



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 01.10.2026

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Referatsleitung, Planen, Bauen und Verkehr
Vorlagennummer: 2026/61/762

TOP 1

Füssener Straße 2 - Wiedervorlage 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.

1. 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:

Das 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.

Neben der ganzheitlichen Betrachtung des Vorhabens stellen sich aus Sicht der Verwaltung folgende Themen/Aspekte zur Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat:

1. Fügt sich der Baukörper in das städtebauliche Umfeld und Lage unterhalb der Ringstraße ein.
2. Besteht Verbesserungspotential bei der Vorplatz-Gestaltung und bei der Ausdehnung der Tiefgarage, auch im Hinblick auf die Straßenbegleitbäume.

1. Gutachten:

Die Gartenmarktkette Dehner plant, ihren an der Füssener Straße gelegenen Markt durch einen größeren Neubau mit neuer Parkieranlage 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.

2. Entwurf:

Im neuen Entwurf wurde, die an der Füssener Straße gelegene Rampe um 6 Meter gekürzt und um dasselbe Maß nach Norden verschoben.

Anmerkungen des Gestaltungsbeirats aus der letzten Sitzung:

1. Überprüfung der Lage der Zufahrt über Rosenauberg:

Aus städtischer Sicht ist die bestehende Zufahrt bewährt und soll auch beibehalten werden, um zusätzliche Erschließungen über die Füssener Straße zu vermeiden.

Eine neue Neuordnung soll deshalb aus Sicht der Verwaltung nicht erfolgen.

2. Adressbildung im Zufahrtsbereich des Grundstücks:

Auf Grund von funktionalen Zusammenhängen (Anlieferung und Warmhaus zusammenhängend) möchte Firma an der Anordnung im Gebäude festhalten. Auf Grund der von der Füssener Straße, weit einsichtigen Süd-Ostecke des Neubaus, könnte dort eine alternative Adressbildung stattfinden. Bisher ist die Fassade dort aber geschlossen und lässt wenig Ein- bzw. Ausblicke zu. Im Zuge der Verkürzung der Rampe ist in diesem Bereich eine geringfügig größere Grüninsel entstanden.

3. Fuß- und Radweg:

Darstellung Anbindung ist erfolgt (siehe Pläne).

4. Erhaltung des Grünsaums entlang der Füssener Straße:

Auf Grund der Verschiebung der Rampe erhofft sich Firma Dehner die Bäume entlang der Füssener Straße erhalten zu können. Jedoch stehen die Kronenbereich immer noch nicht frei und der Stammabstand zum Bauwerk ist weiterhin geringfügig (ca. 1 Meter).

5. Reduzierung der Stellplätze zugunsten einer Entsiegelung (Klimaresilienz):

Bauordnungsrechtlich benötigt Firma Dehner nur 84 Stellplätze, errichtet aber insgesamt 127 Stellplätze. Aus Erfahrungen mit anderen Märkten hinsichtlich der benötigten maximalen Anzahl in den Stoßzeiten und auch hinsichtlich der Verweildauer der Kunden, ist diese große Anzahl an Stellplätzen für Firma Dehner eine Notwendigkeit.

Weitere Entsiegelungen auf dem Grundstück sind nicht erfolgt. Es ist eine Regenzisterne (50-100 m³) zur Bewässerung der Pflanzen angedacht.

Gutachten:

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlage:

Präsentation