

Beschluss-Vorlage 2021/0216 zur Sitzung am 15.06.2021  
 des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

---

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

---

Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

1. Das Baugrundstück liegt Entspricht den  
Festsetzungen

[ x ] im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes IG 31 [ ] [ x ]  
 (§ 30 BauGB, qualifiziert) **Teilfläche C** ja nein

Datum der Rechtskraft: 01.08.1996  
 Anwendbare BauNVO: 1990

2. Bauplanungsrechtliche Prüfung:

Art der Nutzung nach Bebauungsplan: § 11 BauNVO Sondergebiet (SO)

**GRZ** nach Bebauungsplan: 1,0 Bauvorhaben: 1,0

**GF** nach Bebauungsplan 5100 qm Bauvorhaben: 7.945,51 qm  
**(Überschreitung: 2.845,51 qm)**

Baugrenzen/Baulinien eingehalten: [ ] [ x ]  
ja nein

Kfz-Stellplätze notwendig: 126 Nachgewiesen: 101 (Gesamt)  
**vgl. Anmerkung im Text** durch Parkdeck: 93  
 durch Stellplätze: 8

Fahrradabstellplätze notwendig: 67 Nachgewiesen: 73

Sachverhalt:

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Edeka-Marktes mit Cafe, Getränkemarkt und Parkdeck auf dem vorstehend genannten Grundstück. Die Situierung des Gebäudes ergibt sich aus dem in Anlage 1 beigefügten Lageplan.

Das bestehende Gebäude (City Galerie) soll im Laufe dieses Jahres beseitigt werden, da, nach Aussage des Bauherrn, die bestehenden Mietflächen nicht mehr angemessen nutzbar sind. Die Größe des jetzigen Edeka-Marktes ist nicht mehr zeitgemäß, kann jedoch aufgrund der gegebenen Gebäudestruktur nicht erweitert werden.

Der Abbruch soll möglichst ressourcenschonend erfolgen, indem z.B. noch nutzbare Bauteile nach dem Ausbau in andere Baumaßnahmen integriert werden oder die derzeitige Tiefgarage mit dem Abbruchmaterial verfüllt wird.

Die Gebäudeausmaße des geplanten Gebäudes betragen ca. 98 m x 25 m. Zur Sitzung wird eine Präsentation des Gebäudes sowie ein Modell zur besseren Veranschaulichung zur Verfügung stehen.

Im Erdgeschoss des geplanten Neubaus ist ein Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 qm sowie Lager- und Kühlräume geplant. Des Weiteren sind im Eingangsbereich ein Backshop, Leergutannahme, sowie Kundentoiletten vorgesehen.

Im Zwischengeschoss (Zugang vom S-Bahnhof) ist ein weiterer Verkaufsraum mit ca. 55 qm möglich. Ein Mieter für diese Räumlichkeiten steht bislang jedoch noch nicht fest.

Im 1. Obergeschoss befindet sich im westlichen Bereich (zum Kreisverkehr) ein Cafe mit einer Fläche von ca. 230 qm. Im östlichen Bereich ist ein ca. 300 qm großer Getränkemarkt geplant.

Der restliche (mittlere Bereich) soll als Parkdeck mit 22 Stellplätzen (davon 4 mit Elektroladestation) genutzt werden.

Das 2. Obergeschoss wird als reines Parkdeck für 71 Stellplätze (davon 8 mit Elektroladestation) geplant. Behindertengerechte sowie Familienparkplätze sind ebenfalls vorhanden.

Sowohl im 1. als auch im 2. Parkdeck befinden sich ausreichende Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen.

Die Zufahrt zu den Parkdecks erfolgt über eine Rampe im Osten des Gebäudes über die Gabriele-Münter-Straße.

Die Anzahl der PKW-Stellplätze ergibt sich aus dem Bebauungsplan, der für dieses Grundstück eine Stellplatzbeschränkung festsetzt. Dabei dürfen nur 80 % der erforderlichen Stellplätze hergestellt werden. Für die restlichen 20 % ist eine Stellplatzvereinbarung zu treffen.

Für die Errichtung der City-Galerie wurden bereits Stellplätze abgelöst, die nun auch für dieses Bauvorhaben angerechnet werden, so dass keine weitere Stellplatzablöse notwendig ist.

Der erforderlichen 101 Stellplätze (80 % der notwendigen Stellplätze) werden wie folgt nachweisen:

22 Stellplätze	Parkdeck 1. OG
71 Stellplätze	Parkdeck 2. OG
4 (Mitarbeiter)Stellplätze	Anlieferhof
4 Stellplätze	an der Gabriele-Münter-Straße (ehemalige Poststellplätze)

Die notwendigen Fahrradabstellplätze werden wie folgt nachgewiesen:

- 7 Stellplätze im Eingangsbereich des Marktes (an der Unteren Bahnhofstraße)
- 6 Stellplätze für Lastenfahrräder im Einmündungsbereich Untere Bahnhofstraße/Gabriele-Münter-Straße (ehemalige Postparkplätze)
- 43 Stellplätze an der Gabriele-Münter-Straße
- 9 Stellplätze für Personal hinter dem Ladehof an der S-Bahn
- 8 Stellplätze südlich des Eingangsbereiches an der S-Bahn.

Des Weiteren können im Parkdeck des 1. Obergeschosses noch weitere Fahrradstellplätze untergebracht werden. Optional bietet der Bebauungsplan an, Stellplätze ausnahmsweise auch auf der öffentlichen Fläche westlich des Gebäudes anzuordnen. Hierfür sind jedoch noch Gespräche und Vereinbarungen mit der Verwaltung erforderlich.

### **Bauplanungsrechtliche Würdigung:**

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes IG 31 Teilfläche C. Dieser Bebauungsplan wurde 1996 für die „City Galerie“ konzipiert und aufgestellt. Durch das neue Konzept können die damaligen Festsetzungen nicht mehr vollständig eingehalten werden. Die notwendigen Befreiungen werden nachfolgend erläutert.

### **Baugrenzen/Baulinie:**

Die Baugrenzen werden durch den geplanten Neubau im Wesentlichen eingehalten.

Es sind jedoch einige (kleinere) Befreiungen erforderlich.

Zum einen ist im Anlieferhof im Osten des Grundstückes eine ca. 60 qm große Überdachung geplant. Diese Überdachung befindet sich außerhalb des östlichen Bauraumes. Nachdem diese Überdachung den Lärmschutz erhöht und städtebaulich unproblematisch ist, kann dieser Befreiung aus der Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Außerdem ist in diesem Ladehof hinter dem Zufahrtsbereich zu den beiden Parkdecks eine weitere erforderliche Trafostation vorgesehen. Auch diese Trafostation befindet sich außerhalb der Baugrenzen. Städtebaulich Bedenken bestehen hiergegen ebenfalls keine.

Des Weiteren wird die nördliche Baugrenze um ca. 1,20 m durch eine 5,5 m lange Fluchttreppe in das Untergeschoss überschritten.

Die südliche Baugrenze wird um ca. 65 cm durch ein Fluchttreppenhaus vom Dachgeschoß bis zum Zwischengeschoss überschritten. Auch diese Baugrenzenüberschreitungen sind städtebaulich untergeordnet und berühren die Grundzüge der Planung nicht, so dass auch diesen Befreiungen zugestimmt werden kann.

Eine weitere Überschreitung ist im Westen des Gebäudes geplant. Aufgrund des unterschiedlichen Höhenniveaus entlang der Gabriele-Münter-Straße befindet sich der Erdgeschossfußboden ca. 95 cm höher als der Vorplatz. Um den Höhenunterschied auszugleichen, soll eine Treppe incl. einer behindertengerechten Rampe und Sitzmöglichkeit errichtet werden (vgl. Anlage 2 – Ansicht Westen). Diese multifunktionale Erschließungsanlage weicht ca. 1,80 von der Baulinie ab.

Aus der Sicht der Verwaltung integriert sich ist die Erschließung in den Zugangsbereich gut in die Platzgestaltung ein, so dass keine städtebaulichen Bedenken bestehen.

Durch diese Überschreitungen entstehen gegenüber dem jetzigen Zustand keine weiteren Versiegelungen.

### **Geschoss:**

Wie aus dem Formblattteil ersichtlich, wird die zulässige Geschoßfläche um 2.845,51 qm überschritten. Diese Überschreitung resultiert daraus, dass die beiden, im Gebäude integrierten, Parkdecks auf die Geschoßfläche angerechnet werden. Wäre der Stellplatznachweis wie bisher in einer Tiefgarage untergebracht, müssten diese Flächen nicht in der Geschoßfläche berücksichtigt werden, so dass die tatsächliche Geschoßfläche nur ca. 4.455 qm betragen würde.

Durch die Überschreitung entsteht keine Mehrung von Verkaufsflächen, so dass, nach Ansicht der Verwaltung, der notwendigen Befreiung zugestimmt werden kann.

#### **Gebäudehöhe:**

Der Bebauungsplan regelt die Höhenentwicklung des Bauraumes. Im westlichen Bereich (auf ca. 2/3 der vorderen Gebäudelänge) ist eine Höhe von +15,85 m zulässig. Im östlichen Bereich ist nur eine Höhe von + 10,65 m zulässig.

Das geplante Gebäude ist mit einer durchgängigen Höhe von 14,62 geplant. Dadurch kann eine einheitliche Traufhöhe und eine größtmögliche Überdachung incl. einer Dachbegrünung des Parkdecks realisiert werden. Aus der Sicht der Verwaltung fügt sich das Gebäude städtebaulich in die Höherentwicklung der Umgebung ein, so dass die erforderliche Befreiung erteilt werden kann.

#### **Umwandlung Stellplätze:**

Der Bebauungsplan setzt im Nord- und Südwesten des Baugrundstückes Flächen für Pkw-Stellplätze vor (vgl. Anlage 3 – Auszug aus dem Bebauungsplan).

Der Bauherr möchte stattdessen Fahrradstellplätze errichten.

Die 2 nördlichen Pkw-Stellplätze im Einmündungsbereich Untere Bahnhofstraße/Gabriele-Münter-Straße sind verkehrstechnisch äußerst problematisch, so dass die Errichtung von Fahrradabstellplätzen für Lastenfahräder durchaus sinnvoll ist und der dafür notwendigen Befreiung zugestimmt werden sollte. Auch der Umwandlung der südlichen Pkw-Stellplätze, die sich im jetzigen Ladehof der Post befinden, kann im Befreiungswege zugestimmt werden.

Der notwendige Nachweis der Pkw-Stellplätze ist in den beiden Parkdecks möglich. Außerdem befinden sich im Ladehof 4 Mitarbeiterstellplätze und vier weitere Stellplätze im Nordwesten des Gebäudes an der Gabriele-Münter-Straße.

Die **Abstandsflächen** werden durch das Bauvorhaben eingehalten. Die **Freiflächenplanung** wurde bereits mit dem städtischen Umweltamt abgestimmt und liegt ebenfalls vor.

#### **Beschlussvorschlag:**

Mit den beantragten Befreiungen (Überdachung Ladehof, Trafostation, Fluchttreppe Nord und Süd, Erschließungsanlage, Geschoßfläche, Gebäudehöhe, Umwandlung Stellplätze) besteht Einverständnis.

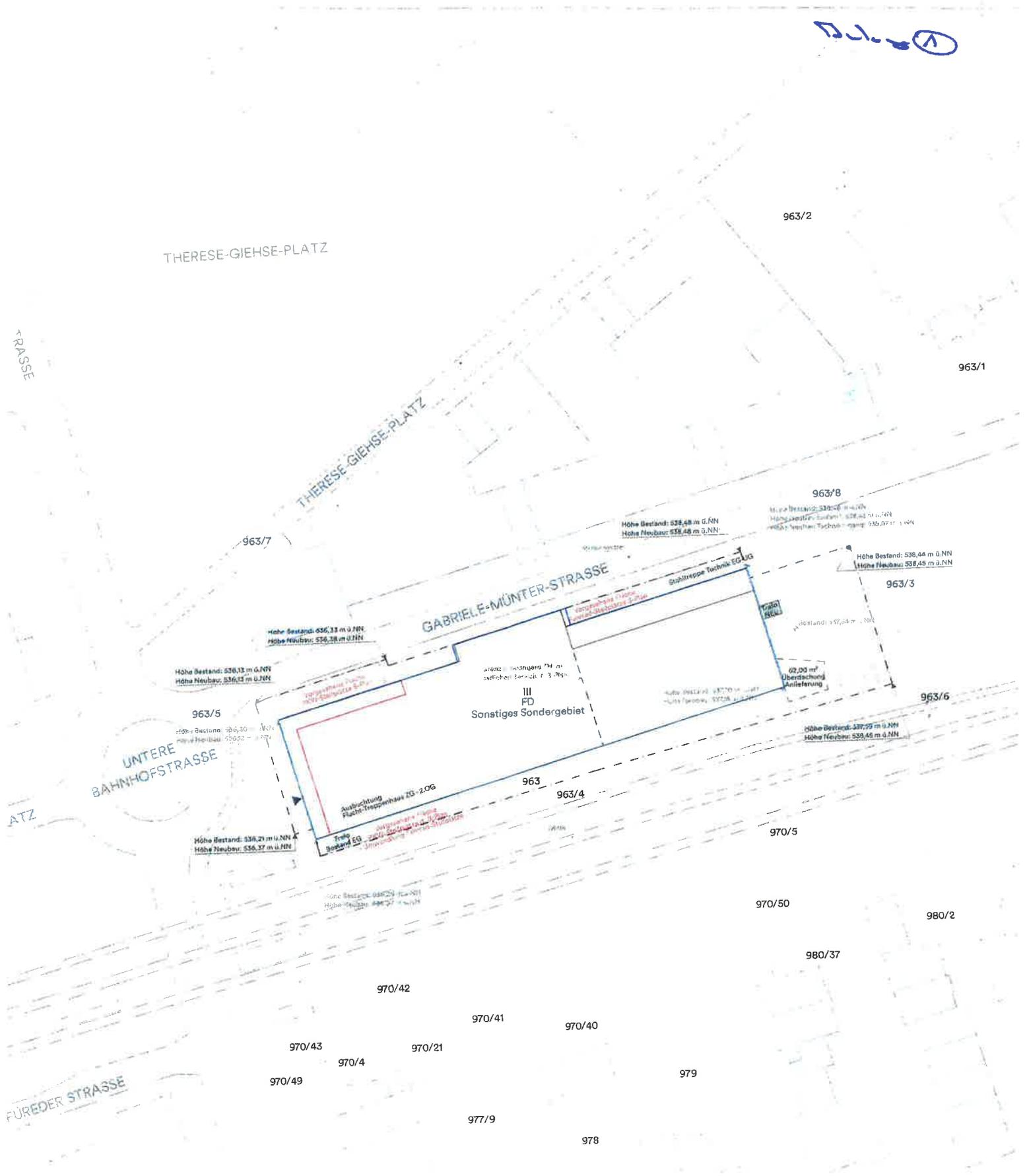
Ernst Astrid  
Sachbearbeiter

Jürgen Thum  
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP\_2\_ö\_Anlage\_1\_Lageplan  
TOP\_2\_ö\_Anlage\_2\_Ansicht\_West  
TOP\_2\_ö\_Anlage\_3\_Bebauungsplan

D. Müller



Auszug aus dem amtlichen Lageplan

- Baulinie
- Baugrenze

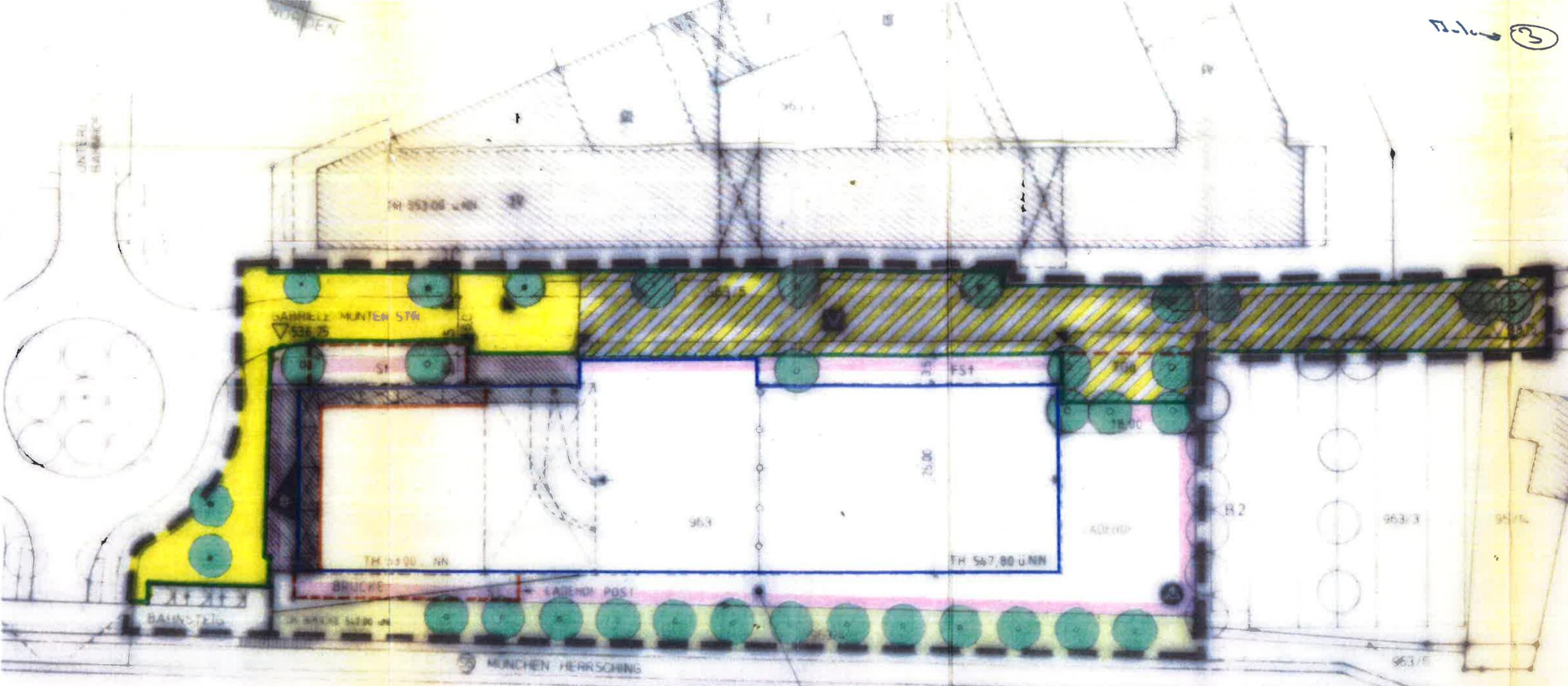
Bestandsflächen inkl. Berechnung sind im Plan G\_003 zu finden.

N



0,00 m = 537,15 m ü. NN





SONDERGEBIET  
EINKAUFSENTRUM  
1.0

5100