

VORHABEN & ERSCHLIEßUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 46 „GSCHWENDTNER FELD“ NAHVERSORGUNGSZENTRUM FÜR OBERAUDORF

Standort/Projektumgriff/Gegenstand d. Planung

Das Areal der Projektentwicklung befindet sich in 83080 Oberaudorf, Ecke Geigelsteinstraße / Röthenbachstraße. Das Grundstück mit der Flurnummer 364, Gemarkung Oberaudorf, hat eine Größe von ca. 29.355 qm. Auf der nördlichen Teilfläche von ca. 13.920 qm soll das gegenständliche Einzelhandelsprojekt realisiert werden. Bisher wurde das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Der Umgriff dieses Vorhaben- und Erschließungsplans ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan (rot gestrichelt umrandet; Anlage 1).





...Seite 2 von 3

Zweck / Ziel d. Planung

Ziel ist die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Ladeneinheiten für den Einzelhandel gemäß der beiliegenden Planung samt Ansichten und Schnitten (Anlage 2a-2g). Dadurch soll eine Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung Oberaudorfs mit Waren des täglichen Bedarfs erreicht werden. Hierzu zählen die Umsiedlung und die damit verbundene Neuaufstellung des Edeka-Marktes sowie die geplante Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes.

Architektur und Ökologie

Der größte Teil der Flurnummer 364 wird als vergleichsweise eben wahrgenommen. An der westlichen Grundstücksgrenze, zu den Nachbarn an der Gartenstraße hin, steigt das Areal um mehrere Meter an. Die Idee der Planung ist es, das Gebäude in diesen „Hügel“ zu integrieren. Die Westfassade und Teile der Nord- und Süd-Fassaden sind deswegen mit Erde überdeckt. Das begrünte Dach soll für den Betrachter fließend in die natürliche Vegetation des westlich hinterliegenden Geländes übergehen. Die Nachbarn auf Seiten der Gartenstraße sollen somit statt einer Dachlandschaft eine begrünte Fläche wahrnehmen. Die Ost- sowie in Teilen die Nord- und Süd-Fassaden werden mit Glas sowie mit Fassadenelementen in Holzoptik gestaltet. Das Gründach, die Eingliederung des Baus in den Hügel und die Überstellung des Parkplatzes mit mehreren Dutzend Bäumen reduzieren den Eingriff in die Natur auf ein notwendiges Maß. Durch diese Maßnahmen, verbunden mit der vorgesehenen Fassadengestaltung, hebt sich das Projekt auch optisch / städtebaulich weit von vergleichbaren Durchschnitts-Handels-Zweckbauten ab.



Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Nahversorgungseinrichtung findet über die Geigelsteinstraße statt. Das Verkehrsgutachten des Büros Gevas, München, zeigt, dass der PKW-Verkehr auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Neuverkehrs an allen relevanten Kreuzungen/Knotenpunkten funktionsfähig abgewickelt werden kann.

Von der Gemeinde gewünscht wird eine Linksabbiegespur von der Geigelsteinstr. in das Projekt sowie eine Brücke über den Dorfbach als Anschluss an die Röthenbachstraße. Der Vorhabensträger wird einen versierten Verkehrsplaner mit der Prüfung der Umsetzbarkeit bzw. der Planung beauftragen und diese bei gegebenen Voraussetzungen realisieren.

Eine adäquate Anbindung an das Geh- und Radwegenetz ist ebenfalls geplant.

Sparten

Das Grundstück ist bisher nicht erschlossen. Alle Medien sind in der Geigelsteinstraße vorhanden. Von dort werden die notwendigen Leitungen, Hausanschlüsse, Trafos, Hydranten usw. nach der Schaffung des erforderlichen Bauplanungsrechts von Fachingenieuren geplant und bei baulicher Umsetzung des Vorhabens verlegt. Die Kosten übernimmt der Vorhabensträger. Die Bedürfnisse der Abfallwirtschaft werden ebenfalls berücksichtigt.

Allgemeines

Im Zweifel haben die Regelungen des zu erstellenden Bebauungsplans Vorrang vor den Darstellungen der dem V&E-Plan beiliegenden Planzeichnungen.

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens samt notwendigen Gutachten trägt der Vorhabensträger.



0 20 40 60 80m
Maßstab 1:2.500
Gedruckt am 11.01.2022 11:29
<https://v.bayern.de/6XYtP>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



OKFFB = 0,00
Entspricht 469,50m ÜNN



EDEKA Grundriss Mai 2022

190904	A	3	014	V14	1:200	Entwurfsplanung
Projekt:	Kübitz - EDEKA in Oberaudorf					
Bauherr:	Firma Kübitz Projektentwicklungs-GmbH Wernerwerkstr. 7 93049 Regensburg					
Planung:	GUGGENBICHLER+WAGENSTALLER ARCHITEKTUR, INNENARCHITEKTUR, STADTEBAU, STATIK. Wittelsbacher Str. 4 · 83022 Regensburg · Telefon 08031 / 18 88 0 · Fax 08031 / 18 88 18 Internetadresse www.guggenbichler-wagenstaller.de · e-mail info@guggenbichler-wagenstaller.de					
Datei:	190904_3_Kübitz - EDEKA Oberaudorf - V14_AKTUELL	erstellt am:	23.05.2022	gezeichnet:	lv	Blattgröße:
						1x0,75m, 0,75m ²

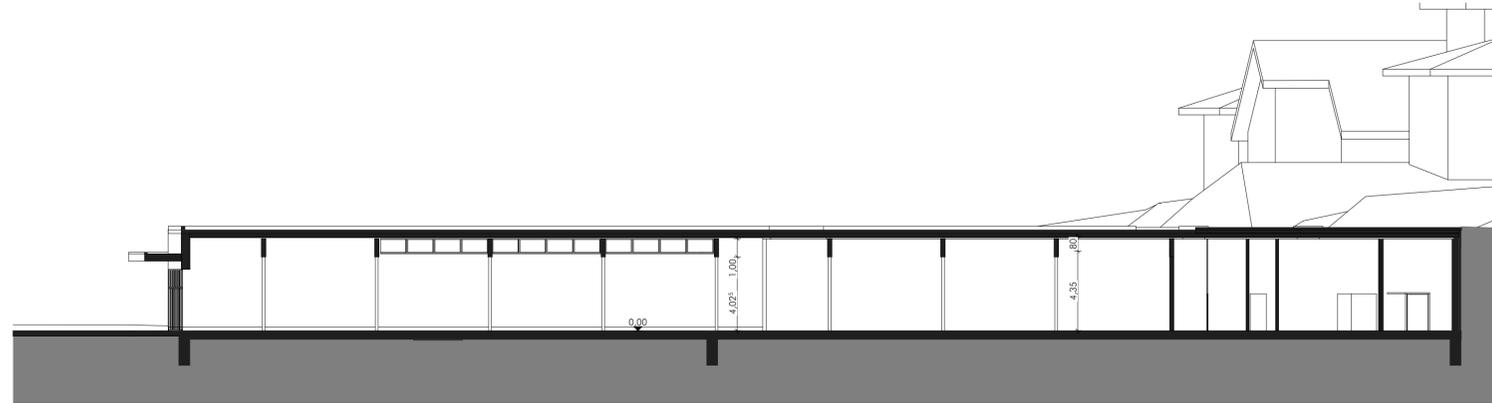
1:200



Parkplatz und
Außenanlagen
aktuell siehe
Anlage 2a

Lageplan
1:500

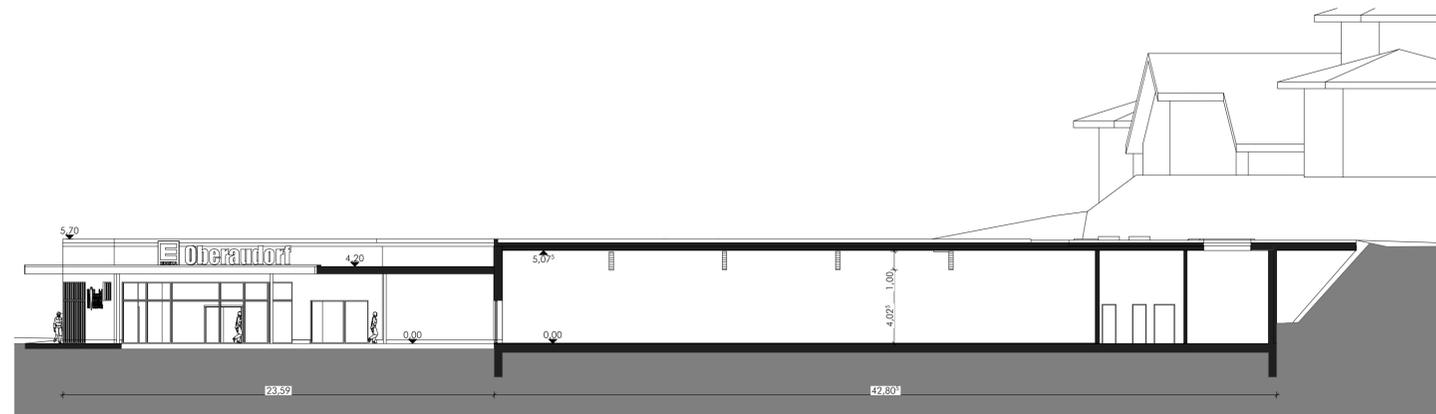




Schnitt AA
1:200



Schnitt BB
1:200



Schnitt CC
1:200

Schnitte

190904	A	3	006	V3	1:200	Entwurfsplanung
Projektnummer	Planung	Lph	Plannummer	Variante	Maßstab	

Projekt : Küblböck - Nahversorgungszentrum Oberaudorf

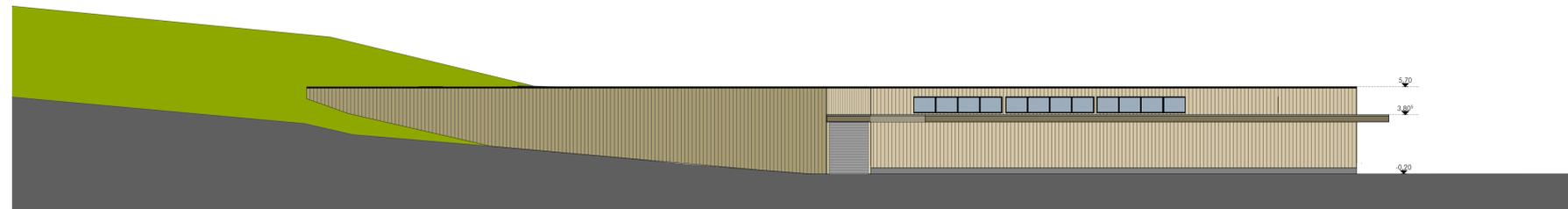
Bauherr : Firma Küblböck Projektentwicklungs-GmbH
Wernerwerkstr. 7
93049 Regensburg

Planung : **GUGGENBICHLER+WAGENSTALLER**
ARCHITEKTUR.INNENARCHITEKTUR.STÄDTEBAU.STATIK.
Witelsbacher Str.4 · 83022 Rosenheim · Telefon 08031 / 18 88 0 · Fax 08031 / 18 88 18
Internetadresse www.guggenbichler-wagenstaller.de · e-mail info@guggenbichler-wagenstaller.de

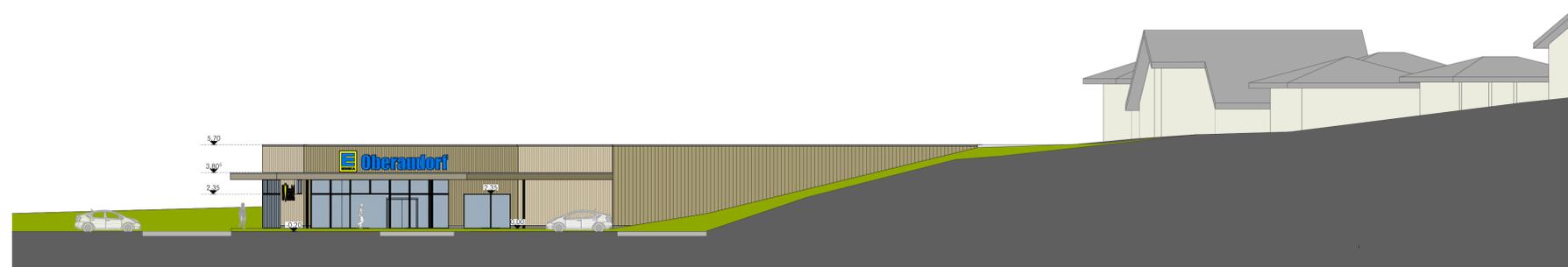
Datei : 190904-A-3_Küblböck - EDEKA Oberaudorf - AKTUELL 21.09.2020 AKTUELL.ppt	erstellt am : 29.10.2020	gezeichnet : l.v	Blattgröße : 1x0,75=0,75m ²
---	--------------------------	------------------	--



Ansicht Ost
1:200



Ansicht Süd
1:200



Ansicht Nord
1:200

Ansichten

190904	A	3	005	V3	1:200	Entwurfsplanung
<small>Projektnummer</small>	<small>Planung</small>	<small>Lph</small>	<small>Plannummer</small>	<small>Variante</small>	<small>Maßstab</small>	

Projekt : Küblböck - Nahversorgungszentrum Oberaudorf

Bauherr : Firma Küblböck Projektentwicklungs-GmbH
Wernerwerkstr. 7
93049 Regensburg

Planung : **GUGGENBICHLER+WAGENSTALLER**
ARCHITEKTUR.INNENARCHITEKTUR.STÄDTTEBAU.STATIK.
Wittelsbocher Str.4 · 83022 Rosenheim · Telefon 08031 / 18 88 0 · Fax 08031 / 18 88 18
Internetadresse www.guggenbichler-wagenstaller.de · e-mail info@guggenbichler-wagenstaller.de

<small>Datei :</small> 190904-A-3_Küblböck - EDEKA Oberaudorf - AKTUELL 21.09.2020 <small>AKTUELL.dgn</small>	<small>erstellt am :</small> 29.10.2020	<small>gezeichnet :</small> l.v	<small>Blattgröße :</small> 1x0,75=0,75m ²
---	--	------------------------------------	--



Anlage 2f



Anlage 2g