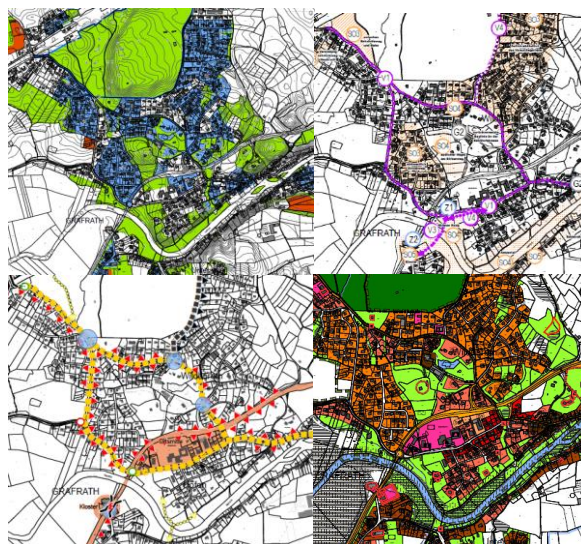


Gemeinde Grafrath

Ortsentwicklungsplan

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



April 2016

Inhaltsverzeichnis

Präambel zum Ortsentwicklungsplan.....	3
Siedlungsentwicklung und Ortsbild.....	4
Zentrale Ortsbereiche.....	7
Wohnen.....	9
Gewerbe.....	11
Verkehr	13

Präambel zum Ortsentwicklungsplan

- *Der OEP zeigt die Leitlinien für die Entwicklung der Gemeinde Grafrath in den nächsten ca. 15 Jahren auf.*
- *Der OEP stellt den übergeordneten Handlungsrahmen für die Ortsentwicklung in Grafrath dar. Reaktionen auf neue Entwicklungen und die Diskussion von Detailfragen können und sollten vom OEP nicht abschließend erfasst werden. So sind zum Beispiel Flächen, die nicht im OEP erwähnt werden, nicht automatisch von einer künftigen Entwicklung ausgeschlossen.*
- *Der OEP stellt eine wichtige Grundlage für eine Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans dar.*
- *Zusätzlich zum OEP sollte ein Innenentwicklungskonzept erstellt werden (siehe SO3.1.1). Der OEP formuliert als wichtiges Ziel die Prüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Da der OEP als übergeordnetes Konzept diese Prüfung nicht leisten kann, sollte hierfür ein Innenentwicklungskonzept erstellt werden. Im Innenentwicklungskonzept kann detailliert auf die Eignung der verschiedenen Bereiche für die geplante Nachverdichtung eingegangen werden.*
- *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.*
- *Der OEP besteht aus Teil 1 (Leitbilder, Ziele und Teilziele sowie Maßnahmen zu den fünf Handlungsfeldern) und Teil 2 (Stärken-Schwächen-Bilanz zu den fünf Handlungsfeldern, Erläuterungen zu den Zielen und Teilzielen).*
- *Der OEP sollte vom Gemeinderat als informelles Instrument der Ortsentwicklungsplanung beschlossen werden.*
- *Der OEP dient als Hilfestellung für den Gemeinderat und die Verwaltung bei der Umsetzung der jeweiligen Ziele, Teilziele und Maßnahmen.*

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 sollten vor der Entwicklung größerer neuer Baugebiete stehen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Gleichzeitig sollte ein gewisses Maß an Zuzug von außen stattfinden, um die sinnvolle Ausnutzung und den Erhalt der vorhandenen Infrastruktur zu gewährleisten. An diesen Zielen sollte weiterhin festgehalten werden.

Auch künftig sollte – wie in der jüngeren Vergangenheit – ein großer Teil des Bevölkerungszuwachses und der Wohnbautätigkeit in den bebauten Gebieten stattfinden. Dazu sollte ein Innenentwicklungskonzept erstellt werden. Dieses sollte zum einen aufzeigen, in welchen Bereichen die vorhandene Struktur geschützt werden und keine Verdichtung über das bestehende Baurecht hinaus erfolgen soll. Darüber hinaus sollten 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 sollten Bebauungspläne aufgestellt werden. Auf die Errichtung verdichteter Wohnformen sollte an geeigneten Standorten besonders hingewirkt werden.

Zur Ergänzung des Wohnungsangebots sollten an folgenden Ortsrändern stufenweise neue Wohnbauflächen entwickelt werden: Märchenwald, südlich des Klosterwirts, Amperterrassen II, westlich und südwestlich von Mauern. Das Wachstum in Mauern sowie in den anderen Ortsteilen sollte moderat ausfallen.

Der S-Bahnbereich stellt eine wichtige Entwicklungsfläche dar, die v.a. gewerblich genutzt werden sollte.

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 sollten in Abhängigkeit vom Bedarf 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, sollte 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, sollten erhalten und entwickelt werden. Die Ortsgestaltung sollte insgesamt eine wichtige Rolle bei der weiteren Siedlungsentwicklung spielen.

ZIELE	TEILZIELE	MASSNAHMEN
SO1 Beurteilungskriterien für neue Bauflächen festlegen	SO1.1 Anwendung der Kriterienliste	SO1.1.1 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 - Südlich des Klosterwirts - Amperterrassen II - Westlich und südwestlich von Mauern - Unteraltling Kirchstraße 	SO2.1.1 Kaufoption sowie Anwendung der sozialgerechten Bodennutzung/ des Einheimischenmodells prüfen SO2.1.2 Änderung FNP / Aufstellung Bebauungsplan 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 - Verbindung Jahrholzweg-Neubuch - Zwischen Bahnhofsweg und Bahn - Östlich Lindenhof 	SO3.1.1 Innenentwicklungskonzept In einem von der Gemeinde zu beauftragenden Innenentwicklungskonzept sollte geprüft werden, welche der genannten Bereiche sich für eine allgemeine Nachverdichtung (Erhöhung des Baurechts) bzw. gezielt für Geschosswohnungsbau eignen. Dabei sollten die Anforderungen des Klimaschutzes und die Anforderungen, die sich durch die Anpassung an die Folgen des Klimawandels ergeben, berücksichtigt werden. Geprüft werden sollten auch die Umsetzungsmöglichkeiten, zum Beispiel durch Aufstellung oder Anpassung von Bebauungsplänen (z.B. Fortführung des bestehenden Bebauungsplans „Jahrholz-West“, Änderung des Bebauungsplans „Forstpark“)

<p>SO4 Identitätsstiftende Wirkung von Grünflächen / nicht bebauten Bereichen sichern</p>	<p>SO4.1 Folgende Bereiche sichern:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Südl. Ortseinfahrt B 471 - Höfener Hang - Südwestlicher Hügel am Birkenweg - Ampertal - Zurückgesetzte Baulinie mit breiter baumbestandener Grünzone an der Bahnhofstraße - Innerörtliche Biotope und Gewässer 	<p>Abgesehen von folgenden Maßnahmen kein Handeln erforderlich:</p> <p>SO4.1.1 In den Randbereichen des Ampertals sind, sofern es Bauanträge erforderlich machen, Bebauungspläne aufzustellen, die eine Bebauung der heutigen Grünflächen ausschließen</p> <p>SO4.1.2 Bebauungsplan aufstellen</p>
<p>SO5 Identitätsstiftende Wirkung bebauter Bereiche / besonderer Bebauung sichern</p>	<p>SO5.1 Folgende Bereiche sichern:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wildenroth Brücke - Kloster - Alte Villen und Schlösser - Badstraße - Unteraltling Kriegerdenkmal 	<p>Folgende Maßnahmen sind erforderlich:</p> <p>SO5.1.1 Es sollte eine vertiefende Untersuchung stattfinden (mögliches Dorferneuerungsprojekt)</p> <p>SO5.1.2 Es sollte ein Gesamtkonzept für das Areal erarbeitet werden Dessen Umsetzung ist ggf. mit Bebauungsplan zu sichern</p> <p>SO5.1.3 Sofern die Gefahr einer Fehlentwicklung besteht, sollte mit Bebauungsplan gegengesteuert werden</p> <p>SO5.1.4 Bebauungsplan zur städtebaulichen Ordnung der weiteren Bebauung aufstellen</p> <p>SO5.1.5 Ggf. Bebauungsplan zur Vermeidung weiterer Bebauung aufstellen</p>
<p>SO6 Ortsgestaltung und Ortsbild verbessern</p>	<p>SO6.1 Ortsgestaltung steuern, Bausünden vermeiden</p>	<p>SO6.1.1 Analyse des Ortsbildes aus verschiedenen Perspektiven, Festlegen geeigneter Steuerungsinstrumente (z.B. Bebauungsplan, Ortsgestaltungsfibel)</p>

Zentrale Ortsbereiche

Leitbild für die Entwicklung der zentralen Ortsbereiche

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

Dem Bereich rings um das Rathaus sollte eine besondere Funktion zukommen: Hier sollte künftig die identitätsstiftende Ortsmitte von Grafrath sein. Um dieses Ziel zu erreichen sollten konkrete planerische Überlegungen erfolgen.

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

Die heute in den zentralen Ortsbereichen vorhandenen Nutzungen sollten aufrechterhalten werden. Punktuell sollten 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 Konkrete planerische Überlegungen 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 Unteralting 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
	Z2.4 Entwicklung des Klosterumfelds	Z2.4.1 Es sollte ein Gesamtkonzept für das Areal erarbeitet werden Dessen Umsetzung ist ggf. mit Bebauungsplan zu sichern

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 – sollte 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 sollte 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 sollte die Gemeinde frühzeitig geeignete Flächen erwerben. Darüber hinaus sollte die Gemeinde soweit möglich bei allen Bauvorhaben auf privaten Flächen Vorgaben machen, die eine sozialgerechte Entwicklung der Flächen gewährleisten.

Die Gemeinde sollte 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 sollte die Gemeinde Projekte initiieren, die Wohnraum für junge Grafrather, anerkannte Flüchtlinge, einkommensschwache Personen und Senioren schaffen.

ZIELE	TEILZIELE	MASSNAHMEN
W1 Flächen für preisgünstige Wohnungen entwickeln		W1.1.1 Grundsatzbeschluss zur Vorgehensweise für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum W1.1.2 Kauf von geeigneten Flächen für preisgünstigen Wohnungsbau Sofern keine Kaufmöglichkeiten bestehen, Suche nach geeigneten Flächen für SoBoN/ Einheimischenmodell W1.1.3 Abschluss Städtebaulicher Verträge, Bebauungsplanung
W2 Alternative Wohnformen schaffen	W2.1 Wohnprojekte für junge Grafrather, anerkannte Flüchtlinge, einkommensschwache Personen und Senioren entwickeln und umsetzen	W2.1.1 Ansprechpartner (Kümmerer) benennen Kontaktaufbau und -pflege zu den 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 sollte festgehalten werden (Bestandssicherung statt Neuentwicklung).

Dem für die Bestandssicherung erforderlichen Flächenbedarf zur Erweiterung bestehender Betriebe sollte – soweit mit anderen Zielen (v.a. Natur- und Landschaftsschutz, Verkehrserschließung, Lärmschutz) vereinbar – entsprochen werden. Unter den gleichen Voraussetzungen (Vereinbarkeit mit anderen Zielen) sollten 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, sollten die bereits in Bebauungsplänen oder im Flächennutzungsplan für Gewerbe vorgesehenen Flächen entwickelt werden. Ebenfalls sollten bisher nicht überplante, aber für Gewerbe geeignete Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets, die anders oder nicht vollständig genutzt sind (Flächen an der S-Bahn), entwickelt werden.

Als langfristiges Projekt sollte 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 sollten Vorgaben für die Gebietsentwicklung verbindlich gemacht werden. Auf geeigneten Flächen im Bestand (private Flächeneigentümer) sollte die Gemeinde nach Möglichkeit die Unterbringung von kleinteiligem, störungsarmem Gewerbe unterstützen.

Im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung wurde nicht geklärt, inwieweit die Nutzung einer bisher unbebauten 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 sollte 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	G2.1.1 Die Kontaktpflege zu Grafrather Firmen sollte wie bisher fortgeführt werden. Sofern sich Möglichkeiten bieten, einen Erweiterungs- / Ansiedlungswunsch im Bestand unterzubringen, sollte dies bevorzugt unterstützt werden
	<i>G2.2 Zukunft des Gewerbegebietes Wahlfeld</i>	<i>Die Gegenüberstellung und Abwägung der konkurrierenden Ziele sollte im Gemeinderat erfolgen</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

Der Verkehr ist für die Grafrather Ortsentwicklung 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 zentrales Kriterium dar. Gute Fuß- und Radwegeverbindungen spielen eine sehr wichtige Rolle für eine verbesserte Verknüpfung der zentralen Ortsbereiche.

Der Verkehr stellt darüber hinaus ein eigenes Themenfeld dar, da sich der zunehmende Durchgangsverkehr auf den 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.

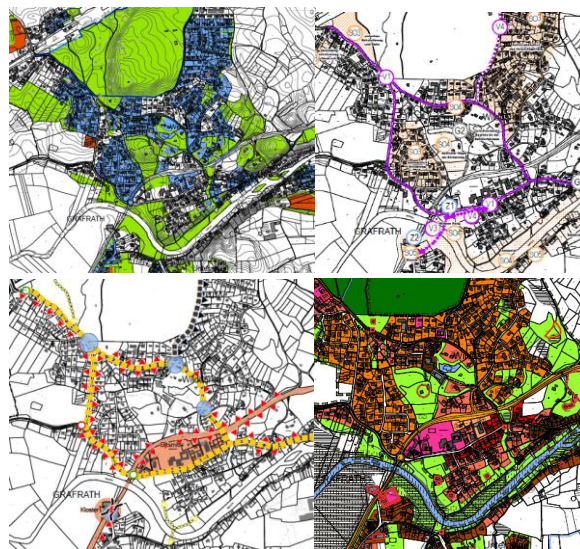
OBERZIELE	TEILZIELE	MASSNAHMEN
V1 Durchgangsverkehr deutlich reduzieren	V1.1 Verkehrsreduzierung und Erhöhung der Verkehrssicherheit auf den Durchgangsstraßen	V1.1.1 Gesamtörtliche Verkehrsplanung (z.B. Verkehrsentwicklungskonzept) V1.1.2 Unterführung an der S-Bahn beibehalten V1.1.3 Verkehrsberuhigungsmaßnahmen an der Hauptstraße und im Einmündungsbereich Graf-Rasso-Straße umsetzen
	V1.2 Verkehrs- und Lärmbelastung sowie Zerschneidungswirkung 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 4-spurigen Ausbaus. Prüfung einer Tunnellösung bzw. Einhausung sowie einer möglichen Umgehungsstraße
	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, sollte 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
	V4.3 Umsetzung von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zwischen Rathaus und Schule	V4.3.1 Umsetzen der Einzelmaßnahmen gemäß Verkehrsgutachten zum Supermarkt

Gemeinde Grafrath

Ortsentwicklungsplanung

Teil 2 - Erläuterungen



April 2016

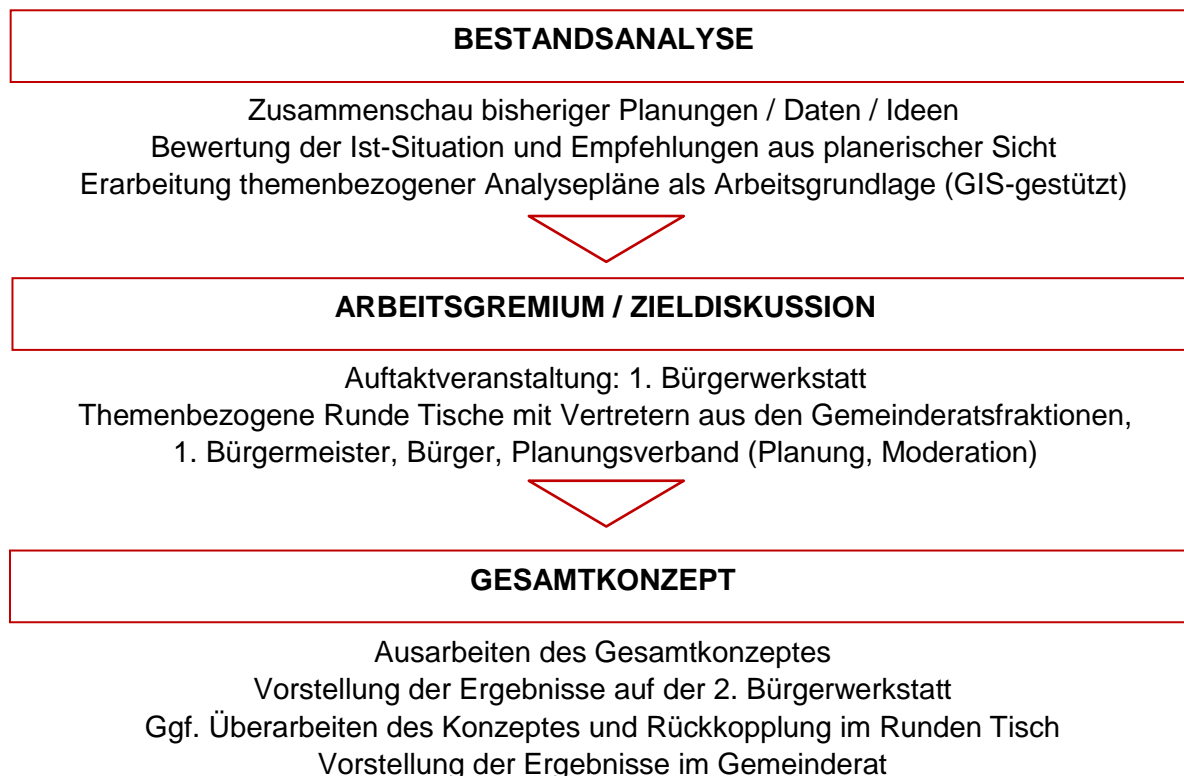
Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
Siedlungsentwicklung und Ortsbild	6
Analyse der Ausgangssituation – Stärken und Schwächen	6
Erläuterungen zu den Zielen und Maßnahmen im OEP	7
SO1 Beurteilungskriterien für neue Bauflächen festlegen	7
SO2 Neue Wohnbauflächen als Abrundung der Ortsränder entwickeln	8
SO3 Bestehende Wohngebiete weiter entwickeln (Innenentwicklung)	9
SO4 Identitätsstiftende Wirkung von Grünflächen / nicht bebauten Bereichen sichern	10
SO5 Identitätsstiftende Wirkung bebauter Bereiche / besonderer Bebauung sichern	11
SO6 Ortsgestaltung und Ortsbild verbessern	11
Zentrale Ortsbereiche	12
Analyse der Ausgangssituation – Stärken und Schwächen	12
Erläuterungen zu den Zielen und Maßnahmen im OEP	13
Z1 Stärkung des zentralen Bereichs	13
Z2 Aufwertung der Subzentren als Aufenthalts- und Treffpunkte	13
Wohnen	15
Analyse der Ausgangssituation – Stärken und Schwächen	15
Erläuterungen zu den Zielen und Maßnahmen im OEP	15
W1 Flächen für preisgünstige Wohnungen entwickeln	15
W2 Alternative Wohnformen schaffen	16
Gewerbe	17
Analyse der Ausgangssituation – Stärken und Schwächen	17
Erläuterungen zu den Zielen und Maßnahmen im OEP	18
G1 Verkehrsbedingte Belastungen reduzieren/ vermeiden	18
G2 Örtlichen Bedarf an Gewerbeflächen (inkl. Erweiterungsbedarf) decken; örtliche Arbeitsplätze erhalten und neue schaffen	18
Verkehr	21
Analyse der Ausgangssituation – Stärken und Schwächen	21
Erläuterungen zu den Zielen und Maßnahmen im OEP	22
V1 Durchgangsverkehr deutlich reduzieren	22
V2 Verkehrssituation Jesenwanger Straße verbessern	23
V3 Verbindung Klosterareal – Ortszentrum verbessern	24
V4 Verbesserung der Verkehrssituation für Radfahrer und Fußgänger	24

Einleitung

Ziel und Aufgabe des Grafrather Ortsentwicklungsplans (OEP) ist die Erarbeitung von themenbezogenen Zielen für die Ortsentwicklung. Die bisherigen Ziele der Gemeinde basieren auf dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985. Die hier enthaltenen Zielaussagen sind damit 30 Jahre alt. Eine Anpassung der bisherigen Zielaussagen an die aktuellen Anforderungen und geänderten Rahmenbedingungen ist erforderlich.

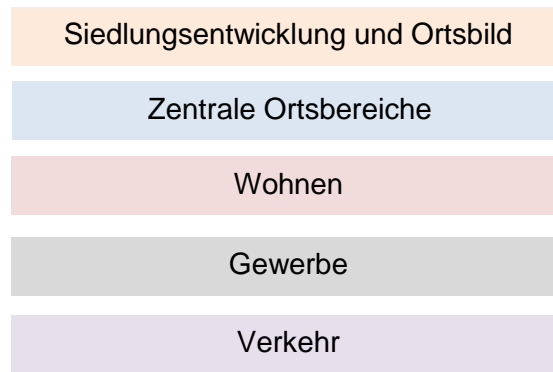
Der Arbeitsprozess des OEP gliederte sich in 3 Phasen:



In **Phase 1 „Bestandsanalyse“** wurden die verfügbaren Materialien vom Planungsverband ausgewertet und durch Ortsbegehungen und Expertengespräche ergänzt:

- FNP mit Erläuterungsbericht
- Alle rechtswirksamen FNP-Änderungen und alle rechtskräftigen Bebauungspläne
- Protokolle des Arbeitskreises „Klosterwirt“
- Statistische Daten (Gemeindedaten des Planungsverbands)
- Einwohnerprognose 2025 mit Bedarfsabschätzung Kinderbezogene Infrastruktur (PV, SAGS, November 2013)
- Beschlüsse des Gemeinderates (Klimaschutzkonzept, B 471)
- Homepage der Gemeinde
- Expertengespräche mit Bürgermeister (Herr Kennerknecht) und Bauamt (Herr Fraunhofer) und einem Vertreter aus dem Gemeinderat (Herr Kaifler)
- Ortsbegehungen (9. März, 8. November 2015)
- Meinungen der Bürger gesammelt im Rahmen der zwei Bürgerwerkstätten
- Arbeitsergebnisse des Runden Tisches mit insgesamt acht Terminen

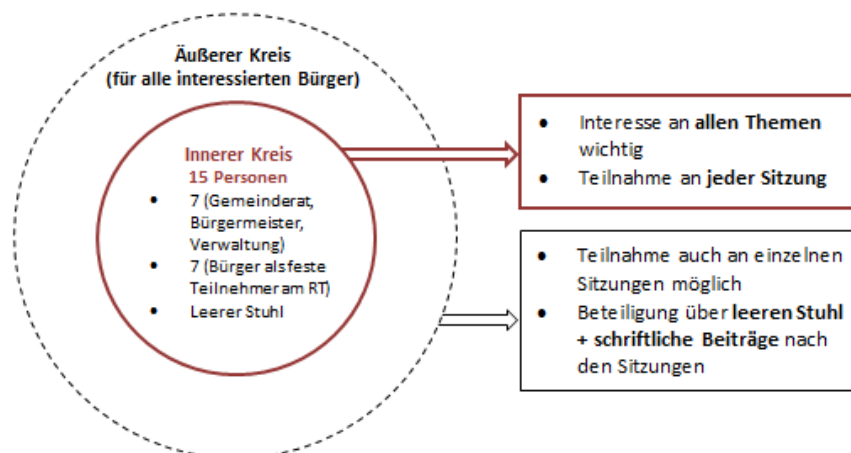
Es wurden fünf zentrale Handlungsfelder für die Ortsentwicklung definiert:



Für diese Handlungsfelder wurden Stärken und Schwächen analysiert und darauf aufbauend erste Empfehlungen für künftige Entwicklungsziele formuliert.

In **Phase 2 „Arbeitsgremium/ Zieldiskussion“** wurden die vom Planungsverband erarbeiteten Analyseergebnisse mit den Bürgern und Vertretern des Gemeinderats abgestimmt. Dies geschah zunächst in einer öffentlichen Bürgerwerkstatt. Die hier erarbeiteten Ergebnisse wurden anschließend vom Arbeitsgremium „Runder Tisch“ (RT), der aus einem festen inneren Kreis mit 14 Teilnehmern (Gemeinderäte, Bürger) und aus einem variablen äußeren Kreis bestand, vertieft. Aufgabe des RT war es, zu den fünf Hauptthemen Leitlinien zur künftigen Entwicklung zu erarbeiten. Der RT hat in fünf Sitzungen (abends, jeweils drei Stunden) jedes der Themen einzeln behandelt. Hinzu kamen eine konstituierende und zwei abschließende Sitzung.

Der RT funktionierte nach folgendem Konzept:



Der feste innere Kreis bestand aus folgenden 14 Personen:

Judith Eiwán
Margarethe Hascher-Kück
Burkhardt von Hoyer
Peter-Michael Kaifler
Markus Kennerknecht
Peter Jordan
Sepp Heldeisen

Erich Priemer
Sybilla Rathmann
Karl-Heinz Reimann
Barbara Sauter
Andrea Seidl
Elke Struzena
Bernd Traut

Folgende Termine fanden während des OEP-Prozesses statt:

1. Bürgerwerkstatt „Themen, Stärken-Schwächen, erste Empfehlungen zu den fünf Handlungsfeldern“ am 23.04.2015
2. Bürgerwerkstatt „Leitbilder, Ziele, Teilziele und Maßnahmen zu den fünf Handlungsfeldern“ am 10.03.2016

1. Runder Tisch „Konstituierende Sitzung“ am 11.06.2015
2. Runder Tisch „Gewerbe“ am 09.07.2015
3. Runder Tisch „Verkehr“ am 06.08.2015
4. Runder Tisch „Siedlungsentwicklung und Ortsbild“ am 24.09.2015
5. Runder Tisch „Wohnen“ am 21.10.2015
6. Runder Tisch „Zentrale Ortsbereiche am“ 19.11.2015
7. Runder Tisch „Zusammenfassung der Ergebnisse“ am 25.01.2016
8. Runder Tisch „Endbericht“ am 14.04.2016

Die Ergebnisse der Sitzungen des RT sowie der Bürgerwerkstätten sind in Protokollen dokumentiert, die bei der Gemeinde Grafrath eingesehen werden können.

In **Phase 3 „Gesamtkonzept“** wurden die in den RT erarbeiteten Ziele und Maßnahmen vom Planungsverband zu einem Gesamtkonzept mit zwei Teilen zusammengefasst. In Teil 1 „Leitbild, Ziele und Maßnahmen für die künftige Ortsentwicklung“ sind zu den fünf Handlungsfeldern übergeordnete Leitbilder formuliert und die Ziele, Teilziele und Maßnahmen in einer tabellarischen Übersicht zusammengefasst. Im hier vorliegenden Teil 2 „Erläuterungen“ ist für jedes Thema eine Stärken-Schwächen-Bilanz aufgeführt und werden die in Teil 1 genannten Ziele und Teilziele näher erläutert.

Die textlichen Ausführungen im OEP werden durch folgende Plandarstellungen ergänzt:

- Plan „Nutzungsverteilung“
- Plan „Analyse Verkehr“
- Plan „Analyse Flächenpotenziale“ (mit Tabelle der rechtskräftigen Bebauungspläne)
- Plan „Analyse Struktur und Ortsbild“
- Plan „Ziele für die Siedlungsentwicklung (Wohnbauflächen)“
- Plan „Ziele der Ortsentwicklungsplanung“

Der Vorschlag für das Gesamtkonzept wurde im 7. RT und in der zweiten öffentlichen Bürgerwerkstatt diskutiert. Die endgültigen Ergebnisse seiner Arbeit verabschiedete der RT in seiner 8. Sitzung.

In der Gemeinderatssitzung am 2. Mai 2016 stellt der RT den von ihm erarbeiteten Ortsentwicklungsplan dem Gemeinderat vor. Der Gemeinderat sollte anschließend das Gesamtkonzept als Leitlinie für die weitere Entwicklung Grafraths beschließen.

Im Sinne eines Monitorings ist eine regelmäßige Überprüfung der Umsetzung des OEP ein- bis zweimal im Jahr sinnvoll. Daraus kann sich aufgrund aktueller Entwicklungen oder erreichter Ziele eine Überarbeitung des Ziel- und Maßnahmenkataloges ergeben.

Siedlungsentwicklung und Ortsbild

Analyse der Ausgangssituation – Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Grafrath liegt inmitten einer sehr schönen Landschaft mit Ampermoos, Amperdurchbruch und Endmoränenwall • Große Grünflächen prägen das Ortsbild (z.B. forstlicher Versuchsgarten, große private Grünflächen). • Wichtige Einrichtungen sind entlang der Hauptstraße aufgereiht (z.B. Rathaus, Schule, künftiger Supermarkt). • Sport- und Freizeitangebote sind räumlich konzentriert (Sportzentrum mit Bürgerstadel und Mehrzweckhalle). • Die ortstypische Baustruktur (überwiegend ans Gelände angepasste Einfamilien- und Doppelhausbebauung) ist in den meisten Bereichen klar erkennbar. • Im Innenbereich sind weitere Potenziale für die Ortsentwicklung vorhanden. • Unteraltling und Mauern sind noch intakte Dörfer mit typischem Charakter. • Eine ortsbildtypische grüne Raumkante mit zurückgesetzter Bebauung verläuft entlang der wichtigen Verkehrsachsen und entlang der Amper. • Ortstypische kleine Verbindungswege • die großen Villen(-grundstücke) sind ein besonderes qualitatives Kriterium 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsuntypische neue Bebauungen führen zu gestalterischen Mängeln (z.B. fehlende Vorgartenzone, Mauern mit Tunnel-/ Beschleunigungswirkung, ungünstige Raumbildung und Fassadengestaltung). • In einigen Bereichen besteht u.a. aufgrund der bereits stattgefundenen baulichen Entwicklung die Gefahr, dass sich die Bebauung von naturräumlich sensiblen Bereichen weiter fortsetzt. • Der Bereich um den S-Bahnhalt ist zu wenig entwickelt bzw. genutzt. • Die B 471 durchschneidet den Ort und wirkt als trennende Barriere. • In Mauern verfällt die ehemalige Hofstelle an der Vogelhausstraße. • In Mauern ist die Funktion und Gestaltung der gewerblichen Strukturen am südwestlichen Ortsrand unklar.

Erläuterungen zu den Zielen und Maßnahmen im OEP

SO1 Beurteilungskriterien für neue Bauflächen festlegen

SO1.1 Anwendung der Kriterienliste

- Bei der Baulandentwicklung sollen laut Maßnahme SO 1.1.1 die im OEP zusammengestellten Kriterien (s.u.) als Beurteilungsgrundlage verwendet werden.
- Bei Einzelbauvorhaben sowie bei der Entwicklung neuer Bauflächen soll zunächst von der Verwaltung geprüft werden, ob die Fläche bzw. das Vorhaben den Entwicklungszielen für die einzelnen Kriterien gerecht wird. Ergibt die Prüfung, dass die Fläche bzw. das Vorhaben geeignet ist, kann deren Entwicklung eingeleitet werden. Auch bei der folgenden Konkretisierung der Planung sollen die Kriterien angewendet und berücksichtigt werden.

Kriterium	Beschreibung
Ortsbild	Ergänzung, Abrundung, Einfügung, Verbesserung der Randsituation
Landschaftsbild und Topographie	Einfügung, Hangneigung, Begrünung, Betonung der topographischen Gegebenheiten
Wohnwert	Ruhe/ Lärm, störende Nachbarnutzungen
Lagegunst für die Wohnbebauung	Besonnung, Aussicht
Günstige Erschließungsmöglichkeit	Kurze Wege, Anbindung an bestehende Erschließung, Vermeidung von Verkehrsbelastung für den Bestand
Größe	Bauabschnitte und Erweiterungsfähigkeit
Erhalt typischer städtebaulicher Strukturen	grüne Raumkanten (Vorgärten und Straßenrandbegrünung), kleinteilige von der Straße zurückgesetzte Bebauung, Baumbestand
Erhalt prägender Zäsuren	innerörtliche Grün- und Freibereiche, unbebaute Hanglagen mit besonders ortsbildprägendem Charakter
Naturschutz	Vermeidung der Beeinträchtigung von Biotopen, Schutzgebieten, Artenschutz
Klimaschutz	Eignung für die Nutzung erneuerbarer Energien, energieeffizientes Bauen (z.B. Modellgebiete), Sanierung des Gebäudebestands
Grafrath-Identität	Schaffung einer gemeinsamen Identität
Realisierbarkeit	Erfolgsaussichten für die Umsetzung der Lösungsmöglichkeiten, Flächenverfügbarkeit
Akzeptanz in der Bevölkerung	Grad der zu erwartenden Zustimmung bei den Bürgern
Höhe der Kosten	Höhe der Kosten für Gemeinde und Anwohner (z.B. Erschließungsbeiträge, Kosten für Grundstückskauf etc.)
Siedlungsentwicklung	Verträglichkeit mit anderen Entwicklungszielen
Zahl neuer Wohneinheiten	Schaffung von Wohnraum für Einheimische und zuziehende Bevölkerung
Soziale Aspekte	Eignung für preisgünstigen Wohnungsbau (günstige Mietwohnungen in verdichteter Bauweise), für alternative Wohnformen (Senioren) u./ o. für Einheimischenbauland

SO2 Neue Wohnbauflächen als Abrundung der Ortsränder entwickeln

SO2.1 Wohnbauflächen an folgenden Ortsrändern entwickeln:

Laut Ziel W1 sollen die folgenden Flächen unter Anwendung der SoBoN entwickelt werden.

Märchenwald

- Das Gebiet ist lt. FNP Gemeinbedarfsfläche, im Norden Grünfläche. Für den Teil der Gemeinbedarfsfläche wird seitens der Gemeinde bereits eine Wohnbebauung und soziale Nutzung angestrebt. Hierzu liegen erste Planentwürfe vor.
- Die Gemeinde soll lt. Maßnahme SO2.1.1 einen Teil der Fläche erwerben, um preisgünstigen Wohnungsbau zu betreiben. Die Gemeinde beabsichtigt dies bereits, die Verhandlungen laufen.

Südlich des Klosterwirts

- Die Fläche wurde bereits im Zusammenhang mit der Sanierung des Klosterwirts diskutiert.
- Die Fläche ist lt. FNP Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft. Sie ist nicht im Eigentum der Gemeinde. Sofern ein Interesse des Eigentümers besteht, kann die Fläche entwickelt werden. Dabei ist Gesamtkonzept für das ‚Klosterareal‘ zu berücksichtigen. Es gilt der Bebauungsplan „Rassosiedlung“.

Amperterrassen II

- Die Fläche ist bereits im FNP als Potenzialfläche für Wohnbebauung vorgesehen.
- Sofern ein Interesse des Eigentümers besteht, kann die Fläche entwickelt und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Südwestlich und westlich von Mauern

- Die Fläche liegt im Außenbereich und ist im FNP derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Für eine bauliche Entwicklung müsste der FNP geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Unteraltling Kirchstraße

- Die Fläche liegt im Außenbereich und ist im FNP derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der östliche Bereich liegt im Wasserschutzgebiet. Die Fläche ist hängig.
- Es kann nur der Bereich außerhalb des Wasserschutzgebietes entwickelt werden. Für eine bauliche Entwicklung müsste der FNP geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

SO3 Bestehende Wohngebiete weiter entwickeln (Innenentwicklung)**SO3.1 Innenentwicklungsmöglichkeiten in folgenden Bereichen prüfen:****Östlich/ südöstlich des Versuchsgartens**

- Für die Fläche gibt es alte Baulinienpläne (Wildenroth I, II mit zahlreichen Befreiungen)
- In Teilen sind neue Bebauungspläne vorhanden.

Südwestlich Birkenweg

- Die Fläche ist bereits überplant (Bebauungsplan nördlich der B 471). Der Bebauungsplan sieht eine sehr niedrige Baudichte vor.

Neben Edeka/ Bahnhofsggend

- Die Fläche ist gemischt genutzt und der östliche Bereich überplant („An der Bahnstraße“).
- Die Fläche ist im Zusammenhang mit der Umstrukturierung und Umgestaltung des S-Bahnbereichs zu sehen.

Verbindung Jahrholzweg-Neubruch

- Die Fläche ist Teil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Jahrholz-West. Der Bereich ist grundsätzlich für eine Wohnbebauung vorgesehen, die Umsetzung des Bebauungsplans ist aufgrund der zu schaffenden Ausgleichsflächen ins Stocken geraten.
- Teile der Flächen werden derzeit dem Innenbereich (§ 34 BauGB) und Teile dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet.
- Fortführung des bestehenden Bebauungsplans Jahrholz-West

Zwischen Bahnhofsweg und Bahn

- Die Fläche ist Eigentum des Staatsforsts. Sie ist im Bebauungsplan „Forstpark“ bislang als Grünfläche gesichert.

Östlich Lindenhof

- Die Fläche wurde als Ausgleichsfläche für den Lindenhof angelegt. Im FNP ist sie als Grünfläche dargestellt. Es gilt der Bebauungsplan Grafrath – Ortsteil Mauern.

SO4 Identitätsstiftende Wirkung von Grünflächen / nicht bebauten Bereichen sichern

SO4.1 Folgende Bereiche sichern:

Südliche Ortseinfahrt B 471

- Die charakteristische ‚Insel Wörth‘ trennt als grüner Hügel die B 471 von der Bebauung der Rassosiedlung. Zusammen mit dem Ampermoos auf der gegenüberliegenden Straßenseite und dem nahen Kloster bildet sie den für die Wahrnehmung von Grafrath prägenden, hochwertigen südlichen Ortseingang.

Höfner Hang

- Die Fläche liegt teilweise im Überschwemmungs- und Landschaftsschutzgebiet.
- Der Höfener Hang ist mit der Blickachse Rathaus-Kirche eine für das Ortsbild und die Identität wichtige Grünfläche und auch für die Freizeitnutzung (z.B. Schlittenhang) von Bedeutung. Gleichzeitig liegt der Höfener Hang unmittelbar gegenüber des künftigen Ortszentrums am Rathaus. Hier sollen laut Ziel Z 1.1 Überlegungen für die künftige Ortsmitte entwickelt werden.

Südwestlicher Hügel am Birkenweg

- Der Bereich ist laut FNP Grünfläche und planungsrechtlich ein sog. innenliegender Außenbereich nach § 35 BauGB, d.h. eine Wohnbebauung ist dort ohne Bauleitplanung nicht möglich.
- Die Fläche böte sich – unter Berücksichtigung der Verkehrslärmproblematik – grundsätzlich für eine Wohnbebauung an, allerdings stellen sich die Erschließung und die Topografie als schwierig dar. Beides sind gemäß der Kriterienliste (SO1) entscheidende Vorgaben für die Eignung als Wohnbaufläche. Der Hügel am Birkenweg ist zudem eine markante Grünfläche, die die Ortsstruktur und das Ortsbild mit bestimmt.

Ampertal

- Das Ampertal liegt im Landschaftsschutz-, Überschwemmungs- und FFH-Gebiet.

Zurückgesetzte Baulinie mit breiter baumbestanderer Grünzone an der Grünstreifen an der Bahnhofstraße

- Der Grünstreifen an der Bahnhofstraße (breite Vorgartenzone mit dichtem Baumbestand) ist in weiten Teilen über bestehende Bebauungspläne gesichert. Nur für den Abschnitt östlich und westlich der Jesenwanger Straße existiert kein Bebauungsplan.

Innerörtliche Biotop und Gewässer

- Im Siedlungsgebiet von Grafrath und v.a. an den Ortsrändern gibt es (neben Amper mit Amperauen) Gewässer und Biotop, die eine wichtige ökologische und z.T. ortsprägenden Funktion erfüllen. Diese gilt es zu erhalten und vor Bebauung zu schützen.

SO5 Identitätsstiftende Wirkung bebauter Bereiche / besonderer Bebauung sichern**SO5.1 Folgende Bereiche sichern:****Wildenroth Brücke**

- Es besteht Baurecht gemäß § 34 BauGB. Die Fläche ist im FNP als Dorfgebiet ausgewiesen. Die typischen Dorfstrukturen sind aber nur noch bedingt zu erkennen. Eine dörfliche Nutzung (mit Landwirtschaft) findet nicht mehr statt. Es gibt deutliche städtebauliche Mängel, die zur Aufnahme der Fläche in den OEP führen.

Kloster

- Das Kloster ist das überragende Baudenkmal in Grafrath. Heute ist die Verbindung von Klosterkirche zum jenseits der B 471 gelegenen Pfarrhof und ehemaligen Klosterwirt nicht erkenn- und erlebbar. Auch der Vorplatz des Klosters ist als Parkplatz fehlgenutzt und weist deutliche gestalterische Mängel auf. Der Bereich um das Kloster und seine Verbindung zum ehemaligen Klosterwirt sollen aufgewertet und seine Funktion und identitätsstiftende Wirkung herausgestellt werden.
- Für einen Teilbereich (ehem. Klosterwirt) besteht Baurecht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rassosiedlung“.

Alte Villen und Schlösser

- Neben dem Kloster stellen auch die in Grafrath punktuell typischen großen Grundstücke mit ihrer historischen Villenbebauung eine besonders schützenswerte Struktur dar.

Badstraße

- Das Gebiet liegt in starker Hanglage.
- In den letzten Jahren hat eine deutliche Verdichtung stattgefunden, die heute als städtebauliche Fehlentwicklung zu bezeichnen ist.

Unteraltling Kriegerdenkmal

- Der Bereich der Ortsmitte von Unteraltling rings um das Kriegerdenkmal soll in seiner Struktur und mit seinen gestalterischen Qualitäten erhalten werden. Eine bauliche und Nutzungsverdichtung soll nicht stattfinden.

SO6 Ortsgestaltung und Ortsbild verbessern**SO6.1 Ortsgestaltung steuern, Bausünden vermeiden**

- Durch gezielte ortsgestalterische Maßnahmen sollen einzelne Bereiche gestalterisch aufgewertet werden (Platz vor dem Rathaus, Brücke Wildenroth, Ortsmitte Unteraltling, Klosterareal, Bahnhof).

Zentrale Ortsbereiche

Analyse der Ausgangssituation – Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Der Hauptort Grafrath hat ein zusammenhängendes Verwaltungs- und Versorgungszentrum entlang der Hauptstraße (Rathaus, Grundschule, Kindergarten, Sparkasse, geplanter Supermarkt). • Die Klosterkirche und das umliegende Areal sind ein wichtiger Anziehungs- und Identifikationspunkt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Es gibt nicht <i>die</i> Ortsmitte, sondern einen langgestreckten zentralen Bereich ohne durchgängige Ortsmittefunktion. • Einzelhandelsangebot • Es fehlen Treffpunkte (Café, Aufenthaltsorte im öffentlichen Raum). Das Kriegerdenkmal und der Platz um die Nikolaikapelle erfüllen diese Funktion nicht. • Wo publikumswirksame Nutzungen fehlen, ist der zentrale Bereich unterbrochen. Verstärkt wird dieser Effekt, wenn Gebäude mit historischer Bedeutung bzw. ortstypischer Gestaltung fehlen. <p>„Ortsmitte“ Wildenroth:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die historische Ortsmitte Wildenroth hat aufgrund der heutigen Nutzungen, der Gestaltung und dem Sanierungsstau bei einzelnen Gebäuden ihre Bedeutung verloren; Gefahr des Verlustes eines wichtigen Identifikationspunktes • Die ortstypische Bebauung (traufständig, 1-2 Geschosse, steiles Satteldach) ist nur noch punktuell vorhanden. • Die Brücke in Wildenroth liegt über dem Niveau der Umgebung (Kapelle, Brucker Straße) und verhindert eine einheitliche Gestaltung und Erlebbarkeit des Raums. • Das ehemalige Gasthaus Alter Wirt hat seine Funktion verloren. Der Platz ist aufgrund der Einfriedungen, Belagwechsel und der unstimmgigen Randbebauung nicht mehr erlebbar. • Die ortsfremde geschlossene Bebauung zwischen Schulweg und Hauptstraße stört den ortstypischen Charakter. Die Mauern, Einfriedungen und Fehlnutzungen der Erdgeschosse schaffen keine Aufenthaltsqualität. Die Gestaltung des Straßenraums verstärkt den „Durchgangscharakter“. <p>Klosterareal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der südliche Ortseingang von Grafrath hat gestalterische und funktionale Mängel (leer stehende Gebäude, Kloster-Parkplatz, Gefahrenstelle für Fußgänger und Radfahrer, unklare Raumkante mit gestalterischen Mängeln direkt am Kreuzungsbereich). • Beim Kloster sind auch aufgrund der man-

gelnden Platzgestaltung des gesamten Areals die historischen Bezüge nicht mehr erkennbar.

Rathausplatz:

- Der Platz vor dem Rathaus ist un- bzw. fehlgenutzt (Parkplatz)
- Die Wegebeziehungen und Erreichbarkeit sind nicht optimal

„Ortsmitte“ Unteraltling:

- der zentrale Bereich in Unteraltling (Kriegerdenkmal) wird heute als Parkplatz genutzt

Erläuterungen zu den Zielen und Maßnahmen im OEP

Z1 Stärkung des zentralen Bereichs

Z1.1 Entwicklung des Bereichs um das Rathaus als künftige Ortsmitte

- Das Kloster als historischer Bereich und das Rathaus als neues Gemeindezentrum sind die zentralen Bereiche in Grafrath. Beide stehen räumlich nicht miteinander in Verbindung. Die direkte Anbindung erfolgt über die B471 und die Hauptstraße. Ein ablesbares Zentrum lässt sich bislang nicht erkennen.
- Für dieses Areal gib es zahlreiche Gestaltungs- und Nutzungsideen, die in einer Planungswerkstatt ausgearbeitet werden sollten. Hierbei sollten ausgewählte Büros die Ideen aus dem RT gemeinsam mit Bürgern für den zentralen Ortsbereich in einem Entwurf umsetzen.

Z2 Aufwertung der Subzentren als Aufenthalts- und Treffpunkte

Z2.1 Aufwertung der historische Ortsmitte Wildenroth

- Bisherige erste Ideen zur Aufwertung der Ortsmitte Wildenroth :
 - Der Bereich an der Brücke Wildenroth soll umgestaltet und als Treff- und Freizeitschwerpunkt entwickelt werden.
 - Für die Platzgestaltung soll der Bereich nördlich der Brücke genutzt werden, da hier mehr Gestaltungspotenzial gesehen wird (Brücke bis zum Blumengeschäft)
 - Die bereits heute vorhandenen gestalterischen Ansätze (Möblierung der Ampersinsel) sollen ausgebaut werden.
 - Anzudenken ist eine Bushaltestelle und eine E-Tankstelle für die Radfahrer
- Bei der Planung müssen die sensiblen Ampersauen (LSG, FFH-, und Überschwemmungsgebiet) berücksichtigt werden

Z2.2 Gestalterische Qualitäten in der Ortsmitte Unteraltling erhalten

- Bisherige erste Ideen / Ziele für die Ortsmitte Unteraltling :
 - Der Bereich Kriegerdenkmal in Unteraltling soll rein durch gestalterische Maßnahmen aufgewertet werden, sodass er nicht mehr als Parkplatz genutzt wird (z.B. Brunnen). Für den Wegfall der Parkplätze soll geprüft werden, ob im Umfeld verträglich Ersatz geschaffen werden kann.
 - Es sollen keine neuen Nutzungen oder Infrastruktureinrichtungen angesiedelt werden und keine bauliche Verdichtung stattfinden.
 - Die heutigen Gebäude sollen erhalten werden.
 - Die gute gestalterische Qualität soll behutsam weiter entwickelt werden.

Z2.3 Entwicklung und Belebung des S-Bahnhof

- Der Bereich rings um den S-Bahnhof ist aufgrund der Pendlerströme stark frequentiert. Gestalterische Aufenthaltsqualitäten und die Funktion als echter Treffpunkt kann er aber heute nicht aufweisen.
- Die Entwicklung des S-Bahnhofs ist eine zentrale Zielsetzung im OEP. Die Fläche soll v.a. als Dienstleistungsstandort ausgebaut werden und gleichzeitig attraktiver für Fußgänger- und Radfahrer sowie barrierefrei gestaltet werden. Ein Jugendtreff am S-Bahnhof soll geprüft werden.
- Die Gemeinde kann ihre Ziele nur umsetzen, wenn sie die Flächen kauft und die Planungshoheit hat

Z2.4 Entwicklung des Klosterumfelds

- Siehe SO5.1 „Kloster“

Wohnen

Analyse der Ausgangssituation – Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Grafrath ist ein beliebter Wohnstandort. • Die Potenzialfläche „Märchenwaldgrundstück“ hat eine optimale Lage. • Die Potenzialfläche „Amperterrasse 2“ bietet Möglichkeiten für eine verträgliche Hangbebauung. • Weitere sinnvolle Ortsabrundungsflächen sind vorhanden. • Es gibt ein gutes Angebot an sozialen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen (in der Ortsmitte und in Marthashofen). • Im zentralen Bereich (Supermarkt in Planung) und am S-Bahnhalt bestehen Einkaufsmöglichkeiten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ohne Zuwanderung wird die Einwohnerzahl sinken und die Bevölkerung von Grafrath überaltern. • Es gibt kaum verdichtete Baugebiete mit preisgünstigen Wohnungen (Mehrfamilienhäuser und kleine Singlewohnungen). Aber es gibt Bedarf an altersgerechten und generationenübergreifenden Wohnungen sowie den Wunsch nach Wohnungen mit vielfältigen, gemeinschaftlich nutzbaren Flächen. • Die Gemeinbedarfsfläche „Märchenwald“ ist in optimaler Lage zur S-Bahn und für Wohnnutzung geeignet. Gegenwärtig ist sie untergenutzt. • Es gibt keine gemeindeeigenen Entwicklungsflächen.

Erläuterungen zu den Zielen und Maßnahmen im OEP

W1 Flächen für preisgünstige Wohnungen entwickeln

- Zur Schaffung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum soll im Gemeinderat ein Grundsatzbeschluss mit folgenden Inhalten gefasst werden:
 - Die Gemeinde soll ausreichend geeignete Grundstücke erwerben um bestmöglich steuern zu können
 - Um die Schaffung kleiner Wohnungsgrößen und Geschosswohnungsbauten zu gewährleisten, sollen diese Bauformen als Vorgaben in Bebauungsplänen gesetzt werden.
 - Das Instrument der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) soll projektbezogen (nicht flächendeckend) angewendet werden
- Hat die Gemeinde keine Möglichkeit Flächen zu erwerben, soll sie bei geeigneten (d.h. ausreichend großen Grundstücken) einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer schließen, der die Umsetzung der SoBoN durchsetzt. Dieser Vertrag soll je nach Flächeneignung beinhalten, dass der Grundstückseigentümer sich verpflichtet:
 - Wohnungen für untere bis mittlere Einkommensgruppen zur Verfügung zu stellen (SoBoN-Modell) und/ oder
 - einen Anteil der Grundstücksflächen für Einheimische zur Verfügung zu stellen (Einheimischenmodell)
- Für den Abschluss eines solchen Vertrages und die Umsetzung der Ziele zur Schaffung von preisgünstigen Wohnraum, muss ein Interesse des Eigentümers gegeben sein
- Die Vertragsgestaltung ist juristisch zu begleiten und städtebaulich zu begründen.

W2 Alternative Wohnformen schaffen

W2.1 Wohnprojekte für junge Grafrather, anerkannte Flüchtlinge, einkommensschwache Personen und Senioren entwickeln und umsetzen

- Grafrath ist geprägt von Einzel- und Doppelhausbebauung, verdichtete Wohnformen gibt es kaum. Genau in diesem Bereich besteht aber ein wachsender Bedarf bei den betroffenen Bevölkerungsgruppen (z.B. niedrige Einkommensgruppen: Alleinerziehende, junge Grafrather in der Ausbildung, anerkannte Flüchtlinge), die sich auf dem freien Markt und in den vorhandenen Strukturen kaum Wohnraum leisten können. Für diese Zielgruppen sind kleine, preisgünstige Wohnungen dringend notwendig.
- Auch die Grafrather Senioren – so zeigt eine Umfrage in Grafrath – wünschen sich kleinere Wohnungen, dafür aber mit Gemeinschaftsflächen. Gelingt es der Gemeinde, attraktive, zielgruppengerechte Wohnungen für Senioren zu schaffen, kann dadurch vorhandener Wohnraum durch einen Umzug der heutigen Bewohner (alleinstehende Senioren) intensiver genutzt werden kann. Derzeit untergenutzte Grundstücke könnten einen Teil der Wohnungsnachfrage abdecken und eine Entwicklung im Bestand anstatt auf neuen Flächen (Innen- vor Außenentwicklung) erfolgen.
- Die Gemeinde setzt sich zum Ziel v.a. für junge Erwachsene, Senioren, Einkommensschwache und anerkannte Flüchtlinge Wohnraum zu schaffen. Dazu bedarf es geeigneter Flächen für Wohnprojekte. Die Gemeinde soll diese Flächen bereitstellen bzw. bei der Bereitstellung unterstützen.
- Es soll ein Projekt angestoßen werden, das kleine Wohnungen, flexible Grundrisse und alternative Wohnformen (z.B. Wohngemeinschaften) ermöglicht. Das entscheidende Erfolgskriterium für ein solches Projekt ist ein Ansprechpartner / „Kümmerer“. Die Ansprache soll der konkreten Zielgruppe entsprechen, um sie für das Projekt zu motivieren. Zunächst sollen deren Bedarf und Wünsche genau ermittelt werden, damit das Projekt daran ausgerichtet werden kann. Ist die Projektidee konkret ausgearbeitet, soll die Trägerschaft geklärt und ggf. Fördermöglichkeiten (z.B. Städtebauförderung) gesucht werden.

Gewerbe**Analyse der Ausgangssituation – Stärken und Schwächen**

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">• In Grafrath ist eine Reihe von eigentümergeführten Firmen ansässig, mit Bindung zum Standort und Erweiterungsplänen.• Es gibt das Gewerbegebiet Wahlfeld mit einer Mischung aus Handwerks-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben.• Es gibt das Gewerbe- und Mischgebiet am Ahornweg (Matrau-Gelände).	<ul style="list-style-type: none">• Im Vergleich zu anderen Gemeinden gibt es in Grafrath wenige Arbeitsplätze. Die Zahl der Arbeitsplätze ist in Grafrath in den letzten 10 Jahren deutlich gesunken.• Das Gewerbegebiet Wahlfeld liegt ungünstig zu den überörtlichen Verkehrsstraßen (B 471, A 96) und wird über ein Wohngebiet (Jesenwanger Str.) erschlossen.• Das Postverteilerzentrum führt zu überdurchschnittlicher Lärm- und Verkehrsbelastung.• Grafrather Firmen wandern aufgrund fehlender Entwicklungsflächen und der Erschließungsproblematik ab.• Der S-Bahn-Bereich ist als günstiger Gewerbestandort untergenutzt.• Potenzialflächen innerorts sind sehr rar. Es gibt keine Flächen, über die die Gemeinde verfügen kann, auch nicht in den bestehenden Misch- und Gewerbegebieten.

Erläuterungen zu den Zielen und Maßnahmen im OEP**G1 Verkehrsbedingte Belastungen reduzieren/ vermeiden****G1.1 Nur kleinteiliges und verkehrsarmes Gewerbe ansiedeln**

- Die ungünstige Lage des einzig größeren Gewerbegebietes in Grafrath führt zu Verkehrs- und Lärmbelastung des Wohngebietes entlang der Jesenwanger Str.
- Um eine steigende Belastung der Anwohner zu vermeiden und gleichzeitig die Entwicklung des Standortes nicht auszubremsen, soll künftig nur kleinteiliges und verkehrsarmes Gewerbe angesiedelt werden.
- Gegenwärtig sind im GE Wahlfeld alle Flächen belegt. Die Ansiedlung oder Erweiterung eines Betriebes kann also nur über die Stilllegung von Flächen z.B. bei Wegzug einer Firma erfolgen. Dabei ist die zulässige Nutzungen baurechtlich über das Einfügegebot des § 34 BauGB gesteuert, ein Bebauungsplan existiert nicht. Bislang sind im Wahlfeld überwiegend kleinteilige Gewerbebetriebe (Handwerksbetriebe, kleines produzierendes Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sowie Wohnnutzungen vorhanden. Sollte die Gefahr bestehen, dass sich ein störender Betrieb ansiedeln will, muss die Gemeinde steuernd eingreifen und einen Bebauungsplan aufstellen.
- Eine Fehlentwicklung stellt das Postverteilerzentrum im Wahlfeld dar, das einen nicht unerheblichen Anteil des täglichen Verkehrs auf der Jesenwanger Str. erzeugt. Der Betrieb ist verkehrsintensiv und widerspricht den Entwicklungszielen für das Wahlfeld.

G2 Örtlichen Bedarf an Gewerbeflächen (inkl. Erweiterungsbedarf) decken; örtliche Arbeitsplätze erhalten und neue schaffen**G2.1 Neue Arbeitsplätze im bisherigen Siedlungsgebiet schaffen**

- Die Gemeinde hat nur geringen Einfluss auf die Entwicklung neuer Arbeitsplätze im Bestand.
- Die Gemeinde soll Anfragen privater Eigentümer zur Ansiedlung von Betrieben und Arbeitsplätzen im bestehenden Siedlungsgebiet nach Möglichkeit unterstützen. Dazu muss, sofern ein privater Eigentümer eine Fläche für die Ansiedlung eines Betriebes bereitstellt, die Eignung des Standortes und die geplante Nutzung geprüft werden, um ggf. Konfliktpotenzial zu benachbarten Wohnnutzungen oder Verkehrsbelastung/ Erschließungsproblematik auszuschließen.

G2.2 Zukunft des Gewerbegebietes Wahlfeld – Gegenüberstellung der konkurrierenden Ziele

Pro Erweiterung des Gewerbegebiets Wahlfeld:

- Das Gewerbegebiet Wahlfeld ist der einzige kurzfristig erweiterbare echte Gewerbestandort (Handwerk, produzierendes Gewerbe, Dienstleistungen) in Grafrath. Die einzige Alternative dazu stellen die Flächen an der S-Bahn dar, die aber für produzierendes Gewerbe und Handwerk – für das v.a. Erweiterungsflächen bereitgestellt werden sollen – wenig geeignet sind (Flächengröße, Anbindung).
- Die Erweiterung des heutigen Gewerbegebietes Wahlfeld nach Osten ist in dem derzeit gültigen FNP von 1985 Entwicklungsziel der gemeindlichen Planung.
- Die Ausweisung eines GE-Gebietes an anderer Stelle im Gemeindegebiet wurde im OEP aufgrund der topografischen und landschaftlichen Lage als nicht möglich angesehen.
- Im Vergleich zu anderen Entwicklungen in der Region (siehe z.B. Entwicklungen an der B 471 zwischen Autobahnen A 96 und A 8) handelt es sich mit einem Hektar um eine kleine Fläche.
- Mit der Erweiterung der Fläche könnten in Grafrath neue Arbeitsplätze, z.B. auch als Ausbildungs- und Arbeitsangebot für Jugendliche, geschaffen werden.

Kontra Erweiterung des Gewerbegebiets Wahlfeld:

- Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet.
- Die Entwicklung der Fläche hätte negative Auswirkungen auf Natur, Landschaftsbild, Erholung etc.
- Die Verkehrserschließung der neuen Fläche wird kritisch bewertet. Die Anbindung kann nur über die bereits belastete Jesenwanger Str. erfolgen und führt damit durch ein Wohngebiet.
- Angesichts der großen Entwicklungen in der Region (siehe z.B. Entwicklungen an der B 471 zwischen Autobahnen A 96 und A 8) ist das staatliche Ziel des Bodenschutzes / der Vermeidung zusätzlicher Versiegelung umso höher zu bewerten.

G2.3 Neue Gewerbeflächen an der S-Bahn schaffen

- Die Flächen an der S-Bahn stellen neben der umstrittenen Erweiterung des Wahlfeldes die einzige Option für die Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes dar. Es werden keine neuen Flächen belastet, sondern bestehende Flächenbrachen genutzt bzw. die heutige Flächennutzung (z.B. P&R) optimiert. Dazu sollen die Flächen überplant werden. Das P&R-Angebot soll dadurch nicht verschlechtert werden.
- Der Standort ist an den S-Bahn-Verkehr angebunden und eignet sich als Dienstleistungs-/ Bürostandort (z.B. Arbeitsplätze für Pendler). Weniger geeignet ist er für produzierendes Gewerbe und größerer Handwerksbetriebe, da die Flächenzuschnitte sehr schmal sind und die Anbindung an das Straßennetz (Nadelöhr S-Bahn-Tunnel, zusätzliche Belastung von Bahnhofstraße und Graf-Rasso-Straße) problematisch ist.
- Ein Hindernis für die Flächenentwicklung ist, dass die Flächen im Eigentum der Bahn sind, die hierfür auch die Planungshoheit hat. Die Gemeinde kann die Flächen erst dann überplanen, wenn diese nicht mehr dem Fachplanungsrecht unterliegen (Entwicklung, sog. Freistellungsverfahren für Bahnflächen). Nur der östliche Bereich ist bereits entwidmet und in kommunaler Planungshoheit. Die tatsächliche Umsetzung des Ziels „Neue Gewerbeflächen an der S-Bahn schaffen“ kann deshalb nicht kurzfristig erfolgen.
- Bei der Entwicklung des S-Bahnbereichs sind weitere Ziele zu berücksichtigen: Barrierefreiheit, Fuß- und Radwegetunnel, Nutzungen für Jugendliche, etc.

G2.4 Interkommunales Gewerbegebiet am Fliegerhorst Fürstenfeldbruck unterstützen

- Die Gemeinde soll die Möglichkeiten für die Entwicklung des Standortes als interkommunales Gewerbegebiet prüfen:
 - Die Flächen gehören dem Bund. Sie müssten zunächst von der Stadt FFB erworben werden.
 - Die Stadt FFB muss ein Interesse an der Entwicklung eines interkommunalen Gewerbestandortes haben. Gemeinsam mit Grafrath und ggf. anderen Kommunen müsste ein Zweckverband gegründet werden.
- Ein interkommunales Gewerbegebiet kann nur eine sehr langfristige Entwicklungsoption darstellen. Die Gemeinde soll aufgrund ihrer eigenen Flächenengpässe und mit Blick in die Zukunft (ggf. weiterer Flächenbedarf) ein interkommunales Gewerbegebiet am Fliegerhorst unterstützen, aktiv kann sie dessen Entwicklung nicht steuern.

Verkehr

Analyse der Ausgangssituation – Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Grafrath hat eine gute überörtliche Anbindung (B 471, Nähe zu A 96, S-Bahn mit 20 Minutentakt, P+R-Platz). • Wenig LKW-Verkehr im Ort aufgrund der Barrierewirkung des S-Bahn-Tunnels. • Verkehrsberuhigung im Bereich der Schule, parkende PKW entlang der Hauptstraße und Bahnhofstraße wirken verkehrsberuhigend. • Anbindung an das überörtliche Radwegenetz (Ammer-Amper-Radweg) vorhanden. 	<p>Durchgangsverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> • In den letzten Jahren deutliche Verkehrsmehrung auf den Kreisstraßen FFB 5 und 6 und dadurch auch gestiegene Belastung für Bahnhof- und Graf-Rasso-Straße. <p>B 471</p> <ul style="list-style-type: none"> • B 471 durchschneidet den Ort und wirkt als Barriere • Lärmbelästigung durch B 471 ist hoch <p>Jesenwanger Str.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Gewerbegebiet Wahlfeld liegt ungünstig zu den überörtlichen Verkehrsstraßen (B 471, A 96) und wird über ein Wohngebiet (Jesenwanger Str.) erschlossen. • Fußweg Jesenwanger Straße (Kirche bis Pechhölzl) fehlt <p>S-Bahn</p> <ul style="list-style-type: none"> • S-Bahn Haltestelle ist nicht Behinderten-/Kinderwagengerecht <p>Rad-/ Fußwege, Sicherheit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ungünstige Trassenführung des Ammer-Amper-Radwegs im Ortszentrum entlang stark befahrener Kreisstraßen • Überörtliche Anbindung an Radwege (Start Tennisplatz) schlecht • Die Durchfahrt Klosterkirche ist ein Nadelöhr für Fußgänger/ Radfahrer • Zu schmale Fußwege (z.B. ist der Fußweg Hauptstraße zu schmal, für das morgendlich hohe Schüleraufkommen) • Gefahrenstellen für Fußgänger, z.B. Straßenquerung • Verkehrssituation Hauptstraße vor Schule und Kindergarten (Konflikt parkende Pkw, Fußgänger) <ul style="list-style-type: none"> • Parksituation Eiskanal, Bahnhofstraße

Erläuterungen zu den Zielen und Maßnahmen im OEP**V1 Durchgangsverkehr deutlich reduzieren****V1.1 Verkehrsreduzierung und Erhöhung der Verkehrssicherheit auf den Durchgangsstraßen**

- Zur Verkehrsreduzierung und Erhöhung der Verkehrssicherheit auf den Durchgangsstraßen (FFB5 und FFB 6) soll laut Maßnahme V1.1.1 im Rahmen eines gesamtörtlichen Verkehrskonzeptes die Machbarkeit folgender Maßnahmen geprüft werden:
 - Barrieren für den motorisierten Verkehr an den Ortseingängen schaffen, um Durchgangsverkehr zu bremsen (z.B. Engstellen aus Richtung Kottgeisering und Moorenweis, Verkehrsinseln in Mauern aus Richtung Schöngeising und Etter Schlag)
 - Verlagerung des Ortsschildes vom Sportplatz in Richtung Mauern
 - separate Radstreifen (FFB 6 Bürgerstadel/ Ende der Sportplätze bis zum Ort, gesamte Haupt- und Bahnhofstraße, Graf-Rasso-Straße/ Kottgeiseringer Str., Adalmundstr. bis Unteraltling, Einfahrt Adalmundstr./Badstraße, B 471 Brücke Bahnhofstr./ Tennisplatz, Villenstraße-Süd)

V1.2 Verkehrs- und Lärmbelastung sowie Zerschneidungswirkung der B 471 reduzieren

- Um die Verkehrs- und Lärmbelastung auf der B 471 zu reduzieren, soll als kurzfristige Maßnahme eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/ h erfolgen. Seitens der Gemeinde laufen dazu die Bemühungen.
- Durch den geplanten vierspurigen Ausbau der B 471 wird eine erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastung für Grafrath erwartet, das nicht im Ausbaubereich liegt. Die Gemeinde wendet sich daher per Gemeinderatsbeschluss bei den politisch verantwortlichen Stellen grundsätzlich gegen den vierspurigen Ausbau der B 471.
- Kann der Ausbau der B 471 nicht verhindert werden, wird als langfristige Lösung die Einhausung bzw. ein Tunnel für die B 471 verfolgt. Aufgrund des geplanten vierspurigen Ausbaus der B 471 verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine Tunnellösung/ Einhausung ab Marthashofen bis zum Ende der Rassosiedlung im Süden bei den zuständigen Behörden zu beantragen. Dadurch soll die Engpasssituation auf der B 471 in Grafrath gelöst werden, insbesondere vor dem Hintergrund der überregionalen Bedeutung der B 471 als Entlastungsstrecke für die A 99 im Zuge des geplanten 4-spurigen Ausbaus der B 471.
- Eine Umgehungsstraße für Grafrath, die den Verkehr der B 471 und der Bahnhofstraße südlich und östlich um den Ort herumführt, kann eine Option zu Reduzierung des Durchgangsverkehrs und der Lärmbelastung und damit eine langfristige Zukunftsvision der Gemeinde sein.

V1.3 Verlagerung des MIV-Verkehrs auf andere Verkehrsarten

- Der Durchgangsverkehr auf der B 471 und der Bahnhof-, Graf-Rasso- und Hauptstraße belastet den Ort. Da die Verlegung bestehender Verkehrsachsen nur eine sehr langfristige Lösung darstellen kann, sollen alternative Maßnahmen umgesetzt werden, die dazu beitragen, das individuelle Verkehrsverhalten der Grafrather zu ändern und das tägliche Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu reduzieren. Dazu sollen das ÖPNV-Angebot verbessert, die Fuß- und Radwegebeziehungen attraktiver und verkehrssicher ausgestaltet und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen als Barrieren für den MIV geschaffen werden.
- Im Rahmen eines gesamtörtlichen Verkehrskonzeptes sollen hierzu geeignete Maßnahmen vertieft werden:
 - Umsetzen der Beschlüsse gegen den vierspurigen Ausbau der B 471 bzw. Tunnellösung/ Einhausung
 - ÖPNV attraktiver gestalten (Einsatz der Gemeinde für bessere Busanbindung zur S-Bahn, Stärkung des Bahnverkehrs z.B. durch bessere Taktzeiten der S-Bahn, direkte Busanbindung Nikolauskapelle für Senioren)
 - barrierefreier S-Bahnhof
 - Rad- und Fußwegebeziehungen attraktiv gestalten
 - Barrieren für den MIV schaffen
- Es soll ausdrücklich keine Verlagerung des Verkehrs im bestehenden Straßennetz stattfinden. Die in Planung befindlichen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen für den nördlichen Teil der Graf-Rasso-Straße (Ertüchtigung der Einmündungsbereiche) sollen fortgeführt werden.

V2 Verkehrssituation Jesenwanger Straße verbessern

V2.1 Gehweg an der Jesenwanger Straße anlegen

- Die Verkehrssicherheit und der technische Zustand der Jesenwanger Straße sind seit Jahren ungenügend. Aufgrund ihrer Funktion als Erschließungsstraße des Gewerbegebietes Wahlfeld ist das Verkehrsaufkommen höher als in einem Wohngebiet. Infolge des fehlenden durchgängigen Gehwegs und der vorhandenen Engstellen führt dies zu einer Gefährdung der Fußgänger. Ziel ist, einen durchgehenden Gehweg anzulegen und die Straße zu sanieren.

V3 Verbindung Klosterareal – Ortszentrum verbessern

V3.1 Herstellen eines zweiten Amperstegs

- Nach wie vor ist die Engstelle zwischen Kloster und Kreisverkehr ein kritischer Abschnitt des Rad- und Fußwegenetzes in Grafrath. Es gibt keinen separaten Radweg, nur einen sehr schmalen Gehsteig beiderseits der B 471. Dadurch ist die Verbindung zwischen dem alten Zentrum am Kloster und dem Verwaltungszentrum wenig attraktiv. Soll eine Aufwertung der beiden Bereiche gelingen, muss deren Verknüpfung verbessert werden.
- Ziel ist es, einen Ampersteg östlich der Brücke der B 471 anzulegen.
- Der Ampersteg soll bei der Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für das Klosterareal (siehe SO5.1) und die Ortsmitte (siehe Z1.1) zur Aufwertung des Klosterareals berücksichtigt werden.
- Der Ampersteg soll zudem die Anbindung des Rathauses an das Kloster verbessern, sein genauer Verlauf ist dazu auf die Planungen zur Aufwertung des Rathausplatzes abzustimmen.

V4 Verbesserung der Verkehrssituation für Radfahrer und Fußgänger

V4.1 Grafrath und den S-Bahnhof barrierefrei gestalten

- Der S-Bahnhof ist nicht barrierefrei. Die Zugänglichkeit für Rollstuhlfahrer, mit Rollator oder Kinderwagen ist erschwert. Der Bahnhof und die S-Bahn als Verkehrsmittel sind damit für bestimmte Bevölkerungsgruppen wenig attraktiv und entsprechen nicht dem zeitgemäßen Standard.
- Ein Hindernis für den barrierefreien Ausbau ist, dass die Flächen und das Bahnhofsgebäude im Eigentum der Bahn sind, die hierfür auch die Planungshoheit hat. Die Gemeinde hat derzeit keine Zugriffsmöglichkeit. Die Gemeinde soll, sobald sich die Möglichkeit bietet, den Bahnhof erwerben und eine Entwidmung der Bahnflächen anstreben, um ihre Entwicklungsziele umsetzen zu können.
- Da ausdrücklich keine provisorischen Lösungen umgesetzt werden sollen, ist für die künftige Nutzung und Gestaltung und den barrierefreien Ausbau ein Konzept zu erarbeiten, das auch das nähere Umfeld (Barrierefreiheit der Anschlussstellen, z.B. notwendiges Absenken der Gehwege, Unterführung für Fußgänger- und Radfahrer) betrachtet.
- Die Umsetzung des barrierefreien Ausbaus soll eng mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden, um Fördermöglichkeiten auszuschöpfen.

V4.2 Grafrath attraktiv für Radfahrer und Fußgänger gestalten

Radfahrer:

- Infolge der engen Straßenquerschnitte sind separate Radstreifen bislang im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Radfahrer und damit der attraktiveren Gestaltung der Radverbindungen sollen an bestehenden Durchgangs- und Kreisstraßen Fahrradstreifen/ Schutzstreifen angelegt werden (entlang der Kreisstraße vom Bahnhof bis zum Bürgerstadl, gesamte Haupt- und Bahnhofstraße, Graf-Rasso-Straße/ Kottgeisinger Str., Adalmundstr. bis Unteraltling, Einfahrt Adalmundstr./Badstraße, B 471 Brücke Bahnhofstr./ Tennisplatz, Villenstraße-Süd).
- Bei allen künftigen Straßenplanungen sollen Geh- und Radwege in ausreichender Breite berücksichtigt werden.
- In einem zu beauftragenden gesamtörtlichen Verkehrskonzept (Maßnahme V 4.2.1) soll eine genaue Bestandserfassung erfolgen. Dabei ist je nach Straße zu prüfen, welche Maßnahmen sinnvoll und machbar sind.
- Als weiterer Baustein zur der Verbesserung des Radwegeangebotes soll eine Radunterführung (in Kombination mit der Fußgängerunterführung) am S-Bahn-Tunnel hergestellt werden. Dies kann jedoch nur in enger Abstimmung mit der Bahn (Flächeneigentümer) oder nach Kauf der Flächen durch die Gemeinde erfolgen. Der Tunnel soll im Zusammenhang mit dem barrierefreien Ausbau des Bahnhofes geplant werden.
- Ergänzend zur Aufwertung der S-Bahn für Radfahrer (Stichwort Bike&Ride) sollen sichere Fahrradabstellplätze an der S-Bahn und an öffentlichen Gebäuden geschaffen werden
- Das Altenwerk Marthashofen soll besser für den Radverkehr erreichbar sein, dazu soll eine attraktive Verbindung zwischen Ortsmitte Wildenroth und Marthashofen geschaffen werden.
- In Grafrath sind zahlreiche ‚Wegerl‘ abseits der Hauptstraßen vorhanden. Sie sollen für Radfahrer attraktiver gestaltet werden (z.B. Pechhölz). Dabei ist das Konfliktpotenzial Fußgänger-Radfahrer zu berücksichtigen. Nicht alle Wege sind für eine Doppelnutzung geeignet. Eine Bestandsprüfung soll im Rahmen des Verkehrskonzeptes oder bspw. von einer eigenen Projektgruppe (ggf. in Zusammenarbeit mit dem ADFC) erfolgen.
- Welche Wege als Fuß- und Radwege genutzt werden können, soll öffentlichkeitswirksam (Flyer, Übersichtskarte, Beschilderung) bekannt gemacht werden
- Die Anbindung an das überörtliche Radwegenetz soll verbessert werden.

Fußgänger:

- Die Gehwege sind in Grafrath z.T. recht schmal. Bei künftigen Straßenplanungen sollen deshalb eine Mindestbreite für Gehwege von 2,0 m und zusätzliche Radwege berücksichtigt werden.
- Besonders wichtig und attraktiv für Fußgänger sind die ‚Wegerl‘ abseits der Hauptstraßen. Deren bessere Nutzung soll dazu beitragen, die Sicherheit der Fußgänger ggü. dem Pkw- und Lkw-Verkehr zu erhöhen, das Gehen als Verkehrsart attraktiver zu gestalten (somit den MIV zu reduzieren) und v.a. die Verbindungen und Querbeziehungen im Gemeindegebiet zu verbessern. Insbesondere die Verbindung zwischen den (Sub)Zentren soll verbessert werden. Dazu sollen die Wegebeziehungen im gesamten Gemeindegebiet verbessert (Querungshilfen an viel frequentierten Gefahrenstellen), ausgebaut (z.B. Fußweg zwischen B 471-Unterführung bis Marthashofen), beleuchtet (notwendig z.B. am Birkenweg und Friedhof bis Kirche) und ggf. beschildert werden.
- Die Verbesserung der Verkehrssituation für Fußgänger im Bereich der östlichen Brucker Straße soll durch eine neue Fußwegeverbindung zum Altenwerk Marthashofen erreicht werden.
- Ähnlich wie bei der Weiterentwicklung des Radwegenetzes soll die Verbesserung der Fußwegeverbindung zunächst konzeptionell (Wegebeziehungen, Gestaltung, Beleuchtung, Beschilderung) im Verkehrsentwicklungskonzept vorbereitet werden (ggf. in Zusammenarbeit mit örtlichen Vereinen oder einer eigenen Projektgruppe).
- Die Umsetzung der jeweiligen Ausbaumaßnahmen soll öffentlichkeitswirksam begleitet werden. Um die Wege den Grafrathern und der Naherholungsästen bekannt zu machen, soll eine Tafel mit Ortsplan mit darin deutlich erkennbaren Wegebeziehungen zwischen den Anziehungspunkten (z.B. Zentren) am Bahnhof und am Rathaus aufgestellt werden. Als ergänzende öffentlichkeitswirksame Maßnahme sollen Aktionen entlang der ‚Wegerl‘ und im öffentlichen Raum wie z.B. Kunstinstallationen immer wieder das Interesse der Bürger wecken und das Bewusstsein für die ‚Wegerl‘ stärken.
- Ein Bestandteil der Verbesserung der Wegebeziehung ist ein Fußgänger- und Radfahrradtunnel an der S-Bahn sowie der barrierefrei Umbau des S-Bahnhofs

V4.3 Umsetzung von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zwischen Rathaus und Schule

- Der Bereich zwischen Rathaus und Schule/ Kindergarten ist bereits heute verkehrsberuhigt. Die Geschwindigkeit ist auf 30 km/h reduziert, zudem gibt es Bremsschwellen und einen Zebrastreifen. Diese Maßnahmen sollen aufrechterhalten und weiter gestärkt werden. Problematisch ist die Gehsteigbreite von nur 1,5 m, die das morgendlich hohe Schüleraufkommen nicht aufnehmen kann.
- Um die Verkehrsberuhigung zu stärken und die Fußgänger-/ Schülersicherheit zu erhöhen, sollen die Empfehlungen aus dem Verkehrsgutachten zum Supermarkt umgesetzt werden:
 - Sperrung des westlichen Bereichs für Lkw-Verkehr (nicht für Busse)
 - Verbreiterung des Gehwegs möglichst beidseitig und Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts
 - Zebrastreifen auf Höhe des neuen Supermarktes
 - einseitiges Halteverbot im östlichen Bereich der Hauptstraße
- Weitere Maßnahmen sollen im Zuge des gesamtörtlichen Verkehrsentwicklungskonzeptes geprüft werden. Z.B.:
 - Verbesserung der Zufahrtssituation zum Supermark-Parkplatz (Anlieferverbot vor/ bei Schulbeginn)
 - Gehwegverbreiterung auf der Straßensüdseite
 - Zebrastreifen/ Querungshilfe
 - Einbau einer weiteren Schwelle