



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 30.06.2026

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Amtsleitung, Amt 61
Vorlagennummer: 2026/61/744

TOP 2

Füssener Straße 2 Neubau „Dehner Gartencenter“, Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Architektur- und Ingenieurbüro ArcDesign

Sachverhalt:

Der Neubau des Garten-Centers „Dehner“ war ursprünglich für 2016 angestrebt und wurde deshalb bereits zwei Mal im Gestaltungsbeirat abschließend behandelt. Das daraus resultierende Bebauungsplanverfahren, wurde dann aber seitens der Vorhabenträgerin, vor Abschluss des Verfahrens, zurückgezogen. Nun soll ein neuer, auf die heutigen Anforderungen abgestimmter Entwurf, dem Gestaltungsbeirat vorgestellt werden.

Lage und Bedeutung im Stadtgebiet:

Mit seiner Lage am innerstädtischen Schumacher Ring, Duracher Straße und Füssener Straße, liegt das Grundstück verkehrstechnisch günstig und ist zugleich fußläufig vom Stadtzentrum aus erreichbar. Sowohl von der Innenstadt, als auch über die Stadtgrenze hinaus, aus der Richtung Durach, ist das Grundstück gut zu erreichen und liegt somit an einer wichtigen innerstädtischen Verkehrsverbindung für den Autoverkehr. Die vielbefahrene Ringstraße liegt höher, so dass der Garten-Center von dort aus gut einsehbar ist und somit eine für das Stadtgebiet prägende Lage aufweist.

Grundstück:

Das 8.700 qm große Grundstück ist derzeit großflächig bebaut bzw. versiegelt. Topographisch liegt es unterhalb der Ringstraße und hat im Hintergrund eine steil ansteigende, mit Gehölzstruktur bewachsene Hangfläche, die durch das Neubauvorhaben unangetastet bleibt. Durch Spundwände bzw. Stahlbetonwände ist der Hang derzeit abgesichert. Der dahinter liegende Baumbestand kann, durch Erhalt dieser Vorrichtung, bestehen bleiben. Das Grundstück weist von Ost nach West einen Höhenunterschied von ca. sechs Meter auf und

wird von einem verrohrten Bachlauf (Heubach) durchkreuzt. Der Bestand inkl. Tiefgarage soll komplett abgebrochen werden.

Entwurf:

Der Neubau ist unterteilt in eine branchentypische Verkaufsfläche mit Warmhaus, Kalthaus und einer überdachten bzw. nicht überdachten Freilandfläche. Die geplante Verkaufsfläche beträgt ca. 4.000 qm.

Parkplätzen befinden sich direkt vor dem Eingang und in der darunterliegenden Tiefgarage. Mittels einer Rollrampe kann von der unteren Parkebene die Verkaufsebene erreicht werden.

Die Zu- und Abfahrt für den Kunden- und Lieferverkehr erfolgt, wie im Bestand auch, über die Straße „Rosenauweg“. Dort ist auch das Lager und Anlieferung situiert, umso eine optimale Trennung zwischen Liefer- und Besucherverkehr zu erreichen.

Topografisch ragt die Tiefgarage zur Füssener Straße aus dem Erdreich und ist dadurch teilweise natürlich belichtet. Die Fassade der Tiefgarage erhält eine Rank-Bepflanzung.

Der eingeschossige Neubau orientiert sich von der Füssener Straße zurückversetzt in Ost-Westrichtung. Die Dachflächen werden extensiv begrünt und geringfügig mit PV-Anlagen versehen. Verglaste Einschnitte in der Dachfläche sorgen für eine natürliche Belichtung des Verkaufsraums. Die Fassade besteht aus Paneelen und wird im Eingangsbereich verglast bzw. mit Holzlamellen versehen.

Es müssen für den Neubau 3 Bäume entlang des Schumacherrings gefällt werden, bei einigen weiteren ist die Erhaltung fraglich, aufgrund der Nähe der Tiefgarage. Geplant ist die Reihe von Begleitgrün-Bäumen entlang der Füssener Straße zu erhalten.

Planungsrecht:

Da Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und ist nach Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit Nutzung für Bau- und Gartenfachmarkt ausgewiesen. Auf Grund der Größe und Sortiment ist ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren notwendig.

Gutachten:

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlage:

Präsentation

