

Begründung  
zum  
Bebauungsplan für das Gebiet  
"Nordwest I" 1. Änderung und Erweiterung  
der Stadt Buchloe

Ausgearbeitet im  
Büro für Stadtplanung  
Dipl.Ing.M.J. Meinel  
Werdenfelser Str. 27d  
8900 Ausburg-Hochzoll

Augsburg, den 2.08.1982  
in der Fassung vom 29.12.1982  
in der Fassung vom 02.08.1984  
in der Fassung vom 19.03.1985

## 1. MASSNAHMEN DER VERWALTUNG

### 1.1. Veranlassung

Die Ausweisung eines Grundstückes zur Errichtung eines Schlachthofbetriebes mit Gleisanschluß für die Fa. Moksel, Buchloe, und die Anbindung der Erschließungsstraße an die Amberger Straße OAL 19 veranlaßte die Erweiterung nach Norden und Westen.

Die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes der Fa. Kaes, Kaufbeuren, machte die Ausweisung eines Sondergebietes mit einer Neuregelung der Zufahrt im Südosten erforderlich.

Die Fa. Karwendelwerke, Buchloe, möchte ihre Grundstücke, zwischen Saubsdorfer Straße und Suppbrunnenweg, als zusammenhängende Industriefläche mit Gleisanschluß für eine Betriebserweiterung erhalten.

### 1.2 Beschluß des Stadtrates

Der Stadtrat von Buchloe hat am 15.12.1981 beschlossen, den mit Genehmigungsbescheid Nr. V 610-7/2 vom 11.06.80 rechtsgültigen Bebauungsplan NW I entsprechend der Veranlassung zu ändern und zu erweitern.

## 2. PLANERISCHE ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, 1. Änderung

Die Bebauungsplanänderung und Erweiterung ist nicht vollständig aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Es wird deshalb gleichzeitig der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BBauG geändert.

Teilflächen aus den Flurnummern 2430 und 2430/1 werden bis zur Ringstraße BA II in ein Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO geändert. Der Bebauungsplan NW I wird im Norden östlich der Saubsdorfer Straße, um die Restflächen der Flurnummern 2002, 2006, 2004, 2005 und eine weitere Teilfläche der Flurnummer 2003 erweitert, die dem Industriegebiet angeschlossen werden.

Im Westen und Nordwesten wird der Bebauungsplan NW I um die Flurnummern 2304, 2305, 2273 und Restflächen aus den

Flurnummern 2306, 2307 und 2351 und Teilflächen aus den Flurnummern 2303 und 2274 erweitert, die als Gewerbegebiete im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt werden.

Die nördlich des geplanten Industriestammgleises liegende Flurnummer 2432 und eine Teilfläche aus 2433 wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Öffentliche Parkflächen sind zwischen dem Industriestammgleis und der Ringstraße BA II situiert, und zwar aus Teilflächen der Flurnummern 2439, 2434 und 2433. Die südliche Teilfläche aus Flur-Nr. 2001 ist im geänderten Bebauungsplan nicht mehr enthalten.

## 2.2 Verkehrerschließung

Die im Bebauungsplan Nordwest I vom 25.06.1980 eingeplante Nordtangente wird in der 1. Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes als "südliche Anbindung BA I" in westlicher Richtung bis zur Kreisstraße OAL 19 (Amberger Straße) verlängert. Diese Strecke ist der erste Abschnitt eines Straßenzuges, der zukünftig die OAL 19 im Westen mit der Staatsstraße 2035 im Osten verbinden soll. Der Lastverkehr von und zu den in diesem Bereich angesiedelten Betrieben wird über diese Anbindung erfolgen. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im und um den Bereich des Bebauungsplanes Nordwest I zeigt den gesamten Verlauf dieser Anbindungsstraße von der OAL 19 bis zur St 2035.

Die gemischten Bauflächen werden von den gewerblichen Flächen getrennt und erhalten Stichstraßen mit Anbindung an die Amberger Straße. Das Sondergebiet ist an den Knotenpunkt Amberger Straße (OAL 19) - Karwendelstraße (OAL 18) angebunden.

Aus dem genehmigten Bebauungsplan NW I entfallen folgende Straßenverkehrsflächen:

Straße A von Flur-Nr. 2403 bis 2431

Straße B auf Flur-Nr. 2416

Straße C mit Wendeplatte östlich der Staubsdorfer Straße

Straße A auf Flur-Nr. 2306.

Verlängerung der Berliner Straße bis Anschluß an Amberger Straße.

Nordtangente von Flur-Nr. 2002 bis Flur-Nr. 2006.

Als Straßenverkehrsflächen werden neu festgesetzt:

Ringstraße BA II zwischen Sondergebiet und Industriestammgleis. Südliche Anbindung BA I von Flur-Nr. 2303 bis zur Anbindung an die Amberger Straße über Flur-Nr. 2274.

Verlängerung der Saubsdorfer Straße (Nord-Süd-Trasse BA I) über Flur-Nr. 2008 bis zum Anschluß an Flur-Nr. 2137 (öffentlicher Feldweg).

Der Wirtschaftsweg Teilfläche aus Flur-Nr. 2002 und Flur-Nr. 2429 wird von der Bahnüberführung, Bahn-km 38.962 bis zum Anschluß an die Ringstraße als Rad- und Gehweg festgesetzt.

Der Suppbrunnenweg wird westlich der Flur-Nr. 2404 auf etwa 120 m Länge als Rad- und Gehweg festgesetzt. Der öffentliche Feldweg, Flur-Nr. 2429 westlich der Bahnlinie Buchloe - Augsburg, wird vom Knotenpunkt OAL 18/19 bis zur Ringstraße BA II als Rad- und Gehweg festgesetzt.

Der Knotenpunkt Amberger Straße (OAL 19), Karwendelstraße, (OAL 18) wird mit dem Anschluß des Sondergebietes und dem Anschluß der Bahnüberführung Mindelheimer Straße als Straßenkreuzung K 1 nach RAST-K festgesetzt.

Der Industriestammgleisanschluß erfolgt nach Abstimmung mit der Deutschen Bundesbahn bei Bahn-km 39.325 an das Auszugsgleis der Bahnlinie Augsburg-Buchloe.

### 2.3 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan weist im Zentrum des Planungsgebietes ein GI in unmittelbarem Anschluß an ein MI aus. In Industriegebieten kann ohne genaue Kenntnis der zuziehenden Betriebe von einer Schallemission (Schalleistungspegel pro  $m^2$ ) von 65 dB(A) tags und nachts ausgegangen werden. Gemäß der DIN 18005 gelten in Mischgebieten Richtpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Ohne Schallschutzmaßnahmen wäre das Mischgebiet zwischen der Saubsdorfer Straße und dem Suppbrunnenweg planerisch überlastet.

Diese planerische Überlastung kann u.a. durch eine Gliederung des Baugebietes in Bereiche, in denen bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden (lärmarme Zonen), erfolgen.

Die andere Möglichkeit ist - um den anzusiedelnden Betrieben größtmögliche Freiheit zu lassen - an den Grenzen zu schutzbedürftigen Nutzungen, bestimmte Immissionspegel festzulegen. Von dieser Möglichkeit wurde hier Gebrauch gemacht.

In dem von schutzwürdiger Bebauung weiter entfernten Industriegebiet im Nordosten werden die Emissionen in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln soweit beschränkt, daß insgesamt unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller gewerblichen Flächen planerisch keine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte zu besorgen ist.

Das Wohnhaus nordöstlich des Planungsgebietes an der Bahnlinie Buchloe - Augsburg kann vom Gewerbelärm praktisch nur durch passive Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern) geschützt werden.

#### 2.4 Bepflanzung

Zur inneren Gliederung aller Bereiche mit der Bezeichnung GE, GI und SO sind pro 1000 qm 2 Bäume 1 Wuchsklasse mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm oder 4 Bäume 2. Wuchsklasse mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen. Den Bäumen ist auf Dauer ein ausreichend großer, biologisch aktiver Boden- und Wurzelraum (Bäume 1. Wuchsklasse ca. 5 ccm, Bäume 2. Wuchsklasse ca. 3 ccm) zu erhalten.

Bei allen Bepflanzungsmaßnahmen sind nur heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die flächenhafte Anpflanzung kann bei Gleisanschlüssen und Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

3. GROESSENANGABEN

Mischgebietsflächen	10,0400 ha
Gewerbegebietsflächen	11,1300 ha
Industriegebietsflächen	20,8000 ha
Sondergebietsflächen	2,4100 ha
Straßen und Wege	6,0000 ha
öffentliche Parkflächen	0,4200 ha
öffentliche Grünflächen	<u>0,4000 ha</u>
Gesamtfläche des Baugebiets "NW I"	51,2000 ha

4. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

4.1 Grunderwerbskosten

Für die zur Erschließung erforderlichen Straßen, Gehwege und Parkplätze müssen insgesamt 43.000 m<sup>2</sup> Grund erworben werden.

Der Preis beträgt DM 25,--/m<sup>2</sup> = DM 1'075.000,--

4.2 Straßen, Wege und Parkplätze

Wege, Profilbreite 2,0 m

Länge 210 m

Kosten pro lfm. ca. 60,--

insgesamt 210 x 60,-- = DM 12.600,--

Wege, Profilbreite 3,0m

Länge 180 m

Kosten pro lfm. ca. 90,--

insgesamt 180 x 90,-- = DM 16.200,--

Wege, Profilbreite 4,0 m

Länge 440 m

Kosten pro lfm. ca. 120,--

insgesamt 440 x 120,-- = DM 52.800,--

Wege, Profilbreite 5,0 m Länge 560 m Kosten pro lfm. ca. 150,-- insgesamt 560 x 150,--	=	DM	84.000,--
Straßen, Profilbreite 5,5 m Länge 95 m Kosten pro lfm. ca. 450,-- insgesamt 95 x 450,--	=	DM	42.750,--
Straßen, Profilbreite 7,5 m Länge 105 m Kosten pro lfm. ca. 600,-- insgesamt 105 x 600,--	=	DM	63.000,--
Straßen, Profilbreite 8,0 m Länge 260 m Kosten pro lfm. ca. 650,-- insgesamt 260 x 650,--	=	DM	169.000,--
Straßen, Profilbreite 8,5 m Länge 120 m Kosten pro lfm. ca. 700,-- insgesamt 120 x 700,--	=	DM	84.000,--
Straßen, Profilbreite 9,5 m Länge 30 m Kosten pro lfm. ca. 750,-- insgesamt 30 x 750,--	=	DM	22.500,--
Straßen, Profilbreite 11,5 m Länge 170 m Kosten pro lfm. ca. 850,-- insgesamt 170 x 850,--	=	DM	144.500,--

Straßen, Profilbreite 13,5 m

Länge 2.170 m

Kosten pro lfm. 1.000,--

insgesamt 2.170 x 1.000,-- = DM 2'170.000,--

Straßenverbreiterungen

4.500 m<sup>2</sup>

Kosten pro m<sup>2</sup> ca. 80,--

insgesamt 4.500 x 80,-- = DM 360.000,--

Wendeplatte

950 m

Kosten pro m<sup>2</sup> ca. 60,--

insgesamt 950 x 60,-- = DM 57.000,--

Parkplätze

4.000 m<sup>2</sup>

Kosten pro m<sup>2</sup> ca. 60,--

insgesamt 4.000 x 60,-- = DM 240.000,--

= DM 3'518.350,--

#### 4.3 Wasserversorgung

Leitungslänge ca. 3.000 m

Kosten je m ca. DM 60,--

insgesamt 3.000,-- x 60,-- = DM 180.000,--

#### 4.4 Abwasser

Kanallänge ca. 3.200 m

Kosten je m ca. DM 300,--

insgesamt 3.200 x 300,-- = DM 960.000,--

#### 4.5 Straßenbeleuchtung

Pauschal

= DM 170.000,--

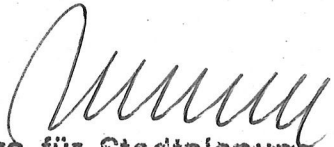


#### 4.6 Gesamtkosten

4.1 Grunderwerb	=	DM	1'075.000,--
4.2 Straßen und Wege	=	DM	3'518.350,--
4.3 Wasserversorgung	=	DM	180.000,--
4.4 Abwasser	=	DM	960.000,--
4.5 Straßenbeleuchtung	=	DM	170.000,--
			<hr/>
	=	DM	5'903.350,--
			<hr/>

5. Die Begründung des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Nordwest I" in der Fassung vom 12.12.1979 bleibt im übrigen unverändert.
6. Da für den genehmigten Bebauungsplan die bis zum 31.Okt.1981 geltenden Planzeichen verwendet wurden, wird für diese Bebauungsplanänderung entsprechend der Übergangsregelung (§ 3 der Planzeichenverordnung 1981) verfahren.



  
Büro für Stadtplanung  
Dipl. Ing. M. J. Meinel  
89 Augsburg-Hochzeit  
Werdenfeller Straße 27d  
Telefon 62003