



Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

Öffentliche Bekanntmachung

Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften "Baumgartenweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04. Oktober 2021 den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Baumgartenweg" in der Fassung vom 30.08.2021 gebilligt und beschlossen, diesen auf Grund von Änderungen in der Planung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB und § 74 (7) LBO nochmals erneut öffentlich auszulegen (erneuter Auslegungsbeschluss).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den im Lageplan vom 30.08.2021 umrandeten Bereich. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,29 ha mit dem Flurstück 5001/1 und einer Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche des Baumgartenweges, Flurstück Nr. 5001/10.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

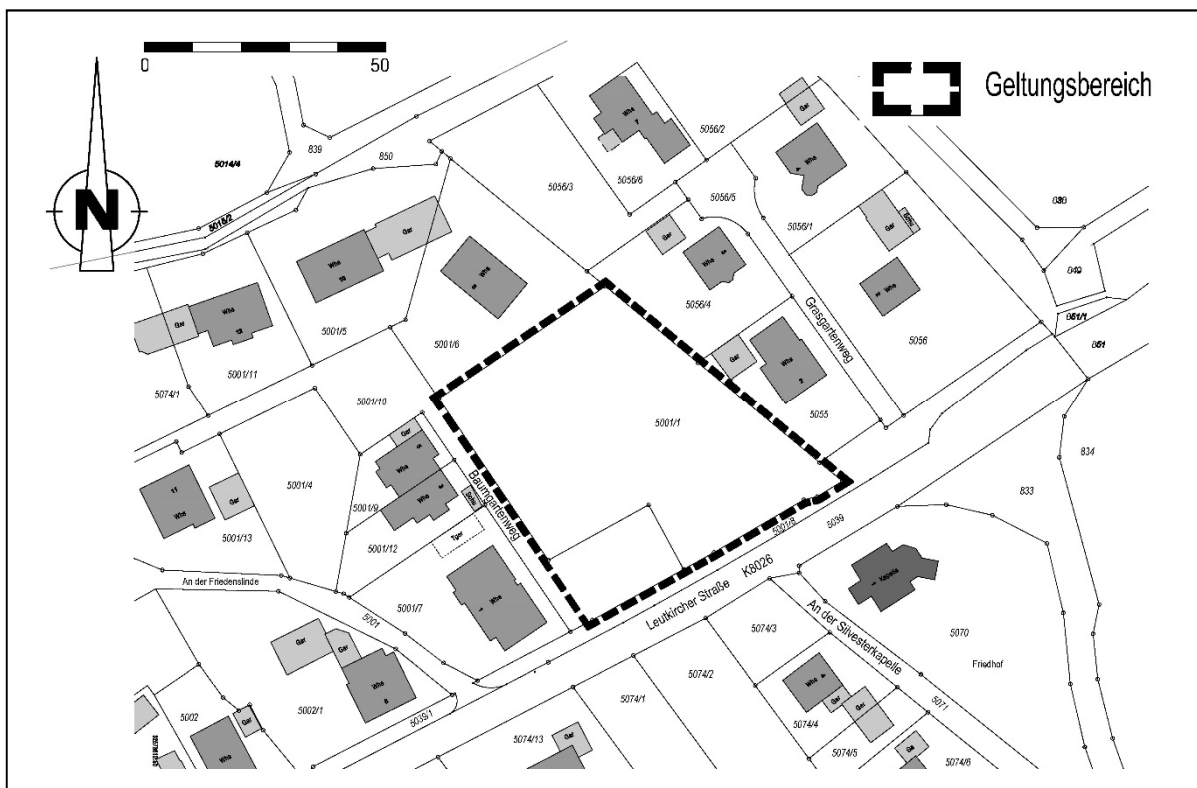
Im Nordwesten durch das Flurstück Nr. 5001/6,

Im Nordosten durch die Flurstücke Nr. 5056/4 und 5055,

Im Südosten durch die öffentliche Gehwegfläche entlang der Leutkircher Straße, Flurstück Nr. 5001/8,

Im Südwesten durch die öffentliche Verkehrsfläche des Baumgartenweges, Flurstück Nr. 5001/10.

Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt (schwarzgestrichelt umrandet) dargestellt.



Ziele und Zwecke der Planung

Vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Drucks auf die Wohnungsmärkte in der Region stellt die Schaffung von ausreichendem Wohnraum eine große Herausforderung dar. Die ausreichende Versorgung mit einem differenzierten Wohnraumangebot für unterschiedliche Zielgruppen wie Familien, ältere Menschen, Singles und im Besonderen auch die Errichtung von Geschoßwohnungsbauten für eine verdichtete Bebauung ist Voraussetzung für die weitere Entwicklung der Stadt Leutkirch. Die Schaffung von Wohnraum hat daher höchste Priorität.

Für das Plangebiet Gebiet besteht ein gültiger Bebauungsplan, der eine Bebauung in Form zweier Riegel entlang Leutkircher Straße/Baumgartenweg und einen Garagenhof (ein Stellplatz pro Wohneinheit) vorsieht. An der Ecke Leutkircher Str. und Baumgartenweg liegt zudem ein Grundstück mit öffentlichen Stellplätzen, das sich im Besitz der Stadt befindet.

Die große Brachfläche innerhalb des Ortes soll bebaut werden um Wohnraum in Tautenhofen zu schaffen. Ziel ist es, den Wegzug von Tautenhofen wegen fehlendem Wohnraum zu verhindern und den bestehenden Zusammenhalt im Ort weiter zu erhalten.

Der aktuelle Entwurf übernimmt die Anordnung der Mehrfamilienhäuser als Riegel entlang der Straßen. In der nördlichen Ecke des Grundstücks soll ein Einfamilienhaus erstellt werden. Die drei Gebäude bilden einen autofreien Innenhof aus. Die notwendigen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser finden in der geplanten Tiefgarage mit Zufahrt von der Leutkircher Straße Platz. Die acht bestehenden öffentlichen Stellplätze werden verschoben, bleiben jedoch an der Ecke Baumgartenweg/Leutkircher Str. erhalten.

Die beiden Mehrfamilienhäuser enthalten bei einer Tiefe von 14,8 m (+ 1,90 m für die Laubengangerschließung) im EG und OG jeweils vier Wohnungen mit etwa 78 m² Wohnfläche, im DG je zwei Wohnungen mit ca. 132 m².

Ein Teil der Wohnungen im EG und OG werden als sozialer Mietwohnraum vermietet

Die Grundrisse sind variabel nutzbar und sollen unterschiedliche Klientel ansprechen, z.B. ältere Tautenhofener, die nach Aufgabe eines großen Hauses im Ort bleiben wollen (mit Zimmer für Enkel, Gast oder Pflegekraft), Single mit Home-Office oder kleine Familien. Im Dachgeschoss liegen jeweils zwei Wohnungen, die dank großer Dacheinschnitte über eine hohe Qualität bezüglich Licht und Raum verfügen.

Die Erschließung beider Mehrfamilienhäuser erfolgt effizient über Laubengänge und einen gemeinsamen Treppenraum mit großem Aufzug. Die Tiefgarage mit Zufahrt von der Leutkircher Straße aus (um den Verkehr im Baumgartenweg zu vermeiden) bietet Platz für Kfz- und Fahrradstellplätze, welche alle auch durch den großen Aufzug erreichbar sind.

Unter der Tiefgarage ist der Einbau von Erdwärmesonden geplant, außerdem eine Wärmerückgewinnung sowie PV-Anlage, um die Gebäude energetisch möglichst autark betreiben zu können.

Nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Leutkirch, dem Fachbeirat und dem Ortschaftsrat von Tautenhofen soll der Dachüberstand der Satteldächer vergrößert und die Dachneigung auf der Straßenseite auf 35° erhöht werden, um dem Wunsch zu entsprechen, trotz der großen Dacheinschnitte eine größere Ansichtsfläche des Daches zu erhalten und so besser dem ländlichen Bild zu entsprechen.

Auf Wunsch des Landesdenkmalamtes (LDA) wurde die straßenseitige Traufhöhe nochmals reduziert auf 5,60 m und die Firsthöhe wurde auf 10,75 m reduziert.

Durch das breite Straßenprofil der Leutkircher Straße ist die Gebäudehöhe hinsichtlich der Kapelle gut verträglich.

Zum Innenhof hin ist auf Grund des dort angeordneten Laubenganges eine größere Traufhöhe und flachere Dachneigung geplant. Zum bestehenden Einfamilienhaus Baumgartenweg 8 hin sollte im DG eine Dachterrasse ohne Überdachung entstehen, um einen besseren Übergang zwischen den unterschiedlich hohen Baukörpern herzustellen.

Die folgenden, wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind verfügbar und können im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung eingesehen werden:

Naturschutzfachliche Einschätzung – Zusammenfassung

Die geplante Wohnbebauung der alten Lagerplatzfläche am Ostrand von Tautenhofen führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen bzw. es kommt zu keiner Beeinträchtigung von Artenschutzbelangen bzgl. des § 44 Abs. 1 + 5 des BNatSchG.

Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung findet in Form einer Planaufgabe **im Stadtbauamt der Stadt Leutkirch im Allgäu (Spitalgasse 1, 88299 Leutkirch im Allgäu), Ebene 3 vom 18.10.2021 bis 02.11.2021 (je einschließlich)** während der üblichen Öffnungszeiten statt. Dabei wird Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben.

(Hinweis: Die allgemeinen Öffnungszeiten sind in der Regel von Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und zusätzlich Donnerstag von 14:00 Uhr bis 17:30 Uhr. Beachten Sie bitte, dass das Rathaus während gesetzlicher Feiertage geschlossen ist).

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen im Stadtbauamt der Stadt Leutkirch im Allgäu abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können. Die schriftliche Mitteilung des Prüfergebnisses kann in der Regel erst nach dem Satzungsbeschluss mit der darin enthaltenen Abwägung erfolgen. Eine Zwischennachricht wird auch bei längeren Zeiträumen nicht erteilt.

Elektronische Information

Der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen können unter folgender Adresse im Internet eingesehen werden: www.leutkirch.de > Bauen & Umwelt > Stadtplanung > Bebauungspläne

Öffentliche Bekanntmachungen im Internet: www.leutkirch.de/bekanntmachungen

Leutkirch im Allgäu, den 07.10.2021

Hans-Jörg Henle, Oberbürgermeister