



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Gemeinde Grafrath Ortsentwicklungsplan

Teil 1 – Leitbild, Ziele und Maßnahmen für die
künftige Ortsentwicklung

Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse
aus der Bürgerwerkstatt und den Runden Tischen (1
bis 6) zur Vorbereitung des 7. Runden Tisches am
25.02.2016 ab 18:00 Uhr

Überarbeitete Version, Stand 22.02.2016

Präambel zum Ortsentwicklungsplan

Stichpunkte:

- *Der OEP zeigt die Leitlinien für die Entwicklung der Gemeinde Grafrath in den nächsten ca. zehn Jahren auf.*
- *Der OEP stellt den übergeordneten Handlungsrahmen dar. Reaktionen auf neue Entwicklungen und die Diskussion von Detailfragen sollen im Rahmen der Leitlinien erfolgen, können und sollen aber vom OEP nicht abschließend erfasst werden.*
- *Der OEP stellt eine wichtige Grundlage für eine Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans dar.*
- *Der OEP ist das Ergebnis der Zusammenarbeit von Bürgern und Gemeinderäten aus Grafrath und externen Stadtplanern.*
- *Der OEP baut wesentlich auf den beiden gut besuchten Bürgerwerkstätten auf. In der ersten Bürgerwerkstatt wurde der Diskussionsrahmen für die Runden Tische vorgegeben. Die zweite Bürgerwerkstatt diente der Rückkoppelung der von den Runden Tischen erarbeiteten Aussagen.*
- *Die im OEP enthaltenen Leitbilder, Ziele und Maßnahmen geben den in den Runden Tischen erzielten Konsens wieder. Wurde zu einem der behandelten Punkte kein Konsens erzielt, wird im OEP darauf hingewiesen.*
- *..... (weitere Punkte noch zu ergänzen)*

Siedlungsentwicklung und Ortsbild

LEITBILD für die Siedlungsentwicklung und das Ortsbild

Bereits der FNP aus dem Jahr 1985 formuliert als Ziel für die Siedlungsentwicklung ein organisches Wachstum, das vorwiegend den Eigenbedarf an Wohnraum und Gewerbeflächen decken soll. Verdichtung und Ortsabrundung sollen vor der Entwicklung größerer neuer Baugebiete stehen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Gleichzeitig soll ein gewisses Maß an Zuzug von außen stattfinden, um die sinnvolle Ausnutzung und den Erhalt der vorhandenen Infrastruktur zu gewährleisten. An diesen Zielen soll weiterhin festgehalten werden.

Auch künftig soll – wie bereits in der jüngeren Vergangenheit – ein großer Teil des Bevölkerungszuwachses und der Wohnbautätigkeit in bereits bebauten Gebieten stattfinden. Dazu soll ein Innenentwicklungskonzept erstellt werden. Dieses soll zum einen aufzeigen, in welchen Bereichen die vorhandene Struktur geschützt werden und keine Verdichtung über das bestehende Baurecht hinaus erfolgen soll. Darüber hinaus sollen Quartiere abgegrenzt werden, in denen eine gezielte Nachverdichtung unter Berücksichtigung anderer Ziele der Ortsentwicklung (Verkehrerschließung, Schutz des Ortsbilds, Natur- und Landschaftsschutz) und von limitierenden Faktoren (z.B. Versickerungseignung des Baugrundes) stattfinden soll. Zur Umsetzung der Ergebnisse des Innenentwicklungskonzepts sollen Bebauungspläne aufgestellt werden. Auf die Errichtung verdichteter Wohnformen soll an geeigneten Standorten besonders hingewirkt werden.

Zur Ergänzung des Wohnungsangebots sollen an folgenden Ortsrändern stufenweise neue Wohnbauflächen entwickelt werden: Märchenwald, Hinter dem Klosterwirt, Amperterrassen II, Südwesten von Mauern, Kirchstraße in Unteraltling.

Der S-Bahnbereich stellt eine wichtige Entwicklungsfläche dar, soll aber für die Wohnbauentwicklung nicht weiter verfolgt werden, sondern v.a. gewerblich genutzt werden.

Im OEP sind die Flächen aufgeführt, deren Entwicklung bzw. deren Schutz die Leitlinien für die künftige Ortsentwicklung vorgeben. Der Fokus liegt auf Flächen, die bereits im derzeit gültigen im FNP als Bauflächen ausgewiesen sind bzw. auf Flächen, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild und die Ortsstruktur haben (z.B. Flächen für preisgünstiges Wohnen, Grünflächen mit besonders identitätstiftender Funktion). Bereiche, die bereits mit Bebauungsplänen überplant und gesichert sind sowie kleinteilige Einzelflächen werden nicht gesondert aufgeführt.

Die im OEP aufgeführten Entwicklungsflächen sollen stufenweise umgesetzt werden. Vorrangig sind die Flächen, die bereits im FNP ausgewiesen, verfügbar (Gemeinde verfügt über die Fläche bzw. die Eigentümer sind an einer Entwicklung interessiert) und für die Schaffung von preisgünstigen Wohnungsbau geeignet sind.

Trotz des Ziels, in begrenztem Umfang weiteren (verdichteten) Wohnraum und zusätzliche Betriebsflächen zu schaffen, soll das grafrathtypische Ortsbild mit seiner kleinteiligen Struktur mit offener Einzelhausbebauung und breiten grünen Vorgärten gesichert werden. Die identitätsstiftenden Merkmale Grafraths, zu denen neben der Baustruktur und den topographischen Gegebenheiten vor allem die historisch bedeutsamen Bereiche, die Denkmäler und Ensembles gehören, sollen erhalten und entwickelt werden. Die Ortsgestaltung soll insgesamt eine wichtige Rolle bei der weiteren Siedlungsentwicklung spielen.

ZIELE	TEILZIELE	MASSNAHMEN
SO1 Beurteilungskriterien für neue Bauflächen festlegen		SO1.1 Im OEP verwendete Kriterienliste (siehe Teil 2 Erläuterungen) auch bei künftigen Flächenentscheidungen als Grundlage nutzen
SO2 Neue Wohnbauflächen als Abrundung der Ortsränder entwickeln	SO2.1 Wohnbauflächen an folgenden Ortsrändern entwickeln: <ul style="list-style-type: none"> - Märchenwald - Hinter dem Klosterwirt - Amperterrassen II - Südwesten von Mauern - Unteraltling Kirchstraße 	SO2.1 Kaufoption sowie Anwendung der sozialgerechten Bodennutzung / des Einheimischenmodells prüfen SO2.2 Änderung FNP / Aufstellung BP oder Satzung nach § 34 BauGB unter besonderer Berücksichtigung der jeweiligen Topographie
SO3 Bestehende Wohngebiete weiter entwickeln (Innenentwicklung)	SO3.1 Innenentwicklungsmöglichkeiten in folgenden Bereichen prüfen: <ul style="list-style-type: none"> - Östlich/ südöstlich des Versuchsgartens - Südwestlich Birkenweg - neben Edeka / Bahnhofsgegend - Am Neubruch 	SO3.1.1Innenentwicklungskonzept In einem von der Gemeinde zu beauftragenden Innenentwicklungskonzept soll geprüft werden, welche der genannten Bereiche sind für eine allgemeine Nachverdichtung (= Erhöhung des Baurechts) bzw. gezielt für Geschosswohnungsbau eignen. Geprüft werden sollen auch die Umsetzungsmöglichkeiten, zum Beispiel durch Aufstellung oder Anpassung von Bebauungsplänen.
SO4 Identitätsstiftende Wirkung von Grünflächen / nicht bebauten Bereichen sichern	SO3.1 Folgende Bereiche sichern: <ul style="list-style-type: none"> - FNP-Potentialfläche in Unteraltling - Südl. Ortseinfahrt B 471 - Höfener Hang - Südlicher Hügel am Birkenweg - Ampertal <ul style="list-style-type: none"> - Grünstreifen an der Bahnhofsstraße 	Abgesehen von folgenden Maßnahmen kein Handeln erforderlich: SO3.1.1 Herausnahme aus dem FNP SO3.1.2 In den Randbereichen sind, sofern es Bauanträge erforderlich machen, Bebauungspläne aufzustellen, die eine Bebauung der heutigen Grünflächen ausschließen. SO3.1.3 Bebauungsplan aufstellen

SO 5 Identitätsstiftende Wirkung bebauter Bereiche / besonderer Bebauung sichern	SO5.1 Folgende Bereiche sichern:	Folgende Maßnahmen sind erforderlich:
	- Wildenroth Brücke	SO5.1.1 Es soll eine vertiefende Untersuchung stattfinden (mögliches Dorferneuerungsprojekt)
	- Kloster	SO5.1.2 Die Fläche wird im Städtebauförderungsprojekt überplant. Dessen Umsetzung ist ggf. mit Bebauungsplan zu sichern.
	- Alte Villen und Schlösser	SO5.1.3 Sofern die Gefahr einer Fehlentwicklung besteht, soll mit Bebauungsplan gegengesteuert werden.
	- Badstraße	SO5.1.4 Bebauungsplan zur Vermeidung weiterer Bebauung aufstellen.
	- Unteraltling Kriegerdenkmal	SO5.1.5 Ggf. Bebauungsplan zur Vermeidung weiterer Bebauung aufstellen.
SO6 Ortsgestaltung und Ortsbild verbessern	SO6.1 Ortsgestaltung durch geeignete Instrumente steuern, Bausünden vermeiden	SO6.1.1 Analyse des Ortsbildes aus verschiedenen Perspektiven, Festlegen der geeigneten Steuerungsinstrumente (z.B. Bebauungsplan, Ortsgestaltungsfibel)

Zentrale Ortsbereiche

LEITBILD für die Entwicklung der zentralen Ortsbereiche

Ein klares Ortszentrum ist in Grafrath nicht vorhanden, es gibt mehrere kleine – historische (Wildenroth, Unteralting, Kloster) oder durch ihre heutige Nutzung (Bahnhof, Rathaus) geprägte – zentrale Bereiche. Diese Bereiche sollen erhalten, aufgewertet und besser miteinander verknüpft werden.

Dem Bereich rings um das Rathaus soll eine besondere Funktion zukommen: hier soll künftig die identitätsstiftende Ortsmitte von Grafrath sein. Um dieses Ziel zu erreichen soll ein klar ablesbarer, vielfältig nutzbarer und einladender „Ortsmittenplatz“ entwickelt werden.

Die kleineren ‚Subzentren‘ (Amperbrücke Wildenroth, Bahnhof, Ortsmitte Unteralting, Ortsmitte Mauern) sollen erhalten und deren Aufenthaltsqualität verbessert werden. Vor allem durch gestalterische Maßnahmen sollen sie als Treffpunkte entwickelt werden.

Die heute in den zentralen Ortsbereichen vorhandenen Nutzungen sollen aufrechterhalten werden. Punktuell sollen gezielt neue Nutzungen angesiedelt werden, um die verschiedenen Stärken und Besonderheiten dieser Bereiche weiter zu entwickeln (Bahnhof, Rathaus, Brücke Wildenroth).

ZIELE	TEILZIELE	MASSNAHMEN
Z1 Entwicklung des Bereichs um das Rathaus als künftige Ortsmitte	Z1.1 Platz vor dem Rathaus als „Ortsmitteplatz“ entwickeln	Z1.1.1 Durchführen einer Planungswerkstatt
Z2 Aufwertung der Subzentren als Aufenthalts- und Treffpunkte	Z2.1 Aufwertung der historischen Ortsmitte Wildenroth	Z2.1.1 Kontaktaufnahme mit der zuständigen Behörde und Klärung der Vorgehensweise
	Z2.2 Gestalterische Qualitäten in der Ortsmitte Unteraltling erhalten	Z2.2.1 Prüfen von Umgestaltungsmöglichkeiten, Konkretisierung der Planung, ggf. Aufstellung eines Bebauungsplans
	Z2.3 Entwicklung und Belebung des S-Bahnhofs	Z2.3.1 Zunächst Fortführen der Verhandlungen mit der DB zum Kauf des Bahnhofs und der umliegenden Flächen

Wohnen

LEITBILD für die Wohnentwicklung

Wichtigstes Ziel in der Wohnentwicklung ist die Steigerung des Angebots an preisgünstigen Wohnungen und die Umsetzung einer sozialgerechten Bodennutzung, um dauerhaft auch jungen und weniger zahlungskräftigen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit zu geben, in Grafrath zu wohnen bzw. wohnen zu bleiben. Zur Sicherung einer zukunftsfähigen Bevölkerungsstruktur – mit angemessenen Anteilen aller Altersgruppen – soll darüber hinaus grundsätzlich auf einen moderaten Zuzug von Neubürgern hingewirkt werden.

Die Fortführung der bisherigen Siedlungsentwicklung mit fast reinen Einfamilienhausgebieten ist nicht geeignet, um dem steigenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum gerecht zu werden. Grundsätzlich soll die heutige Siedlungsstruktur erhalten werden, dennoch bedarf es hier einer Weiterentwicklung, um gezielt Flächen zum Beispiel für Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen bereitstellen zu können.

Die Gemeinde kann den preisgünstigen Wohnungsbau und die Umsetzung einer sozialgerechten Bodennutzung vor allem dann aktiv unterstützen, wenn sie über eigene Flächen verfügt, die sie mit entsprechenden Verpflichtungen vergünstigt an entsprechende Bauträger/ Entwickler weitergibt. Dazu soll die Gemeinde frühzeitig geeignete Flächen erwerben. Darüber hinaus soll die Gemeinde soweit möglich bei allen Bauvorhaben auf privaten Flächen Vorgaben machen, die eine sozialgerechte Entwicklung der Flächen gewährleisten.

Die Gemeinde soll auch eine aktive Rolle bei der Schaffung alternativer Wohn- und Bauformen (kleine Wohnungen, flexible Grundrisse zum Beispiel für Wohngemeinschaften) in verdichteter Bauweise übernehmen. Neben entsprechenden Vorgaben in Bebauungsplänen oder Entwicklungen auf eigenen Flächen soll die Gemeinde Projekte initiieren, die Wohnraum für junge Grafrather, anerkannte Flüchtlinge und Senioren schaffen.

ZIELE	TEILZIELE	MASSNAHMEN
W1 Flächen für preisgünstige Wohnungen entwickeln		W1.1 Grundsatzbeschluss zur Vorgehensweise für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum W1.2 Kauf von geeigneten Flächen für preisgünstigen Wohnungsbau Sofern keine Kaufmöglichkeiten bestehen, Suche nach geeigneten Flächen für SoBon/ Einheimischenmodell W1.3 Abschluss Städtebaulicher Verträge, Bebauungsplanung
W2 Alternative Wohnformen schaffen	W2.1 Wohnprojekte für junge Grafratherer, anerkannte Flüchtlinge und Senioren entwickeln und umsetzen	W2.1.1 Ansprechpartner (Kümmerer) benennen Kontaktaufbau und -pflege zu den drei Zielgruppen Gemeinsame Entwicklung einer Projektidee Flächensuche und Trägerschaft klären Fördermöglichkeiten ermitteln

Gewerbe

LEITBILD für die gewerbliche Entwicklung

Grafrath ist kein klassischer Gewerbestandort. Der gewerblichen Entwicklung sind insbesondere aufgrund der besonders schützenswerten Landschaft und des bewegten Reliefs im Gemeindegebiet Grenzen gesetzt. Nicht zu den Zielen der Gemeinde gehört die gezielte Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes. Vorrangiges Ziel der Gemeinde ist es, die bisher vorhandenen Betriebe am Ort zu halten und die bestehenden Arbeitsplätze zu sichern. An der bisher überwiegend vorhandenen Struktur von kleinteiligem, verkehrsarmem Gewerbe soll festgehalten werden (→ Bestandssicherung statt Neuentwicklung).

Dem für die Bestandssicherung erforderlichen Flächenbedarf zur Erweiterung bestehender Betriebe soll – soweit mit anderen Zielen (v.a. Natur- und Landschaftsschutz, Verkehrserschließung, Lärmschutz) vereinbar – entsprochen werden. Unter den gleichen Voraussetzungen – Vereinbarkeit mit anderen Zielen – sollen in gewissem Umfang neue Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden, um mehr Grafrathern die Chance zu geben, am Wohnort zu arbeiten.

Um die für die Bestandssicherung erforderlichen Flächen anbieten zu können, sollen bisher bereits in Bebauungsplänen oder dem Flächennutzungsplan für Gewerbe vorgesehene Flächen entwickelt werden. Ebenfalls für Gewerbe entwickelt werden sollen bisher nicht überplante geeignete Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets, die anders oder nicht vollständig genutzt sind (z.B. Flächen an der S-Bahn).

Als langfristiges Projekt soll die Gemeinde ein interkommunales Gewerbegebiet auf der Konversionsfläche des Fliegerhorsts Fürstenfeldbruck unterstützen.

Die Entwicklungsflächen sollten möglichst im Eigentum der Gemeinde sein bzw. von ihr erworben werden, da sie dann die besten Steuerungsmöglichkeiten hat, z.B. zur gezielten Ansiedlung/ Unterbringung von verkehrsarmem, kleinteiligem Gewerbe. Über Bebauungspläne sollen Vorgaben für die Gebietsentwicklung verbindlich gemacht werden. Auf geeigneten Flächen im Bestand (private Flächeneigentümer) soll die Gemeinde nach Möglichkeit die Unterbringung von kleinteiligem, störungsarmem Gewerbe unterstützen.

Im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung wurde nicht geklärt, inwieweit die Nutzung einer bisher un bebauten Fläche als künftige Gewerbefläche (Erweiterung des Gewerbegebiets am Wahlfeld) mit anderen Zielen der Ortsentwicklungsplanung (insbesondere Ziele zum Natur- und Landschaftsschutz sowie zur erforderlichen Qualität der Verkehrsanbindung) vereinbart werden kann. Die Gegenüberstellung und Abwägung der unterschiedlichen in der Ortsentwicklungsplanung hierzu formulierten Ziele soll daher in diesem Fall dem Gemeinderat vorbehalten bleiben.

OBERZIELE	TEILZIELE	MASSNAHMEN
G1 Verkehrsbedingte Belastungen reduzieren/ vermeiden	G1.1 Nur kleinteiliges und verkehrsarmes Gewerbe ansiedeln	G1.1.1 Kritische Prüfung möglicher Nachfolgenutzungen auf bestehenden Flächen im GE Wahlfeld G1.1.2 Steuerung der Neuansiedlungen auf neuen Standorten durch Bebauungsplan G1.1.3 Sofern zur Vermeidung von Fehlentwicklungen (verkehrs-, lärmintensives Gewerbe) in bestehenden Standorten notwendig, Aufstellung eines Bebauungsplans
	G2 Örtlichen Bedarf an Gewerbeflächen (inkl. Erweiterungsbedarf) decken; örtliche Arbeitsplätze erhalten und neue schaffen	G2.1 Neue Arbeitsplätze im bisherigen Siedlungsgebiet schaffen
		G2.2 <i>Zukunft des Gewerbegebietes Wahlfeld</i>
	G2.3 Neue Gewerbeflächen an der S-Bahn schaffen	G2.3.1 Kauf der Flächen durch die Gemeinde, Verhandlungen mit der DB G2.3.2 Entwidmung/ Freistellungsverfahren für Bahnflächen G2.3.3 Entwicklung eines Gesamtkonzeptes, Neuordnung und Überplanung des Bereichs unter Berücksichtigung aller Zielvorgaben
	G2.4 Interkommunales Gewerbegebiet am Fliegerhorst Fürstenfeldbruck unterstützen	G2.4.1 Fortführen der laufenden Diskussionen auf Landkreisebene

Verkehr

LEITBILD für die Entwicklung des Verkehrs

Verkehr ist für die Grafrather Ortsentwicklung zunächst ein wichtiges Querschnittsthema. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe stellt die Qualität der Verkehrsanbindung bzw. das Ausmaß der zu erwartenden Verkehrsbelastung ein sehr wichtiges Kriterium dar. Bei der Entwicklung der zentralen Ortsbereiche spielen Fuß- und Radwegeverbindungen eine zentrale Rolle für eine verbesserte Verknüpfung der vorhandenen Zentren.

Verkehr stellt darüber hinaus ein eigenes Themenfeld dar, da sich der zunehmende Durchgangsverkehr auf der Bundes- und den Kreisstraßen zu Lasten der Wohngebiete und der Verkehrssicherheit entwickelt. Es ist es daher oberstes Ziel, den Durchgangsverkehr durch ein Bündel an kurz- bis langfristigen Maßnahmen zu reduzieren und die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen. Dazu sind vor allem Maßnahmen an der B 471 sowie an den Durchgangsstraßen notwendig.

OBERZIELE	TEILZIELE	MASSNAHMEN
V1 Durchgangsverkehr deutlich reduzieren	V1.1 Verkehrsreduzierung und Erhöhung der Verkehrssicherheit auf den Durchgangsstraßen	V1.1.1 Gesamtörtliche Verkehrsplanung (z.B. Verkehrsentwicklungskonzept) V1.1.2 Tunnel an der S-Bahn beibehalten V1.1.3 Verkehrsberuhigungsmaßnahmen an der Hauptstraße und im Einmündungsbereich Graf-Rasso-Straße umsetzen
	V1.2 Verkehrs- und Lärmbelastung der B 471 reduzieren	V1.2.1 Juristische Prüfung zur Umsetzung der Tempo 50-Zone an der B 471 V1.2.2 Festhalten am Gemeinderatsbeschluss zur Vermeidung des 4spurigen Ausbaus sowie zur Tunnellösung bzw. Einhausung
	V1.3 Verlagerung des MIV auf andere Verkehrsarten	V1.3.1 Gesamtörtliche Verkehrsplanung (z.B. Verkehrsentwicklungskonzept) V1.3.2 Aktivwerden der Gemeinde gegenüber den Verantwortlichen für die Verbesserung des Bahn- und Bus-Angebotes
V2 Verkehrssituation Jesenwanger Straße verbessern	V2.1 Gehweg an der Jesenwanger Straße anlegen	<i>Die Überplanung der Jesenwanger Straße ist bereits beauftragt. Sie wird in einer Anliegerversammlung erläutert. Der Baubeginn ist für 2017 geplant.</i>
V3 Verbindung Klosterareal – Ortszentrum verbessern	V3.1 Herstellen eines zweiten Amperstegs	<i>Die Vorabstimmungen mit den Behörden zur Klärung der Machbarkeit laufen (FFH-Gebiet Amper). Sind diese abgeschlossen, soll in die konkrete Planung eingestiegen werden.</i>
V4 Verkehrssituation für Radfahrer und Fußgänger verbessern	V4.1 Grafrath und den S-Bahnhof barrierefrei gestalten	V4.1.1 Fortführen der Verhandlungen mit der DB zum Kauf des Bahnhofs und der umliegenden Flächen. Kontaktaufnahme mit zuständigen Behörden zur Klärung der Finanzierung der Planungsphase und von Baumaßnahmen V4.1.2 Bestandserfassung und Ausarbeitung des Konzepts
	V4.2 Grafrath attraktiv für Fußgänger und Radfahrer gestalten	V4.2.1 Gesamtörtliche Verkehrsplanung, z.B. Verkehrsentwicklungskonzept V4.2.2 Projektgruppe zur Bestandsanalyse der ‚Wegerl‘ V4.2.3 Einzelaktionen
	V 4.3 Umsetzung von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zwischen Rathaus und Schule	V 4.3.1 Umsetzen der Einzelmaßnahmen gemäß Verkehrsgutachten zum Supermarkt V 4.3.2 Gesamtörtliches Verkehrsentwicklungskonzept