

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1.0 Lage, Bestand und Planungsabsicht

Das Gebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Buchloe an der Justus – von Liebig-Straße.

Bei dem Gelände handelt es sich um ein weitgehend ebenes Gelände. Die örtlichen Höhen sind deshalb nicht in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Nördlich und nordwestlich befinden sich Gewerbegebiete. Im Südwesten grenzt ein Mischgebiet an.

Auf Flurstück 2430/2 existiert bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (V- Markt). Dieser Betrieb weist eine Bruttofläche von 5 245 qm auf. Außerdem befindet sich im östlichen Teil des Flurstückes eine Tankstelle. Die notwendigen Stellplätze sind vorhanden.

Der Einzelhandelsbetrieb wird in gleicher Größe in den Neubau auf Flur Nr. 2430 verlegt. Der Bau- und Heimwerkermarkt kommt in die freiwerdenden Gebäude auf Flur Nr. 2430/2.

2.0 Vorbereitender Bauleitplan: Flächennutzungsplan

Die Stadt Buchloe verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden und erfüllt die Anforderung an eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes.

3.0 Verbindlicher Bauleitplan: Bebauungsplan

3.1 Die Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gem. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet: Gebiet für großflächige Handelsbetriebe ausgewiesen.

3.2 Verkaufs- und Nebenflächen des Handelsbetriebes

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur maximalen Verkaufsfläche mit den Sortimenten und Randsortimenten getroffen:

Zulässig ist ein Verbraucher-, Mode-, Bau- und Heimwerkermarkt mit Tankstelle, Waschanlage und Reifenmarkt. Im Sonstigen Sondergebiet: Gebiet für großflächige Handelsbetriebe sind folgende Verkaufsflächen zulässig:

- Verbrauchermarkt: ca. 4 600 qm Verkaufsfläche
Der Non-Food-Anteil kann bis 45 % der Verkaufsfläche betragen.
- Modemarkt: ca. 700 qm Verkaufsfläche
- Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter:
ca. 1 550 qm Verkaufsfläche
- Nebenflächen/ Lagerflächen
ca. 1 000 qm Nettofläche.

Zusätzlich zur Verkaufsfläche ist für Bau- und Heimwerkermärkte einschließlich Gartencenter eine überdachte Freiverkaufsfläche für Gartenhäuser, Gartenbedarf, Pflanzen, Grobbaustoffe, Gartenzäune u. a. bis zu 500 qm zulässig.

Innerhalb der o.g. Verkaufsflächen und Marktsegmente sind alle spezifischen Sortimente einschließlich der marktüblichen Randsortimente zulässig.

Hierbei wird auf die Anlage zur Begründung verwiesen:
Schreiben der Firma Kaess vom 13.03.2002

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes kann von der bestehenden „Justus- von Liebig-Straße“ aus erfolgen. Es bestehen bereits Ein- und Ausfahrten. Zwei weitere sind geplant.

Das Sondergebiet wird an die Wasserversorgungsanlage der Stadt Buchloe angeschlossen. Anfallende Abwässer werden über den Anschluss des Baugebietes an die Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Buchloe entwässert.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit breitflächig versickert oder über Sickerschächte mit vorgeschalteten Schlamm-schächten in den Untergrund eingeleitet werden.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz festzustellen und gegebenenfalls durch den Anbau der abhängigen Wasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu sichern.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Lech- Elektrizitätswerke (LEW) Augsburg sichergestellt.

Bei der Bauplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

3.4 Auswirkungen der Festlegungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan passt sich den Zielen der Raumordnung an. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Buchloe und seines Einzugsbereiches zu befürchten.

4.0 Immissionen

Wesentliche Probleme des Immissionsschutzes werden durch die 5. Bebauungsplan - Änderung nicht erwartet. Das geplante Sondergebiet ist überwiegend von gewerblich genutzten Flächen umgeben.

Auf Immissionen durch den Schienenverkehr der Deutschen Bahn AG auf den Strecken 5304 und 5520 (Erschütterungen) wird hingewiesen.

5.0 Umweltschützende Belange

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor dieser planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

6.0 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach Anlage 1 (Liste der UVP- pflichtigen Vorhaben) Des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12. Februar 1990, zuletzt geändert am 27. Juli 2001, ist der großflächige Einzelhandelsbetrieb nicht UVP- pflichtig.

Aus diesem Grund wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

gefertigt : am 14. November 2000,
zuletzt geändert am 08. Mai 2003.

Prof. Dr. Ing. Wolfram Ossenberg
Regierungsbaumeister Stadtplaner Architekt

Georg Jos. Kaes GmbH · Am Ring 15 · 87665 Mauerstetten

V-MÄRKTE

Baumärkte

Stadt Buchloe
z.Hd. Herrn 1. Bürgermeister Franz Greif
Rathausplatz 1

86807 Buchloe

Verwaltungsgemeinschaft Buchloe	
Eing.	15. MRZ 2002
Amt	3 Anl.

C+C-Abhollager

Ihre Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unsere Zeichen

Durchwahl
807-

Mauerstetten.

chr-bü

13.03.02

Erweiterung des bestehenden V-Marktes um einen Fachmarkt in Buchloe

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Greif,

die eingereichten Unterlagen zur Erweiterung des V-Marktes um einen Baumarkt sind aus Sicht der Regierung von Schwaben raumordnerisch bedenklich. Insbesondere die Größe der Verkaufsflächen gestaltet sich im Genehmigungsverfahren als schwierig.

Um nicht noch länger die Erweiterung zu verzögern nehmen wir die Erstplanung um ca. 2.500 m² Verkaufsfläche zurück und reduzieren diese auf insgesamt 1.520 m². Das neue Flächen- und Sortimentskonzept entnehmen Sie bitte aus nachstehender Übersicht.

Sortimente	Verkaufsflächen in m ²
DIY-Sortimente	450
Gartensortimente	200
SB-Möbel	400
Fahrräder und Zubehör	70
Elektro, Haushalt, Camping	200
Haustextilien	100
Autozubehör	100
Gesamtsumme	1.520

Wir bitten Sie die Reduzierung gegebenenfalls in Ihren Gremien neu zu beraten und zur Überarbeitung des Bebauungsplanes an die Firma PBU weiterzureichen.

Hausanschrift:	Telefon (0 83 41) 807-0	Einkauf Food	80 72 13	Einkauf Heimwerker	80 74 17
	Telefax	Einkauf Non Food	80 71 20	Einkauf Drogerie	80 74 20
Am Ring 15	Geschäftsleitung	Einkauf Obst	80 72 71	Einkauf Fleisch	80 72 38
87665 Mauerstetten	Buchhaltung	Einkauf Textil	80 72 68	Einkauf Schuhe	80 74 21

Die Regierung von Schwaben, Herr Regierungsdirektor Thiele erhält Abzug dieses Schreibens.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen

Georg Jos. Kaes
Mauersteifen
ppa. 