

Gemeinde Pullach im Isartal
Johann-Bader-Straße 21
82049 Pullach im Isartal

Ihr Ansprechpartner:
Frau Schnee
☎ 089 / 780 43 - 286
☎ 089 / 780 43 - 291

✉ martina.schnee.bvg@vinzenzmurr.de

25. Juni 2015

BV: Anfrage zum Neubau eines Gewerbehofes in der Wolfratshauer Straße 150, Teilumbau des AEZ in der Wolfratshauer Straße 152, Neubau eines Gewerbehofes in der Dr.-Gustav-Adolph-Straße 2

Sehr geehrter Herr Weiß,

hiermit stellen wir im Einzelnen folgende Anfragen:

Wolfratshauer Straße 150 – Flurstück-Nr. 376/11

Abbruch der bestehenden Gewerbebauten, Neubau eines Gewerbehofes mit Drogeriemarkt und Freiflächenparkplatz mit Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, 2. Änderung vom 12.06.2007.

Wolfratshauer Straße 152 – Flurstück-Nr. 375

Abbruch des Parkdecks, Abbruch der westlichen Vorbauten und Teilumbau des AEZ, Neuanlage Freiflächenparkplatzes mit Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Südlich der Carl-von-Linde-Straße /Teil West (1. Teiländerung AEZ)“

Dr.-Gustav-Adolph-Straße 2

Anbau einer Gewerbehalle an den bestehenden Büroturm mit Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41/90 ,Industrie-und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Dr.- Gustav-Adolph-Straße (Peroxid) vom 22.09.1995.

Der auf Flurstück-Nr. 376/11 bestehende Gewerbebau soll abgebrochen und durch einen 2- evtl. 3-geschossigen Gewerbehof mit Drogeriemarkt ersetzt werden.

Im Falle der 2-geschossigen Lösung entstehen 2.420 m² BGF, in Verbindung mit der 3-geschossigen Lösung 3.630 m² BGF, davon entfallen jeweils 1.000 m² BGF auf den Drogeriemarkt mit einer reinen Verkaufsnutzfläche von 800 m².

Der Teilumbau des AEZ beinhaltet eine Neuorganisation des Kassen- und Eingangsbereiches mit Abbruch des westlichen Vorbaus (ca. 280,00 m²). Das Parkdeck wird auf Grund der unakzeptablen Erschließungs- und Parksituation zu Gunsten eines neuen kundenfreundlichen

Freiflächenparkplatzes abgebrochen. Auf den Grundstücken Wolfratshäuser Straße 150 und 152 werden damit insgesamt 233 komfortable Stellplätze mit einer attraktiven Stellplatzbreite von ca. 2,70 m und einer Fahrbahnbreite von ca. 7,00 m entstehen. Bei Anwendung der baurechtlich zulässigen Stellplatz-Mindestbreite von ca. 2,30 m könnten 266 Stellplätze ausgeführt werden.

Derzeit weist das AEZ im Bestand des Parkdecks und der Freiflächen 155 Stpl. auf. Diese Anzahl bleibt – trotz Teilabbruch des AEZ – auch weiterhin dem AEZ zugeordnet. Die darüber hinaus entstehenden Stpl. sind in ihrer Zahl so bemessen, dass der Stellplatzschlüssel der Gemeinde Pullach für die neuen Gewerbeflächen mit 1/50 erfüllt wird. Die verbleibenden verfügbaren Stellplätze werden dem Drogeriemarkt zugeordnet. Abhängig von der Anzahl der Geschosse und der Stellplatzbreiten variiert der sich für den Drogeriemarkt ergebende Stellplatzschlüssel zwischen 1/12,3 und 1/25.

Zum Vergleich: Die Stellplatzsatzung der Stadt München sieht bei Läden über 400,00 m² Verkaufsnutzfläche und großflächigen Einzelhandelsbetrieben einen Schlüssel von 1/30 vor.

Die Zufahrt bleibt im Bereich der derzeitigen Einfahrt zentral angeordnet und wird durch eine Hauptausfahrt ergänzt. Eine weitere Ausfahrt für PKW wird südlich - entlang des AEZ - angeboten. Die Anlieferung des Gewerbehofes (LKW- Ein- und –Ausfahrt) erfolgt auf möglichst kurzem Wege entlang der östlichen Fassade.

Der Freiflächenparkplatz soll möglichst flächeneben, auf Erdgeschoss-Fußbodenhöhe des AEZ angelegt werden – dazu ist das Gelände entsprechend aufzufüllen. Diese Auffüllung wird durch eine Stützmauer entlang der westlichen Grundstücksgrenze aufgefangen. Auch die Zufahrt wird entlang der Grundstücksgrenze zu Flurstück-Nr. 376 durch eine Stützmauer abgesetzt.

Der Eingang des AEZ wird zentral dem Parkplatz zugeordnet. Einkaufswagen-Stellfläche und Fahrradabstellplätze sind in den Freiflächenparkplatz integriert. Es werden 5 Behinderten-Stellplätze nahe der Ladeneingänge angeboten.

Auf Wunsch der Gemeinde wird der aktuell östlich des AEZ entlang des Gehwegs angeordnete Recycling-Container-Standplatz verlagert und in den Freiflächenparkplatz integriert. Die Fläche wird der Gemeinde für die Dauer der derzeitigen Nutzung zur Verfügung gestellt. Durch die zur Verfügung gestellten Flächen für die Container entfallen Stellplätze.

Der Büroturm in der Dr.-Gustav-Adolph-Straße 2 soll durch einen 1-geschossigen Gewerbeanbau parallel zur Gustav-Adolph-Straße ergänzt werden. Der bestehende Freiflächenparkplatz wird umorganisiert. Für den Büroturm bleiben 45 Stellplätze erhalten. Für das neue Gewerbe sind laut Stellplatzschlüssel 1/50 bei einer angenommenen NF von 750,00 m² 15 Stpl., also insgesamt 60 Stpl. erforderlich. Geplant sind 71 Stellplätze.

Mit freundlichen Grüßen

BVG Verwaltung GmbH & Co. KG

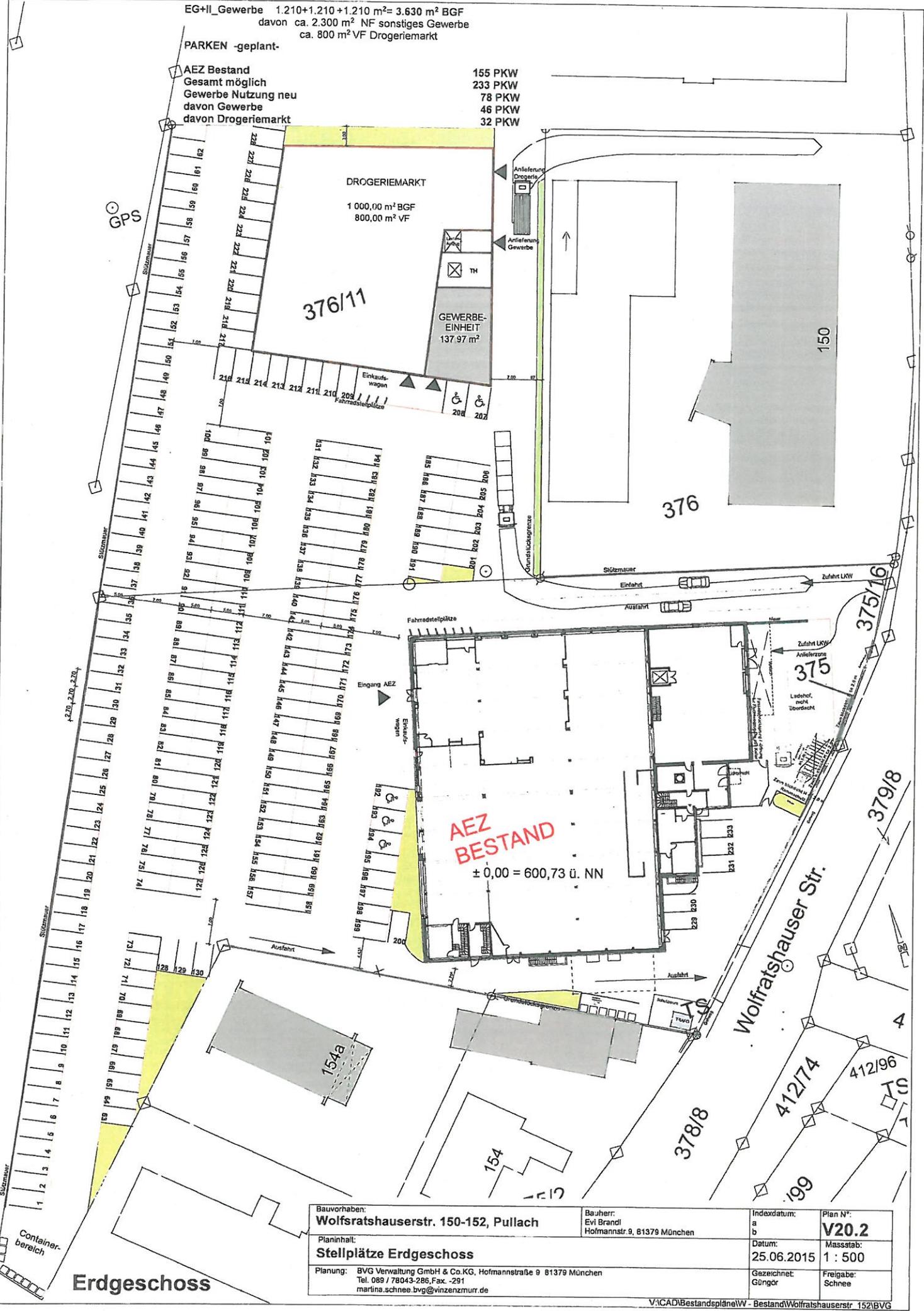
i. A. Dipl. Ing. (FH) Architektin Martina Schnee - Bauabteilung

EG+II_Gewerbe 1.210+1.210+1.210 m²= 3.630 m² BGF
 davon ca. 2.300 m² NF sonstiges Gewerbe
 ca. 800 m² VF Drogeriemarkt

PARKEN -geplant-

AEZ Bestand
 Gesamt möglich
 Gewerbe Nutzung neu
 davon Gewerbe
 davon Drogeriemarkt

155 PKW
 233 PKW
 78 PKW
 46 PKW
 32 PKW



Erdgeschoss

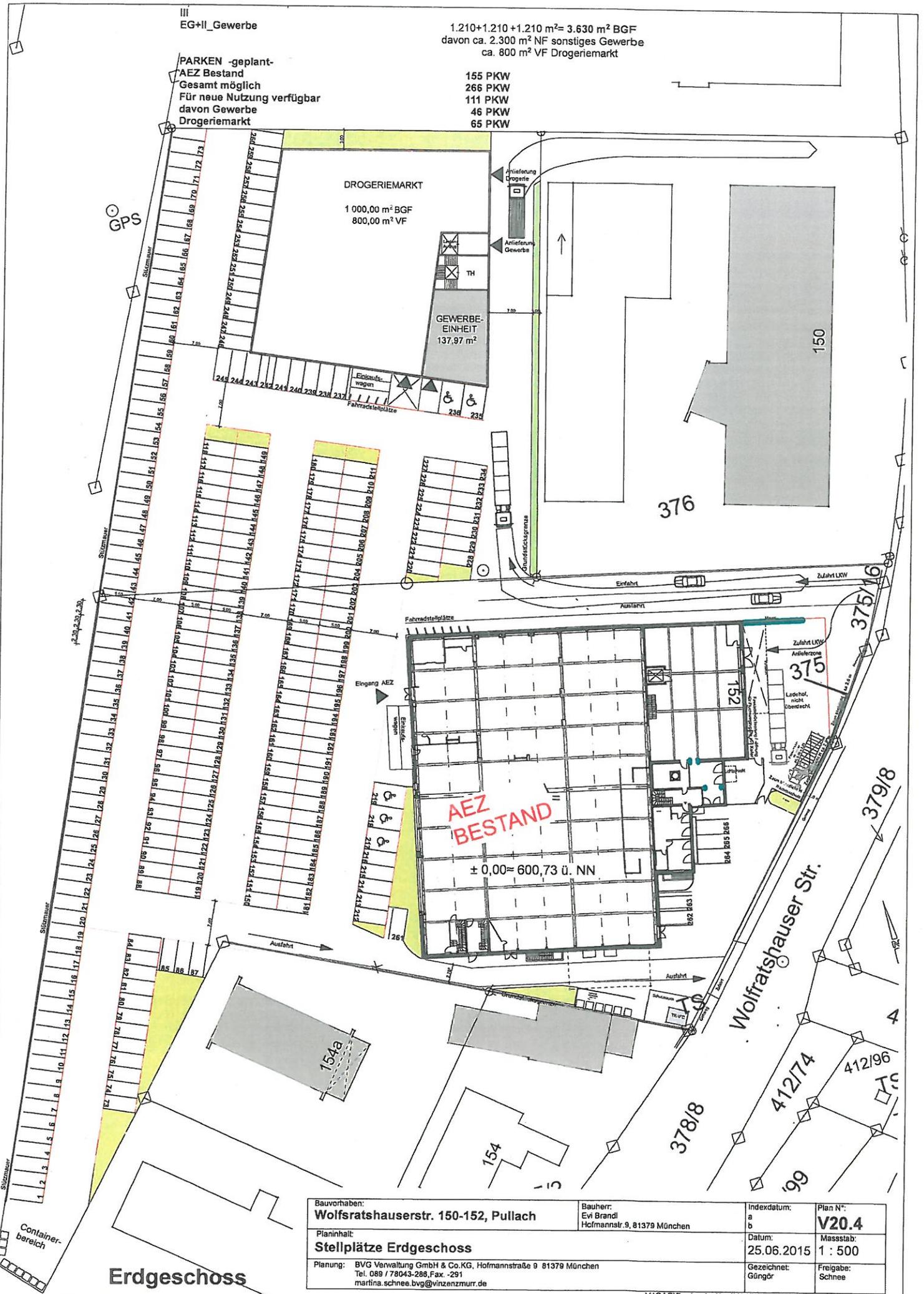
Bauvorhaben: Wolfratshausen Str. 150-152, Pullach	Bauherr: Evi Brandl Hofmannstr. 9, 81379 München	Indexdatum: a b	Plan N°: V20.2
Planinhalt: Stellplätze Erdgeschoss		Datum: 25.06.2015	Maßstab: 1 : 500
Planung: BVG Verwaltung GmbH & Co.KG, Hofmannstraße 9 81379 München Tel. 089 / 78043-286, Fax. -291 martina.schnee.bvg@vinzenzmurr.de		Gezeichnet: Günger	Freigegeben: Schnee

III
EG+II_Gewerbe

1.210+1.210+1.210 m²= 3.630 m² BGF
davon ca. 2.300 m² NF sonstiges Gewerbe
ca. 800 m² VF Drogeriemarkt

PARKEN geplant-
AEZ Bestand
Gesamt möglich
Für neue Nutzung verfügbar
davon Gewerbe
Drogeriemarkt

155 PKW
266 PKW
111 PKW
46 PKW
65 PKW



Bauvorhaben: Wolfratshausenstr. 150-152, Pullach	Bauherr: Evi Brandl Hofmannstr. 9, 81379 München	Indexdatum: a b	Plan N°: V20.4
Planinhalt: Stellplätze Erdgeschoss		Datum: 25.06.2015	Maßstab: 1 : 500
Planung: BVG Verwaltung GmbH & Co.KG, Hofmannstraße 9 81379 München Tel. 089 / 78043-288, Fax. -291 martina.schnee.bvg@vinzenzmurr.de		Gezeichnet: Günger	Freigabe: Schnee

EG+I_Gewerbe

1.210 + 1.210 m² = 2.420 m² BGF davon
ca. 1.250 m² NF sonstiges Gewerbe
ca. 800 m² VF Drogeriemarkt

PARKEN
AEZ Bestand
Gesamt möglich
Für neue Nutzung verfügbar
Davon Gewerbe

155 PKW
233 PKW
78 PKW
53 PKW

GPS

DROGERIE
1 000,00 m²

376/11

GEWERBE-
EINHEIT
137,97 m²

150

376

375/16

**AEZ
BESTAND**

± 0,00 = 600,73 ü. NN

379/8

Wolfratshauer Str.

378/8

412/74

412/96

Erdgeschoss

Bauvorhaben:
Wolfratshauerstr. 150-152, Pullach

Bauherr:
Evi Brandl
Hofmannstr. 9, 81379 München

Indexdatum:
a
b

Plan N°:
V20.3

Planinhalt:
Stellplätze Erdgeschoss

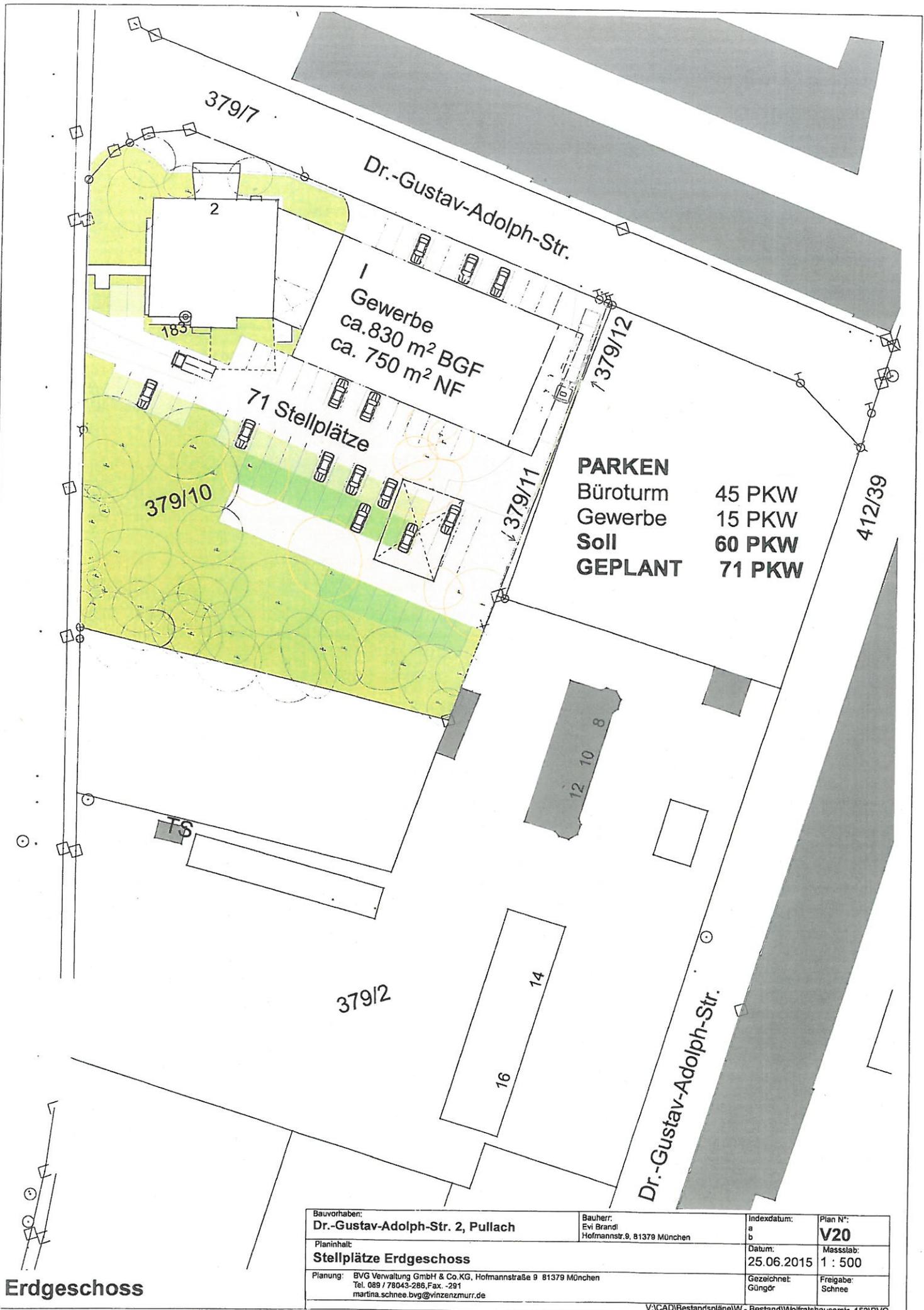
Datum:
25.06.2015

Maßstab:
1 : 500

Planung: BVG Verwaltung GmbH & Co.KG, Hofmannstraße 9 81379 München
Tel. 089 / 78043-286, Fax. -291
martina.schnee.bvg@virzenzimmur.de

Gezeichnet:
Göngör

Freigegeben:
Schnee



PARKEN	
Büroturm	45 PKW
Gewerbe	15 PKW
Soll	60 PKW
GEPLANT	71 PKW

Erdgeschoss

Bauvorhaben: Dr.-Gustav-Adolph-Str. 2, Pullach	Bauherr: Evi Brandl Hofmannstr. 9, 81379 München	Indexdatum: a b	Plan N°: V20
Planinhalt: Stellplätze Erdgeschoss		Datum: 25.06.2015	Maßstab: 1 : 500
Planung: BVG Verwaltung GmbH & Co.KG, Hofmannstraße 9 81379 München Tel. 089 / 78043-286, Fax. -291 martina.schnee.bvg@vinzenzmurr.de		Gezeichnet: Günger	Freigabe: Schnee

Gemeinde Pullach im Isartal
Johann-Bader-Straße 21
82049 Pullach im Isartal

Ihr Ansprechpartner:
Frau Schnee
☎ 089 / 780 43 - 286
☎ 089 / 780 43 - 291

✉ martina.schnee.bvg@vinzenzmurr.de

25. Juni 2015

BV: Anfrage zum Neubau eines Gewerbehofes in der Wolfratshäuser Straße 150, Teilumbau des AEZ in der Wolfratshäuser Straße 152, Anbau einer Gewerbehalle an den Büroturm in der Dr.-Gustav-Adolph-Straße 2

Hier: Stellplatzübersicht

Wolfratshäuser Straße 150 + 152 – Flurstück-Nr. 376/11 + 375

V 20.2 – EG + II

Gesamt BGF / neu	3.630,00 m ² ,
Drogeriemarkt BGF	1.000,00 m ² - VF 800,00 m ²
Sonstiges Gewerbe BGF	2.630,00 m ² - NF 2.300,00 m ²

233 Stpl. – b = 2,70 m

AEZ Bestand	155 Stpl.
Gesamt möglich	233 Stpl.
Für neue Nutzung verfügbar	78 Stpl.
Davon für neues Sonstiges Gewerbe erforderlich	
2.300,00 m ² NF / 50 m ² (lt. Stpl.schlüssel)	46 Stpl.
Drogeriemarkt – noch verfügbare Stpl.: 78 – 46	32 Stpl.
800,00 m ² VF / 32 Stpl. = 25	
Stpl.schlüssel 1/25 errechnet	

V 20.4 – EG + II

Gesamt BGF / neu	3.630,00 m ²	
Drogeriemarkt BGF	1.000,00 m ²	VF 800,00 m ²
Sonstiges Gewerbe BGF	2.630,00 m ²	- NF 2.300,00 m ²

266 Stpl. – b = 2,30 m

AEZ Bestand	155 Stpl.
Gesamt möglich	266 Stpl.
Für neue Nutzung verfügbar	111 Stpl.
Davon für neues Sonstiges Gewerbe erforderlich	
2.300,00 m ² NF / 50 m ² (lt. Stpl.schlüssel)	46 Stpl.
Drogeriemarkt – noch verfügbare Stpl. 111 – 46	65 Stpl.
800,00 m ² VF / 65 Stpl. = 12,3	
Stpl.schlüssel 1/12,3 errechnet	

V 20.3 – EG + I

Gesamt BGF / neu	2.420,00 m ²
Drogeriemarkt BGF	1.000,00 m ² - VF 800,00 m ²
Sonstiges Gewerbe BGF	1.420,00 m ² - NF 1.250,00 m ²

233 Stpl. – b = 2,70 m

AEZ Bestand	155 Stpl.
Gesamt möglich	233 Stpl.
Für neue Nutzung verfügbar	78 Stpl.
Davon für Sonstiges Gewerbe erforderlich	
1.250,00 m ² NF / 50 m ² (lt. Stpl.schlüssel)	25 Stpl.
Drogeriemarkt – noch verfügbare Stpl.: 78 – 25	53 Stpl.
800,00 m ² VF / 53 Stpl. = 15	
Stpl.schlüssel 1/15 errechnet,	

Dr.-Gustav-Adolph-Straße 2 – Flurstück-Nr. 379/10

Büroturm Bestand	45 Stpl.
Gesamt möglich	71 Stpl.
Für neue Nutzung verfügbar	26 Stpl.
Für neues Gewerbe erforderlich	
750,00 m ² NF / 50 m ² (lt. Stpl.schlüssel)	15 Stpl.
Stellplatzüberschuss	11 Stpl.

Mit freundlichen Grüßen

BVG Verwaltung GmbH & Co. KG

i. A. Dipl. Ing. (FH) Architektin Martina Schnee - Bauabteilung