

Beschluss-Vorlage 2022/0033 zur Sitzung am 01.02.2022
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

Betreff: Bauantrag: Neubau eines Edeka-Marktes mit Cafe, Getränkemarkt und Parkdeck, Fl.Nr. 963,
Gemarkung Germering, Gabriele-Münter-Str. 2

Sachverhalt:

Dem Planungs- und Bauausschuss lag bereits in seiner Sitzung am 15.06.2021 ein Bauantrag für den Neubau eines Edeka-Marktes mit Cafe, Getränkemarkt und Parkdeck zur Entscheidung vor (vgl. Anlage 1 – Sitzungsvortrag vom 15.06.2021).

Nachdem die Planung mehrere Kritikpunkte beinhaltete, wurde kein Beschluss gefasst. Stattdessen wurde die Verwaltung beauftragt die Kritikpunkte mit dem Bauherrn zu besprechen und ggf. eine andere Lösung herbeizuführen.

Im Wesentlichen handelte es sich dabei um folgende Punkte:

- Eine verbesserte Fassadengestaltung, die anstelle einer schwarzen Außenhaut beispielsweise auch eine Begrünung der Fassade vorsieht
- Anstelle der geplanten „Hoch-Garage“ einen Ausbau der bestehenden Tiefgarage
- In den Obergeschossen andere Nutzungen
- Mehr Gastronomie (innen und außen)

Zwischenzeitlich fanden mehrere Gespräche mit dem Bauherrn statt.
In der jetzt vorliegenden Planung wurden auch einige Kritikpunkte ausgeräumt.

So soll die Fassade nun mit heller Außenhaut und teilweiser Begrünung gestaltet werden (vgl. Anlage 2, Visualisierung).

Des Weiteren ist anstatt der bisherigen multifunktionalen Erschließungsanlage im Westen des Gebäudes eine (bebauungsplankonforme) Arkade geplant, die auch als Fläche für eine Außengastronomie genutzt werden könnte.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über eine Treppe im Westen sowie einer behindertengerechten Rampe. Die letzte Stufe der Treppe befindet sich außerhalb der Baugrenzen. Dabei handelt es sich jedoch um ein untergeordnetes Bauteil, so dass hier keine städtebaulichen Bedenken bestehen und der Befreiung zugestimmt werden kann.

Außerdem wurde der Gastronomiebereich im Erdgeschoss (Backshop) vergrößert.

Bei dem Gastronomiebetrieb im 1. Obergeschoss soll zusätzlich eine Loggia für eine Außengastronomie entstehen.

Auf dem Dach ist, zusätzlich zu der nach Bebauungsplan erforderlichen Begrünung, eine PV-Anlage geplant.

Die Stellplatzerfordernis sowie der Nachweis (Kfz und Fahrräder) bleiben durch diese Umplanung unverändert.

Die Gebäudekubatur ändert sich ebenfalls nicht, so dass die in der letzten Sitzungsvorlage vom 15.06.2021 (vgl. Anlage 1) erläuterten Befreiungen, mit Ausnahme der Befreiung für die multifunktionale Erschließungsanlage, unverändert notwendig sind.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Befreiungen:

- **Baugrenzen** (für Überdachung im Anlieferhof, Trafostation und Fluchttreppen)
- **Geschossfläche** (für die Überschreitung um 2.845,51 qm durch die integrierten Parkdecks)
- **Gebäudehöhe** (für die geplante durchgängige Höhe von 14,62m)
- **Umwandlung Stellplätze** (anstatt Pkw-Stellplätze Stellplätze für Lastfahrräder)

Im Einzelnen wird auf die Sitzungsvorlage vom 15.06.2021 (Anlage 1) verwiesen.

Die Befreiung von der Baulinie für die multifunktionelle Erschließungsanlage ist, wie vorstehend erwähnt, nicht mehr erforderlich, da stattdessen eine „normale“ Treppe mit einer behindertengerechten Rampe und eine Arkade geplant ist. Die letzte Stufe befindet sich außerhalb der Baugrenzen, so dass nur dafür eine Befreiung notwendig ist.

Ein Vertreter des Bauherrn wird in der Sitzung anwesend sein und für Fragen zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschlag:

Mit den beantragten Befreiungen (Überdachung Ladehof, Trafostation, Fluchttreppe Nord und Süd, Geschoßfläche, Gebäudehöhe, Umwandlung Stellplätze, Stufe der Treppe im westlich Eingangsbereich) besteht Einverständnis

Ernst Astrid
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP_2_ö_Anlage_1_Sitzungsvortrag_15_06_2021
TOP_2_ö_Anlage_2_Visualisierung