

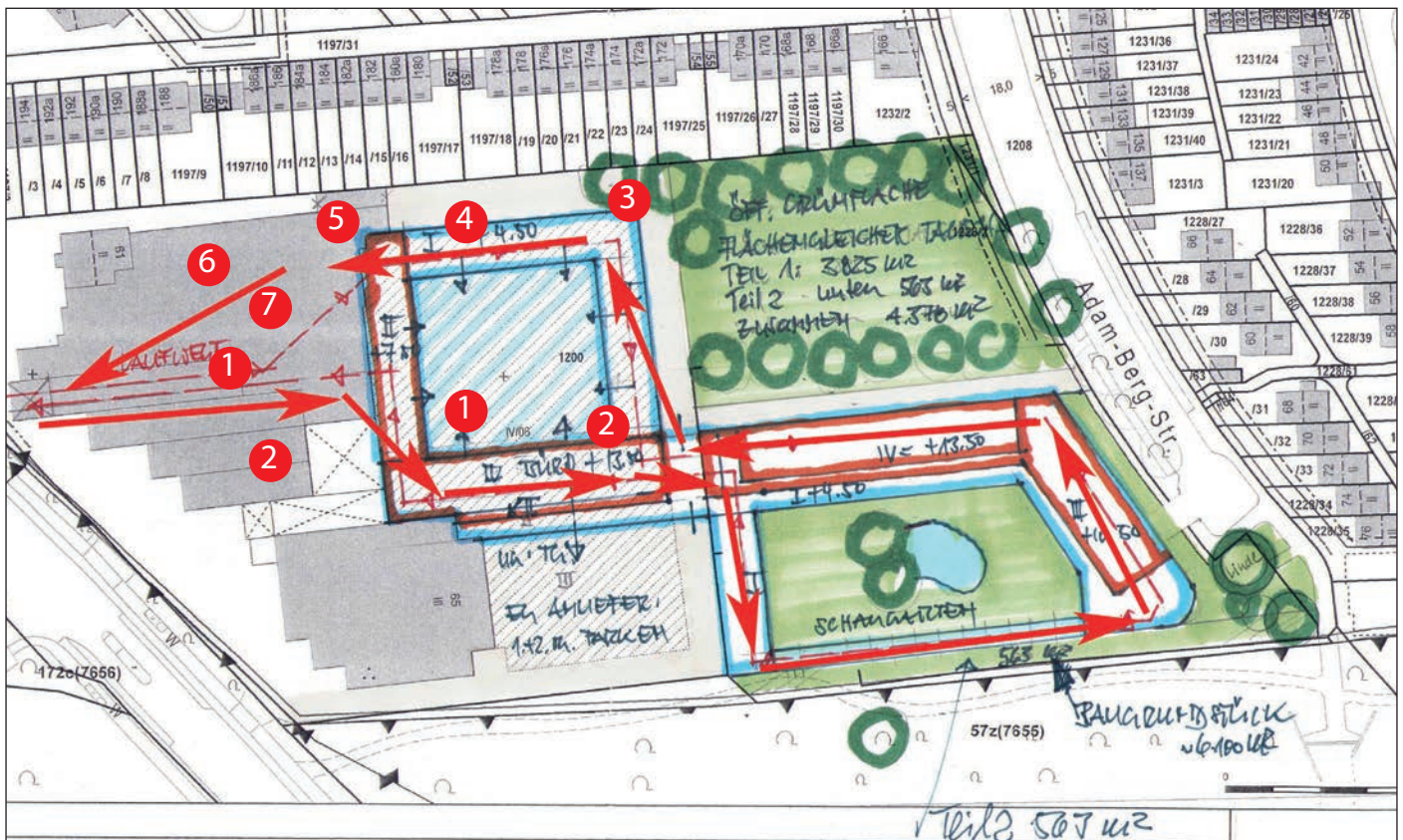
Erweiterungsvorhaben Gartencenter Seebauer

Stellungnahme auf Faktenbasis



Nachfolgend nehmen wir Stellung zu den vom Bauwerber mit Schreiben vom 21.09.20 vorgebrachten Argumenten und zu dessen Darstellung, dass einzig eine Positionierung des Neubaus im Norden die Zukunftsfähigkeit des Gartencenters gewährleisten würde und die dabei sämtliche baulichen, rechtlichen und sozialen Begebenheiten vor Ort außer acht lässt.

Der aktuelle Kompromiss-Vorschlag der BI zur Versöhnung der Interessen



- 1 Pflanzen
- 2 Zubehörartikel
- 3 Außenpflanzgefäße
- 4 Erden
- 5 Gartenzubehör, Dünger
- 6 Gartenmöbel, Grills
- 7 Dekoartikel

Faktenbasierte Stellungnahme zur Argumentation des Investors

1. Wegeführung und Sortimentspräsentation

In unserem Kompromissvorschlag sind die Verkaufsflächen nicht reduziert, eher im Gegenteil.

Die Marktforschungsstudien und verkaufpsychologischen Grundsätze sind uns bekannt. Jedoch sind diese in der Regel nur bei Anlagen in Gewerbegebieten und gänzlich unerschlossenen Arealen 1:1 realisierbar. I. d. R. wird es auch dort immer wieder Kompromisse geben müssen auf Grund der Lage des Grundstücks, Straßenführung etc. Im vorliegendem Fall muss sich das BV an den örtlichen städtebaulichen Gegebenheiten orientieren und das sind die Vorgaben des FNP und die Beurteilung der Baumaßnahme nach §34 BauGB, bzw. ggf. 35 BauGB.

2. Vorhandene bauliche Gegebenheiten

Bei jedem Umbau und bei jeder Umstrukturierung werden intakte Bauteile solchen Maßnahmen zum Opfer fallen, insbesondere haustechnische Anlagen. Das liegt zumeist auch daran, dass die alten Anlagen überholt und abgenutzt sind. 13 Jahre alte Bauteile werden im Ladenbau nicht mehr als neuwertig bezeichnet. Angesichts des Kostenvolumens von rund € 30 Mio. von „exorbitanten Kosten“ zu sprechen, die eine neue Positionierung von Regalen zugunsten einer veränderten/optimierten Wegeführung, das Verlegen von Wasserleitungen, der Eingriff in Bestandsbauten (wie bei jeder Erweiterung üblich) zu sprechen halten wir weder für glaubwürdig, noch für verhältnismäßig.

In der Pflanzenwelt gibt es - anders als beim Menschen - Schattengewächse und Sonnengewächse. Hier lässt sich mit Sicherheit ein funktionierendes Präsentationskonzept finden. Völlig unverhältnismäßig steht demgegenüber die Verschattung durch eines viergeschossigen Gebäuderiegels über die längste Jahreszeit zur Wohnbebauung hin.

3. Lieferung und Warenversorgung

Unser Vorschlag ist hinsichtlich der Parkplatz- und Anliefersituation identisch mit dem Vorschlag des Investors. Richtig ist die Ausführung in Punkt b, die Kreuzung des Lieferverkehrs mit der geschlossenen Ladenzone. Dies ist ein Punkt, der zugunsten einer Gewerbeerweiterung im WR vom Investor in Kauf genommen werden müsste. Wir sind davon überzeugt, dass sich auch hierfür durch kluge Planung von spezialisierten Innenarchitekten eine für Kunden und Investor gute Lösung finden lässt.

Die Drohung mit einem einseitigem Halteverbot in der Seebauerstraße finden wir anmaßend und offenbart, wie wenig Bereitschaft der Investor zeigt, seine eigenen Interessen mit den Interessen von Anwohnern, Nachbarn und anderen, vom Bauvorhaben Betroffenen unter der Maßgabe der Verhältnismässigkeit abwägend ins Verhältnis zu setzen.

4. Maßgabe der Verhältnismäßigkeit

In seinen Ausführungen führt der Bauwerber ausschließlich seine eigenen, wirtschaftlichen Interessen an, die einerseits eine Versöhnung der verschiedenen Belange und Interessen (Naturschutz, Anwohnerschutz, u.a.) verunmöglichlicht. Andererseits sind alle diese Argumente aus Sicht der Wünsche eines Unternehmers nachvollziehbar.

Allerdings stehen diese Wünsche – wie bei den allermeisten Bauvorhaben auch – im Kontext der städtebaulichen, sozialen und rechtlichen Realitäten vor Ort. Die Tatsache, dass es sich um den Wunsch nach einer Gewerbeerweiterung im Wohngebiet handelt, erfordert selbstverständlich viel weitreichendere Kompromisse vom Bauwerber, als dies in einem Gewerbegebiet der Fall wäre. Um eine spannungsminimierende und möglichst viele zentrale Belange vereinernde Lösung zu erzielen, muss diese Tatsache im Zentrum aller Überlegungen und Abwägungen nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit stehen.

5. Rechtliche Auffassungen

Bezüglich der rechtlichen Einordnung gibt es teilweise unterschiedliche Auffassung, diese wurden im Rahmen des Ortstermins Anf. März 2020 auch von den beteiligten Behörden vertreten.

Die LH München beurteilt das Bauvorhaben demnach nach §34 Bau GB, bleibt bislang hierzu aber wesentliche Aspekte, die mit dieser Einordnung einher gehen müssten, schuldig.

Die Regierung von Oberbayern beurteilt das Bauvorhaben nach § 35 Bau GB und hält alle vorliegenden Planungen auf dem Areal für gänzlich unzulässig. Vertreter der Staatsregierung haben sich so dahingehend geäußert, dass sie die Haltung der LH ggf. mittragen könne, allerdings nur unter dem Gebot des Einfügens.

Die **Schwächen der Planung des Gartencenters** bestehen darin, dass

- die Erweiterung der Gewerbeflächen im Reinen Wohngebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bestehenden Wohnbebauung erfolgen würde. Die mit dem Gewerbebetrieb unvermeidbar verbundenen Wirkungen stellen eine unzumutbare Belastung für die Anwohner dar.
- über 50 %, (entspricht knapp 30 jahrzehntealten, hoch gewachsenen Bäumen) des schützenswerten Baumbestands entfernt werden müssten, was mit nicht hinnehmbaren Nachteilen für die Ökologie, das Mikroklima vor Ort, die dort lebenden Menschen einhergeht. Dies noch dazu vor dem Hintergrund der aktuellen Klimakrise und schon heute signifikant angestiegener Durchschnittstemperatur in München. Neupflanzungen kleiner Setzlinge können diesen Verlust auf Jahrzehnte hinaus nicht kompensieren.
- Form und Höhe des vorgesehenen Baukörpers sich nicht in die umgebende Bebauung, geprägt durch kleine Reihenhausblöcke von 25-35 m Länge und 6-8 m Traufhöhe) einfügen und damit §34 BauGB zuwiderlaufen.
- die Erhaltung der öffentlichen Grünfläche nicht dauerhaft gesichert ist, da das Gartencenter in einem weiteren Schritt nochmals vergrößert werden könnte, außer entsprechende grundbuchamtliche Absicherungen schreiben die Nutzung der Fläche als öffentliche Grünanlage und damit rechtsverbindlich fest.

Alle diese Punkte berühren **dauerhaft das nachbarschaftliche Zusammenleben von Gewerbe und Anwohnern an der Schnittstelle von Gewerbe und Wohnen und sind daher zentral.**

Vor allem langjährige Grundstücksnachbarn beklagen seit Jahren die massiven Lärm- und Geruchsbelästigungen, die von Cafe´ und Werkshof - beides direkt an der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung gelegen - ausgehen. Hierbei geht es um Lärm und Geruchsbelästigung durch das Cafe´, dessen Werkräume, Pausenaufenthalt für rauchende Mitarbeiter, Küche, Lüftungsabzug u. a. auf die direkt angrenzenden Nachbargärten ausgerichtet sind. Östlich davon grenzt der Werkshof mit Containern, lautstarker Be- und Entladung von Containern, Gabelstapler-, Rangier- und Anlieferungs-Arbeiten an. Diese finden in der Regel ganztags, mitunter auch an Sonn- und Feiertagen statt. Das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme seitens des Gewerbebetriebs gegenüber den anwohnenden Nachbarn wird schon seit vielen Jahren deutlich vermisst. Langjährige Anwohner sagen hierzu, dass sich deren Wohnsituation mit jedem Erweiterungsschritt des Gartencenters deutlich verschlechtert hat.



Demgegenüber entschärft die Alternativplanung der BI genau diese kritischen Punkte, in dem sie:

- die Gewerbeerweiterung im Süden des Areals vorsieht und die öffentliche Grünanlage im Norden platziert und dadurch eine Pufferzone zwischen Gewerbe und Wohnbebauung schafft und ein Großteil des wertvollen Baumbestands im Norden erhalten werden kann
- eine anwohnerfreundliche und städtebaulich verträgliche Gestaltung durch niedrigere Bauhöhen an der Adam-Berg-Straße im Osten enthält
- und trotzdem gleicher GFZ wie im Vorschlag des Gartencenters, einen Rundlauf für Kunden, einen nutzbaren Schaugarten, die Berücksichtigung von Feuerwehrzufahrt / Brandschutz ermöglicht.
- Warenpräsentation, Rundgang und Laufwege wie vom Investor gewünscht, ermöglicht.

Selbstverständlich lässt die Planung der BI, bei Wahrung des Erhalts der öffentlichen Grünanlage in gegenwärtiger Größe im Norden des Areals als Puffer zwischen Gewerbebau und Wohnbebauung und einer anwohnerfreundlichen Gestaltung der Bauhöhe an der Adam-Berg-Straße im Osten, Raum für Änderungen im Detail, etwa der genauen Ausführung des Baukörpers und der Optimierung der Wegeführung für Kunden, Anlieferung und Mitarbeiter.

Wie auf Seite 1 dargestellt ermöglicht die Planung des von der BI beauftragten Architekten nahezu alle Wünsche hinsichtlich Sortimentspräsentation, Wegeführung, POS-Strategien u. a.

Am 14. April 2019 schrieb die Süddeutsche Zeitung dazu:

„**Der Streit dreht sich ums Baurecht, eigentlich geht es aber um den sozialen Frieden**“, dem schließen wir uns vollumfänglich an. In diesem Sinne hoffen wir weiterhin auf eine allgemeinverträgliche Lösung, die in sorgfältiger Abwägung unter der Maßgabe der Verhältnismäßigkeit der verschiedenen Belange und Interessen erfolgt.