

# B E G R Ü N D U N G

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan der Stadt Buchloe  
für das Gebiet "Buchloe West IV Gewerbegebiet"

1. Änderung

---

erstellt am 28.01.1992

geändert am 18.05.1992

geändert am 01.09.1992

*H. Heinh.*

INGENIEURBÜRO HERBERT HEINHAUS, STEINERNE FURT 76, 8900 AUGSBURG



## 1) Veranlassung und Entwicklung

Der Bebauungsplan für das Gebiet "Buchloe West IV Gewerbegebiet" der Stadt Buchloe, in der Fassung vom 20.01.1978, geändert am 04.06.1981, sah im Bereich zwischen der Karwendelstraße und der Schwabenstraße zwei weitere Erschließungsstraßen und zwar ca. 30 m südlich der Blumenstraße und auf Höhe des Nelkenweges vor. Beide Straßen waren an die zukünftige Umgehungsstraße, die sogenannte Westtangente, angeschlossen, welche die westliche Begrenzung des Geltungsbereiches darstellt.

Um ihre Funktion als Umgehungsstraße und Entlastung für die innerstädtischen Straßen erfüllen zu können, müssen die Anbindungen an die Westtangente auf vorhandene kreuzende Straßen und allenfalls sehr wichtige Erschließungsstraßen begrenzt werden.

Die geänderte Bebauungsplanzeichnung erfüllt diese Anforderung.

Da die Westtangente in ihrer Linienführung geändert wurde, wurde sie zweckmäßig in den neuen Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen.

Das Baugebiet ist insgesamt in den genehmigten Flächennutzungsplänen der Stadt Buchloe und des Stadtteiles Lindenberg als gewerbliche Baufläche enthalten.

## 2) Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das Baugebiet "West VII an der Amberger Straße" und den nördlichen Fahrbahnrand des Wirtschaftsweges Flur Nr. 2575

Im Osten durch Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2562, 2561, 2575, 2576 (Karwendelstraße), 2699, die Westgrenze der Von-Bollstatt-Straße im Bereich zwischen Karwendelstraße und Nelkenweg und durch die Ostgrenze der Von-Bollstatt-Straße zwischen Nelkenweg und der Bahnlinie Buchloe-Memmingen

Im Süden durch die Bahnlinie Buchloe-Memmingen und einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 508

Im Westen durch Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 500/8, 491, 492/2, 485 (Schwabenstraße), 478/2, 2702, 2705, 2704, 2699, 2576, 2575 sowie durch die östliche Begrenzung der Grundstücke Flur Nr. 2563, 2260, 2261, 2262 und 2263.

Der Geltungsbereich umfaßt somit die Grundstücke mit den Flur Nr. 478, 478/1, 479, 483, 483/1, 483/2, 484, 488, 489, 490, 491, 2707, 2708, 2709, 2710, 2710/1, 2711, 2711/1, 2712 und Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 478/2, 485, 486, 492/1, 492/2, 493, 500, 500/8, 2310, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2561, 2562, 2575, 2576, 2699, 2702 und 2705.

### 3) Bodenordnende Maßnahmen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zur Neuordnung der Grundstücke eine Umlegung nicht erforderlich.

### 4) Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt 19,54 ha. Das Gebiet hat ein sehr geringes Gefälle von Süd nach Nord von ca. 0,5 bis 0,7 %.

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

Der Grundwasserspiegel schwankt etwa zwischen 2,5 m und 4,5 m unter Gelände. Die Keller sind bei Gründungen in diesem Tiefenbereich entsprechend zu schützen (wasserdichte Schächte, Auftriebssicherung). Bei allen Bauvorhaben ist auf sorgfältigen Schutz des Grundwassers zu achten.

### 5) Bauliche Nutzung

Bruttofläche des Geltungsbereiches	19,54 ha
./.. Westtangente und Bundesbahngelände	2,83 ha
./.. Kreisstraße OAL 18	0,90 ha
Bruttobauland	15,81 ha

Davon entfallen auf:

- |   |          |
|---|----------|
| a) die Gewerbe- und Industriegebiete                | 14,15 ha |
| b) die Straßen und Gehwege der inneren Erschließung | 1,55 ha  |
| c) das Industriegleis                               | 0,11 ha  |

Vom Nettobauland entfallen 40,2 % auf Industriefläche und 49,8 % auf Gewerbefläche.

## 6) Erschließung

### Verkehrsanlagen

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Westtangente und die Karwendelstraße, die innere Erschließung über die Schwabenstraße, die Von-Bollstatt-Straße und die Ringstraße zwischen der Von-Bollstatt-Straße und der Karwendelstraße.

Während die Von-Bollstatt-Straße und die Schwabenstraße vorwiegend größere Grundstücksflächen erschließt, ergeben sich aus der gewählten Linienführung der Ringstraße überwiegend kleinere Grundstücksflächen, sodaß auch die Nachfrage nach solchen Grundstücksgrößen befriedigt werden kann.

Mit dem Anschluß der Ringstraße an die Karwendelstraße und gleichzeitig auch an die Von-Bollstatt-Straße wird eine Aufteilung des Verkehrsaufkommens erreicht und damit auch eine Verkehrslärminderung. Zudem bietet der beidseitige Anschluß bei der Vielzahl der hier erschlossenen Grundstücke das sichere Erreichen derselben, wenn ein Anschluß aus baulichen oder sonstigen Gründen gesperrt werden muß.

Die Ringstraße ist entsprechend ihres zu erwartenden Verkehrsaufkommens mit einer Breite von 6,50 m Fahrbahn geplant, der 3,50 m breite zusätzliche Streifen dient für den 1,5 m breiten Gehweg, die Grünbepflanzung und Parkgelegenheiten.

### Wasserversorgung

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

## Dachflächenwasser

-----

Die Oberflächenwasser aus Dachflächen sind nach Möglichkeit zu versickern.

## Abwasser

-----

Das Baugebiet kann nach dem Ausbau der Kanäle in den Erschließungsstraßen in die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Buchloe entwässert werden. Um die Kläranlage jedoch nicht zu überlasten, müssen abwasserintensive Betriebe Kläreinrichtungen nach der städtischen Entwässerungssatzung errichten.

## Energieversorgung

-----

Die Stromanschlüsse erfolgen über Erdkabel durch die LEW Augsburg. Hierzu sind Kabelverteilerschränke auf privaten Grundstücken erforderlich. Die genauen Standorte dieser Kabelverteilerschränke können erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt werden.

Falls einzelne Bauwerke die vorhandene Bebauung um mehr als 6 m überragen, muß mit Beeinträchtigungen der Ton- und Fernseh-Rundfunkversorgung durch Abschattung und/oder Reflexion gerechnet werden. Bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und -dächern kann es zusätzlich zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernseh-Rundfunkempfanges durch Reflexionen kommen, auch wenn das Bauwerk selbst keine Abschattung erzeugt.

In jedem Fall wird der Bauherr verpflichtet, nötigenfalls Maßnahmen zu treffen, die die Rundfunkversorgung sicherstellen. Diese Verpflichtung wird auch Bestandteil der Baugenehmigung.

In die Planzeichnung wurde der Verlauf der 20 kV-Kabelleitung der LEW eingetragen. Bei Beschädigung des Kabels besteht Lebensgefahr, im besonderen bei Auspflockungs-, Bagger- und Grabarbeiten. Der genaue Trassenverlauf ist jeweils beim zuständigen LEW-Betriebsbüro zu erfragen.

## Müllbeseitigung

-----

Die Müllbeseitigung wird vom Landkreis Ostallgäu durchgeführt.

7) Erschließungskosten

1. Straßen und Wege 8.300 m <sup>2</sup> x 120,-- DM/m <sup>2</sup>	DM 996.000,-- -----
2. Wasserversorgung Hauptstrang 670 m x 200,-- DM/m	DM 134.000,--
Hausanschlüsse ca. 20 Stück x 1.000,-- DM/Stück	DM 20.000,-- DM 154.000,-- -----
3. Kanalisation Hauptleitung 640 m x 600,-- DM/m	DM 384.000,--
Hausanschlüsse ca. 20 Stück x 3.500,-- DM/Stück	DM 70.000,-- DM 454.000,-- -----
4. Beleuchtung ca. 15 Leuchten x 3.000,-- DM/Stück	DM 45.000,-- -----
5. Bepflanzung öffentlich Dammbepflanzung der Westtangente 3.300 m <sup>2</sup> x 12,-- DM/m <sup>2</sup>	DM 39.600,--
Einzelbäume 190 Stück x 500,-- DM/Stück	DM 95.000,-- DM 134.600,-- -----
Gesamtsumme netto	DM 1.783.600,-
+ 14 % MwSt.	DM 249.700,- -----
<b>Gesamtsumme brutto ohne Grunderwerb</b>	<b>DM 2.033.300,-</b> =====

Die Finanzierung erfolgt im wesentlichen über satzungsmäßig festgelegte Anliegerbeiträge. Der Rest wird durch allgemeine Haushaltsmittel gedeckt.

8) Immissionsschutz

Um spätere Nutzungskonflikte auszuschließen, wurden Schallschutzanforderungen in Form von höchstzulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die Tages- und Nachtzeit festgesetzt.

Betriebe, welche sich südlich der Kreisstraße OAL 18 in deren Nahbereich ansiedeln, sollen sich nach Süden orientieren, um die Anhaltswerte für den Innengeräuschpegel gemäß DIN 2719 sicherzustellen.

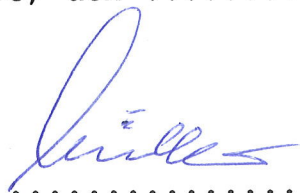
9) Grünordnung

Die Festsetzungen aus dem gültigen Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Prof. Karl Kagerer, Ismaning bei München, für das Gebiet "Buchloe West IV Gewerbegebiet", wurden auch bei der neugeplanten Ringstraße übernommen. So erhält die Ringstraße auf ihre gesamte Länge eine einseitige Alleebeplantung. Zusammen mit der zu erwartenden Einpflanzung der Baugrundstücke gewährleistet dies eine langfristige wirkungsvolle Durchgrünung des Baugebietes.

Um die Belange des Orts- und Landschaftsbildes deutlicher zu berücksichtigen, müssen die der Bahnlinie Buchloe-Memmingen zugewandten Gebäudefronten mit einer Traufhöhe höher als 10 m über OK natürlichem Gelände einen Schutz durch großkronige Laubbäume der Wuchsklasse 1 als Abschirmung erhalten.

Buchloe, den ..18.02.1993.....

i.V.



.....  
2. Bürgermeister Müller

