

Beschluss-Vorlage 2017/0640 zur Sitzung am 02.05.2017
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 4

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan IG 31; Bereich zwischen Gabriele-Münter-Straße und Bahnlinie (City-Galerie)
- Vorstellung einer Neuüberplanung
- Beschlussempfehlung

Auswirkungen?			Ja	Nein
<u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u>			<u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u>	<u>Folgekosten</u>
Euro			(nur bei Teilvergaben)	einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung				lfd. jährl.
Euro			Euro	Euro
Veranschlagt im Ergebnis-HH 2017			im Investitions-HH 2017	mit Euro
				Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Vor einiger Zeit kam der Projektentwickler, die Küblböck Unternehmensgruppe, auf die Stadt zu und erläuterte, dass sie von der Edeka Handelsgesellschaft Südbayern mbH beauftragt wurden, für das Gebäude der „City-Galerie“ ein neues Konzept auszuarbeiten. Dies wurde erforderlich, da insbesondere der Lebensmittelbereich nicht mehr dem neusten Verkaufsstandard entspricht, den die Fa. Edeka an ihre Filialen stellt. Nach sorgfältiger Prüfung kam man zu dem Schluss, dass aus wirtschaftlicher Sicht nur ein Neubau in Frage käme.

Städtebauliche Würdigung:

Für den Bereich auf dem sich die „City-Galerie“ befindet, gibt es die seit dem 26.06.1996 rechtswirksame Bebauungsplanänderung IG 31 Teilfl. C. Diese Änderung wurde auf das bestehende Gebäude abgestimmt (Anlage 1).

Die vorgesehene Bebauung entspricht, schon auf Grund des Zuschnitts des Grundstücks, in seiner Grundfläche der bestehenden Bebauung.

Das bisher teilweise im Untergeschoss angeordnete Parkdeck ist nach der neuen Planung ebenerdig angeordnet (jetzt Edeka-Markt). Der Verkaufsbereich für Lebensmittel soll vollständig in das 1.OG verlegt werden. Im westlichen Gebäudeteil (zum Kreisverkehr orientiert) sind zur Belebung der städtebaulichen Situation, sowohl im Untergeschoss als auch im 2. OG kleine Flächen für Einzelhandel vorgesehen (Anlage 2).

Die außenräumliche Ordnung wird durch den neuen klarer strukturierten Baukörper besser definiert als bisher. Auch der fußläufige Zugang zum Gebäude, der nun am „Kreisverkehr“ und nicht mehr in der Gabriele-Münter-Straße vorgesehen ist, trägt zur besseren Orientierung bei. Das Zentrum erhält an dieser Stelle ein neues architektonisches Gesicht.

Das zukünftige Gebäude erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss. An dieser Stelle, zwischen dem Volumen der „Harfe“ und dem Anstieg des S-Bahngleises würde sich städtebaulich auch ein höheres Gebäude problemlos einfügen.

Wie vorgenannt erwähnt, gilt der seit 26.06.1996 rechtswirksame Bebauungsplan. Nach Durchsicht der zeichnerischen wie auch textlichen Festsetzungen wurde festgestellt, dass diese nur bedingt für die Neuplanung geeignet sind. Aus diesem Grund haben sowohl die Edeka Handelsgesellschaft Südbayern wie auch der Projektentwickler sich einverstanden erklärt, einen neuen Bebauungsplan erarbeiten zu lassen, auf Grundlage des vorgestellten Entwurfskonzepts.

Vertreter des Projektentwicklers stehen für Fragen in der Sitzung zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem vorgestellten Entwurfskonzept für das Nahversorgungszentrum an den Gabriele-Münter-Straße zu und empfiehlt, auf dieser Grundlage die Neuaufstellung eines Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

UPB02052017TOP4oeff BPlan-Auszug
UPB02052017TOP4oeff Präsentationsplan