

Alois Strohmayer  
Architekt BDA  
Am Graben 15  
8901 Stadtbergen

... Fertigung von 7

B E B A U U N G S P L A N N R . W E S T 7

Baugebiet: An der Amberger Straße

Stadt Buchloe, Landkreis Ostallgäu

hier: B e g r ü n d u n g

Stadtbergen, den 13. Februar 1990  
Ma/Zw/90-192-B  
geändert, den 20. Februar 1990  
geändert, den 10. Juli 1990  
geändert, den 18. Juni 1991

A. Strohmayer  
Architekt BDA

  
.....

## 1. Entwicklung und Veranlassung

Der Stadtrat von Buchloe hat am 25.07.1989 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Buchloe West - zwischen den Kreisstraßen - beschlossen.

Nachdem es sich hier doch um eine Fläche von ca. 24 ha handelt, war klar, daß dieses Gebiet nur in Abschnitten verwirklicht wird.

Um hier die städtebauliche Entwicklung richtig zu beurteilen und für spätere Entwicklungen die Anschlußbereiche zu sichern, wurde eine Voruntersuchung mit Vorentwurf für das ges. Gebiet erstellt.

Aus diesem Bereich wurde nun für den ersten Abschnitt der Bereich "Nord" festgelegt.

- 1.1 Buchloe ist im Landesentwicklungsprogramm - Region Allgäu - als Unterzentrum ausgewiesen. Zugleich liegt Buchloe am Schnittpunkt zweier Entwicklungssachsen 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 sozio-ökonomischen Raum.

- 1.2 Die Stadt Buchloe hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung wurde von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 02.02.1987 Nr. 420-4621/160.4 genehmigt.

Der westliche Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan nicht abgedeckt.

Aus diesem Grunde hat der Stadtrat die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes für das ges. Gemarkungsgebiet einschl. der OT beschlossen. Mit Beschluß vom 20.02.1990 wurde bereits der Planungsauftrag vergeben.

Der Bebauungsplan ist vordringlich, da mit dem Bau der Umgehungsstraße die künftigen Anschlußstellen, Lärmschutz usw. geregelt werden muß und zugleich für ortsansässige Bauland geschaffen werden muß.

Zur Zeit besteht ein erheblicher Nachholbedarf an Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung. Im Rathaus wächst die Liste der Antragssteller. Schon jetzt übersteigt die Nachfrage die Gebietsgröße bei weitem.

Da nicht die ganze Fläche des Bebauungsplanes durch den Flächennutzungsplan abgesichert ist, wird als Rechtsgrundlage das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 17. Mai 1990 ausdrücklich zugrundegelegt.

Die Ausweisung entspricht den städtebaulichen Zielen für die künftigen Entwicklungsbereiche.

- 1.3 Die Bürger wurden bereits im Vorfeld der Planung zum ges. Entwicklungskonzept gehört, bzw. in einer Bürgerversammlung über Inhalt, Zweck und Auswirkungen informiert.

Für den Teilbereich des Bebauungsplanes wird nochmals eine Bürgerbeteiligung durchgeführt.

- 1.4 Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1 : 1000 des Architekten BDA, A. Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, dem Satzungstext, sowie dieser Begründung, wurde vom Stadtrat gebilligt und zugleich festgelegt, daß die Träger öff. Belange gemäß § 4 BauGB am Verfahren zu beteiligen sind.

## 2. S t ä d t e b a u l i c h e Z i e l v o r s t e l - l u n g e n

Die Bauentwicklung erfolgt im Rahmen der organischen Entwicklung der Stadt Buchloe.

Mit der Planung und Ausweisung von Baugebieten wird die Verbesserung der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Wohnraum gesichert.

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

- die teilweise Ortsrandlage
- die bestehende, anschließende Bebauung
- die landschaftliche Lage
- das nördlich angrenzende Gewerbegebiet
- die Umgehungsstraße

Die im Osten und zum Teil im Süden angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einzelhäusern/ Doppelhäusern II + D mit Satteldach. Die Dachneigung liegt bei ca. 30 - 35°.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt nun die Bildung des westlichen neuen Ortsrandes an der Kreisstraße.

Der städtebauliche Grundgedanke für das Gebiet war:

- im Norden an der Kreisstraße ein Übergangsbereich in Form eines Mischgebietes mit der Nutzung für Wohn- und Geschäftshäuser (ev. Sozialer Wohnungsbau)
- im Westen Abschirmung und Lärmschutz zur Umgehungsstraße, kein Straßendurchstich, um den Verkehr nicht durch das Wohngebiet zu führen (d.h. die Wiedergeltinger Straße erhält keinen Anschluß zur Umgehungsstraße)

- im Osten und z.T. im Süden Weiterführung der bestehenden Bauformen
- die Bebauung ist dem bestehenden Ortsbild und der vorhandenen Bebauung angepaßt - mit der Abweichung, daß eine steilere Dachform zulässig ist
- die Haupteerschließung erfolgt von der Kreisstraße im Norden durch eine in etwa diagonal verlaufende Sammelstraße in Nord-Süd-Richtung, die im Endzustand im Süden auf die Karwendelstraße stößt, sowie durch Verlängerung der Wiedergeltinger Straße. Von diesen Hauptachsen aus erfolgt die weitere Erschließung durch gestaltete Wohnwege.

Die Gruppierung der Gebäude entlang der Straße sichert weiterhin relativ große Grünbereiche.

### 2.1 Erschließung

Mit dem gewählten Erschließungssystem wurde ein gehobenes, in sich abgeschlossenes Wohngebiet geschaffen. Durch die variable Gestaltung der einzelnen Wohnwege wird die Eigenständigkeit der Wohnbereiche optisch gesichert.

Die mittlere Hauptachse gewährleistet eine sichere und gute Haupteerschließung, die auf direktem Wege ans überörtliche Straßennetz angeschlossen ist.

Mit den Festsetzungen, den vorgeschlagenen Gestaltungselementen, soll erreicht werden, daß die Wohnwege das Wohnumfeld ergänzen und sich z.T. als Spiel- und Begegnungsflächen anbieten.

## 3. E r s c h l i e ß u n g

Die Haupteerschließung erfolgt durch Weiterführung der Wiedergeltinger Straße nach Westen und durch eine Verbindung der Wiedergeltinger Straße mit der Kreisstraße im Norden. Dadurch ist der Anschluß an leistungsfähige, überörtliche Straßen gegeben.

Die weitere innere Erschließung erfolgt über Wohnwege.

### 3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung in ausreichendem Umfang sichergestellt ist.

### 3.3 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet kann an das bestehende Ortskanalnetz in der Wiedergeltinger- und Amberger Straße 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.

### 3.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer 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.

3.5 Die Oberpostdirektion teilte mit, daß für den Planbereich eine Versorgung mit einer BK-Anlage (Kabelfernseh-Anlage) vorgesehen ist.

## 4. B a u f l ä c h e n

4.1 Größe des Geltungsbereiches = 9.692 ha = 100,00 %

### 4.2 Wohnbauflächen

a) Mischgebiet GFZ 1,0 = 6.900 m<sup>2</sup>  
b) Mischgebiet GFZ 1,0 =  $\frac{11.600 \text{ m}^2}{18.500 \text{ m}^2} = 19,09 \%$   
c) Wohnbauflächen GFZ 0,6 = 22.600 m<sup>2</sup>  
d) Wohnbauflächen GFZ 0,8 =  $\frac{27.700 \text{ m}^2}{53.199 \text{ m}^2} = 54,89 \%$

4.3 Grünflächen/Schallschutzdamm  
Kinderspielplatz usw. 10.983 m<sup>2</sup> = 11,33 %

4.4 Verkehrsflächen 14.238 m<sup>2</sup> = 14,69 %

## 5. B e w o h n e r

(Haushaltsgröße 2,53 Personen)

### geplante Gebäude

a) Häuser I + D = 31 Häuser = 31 WE = 79 Einwohner  
Doppelhäuser I + D = 6 Häuser = 6 WE = 15 Einwohner

b) Häuser II + D = 14 Häuser = 30 WE = 76 Einwohner  
Doppelhäuser II + D = 38 Häuser = 40 WE = 101 Einwohner

c) Reihenhäuser II + D = 20 Häuser = 20 WE = 51 Einwohner

d) Hausgruppen i. M. III + D = 90 WE = 227 Einwohner  
Hausgruppen II + D = 25 WE = 64 Einwohner

e) Geschäfte im EG = ca. 2.600 m<sup>2</sup>

-----  
= 242 WE = 613 Einwohner  
=====

6. Wohnungen bzw. Einwohner je Hektar

6.1 Bruttowohngebiet  
96.920 m<sup>2</sup>

Dichte  
242 WE/9,69 ha = 24,97 WE/ha = 63,17 EW/ha

6.2 Nettogebiet  
71.699 m<sup>2</sup>

Dichte  
242 WE/7,17 ha = 33,75 WE/ha = 85,39 EW/ha

7. Erschließung

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

a)	Grunderwerb für öffentliche Flächen entfällt - Umlegung		. / .
b)	ca. 53 lfdm. Straße mit 6,5 m a'DM 630,--	= DM	33.390,00
c)	ca. 315 lfdm. Straße mit 5,5 m a'DM 580,00	= DM	182.700,00
d)	ca. 950 lfdm. Straße mit 5,0 m a'DM 535,00	= DM	508.250,00
e)	ca. 250 lfdm. Straße mit 4,0 m a'DM 430,00	= DM	107.500,00
f)	ca. 460 lfdm. Parkspur mit 2,5 m a'DM 200,00	= DM	92.000,00
g)	ca. 100 lfdm. Verkehrsgrün mit 2,5 m a'DM 70,00	= DM	7.000,00
h)	ca. 435 lfdm. Rad-Fußweg mit 2,5 m a'DM 200,00	= DM	85.000,00
i)	ca. 150 lfdm. Fußweg mit 2,5 m a'DM 200,00	= DM	30.000,00
j)	ca. 100 lfdm. Fußweg mit 2,0 m a'DM 170,00	= DM	17.000,00
k)	ca. 1.550 lfdm. Fußweg mit 1,5 m a'DM 150,00	= DM	232.500,00
l)	ca. 1.520 m <sup>2</sup> Wendefläche a'DM 105,00	= DM	159.600,00
	Übertrag		DM 1.454.940,00

	Übertrag	DM 1.454.940,00
m)	ca. 35 Brennstellen a'DM 4.000,00	= DM 140.000,00
n)	ca. 1.420 lfdm. Wasserleitung a'DM 490,00	= DM 695.800,00
o)	ca. 1.200 m <sup>2</sup> gestaltete Grünfläche a'DM 80,00	= DM 96.000,00
		<u>DM 2.386.740,00</u>
p)	ca. 1.470 lfdm. Kanal a'DM 635,00	= <u>DM 933.450,00</u>
q)	ca. 460 lfdm. Lärmschutzdamm ohne Kostenangabe, da hier ganz ent- scheidend ist, ob die Umgehungsstraße gleich gebaut wird und somit Material zur Verfügung steht.	

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

7.3 Vorgesehene Finanzierung der Maßnahme:

Die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Haushalt der Jahre 1990/91/92 einschl. der Anliegerkosten.

## 8. B e l a n g e d e s N a t u r s c h u t z e s , G r ü n o r d n u n g u n d G e s t a l t u n g

Das Baugebiet liegt am Westrand von Buchloe im Anschluß an die bestehende Bebauung bis zum westlichen Gewannenweg. Das Gebiet wird derzeit intensiv, landwirtschaftlich genutzt.

Kennzeichnend ist die gänzlich ausgeräumte Feldflur - also keinerlei Gehölze.

Nachdem die im Osten, besonders im Nordosten liegenden Baugebiete relativ "neu" sind, fehlt noch eine wirksame Eingrünung.

Um dieser Situation gerecht zu werden, bedarf es einer örtlich angemessenen Einfügung insbesondere der Gebäude und Verkehrserschließung. Es ist besonderer Wert auf Großgrün zu legen. Der erforderliche Damm im Westen aus Gründen des Lärmschutzes wird zusammen mit der lückenlosen Bepflanzung die Einbindung des Neubaugebietes in die Landschaft gewährleisten und der Fernsicht entziehen.

## 9. I m m i s s i o n s s c h u t z

9.1 Das Baugebiet wird vorrangig von Verkehrslärm beeinträchtigt. Im Norden die Kreisstraße mit dem angrenzenden Gewerbegebiet und im Westen von der Umgehungsstraße.

Um den Verkehrslärm abzuschirmen, wurden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- a) Lückenloser Lärmschutzdamm mit Bepflanzung im Westen und teilweise im Norden in einer Höhe von 3,50 m.

Sollten sich in der Straßenplanung andere Werte ergeben, wird der erforderliche Lärmschutz durch eventuelle, zusätzliche Maßnahmen sichergestellt.

- b) Für die Bebauung entlang der Kreisstraße wurde festgesetzt, daß baulicher Schallschutz zu treffen ist, in Verbindung mit der Orientierung der schützenswerten Wohn-Ruheräume zur schallgeschützten Seite.
- c) Nach einer Straßenverkehrszählung aus dem Jahre 1985 "Verkehrsmengen in den Ortsdurchfahrten", herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, ergibt sich für die Kreisstraße OAL 19 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (dtV) von 1.916 Kraftfahrzeugen bei einem Güterverkehrsanteil von 13 %. Nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" vom Mai 1987, Teil 1, ergibt sich bei dieser Verkehrsstärke ein Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche an der Baugrenze des Mischgebietes von

tagsüber 59 dB(A)  
nachts 51 dB(A).

Bei dieser Berechnung ist eine durchschnittliche Geschwindigkeit von 50 km/h sowie ein Verkehrszuwachs von 18 % zugrundegelegt. Reflektionen von Gebäuden im gegenüberliegenden Gewerbegebiet sind ebenfalls nicht berücksichtigt.

Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 gelten folgende schalltechnischen Orientierungswerte:

Mischgebiete: 60 dB(A), nachts 45/50 dB(A),  
Allgemeine Wohngebiete: tagsüber 55 dB(A),  
nachts 40/45 dB(A).

Der höhere Richtwert nachts gilt für Verkehrslärm, der niedrigere für Gewerbelärm.

Ein Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten zeigt, daß tagsüber der Orientierungswert für ein Mischgebiet eingehalten werden kann, nachts dagegen der Orientierungswert um 1 dB(A) überschritten wird.

- e) Wie bereits oben dargestellt, befinden sich nördlich und nordöstlich der Amberger Straße umfangreiche Gewerbe- und Industriegebiete. Im Bebauungsplan für diese Bauflächen sind Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die sich aber hauptsächlich auf die Mischgebiete innerhalb dieses Bebauungsplanes beziehen. Für den Schutz der nunmehr geplanten Misch- und Wohnbaugebiete im nord-westlichen Bereich sind diese Lärmschutzfestsetzungen nicht ausgelegt.



Um spätere Gewerbeansiedlungen nicht zu erschweren und um einen ausreichenden Schutz für die Wohnungen im Mischgebiet zu gewährleisten, sollte in der Satzung zum Bebauungsplan festgelegt werden, daß die Wohnungen im Mischgebiet, wo eine dreigeschoßige Bebauung zugelassen ist, zur Amberger Straße hin keine Fenster zu Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnküchen) aufweisen. Reine Kochküchen und Sanitärräume sind zur Straße hin zulässig.

Im nordöstlichen Mischgebiet, in dem eine zweigeschoßige Bauweise zulässig ist, sollten keine Ruheräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur Straße hin orientiert werden. Es darf an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, daß Lärmschutzfenster kein geeignetes Instrument für den Lärmschutz in der Bauleitplanung darstellen. Der Einbau von Lärmschutzfenstern sollte ausschließlich Sanierungsfällen vorbehalten bleiben.

- 9.2 Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten und Süden Emissionen auftreten können (Geruchs- und Lärmbelastigungen), die im Wohngebiet zu zeitweiser Belästigung führen. Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch tägliches Futterholen. Grundsätzlich handelt es sich aber um ortsübliche, dörfliche Belange.

## 10. G e m e i n s c h a f t s e i n r i c h t u n g e n

- 10.1 Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung, bzw. östlich der Bahn, Geschäfte. Zusätzlich wird die Versorgung im Wohngebiet einschließlich der Altbebauung durch neue Geschäfte - entlang der Amberger Straße - versorgt.

- 10.2 Die Infrastruktureinrichtungen wie Grund- und Hauptschule, Kindergärten, Ärzte usw. sind ebenfalls in der Stadt vorhanden.

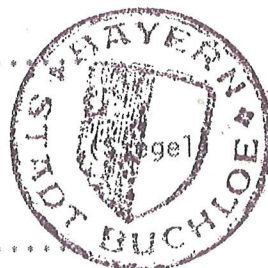
- 10.3 Im Baugebiet wurden zentrale öffentliche Grünflächen - Kinderspielplätze - ausgewiesen (im Osten und Nordwesten).

## 11. V e r w i r k l i c h u n g d e r P l a n u n g

- 11.1 Um das städtebauliche Konzept zu verwirklichen, ist ein Umlegungsverfahren erforderlich.

- 11.2 Für die Verwirklichung wird mit einem Zeitraum von 6-8 Jahren gerechnet.

Buchloe, den 13.03.1992.....



.....  
1. Bürgermeister Greif