

Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

Gemarkung Leutkirch

Landkreis Ravensburg



Bebauungsplan Schul- und Sportzentrum Leutkirch Teil 2 Sportanlagen / Abschnitt A 1. Änderung

Abschrift



Begründung

Gefertigt: 27.07.2011

Stadtbauamt, Leutkirch im Allgäu
Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 01.08.2011

gez. Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

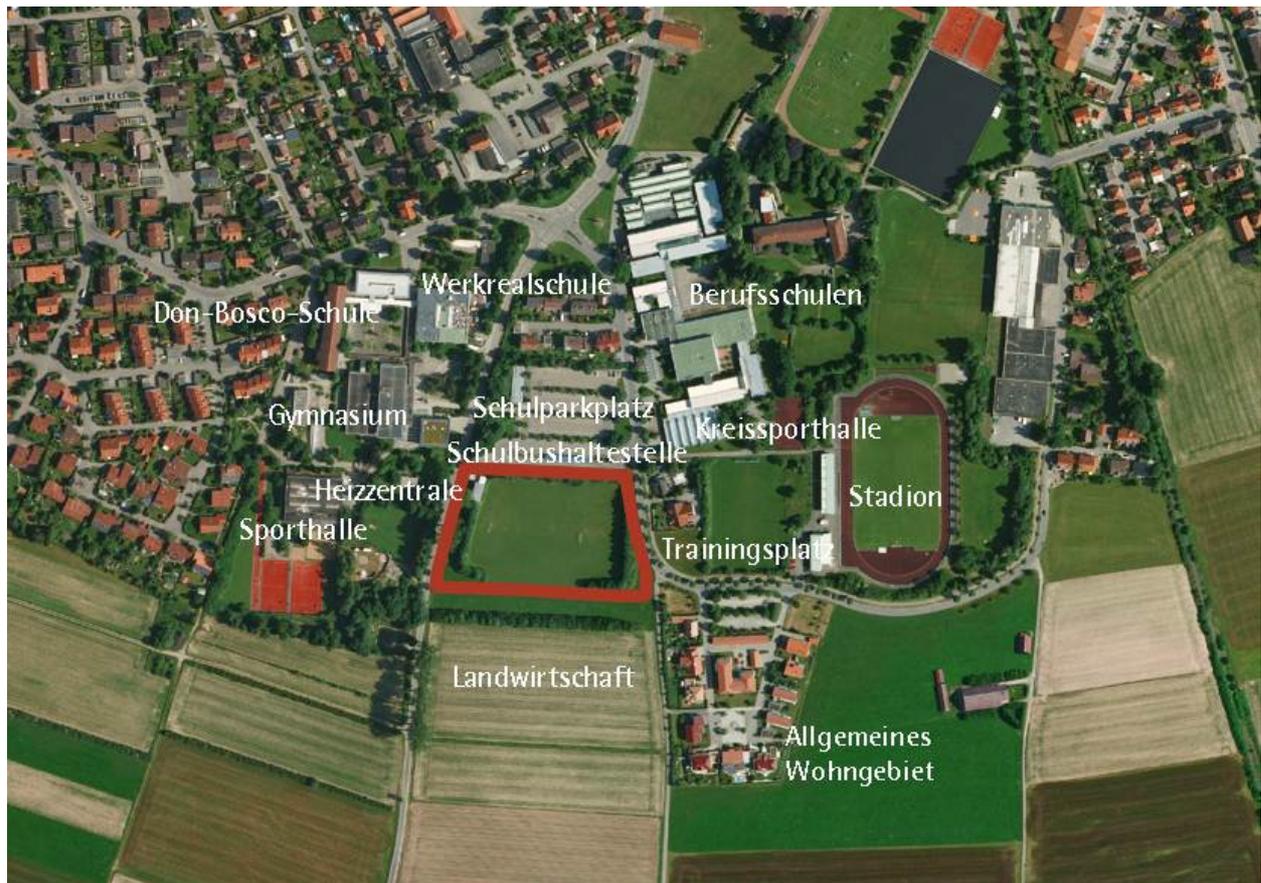
Leutkirch im Allgäu, 01.08.2011

gez. Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

Gliederung

Lagebeschreibung	4
Bebauungskonzept	5
Grünordnungskonzept	6
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	6
Artenschutz	7
Lufthygienische Situation	8
Erschließung	9

Lagebeschreibung

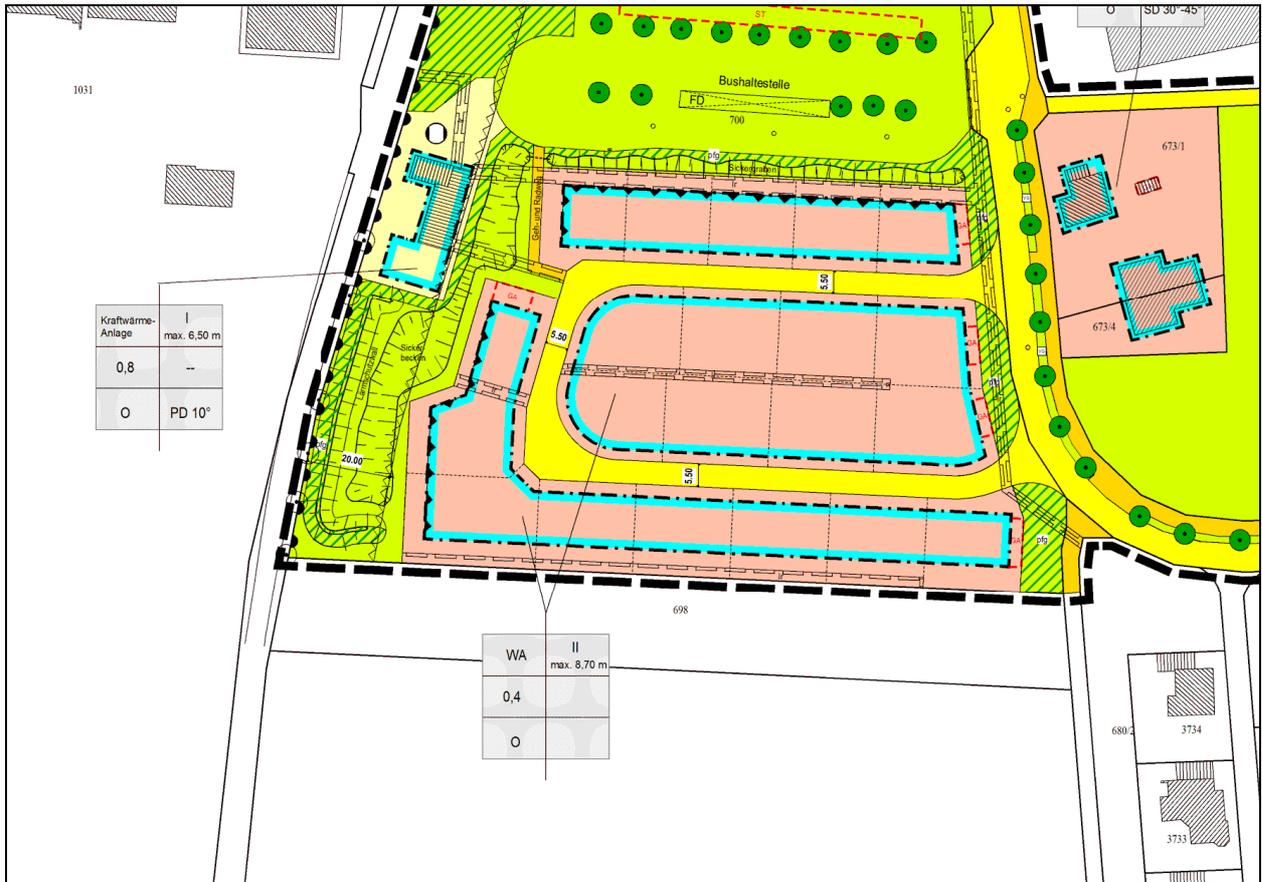


Übersichtslageplan

Das Gelände befindet sich am südlichen Rand der Kernstadt. Westlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße K 7906, Herlazhofer Straße, an der sich auch die Heizzentrale (Holzhackschnitzelheizung) eines Nahwärmenetzes befindet. Weiter westlich befindet sich das städtische Schulzentrum mit Gymnasium, Realschule, der Don-Bosco-Schule sowie eine Sporthalle. Nördlich des Plangebiets befinden sich der Parkplatz des Schulzentrums mit 154 Stellplätzen und die Schulbushaltestelle. Daran östlich anschließend befinden sich die Berufsschulen des Landkreises sowie die Kreissporthalle. Östlich des Plangebiets liegt ein Trainingsplatz an den sich das Stadion anschließt. Südlich an den Trainingsplatz grenzt ein Allgemeines Wohngebiet. Südlich des geplanten Baugebiets grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Bebauungskonzept

Das vom Stadtbauamt erstellte Bebauungskonzept sieht 21 Bauplätze in der Größe von 470 m² bis maximal 675 m² vor. Die Erschließung erfolgt über eine 5,0 m breite Straße.



Bebauungskonzept

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.



Grundstücks- und Erdgeschossfußbodenhöhen sind an die Straßenhöhen angeglichen und durch die Erschließungsplanung fixiert. Zusätzliche Geländeänderungen sind nicht möglich. Die nördlichen und südlichen Grundstücksbereiche sind niveaugleich an die Nachbargrundstücke ohne Böschungsverbauungen anzugleichen.

Grünordnungskonzept

Um einerseits eine Beeinträchtigung der heimischen Pflanzenwelt durch Eindringen von Erbinformationen zu verhindern, die nicht an das Gebiet angepasst sind und andererseits eine vitale Entwicklung der eingebrachten Gewächse zu erreichen, ist im Textteil des Bebauungsplans festgesetzt, dass autochtones Pflanz-/Saatgut verwendet werden sollte. Unter autochtonen sind bodenständige, mindestens gebietseigene Pflanzen zu verstehen. Sofern solche nicht erhältlich sind, sollten sie mindestens aus dem Wuchsgebiet Südwestdeutsches Voralpenland stammen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bepflanzung der nicht überbauten oder versiegelten Flächen auf die Freihaltung von Kabeltrassen in einem Abstand von 2,50 m links und rechts der Versorgungskabel zu achten ist.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen:

Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan "Schul- und Sportzentrum Leutkirch / Teil 2 Sportanlagen / Abschnitt A / 1. Änderung"					
Biototyp	Biotopwert	vor dem Eingriff		nach dem Eingriff	
		Fläche	Punkte	Fläche	Punkte
I. Bilanzierung der Eingriffsfläche					
Bestand:					
Sportplatz	3	12.477 m ²	37.431		
Gehölz und Grünflächen	4	2.944 m ²	11.776		
	Summe:	15.421 m ²	49.207		
Planung:					
Wohnbaufläche	2			10.909 m ²	21.818
Straßenflächen	0			1.700 m ²	0
Erweiterung Heizzentrale	1			290 m ²	290
Gehölz und Grünflächen	4			2.522 m ²	10.088
			Summe:	15.421 m ²	32.196
II. Bilanzierung der Ausgleichsfläche					
Bestand:					
intensiv genutzter Acker	2	7.800 m ²	15.600		
	Summe:	7.800 m ²	15.600		
Planung:					
extensiv genutzte Wiese	4			6.300 m ²	25.200
Gehölz	5			1.500 m ²	7.500
			Summe:	7.800 m ²	32.700
III. Gesamtbilanzierung:					
		vorher:		nachher:	
		23.221 m ²	64.807	23.221 m ²	64.896
	Differenz:	89	Punkte		

Der Eingriff findet hauptsächlich auf der bisher als Fußballplatz genutzten Fläche statt. Die bestehenden Grünflächen bleiben weitgehend erhalten. Abschnittsweise wurden in den Gehölzen Unterhaltsmaßnahmen durchgeführt. Teilweise werden die bestehenden Lärmschutzwälle entfernt oder versetzt. Die Flächen werden anschließend wieder bepflanzt.

Die Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. Es wird angestrebt, den Ausgleich in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang zu realisieren. Wenn das nicht gelingt, werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen über das städtische Öko-Konto abgewickelt.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ravensburg im weiteren Verlauf des Verfahrens abgestimmt.

Artenschutz

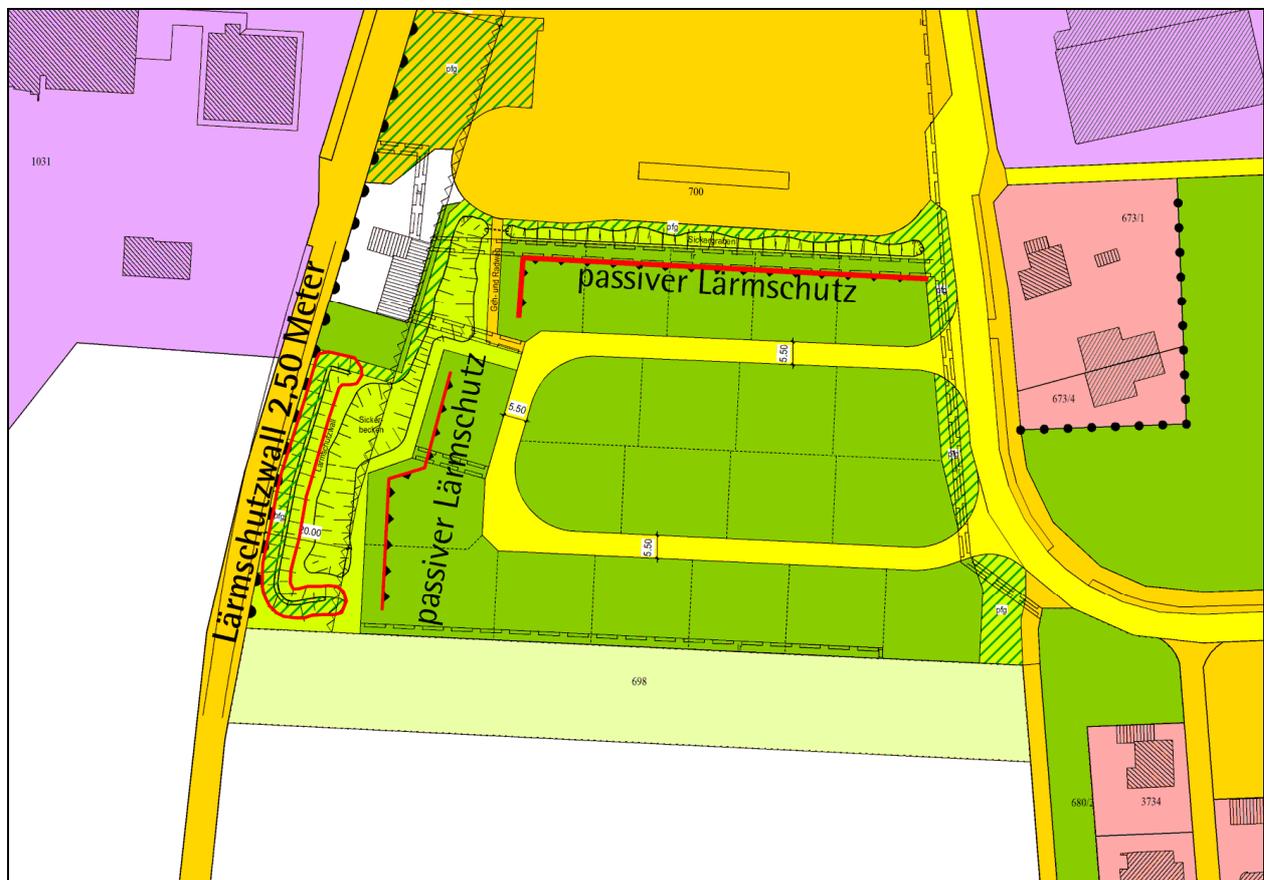
Es gibt im unmittelbar am Stadtrand gelegenen und bisher als Sportplatz genutzten Plangebiet keine Anhaltspunkte und Beobachtungen von streng geschützten Arten nach § 44 (1) BNatSchG bzw. nach der FFH-Richtlinie 92/43 EWG Anhang IV a und b. Auch die vorhandene Eingrünung stellt keinen geeigneten Lebensraum für die streng geschützten Arten dar.

Lärmschutz

Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind im Planungsgebiet gegeben. Auf das Baugebiet wirken die Lärmimmissionen der Kreisstraße K 7906 und der nördlich gelegenen schulbushaltestelle ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung und eine ergänzenden schalltechnische Stellungnahme der zu erwartenden Straßenverkehrslärmimmissionen im Planungsgebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Berichte vom 20.10.2010 und 02.05.2011). Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) werden nachts eingehalten und tagsüber in einem Abstand 42 bis 45 Meter zur Straßenmitte der Kreisstraße im Planungsgebiet überschritten.

Der damit eingehende Konflikt wird im Planungsgebiet durch Festsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme (Wall) in Verbindung mit passiven Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der Aufenthaltsräume und schallgedämmte Außenbauteile für das 2. Obergeschoss) gelöst.



Lärmschutzmaßnahmen

Lufthygienische Situation

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich die Heizzentrale eines Nahwärmenetzes mit einer Feuerungswärmeleistung von 850 kW, deren Anlieferung der Brennstoffe(Holz hackschnitzel) von Norden über die Buswendeschleife des Schulzentrums während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) erfolgt.

Die Heizzentrale fällt in den Anwendungsbereich der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen), da sie keiner Genehmigung nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bedarf.

Das Büro Sieber hat im Rahmen der Machbarkeitsstudie auch die lufthygienische Situation überprüft. : Sie kommt zu dem Ergebnis, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Planungsgebiet aufgrund von Emissionen der Heizzentrale nicht zu erwarten sind.

Es ist jedoch zu bedenken, dass das Plangebiet in Hauptwindrichtung (West, Südwest) liegt und insbesondere während der Anfeuerungsphase sowie bei Inversionswetterlagen mit störenden Geruchseinwirkungen im Plangebiet zu rechnen ist. Um diese Problematik besser beurteilen zu können wurde von der DEKRA Industrial GmbH, Stuttgart eine Schornsteinhöhenberechnung durchgeführt.

Die Überprüfung bestätigt, dass die Anforderungen der 1. BImSchV erfüllt werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zum geplanten Neubaugebiet und der Feuerungswärmeleistung des Holz hackschnitzelkessels knapp unter 1 MW sollte die Schornsteinhöhe die Anforderungen der TA Luft erfüllen. Deshalb wird eine Schornsteinhöhe von 21 Meter empfohlen. :



Heizzentrale

¹ Immissionsschutztechnische Machbarkeitsuntersuchung zum Baugebiet „Öschweg-West“; Büro Sieber, Lindau (B), Bericht vom 20.10.2010

² Überprüfung der Schornsteinhöhe für eine Holz hackschnitzel-Heizzentrale, DEKRA Industrial GmbH, Stuttgart, Bericht vom 08.07.2011

Erschließung

Anbindung an das Straßennetz

Das Baugebiet wird über zwei Anschlüsse als Ringstraße mit gemischter Verkehrsfläche an den Öschweg an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Die Straßenbreite innerhalb des Gebiets wird mit 5,50 m festgelegt. Im Westlichen Bereich gibt es Aufweitungen um ausreichende Grundstückszufahrten zu gewährleisten.

Die Fahrbahn wird bituminös befestigt und mit Naturbordsteinen eingefasst. Gebunden durch die Höhenlage des Öschweges liegt die Erschließungsstraße auf der Ostseite ca. 1 m über dem Urgelände, fällt mit bis zu 1 % Gefälle nach Westen und gleicht sich dem Bestand an.

Das Straßenoberflächenwasser wird der im Westen liegenden zentralen, öffentlichen Versickermulde zugeführt.

Die genaue Ausführung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Öffentliche Parkplätze innerhalb des Erschließungsgebietes sind nicht vorgesehen.

Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die häuslichen Abwässer werden gesammelt und über das öffentliche Kanalnetz der städtischen Kläranlage zu geführt.

Oberflächenwasserentsorgung

Im Rahmen eines Gutachtens wurde die Durchlässigkeit der anstehenden Böden auf die Versickerungsmöglichkeiten nach ATV-DVWK-A138 geprüft.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser ist durch den Anschluss an die städtische Wasserversorgung gesichert. Innerhalb des Gebiets muss die Wasserversorgung erstellt werden.

Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Stromnetz der EnBW angeschlossen, das entsprechend ausgebaut wird.

Wärmeversorgung

Das Gebiet liegt unmittelbar an der Heizzentrale des Nahwärmenetzes der KWA, die Leitung verläuft im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches; das Leitungsrecht zugunsten der KWA ist im Plan dargestellt.

Ein Anschluss an das bestehende Nahwärmeversorgungsnetz ist geplant.

Fernmeldetechnische Versorgung

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