

## Protokoll zur Monatsversammlung

Donnerstag, 22. Januar 2015, 20.00 Uhr  
Gasthof Flößerei

### BVW-Vorstand:

Thomas **Eichberger**, Helmut **Forster**, Christian **Steeb**, Max **Prestl**, Walter **Niebler**, Edith **Reinhardt**, Veronika **Daffner**

Erster Bürgermeister Klaus **Heilinglechner**

### Stadträte:

Benedikt **Brustmann**, Walter **Daffner**, Helmut **Forster**, Dr. Ulrike **Krischke**, Beppo **Praller**

### Entschuldigt sind:

Kathrin **Gschwendtner**, Markus **Höft**, Peter **Ley**

### Gäste:

2. Bürgermeister Fritz **Schnaller**

### Presse:

Herr Dorn (Isar-Loisach-Bote), Herr Köpf (Süddeutsche Zeitung)

Protokoll: Veronika **Daffner**

### Tagesordnungspunkte

Kraft - Areal

## **I. Eröffnung und Begrüßung durch Vorstand Thomas Eichberger:**

Herr Eichberger begrüßt Bürgermeister Heilinglechner, die Mitglieder und die Vertreter der örtlichen Presse zur ersten Monatsversammlung in 2015

Zum I. Tagesordnungspunkt übergibt er das Wort an Herrn Bürgermeister Heilinglechner.

## **II. Kraft-Areal:**

Herr Bürgermeister Heilinglechner erläutert ausführlich die Entwicklung des Kraft-Areals in Wolfratshausen.

Im Bauausschuss 2013 wurde bereits über die Aufstellung eines Bebauungsplans über dieses Gebiet diskutiert. Der Antrag wurde zurückgestellt. Der neue Investor, die Kraft-Stiftung, plant auf dem Grundstück eine Einkaufsmeile plus Wohnbebauung.

Auf Betreiben des Stadtrates wurde die Firma CIMA Beratungs- und Management GmbH, mit einer Verträglichkeitsuntersuchung für Einzelhandelsnutzungen im Zusammenhang mit einem Ansiedlungsvorhaben auf dem Kraft-Areal beauftragt.

Das Gutachten besagt, dass die geplante Bebauung des Grundstückes nicht zu unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt als Zentralen Versorgungsbereich führt, wenn bestimmte Vorgaben eingehalten werden, die im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Laut CIMA wäre eine Verkaufsfläche von 7250qm (aufgeteilt in Vollsortimenter, Discounter, Elektrofach- und Sport-Geschäft) noch verträglich für die Innenstadt.

Um der Innenstadt nicht zu schaden, hat der Stadtrat eine neue ortsspezifische Sortimentsliste, die „Wolfratshausener Liste“ erarbeitet und beschlossen.

Die einzelnen Fraktionen haben sich intensiv mit einem Vorschlag für den Aufstellungsbeschluss auseinandergesetzt und der CSU-Vorschlag, der bei seinen Maximalflächen (Verkaufsfläche und Wohnfläche) die Größenordnungen der von uns vorgeschlagenen Flächen übernommen hat, wurde dann in der Sondersitzung als Beschlussvorschlag überarbeitet.

Beschlossen wurde:

1. Für den beiliegenden Lageplan vom 20.11.2015; Maßstab 1:1000 schwarz umrandeten Bereich nördlich der Sauerlacher Straße, zwischen Bahngelände und der Straße Auf der Haid wird der Bebauungsplan Nr. 83 aufgestellt.
2. Der Bebauungsplan soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 727 die Errichtung eines Einkaufszentrums im südlichen Teil, eine wohnwirtschaftliche Nutzung im nördlichen Teil sowie die notwendige Erschließung mit nachfolgenden Eckdaten sichern:

- a) Das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ darf eine maximale Verkaufsfläche von netto 6500 qm nicht übersteigen. Die Aufteilung der Flächenanteile soll auf der Basis der Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA v. 4.11.2014 erfolgen. Das Einkaufszentrum im südlichen Grundstücksteil ist mit einer Höhenentwicklung von UG, EG + OG darzustellen.
  - b) Im nördlichen Teil des Grundstücks soll eine wohnwirtschaftliche Nutzung erfolgen. Diese ist auf einer Grundfläche von 1300 qm mit einer Höhenentwicklung von UG, EG, 1.OG und 2.OG darzustellen.
  - c) Die zulässige Grundfläche für das gesamte Grundstück einschließlich der Anlagen §19 Abs.4 Bau NVO darf einen Wert von 0,8 nicht übersteigen
3. Für diesen Bebauungsplan ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen. Als Basis für das Gutachten ist der Status Quo (S7-Endstation) zu nehmen. Sofern diese Untersuchung zu einem positiven Ergebnis kommt, ist im zweiten Teil des Gutachtens die Tieferlegung der S-Bahn unter die Sauerlacher Straße zu untersuchen. Den Gutachter benennt die Stadt Wolfratshausen.
  4. Mit dem Investor ist ein städtebaulicher Vertrag bezüglich der Übernahme der Planungskosten (einschließlich notwendiger Gutachten), der Abtretung der notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen, einer Vereinbarung über den Anteil von kostengünstigen Mietwohnungen und der Übernahme der Erschließungskosten abzuschließen. Eine Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt erst nach der Unterzeichnung einer entsprechenden Grundzustimmung.
  5. 1. Bürgermeister Heilinglechner wird ermächtigt, einen Architekten mit der Fertigung des Bebauungsplanentwurfes zu beauftragen.

Es folgt eine rege Diskussion, die besonders das Verkehrsgutachten betrifft.

Bürgermeister Heilinglechner:

Sollte das Verkehrsgutachten negativ ausfallen, wird dieses Vorhaben nicht verwirklicht werden.

Das Bebauungsplanverfahren dauert ca. 1 ½ Jahre und bis dahin –so hofft man – könnten sich die Betreiber der S-Bahn entschieden haben.

Claudia Thomalla:

Wie wird sich das geplante neue Gewerbegebiet in Geretsried auf unseren Verkehr auswirken?

Bürgermeister Heilinglechner:

Wir haben ein Verkehrsproblem und das gründet auch auf der Ausbreitung Geretsried. 2015 werden wir uns in einer Klausursitzung für eine Variante der Umgehungsstraße entscheiden.

STR Praller:

Voraussetzung ist einen besseren Kosten-/Nutzenfaktor zu erzielen. Es ist wichtig, dieses Verkehrsproblem nochmals aufzugreifen und zu versuchen für Wolfratshausen erträglicher zu gestalten.

**Ende der Versammlung:** 22.00 Uhr