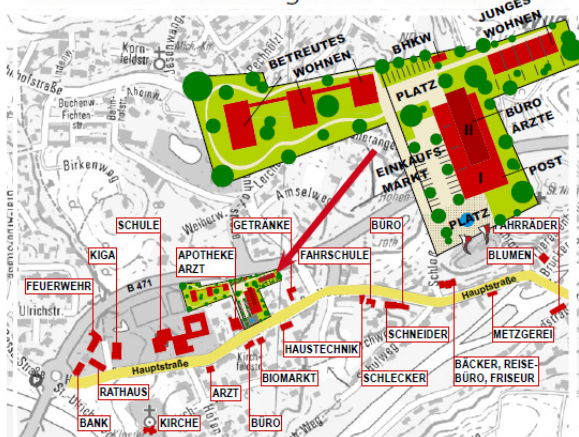


Bestandsaufnahme Bebauungsplan „Östlich Schule“

Nächste Bauausschusssitzung hierzu am Montag, den 11.11.2013 um 19.30 Uhr im Sitzungssaal der Gemeinde

Schon zur Kommunalwahl 2008 regte die Grafrather Einigkeit an (damals noch Freie Wähler Einigkeit) auf den Grundstücken „Damian“ und auf einem angrenzenden großflächigen Privatgrundstück einen Einkaufsmarkt mit Büro-/Praxisflächen, Wohnen für Ältere und ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zu errichten, um somit ein kleines Ortszentrum zu schaffen. Basis hierfür waren Gespräche mit dem Damian-Grundstückseigentümer, der solch einem Vorhaben nicht abgeneigt war.

Sinnvolle Ergänzung bestehender gewerblicher Einrichtungen und damit Schaffung eines Ortszentrums



(Vorschlag Bebauung Damiangrundstück der GE zur Kommunalwahl 2008)

Kurz nach der Wahl wurde 2009 zwischen der Gemeinde und den beiden Grundstückseigentümern ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, mit dem Ziel einen Bebauungsplan (BP) für das Areal von der Bahnhofstraße beginnend entlang der Hauptstraße bis zur Schule in nördlicher Richtung mit der Bezeichnung „Östlich Schule“ aufzustellen.

Im Juli 2011 wurde im Gemeinderat ein Billigungsbeschluss zum Bebauungsplan „Östlich Schule“ gefasst, und beschlossen, die Träger öffentlicher Belange einzubinden und eine öffentliche Auslegung nach BauGB vorzunehmen. Unterstützt wurde diese Planung u.a. auch von den Gemeinderäten der Bürger für Grafrath (BfG). Diese gebilligte Planung ließ bereits zu, dass u.a. ein Einkaufsmarkt mit mindestens 800 m² Verkaufsfläche mit Tiefgarage hätte errichtet werden können.

Im Auslegungsverfahren führten die gefassten Beschlüsse zu Einsprüchen (insbesondere bei den hauptbetroffenen Grundstückseigentümern u.a. wegen der Festlegung bezüglich

„besonderer Wohnbedarf“, wegen der Aufteilung der Erschließungskosten, die sich aus einer gemischten Bebauung (gewerblich und wohnlich) ergaben usw.. Das öffentliche Interesse an der Planung war zu diesem Zeitpunkt als eher gering einzustufen. Auch zeichnete sich ab, dass eine geplante Wohnbebauung auf Grund der Nähe zur B 471 und des Schulsportplatzes aus Lärmschutzgründen im angefragten Umfang unzulässig wäre. Es kristallisierte sich im Laufe des Verfahrens heraus, dass es hilfreich wäre, wenn sich **ein** klassischer Projektentwickler mit einer konkreten Bebauung des Areals befassen würde, um so zielgerichteter den BP weiter entwickeln zu können.

Die B. Schwarz Baubetreuung GmbH plant einen Vollsortimenter

Anfang 2012 hat die Bernd Schwarz Baubetreuung GmbH in Kirchberg/Tirol sich die Rechte mittels notarieller Kaufoption am Damian-Grundstück gesichert mit dem Ziel, an diesem Standort in integrierter Ortslage einen Vollsortimenter zu realisieren. Ein Vollsortimenter (z.B. REWE, EDEKA, TENGELMANN), im Folgenden auch Einkaufsmarkt genannt, unterscheidet sich von einem Discounter (z.B. ALDI, LIEDL, NETTO) im Wesentlichen durch die Sortimentsvielfalt (deutlich größere Artikelanzahl) und den unterschiedlichen Preisniveaus.

Aufgrund planerischer Vorgaben erwarb die B. Schwarz Baubetreuung GmbH kurze Zeit später auch noch die Rechte per Kaufoption an dem großflächigen Nachbargrundstück westlich des Damian-Grundstückes. Insgesamt beträgt die Grundstücksfläche dieses Areal nun knapp 9.000 m².

Eine Bedarfsanalyse rechtfertigt einen zusätzlichen Einkaufsmarkt

Die neue Konzeption zur Nutzung des Areals mit einem Wohn- u. Praxisgebäudes mit Einzelhandel wurde dann zunächst im Bauausschuss und anschließend am 15.10.2012 im Gemeinderat vorgestellt. Der Bedarf eines Einkaufsmarktes wurde dabei vom Geschäftsführer Herrn Schwarz auszugsweise anhand einer **Standort- und Potenzialanalyse**, erstellt von einer renommierten Markt- und Absatzforschungsfirma, erläutert. Danach beträgt die Verkaufsflächenausstattung in Grafrath nur ca. 230 m² je 1000 Einwohner (Durchschnitt bei vergleichbaren Kommunen ca. 514 m² je 1.000 Einwohner), und ist somit deutlich unterdurchschnittlich (Defizit). Die bisherige Kaufkraftbindung bei Lebensmitteln am Ort wurde mit lediglich 35 – 40 % festgestellt, d.h. es gibt beachtliche Kaufkraftabflüsse in Richtung Fürstenfeldbruck oder auch Inning. Um die unterdurchschnittliche Angebotssituation im Lebensmittelbereich zu stärken, wäre die Neuansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes, auch vor dem Hintergrund einer positiven Bevölkerungsprognose, absolut geeignet adäquate Versorgungsstrukturen bei einem nachgewiesenen überdurchschnittlichen Kaufkraftniveau zu etablieren. Zudem wurde die



städtebaulich integrierte Lage in der Ortsmitte (Fußläufigkeit) hervorgehoben. Eine Verdrängung des bisherigen Einkaufsmarktes sei nicht zu befürchten, vielmehr bietet sich dort eine entsprechende Ergänzung z.B. mit einem Diskounter an. Dass damit Arbeitsplätze entstehen und auch mit Gewerbesteuererinnahmen zu rechnen ist sind weitere positive Effekte des Vorhabens.

INVESTOR WILL IN GRAFRATH BAUEN Merkur, 29.10.08, 12

Ortsmitte mit Supermarkt und Wohnungen

In Grafrath könnte schon bald ein neues Ortszentrum entstehen. Ein Investor legte nun im Bauausschuss Pläne vor, in der Hauptstraße einen Supermarkt samt Wohnungen und Arztpraxen zu errichten.

VON ANDREAS DASCHNER

Grafrath – Schon lange wünschte man sich in Grafrath ein richtiges Ortszentrum. Zuletzt hatte der Gemeinderat den Bereich rund ums mittlerweile abgerissene alte Rathaus dafür auserkoren. Die Pläne scheiterten aber am mangelnden Interesse der Investoren an diesem Standort. Mittlerweile stehen dort Wohnhäuser.

Mehrere 100 Meter weiter könnte der Wunsch der Räte nun doch noch in Erfüllung gehen. Die Bernd Schwarz Baubetreuungs GmbH will nach dem Aus des Damian-Versandhandels das Gelände zusammen mit dem benachbarten so genannten Weinberger-Grundstück erwerben. Dort sollen dann ein Lebensmittelmarkt mit Tiefgarage, Arztpraxen und barrierefreien sowie altersgerechten Wohnungen im Obergeschoss entstehen und den neuen Ortskern bilden. In den Plänen bleibt zudem Platz für eine Heizzentrale. Diese könnte das auf dem Schulgelände geplante Blockheizkraftwerk ersetzen; zumal dieser Standort im Gemeinderat nicht ganz unumstritten ist.

Bernd Schwarz hat Erfahrung mit derartigen Vorhaben. Unter anderem projektierte er den neuen AEZ-Supermarkt in der Buchenau in Fürstenfeldbruck, wo ebenfalls Wohnungen im Gebäude entstanden sind. In der jüngsten Sitzung des Bauausschusses erstreckte er deshalb etwaige Bedenken, dass Gewerbelärm und Wohnen nicht zusammenpassen könnten, im Keim: „In der Buchenau funktioniert das problemlos.“

Schwarz plant, einen Vollsortimenter in dem Gebäude unterzubringen. Hierfür wird eine Marktfläche von rund 1200 Quadratmetern benötigt. Diese Größe bereite Anton Hackl (FWE) Bauchschmerzen: „Ich halte es für bedenklich, dort einen so großen Markt reinzuquetschen.“ Kleiner geht laut Schwarz aber nicht, da man sonst keinen Betreiber finde: „Ein Diskounter würde mit 800 bis 1000 Quadratmetern auskommen.“ Einen solchen will aber Hackls Fraktionskollege Klaus Rüth nicht unbedingt in Grafrath haben.

Dass der neue Supermarkt dem bestehenden Markt am Bahnhof und dem Bioladen in der Hauptstraße Konkurrenz macht, befürchtete Ulrike Kanzler (BfG). Schwarz verwies jedoch auf eine Studie, die zu dem Schluss kommt, dass ein weiterer Markt absolut verträglich ist. „Bei richtiger Abstimmung der Angebote sehe ich sogar mehr Chancen als Risiken“, erklärte der Investor. Rüth freute sich indes darüber, dass in dem Gebäude auch Arztpraxen entstehen sollen. Denn es gibt Gerüchte, dass einzelne Ärzte mit ihren Praxen nicht mehr zu recht kommen. Laut Schwarz habe es seinerzeit in der Buchenau entsprechende Anfragen nach Räumlichkeiten von Seiten Grafrather Mediziner gegeben.

Mit dem Thema der Heizzentrale wird sich laut Bürgermeister Hartwig Hagen-guth (BfG) demnächst der Gemeinderat näher befassen. Die Ausschussmitglieder empfahlen dem Gremium einstimmig, die vorgestellten Pläne des Investors weiter zu verfolgen.

Artikel FFB Tagblatt 29./30.9.2012

In der gleichen Sitzung wurde auch eine **Machbarkeitsstudie** vorgestellt, die die Versorgung gemeindlicher, gewerblicher und privater Einrichtungen mit Nahwärme untersuchte. Die Studie basiert darauf, dass sich die Gemeinde schon seit geraumer Zeit damit beschäftigt hat, aufgrund veralteter Wärmeerzeugungsanlagen in Schule und Hallenbad eine neue zentrale Wärmeerzeugungsanlage auf Basis von Holzhackschnitzel zu planen, um von dort die erzeugte Wärme auch für andere öffentlichen Einrichtungen wie Verwaltungsgebäude, Kinderkrippe und Feuerwehr nutzen zu können.

In Verbindung mit den geplanten neuen gewerblichen Bauten auf dem Damian-Grundstück lag es nahe, auf diesem Areal eine Wärmeerzeugungsanlage zu situieren, die die Neubauten mitversorgt. Deshalb hat das Unternehmen B. Schwarz Baubetreuung GmbH der Gemeinde mitgeteilt, dass es an einer gemeinsamen Entwicklung eines Nahwärmenetzes interessiert sei. Unter dieser Maßgabe könnten Gemeinde und Unternehmer dem Ziel ein großes Stück näher rücken, einen aktiven Beitrag zur **Energiewende** zu leisten.



Supermarkt mit Heizzentrale

Grafrather Gemeinderäte sind offen für Projekt eines Investors auf dem Damian-Areal

Grafrath – Die Pläne eines Investors für ein neues Ortszentrum mit Supermarkt auf dem ehemaligen Damian- und dem Weinberger-Grundstück werden im Gemeinderat überwiegend positiv aufgenommen. Interessiert sind dessen Mitglieder auch am Vorschlag des Bauwerbers, eine Heizzentrale zu bauen, deren Kapazität ausreichen würde, alle öffentlichen Gebäude sowie Privatbauten bis hinauf zum Klosterwirtgelände mit Wärme zu versorgen. Da die Ortspolitiker ohnehin gerade die Neugestaltung des Ortsbereiches östlich der Schule sowie eine Nahwärmeversorgung für die öffentlichen Gebäude planen, kommt der Vorschlag offensichtlich zur rechten Zeit. Sie könnten also zwei Fliegen

Vor der endgültigen Entscheidung haben sich die Ortspolitiker Bedenkzeit ausbebeten

mit einer Klappe schlagen, wenn sie sich auf die Vorschläge einlassen. Festlegen wollen sie sich aber noch nicht. „Um sich eine fundierte Meinung bilden zu können“, wie Klaus-Dieter Nerlich (SPD) es formulierte, baten sie sich Bedenkzeit aus.

Wie berichtet, will die Baubetreuungsgesellschaft Bernd Schwarz, die auch an Projektentwicklungen in der Buchenau und im Puchheimer Ikarus-Park beteiligt war, in einem Gebäudekomplex ebenerdig einen Vollsortimenter, eine Bäckerei mit Café/Imbiss sowie einen Getränkemarkt ansiedeln. Im ersten Stock sind Arztpraxen und Wohnungen vorgesehen. Als größtes Problem gilt dabei das Verkehrsaufkommen. Zudem bezweifeln einige Gemeinderäte, dass Grafrath einen Lebensmittelhandel mit einer Verkaufsfläche von 1200 Quadratmetern in der Ortsmitte braucht. Schwarz verwies aber auf eine



Das Gebäude des ehemaligen Damian-Versands in Grafrath. FOTO: JOHANNES SIMON

Marktstudie, der zufolge durchaus Bedarf vorhanden ist. „Außerdem kommt kein Vollsortimenter, sondern höchstens ein Discounter, wenn die Verkaufsfläche nicht entsprechend groß ist“, erklärte er. Laut Schwarz wird mit 500 bis 600 Kassendurchgängen täglich gerechnet, wobei erfahrungsgemäß etwa 15 Prozent der Kunden mit dem Fahrrad kämen.

Befürchtet wird auch, dass sich die zuweilen chaotische Parksituation an der Hauptstraße noch verschärfen könnte. „Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan könnte man einige Parkplätze des Ladens öffentlich zugänglich machen und an der Straße ein Parkverbot einrichten“, sagte Bürgermeister Hartwig Hagen-guth (Bürger für Grafrath). Schwarz hätte gegen diese Form der Bauleitplanung nichts einzuwenden. Geplant sind etwa

90 oberirdische Parkplätze und mehr als 40 in einer Tiefgarage unter dem Ladenkomplex. Für die Wärmeversorgung will der Investor eine Hackschnitzel-Heizzentrale bauen. Und er regt an, mit ihrer Hilfe auch andere Gebäude zu versorgen. Einer Machbarkeitsstudie zufolge, die vom Grafrather Ingenieur Christian Strasdat erarbeitet wurde, könnten bei entsprechender Dimensionierung zusätzlich zu dem Geschäftszentrum die Schule, das Hallenbad, der Kindergarten und die Krippe, die Sparkasse, das Feuerwehrhaus und das Gebäude der Verwaltungsgemeinschaft mit Wärme versorgt werden.

Dafür müssten rund 1,7 Millionen Euro investiert werden, abzüglich der voraussichtlichen Zuschüsse in Höhe von rund 1,4 Millionen Euro. Darüber hinaus wäre es laut Strasdat möglich, unter der Amper hindurch eine Leitung zu Neubauten in der Klosterstraße bis zum Klosterwirtgelände zu verlegen, um zum Beispiel das Wirtsgelände samt Stadel und die drei geplanten Geschosswohnungsbauten anzuschließen. Selbst einen Nordast bis zum Hochhaus im Lindenberg hält der Ingenieur, der auch die Freien Wähler in Grafrath anführt, für denkbar. Er schätzt die Kosten dieser Variante ohne Zuschüsse auf 1,4 Millionen. „Für nur rund 100 000 Euro mehr wäre also eine ökologisch und wirtschaftlich sinnvollere Variante möglich“, warb Strasdat. Investor Schwarz könnte sich die Realisierung einer Heizzentrale als Beteiligungsgesellschaft der Gemeinde und seiner Firma vorstellen. Beide könnten sie aber auch alleine bauen und anschließend die Wärme verkaufen. „Wenn nichts davon geht, dann wird die Heizzentrale so ausgerichtet, dass nur der Ladenkomplex versorgt wird“, sagte Schwarz, „vorausgesetzt, Grafrath will diesen überhaupt.“

MANFRED AMANN

Artikel FFB SZ 17.10.2012



Über die Ortsmitte entsteht Verdruss

Bürger machen mobil gegen die geplante Ortsmitte. Der Supermarkt sei viel zu groß, der Verkehr durch Kunden und Zulieferer viel zu viel. Nicht zuletzt, weil es in der Hauptstraße ohnehin schon zu Beeinträchtigungen kommt.

VON ANDREAS DASCHNER

Grafrath – Zahlreiche Nachbarn der neuen Ortsmitte waren zur Gemeinderatssitzung gekommen, bei der Investor Bernd Schwarz das Projekt vorstellte. Und die Besucher wirkten nicht glücklich. Schwarz hat bereits das Ikonus-Center in Puchheim und das AEZ in der Buchenau geplant. Nun will er auf den beiden so genannten Damian- und Weinbergergrundstücken östlich der Schule einen Supermarkt mit 1200 Quadratmetern, einen Getränkemarkt, Arztpraxen sowie barrierefreies und behindertengerechtes Wohnen realisieren. Vor allem der geplante



Klaus Nerlich schlug vor, das Thema zu vertagen.

Einkaufsmarkt sorgte bei den Anwohnern für reichlich Gesprächsstoff.

Ein Anlieger befürchtete das pure Verkehrs-Chaos in der engen Grafrather Hauptstraße. Ein anderer weiterte: „Ich habe die Tiefgaragen-Ausfahrt direkt neben meinem Grundstück.“ Es ist also vor allem der drohende Verkehr, der die Anwohner verunsichert. Je einen großen Lkw für Super- und Getränkemarkt sowie für den ebenfalls geplanten Backshop hatte Schwarz als Lieferverkehr angekündigt. Dazu kommt eine zusätzliche Lieferung von einem großen Getränkehersteller und fünf bis acht Anlieferungen mit Klein-Lastern.

Schwarz versuchte zu beschwichtigen: „Das bekommt

keiner so richtig mit.“ Beim Supermarkt in der Buchenau, wo ebenfalls eine Wohnbaubauung realisiert wurde, hätte es bis heute keinerlei Beschwerden über den Lieferverkehr gegeben. Außerdem rechnet der Investor mit 500 bis 600 Kunden pro Tag. Von diesen würden voraussichtlich 15 bis 20 Prozent mit dem Rad oder zu Fuß kommen, der Rest ebenfalls mit dem Auto. Für die Anlieger ist dies deutlich zu viel, zumal es bereits jetzt zu Verkehrsproblemen wegen parkender Fahrzeuge entlang der Hauptstraße kommt. „Dann müsste ein Halteverbot her, und dann sollen sie uns Parkplätze her zaubern“, weiterte einer der Anwohner nach der Sitzung.

Ungefähr 150 Parkplätze sind im Umfeld des Supermarktes ohnehin eingeplant, davon rund 40 in einer Tiefgarage. Ob diese aber auch für Nicht-Kunden der Läden zur Verfügung gestellt werden, ist noch nicht klar. Dies könnte jedoch in einem so genannten vorhabensbezogenen Bebauungsplan geregelt werden. Schwarz erklärte jedenfalls, dass er mit einem derartigen Verfahren kein Problem hätte. Bedenken haben die Anwohner auch wegen der Größe des geplanten Supermarktes. „Viel zu groß“, fand ein Bürger die geplanten 1200 Quadratmeter. „Wir bräuchten nur ein paar kleinere Einkaufsmöglichkeiten.“ Laut Schwarz ist die geplante Größe aber erforderlich. „Unter 1200 Quadratmeter kommt kein Vollsortimenter. Das machen nur Discounter, und die wollen wir nicht.“

Viel Diskussionspotenzial, über das sich wohl auch erst der Gemeinderat klar werden muss. Auf Antrag von Klaus Nerlich (SPD) vertagte das Gremium eine Entscheidung, ob der Bebauungsplan neu aufgerollt werden soll, mit 14:3 Stimmen auf die nächste Sitzung.

Nahwärme ist mit Projekt verknüpft

Eng verbunden mit dem geplanten Supermarkt- und Ärztehaus-Projekt ist auch eine mögliche Nahwärmerversorgung durch eine Heizzentrale auf dem Grundstück östlich der Schule. Der FW-Ortsvorsitzende Christian Strasdat hat dazu eine Machbarkeitsstudie erstellt, die er im Gemeinderat vorstellte. Mögliche Gebäude, die mit Wärme versorgt werden könnten, sind Schule, Hallenbad, VG-Gebäude, Kindergarten, Krippe, Feuerwehr, die Gebäude östlich der Schule und das Sparkassengebäude mit den dortigen Wohnungen sowie auch die geplante Bebauung an der Klosterstraße und am Klosterwirt.

Der Wärmebedarf aller Gebäude beläuft sich laut Strasdat Untersuchung auf rund 2,5 Millionen Kilowattstunden jährlich. Optional könnte sogar noch das Hochhaus am Lindenberg als größerer Abnehmer angeschlossen werden. Bei rund 1,44 Millionen Investitionskosten könnten jährlich Einnahmen aus dem Wärmeverkauf von etwas mehr als 300 000 Euro erzielt werden, wie Strasdat vorrechnete. Die Gemeinde könnte die Heizzentrale sowohl alleine als auch gemeinsam mit Investor Bernd Schwarz betreiben oder lediglich als Wärmeabnehmer auftreten. Welche Möglichkeiten sich bieten, soll nun der Arbeitskreis Energie der Gemeinde abklären.

Erster Grundsatzbeschluss zur Abänderung des bisherigen Bebauungsplanes „Östlich Schule“

Nur 14 Tage später, am 29.10.2012 wurden dann in einer Gemeinderatssitzung mit deutlichen Mehrheiten 3 wegweisende Beschlüsse gefasst, die

- die städtebauliche Änderung des bisherigen Bebauungsplan „Östlich Schule“,
- die Anpassung des städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und dem Antragsteller,
- die Beauftragung eines Architekturbüros für die städtebauliche Planung

betrafen. Bürgermeister Dr. Hagenguth (BfG) und die Verwaltung wollten bei diesen wichtigen Themen keine Zeit verlieren.

Ein Vorhabensbezogener Bebauungsplan wird beschlossen

Am 14.01.2013 wurden dann auf der Basis aktualisierter Nutzungsflächen – Verkaufsfläche Vollsortimenter, Verkaufsfläche Getränkemarkt, Größe Lager und Größe Backshop – im Gemeinderat der Geltungsbereich des Planungsumgriffes mit 14:0 Stimmen und die Aufstellung eines „Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes“ mit 11:3 Stimmen nach § 12 BauGB mit 2 Bereichen wie folgt beschlossen:

Ein Vorhaben- u. Erschließungsplan für den Bereich Einzelhandel mit der im Konzept vorgesehenen Nutzung im 1.OG einschließlich der dafür erforderlichen Stellplätze und einen Bereich Nahwärmeversorgung/Heizzentrale außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Thema Verkehrsbelastung in der Hauptstraße

Trotz der überwiegend positiven Grundstimmung im Gemeinderat kristallisierten sich schon zu dieser Zeit 2 Themenbereiche heraus, die öffentlich diskutiert werden:

- a) die An- und Abfahrt zum geplanten Einkaufsmarkt (Verkehrssituation)
- b) die Größen der Verkaufsflächen.

Der Antragsteller hat deshalb frühzeitig ein **Verkehrsgutachten** in Abstimmung mit der Gemeinde durch die Firma Obermeyer erstellen lassen, welches das zu erwartende spezifische Verkehrsaufkommen infolge der geplanten Nutzungen, incl. eines Heiz(kraft)werkes mit Hackschnitzelfeuerung, abschätzen und mögliche

Erschließungskonzepte darstellen und beurteilen sollte. Als Erschließungsvarianten wurden untersucht:

- Anbindung der geplanten Nutzungen als höhengleicher Vollanschluss an die B 471 (Kreisverkehr)
- Beschränkung auf Rechtsein-/Rechtsausbeziehung an der B 471
- Erschließung ausschließlich über die bestehende Hauptstraße.

Zur Schaffung einer aktuellen Datengrundlage wurden Verkehrszählungen durchgeführt.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden am 08.07.2013 in der Gemeinderatssitzung durch den Fachgutachter vorgestellt. Vorausgegangen waren über mehrere Monate zahlreiche Gespräche auf vielen Verwaltungsebenen u.a. staatliches Straßenbauamt. Dort wurde immer wieder auf die sogenannte „Anbauverbotszone“ entlang der B 471 verwiesen, die sich i.R. über einen Abstand von 20 m von den Straßenrändern aus erstreckt. Auch wurde auf theoretisch mögliche „Ausbaumaßnahmen“ entlang der B 471 in der Zukunft verwiesen, und darauf, dass es sich bei der Anbindung an den geplanten Einkaufsmarkt um keinen „Härtefall“ handelt, d.h. das Grundstück kann ausreichend über die Hauptstraße erschlossen bzw. mit dem umliegenden Straßennetz verknüpft werden. Die Kreisverkehrsvariante wurde daher abschließend vom Fachgutachter als ebenso kritisch eingestuft, wie die Erschließung über eine Rechtsein-/Rechtsausbeziehung.

Als völlig ausreichend wurde die Erschließung über die Hauptstraße beurteilt. Dabei wurden diverse Verkehrszählungen vorgestellt und erläutert, u.a.:

Istzustand auf der Hauptstraße:

Werktägliche Verkehrsbelastung: ca. 1.800 Kfz-Fahrten/24 h

In der Spitzenstunde: ca. 200 Kfz/h im Mittel, bez. auf den Straßenquerschnitt

Prognose für die Hauptstraße:

Die Prognose (Horizont bis 2025) berücksichtigt den zusätzlichen Verkehr durch die Beschäftigten, durch LKW-Lieferverkehr und durch die Kunden und ergab folgendes:

Werktägliche Verkehrsbelastung: ca. 2.600 – 3.000 Kfz-Fahrten/24 h

Unter der Annahme, dass ca. 20 % des Kundenverkehrs aus bereits bestehenden Kfz-Fahrten generiert wird – Fahrten werden für einen Einkauf unterbrochen – verringert sich die werktägliche Verkehrsbelastung auf ca. 2.100 – 2.400 Kfz-Fahrten/24 h.



In der Spitzenstunde: **ca. 300 Kfz/h** im Mittel, bez. auf den Straßenquerschnitt

Die maßgebende Nachmittagsspitze liegt zwischen 16.00 bis 17.00 Uhr (also außerhalb des normalen Schulbetriebs), wobei der größte Anteil des Einkaufsverkehrs Richtung Bahnhofstraße (FFB 6) abfließt. Der zu erwartende Ver- und Entsorgungsverkehr des Heizkraftwerkes auf dem geplanten Grundstück ist mit 2-4 Lkw-Fahrten/Woche vernachlässigbar. Unter Anwendung der gültigen Richtlinien liegt damit die Hauptstraße deutlich unter der zu vergleichenden Einsatzgrenze von maximal **ca. 800 Kfz/h**. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Hauptstraße/Parkplatz Markt wird mit Wartezeiten von unter 10 s als sehr gut eingestuft.



Artikel FFB Tagblatt 10.7.2013

Unabhängig von diesen Fakten hat die Gemeinde selbst Möglichkeiten, auf den Verkehr Einfluss zu nehmen. Dies hat auch Bürgermeister Dr. Hagenguth schon mehrfach im Gemeinderat und zu anderen Anlässen kommuniziert, z.B.:

- LKW-Fahrverkehr ab einer bestimmten Tonnage darf nur über die Bahnhofstraße anliefern und abfahren. Die Entfernung von der Bahnhofstraße zur Einfahrt des Marktes beträgt ca. 130 m.
- Einsatz von Schülerlotsen, mit dem Ziel, den linken Bürgersteig in Richtung Schule zu benutzen (wird ggfls. von Gewerbetreibenden unterstützt).
- Einseitiges absolutes Halteverbot auf dem Teilstück Bahnhofstraße bis zur Einfahrt Markt; ein eingeschränktes Halteverbot existiert bereits für die gegenüberliegende Straßenseite.
- Da der Markt sehr gut zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad erreichbar ist, sind Fahrradabstellmöglichkeiten auf dem Gelände vorgesehen; dies reduziert Fahrten mit Pkw.
- Weitere geeignete Verkehrsberuhigungsmaßnahmen ab der Bodenschwelle im Bereich Hauptstraße Nrn. 67 und 69 in Richtung Kreisverkehr B 471 sind zu errichten.

Thema Größe der Verkaufsflächen und Lage

Der gesellschaftliche Wandel und die Ansprüche der Bürger/innen haben zu einem geänderten Anforderungsprofil bei den Großmärkten geführt. Dazu gehört auch das Sterben spezialisierter Kleinläden auf dem Land, aber auch in der Stadt. Einkaufsmärkte sollen diese „verloren“ gegangenen Waren ersatzweise anbieten können, damit nicht wegen jedem „kleinen Ding“ woanders mit den Pkw hingefahren werden muss. Dies hat zur Folge, dass der Bedarf an Regalen und damit Verkaufsflächen steigt. Eine Reichhaltigkeit des Sortiments ist oberster Kundenwunsch, dazu eine Frische von Obst und Gemüse, die erst ab einer bestimmten Verkaufsfläche durch häufigere Anlieferungen unter der Woche möglich wird. Außerdem möchte man bequem mit dem Einkaufswagen durch nicht mit Ware verstellte Gassen fahren können. Der Handel und die für Landesentwicklung zuständigen Gremien haben sich deshalb darauf geeinigt, den Spielraum bei der bisherigen Begrenzung der Verkaufsfläche auf künftig 1.200 m² auch in kleineren Gemeinden (wie Grafrath) zuzulassen. Diese Größe bietet dann auch die Grundlage einer nachhaltigen Wirtschaftlichkeit.

Nachdem der Bayerische Landtag Ende Juni 2013 das neue Landesentwicklungsprogramm (LEP) verabschiedet hat, hat auch der Ministerrat den überarbeiteten Entwurf am 07.08.2013 beschlossen. Das LEP tritt damit am 01.09.2013 in Kraft. Mit dem LEP soll auch dem Trend entgegengewirkt werden, dass sich immer mehr Einkaufsmärkte am Ortsrand ansiedeln. Dieser Aspekt dürfte insbesondere ältere und auch nicht motorisierte Mitbürger erfreuen, die dann eventuell wieder die Aussicht haben, die Dinge des täglichen Bedarfs zu Fuß erledigen zu können.

Weiterentwicklung der Planung mit barrierefreiem Wohnen

Am 29.07.2013 wurde im Bauausschuss ein geändertes Entwurfskonzept zum Lebensmittelmarkt, Praxen und Seniorenwohnen beraten. Mit 6:3 Stimmen hat der Bauausschuss auch dieser Planung zugestimmt. Dem Architekturbüro wurde jedoch angedeutet, dass an der Architektur noch Optimierungsbedarf gewünscht sei, da nunmehr auch noch ein drittes Teilgeschoss geplant wurde, um entsprechenden Wohnbedarf für Senioren und Behinderte zur Verfügung stellen zu können. Basis dieser Ergänzung war wiederum eine vom Antragsteller in Auftrag gegebene **Wohnmarktstudie**, die sich genauestens mit dem Mesostandort Grafrath u.a. hinsichtlich Wohnraums, medizinischer Versorgung, Infrastruktur (Busverbindungen), Lebensqualität - auch mit Hilfe einer Telefonabfrage - befasste.



Asymmetrischer Supermarkt entsteht in der Ortmitte

Grafrath – Ein neues Aussehen könnte der geplante Supermarkt östlich der Schule bekommen. Der Investor legte nun eine neue Entwurfplanung vor, der einen modernen Bau vorsieht, der stellenweise höher als bislang geplant ist. Der Bauausschuss segnete das Konzept ab.

Die modifizierte Planung sieht vor, dass das erste Obergeschoss nun als eine Art Hochterrasse im Freien angelegt wird. Um die Wohnungen und Arztpraxen auf dieser Ebene trockenen Fußes erreichen zu können, wird die Freifläche teilweise von einer Pergola überdeckt.

Auf die Wohnungen und Praxen im südwestlichen Bereich soll zudem ein weiteres Stockwerk mit Wohnungen errichtet werden. Der nordöstliche Bereich bleibt dage-



So soll er aussehen: Der neue Supermarkt östlich der Grafrather Schule.

REPRO: DASCHNER

gen einstöckig. Der Planer erklärte die asymmetrische Bauweise damit, dass sich die Gebäude damit auf jeder Seite an der Höhe der anschließen-

den Bebauung orientiert. Bürgermeister Hartwig Hagenguth (BfG) gefiel an dieser Lösung, dass die Anwohner im Nordwesten dadurch

nicht beeinträchtigt werden. Gerald Kurz (CSU) stellte sich hingegen die Frage, ob die moderne Architektur zu Grafrath passt. Letztlich sagte

er aber: „Das ist eine Geschmacksfrage.“ Außerdem lobte Kurz, dass auch der Vorplatz der westlich des Grundstücks gelegenen Apotheke in die Planung einbezogen wurde. „Dadurch entsteht ein Platz mit einem gewissen Ambiente.“

Hagenguth sieht hier jedoch ein Problem: „Diese Fläche ist derzeit nicht im Bebauungsplan enthalten.“ Eine Änderung würde zu Zeitverzögerungen führen. Roger Struzena (Grüne) kritisierte indes die Dimensionen des Bauvorhabens: „Da entsteht ein voluminöser Haufen mitten in Grafrath.“ Letztlich empfahl der Bauausschuss dem Gemeinderat aber dennoch mit 6:3 Stimmen, die Planung auf Basis des neuen Entwurfs weiter zu verfolgen.

ANDREAS DASCHNER

Artikel FFB Tagblatt 31.7.2013

Nach der Sitzung haben sich zum wiederholten Male die ortsansässige Gruppierung „Das Bündnis 90/die Grünen“ zu Wort gemeldet und Größe sowie Architektur kritisiert.

Aller fachlichen Stellungnahmen und Argumente zum Trotz beharren „Die Grünen“ auf ihrer Meinung. Hier setzen sich unseres Erachtens Ideologische Gesichtspunkte über die Realität des wirklichen Lebens. Wir fordern eine sachliche Diskussion und wollen den Bürger/innen nicht eine Lebensanschauung und Wunschvorstellungen einfach aufzwingen. Hat diese politische Partei nach der Landtagswahl in Bayern und vor allem nach der Bundestagswahl noch nicht den Schuss in Grafrath gehört?

Nur mit Hilfe einer entsprechend großen Verkaufsfläche für Lebensmittel und anderen Gütern des täglichen Bedarfes, einhergehend mit einem langfristigen Mietvertrag mit einer namhaften Handelskette, wird gewährleistet, dass das Gesamtvorhaben sich langfristig in unseren Ort integriert und sich zu einer Ortsmitte entwickeln kann. Es gibt in Grafrath leider genügend Beispiele, dass kleinere und mittlere Geschäfte wie Bürobedarf, Bäcker, Drogerie (in 2011), Getränkemarkt (in 2013) schließen mussten. Nachfolger sind bis heute nicht gekommen! Warum eigentlich? Eine Gefahr für den verbliebenen Einzelhandel wie z.B. Bioladen und Apotheke, besteht sicher nicht, da die zusätzliche Kundenfrequenz durch einen Vollsortimenter, wie vielerorts bewiesen, auch den benachbarten Geschäften zugutekommt. Die neue Parkplatzsituation wird dies noch verbessern, eventuell könnte eine Sortimentsanpassung die Konsequenz sein. Und nicht zu vergessen sind die enormen Geldsummen, die allein für den Erwerb der Grundstücke, bei einem Durchschnittspreis von ca. € 300/m² (Gutachterausschuss FFB) und mehr, zu leisten sind. Ein kleingliedriges Gewerbe kann derartige Investitionen üblicherweise nicht tragen, schon gar nicht, wenn die Kundschaft ausbleibt!

Es ist nicht im Sinne des Umweltschutzes, dass ca. 60 % an Lebensmittelprodukten und sonstigen Bedarfsgegenständen des täglichen Bedarfes außerorts besorgt werden müssen unter Inkaufnahme erheblicher Benzin/Diesel-Mengen, die nicht nur Kosten verursachen sondern auch enorme Abgasemissionen produzieren. Auf Wunsch machen wir gerne eine Ökobilanz, die dies belegt. Denken wir noch an die „Zeit“ die für derartige Besorgungsfahrten verloren geht, Zeit, die für zu Hause im Garten, für Kinder, Familie und Freizeit fehlt.

Die nächsten baurechtlichen Verfahrensschritte – Bauausschuss am 11.11.2013

Am 11.11.2013 wird nun der vom Städteplaner erstellte Bebauungsplan in Bauausschuss vorgestellt und beraten, um ggfls. den nächsten Verfahrensschritt – die Auslegung und Einbindung der Träger öffentlicher Belange – in einer der darauffolgenden Gemeinderatssitzungen einzuleiten.

Bisher zeigte sich hier in den vergangenen 2 Jahren eine überwiegend positive Übereinstimmung im Gemeinderat. Bei der Architektur wurden seitens der Gemeinde Nachbesserungen angemahnt.

Ein Teil der Grundstücksflächen (Standort Energieversorgungsanlage) ist mittlerweile vom Antragsteller in guter Absicht zu dem Vorhaben endgültig erworben.

Als Grafrather Einigkeit (GE) wünschen wir uns ein großes Bürgerinteresse, damit die richtigen Entscheidungen in Verantwortung für unseren gemeinsamen Heimatort im Gemeinderat getroffen werden. **Sprechen Sie die Gemeinderäte/innen auf diese geplante Bebauung rechtzeitig vor den kommenden Sitzungsterminen an oder fragen Sie beim Bürgermeister nach.** Fairplay und ein korrekter Umgang mit Argumenten und Auswirkungen in dieser für die Zukunft wichtigen Versorgungsfrage ist dringend erforderlich!

Uns ist klar, dass es hier auch Enttäuschungen bei Betroffenen oder Befürwortern anderer Lösungen gibt. Letztlich aber basiert jede Entscheidung auf einem verantwortungsvollen Abwägungsprozess, der sich auf den gesamten Ort und die gesamte Bevölkerung von Grafrath bezieht und weit in die Zukunft reicht.

Grafrath, 06.11.2013