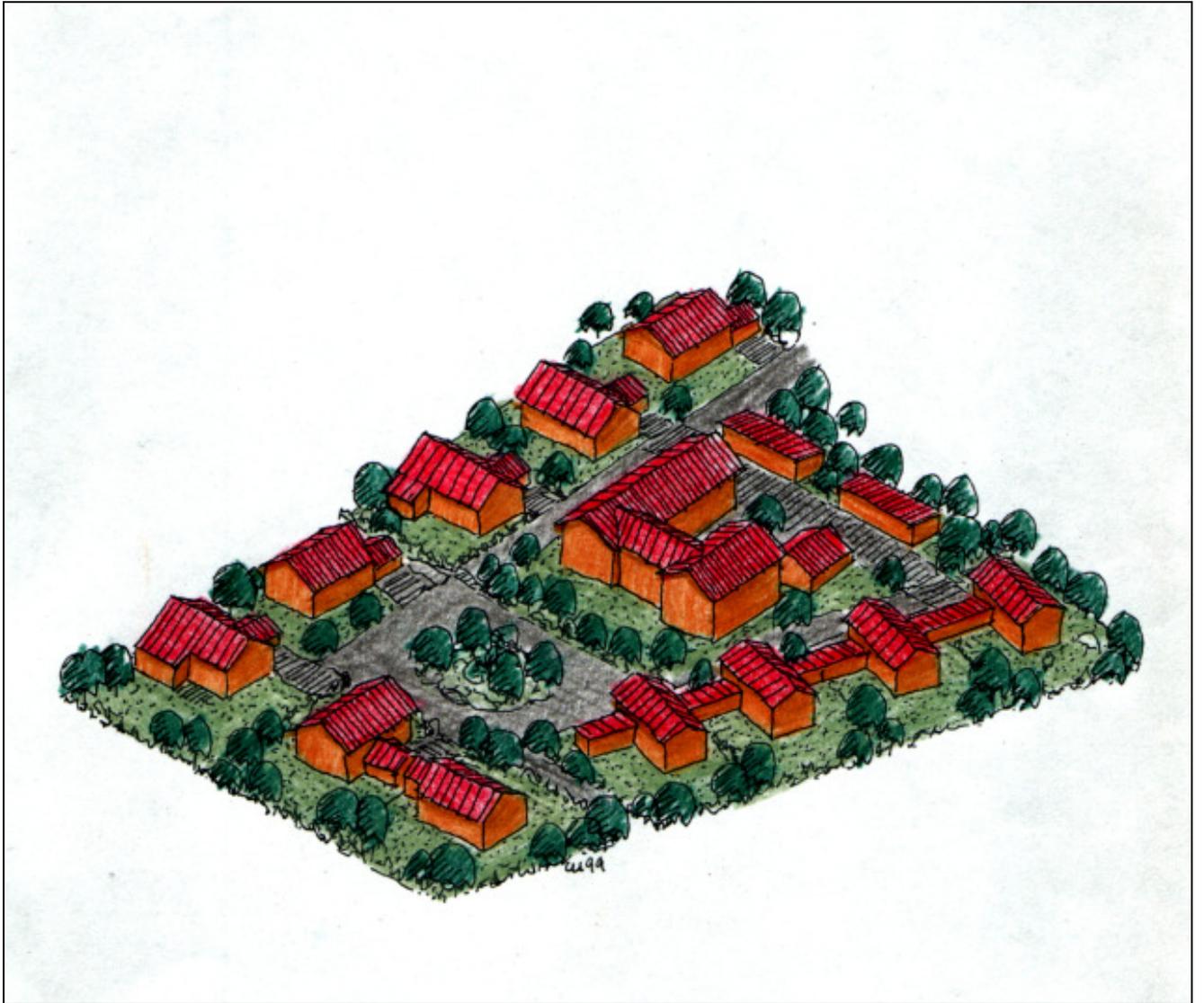
Die Erschließungsplanung wurde durch das Ing.-Büro Faßnacht, Bad Wurzach / Arnach durchgeführt.

- **Versorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die EnBW. Zur fernmeldetechnischen Ausstattung wird die Telekom die entsprechenden Anlagen erstellen. Die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu hat sich mit dem Beitritt zum Klimabündnis verpflichtet den CO² - Ausstoß zu reduzieren. Mit dem Anschluß des Baugebietes an die vorbeiführende Leitung des Fernwärmenetzes der Fa. KWA - Kraftwärmeanlagen, das mittels einer Holzhackschnitzelheizung betrieben wird, wird hierfür ein weiterer wichtiger Beitrag geleistet.

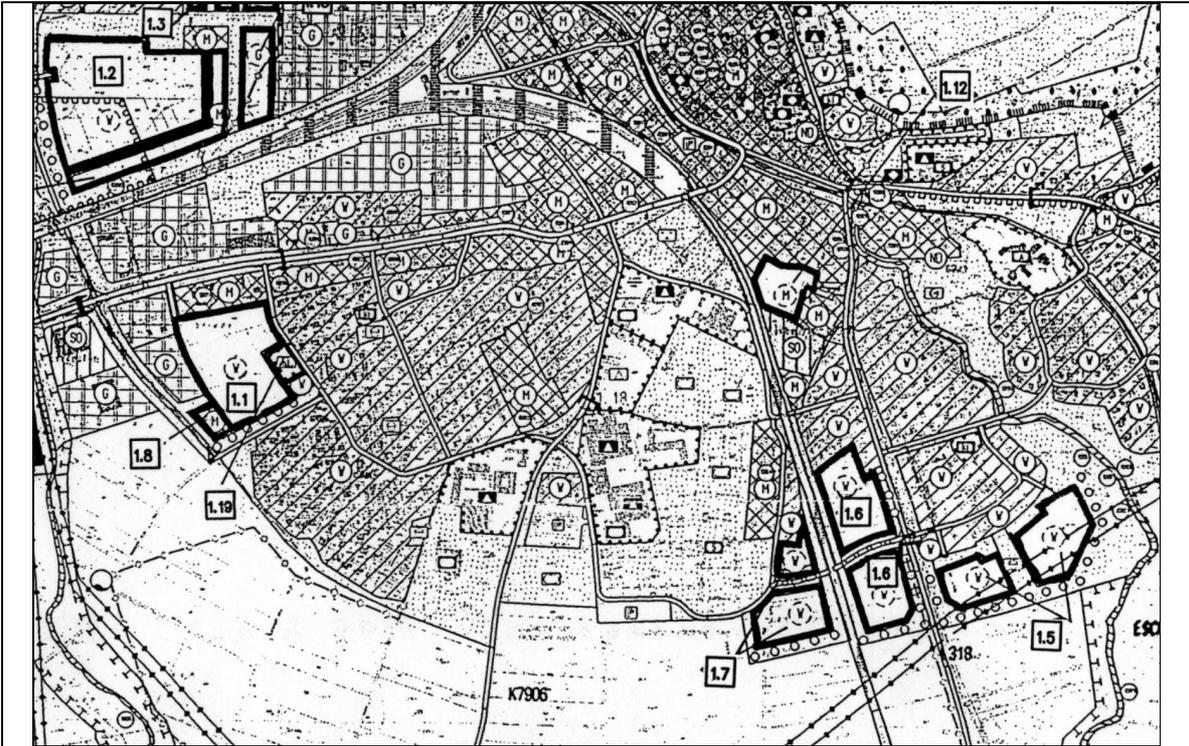
- **Gutachten und Analysen:**

Geotechnisches Gutachten:	BauGrund Süd, Bad Wurzach 16.09.1999
Ökologisches Gutachten:	Kreisplanungsamt Ravensburg, Dezember 1999
Schalltechnische Untersuchung:	Bauphysik 5, Backnang, 08.02.2000
Erschließungsplanung:	Ing. Büro Faßnacht, Bad Wurzach/Arnach Oktober 1999

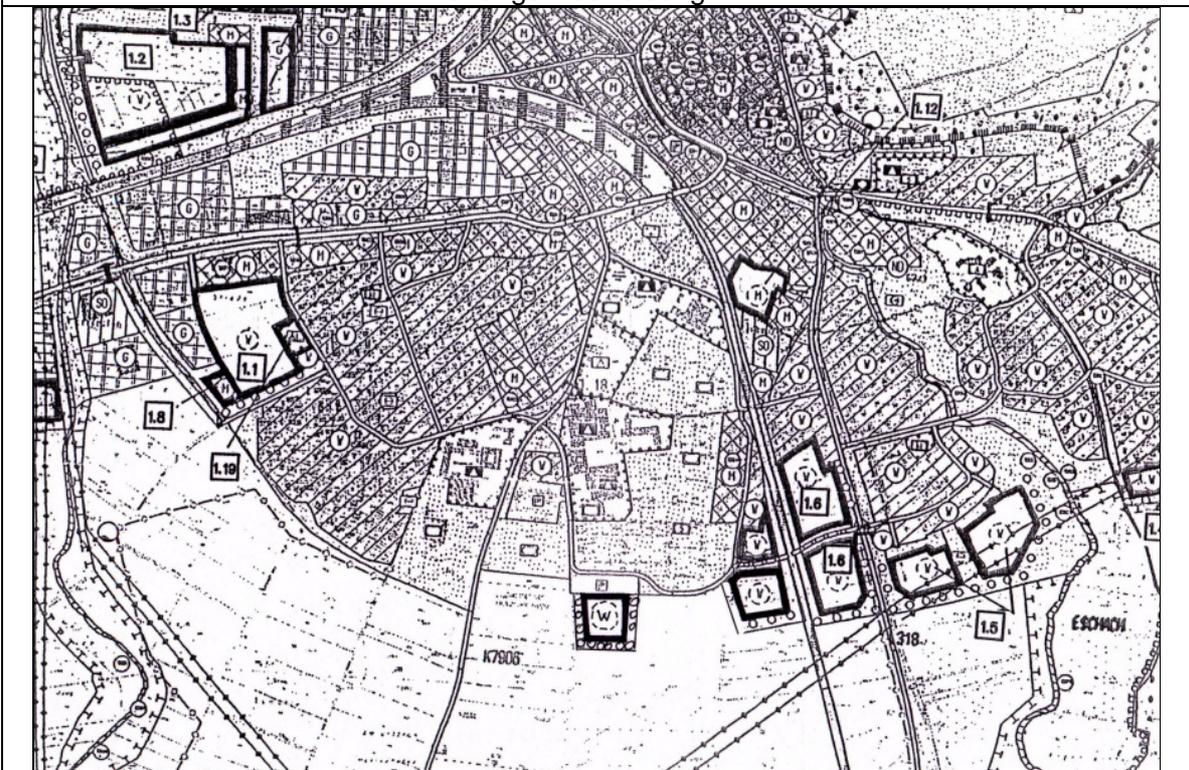




Bebauungskonzept



Bisherige Ausweisung FNP



Zukünftige Ausweisung FNP