



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

An Herrn Stadtrat Johann Altmann
An Herrn Stadtrat Josef Assal
An Frau Stadträtin Eva Maria Caim
An Herrn Stadtrat Richard Progl
An Herrn Stadtrat Mario Schmidbauer
An Herrn Stadtrat Andre Wächter
Rathaus

10.07.2019

Planungen zur Erweiterung des Gartencenters Seebauer
Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO
Anfrage Nr. 14-20 / F 01484 von Herrn Stadtrat Johann Altmann, Herrn Stadtrat Josef Assal, Frau Stadträtin Eva Maria Caim, Herrn Stadtrat Richard Progl, Herrn Stadtrat Mario Schmidbauer, Herrn Stadtrat Andre Wächter
vom 03.05.2019, eingegangen am 03.05.2019

Sehr geehrte Kollegin,
sehr geehrte Kollegen,

mit Schreiben vom 03.05.2019 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

Aufgrund der erforderlichen Klärungen konnte die Anfrage nicht in der geschäftsordnungsgemäßen Frist erledigt werden. Wir bitten hierfür um Verständnis.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

Der Inhaber des Gartencenters Seebauer plane große Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen. Dabei gedenke dieser seine vorhandene Freifläche zu überdachen und darüber Büro- und Sozialräume unterzubringen. Angrenzend dazu sollen 40 bis 50 Mitarbeiterwohnungen, ein Gastronomiebereich und eine Kindertageseinrichtung geschaffen werden. Dazu müsse eine Grünfläche der Landeshauptstadt München, auf dem sich ein Bolzplatz und ein Spielplatz befinden, getauscht werden. Als Gegenleistung solle die Stadt Grundstücke an der Ottoberunner Straße erhalten. Auf diesen fänden laut Anwohnern derzeit Baumfällarbeiten statt.

Frage 1:

"Welches Baurecht besteht derzeit auf den jeweiligen Grundstücken bzw. sind diese nach § 34 BauGB bebaubar? Wenn ja, wieso wurde die Fläche am Ende der Adam-Berg-Straße in den 90er Jahren von der LBK als Außenbereichsfläche deklariert?"

Antwort:

Die Grundstücke nördlich an der Ottoberunner Straße befinden sich im Umgriff des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses Nummer 1638. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Die Grund-

stücke sind planungsrechtlich zum Teil dem Innenbereich und zum Teil dem Außenbereich zuzurechnen.

Die Grundstücke südlich an der Ottobrunner Straße / nördlich an der Ständler Straße sind dem Innenbereich zuzurechnen. Eine baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Bei der Beurteilung, ob eine Fläche dem Innenbereich oder dem Außenbereich zuzurechnen ist, kommt es auf die tatsächliche, heute sich darstellende, Situation an. Gegenüber der Situation in den 90er Jahren hat sich hier die Größe des unbebauten Bereiches zwischenzeitlich soweit verringert, dass der verbliebene Bereich inzwischen der Größe einer sogenannten Baulücke entspricht. Die Fläche hat nicht die Größe und das Gewicht eines Bereiches, der einer eigenen Entwicklung fähig wäre und somit nach der Rechtsprechung als sogenannter Außenbereich im Innenbereich zu beurteilen wäre. Insofern hat sich die Situation in den letzten über zwanzig Jahren geändert. Die Fläche ist heute planungsrechtlich als Innenbereich zu beurteilen.

Frage 2:

"Wie viel Weg- bzw. Grünfläche entlang der Ständlerstraße muss für das Bauvorhaben abgetreten, bzw. getauscht werden?"

Antwort:

In der beantragten Planung ist vorgesehen, die Anlieferung, die heute zum Teil über die Wohnstraßen östlich des Gartencenters erfolgt, ausschließlich von der Ottobrunner Straße abzuwickeln. Dazu ist geplant, die vorhandene Zufahrt auszubauen. Die dafür notwendige Fläche betrifft derzeit keine ausgebauten oder genutzten Wege- bzw. Grünflächen.

Frage 3:

„Seit wann ist die Firma Seebauer im Besitz des Grundstücks an der Adam-Berg-Straße zwischen Ständlerstraße und dem vorhandenen Bolzplatz?“

Antwort:

Wir bitten um Verständnis, dass wir aus datenschutzrechtlichen Gründen hierzu keine Auskunft erteilen können. Im Übrigen ist diese Frage für die baurechtliche Überprüfung nicht von Bedeutung.

Frage 4:

„Ist der Bolzplatz und Spielplatz in der Grünanlagensatzung als Grünfläche gewidmet?“

Antwort:

Der Bolzplatz und der Spielplatz sind im Anhang zu der Grünanlagensatzung aufgeführt. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich nach dem Baugesetzbuch. Ein Bebauungsplan mit der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ existiert nicht. Der Flächennutzungsplan stellt „Wohnen“ dar.

Frage 5:

„Liegen der LHM Einwände aus der Bürgerschaft gegen die Planungen vor? Wenn ja, seit wann und wie viele? Worauf beziehen sich die einzelnen Einwände?“

Antwort:

Es liegen Einwände von Grundstücksnachbarn vor, die im Verfahren entsprechend zu behandeln sind.

Darüber hinaus haben Bürgerinnen und Bürger aus der Nachbarschaft Einwände vorgebracht.

Teilweise wurden den Einwänden Unterschriftenlisten beigefügt. Die Einwände wenden sich gegen die Verlegung des Bolzplatzes und des Spielplatzes.

Frage 6:

„Hat die LHM bereits einen Vorbescheid zu den geplanten Baumaßnahmen erteilt?“

Antwort:

Nein.

Frage 7:

„Wurden die Baumfällarbeiten in den Grundstücken an der Ottobrunner Straße von der LHM genehmigt?“

Antwort:

Es liegen bislang keine Erkenntnisse über etwaige Baumfällungen an der Ottobrunner Straße vor. Eine entsprechende Überprüfung ist eingeleitet.

Frage 8:

„Wie kann die LHM den Baumbestand auf diesen Grundstücken sichern bzw. erhalten?“

Antwort:

Die Grundstücke nördlich an der Ottobrunner Straße befinden sich im Bereich des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses Nummer 1638. Baumerhalt und Freiflächen werden Bestandteil dieser Planung sein.

Frage 9:

„Wie weit sind die Verhandlungen zwischen Kommunalreferat und dem Eigentümer?“

Antwort:

Das Kommunalreferat steht seit geraumer Zeit im Austausch mit dem Eigentümer des Gartencenter Seebauer. Um ein Tauschgeschäft zu prüfen, sind die notwendigen stadtinternen Klärungen, insbesondere hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens, abzuschließen. Die für die weiteren Verhandlungen erforderlichen Bewertungsgutachten liegen zwischenzeitlich vor.

Frage 10:

„Ist es zutreffend, dass auch über privates Baurecht für den Eigentümer auf dem hinteren Teil des Grundstückes an der Ottobrunner Straße verhandelt wird?“

Antwort:

Die Grundstücke nördlich an der Ottobrunner Straße befinden sich im Bereich des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses Nr. 1638. Im Rahmen dieses Verfahrens wird das künftige Baurecht festgesetzt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin