

Begründung  
zum  
Bebauungsplan

"Ortsbereich IV  
Parkplatz an der Karwendelstraße"

Stadt Buchloe  
im Landkreis Ostallgäu



Augsburg, den 24.04.1986, 03.02.1987  
In der Fassung vom 06.02.1990

---

Büro für Stadtplanung    Maximilian und Claudia    M e i n e l  
Werdenfelser Str. 27/d    8900 Augsburg 1 \* Telefon 0821/62008

---

## 1. Hinweise zum Verfahren

### 1.1 Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die vom Geltungsbereich umschlossene Fläche hat eine Größe und Lage welche der Stadt den Platz für den ruhenden Verkehr als geeignet erscheinen ließ. Die Gründe waren im Einzelnen:

- Gute Nähe zum westlichen Stadtzentrum um den Bahnhof.
- Gute Lage für Bahnpendler.
- Mit Immissionen aus Bahnverkehr und Verkehr auf der Kreisstraße stark vorbelastete Fläche.
- Teilfläche bereits im Besitz der Stadt.
- Nutzung als Parkplatz für die Karwendelwerke im Anschluß an das vorgesehene Grundstück.

Diese Gründe veranlaßten den Stadtrat in seiner Sitzung am 16.06.1980 den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zu fassen. Im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens sollte überprüft werden, ob die vermutete günstige Lage des Platzes für den beabsichtigten Zweck geeignet ist. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung "Ortsbereich IV".

### 1.2 Veranlassung zur Weiterführung nach Ungültigkeitserklärung durch das Verwaltungsgericht:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Buchloe für das Gebiet "Ortsbereich IV" wurde durch Urteil des Verwaltungsgerichtes Augsburg vom 08.05.1985 inzident für nichtig erklärt. Insofern gilt die Feststellung der Nichtigkeit nur für den auslösenden Einzelfall (Bauantrag Ertl). Im übrigen bleibt der Bebauungsplan bestehen bis zur Rechtswirksamkeit der Genehmigung für den Bebauungsplan "Ortsbereich IV - Parkplatz an der Karwendelstraße".

### 1.3 Veranlassung zur Neuaufstellung

Der Empfehlung des Verwaltungsgerichtes Augsburg folgend, hat die Stadt Buchloe eine detaillierte Untersuchung für den Parkplatzbedarf im Einzugsbereich des Parkplatzes an der Karwendelstraße durchführen lassen.

## 2. Planerische Erläuterung

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Buchloe hat zwischenzeitlich das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Plan wurde der neuen beabsichtigten Nutzung als Park- + Rideplatz entsprechend von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 30.04.1984 genehmigt. Insofern wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen eines wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die Flur-Nr. 2507, bisher gemischte Bauflächen, die Flur-Nr. 2520/2, 2521/2 und 2529/2, bisher öffentliche Parkfläche, wurden in ein Sonstiges Sondergebiet geändert. Die Flur-Nr. 2506/3 und 2506/4 waren bereits als öffentliche Parkfläche ausgewiesen.

### 2.2 Sonderuntersuchungen

#### Parkplatzbedarf

Am 27.09.1985 wurde der Stadt das Ergebnis eines Gutachtens über die Entwicklung des Bedarfs an Stellplätzen vorgelegt.

Aus den mit Fragebogen ermittelten und berechneten Grundlagen ergab sich nachfolgender Stellplatzbedarf.

#### Stellplatzbedarf

Straßen	Bestand	Bedarf	Fehlbestand
Am Altensberg	9	29	- 20
Am Ladehof	10	9	+ 1
Angerstraße	77	96	- 19
An der Halde	2	5	- 3
Bahnhofstraße	276	419	- 143
Bahnmeisterei	56	52	+ 4
Karwendelstraße	157	151	+ 6

Straßen	Bestand	Bedarf	Fehlbestand
Langwiesenweg	17	18	- 1
Türkheimerstraße	6	7	- 1
von Bollstattstraße	149	186	- 37
Weichter Straße	27	26	+ 1
Welfenstraße	22	12	+ 10
Zeppelinstraße	4	4	--
	812	1014	- 202
Hochrechnung			
von 80% auf 100%	1015	1268	- 253

Aus den Ermittlungen der Deutschen Bundesbahn ergaben sich nachfolgende Werte für das Jahr 1984:

Verkaufte Fahrkarten:

Wochenkarten	Monatskarten
2339	2474
davon	davon
1/50	1/12
47 +	206 = 253

(Täglich Reisende im Wochendurchschnitt, die ihre Fahrkarten am Schalter Buchloe gekauft haben).

Damit ergibt sich insgesamt folgende Situation:

	253 Täglich Reisende
Dazu kommen	<u>195</u> Fahrschüler und Studenten
Das sind zusammen	448 Pendler

die nachweisbar in Buchloe zusteigen.

Insgesamt wurde im Gutachten ein gegenwärtiger Fehlbedarf von ca. 300 Parkplätzen errechnet, der bis etwa 400 Parkstände ansteigen wird setzt man die Shellprognose für den PKW-Bestand des Jahres 2000 voraus.

#### Parkplatzstandort

Um zu einer mit der Bundesbahn einvernehmlichen Lösung über den Standort des Parkplatzes zu kommen wurden drei weitere Standorte in Betracht gezogen. Die Deutsche Bundesbahn gab hierzu folgende Stellungnahme ab.

- Günstigste Lösung Karwendelstraße, jedoch Fußgängersteg über den Bahnhofsbereich anstelle Fuß- und Radwegunterführung.
- Standort Löwengrube wird für bahneigene Zwecke benötigt.
- Standort Ladehof scheidet aus verkehrlichen und ladetechnischen Gründen aus.
- Standort Sudetenstraße zu weit entfernt und ungünstiger Verkehrsanschluß.

#### Verbindung Bahnhof - Parkplatz

Da die Lage des Parkplatzes nur dann sinnvoll ist, wenn zwischen dem Parkplatz und dem Bahnhofplatz bzw. den Bahnsteigen eine direkte Verbindung besteht, wurde diese Frage mit der Bundesbahn vorbesprochen. Zu den Fragen der Stadt hat die Bundesbahn im Einzelnen ausgeführt:

"Mit der Einbeziehung des Bahngeländes in den Bebauungsplan "Ortsbereich IV - Parkplatz an der Karwendelstraße", soweit sie eine Unter- bzw. Überführung für Fußgänger betrifft, besteht grundsätzlich Einverständnis.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, daß hinsichtlich der genauen Lage, besonders im Hinblick auf die Ausbildung der Aufgänge im Bereich des Empfangsgebäudes, noch eine eingehende Abstimmung mit unseren Fachdiensten notwendig ist.

Über Art, Umfang und Durchführung der Maßnahme sowie Übernahme der Kosten muß eine Vereinbarung nach § 11 Abs. 1 Eisenbahnkreuzungsgesetz abgeschlossen werden."

### 2.3 Erläuterung zur Alternative 6

Am 19.03.1986 wurde im Zuge eines Bürgeranhörungstermins im Sitzungssaal des Rathauses Buchloe der Bebauungsplanentwurf "Ortsbereich IV" Alternative 1-5 gemäß § 2a Abs. 2 BBauG den Bürgern vorgestellt. Aus den Ergebnissen der Bürgeranhörung und der Vorstellung der Alternativen 1-5 im Stadtrat, wurde die Alternative 6 entwickelt.

Der Stadtrat billigt am 03.06.1986 einstimmig den ihm vorliegenden Planentwurf zum Bebauungsplan Buchloe Ortsbereich IV (Alternative 6).

Nachfolgend wird der wesentliche Planinhalt erläutert.

Außer dem Parkplatz für PKW ist im Süden anstelle von weiteren Parkplätzen ein Halteplatz für ca. 4-5 Omnibusse vorgesehen, um die notwendige Stellplatzzahl von gegenwärtig 313 gegenüber den geplanten Stellplätzen von 170 etwa auszugleichen.

Für die Fußgänger ist eine ca. 75 m lange Unterführung unter den Gleisen des Bahnhofes mit Anschluß an die bestehende Gleisunterführung geplant. Wahlweise könnte auch ein Fußgängersteg von ca. 108 m Länge über die Gleisanlage gebaut werden.

Die Parkplätze erhalten eine gemeinsame Zu- und Abfahrt unmittelbar südlich des Fußweges zum Bahnhof.

Im Süden ist die neu auszubauende Einmündung des Nelkenweges in die Karwendelstraße auch gleichzeitig die Ein- und Ausfahrt zum Halteplatz für Omnibusse. Um den stadtauswärtsfahrenden Verkehr nicht zu behindern wurden für die Parkplatzzufahrt und zum Nelkenweg in die Karwendelstraße Linksabbiegespuren eingeplant.



### 3. Immissionsschutz

Das Baugebiet grenzt im Osten an das Bahnhofsgelände und im Westen an die Karwendelstraße (Kreisstraße OAL 18), an deren Westseite ein Allgemeines Wohngebiet (Beb.-Plan West I) mit durch Grünflächen abgeschirmter Bebauung angrenzt.

Laut schalltechnischer Untersuchung vom 13.02.1986 der Fa. Müller-BBM, Planegg werden durch die gemeinsame Zu- und Abfahrt der Parkplätze südlich des Fußweges die Anwohner im Süden und das Haus Karwendelstraße 18 wesentlich entlastet.

Am Nordrand des Gebiets wird zum Haus Karwendelstraße 9 hin ein Schallschutzdamm errichtet, der auch noch das Haus Karwendelstraße 18 entlastet.

Durch verkehrsrechtliche Anordnung wird die Benutzung des Busparkplatzes von 22.00 bis 6.00 Uhr untersagt. Der Schallschutzwall wird vor seiner Ausführung durch eine entsprechende Berechnung eines Fachbüros dimensioniert.

### 4. Stromversorgung

Entlang der Karwendelstraße und Einmündung Nelkenweg verlaufen Kabel der LEW.

Die in Zusammenhang mit der Verwirklichung des geplanten Parkplatzes an der vorhandenen Beleuchtungsanlage notwendigen Änderungen wie z.B. Leuchtenversetzung, Kabel-Tieferlegungen im Bereich der Ein- und Ausfahrten einschließlich deren Kostentragung sind im Detail ebenfalls möglichst frühzeitig mit dem Betriebsbüro Buchloe zu klären.

Vor Beginn von Bagger- bzw. Grabarbeiten in dem betroffenen Areal haben sich die entsprechenden Firmen in dem vorerwähnten LEW-Büro über die genaue Lage der Kabelleitungen zu informieren, da bei Beschädigung derselben Le-

bensgefahr besteht und außerdem die Stromversorgung des betroffenen Stadtteiles gefährdet ist. Auf die Ausführungen der Kabelschutzanweisung vom April 1979 wird verwiesen.

#### 5. Flächenangaben

Geltungsbereich	1,39 ha
Parkplatz	
Verkehrs- und Parkflächen	1,16 ha
Grünflächen	0,23 ha

#### 6. Erschließungskosten

Grunderwerbskosten	DM	256.400,--
Verkehrs- und Parkflächen	DM	584.000,--
Oberflächenentwässerung	DM	38.400,--
Grünflächen	DM	46.000,--
Bäume	DM	28.000,--
Beleuchtung	DM	63.000,--
Schallschutzdamm	DM	21.000,--
Fußgängersteg	DM	<u>750.000,--</u>
	DM	1.786.800,--
		=====

Bei einer Fußgängerunterführung (DM 1.500.000,--)	DM	2.536.800,--
		=====