

BEGRÜNDUNG  
zum  
Bebauungsplan für das Gebiet  
"Buchloe West IV Gewerbegebiet"  
der Stadt BUCHLOE

ausgearbeitet im:  
Büro für Stadtplanung  
Dipl.Ing. M.J. Meinel  
Werdenfelser Str. 27d  
8900 Augsburg-Hochzoll

Augsburg, den 20.01.1978  
in der Fassung vom 4.06.1981

## 1. MASSNAHMEN DER VERWALTUNG

### 1.1 Veranlassung

Die Ansiedlung von eingeeengten und störenden Betrieben aus dem Stadtkern und aus Wohngebieten, die geordnete Entwicklung der bereits bebauten Gebiete sowie die Festsetzung von Verkehrsflächen machte es notwendig für das Gebiet "Buchloe West IV Gewerbegebiet" einen Bebauungsplan aufzustellen.

### 1.2 Beschluß des Stadtrates

Der Stadtrat von Buchloe hat mit Datum vom 23.02.1977 beschlossen, den vorstehenden Erfordernissen zu entsprechen und für das Gebiet "Buchloe West IV Gewerbegebiet" einen Bebauungsplan aufzustellen und festzusetzen.

### 1.3 Beteiligung der Bürger

Gemäß § 2a Abs.2 BBauG wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rahmen einer Bürgerversammlung am 29.11.1977 bekanntgemacht und dargelegt. Es wurden verschiedene Bedenken und Anregungen vorgebracht. Sie wurden in der Diskussion und der weiteren Planung ausgeräumt.

## 2. PLANERISCHE ERLÄUTERUNG

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist zum größten Teil in den genehmigten Flächennutzungsplänen der Stadt Buchloe und des Stadtteiles Lindenberg als gewerbliche Baufläche enthalten. Durch Verlegung der geplanten westlichen Verbindungsstraße Buchloe-Lindenberg sind die Flurstücksnummern 479 und 491 im Südwesten des Gebietes noch als Gewerbegebiet anstatt als Flächen für die Naherholung ausgewiesen.

Das Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Buchloe, südlich

der Kreisstraße OAL 18 und westlich der Von-Bollstatt-Straße. Im Osten grenzt bereits bebautes Mischgebiet und Gewerbegebiet an. Im Süden und Südwesten grenzt gewerbliche Baufläche und die Bundesbahn an. Im Westen grenzt die Fläche für die "Rekultivierung der Kiesausbeute" an. Der Bebauungsplan dafür ist z.Zt. in Ausarbeitung. Im Norden wird das Baugebiet von der Kreisstraße OAL 18 begrenzt.

## 2.2 Verkehrerschließung

Die Haupteerschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Von-Bollstatt-Straße im Osten und im Westen über die Verbindungsstr. nach Lindenberg. Beide Straßen münden im Norden in die Kreisstraße OAL 18 (Karwendelstraße) ein. Für den südöstlichen Bereich ist ein Gleisanschluß vorgesehen. Es sollten in diesem Bereich nach Möglichkeit gleisanschlußbedürftige Betriebe angesiedelt werden.

Das Baugebiet kann auch für den überörtlichen Verkehr als gut angebunden bezeichnet werden.

## 2.3 Grünordnung

Um eine sinnvolle Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen, wurde Landschaftsarchitekt Prof. Karl Kagerer, Ismaning bei München mit der Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes beauftragt.

Da im Westen des Gewerbegebietes durch Rekultivierung der Kiesausbeute eine Freizeitanlage geplant ist, wurde besonderer Wert auf einen möglichst ausgeglichenen Übergang gelegt. Die Alleebäume und Schutzpflanzung entlang der OAL 18 und im Süden an den Böschungen der Verbindungsstraße sowie die Pflanzung von Einzelbäumen in den Parkbuchten der Erschließungsstraßen zusammen mit der zu erwartenden Einpflanzung der Baugrundstücke gewährleisten eine langfristige wirkungsvolle Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes.

## 2.4 Immissionsschutz

Damit in benachbarten Gebieten störende Lärmimmissionen vermieden werden, wurde im Bereich nördlich der Straße "A" der zulässige Planungsrichtpegel auf max. 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts, südlich der Straße "C" auf max. 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts festgesetzt. Am westlichen Rand des Gebietes im Bebauungsplanbereich "Buchloe West V Rekultivierung der Kiesgruben" ist ein Schall- und Sichtschutzdamm vorgesehen.

2.41 Entlang der Straße "C" sind die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen, die eventuell errichtet werden, gegenüber dem südlich benachbarten Industriegebiet lärmtechnisch günstig anzuordnen.

2.42 Die anzusiedelnden Betriebe südlich der Kreisstraße OAL 18 sind nach Süden zu orientieren.

## 3. ANGABEN ÜBER BAUFLÄCHEN

### 3.1 Gebietsgrößen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfaßt 16,00 ha

Davon entfallen auf:

a) die Gewerbe- und Industriegebiete	13,30 ha
b) die Straßen und Gehwege	<u>2,70 ha</u>
	16,00 ha

## 4. BAUTECHNISCHE ERLÄUTERUNG

### 4.1 Baugrund

Der Baugrund besteht nach einer ca. 30 cm starken Humusschicht aus einem Kies-Sand-Gemisch. Er ist für die vorgesehene Bebauung gut geeignet.

Der Grundwasserspiegel schwankt etwa zwischen 2,5 und 8,5 m unter Gelände. Die Keller sind bei Gründungen in diesem Tiefenbereich entsprechend zu schützen. Bei allen Bauvorhaben ist auf sorgfältigen Schutz des Grundwassers zu achten, vor allem bei der Lagerung von gewässerschädlichen Stoffen.

## 4.2 Erschließung

### 4.21 Wasserversorgung

Die Stadt Buchloe besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage.  
Das Baugebiet kann ausreichend mit Wasser versorgt werden.

### 4.22 Abwasser

Das Baugebiet kann nach dem Ausbau der Kanäle in den Erschließungsstraßen in die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Buchloe entwässert werden.

### 4.23 Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch vertragliche Regelung von den LEW-Augsburg über Kabelleitungen durchgeführt.

### 4.24 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird vom Landkreis Ostallgäu durchgeführt.

## 5. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

### 5.1 Grunderwerbskosten

Für die zur Erschließung erforderlichen Straßen müssen insgesamt ca. 19.800 m<sup>2</sup> Grund erworben werden.

Der Preis beträgt 25,--DM/m<sup>2</sup>

Insgesamt: 19.800 x 25,- = 495.000,-- DM  
=====

### 5.2 Straßen und Gehwege

Profilbreite

4,0 m Rad- und Gehweg

Länge: 180 lfdm.

Kosten p.lfdm. ca. 120,--DM

Insgesamt: 180x120,- = 21.600,-- DM

Profilbreite

9,5 m Straße

Länge: 200 lfdm.

Kosten p.lfdm. ca. 760,--DM

Insgesamt: 200x760,- = 152.000,-- DM

Übertrag: 173.600,-- DM

Profilbreite  
 11,5 m Straße  
 Länge: 1600 lfdm.  
 Kosten p.lfdm. ca. 920,--DM  
 Insgesamt: 1600 x 920,- = 1.472.000,-- DM

Straßenverbreiterungen  
 und Vendeplatte  
 1200 m<sup>2</sup>, Kosten p.m<sup>2</sup> ca. 80,- DM  
 Insgesamt: 1200 x 80,- = 96.000,-- DM  
 1.741.600,-- DM  
 =====

5.3 Wasserversorgung  
 Länge ca. 950 lfdm.  
 Kosten p.lfdm. ca. 60,- DM  
 Insgesamt: 950 x 60,- = 57.000,-- DM  
 =====

5.4 Abwasser  
 Länge ca. 1100 lfdm.  
 Kosten p.lfdm. ca. 300,- DM  
 Insgesamt: 1100 x 300,- = 330.000,-- DM  
 =====

5.5 Straßenbeleuchtung  
 Pauschal 70.000,-- DM  
 =====

5.6 INSGESAMT  
 5.1 Grunderwerbskosten 495.000,-- DM  
 5.2 Straßen und Gehwege 1.741.600,-- DM  
 5.3 Wasserversorgung 57.000,-- DM  
 5.4 Abwasser 330.000,-- DM  
 5.5 Straßenbeleuchtung 70.000,-- DM  
 2.693.600,-- DM  
 =====

6. FINANZIERUNG

Die Stadt Buchloe trägt 10 % des beiträgsfähigen Erschließungs-  
 aufwandes, gemäß der Erschließungssatzung der Stadt Buchloe  
 vom 3.1.1979.

Büro für Stadtplanung  
 Dipl. Ing. M. J. Meinel  
 89 Augsburg-Hochzoll  
 Werdenfelser Straße 27 d  
 Telefon 62098