

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan für das Gebiet

"Nordwest I" der Stadt

BUCHLOE

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

Augsburg, den 28.02.1974  
in der Fassung v.12.12.79

## 1. Maßnahmen der Verwaltung

### 1.1 Veranlassung

Der Bedarf an Bauflächen für Industriebetriebe und Gewerbebetriebe, die Ausweitung solcher, die geordnete Entwicklung der Mischgebiete nördlich der Amberger Straße und im Südwesten sowie die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen machte es notwendig, für das Gebiet "Nordwest I" einen Bebauungsplan aufzustellen.

### 1.2 Beschluß des Stadtrates

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

## 2. Planerische Erläuterung

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen enthalten. Es grenzt im Westen und Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten an die Bahnlinie Buchloe-Augsburg und im Süden an bestehende gewerbliche Bauflächen bzw. Wohnbauflächen an.

Der südwestliche Teil (Wiedergeltinger Straße - Amberger Straße) ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der südöstlichste Teil der gemischten Baufläche an der Bundesbahn wurde anstatt gemischter Baufläche Gewerbegebiet ausgewiesen.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wurden diese Änderungen vorgenommen, da die Planungsrichtpegel aneinandergrenzender Baugebiete sich möglichst um nicht mehr als 5 dB(A) unterscheiden sollen und die unmittelbare Nähe der Amberger Straße und der Bundesbahn.

## 2.2 Verkehrerschließung

Die Hapterschließung der Industriegebiete ist über die nördliche Hapterschließungsstraße (Nordtangente) vorgesehen. Die geplante Nordtangente ist im für die Stadt Buchloe erstellten Verkehrsgutachten enthalten und soll dieses Baugebiet als Entlastung der Amberger Straße mit dem Stadtkern verbinden.

Die Erschließung der Gewerbegebiete und der Mischgebiete erfolgt zum größten Teil in südlicher Richtung über die Amberger Straße mit Einmündung im Osten in die Mindelheimer Straße (MOD 18).

Die mittlere Erschließung ist über die Straße "A" möglich. Sie durchläuft das Baugebiet in Ostwestrichtung und wird am Westrand an die Amberger Straße (MOD 19) angeschlossen. Nach Süden ist von dort eine Weiterführung vorgesehen zur Berliner Straße, welche ca. 800 m südlicher in die Kreisstraße MOD 18 mündet.

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

Die gleismäßige Erschließung der Gewerbe- und Industriegebiete erfolgt über zwei mögliche Stammgleistrassen, die etwa in der Höhe der Bahn-km 39.080 und km 39.325 der Strecke Augsburg-Buchloe an das Ausziehgleis angeschlossen werden.

## 2.3 Grünordnung

Die Industriegebiete sind nach außen hin durch eine 10 m breite flächenhafte Anpflanzung einzugrünen bzw. abzuschirmen. Entlang der Nordtangente und entlang der inneren Hauptsammelstraßen sind zwischen Gehweg und Fahrbahn Grünstreifen vorgesehen. Zusammen mit der zu erwartenden Bepflanzung der Gärten der übrigen Baugebiete kann das Gebiet als ausreichend durchgrünt angesehen werden.



## 2.4 Schallschutz

Im Osten des Baugebietes verläuft in Nordsüdrichtung die Bahnlinie Augsburg-Buchloe. Nach Auskunft der Bundesbahn wird diese Strecke am Tage durchschnittlich von etwa 3 Zügen in der Stunde durchfahren. Das ergibt einen äquivalenten Dauerschallpegel von etwa 65 dB(A), das entspricht dem Planungsrichtpegel für Gewerbegebiete am Tage. Nachdem in der Nacht nahezu keine Züge verkehren, kann dies unberücksichtigt bleiben.

Das Mischgebiet beginnt in etwa 80 m Entfernung von der Bahnlinie. Der äquivalente Dauerschallpegel wird sich dadurch auf den Planungsrichtpegel von 60 dB(A) für Mischgebiete verringern.

Bei neuen Gebäuden entlang der Amberger Straße wird vorgeschlagen Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit einzubauen, wenn Aufenthaltsräume zur Straße hin vorgesehen werden.

In sämtlichen Industriegebieten, außer östlich der Straße "B", sind nur solche Betriebe zulässig, deren äquivalenter Dauerschallpegel die in der Planzeichnung eingetragenen Planungsrichtpegelwerte nicht überschreiten. Um einen weiteren Immissionsschutz zu erreichen ist westlich der Saubsdorfer Straße und nördlich der Mischgebiete ein Pflanzstreifen von 10 m Breite vorgesehen.

## 2.5 Bebauung im Gebiet

Die Bebauung in den geplanten Mischgebieten entspricht im wesentlichen der bereits bestehenden und angrenzenden Baugebieten.

## 3. Angaben über Bauflächen

### 3.1 Gebietsgrößen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfaßt 38,10 ha

Davon entfallen auf:

a) die Mischgebiete	7,83 ha
b) die Gewerbegebiete	6,97 ha
c) die Industriegebiete	16,46 ha
d) die öffentl. Parkflächen	0,40 ha
e) die Straßen u. Gehwege	<u>6,44 ha</u>
	38,10 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.

##### 4.2 Wasserversorgung

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

##### 4.3 Abwasser

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

##### 4.4 Stromversorgung

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

##### 4.5 Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein von der Stadt beauftragtes Privatunternehmen.

#### 5. Erschließungskosten

##### 5.1 Grunderwerbskosten

Für die zur Erschließung erforderlichen Straßen, Gehwege und Parkplätze müssen insgesamt ca. 42 300 m<sup>2</sup> Grund erworben werden.

Der Preis beträgt 25,--DM/m<sup>2</sup> = 1.057.500,-- DM  
=====

5.2 Straßen, Gehwege und Parkplatz

Profilbreite

1,5 m und 2,0 m Gehweg

Länge: 400 lfdm.

Kosten p.lfdm. ca. 60,--DM

Insgesamt: 400 x 60,-- = 24.000,-- DM

Profilbreite

3,0 m und 4,0 m Weg

Länge: 300 lfdm.

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

Insgesamt: 300 x 120,-- = 36.000,-- DM

Profilbreite

7,5 m Straße

Länge: 100 lfdm.

Kosten p.lfdm. ca. 600,--DM

Insgesamt: 100 x 600,-- = 60.000,-- DM

Profilbreite

8,0 m und 8,5 m Straße

Länge: 420 lfdm.

Kosten p.lfdm. ca. 650,--DM

Insgesamt: 420 x 650,-- = 273.000,-- DM

Profilbreite

9,5 m Straße

Länge: 140 lfdm.

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

Insgesamt: 140 x 760,-- = 106.400,-- DM

Profilbreite

10,5; 11,5 und 12,0 Straße

Länge: 1220 lfdm.

Kosten p.lfdm. ca. 840,--DM

Insgesamt: 1220 x 840,- = 1.024.800,-- DM

Profilbreite

13,5 m Straße

Länge: 1460 lfdm.

Kosten p.lfdm. ca. 860,--DM

Insgesamt: 1460 x 860,-- = 1.255.600,-- DM

Straßenverbreiterungen,  
Wendeplatten, Parkplatz

6500 m<sup>2</sup>, Kosten p.m<sup>2</sup> ca. 60,--DM

Insgesamt: 6500 x 60,-- = 390.000,-- DM

3.169.800,-- DM

=====



AL

5.3 Wasserversorgung

Länge ca. 3000 m

Kosten p.lfdm. ca. 60,--DM

Insgesamt: 3000 x 60,00 =

180.000,-- DM

=====

5.4 Abwasser

Länge ca. 3200 m

Kosten p.lfdm. ca. 300,--DM

Insgesamt: 3200 x 300,00 =

960.000,-- DM

=====

5.5 Straßenbeleuchtung

Pauschal

170.000,-- DM

=====

5.6 INSGESAMT:

5.1 Grunderwerbskosten

1.057.500,-- DM

5.2 Straßen, Gehwege u. Parkplatz

3.169.800,-- DM

5.3 Wasserversorgung

180.000,-- DM

5.4 Abwasser

960.000,-- DM

5.5 Straßenbeleuchtung

170.000,-- DM

5.537.300,-- DM

=====



Büro für Stadtplanung

Dipl. Ing. M. J. Meinel

89 Augsburg-Hochzoll

Werdenfelser Straße 27 d

Telefon 62008

*Meinel*