Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

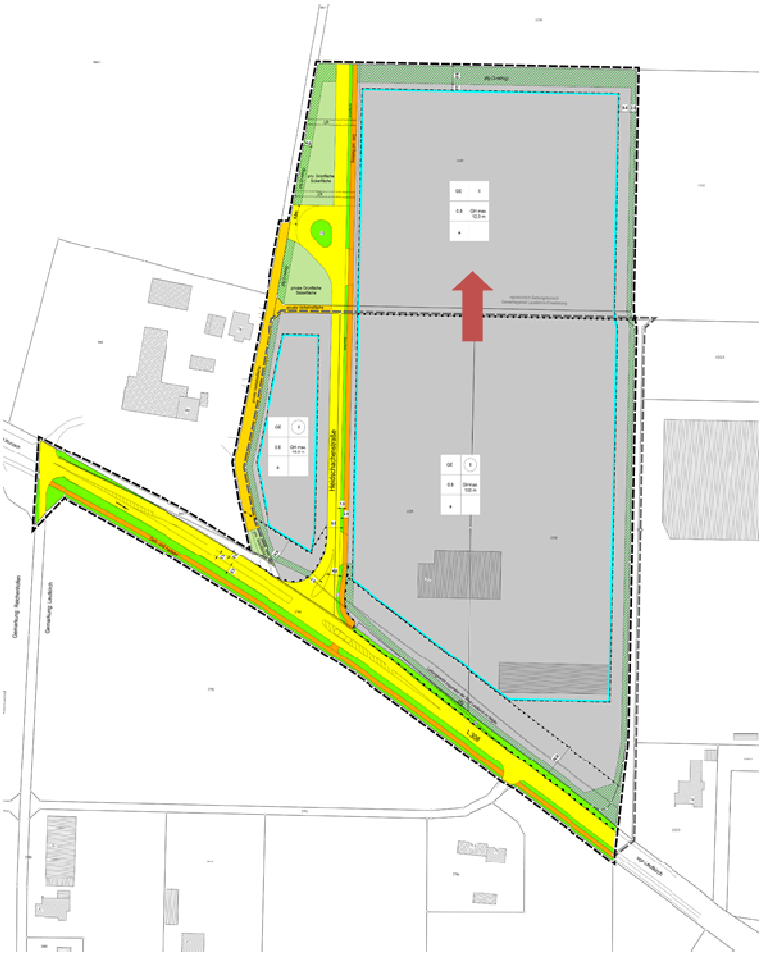
Gemarkung Leutkirch Landkreis Ravensburg

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Heidtännle“

Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Laustanne Erweiterung“

ABSCHRIFT



Begründung

Gefertigt:
Stadtbauamt, Leutkirch im Allgäu
FB Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 31.03.2021

gez.
.....
Dipl.-Ing. Susanne Bischofberger

Leutkirch im Allgäu, 17.11.2021

gez.
.....
Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

1. Erfordernis der Planung

Die Firma Wiedenmann Kieswerk GmbH & Co. KG möchte ihren Betriebssitz von Altmannshofen nach Leutkirch verlagern.

Das Unternehmen wurde im Jahr 1930 zunächst als Bus- und Fuhrunternehmen in Aichstetten gegründet. Zu Beginn der 1960er Jahre erfolgte die Umwandlung zu einem Kiesabbau- und Aufbereitungsunternehmen. Zur Versorgung des 1968 errichteten Transportbetonwerks in Leutkirch wurde im Jahr 1969 die Kieswasch- und Sortieranlage auf der Leutkircher Haid an der Wurzacher Straße errichtet. Mit der Gründung des Stahlbetonrohrwerks in Altmannshofen wurde der Firmensitz Mitte der 1970er Jahre von Aichstetten nach Altmannshofen verlegt.

Im Jahre 2001 wurde der Fertigungsbereich an die Firma Bartlechner übergeben und die betrieblichen Aktivitäten auf den Geschäftsbereich Kiesgewinnung und Aufbereitung sowie Transportbeton konzentriert. Daneben führt der Betrieb Erdarbeiten und Erdbewegungen durch.

Der Betrieb beliefert regionale Betonfertigteilwerke, Transportbetonanlagen, Asphaltmischwerke und Bauunternehmen. Zentraler Ausgangspunkt ist dabei die Kiesaufbereitungsanlage am Standort Leutkirch Haid.

Am Betriebssitz in Altmannshofen sind die Verwaltung, der Fuhrpark mit Fahrzeughalle, die Werkstatt, sowie überdachte Lagerflächen angesiedelt.

Aufgrund der beengten Verhältnisse am Firmensitz in Altmannshofen sollen diese nach Leutkirch umgesiedelt werden. Die für die geplante Betriebsumsiedlung vorgesehenen Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Firma und liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zur betriebseigenen Kiesaufbereitungsanlage Leutkirch/Haid.

Die Flächen grenzen auch unmittelbar an das Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Laustanne“. Für die Realisierung der Betriebsverlagerung ist die Erweiterung des Bebauungsplans notwendig.

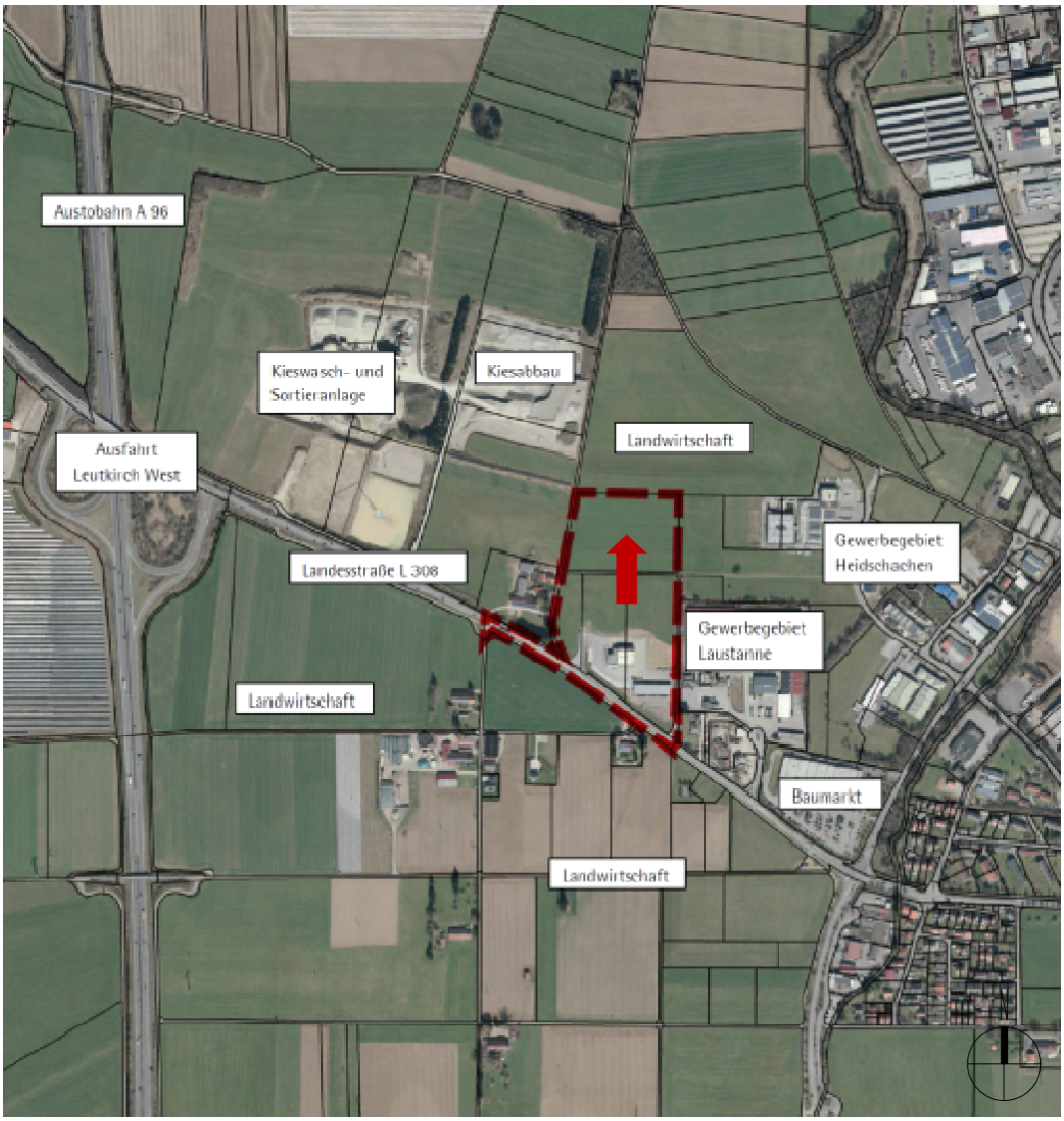
Zusätzliche Erweiterung des Geltungsbereichs:

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laustanne Erweiterung“ ist seit dem 17.08.2012 rechtswirksam. Die Aufstellung des Bebauungsplans diente der Verlagerung des Betriebssitzes der Firma Wiedenmann Kieswerk GmbH § Co. KG von Altmannshofen nach Leutkirch. Die Betriebsverlagerung ist erfolgt. Neben Erweiterungsflächen für die Firma Wiedenmann bestehen innerhalb des Geltungsbereichs noch Reserveflächen für weitere gewerbliche Ansiedlungen.

Die geplante Ansiedlung weiterer Unternehmen übersteigt das planungsrechtlich abgesicherte Flächenangebot. Zur Realisierung des Vorhabens ist die erneute Erweiterung des Geltungsbereichs erforderlich.

2. Lagebeschreibung

Das Gelände befindet sich am westlichen Rand der Kernstadt Leutkirch an der Landesstraße L-308 und grenzt unmittelbar an die bestehenden Gewerbegebiet Laustanne, Heidschachen und an den Baumarkt.



Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heidtännle“

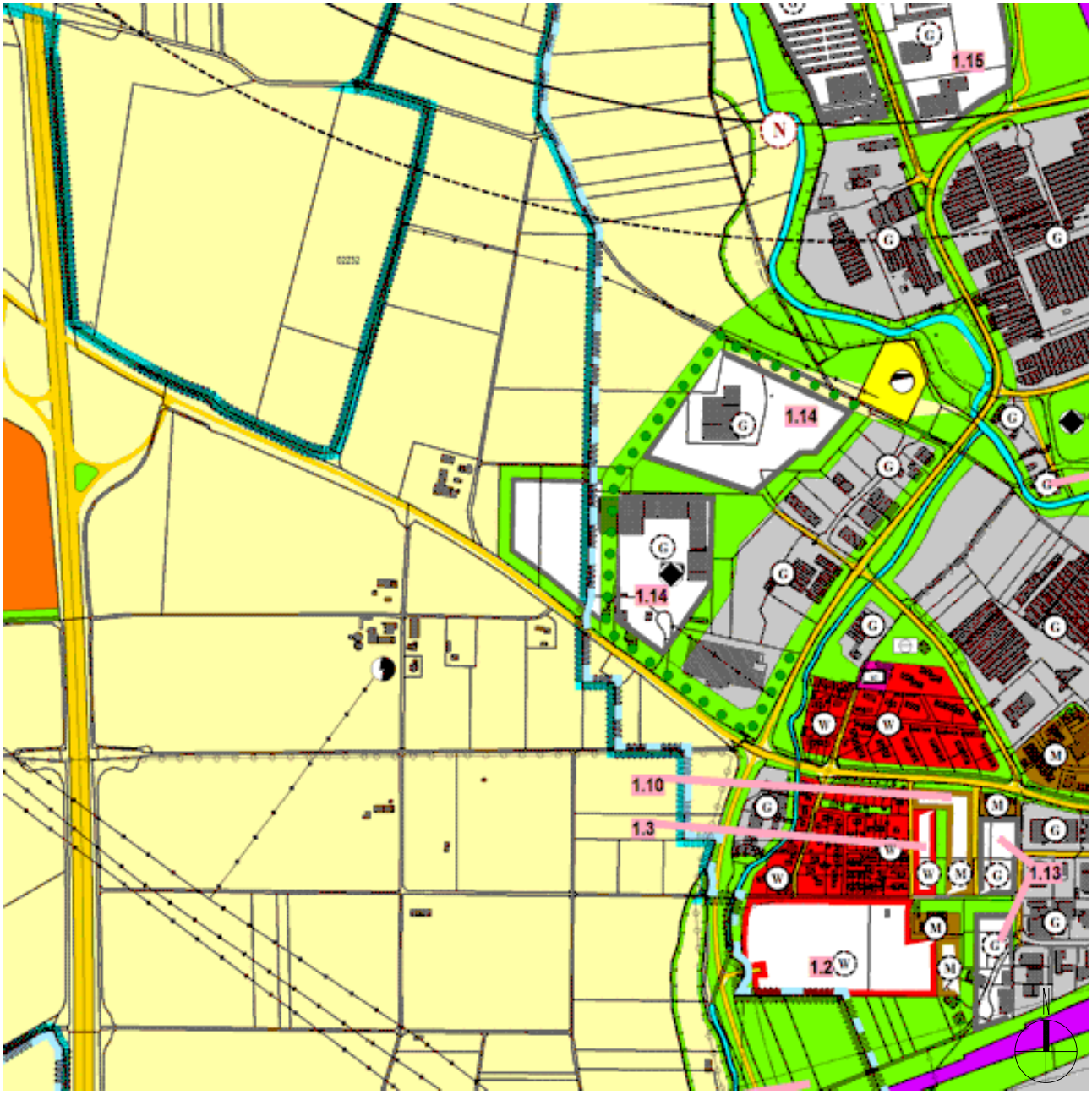
In westlicher Richtung befindet sich eine Kiesabbaustelle. Nördlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

3. Einfügung in die Bauleitplanung

Die Erweiterungsflächen (des Bebauungsplans Laustanne) sind im genehmigten Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Die Flächen grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Laustanne“.

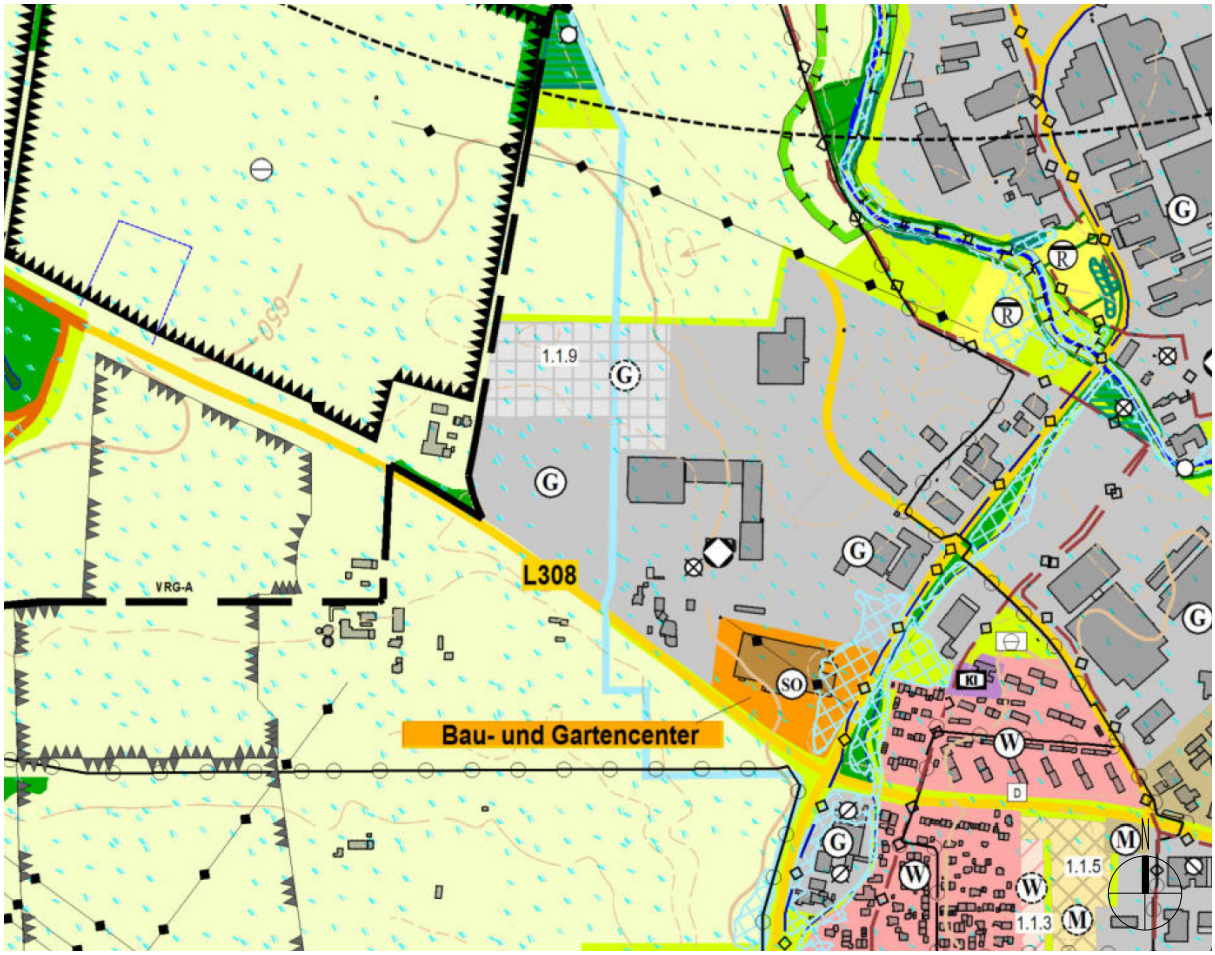
Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 29.03.2012 durch das Regierungspräsidium Tübingen genehmigt.



Auszug aus Flächennutzungsplan 2012

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Flächen der erneuten Erweiterung (Heidtännle) sind in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 berücksichtigt (Fläche 1.1.9).



Auszug aus Flächennutzungsplan 2030

Änderung räumlicher Geltungsbereich, Änderung Bebauungsplanbezeichnung

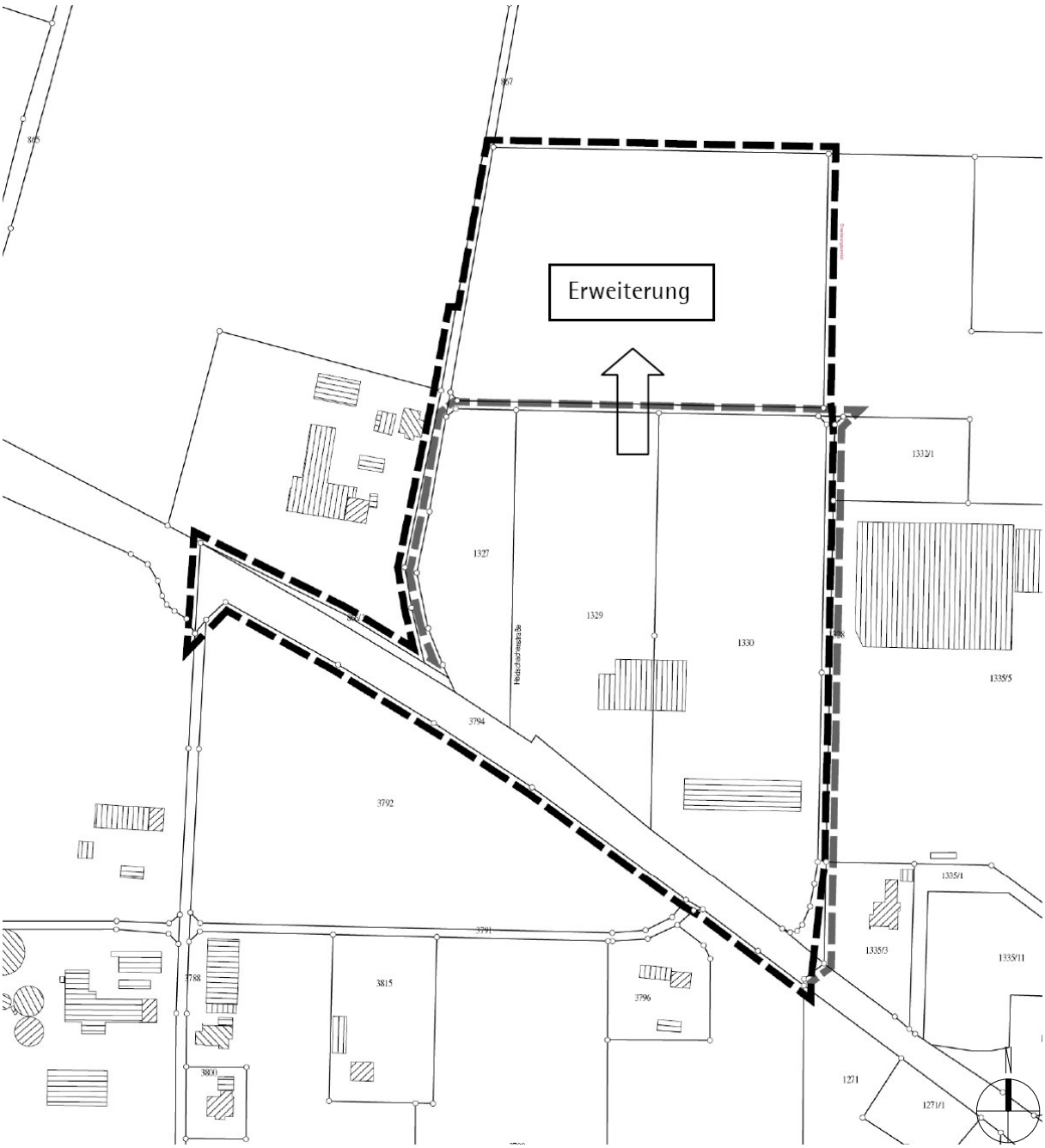
Ausgangslage Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laustanne Erweiterung“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Laustanne Erweiterung“ umfasst ca. 3,5 ha.

Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laustanne Erweiterung“

Geltungsbereich neu und Namensänderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heidtännle“

Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs und der damit verbundenen Kennzeichnung des Bebauungsplantitels entsteht ein Verwechslungspotential mit dem östlich angrenzenden Bebauungsplangebiet. Der neue Bebauungsplantitel wird an den Gewannamen „Heidtännle“ angelehnt.



Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heidtännle“

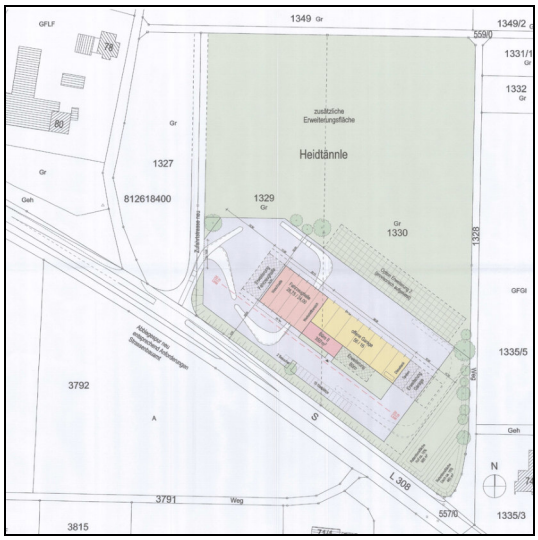
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nun eine Fläche von ca. 6,5 ha. Er wird begrenzt:

im Norden: durch den nördlichen Grenzverlauf des Grundstücks mit der Flst. Nr. 1349,
im Osten: durch die östliche Grenze der Flst. Nr. 1349 und 1330,
im Süden: durch den südlichen Grenzverlauf der Landesstraße L 308 (Flst. Nr 3794)
im Westen: durch den westlichen Grenzverlauf der Grundstücke mit der Flst. Nr. 867 und 1349.

4. Bebauungskonzept / Betriebsbeschreibung

Nach dem von der Firma Wiedenmann Kieswerk GmbH & Co. KG vorgelegten ersten Bebauungskonzept besteht das zukünftige Betriebesgelände aus einem zweigeschossigen Bürogebäude, einer ca. 750 m² großen Fahrzeughalle, offenen Garagen und einer Tankstelle mit 40.000 l.

Die Firma beschäftigt nach eigenen Angaben ganzjährig ca. 16 fest angestellte Arbeitnehmer. In der Verwaltung sind drei Personen beschäftigt. Der Fuhrpark umfasst derzeit 6-7 Lkw mit denen die Belieferung der Baustellen und Betonwerke erfolgt. Darüberhinausgehende Fuhrleistungen werden mit örtlichen Fuhrunternehmen abgedeckt. Die Betriebszeiten sind wochentags in der Regel von 7:00 bis 17:30 Uhr und während der Sommermonate samstags von 7:00 bis 12:00 Uhr.



Bebauungskonzept der Firma Wiedenmann

Das Bürogebäude dient als Sitz der Verwaltung des Gesamtbetriebs. Sämtliche kaufmännischen Bereiche wie Einkauf, Logistik, Disposition, Verkauf, Fakturierung und Buchhaltung sind in dem Gebäude integriert. In der Kiesgewinnung, im Materialumschlag und in der Ausführung der Erdbewegungen sind Radlader, Bagger und Raupen und sonstige Baumaschinen im Einsatz. In der Fahrzeughalle und im angegliederten Werkstattbereich werden die Baumaschinen und der Fuhrpark gewartet und überholt. Während der Wintermonate erfolgt in der Werkstatthalle die Revision und Erneuerung von Ausrüstungsgegenständen der Kiesaufbereitungsanlage und der mobilen Brech- und Sortieranlagen. In der angegliederten Waschhalle werden die Fahrzeuge und Baumaschinen gereinigt. Die angegliederte offene Garage dient zum einen als überdachte Lagerfläche für Ausrüstungsgegenstände und als zusätzliche überdachte Abstellfläche für Anbaugeräte, Baumaschinen, Wechselauflieger und Tieflader. [1]

Die Flächen im nördlichen Bereich dienen der späteren Erweiterung des Betriebes. Westlich der geplanten Erschließungsstraße sind weitere gewerbliche Ansiedlungen möglich.

Erweiterung

Der ursprünglich für die nördlich der Erweiterungsfläche der Fa. Wiedenmann geplante Baustoffhandel kommt nicht zur Ausführung. Ein Bedarf an Gewerbeflächen in Leutkirch ist weiterhin vorhanden und kann mit der neuen Flächenausweisung gedeckt werden. Da die, im Umweltbericht vom 24.11.2017 geplante Kompensationsmaßnahme K2 nicht mehr auf der geplanten Fläche umgesetzt werden kann, ist dieser Teilausgleich neu zu planen. Deshalb wurde dafür eine neue Ausgleichsmaßnahme entwickelt und der Umweltbericht geändert. Im Rahmen eines Ergänzungsverfahrens soll der Umweltbericht berichtigt werden.

5. Nutzungseinschränkungen

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.

[1] Betriebsangaben

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 Einzelhandelsbetriebe 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 Hauhaltswaren, 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, Kücheneinrichtungen, 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, Rollläden, 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 1994 hatte die Stadt die Gesellschaft für Markt- und Standortforschung mbH beauftragt das Gutachten aus dem Jahr 1987 fortzuschreiben. Diese Fortschreibung hat die damaligen Aussagen bestätigt.

6. Altlastensituation

Nach der historischen Altlastenerkundung befinden sich auf dem Gelände des bestehenden und des zukünftigen Gewerbegebietes keine altlastenverdächtigen Flächen.

7. Betroffene Belange

7.1 Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind ausgenommen des mit der Bebauung verbundenen Flächenentzugs von der Planung nicht betroffen; die Abstände zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben sind bezüglich der Immissionen ausreichend.

7.2. Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Darin enthalten ist auch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach den betroffenen Schutzgütern.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereichs wird ein neuer Umweltbericht für die zusätzlich überplanten Flächen mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach den betroffenen Schutzgütern erstellt.

Die Verlängerung des Straßenteilstücks nördlich der Wendeanlage würde im Falle einer zukünftigen Erweiterung nach Norden durch die Stadt ausgeführt was im Erschließungsvertrag vom 18.12.2018 geregelt ist. Daher wäre auch die Schaffung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs Aufgabe der Stadt. Derzeit wird die Anlage nicht hergestellt. Die Ausweisung im Bebauungsplan und die Regelungen im Vertrag dienen ausschließlich dazu, die Option der Anbindung der nördlich angrenzenden Flächen offen zu halten.

Bei einer Erweiterung in Richtung Norden sollte dieses Teilstück dann erneut in den Geltungsbereich des hierfür erforderlichen Bebauungsplanes aufgenommen werden, dann könnte die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in diesem Rahmen abgearbeitet werden – der tatsächliche Eingriff entsteht auch erst zu diesem Zeitpunkt.

7.3 Artenschutz

Auch die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht.

7.4 Grundwasserschutz

Der Planbereich liegt innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone III A des geplanten Brunnens „Unterzeil“. Die grundsätzlichen Anforderungen an einen nachhaltigen Grundwasserschutz in einer zukünftigen Schutzzone III A, insbesondere beim Umgang (dies betrifft das Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln, Verwenden) mit wassergefährdenden Stoffen, müssen berücksichtigt werden.

7.5 Immissionsschutz

Hierbei sind insbesondere die Belange des Lärmschutzes zu beachten.

Innerhalb des Gebiets ist die Wohnnutzung auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die Umgebung ist derart vorbelastet, dass keine weiteren Belastungen aus dem Gebiet heraus zu befürchten sind. Weitere Lärmbetrachtungen sind daher aus der Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.

7.6 Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsgebiet oberflächennah verwitterter, würmzeitlicher Sande und Kiese, deren Mächtigkeit nicht im Detail bekannt ist. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine der Oberen Süßwassermolasse an. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.[2]

8. Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Geländes an das Straßennetz erfolgt über eine neu zu schaffende Linksabbiegespur an der Landesstraße L 308 und einer 6,50 Meter breiten Erschließungsstraße. Die Straße ist so dimensioniert, dass sie einer späteren Erschließung weiterer gewerblicher Flächen nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dienen kann.

Entlang der L308 ist aus verkehrsrechtlicher Sicht ein 20 Meter breiter Anbauverbotsstreifen erforderlich. Diese Flächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von Bebauung und von Werbeanlagen freizuhalten. Die im Plan eingetragenen Sichtfelder mit ihren Nutzungseinschränkungen dienen der Verkehrssicherheit.

Die Herstellung der Erschließung soll über einen Erschließungsvertrag erfolgen. In diesem Zuge ist es geplant, die am westlichen Rand des Geltungsbereichs liegende Wegeflächen zu veräußern. Sie sollen künftig als private Verkehrsflächen genutzt werden. Es handelt sich derzeit um öffentlich gewidmete Verkehrsflächen. Es ist ein Einziehungsverfahren erforderlich. Um kein weiteres Verfahren einzuleiten, erfolgt die Einziehung gemäß § 7 Abs. 5 StrG im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die häuslichen Abwässer und die Abwässer aus der Waschhalle werden der städtischen Kläranlage zugeführt.

[2] Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 05.06.2012

8.3 Regenwasser

Anfallendes Regenwasser der Dach- und befestigten Hofflächen soll über besondere Anlagen zur Versickerung gebracht werden. Aussagen über die Untergrundbeschaffenheit sind durch ein Bodengutachten erbracht.

8.4 Stromversorgung

Das Gewerbegebiet wird an das Stromnetz der EnBW angeschlossen, das entsprechend ausgebaut werden soll.

8.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeanlagen werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Anbietern entsprechende Verhandlungen geführt.

9. Flächenbilanz für die Erweiterung

Bestand		Neuplanung	
Grünland	20.846 m²	Baufläche Gewerbe:	17.848 m²
Feldweg	738 m²	Straßenfläche:	1.016m²
Gesamt	21.584 m²	Sicker- /Grünfläche	2.720 m²
		Gesamt:	21.584 m²

10. Gutachten

- Geotechnischer Bericht vom 05.04.2012, Dr. Ebel & Co.