



Gutachten zu TOP 2 der Sitzung des Gestaltungsbeirates am 30.06.2026

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

Das Gutachten des Gestaltungsbeirates erstellte Herr Prof. Peter Schlaier.

Gutachten:

Die Gartenmarktkette Dehner plant, ihren an der Füssener Straße gelegenen Markt durch einen größeren Neubau mit neuer Parkierungsanlage zu ersetzen. Der bestehende Gartenmarkt soll vollständig zurückgebaut und durch einen langgestreckten Ersatzneubau in Typenbauweise ersetzt werden. Wesentliche Erweiterung des Vorhabens ist ein größeres Kaltgewächshaus, das im Bestand derzeit nicht vorhanden ist.

Über das Grundstück verläuft die Trasse des verrohrten Holzbachs, die bei der Planung zu berücksichtigen ist. Das ursprünglich im Jahr 2016 eingeleitete Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde zwischenzeitlich eingestellt. Für die Umsetzung des Vorhabens ist daher die Durchführung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Nach der Neubebauung wird das Grundstück überwiegend versiegelt sein. Das neue Gebäude weist gegenüber dem Bestand eine deutlich größere Höhe auf. Insbesondere liegt das neue Parkdeck aufgrund der Trasse des Holzbachs deutlich höher als in der bestehenden Situation.

Die Erschließung erfolgt über den Rosenauberg. Vorgesehen sind die Pkw-Zufahrt über beide Ebenen, die Ausfahrt aus der oberen Ebene sowie die Anlieferung. Die Besucher gelangen über eine Rollrampe von der Tiefgarage zum Gartenmarkt.

Der Gestaltungsbeirat bewertet den Baukörper sowie die vorgesehene Höhenentwicklung grundsätzlich als schlüssig und bestätigt diese.

Diskutiert wurde hingegen die Ausbildung der Erschließung an der dem Rosenauberg zugewandten Gebäudeseite. Dieser Bereich stellt aufgrund seiner Lage gegenüber der Wohnbebauung zugleich die städtebaulich wahrnehmbare Adresse des Marktes für die aus der

Stadt kommenden Kundinnen und Kunden dar. In der vorliegenden Planung wird dieser Bereich jedoch überwiegend durch die Pkw-Zufahrt, die Rampenanlagen und die Anlieferung geprägt; im Gebäude selbst befinden sich hier vorwiegend Neben- und Funktionsräume. Der Gestaltungsbeirat sieht deshalb Potenzial, diesen Bereich gestalterisch aufzuwerten. Es sollte geprüft werden, ob durch eine Neuordnung der Erschließung und eine Verlagerung des Haupteingangs eine adressbildende Eingangssituation geschaffen werden kann. In diesem Zusammenhang wird außerdem empfohlen, die Anordnung der Zu- und Abfahrten verkehrsplanerisch überprüfen zu lassen.

Nicht nachvollziehbar ist in den vorgelegten Unterlagen die Führung des Fuß- und Radverkehrs. Der Gestaltungsbeirat bittet darum, diese im weiteren Verfahren nachvollziehbar darzustellen und in das Gesamterschließungskonzept einzubinden.

Auch die Freiraumplanung bietet aus Sicht des Beirats noch Entwicklungspotenzial. Insbesondere sollte untersucht werden, ob entlang der Füssener Straße ein größerer Anteil des vorhandenen Baumbestands und des bestehenden Grünsaums erhalten werden kann.

Darüber hinaus entspricht aus Sicht des Beirats eine fast vollständige Versiegelung des Grundstückes nicht den städtebaulichen Anforderungen im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Klimaresilienz. Daher ist genau zu prüfen, ob die Anzahl der Stellplätze – soweit dies die baurechtlichen Rahmenbedingungen zulassen – reduziert werden kann, zugunsten von Baumpflanzungen mit ausreichend dimensioniertem Wurzelraum und direktem Erdanschluss.

Der Gestaltungsbeirat bittet um Wiedervorlage des Projekts nach Überarbeitung der Planung unter Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise und Anregungen.