



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Gemeinde Grafrath Ortsentwicklungsplanung

Teil 2 - Erläuterungen

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

BEGRÜNDUNG ZUM ORTSENTWICKLUNGSPLAN (OEP)

Einleitung

Ziel und Aufgabe des Grafrather Ortsentwicklungsplans ist die Erarbeitung von themenbezogenen Entwicklungszielen für die Ortsplanung. 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 Ortsentwicklungsplan setzt den Schwerpunkt auf die für Grafrath zentralen Themen.

Grundlagen für die Bearbeitung des OEP waren:

- 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, Nov. 2013)
- Beschlüsse des Gemeinderates (Klimaschutzkonzept, B 471)
- Expertengespräche mit Bürgermeister (Herr Kennerknecht) und Bauamt (Herr Fraunhofer) und einem Vertreter aus dem Gemeinderat (Herrn Kaifler)
- Ortsbeghung (9. März, 8. November 2015)
- Homepage der Gemeinde
- Meinungen der Bürger gesammelt im Rahmen der zwei Bürgerwerkstätten
- Arbeitsergebnisse des Runden Tisches mit insgesamt acht Terminen

Noch zu ergänzen: Prozessablauf, Bürgerbeteiligung, ...

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. • Unteralting 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. • 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

SO 1 Beurteilungskriterien für neue Bauflächen festlegen

SO 1.1 Anwendung der Kriterienliste

- Bei der Baulandentwicklung sollen laut Maßnahme SO 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**SO 2.1 Wohnbauflächen an folgenden Ortsrändern entwickeln****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 SO 2.1 einen Teil der Fläche erwerben, um preisgünstigen Wohnungsbau zu betreiben. Die Gemeinde beabsichtigt dies bereits, die Verhandlungen laufen.

Hinter dem Klosterwirt

- 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, soll die Fläche entwickelt werden. Dabei ist das laufende Städtebauförderungsprojekt ‚Klosterareal‘ zu berücksichtigen.

Amperterrassen II

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

Südwestlich 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.

SO 3 Bestehende Wohngebiete weiter entwickeln (Innenentwicklung)**SO 3.1 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/ Bahnhofsgegend

- 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.

Am Neubruch

- Die Fläche ist Teil des geplanten Bebauungsplans Jahrholz-West. Der Bereich ist grundsätzlich für eine Wohnbebauung vorgesehen, die Umsetzung des Bebauungsplans scheitert aber bislang an den Eigentümerinteressen.
- Teile der Flächen werden derzeit dem Innenbereich (§ 34 BauGB) und Teile dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet.

SO 4 Identitätsstiftende Wirkung von Grünflächen / nicht bebauten Bereichen sichern**SO 4.1 Folgende Bereiche sichern****FNP-Potenzialfläche in Unteraltling**

- Die Fläche ist heute Acker bzw. Wiese. Im FNP ist sie als Wohnbaupotenzial ausgewiesen. Die Fläche bietet eine wichtige Sichtbeziehung zur Rassosiedlung und ins Ampermoos.

Südliche Ortseinfahrt B 471

- Die charakteristische ‚Insel Wörth‘, trennt als grüner Hügel die B 471 von der Bebauung an 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 ein 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 soll laut Ziel Z 1.1 ein „Ortsmittenplatz“ entwickelt werden.

Südlicher 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 (SO 1) 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.

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.

SO 5 Identitätsstiftende Wirkung bebauter Bereiche / besonderer Bebauung sichern**SO 5.1 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. Der Bereich um das Kloster soll daher aufgewertet und seine Funktion und identitätsstiftende Wirkung herausgestellt werden.

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 städtebaulich Fehlentwicklung zu bezeichnen ist.

Unteralting Kriegerdenkmal

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

SO 6 Ortsgestaltung und Ortsbild verbessern**SO 6.1 Ortsgestaltung durch geeignete Instrumente steuern, Bausünden vermeiden**

- Durch ortsgestalterische Maßnahmen sollen einzelne Bereiche gezielt aufgewertet werden (Platz vor dem Rathaus, Brücke Wildenroth, Ortsmitte Unteralting, 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 die Ortsmitte, sondern einen langgestreckten zentralen Bereich ohne durchgängige Ortsmittefunktion. <p>„Ortsmitte“ Wildenroth:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die historische Ortsmitte Wildenroth hat aufgrund der heutigen Nutzungen, der Gestaltung und dem Sanierungstau 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 unstimmligen 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 mangelnden Platzgestaltung des gesamten Areals die historischen Bezüge nicht mehr erkennbar. <p>Rathausplatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Platz vor dem Rathaus ist un- bzw. fehlgenutzt (Parkplatz) • Die Wegebeziehungen und Erreichbarkeit sind nicht optimal

	<p>„Ortsmitte“ Unteraltling:</p> <ul style="list-style-type: none">• der zentrale Bereich in Unteraltling (Kriegerdenkmal) wird heute als Parkplatz genutzt• 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.
--	--

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ZIELEN UND MASSNAHMEN IM OEP

Z1 Stärkung des zentralen Bereichs

Z 1.1 Platz vor dem Rathaus als „Ortsmittenplatz“ entwickeln

- Als künftige Ortsmitte soll der eng gefasste Bereich zwischen Kloster und Rathaus entwickelt werden. Hier soll Altes (Kloster) mit Neuem (Rathaus) verbunden werden.
- Dazu soll ein räumlich klar ablesbarer Platz geschaffen und der heutige Platz vor dem Rathaus erweitert und gefasst werden.
- Bisherige erste Ideen zum Ortsmittenplatz :
 - Der Platz soll verkehrsberuhigt und aufgepflastert gestaltet werden. Ein Teil der Grünfläche am Höfener Hang soll in den Platz integriert werden. Ein Verschwenk der Straße soll geprüft werden.
 - Die Nutzung des Platzes soll aufgewertet werden. Er soll künftig der zentrale Platz für Märkte und Veranstaltungen sein.
 - Zur Aufwertung der Nutzung soll zusätzlich zur öffentlichen Verwaltung und der Bank ein Café angesiedelt werden. Es ist zu prüfen, ob dieses gegenüber dem Rathaus auf dem Höfener Hang situiert werden kann. Dies erfordert einen sensiblen Umgang mit der ortsbildprägenden Grünfläche (offene, durchlässige Architektur aus Glas und Holzständerbauweise. Das Café soll die Blickachse ins Grüne und zu den Kirchen in Szene setzten.
 - Damit die Verbindung zwischen alt und neu gelingt, soll der Platz über einen neuen Ampersteg mit dem Kloster verbunden werden
- Zur Ausarbeitung der Umgestaltungsideen des Rathausvorplatzes soll eine Planungswerkstatt stattfinden, in der ausgewählte Büros die Ideen aus dem RT gemeinsam mit Bürgern für den zentralen Ortsbereich in einem Entwurf umsetzen.

Z 2 Aufwertung der Subzentren als Aufenthalts- und Treffpunkte

Z 2.1 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 Ansätze (Möblierung der Amperinsel) sollen ausgebaut werden.
 - Anzudenken ist eine Bushaltestelle und eine E-Tankstelle z.B. für die Radfahrer
- Bei der Planung müssen die sensiblen Amperauen (LSG, FFH-, und Überschwemmungsgebiet) berücksichtigt werden

Z 2.2 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 muss 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.

Z 2.3 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 Gemeinde kann diese Ziele nur umsetzen, wenn sie die Flächen kauft und die Planungshoheit hat
- 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.

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 im Bau) und am S-Bahnhaltestelle 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

W 1 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.

W 2 Alternative Wohnformen schaffen

W 2.1 Wohnprojekte für junge Grafrather, anerkannte Flüchtlinge 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 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

G 1 Verkehrsbedingte Belastungen reduzieren/ vermeiden

G 1.1 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 Einfügebots 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 verkehrintensiv und widerspricht den Entwicklungszielen für das Wahlfeld.

G 2 Örtlichen Bedarf an Gewerbeflächen (inkl. Erweiterungsbedarf) decken; örtliche Arbeitsplätze erhalten und neue schaffen

G 2.1 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.

G 2.2 Zukunft des Gewerbegebietes Wahlfeld – Gegenüberstellung der konkurrierenden Ziele

Pro Erweiterung des Gewerbegebiets Wahlfeld:

- Das Gewerbegebiet Wahlfeld ist der einzige kurzfristig erweiterbare echte Gewerbeort (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.

G 2.3 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 belastete, 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.

G 2.4 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 (z.B. Engstellen aus Richtung Kottgeisering und Moorenweis analog Mauern), um Durchgangsverkehr zu bremsen
 - 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)

V 1.2 Verkehrs- und Lärmbelastung 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. Die Gemeinde hat bereits aufgrund des geplanten vierspurigen Ausbaus der B 471 den Beschluss gefasst, eine Tunnellösung ab dem Kreisverkehr 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.

V 1.3 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. Tun-

nellösung

- 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 Nikolaikapelle 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.

V 2 Verkehrssituation Jesenwanger Straße verbessern

V 2.1 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.

V 3 Verbindung Klosterareal – Ortszentrum verbessern

V 3.1 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 im Rahmen des Städtebauförderungsprojektes 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.

V 4 Verbesserung der Verkehrssituation für Radfahrer und Fußgänger

V 4.1 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.

V 4.2.Rad Grafrath attraktiv für Radfahrer gestalten

- 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 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

V 4.2.Fuß Grafrath attraktiv für Fußgänger gestalten

- 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.
- 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 Radfahrtunnel an der S-Bahn sowie der barrierefrei Umbau des S-Bahnhofs

V 4.3 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 prüfen