

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 19.12.2012

Vorlagen-Nr.: VI/096/2012

Berichterstatter: Herr Holger Göttler

Betreff: Neubau eines E-Centers und eines dm-Marktes an der Luitpoldstraße

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragsteller planen auf den Flurstücken 1076/3, 1046/35 und 39, 1077, 1077/65 u.a. die Errichtung eines E-Centers und eines dm-Marktes. Im Übrigen sind insgesamt 149 Parkplätze vorgesehen.

Der ca. 7 m hohe 2-geschossige Edeka-Markt mit den Ausmaßen von ca. 89 m x 45 m weist eine Verkaufsfläche von knapp 2600 qm auf. Hinzu kommen knapp 400 qm für Backshop, Getränkemarkt und Lager. Der Baukörper nimmt die Baulinie des Postgebäudes auf, ein Grünstreifen grenzt ihn vom Gehsteig ab. Zur Straße hin ist die Fassade leider komplett geschlossen, ein Innen-Außenbezug ergibt sich nur auf der Eingangsseite. Die Belieferung und die Ver- und Entsorgung des Marktes erfolgen über die Nordseite, hier ist auch ein Mitarbeiterparkplatz geplant. Die Zufahrt der Polizei wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Auf dem Areal des Bahnhofes, der abgerissen werden soll, entsteht ein 2-geschossiges Gebäude mit Drogeriemarkt im Erdgeschoss mit den Ausmaßen von ca. 48 m x 24 m.

Für das Obergeschoß ist noch keine konkrete Nutzung vorgesehen. Geplant ist jedoch hier einen Dienstleister unterzubringen.

Da wegen der Parkplätze der Baumbestand nicht gehalten werden kann, ist es geplant in den Randbereichen Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zusätzlich sind Baumpflanzungen in den Parkplatzabschnitten vorgesehen (siehe Planung).

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebebiet Einkaufszentrum“. Da damals die Baugrenzen um die bestehenden Gebäude gelegt wurden und die nun geplanten Gebäude von den Ausmaßen her größer sind als es der Bestand war, werden die Baugrenzen des Bebauungsplanes überschritten. Zur Genehmigung ist deshalb eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Da auch die Parkplatzgestaltung mit den geplanten Grümentfernungen und Neupflanzungen eine Abweichung gegenüber dem aktuellen Bebauungsplan darstellt, ist auch hier eine Befreiung erforderlich. Von Seiten der Angrenzer, wie Bahn, Telekom und Post besteht Einverständnis mit der Planung. Ferner ist die Regierung von Mittelfranken am Verfahren beteiligt.

Für die Fußgängerverbindung Busbahnhof-Haltestelle Bahn wird eine extra ausgewiesene Route entlang der Ostfassade (Eingangsfassade) des E-Centers in gerader Linie zum Bahngleis geschaffen. Hierfür müssen lediglich 2 Stellplätze „geopfert“ werden. Eine Wegweisung (Beschilderung) wird zur Transparenz beitragen. Ferner muss ein Gehrecht (Dienstbarkeit) zum Bahnsteig vertraglich gesichert werden.

Der Bau der nordwestlichen Zufahrt ist mit der Maßnahme der Luitpoldstraße abzustimmen; hier sind auch entsprechende Vereinbarungen mit dem Staatlichen Bauamt zu treffen. Die neu anzulegende Zufahrt zu dem Gebäudekomplex ist als private Zufahrt in der alleinigen Verantwortung des Vorhabensträgers; da gleichzeitig die Maßnahme an der Luitpoldstraße (dritte Fahrspur als Wechselspur) durchgeführt wird, ist eine Abstimmung mit der Stadt und dem staatlichen Bauamt nötig.

Anlagen: 1 Übersichtsplan, Ansichten

Vorschlag zum Beschluss:

Mit den Baumaßnahmen besteht Einverständnis. Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan werden zugelassen.
