

Das Ladenprojekt in seiner Bedeutung für den Kirchplatz

Der Kirchplatz wurde in den 90er-Jahren aufwendig umgestaltet, um wieder als historischer Platz erkennbar zu sein und vielfältige Funktionen erfüllen zu können. Schon damals sollte wieder ein Lebensmittelgeschäft etabliert werden. Allerdings erwies sich die Ladengröße für einen attraktiven Markt als zu klein, weshalb mehrere Betreiber scheiterten. Durch das jetzt in Rede stehende Ladenprojekt soll der Kirchplatz abschließend räumlich, architektonisch und funktional gefasst und insgesamt aufgewertet werden.

Augenmaß und Verantwortung

Das Ladenprojekt bietet zweifellos vielfältige, bereits dargelegte Chancen. Aber das Projekt bringt auch Veränderungen mit sich, die gerade im Hinblick auf die Dimensionierung und Frequentierung berechtigte Sorgen, insbesondere bei den unmittelbaren Nachbarn, auslösen. Deshalb ist es wichtig und im Bebauungsplanverfahren auch vorgeschrieben, dass auch mögliche negative Auswirkungen einer Planung geprüft und berücksichtigt werden. Hierfür sind nicht nur Gutachter einzuschalten, sondern auch die Bürgerinnen und Bürger zu beteiligen, damit auch ja kein Aspekt übersehen wird, der für die weitere Planung und die verantwortungsvolle Abwägung durch den Gemeinderat wichtig ist. Die Chancen des Ladenprojekts liegen zweifellos in der Verbesserung der Nahversorgung, der Belebung des Kirchplatzes insgesamt und im Städtebau. Die unmittelbaren Auswirkungen beziehen sich auf den Verkehr, die Lärmentwicklung, den Eingriff in die Natur und die Gefährdung bestehender Geschäfte und Versorgungsstrukturen.

Externe Fachgutachten

Hierzu wurden bereits mehrere Gutachten im Auftrag der Gemeinde erarbeitet, die die Auswirkungen der Planung auf die vorhandenen Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen („Verträglichkeitsgutachten“), die Umwelt sowie die Verkehrs- und Geräuschsituation nach Maßgabe der einschlägigen Regelwerke betrachten. Um auf der sicheren Seite zu sein, wurden die maßgeblichen Einflussgrößen, wie bspw. die Verkehrszahlen, in den Gutachten bewusst hoch gegriffen. In der Realität werden die tatsächlichen Auswirkungen aus der Sicht und Erfahrung der Gutachter deutlich geringer ausfallen als in den einschlä-

gigen Untersuchungen berechnet. Schließlich sollen die tatsächlichen Belastungen für die Nachbarn möglichst gering gehalten werden.

Der städtebauliche Anspruch an das Ladenprojekt

Das Ladenprojekt schließt den gesamten Kirchplatz baulich Richtung Süden ab. Die vorgesehene Hauptfirstrichtung ist längs zur Kybergstraße vorgesehen, so dass sich eine traufständige Stellung des Gebäudes zum Kirchplatz ergibt. In der zentralen Blickachse vom Kirchplatz (Mailbaum) Richtung Süden zum Gebäudekörper soll das Dach mit einem Quergiebel einen gestalterisch markanten Akzent setzen. Damit wäre der Kirchplatz insgesamt giebelständig gefasst. Darüber hinaus soll die Gebäudeecke an der Lanzenhaarer Straße Richtung Osten (Richtung Kreuzung Tölzer Straße) so situiert sein, dass sich dem von Osten kommenden Besucher eine städtebauliche Tor- und anschließende Platzsituation mit dem sich nach Norden öffnenden Kirchplatz präsentiert.

Verbesserung der Nahversorgung und Stärkung des Kirchplatzes

Mit dem Ladenprojekt an der Kybergstraße verfolgt die Gemeinde vor allem das Ziel, die Nahversorgung für die Ortsteile Oberhaching und Furth langfristig zu sichern und den

Kirchplatz in Oberhaching in seiner Funktion und Bedeutung zu stärken. So soll das Ladenprojekt über den eigenen Bedarf hinaus öffentlich nutzbare Stellplätze bieten, die den Kunden des Kirchplatzes ebenso zugutekommen wie den Besuchern des Bürgersaals.

Natürlich bringt ein Vollversorger eine neue Konkurrenzsituation am Kirchplatz mit sich, aber eben auch neue Kunden in nächster Nähe. Davon können und sollen die aktiven Unternehmen rund um den Kirchplatz mit ihrer hervorragenden Qualität und ihrer Kundennähe und -freundlichkeit profitieren. Das Ladenprojekt soll letztlich allen Geschäften als Magnetbetrieb und Frequenzbringer Vorteile bringen und gleichzeitig das Parkplatzangebot rund um den Kirchplatz vergrößern. Aufgrund dieser Bündelfunktion und gegenseitigen Befruchtung ist die städtebauliche Integration des Ladenprojektes so wichtig!

Die manchmal diskutierte Alternative, größere Lebensmittelversorger im Gewerbegebiet oder am Ortsrand zu realisieren, würde zu einer unmittelbaren Schwächung beider Ortsmitten und zu einer Gefährdung vor allem des bestehenden Einzelhandels am Kirchplatz führen. Denn einen Konkurrenzkampf mit solch ungleichen Standort- und Lagevoraussetzungen kann ein innerörtlicher Einzelhändler nicht gewinnen!

Das Ladenprojekt in Zahlen

Vollsortimenter:	1.600 m ² Verkaufsfläche (360 m ² Nebenfläche)
Backshop:	85 m ² Verkaufsfläche (37 m ² Nebenfläche)
Gewerbeneinheit im Erdgeschoss:	134 m ² Nutzfläche (67 m ² Nebenfläche)
Ober- und Dachgeschoss:	3 Büros und 6 Wohnungen
Stellplätze:	117 in der Tiefgarage, 11 oberirdische Stellplätze östlich und südlich vom Gebäude
Kunden/Besucher des Gesamtprojektes pro Tag:	ca. 2.000 (davon Laden: 1.500)
Anlieferung:	über die Erschließungsstraße östlich des Ladengebäudes. Be- und Entladen erfolgt rückwärtig über eine eingehaute Rampe mit Rolltor.
Außenmaße des Gebäudes:	ca. 67 m lang (Front zur Kybergstr.) und ca. 60 m tief (mit Einhausung)
Grundstücksgröße:	ca. 4.500 m ² (ca. 2.900 m ² Gemeindeanteil)