

## Beschlussvorlage

Stadtplanung und Bauordnung Claudia Baukholt		Nummer: 2014/225 Datum: 15.07.2014 Az: SG 30
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö	28.07.2014	Stadtrat
		beschließend

### Grundstück Fl.Nr. 795/1, Gemarkung Starnberg, Leutstettener Straße / Bahnhof Nord "Tengelmann-Markt"

hier: Ergebnis des Planungsworkshops und weiteres Vorgehen

#### Anlage/n:

- Planungsumgriff
- Pläne Siegerentwurf (Stand 05.06.2014)
- Pläne überarbeiteter Entwurf (Stand: 14.07.2014)
- Plan Flächeninanspruchnahme

Die Unterlagen wurden auch ins Ratsinformationssystem eingestellt.

#### Sachverhalt

Am 10.04.2014 stimmte der Bau- und Umweltausschuss der Durchführung eines Workshop-Verfahrens zur Überplanung des Tengelmänn-Grundstücks an der Leutstettener Straße und des öffentlichen Raumes einschließlich des Bushofes am Bahnhof Nord zu.

Der Workshop wurde in der Zeit vom 02.06. bis 05.06.2014 durchgeführt. Nach einer Einführung in die Thematik und einer Ortsbesichtigung erarbeiteten die Büros Statwald (Düsseldorf), Römer (Köln), RKW (Düsseldorf), steidle architekten (München), Tatanka (Mils, Österreich) und Atelier Lüps (Schondorf) innerhalb von zweieinhalb Tagen vielfältige Ideen für ein Fachmarktcenter und die Neuorganisation des öffentlichen Raumes sowie des Busbahnhofes an diesem Standort. Am Vormittag des letzten Workshop-tages präsentierten die Büros ihre Arbeiten. Die Jury, bestehend aus Prof. Michael Cesarz, Alexander Vohl, Ursula Hochrain, Karin Schmid, Stephan Weinl, Erster Bürgermeisterin Eva John, Iris Ziebart, Christian Ruhdorfer und Frau Wurzbacher unter der Leitung von Frau Professor Thalgot, kam einstimmig zu dem Ergebnis, dass der Entwurf des Büros Steidle aus München zur Weiterbearbeitung empfohlen wird.

Die nördlich an das Tengelmänngrundstück angrenzende Fläche wurde in den Planungsumgriff aufgenommen.

Auf Veranlassung des Investors wurden neben den bereits im Beschluss vom 10.04.2014 genannten 11.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Einzelhandel aufgrund von Zweifeln an der Sinnfälligkeit von Wohnnutzung an diesem Standort und der Vermarktbarkeit untergeordneter Büroflächen anstelle derer ein Autohaus mit Werkstatt in die angestrebten Nutzungen für das Grundstück aufgenommen.

### **Beschreibung des Siegerentwurfes des Büros steidle architekten**

Der Entwurf schafft durch Entflechtung der Verkehrs und Verlegung des Busbahnhofes auf eine (heute noch im Eigentum des Investors befindliche) Fläche östlich des Umspannwerkes einen großzügigen und attraktiven Vorbereich zwischen Bahnhof Nord und dem geplanten Fachmarktcenter.

Die zweigeschossige Baumasse des Fachmarktcenters wird in der Örtlichkeit angemessene Strukturen gegliedert, welche durch eine Mall mit einem leichten und transparenten Wetterschutz (nicht klimatisiert) miteinander verbunden werden. Dieser Wetterschutz wird über die Mall hinaus erweitert und bildet zugleich die Überdachung des neu geschaffenen Busbahnhofes. Die Baukörper der Ladenlokale und die Überdachung bilden die raumbildende Fassung des Bahnhofplatzes und das Gegenüber zum Bahnhofgebäude. Der öffentliche Raum wird in die Mall fortgesetzt, das obere Geschoss durch eine breite Freitreppe unmittelbar an den Bahnhofsvorplatz angeschlossen. Der Straßenraum der Leutstettener Straße wird durch die Baulichkeiten gefasst und mit straßenbegleitenden Bäumen begrünt. Ein weiterer Zugang zur Mall gliedert die der Leutstettener Straße zuwandte Fassade. Entlang der Gautinger Straße und direkt an die Mall angebunden wird das Autohaus angeordnet, welches durch seine Höhenentwicklung von zwei bis vier Geschossen an der Kreuzung Leutstettener- und Gautinger Straße einen angemessenen städtebaulichen Hochpunkt bildet.

Die Dächer der einzelnen Baukörper für die Ladenlokale sind begrünt und können dem verzögerten Abfluss des Regenwassers dienen.

In zwei Tiefgaragengeschoßen im westlichen Grundstücksteil (auch unterhalb des Bushofes) sind ca. 550 Stellplätze untergebracht, die ausschließlich über die Gautinger Straße erschlossen werden. Nördlich des Baukörpers, im Hintergrund des Autohauses werden zusätzliche einige Stellplätze oberirdisch vorgesehen. Sowohl die Anlieferung für den Einzelhandel als auch die Erschließung des Autohauses erfolgen ausschließlich über die Gautinger Straße. Auch Truhenseeweg, Hans-Zellner-Weg und die Park+Ride-Anlage werden nur noch von der Gautinger Straße aus angefahren. Die Zufahrt zum Busbahnhof erfolgt über die Gautinger Straße und über die Leutstettener Straße, so dass sich die Busse um eine gemeinsame Mittelinsel gruppieren können, die die Orientierung und Umsteigebeziehungen vereinfacht und beschleunigt.

Auf diese Weise wird im Bahnhofsvorbereich ein Shared Space geschaffen, der ausschließlich Fußgängern und Radfahrern sowie einem Teil der Busse vorbehalten ist.

Nach derzeitigem Stand des Konzeptes sind in etwa folgende Geschossflächen vorgesehen:

- Läden: ca. 14.000 m<sup>2</sup>
- Autohaus: ca. 5.800 m<sup>2</sup>
- internen Erschließung: ca. 5.000 m<sup>2</sup>

Insgesamt hat der Entwurf großes Potenzial, dem Ort eine neue Identität zu geben und den Bereich des Bahnhofes zu beleben und aufzuwerten.

#### *Überarbeitungsempfehlungen der Jury:*

- Anpassung des raumbildenden Vordachs an eine der Örtlichkeit angemessene Maßstäblichkeit
- Zusammenfassung der Zufahrten an der Gautinger Straße nach Norden
- Verbesserung der Funktionalität und Ausprägung des Autohauses
- Anpassung der Formensprache und Fassaden an die Qualität des Konzeptes

## **Überarbeitung des Siegerentwurfes**

In der Zwischenzeit hat das Büro Steidle bereits eine erste Überarbeitung des Entwurfes vorgenommen. Folgende Punkte wurden geändert:

- bessere Integrierung der Form des Autohauses
- Verkleinerung der Mittelinsel des Busbahnhofes
- Geringfügige Änderungen der internen Aufteilung der Ladenlokale und Optimierung der Anlieferung
- Veränderung der Dachgestaltung (Lochstruktur und Form)

## **Flächenbedarf und eigentumsrechtliche Regelungen**

Für den Bushof wird eine Fläche von (nach derzeitigem Konzeptstand) ca. 1245 m<sup>2</sup> des Grundstücks Fl.Nr. 795/1, Gemarkung Starnberg benötigt, die heute im Eigentum des Investors sind. Gleichzeitig sind unterhalb des Busbahnhofes Stellplätze in zwei Tiefgaragengeschoßen angeordnet.

Umgekehrt wird insbesondere entlang der Gautinger Straße ein Streifen von ca. 190 m<sup>2</sup> des im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücks Fl.Nr. 772/9, Gemarkung Starnberg für das Autohaus in Anspruch genommen. Die benötigten Flächen können sich im Rahmen der weiteren Bearbeitung und Vertiefung der Planung noch verändern.

Hierzu sind zwischen Investor und Stadt geeignete Regelungen hinsichtlich der Projektträgerschaft und der Grundstücksverfügbarkeit zu finden.

## **Weiteres Vorgehen**

Die geplante Einzelhandelsansiedlung wurde am 14.07.2014 in einem Gespräch der Regierung von Oberbayern vorgestellt, die nun bis zur 31. KW die Übereinstimmung der Sortimentszusammensetzung mit den landesplanerischen Zielen, das Vorliegen eines integrierten Standortes sowie die Notwendigkeit eines vorgezogenen Raumordnungsverfahrens prüfen wird.

Parallel dazu sind die Neuorganisation des Bushofes und die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes mit dem MVV, dem Fördergeber, sowie dem Landratsamt Starnberg abzustimmen.

Über eine schalltechnische Untersuchung ist zu klären, ob und welche Maßnahmen hinsichtlich des Immissionsschutzes für die benachbarte Mischgebietsbebauung zu treffen sind.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist der Bebauungsplan zu ändern, hierzu wird empfohlen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der auch die öffentlichen Flächen zumindest des Busbahnhofes umfassen muss, da aufgrund der Überdachung sowie der Tiefgarage das Einzelhandelsvorhaben und der Bushof nicht voneinander zu trennen sind.

Weiterhin ist der Flächennutzungsplan anzupassen.

## **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat nimmt den Siegerentwurf des Büros Steidle zustimmend zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Grundstückseigentümer Verhandlungen aufzunehmen, um die Bedingungen der Nutzung des privaten Grundstücks für den Bushof oberhalb eines Teils der geplanten Tiefgarage und andere relevanten Fragen abzustimmen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, falls erforderlich, ein vorgezogenes Raumordnungsverfahren bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die geplante Neuorganisation des Bushofes mit den zuständigen Stellen abzustimmen.
5. Dem Investor wird anheimgestellt, die weitere Planung für das Einzelhandelsvorhaben auf der Grundlage des überarbeiteten Siegerentwurfes zu beauftragen, und nach Abstimmung des Entwurfes mit der Verwaltung einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens zu stellen.

Claudia Baukholt

Stephan Weigl

## Beschlussauszug

Öffentlicher Teil

Sachgebiet	Stadtplanung und Bauordnung
Gremium	Stadtrat
Sitzungsdatum	28.07.2014

**Top 10 Grundstück Fl.Nr. 795/1, Gemarkung Starnberg, Leutstettener Straße / Bahnhof Nord  
"Tengelmann-Markt"  
hier: Ergebnis des Planungsworkshops und weiteres Vorgehen  
Vorlage: 2014/225**

Stadtratsmitglied Hans Beigel nimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht an Beratung und Abstimmung teil und verlässt die Sitzung.

Stadtratsmitglieder Picker und Pfister wieder anwesend.

### **Beschluss:**

1. Der Stadtrat nimmt den Siegerentwurf des Büros Steidle zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Grundstückseigentümer Verhandlungen aufzunehmen, um die Bedingungen der Nutzung des privaten Grundstücks für den Bushof oberhalb eines Teils der geplanten Tiefgarage und andere relevanten Fragen abzustimmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, falls erforderlich, ein vorgezogenes Raumordnungsverfahren bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die geplante Neuorganisation des Bushofes mit den zuständigen Stellen abzustimmen.
5. Dem Investor wird anheimgestellt, die weitere Planung für das Einzelhandelsvorhaben auf der Grundlage des überarbeiteten Siegerentwurfes zu beauftragen und gleichzeitig ein Verkehrsgutachten (unter Berücksichtigung aller Verkehrsarten) anfertigen zu lassen und nach Abstimmung des Entwurfes und des Verkehrsgutachtens mit der Verwaltung einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens zu stellen.

6. Das Einzelhandelskonzept ist im laufenden Verfahren auf seine Verträglichkeit zur Innenstadt zu prüfen und gesondert durch den Bauausschuss zu beschliessen.

#### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen:           **26**  
Nein-Stimmen:       **1**

Stadtratsmitglied Hannelore Hartmann stellt den Antrag, dass der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück von 100 % auf 80 % gesenkt wird.

#### **Abstimmungsergebnis**

Ja-Stimmen:           **7**  
Nein-Stimmen:       **20 abgelehnt**

## Beschlussvorlage

Stadtplanung und Bauordnung Stephan Weinl		Nummer: 2013/217 Datum: 10.06.2013 Az: 30-Wei/re
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö	20.06.2013	Bau- und Umweltausschuss
		beschließend

### Grundstück Fl.Nr. 795/1, Leutstettener Str./Bahnhof Nord, "Tengelmann-Markt"

**Anlage/n:** Städtebauliches Entwicklungskonzept

#### Sachverhalt:

In der Sitzung am 7.3.2013 hat der Bauausschuss beschlossen, dass die Verwaltung beauftragt wird, mit dem Eigentümer gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB eine Planung im Sinne der bisherigen städtischen Strukturplanung abzustimmen. Diese sei dann nach § 12 Abs. 2 BauGB als Antrag vorzulegen.

Beim Abstimmungsgespräch mit dem Eigentümer hat die Verwaltung auch den Wunsch geäußert, durch einen Einladungswettbewerb die städtebaulich-architektonische Qualität zu steigern und die Auseinandersetzung mit mehreren verschiedenen Lösungsvorschlägen zu ermöglichen. Die zu diesem Gedanken führenden Gesichtspunkte sind einmal vornehmlich die Fassade des kommenden Gebäudes zum anderen aber auch das Platz- und Straßenbild des Bahnhofvorplatzes und der Leutstettener Straße. Der Eigentümer ist zu einem solchen Vorgehen bereit und auch einverstanden, dafür die Kosten zu übernehmen.

Dieses Vorgehen beeinflusst aber auch den Ablauf des Planungsprozesses. Denn es ist ja das Wettbewerbsergebnis, das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zugrunde gelegt werden soll. Damit kann aber vor dem Wettbewerb kein abgestimmter Antrag gestellt und kein Aufstellungsbeschluss nach § 12 BauGB gefasst werden. Es wird deshalb vorgeschlagen, zunächst einen „normalen“ Aufstellungsbeschluss zu fassen, in einem Eckdatenbeschluss für dessen Inhalt die Vorgaben für den Wettbewerb zu fixieren und nach dem Wettbewerb in das Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überzugehen.

Eckdaten für Wettbewerb und – vom WB-Ergebnis abhängig - Bebauungsplaninhalt müssen sein: Maß der Nutzung entsprechend der „Blaumoserplanung“ viergeschossig mit Fassadenstellung zum Bahnhofsvorplatz und entlang der Leutstettener Straße, Art der Nutzung Einzelhandel/Gastronomie in EG und 1. OG, darüber Gewerbe, ggf. Wohnen in einem Terrassengeschoß, anspruchsvolle Gestaltung der Außen-, Wege- und Straßenflächen mit hochwertiger Grünausstattung, Außengastronomie am Bahnhofsvorplatz, innere Erschließung über den rückwärtigen Teil des Grundstücks, und Wirtschaftsverkehr/Anlieferung/Entsorgung in TG, dort, ggf. aber auch in EG und 1. OG Einzelhandelsstellplätze.

Das Vorgehen wurde auch mit der CIMA besprochen und von Herrn Hormann befürwortet.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt für das Grundstück Fl.Nr. 795/1 die Änderung des Bebauungsplan Nr. 8118 „Gewerbegebiet nördlich der B 2“ vom 19.8.1993.
2. Planungsziel ist die Adaptierung des vorhandenen Sondergebiets „Einzelhandel“ an die Strukturplanung zur Neugliederung und Neugestaltung des Gewerbegebiets (sog. „Blaumoser-Planung“) unter Beachtung der oben genannten Eckdatenelemente.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Einvernehmen mit dem Eigentümer einen Einladungswettbewerb vorzubereiten. Dieser soll auch die Gestaltung des Bahnhofvorplatzes und der Leutstetter Straße zum Gegenstand haben.
4. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Eigentümer eine Vereinbarung über die Durchführung und Kostentragung des Wettbewerbs zu verhandeln. Die CIMA soll ihre Untersuchung auf eine spezielle Betrachtung dieses Standorts vertiefen.

Stephan Weini



## Beschlussauszug

Öffentlicher Teil

Sachgebiet	Stadtplanung und Bauordnung
Gremium	Bau- und Umweltausschuss
Sitzungsdatum	20.06.2013

### Top 3 Grundstück Fl.Nr. 795/1, Leutstettener Str./Bahnhof Nord, "Tengelmann-Markt" Vorlage: 2013/217

Stadtratsmitglied Hans Beigel nimmt wegen persönlicher Beteiligung (Art. 49 GO) nicht an der Beratung und Beschlussfassung zum TOP 3 teil.

#### Beschluss:

1. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt für das Grundstück Fl.Nr. 795/1 die Änderung des Bebauungsplan Nr. 8118 „Gewerbegebiet nördlich der B 2“ vom 19.8.1993.
2. Planungsziel ist die Adaptierung des vorhandenen Sondergebiets „Einzelhandel“ an die Strukturplanung zur Neugliederung und Neugestaltung des Gewerbegebiets (sog. „Blaumoser-Planung“) unter Beachtung der oben genannten Eckdatenelemente.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Einvernehmen mit dem Eigentümer einen Einladungswettbewerb vorzubereiten. Dieser soll auch die Gestaltung des Bahnhofvorplatzes und der Leutstettener Straße zum Gegenstand haben.
4. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Eigentümer eine Vereinbarung über die Durchführung und Kostentragung des Wettbewerbs zu verhandeln. Die CIMA soll ihre Untersuchung auf eine spezielle Betrachtung dieses Standorts vertiefen.
5. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Beschluss vom 24.10.2011 zum Umbau des Bahnhofvorplatzes vorerst auszusetzen.

#### Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0