

AWO Demenzzentrum, Wolfratshausen

Verkehrliche Einschätzung der Parkraumsituation im Umfeld

Stand 20. November 2025

Bearbeitung:

Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH
Josephspitalstraße 7 - 80331 München
Tel 089 / 54 21 55-0 Fax 089 / 54 21 55-11
post@pslv.de - www.stadt-land-verkehr.de



Stellungnahme

- Stand 20. November 2025 -

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1 Aufgabenstellung	1
2 Lage des geplanten Bauvorhabens	1
3 Bestandssituation	2
4 Einschätzung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens	4
4.1 Geplantes Bauvorhaben	4
4.2 Grobabschätzung des Stellplatzbedarfs des Bauvorhabens	5
4.3 Einschätzung der künftigen Verkehrssituation	6
4.4 Maßnahmemöglichkeiten	7
5 Zusammenfassung	8

Gender-Hinweis

Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen dieser Stellungnahme gelten jedoch selbstverständlich gleichermaßen für alle Geschlechter.

1 AUFGABENSTELLUNG

Die AWO Oberbayern plant, im Gipsenweg in Wolfratshausen einen Ersatzneubau für das bestehende Demenzzentrum im Paradiesweg zu errichten und in diesem Zuge das Betreuungsangebot auszuweiten. Im Rahmen der Planung soll zunächst die Parkraumsituation im Umfeld des geplanten Bauvorhabens im Bestand eingeschätzt werden.

Anschließend soll der Stellplatzbedarf des geplanten Bauvorhabens unter Ansatz der Erfahrungswerte des Betreibers am bestehenden Standort grob überschlägig abgeschätzt und hierauf aufbauend die künftige Verkehrssituation im Umfeld eingeschätzt werden.

Für den Fall eventuell auftretender verkehrlicher Beeinträchtigungen nach Fertigstellung des geplanten Bauvorhabens sollen schließlich denkbare Maßnahmemöglichkeiten aufgezeigt werden.

2 LAGE DES GEPLANTEN BAUVORHABENS

Das geplante Bauvorhaben liegt nordöstlich des Gipsenwegs und südwestlich der S-Bahntrasse am nördlichen Rand von Wolfratshausen in etwa 600 Metern Entfernung vom Bahnhof Wolfratshausen (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: Lage des geplanten Bauvorhabens
[Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, August 2025]

3 BESTANDSSITUATION

Im Rahmen dieser Verkehrlichen Einschätzung wird am Donnerstag, den 28. August 2025 im Umfeld des geplanten Bauvorhabens eine Ortsbegehung (inklusive Grobmessung der Fahrbahnbreiten) der angrenzenden Straßenabschnitte durchgeführt (nördliche Bereiche des Gipsenwegs, der Winibaldstraße und der Tiroler Straße sowie östlicher Bereich der Gartenstraße).

Die untersuchten Bereiche der Gartenstraße, der Winibaldstraße und der Tiroler Straße weisen jeweils eine Fahrbahnbreite von etwa 6,40 Metern auf und sind beidseitig mit Gehwegen ausgestattet (siehe Abbildungen 2).



Abbildung 2: Östlicher Bereich Gartenstraße in Blickrichtung Ost (links), nördlicher Bereich Winibaldstraße in Blickrichtung Süd (Mitte) und nördlicher Bereich Tiroler Straße in Blickrichtung Süd (rechts)
[PSLV, August 2025]

Der nördliche Bereich des Gipsenwegs ist hingegen lediglich etwa 6,00 Meter breit und nur auf der Ost- beziehungsweise Nordseite mit einem Gehweg versehen (siehe Abbildungen 3).



Abbildung 3: Nördlicher Bereich Gipsenweg in Blickrichtung Nord (links) und Süd (rechts)
[PSLV, August 2025]

Im unmittelbar an das geplante Bauvorhaben angrenzenden Kurvenbereich weitet sich der Gipsenweg jedoch bis auf etwa 7,30 Meter auf (siehe Abbildungen 4).



Abbildung 4: Kurvenbereich Gipsenweg in Blickrichtung Nord (links) und Ost (rechts)
[PSLV, August 2025]

Die bestehende Regelung für den ruhenden Verkehr sieht im Kurvenbereich des Gipsenwegs bis in die Gartenstraße hinein beidseitig ein absolutes Haltverbot (Zeichen 283 StVO) vor. In südlicher Richtung schließt sich auf der Westseite ein kurzer Bereich mit eingeschränktem Haltverbot (Zeichen 286 StVO) an – auf der Ostseite der Winibaldstraße ist hingegen im untersuchten Bereich über die gesamte Länge ein eingeschränktes Haltverbot ausgewiesen (siehe Abbildung 5).

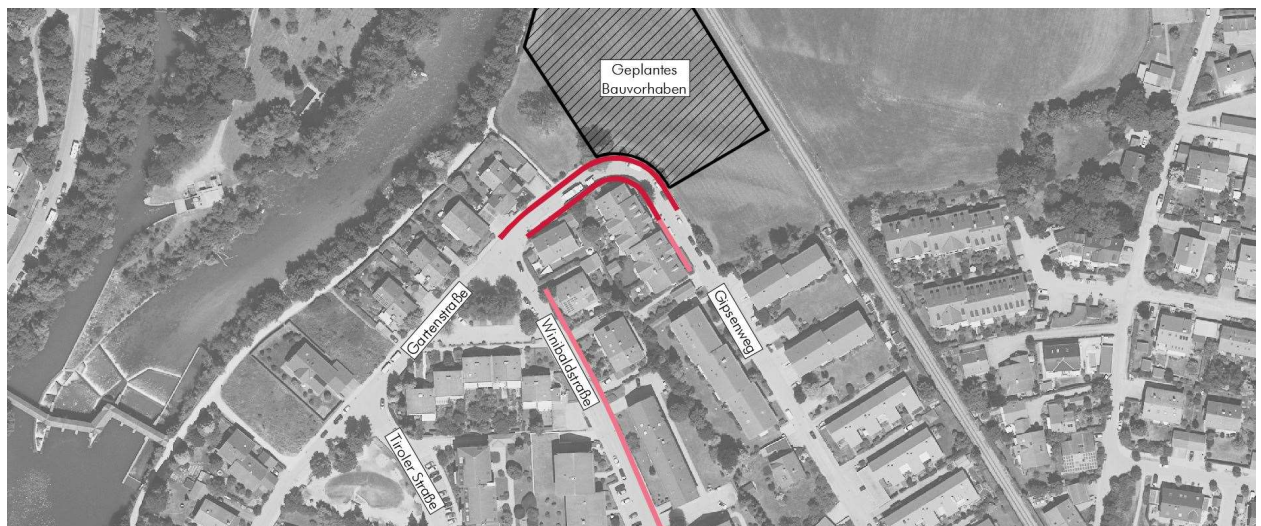


Abbildung 5: Bestehende Regelung zum ruhenden Verkehr im Umfeld des Bauvorhabens
(dunkelrot: absolutes Haltverbot, Zeichen 283 StVO; hellrot: eingeschränktes Haltverbot, Zeichen 286 StVO)
[Grundlage: Ortsbegehung August 2025]

Im Erhebungszeitraum (in etwa 9.00 bis 09.30 Uhr) werden hinsichtlich der Parkraumsituation keine Konflikte und/oder Problempunkte in den untersuchten Straßenabschnitten festgestellt.

Parkende Fahrzeuge sind entsprechend den bestehenden Regelungen abgestellt. Insbesondere in der Gartenstraße sind ausreichend freie Parkmöglichkeiten vorhanden.

4 EINSCHÄTZUNG DER AUSWIRKUNGEN DES GEPLANTEN BAUVORHABENS

4.1 Geplantes Bauvorhaben

Das geplante Bauvorhaben besteht aus einem dreigeschossigen Gebäude, in dem ein Demenzzentrum für insgesamt 90 Senioren untergebracht werden soll (siehe Abbildung 6).

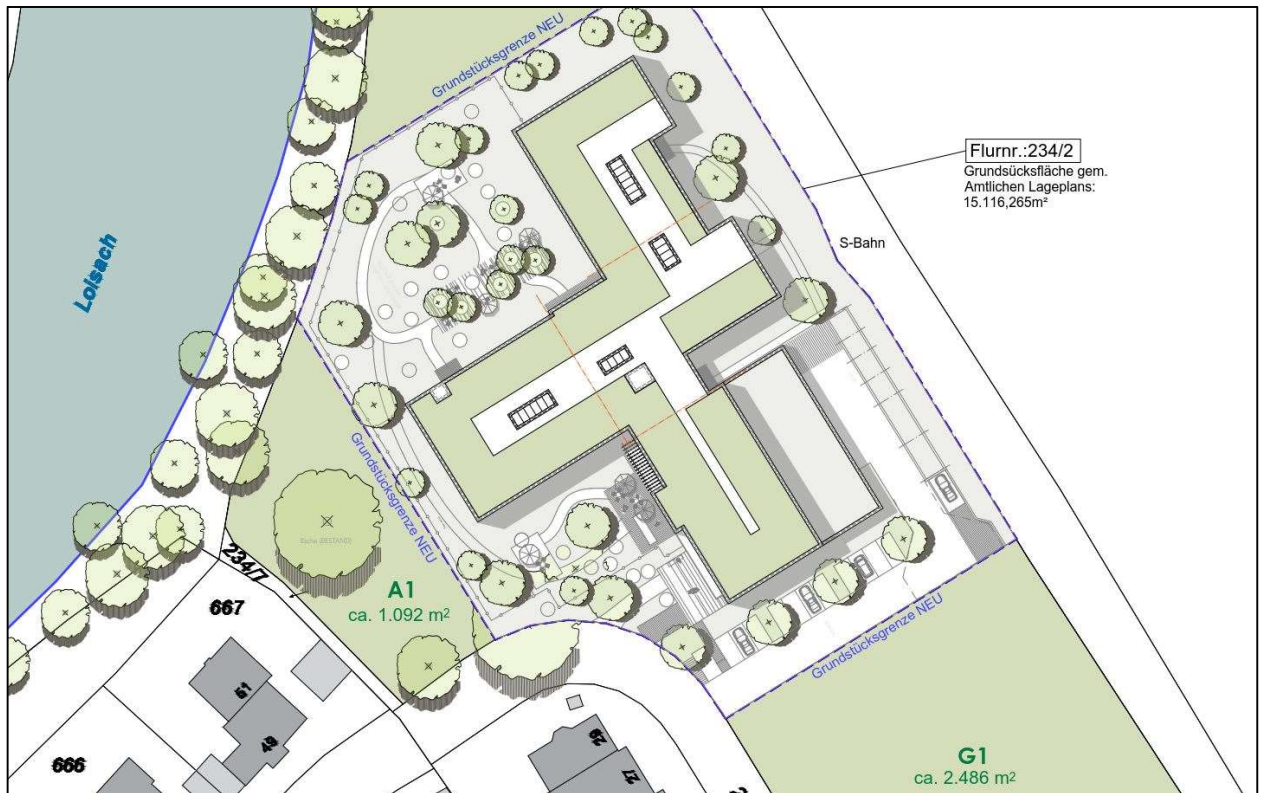


Abbildung 6: Lageplan des geplanten Bauvorhabens
[Höss Amberg + Partner Architekten, München (Ausschnitt, Planstand 12. November 2025)]

Gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Wolfratshausen (Stand 02. Juli 2025) wird für Altenwohnheime sowie Tagespflegeeinrichtungen ein Pkw-Stellplatz je 15 Betten/ Pflegeplätze gefordert. Hieraus ergibt sich für das geplante Bauvorhaben ein rechnerischer Stellplatzbedarf von 7 Stellplätzen.

Mit den im vorliegenden Planstand vollständig auf dem Grundstück des geplanten Bauvorhabens nachgewiesenen 14 Pkw-Stellplätzen wird dieser rechnerische Stellplatzbedarf somit deutlich übererfüllt.

4.2 Grobabschätzung des Stellplatzbedarfs des geplanten Bauvorhabens

Da eine detaillierte Verkehrsprognose zum geplanten Bauvorhaben bislang nicht vorliegt, werden zur Grobabschätzung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs behelfsweise Angaben bezüglich der Erfahrungswerte des Betreibers zum bestehenden Demenzzentrum am Standort im Paradiesweg herangezogen.

Diese werden hierbei unter Berücksichtigung der Anzahl der dort bestehenden (etwa 70) sowie der nun geplanten (etwa 90) Betreuungsplätze überschlägig linear hochgerechnet.

Mitarbeiter

Am neuen Standort im Gipsenweg ist mit insgesamt etwa 105 Mitarbeitern zu rechnen.

Unter Berücksichtigung von Teilzeitarbeit ist davon auszugehen, dass täglich etwa 65 Mitarbeiter vor Ort sein werden, welche sich im Schichtbetrieb wie folgt verteilen:

- Frühschicht (je nach Arbeitsfeld ab 06.00 Uhr, 07.00 Uhr oder 08.00 Uhr): etwa 40 Mitarbeiter
- Spätschicht (je nach Arbeitsfeld ab 12.30 Uhr oder 13.00 Uhr): etwa 20 Mitarbeiter
- Nachtschicht (ab 21.00 Uhr): etwa 5 Mitarbeiter

Bei Unterstellung gleichbleibender Verhaltensweisen wie am bestehenden Standort (Ankunft zu Fuß oder mit dem Rad sowie Bildung von Fahrgemeinschaften) ist in der am stärksten besetzten Frühschicht mit etwa 4 bis 7 Pkw von Mitarbeitern zu rechnen, in der Spätschicht analog mit etwa 2 bis 3 Pkw.

Besucher

Erfahrungsgemäß konzentrieren sich Besuche in der Regel auf die Nachmittage.

Da unter der Woche tendentiell nur geringes Besucheraufkommen verzeichnet wird, ist werktags somit generell nur mit einzelnen Pkw durch Besucher zu rechnen. Es wird jedoch zusätzlich von wenigen Pkw durch Dienstleister (beispielsweise Friseur) oder Ärzten ausgegangen.

Am Wochenende ist durchschnittlich von etwa 15 bis 20 Besuchern auszugehen, die sich über den Nachmittag verteilen. Daher sind nachmittags etwa 7 bis 10 gleichzeitig anwesende Pkw von Besuchern zu erwarten.

Fazit

Eine zeitliche Überschneidung des größten Stellplatzbedarfs von Mitarbeitern (Frühschicht) mit jenem von Besuchern (nachmittags während der Spätschicht) ist in aller Regel nicht zu erwarten.

Somit ist grob überschlägig von folgendem Gesamt-Stellplatzbedarf auszugehen:

- Frühschicht: etwa 7 bis 10 Pkw
> etwa 4 bis 7 Pkw (Mitarbeiter) zuzüglich vereinzelte Pkw (Besucher, Dienstleister, Ärzte, ...)
- Spätschicht (werktags): etwa 5 bis 6 Pkw
> etwa 2 bis 3 Pkw (Mitarbeiter) zuzüglich vereinzelte Pkw (Besucher, Dienstleister, Ärzte, ...)
- Spätschicht (Wochenende): etwa 9 bis 13 Pkw
> etwa 2 bis 3 Pkw (Mitarbeiter) zuzüglich 7 bis 10 Pkw (Besucher)

4.3 Einschätzung der künftigen Verkehrssituation

Einschätzung der Beeinträchtigung der Parkraumsituation

Unter Ansatz der oben aufgeführten Annahmen besteht allenfalls an Wochenenden nachmittags das Risiko, dass das geplante Stellplatzangebot von 14 Stellplätzen den Stellplatzbedarf nicht decken könnte – es ist jedoch nicht zu erwarten, dass dieser Umstand regelmäßig eintritt.

Selbst gesetzt den Fall, dass dies so wäre, so würde es sich lediglich um wenige Pkw handeln, welche aufgrund der dann belegten Stellplätze des geplanten Bauvorhabens alternative Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum im Umfeld suchen würden. Hierbei ist zu erwarten, dass diese dort in der allgemeinen Fluktuation (Bewohner im Umfeld sowie deren Besucher) untergehen würden.

Mit regelmäßigen Missachtungen der geltenden Parkregelungen durch Abstellen von Fahrzeugen in Straßenabschnitten mit Haltverboten muss unter diesen Annahmen nicht gerechnet werden.

Somit ist nicht davon auszugehen, dass die Parksituation im betrachteten Gebiet in nennenswertem Umfang beeinträchtigt würde.

Einschätzung der Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs

Unter Beachtung der vorhandenen Straßenbreiten sowie Annahme des regelkonformen Abstellens von Fahrzeugen ist auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Anlieferungen und Abholungen des geplanten Bauvorhabens (maximal etwa 4 Lkw am Tag) nicht mit einer über das gegenwärtige Maß hinausgehenden Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs zu rechnen. Straßenabschnitte mit einseitig am Fahrbahnrand erlaubtem Parken erfordern nach wie vor Verständigung unter allen beteiligten Verkehrsteilnehmern sowie gegenseitige Rücksicht gemäß §1 StVO.

Eine grundsätzliche Behinderung von Rettungs- und/oder Müllfahrzeugen ist hierdurch nicht erkennbar.

Fazit

Regelmäßige verkehrliche Beeinträchtigungen der untersuchten Straßenabschnitte sind künftig unter den dargelegten Voraussetzungen im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben nicht zu erwarten.

4.4 Maßnahmemöglichkeiten

Sollten sich nach Fertigstellung des geplanten Bauvorhabens die für diese verkehrliche Einschätzung getroffenen Annahmen als nicht korrekt herausstellen (beispielsweise durch Abweichungen im Verhalten der Mitarbeiter und/oder der Besucher) und durch vermehrten Parkdruck auf die Straßenabschnitte im Umfeld wider Erwarten verkehrliche Problemsituationen entstehen, so könnte hierauf durch folgende Maßnahmen entgegengewirkt werden:

- Ausweitung der bestehenden Haltverbote
Sollten sich an bestimmten Stellen wiederholt Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs durch abgestellte Fahrzeuge ergeben, so könnte dies durch Ausweitung der bestehenden Haltverbote unterbunden werden.
- Anwohnerparken
Sollten sich Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs durch abgestellte Fahrzeuge nicht auf räumlich klar definierte Straßenabschnitte beschränken, so könnte der Bereich nördlich der Bahnhofstraße als Parklizenzengebiet ("Anwohnerparken") ausgewiesen werden.

5 ZUSAMMENFASSUNG

Stellplatzangebot

Die für das geplante Bauvorhaben gemäß bei Einreichung der Planung gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Wolfratshausen erforderlichen 7 Pkw-Stellplätze werden mit einem geplanten Stellplatzangebot von 14 vollständig auf dem Grundstück des geplanten Bauvorhabens nachgewiesenen Stellplätzen deutlich übererfüllt.

Grobabschätzung des Stellplatzbedarfs

Zur Grobabschätzung des Stellplatzbedarfs des geplanten Bauvorhabens werden behelfsweise Angaben des Betreibers zum momentan bestehenden Demenzzentrum im Paradiesweg herangezogen.

Nach linearer Hochrechnung unter Berücksichtigung der Anzahl der dort bestehenden sowie der nun geplanten Behandlungsplätze ist grob überschlägig von folgendem Gesamt-Stellplatzbedarf auszugehen:

- Frühschicht: etwa 7 bis 10 Pkw (Mitarbeiter, Besucher, Dienstleister, Ärzte, ...)
- Spätschicht (werktags): etwa 5 bis 6 Pkw (Mitarbeiter, Besucher, Dienstleister, Ärzte, ...)
- Spätschicht (Wochenende): etwa 9 bis 13 Pkw (Mitarbeiter, Besucher)

Einschätzung der künftigen Verkehrssituation

Somit besteht allenfalls an Wochenenden nachmittags das Risiko, dass das geplante Stellplatzangebot von 14 Stellplätzen den Stellplatzbedarf nicht decken könnte – es ist jedoch nicht zu erwarten, dass dieser Umstand regelmäßig eintritt. Selbst gesetzt den Fall, dass dies so wäre, so ist aufgrund der lediglich geringen Anzahl betroffener Pkw nicht davon auszugehen, dass die Parksituation im betrachteten Gebiet in nennenswertem Umfang beeinträchtigt würde.

Mit einer über das gegenwärtig vorhandene Maß hinausgehenden Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs ist daher ebenfalls nicht zu rechnen. Eine grundsätzliche Behinderung von Rettungs- und/oder Müllfahrzeugen ist nicht erkennbar.

Fazit

Regelmäßige verkehrliche Beeinträchtigungen der untersuchten Straßenabschnitte sind künftig unter den dargelegten Voraussetzungen im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Maßnahmemöglichkeiten

Sollten nach Fertigstellung des geplanten Bauvorhabens dennoch verkehrliche Problemsituationen entstehen, so könnte dem durch Ausweitung bestehender Haltverbote und/oder der Einrichtung eines Parklizenziengebiets entgegengewirkt werden.

München, den 20. November 2025