

TEIL C BEGRÜNDUNG

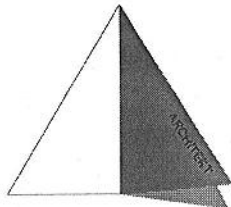
# BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS GEBIET NORD III  
FUßBALLSTADION AN DER BERGSTRASSE

## STADT BUCHLOE

LANDKREIS OSTALLGÄU

Stadtbergen, den 25.09.1995  
geändert, den 21.05.1997  
geändert, den 08.04.1997  
geändert, den 12.06.1997



**ALOIS STROHMAYR**

DIPL. ING. ARCHIT. BDB/VFA  
POSTFACH 1465  
86392 STADTBERGEN

**DIPL. ING. ARCHITEKT BDB/VFA ALOIS STROHMAYR  
AM GRABEN 15, 86391 MARKT STADTBERGEN**

## 1. Entwicklung und Veranlassung

Der Stadtrat von Buchloe hat am 15.11.1994 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet des Fußballstadions an der Bergstraße beschlossen.

Das Gebiet des Fußballstadions ist rings von Wohnbebauung umgeben, und im Süden schließt die Bahnlinie Buchloe-München-Pasing an.

Auf Grund der Insellage ist für die Zukunft keine uneingeschränkte Sportnutzung und keinerlei Erweiterung möglich. Daher wird am nördlichen Stadtrand ein „Neues Sportzentrum“ errichtet. Die alte Sportfläche kann daher einer Baunutzung zugeführt werden, im Neuen Flächennutzungsplan ist dies entsprechend berücksichtigt.

- 1.1 Buchloe ist im Landesentwicklungsprogramm - Region Allgäu - als Unterzentrum ausgewiesen.  
Zugleich liegt Buchloe am Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung.

Die Nord-Süd-Achse Marktoberdorf - Buchloe - Augsburg; die Ost-West-Achse Mindelheim - Buchloe-München.

Dadurch hat Buchloe die Aufgabe Mittelpunktfunktionen zu übernehmen, d. h. die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Waren, Bereitstellung von Arbeitsplätzen und Wohnraum, Versorgung für den ganzen sozioökonomischen Raum.

- 1.2 Die Stadt Buchloe hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu (Marktoberdorf) am 03.04.1997 (AZ. V-610-6/2) genehmigt wurde.
- 1.3 Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1:1000 des Architekten BDB/VFA A. Strohmayer, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen, den textlichen Festsetzungen, sowie dieser Begründung, wurde vom Stadtrat gebilligt und zugleich festgelegt, daß die Träger öff. Belange gemäß § 4, BauGB und die Bürger am Verfahren zu beteiligen sind.

## 2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Gebiet liegt zwischen (nördlich) der Bahnlinie und der Bergstraße, sowie zwischen der westlichen und östlichen Bebauung, ca. 4-6 m tiefer und schließt höhengleich an die westlichen Grundstücke an. Die Bahnlinie liegt ca. 3,75 m höher.

Das Baugebiet wird von folgenden äußeren Vorgaben bzw. Kriterien beeinflusst:

- die Insellage zwischen der Wohnbebauung
- die Bahnlinie im Süden mit den Lärmeinwirkungen
- die topographische Lage, die Geländesituation
- die umgebende, vorhandene Erschließung

- 2.1 Um den Bahnlärm abzuschirmen wurde eine Schallschutzbebauung in Form eines parallel zur Bahnlinie situierten Parkhauses, mit nach beiden Seiten weiterführenden Schallschutzwänden, festgelegt.

Die weitere Bebauung ist mit Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Diese Bebauung weicht zwar von der Umgebung ab, ist aber wegen der tieferliegenden Lage, sowie der äußeren Einflüsse (Bahnlärm) städtebaulich sinnvoll. Die besondere Lage (Geländesenke) wird durch Erhalt und Begrünung der Böschungen mit Erweiterung für einen Kinderspielplatz besonders betont und stellt somit den besonderen Reiz der Anlage dar.

## 2.2 Erschließung

Die Hapterschließung erfolgt durch eine 5,5 m breite Straße von der Bergstraße, hangabwärts durch das Gebiet, entlang der Bahnlinie bis zum Anschluß an die Jahnstraße. Die weitere innere Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße. Über einen Anliegerweg erfolgt im Nordwesten noch ein Fußweganschluß zur Bergstraße.

Die Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser werden durch Privatwege erschlossen.

Besonderer Wert wurde auf die Fußwegverbindungen gelegt, so daß hier abseits der Verkehrsflächen eine sichere Gehwegführung besteht.

Mit dem gewählten Erschließungssystem wurde ein gehobenes, in sich abgeschlossenes Wohngebiet geschaffen, das aber zugleich optimal mit der Umgebung verbunden ist. Durch die variable Gestaltung der Wohnwege (Belagwechsel) wird die Eigenständigkeit der Wohnbereiche optisch gesichert.

## 3. Erschließung

Die Hapterschließung erfolgt durch die Verbindung der Jahnstraße mit der Bergstraße. Die weitere innere Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße und Privatwege.

### 3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen. Es kann davon aufgegangen werden, daß die

Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung in ausreichendem Umfang sichergestellt ist (Verbindung der Leitungen in der Bergstraße und Jahnstraße).

### 3.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet kann an das bestehende Ortskanalnetz in der Jahnstraße angeschlossen werden. Dadurch ist der Anschluß zur vollbiologischen Kläranlage gegeben.

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß das Oberflächenwasser, wo immer möglich, zu versickern ist und nicht den Kanälen zugeführt werden soll.

Anfallendes Oberflächenwasser sollte aus wasserwirtschaftlichen Gründen grundsätzlich - soweit grundwasserunschädlich - auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, sollte Regenwasser in Zisternen mit angeschlossenen Sickerschächten aufgefangen werden. Im Rahmen der Bearbeitung der Straßenplanung ist zu prüfen, inwieweit Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen ebenfalls in den seitlichen Schotterrasenstreifen versickert werden kann oder ob die Straßenentwässerung im modifizierten Mischsystem an die Kanalisation anzuschließen ist.

Niederschlagswasser von Straßen und Wegen soll soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen und versickern.

Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Er sollte pro Wohngrundstück nicht mehr als 20 m<sup>2</sup> betragen. Dabei gelten als versiegelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 2,5 cm betragen.

### 3.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischen Energie erfolgt durch die LEW.

Da der Bebauungsplan oberirdische Leitungen zur Elektrizitätsversorgung verbietet, erfolgt diese durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen daß im Baugebiet Kabelverteilerschränke

(1,0 m x 0,35 m x 1,20 m) erforderlich werden. Die genauen Standorte können jedoch erst bei der Netzplanung festgelegt werden. Diese Verteilerschränke werden so in die Baugrundstücke montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

Das Versorgungsunternehmen (LEW) teilt mit:

„Die im Plan kenntlich gemachte Betonfertigteile-Transformatorstation Nr. 158 G 1 „Bergstraße“ ist über die von uns ergänzten 20-kV-Kabelleitungen BU 132, 133 und 136 in das bestehende Mittelspannungsnetz eingebunden. Nachdem das letztgenannte 20-kV-Kabel (wichtige Versorgungsachse) in der unmittelbar angrenzenden „Bergstraße“ verläuft, ist die Kabeltrasse in den Entwurfplan aufzunehmen.“

### **Verhinderung von Beschädigungen des LEW-Kabelnetzes**

Vorsorglich weisen wir darauf hin, daß bei einer Beschädigung unseres Kabelnetzes Lebensgefahr besteht und es außerdem um umfangreiche Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann.

Es besteht deshalb grundsätzlich, vor der Aufnahme von Ausstekkungs- und Tiefbauarbeiten, Erkundigungspflicht nach vorhandenen LEW-Erdkabeln im Betriebsbüro Buchloe.

Der Abbruch des „Vereinsheimes“ muß, wegen der Demontage des Kabel-Hausanschlusses, mit dem Betriebsbüro koordiniert werden.

### **Elektrifizierungs-Konzept**

Aus der unter Punkt 1.1 genannten Transformatorstation ist die Stromversorgung der geplanten Ansiedlung gesichert. Für sämtliche Neubauten sind Anschlüsse mittels Erdkabel vorgesehen. Ferner ist zur Durchführung von Schaltmaßnahmen im künftigen Kabelnetz die Montage von Verteilerschränken notwendig.

### **Ausführung der Kabelverlegungsarbeiten sowie Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage**

Die Kabelverlegungsarbeiten können erst beginnen, wenn die Erschließungsmaßnahmen (Straßenauskofferung) und Einbau der Wasser- und Kanalleitungen) abgeschlossen sind.

Damit die beabsichtigte Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage im Planungsgebiet vorgenommen werden kann, ist bei uns möglichst frühzeitig ein diesbezügliches Angebot anzufordern.

### **LEW-Ansprechpartner**

Für evtl. Rückfragen zu Einzelheiten steht das Betriebsbüro Buchloe zur Verfügung.

### 3.4 Erdgas

In der Jahnstraße liegt bereits eine Erdgasleitung. Bei genügendem Interesse kann das Baugebiet jederzeit mit Erdgas versorgt werden.

### 3.5 Abfallbeseitigung - Müll

Auf jedem Baugrundstück sind an geeigneter Stelle ausreichend Flächen für Mülltonnen bzw. Container vorzusehen.

### 3.6 Grundwasser

Hinsichtlich des Grundwasserstandes einschließlich seines Schwankungsbereiches im hier gegenständlichen Gebiet liegen keine genauen bzw. konkreten Angaben bzw. Unterlagen vor. Mit flurnahen, die Bebauung u. U. beeinträchtigenden Grundwasserständen bzw. mit Schichtwasserführung muß jedoch gerechnet werden. Nötigenfalls sind entsprechende Wasserhaltungsmaßnahmen und Abdichtungen der Keller gegen drückendes bzw. nicht drückendes Wasser (grundwasserdichte Kellerwanne odgl) zu treffen. Für eventuell erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit bedarf es wasserrechtlicher Gestattungen.

## 4. Bauflächen

4.1	Größe des Geltungsbereiches =	1,48 ha	=	100 %
4.2	Verkehrsfläche (nur öffentliche) =	2.187,00 m <sup>2</sup>	=	14,72 %
4.3	Grünflächen (Böschungen) und Kinderspielplatz =	1.160,00 m <sup>2</sup>	=	7,84 %
4.4	Nettobauland =	11.462,00 m <sup>2</sup>	=	77,44 %

## 5. Bewohner/Wohneinheiten (Haushaltsgröße 2,53 Personen)

a)	Reihenhäuser			
	- im Westen	18		
	- im Norden	<u>17</u>	=	35 Häuser = 35 WE
b)	Doppelhäuser	8	=	8 Häuser = <u>8 WE</u>
				43 WE = <u>ca. 109 Einwohner</u>

## 6. Erschließung

6.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich, voraussichtlich ist mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen:

a)	Grunderwerb für öff. Flächen		/.
b)	ca. 280 lfdm Straße mit 5,5 m a DM 850,00	=	DM 238.000,00
c)	Stellplätze = 530 m <sup>2</sup> a DM 130,00	=	DM 68.900,00
d)	ca. 750 qm Grünflächen mit Bepflanzung a DM 65,00	=	DM 48.750,00
e)	ca. 9 Brennstellen a DM 4.000,00	=	DM 36.000,00
f)	ca. 300 lfdm Wasserleitung mit Hydranten u. Schieber a DM 600,00	=	DM 180.000,00
			DM 571.650,00
	+ 10 % Unvorhergesehenes		DM 57.100,00
	320 lfdm Kanal a DM 650,00		DM 208.000,00
			<u>DM 836.750,00</u>

6.2 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BauGB gelten die Ortssatzungen.

6.3 Vorgesehene Finanzierung der Maßnahme:

Die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Haushalt der Jahre 1997/1998 einschl. der Anliegerkosten.

## 7. Belange des Naturschutzes, Grünordnung und Gestaltung

Das Baugebiet liegt zentral innerhalb eines Siedlungsgebietes. Die Situation wird geprägt von dem bestehenden und erhaltenswerten Grünbestand und zwar:

- im Süden - Bahndamm,  
bestehende, dichte Sträucherhecke mit einzelnen Bäumen
- im Süd-Westen  
4 Großbäume
- im Osten (nicht im Geltungsbereich)  
Hecke und Bäume auf Privatgrund

- im Norden  
dichte Böschungsbepflanzung - Hecke

Zusätzlich wird empfohlen auf eine ausreichende Durchgrünung Wert zu legen, vor allem auch mit Großgrün (Bäume I. Wuchsklasse).

## 8. Immissionsschutz

8.1 Das Gebiet wird vor allem durch die im Süden angrenzende Bahnlinie - durch Schienenverkehrsgeräusche beeinträchtigt.

Um hier klare Aussagen zu erhalten, wurde vom Schalltechnischen Beratungsbüro Müller BBM aus Planegg bei München eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt (Bericht Nr. 31309/1 vom 27.02.1996), sowie eine Ergänzung zur geänderten Bebauung (Bericht 31309/3) vom 27.01.1997.

Auszug aus dem Bericht:

### „Zusammenfassung

In Buchloe ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Buchloe Nord III Fußballstation an der Bergstraße“ geplant. Durch die im Süden angrenzende Bahnlinie München-Pasing-Buchloe werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete z.T. deutlich überschritten (nachts bis 8 dB).

In den einzelnen Varianten 1 bis 3 werden z.T. sehr umfangreiche aktive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt, die im Bericht zusammengefaßt sind. Sie ermöglichen das Einhalten der schalltechnischen Orientierungswerte während des Tages (gewählt wurde Variante 2).

Während der Nachtzeit bleiben jedoch trotz dieser Schallschutzmaßnahmen Orientierungswertüberschreitungen. Deswegen sind weitere passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Bei Umsetzung der genannten Vorschläge für textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan, halten wir die schalltechnische Verträglichkeit für gegeben.

### Anmerkung:

Die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen mit der Angabe von bewerteten Schalldämm-Maßen für Fenster, Wände und Dächer erfolgte gemäß DIN 4109. Für die südlichste Gebäudezeile wurde die Auslegung unter Berücksichtigung der mittleren Maximalpegel vorgenommen.



### **Hinweis:**

Bei den angegebenen Schalldämm-Maßen handelt es sich um Werte, die am Bau, also im eingebauten funktionstüchtigen Zustand der Fenster bzw. Fassaden-Elemente eingehalten werden müssen. Zum Nachweis einer ausreichenden Schalldämmung müssen für die Fenster und Fassadenkonstruktion Prüfzeugnisse von Eignungsprüfungen vorgelegt werden, deren bewertetes Schalldämm-Maß den Anforderungen der jeweiligen Fenster entspricht.

Die im Labor nach DIN 52210, 5E12, am eingebauten funktionsfähigen Fenster genannten bewerteten Schalldämm-Maße müssen nach DIN 4109 um mindestens 2 dB über den am Bau geforderten Werten liegen.

Der Einbau von Fensterkonstruktionen in die Fassade muß so erfolgen, daß dadurch keine Verschlechterung der Gesamtschalldämmung der Fensterkonstruktion erfolgt.

Grundsätzlich wird empfohlen, sich vom Hersteller bzw. Lieferanten der Fenster das Einhalten der geforderten bewerteten Schalldämm-Maße am Bau garantieren zu lassen. Ggf. sollte eine Messung am Bau erfolgen.

### **Erschütterungen:**

Der kürzeste Abstand der geplanten Bebauung zum Gleis beträgt ca. 40 m. Erfahrungsgemäß ist bei diesen Gegebenheiten mit Erschütterungsimmissionen bzw. sekundäre Luftschallimmissionen durch den Zugverkehr zu rechnen. Erschütterungstechnische Untersuchungen werden daher empfohlen.“

- 8.2 Die weiteren Einflüsse (Verkehrslärm) aus dem Anliegerverkehr liegen im Rahmen des zulässigen.

## **9. Gemeinschaftseinrichtungen**

- 9.1 Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung, bzw. südlich der Bahn, Geschäfte.
- 9.2 Die Infrastruktureinrichtungen wie Grund- und Hauptschule, Kindergärten, Ärzte usw. sind ebenfalls in der Stadt vorhanden.
- 9.3 Im Baugebiet wurde zentral eine öffentliche Grünflächen - Kinderspielplätze - ausgewiesen (im Osten).

**10. Verwirklichung der Planung**

10.1 Um das städtebauliche Konzept zu verwirklichen, ist kein Umlegungsverfahren erforderlich. (ein Grundbesitzer)

10.2 Für die Verwirklichung wird mit einem Zeitraum von 2-4 Jahren gerechnet.

Buchloe, den 25.07.97



.....  
1. Bürgermeister

Greif  
1. Bürgermeister