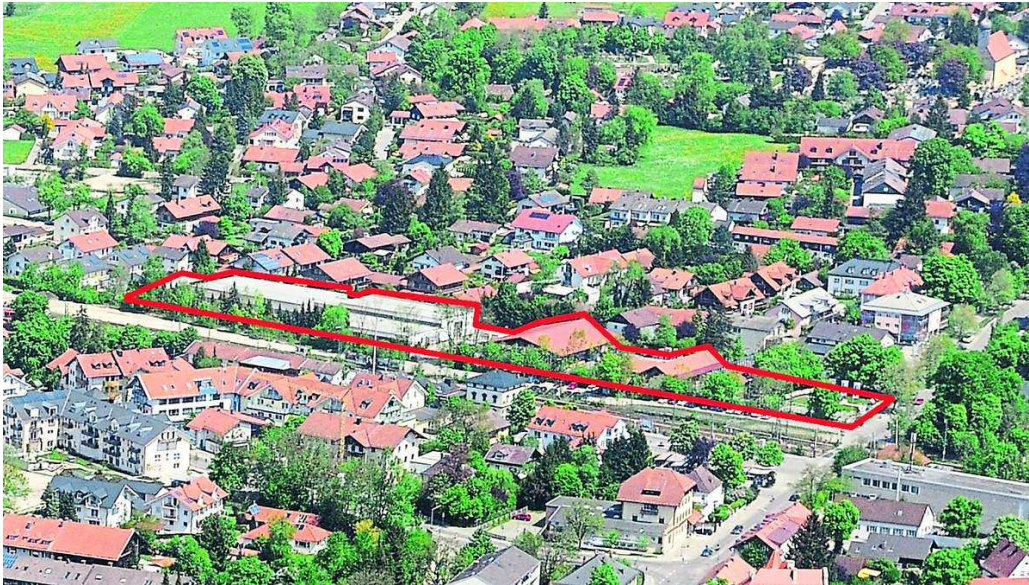


Kraft-Areal: Nahversorgung sichern, Lücken schließen



Der Anfang ist gemacht: Der Stadtrat hat die Entwicklung des so genannten Kraft-Areals östlich des Wolfratshausener S-Bahnhofs eingeleitet. Der Eigentümer des Grundstücks möchte auf dem Areal ein Einkaufszentrum bauen. Die Netto-Verkaufsfläche begrenzten die Räte auf maximal 6500 Quadratmeter.

Wolfratshausen – Die Stadt Wolfratshausen hat den Weg zur Entwicklung des so genannten Kraft-Areals beschritten. Mit 22:2 Stimmen haben die Räte am Dienstagabend in einer Sondersitzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Entscheidend für den Fortgang des Verfahrens wird jedoch ein Verkehrsgutachten sein.

Das rund 10 000 Quadratmeter große Grundstück östlich des S-Bahnhofes gehört der gemeinnützigen Kraft-Stiftung. Die möchte wie berichtet ein Einkaufszentrum mit Lebensmittel-Vollsortimenter, Discounter und Elektromarkt auf dem Areal bauen. Ein Parkdeck und möglicherweise eine Tiefgarage mit 400 Plätzen sollen die Parkplatzsituation entzerren. Zudem ist auf dem nördlichen Grundstücksteil die Errichtung von Wohnungen vorgesehen. Laut Beschluss des Stadtrates darf das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ eine maximale Verkaufsfläche von 6500 Quadratmetern nicht übersteigen.

In einem Punkt waren sich Bürgermeister und Räte einig: Für den Bebauungsplan muss ein Verkehrsgutachten erstellt werden. Als Basis für die Erhebung gilt der Status quo, das heißt, der Wolfratshausener S-Bahnhof ist Endstation. Und: Mit dem Investor soll ein städtebaulicher Vertrag bezüglich der Übernahme der Planungskosten einschließlich notwendiger Gutachten, der Abtretung von öffentlichen Verkehrsflächen an die Kommune, einer Vereinbarung über den Anteil von kostengünstigen Mietwohnungen und der Übernahme der Erschließungskosten geschlossen werden.

Man wolle dem Investor „Leitplanken aufzeigen“, sagte CSU-Fraktionschef Günther Eibl. Fritz Schnaller (SPD) will der Kraft-Stiftung jedoch die Gelegenheit geben, „etwas Besonderes zu gestalten“. Schnaller hatte sich vor der Sondersitzung vom Vertreter der Stiftung, dem Rechtsanwalt Dr. Harald Mosler, zusichern lassen, dass auf dem Grundstück „keine Betonschachtel“ gebaut werde. Mosler habe ihm versprochen, dass an dem Projekt „keine 08/15-Architekten“ mitwirken würden. Schnaller schwebt an der exponierten Stelle ein „neuer Leuchtturm“, ein „echtes Vorzeigeprojekt“ für die Flößerstadt vor.

Bürgermeister Klaus Heilinglechner betonte in der dreistündigen Sondersitzung mehrfach, dass die Entwicklung des Areals „mit dem Verkehrsgutachten steht und fällt“. Vor diesem Hintergrund plädierten unter anderem Benedikt Brustmann, Josef Praller, Dr. Ulrike

Krischke (alle Bürgervereinigung), Annette Heinloth, Sibylle Ulbrich (beide Grüne) und der Sprecher der SPD-Fraktion, Fritz Meixner, dafür, in dem Gutachten nicht nur die Maximalvariante untersuchen zu lassen. Ein entsprechender Antrag, auch ein Verkehrsgutachten für eine 4800 Quadratmeter große Verkaufsfläche in Auftrag zu geben, fiel allerdings mit acht zu 16 Stimmen durch.

Heinloth kritisierte die „Hop- oder Top-Entscheidung“. Sie plädierte dafür, eine „Expertenrunde“ zu installieren und den weiteren Umgriff des Kraft-Areals zu betrachten. Stattdessen treffe die Stadt eine „vorschnelle Entscheidung“. In ihren Augen wäre es „korrekter“, zunächst die Frage zu beantworten: „Was wollen wir dort als Stadt?“ Auch Krischke vertrat die Meinung, dass „wir uns da nicht treiben lassen sollten“. Ein Investor wäre ein schlechter Investor, wenn er alles auf eine Karte setzen würde „und keinen Plan B hätte“.

Eibl war das zu viel „Wunschkonzert“. Er warnte davor, „das Thema totzureden“. Die Stadt müsse ins Verfahren einsteigen, erklärte der CSU-Fraktionsvorsitzende. Erst nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan könne rechtlich wasserdicht gemacht werden, was der Investor darf und was nicht. Helmut Forster (Bürgervereinigung) pflichtete Eibl bei und sprach sich dafür aus, nach jahrelangen Diskussionen über die Erschließung des Kraft-Areals „jetzt zu handeln“. Es gelte, die Nahversorgung in der Stadt zu sichern und bestehende Lücken (Stichwort Elektrofachmarkt) zu schließen. Sollte das Ergebnis des Verkehrsgutachtens negativ ausfallen „ist das ganze Projekt gestorben“, bemerkte der Ex-Rathauschef einschränkend.

„Wir sollten heute ein Signal geben“, urteilte Dr. Manfred Fleischer. Der CSU-Stadtrat nahm in diesem Kontext den Freistaat und die Deutsche Bahn in die Pflicht: Wolfratshausen habe die Chance, sich weiterzuentwickeln. Diese könnte durch eine Schrankenlösung bei der S-Bahn-Verlängerung konterkariert werden. Die Frage sei, „welche Entwicklungsdynamik lässt man zu?“. Dass zusätzliches Gewerbe und zirka 40 neue Wohnungen auf dem Kraft-Areal das Verkehrsaufkommen in dem Bereich erhöhen, ist laut Fleischer „unausweichlich“. Doch wenn die Bahn auf der Schrankenvariante beharre, „dann brauchen wir gar keinen Verkehrsgutachter“, stellte Fleischer fest.

Der positiven Entscheidung des Stadtrates vorausgegangen war die Vorstellung einer „Verträglichkeitsuntersuchung Kraft-Areal“ durch die Cima Beratung und Management GmbH. Das Fazit von Cima-Projektleiter Christian Hörmann: Die Erschließung des Areals ist „sinnvoll“ für die Entwicklung der Flößerstadt.

Carl-Christian Eick