

Bebauungsplan Nr. 05 "Ortsmitte"
Bebauungsplanänderungsantrag für Fl.Nr. 245/10, Gartenstraße 2, ehemaliges Postgrundstück

Grundstückseigentümer
K.R. Beteiligungsgesellschaft m.b.H.,
vertreten durch die Geschäftsführerin

1. **Antrag auf Nutzungsänderung**
Statt Post in Mischgebiet MI

2. **Antrag auf Änderung der Baugrenzen**

3. **Antrag auf Nutzungszahlenänderung**
Statt max. 600 qm Geschoßfläche nun Grundflächenzahl GRZ max. 0,37

Begründung

zu 1. Die Post teilt in einem Schreiben mit

Die Verbundzustellung als Ziel der DP AG

Die DP AG möchte dieser Herausforderungen begegnen, indem sie die Verbundzustellung im ländlichen und verstärkt auch im sub-urbanen Raum ausweitet. Unter Verbundzustellung wird verstanden, dass Briefe und Pakete zusammen von einem Beschäftigten ausgetragen und nicht mehr separat zugestellt werden. Im ländlichen Raum sollen in Zukunft 100 Prozent der Briefe und Pakete im Verbund ausgeliefert werden. Um hier der steigenden Belastung für die Beschäftigten adäquat zu begegnen, ist der Arbeitgeber aufgefordert, entsprechende Hilfsmittel bereitzustellen, um die Arbeit in der Zustellung zu erleichtern. Darüber hinaus fordert ver.di, dass die reine Brief- und Paketzustellung auch nach 2025 als relevantes Angebot für die Beschäftigten erhalten bleibt.

(DHL Corporate Real Estate) teilt am 3.4.2024 per Mail an den Eigentümer mit:

Dass der Hof in der Gartenstraße viel zu klein ist für eine Verbundzustellung ist offensichtlich. Die Zusteller werden zukünftig mit umweltfreundlichen E-Fahrzeugen an unserem Standort in Oberhaching Ihren Dienst aufnehmen.

Damit liegt der Schluss nahe, dass die Deutsche Post AG sich nicht mehr mit dem Standort Pullach im Isartal beschäftigen wird.

Wir planen an deren Stelle ein Geschäftshaus-Neubau mit

- erdgeschossig einem **Ladengeschäft** und einem **Inklusionscafe**
- obergeschossig **barrierefreien Arztpraxen** und
- dachgeschossig **Wohnung plus Kleingerwerbe**
- verbunden mit einem **Lift** vom Dach bis in eine
- **Tiefgarage** mit 10 Stellplätzen, davon 2 barrierefreie Parkplätze und
- oberirdisch zusätzlich einem barrierefreien Stellplatz

Bisher gibt es unseres Wissens keine Arztpraxis in Pullach, die barrierefrei zu erreichen ist. Ein Inklusionscafe (vergleichbar mit dem Moccasola in der Zielstattstr. 9) in unmittelbarer Bahnhofsnähe wäre sicher eine Bereicherung an dieser Stelle im Ort. Die Tiefgaragenplätze reichen mit dem derzeit gültigen Stellplatzschlüssel nicht aus, aber es ist wohl mehrheitlich von einer Laufkundschaft auszugehen. Hierfür müßte eine Befreiung erfolgen oder gegebenenfalls eine Ablöse festgelegt werden.

zu 2.

Der bisherige Baukörper der früheren Post mit dem Lageranbau stellt sich in die Trasse zum Kirchplatz.

Einladender ist eine L-Form, die den Blick zur Schwanthalerstraße freigibt mit der offenen Seite der L-Form Richtung ehemaligen Herzoghaus mit einer Gastterrasse ca. 60 cm über Straßenniveau (wie auch das jetzige Erdgeschoss) umgeben von den drei bestehenden Lindenbäumen.

Dazu wäre eine Änderung der Baugrenzenlinie erforderlich, die das jetzige Bestandsgebäude umschreibt in eine Linienführung, die die geplante L-Form umgrenzt wie im beigefügten Entwurf gezeichnet. Die Fläche innerhalb der Baugrenzen bliebe in etwa gleich groß.

Zu 3.

Die Gemeinde favorisiert in Zukunft die Bebaubarkeit eines Grundstücks neben maximalen Bauhöhen und Geschoßanzahl mit einer Grundflächenzahl festzulegen. Deshalb hier der Vorschlag die bisherigen 600 qm maximale Geschoßfläche auf eine Grundflächenzahl umzurechnen. Hier würden sich eine maximale GRZ von ca. 0,37 ergeben. Zu berücksichtigen ist, dass im Dachgeschoss gemäß Bebauungsplan Nebenräume nicht mitzurechnen sind.

Anlage:

- Darstellung der Bestandssituation
- Darstellung des Planungskonzepts
- Darstellung des Entwurfs
- Stellplatzberechnung KFZ und Fahrrad
- GFZ- und GRZ-Berechnung
- ~~und vielleicht noch~~ eine 3-dimensionale Darstellung der Kubaturen

Pullach, den 6.10.2025

Vertreterin der Grundstückseigentümerin

Planverfasser Architekt Stephan Philipp

