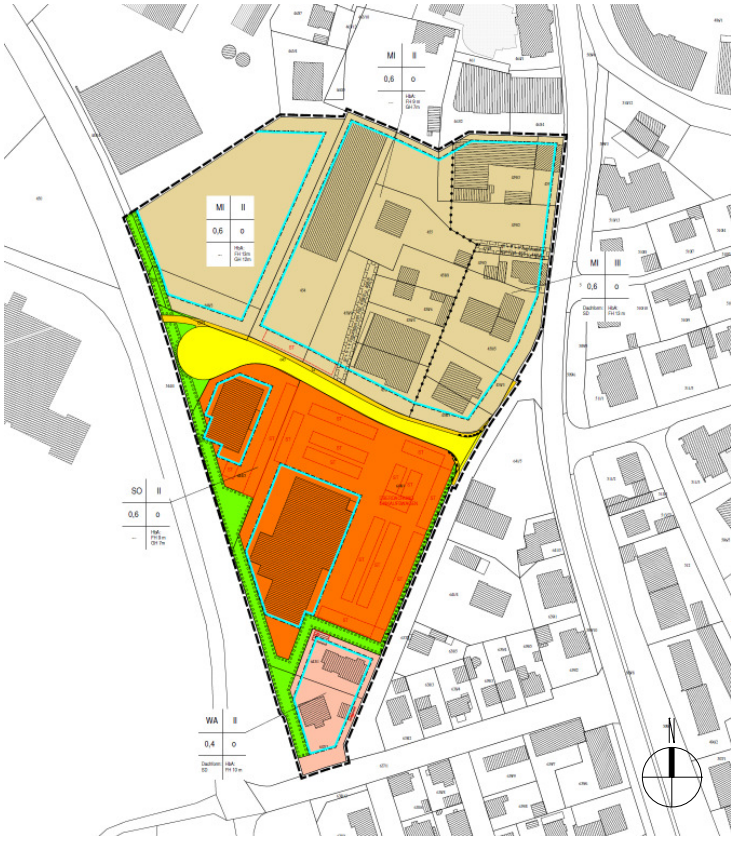
Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu
Landkreis Ravensburg

ABSCHRIFT



Erneut ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss von 09.11.2015 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Leutkirch, 13.07.2017

gez. Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 28.07.2017 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Leutkirch, 31.07.2017

gez. Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

Bebauungsplan
„Künkelinstraße"

Begründung

Gefertigt am 16.06.2015
Geändert am 11.09.2015 und am 23.10.2015

Stadtbauamt, Leutkirch im Allgäu
Fachbereich Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 23.10.2015

Leutkirch im Allgäu, 23.10.2015

gez. Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor
gez. Dipl.-Ing. Susanne Bischofberger

gez. Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

Inhalt

1. Anlass und Ziele der Aufstellung 3
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs 4
3. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben 6
4. Städtebauliches Konzept 6
5. Festsetzungen zur Bebaubarkeit 12
6. Verkehrs- und Versorgungsflächen 13
7. Festsetzungen nach Landesrecht 14
8. Sollinhalte des Bebauungsplans 14
9. Kosten und Finanzierung 14
10. Flächenbilanz 14
11. Fachgutachten 14

1. Anlass und Ziele der Aufstellung

In etwa 400 m Entfernung zum südlichen Altstadtrand zwischen der Wangener Straße, Obere Vorstadtstraße, Isnyer Straße, Fischerstraße und ehemaliger Bahnlinie fanden im Laufe der vergangenen Jahre städtebauliche Veränderungen statt. Durch die Umsiedlung der Produktionsstätten der Fa. Novoplast in das Gewerbegebiet wurde an der Künkelinstraße eine Fläche von ca. 10.000 m² frei. Es wurde ein städtebauliches Nutzungskonzept entwickelt, welches Ende der 1990er Jahre planungsrechtlich gesichert werden sollte. Das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan „Künkelinstraße" konnte jedoch aus verschiedenen Gründen nach der Beteiligung Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nicht weiter geführt werden.

Plangebiet

Ziel der Planung war und ist es bis heute, auf den ehemaligen Gewerbeflächen an der Künkelinstraße zentrumsnahe Einzelhandels- und Gewerbeflächen zu entwickeln und für das umliegende Mischgebiet einen städtebaulich verträglichen Rahmen festzusetzen.
Da die Erschließung gesichert war, konnten sich an der Künkelinstraße ein Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt und zwei weitere Einzelhandelsgebäude welche derzeit von Textildiscountern genutzt werden ansiedeln. Die neuen Gebäude und deren Erweiterungen wurden teilweise abweichend vom Bebauungsplanentwurf genehmigt. Um den bewilligten Bestand und auch neue Entwicklungen zu sichern, ist es erforderlich, den Bebauungsplanentwurf anzupassen. Da es sich nunmehr um eine Innentwicklung handelt wird der Bebauungsplan „Künkelinstraße" in einem neuen Verfahren (beschleunigtes Verfahren nach § 13a, Innenentwicklung) aufgestellt.

Auf einen Umweltbericht wird verzichtet. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden und die Vorprüfung

des Einzelfalls nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben wird, die in der Abwägung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von knapp 3 ha.

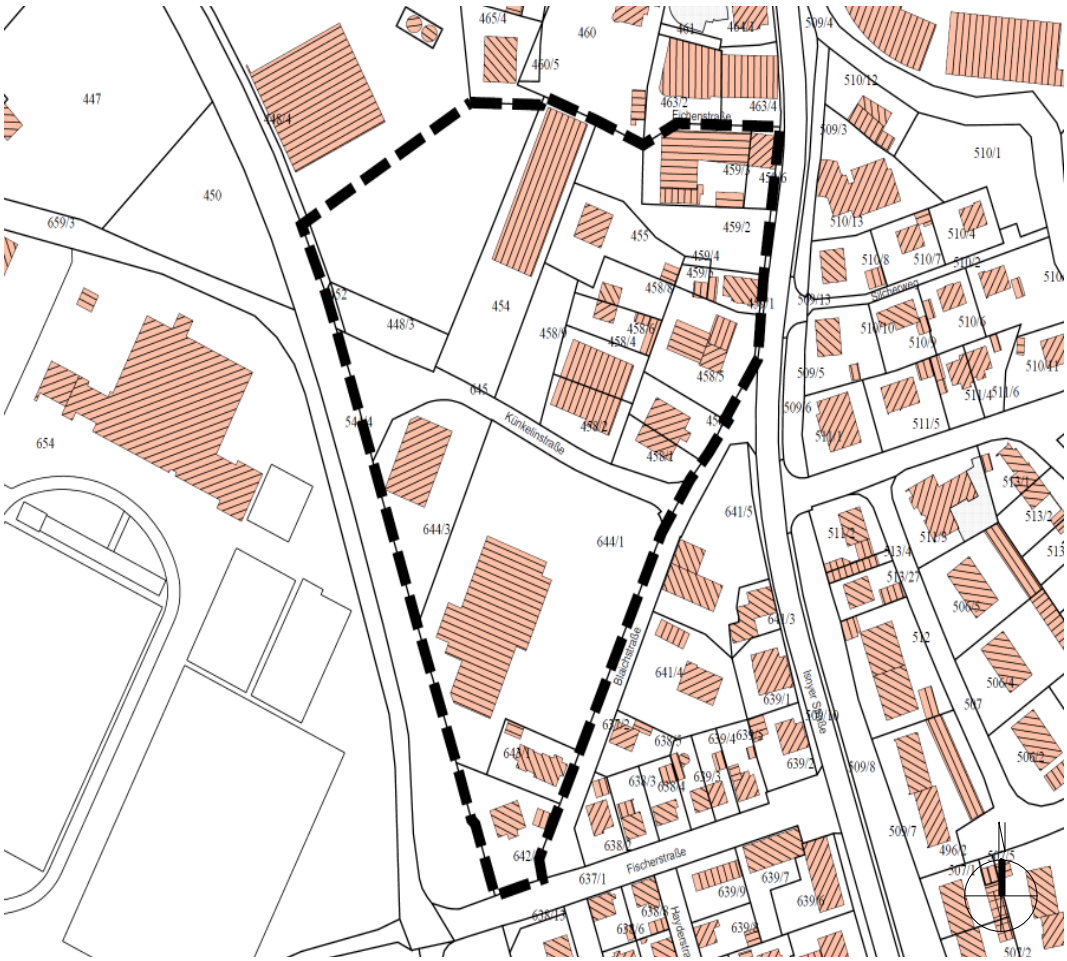
Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden: südlich der Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 448, den südlichen Grenzverlauf der Flst. Nr. 465/4, 460, 463/2 und 463/4

im Osten: durch die Grundstücke mit Flst. Nr. 637/2 (Blaichstraße) und 509/1 (Isnyer Straße)

im Süden: durch das Grundstück mit der Flst. Nr. 637/1 (Fischerstraße)

im Westen: durch das Grundstück mit der Flst. Nr. 544/4 (ehemaliger Bahndamm)



Geltungsbereich

Zwischen südlichem Altstadtrand und Plangebiet liegt eine heterogene Infra- und Bebauungsstruktur, welche an den nördlichen Rand des Geltungsbereichs angrenzt. Entlang der Oberen Vorstadtstraße und Wangener Straße befindet sich ein Mischgebiet mit Wohnnutzung, Dienstleistungen, Handel und Gastronomie. Parallel zur Oberen Vorstadtstraße verläuft die Eschach mit einem Potential zur Aufwertung der Ausgestaltung und Aufenthaltsqualität. Die Produktionsstätte der noch einzigen in Leutkirch ansässigen Brauerei

liegt ebenfalls in Nachbarschaft zum Geltungsbereich und wird von der Wangener Straße aus erschlossen. Der noch bebaubare Bereich des Brauereigeländes wird mit in den Geltungsbereich einbezogen um eine weitere Entwicklung des Betriebs zu sichern. Entlang der Isnyer Straße befinden sich Wohngebäude (EFH, MFH) und vereinzelte Dienstleistungsbetriebe. Der Bereich zwischen Isnyer Straße und nördlich der Künkelinstraße liegt im Geltungsbereich um für zukünftige Entwicklungen Planungsrecht zu schaffen. Die Hauptflächen des Geltungsbereichs bilden die Einzelhandelsgebäude mit ihren Stellplatzflächen. Die südlich angrenzenden Wohngebäude werden mit in den Geltungsbereich aufgenommen um auch hier das Baurecht zu sichern. Südlich des Bebauungsplangebiets erstreckt sich das Grundstück eines Möbelhauses, daran angrenzend liegen im Westen die Sportstätten der Schulen und Vereine. Direkt westlich des Plangebiets grenzt der ehemalige Bahndamm an, welcher mittlerweile als Geh- und Radweg genutzt wird.

Übersicht Bestand

3. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach Plansatz 3.3.5 des rechtskräftigen Regionalplanes (1996) in einem „Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft (hier: geplantes regional bedeutsames Wasserschutzgebiet), der im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG als Ziel der Raumordnung zu beachten ist. In den „Schutzbedürftigen Bereichen für die Wasserwirtschaft" sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit oder Verfügbarkeit einschränken oder gefährden.

Durch die Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Leutkircher Heide" (2005) wurden die Vorgaben des Regionalplanes weiter konkretisiert, so dass heute die Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzgebietszone III B des Wasserschutzgebietes „Leutkircher Heide" zu beachten ist. Da die Beachtung der Wasserschutzgebietsverordung in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen ist, stehen dem Vorhaben keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan entgegen.

Im Flächennutzungsplan 2010 (FNP 2010) ist für den noch unbeplanten Bereich 1.12 (mittlerweile Textildiscounter) die Umstrukturierung der bisherigen Fläche zu einer der Ortskernnähe entsprechenden Nutzung dargestellt. Die Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe entspricht somit den Zielen des Flächennutzungsplans.

Auszug aus Flächennutzungsplan 2010

4. Städtebauliches Konzept

Zur Sicherung des Bau- und Nutzungsbestands und Entwicklung von noch unbebauten Flächen sollen Festsetzungen getroffen werden, welche die zwei städtebaulich unterschiedlichen Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs definieren. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten entlang der Isnyer Straße werden ähnlich wie die Umgebungsbebauung bis zu einer Höhe von 13 m festgesetzt. Die Dachlandschaft mit geneigten Dächern soll weiterhin beibehalten werden. Die rückwärtig zur Isnyer Straße und Blaichstraße gelegenen Einzelhandels-, und Mischflächen sind mit geringeren Höhen als Abstufung zur Wohnbebauung geplant.

Nutzungseinschränkungen Einzelhandel- und Gewerbeflächen

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 wichtigen Bestandteil der Innenstadt. Die Ansiedlung der Bahnhofsarkaden (Fachmarktzentrum) im Anschluss an die Innenstadt wurde als jüngste Maßnahme zur Stärkung des Einzelhandels realisiert um innerstädtisch den Bedarf an größeren Verkaufsflächen mit Parkmöglichkeiten zu decken, welche nicht in der kleinteiligen Altstadt zu realisieren wären.

Seit 1986 führt die Stadt Leutkirch mit gutachterlicher Unterstützung Standortuntersuchungen für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk durch. Zusammenfassend kann als Ergebnis dieser Untersuchungen festgestellt werden, dass mögliche Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Innenstadt die Entwicklungsfähigkeit des Einzelhandels im Stadtkern einschränken und ein wesentliches Sanierungsziel verhindern können, nämlich eine umfassende Einzelhandelsfunktion des Stadtkerns zu schaffen bzw. diese Funktion zu stabilisieren. Die Konzeption wurde im Laufe der Jahre immer wieder fortgeschrieben und auf die aktuellen Entwicklungen angepasst. Grundsätzlich 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 eine Abgrenzung der innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Branchen vorgenommen. Dabei wurde der Innenstadtbereich gegenüber dem übrigen Stadtbereich räumlich abgegrenzt. Vom Gemeinderat wurde 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.

Unter methodischen Ansätzen der Beteiligung von Bürgern und Betrieben wurde im Jahr 2015 die „Zukunftsinitiative Innenstadt Leutkirch im Allgäu" von Gutachtern der imakomm Akademie GmbH erstellt. Es handelt sich dabei um ein strategisches Konzept zur künftigen räumlichen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Leutkirch, zur Entwicklung der innerstädtischen Bereiche sowie zur Optimierung des Standortmarketings in der Stadt Leutkirch. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Einzelhandelssteuerung wurden im Ergebnis zwingend folgende Steuerungsinstrumente genannt:

- Definition/Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (=Innenstadt von Leutkirch)
- grundsätzliche Strategie und Ziele der Einzelhandelssteuerung
- räumliche Konkretisierung dieser Strategien und Ziele (= Standortkonzept) sowie
- eine ortsspezifische Sortimentsliste („Leutkircher Liste") als konkretes sachliches Bewertungsinstrument von Einzelhandelsvorhaben (Ansiedlungen, Erweiterungen)

<u>Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (=Innenstadt von Leutkirch)</u>
Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich I (Innenstadt) wurde durch den zentralen Versorgungsbereich II (Bahnhofsarkaden) erweitert und stellt den Hauptversorgungsstandort dar, dem für die Gesamtstadt eine wichtige Rolle zukommt. Ergänzend können zentrale Versorgungsbereiche auch in gewachsenen Stadtteilzentren ausgewiesen werden, die eine Bedeutung für die Umgebung und somit eine schützenswerte Position einnehmen.

Grundsätze der Einzelhandelssteuerung

Grundsatz 1: Zentrenrelevanter und damit auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (Jeweils Hauptsortiment, groß- und kleinflächig) künftig nur im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Leutkirchs.

1a Sonstiger zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (jeweils Hauptsortiment, groß- und kleinflächig) soll künftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich von Leutkirch angesiedelt werden. Dies gilt soweit regionalplanerische Vorgaben nicht entgegenstehen.

1b Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann ausnahmsweise außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Leutkirch angesiedelt werden, wenn das entsprechende Vorhaben überwiegend der Versorgung des jeweiligen Gebietes dient und damit eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweist. Das Vorhaben ist einer Einzelfallprüfung zu unterziehen. Großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist neben dem zentralen Versorgungsbereich nur an ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten möglich. Ausgewiesene Nahversorgungsstandorte stellen die abgegrenzten Standorte Nahversorgungsstandort I (Wangener Straße/Steinbeisstraße) und II (Isnyer Straße/Künkelinstraße) dar. Für bestehenden Einzelhandel soll ein qualifizierter (=aktiver) Bestandsschutz realisiert werden, d.h. untergeordnete Verkaufsflächenerweiterungen sollen nach Einzelfallprüfung möglich sein.

1c Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel (groß- und kleinflächig) wird künftig außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs grundsätzlich ausgeschlossen. Für den bestehenden Einzelhandel soll ein qualifizierter (= aktiver) Bestandschutz realisiert werden, d.h. untergeordnete Verkaufsflächenerweiterungen sollen nach Einzelfallprüfung möglich sein.

1d Die Einzelhandelsentwicklung soll innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches differenziert nach Bereichen erfolgen:

- Zentraler Versorgungsbereich Teil I (=Altstadt): vorrangig zu entwickelnder Einzelhandelsbereich Einzelhandelsansiedlungen sind in diesem Bereich uneingeschränkt möglich.
- Zentraler Versorgungsbereich Teil II (= Bahnhofsarkaden): Im innerstädtischen Teilbereich „Bahnhofsarkaden" sollen Einzelhandelsansiedlungen nur noch klar definierte sonstige zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Hauptsortimente (möglich auch: nicht zentrenrelevante Sortimente) umfassen. Derzeit bestehende Betriebe genießen Bestandschutz. Damit sind neben den nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Gutachten definierte Hauptsortimente an diesen Standorten möglich.

Ziel dieser Grundsätze ist der Schutz der Innenstadt, die wohnortnahe Nahversorgung aber auch an anderen Standorten nach entsprechender Prüfung selbstverständlich zulässig und die sinnvolle Steuerung nach Teilbereichen zur vorrangigen Stärkung der Altstadt.

Der bestehende Einzelhandelsstandort an der Künkelinstraße wird unter den Punkten 1b und 1c beschrieben. Demnach soll der nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Einzelhandel an der Künkelinstraße wie er jetzt im Bestand ist vorliegt, gesichert werden. Nach Bewertung der imakomm AKADEMIE GmbH wären Verkaufsflächenerweiterungen von bis zu 10 % im Rahmen des Bestandschutzes möglich.

Grundsatz 2: Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs soll die Einzelhandelsentwicklung künftig stärker auf einzelne Standorte konzentriert werden. Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel soll auf bestimmte Standorte konzentriert und an einzelnen Standorten im restlichen Stadt- / Gemeindegebiet gänzlich ausgeschlossen werden. Kleinflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel soll ebenfalls möglichst konzentriert werden. Weiterhin erfolgt eine Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente.

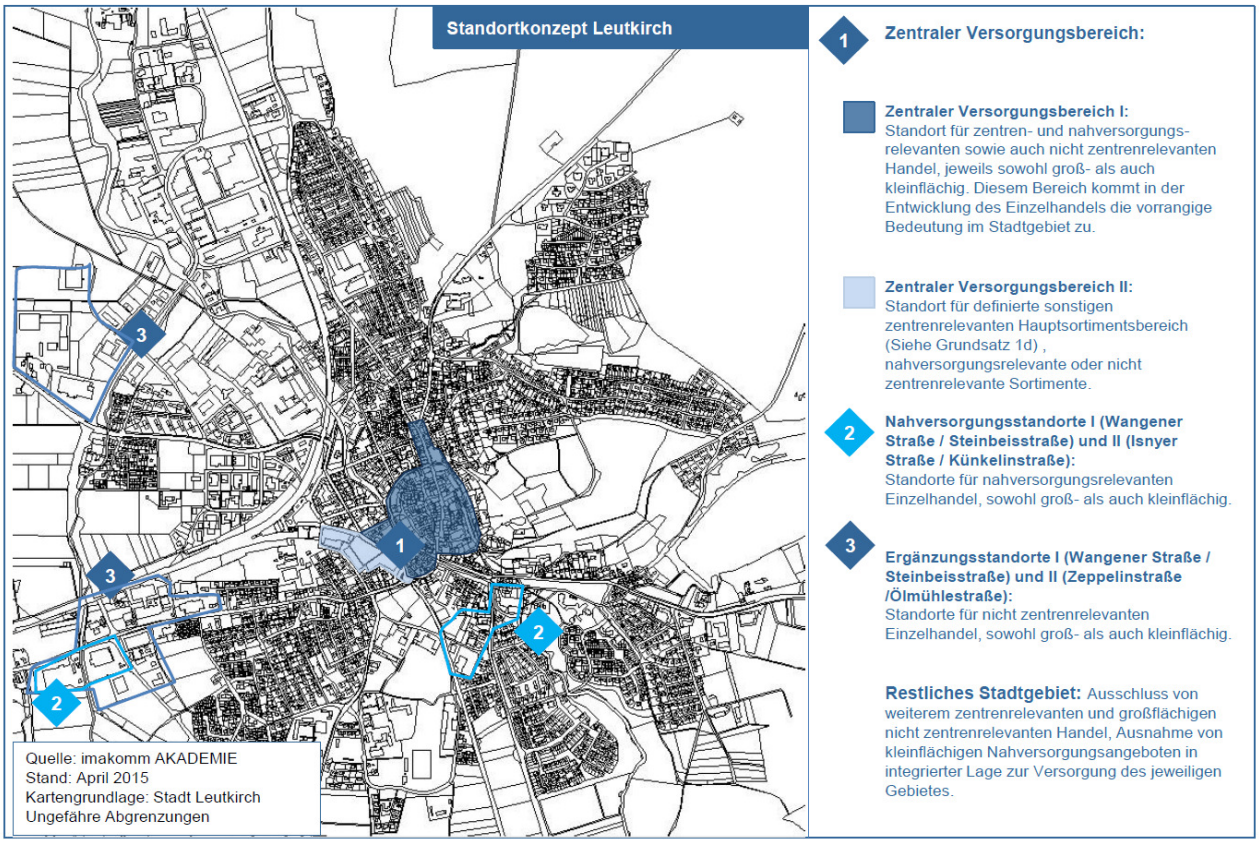
Grundsatz 3: In Misch- und Gewerbegebieten mit Ausschluss von Einzelhandel ist für Gewerbebetriebe der Verkauf von selbst hergestellten/ montierten Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 800 m² ausnahmsweise zulässig.

Räumliche Konkretisierung dieser Strategien und Ziele (= Standortkonzept)

Mit dem Standortkonzept werden die vorhandenen Versorgungsbereiche typisiert und definiert, welches Sortiment in den unterschiedlichen Bereichen geführt werden darf.

Die Fläche, welche sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Künkelinstraße" befindet liegt in der Kategorie „Nahversorgungsstandort II (Isnyer Straße/ Künkelinstraße)" als etablierter Nahversorgungsstandort und auch künftig weiterhin Standort für nahversorgungsrelevante Sortimente (groß- als auch kleinflächig) und Ausschluss sonstiger zentrenrelevanter Sortimente. Bestehende Betriebe besitzen einen qualifizierten (=aktiven) Bestandschutz.

Grafik: Standortkonzept - räumliche Konkretisierung



Grafik Standortkonzept

Sortimentsliste („Leutkircher Liste") als konkretes sachliches Bewertungsinstrument von Einzelhandelsvorhaben (Ansiedlungen, Erweiterungen)

Zentrenrelevante Sortimente/Warengruppen

Nahversorgungsrelevante Sortimente/ Warengruppen, zugleich zentrenrelevant

- Lebensmittel/Getränke
- Apotheken
- Gesundheit-/ Körperpflege/ Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)/Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Genussmittel/ Tabakwaren
- Zeitschriften/ Zeitungen

Sonstige zentrenrelevante Sortimente/ Warengruppen

- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren inkl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
- Haus- und Heimtextilien/ Kurzwaren (auch Wolle usw.)/ Handarbeit/ Nähzubehör/ Stoffe
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfund-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras
- Telekommunikationsendgeräte/ Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Kleinteiliger zoologischer Bedarf, Tiere
- Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren/ Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas/Porzellan/Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souveniers
- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken/ Münzen
- Uhren, Schmuck
- Musikalien/ Musikinstrumente und Zubehör

<u>Nicht Zentrenrelevante Sortimente/Warengruppen</u>

- Korb-, Kork- und Flechtwaren
- Pflanzen/ Gartenbedarf (z.B. Düngemittel, Erde, Torf, Gartenhäuser, Pflanzengefäße, Bäume, Sträucher, Beetpflanzen, Baumschul- und Topfpflanzen, Gartengeräte)
- Möbel (z.B. Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badeinrichtungen, antiquarische Möbel, Betten)
- Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattenroste, Ober-/ Unterdecken), Tapeten, Bodenbeläge (inkl. Teppiche), Gardinenstangen
- Bau- und Heimwerkerbedarf (z.B. Bauelemente, Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen, Leitern), Holz/ Holzmaterialien, Naturhölzer
- Großteilige Sport- und Campingartikel (z.B. Laufbänder, Heimtrainer, Tische, Stühle)
- Farben, Lacke, Malereibedarf
- Großteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Möbel, Bettwaren, Kindersitze/Autositze, Matratzen, Kinderwagen)
- Großteilige Elektrowaren (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen)
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Großteilige Güter des zoologischen Bedarfs (z.B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe
- Eisenwaren, Beschläge, Schlösser
- Fenster, Gitter
- Markisen, Rolläden
- Kfz-Handel, Kfz- und Motorrad-Zubehör

- Mineralölerzeugnisse
- Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Gartenhäuser
- Bad- und Sanitäreinrichtungen und Zubehör
- Türen, Zäune
- Büromaschinen und Einrichtungen
- Elektroinstallationsmaterial
- Heizungen, Kamine und (Kachel)Öfen
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)
- Erotikartikel

5. Festsetzungen zur Bebaubarkeit

Art und Maß der baulichen Nutzung

Historisch bedingt liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mehrere unterschiedliche Bereiche, welche sich in ihrer Art der baulichen Nutzung unterscheiden. Westlich des Brauereigeländes liegt ein Gebiet, welches durch Wohnbebauung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geprägt ist und deshalb als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt werden soll. Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1-6 BauNVO genannten baulichen Nutzungen. Der noch nicht bebaute Teil des Brauereigeländes soll auch als Mischgebiet festgesetzt werden um eine flexible zukünftige Nutzung zu gewähren. Die Art der baulichen Nutzung im Bereich des Lebensmitteldiscounters südlich der Künkelinstraße wird als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" festgesetzt, da sich die Verkaufsfläche auf ca. 1.010 m² erstreckt. Die zwei Einfamilienhäuser im Süden des Geltungsbereichs sollen planungsrechtlich mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gesichert werden.
Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB im gesamten Plangebiet durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Obergrenze der Grundflächenzahl entspricht der BauNVO. Die Höhenentwicklung orientiert sich entlang der Isnyer Straße an den bestehenden Gebäuden. Nach Osten werden die Gebäudehöhen für die Einzelhandelsflächen niedriger festgesetzt. Das Straßenbild entlang der Isnyer Straße ist durch geneigte Dächer der Hauptgebäude (giebel- und traufständig) geprägt. Diese Struktur soll bei Neubauten ebenso aufgenommen werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich ist eine offene Bauweise festgelegt. Eine Gebäudelänge von 50 m wird bei einigen Bestandsbauten überschritten, diese unterliegen dem Bestandschutz.
Im Bebauungsplan-Entwurf werden Baugrenzen festgesetzt um einen Rahmen für künftige bauliche Entwicklungen zu schaffen und den Bestand zu sichern. Nebenanlagen sind bis auf die zusätzlich festgesetzten Stellplätze und Garagen außerhalb der Baugrenzen nicht möglich.

Grünflächen, Begrünung

Durch die Lage mitten im Stadtgebiet kommt dem Plangebiet eine besondere Bedeutung zu. Das Gebiet bildet mit seiner Erschließungsstruktur ein Verbindungsglied zur Vernetzung der angrenzenden Siedlungsbereiche. Den unterschiedlichen Funktionen entsprechend unterscheiden sich die Grünstrukturen in ihrer Ausformung:

- Innerhalb des Baugebiets unterstützen überwiegend städtische Elemente die Raumbildung und die Orientierung: Baumreihen, Alleen und baumbestandene Plätze zur Betonung des Straßenraumes.
- Entlang der Fuß- und Radwege sind es vorwiegend landschaftliche Elemente: Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern, markante Einzelbäume, Wildstauden- und Wiesenflächen.

Gesichert werden diese Funktionen durch die entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die im Textteil aufgeführten Pflanzlisten weisen standortgerechte Bäume und Sträucher auf.
Um den Anteil an versiegelter Fläche so gering wie möglich zu halten, wird neben den grünordnerischen Festsetzungen auch festgelegt, dass beispielsweise private Wege, Stellplätze und Zufahrten in Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder mit Klein-, Groß- und Betonsteinpflaster jeweils mit Rasenfuge auszuführen sind. Garagen und überdachte Stellplätze, die mit Flachdächern ausgestattet werden, sind nur als begrünte Flachdächer zulässig.
Mit diesen grünordnerischen Festsetzungen soll ein zusammenhängendes System erreicht werden, das dem Prinzip des Biotopverbundes gerecht wird, welches heimischen Vögeln und Insekten auch innerhalb des Stadtgebietes Zuflucht und Nahrung bietet.

6. Verkehrs- und Versorgungsflächen

Verkehrsflächen

Der übergeordnete Verkehrsanschluss des Plangebiets über die Blaich- und Fischerstraße liegt innerhalb des Erschließungsbereichs der Isnyer Straße (L318). In diesem Bereich ist es auch möglich, die im nördlichen Geltungsbereich gelegenen Grundstücke direkt von der Isnyer Straße aus zu erschließen. Über die Blaichstraße werden die angrenzenden Wohngebäude und die Künkelinstraße erschlossen. Von dieser aus ist die Erschließung der Einzelhandelsbetriebe und zweier Wohngebäude im nördlichen Bereich gesichert. Über die Eggmannstraße (Sackgasse) kann derzeit aus eigentumsrechtlicher Konstellation keine Anbindung- auch nicht als Geh- und Radweg – zur Künkelinstraße realisiert werden.
Die Künkelinstraße endet derzeit als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit auf öffentlicher Straße. Im Zuge des geplanten Endausbaus soll die Künkelinstraße am Ende mit einer Wendeanlage ausgestattet werden um ein sicheres Wenden öffentlicher Fahrzeuge zu gewährleisten. Eine Verbindungsstraße zum Seelhausweg war als Planvariante ebenso angedacht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit in Bezug auf den querenden Geh- und Radweg wurde davon abgesehen da dieser mittlerweile auch als Schulweg von Grundschulkindern genutzt wird.

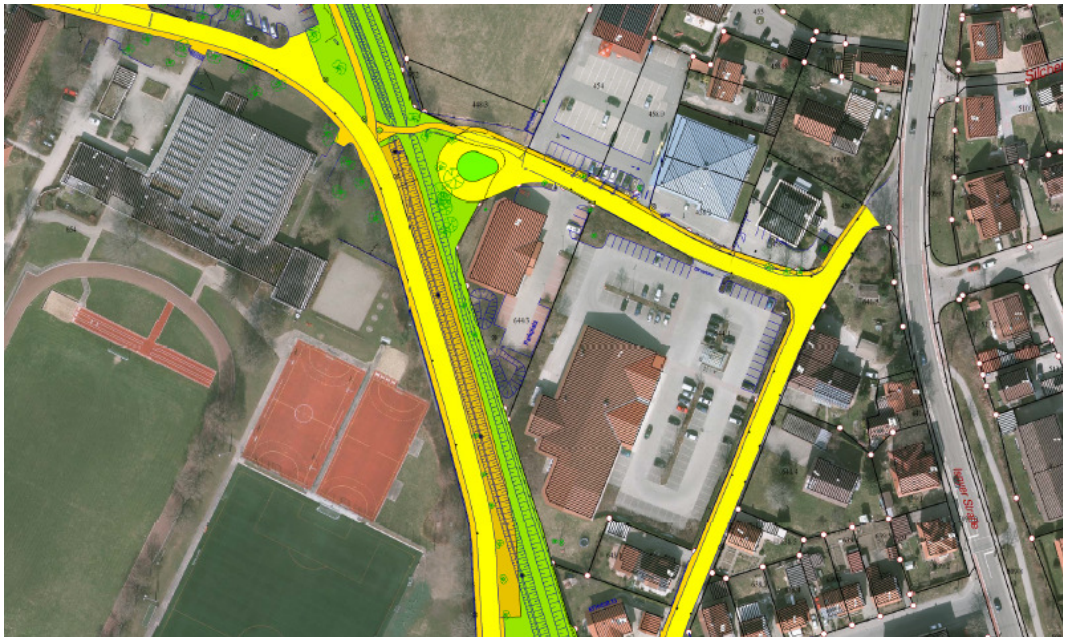


Abb. 4: Entwurf Ausbau Künkelinstraße

Die Künkelinstraße wird als Verkehrsfläche mit begleitendem Gehweg, in Richtung des Seelhauswegs mit Geh- und Radweg festgesetzt Die Straßen sind mit einer Breite von durchschnittlich 5,50 m und einem einseitigen Gehweg mit einer Breite von etwa 1,50 m geplant. Der Gehweg ist mit dem Geh- und Radweg am Seelhausweg verbunden. Die Straßen sind so ausgelegt, dass ein Befahren mit Müllfahrzeugen möglich ist. Die erforderlichen Sichtfelder nach RAS-K-1-88 werden in der Planung berücksichtigt. Die Beleuchtungsmasten befinden sich am Straßenrand auf den Privatgrundstücken. Als Leuchtmittel sind LED-Lampen vorgesehen.

Ver- und Entsorgungsflächen

Energie und Wärmeversorgung

Das Gebiet wird von der EnBW mit elektrischer Energie versorgt. Soweit der Leistungsbedarf einzelner Betriebe nicht aus EnBW-Umspannstationen gedeckt werden kann, müssen kundeneigene Umspannstationen errichtet werden. Die neu zu verlegenden Niederspannungsleitungen sollen aus gestalterischen Gründen unterirdisch verlegt werden.
Durch die Lage und Ausrichtung der Gebäude ist die Nutzung von solarer Energie (Solar-/ Photovoltaik) praktikabel und wünschenswert.
Fast alle Gebäude entlang der Künkelinstraße sind an das Gasnetz der Fa. Thuega angeschlossen.

Wasserversorgung/ Löschwasserversorgung
Das Plangebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Leutkirch angeschlossen. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Schmutzwasser
Die Abwässer aus dem Plangebiet werden in einen bestehenden Mischwasserkanal entsorgt.

Niederschlagswasser
Das anfallende Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll auf den Baugrundstücken über die belebte Oberbodenschicht nach Möglichkeit auf den Privatgrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Ein Notüberlauf der Sickerfläche kann in den Mischwasserkanal geleitet werden. Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage. Eine Nutzung als Brauchwasseranlage ist nur unter Beachtung der Abwassersatzung bei der Stadt Leutkirch zulässig. Auf das Arbeitsblatt ATV–DVWK–A 138 und auf die Broschüre des Landratsamtes Ravensburg – Umweltamt "Die Niederschlagswasserbeseitigung im Baugesuch" wie auch das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne" wird verwiesen.

Abfallbeseitigung
Die Abfallbeseitigung erfolgt derzeit durch die Fa. Veolia aus Bad Waldsee. Wertstoffe werden im Wertstoffhof der Stadt Leutkirch gesammelt und von dort von Verwertungsunternehmen abgeholt.

7. Festsetzungen nach Landesrecht

Parallel zum Bebauungsplan werden für das Baugebiet örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung erlassen.

8. Sollinhalte des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Leutkircher Heide Zone III B".
Grundsätzlich liegt das betroffene Plangebiet innerhalb der Überflutungsflächen eines HQ-Extrem, siehe Hochwassergefahrenkarte (HWGK). In diesem Bereich ist auch gemäß vorläufiger Hochwassergefahrenkarte ein Hochwasserschutz gegenüber einem 100-jährlichen Hochwasser gegeben.

9. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Fertigstellung der Erschließungsanlage Künkelinstraße belaufen sich nach derzeitigem Planungsstand auf ca. 260.000 €.
Die Finanzierung der von der Stadt Leutkirch für Erschließung und Kanalisation zu übernehmenden Kosten ergibt sich aus dem Haushaltsplan 2015 und der Finanzplanung für 2015.

10. Flächenbilanz

Baufläche Wohnen:	1.665 m² (5,5 %)
Baufläche Mischgebiet:	17.121 m² (56,8 %)
Baufläche Sondergebiet:	9.320 m² (31 %)
Verkehrsfläche:	2.045 m² (6,7 %)
Gesamt:	30.151 m² (100 %)

11. Fachgutachten

- Imakomm Akademie GmbH (2015): Zukunftsinitiative Innenstadt Leutkirch im Allgäu