

# Stadt Grafing bei München

## INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Abschlussbericht | November 2019





Auftraggeberin:

**Stadt Grafing b. München**  
Marktplatz 28  
85567 Grafing b. München

Vertreten durch:

**Angelika Obermayr**, Erste Bürgermeisterin  
Fachliche Betreuung:  
**Tim Grebner**, Wirtschaftsförderung

Auftragnehmerin:

**DRAGOMIR  
STADTPLANUNG**



**DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH**  
Nymphenburgerstraße 29  
80335 München

Bearbeitung durch:

**Anna Frank**, M.Sc. Architektur + Stadtplanung  
**Ariane Rösler**, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur,  
MA International Planning + Sust. Development  
**Clara Berger**, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchi-  
tektur + Umweltplanung, M.Sc. Urban Design  
**Martin Birgel**, Dipl. Ing. (FH) Architektur, M.Sc.  
Urban Design, Architekt ByAK, SRL

in Zusammenarbeit mit:



**ISR-Institut für Stadt- und Regionalmanagement**  
Nymphenburgerstraße 29  
80335 München

**05.11.2019**

Beschluss über das ISEK im Stadtrat

Gefördert durch Mittel der Städtebauförderung  
aus dem Programm ‚Städtebauförderung von  
Bund, Ländern und Gemeinden‘





## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>2</b>
1.1	Anlass und Zielsetzung.....	3
1.2	Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen.....	4
<b>2</b>	<b>Planungsprozess und Beteiligungsverfahren</b> .....	<b>8</b>
2.1	Methodik und Projektablauf .....	9
2.2	Frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit .....	11
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>16</b>
3.1	Grundlagen .....	17
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten .....	21
3.3	Bindungen .....	21
3.4	Ortsbild .....	25
3.5	Grün- und Freiräume   Freizeit .....	27
3.6	Nutzungen und soziale Infrastruktur .....	29
3.7	Verkehr und Wegebeziehungen .....	31
3.8	Bevölkerungsentwicklung und Wachstum.....	35
3.9	Potenzialflächen für weitere Siedlungsentwicklung .....	37
<b>4</b>	<b>Einzelhandels- und Gewerbeuntersuchung</b> .....	<b>44</b>
4.1	Einzelhandel .....	46
4.2	Gewerbe.....	72
<b>5</b>	<b>Integrierte und querschnittsbezogene Analyse</b> .....	<b>84</b>
5.1	Defizite und Konflikte .....	85
5.2	Potenziale und Qualitäten .....	91
<b>6</b>	<b>Handlungsfelder und Ziele</b> .....	<b>96</b>
6.1	Handlungsfelder.....	97
6.2	Ziele .....	98
<b>7</b>	<b>Integriertes Entwicklungskonzept und Maßnahmen</b> .....	<b>104</b>
7.1	Übergeordnete Stadtentwicklung.....	106
7.2	Siedlungsbereich.....	116
7.3	Entwicklungsbereiche .....	126
7.4	Naherholung und Freizeit.....	133
<b>8</b>	<b>Ausblick - die nächsten Schritte</b> .....	<b>144</b>
<b>9</b>	<b>Maßnahmenkatalog mit Kosten- und Finanzierungsübersicht.....</b>	<b>148</b>
<b>10</b>	<b>Literatur- und Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>156</b>



## **ANLAGEN ZUM ABSCHLUSSBERICHT**

### **ANLAGE 1: DOKUMENTATION ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN**

**A** Dokumentation der Bürgerbeteiligung Mobiler Stand am 28.07.2018

**B** Dokumentation über den Infostand bei der Hauptürgerversammlung am 20.11.2018

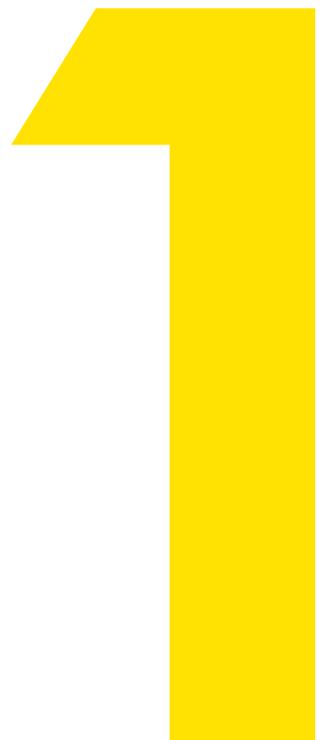
**C** Dokumentation der Planungswerkstatt am 15.05.2019

**D** Dokumentation des Wirtshausgesprächs am 03.07.2019

### **ANLAGE 2: CD MIT PLANWERK**



**Einführung**



## 1.1 ANLASS UND ZIELSETZUNG

Die Stadt Grafing bei München sieht sich bei ihrer zukünftigen Entwicklung großen städtebaulichen Herausforderungen gegenüber.

Zentrales Thema ist die verkehrliche und gestalterische Neuordnung des Stadtkerns, insbesondere des Marktplatzes als Zentrum des öffentlichen Lebens in Grafing. Auf Ebene der Gesamtstadt sind die planerischen Grundlagen für den Umgang mit dem anhaltend hohen Bevölkerungswachstum zu entwickeln. Dabei geht es auch darum, den zunehmenden Siedlungsdruck durch Verbesserungen der grünen Infrastruktur auszugleichen und so die Lebensqualität in Grafing langfristig zu erhalten und zu verbessern.

Ziel ist es, gemeinsam mit der Öffentlichkeit, dem Stadtrat und lokalen Akteuren und Interessenvertretern ein tragfähiges und konsensorientiertes Gesamtkonzept zu erarbeiten. Das Konzept soll für die nächsten 15–20 Jahre als Leitfaden für die zukünftigen Entscheidungen des Stadtrats zur Stadtentwicklung dienen. Im Zuge dessen sollen auch die Zielsetzungen des Sanierungsgebiets im Stadtkern erweitert und ergänzt werden.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat am 14.04.2015 beschlossen, ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Grafing in die Wege zu leiten. Hierfür wurde am 08.05.2018 das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH aus München mit der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption und der Moderation des Planungsprozesses beauftragt. Als integrierter Teil der Konzeptentwicklung wird der Fachbereich Einzelhandel und Gewerbe durch das Büro isr - Institut für Stadt- und Regionalmanagement / Prof. Dr. Joachim Vossen bearbeitet.

## 1.2 RECHTLICHE AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Bereits 1981 wurden für die Altstadt Grafings vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, die sich im Jahre 2003 als nicht mehr ausreichend erwiesen haben, sodass die Untersuchungen zur Stadtsanierung auf einen größeren Bereich, Altstadt einschließlich Stadtkernrandgebiete, ausgeweitet wurden. Das Sanierungsgebiet mit der Kennzeichnung „Sanierungsgebiet – Altstadtbereich“ wurde am 16.10.2003 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Viele Maßnahmen wurden umgesetzt, wie beispielsweise die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Brauereigeländes, der Grandauer Höfe, des Bay-Wa-Geländes und des ehemaligen Gärtnerei-Geländes.

Seit 2017 ist die Stadt Grafing im Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm II – Soziale Stadt. Aus diesem Programm geht als erste Maßnahme die Förderung des Integrierten städtebaulichen Konzeptes hervor, da im Umgang mit den aktuellen Bedürfnissen und Problemstellungen der Stadtentwicklung eine erneute Erweiterung des Sanierungsgebietes im Sinne der Städtebauförderung sinnvoll, bzw. erforderlich ist.

Entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien und der aktuell gültigen Verwaltungsvereinbarung 2019 (VV2019) zwischen Bund und Ländern zur Städtebauförderung ist als Grundlage für die Förderung von Maßnahmen innerhalb eines Fördergebiets die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes und unter Umständen auch das formale Verfahren einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) erforderlich. Im Rahmen des ISEKs sind die Stärken und Schwächen in einer querschnittsbezogenen Analyse aller relevanten Fachbereiche herauszuarbeiten. Darauf aufbauend werden die Ziele der zukünftigen Entwicklung sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen inklusive einer Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet. Ein maßgeblicher Bestandteil des Planungsprozesses ist die Einbindung und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.

**UMGRIFF**

Das Untersuchungsgebiet für das integrierte Stadtentwicklungskonzept umfasst das Stadtgebiet der Stadt Grafing b. München und die Siedlungsbereiche Grafing Bahnhof und Schammach sowie die angrenzenden und dazwischenliegenden Freiflächen. Der Schwerpunkt des ISEKs liegt auf der Aktivierung und Neugestaltung des Stadtzentrums.

**LAGE IM RAUM**

Die Stadt Grafing liegt im oberbayerischen Voralpenland am Zusammenfluss von Urtel und Wieshamer Bach zur Attel. Die naturräumlichen Gegebenheiten sind durch ein nach Süden offenes Tal und eine hügelige Endmoränenlandschaft geprägt. In der Umgebung des Gemeindegebiets wechseln sich Waldflächen und größtenteils landwirtschaftlich genutztes Offenland ab, insbesondere der südliche Ortsrand wird durch das große zusammenhängende Waldgebiet Dobel definiert.

Die Stadt liegt ca. 3 km südlich der Kreisstadt Ebersberg und ca. 40 km südöstlich der Metropole München. Durch die direkte Lage und Anbindung an die von München nach Salzburg verlaufende Bundesstraße B304 im Norden, liegt Grafing an einer überregionalen Entwicklungsachse. Hinzu kommen die Staatsstraßen St235, St2089 und die Kreisstraße EBE 9, die derzeit zentral durch das Stadtzentrum verlaufen sowie die als Ortsumgehung neu errichtete Staatsstraße St2080, die östlich des Ortes verläuft.

Durch die zwei Haltepunkte Grafing Bahnhof und Grafing Stadt ist Grafing zum einen an das S-Bahn-Netz des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes angebunden und zum anderen an die Strecke München–Wasserburg als Teil des überregionalen Netzes der Deutschen Bahn.

Zudem verkehrt vom Haltepunkt Grafing Bahnhof der Meridian München – Rosenheim – Kufstein.

**STRUKTUR DES STADTGEBIETES**

Das Stadtgebiet gliedert sich in den Hauptort Grafing b. München und die 1978 eingemeindeten Ortsteile Elkofen, Nettelkofen und Straußdorf sowie den 1933 eingemeindeten Ortsteil Öxing. Grafing hat derzeit ca. 13.800 Einwohner, die sich auf die oben genannten Ortsteile verteilen.



Abb. 1: Luftbild der Stadt Grafing b. München



# Planungsprozess und Beteiligungsverfahren



Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) stellt einen komplexen und umfangreichen Planungs- und Entwicklungsprozess dar, der unter anderem die verschiedenen Fachdisziplinen, die lokalen Akteure und die Bevölkerung intensiv einbindet. Der Prozess ist im nachfolgenden Kapitel dargestellt.

## 2.1 METHODIK UND PROJEKTABLAUF

### INTEGRIERTER PLANUNGSANSATZ UND PLANUNGSABLAUF

Wesentlich für die Erstellung des ISEKs ist der integrierte Planungsprozess, welcher in Abhängigkeit von den projektspezifischen Anforderungen von einem interdisziplinären Fachplaner-Team gestaltet wird. Beteiligt wurden hierbei Stadt- und Landschaftsplaner sowie Wirtschaftsgeographen. Neben der Zusammenarbeit der Planer fand ein regelmäßiger Austausch mit der Stadtverwaltung, lokalen Akteuren und der Öffentlichkeit statt.

Die verkehrlichen Aspekte der Stadtentwicklung wurden parallel zum ISEK durch das Büro Obermeyer Planen + Beraten GmbH bearbeitet und nach Möglichkeit in die Planung integriert.

Der Planungsprozess gliedert sich in zwei Stufen. In der ersten Stufe wurde eine umfangreiche sektorale Bestandserhebung durchgeführt, die anschließend in eine fachbereichsübergreifende Analyse der Stärken und Schwächen zusammengeführt wurde. Auf dieser Grundlage konnten die Ziele für die zukünftige Entwicklung der Stadt Grafing erarbeitet werden. Die Ziele wurden dem Stadtrat am 09.04.2019 vorgestellt und von diesem zur Kenntnis genommen.

In einer zweiten Stufe wurde aufbauend auf diesen Zielen das eigentliche räumliche Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses umfasst neben der Rahmenplanung für die Gesamtstadt auch einen Vertiefungsbereich für das Stadtzentrum und für die potenziellen Entwicklungsflächen zwischen Grafing Stadt und Grafing Bahnhof. Für den Marktplatz als Schlüsselement der gestalterischen und funktionalen Qualität des Stadtzentrums, erfolgte in Abstimmung mit dem Büro Obermeyer Planen + Beraten GmbH eine gesonderte Konzeptentwicklung in Skizzenform.

Ergänzend zum räumlichen Entwicklungskonzept wurde ein ausführlicher Maßnahmenkatalog mit Priorisierung, Kostenschätzung und möglichen Finanzierungsakteuren erarbeitet.

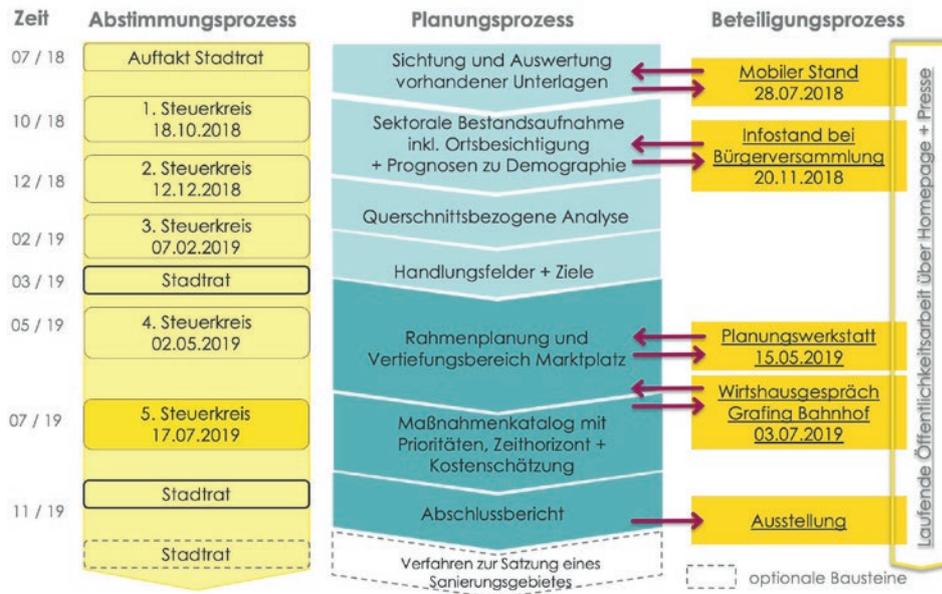


Abb. 2: Übersicht Planungsablauf

### STEUERKREIS ZUR LAUFENDEN ABSTIMMUNG

Um den Planungsprozess des ISEKs auf ein weites Spektrum lokaler Belange und Themenschwerpunkte aufbauen zu können, wurde ein eigener Steuerkreis gebildet, der das ISEK in regelmäßigen Sitzungen begleitete. Dieser setzt sich u.a. aus Vertretern der Politik, Stadtverwaltung, des Einzelhandels und Gewerbes, sozialen Einrichtungen, Vereinen sowie Vertretern bestimmter Bevölkerungsgruppen wie Jugendliche und Senioren zusammen.

So kann sichergestellt werden, dass die Ergebnisse des ISEKs von einer breiten Basis verschiedener Interessensgruppen mitentwickelt und mitgetragen werden. Neben der inhaltlichen Mitarbeit am ISEK fungieren die Mitglieder des Steuerkreises auch als Schnittstelle zwischen den Planern und der Bürgerschaft. Im Rahmen von fünf Steuerkreissitzungen, die in regelmäßigen Abständen stattfanden, erfolgte die Abstimmung bzw. gemeinsame Erarbeitung der einzelnen Planungsschritte des ISEKs.



Abb. 3: Zusammensetzung des Steuerkreises

## **2.2 FRÜHZEITIGE UND KONTINUIERLICHE EINBINDUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Neben der Arbeit im Steuerkreis war ein wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Grafing konnten in mehreren Veranstaltungen ihre Anliegen, Hinweise und Meinungen einbringen. Die Ergebnisse dieser Beteiligungen wurden dokumentiert und nach fachlicher Prüfung in die nächsten Planungsschritte mit einbezogen.

Bereits zu Beginn der ersten Stufe der Planung hatten die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Grafing auf dem Bürgerfest am 28.07.2018 die Möglichkeit, am Mobilen Stand Informationen über das ISEK zu erhalten und erste Hinweise und Anregungen zum Planungsprozess beizusteuern.

Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in einer Planungswerkstatt in der Stadthalle in Grafing Stadt und einem Wirtshausgespräch in der Taverne Orfeas in Grafing Bahnhof. Bei beiden Veranstaltungen hatten die Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, sich zur Rahmenplanung für die Gesamtstadt und zum Detailkonzept für den Marktplatz zu äußern. Beim Wirtshausgespräch wurde zusätzlich der Vertiefungsbereich Grafing Bahnhof genauer beleuchtet.

### **MOBILER INFOSTAND AM 28.07.2018**

Am Mobilen Stand wurden noch keine konkreten Planungsszenarien vorgestellt. Vielmehr ging es darum, über den ISEK-Prozess zu informieren und ein erstes Meinungsbild zu erhalten, welche Themen den Bürgerinnen und Bürgern besonders wichtig sind.

Vertreter der Stadt Grafing und des Planungsteams waren am Infostand vor Ort, um sich mit der Öffentlichkeit auszutauschen. Die Bürgerinnen und Bürger waren aufgerufen, ihre Hinweise und Ideen an das Planungsteam weiterzugeben. Mit Hilfe von roten und grünen Klebepunkten konnten auf Luftbildern der Gesamtstadt und des Stadtkerns Orte markiert werden, die besonders positiv wahrgenommen werden, oder bei denen Handlungsbedarf zur Verbesserung gesehen wird. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, auf Postkarten Ideen, Anregungen und Kritik niederzuschreiben.

Die Ergebnisse der ersten Beteiligung wurden in einer ausführlichen Dokumentation zusammengefasst. Sie diente zur Ergänzung und Überprüfung der Bestandsaufnahme und Analyse und wurde auch bei der Entwicklung von konkreten Zielen für den weiteren Planungsprozess mitberücksichtigt. Die vollständige Dokumentation des mobilen Standes ist in der Anlage 1 zu finden.



Abb. 4: Impressionen Mobiler Infostand

### INFOSTAND BÜRGERVERSAMMLUNG AM 20.11.2018

Bei der jährlichen Hauptbürgerversammlung in der Stadthalle wurde erneut im direkten Dialog über den Projektlauf informiert und ein Auszug der bis dahin erarbeiteten Bestandsaufnahme zur Diskussion gestellt. Dabei nutzten vor allem Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, sich über das Wesen und die Ziele eines ISEKs zu informieren und mit den Planern ins Gespräch zu kommen, die nicht am Bürgerfest zum Mobilen Stand vorbeikommen konnten.

Eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse und Anmerkungen aus dieser Veranstaltung, die ebenfalls bei der Erarbeitung der Bestandsaufnahme und Analyse eingeflossen sind, ist in der Anlage 1 zu finden.



Abb. 5: Impressionen Bürgerversammlung

## **PLANUNGSWERKSTATT UND WIRTHHAUSGESPRÄCH**

In der Planungswerkstatt am 15.05.2019 hatten die Bürgerinnen und Bürger eine weitere Möglichkeit, den Planungsprozess des ISEKs aktiv mitzugestalten. Nach einer einführenden Vorstellung der aktuellen Planungsüberlegungen, konnten die ca. 90 Teilnehmerinnen und Teilnehmer sich in kleinen Tischgruppen in lockerer Atmosphäre über die bisher erarbeiteten Inhalte des ISEKs informieren, und diese mit ihren eigenen Ideen und Anregungen ergänzen und weiterentwickeln.

Um ein auswertbares Ergebnis zu erhalten, wurden auf den Tischen jeweils Pläne ausgelegt, auf denen die Diskussionsergebnisse direkt aufgezeichnet und notiert werden konnten.

Erstes Ziel der Veranstaltung war die Überprüfung des Rahmenplans für die Gesamtstadt Grafing. Nach einer entsprechenden Einführung erhielten die Teilnehmergruppen den Arbeitsauftrag, die auf den Tischen ausliegenden Rahmenpläne in der Gruppe zu diskutieren und nach Bedarf zu ergänzen und zu korrigieren. Im zweiten Teil der Veranstaltung wurde der Konzeptvorschlag für den Marktplatz diskutiert und bewertet.

Das Planerteam, bestehend aus DRAGOMIR STADTPLANUNG, ISR und OBERMEYER Planen + Beraten, stand für Rückfragen und Diskussionen an den Tischen zur Verfügung. Die während der Veranstaltung gesammelten Themen wurden im Anschluss kurz im Plenum zusammengefasst, so dass alle Teilnehmer einen Überblick über die verschiedenen Themen erhielten. Letzter Programmpunkt war die sogenannte „Bierdeckelabfrage“. Hier konnten alle Anwesenden auf einem Bierdeckel notieren, welches Projekt oder Thema ihnen persönlich besonders am Herzen liegt.

Das Wirtshausgespräch am 03. Juli 2019 lief nach einem ähnlichen Grundprinzip ab, jedoch lag der Fokus bei dieser Veranstaltung vor allem auf der zukünftigen Entwicklung des Ortsteils Grafing Bahnhof und den potentiellen Entwicklungsflächen zwischen Grafing Bahnhof und Grafing Stadt.

Die Ergebnisse der Planungswerkstatt und des Wirtshausgesprächs wurden jeweils in einer ausführlichen Dokumentation zusammengefasst und in der weiteren Planung nach fachlicher Prüfung soweit möglich berücksichtigt. Die vollständige Dokumentation befindet sich in der Anlage 1 zu diesem Bericht.



Abb. 6: Impressionen Planungswerkstatt und Wirtshausgespräch

### **KONTINUIERLICHE INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT IM INTERNET**

Auf der Homepage der Stadt Grafing wurde zu Projektstart eine eigene Rubrik zum ISEK eingerichtet. Dort wurden regelmäßig aktuelle Unterlagen, wie z.B. die Dokumentationen und Unterlagen der Bürgerbeteiligungen und die im Stadtrat vorgestellte Zielebroschüre, öffentlich zugänglich gemacht. So war es Interessierten ermöglicht, zu jeder Zeit auf grundsätzliche Informationen zum Sachstand des ISEKs zuzugreifen. Auch über Facebook wurde die Öffentlichkeit regelmäßig informiert.



# Bestandsaufnahme

# 3

Im folgenden Kapitel ist die umfassende themenbezogene Bestandsaufnahme dargestellt. Diese erfolgte anhand von Ortsbegehungen, Kartierungen, der Auswertung vorhandener Daten, Gutachten und Planungen sowie dem Austausch mit der Stadtverwaltung. Dargestellt werden die Ergebnisse in themenbezogenen Bestandskarten.

### 3.1 GRUNDLAGEN

#### REGIONALPLANUNG

Der aktuelle Regionalplan München (Stand 01.01.2015) zeigt Grafing als Teil des Verdichtungsraums München und als gemeinsames Mittelzentrum mit der Stadt Ebersberg.

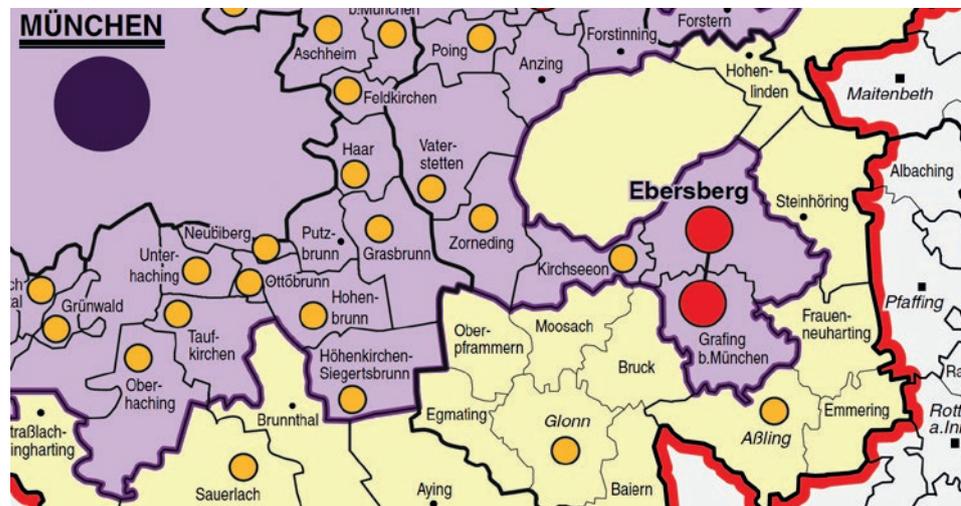


Abb. 7: Regionalplan München / Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur; Quelle: Regionaler Planungsverband München

In der Darstellung des Regionalplans zur Siedlungsentwicklung (Abb. 8) sind Grafing Stadt, Grafing Bahnhof, Nettelkofen und das Gewerbegebiet Schammach als Hauptsiedlungsbereiche markiert. Zwischen Grafing Bahnhof und Grafing Stadt ist ein Trenngrün eingetragen sowie der übergeordnete regionale Grünzug Ebersberger Forst/Messerstadt Riem (14) zwischen Grafing und Ebersberg, der die Stadt im Norden Osten und Westen einschließt. Entlang der Bachläufe von Urtel, Wieshamer Bach und Attel besteht ein überörtliches und regionales Biotopverbundsystem. Außerdem sind die Eisenbahn- und S-Bahnstrecken mit Haltepunkten eingetragen. Dabei ist die Strecke zwischen Grafing Bahnhof und Grafing Stadt und weiter nach Wasserburg als Ausbaustrecke markiert.

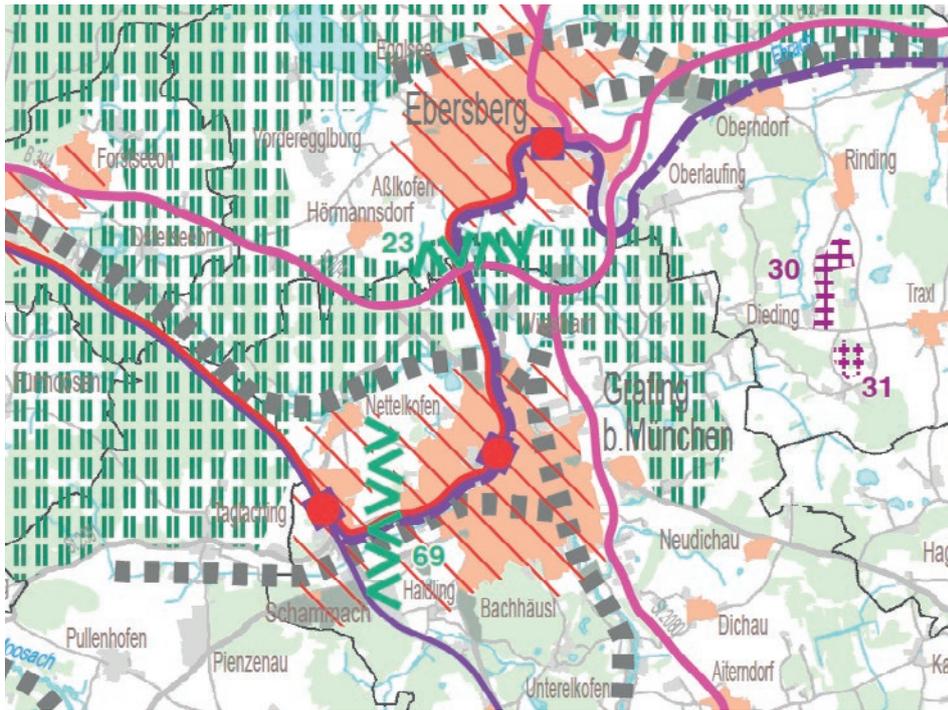


Abb. 8: Regionalplan München / Ausschnitt Karte 2 Siedlung und Versorgung; Quelle: Regionaler Planungsverband München

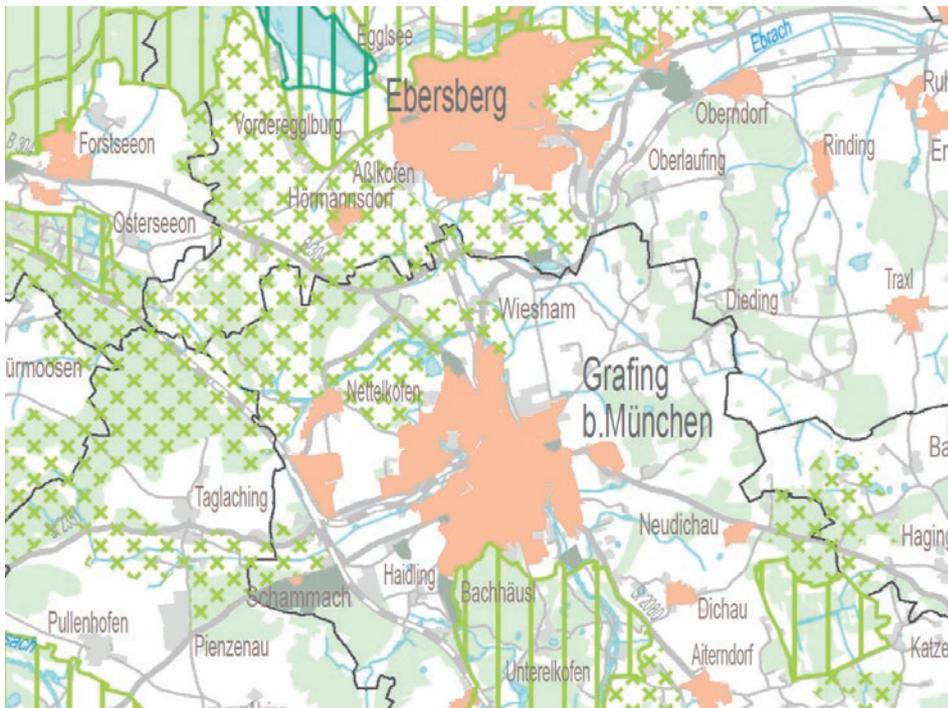


Abb. 9: Regionalplan München / Ausschnitt Karte 3 Landschaft und Erholung; Quelle: Regionaler Planungsverband München

Grafing ist Teil des östlichen Inn-Chiemsee-Hügellandes im Atteltal. Im Norden und Nord-Westen Grafings befindet sich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet zwischen Wiesham und Nettelkofen, im Süden des Ortes ein Landschaftsschutzgebiet (Abb.9).

## **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grafing liegt in der Fassung vom 30.07.1984 vor und wurde seitdem mehrfach geändert. Stand der letzten Änderung ist der 03.09.2018 (16. Änderung).

Der aktuelle Stand des Flächennutzungsplans zeigt das Zentrum der Stadt als besonderes Wohngebiet mit freizuhaltenen Bereichen, die durch Detailplanung zu bestimmen sind. Der Marktplatz und die direkt angrenzende Bebauung sind als Ensemble hervorgehoben, das eine Vielzahl an Baudenkmälern beinhaltet. An das Zentrum und weit darüber hinaus grenzen überwiegend Allgemeine Wohngebiete und vereinzelt Mischgebiete an.

Der Ortsrand besteht überwiegend aus Reinen Wohngebieten, die sich gelegentlich mit Allgemeinen Wohngebieten abwechseln. Im Siedlungsbereich von Grafing Stadt existiert nur ein relativ kleines Gewerbegebiet im Norden. Der Großteil des Gewerbes ist bei Schammach I untergebracht und wird sich in Schammach II weiterentwickeln. Innerhalb des Siedlungsbereiches sind entlang der Bachläufe Urtel, Wieshamer Bach und Attel Grünflächen vorgesehen, die gleichzeitig als Überschwemmungsgebiete fungieren.

Diese Grünflächen enden in einem Stadtpark an der Bahnhofstraße. Auch entlang des Wieshamer Bachs gibt es eine Aufweitung der Grünfläche zugunsten der Anlage eines Freibads und weiterer Sportflächen.

Im Süden des Stadtgebiets sind große Waldflächen als Erholungswald dargestellt.

In Grafing Bahnhof sind östlich der Flächen für Bahnanlagen in erster Reihe Mischgebiete vorgesehen, an die Allgemeine Wohngebiete anschließen.

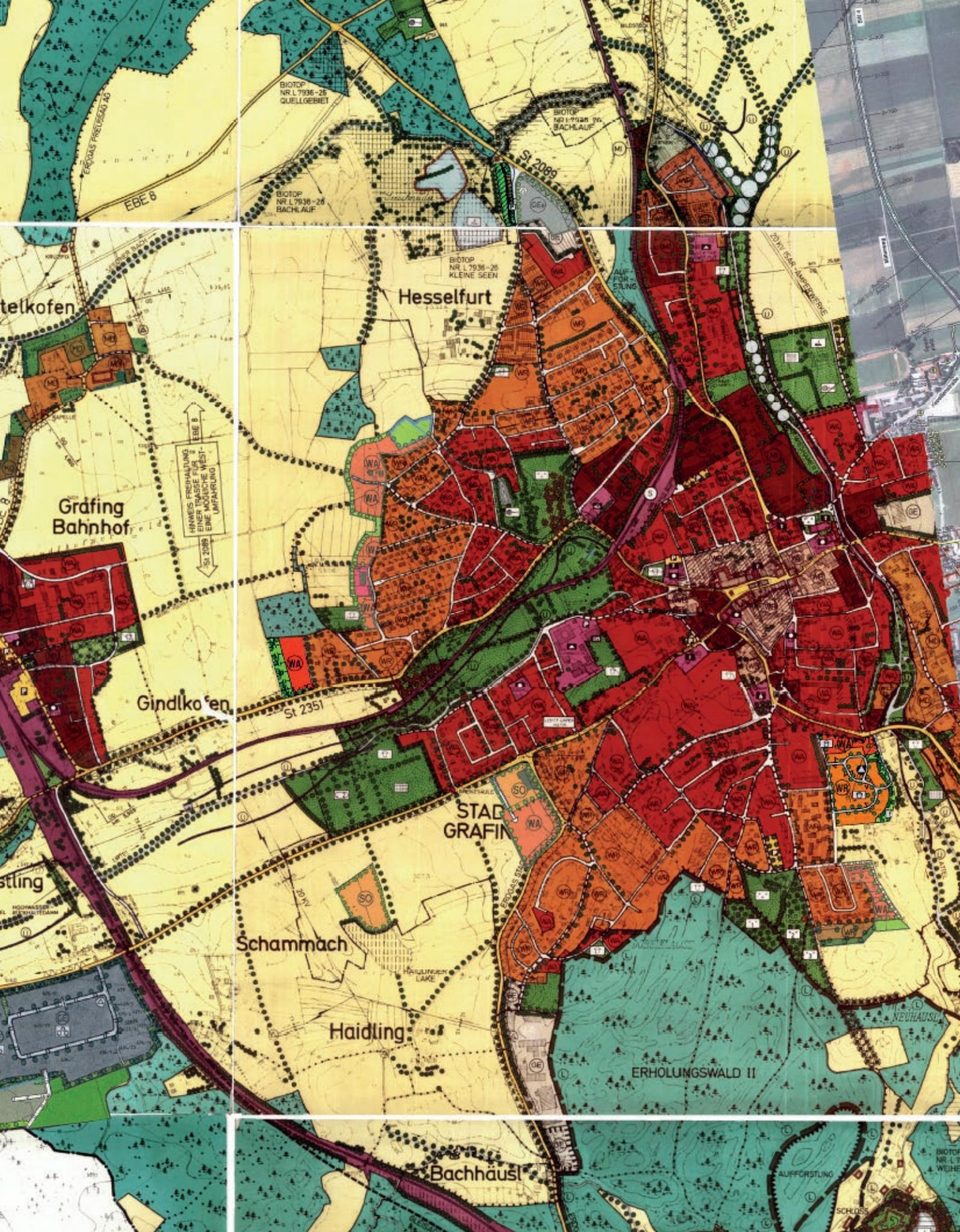


Abb. 10: Flächennutzungsplan Stadt Grafing

## 3.2 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN

Die Stadt Grafing liegt auf einer Höhe von ca. 520 m ü. NN in der Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes, das wiederum Teil der Naturraum-Einheit Voralpines Moor- und Hügelland ist.

Die potentielle natürliche Vegetation in diesem Bereich ist Waldmeister-Tannen-Buchenwald z.T. im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlern-Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation.

Überwiegend im Westen beim Haus für Kinder St. Elisabeth, in Hesselfurt, um den Seeschneider Weiher und zwischen Schammach und Grafing Stadt südlich der Gärtnerei, befinden sich vereinzelte Niedermoore und Erdniedermoore. Südlich des Urteilbachs und östlich der Kreisstraße EBE 13 ist Anmoorgley und Moorgley vorherrschend.

## 3.3 BINDUNGEN

### SCHUTZGEBIETE

#### Landschaftsschutzgebiet Dobelgebiet und Atteltal im Gebiet der Stadt Grafing bei München und der Gemeinde Aßling

Das Landschaftsschutzgebiet „Dobelgebiet und Atteltal im Gebiet der Stadt Grafing bei München und der Gemeinde Aßling“ erstreckt sich über die südliche Grafinger Flur über die Gemarkungsgrenzen hinaus bis nach Aßling.

Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Größe von 490 ha. Zweck des Landschaftsschutzgebietes „Dobelgebiet und Atteltal“ ist es, gemäß dem Landratsamt Ebersberg „die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, insbesondere Bruchwaldflächen, Hangwälder, Feuchtbereiche sowie Quellaustritte und Wasserläufe; die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu bewahren, insbesondere die landschaftsbildprägenden Hangkanten bei Aiterndorf, die weite Grünlandfläche im Attelgrund und die charakteristischen Bodenformen in den Dobelwäldern und abschließend die besondere Bedeutung für die Erholung zu gewährleisten, insbesondere die Eiszerfallslandschaft mit ihrer Vielzahl an Reliefformen im Dobelgebiet und den Endmoränenhängen im Atteltal zu erhalten.“ (Verordnung des Landkreises Ebersberg über das LSG „Dobelgebiet und Atteltal“ im Gebiet der Stadt Grafing b. München und der Gemeinde Aßling vom 24.01.1986)

### **Trinkwasserschutzgebiet**

Südlich der Glonner Straße, westlich der Griesstraße, östlich der Lederergasse und südlich des Blumenwegs im Stadtzentrum besteht ein Trinkwasserschutzgebiet, welches sich in den Dobelwald bis hin zum Schlossberg erstreckt.

### **LANDSCHAFTLICHE VORBEHALTSGEBIETE**

Um Grafing herum befinden sich landschaftliche Vorbehaltsgebiete der Talauen und des südöstlichen Ebersberger Forstes.

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Talauen nördlich von Schammach ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken: Entwicklung von Retentionsräumen für den Wasserrückhalt, Renaturierung von Attel, Moosach, Glonn und Braunau, Wiedervernässung auennaher Niedermoore und den Erhalt der Glazialgeomorphologie.

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet des südöstlichen Ebersberger Forstes und der vorgelagerten Kulturlandschaftszone zwischen Ebersberg und Steinhöring am nördlichen Rand Grafings zwischen Wiesham und Nettelkofen ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken: Erhaltung der Waldkomplexe, Weiterführung des Bestockungsumbaues, Schutz der Toteiskessel, Erhalt der kleinteiligen, gehölzreichen Kulturlandschaft, Verbesserung der Gewässermorphologie und der Retentionswirkungen in den Talauen und die Entwicklung für die landschafts- und naturbezogene Erholung.

### **BODEN- UND BAUDENKMÄLER**

Die Bodendenkmäler in der Innenstadt (Akten-Nr. D-1-7937-0158, D-1-7937-0082, D-1-7937-0139, D-1-7937-0141, D-1-7937-0140) befinden sich überwiegend im Bereich der Kirchen und westlich des Marktplatzes.

Die Baudenkmäler um den Marktplatz herum sind Teil des Ensembles (Akten-Nr. E-1-75-122-1) mit geschlossener Bebauung, welche nach den Bränden 1632 und 1766 weitgehend neu errichtet wurde. „Nach 1905 [...] [erfuhr das Platzbild insgesamt] eine Überformung im Sinne des Historismus, die allerdings z. T. durch starke Veränderungen in den Erdgeschosszonen der Häuser in neuerer Zeit beeinträchtigt worden ist. [...] [Der Marktplatz] liegt an einer alten nord-südlichen Durchgangsstraße, die den geschlossen bebauten Platz jedoch in Ost-West-Richtung durchläuft. Das unregelmäßige, nach Westen sich erweiternde Platzrechteck wird durch eine freistehende Häusergruppe in der Mitte in einen oberen Markt im Westen und einen unteren Markt im Osten unterteilt. Die Ausdehnung des Marktplatzes nach Westen wird durch die Lage eines ehemaligen Adelsitzes, des heutigen Wildbräu, bestimmt, dessen schlosshafter barocker Charakter noch heute diesen Bereich beherrscht. Darüber hinaus

erstreckt sich der Platz – wenngleich eingengt auf Straßenbreite – bis an das alte Gerberviertel am Gries. Bestimmend für den Charakter des oberen Marktes sind außerdem das in die südliche Platzwand eingeschlossene Rathaus [...], der gegenüberliegende [...] Traufseitbau des Brauereigasthofs Grandauer aus dem 17. Jahrhundert sowie das barocke Gasthaus Heckerbräu (Reiterbräu). Am kleineren Untermarkt setzen die [...] in die nördliche Häuserzeile integrierte barocke Marktkirche zur Hl. Dreifaltigkeit und das Eckhaus Nr. 14 an der Einleitung der Münchner Straße in den Platz besondere bauliche Akzente.“ (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Baudenkmäler – Stand 02.04.2019)

Weitere Baudenkmäler außerhalb des Ensembles bilden die Leonhardikirche (Akten-Nr.: D-1-75-122-13) in der Leonhardstraße 1 und die St. Ägidius Kirche (Akten-Nr.: D-1-75-122-11) mit Leichenhalle (D-1-75-122-11), Friedhofsmauer (D-1-75-122-11) und Pfarrhaus (D-1-75-122-12). Zu beiden Kirchen gehören jeweils als Naturdenkmal gekennzeichnete Sommerlinden.

Außerdem befinden sich zwei unter Denkmalschutz gestellte und straßenbildprägende Wohnhäuser mit Einfriedung (D-1-75-122-65 mit D-1-75-122-65 und D-1-75-122-64) entlang der Rotter Straße. Vier Häuser und eine Einfriedung, die einst als Gerberei, Färberei und Werkstattgebäude genutzt wurden (D-1-75-122-8, D-1-75-122-6, D-1-75-122-5, D-1-75-122-5, D-1-75-122-5) befinden sich in der Griesstraße.

### **BEBAUUNGSPLÄNE UND SANIERUNGSGEBIET**

Etwa die Hälfte der Bebauung von Grafing Stadt ist über Bebauungspläne geregelt. Sie konzentrieren sich überwiegend an den Ortsrändern und im westlichen Teil der Stadt.

Die Verkehrsprobleme und die notwendige Stärkung der Innenstadt führten dazu, dass das derzeit bestehende Sanierungsgebiet weit über das Stadtzentrum hinaus geht. Wesentliche städtebauliche Ziele der Sanierung im bestehenden Sanierungsgebiet waren die Verbesserung der Verkehrssituation in der Innenstadt, die Aufwertung der Marktplatzes und die städtebauliche Entwicklung zentrumsnaher Flächenpotentiale (vgl. Kap. 1.2) Zudem sollten die innerstädtischen Bachläufe und deren begleitende Grünflächen erhalten werden und die Fläche zwischen der Bahnhofstraße und der Bahntrasse als Stadtpark entwickelt werden. Die Sanierung wurde im vereinfachten Verfahren (§142 Abs. 4 BauGB) durchgeführt. Auf die Anwendung des § 144 BauGB zu genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen wurde verzichtet.

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  Bahntrasse                   |  Naturdenkmal                                      |  Ausgleichs- und Ersatzflächen    |
|  Bestandsgebäude              |  Geschützter Landschaftsbestandteil                |  Ökokonten                        |
|  Gewässer                     |  Niedermoor / Anmoorgley                           |  landschaftliche Vorbehaltsfläche |
|  rechtsgültiger Bebauungsplan |  Landschaftsschutzgebiet                           |  regionaler Grünzug               |
|  Baudenkmal                   |  festgesetztes Überschwemmungsgebiet/<br>HQ100     |  Abgrenzung Sanierungsgebiet      |
|  Bodendenkmal                 |  Hochwasserschutzgebiet<br>ohne rechtliche Bindung |  |
|  Ensemble                     |  Trinkwasserschutzgebiet                           |  |
|  Biotop                       |   |  |

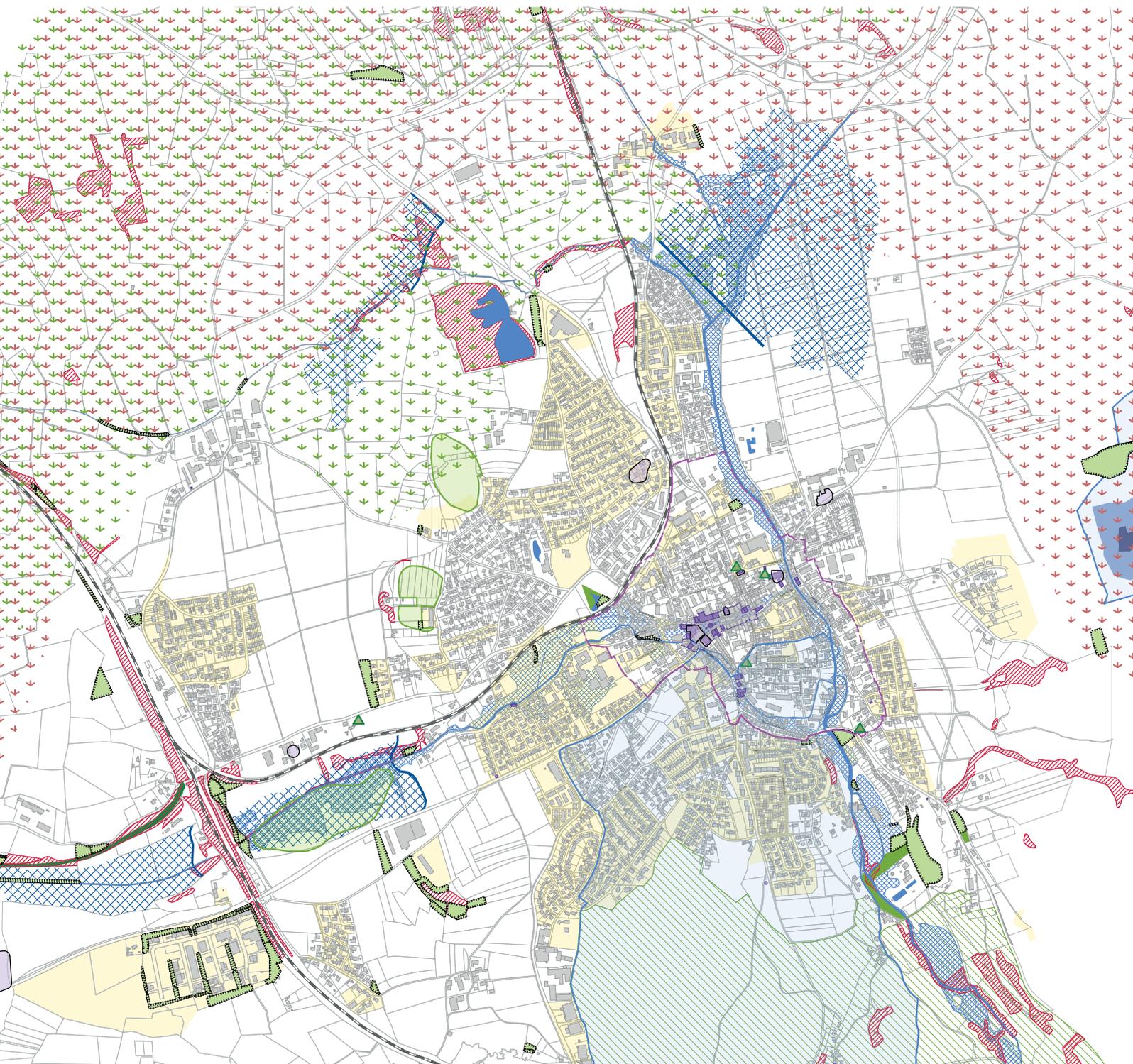


Abb. 11: Bindungen

### 3.4 ORTSBILD

Das Ortsbild Grafings ist vor allem im Zentrum stark von den denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles der Altstadt bestimmt, die bereits im Kapitel Boden- und Baudenkmäler ausführlich beschrieben wurden. Darüber hinaus prägt die kleinteilige Einzelhandelsstruktur, die oftmals in denkmalgeschützten Gebäuden untergebracht ist, den öffentlichen Raum des Marktplatzes und einen großen Teil der Griesstraße. Der Marktplatz wird neben den baulichen Strukturen auch stark vom motorisierten Verkehr dominiert. Neben den Gebäuden im Zentrum des Platzes befindet sich ein Kurzzeitparkplatz, um den der Verkehr von allen Seiten herumgeführt wird. Generell existieren viele Stellplatzflächen in der Innenstadt. Dadurch wird das Ortsbild auch stark vom ruhenden Verkehr geprägt.

Ein weiteres Merkmal der Innenstadt sind die sogenannten „Gangerl“. Das sind enge Gassen zwischen der historischen Baustruktur, die im Zentrum als Fußwegeverbindungen genutzt werden.

Über den Ort ragt von weitem sichtbar der Zwiebelkirchturm der St. Ägidius Kirche und prägt die Silhouette der Stadt. Weitere Kirchenbauten der Stadt sind dagegen eher kleinteilig und schlicht gehalten.

Auch die vorhandenen Stadtbäche sind ein typischer Bestandteil des Ortsbildes von Grafing. Im Zentrum sind diese Bäche kanalartig gefasst, mit zunehmender Entfernung vom Ortskern nehmen sie jedoch immer mehr den Charakter natürlicher Bachläufe an. Als zentrale Grünfläche bekommt der Stadtpark zunehmend mehr Bedeutung für die Bevölkerung und ist fester Bestandteil des Stadtbildes.

 Bestandsgebäude	 Gangerl
 Stadtpark	 kleinteilige Einzelhandelsstruktur
 Friedhof	 Platzflächen
 Gewässer	 Straßenraum mit Sicherheitsmängeln
 prägender Baumbestand	 Parkplätze
 sichtbarer Gewässerraum im Siedlungsbereich	 besondere Orte/ hohe Aufenthaltsqualität
 Ensemble	 Gebäude mit Fernwirkung
 Baudenkmal	 S-Bahn Haltestelle
 Leerstand	 Regionalbahn Haltestelle
 Altstadt Grafing	 Bahntrasse
 historische Altstadtstrukturen	



Abb. 12: Ortsbild

### 3.5 GRÜN- UND FREIRÄUME | FREIZEIT

#### GRÜN- UND FREIRÄUME

Die Grün- und Freiräume der Stadt sowie der prägende Baumbestand konzentrieren sich überwiegend entlang der Bachläufe, bevor diese das Stadtzentrum erreichen und kanalisiert werden.

Die einzigen großflächigen und öffentlich nutzbaren Grünflächen in der Stadt sind der Stadtpark und die Flächen des Freibads, letztere jedoch nur während der Öffnungszeiten. Weitere größere Grünflächen nördlich des Stadtparks, südlich des Gymnasiums oder westlich des Seniorenheims, sind oft von Einfamilienhausbebauung umgeben und nicht durch Wege erschlossen und besitzen daher keinen Erholungswert für die städtische Bevölkerung.

Sehr prägend und von den Bürgerinnen und Bürgern geschätzt ist vor allem das südliche Waldgebiet Dobel, ebenso wie die kleineren Waldflächen, die um den Ort verteilt sind.

#### FREIZEIT

Die meisten vorhandenen Sportflächen sind nur begrenzt zugänglich, da sie entweder Vereins- oder Schulsportflächen sind.

Öffentlich zugängliche Fußballplätze befinden sich im Sportzentrum beim Freibad. Außerdem sind dort auch eine Skaterbahn und ein BMX Parcours untergebracht. Weitere Bolzplätze befinden sich am Haus für Kinder St. Elisabeth am westlichen Ortsrand und beim BRK Kindergarten am südlichen Ortsrand. Außerdem gibt es zwei rege genutzte Schlittenhügel beim Seeschneider Weiher und nördlich der Siedlung Schönblick.

Die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen ist unter der Annahme eines Radius von 400 m Luftlinie in der Achse von Norden nach Süden relativ gut. Auch der Siedlungsbereich Grafing Bahnhof hat einen eigenen Spielplatz. An den Ortsrändern von Grafing Stadt im Osten und Westen mangelt es hingegen an öffentlich zugänglichen Spielplätzen.

Mitten durch den Ort führen mehrere unterschiedliche Rad- und Fernradwanderwege, wie der Sempt-Mangfall-Radweg oder der Panoramaweg Isar-Inn, die auch am Marktplatz vorbeiführen.

- |   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|  Bestandsgebäude                       |  Friedhof                 |  Fußläufige Erreichbarkeit von Kinderspielflächen, Radius: 400m |  |
|  Grünfläche nach FNP                   |  Platz                    |  Schlittenhügel   |  Tennisplätze |
|  Waldflächen                           |  Volksfestplatz           |  Spielplatz   |  BMX Anlage   |
|  Stadtpark                             |  Radwanderweg             |  Fußballplatz   |  Skateanlage  |
|  Landwirtschaft                        |  Fußwegebeziehung         |  Schwimmbad   |  Eishalle     |
|  Vereinsportflächen / Schulsportfläche |  S-Bahn Haltestelle       |  Basketballplatz  |  Reiterhof    |
|  öffentliche Sportflächen              |  Regionalbahn Haltestelle |  |  |

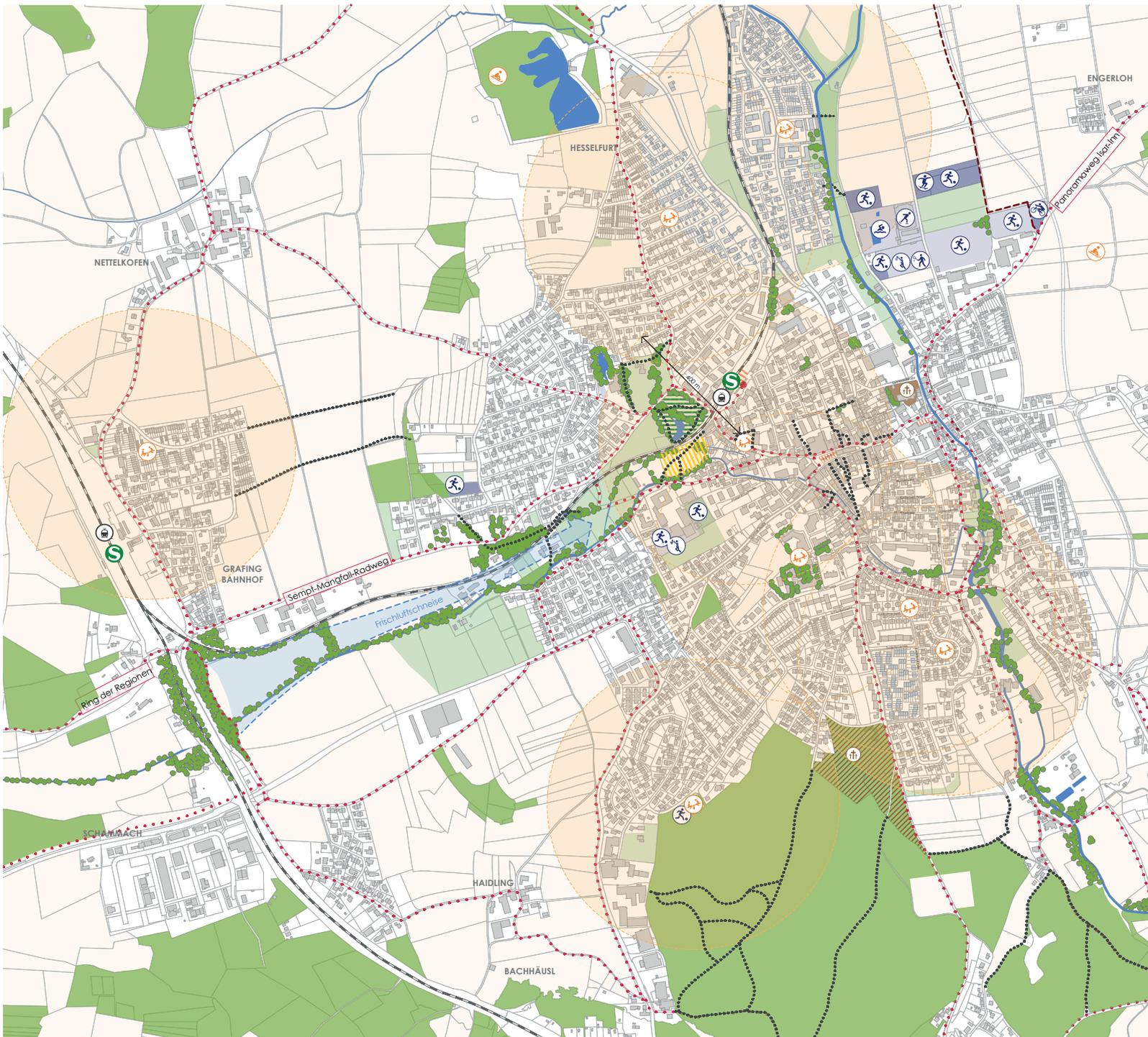


Abb. 13: Grün- und Freiräume | Freizeit

### 3.6 NUTZUNGEN UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

Wie bereits im Kapitel zum Ortsbild erwähnt, führt die kleinteilige historische Gebäudestruktur zu einer hohen Nutzungsmischung im Zentrum, so dass dort in erster Linie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen angeboten werden. An einigen Stellen besteht Leerstand oder häufiger Mieterwechsel. Großflächige Einzelhandelsbetriebe befinden sich mit Ausnahme des REWE und Rossmann-Drogeriemarktes eher am Ortsrand. Das Thema Nahversorgung wird im Kapitel 4.1 Einzelhandel detailliert behandelt.

Ebenso konzentrieren sich die Kirchen eher in der Innenstadt. Eine davon, die Dreifaltigkeitskirche, befindet sich sogar direkt am Marktplatz. Auch die kulturellen Einrichtungen wie Stadthalle, Stadtbücherei, Heimatmuseum und Kino befinden sich in fußläufiger Entfernung vom Marktplatz. Eine Ausnahme bilden derzeit die Unterrichtsräume der Volkshochschule und Musikschule, die sich etwa 1,5 km südlich des Stadtzentrums im Gewerbegebiet Haidling entlang der Staatsstraße St2089 befinden.

Die Verteilung der Kindergärten bzw. Kindertagesstätten konzentriert sich auf den Innenstadtbereich und nur vereinzelt gibt es Einrichtungen an den Ortsrändern.

In Grafing werden alle Schularten abgedeckt. Schulvorbereitende Einrichtungen, Grundschule, Mittelschule und Förderschule befinden sich am nordöstlichen Ortsrand gemeinsam mit dem Sportzentrum, wo sich die unterschiedlichsten Sportarten sowohl öffentlich zugänglich als auch begrenzt auf Vereinsnutzung konzentrieren.

Das Gymnasium ist dagegen relativ zentral, gleich neben der Stadthalle, mit den zugehörigen Schulsportflächen situiert.

Ergänzend sind noch das Seniorenheim und die Jugendeinrichtungen, die sich ebenfalls unweit des Marktplatzes befinden, zu erwähnen.

Um das Stadtzentrum herum und am Ortsrand gibt es vereinzelt größere gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Strukturen, wie z. B. die Brauerei Wildbräu. Konzentrierte Gewerbegebiete sind Schammach I und in Zukunft Schammach II sowie die Flächen östlich der Straße in Haidling. Auf den Gewerbebestand wird im Kapitel 4.2 Gewerbe im Detail eingegangen.

In Grafing Bahnhof befinden sich eine Kirche und ein Vorkindergarten. Eine Kinderkrippe ist in Planung. Außerdem ist eine Berufsschule westlich der Bahngleise geplant.

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  Bestandsgebäude             |  Verwaltung                      |  Bestandsgebäude             |
|  Landwirtschaftliche Nutzung |  Kirche                          |  Gewässer                    |
|  Einzelhandel                |  Schule                          |  Seniorenheim                |
|  Supermarkt                  |  Kindergarten/ Kindertagesstätte |  Jugendzentrum / Schülercafé |
|  Gewerbe                     |  Kultur/ Freizeit                |  |
|  Gastronomie                 |  Leerstand                       |  |
|  Hotel/ Beherbergung         |   |  |

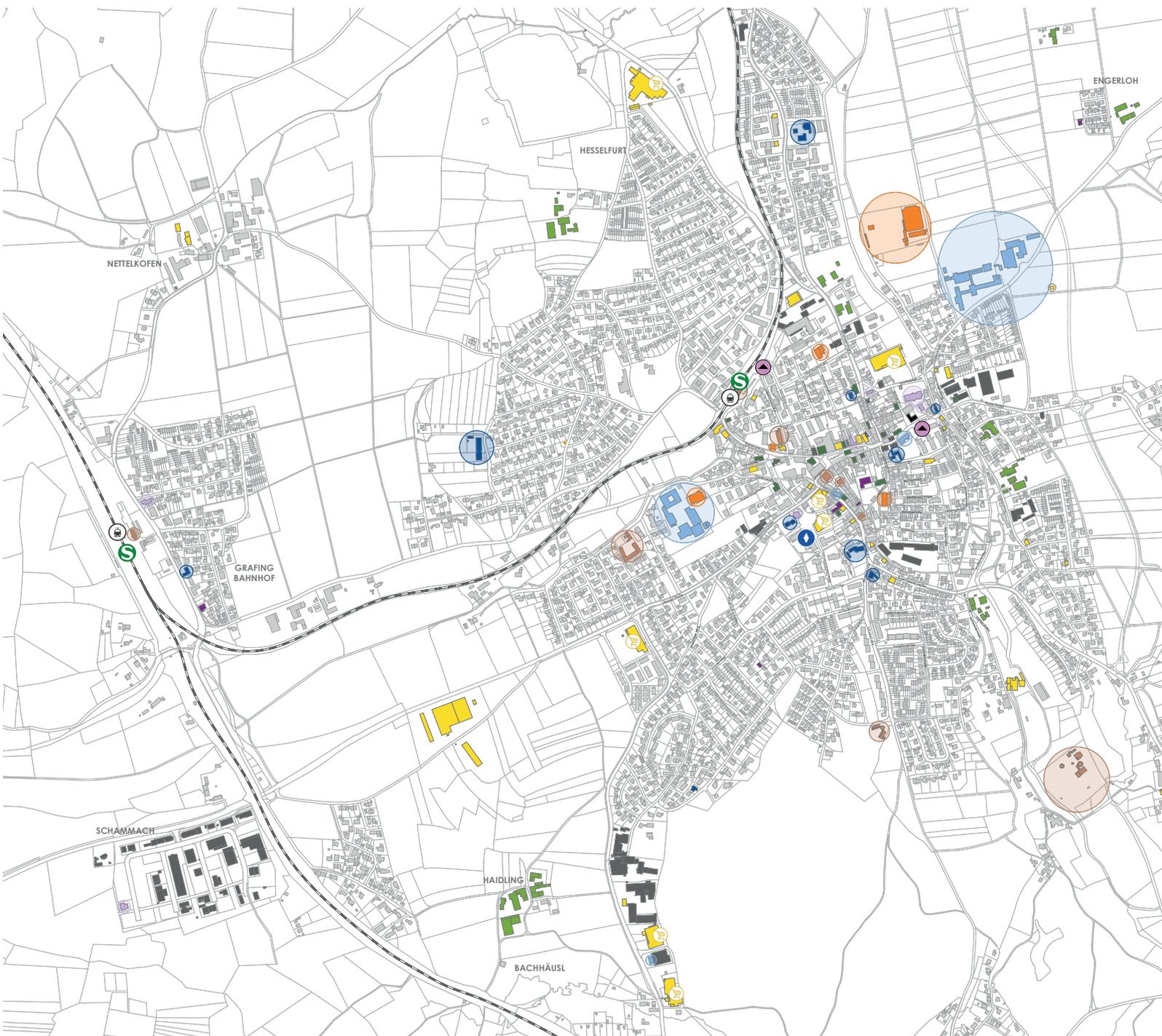


Abb. 14: Nutzungen

### 3.7 VERKEHR UND WEGEBEZIEHUNGEN

#### **MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR UND RUHENDER VERKEHR**

Nördlich des Siedlungsbereiches verläuft die Bundesstraße B304. An diese überregionale Verbindung knüpfen die als Ortsumgehung neu errichtete Staatsstraße St2080 östlich des Ortes und die Staatsstraße St2089, die mitten durch den Ort und über den Marktplatz führt, an. Zusätzlich führt derzeit auch die Staatsstraße St2351 von Moosach über den Marktplatz und mündet bei der Münchner Straße in die St2089.

Der Verlauf dieser überörtlichen Verkehrswege durch historische und enge Straßenzüge führt im Zusammenspiel mit regem Parksuchverkehr, der u.a. durch die in der Mitte des Marktplatzes angeordnete Kurzzeitparkplätze verursacht wird, zu einem regelmäßig hohen Verkehrsaufkommen und Rückstausituationen im Zentrum. Hinzu kommt, dass an jeder Zufahrtsituation auf den Marktplatz die Kreuzungspunkte relativ unübersichtlich sind.

Mit dem Ziel der Entlastung des Marktplatzes gibt es bereits Planungen zu neuen Führungen der Staatsstraßen. Durch die Errichtung einer neuen Verbindungsstraße zwischen der Straße Haidling (St2089) und Glonner Straße bei der Gärtnerei, der Aiblinger Spange, und dem Ausbau der Kreisstraßen EBE13 und EBE8 zu Staatsstraßen, soll die am Stadtpark und nördlichen Marktplatz verlaufende St2351 herabgestuft werden. Zusätzlich ist eine neue Verbindungsstraße, die "Neue Gartenstraße", zwischen Glonner Straße und Bahnhofstraße in Planung. Zeitgleich mit der Erstellung des ISEKs wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, welches die genannten Entwicklungen in einem Prognosefall untersucht.

In geringer Entfernung zum Marktplatz stehen zwei Tiefgaragen zur Verfügung. Auch die etwas weiter entfernte, aber dennoch fußläufig erreichbare Fläche des Volksfestplatzes kann außerhalb von Veranstaltungszeiträumen als kostenfreie Parkfläche genutzt werden. Dennoch herrscht um den Marktplatz herum eine angespannte Parkplatzsituation, da die Kurzzeitstellplätze direkt am Marktplatz den anderen Parkmöglichkeiten vorgezogen werden.

An den beiden Bahnhöfen Grafing Bahnhof und Grafing Stadt stehen zudem ca. 1.100 Plätze auf zwei Park+Ride-Parkplätzen zur Verfügung, die werktäglich vollständig ausgelastet sind.

- Bestandsgebäude
- Kreisstraße
- neue Verkehrsführung in Planung
- Park + Ride Parkplätze
- Parkhaus
- Öffentlicher Parkplatz/  
Kundenparkplatz
- Bahnübergang (ebenerdig)
- Fußgängerübergang
- Bahnübergang (Brückenbauwerk)
- Kreisverkehr in Planung
- stark belasteter Kreuzungspunkt/  
Sicherheitsdefizit
- regelmäßig hohes  
Verkehrsaufkommen mit Rückstau
- wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen (Schulwege, etc.)
- Gangerl
- E-Ladesäule
- geplante E-Ladesäule
- Bahntrasse eingleisig

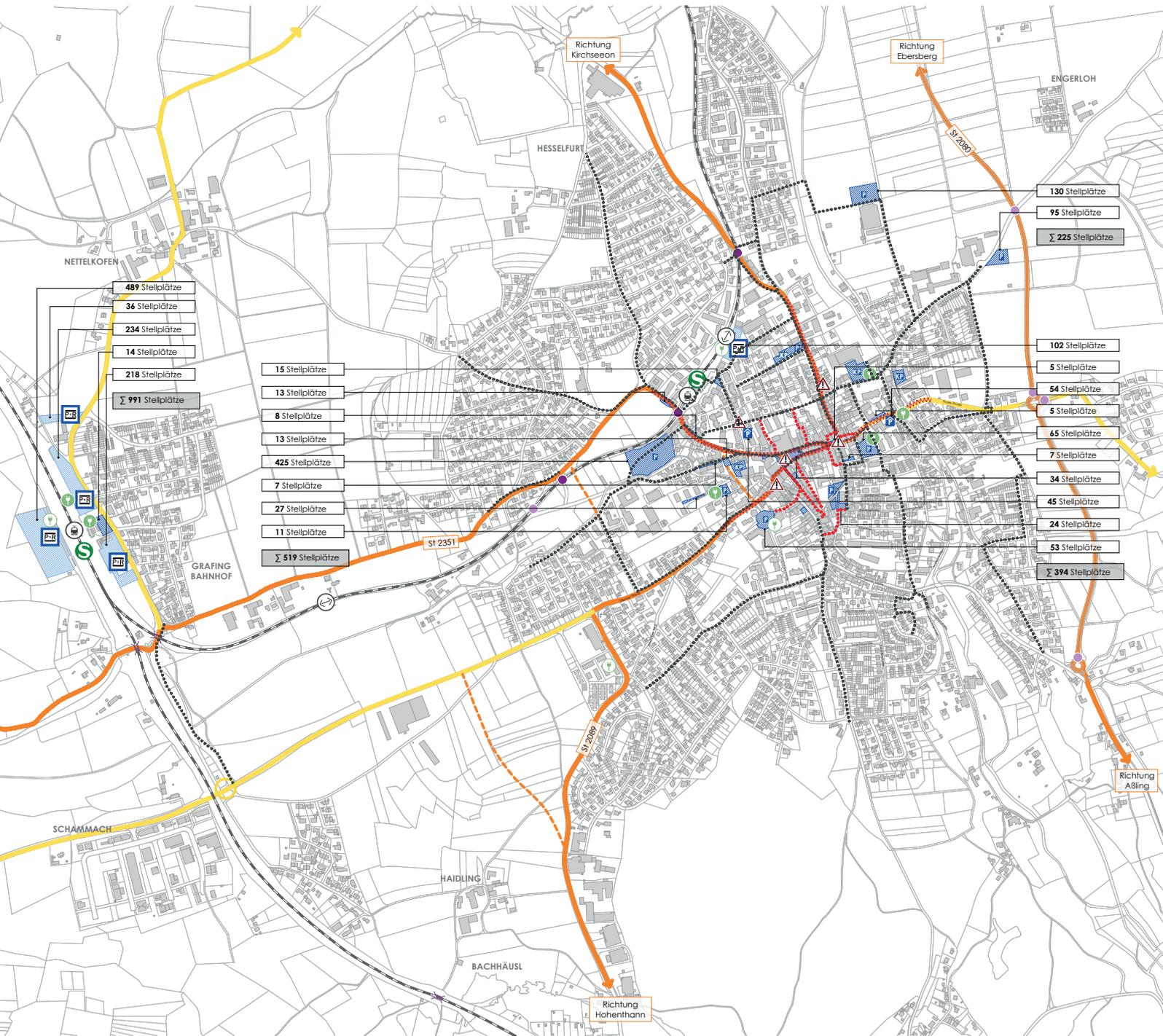


Abb. 15: Mobilität

## FUSS- UND RADVERKEHR

Neben dem motorisierten Individualverkehr bildet auch der Fuß- und Radverkehr einen wichtigen Bestandteil der innerstädtischen Mobilität.

Zur Ermittlung des Zustandes der Gehwege wurden wichtige Wegebeziehungen wie die Schulwege, oder Routen zwischen Bahnhof oder REWE und Seniorenheim sowie wichtige Knotenpunkte zugrunde gelegt.

Aufgrund des stellenweise sehr engen Straßenquerschnitts, der durch die Bebauung begrenzt wird, sind die Fußwege vor allem in der Innenstadt häufig sehr schmal oder nur einseitig geführt. Dies ist auch der Grund, warum es in der Innenstadt keine gesonderten Radwege gibt. Teilweise fehlen Fußwegeverbindungen zwischen wichtigen Einrichtungen, so dass Fußgänger Umwege im Kauf nehmen müssen. Die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Grafing Stadt und Grafing Bahnhof war lange Zeit unbefestigt, wird aber derzeit hergestellt. Die oben genannten Aspekte stellen vor allem ein Sicherheitsrisiko für den Fuß- und Radverkehr dar. Hinzu kommen Wegeverbindungen, vor allem im Bereich der sogenannten Gangerl, die optische bzw. Gestaltungsmängel aufweisen. Zeitgleich mit der Erstellung des ISEKs wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, welches ein detailliertes Fuß- und Radwegekonzept als Ergebnis liefern soll. Dieses wird jedoch voraussichtlich erst nach Abschluss des ISEKs fertiggestellt.

## SCHIENENVERKEHR UND ÖPNV

Durch die Verfügbarkeit zweier S- und Regionalbahnhöfe ist Grafing sehr gut an die Umgebung angebunden. Die S-Bahn verkehrt zweimal pro Stunde jeweils in Richtung München und weiter nach Tutzing und in Richtung Ebersberg. Die Regionalbahn nach Wasserburg und München Hbf. verkehrt stündlich. Ab Grafing Bahnhof verkehrt zusätzlich ein Meridian nach Rosenheim, Kufstein und München jeweils im Stundentakt und zu Stoßzeiten zweimal pro Stunde. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurde angemerkt, dass die Züge der S- und Regionalbahn insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten bereits sehr stark ausgelastet sind.

Für die nähere Umgebung und den innerörtlichen öffentlichen Nahverkehr sind Busverbindungen vorhanden. Es verkehren fünf Buslinien ab Grafing Bahnhof, von denen vier durch das Zentrum von Grafing Stadt führen und weiter nach Wasserburg, Ebersberg, Schalldorf, Eisendorf. Eine der Linien verkehrt nach Westen über Moosach und Glonn nach Piusheim. Die Taktung der Busse ist jedoch relativ niedrig und unregelmäßig.

Zusätzlich wurde von der Initiative Transition Town die Installation von Mitfahrbänken initiiert. Diese stehen an mehreren Orten in der Stadt und ermöglichen die spontane Bildung von Fahrgemeinschaften nach dem Anhalter-Prinzip.

-  Bushaltestelle
-  S-Bahn Haltestelle
-  Verlauf Buslinie
-  Regionalbahn Haltestelle
-  Einzugsbereich Bushaltestelle (200 m)
-  Einzugsbereich S-Bahn Haltestelle (800 m)
-  Mitfahrbank
-  Bahntrasse

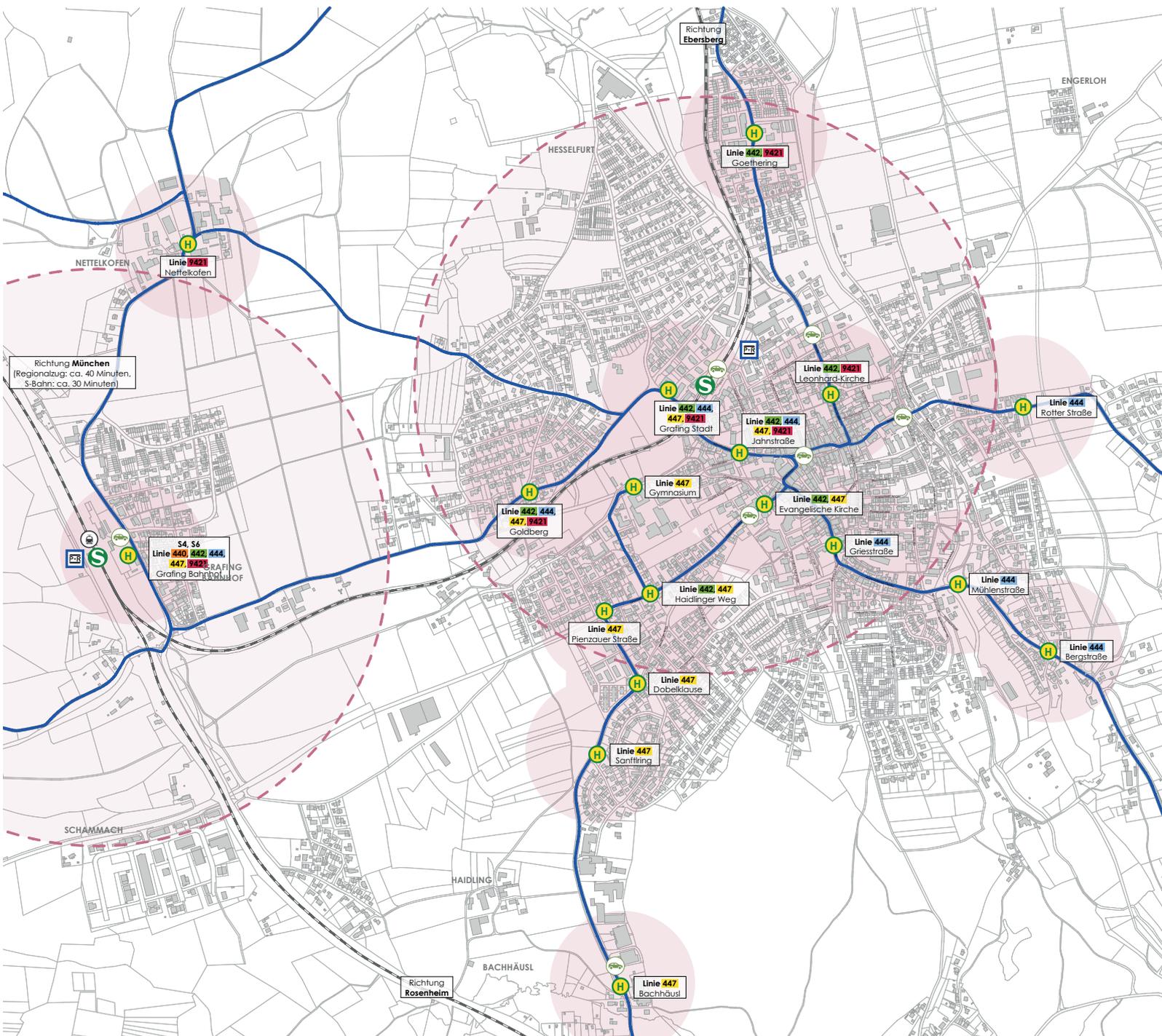


Abb. 16: ÖPNV

### 3.8 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WACHSTUM

Das zu erwartende Bevölkerungswachstum ist ein grundlegender Einflussfaktor für die zukünftige Siedlungsentwicklung. Um die demografische Entwicklung und den voraussichtlichen Bedarf an Wohnbauflächen abschätzen zu können, wurden Daten aus verschiedenen Quellen für die Stadt Grafing ausgewertet.

#### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 1990 zeigt, dass in Grafing in den letzten 20 Jahren ein relativ konstantes Bevölkerungswachstum stattfand. (vgl. Abb. 17) Auch der sogenannte „Zensusknick“ 2011, der typischerweise durch den Abgleich der Zensusdaten mit den Daten des kommunalen Melderegisters entsteht, ist in Grafing relativ gering ausgeprägt. Die Wachstumsrate seit 2002 beträgt 0,8 %, seit 2013 sogar 1,0 %, ein hoher Wert, der jedoch für eine Kommune mit Anschluss an das Münchner S-Bahnnetz nicht ungewöhnlich ist.

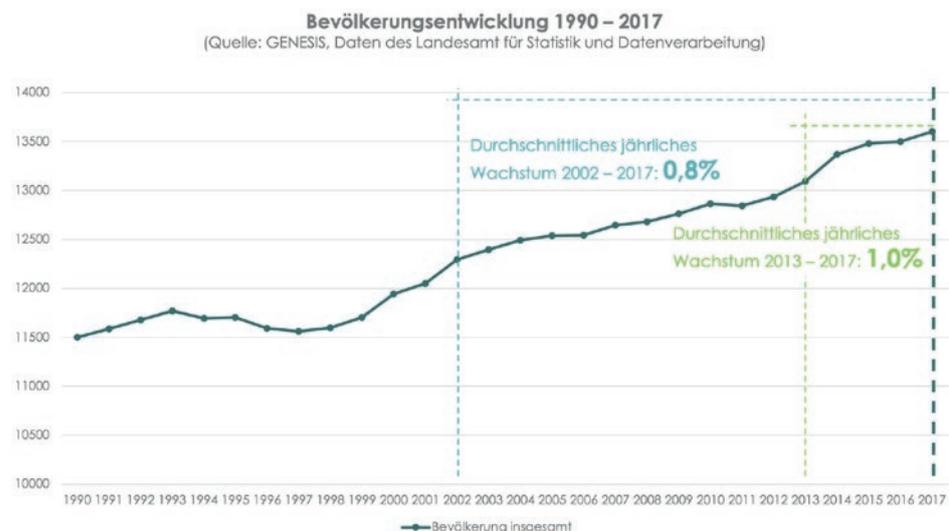


Abb. 17: Bevölkerungsentwicklung 1990 - 2017

Aufschlussreich ist auch die Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen. (vgl. Abb. 18) Hier zeigt sich, dass sich der Anteil der älteren Bevölkerung in den letzten Jahren signifikant erhöht, während die Altersgruppen unter 50 deutlich zurückgehen. Das Durchschnittsalter in Grafing lag 2017 mit 43,9 Jahren bereits mehr als 1 Jahr über dem Durchschnittsalter des Landkreises Ebersberg (42,6 Jahre). Daran zeigt sich, dass bei der künftigen Wohnentwicklung einerseits die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung berücksichtigt werden sollten, andererseits aber auch Anreize und Wohnmöglichkeiten für junge Familien geschaffen werden müssen, um ein möglichst ausgeglichenes Bevölkerungswachstum zu fördern.

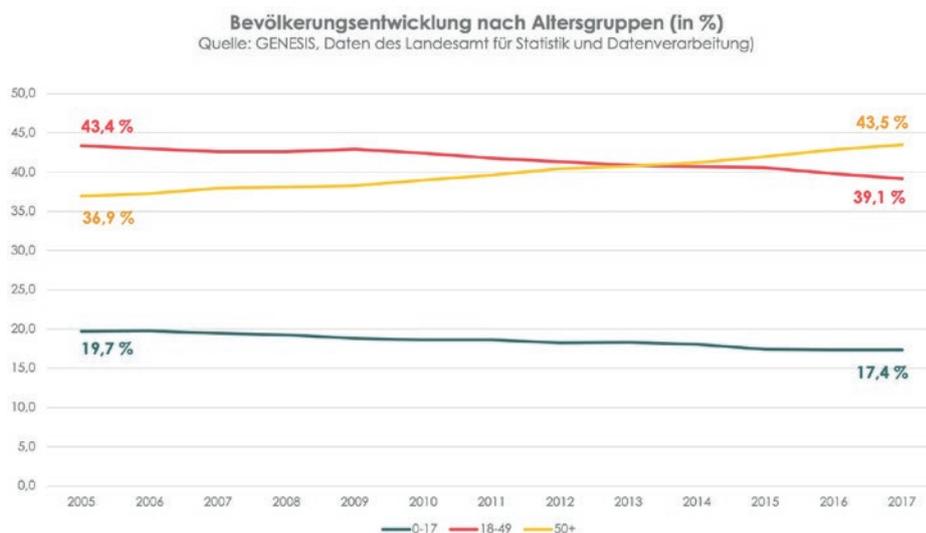


Abb. 18: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (in %)

### BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für die Stadt Grafing bis zum Jahr 2034 gegenüber dem Jahr 2017 einen Bevölkerungsanstieg auf 14.500 Einwohner. (vgl. Abb. 19) Damit ergäbe für diesen Zeitraum ein Zuwachs von ca. 900 Einwohnern. Dies entspräche einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von 0,4%. Um die Prognose des Bayerischen Landesamts zu ergänzen und stärker in Relation zum aktuellen Wachstum zu setzen, wurde zusätzlich die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate für die letzten 5 Jahre zwischen 2013 und 2017 berechnet. Diese beträgt 1,0 %. Wenn man diese Rate für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung zugrunde legt, ergibt sich bis 2034 ein Zuwachs von ca. 2.500 Einwohnern. Für die weitere Bearbeitung wird davon ausgegangen, dass der tatsächliche Zuwachs an Einwohnern eher im Bereich des bisherigen Durchschnittswachstums von 1,0 % pro Jahr (2.500 EW) liegt. Eine Steuerung des Wachstums durch Verzicht auf neue Baulandausweisungen ist bis zu einem gewissen Grad möglich, hat jedoch eine Reihe von negativen Folgen. Dazu gehören eine noch extremere Entwicklung des Miet- und Wohnungsmarktes und geringe Spielräume für städtischen und sozial geförderten Wohnungsbau. Dies beeinflusst in der Folge auch die wirtschaftliche und soziale Struktur der Kommune, z.B. wenn Fachkräfte oder Pflegepersonal keine Möglichkeit haben, am Arbeitsort zu wohnen.

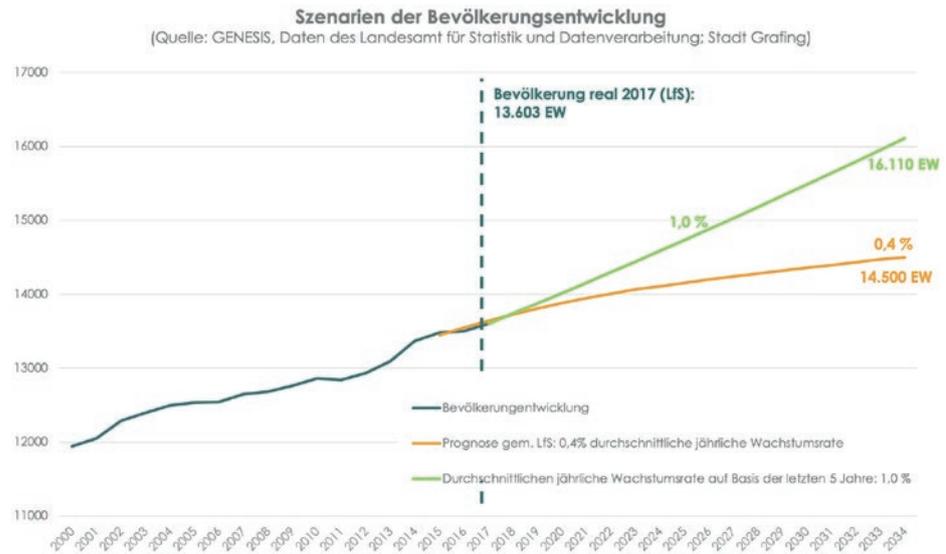


Abb. 19: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung

### 3.9 POTENZIALFLÄCHEN FÜR WEITERE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

#### INNENENTWICKLUNG UND NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE

Wesentlich für die zukünftige bauliche Entwicklung von Grafing ist die Betrachtung möglicher innerörtlicher Baupotenziale und damit die Möglichkeit, in den bestehenden Strukturen nachzuverdichten. Hierzu wurden die noch unbebauten Grundstücke aufgenommen, die bereits in einem Bebauungsplan als Wohnbauflächen festgesetzt, oder zumindest im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet ausgewiesen sind. Im bestehenden Siedlungsbereich findet sich noch eine Reihe solcher Flächen, die sich im Sinne einer kompakten und flächensparenden Siedlungsentwicklung primär zur Innenentwicklung eignen. Diese sind in Abb.21 rot und hellrot dargestellt.

Auch die Nachverdichtung im Bestand auf bereits bebauten Grundstücken leistet in Grafing bereits einen Beitrag zur Schaffung von neuem Wohnraum und sollte auch in Zukunft weiter unterstützt und gefördert werden.

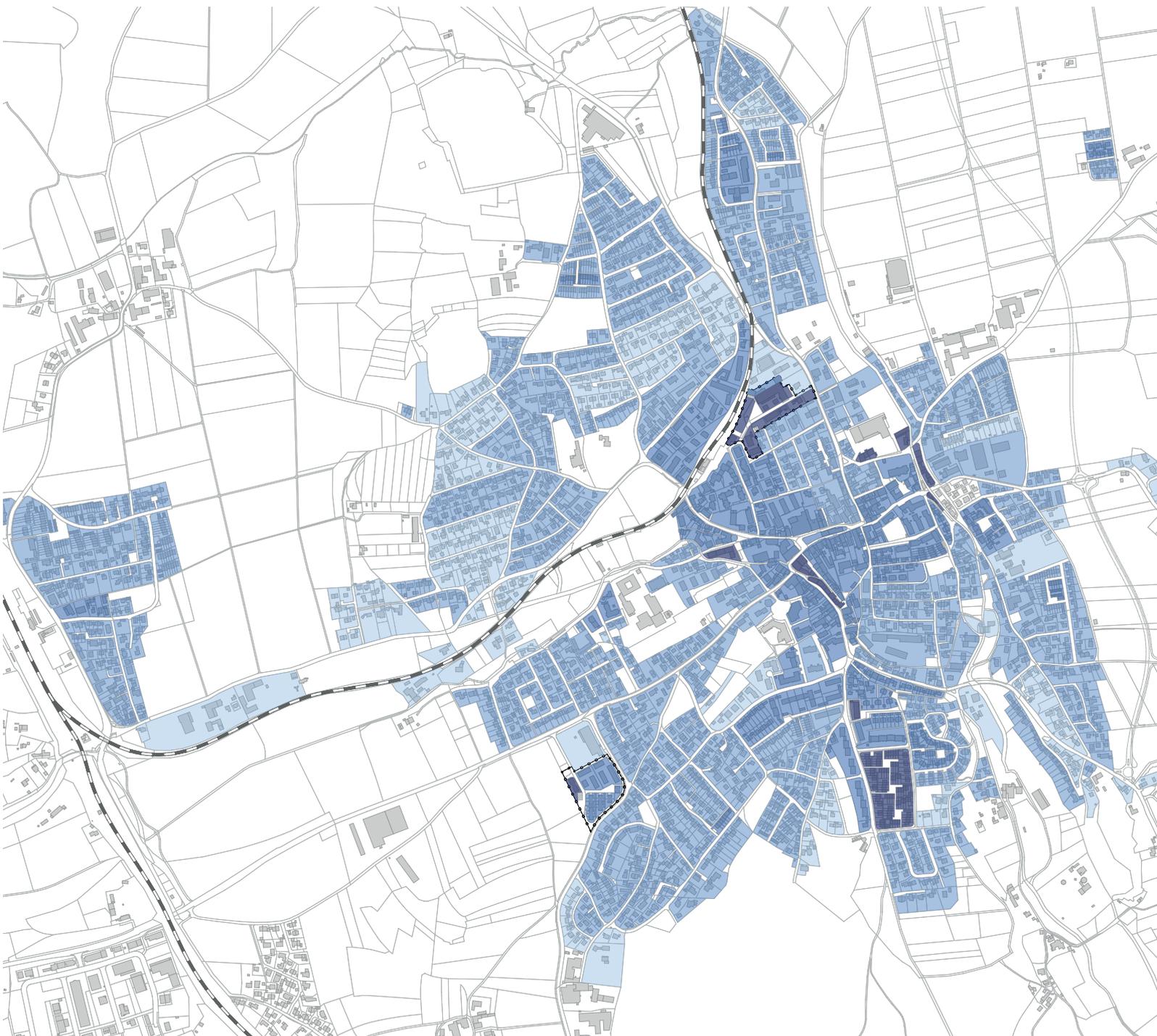


Abb. 20: Städtebauliche Dichte (Geschossflächenzahl)

### **POTENZIALE FÜR DIE NEUAUSWEISUNG VON WOHNFLÄCHEN**

Aufgrund des anhaltend hohen Bevölkerungswachstums ist vor auszusehen, dass die Flächenpotentiale im bestehenden Siedlungsgebiet nicht ausreichen werden, um den zukünftigen Bedarf an Wohnraum zu decken. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, dass die Stadt Grafing auch eine grundsätzliche Strategie für zukünftige Neuausweisungen entwickelt und verfolgt. Unter dieser Prämisse erfolgte im Rahmen des ISEKs eine Auswahl möglicher Potenzialflächen. Dabei wurde den städtebaulichen Aspekten mehr Bedeutung beigemessen, als einer unmittelbaren Verfügbarkeit der Flächen, da die Siedlungsentwicklung über einen langen Zeitraum abläuft und sich die Verfügbarkeit in Abhängigkeit von den Interessenlagen der Eigentümer im Laufe der Zeit ändern kann. Hierbei ist es entscheidend, regelmäßig mit den Eigentümern in Dialog zu treten, um gegebenenfalls Planungsprozesse rechtzeitig anstoßen zu können, sofern sich die Bereitschaft zum Verkauf oder zur Entwicklung von Flächen abzeichnet.

Im Rahmen des ISEKs wurden drei größere Potenzialbereiche herausgearbeitet, in denen eine Siedlungsentwicklung für grundsätzlich sinnvoll erachtet wird. Eine Entwicklung im Bereich von Grafing Bahnhof kann von der Anbindung an die S-Bahn und den Regionalverkehr profitieren und ggf. langfristig zu einer besseren Nahversorgung in diesem Bereich beitragen. Im Bereich der geplanten Aiblinger Spange westlich der Aiblinger Straße bietet sich eine Abrundung des Siedlungsgebiets nach Südwesten an. Im Osten ist (unter Berücksichtigung geeigneter Bauformen und Lärmschutzmaßnahmen) eine Heranführung der Bebauung an neue Ostumgehungen denkbar, aber aufgrund der Hochwasser- und Lärmsituation sehr sorgfältig zu prüfen. (zur ausführlichen Begründung der Potenzialflächen siehe auch Kap. 7.3 Entwicklungsbereiche)

- Gemeindegrenze
- Grünflächen nach FNP
- Waldflächen
- Sportflächen
- ▨ Flächen zur Aufforstung nach FNP
- Friedhof
- ▨ Biotop
- ▨ festgesetztes Überschwemmungsgebiet,
- ▨ Hochwasserschutzgebiet ohne rechtliche Bindung

### Wohnen

- ▨ Bebauung nach Bebauungsplan in Umsetzung 8 ha
- Baurecht nach Bebauungsplan im Verfahren 1,5 ha
- FNP Vorranggebiet Wohnen 11 ha
- Potenzielle Neuausweisung (inkl. 50% MI) 39 ha

**Potenzial Gesamt: ca. 51,5 ha**

### Mischgebiete

- FNP Vorranggebiet Mischgebiet 0,5 ha
- ▨ Potenzielle Neuausweisung 21 ha

### Gewerbe

- ▨ Bebauung nach Bebauungsplan in Umsetzung 11 ha
- FNP Vorranggebiet Gewerbe 1 ha
- Prüfflächen für die Ausweisung von Gewerbegebieten
- ▨ Prüfflächen: Entwicklung abhängig von den Ergebnissen der Feinuntersuchung
- ▨ Flächen für die Berufsschule

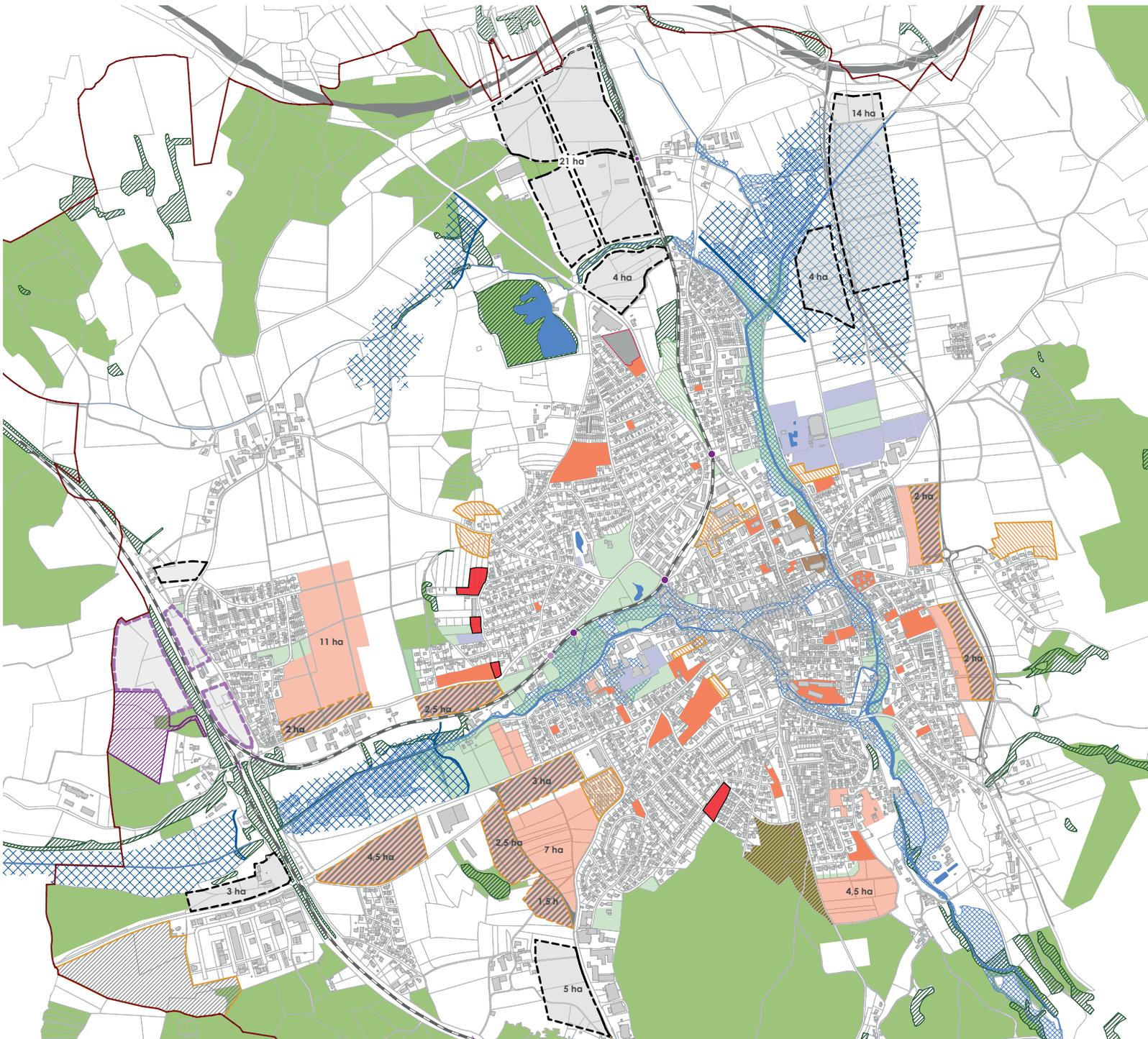


Abb. 21: Flächenpotenziale

## ABSCHÄTZUNG DER ZUKÜNFTIGEN BEDARFSDECKUNG

Wie im Kapitel 3.8 beschrieben, liegt je nach Prognosemodell der Bevölkerungszuwachs bis 2034 zwischen ca. 900 und 2.500 Einwohnern.

Neben der Entwicklung der Bevölkerungszahlen ist bei der Abschätzung des Flächenbedarfs auch der zunehmende Auflockerungsbedarf zu berücksichtigen, also die tendenziell sinkende Zahl an Bewohnern pro Haushalt. Diese liegt laut Prognose 2034 bei 2,21 Personen pro Haushalt. Auch bei gleichbleibender Bevölkerungszahl ergäbe sich demnach bis 2034 ein Mehrbedarf von ca. 140 Wohneinheiten.

Der tatsächliche Flächenbedarf für neue Wohneinheiten hängt zudem stark von der Dichte der Bebauung ab. Für Grafing wurden verschiedene Szenarien untersucht. Eine Bebauung nur mit Einzel- oder Reihenhäusern scheidet aufgrund des enormen Flächenverbrauchs der geringen Diversität an Wohnformen von vornherein aus.

Für einen Bebauungstypenmix bei hoher Dichte wurde jeweils ein Anteil von 40% Einfamilienhäusern, 40% Reihen- oder Doppelhäusern und 20% Geschosswohnungsbau angesetzt. Diese Verteilung ist bereits dichter als im bestehenden Siedlungsgebiet, wo derzeit nur ca. 12% aller Wohngebäude mehr als zwei Wohneinheiten enthalten.

Bei sehr hoher Dichte läge der Anteil von Einfamilienhäusern nur noch bei 20%, Reihen- oder Doppelhäuser würden 25% der Gesamtbebauung ausmachen und der Geschosswohnungsbau würde mit 55% überwiegen.

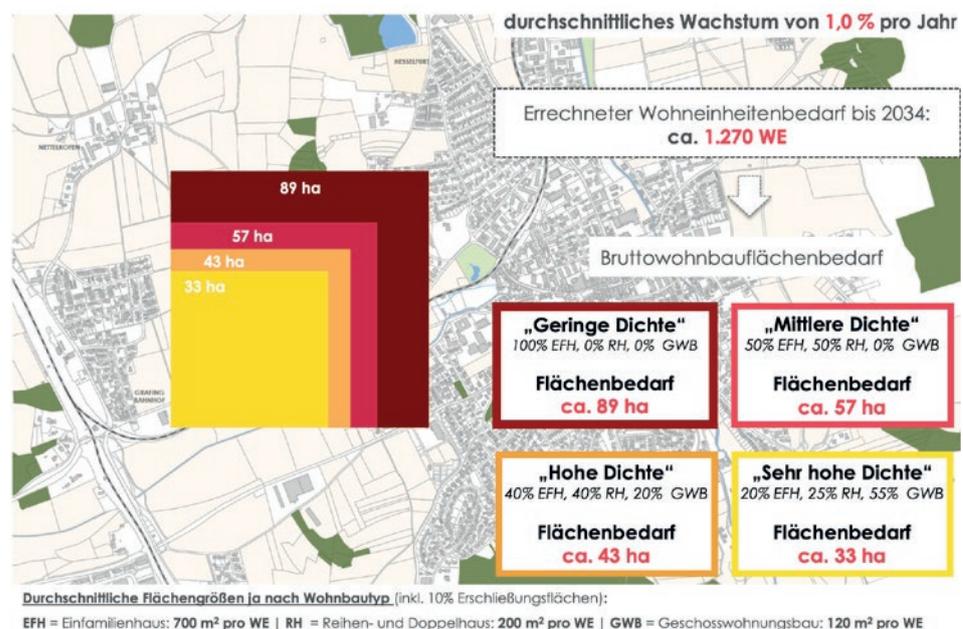


Abb. 22: Wohnbauflächenbedarf Szenario 2

Unter Zugrundelegung dieser beiden Bebauungsszenarien (hohe und sehr hohe Dichte) wurde jeweils ermittelt, inwieweit auf den oben benannten Potenzialflächen der prognostizierte Wohnbauflächenbedarf gedeckt werden kann. Dabei wurden ortstypische Größenordnungen für die erforderliche Grundstücksfläche je Wohneinheit inklusive Freiflächen und Erschließungsflächen zugrunde gelegt: 700 m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser, 200 m<sup>2</sup> für Reihen- und Doppelhäuser und 120 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit im Geschosswohnungsbau.

Die in Kap. 3.9 beschriebenen Potenzialflächen (Innenentwicklungsflächen und potenzielle Neuausweisungen), betragen in Summe ca. 50 ha. Als Ansatz für die Umsetzungswahrscheinlichkeit wird angenommen, dass ca. 30% der Flächenpotenziale bis 2034 umgesetzt werden können. Daraus ergibt sich eine Entwicklungsfläche von ca. 15 ha.

Dem gegenüber steht bei einem Bevölkerungswachstum von 1,0%, abhängig vom angestrebten Dichtemodell, ein Flächenbedarf von ca. 33 – 43 ha. Der Flächenbedarf wäre demnach nur zu 35 - 45% gedeckt. (Bei Ansatz der konservativen Wachstumsprognose des Landesamts für Statistik wäre der Bedarf hingegen zu 83 - 107% gedeckt.)



Abb. 23: Bedarfsdeckung Wohnbauflächen

Die Abschätzung der Bedarfsdeckung zeigt, dass die Erschließung der Wohnflächenpotenziale eine der Hauptaufgaben der zukünftigen Stadtentwicklung sein muss, um den voraussichtlichen Bedarf an Wohnraum decken zu können und damit als Wohn- und Arbeitsort attraktiv zu bleiben. Auch in Hinblick auf das steigende Durchschnittsalter der Bevölkerung wäre es wünschenswert, gerade jungen Familien langfristig Wohnmöglichkeiten in Grafing bieten zu können.



# Einzelhandels- und Gewerbeuntersuchung

# 4



## 4.1 EINZELHANDEL

### AKTUELLE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN EINZELHANDEL IN GRAFING

Der Einzelhandelssektor in Deutschland ist einem enormen Wettbewerbsdruck ausgesetzt, der sich in einer kontinuierlichen Anpassung der Betriebsformen- und Standortstrukturen widerspiegelt. Hiervon sind neben den großen Zentren gerade auch kleinere Städte und Gemeinden betroffen. Mit den sich verändernden Betriebsformen im Einzelhandel hin zu Filialisten, Fachmärkten und Discountern haben sich die Standortentscheidungen längst verändert. Häufig werden die kleineren Kommunen aufgrund mangelnder Kaufkraft vollständig gemieden oder der innerörtliche, eigentümergeführte Einzelhandel wird durch Fachmarktzentren in Ortsrandlagen geschwächt und verdrängt. In den kleinen Gemeinden wird dieser Prozess im Vergleich zu den größeren Städten umso wirksamer, da er in diesen Regionen aufgrund des ohnehin schon geringen Angebots des eigentümergeführten Fachhandels sofort auffällig wird und dieses Angebots oftmals vollständig verschwindet.

Darüber hinaus stellen sich durch die Einführung des Internets tiefgreifende Veränderungen im Einzelhandelssektor ein. Erkennbar wird dies durch den jährlich steigenden Marktanteil des Online-Shoppings. Hieraus ergibt sich schon seit Jahren eine starke Verbindung aus stationärem Einzelhandel und dem damit verbundenen Onlineangebot, dem sogenannten Multi-Channeling.



Abb. 24: Entwicklung E-Commerce 2008 – 2018 in Mrd. €;  
Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, 2018

Trotz stetig steigender Onlineverkäufe verkauft deutschlandweit der große Teil der Händler in Deutschland immer noch mit ca. 85% über das stationäre Ladengeschäft (Quelle: Der deutsche Einzelhandel 2017 – erste IHK-ibi-Handelsstudie, 2017). Es ist jedoch weiterhin zu erwarten, dass die Umsatzanteile des Vertriebskanals Online-Shop auch in den nächsten Jahren zunehmend an Relevanz gewinnen. Kleinere Händler sind jedoch vor allem durch fehlende Ressourcen in ihren Digitalisierungsaktivitäten behindert.

Durch soziodemographische Veränderungen und technische Fortschritte ergeben sich aber nicht nur auf der Angebotsseite fundamentale Veränderungen, sondern auch auf der Konsumenten- bzw. Nachfrageseite. Vor allem in strukturschwachen Räumen kommt es durch Bevölkerungsrückgang und Kaufkraftverlusten zu deutlichen Nachfragerückgängen. Zudem bewirkt insgesamt die höhere Markttransparenz im Einzelhandel (Internetangebote, leichtere Erreichbarkeit größerer Zentren) auch eine intensivere Vergleichsmöglichkeit des Angebotes und dadurch meist auch ein gesteigertes Anspruchsniveau der Konsumenten. In kleineren Kommunen verstärken diese Aspekte die mangelnde Kaufbereitschaft und damit den Rückgang des lokalen Einzelhandelsangebots.

Auch das Aufkommen neuer Konsumbedürfnisse (z. B. Freizeitaktivitäten) beeinträchtigt den Wirtschaftszweig: die privaten Einkommen bzw. Konsumausgaben sind zwar zumindest bis zu Beginn des 21. Jahrhunderts stetig gestiegen, jedoch hat der Einzelhandel hiervon nur unterproportional profitiert. Der Anteil des Einzelhandels an den gesamten Konsumausgaben sinkt kontinuierlich. Auffällig hierbei ist, dass die Konsumgüter, welche im Einzelhandel erworben werden, prozentual an Bedeutung verlieren. Insbesondere erkennbar ist dieser Trend bei den Ausgaben für Nahrungsmittel, deren Anteil deutlich gesunken ist.

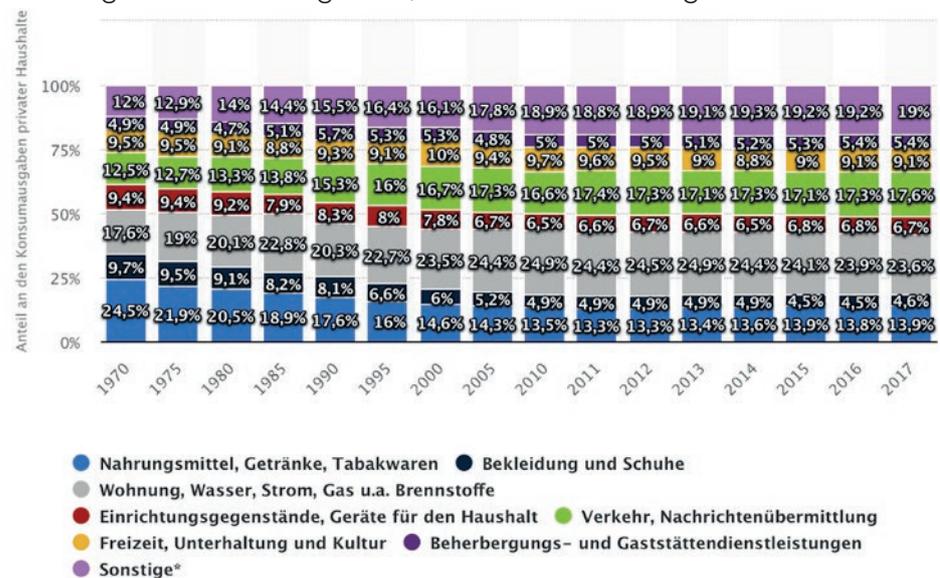


Abb. 25: Verteilung der Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland nach Verwendungszwecken von 1970 - 2017; Quelle: Statista, 2018

Im Zusammenhang mit dem Kundenanspruch ist ferner eine Polarisierung des Kundenverhaltens feststellbar; weitgehend unabhängig vom Einkommen und/oder Lebensstil werden dieselben Kunden, abhängig vom jeweilig gewünschten Kaufobjekt, sowohl von qualitäts- als auch preisorientierten Angeboten angesprochen (z.B. enorme Preisorientierung beim Lebensmittelkauf, Vernachlässigung des Preises und starke Qualitätsorientierung beim Schuhkauf). Die unmittelbare Folge hiervon sind Verluste im „mittleren“ Angebotssegment zu Gunsten von Discountern einerseits und spezialisierten Qualitätsanbietern andererseits.



Abb. 26: Polarisierung des Konsumentenverhaltens; Quelle: Eigene Darstellung 2016

Durch Veränderungen sowohl auf Seiten des Angebotes als auch auf Seiten der Nachfrage ergibt sich somit ein deutlicher Wandel der Einzelhandelsstruktur in Städten und Gemeinden.

Innerörtlich ist in vielen Kommunen – wie teilweise auch in Grafing ersichtlich (siehe Abb. 36) – keine vollständige Grund- oder Nahversorgung im fußläufig erreichbaren Bereich städtischer Wohngebiete mehr gegeben. Zu einer qualifizierten Nahversorgung gehört ein ausreichendes Angebot aus dem periodischen Angebotsbereich, wie etwa dem von Lebensmitteln, Drogeriewaren, Zeitschriften, Schreibwaren oder dem einer Apotheke. Dabei sollten diese Angebote in einer tragbaren Entfernung zum Wohnort liegen (250 - 500 m).

Kleinflächige Supermärkte, die früher häufig noch die Nahversorgung aufrechterhalten konnten, sind aus den Wohngebieten verschwunden, da der Konkurrenzdruck der großen Filialen in Form von Fachmarktzentren bzw. Einzelhandelsagglomerationen mit der Zeit zu hoch wurde. Hieraus entsteht dann gerade ein Versorgungsproblem für immobile ältere Bevölkerungsteile, welches oft nur noch teilweise über das Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei) eingedämmt wird.

## METHODISCHES VORGEHEN DER UNTERSUCHUNG

### Angebotsanalyse

Im Herbst (Oktober, November) 2018 wurde eine Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. aller Leerstände) sowie der Gastronomie und der einzelhandelsnahen Dienstleistungen in der Stadt Grafing durchgeführt. In dem Zusammenhang erfolgte eine flächendeckende Begehung des gesamten Gemeindegebiets mit Erfassung sowie Kartierung des Angebots. Es wurden dabei die jeweiligen Hauptnutzungen, die Sortimentsgruppen und die Verkaufsflächen erfasst sowie eine räumliche Verortung der Geschäfte vorgenommen.

Zur Verkaufsfläche wird dabei die Fläche gezählt, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Kassen- und Vor-

kassenbereich, Bedienungstheken und z. B. die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster. Im Wesentlichen werden all die Flächen berücksichtigt, die dem Kunden zugänglich sind. Insgesamt wurden somit eine umfangreiche Bestandserfassung bzw. Vollerhebung der Hauptsortimente durchgeführt. Gleichzeitig wurden in diesem Zusammenhang im Rahmen einer städtebaulichen Analyse Lagekategorien als Rahmenbedingungen ermittelt, die eine weitere Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde bedingen.

In diesem Zusammenhang konnte für Grafing ein Hauptgeschäftszentrum identifiziert werden, welches die Hauptversorgungsfunktion für die Gemeinde und das Einzugsgebiet zur Verfügung stellt. Dieser Bereich ist durch eine Multifunktionalität von verschiedenen Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie, Kultur und Freizeit gekennzeichnet. Er ist daher auch z. B. im Sinne der BauNVO schützenswert. Daneben existieren weitere Lagen, die jedoch als „Integrierte Lagen“ im Kontext eines Wohngebiets zu bezeichnen sind.

Die Bearbeitung der erhobenen Ergebnisse erfolgte kartographisch mit Hilfe eines geographischen Informationssystems.

### Nachfrageanalyse

Die zweite wichtige Fragestellung der in Grafing nachgegangen wurde, war eine Nachfrageanalyse. Sie ermöglicht in der Gegenüberstellung zum Angebot Aussagen über den Leistungsstand des Einzelhandels. In diesem Zusammenhang sind eine Reihe sekundärstatistischer Daten herangezogen worden zu denen u. a. die Kaufkraftkennziffern des IFH (Institut für Handelsforschung) oder die Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (2017) gehören. Ergänzend bildeten weitere sekundärstatistische Quellen wie Gutachten und z. B. lokale Zeitungen Informationen, die im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung Berücksichtigung fanden.

In diesem Kontext wurde auch eine umfangreiche Befragung am sogenannten „Point-of-Sale“ durchgeführt, die aussagekräftige Ergebnisse über die Angebotsituation, die Kundenzufriedenheit und vor allem über das Einzugsgebiet ermöglichte.

### Städtebauliche Analyse

Im Rahmen einer städtebaulichen Analyse wurden die einzelhandelsrelevanten Bereiche der gesamten Gemeinde, bezüglich ihrer räumlichen Lage, ihrer Funktion der Teilbereiche bzw. ihrer funktionalen Vernetzung untersucht. Nachfolgende Kriterien wurden dabei u.a. analysiert:

- Lage von Einzelhandelsmagneten
- Verteilung von Geschäften
- Struktur der Einzelhandelslagen

- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr
- Qualität von Schaufensterpräsentationen
- Einkaufsatmosphäre

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger Bestandteil der Einzelhandelsanalyse und ermöglicht erste Handlungsempfehlungen für den Haupteinkaufsbereich im Sinne der Abgrenzung eines innerörtlichen Versorgungsbereichs (ZVB), der in der weiteren Einzelhandelsentwicklung eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen werden kann.

## EINZELHANDELSRELEVANTES KAUFKRAFTPOTENTIAL UND PRO-KOPF-AUSGABEN IN GRAFING

Anhand der Bevölkerungszahl sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in Grafing vorhandene Kaufkraftpotential im Einzelhandel nach Warengruppen ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante gesamte Kaufkraftpotenzial – d. h. die Kaufkraft, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht – belief sich 2018 auf rund 45 Mio. € in Grafing. Dem entspricht eine pro Kopf Kaufkraft von 8.030 €, die fast 1.000 € über dem Bundesdurchschnitt liegt (7.075 €). Die Gemeinde verfügt dabei über eine Kaufkraftkennziffer von 113,5 (IFH, 2018).

Warengruppe	Ausgaben/Kopf Bundesdurchschnitt in Euro inkl. MwSt.	Ausgaben/Kopf Gemeinde in Euro inkl. MwSt.
Nahrungs- und Genußmittel	2.135	2.401
Bäcker / Metzger	294	338
Grün Indoor / Zoo- und Heimtierbedarf	115	125
Drogerie (WPR/Hygiene/Baby) / Parfümerie / Kosmetik	278	333
Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel	750	750
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	178	214
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>3.751</b>	<b>4.161</b>
Bekleidung / Wäsche	557	675
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	154	185
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel und ohne Grün-Indoor)	87	97
Baumarkt-Sortiment(Bau / Eisenwaren / Heimwerker etc.)	500	525
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	70	86
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	142	170
Sportartikel / Fahrräder / Camping	139	169
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1.650</b>	<b>1.907</b>
Teppiche / Gardinen / Deko / Sicht- und Sonnenschutz	69	80
Bettwaren / Haus-, Tisch- u. Bettwäsche	64	75
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbel gesamt)	367	445
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	194	233
Unterhaltungselektronik / Musik / PC /Kommunikation	353	419
Foto / Optik / Akustik	107	131
Uhren / Schmuck	79	100
Sonstiges (Briefmarken, Münzen, Antiquitäten etc.)	35	42
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>1.268</b>	<b>1.524</b>

Abb. 27: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotentiale Stadt Grafing und Deutschland im Vergleich; Quelle: Eigene Darstellung 2018 auf Grundlage IFH, 2018

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung festgelegt. Diese Kennzahl sagt letztendlich auch etwas über die Wirtschaftskraft einer Gemeinde oder Region aus. Die Kennziffer gibt

unabhängig von der Größe des Ortes das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Gemeinde Grafing liegt dabei mit ihrem Wert von 113,5 wesentlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Im Vergleich mit anderen Kommunen bewegt sich die Gemeinde dabei durchaus in einem vergleichbaren Leistungsbereich wie Abb. 28 deutlich werden lässt.

<b>Kaufkraftdaten im Vergleich</b>	
<b>Kaufkraftindex 2018 (D=100)</b>	
Grafing bei München	113,5
Ebersberg	115,5
Kirchseeon	109,2
Höhenkirchen-Siegertsbrunn	113,5
Landkreis Ebersberg	115,4
Landkreis München	122,4
<b>Kaufkraft pro Kopf 2018 in Euro</b>	
Grafing bei München	8.030
Ebersberg	8.173
Kirchseeon	7.723
Höhenkirchen-Siegertsbrunn	8.032
Landkreis Ebersberg	8.161
Landkreis München	8.657

Abb. 28: Kaufkraftdaten im Vergleich; Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage IFH Köln, 2018; Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2019

### Verkaufsflächenausstattung

Das Gemeindegebiet von Grafing umfasst aktuell insgesamt 14.812 Einwohner. Das gesamte Einzelhandelsangebot im Gemeindegebiet (ohne Verflechtungsbereich) enthält auf der Grundlage der Einzelhandelskartierung (Stand: Okt. 2018 und Nov. 2018) 106 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 26.300 m<sup>2</sup> (185 Betriebe mit Gastronomie und Dienstleistungen\*).

Der überwiegende Teil der Verkaufsflächen (ca. 10.300 m<sup>2</sup>) entfällt auf die Warengruppe der Nahrungsmittel innerhalb der kurzfristigen Bedarfsstufe, welche typischerweise eine flächenintensive Warengruppe darstellt.

Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung liegt mit ca. 0,75 m<sup>2</sup> in dieser Warengruppe ebenfalls deutlich über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von 0,40 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Dies spiegelt die prinzipiell ausreichende Angebotsausstattung in der Gemeinde in diesem Bereich wider.

Über größere Verkaufsflächenanteile verfügen daneben nur die Warengruppen des Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarfs (32,5%) sowie die der Bekleidung

\*Es wurden nur Betriebe mit Erdgeschossnutzungen aufgenommen.

(11,1%). Insgesamt betrachtet liegt der Verkaufsflächenanteil der Branchen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufen unter dem des kurzfristigen Bedarfs. Wobei der Verkaufsflächenanteil der mittelfristigen Bedarfsstufe deutlich unter dem der langfristigen Bedarfsstufe liegt. Gerade im Bereich der mittelfristigen und langfristigen Hauptbranchen wie z. B. im Bereich der Spielwaren präsentiert sich die Struktur des Einzelhandels mit einer sehr geringen Verkaufsflächenausstattung.

### Betriebsgrößen

Die durchschnittliche Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe liegt in der Stadt Grafing bei ca. 255 m<sup>2</sup>, worin sich die vergleichsweise klein dimensionierte Verkaufsflächenstruktur widerspiegelt. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt etwa 1,9 m<sup>2</sup> und rangiert damit – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen – über dem bundesdeutschen Wert von 1,44 m<sup>2</sup> (GfK Einzelhandel Europa 2017). Einer Vielzahl von kleinen Geschäften stehen nur einige wenige Geschäfte mit größeren Flächen gegenüber. Die höchsten Verkaufsflächenzahlen weisen die Gärtnerei Köstler mit etwa 5.500 m<sup>2</sup> auf, gefolgt von Hagebaumarkt (2.200 m<sup>2</sup>), Edeka, Rewe sowie dem Discounter Aldi und dem Bekleidungsgeschäft Obermaier Moden (1.100 m<sup>2</sup>). Für den überwiegenden Teil des Einzelhandelsangebotes sind Verkaufsflächengrößen von bis zu 100 m<sup>2</sup> charakteristisch. Das betraf allein 75% der vorhandenen Geschäfte. Insgesamt 83% der Geschäfte weisen nur eine Verkaufsfläche von bis zu 200 m<sup>2</sup> auf. Im Kontext der geringen Flächen handelte es sich im Wesentlichen um Inhabergeführte Einrichtungen, die aufgrund dieser begrenzten Flächen über eine geringere Sortimenttiefe und Sortimentsbreite verfügen, wodurch die Attraktivität des Angebots stark eingeschränkt ist.

Warengruppe	Anzahl der Anbieter (Hauptbranche)	Verkaufsfläche in qm	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche (EH)	Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in qm
Nahrungs- und Genußmittel	35	10325	39,2%	0,759
Gesundheit und Körperpflege	4	640	2,4%	0,047
Schreibwaren/Papier/Bücher	1	40	0,2%	0,003
Blumen/zoologischer Bedarf	4	304	1,2%	0,022
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>44</b>	<b>11309</b>	<b>42,9%</b>	<b>0,831</b>
Bekleidung	15	2913	11,1%	0,214
Schuhe/Lederwaren	3	420	1,6%	0,031
Bücher	2	140	0,5%	0,010
Sportartikel/Fahrrad	3	995	3,8%	0,073
Hausrat, Kunst- und Geschenkartikel	11	870	3,3%	0,064
Spielwaren	1	130	0,5%	0,010
Medizinische/Orthopädische Artikel	5	182	0,7%	0,013
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>40</b>	<b>5650</b>	<b>21,4%</b>	<b>0,415</b>
Uhren, Schmuck, Optik	7	370	1,4%	0,027
Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf	5	8550	32,5%	0,629
Wohnmöbel	3	185	0,7%	0,014
Medien/Foto	2	95	0,4%	0,007
Unterhaltungselektronik/Telekommunikation	5	185	0,7%	0,014
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>22</b>	<b>9385</b>	<b>35,6%</b>	<b>0,690</b>
Summe	106	26344	100,0%	1,937
Leerstand	18	1127		
Summe zuzüglich Leerständen	124	27471		

Abb. 29: Warengruppen nach Verkaufsflächen und Anzahl; Quelle: ISR, 2018

**Verkaufsflächenklassen im Einzelhandel in Grafing (n=103)**

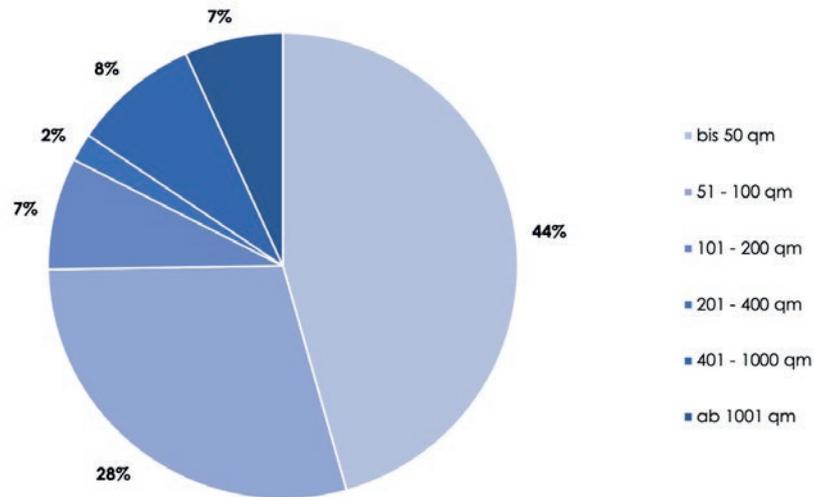


Abb. 30: Verkaufsflächenklassen im Einzelhandel; Quelle: ISR, 2017



Abb. 31: Hauptnutzungen in Grafing; Quelle: ISR 2018

## Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots

Zum Erhebungszeitpunkt im Jahr 2018 wurden 239 Betriebe für die Stadt Grafing erfasst. Dominierend sind die Angebote der Hauptnutzung Einzelhandel. Der bedeutende Anteil der Hauptnutzungen in Grafing lag mit etwa 46% beim Einzelhandel mit großem Abstand gefolgt von den Dienstleistungen mit 20% und der Gastronomie mit 13%. Es bestanden zum damaligen Zeitpunkt im Gemeindegebiet 17 Leerstände mit durchschnittlichen Verkaufsflächengrößen von 86 m<sup>2</sup>.

Die räumlichen Schwerpunkte des Einzelhandels aber auch der Leerstände in Grafing liegen eindeutig im Ortszentrum. Hierzu zählen vor allem der Marktplatz, die Bahnhofstraße, die Jahnstraße, Griesstraße, Lederergasse sowie die Münchner Straße.

- |                                    |                               |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| ● Bau-, Garten- und Heimwerkbedarf | ◆ Gesundheit, Körperpflege    | ● Sonstiger Einzelhandel            |
| ◆ Bekleidung                       | ● Hausrat, Einrichtung, Möbel | ● Sportartikel, Fahrräder           |
| ◆ Blumen, zool. Bedarf             | ■ Nahrungs- und Genussmittel  | ■ Antiquitäten, Kunstgegenstände    |
| ◆ Bücher, Schreib- und Spielwaren  | ◆ Optik, Uhren, Schmuck       | ■ Medizinisch-orthopädische Artikel |
| ◆ Elektrowaren, Medien, Foto       | ◆ Schuhe, Lederwaren          |                                     |



Abb. 32: Sortiment des Einzelhandels; Quelle: Eigene Darstellung 2019

Abb. 31 und 32 geben einen Überblick über die Hauptnutzungen sowie die Sortimente im Einzelhandel. Großflächige Angebote sind in Abb. 31 kartographisch hervorgehoben.

Eine kleine „Ansammlung“ von Dienstleistern ist etwa auf der Höhe des Bahnhofs „Grafing Stadt“ vorhanden. Im Rahmen der Erhebung wurde eine Einordnung der Einzelhandelsbetriebe entsprechend den weiter oben angesprochenen städtebaulichen Lagen bzw. Kategorien vorgenommen. Die Verkaufsflächen entfallen dabei im Wesentlichen auf die angesprochene innerörtliche Hauptgeschäftslage bzw. auf das Hauptgeschäftszentrum. Weitere Lagen wurden nicht klassifiziert.

Vereinzelte kleinere Angebote befinden sich in randlichen Siedlungsbereichen, jedoch in integrierten Lagen. Sie besitzen keine größere, bedeutende Versorgungsfunktion.

Die dominierenden Sortimente bzw. Branchen des Einzelhandels entsprechend ihrer Flächenbedeutung sind die Bereiche Nahrungs- und Genussmittel (32,7%), mit Abstand gefolgt von Bekleidung (14%) sowie Hausrat und Einrichtung (10,3%). Wichtige Magnetbetriebe für die Gemeinde sind dabei die Angebote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, die durch ein umfangreiches und hochwertigeres Angebot vertreten sind.

Märkte an einem gemeinsamen Standort, ergänzen sich meist ideal; insbesondere zwischen Super- und Verbrauchermärkten und „Hard-Discountern“ (z.B. Aldi, Netto, Penny) bestehen aufgrund von Kundenaustauschbeziehungen positive Agglomerations- bzw. Kopplungseffekte, die die Wettbewerbseffekte zwischen ihnen mehr als kompensieren. Die Betriebsformenvielfalt im Bereich der Lebensmittelmärkte ist in Grafing gut ausgeprägt. Zu dem im innerörtlichen Bereich existierenden Rewe-Markt bietet sich im unteren Preissegment ein Norma und im oberen Preissegment ein Bio-Markt (Korn) an. Die Verkaufsflächenreihen reichen dabei von 450 m<sup>2</sup> bis zu 1.200 m<sup>2</sup>. Ein weiterer Discounter würde die Betriebsformenvielfalt attraktiv erweitern und für eine stärkere Kundenanziehung im innerörtlichen Bereich sorgen. (Weitere Nahversorger befinden sich am nördlichen, westlichen und südlichen Siedlungsrand: Aldi, Edeka, Lidl, Netto).

Ausgehend von der Sortimentsdifferenzierung im LEP Bayern von 2018 entfallen auf den Nahversorgungsbedarf, der nach dieser Klassifikation einzig aus dem Lebensmitteleinzelhandel besteht, 35 Anbieter mit einem Flächenumsatz von ca. 43,4 Mio. € (hier wird das Nahrungsmittelhandwerk mit einberechnet).

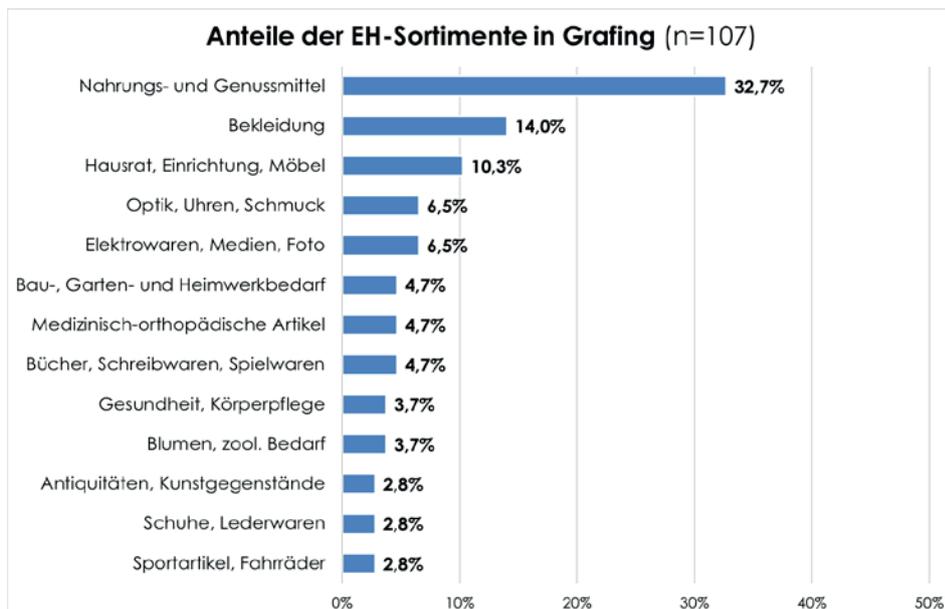


Abb. 33: Branchenanteile in Grafing; Quelle: ISR, 2018

Auf die laut LEP als Innenstadtbedarf klassifizierten Sortimente entfallen Sortimente mit deutlich weniger Flächenumsatz. So verfügen z. B. die Betriebe aus der Bekleidungsbranche etwa über einen Umsatz von knapp 9,6 Mio. €.

Es fällt auf, dass gerade im Kontext der Sortimente des sogenannten „Erlebniseinzelhandels“ und hier insbesondere im schon angesprochenen Bereich Drogerie- und Parfümwaren deutliche Schwächen bestehen. Dies deckt sich auch mit den Aussagen der Kundenbefragung, die eine Parfümerie oder Drogerie gefordert haben (vgl. Abb. 32).

In verschiedenen Sortimenten erreicht der Einzelhandel in Grafing eine hohe Kaufkraftbindung. Sie beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann. Eine Bindungsquote von unter 100% weist dabei auf gewisse Defizite in der Angebotsstruktur hin. Generell impliziert eine Bindungsquote von über 100% eine Kaufkraftbindung, die über die Kaufkraft des Standorts hinausgeht. In den jeweiligen Sortimentsbereichen von einer regionalen Bedeutsamkeit jener Bereiche ausgegangen werden.

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel besteht eine hohe Kaufkraftbindungsquote von ca. 107 %; d. h. die Stadt zieht Kaufkraft aus dem Umland an.

Ähnliches gilt auch für die Sortimente Optik, Uhren und Schmuck, die über eine Kaufkraftbindung von 119% verfügen und als Leitbranchen des Einzelhandels gesehen werden. Der Nahversorgungsbereich kann insgesamt noch eine Erweiterung vertragen, hier sind die Flächenpotentiale gerade im Drogerie- und Parfümwarenbereich mit 56% Einzelhandelszentralität noch nicht vollständig ausgeschöpft. Dies stimmt auch mit den Wünschen der Befragten nach einer weiteren Drogerie bzw. Parfümerie überein. Auch im Bereich des Bekleidungsangebotes ist noch

eine Erweiterung der Verkaufsflächen sinnvoll obwohl eine fast 100-prozentige Kaufkraftbindung rechnerisch erreicht wird. Ein weiteres Geschäftsflächenangebot im Bekleidungsbereich würde zu verstärkten Kopplungen mit dem Bestand führen und den Einkaufsstandort – gerade mit Blick auf den Erlebniseinkauf – wesentlich verstärken.

Die Werte im „Non-Food“ Bereich z.B. in den Sortimentsbereichen Drogerie- und Parfümwaren (Kaufkraftbindung 56%), Schuhe und Lederwaren (Kaufkraftbindung ca. 51%) oder Elektronik (ca. 23% Bindung), fallen dahinter stark zurück.

Sortiment	Einzelhandelszentralität
Nahrungs- und Genussmittel	107%
Bekleidung	96%
Schuhe	51%
Apotheken	32%
Optik, Uhren, Schmuck	119%
Drogerie- und Parfümeriewaren	56%
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren	43%
Elektronik - braune Ware	23%

Abb. 34: Einzelhandelszentralität (Kaufkraftbindung) ausgewählter Sortimente; Quelle: ISR, 2018

Ausgehend von der bisherigen sortimentspezifischen Kaufkraftbindung und den derzeit markttypischen Flächenproduktivitäten lässt sich das Verkaufsflächenpotenzial für Grafing unter den gegenwärtigen Nachfragebedingungen errechnen. Im Rahmen der sogenannten Zielbindung, mit einer Bindungsquote von 100%, ergeben sich in verschiedenen Sortimenten dabei große Verkaufsflächenspielräume, die z. B. bei Elektronik bis zu ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen ausweisen. Die kalkulierbaren Verkaufsflächenspielräume sind jedoch nur als rein rechnerische Richtwerte zu verstehen, da ein theoretisches Ausbaupotenzial nicht automatisch eine tatsächliche Ansiedlung zur Folge hat bzw. haben kann. Die Ansiedlung einzelner Fachgeschäfte entsprechend dieser Flächengröße würde – unterstellt man eine Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> – zur notwendigen Ansiedlung von fünf neuen Geschäften in diesem Sortiment führen, was nicht realistisch sein kann. Hier werden daher als Orientierung bezüglich des Verkaufsflächenpotenzials nur die Kaufkraftbindung für die Sortimente angegeben. Sie dienen zur Orientierung, welche Sortimentsbereiche noch ausbaufähig sind.

In Bezug auf die branchenspezifische Verkaufsflächenausstattung bzw. auf die Angebotsschwerpunkte der Hauptbranchen präsentiert sich somit das Einzelhandelsangebot mit Angebotslücken, die an Standorten dieser Größenordnung und Lage durchaus zu erwarten sind. Die vorhandenen Angebote, die zu Kopplungskäufen führen können (z. B. ausreichende Bekleidungsgeschäfte) sind nur

teilweise (Marktplatz) vorhanden, und die Attraktivität der Angebotssituation wird hierdurch eingeschränkt. Durch das Fehlen von solchen Kopplungsmöglichkeiten haben die Konsumenten weniger Möglichkeiten, den Einkauf verschiedener Produkte oder eine größer Auswahl zu nutzen und auch nicht ihren Organisationsaufwand wie z. B. Fahrtkosten und Fahrzeit zu senken (Multi-purpose-shopping). Darüber hinaus wird die Situation durch die unattraktive fußläufige Erreichbarkeit erschwert. Die Einzelhandelsschwerpunkte weisen überwiegend ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Eine fußläufige Versorgung wird hierdurch unattraktiv, eine Überquerung des Marktplatzes wird z. B. häufig erschwert. Die Gehwegbereiche sind vorwiegend schmal und bieten z. B. für Nutzer mit Kinderwägen oder Gehhilfen nur wenig Anreiz einer fußläufigen Nutzung und verfügen nicht über eine ausreichende Aufenthaltsqualität. Die Verweildauer, die für den Einzelhandel und die Gastronomie so wichtig ist, wird hierdurch eingeschränkt.

### Leerstand

Die Leerstandsquote bei den Geschäften in Grafing lag 2018 bei ca. 14% (17 Leerstände absolut). Wie aus Abb. 31 ersichtlich konzentrierten sich die Leerstände vor allem im Innenstadtbereich, wodurch die Qualität der Einkaufssituation beeinträchtigt wird. Häufig handelte es sich dabei um betroffene Flächen von über 100 m<sup>2</sup> Größe.

Geht man von einer durchschnittlichen Leerstandsquote von im Durchschnitt 10 -11% aus, so liegt der Wert in Grafing über diesem Wert. Da der Leerstandsbe- griff zurzeit jedoch Deutschlandweit nicht eindeutig definiert ist, fehlt eine bundes- weit einheitliche Erhebungssystematik und damit auch ein zuverlässiger Bezugs- wert. Aussagen zu den Leerstandquoten sind daher nur mit Vorsicht zu genießen. Es werden nämlich häufig Leerstände auch in solchen Lagen erfasst, in denen mit hoher Wahrscheinlichkeit nie wieder Handel stattfinden wird und die keinesfalls in eine Leerstandskartei aufgenommen werden sollten.

Leerstände haben jedoch grundsätzlich eine negative Auswirkung auf die umlie- gende Geschäftssituation und demonstrieren – wenn ihre Häufung zunimmt – ein „gefährdetes“ Einzelhandelsangebot. Sie sind oft das Ende eines kontinuierlichen „Trading-Down-Effekts“ (vgl. Abb. 35), der Zeitweise in der Nachfolge mit minder- wertigen oder Fehlnutzungen (Wettbüros, Spielhallen) belegt wird.



Abb. 35: Der Trading-Down-Prozess; Quelle: Eigene Darstellung 2016

## **DIE RÄUMLICHE SITUATION DER WOHNUNGSNAHEN GRUNDVERSORGUNG (NAHVERSORGUNG)**

Eine besondere Beachtung in der Analyse der Einzelhandelssituation muss, die im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge bzw. der wohnortnahen Grundversorgung bedeutende Frage der Nahversorgung einnehmen. Der Begriff Nahversorgung wird dabei immer mit zwei Aspekten umschrieben: einem inhaltlichen und einem räumlichen Aspekt.

Der inhaltliche Aspekt wird durch ein ausreichendes Warenangebot aus dem kurzfristigen, täglichen Bedarfsbereich, ggf. ergänzt durch einzelne Dienstleistungen, bestimmt. Der zweite Aspekt bezieht sich auf die Entfernung zwischen Versorgungsstandort (also Lebensmittelmarkt/Vollsortimenter) und Wohnort. Als Richtwerte werden dabei entweder Gehzeiten oder Entfernungen in Metern Gehstrecke definiert. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 Metern als maximal akzeptierte Distanz zur Versorgung erarbeitet. Dieser Radius ist allgemein anerkannt, kann aber zwischen Standorten stark variieren. So unterscheiden sich die Distanzen z. B. abhängig von Raumkategorien (städtischer Raum – ländlicher Raum). Letztendlich ist darauf zu achten, dass eine möglichst gute Versorgung z. B. auch für Senioren oder andere immobile Bevölkerungsgruppen bereitgestellt werden kann.

Das ISR verfolgt in seiner Bewertung eher einen moderaten Distanzwert von bis zu 500 Metern, der sich nicht – wie so häufig in Gutachten – auf generalisierte Luftlinienradien, sondern auf die tatsächlich zurückzulegenden Wegstrecken stützt.

Besondere Beachtung im Kontext der Nahversorgung verdient vor allem die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die eine Grundversorgung mit Lebensmitteln garantiert und in der Praxis als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune herangezogen wird. Dabei werden strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ab einer Verkaufsflächengröße von mehr als 400 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch vereinzelte kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote wie z. B. Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Bei einer räumlichen Betrachtung wird in Grafing deutlich, dass die strukturprägenden Anbieter nur durch die zentralen Supermärkte und den Bio-Markt geprägt werden. Deutlich zu erkennen ist, dass im Nordwesten sowie teilweise in südöstlichen Teilen des Gemeindegebiets die Versorgung nicht mehr innerhalb der fußläufigen Maximalentfernungen gegeben ist. Ob aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht die Ansiedlung eines Vollsortimenters in den dargestellten schlecht versorgten, periphereren Bereichen realisierbar wäre, ist aber aus Einzelhandelsicht bezweifelbar. Wird von einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von mindestens 5-6.000 Einwohnern als Marktzutrittsgröße ausgegangen, liegen diese

Siedlungsbereiche deutlich unter diesem Potential. Hier wäre zu überprüfen, ob in diesen Regionen z. B. über mobile Konzepte oder Nachbarschaftsläden eine grundlegende Versorgung aufrechterhalten werden kann.

Als wichtige Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf die innerörtlichen Versorgungsbereiche bzw. das Hauptzentrum ausgehen darf. Dazu sollte das jeweilige Vorhaben u.a. ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment, eine städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, geringe fußläufige Erreichbarkeit, eine geringe Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen anderer Anbieter sowie eine maßvoll dimensionierte Größenordnung aufweisen. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung durchzuführen. Insbesondere Siedlungsrandbereiche bieten normalerweise selten ein ausreichendes ökonomisches Potenzial für größere Lebensmittelmärkte, die allein der Nahversorgung der dort beheimateten Bevölkerung dienen.

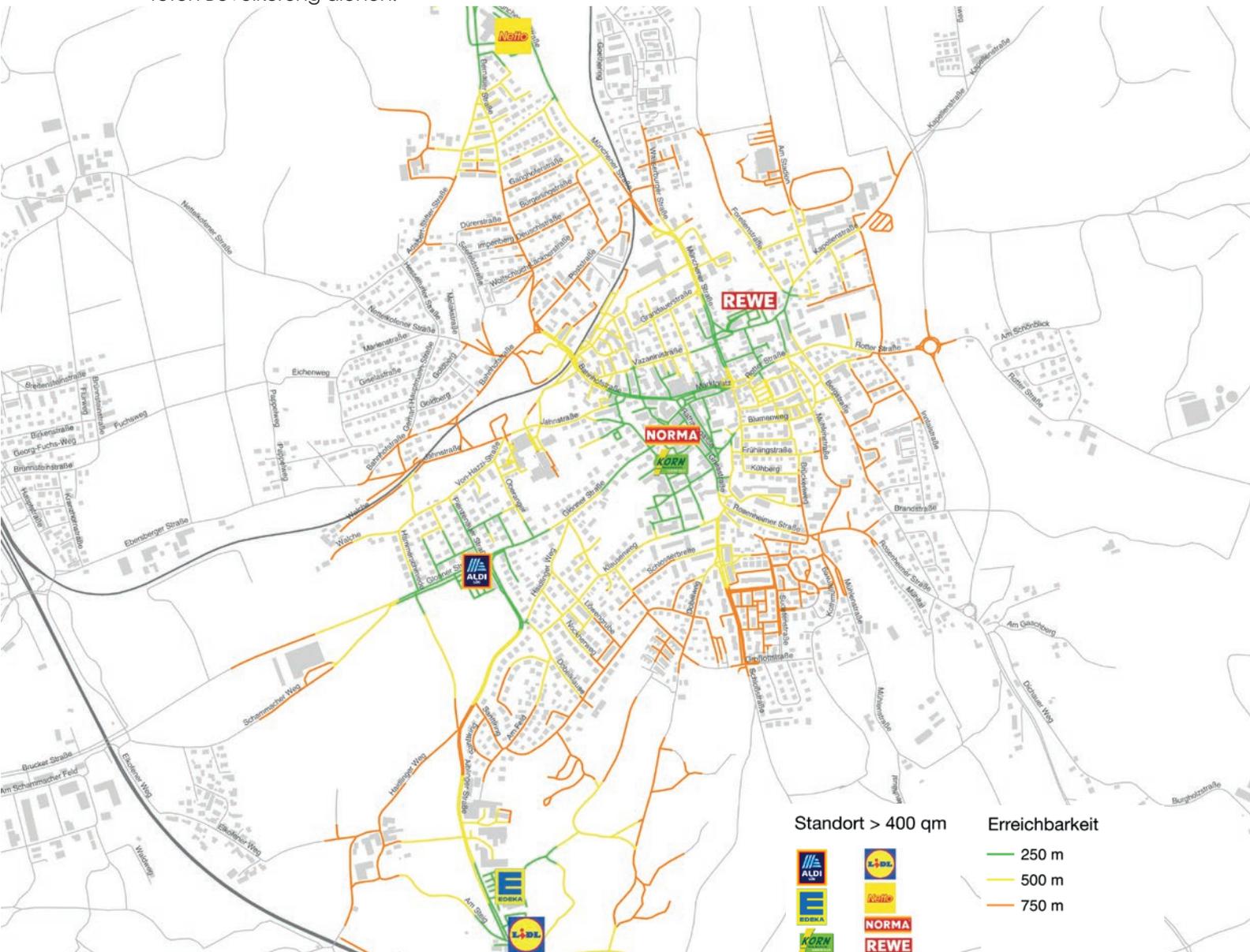


Abb. 36: Fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungsbetriebe in Grafing; Quelle: ISR, 2019

## EINKAUFsverhalten UND EINZUGSGEBIET

Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Mobilitätsakzeptanz, insbesondere im Rahmen der Versorgung mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern, vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsangebotsstandorten und Wohnorten bzw. Nachfragern. Im Zuge zunehmender Mobilitätsbereitschaft werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände für den Einkauf überwunden. Prinzipiell steht im Verflechtungsbereich ein Bevölkerungspotenzial von ca. 72.777 Personen zur Verfügung.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit zunehmender Mobilitätsbereitschaft der Bevölkerung natürlich nicht nur der eigene Standort von Zuflüssen profitieren kann, sondern auch Kaufkraft an andere Standorte verloren geht. Die geringen Werte der Kaufkraftbindung in verschiedenen Sortimenten in Grafing lassen dies deutlich werden.

### Einzugsgebiet

PLZ - Gebiete

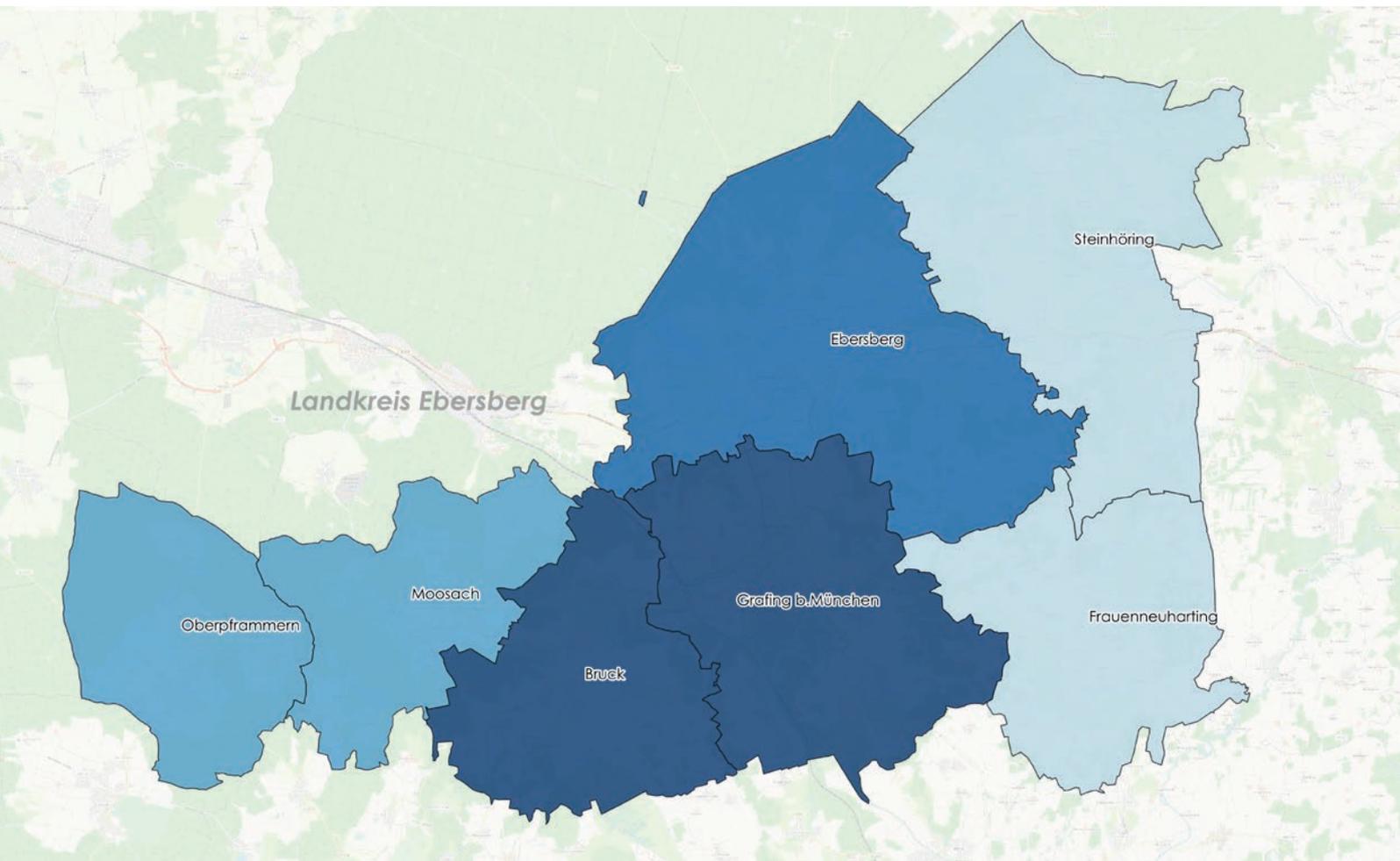


Abb. 37: Einzugsgebiet Grafing; Quelle: ISR, 2019

Das Einzugsgebiet gibt zum einen Aufschluss über die Ausstrahlungskraft des Einzelhandels. In der 2019 durchgeführten Point-of-sale-Befragung ist daneben auch die räumliche Einkaufsorientierung der Kunden des Grafinger Einzelhandels abgefragt worden. Es wurden insgesamt 263 Personen an unterschiedlichen Tagen (kaufstarke und kaufschwache Tage) befragt. Das erfasste Kundeneinzugsgebiet verdeutlicht die Abb. 37.

Auf der Grundlage der Befragung wurde ein Marktgebiet von ca. 45.000 Einwohnern erfasst. Dies ist selbstverständlich nur eine Momentaufnahme und könnte im Rahmen eines ausführlichen Einzelhandelsgutachtens umfangreicher erhoben und festgelegt werden. Das wesentliche Kerneinzugsgebiet ist mit ca. 75% die Gemeinde Grafing (Bruck hat dieselbe PLZ 85567). Im näheren Einzugsgebiet liegen die Postleitzahlgebiete Stadt Ebersberg, Moosach und Oberpfarrmünster mit weiteren gemäßigten Werten.

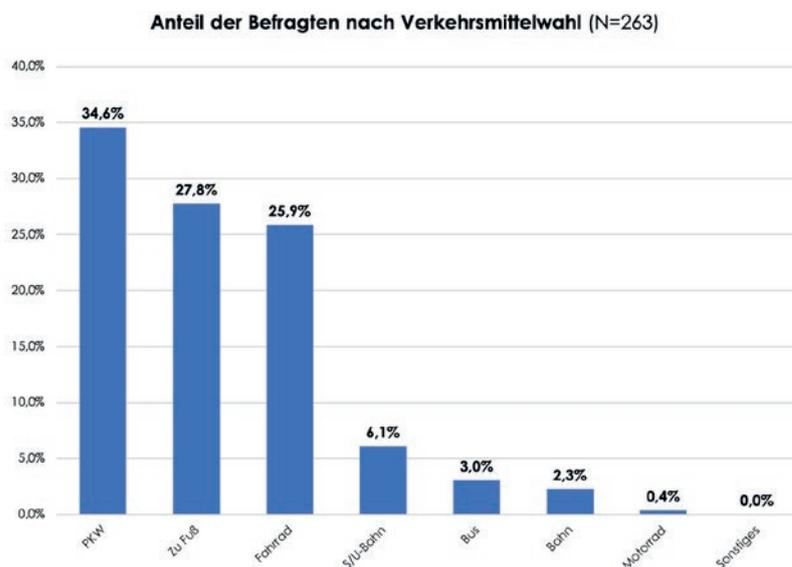


Abb. 38: Verkehrsmittelwahl für den Einkauf; Quelle: ISR, 2019

Die Anreise zum Einkaufsstandort erfolgte zu ca. 35% mit dem Pkw, zu Fuß (27,8%) und mit dem Fahrrad (25,9%). Der Anteil der anderen Verkehrsmittel ist so gering, dass er vernachlässigt werden kann. Der Zweck des Besuchs entsprach im Wesentlichen dem Wunsch einzukaufen (63,1%), ein Teil der Besucher verband seinen Aufenthalt mit einem Gastronomiebesuch (9,5%) und ein geringer Teil mit seiner Arbeitsstelle (6,5%). Trotz der Dominanz des MIV liegen die Werte der Einkäufer, die den Verkaufsort per Rad und zu Fuß erreicht haben bei über 50%. Die Situation des zentralen Geschäftsbereichs sollte dieser Tatsache gerecht werden und eine auf diese Verkehrsteilnehmer entsprechend abgestimmte fahrrad- und fußgängerfreundliche Gestaltung aufweisen. In der Beurteilung des Standorts durch die Kunden fallen die Gesamtbeurteilungen für das Einzelhandelsangebot und das Zentrum durchwachsen aus. Auf einer Skala von 1 (sehr zufrieden) bis 10 (sehr unzufrieden) erreichen die Werte Größen zwischen 2,4 (Servicequalität der Geschäfte) und 3,26 (Einheitlichkeit der Öffnungszeiten).



Abb. 39: Bewertung einzelner Aspekte des Einzelhandels sowie des Zentrums in Grafing  
Quelle: ISR, 2019

Schlecht schneidet die Beurteilung des Zentrums ab. Sowohl das Parkplatzangebot mit einem Wert von 4,54 und die eigentliche Gestaltung des Zentrums (4,20) sowie die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums (3,87) und das Gastronomieangebot (3,29) erreichen nur mäßige Bewertungen. Die Einschätzungen der durchgeführten Begehungen und die dabei gemachten Beobachtungen stimmen also durchaus mit den Einschätzungen der Kunden überein.

Je nach Altersgruppe können in der Beurteilung der verschiedenen Aspekte durchaus unterschiedliche Gewichtungen auftreten. Daher werden im Weiteren die Bewertungen des Einzelhandels sowie des Zentrums nach den Altersklassen „18 bis unter 30 Jahre“ sowie „65 Jahre und älter“ vertieft. Annähernd einig sind sich beide Altersklassen bei der Bewertung der verschiedenen Aspekte des Einzelhandels in Grafing (vgl. Abb. 40). Anders ist es bei der Bewertung des Zentrums, da gehen die Beurteilungen zwischen den Altersklassen

deutlich auseinander. Ganzheitlich betrachtet, bewertet die Altersklasse der 65-jährigen und älter die verschiedenen Aspekte des Zentrums tendenziell schlechter als die Altersklasse der 18 bis unter 30-jährigen. Besonders die Gestaltung des Zentrums wird von den 65-jährigen und älter mit 4,78 einen ganzen Punkt schlechter bewertet als von der Altersklasse der 18 bis unter 30-jährigen (3,78). Die Gruppe der 18 bis unter 30-jährigen zeichnet sich durch eine höhere Mobilität aus als die Gruppe der 65-jährigen und älter. Das bedeutet, dass sich die Jüngeren Orte und Plätze suchen und nicht so stark lokal gebunden sind, während die Altersklasse der über 65-jährigen in ihrer Mobilität eingeschränkter sind und somit der Wohnort auch als Aufenthaltsort dienen sollte.

Ähnlich unterschiedlich sieht es beim Thema Gastronomieangebot aus. Während bei den 18 bis unter 30-jährigen die Bewertung (2,69) noch annehmbar ausfällt, urteilt die Altersgruppe 65 und älter (3,56) wesentlich schlechter.

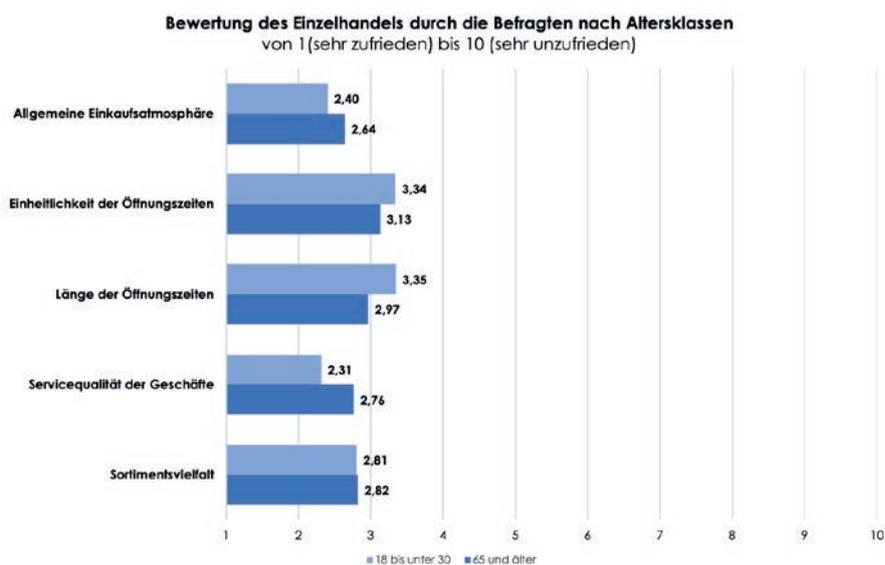


Abb. 40: Bewertung des Einzelhandels in Grafing der Altersklassen 18 bis unter 30 Jahre sowie 65 Jahre und älter; Quelle: ISR, 2019

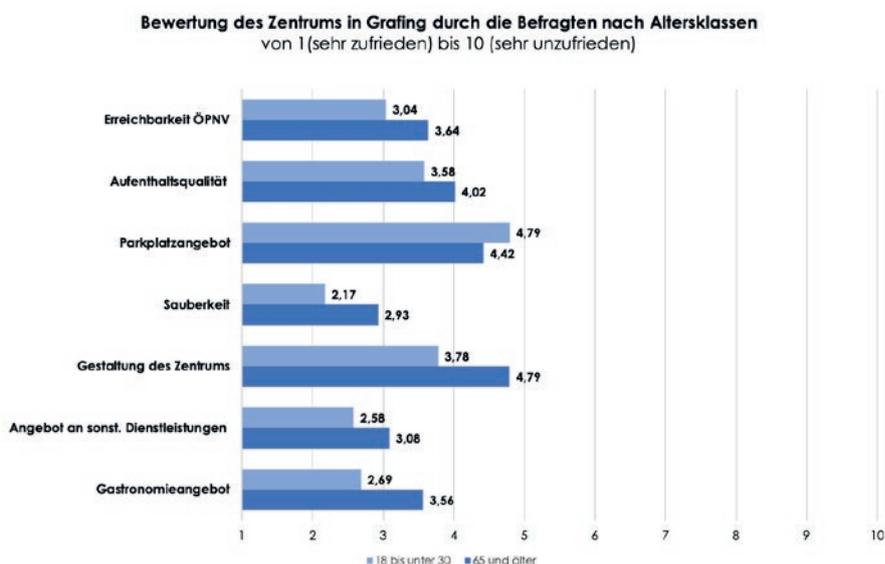


Abb. 41: Bewertung einzelner Aspekte des Zentrums in Grafing der Altersklassen 18 bis unter 30 Jahre sowie 65 Jahre und älter; Quelle: ISR, 2018

Auf die Frage nach fehlenden Angeboten in Grafing wurden durch die Kunden qualitative bzw. freie Antworten abgegeben. Aus den Beiträgen ließen sich in Form von Wortwolken Häufigkeiten zusammenfassen. Je größer der abgebildete Begriff ist, umso stärker wurde ein genanntes Thema nachgefragt. Nachgefragt wurden vor allem ein größeres Angebot im Sortiment Bekleidung, Elektronik und Parfümwaren. Des Weiteren wurde vielfach eine Verkehrsberuhigung bis hin zu einer Fußgängerzone für den Marktplatz gewünscht. Auch Sitzmöglichkeiten und mehr Begrünung, die zur Gestaltung des Zentrums zählen und die Aufenthaltsqualität mitbestimmen, wurden angeführt. Für das Gastronomieangebot wurde mehr Vielfalt und eine bessere Qualität gefordert. Auch wurden besonders Gastronomen mit Sitzmöglichkeiten im Außenbereich nachgefragt, welche die Aufenthaltsqualität mit verbessern können. Eine weitere Diversifizierung des Angebots (z. B. Erlebnisgastronomie) würde vor allem dem Haupteinkaufsbereich vor allem bezüglich Belebung und Aufenthaltsqualität unterstützen.

Es ist aufgrund des teilweise stark reduzierten Einzelhandelsangebots und der fehlenden Vielfalt nicht überraschend, dass der Kauf von Bekleidung (BK) und von Elektroartikeln (EL) außerhalb von Grafing getätigt wird (vgl. Abb. 43).



Abb. 42: Häufige Antworten auf die Frage - „welche Angebote fehlen Ihnen?;  
Quelle: ISR, 2019

Aufgrund des mangelnden Angebots versorgt man sich im Elektronikbereich nahezu ausschließlich und im Bekleidungsbereich mehrheitlich außerhalb des Standorts. Dies deckt sich auch mit der vermehrten Nachfrage der Befragten nach Bekleidungsgeschäften sowie Elektrofachgeschäften.

Lediglich im Rahmen der Lebensmittel- (LM) und Drogerieversorgung (Drog) werden hohe Prozentzahlen für den Gemeindestandort erreicht (vgl. Abb. 43). Jedoch wurde auch eine zweite Drogerie beziehungsweise eine Parfümerie bei fehlenden Angeboten mehrfach genannt.

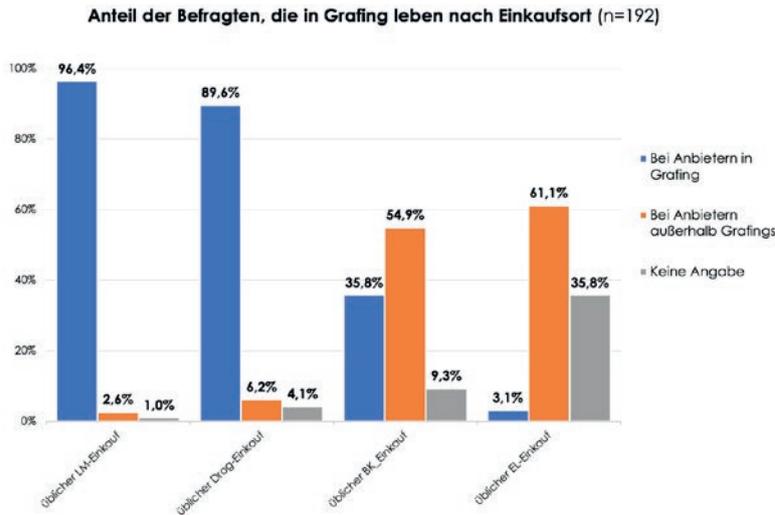


Abb. 43: Einkaufsort nach Sortimenten der Befragten aus Grafing; Quelle: ISR, 2019

### ATTRAKTIVITÄT UND KUNDENBINDUNG

Die Attraktivität eines Einzelhandelsstandorts und die damit verbundene Aufenthaltsdauer der Kundinnen und Kunden am Standort ist maßgeblich abhängig von der Gestaltung des öffentlichen Raums und dem Auftritt des Einzelhandels selbst z. B. über Laden- und Schaufenster- und Fassadengestaltung.

Für eine hohe Anziehungskraft werden Angebote zum ungehinderten Flanieren, verlockenden Verweilen und Möglichkeiten der Versorgung auch auf ansprechend gestalten gastronomischen Außenflächen benötigt. Dies deckt sich auch mit den Ergebnissen der Befragung (2019), in der die Teilnehmer die Gestaltung des Zentrums mit einem Wert von 4,2 auf einer Skala von 1 bis 10 als eher unzufrieden bewertet haben. Auch die Bewertung der Aufenthaltsqualität mit einem Wert von 3,87 zeigt Verbesserungsbedarf bei der Gestaltung des Zentrums (vgl. Abb. 39). Hier besteht ein deutlich wahrnehmbares Defizit. Im öffentlichen Raum gibt es wenig Sitzgelegenheiten, die zum Verweilen einladen. Auch wird es den Konsumenten erschwert zu flanieren, die Bürgersteige sind schmal und eine Überquerung der Haupteinkaufsstraßen wird durch den intensiven Durchfahrtsverkehr und zugleich wenige Übergänge erschwert. Das erhöhte Verkehrsaufkommen beeinträchtigt zudem die Aufenthaltsqualität. Der Einzelhandel bzw. das Einzelhandelsangebot finden hier keine ausreichende Unterstützung.



Abb. 44: Straßensituation mit geringer Qualität; Quelle: ISR, 2018

Neben den verschiedenen Aspekten der Einzelhandelsstrukturen und des Einzelhandelsangebots ist auch der „Einzelhandelsauftritt“ in Grafing ein wichtiger Aspekt der Einzelhandelsattraktivität. Der Einzelhandel gehört zu den wenigen Wirtschaftsbereichen, in denen der Verbraucher direkt und intensiv den „Wirtschaftsraum“ betritt. Hier ist es entscheidend, eine attraktive Einkaufsatmosphäre und eine ansprechende Präsentation nach außen zu realisieren. Dabei ist die Schaufensterpräsentation ein wesentliches Ausstattungsmerkmal, das die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität bestimmt. Die Basis für einen erfolgreichen Geschäftsabschluss wird somit schon vor der Eingangstür gelegt.

Über mehrfache Begehungen und fotografische Dokumentation konnte ein qualitatives Bild vom Außenauftritt des Einzelhandels in Grafing gemacht werden. Insgesamt zeigt sich, dass das Ortszentrum von Grafing in dieser Beziehung sehr heterogen aufgestellt ist. Neben gut bis sehr gut gestalteten Fassaden- und Schaufensterbereichen lassen aber auch etliche Fassaden und Schaufenster Verbesserungen zu. Hier besteht auf jeden Fall im Sinne eines gemeinsamen qualitativ hochwertigen Außenauftritts Handlungsbedarf.



Abb. 45: Schlechte Schaufenster- und Fassadensituation; Quelle: ISR, 2018



Abb. 46: Gute Schaufenster- und Geschäftssituationen; Quelle: ISR, 2018

Die Qualität eines Einzelhandels- oder Dienstleistungsstandortes wird in zunehmenden Maßen auch von der möglichst barrierefreien Zugänglichkeit der Gewerbeflächen für alle Personengruppen bestimmt. Für bestimmte Bevölkerungsgruppen ist eine nicht barrierefreie Zuwegung oder Eingangssituation der Geschäftsflächen ein Ausschlusskriterium. Im Kontext des demographischen

Wandels wird dieses Thema eine immer größere Bedeutung erhalten. Nur ca. 52% der Geschäfte waren in Grafing ebenerdig und ohne Behinderung zu erreichen, was als stark ausbaufähig zu bewerten ist. Personen höheren Alters oder mit Gehbehinderung, aber auch jungen Familien mit Kinderwagen wird hierdurch der Zugang erschwert und sie werden somit vom Einkauf abgeschreckt.

### Barrierefreiheit

- Geschäftsfläche ist ebenerdig
- Rampe, Fahrstuhl o.ä.
- Nicht barrierefrei

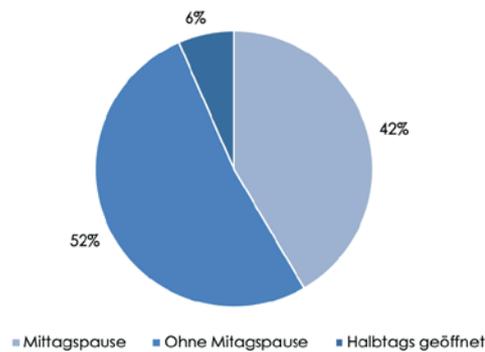


Abb. 47: Barrierefreiheit der EG-Geschäftsflächen in Grafing; Quelle: ISR, 2018

Ein weiteres wichtiges Servicemerkmal sind auch die Öffnungszeiten. Gemeinsame Kernöffnungszeiten erleichtern den Kunden den Einkauf und ermöglichen Kopplungseinkäufe, die die Versorgung attraktiv machen. Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die verschiedenen Öffnungsvarianten, die in Grafing vorhanden sind.

Die Öffnungszeiten des Einzelhandels in Grafing sind sehr heterogen. Bei der Kartierung wurden von 77 Einzelhandelsbetrieben die Öffnungszeiten aufgenommen oder online ermittelt. Festzustellen ist, dass gut die Hälfte (52%) der Einzelhandelsbetriebe durchgehend geöffnet sind (Montag bis Freitag). Etwa 42% der Betriebe sind während der Mittagszeit geschlossen. Diese Pausen zeichnen sich durch verschiedene Varianten aus (vgl. Abb. 48) und spiegeln die Heterogenität der Öffnungszeiten wider. Positiv zu bewerten ist, dass 90% der Betriebe samstags geöffnet haben. Jedoch schließen bereits 58% der Geschäfte spätestens um bereits 13 Uhr.

**Anteile der Einzelhandelsbetriebe nach Öffnungszeiten mit und ohne Mittagspause von Montag bis Freitag (n=77)**



**Unterschiedliche Varianten von Mittagspausen der Einzelhandelsbetriebe Dienstags (n=32)**

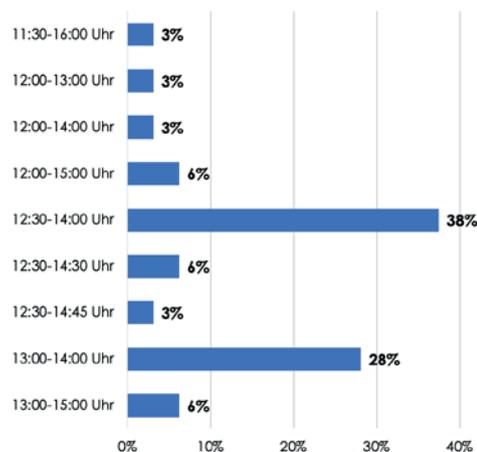


Abb. 48: Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe in Grafing; Quelle: ISR, 2018

Die vielleicht wichtigste Bedeutung für das Verhältnis zwischen dem Handel und seinen Kunden hängt mittlerweile eng mit der digitalen Zukunft des Handels zusammen. Die Rolle der Akteure innerhalb der Wertschöpfungskette im Einzelhandel wird in der Gegenwart neu definiert und unabhängig davon, ob es um Service, Vertrieb oder Lieferung geht, entscheiden die Kunden immer freier und unabhängiger über das Wo, Wann, Wie und Was des Einkaufs.

Seitens des Einzelhandels reicht es heute längst nicht mehr, nur zu informieren. Sie müssen vielmehr mit dem Kunden on- und offline in einen intensiven Dialog treten. Denn der Kunde tauscht sich über soziale Medien mit anderen über Produkte und ihre Anbieter aus, bewertet Shops und ihre Leistungen. Immer wichtiger wird daher neben dem stationären Einzelhandelsangebot auch das Angebot über das Internet. Die Fokussierung der Verbraucher auf den Online-Handel nimmt stetig zu und auch ältere Bevölkerungsteile haben das Online-Shopping längst für sich entdeckt.



Abb. 49: Entwicklung Onlineumsatz (Netto) in Deutschland bis 2019; Quelle: HDE Handelsverband Deutschland: Online Monitor 2019

Der „Neue Kunde“ lässt die Vertriebskanäle immer stärker zusammenwachsen. Online und Offline werden zu einem nahtlosen Shopperlebnis, die Grenzen zwischen stationärem Geschäft, Web und Mobile verschwimmen zunehmend. Der vom Einzelhandel in diesem Kontext befürchtete „Beratungsklau“ ist dabei weitab von jeder Realität. Nach jüngsten Erhebungen des Handelsverbands Deutschland sind 2019 61% der Umsätze im stationären Handel mit vorheriger Informationssuche im Internet verbunden, während nur 12% der Umsätze in Onlineshops mit vorheriger Informationssuche im stationären Handel getätigt wurden (HDE Handelsverband Deutschland: Online Monitor 2019). Auch in Grafing versorgt sich ein beträchtlicher Anteil der Kunden regelmäßig im Internet. Auf die Frage wie häufig man im Internet einkaufe, gaben fast 40% der Befragten „sehr häufig“ und „regelmäßig“ an. Ca. 36% beantworteten die Frage mit „selten“ und nur ca. 26% mit „nie“.

Der Anteil der Internetnutzer wird sich in Zukunft voraussichtlich noch erhöhen, da beispielsweise die Zuwachsraten für Internetnutzer über 60 aktuell die höchsten Werte aufweisen. Es ist zu erwarten, dass, verursacht durch das baldige „Nachrücken“ der technikgewohnten jahrgangstarken „babyboomer“ diese Entwicklung weiter zunehmen wird. Gleichzeitig wird auch der Prozess der zunehmenden Alterung unserer Gesellschaft eine verstärkte Nachfrage im Onlinehandel generieren.

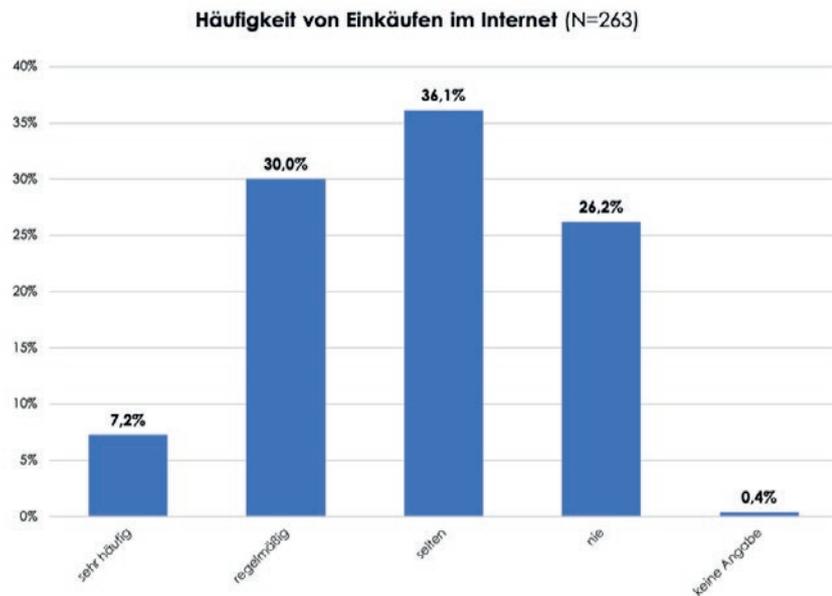


Abb. 50: Häufigkeit von Einkäufen im Internet in Grafing; Quelle: ISR, 2019

Hierauf hat der Einzelhandel in Grafing schon teilweise reagiert. 72% der Hauptnutzungen verfügen über einen eigenen Internetauftritt, mit dessen Hilfe sich ein potenzieller Kunde genauer über die vorhandenen Sortimente und Angebote informieren kann. Die Qualität ist aber auch hier sehr unterschiedlich. Es können jedoch 63,5% der Internetauftritte mit gut bewertet werden.

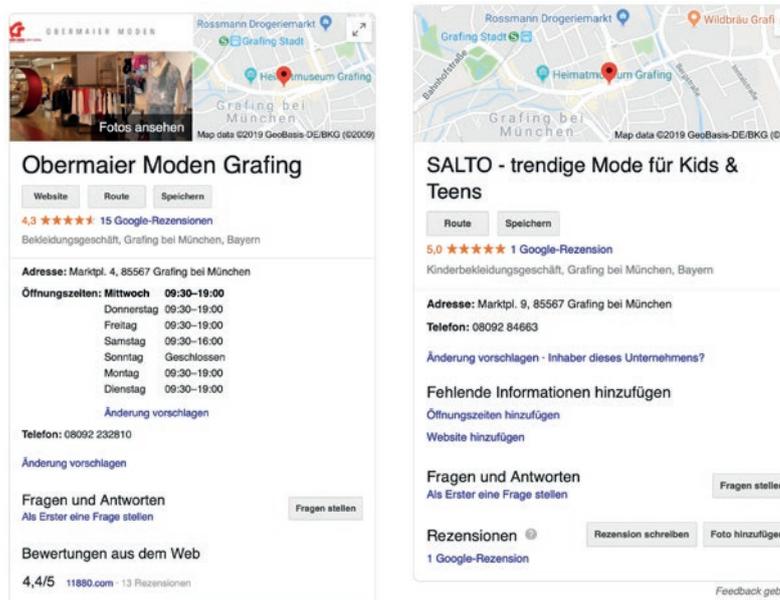


Abb. 51: Unterschiedliche Qualitäten von Internetseiteneinträgen; Quelle: ISR, 2018

## 4.2 GEWERBE

Grafring bei München verfügt insgesamt über eine mittelständische Wirtschaftsstruktur. 2018 verfügte der Wirtschaftsstandort über 2.841 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, wovon 537 im verarbeitenden Gewerbe beschäftigt waren. Im Vergleich zu Nachbarkommunen fällt der Gesamtwachstumswert in den letzten Jahren etwas geringer aus und deutet eine Stagnation des Wachstums der Beschäftigtenzahlen an.

### GEWERBEENTWICKLUNG

Die Arbeitslosenquote des zugehörigen Landkreises Ebersberg beträgt aktuell 1,7% (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand Dezember 2018), während in Grafring bei München zum selben Stichtag 150 Personen als Arbeitslos gemeldet waren. Dies kann im allgemeinen Verständnis als Vollbeschäftigung gewertet werden.

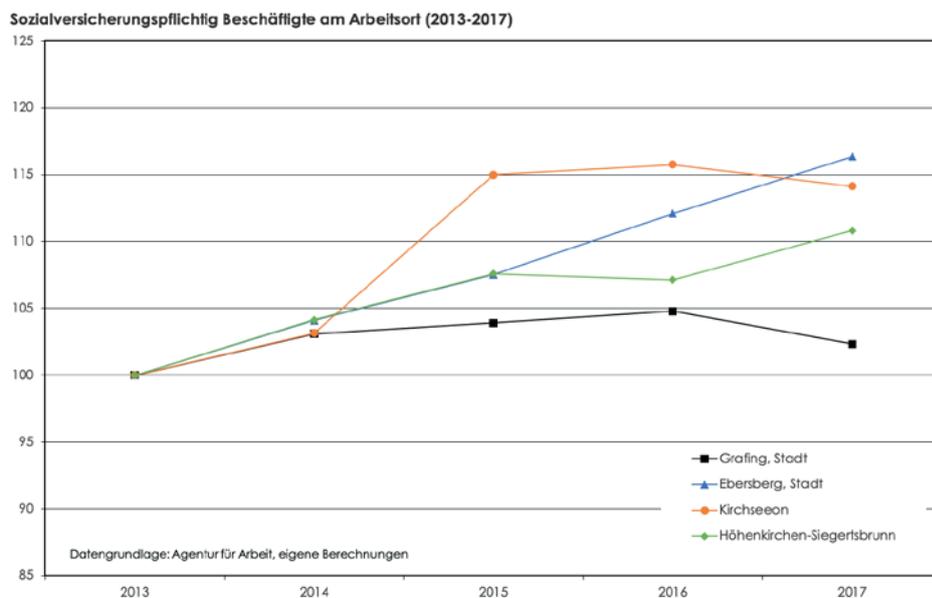


Abb. 52: Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Grafring bei München und Vergleichsgemeinden (Index 2013 = 100%); Quelle: Eigene Bearbeitung auf Grundlage Bundesagentur für Arbeit 2017

Vergleicht man die Situation der Gemeinde mit der Verteilung der Arbeitskräfte im Regierungsbezirk Oberbayern, so fällt besonders der im Vergleich starke Bereich von Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen auf. Gleichzeitig sticht anteilmäßig ebenfalls die Sparte Erziehung und Unterricht hervor, die in der Relation zu Oberbayern im Vergleich in der Gemeinde relativ stark ausgeprägt ist. Positiv zu bewerten ist der anteilmäßig hohe Anteil an Beschäftigten im Wirtschaftsabschnitt des verarbeitenden Gewerbes, der nur unmerklich höher im Regierungsbezirk Oberbayern ausfällt.

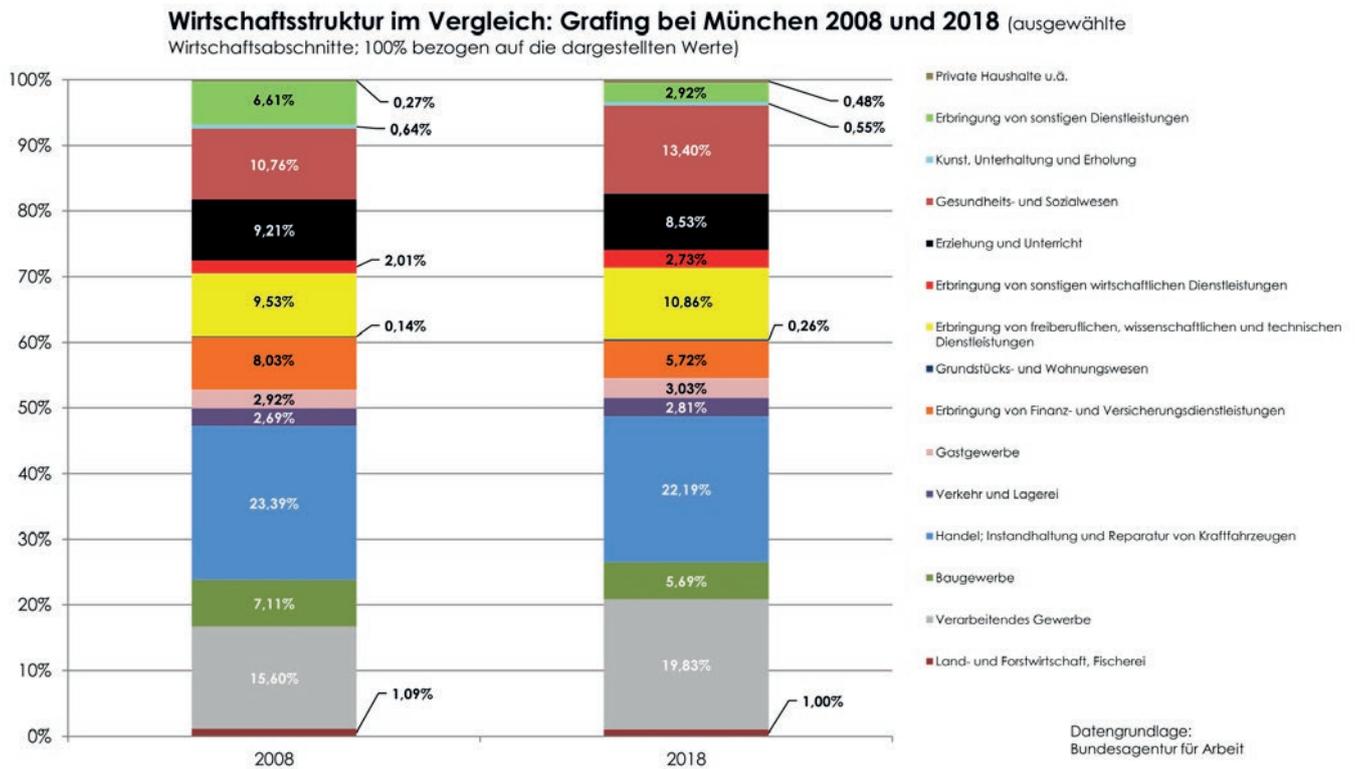


Abb. 53: Wirtschaftsstruktur Grafing bei München 2008 und 2018; Quelle: Eigene Bearbeitung auf Grundlage Bundesagentur für Arbeit 2018

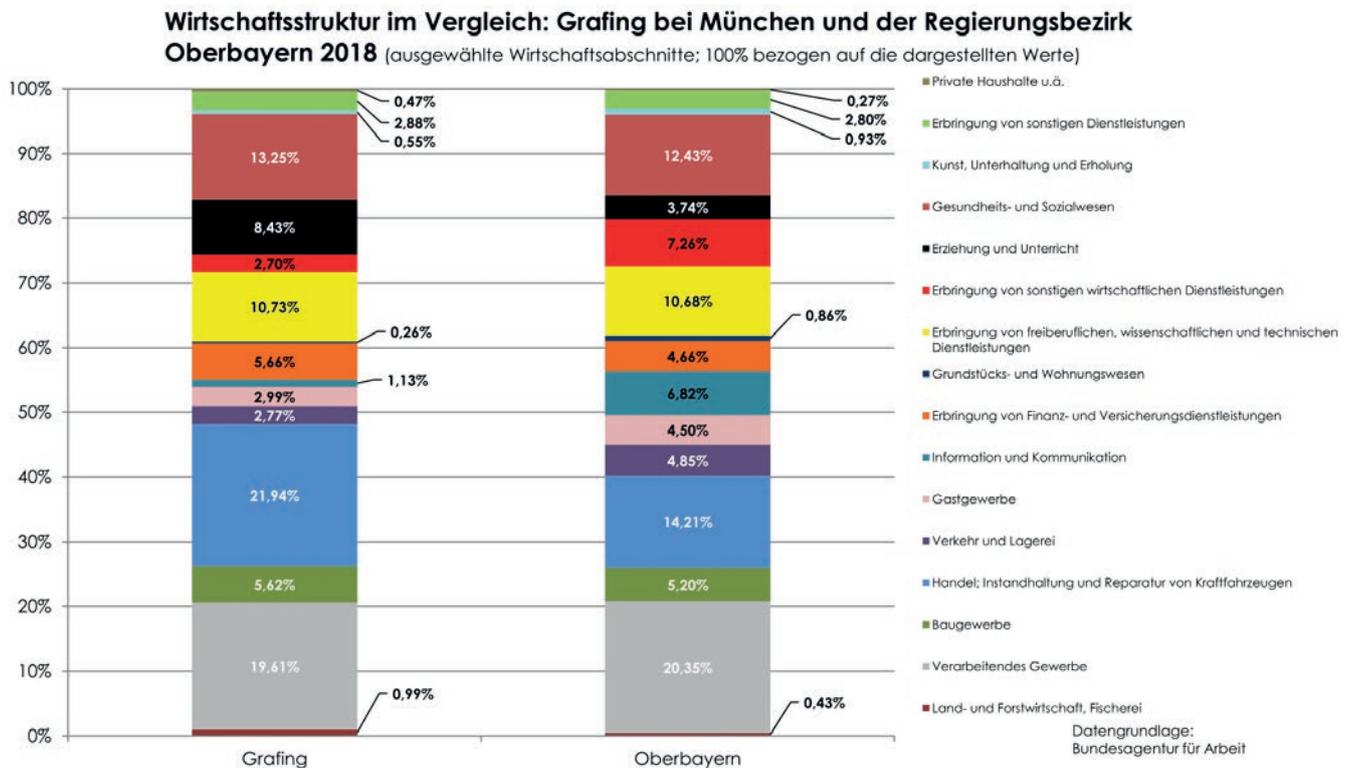


Abb. 54: Wirtschaftsstruktur Grafing bei München und Regierungsbezirk Oberbayern 2018; Quelle: Eigene Bearbeitung auf Grundlage Bundesagentur für Arbeit 2018

Auch die Anzeigen neuer bzw. die Abmeldung von Gewerbe ist ein Indikator für den wirtschaftlichen Zustand bzw. die Entwicklung einer Gemeinde. Abbildung 55 zeigt den Saldo der Gewerbeanzeigen (z.B. Gewerbeanmeldungen abzüglich der -abmeldungen, von 2017 bis 2018).

Es zeigt sich, dass hinsichtlich der Gewerbean- bzw. abmeldungen im Zeitraum von 2007 bis 2011 zwar positive Zuwächse zu verzeichnen waren, die Abmeldungen aber den Zuwachs nahezu nivellieren. Das Wachstum der Gewerbeanmeldungen ist seit 2012 stagnierend und pendelt teilweise in den negativen Bereich, was die Forderung einer offensivere Ansiedlungspolitik auf entsprechend zur Verfügung gestellten Gewerbeflächen unterstreicht.

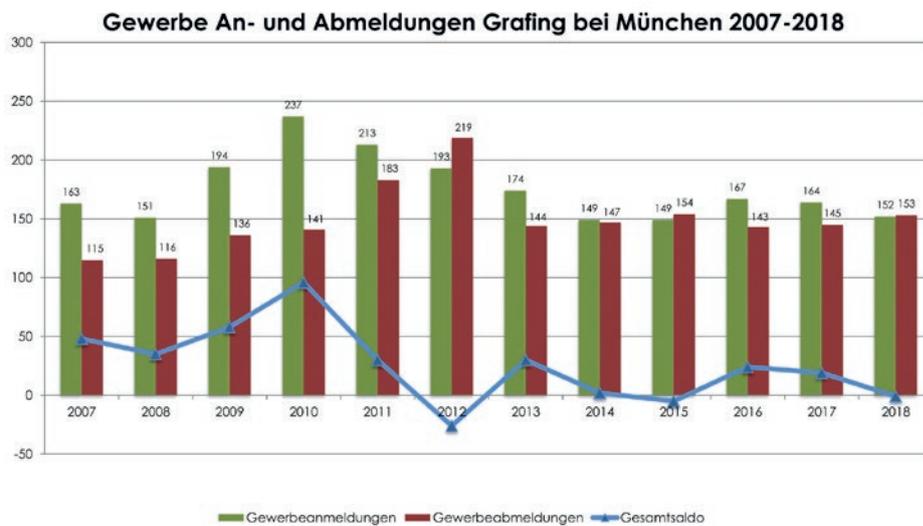


Abb. 55: Gewerbeanzeigen Grafing bei München; Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage des Bayerischen Landesamts für Statistik 2018

Im Rahmen einer durchgeführten Portfolioanalyse werden ebenfalls die bestehenden wirtschaftlichen Stärken des Standorts deutlich. Die Portfolioanalyse ist ein Instrument zur Einschätzung der wirtschaftlichen Situation der Stadt. Während die vorhergehenden Grafiken zur Beschäftigungsentwicklung lediglich die Wachstumsraten einer Wirtschaftsabteilung darstellen, berücksichtigt die Portfolioanalyse weitere Kriterien in der Beurteilung der lokalen Ökonomie.

Die ISR-Wachstumsanalyse orientiert sich an der Methode der Portfolio-Analyse der Boston Consulting Group, die für das betriebliche strategische Management entwickelt wurde. Das Prinzip basiert auf einer vergleichenden Gegenüberstellung der Gesamtmarktentwicklung und der Marktentwicklung des eigenen Unternehmensstandorts bzw. dessen Produkte. Der Vergleich erfolgt in einer Vier-Felder-Matrix, aus der sich ablesen lässt, welche Teilbereiche des Untersuchungsgegenstandes sich entsprechend bzw. entgegen dem Markt-trend entwickeln. Übertragen auf die regionalökonomische Entwicklung lässt sich hiermit aufzeigen, welche Branchen sich wie entsprechend oder entgegen der gesamtwirtschaftlichen Situation entwickelt haben.



- Schrumpfung in Grafing/Schrumpfung im Vergleichsraum,
- Wachstum in Grafing/Schrumpfung im Vergleichsraum.

Problematische Branchen wären etwa jene, die in Grafing schrumpfen, in den Vergleichsräumen jedoch wachsen. Die Größe der Kreise stellen die absolute Relevanz der Branche – gemessen an der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten – dar.

Aus der Grafik geht hervor, dass die Wirtschaftszweige „Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ und „Verarbeitendes Gewerbe“, nach dieser Klassifikation große Wirtschaftszweige in der Gemeinde sind. Das verarbeitende Gewerbe wuchs mit 22,2% deutlich stärker als in Ebersberg mit lediglich 4,8% im Untersuchungszeitraum. Der hinsichtlich der Beschäftigtenzahlen größte Wirtschaftszweig „Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ schrumpfte hingegen im Untersuchungszeitraum um -1,8%, wohingegen in Ebersberg ein Wachstum von 8,1% zu verzeichnen war. Besonders hervorzuheben ist die Wachstumsdynamik des Wirtschaftszweigs Information und Kommunikation, welcher im Untersuchungszeitraum ein Wachstum von 48,4% aufweisen konnte.

Im Untersuchungszeitraum wuchsen daneben vor allem die Wirtschaftszweige „Grundstücks- und Wohnungswesen (28,6%)“, „Gesundheits- und Sozialwesen (22,6%)“ und die Beschäftigtenzahlen der „privaten Haushalte (23,1%)“.

### **MODELLTHEORETISCHE GEWERBEBEDARFSANALYSE**

Die Bereitstellung von ausreichenden Flächen für die Erweiterung und Verlagerung, aber auch für die Neuansiedlung von Betrieben, bleibt eine wichtige Voraussetzung für die Erschließung der wirtschaftlichen Potenziale der Gemeinde. Dabei steht die Gewerbeflächenpolitik vor dem grundsätzlichen Problem, dass Unternehmen in der Regel nur sofort verfügbare Flächen in ihre Standortentscheidungen einbeziehen. Die Gewerbeflächenpolitik der Gemeinde muss daher mit ihrem Angebot in Vorleistung treten und vorausschauend agieren. Die Gründe für den Bedarf von Gewerbe- und Industrieflächen auf Seiten der Unternehmen sind dabei unterschiedlich. Zu ihnen können gehören:

- Neugründungen von Unternehmen, die neue Flächen benötigen,
- Neuansiedlungen von auswärtigen Unternehmen,
- Expandierende Gewerbe- und Industriebetriebe stoßen an ihre Grenzen und benötigen Betriebserweiterungen vor Ort,
- Betriebe sind am alten Standort Nutzungskonflikten ausgesetzt und in ihren innerbetrieblichen Abläufen behindert,
- Betriebsflächen können aufgrund einer Gemengelage planungsrechtlich nicht ausreichend abgesichert werden.

Bevor es aufgrund dieser Bedingungen zu vollständigen Betriebsverlagerungen oder Au-lagerung von Betriebsteilen jenseits der kommunalen Grenzen kommt, muss sich die Gemeinde bemühen, entsprechende Gebiete als Reserveflächen vorzuhalten. Sie sollte dabei ihre Planungen zur Bereitstellung von Flächen an eine in mindestens fünf oder mehr Jahren zu erwartende Nachfrage ausrichten, denn der Zeitraum vom Planungsbeginn bis zur Veräußerung von Flächen kann durchaus dieses zeitliche Ausmaß erreichen.

Dabei wird es auf kommunaler Ebene jedoch immer schwieriger, Flächendispositionen für Betriebe zu schaffen. Dies hat mehrere Gründe:

- Die Kommunen haben in der Vergangenheit (z. B. aus haushalterischen Motiven) nur noch begrenzt eine langfristig orientierte Bodenvorratspolitik betrieben. Die Flächenvorräte sind inzwischen vielfach aufgebraucht.
- Zunehmende Umweltrestriktionen (Artenschutz, Überschwemmungsgebiete, erforderliche Abstandsflächen etc.) grenzen die Spielräume immer weiter ein.
- Die Kommunikation zwischen Betrieben und Kommune lässt sehr häufig zu wünschen übrig. In vielen Fällen sind die Kommunen erst die letzten, die z. B. von Auslagerungen von Betriebsteilen erfahren.

Für eine zukünftige wirtschaftliche Entwicklung von Grafing bei München bzw. im Interesse der Stabilisierung der aktuellen Situation hat die Ausstattung mit Gewerbeflächen eine wichtige Bedeutung. Die bestehenden Gewerbegebiete sind dabei teilweise mit einigen Ausnahmen bereits intensiv genutzt. Wieviele Gewerbeflächen in Zukunft benötigt werden, kann dabei durch eine Modellrechnung bestimmt werden.

Die Bezifferung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs für Grafing bei München wird auf Grundlage des Gewerbeflächenprognosemodells GIFPRO errechnet. Im Rahmen der Bedarfsanalyse von Gewerbeflächen in Grafing bedient sich das ISR der durch das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) erweiterten TBS-GIFPRO Analyse (Trendbasierte Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose), das schon 1980 entwickelt und seitdem mehrfach verbessert wurde. Ziel des Modells ist es, regelmäßig auftretende „Flächenüberausweisungen“ von Kommunen auf ein realistisches Maß zurückzuführen. Es prognostiziert die real zu erwartende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Dabei werden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in einer Stadt/Kommune als Datengrundlage genommen, mittels (einheitlicher) Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten die mobilen, d.h. flächennachfragenden Beschäftigten ermittelt und über arbeitsplatzspezifische Flächenkennziffern der zu erwartende Flächenbedarf bestimmt. Die Bedarfsbestimmung erfolgt für ein Jahr und wird auf den Prognosezeitraum hochgerechnet.

Dabei werden die spezifischen arbeitsplatzbezogenen Flächenbedarfe für verschiedene Betriebsgruppen bestimmt:

- Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe,
- Handel, Verkehr und Lagerei,
- Forschung, Entwicklung, Medien und Immobilien,
- Wirtschaftsnahе Dienstleistungen,
- Sonstige Dienstleistungen.

Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass in bestimmten Branchen (z.B. Logistik, Großhandel) der Flächenbedarf je Beschäftigten weitaus höher ist als z.B. im Dienstleistungssektor oder im Handwerk. In dem fortentwickelten TBS-GIFPRO wird zur verstärkten Berücksichtigung der lokalen Situation für expansive Branchen eine Trendfortschreibung der Beschäftigungsentwicklung vorgenommen und in das Modell integriert.

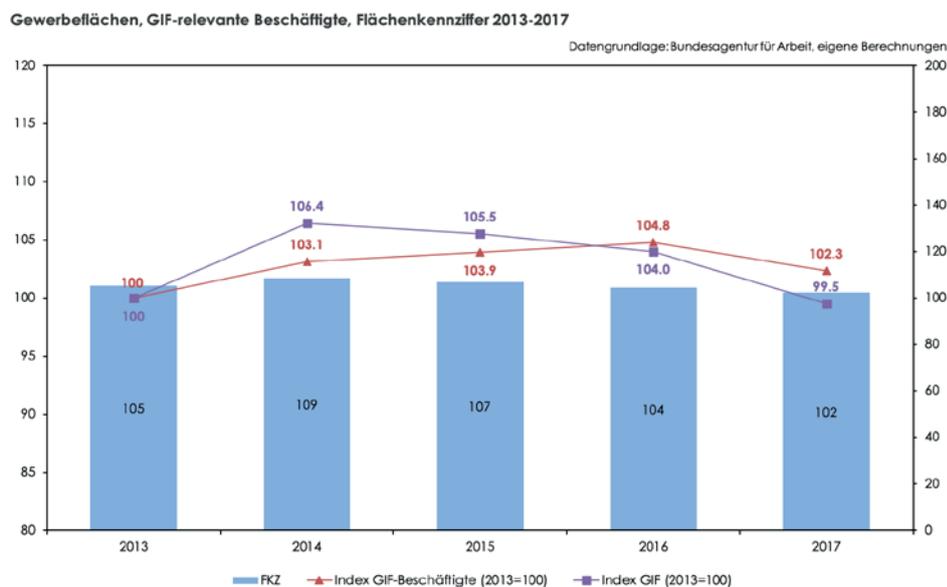


Abb. 57: Gewerbeflächen, GIF-relevante Beschäftigte und Flächenkennziffer 2013-2017; Quelle: Eigene Berechnung und Bundesagentur für Arbeit 2017

Abbildung 57 zeigt die Entwicklung der Gewerbeflächen, der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten im Zeitraum von 2013 - 2017 und – darauf aufbauend – der Flächenkennziffer (FKZ) für Grafing; Fläche und Beschäftigte werden hierbei zwecks Vergleichbarkeit in Indexform dargestellt (2013 = 100).

Es ist zu erkennen, dass die relevanten Beschäftigten in diesem Zeitraum gewachsen sind, diesem Wachstum stand anfangs ein Ausbau der Gewerbeflächen gegenüber und 2017 fand wiederum eine Stagnation statt. Die Flächenkennziffer (FKZ) ist im Jahr 2017 mit 102 m<sup>2</sup> pro gewerbeflächenrelevantem Beschäftigten in der Gemeinde sehr gering; beispielsweise werden in konventionellen GIFPRO-Modellen häufig einheitliche Flächenkennziffern von 250–350 m<sup>2</sup> vorgestellt. Dieser im Untersuchungsgebiet recht niedrige Wert ist ein Hinweis auf eine tendenziell flächensparende Wirtschaftsstruktur.

Ausgehend von den oben angeführten Entwicklungen ergibt sich für Grafing in der TBS-GIFPRO-Modellanalyse ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von ca. 3,9 ha in den nächsten 15 Jahren. Berechnet man die hinzukommenden Erwerbstätigen des Gewerbegebiets Schammach II hinzu, ergibt sich ein potentieller Gewerbeflächenbedarf von 4,6 ha in den nächsten 15 Jahren. In diesen Werten sind sowohl Verlagerungs- als auch Neuansiedlungsquoten einberechnet.

TBS-GIFPRO-Modellrechnung der Stadt Grafing b. München - prognostizierter gewerblicher Flächenbedarf (1. Szenario)					
Wirtschaftsbereich	SVP-Beschäftigte (2018)	Einrechnungsquote (%)	Gb-Beschäftigte (2018)		
Verarb. Gewerbe, Baugewerbe	672	100%	672		
Handel, Verkehr und Lagerei	666	80%	533		
Forschung, Entwicklung, Medien und Immobilien	331	30%	99		
Wirtschaftsnahе Dienstleistungen	226	20%	45		
Sonstige Dienstleistungen	770	10%	77		
Beschäftigungsfuktuation pro Jahr nach TBS-GIFPRO					
Wirtschaftsbereich	Verlagerungsquote (%)	Neuansiedlungsquote (%)	rechn. Verlagerungen	rechn. Neuansiedlungen	Gesamt (pro Jahr)
Verarb. Gewerbe, Baugewerbe	0,7%	0,15%	4,7	1,0	5,7
Handel, Verkehr und Lagerei	0,7%	0,15%	3,7	0,8	4,5
Forschung, Entwicklung, Medien und Immobilien	0,7%	0,77%	0,7	0,8	1,5
Wirtschaftsnahе Dienstleistungen	0,7%	0,77%	0,3	0,3	0,7
Sonstige Dienstleistungen	0,7%	0,77%	0,5	0,6	1,1
Abgeleiteter zukünftiger Gewerbeflächenbedarf in den nächsten 15 Jahren nach TBS-GIFPRO					
Wirtschaftsbereich	Flächenkennziffer (m <sup>2</sup> )	Beschäftigungsentwicklung (pro Jahr)	Flächenbedarf (pro Jahr; ha)	Gewerbeflächenbedarf (15 Jahre; ha)	
Verarb. Gewerbe, Baugewerbe	200	5,7	0,11	1,7	
Handel, Verkehr und Lagerei	250	4,5	0,11	1,7	
Forschung, Entwicklung, Medien und Immobilien	150	1,5	0,02	0,3	
Wirtschaftsnahе Dienstleistungen	100	0,7	0,01	0,1	
Sonstige Dienstleistungen	50	1,1	0,01	0,1	
Summe		13,5	0,3	3,9	

Eigene Berechnungen auf Basis des TBS-GIFPRO-Modells des Deutschen Instituts für Urbanistik; Datengrundlage: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte der Stadt Grafing b. München 2019, Bundesagentur für Arbeit

Abb. 58: Gewerbeflächenprognose auf der Grundlage von TBS-GIFPRO; Quelle: Eigene Berechnung und Bundesagentur für Arbeit 2018

Insgesamt sind die Werte in ihrer Ausgangslage sehr gering, da die Entwicklung in der Vergangenheit bezüglich der Ausweisung von Gewerbeflächen und Ansiedlung von Unternehmen auch sehr verhalten war. Würde sich der Standort also in dem gleichen Stil wie in den letzten Jahren entwickeln, wären größere Flächen nicht notwendig. Aufgrund der vorteilhaften Lage in der direkten Umgebung von München bestehen jedoch größere Potentiale weitere Unternehmen anzusiedeln, was im Sinne eines Ausbaus der Gewerbesteuererinnahmen und der Einrichtung weiterer Arbeitsplätze von großem Vorteil für die Stadt wäre. Es ist daher empfehlenswert, weitere Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen und eine entsprechende offensive Ansiedlungspolitik für Unternehmen zu betreiben.

### PRÜFFLÄCHEN FÜR DIE NEUAUSWEISUNG VON GWERBEFLÄCHEN

In der Abbildung 59 sind mehrere Prüfflächen festgehalten, die im Projektverlauf als mögliche Flächen für eine zukünftige Gewerbeentwicklung diskutiert wurden. Die Gesamtfläche der Prüfflächen von 60 ha übersteigt zusammen mit der zur Hälfte angesetzten Fläche der vorgesehenen Mischgebiete von 10 ha deutlich den prognostizierten Bedarf an Gewerbeflächen. In Abstimmung mit der Verwaltung, dem Steuerkreis und den Fachplanern wurde jedoch bewusst eine sehr breite Auswahl an Flächen aufgenommen, da die Verfügbarkeit der

einzelnen Flächen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt werden kann. So kann mit größtmöglicher Flexibilität auf zukünftige Entwicklungen reagiert werden.

Große zusammenhängende Prüfflächen, die zukünftig für eine rein gewerbliche Flächennutzung in Frage kommen und von einer guten überörtlichen Verkehrsanbindung profitieren könnten, sind insbesondere im Norden des Siedlungsgebiets dargestellt. Hierzu gehören Flächen westlich der S-Bahn-Linie, die sich nach Norden bis an die B 304 erstrecken könnten sowie Flächen östlich und westlich der Staatsstraße 2080.

Die Standortqualitäten und Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Flächen sind im Rahmen eines gesonderten Gewerbeflächenkonzepts im Detail zu untersuchen. Dabei ist unter anderem auch die Erfüllung des Anbindungsgebots zu betrachten. Insbesondere bei den nördlichen Prüfflächen sind im Rahmen der zukünftigen Planung die Belange des Landschaftsschutzes und des Hochwasserschutzes abzuwägen. (siehe dazu Kap. 3.3 Bindungen) Bei einer schrittweisen Entwicklung der nördlichen Flächen könnte jedoch ein gut geplantes, modernes Gewerbegebiet entstehen, das sowohl modernen Ansprüchen von Forschung und Entwicklung als auch ökologischen Vorstellungen entsprechen kann.

Eine aktive Wirtschaftsförderung mit einem entsprechenden Gewerbeentwicklungskonzept könnte hier eine erfolgreiche Ansiedlungs- und Bleibeperspektive für Unternehmen im Sinne einer intensiven Clusterpolitik schaffen. In Frage kämen hier insbesondere Unternehmen des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes und Unternehmen beispielsweise der Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT), Forschungsinstitutionen zur künstlichen Intelligenz (KI), zur Gesundheitswirtschaft sowie der Kreativwirtschaft.

Zahlreiche Startups mit überdurchschnittlichen Wachstumsraten und eine hervorragende Hochschul- und Forschungslandschaft mit einer großen Anzahl qualifizierter Fachkräfte in gut erreichbarer Nähe bieten auch für Grafing die besten Voraussetzungen für den Aufbau einer hochdynamischen Branche. Gleichzeitig bietet der Bereich IKT auch vor dem Hintergrund seiner erheblichen Schlüsselfunktionen für viele weitere Branchen (e-business, e-commerce, Smart City, Mobilität, IT-Sicherheit, digitaler Wandel und Gesundheit etc.) als „Enabling Technologies“ vorteilhafte Ansatzpunkte.

Es wird empfohlen, die digitalen Branchenteile in den Fokus der Standortaktivitäten zu rücken, insbesondere um dem Entwicklungspotenzial und der Dynamik der Themen, die in Zukunft die Wirtschaft weiterhin intensiv prägen werden zu entsprechen. Gleichzeitig sollte versucht werden, die nicht digitalen Branchen ebenfalls mit einzubeziehen, um auch die dort vorhandenen Potenziale auszunutzen. Dennoch zeigt sich deutlich, dass in der Konzentration auf die

digitalen Branchenbereiche die größten Chancen für die innovative Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Grafing liegen. Hierin besteht auch der Vorteil, dass Teile dieser Branchen durchaus auch in Mischgebieten verstandortet werden können, da in vielen Fällen nur geringe Störfaktoren durch die Betriebe verursacht werden.

In diesem Kontext des digitalen Wandels müssen auch Fragen der urbanen Produktion, also der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe in einem städtischen Kontext betrachtet werden. In vielen Branchen gehören bereits heute mobiles Internet, Cloud-Technologie, Software und Hardware wie der 3D Drucker, der Laserschneider, multifunktionale Maschinen oder interaktive Fertigungsroboter zur Produktion. Das produzierende Gewerbe unterliegt in der Gegenwart tiefgreifenden Veränderungen. Maschinen werden mit dem Internet und untereinander verbunden und es entstehen Fertigungsprozesse und Wertschöpfungsketten im produzierenden Gewerbe, wie sie bisher nicht möglich waren. Dabei können Produkte in Kleinstserien oder gar in Einzelstückzahl entstehen und das in enormer Geschwindigkeit, also quasi „on demand“ und individuell. Es wird erwartet, dass der Digitalisierungsgrad der Wertschöpfungsketten und des Produkt- und Serviceangebotes von heute 20 – 24 % auf 80 – 86 % bis in 5 Jahren anwachsen wird. Für eine Urbane Produktion ist die Digitalisierung dann ein Treiber, da sie die Fertigungstechnik kleinteiliger und damit durch dezentrale Produktionsorte stadtverträglich werden lässt.

Auch hierin bestehen Chancen für Grafing. Die klassische Produktion, im Sinne einer großen Fabrik, die laut und dreckig ist, weicht in Teilen einer dezentralen, kleinteiligen Produktion, mit z.B. sogenannten „Storefactorys“, die vor Ort im Geschäft nach Kundenwünschen produziert. Neue Produktionstechnologien bieten damit neue stadtverträgliche räumliche Möglichkeiten. Geräusch- und emissionsarme Fabrikation wird durch neue Fertigungstechniken möglich und schafft hierdurch eine neue Art von Gewerbe- und Mischgebieten.

Mit einer konzeptionellen Gewerbeflächenentwicklung können in Grafing gezielte Ansiedlungsstrategien mit einer Kategorisierung der Produktion erfolgen, um z. B. das Miteinander an den funktionsmischenden Rändern eines Gewerbegebietes oder eines klassischen Mischgebietes oder in einem neuen „Urbanen Gebiet“ im Interesse einer stadtverträglichen Produktion zu regeln.

In jedem Fall ist die Erschließung bzw. Ausweisung neuer Gewerbeflächen eine wichtige Aufgabe der künftigen Gemeindeentwicklung, da bei dauerhaft geringer Flächenverfügbarkeit die Gefahr besteht, alteingesessene Betriebe zu verlieren, wenn diesen perspektivisch keine geeigneten Erweiterungsflächen für eine mögliche Expansion angeboten werden können.

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Gemeindegrenze</li> <li> Grünflächen nach FNP</li> <li> Waldflächen</li> <li> Sportflächen</li> <li> Flächen zur Aufforstung nach FNP</li> <li> Friedhof</li> <li> Biotop</li> <li> festgesetztes Überschwemmungsgebiet,</li> <li> Hochwasserschutzgebiet ohne rechtliche Bindung</li> </ul> | <p><b>Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Bebauung nach Bebauungsplan in Umsetzung 8 ha</li> <li> Baurecht nach Bebauungsplan im Verfahren 1,5 ha</li> <li> FNP Vorranggebiet Wohnen 11 ha</li> <li> Potenzielle Neuausweisung (inkl. 50% MI) 39 ha</li> </ul> <p><b>Potenzial Gesamt: ca. 51,5 ha</b></p> <p><b>Mischgebiete</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> FNP Vorranggebiet Mischgebiet 0,5 ha</li> <li> Potenzielle Neuausweisung 21 ha</li> </ul> | <p><b>Gewerbe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Bebauung nach Bebauungsplan in Umsetzung 11 ha</li> <li> FNP Vorranggebiet Gewerbe 1 ha</li> <li> Prüfflächen für die Ausweisung von Gewerbegebieten</li> <li> Prüfflächen: Entwicklung abhängig von den Ergebnissen der Feinuntersuchung</li> <li> Flächen für die Berufsschule</li> </ul> |
|--|--|---|

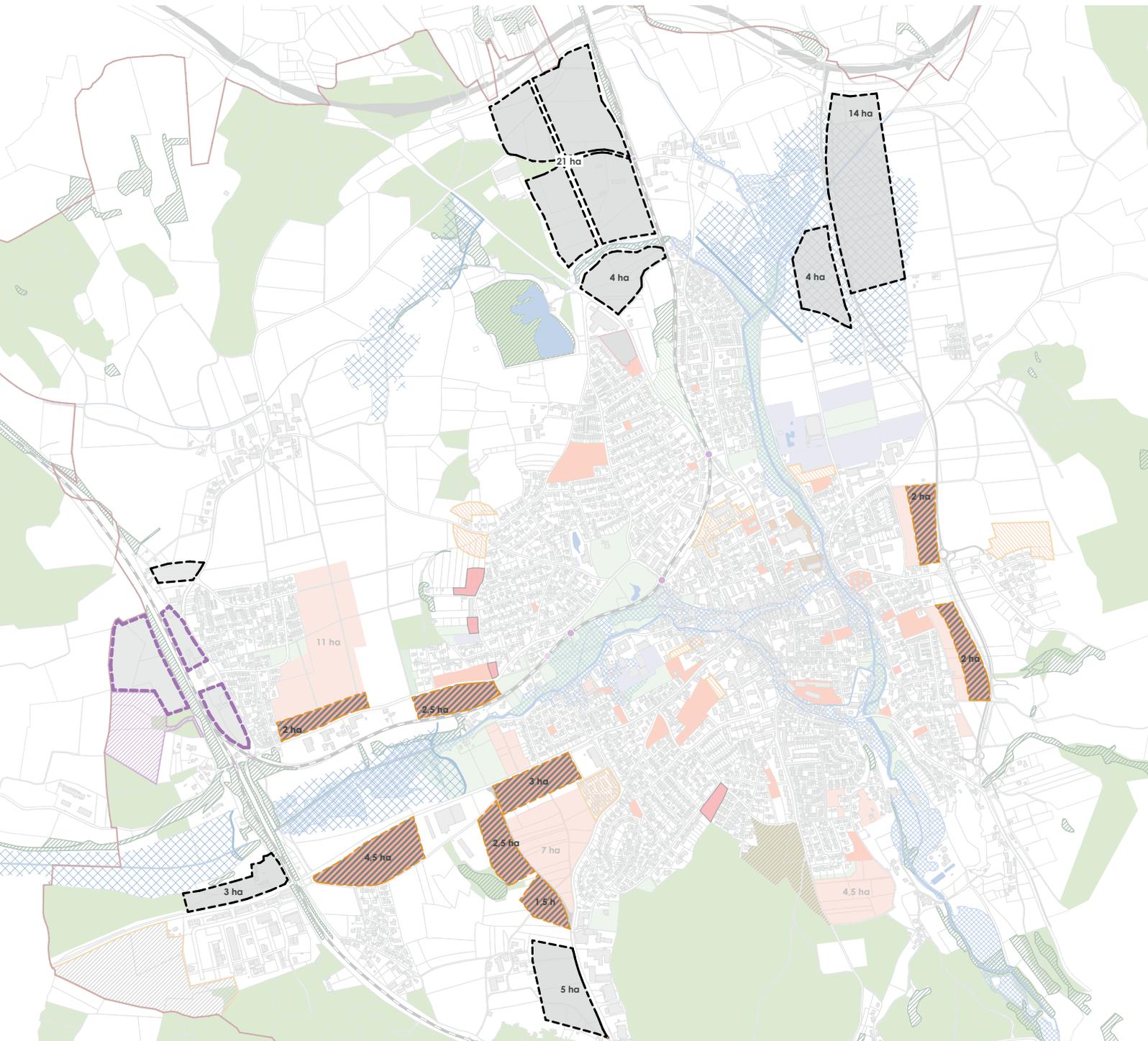


Abb. 59: Flächenpotenziale – Prüfflächen



# Integrierte Querschnitts- bezogene Analyse

# 5

Basierend auf der Bestandsaufnahme werden in der Bestandsbewertung die wesentlichen Analyseergebnisse aufgezeigt. Diese sind in zwei Kapitel strukturiert. Im Kap. 5.1 werden die vorhandenen Missstände als Defizite und Konflikte im Untersuchungsgebiet dargestellt. Anschließend werden in Kap. 5.2 die derzeitigen vorhandenen Qualitäten und die sich für das Gebiet ergebenden Potenziale erläutert.

## 5.1 DEFIZITE UND KONFLIKTE

Im Folgenden wird basierend auf der Bestandsaufnahme auf die funktionalen Missstände und baulichen Mängel im Ort eingegangen. Diese erstrecken sich auf die Themengebiete Verkehr und Mobilität, Ortsbild, funktionale Aufgaben sowie Einzelhandel und Gewerbe.

Der Schwerpunkt der gestalterischen und städtebaulichen Defizite, die überwiegend durch die Verkehrsführung und das Verkehrsaufkommen entstehen, liegt dabei auf dem Marktplatz im Zentrum der Stadt.

Ebenso spielt das Bevölkerungswachstum und die entsprechende Entwicklung sozialer Infrastrukturen und Arbeitsplätze, die wiederum mit Flächenverfügbarkeiten einhergehen, eine wichtige Rolle.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Punkte:

### VERKEHR UND MOBILITÄT

#### MIV + Schwerlastverkehr

- die Führung zweier Staatsstraßen (St2089 und St2351) durch das Stadtzentrum führt zu einem hohen Verkehrsaufkommen mit einer dem Straßenquerschnitt nicht angepassten Geschwindigkeit
- das hohe Verkehrsaufkommen und die Organisation der Kreuzungspunkte der auf den zum Marktplatz führenden Straßen (Münchner Straße, Rotter Straße, Griesstraße und Bahnhofstraße) verursachen temporären Rückstau
- die hohe Belastung der Ortsteile Grafing Bahnhof und Nettelkofen durch Durchgangsverkehr mit Schwerlastanteil beeinträchtigt die dort lebende Bevölkerung
- eine hohe Anzahl an Schildern sowie deren unübersichtliche Anordnung am Marktplatz erschwert die Orientierung und behindert den Verkehrsfluss
- häufige Geschwindigkeitsüberschreitungen innerhalb der Wohngebiete erhöhen das Risiko von Unfällen

### Ruhender Verkehr

- die große Zahl von Parkplätzen im Straßenraum beeinträchtigt das Stadtbild, und Parksuchverkehr mindert die Aufenthaltsqualität am Marktplatz
- der von vielen im Zentrum Angestellten genutzte Parkplatz auf dem Volksfestplatz ist eine ungegliederte und ungestaltete Fläche, die nur außerhalb von Veranstaltungen als Parkplatz zur Verfügung steht
- weitere Parkflächen weisen im Stadtgebiet gestalterische und/oder funktionale Mängel auf, z. B. am Kiermeier-Haus, am Lehrerparkplatz beim Schulzentrum und bei den Sportanlagen
- die Park+Ride-Parkplätze an den Bahnhöfen Grafing Stadt und Grafing Bahnhof sind sehr flächenintensiv und an Werktagen voll ausgelastet
- einige Autofahrer weichen aufgrund fehlender kostenfreier Parkmöglichkeiten auf die angrenzenden Wohngebiete aus (Grafing Bahnhof und oberhalb des Marktplatzes zwischen Lagerhausstraße und Münchner Straße) und beeinträchtigen die Wohnqualität

### ÖPNV

- der eingleisige Schienenverkehr zwischen Grafing Bahnhof und Wasserburg führt oft zu Störungen im Betriebsablauf und somit zu Verspätungen und Zugausfällen
- die Busverbindung zwischen Grafing Stadt und Grafing Bahnhof sowie den umliegenden Ortschaften hat nur eine geringe Taktung und unregelmäßige Abfahrtszeiten
- vor allem der südliche Siedlungsbereich mit einer verhältnismäßig hohen städtebaulichen Dichte und einer Friedhofsanlage ist vom ÖPNV nicht erschlossen
- das Gewerbegebiet Schammach I sowie das Gewerbegebiet im Norden beim großflächigen Einzelhandel ist vom ÖPNV nicht erschlossen
- einige Bushaltestellen (z.B. Jahnstraße) haben eine erschwerte Einstiegssituation und sind nicht barrierefrei

### Fuß- und Radverkehr

- die mangelnde Attraktivität der Fußwegeverbindungen im und um das Stadtzentrum (Wegebreiten, Hindernisse, Gestaltungsmängel, fehlende Barrierefreiheit, Hochborde, Belagsschäden) erschweren die Nutzung. Oft sind die Mängel durch schmale Straßenquerschnitte im Zentrum bedingt (z.B. Rotterstraße, Lederergasse, Bahnhofstraße, etc.)
- an unübersichtlichen Kreuzungen oder stark belasteten Straßenzügen mangelt es an sicheren und barrierefreien Querungsstellen für Fußgänger

- fehlende Lückenschlüsse und mangelnde Sicherheit im straßenunabhängigen und straßenbegleitenden Rad- und Fußwegenetz mindern den Verzicht auf die Nutzung des Autos für kurze Strecken
- sowohl die Bahnstrecke Grafing Bahnhof – Wasserburg als auch die Ortsumfahrung im Osten bilden eine räumliche Barriere, deren Überwindung durch zu wenige oder z.T. nicht optimal platzierte Querungsmöglichkeiten erschwert wird (z.B. Münchner Straße, Jahnstraße)

### **ORTSBILD**

- die Straßenführung um die Leonhardikirche und am Marktplatz ist sehr dominant und flächenintensiv. Das hohe Verkehrsaufkommen mindert stark die Aufenthaltsqualität an der Kirche.
- Leerstand und zugehängte Schaufenster im Stadtzentrum beeinträchtigen das Stadtbild
- bei der Stadtbücherei führt die optisch dominante Wertstoffsammelstelle sowie eine ungeordnete Parkplatzsituation mit Belagsschäden an der Ecke Weißberggasse – Lederergasse zu einem Stadtraum mit gestalterischen und funktionalen Mängeln
- der gefasste Raum am oberen Marktplatz ermöglicht keine Aufenthaltsqualitäten aufgrund der parkenden Autos
- die zum Marktplatz hinführenden Straßenräume der Münchner-, Rotter-, Gries-, Glonner- und Bahnhofstraße weisen neben Sicherheitsdefiziten auch gestalterische Mängel auf
- die innerörtlichen Bachläufe und deren zugehörige Uferbereiche sind zum Teil kaum gestaltet und nicht in das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums eingebunden

### **SIEDLUNGSENTWICKLUNG, WOHNEN UND STÄDTISCHE FUNKTION**

- mangelnde Flächenverfügbarkeit bei anhaltend hohem Wachstumsdruck erschwert die Ausweisung bzw. Entwicklung neuer Wohn- oder Gewerbegebiete und die Zurverfügungstellung von bezahlbarem Wohnraum
- die demografische Entwicklung stellt erhöhte Ansprüche an die Wohnbauentwicklung und sozialen Angebote, um sowohl die Bedürfnisse der alternden Bevölkerung erfüllen zu können, als auch die Attraktivität für junge Familien zu erhalten
- die Bahntrasse und die Ortsumgehung belasten mit Lärm- und Abgasemissionen die angrenzenden Wohngebiete
- einige Gebäude (z.B. Rotter Straße 8, Stadthalle) mit wichtiger Funktion im Stadtgefüge haben eine mangelnde Gebäudesubstanz und sind sanierungsbedürftig

- der neu gestaltete Öxinger Platz ist durch den Mangel an gastronomischen und öffentlichkeitswirksamen Einrichtungen nicht belebt
- der Stadtpark ist von drei Seiten vom Auto- bzw. Schienenverkehr umgeben und weist gestalterische und funktionale Mängel auf
- die Vielzahl an Sportflächen ist größtenteils nur im Rahmen von Vereinssport und Schulsport nutzbar. Für eine vereinsungebundene Nutzung stehen nur wenige Flächen zur Verfügung

### **EINZELHANDEL UND GEWERBE**

- geringe Verkaufsflächengrößen des Einzelhandels behindern ein attraktives Angebot mit einer ausreichenden Sortimentstiefe und Sortimentsbreite
- die mangelnde Aufenthaltsqualität am Marktplatz verhindert eine verlängerte Verweildauer und damit die Möglichkeit von Umsätzen im Einzelhandel
- im Bereich des Angebots „Erlebniseinzelhandel“ bestehen deutliche Schwächen
- in einigen Sortimentsbereichen bestehen deutliche Angebotslücken wodurch Kopplungspotential im Einkauf verloren geht
- die Internetpräsenz des Einzelhandels ist weitgehend vorhanden aber ausbaubar
- die Öffnungszeiten müssen abgestimmt werden
- Leerstände schwächen das Einzelhandelsangebot und führen zu Qualitätsverlusten sowohl des gesamten Einzelhandelsangebots als auch der städtischen Attraktivität
- der Außenauftritt des Einzelhandels weist qualitative Schwächen auf
- der Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bleibt hinter vergleichbaren Nachbarkommunen zurück
- die bestehenden Gewerbeflächen sind teilweise ineffektiv bzw. falsch genutzt
- die vorhandenen Gewerbeflächen reichen für eine zukünftige, expansive Entwicklung des Gewerbes in der Stadt Grafing nicht aus

-  Umgriff Zoom-In-Ausschnitt
- VERKEHR UND MOBILITÄT**
-  hohes Verkehrsaufkommen durch Staatsstraßen im Zentrum
-  Geschwindigkeitsüberschreitung
-  stark belasteter Kreuzungspunkt / Sicherheitsdefizit
-  Bildung von Rückstau
-  Verkehrsbelastung
-  Parkplätze / Flächen mit gestalterischen Mängeln
-  unübersichtliche Beschilderung
-  Flächenintensive P+R Stellplätze
-  Parken im Wohngebiet als kostenfreie Ausweichmöglichkeit
-  eingleisiger Bahnverkehr
-  Bereiche außerhalb des ÖPNV Radius
-  Ziel mit fehlender Anbindung an den ÖPNV
-  Defizit im Fuß- und Radwegenetz
-  Mangel an sicheren Querungsmöglichkeiten
-  Defizit in der Barrierefreiheit
-  mangelhafte Straßenbeleuchtung
-  räumliche Barriere
-  Engstellen im Gehwegbereich

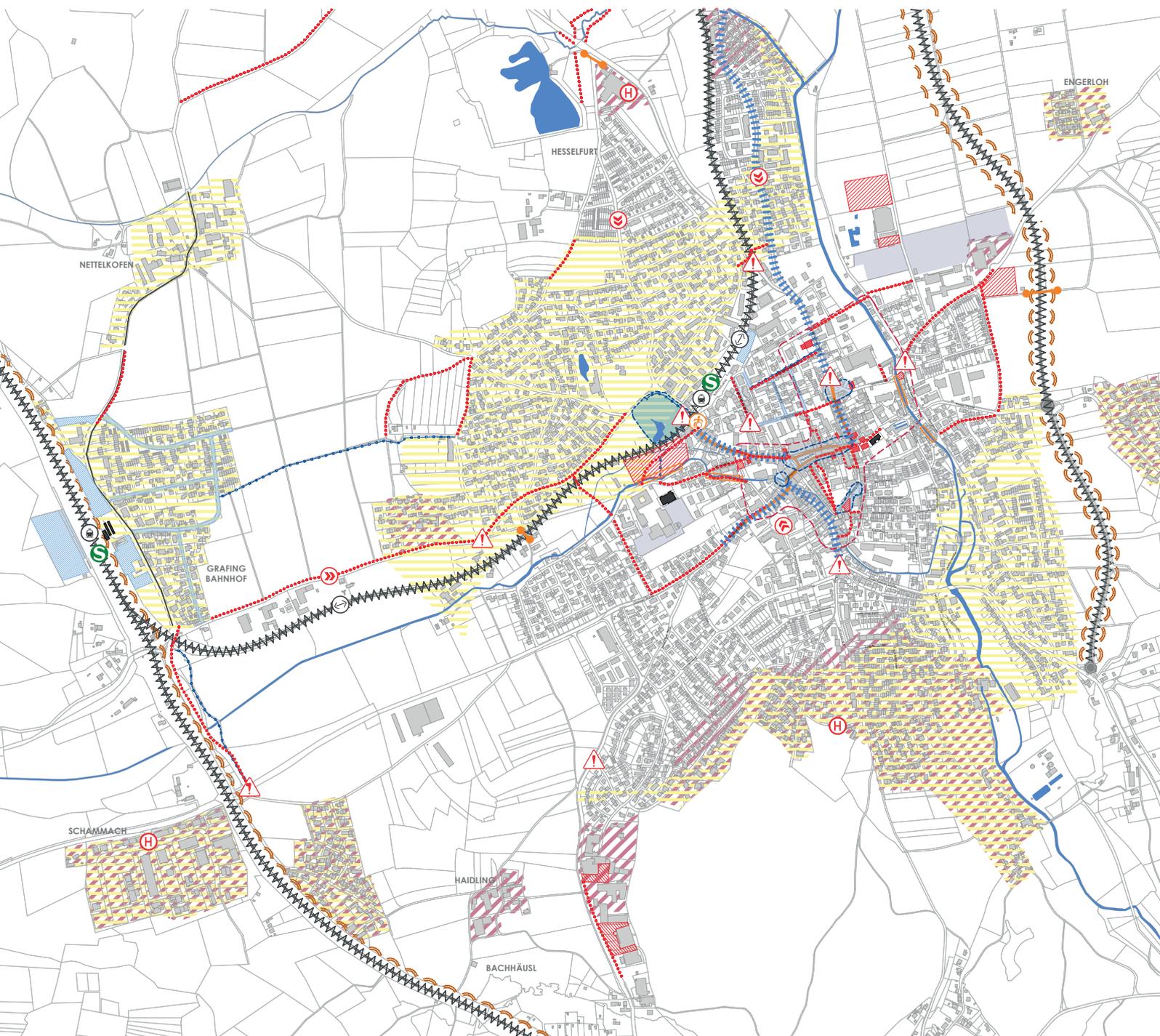


Abb. 60: Defizite und Konflikte

**ORTSBILD**

-  Stadtraum mit gestalterischen und funktionalen Mängeln
-  Leerstand
-  Straßenraum mit gestalterischen/funktionalen Mängeln
-  ungestaltete Uferbereiche
-  Werstoffsammelstelle mit gestalterischen Mängeln
-  Fassadengestaltung

**FUNKTION**

-  Lärm- und Abgasemissionen
-  mangelhafte Gebäudesubstanz
-  fehlende gastronomische Nutzung
-  Bereiche außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgern
-  öffentlich zugängliche Vereinsportflächen

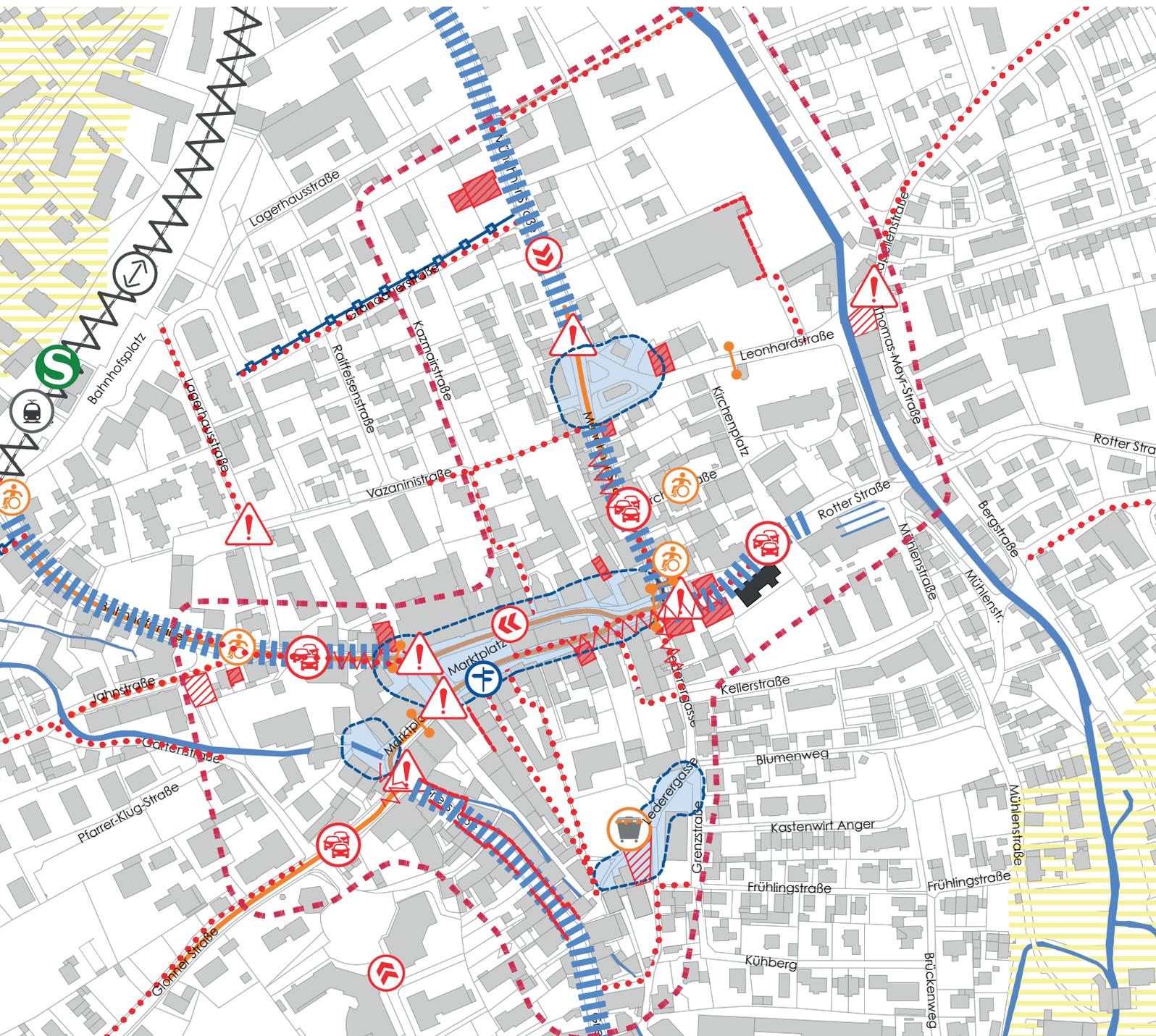


Abb. 61: Defizite und Konflikte Zoom-In

## 5.2 POTENZIALE UND QUALITÄTEN

Neben den oben genannten Defiziten hat Grafing auch viele Qualitäten und Potenziale, die es schrittweise weiter zu entwickeln gilt. Diese liegen vor allem in den städtebaulichen Strukturen am Marktplatz und in den angrenzenden Waldflächen, die Möglichkeiten zur Naherholung bieten.

Darüber hinaus ist das Engagement der Bürgerinnen und Bürger in Grafing sehr groß und sorgt für ein breites teilweise selbstorganisiertes Angebot für den sozialen und kulturellen Austausch sowie eine rege Teilnahme am Stadtgeschehen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Punkte:

### VERKEHR UND MOBILITÄT

#### MIV und ruhender Verkehr

- eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz durch die Nähe zur B304 trägt zu Attraktivität als Wohn- und Gewerbestandort bei
- durch die neu errichtete Ostumfahrung konnte der Durchgangsverkehr im Ort reduziert werden
- die Vielzahl an teilweise kostenfreien Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum Zentrum könnte bei entsprechender Nutzung den öffentlichen Raum von Parksuchverkehr entlasten (TG Marktplatz, TG Rotter Straße, Volksfestplatz)

#### ÖPNV / alternative Mobilitätsformen

- zwei S- und Regionalbahnhöfe mit Anbindung nach München und Rosenheim tragen zur Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort im Münchner Umland bei
- Mitfahrbänke als Ergänzung zum ÖPNV ermöglichen die Bildung von Fahrgemeinschaften und den Verzicht auf das eigene Auto
- Ein bereits bestehendes Car-Sharing Angebot ermöglicht den Verzicht auf ein eigenes Auto und könnte weiter ausgebaut werden

#### Fuß- und Radverkehr

- historisch bedingte enge Gassen im Zentrum, Gangerl genannt, die nur dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten sind, stärken den Altstadtcharakter
- die Größe der Stadt und die zentrale Anordnung der Nutzungen ermöglichen es, vieles zu Fuß oder mit dem Rad zu erledigen
- die Führung von Radwanderwegen durch den Ort belebt den Tourismus

## **ORTSBILD**

### **Städtebau**

- der historische Siedlungskern und die Gebäude prägen die Identität des Ortes
- der durch teilweise denkmalgeschützte Gebäude und durch geschlossene Bauweise räumlich gefasste Marktplatz ist auch heute das Stadtzentrum und hat das Potenzial ein Ort mit hoher Aufenthaltsqualität zu werden
- die durch die Historie bedingte Kleinteiligkeit der Nutzungseinheiten am Marktplatz führt zu einer hohen Nutzungsdurchmischung
- die Griesstraße ist ebenfalls ein prägender Straßenzug mit vielen unterschiedlichen Nutzungen
- eine weitere historisch gut erhaltene und ortsbildprägende Situation befindet sich bei der Garbermühle
- der neu gestaltete Öxinger Platz gegenüber der St. Ägidius Kirche birgt das Potenzial durch die richtige Nutzerstruktur ein belebter Platz im Stadtgefüge zu werden

### **Grün- und Freiräume**

- die Bachläufe sind ein prägendes Element des Ortsbildes und sind stellenweise vor allem am Ortsrand bereits erlebbar. Sie haben das Potenzial zur Aufwertung und aktiver Einbindung in den öffentlichen Raum
- die den Hauptort umgebenden groß- und kleinflächigen Waldflächen, bieten der Bevölkerung attraktive Naherholungsmöglichkeiten
- der Stadtpark als innerstädtische Grünfläche bietet zentralen Aufenthaltsort in der Stadt, dessen Nutzungsvielfalt und Erholungswert durch Gestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen weiter erhöht werden könnte

## **FUNKTION**

### **Freizeit**

- das vielfältige Sportflächenangebot wird von den Bürgerinnen und Bürgern gut angenommen und könnte durch die Reduzierung von Zugangsbeschränkungen vor allem mehr jungen Menschen eine vereinigungsbundene Nutzung ermöglichen
- das Freibad, der Schlittenhügel und der neue Spielplatz an der Bahnhofstraße bereichern das Freizeitangebot

### **Nutzungen**

- die Lage der meisten öffentlichen Einrichtungen (Verwaltung, Stadthalle, Kino etc.) sowie der Kindertagesstätten und des Seniorenheims im Zentrum ermöglicht eine gute Erreichbarkeit und führt zu einer Belebung des Stadtraums

- die Entwicklung des Gewerbegebiets Schammach II zieht neue Nutzergruppen an und steigert die Attraktivität der Stadt Grafing als Arbeitsort
- die Planungen für die Errichtung einer Berufsschule westlich des Bahnhofes Grafing Bahnhof können dazu beitragen den Ort zu beleben
- die laufenden Entwicklungen auf dem BayWa Gelände, an der Aiblinger Straße und am Pfarrer-Klug-Weg ergänzen das Stadtbild und schaffen belebte Räume durch eine höhere städtebauliche Dichte

### Soziales

- eine Vielzahl an Vereinen und Bürgerinitiativen unterstützt und stärkt das soziale Miteinander in der Stadt

### Einzelhandel und Gewerbe

- der Einzelhandel verfügt mit dem Zentrum über einen funktionierenden zentralen Versorgungsbereich
- im Sortimentsbereich Textil besteht ein großflächiger Anbieter mit hoher Qualität und fungiert als Magnetbetrieb
- die Internetpräsenz des Einzelhandels ist weitgehend vorhanden
- im Bereich der Nahversorgung und hier insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel besteht eine Vielfalt von Betriebsformen für unterschiedliche Zielgruppen
- die Stadt weist eine geringe Arbeitslosenquote auf
- Grafing weist ein starkes Angebot im Wirtschaftszweig Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen auf
- der Wirtschaftszweig „Verarbeitendes Gewerbe“ und das „Gesundheits- und Sozialwesen“ hat nach den Beschäftigtenzahlen einen hohen Zuwachs zu verzeichnen

#### VERKEHR UND MOBILITÄT

-  Ostumfahrung
-  Vorhandene Tiefgaragen/Parkplätze in Marktplatznähe
-  S-Bahn Haltestelle
-  Regionalbahn Haltestelle
-  Standort Mitfahrbank
-  Fußwegebeziehung/ Gangerl
-  Radwanderweg

#### ORTSBILD

-  ortsbildprägende Situationen
-  Baudenkmal
-  Ensemble
-  prägende / historische Straßenzüge
-  Außenbestuhlung
-  neu angelegter Platz
-  erlebbarer Gewässerraum
-  potenzielle Aufwertung des Gewässerraums
-  Waldflächen
-  Naherholungsflächen
-  prägender Baumbestand
-  Naturdenkmal

**FUNKTION**

■ Vereinsportflächen / Schulsportflächen

■ Öffentliche Sportflächen

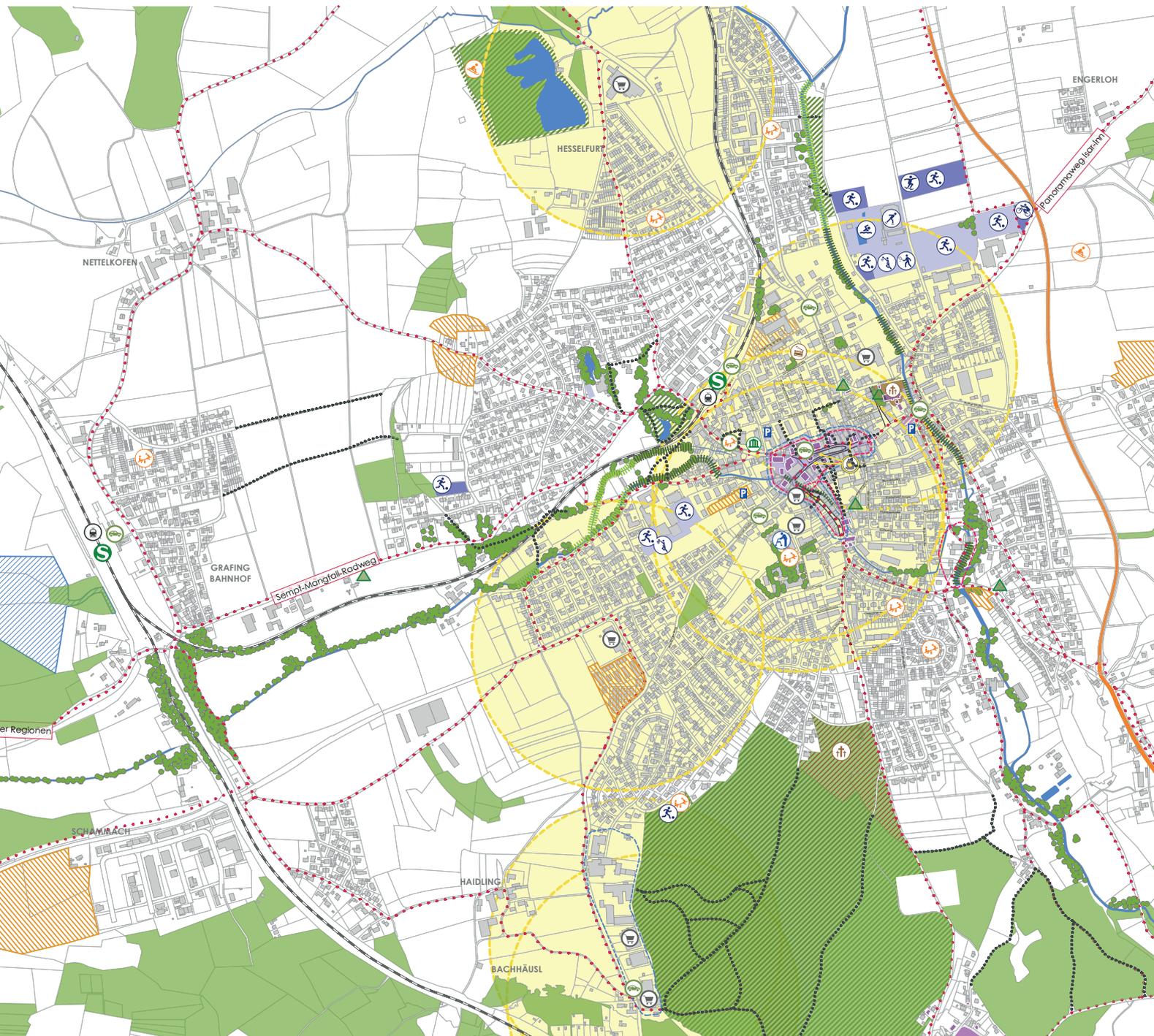
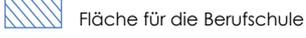


Abb. 62: Qualitäten und Potenziale



## Handlungsfelder und Ziele



Die Handlungsfelder und Ziele bilden den Abschluss der ersten Stufe des Planungsprozesses. Sie stellen den Rahmen für die eigentliche Entwicklungsplanung dar und bilden die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte des ISEKs. Entwickelt wurden die Ziele und Handlungsfelder aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligungen, Steuerkreissitzungen und der Bestandsanalyse.

## 6.1 HANDLUNGSFELDER

Für die Gesamtstadt Grafing wurden vier übergeordnete Handlungsfelder erarbeitet, die in nachfolgender Grafik dargestellt sind (Abb.63).

Die Handlungsfelder sind zum Teil räumlich definiert, zum Teil beziehen sie sich aber auch auf übergeordnete Zusammenhänge und Themen, die die gesamte Stadt betreffen.

Bewusst vorangestellt wurde das räumlich zum Teil abstrakte Handlungsfeld „Übergeordnete Stadtentwicklung“, welches wichtige grundlegende Zielsetzungen für die Stadt Grafing definiert, unter anderem in den Bereichen Klimaschutz, Mobilität und soziales Miteinander.

Räumlich definierte Handlungsfelder bilden der Siedlungsbereich mit Themenschwerpunkten im innerstädtischen Bereich und die Entwicklungsbereiche für Siedlungs- und Gewerbeentwicklung im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet.

Das Handlungsfeld Naherholung und Freizeit wird im gesamtstädtischen Zusammenhang betrachtet.

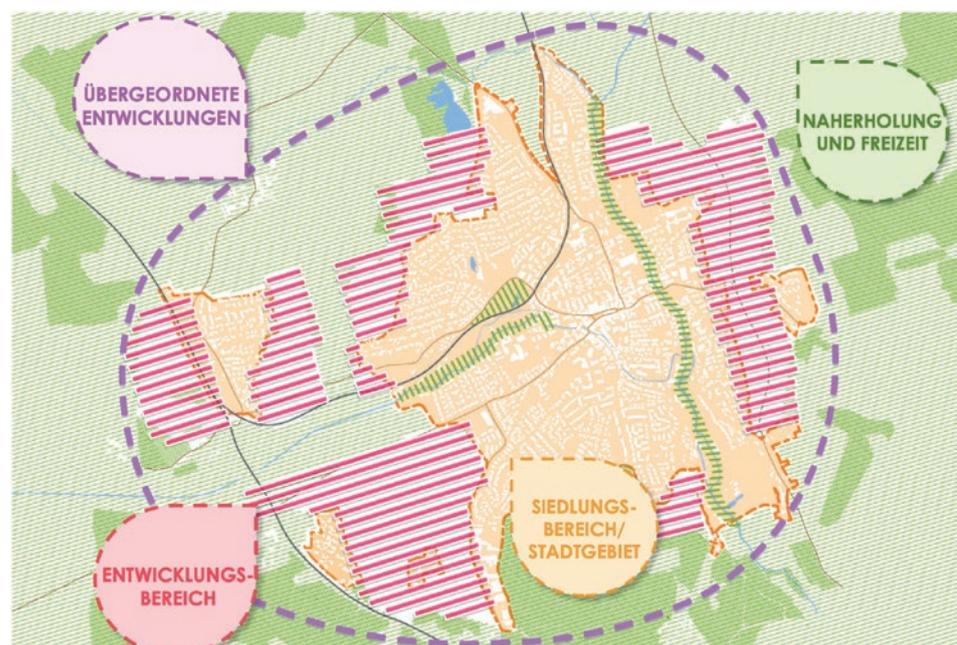


Abb. 63: Übersicht Handlungsfelder mit ihrem räumlichen Bezug

## 6.2 ZIELE

Für jedes Handlungsfeld wurden, basierend auf den zahlreichen Anregungen aus der Bürgerbeteiligung (vgl. Kap. 2), dem Steuerkreis, den vorangegangenen Ergebnissen aus der Bürgerbeteiligung zum Projekt „Zukunftsstadt 2030“ aus dem Jahr 2016 sowie der umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse (vgl. Kap. 3 und 5), grundlegende Ziele für die weitere Entwicklung der Stadt Grafing formuliert, welche in intensiven Diskussionen mit dem Steuerkreis weiterentwickelt und verbessert wurden.



Abb. 64: Zielebroschüre

Als Zwischenschritt des Entwicklungskonzepts nahm im April 2019 der Stadtrat die Ziele des ISEKs zur Kenntnis. Diese wurden in einer Broschüre zusammengefasst und den Bürgerinnen und Bürgern auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestellt. Mit der Veröffentlichung der Ziele wurde die Basis und der Rahmen für die weitere Ausarbeitung des ISEKs gesetzt. Die Ziele sind im Folgenden je Handlungsfeld dargestellt:

## ÜBERGEORDNETE STADTENTWICKLUNG



### Ü.1 INTEGRIERTE BETRACHTUNG DES KLIMASCHUTZES

Grafring stellt sich als klimaorientierte Kommune auf. Die Ergebnisse des Klimaschutzkonzeptes bilden die Grundlage für eine klimafreundliche Stadtentwicklung.

### Ü.2 STÄRKUNG ALS WOHNSTANDORT FÜR JUNG UND ALT

Grafring als attraktiver Wohnstandort ist sowohl in der Lage der jungen Bevölkerung eine perspektivenreiche Zukunft zu bieten als auch die ältere Bevölkerung aktiv in die Gesellschaft einzubinden. Dabei spielen auch innovative Wohnformen und genossenschaftliche und soziale Trägerkonzepte eine Rolle.

### Ü.3 OPTIMIERUNG DES VERKEHRSSYS- TEMS

Die Neuordnung und Ergänzung der verkehrlichen Infrastruktur entlastet bestehende Verkehrsknotenpunkte im Siedlungsgebiet und bindet zukünftige Entwicklungen vorausschauend an das Gesamtnetz an.

### Ü.4 FÖRDERUNG ALTERNATIVER MOBIL- TÄTSFORMEN

Ein engmaschiges und sicheres Fuß- und Radwegenetz, nutzungsfreundlicher ÖPNV und innovative Mobilitätsangebote motivieren zum Verzicht auf die Nutzung des Autos.

### Ü.5 ETABLIERUNG, VERMARKTUNG UND AUSBAU DES GEWERBESTANDORTES MIT INNOVATIVER UND LOKALER IDENTITÄT

Die Ansiedlung zukunftsorientierter Unternehmen ist ein Magnet für neue Nutzergruppen. Flächeneffiziente Betriebsstrukturen ermöglichen einen verantwortungsvollen Umgang mit den Bodenreserven. Lokale und traditionelle Unternehmen bleiben fester Bestandteil der Stadt Grafring.

### Ü.6 ENTWICKLUNG EINER INFRASTRUK- TUR FÜR BEGEGNUNG, VERNETZUNG, MITEINANDER UND KULTUR

Vielfältige Orte und Plattformen ermöglichen den sozialen und kulturellen Austausch und die Pflege gemeinsamer Interessen. Es bieten sich zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Teilnahme und Mitbestimmung am Stadtgeschehen, auch für Kinder und Jugendliche als Vertreter der nächsten Generation.



## STADTGEBIET



### S. 1 ERHÖHUNG DER AUFENTHALTSQUALITÄT IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Ein Netz aus belebten Plätzen und hochwertig gestalteten Stadträumen stellt die Qualitäten und Besonderheiten der Stadt heraus und bietet für alle Bevölkerungsgruppen Aufenthalts- und Kommunikationsorte ohne Konsumzwang.

### S. 2 INNENENTWICKLUNG

Die Nutzung innerstädtischer Potenzialflächen und die Nachverdichtung untergenutzter Grundstücke leisten einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs. Die flächensparende Siedlungsentwicklung schont die landschaftlichen und infrastrukturellen Ressourcen.

### S. 3 NEUORDNUNG MARKTPLATZ

Eine neue Verkehrsabwicklung und Straßenraumgestaltung am Marktplatz entlastet diesen erheblich von den Auswirkungen des motorisierten Verkehrs und stärkt damit das städtische Zentrum.

### S. 4 STÄRKUNG ABLESBARER HISTORIE IM ORTSBILD

Historische Gebäudegruppen und Fassaden prägen den Ort. Der umgebene öffentliche Raum ist modern und barrierefrei, aber mit Rücksicht auf seine Geschichte, gestaltet.

### S. 5 FÖRDERUNG DER NUTZUNGSMISCHUNG IM ZENTRUM

Eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, diversen Einzelhandels- und Gastronomieangeboten und Hotellerie belebt das Stadtzentrum. Es wird durch lokale Nahversorger und größere Märkte in Zentrumsnähe ergänzt.

### S. 6 ERWEITERUNG DES LEISTUNGSSPEKTRUMS DES EINZELHANDELS UND DER EINZELHANDELSBEZOGENEN DIENSTLEISTUNGEN

Maßnahmen für einen attraktiven und leistungsfähigen Einzelhandel unterstützen die Attraktivität des Zentrums.

### S. 7 AUSBILDUNG VON LOKALEN VERSORGUNGSZENTREN

Nahversorgungsangebote innerhalb der Wohnquartiere/ Ortsteile bilden wohnungsnaher Begegnungsorte für die Bevölkerung.



## ENTWICKLUNGS- BEREICHE



### E.1 ETABLIERUNG DER BERUFSSCHULE ALS KATALYSATOR FÜR GRAFING BAHNHOF

Neue Nutzergruppen beleben den Ort und führen zur Entstehung neuer Infrastrukturen und Nahversorgungsangebote.

### E.2 AUSSCHÖPFUNG DER DURCH DIE OSTUMGEHUNG GESCHAFFENEN FLÄCHENPOTENZIALE

Neu ausgewiesene Gewerbestandorte entlang der Ostumgehung profitieren von der Anbindung und entlasten gleichzeitig die Innenstadt auf Verkehrsebene. Die Belange bestehender Siedlungsbereiche werden in der Entwicklung berücksichtigt.

### E.3 ERWEITERUNG WOHNQUARTIERE

Die Siedlungsentwicklung am Ortsrand vereint unterschiedliche Wohnformen und Nutzungen, knüpft an die bestehende (soziale) Infrastruktur an oder erweitert diese.

### E.4 VERTRÄGLICHE ENTWICKLUNG DER FLÄCHEN ZWISCHEN GRAFING BAHNHOF UND GRAFING STADT

Die mit ausgewogener Nutzungsmischung erweiterten Siedlungsbereiche stehen durch großzügige Grünstrukturen in Beziehung zueinander.

### E.5 ERWEITERUNG DER SIEDLUNGSBEREICHE SCHAMMACH UND GRAFING STADT

Innovative Konzepte und fortschrittliche, emissionsarme Technologien ermöglichen Synergien und ein verträgliches Nebeneinander zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung.



## NAHERHOLUNG UND FREIZEIT



### **N. 1** **AUSFORMUNG GRÜNRING**

Stadtnahe Wald- und Grünflächen entwickeln sich zu einem zusammenhängenden und mit der Stadt vernetzten Naherholungsbereich. Eigentümer und Pächter sind in den Planungsprozess von Anfang an intensiv eingebunden.

### **N. 2** **ENTWICKLUNG DES SIEDLUNGSGRÜNS**

Innerorts bilden private und öffentliche Grünflächen ein Netz aus attraktiven, wohnungsnahen und übergeordneten Grünanlagen. Diese tragen zur Naherholung und zum Schutz der Artenvielfalt bei. Dadurch kann ein Ausgleich zur Innenverdichtung und flächensparender Bauweise geschaffen werden.

### **N. 3** **TEILHABE AM STADTGRÜN IN UND UM GRAFING**

Die Bürgerschaft bringt sich bei der Gestaltung und Pflege der Naherholungsflächen ein, leistet einen Beitrag zum Schutz der Artenvielfalt und profitiert bei der Ernte.

### **N. 4** **BEDARFSPLANUNG FÜR DIVERSE FREIZEITAKTIVITÄTEN**

Die Freizeit-, Spiel- und Sportflächen bedienen mit ihrer hohen Nutzungsvielfalt alle Altersgruppen. Durch eine bedarfsgerechte Verteilung profitieren große Teile des Siedlungsgebiets von gut erreichbaren Angeboten.



# **Integriertes Entwicklungskonzept und Maßnahmen**



Basierend auf den Zielen wurde ein räumliches Entwicklungskonzept auf verschiedenen Maßstabsebenen für Grafing erarbeitet. Das Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt und das erweiterte Stadtzentrum wurde im Rahmen der Sitzungen des Steuerkreises diskutiert und konkretisiert. Auch die Ergebnisse aus den Planungswerkstätten mit den Bürgerinnen und Bürgern flossen nach Möglichkeit in die Gesamtplanung mit ein. In den nachfolgenden Kapiteln ist das Entwicklungskonzept zusammen mit den zugehörigen Maßnahmen dargestellt.

Zur Erläuterung und Konkretisierung des Entwicklungskonzepts wurde begleitend ein Maßnahmenkatalog erarbeitet. In diesem sind konkrete Maßnahmen ausformuliert, die es im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung umzusetzen gilt, um die Ziele des ISEKs erreichen zu können. Der Aufbau des Maßnahmenkatalogs orientiert sich am Grundgerüst der zuvor entwickelten Handlungsfelder und Ziele, die am 09.04.2019 im Stadtrat vorgestellt wurden. Viele der Maßnahmenbündel und Einzelmaßnahmen bedienen jedoch mehrere der definierten Ziele, zum Teil auch über unterschiedliche Handlungsfelder hinweg. Die vielfältigen Zielbeziehungen sind in der Tabellenspalte „Verknüpfte Ziele“ ablesbar.

Die Maßnahmen sind jeweils mit Priorität, Zeithorizont, überschlägiger Kostenschätzung, Finanzierungsmöglichkeiten und erforderlichen Akteuren hinterlegt.

Die Prioritäten werden folgendermaßen definiert:

- **Priorität 1** bedeutet, dass die Maßnahme als zwingend erforderlich erachtet wird, um die Zielsetzungen des ISEKs erreichen zu können.
- **Priorität 2** erhalten Maßnahmen, die als erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes erachtet werden.
- **Priorität 3** sind Maßnahmen, die wünschenswert sind, jedoch nicht als zwingend notwendig zur Erreichung der Zielsetzungen des ISEK betrachtet werden.

Bei den Zeithorizonten sind folgende Zeitspannen hinterlegt:

- **Kurzfristige Maßnahmen** sollten im Zeitraum von einem Jahr bis drei Jahren angegangen werden bzw. umgesetzt werden.
- **Mittelfristige Maßnahmen** sollten im Zeitraum von vier bis sechs Jahren begonnen bzw. realisiert werden.
- **Langfristige Maßnahmen** sind voraussichtlich frühestens ab sieben Jahren oder später umsetzbar.

Die geschätzten Kosten sind als grobe Annäherung zu verstehen. Der Zeithorizont der im ISEK hinterlegten Maßnahmen ist sehr weit gefasst, wodurch die Baupreientwicklung nicht absehbar ist. Bei vielen Werten handelt es sich um Schätzungen, die auf Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten beruhen.

Eine übersichtliche Darstellung aller förderfähigen Maßnahmen, entsprechend den Vorgaben der Städtebauförderung sortiert, findet sich im Kapitel 9.

## **7.1 ÜBERGEORDNETE STADTENTWICKLUNG**

Den konkreten räumlichen Maßnahmen vorangestellt sind die Themen der übergeordneten Stadtentwicklung. Diese können in der Regel nicht im Stadtgebiet verortet werden, sondern dienen als grundlegende Leitlinien für die städtebauliche, verkehrliche, wirtschaftliche und gesellschaftliche Gesamtentwicklung der Stadt Grafing.

### **GRAFING ALS WOHNORT**

Eine dieser grundlegenden Leitlinien ist die integrierte Betrachtung des Klimaschutzes. Die Stadt Grafing hat intern bereits eine Stelle besetzt, um die im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes erarbeiteten Vorgaben umzusetzen. Die Bemühungen um aktiven Klimaschutz gilt es nun um Maßnahmen zu ergänzen, die zur Klimaanpassung und zur Qualitätsverbesserung urbaner Lebensräume beitragen können. Dazu gehört z.B. die Initiierung von Förderprogrammen für Dach- und Fensterbegrünung, die fachliche Beurteilung der stadtklimatischen Bedeutung von Flächen im Rahmen der Bauleitplanung und die Prüfung von Entsiegelungs- und Aufwertungsmöglichkeiten öffentlicher Flächen.

Das starke Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und der allgegenwärtige demographische Wandel hat Auswirkungen auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur, so dass eine vorausschauende Bedarfsprüfung von Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen und Pflegeangeboten für Senioren kontinuierlich erfolgen muss. Auch die Beratung von Senioren bei der Suche nach altersgerechten Wohnmöglichkeiten oder beim Hausumbau kann zur effektiveren Auslastung von Wohnflächen beitragen und ist Teil der aktiven Steuerung der Bauland- und Wohnraumentwicklung durch die Stadt. Mit diesen Instrumenten kann sich die Stadt als attraktiver Wohnstandort für jung und alt positionieren.

Als Leitfaden dafür sollten vor allem für die Entwicklung neuer Wohnquartiere kommunale Qualitätsstandards erarbeitet werden, um bei zukünftigen Planungen ein angemessenes Mischungsverhältnis von Wohnformen und Nutzer-

gruppen zu sichern und die Integration neuer und innovativer Wohnformen zu berücksichtigen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Baugruppen und genossenschaftliche Ansätze). Auch grundlegende Vorgaben für die Einbindung in die Umgebung durch kurze Wege zu Nahversorgungsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen und die begleitende Schaffung sozialer Infrastruktur können in diesem Rahmen entwickelt werden.

Eine wichtige Voraussetzung für eine gemeinwohlorientierte Baulandentwicklung ist die Verfügbarkeit von Flächen zur Umsetzung der städtischen Interessen. So können über städtebauliche Verträge im Rahmen der Baulandentwicklung Flächenanteile für soziale Infrastruktur und für das Ortsansässigenmodell gesichert werden. Um mehr Einfluss auf die Bauland- und Wohnraumentwicklung zu gewinnen, sollten auch Gelegenheiten zum direkten Flächenerwerb durch die Stadt, z.B. im Rahmen des allgemeinen Vorkaufsrechts, konsequent genutzt werden.

### **GEWERBEENTWICKLUNG**

Neben der Stärkung als Wohnstandort ist die Etablierung und Vermarktung als Gewerbestandort ein wichtiger Impuls für die zukünftige Entwicklung der Stadt Grafing. (siehe Kap. 4.2) Dazu müssen zunächst strategische Grundlagen, wie beispielsweise ein Standortleitbild und eine Gewerbepolitik bzw. Gewerbeflächenpolitik etabliert werden. Ziel sollte es sein, sich in erster Linie auf emissionsarme, zukunftsfähige Branchen entsprechend IT, KI und Gesundheitswirtschaft in der Ansiedlung zu konzentrieren. Aufgrund der guten Anbindung an München verfügt Grafing hier über sehr gute Standortvoraussetzungen.

Mithilfe eines Gewerbeflächenkonzepts können neue Potenzialflächen identifiziert und bestehende Gewerbeflächen koordiniert werden. Im Rahmen des ISEKs wurde eine Reihe von Prüfflächen diskutiert, die detailliert auf Ihre Eignung als Gewerbestandort zu untersuchen sind. Dabei sollten auch Gewerbeflächen im Siedlungsbereich berücksichtigt und unter Einbindung und Beratung der Gewerbetreibenden auf deren Umsiedlung geprüft werden.

Gleichzeitig sollten auch Möglichkeiten der sogenannten „Urbanen Produktion“ auf z. B. Mischgebietsflächen untersucht werden.

Darauf aufbauend sollte ein Marketingkonzept für den Gewerbestandort entwickelt werden, welches neben Unternehmen auch potentiell hochqualifizierte Arbeitskräfte von dem Gewerbestandort überzeugen. Des Weiteren ist die Zusammenarbeit mit Schulen und die Förderung von Existenzgründungen ein Instrument, um frühzeitig junge Menschen an die Unternehmen und vor allem an den Ort Grafing zu binden.

## **SOZIALES UND KULTURELLES LEBEN**

Neben der Förderung innovativer und zukunftssicherer Arbeitsplätze ist die Infrastruktur für Begegnung, Vernetzung, Miteinander und Kultur ein wichtiger Faktor für die Zufriedenheit und die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohnort. Ziel der Maßnahmen in diesem Handlungsfeld ist der Erhalt und die Weiterentwicklung einer lebendigen und aktiven Stadtgesellschaft, welche die Stadt Grafing als ihren Lebensmittelpunkt begreift und gestaltet.

Damit das generations- und gesellschaftsübergreifende Freizeit- und Begegnungsangebot weiterhin durch das große Engagement der Bürger getragen und ausgebaut werden kann, ist die Bereitstellung und Vermittlung von Räumlichkeiten für Vereine, Künstler, Musiker oder Initiativen grundlegend. Auch die Förderung gut organisierter Nachbarschaftsnetzwerke, sowohl analog als auch digital, kann zum Zusammenhalt und Interessenaustausch in der Gesellschaft beitragen. In diesem Rahmen könnten zum Beispiel ehrenamtliche Tätigkeiten oder Tausch- und Leihbörsen im Sinne einer ressourcenschonenden sharing economy organisiert werden. Die Weiterentwicklung des Begegnungsangebots darf sich jedoch nicht nur auf bestimmte Schichten der Stadtgesellschaft konzentrieren. Gerade in Kommunen mit vergleichsweise hohem durchschnittlichen Lebensstandard ist die Einbindung und Unterstützung sozial schwacher Bürgerinnen und Bürger und die Sensibilisierung der Allgemeinheit für deren Bedürfnisse besonders wichtig um das soziale Gefüge zu erhalten.

Auch das Angebot für Kinder, Jugendliche und Senioren sollte erweitert werden. Dabei ist sowohl eine dauerhafte Einrichtung zur Förderung der Jugendkultur wichtig als auch die Organisation regelmäßiger Events und Seniorentreffs oder die Einrichtung von Bildungsangeboten mit generationsübergreifenden und integrativen Ansätzen z.B. für Themen der neuen Technologien.

Bestehende kulturelle Einrichtungen, wie z.B. die Stadthalle, das Heimatmuseum, die Musikschule oder die Bibliothek könnten als Veranstaltungsorte mit eingebunden werden. Auch der öffentliche Raum sollte speziell Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit zum Aufenthalt und zur Aneignung bieten. Dies kann zum einen durch die Ausweisung von Bereichen zur künstlerischen Gestaltung oder für temporäre Nutzung und zum anderen einfach nur durch die Bereitstellung konsumunabhängiger Treffpunkte in der Stadt geschehen.

Als Leitfaden für die Gesamtentwicklung des kulturellen Angebots und grobe Bedarfsermittlung für benötigte Räumlichkeiten kann ein Kulturkonzept dienen. So können einzelne Maßnahmen, wie z.B. die Stärkung der Stadthalle sowie die Prüfung der Rotter Straße 8 hinsichtlich Umnutzungsmöglichkeiten in einem strategischen Gesamtzusammenhang betrachtet und entschieden werden.

## VERKEHR UND MOBILITÄT

Ein wesentlicher Aspekt der übergeordneten Stadtentwicklung, der vor allem im Stadtzentrum die Grundlage für das städtebauliche Konzept in Grafing bildet, ist der Verkehr. So ist der Ausbau der „Neuen Gartenstraße“ die Grundvoraussetzung für die schon lange angestrebte verkehrliche und gestalterische Neuordnung des Marktplatzes und dessen Umgebung. Aber auch der Ausbau sonstiger wichtiger Verkehrsachsen, wie die Aiblinger Spange oder die Sportstättenanbindung, kann zur Reduzierung des Verkehrs auf dem Marktplatz beitragen. Neben der kritischen und teilweise unübersichtlichen Verkehrssituation am Marktplatz wurden weitere Knotenpunkte identifiziert, die in Bezug auf die Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit Mängel aufweisen und im Zuge des Verkehrskonzeptes genauer betrachtet werden sollten. (siehe Maßnahmenkatalog unter Ü.3.2)

Ein weiteres Instrument zur verträglicheren Gestaltung des städtischen Verkehrs ist die Förderung alternativer Verkehrsformen. Dies beginnt bei der Optimierung des Fuß- und Radwegenetzes. Die Verbreiterung von Fußwegen, Herstellung abgesenkter Bordsteine, Querungshilfen und Blindenleitlinien können zur Verbesserung der Sicherheit und Barrierefreiheit beitragen und so die Bewältigung kurzer Wegstrecken zu Fuß attraktiver machen. Ebenso wichtig ist dafür die Durchgängigkeit von Fuß- und Radwegen. Beispiele für einen möglichen Ausbau oder die Ergänzung der Wegeverbindungen sind z.B. Bahnhof Grafing Stadt – Sportzentrum, die Gasse nördlich der Rotter Straße als Verbindung zur Münchner Straße und eine Querverbindung vom Netto zur Wasserburger Straße, die im Zuge des Grünrings entstehen könnte. Außerdem mangelt es an überörtlichen Radwegen nach Oberelkofen und Nettelkofen. Diese Vorschläge sollten im Rahmen des Verkehrskonzeptes genauer geprüft werden.

Um den Verzicht auf das eigene Auto anzuregen, ist der Ausbau innovativer und zukunftsorientierter Mobilitätsformen anzustreben. Der Ausbau des Carsharing-Angebots und des Mitfahrbanksystems kann dazu ebenso einen Beitrag leisten, wie der Anstoß von innovativen Projekten im Bereich der E-Mobilität. Dabei darf die Weiterentwicklung des klassischen öffentlichen Nahverkehrs jedoch nicht vernachlässigt werden. Mit Hilfe eines Nahverkehrskonzeptes soll die Erschließung bisher nicht ausreichend angebundener Ortsteile gewährleistet, die Taktung verbessert und der barrierefreie und witterungsgeschützte Ausbau der Haltestellen gefördert werden. Mit ihren zwei Haltepunkten hat die Stadt Grafing besonderes Interesse an der zukünftigen Entwicklung des Schienenverkehrs in der Region. Auch wenn die Einflussmöglichkeiten begrenzt sind, sollte regelmäßig der Dialog mit den zuständigen Fachstellen gesucht werden. Dies betrifft zum Beispiel den zweigleisigen Ausbau der S-Bahn-Strecke Ebersberg – Grafing Bahnhof sowie die Verbesserung der Taktung des S-Bahn- und Regionalverkehrs, die vor allem im Zusammenhang mit einer möglichen Siedlungserweiterung im Bereich Grafing

Bahnhof an Bedeutung gewinnt. Auch im Zusammenhang mit dem geplanten Brennerbasistunnel-Zulauf sollten alle Möglichkeiten zur Wahrung der städtischen Interessen genutzt werden.

- ..... wichtige Fußwegeverbindung (Schulweg, Seniorenhaus)
- ..... Erfüchtigung Fuß- und Radwegeverbindung
- ..... Ergänzung Fuß- und Radwegeverbindung
- ▬ neue Verkehrsführung
- ↔ Ausbau von Anbindungen (Berufsschule, Sportstätten)
- ↘ Hinwirken auf einen zweigleisigen Ausbau
- ⚠ Neuordnung unübersichtlicher Kreuzungssituation
- Schaffung einer Querungshilfe
- Neuordnung Straßenführung/ Zufahrtbeschränkung
- Regelung der Parkerlaubnis zugunsten der Anlieger
- P** Beschilderung Tiefgarage / Parkhaus zur Entlastung des Marktplatzes
- P** Potenzielle Tiefgarage zur Entlastung des Marktplatzes
- Stärkung der Verknüpfung zw. Parkplatz und Marktplatz (< 300 m)
- 🚲 Errichtung witterungsgeschützter Fahrradstellplätze
- ▨ Verbesserung der ÖPNV Anbindung
- ★ Erhalt und Ausbau des kulturellen und sozialen Angebots
- 🚶 Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Hinwirken auf die Herstellung von Lärmschut im Zusammenhang mit dem Brenner Zulauf

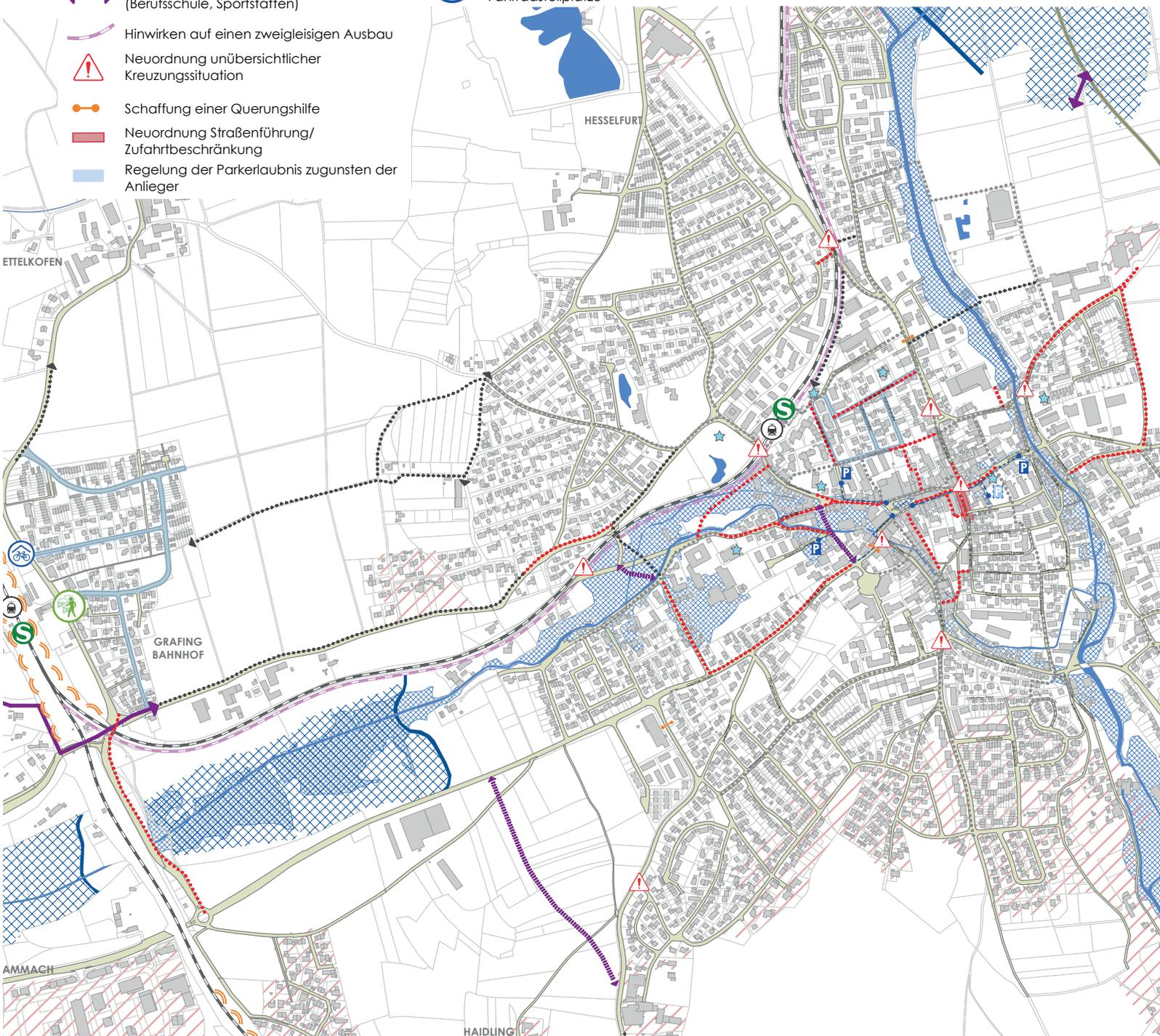


Abb. 65: Rahmenplan – Übergeordnete Entwicklungen

Handlungsfeld:

**ÜBERGEORDNETE STADTENTWICKLUNG**

Maßnahmen:		Ziele	Pri- ori- tät	FK	Zeit- hori- zont	Kosten- schätzung	Akteure/ mögl. Förderung
<b>Ü.1</b>	<b>Integrierte Betrachtung des Klimaschutzes</b>						
<b>Ü.1.1</b>	<b>Erweiterung des Klimaschutzmanagements um Maßnahmen zur Klimaanpassung und zur Qualitätsverbesserung urbaner Lebensräume durch grüne Infrastruktur, u.a.:</b>	<b>Ü.1 N.2</b>	<b>1</b>				
Ü.1.1.1	Initiierung und Betreuung eines kommunalen Förderprogramms für Dach- und Fassadenbegrünung sowie Entsiegelung privater Flächen		1	S	kurz/ kont.	ca. 30.000 € (jährlich)	StBauFö, Kommune
Ü.1.1.2	Fachliche Beurteilung der stadtklimatischen Bedeutung von Flächen im Rahmen der Bauleitplanung		1	H	kont.	N/A	Kommune (Kli- maschutzma- nagement)
Ü.1.1.3	Prüfung von Aufwertungsmöglichkeiten öffentlicher Flächen		2	H	kurz	N/A	Kommune (Kli- maschutzma- nagement)
<b>Ü.2</b>	<b>Stärkung als Wohnstandort für jung und alt</b>						
<b>Ü.2.1</b>	<b>Vorausschauende und kontinuierliche Bedarf- prüfung und bedarfsgerechte Erweiterung von Kinderbetreuungseinrichtungen, Grund- schulen und Nachmittagsbetreuung</b>	<b>Ü.2</b>	<b>2</b>	H	kont.	N/A	Kommune / pri- vate Akteure
<b>Ü.2.2</b>	<b>Erhalt und bedarfsgemäße Erweiterung von Betreuungs- und Pflegeangeboten (Tages- pflege, Nachtpflege, Kurzzeitpflege, ambu- lante Pflege, betreutes Wohnen)</b>	<b>Ü.2 Ü.6</b>	<b>2</b>	H	kont.	N/A	Kommune / sozi- ale Träger / pri- vate Akteure
<b>Ü.2.3</b>	<b>Beratung für Senioren bei der Suche nach al- tersgerechten Wohnmöglichkeiten oder beim Hausumbau mit dem Ziel der teilweisen Ver- mietung</b>	<b>Ü.2</b>	<b>2</b>	S	kont.	N/A	
<b>Ü.2.4</b>	<b>Aktive Steuerung der Bauland- und Wohn- raumentwicklung durch die Stadt</b>	<b>Ü.2 E.3 E.4 E.5</b>	<b>1</b>				
Ü.2.4.1	Feinuntersuchung zur Erarbeitung eines kommunalen Qualitätsstandards als Leitfaden für die Entwicklung neuer Wohnquartiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• angemessenes Mischverhältnis von Wohnformen und Nutzergruppen</li> <li>• Integration neuer + innovativer Wohnformen</li> <li>• Anteil an genossenschaftlichem, sozialem Wohnungsbau</li> <li>• Kurze Wege zu möglichst diversen Nahversorgungseinrichtungen und Freizeitangeboten</li> </ul>		1	V	mittel	ca. 35.000 €	StBauFö, Kommune

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung sozialer Infrastruktur (Kita, Grundschule etc.)</li> <li>• Integration von Projekten zum Mehrgenerationenwohnen</li> <li>• Berücksichtigung flexibler Grundrisse bei Planungen und Wettbewerben im Wohnungsbau</li> </ul> <p>→ Umsetzung im Zusammenhang mit Z.E.3, Z.E.4 und Z.E.5</p>						
Ü.2.4.2	<p>Baulandbevorratung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung von Flächen für soziale Infrastruktur über städtebauliche Verträge im Rahmen der Baulandentwicklung</li> <li>• Fortführung Ortsansässigenmodell</li> <li>• Nutzung von Möglichkeiten zum Flächenerwerb durch die Stadt</li> </ul>		1	H	mittel	N/A	Kommune
<b>Ü.3</b>	<b>Optimierung des Verkehrssystems</b>						
<b>Ü.3.1</b>	<b>Ausbau des Inner- und überörtlichen Straßennetzes</b>	<b>Ü.3</b>	<b>1</b>				
Ü.3.1.1	Ausbau neue Gartenstraße als Grundvoraussetzung für die verkehrliche Neuordnung des Marktplatzes und dessen Umgebung		1	O	kurz	ca. 365.000 €	StBauFö, Kommune
Ü.3.1.2	Bedarfsgemäßer Ausbau sonstiger wichtiger Verkehrsachsen, u.a. Aiblinger Spange, Oberanger, Anbindung Berufsschule, Sportstättenanbindung		2	O	mittel bis lang	N/A	Kommune / LKR
<b>Ü.3.2</b>	<p><b>Optimierung kritischer Knotenpunkte hinsichtlich Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer, Barrierefreiheit und Querungsmöglichkeiten, basierend auf den Ergebnissen des Verkehrskonzepts, ggf. u.a.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bahnhofstr. /Bahnhofplatz /Bahnübergang</li> <li>• Thomas-Mayr-Str. /Kapellenstraße /Leonhardstr.</li> <li>• Münchner Str./Leonhardstr.</li> <li>• Münchner Str./Wasserburgerstr.</li> <li>• Eichendorffstr./Bahnhofstr.</li> <li>• Rosenheimer Str./Schlossstr./Griesstr.</li> <li>• Klausenweg /Haidlinger Weg/Aiblinger Str.</li> <li>• Hauptstr. Grafing Bahnhof</li> <li>• Querung der Straße am Stadion vor der Mittelschule</li> </ul>	<b>Ü.3</b>	1	O	mittel bis lang	im Rahmen des Verkehrskonzepts zu erarbeiten	StBauFö, Kommune (sofern im Sanierungsgeb.)
<b>Ü.4</b>	<b>Förderung alternativer Mobilitätsformen</b>						
<b>Ü.4.1</b>	<b>Optimierung des Fußwegenetzes</b>	<b>Ü.4 Ü.1 Ü.3</b>	<b>1</b>				
	Schaffung von sicheren, barrierefreien und gut gestalteten Fußwegeverbindungen im Stadtgebiet, mit besonderem Augenmerk auf Schulwege und Wegeverbindungen zum Seniorenheim und Freizeiteinrichtungen						
	→ Umsetzung im Zusammenhang mit S.1.2.1						
Ü.4.1.1	Ergänzung/Ausbau wichtiger Fußwegeverbindungen, basierend auf den Ergebnissen des Verkehrskonzepts		1	O	mittel bis lang	im Rahmen des Verkehrskonzepts zu erarb.	StBauFö, Kommune (sofern im Sanierungsgeb.)

Ü.4.1.2	Verbesserung der Beleuchtungssituation (u.a. Brucker Straße, Ebersberger Straße, Grandauerstraße, Gindkofener Weg zw. Grafing Bahnhof und Grafing Stadt, Volksfestplatz)		2	O	mittel	Je Leuchte ca. 2.000-3.000 €	StBauFö, Kommune (sofern im Sanierungsgeb.)
<b>Ü.4.2</b>	<b>Ausbau eines durchgängigen und sicheren Radwegenetzes inkl. sicherer und witterungsgeschützter Radstellplätze mit Anbindung an die Nachbarorte, basierend auf den Ergebnissen des Verkehrskonzepts</b>	<b>Ü.4</b> Ü.1 Ü.3	<b>1</b>	O	mittel bis lang	im Rahmen des Verkehrskonzepts zu erarb.	StBauFö, Kommune (sofern im Sanierungsgeb.)
<b>Ü.4.3</b>	<b>Ausbau des Angebots und der Infrastruktur für E-Mobilität und alternative Mobilitätsformen</b>	<b>Ü.4</b> Ü.1 Ü.3	<b>2</b>				
Ü.4.3.1	Initiierung eines E-Bike / E-Lastenrad Sharing-Systems (Call a Bike für die Region Grafing, Straußdorf, Wiesham, Oberelkofen)		2	O	mittel	40.000 € einmalig und 10.000 € pro Jahr für 12 Fahrräder	BMVI, Kommune SWM Ggf. Bayerisches Landesinfrastrukturförderprogramm
Ü.4.3.2	Förderung des Car-Sharing-Angebots		3	H	kont.	N/A	Kommune / private Akteure
Ü.4.3.3	Herstellung weiterer Mitfahrbank Standorte		3	S	kurz	ca. 3.000 € pro Bank	StBauFö, Kommune
Ü.4.3.4	Pilotprojekt autonom fahrender Elektrobus als Stadtbus		2	S	lang	konzeptabhängig	BMVI, Kommune (der förderfähigen Kosten)
<b>Ü.4.4</b>	<b>Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs</b>	<b>Ü.4</b> Ü.1 Ü.3	<b>2</b>				
Ü.4.4.1	Entwicklung eines Nahverkehrskonzepts unter Berücksichtigung innerstädtischer und regionaler Verbindungen in enger Abstimmung mit dem Landkreis und den Verkehrsverbänden, u.a. zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung in Grafing Süd, Schammach und zwischen Grafing Bahnhof und Grafing Stadt		2	V	mittel	ca. 30.000 €	StBauFö, Kommune
Ü.4.4.2	Barrierefreier Ausbau und Verbesserung Wetterschutz der Bushaltestellen		2	O	lang	ca. 25.000 € /Haltest.	GVFG Kommune LKR
Ü.4.4.3	Abstimmung mit den entsprechenden Fachstellen zum S-Bahn- und Zugverkehr: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zweigleisiger Ausbau oder zweigleisige Ausweichstrecke der S-Bahn-Strecke Ebersberg – Grafing Bahnhof</li> <li>• Taktung der S-Bahn und des Regionalverkehrs verbessern</li> <li>• Mitsprache bei den Entwicklungen zum Brenner-Zulauf u.a. beim Thema Lärmschutz</li> </ul>		1	H	lang	N/A	Kommune / LKR / Verkehrsverbände (DB, Südostbayernbahn, ...)

<b>Ü.5</b>	<b>Etablierung, Vermarktung und Ausbau des Gewerbestandortes mit innovativer und lokaler Identität</b>						
<b>Ü.5.1</b>	<b>Strategische Grundlagen für den Gewerbestandort entwickeln</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standortleitbild Gewerbe und langfristige Gewerbepolitik für Grafring etablieren (u. a. Schwerpunkt IT, KI und Gesundheitswirtschaft)</li> <li>• Workshops mit Gewerbevertretern, Kamerangehörigen, Interessensverbänden, Banken etc. zur Leitbildprofilierung</li> </ul>	<b>Ü.5</b>	2	S	kurz	Verwaltungsintern	Wirtschaftsförderung
<b>Ü.5.2</b>	<b>Gewerbeflächenkonzept/Gewerbeflächenmanagement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung einer langfristigen Gewerbe- und Gewerbeflächenpolitik</li> <li>• Erweiterung von Gewerbeflächen (ISEK-Prüfflächen)</li> <li>• Angebot für Ersatzflächen für Gewerbeumsiedlungen im Siedlungsbereich</li> <li>• Beratung von Gewerbetreibenden als Anreiz/Hilfestellung zur Verlagerung von Betrieben auf neue Gewerbeflächen (Angebot an Alternativstandorten, Hilfestellung Genehmigungsprozess etc.)</li> <li>• Prüfen von Flächenverfügbarkeiten</li> <li>• Berücksichtigung der Belange von Hochwasser, Naturschutz, Lärmschutz und der Anbindung</li> </ul>	<b>Ü.5</b>	1	S	mittel	Verwaltungsintern	Wirtschaftsförderung
<b>Ü.5.3</b>	<b>Standortmarketing für den Gewerbestandort</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Marketingkonzept für den Gewerbestandort entwickeln</li> <li>• Arbeitskräftemarketing gemeinsam mit Unternehmen realisieren (Messe, Standortflyer, Events)</li> <li>• Zusammenarbeit mit Schulen und Unternehmen intensivieren</li> <li>• Ansiedlungsmarketing für Unternehmen (z. B. Imagebroschüre)</li> <li>• Erhalt und Erweiterung regionaler/lokaler Gewerbeausstellungen</li> <li>• IT-Tag in der Stadthalle</li> </ul>	<b>Ü.5</b>	1	S	mittel	Verwaltungsintern + Marketingkosten 30.000	Wirtschaftsförderung + Unternehmen
<b>Ü.5.4</b>	<b>Intensivierung der Unternehmenskommunikation</b> Relationship-Management - Kontaktpflege / Bestandspflege	<b>Ü.5</b>	1	H	mittel	ca. 5.000 € /Jahr	Wirtschaftsförderung
<b>Ü.5.5</b>	<b>Gründerzentrum – Existenzgründungen fördern</b>	<b>Ü.5</b>	2	S	lang	Projektabhängig	Förderprogramme z. B. Europäischer Sozialfonds, FLÜGGGE, BAY-TOU, Wachstumsfonds Bayern, EXIST, etc. Wirtschaftsförderung

<b>Ü.6 Entwicklung einer Infrastruktur für Begegnung, Vernetzung, Miteinander und Kultur</b>							
<b>Ü.6.1</b>	<b>Erweiterung und Optimierung des generations- und gesellschaftsübergreifenden Freizeit- und Begegnungsangebots</b>	<b>Ü.6 Ü.2</b>	<b>2</b>				
Ü.6.1.1	Bereitstellung und Vermittlung von Begegnungsstätten/Räumlichkeiten für Vereine, Musikgruppen, Künstler, Bürgerinitiativen und Veranstaltungen als Ergänzung zum Kiermeier Haus (z.B. Rotter Straße 8, Schule, etc.)		2	S	kont.	N/A konzept- abhän- gig	StBauFö, Kommune  ggf. private Akteure
Ü.6.1.2	Initiierung und Förderung von Nachbarschaftsnetzwerken/ Interessennetzwerken.		2	H	kurz	N/A	Kommune / private Akteure
Ü.6.1.3	Einbindung und Unterstützung sozial Schwacher unter Einbeziehung der bestehenden Angebote der sozialen Träger: <ul style="list-style-type: none"><li>• Unterstützung ehrenamtlicher Helferkreise zur unbürokratischen Hilfe vor Ort und Vermittlung zu sozialen Trägern</li><li>• Verständliche und barrierefreie Bekanntmachung der sozialen Angebote</li><li>• Allgemeine Information und Sensibilisierung der Stadtgesellschaft für die Verantwortung für Menschen in Not</li></ul>		1	H	kont.	N/A	Kommune / soziale Träger / private Akteure
Ü.6.1.4	Etablierung und Förderung von Seniorentreffs und Schaffung von Bildungsangeboten für die ältere Bevölkerung mit generationsübergreifenden und integrativen Ansätzen u.a. für Themen der neuen Technologien		2	H	kont.	N/A	Kommune / soziale Träger / private Akteure
<b>Ü.6.2</b>	<b>Erweiterung der Angebote und Möglichkeiten für Kinder und Jugendliche</b>	<b>Ü.6 Ü.2</b>	<b>2</b>				
Ü.6.2.1	Dauerhafte Einrichtung eines Kinder- und Jugendhauses / Veranstaltungsraums zur Förderung der Jugendkultur.		2	B	lang	ca. 100.000 € (konzept- abhängig)	StBauFö, Kommune
Ü.6.2.2	Organisation von regelmäßigen Events für Kinder und Jugendliche		2	S	kont.	ca. 10.000 € (jährlich)	StBauFö, Kommune
Ü.6.2.3	Ausweisung von Bereichen im öffentlichen Raum zur künstlerischen Gestaltung durch Kinder und Jugendliche oder für temporäre Nutzungen		2	S	kurz	N/A	Kommune
<b>Ü.6.3</b>	<b>Erarbeitung eines Kulturkonzepts zum Erhalt, zur Weiterentwicklung und öffentlichkeitswirksamen Präsentation der vorhandenen kulturellen Einrichtungen</b>	<b>Ü.6</b>	<b>1</b>	<b>V</b>	<b>kurz</b>	<b>ca. 25.000 €</b>	<b>StBauFö, Kommune</b>
<b>Ü.6.4</b>	<b>Stärkung der Stadthalle als Zentrum für Kultur im Abgleich mit den Zielsetzungen des Kulturkonzepts Ü.6.3</b>		<b>2</b>	<b>H</b>	<b>mittel</b>	<b>N/A (konzept- abhängig)</b>	<b>StBauFö, Kommune (der förderfähigen Kosten)</b>
<b>Ü.6.5</b>	<b>Machbarkeitsstudie zur Prüfung der Rotter Straße 8 hinsichtlich Umnutzungsmöglichkeiten (im Abgleich mit den Zielsetzungen des Kulturkonzepts Ü.6.3)</b>		<b>2</b>	<b>V</b>	<b>kurz</b>	<b>ca. 10.000 €</b>	<b>StBauFö, Kommune</b>
<b>Ü.6.6</b>	<b>Vermehrte Nutzung und Weiterentwicklung des 3D Modells als Informations- und Beteiligungswerkzeug (z.B. Visualisierung von Bebauungsplänen, städtebaulichen Maßnahmen)</b>	<b>Ü.6</b>	<b>2</b>	<b>S</b>	<b>kurz</b>	<b>N/A</b>	<b>Kommune</b>

## 7.2 SIEDLUNGSBEREICH

Das Ziel der Ausbildung einer attraktiven Stadtmitte hat besonders hohe Priorität für die zukünftige Entwicklung der Stadt Grafing. Um die Attraktivität und die Aufenthaltsqualität des Zentrums dauerhaft zu stärken, müssen verkehrliche und gestalterische Maßnahmen miteinander kombiniert werden.

Eine Grundidee des Konzeptes besteht darin, nicht nur den eigentlichen Bereich des Marktplatzes als Stadtkern zu definieren, sondern das Stadtzentrum als ein weiter gefasstes Netz aus Wegebeziehungen zu begreifen, welches durch eine einheitliche und fußgängerfreundliche Gestaltung insbesondere dem Autofahrer ein deutliches Signal zur Verlangsamung, oder soweit möglich sogar zum Abstellen des Fahrzeugs vermittelt. Dabei spielen insbesondere die Platzsituationen im Umfeld des Marktplatzes eine wichtige Rolle, die bei entsprechender Gestaltung als deutlich wahrnehmbare Eingangssituationen ins Zentrum fungieren könnten.

Für die Ausbildung solcher Plätze eignen sich die bereits ausgeweiteten Bereiche am Museum im Anschluss an die „Neue Gartenstraße“, an der Leonhardikirche und bei der Fahrschule Eggerl. Auch der bereits hergerichtete Öxinger Platz und die Kreuzung bei der Auferstehungskirche könnten als markante Eintrittspunkte ins Zentrum konzipiert werden.

Weitere für den Innenstadtbereich wichtige Bereiche sind der Platz am oberen Marktplatz und an der Bücherei. Diese werden derzeit überwiegend als Parkplätze genutzt.

Als sekundäres Wegenetz, welches diese Plätze vor allem für Fußgänger miteinander verknüpft, spielen die Gangerl eine wichtige Rolle und sollten ebenfalls in die Überlegungen mit einbezogen werden.

Um die angestrebten Ziele zu erreichen, ist zunächst die Erstellung eines Gesamtkonzeptes unerlässlich, welches für das gesamte Gefüge aus Plätzen und anschließenden Straßenräumen im Umfeld des Marktplatzes eine gemeinsame Gestaltungssprache entwickelt und auch verkehrliche Maßnahmen, wie z. B. die Anpassung von Gehweg- und Fahrbahnbreiten sowie die Neuorganisation von Stellplätzen mit einbezieht.

### VERTIEFUNGSBEREICH MARKTPLATZ

Zentraler Bestandteil der Gesamtentwicklung des öffentlichen Raums ist die Neuordnung des Marktplatzes. Die Grundvoraussetzung für diese Entwicklung ist, wie bereits erwähnt, die bauliche Umsetzung der „Neuen Gartenstraße“ zur verkehrlichen Entlastung des Platzbereichs.

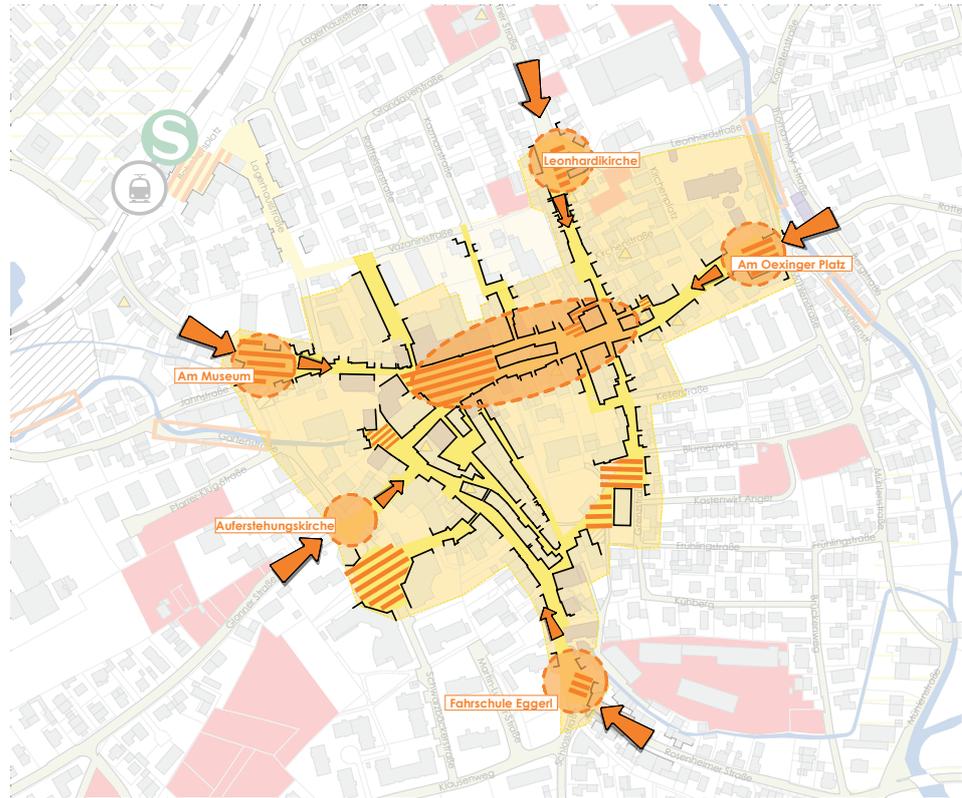


Abb. 66: Innenstadtkonzept

Bereits 2011 wurden durch das Büro Immich im Rahmen einer Feinuntersuchung Konzeptvarianten zur verkehrlichen Neuordnung des Marktplatzes erstellt. Nachdem sich die Zusammenfassung des Verkehrs in einer Zweirichtungsfahrbahn auf einer Seite der Platzfläche aufgrund der dann erforderlichen Fahrbahnquerschnitte als nicht praktikabel erwiesen hat, wurde nun im Rahmen des ISEKs die damalige Vorzugsvariante des „Einbahn-Kreisverkehrs“ um den Marktplatz weiterentwickelt.

Zentrale neue Idee ist dabei der Entfall der westlichen Verbindungsspanne vor der Volksbank. Durch die Auflösung der Kreisverkehrssituation kann der Parksuchverkehr im unmittelbaren Marktplatzbereich reduziert und die Nutzung der angrenzenden Tiefgaragen attraktiver gemacht werden. Außerdem ergibt sich durch die Anordnung von Einbahnstraßen, im Norden bis hin zur Kreuzung Bahnhofstraße/Lagerhausgasse und im Süden bis zur Kreuzung Glonner Straße/Griesstraße eine insgesamt deutlich übersichtlichere Verkehrssituation rund um den Marktplatz.

Die Straßenquerschnitte der nördlichen und südlichen Einbahnstraßen werden mit 3,5 m auf das Minimum reduziert und mit Längsparkplätzen kombiniert. Dadurch verringert sich der Anteil der Verkehrsfläche, und eine zusammenhängende verkehrsfreie Platzfläche steht für andere Nutzungen zur Verfügung.

Als gestalterische und verkehrsrechtliche Zusatzoption kann ein verkehrsberuhigter Geschäftsbereich eingeführt werden. Diese Maßnahme kann durch

Geschwindigkeitsbeschränkung und höhengleiche Gestaltung der Platzfläche weiter dazu beitragen, die Dominanz des Kfz-Verkehrs auf dem Marktplatz einzuschränken und diesen als Aufenthaltsort und Bewegungsraum für Fußgänger attraktiver zu machen.

Teil der Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung im Zentrum ist die Weiterentwicklung des Parkraumkonzeptes. Generell sollte der Anteil des ruhenden Verkehrs im Straßenraum des Stadtzentrums langfristig reduziert werden, um die Aufenthaltsqualität im Zentrum zu stärken.

Aufbauend auf diesen Rahmenbedingungen gilt es, ein Gestaltungskonzept für den Marktplatz zu erstellen, welches die neugewonnenen Freiflächen entwickelt und mit neuen Funktionen belegt. Um der Komplexität der Aufgabe und der zentralen Funktion des Marktplatzes gerecht zu werden und eine hochwertige Planung sicherzustellen, sollte dazu ein eigener Gestaltungswettbewerb durchgeführt werden.

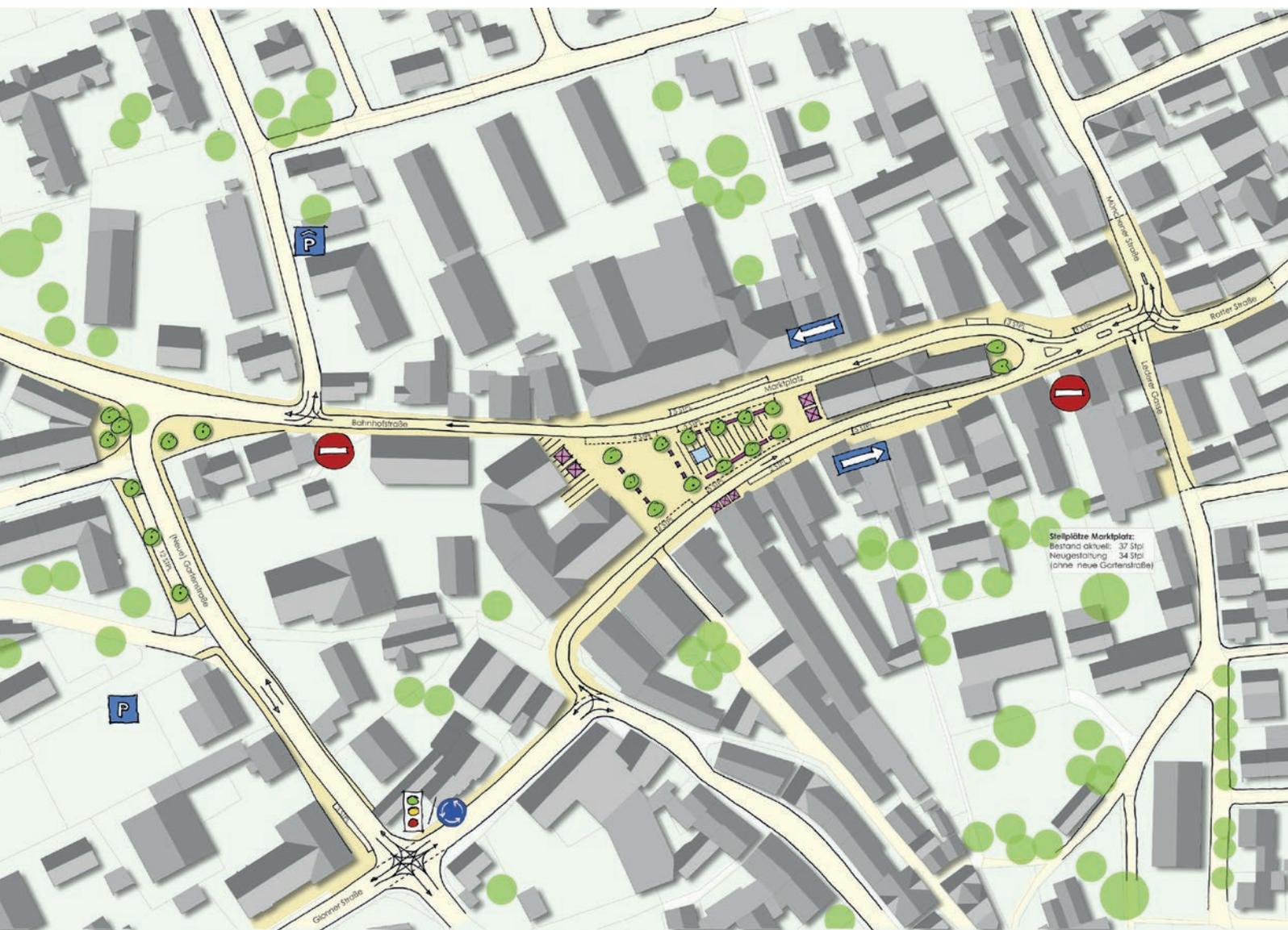


Abb. 67: Vertiefungsbereich Marktplatz

### **STADTGESTALT UND NUTZUNGSVIELFALT IN ZENTRUM**

Der Stadtkern von Grafing soll langfristig in seinem Erscheinungsbild erhalten und positiv weiterentwickelt werden. Daran hat neben den oben genannten Maßnahmen im öffentlichen Raum auch die Gestaltung der Fassaden und ggf. der privaten Vorzonen der Gebäude einen wichtigen Anteil. Durch die Erstellung eines Gestaltungsleitfadens für die Innenstadt, der unter anderem die Fassadengestaltung, Beleuchtung und Beschriftung der Gebäude regelt, können der Charakter und die Historie des Ortes gestärkt und betont werden. Dies steht vor allem im Bereich der innerstädtischen Geschäftszonen in engem Zusammenhang mit der Präsentation und Gestaltung der ansässigen Einzelhandelsbetriebe. Ein weiterer Faktor, der zur Belebung und Attraktivierung des Zentrums beiträgt, ist die Erweiterung der Branchen- und Sortimentsvielfalt im Einzelhandel, die unterschiedliche Zielgruppen anspricht. Daneben wird das Zentrum auch durch einen qualitativ hochwertig gestalltes Einzelhandelsangebot in Form von Schaufenstern, Fassaden oder Außenmöblierung aufgewertet. Ebenso ist es wichtig, Leerstand durch bspw. die frühzeitige Erfassung und Vermittlung (proaktiv) von perspektivisch leerstehenden Flächen sowie den Austausch und Dialog mit Eigentümern und potentiellen Mietern zu vermeiden.

### **VOLKSFESTPLATZ**

Neben dem eigentlichen Zentrum wurde der Volksfestplatz als ein Bereich identifiziert, der durch Maßnahmen zur Neuordnung und Aufwertung profitieren könnte. Dabei geht es insbesondere um die Ordnung und Zonierung der Parkplatzflächen und die Anlage einer befestigten und gut beleuchteten Fuß- und Radwegeverbindung ins Zentrum. In Verbindung mit dem südlich angrenzenden Verlauf der Urtel, könnten in den Randbereichen Freiräume und ggf. temporäre Nutzungen für unterschiedliche Nutzergruppen, v.a. Kinder und Jugendliche, geschaffen werden.

### **INNENENTWICKLUNG**

Obwohl sich der Schwerpunkt der Maßnahmen im Handlungsfeld Siedlungsbereiche auf den Ortskern bezieht, gilt es auch die umliegenden Wohngebiete nicht aus den Augen zu verlieren. Hauptziel muss hier die Förderung einer verträglichen Innenentwicklung sein. Zur Steuerung der Entwicklung und Neuausweisung von Flächen im Innenbereich wird die Erarbeitung eines übergeordneten Konzeptes zur Wohndichte und Höhenentwicklung empfohlen. Dieses soll helfen, die noch bestehenden Innenentwicklungsflächen effizient zu nutzen, und ggf. auch für eventuelle Neuausweisungen im Außenbereich als Orientierung und Grundlage dienen. Aber auch kleinere untergenutzte Grundstücke im Siedlungsbereich können einen Beitrag zur Innenentwicklung leisten. Hier sollte die Kommune nachverdichtungswillige Eigentümer mit entsprechenden Beratungsangeboten unterstützen.

-  Ortskern
-  wichtige Straßenzüge mit Fokus auf Gestaltung der Beläge und Fassaden
-  Fassadengestaltung
-  Platzgestaltung
-  Ausbildung eines markanten Eingangspunktes in den Ortskern
-  Aktivierung Leerstand
-  Flächen zur Nachverdichtung nach FNP (Wohnen)
-  Flächen zur Nachverdichtung bereits in Umsetzung
-  Flächen zur Nachverdichtung nach FNP (Gewerbe)
-  Ergänzung Nahversorgungsangebot
-  Umgestaltung der Uferbereiche bzw. des Flussbettes
-  Etablierung neuer Nutzungen (z.B. Jugendtreffpunkt)
-  Gestalterische und funktionale Neuordnung der Parkplatflächen

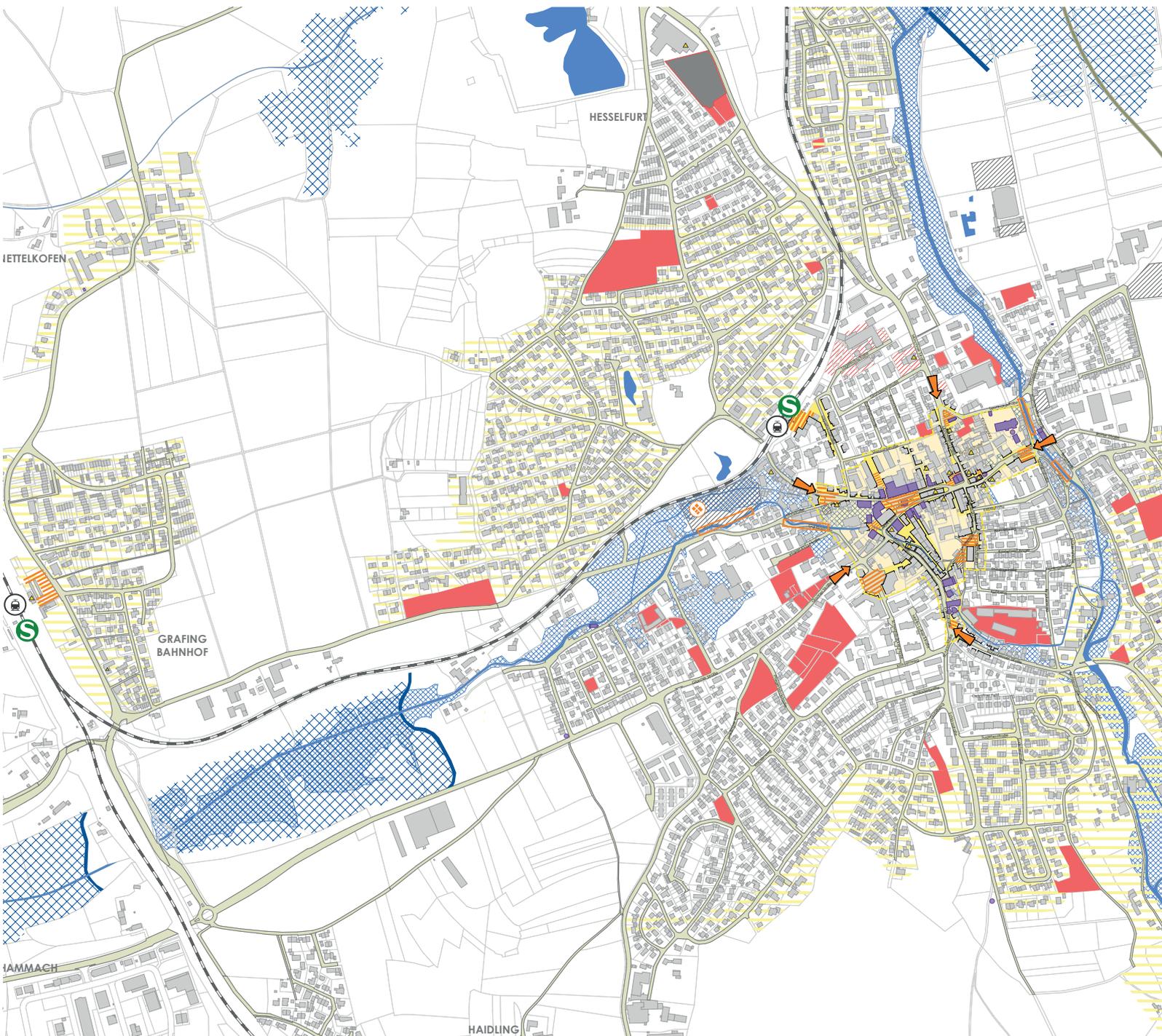


Abb. 68: Rahmenplan – Siedlungsbereich

Handlungsfeld:

**SIEDLUNGSBEREICHE**

Maßnahmen:		Ziele	Pri- ori- tät	FK	Zeit- hor- izont	Kosten- schätzung	Akteure/ mögl. Förderung
<b>S.1</b>	<b>Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum</b>						
<b>S.1.1</b>	<b>Entwicklung Gesamtkonzept / Masterplan zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung innerstädtischer Plätze und zentraler Straßenzüge und Wegeverbindungen im Bereich der Innenstadt</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Belagsgestaltung und Barrierefreiheit, ggf. Wegemarkierung für Kinder</li> <li>• Bepflanzung</li> <li>• Freiraummobiliar, Beleuchtung</li> <li>• Zonierung des Straßenraums (Gehweg- / Fahrbahnbreiten, ggf. Radschutzstreifen)</li> <li>• Parkplatzanordnung</li> </ul>	<b>S.1</b> S.4	1	V	kurz	ca. 60.000 €	StBauFö, Kommune
<b>S.1.2</b>	<b>Bauliche Aufwertung innerstädtischer Freiräume/Plätze</b> als öffentliche Begegnungsstätten als wahrnehmbarer Auftakt zum Stadtzentrum	<b>S.1</b> S.4	1				StBauFö, Kommune
S.1.2.1	Platz am Museum - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept		1	O	lang	ca. 310.000 €	StBauFö, Kommune
S.1.2.2	Platz an der Leonhardikirche - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept		1	O	lang	ca. 430.000 €	StBauFö, Kommune
S.1.2.3	Oexinger Platz - Bauliche Umsetzung ergänzender Maßnahmen gemäß Konzept		2	O	lang	ca. 15.000 €	StBauFö, Kommune
S.1.2.4	Platz bei der Fahrschule Eggerl - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept		1	O	lang	ca. 190.000 €	StBauFö, Kommune
S.1.2.5	Einfahrtssituation an der Auferstehungskirche - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept/Verkehrskonzept		1	O	lang	ca. 80.000 €	StBauFö, Kommune
S.1.2.6	Platz an der Bücherei - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept		2	O	lang	ca. 450.000 €	StBauFö, Kommune
S.1.2.7	Einrichtung öffentlicher Toiletten am Bahnhof Grafing Stadt		3	B	kurz	ca. 50.000 €	StBauFö, Kommune
S.1.2.8	Platz am unteren Marktplatz - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept		2	O	lang	ca. 170.000 €	StBauFö, Kommune
<b>S.1.3</b>	<b>Neugestaltung und Aufwertung zentraler Straßenzüge und Wegeverbindungen im Bereich der Innenstadt</b>	<b>S.1</b>	<b>1</b>				
S.1.3.1	Münchener Straße - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept		1	O	mittel	ca. 240.000 €	StBauFö, Kommune
S.1.3.2	Rotter Straße - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept		1	O	mittel	ca. 180.000 €	StBauFö, Kommune

S.1.3.3	Bahnhofstraße - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept		1	O	mittel	ca. 200.000 €	StBauFö, Kommune
S.1.3.4	Grießstraße, Glonner Straße Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept		1	O	lang	ca. 710.000 €	StBauFö, Kommune
S.1.3.5	Lederergasse - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept		1	O	lang	ca. 210.000 €	StBauFö, Kommune
S.1.3.6	Gangerl - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept		2	O	lang	ca. 310.000 €	StBauFö, Kommune
<b>S.1.4</b>	<b>Neuordnung und Aufwertung des Volksfestplatzes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontaktaufnahme mit Eigentümer</li> <li>• Ordnung und Zonierung der Parkplatzflächen</li> <li>• Anlegen von befestigten Fuß- und Radwegen</li> <li>• Verbesserung der Beleuchtungssituation</li> <li>• Ggf. Einrichtung temporären Nutzungen in den Randbereichen (Skating, ...)</li> <li>• Ufergestaltung Urteilbach</li> </ul>	<b>S.1</b>	2	H	lang	N/A (Handlungsempfehlung)	Kommune / private Akteure
<b>S.2</b>	<b>Innenentwicklung</b>						
<b>S.2.1</b>	<b>Entwicklung eines übergeordneten Konzepts zur Wohndichte / Höhenentwicklung als Vorgabe für zukünftige Neuausweisungen</b> → in Verb. mit <b>E.5.1, E.6.1</b>	<b>E.3</b>	2	V	mittel	ca. 10.000 €	StBauFö, Kommune
<b>S.2.2</b>	<b>Durchführung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerben zur bedarfsgerechten und effizienten Nutzung von innerstädtischen Wohnbauflächen</b> gemäß FNP unter Berücksichtigung der Anforderungen aus <b>Ü.2.4</b>	<b>S.2</b>	2	V	kont.	projektabhängig entsprechend Merkblatt 51 AKBW	Kommune Ggf. StBauFö
<b>S.2.3</b>	Kommunale Beratung und Hilfestellung bei der Gebäudesanierung, baulichen Nachverdichtung und Aktivierung von Leerstand	<b>S.2</b>	2	S	kont.	N/A	Kommune
<b>S.3</b>	<b>Neuordnung Marktplatz</b>						
<b>S.3.1</b>	<b>Verkehrliche und gestalterische Neuordnung des Marktplatzes</b>	<b>S.3</b> S.1 Ü.3	<b>1</b>				
S.3.1.1	Durchführung eines Gestaltungswettbewerbs zur gestalterischen Neuordnung des Marktplatzes unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus S.1.1 und des Verkehrskonzepts <ul style="list-style-type: none"> <li>• Belagsgestaltung, barrierefreier / höhen gleicher Ausbau, Bepflanzung</li> <li>• Sitzgelegenheiten und sonstiges Freiraum-mobiliar</li> <li>• Einbindung der Freischankflächen</li> <li>• Schaffung einer zusammenhängenden Fläche für Events und Auftritte sowie die Abhaltung des Wochenmarktes und des Weihnachtsmarktes</li> <li>• Wasser als Gestaltungselement? → Gestaltung und Aktivierung des Brunnens</li> </ul>		1	V	kurz	ca. 50.000 €	StBauFö, Kommune

S.3.1.2	Marktplatz - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Gestaltungswettbewerb und dem Verkehrskonzept		1	O	mittel	1,54 Mio. €	StBauFö, Kommune
<b>S.3.2</b>	<b>Weiterentwicklung des Parkraumkonzeptes zur (stadtbildverträglichen) Neuorganisation des ruhenden Verkehrs im Stadtzentrum</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkleitsystem / Hinweise auf TG Stellplätze</li> <li>• Prüfung von kostenlosem ganztägigen Parken für Angestellte im Zentrum und/oder Erhöhung der kostenlosen Parkdauer auf 4 Stunden</li> <li>• Prüfung der Verlegung des Parkplatzes an der Rotter Straße 8 in eine Tiefgarage</li> <li>• Erhöhung des Sicherheitsgefühls in zentral gelegenen Tiefgaragen, sofern erforderlich (z.B. durch Sauberkeit, Videoüberwachung, Beleuchtung)</li> <li>• Prüfung von (temporären) Parkverbotszonen in engen Straßen</li> <li>• Parkraummanagement</li> </ul>	<b>S.3</b>	1	V	kurz	ca. 20.000 €	StBauFö, Kommune
<b>S.4</b>	<b>Stärkung ablesbarer Historie im Ortsbild</b>						
<b>S.4.1</b>	<b>Erstellung eines Gestaltungsleitfadens für die Innenstadt, u.a.:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassadengestaltung</li> <li>• Gestaltung privater Vorzonen im Straßenraum</li> <li>• Beleuchtung</li> <li>• Fassaden und Dachbegrünung</li> <li>• Einheitliche Beschriftung auf historischen Gebäuden</li> </ul> → Umsetzung in Zusammenhang mit <b>S.6.2</b>	<b>S.4</b> S.1 Ü.4	2	V	mittel	ca. 30.000 €	StBauFö, Kommune
<b>S.4.2</b>	<b>Einrichtung eines kommunalen Fassadenprogramms zur Förderung privater Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen, ggf. inkl. energetischer Sanierung</b> (inkl. Öffentlichkeitsarbeit zur Bekanntmachung)	<b>S.4</b> S.1	2	S	mittel	ca. 100.000 € (jährlich)	StBauFö, Kommune
<b>S.4.3</b>	<b>Einrichtung eines Gestaltungsbeirats zur Beurteilung stadtbildprägender Bauvorhaben im zentralen Stadtbereich</b>		2	H	mittel	N/A	Kommune
<b>S.4.4</b>	<b>Präsentation der Stadtgeschichte digital und interaktiv im Stadtraum (z.B. Wegetafeln, Geschichtsspaziergang) inkl.:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung eines Präsentationskonzeptes</li> <li>• Recherche zu Material und relevanten Punkten der Stadtgeschichte</li> <li>• Gestaltung der Elemente inkl. Erarbeitung eines Grafikkonzeptes</li> <li>• Umsetzung der ersten Elemente</li> </ul>		3	S	kurz	ca. 45.000 €	StBauFö, Kommune

<b>S.5</b>	<b>Förderung der Nutzungsmischung im Zentrum</b>						
<b>S.5.1</b>	<b>Erweiterung der Branchen- bzw. Sortimentsvielfalt</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung des „non-food“-Bereichs mit entsprechender Ansiedlung und Größe (&lt;1.200 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Etablierung eines attraktiven Anziehungspunkts für jüngere Zielgruppen</li> <li>• Nachhaltige Einzelhandelsangebote innerörtlich etablieren</li> </ul>	<b>S.5</b>	1	H	kurz	N/A (Handlungsempf.)	Wirtschaftsförderung
<b>S.5.2</b>	<b>Leerstandsmanagement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortlaufende Leerstandserfassung und Monitoring</li> <li>• Frühzeitige Erfassung und Vermittlung von perspektivisch leerstehenden Flächen (proaktives Leerstandsmanagement)</li> <li>• Dialog mit Eigentümern zum Zweck einer aktiven Nutzung und Aufwertung von Geschäfts- und Dienstleistungsflächen</li> <li>• Gezielte Ansprache von Eigentümern/Investoren und potentiellen Mietern</li> <li>• Nutzungskonzepte entwickeln</li> <li>• Entwicklung von Test- oder Zwischennutzungen</li> <li>• Öffentlichkeitsarbeit zur Information der Bürger / Eigentümer</li> </ul>	<b>S.5</b>	1	H	kurz	N/A (Handlungsempf.)	Wirtschaftsförderung
<b>S.6</b>	<b>Erweiterung des Leistungsspektrums des Einzelhandels und der einzelhandelsbezogenen Dienstleistungen</b>						
<b>S.6.1</b>	<b>Weiterführung/Erweiterung der Wirtschaftsförderung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kooperation der Wirtschaftsförderung mit dem Werbering Grafing, dem Bund der Selbständigen Grafing und dem Tourismusverein Grafing</li> <li>• Beratung von Eigentümern / Gewerbetreibenden</li> <li>• Ansprache und Vernetzung mit relevanten Akteuren (EZH, Immobilien, Dienstleistungen, Gewerbe etc.)</li> <li>• Koordination und Steuerung städtebaulicher und gestalterischer Maßnahmen aus dem ISEK.</li> <li>• Akquirierung privater Mittel zur Umsetzung von Maßnahmen (z. B. Verfügungsfonds).</li> <li>• Betreuung und Management Verfügungsfonds</li> </ul>	<b>S.6</b>	2	H	kont.	N/A (Handlungsempf.)	Wirtschaftsförderung
<b>S.6.2</b>	<b>Gestaltungskonzept für den Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie entwickeln und umsetzen (private Außengestaltung, z.B. Möblierung, Beleuchtung, Gestaltung von Werbe- und Schaufensterflächen etc.)</b>	<b>S.6</b> Ü.5 S.4	2	S	kurz	ca. 15.000 €	StBauFö, Kommune
<b>S.6.3</b>	<b>Einrichtung eines Verfügungs-/Projektfonds zur Umsetzung der Maßnahmen aus dem Gestaltungskonzept</b>	<b>S.6</b> Ü.5	2	S	kurz	ca. 30.000 € pro Jahr	private Akteure, Kommune, StBauFö

<b>S.6.4</b>	<b>Erstellung einer Marketing- und Kommunikationsstrategie für Einzelhandel und Dienstleistungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Werbemaßnahmen und Werbeplan (z. B. Standortflyer, Imagebroschüre Werbeanzeigen, Plakate, Preisausschreiben etc.)</li> <li>• Abgestimmte preispolitische Maßnahmen (Gutscheine, Couponheft, Schlussverkauf etc.)</li> <li>• Serviceleistungen im Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen auf Zielgruppe 60+ ausweiten und entsprechende Pakete schnüren (Barrierefreiheit, Sitzmöglichkeiten, WC, Liefermöglichkeiten etc.)</li> <li>• Serviceoffensive Einzelhandel (z. B. Pre Sales und After Sales Service, Charmoffensive der einzelnen Geschäfte, gemeinsame, abgestimmte Öffnungszeiten)</li> <li>• Aufwertung des Einzelhandelsauftritts (z. B. Schaufenster- und Ladengestaltung (Schaufensterwettbewerb)</li> <li>• Fortbildungsveranstaltungen (z. B. Mitarbeiterschulung) im Bereich Service, Kundenansprache</li> <li>• Hilfe zur Selbsthilfe: gemeinsame Beratung/Austausch mit Einzelhandels- und Dienstleistungsintern</li> </ul>	<b>S.6</b>	2	S	kurz	ca. 25.000 €	Wirtschaftsförderung, StBauFö, Kommune
<b>S.6.5</b>	<b>Stärkung und Erweiterung von regelmäßigen Events mit deutlichem Einzelhandels- und Standortbezug mit dem Ziel zur Erhöhung der Anziehungskraft für die Umlandgemeinden</b> (Sommerfest/Herbstfest mit internationalen Gruppen/Folklore, Großer Flohmarkt/Nachtflohmarkt mit Rahmenprogramm, Historische Ritterspiele, Weinfest, Oldtimer Aktion, Einkaufsnacht mit Lichtinstallation, Grafinger Adventsfenster, etc.)	<b>S.6</b>	2	S	kurz	ca. 50.000 €	Wirtschaftsförderung, StBauFö, Kommune (Verfügungsfonds)
<b>S.6.6</b>	<b>Online-Handel verbessern bzw. ausbauen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinsamer, verbesserter und moderner Auftritt des Einzelhandelsstandorts</li> <li>• Optimierung bzw. Entwicklung des Homepageauftritts</li> </ul>	<b>S.6</b>	2	S	kurz	ca. 20.000 €	Wirtschaftsförderung, StBauFö, Kommune
<b>S.7</b>	<b>Ausbildung von lokalen Versorgungszentren</b>						
<b>S.7.1</b>	<b>Verbesserung des fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangebots</b>	<b>S.7</b>	2				
S.7.1.1	Überprüfung einer Ansiedlung von bedarfsgerechter Versorgung		2	H	kurz	N/A	Kommune
S.7.1.2	Aktive Suche nach Betreibern für quartiersbezogene Nahversorgung		2	H	mittel	N/A	Kommune /private Akteure
S.7.1.3	Erarbeitung von Nutzungskonzepten, die den sozialen Austausch fördern und Begegnungsorte schaffen (z.B. Bäckerei / Café mit Freibereich, Sitzgelegenheiten)		2	H	mittel	N/A	Kommune /private Akteure

### 7.3 ENTWICKLUNGSBEREICHE

Obwohl der Grundsatz, Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung zu betreiben, auch für Grafing gilt, ist es aufgrund des enormen Wachstumsdrucks unerlässlich, zukünftige Entwicklungsbereiche für die Siedlungserweiterung vorzubereiten und zu prüfen. Die offensichtlichen Potenziale für die Siedlungsentwicklung befinden sich vor allem am westlichen Ortsrand, aber auch im Osten, entlang der neuen Ortsumgehung ergeben sich Potenziale für eine verträgliche Erweiterung des Siedlungsbereichs.

#### **GRAFING BAHNHOF**

Der Ortsteil Grafing Bahnhof leidet stark unter einem Mangel an Infrastruktur. Durch seine Nähe zum S- und Regionalbahnhof ist Grafing Bahnhof für viele ein Transitort, an dem sich nicht lange aufgehalten, sondern nur geparkt und weitergefahren wird. Die Aussicht auf die Errichtung eines Berufsschulkomplexes unter anderem für digitale Kompetenzen westlich der Bahntrasse eröffnet neue Möglichkeiten und kann neue Nutzergruppen in den Ort bringen. Durch Nutzungsmöglichkeiten von Räumlichkeiten außerhalb der Schulzeiten oder die Organisation von Events und Ausstellungen zu Schülerprojekten könnte die Berufsschule zum Baustein des sozialen Lebens für Grafing werden. Somit hätte das Bahnhofsumfeld eine Funktion als Bindeglied zwischen Berufsschule und Grafing Bahnhof zu übernehmen. Mithilfe einer Feinuntersuchung soll unter Einbindung aller beteiligten Akteure (Grundbesitzer, DB, Berufsschule) eine konzeptionelle Grundlage für die zukünftige Entwicklung dieses Schlüsselbereichs geschaffen werden. Im Rahmen der Untersuchung sind insbesondere die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der P+R-Flächen und die Eignung des Bereichs nördlich der Berufsschule als Potenzialfläche im Kontext der Berufsschulentwicklung zu prüfen. Dabei sind unter anderem auch Möglichkeiten zur Erweiterung des Nahversorgungsangebots und zur Schaffung von geeigneten Wohnangeboten für Berufsschüler zu berücksichtigen. Auch das Bahnhofsgebäude ist in die Überlegungen zur Entwicklung mit einzubeziehen.

Unabhängig von der Berufsschule kommt dem Bereich Grafing Bahnhof als eine der möglichen Potenzialflächen für die zukünftige Siedlungsentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Durch eine Vergrößerung der Siedlungsfläche nach Westen erhöht sich für den vom Hauptort abgetrennten Siedlungsteil die Wahrscheinlichkeit, eine bessere örtliche Nahversorgung und soziale Infrastruktur entwickeln zu können. Die Nähe zur S-Bahn ermöglicht zugleich eine dezentrale Siedlungserweiterung, die trotzdem nicht zu hundert Prozent vom motorisierten Individualverkehr abhängig ist. So könnte eine Siedlungserweite-

nung im Bereich Grafing Bahnhof vor allem für Bevölkerungsgruppen, die kein eigenes Auto nutzen können oder wollen, eine gut angebundene Wohnlage bieten. In diesem Zusammenhang wäre auch die besondere Berücksichtigung spezieller Wohnangebote und Wohnformen, z.B. Wohnen im Alter, oder genossenschaftliche Wohnprojekte in Verbindung mit alternativen Mobilitätskonzepten sinnvoll.

Die Wohndichte sollte sich von der sehr geringen Dichte einer Einfamilienhausbebauung hin zum höheren Wohndichten am Park steigern, so dass Anwohnerinnen und Anwohner, die keinen eigenen Garten besitzen, die Möglichkeit zur Naherholung im Park besser nutzen können. Entlang der Ebersberger Straße kann mit dem Ziel der weiteren Belebung Grafing Bahnhofs, aber auch als Lärmschutz, ein Mischgebiet entstehen. Somit wird durch die Ansiedlung öffentlichkeitswirksamer Nutzungen am Bahnhof und entlang der Hauptstraße eine attraktive fußläufige Wegeverbindung von der Berufsschule über den Bahnhof zum neuen Grünzug und weiter nach Grafing Stadt ausgebildet.

Der gemäß Regionalplan vorgesehene Grünzug stellt dabei eine natürliche Grenze für das Siedlungswachstum nach Osten sicher und erhöht bei entsprechender Ausgestaltung gleichzeitig die Attraktivität des Wohnstandorts. Zudem kann durch den neuen Grünzug eine attraktive Anbindung an Grafing Bahnhof und Grafing Stadt für den Fuß- und Fahrradverkehr geschaffen werden. Davon profitiert auch der bestehende Siedlungsbereich.

Die verkehrliche Hauptschließung der neuen Siedlungsbereiche über die Ebersberger Straße bietet eine effiziente Anbindung und vermeidet eine Verkehrszunahme in den bestehenden Wohngebieten.

Ein Aspekt, der bei den Überlegungen für eine Siedlungsentwicklung im Bereich Grafing Bahnhof nicht unberücksichtigt bleiben sollte, ist die Leistungsfähigkeit der S-Bahn und Regionalbahn nach München. Dazu sollte frühzeitig der Dialog mit dem Münchner Verkehrsverbund gesucht werden, um die Möglichkeiten für eine mittelfristige Frequenzerhöhung der S-Bahn zu den Hauptverkehrszeiten zu sondieren.

Zunächst sollten jedoch die Flächenverfügbarkeiten geprüft und hergestellt werden, um dann mit Hilfe eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs und unter Berücksichtigung der kommunalen Qualitätsstandards und des übergeordneten Konzeptes zur Wohndichte und Höhenentwicklung eine hochwertige Entwicklung anzustoßen.

#### Naherholung und Freizeit



Waldflächen



Grünflächen nach FNP



Ausbau von Freizeitfuß- und radwegen, Bachufern und gestalteten Naherholungsflächen



Verbindender Grünzug



Ausweitung des Stadtparks



mögliche Anlage von Freiflächen



neue Fußwegeverbindung zwischen Grünanlagen



Prüfung Aufwertungsbedarf Spielplätze



mögliche Bereiche für neue Spielplätze

### Entwicklungsbereiche

-  Flächen für die Berufsschule
-  Berufsschule als Impulsgeber für Entwicklungen in Grafing Bahnhof und Schammach
-  Ansiedlung öffentlichkeitswirksamer Nutzungen am Bahnhof und entlang der Hauptstraße mit einer attraktiven fußläufigen Wegeverbindung von der Berufsschule über den Bahnhof ...
-  ...zum neuen Grünzug ...
-  ... und weiter nach Grafing Stadt.
-  Potenzielle Neuausweisung von Wohnflächen mit geringer Dichte

-  Potenzielle Neuausweisung von Wohnflächen mit mittlerer Dichte
-  Potenzielle Neuausweisung von Wohnflächen mit hoher Dichte
-  Potenzielle Neuausweisung Mischgebiet
-  Durchführung einer Feinuntersuchung für den Bereich Bahnhofsumfeld - Berufsschule
-  Prüfflächen: Entwicklung abhängig von den Ergebnissen der Feinuntersuchung
-  bestehende P+R Flächen
-  potenzielle Erweiterung der P+R Flächen

### Übergeordnete Entwicklungen

-  wichtige Fußwegeverbindung (Schulweg, Seniorenhaus)
-  Ertüchtigung Fußwegeverbindung
-  Ergänzung Fußwegeverbindung
-  Ausbau von Anbindungen (Berufsschule, Sportstätten)

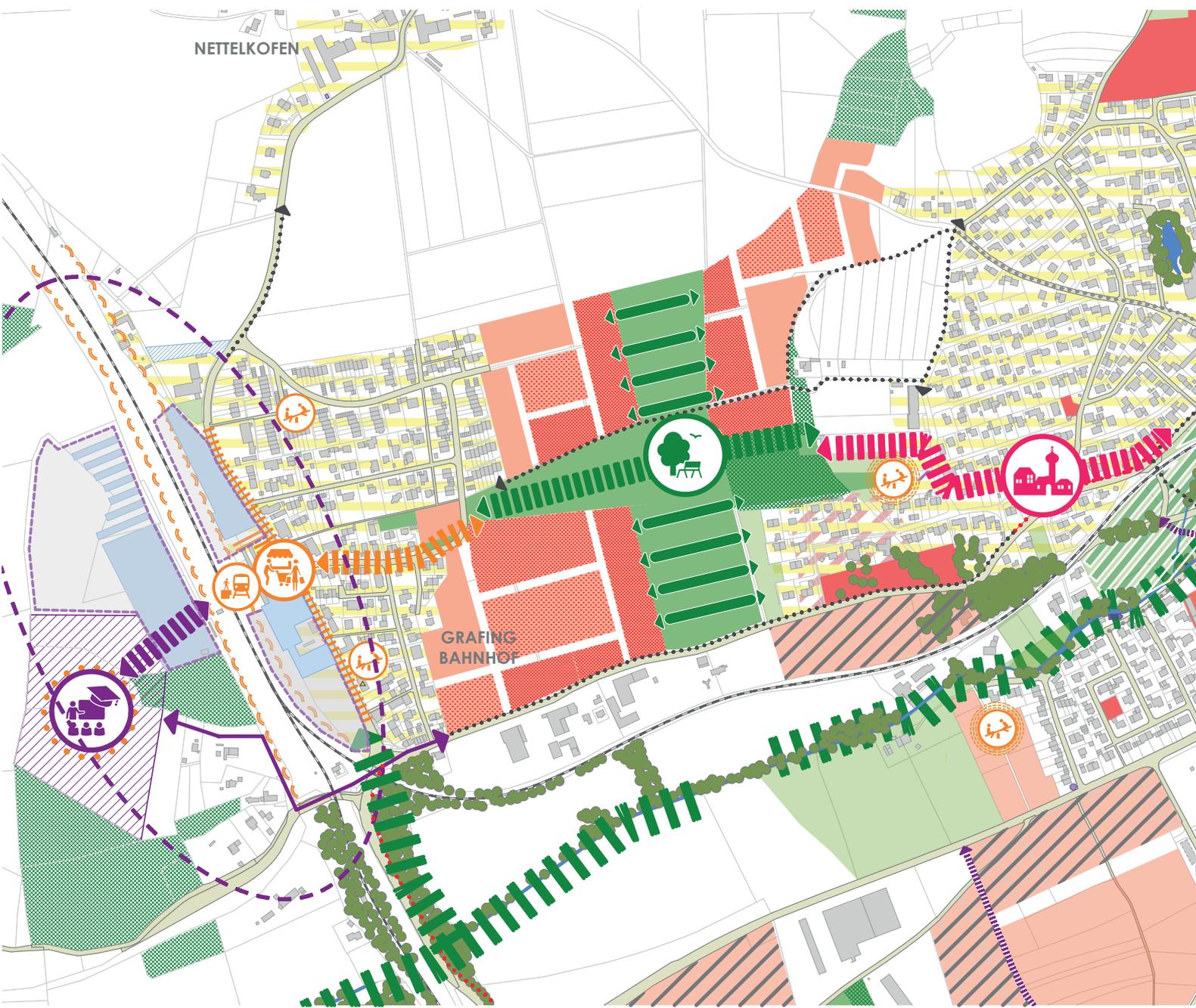


Abb. 69: Rahmenplan – Grafing Bahnhof

### **SCHAMMACH / AIBLINGER SPANGE**

Die gleiche Vorgehensweise gilt für den Entwicklungsbereich zwischen Grafing Stadt und Schammach. Allerdings liegen hier die Potenzialflächen auf der Seite von Grafing Stadt und werden durch die Herstellung der neuen Verkehrsachse „Aiblinger Spange“ begründet.

Auch hier kann die Fortführung der Grünverbindungsachse von Grafing Bahnhof hin zum Dobelwald sowie der Erhalt von landwirtschaftlich genutzten Flächen bei Schammach das Zusammenwachsen der Ortsteile verhindern.

Entlang der Brucker-/ Glonner Straße und der Aiblinger Spange besteht das Potenzial, als Ausläufer der Gewerbegebiete Schammach I, II und des Gewerbes an der Straße Haidling Mischgebiete zu entwickeln. Diese können durch die straßennahe Lage gut angebunden werden, und die dahinter liegenden Wohngebiete vor Emissionen schützen. Ziel sollte es sein, hier besonders innovative und emissionsarme Gewerbebetriebe zu etablieren. Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen Gewerbe und Wohnen kann als Besonderheit für dieses Gebiet eine Konzeptaufstellung zum energetischen Austausch zwischen Wohn- und Gewerbebebauung geprüft werden.

### **OSTUMGEHUNG**

Neben den westlichen Entwicklungsbereichen bietet auch die neu errichtete Ortsumgehung Potenzial für eine Abrundung der Siedlungsfläche. Dort können neue Mischflächen als Pufferzone zwischen der Ostumgehung und dem bestehenden Siedlungsgebiet entstehen. Eine riegelförmige Gewerbebebauung entlang der Ostumgehung kann die dahinter liegenden Wohngebiete wirkungsvoll vor Verkehrslärm schützen.

Durch Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung von emissionsarmen Technologieunternehmen und Dienstleistern mit direkter Anbindung an die Ostumgehung kann ein attraktiver Unternehmensstandort hergestellt werden, der keinen Verkehr innerhalb des Ortes verursacht. Um die Idee umzusetzen, ist eine enge Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt in Bezug auf die verkehrliche Anbindung wichtig.

### **GEWERBEFLÄCHEN**

Die Stadt Grafing ist nur begrenzt mit Gewerbeflächen ausgestattet. Auch die bestehenden Gewerbegebiete sind kaum zu optimieren, um hierdurch zusätzliche Flächen zu gewinnen. Aufgrund der Nachbarschaft zu München besteht für Grafing ein großes Wirtschaftspotenzial, das genutzt und ausgebaut werden sollte. Im Rahmen der innovativen Entwicklungen im Bereich der Digitalisierung können sowohl in den Regionen der ausgewiesenen Potenzialflächen als auch in den vorgesehenen Mischgebieten nicht-störende Unternehmen angesiedelt werden. Die neuen, modernen Gewerbegebiete bzw. Unternehmensstandorte sollen dabei nach nachhaltigen Gesichtspunkten gestaltet

werden, weil Unternehmen, Mitarbeiter und Kunden zunehmend Wert auf eine ansprechende Umgebung mit hoher Energieeffizienz, Ressourcenschutz, Reduzierung von Emissionen, anspruchsvollen sozialen Angeboten und attraktiver Architektur legen.

-  Flächen für die Berufsschule
-  Berufsschule als Impulsgeber für Entwicklungen in Grafing Bahnhof und Schammach
-  Potenzielle Neuausweisung von Wohnflächen mit geringer Dichte und der erforderlichen sozialen Infrastruktur
-  Potenzielle Neuausweisung von Wohnflächen mit mittlerer Dichte und der erforderlichen sozialen Infrastruktur
-  Potenzielle Neuausweisung von Wohnflächen mit hoher Dichte und der erforderlichen sozialen Infrastruktur
-  Potenzielle Neuausweisung Mischgebiet
-  Prüfflächen für die Ausweisung von Gewerbegebieten
-  Potenzieller S-Bahn Haltepunkt
-  Durchführung einer Feinuntersuchung für den Bereich Bahnhofsumfeld - Berufsschule
-  Prüfflächen: Entwicklung abhängig von den Ergebnissen der Feinuntersuchung
-  bestehende P+R Flächen
-  potenzielle Erweiterung der P+R Flächen

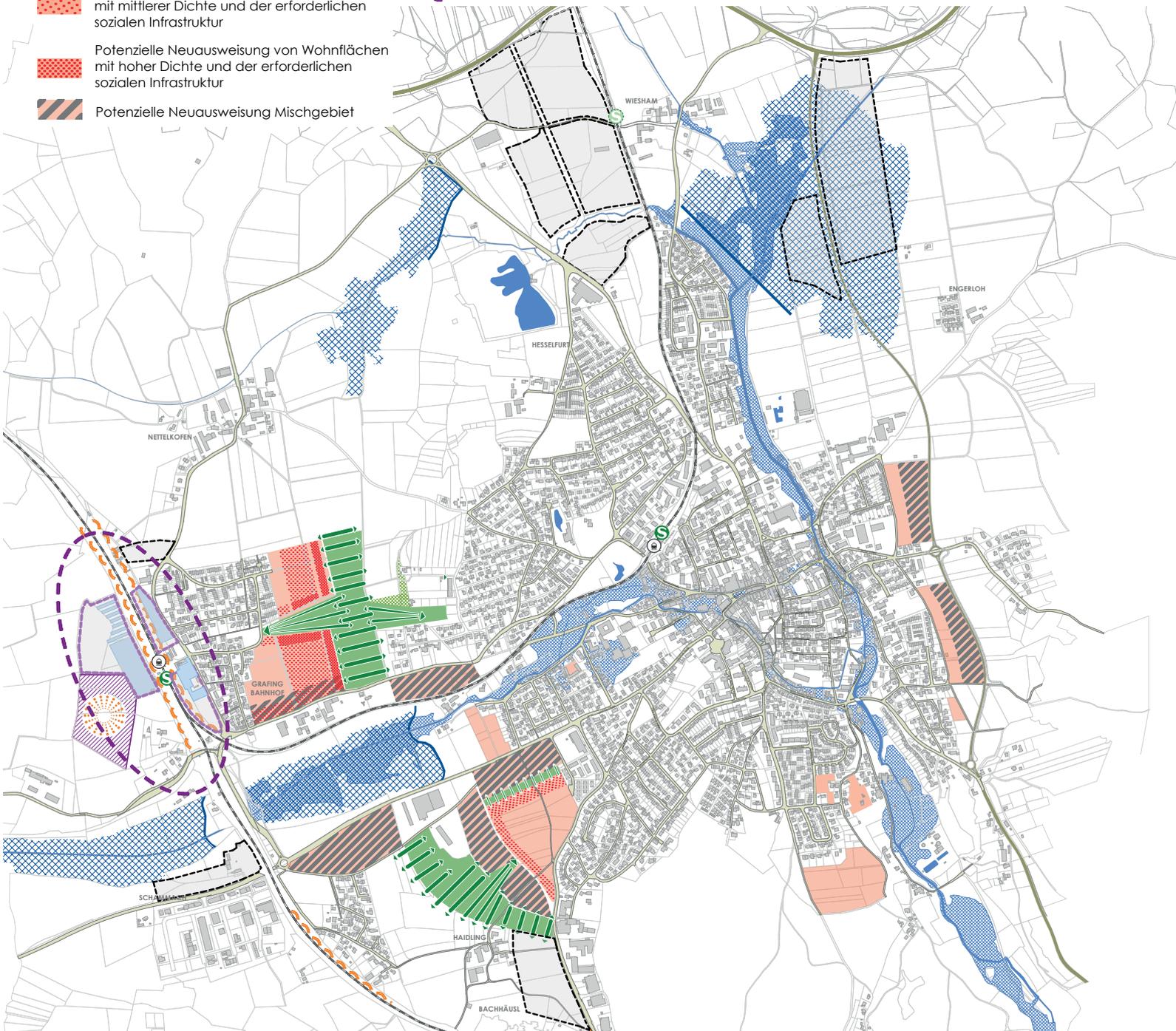


Abb. 70: Rahmenplan – Entwicklungsbereiche

Handlungsfeld:

**ENTWICKLUNGSBEREICH**

Maßnahmen:		Ziele	Pri- ori- tät	FK	Zeit- hori- zont	Kosten- schätzung	Akteure/ mögl. Förderung
<b>E.1</b>	<b>Etablierung der Berufsschule als Motor für Grafing Bahnhof</b>						
<b>E.1.1</b>	<b>Einbindung der Berufsschule als Baustein des sozialen Lebens in Grafing (Bahnhof)</b>	<b>E.1</b> Ü.6	3	H	lang	N/A	Kommune / Berufsschule
<b>E.1.2</b>	<b>Entwicklung des Bahnhofs-Umfeldes als funktionales Bindeglied zwischen der Berufsschule und Grafing Bahnhof</b>	<b>E.1</b> Ü.2 Ü.3 S.7	1				
E.1.2.1	Durchführung einer Feinuntersuchung zur Entwicklung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption für den Bereich Bahnhofsumfeld / Berufsschule unter Einbeziehung aller beteiligten Akteure (private Grundstückseigentümer, DB, Berufsschule), unter anderem mit folgenden Inhalten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Untersuchung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der P+R-Flächen</li> <li>• Prüfung weiterer Potenzialflächen und geeigneter Nutzungsmöglichkeiten im Kontext der Berufsschulentwicklung</li> <li>• Schaffung von Wohnangeboten für Berufsschüler</li> <li>• Etablierung einer gut erreichbaren und günstigen Nahversorgungsmöglichkeit und Gastronomie</li> <li>• Aufwertung Bahnhofsgebäude und Bahnhofsumfeld</li> </ul>		1	V	kurz	ca. 35.000 €	Kommune
E.1.2.2	Sanierung und Nutzungserweiterung des Bahnhofsgebäudes Grafing Bahnhof		2	B	mittel	konzept- abhängig	Kommune
E.1.2.3	Ausbau einer direkten und attraktiven Fußwegeverbindung zwischen Berufsschule und Grafing Bahnhof.		1	O	lang	ca. 150.000 €	Kommune
<b>E.2</b>	<b>Ausschöpfung der durch die Ostumgehung geschaffenen Flächenpotenziale</b>						
<b>E.2.1</b>	<b>Ausweisung neuer Misch- und Wohnbauflächen als Pufferzone zwischen der Ostumgehung und dem bestehenden Siedlungsgebiet</b>	<b>E.2</b>	<b>2</b>				
E.2.1.1	Prüfung Flächenverfügbarkeit / Aktive Ansprache und Einbindung der Eigentümer		2	H	mittel	N/A	Kommune
E.2.1.2	Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt in Bezug auf die verkehrliche Anbindung der neuen Standorte an die Ostumgehung		2	H	lang	N/A	Kommune / Staatl. Bauamt

E.2.1.3	Städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeptentwicklung unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes und dem ortsverträglichen Übergang zum Bestand (unter Berücksichtigung der Grundideen aus dem Rahmenplan und den Vorgaben aus S.2.1)		2	V	lang	ca. 55.000 €	Kommune / ggf. Bauträger
<b>E.2.2</b>	<b>Gezieltes Standortmarketing zur Ansiedlung von emissionsarmen Technologieunternehmen und Dienstleistern im Zusammenhang mit Ü.5.3</b>	<b>E.2</b>	2	H	lang	N/A	Kommune
<b>E.3</b>	<b>Erweiterung Wohnquartiere</b>						
	Keine eigenen Unterpunkte, verknüpfte Maßnahmen sind anderen Zielen zugeordnet						
<b>E.4</b>	<b>Verträgliche Entwicklung der Flächen zwischen Grafing Bahnhof und Grafing Stadt</b>						
<b>E.4.1</b>	<b>Ausweisung neuer Wohnbauflächen für unterschiedliche Wohnformen und Nutzergruppen mit einer zentralen Grünverbindungsachse</b> → in Verb. mit S.2.1	<b>E.4</b> Ü.2 N.1	<b>1</b>				
E.4.1.1	Prüfung Flächenverfügbarkeit		1	H	lang	N/A	Kommune
E.4.1.2	Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes zur Qualitätssicherung zukünftiger Neuausweisungen unter Berücksichtigung der Anforderungen aus Ü.2.4 und S.2.1		1	V	lang	ca. 150.000 €	Kommune / ggf. Bauträger
<b>E.5</b>	<b>Erweiterung der Siedlungsbereiche Schammach und Grafing Stadt</b>						
<b>E.5.1</b>	<b>Ausweisung neuer Gewerbe- und Wohnbauflächen für unterschiedliche Wohnformen und Nutzergruppen mit einer zentralen Grünverbindungsachse</b> → in Verb. mit S.2.1	<b>E.5</b> N.1 Ü.1	<b>2</b>				
E.5.1.1	Prüfung Flächenverfügbarkeit		2	H	lang	N/A	Kommune
E.5.1.2	Durchführung von städtebaulichen und/oder architektonischen Wettbewerben zur Qualitätssicherung zukünftiger Neuausweisungen unter Berücksichtigung der Anforderungen aus Ü.2.4 und S.2.1		2	V	lang	projektabhängig	Kommune / ggf. Bauträger
E.5.1.3	Prüfung von Möglichkeiten und Konzeptaufstellung zum energetischen Austausch zwischen Wohn- und Gewerbebebauung (z.B. Nutzung der Abwärme von Betrieben)		2	H	lang	N/A (Handlungsempfehlung)	Kommune / ggf. Bauträger

## 7.4 NAHERHOLUNG UND FREIZEIT

Zur Einbindung der neuen Entwicklungsbereiche, aber auch zur besseren Erschließung der umliegenden Waldflächen als stadtnahe Naherholungsmöglichkeit wird die Ausformung eines möglichst zusammenhängenden Grünrings um den Ort vorgeschlagen.

Mit Hilfe eines Leitkonzepts zur Entwicklung der Erholungsflächen und Freizeitwege und unter Einbeziehung der Eigentümer und Landwirte können Rad- und Fußwege zwischen und innerhalb der Waldflächen ausgebaut und von behutsamen und landschaftsgerechten Freizeitnutzungen begleitet werden.

Die temporäre Anlage von Blühflächen an Waldrändern und in der Feldflur könnte zur Gestaltung abwechslungsreicher Spazierwege und zur Förderung der Artenvielfalt beitragen.

Um die Verknüpfung zwischen der Stadt und den Naherholungsflächen herzustellen, gilt es, bestehende Wegeverbindungen entlang der Bachläufe aufzuwerten, bzw. zum Teil neu zu schaffen und mit Sitzgelegenheiten und geeigneter Beschilderung auszustatten.

Die Bachläufe sind ein wichtiges und prägendes Element bei der Entwicklung des Siedlungsgrüns und der naturnahen Aufenthaltsbereiche im Ort. Uferzonen und Bachläufe in der Jahnstraße, Leonhardstraße, Mühlenstraße sollen gestaltet und nach Möglichkeit renaturiert werden. Vor allem in der Gartenstraße bietet sich im Zuge des Ausbaus der „Neuen Gartenstraße“ und der Verkehrsreduktion in der alten Gartenstraße eine neue Gestaltung des Straßenraums im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bachlauf an.

Relativ zentral im Siedlungsbereich gelegen spielt der Stadtpark als einzige öffentliche Parkfläche eine wichtige Rolle für die Freiflächenversorgung der Bevölkerung, hat in dieser Funktion aber auch noch Verbesserungspotential. Durch die behutsame Ausgestaltung der bestehenden Parkfläche sollte die Erhöhung der Pflanzen- und Nutzungsvielfalt sowie eine bessere Abgrenzung zur Straße erreicht werden. Vorschläge aus den Beteiligungsveranstaltungen beinhalteten z.B. die Anpflanzung von Obstbäumen, die Anlage von Sport- und Fitnessgeräten und die Errichtung eines Kneipp-Beckens.

Wie im Flächennutzungsplan bereits dargestellt, könnte zur Erhöhung des Flächenanteils an erlebbar Siedlungsgrün über eine Erweiterung des Stadtparks auf den Überschwemmungsflächen über die Bahntrasse hinaus bis zur Hammerschmiede nachgedacht werden. Voraussetzung hierfür ist die Verfügbarkeit der Flächen, die im Dialog mit den Eigentümern zu eruieren ist.

Um den zunehmenden Siedlungsdruck, die Verdichtung der Siedlungsbereiche und deren stadtklimatische Auswirkungen ausgleichen zu können, kommt

-  Ausbau von Freizeifuß- und radwegen, Bachufeln und gestalteten Naherholungsflächen
-  Verbindender Grünzug
-  Freiflächengestaltung Stadtpark
-  Ausweitung des Stadtparks
-  mögliche Anlage von Freiflächen
-  neue Fußwegeverbindung zwischen Grünanlagen
-  Prüfung Aufwertungsbedarf Spielplätze
-  mögliche Bereiche für neue Spielplätze
-  Erweiterungsbereich für öffentliche Sportflächen
-  Öffnung der Sportanlagen auch außerhalb der Schulzeiten
-  Prüfung der aktiven Nutzung von Waldfläche (z.B. Kletterwald)
-  Anlage eines Naturlehrpfades in Zusammenarbeit mit den Schulen
-  Bereich für (sportliche) Freizeitaktivitäten mit Campingplatz

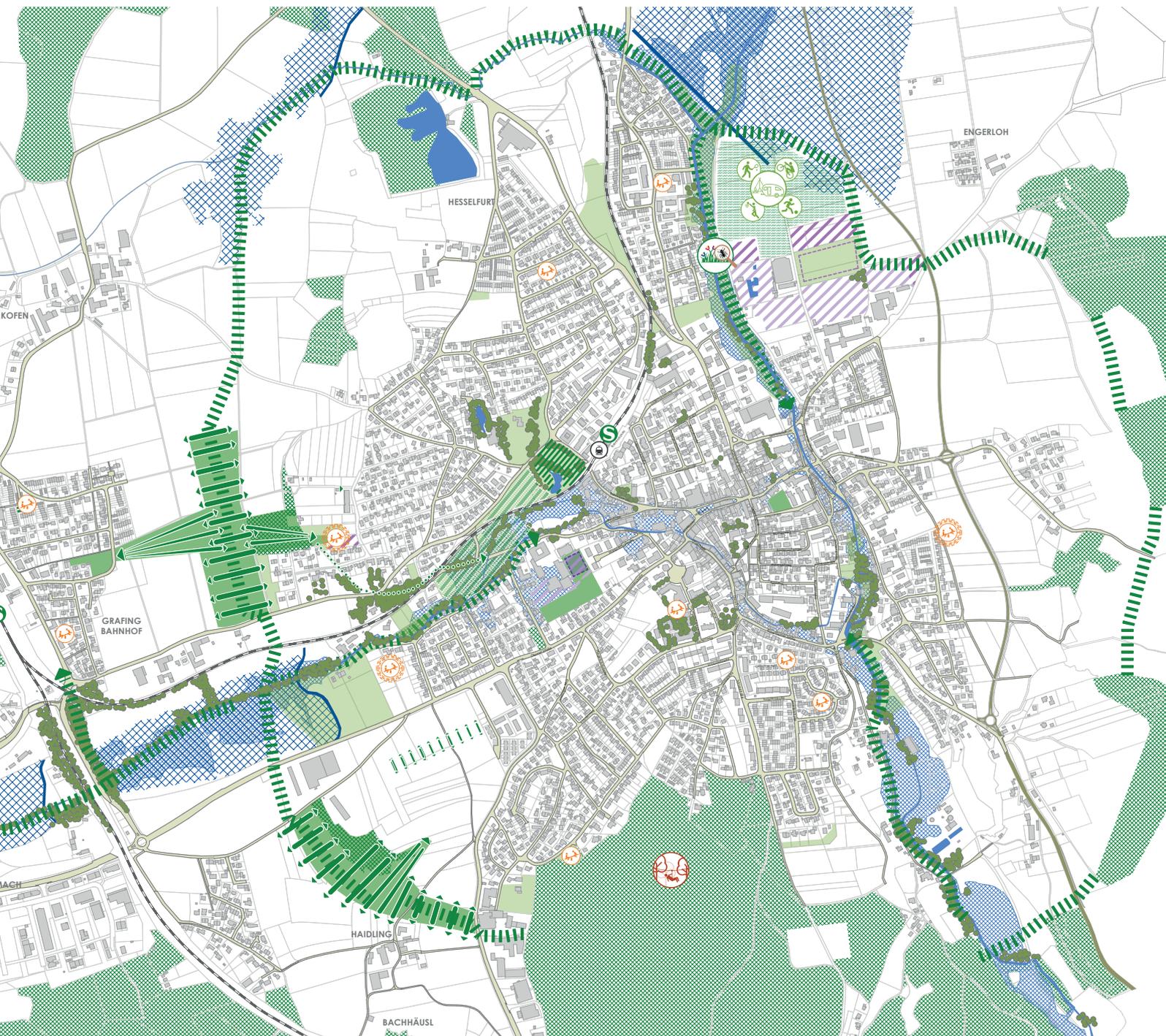


Abb. 71: Rahmenplan – Naherholung und Freizeit

der Grün- und Freiflächenentwicklung im Siedlungsbereich immer mehr Bedeutung zu. Die verbleibenden öffentlichen und auch privaten Freiflächen haben eine Reihe von Aufgaben zu erfüllen. Sie sollen unter anderem als Erholungsraum für die Bevölkerung dienen, zur Sicherung der Artenvielfalt und zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen. Um diese erhöhten Anforderungen bestmöglich erfüllen zu können und die verschiedenen Maßnahmen in einem übergeordneten Gesamtkonzept zusammenzuführen, wird die Erstellung eines eigenen Leitfadens zur Grün- und Freiflächenentwicklung empfohlen. In dieses Gesamtkonzept können auch Einzelmaßnahmen wie die Anpflanzung von insektenfreundlichem Straßenbegleitgrün integriert werden.

Der Wert der Freiflächen als Erholungsbereich hängt nicht zuletzt von der Möglichkeit der Aneignung und aktiven Nutzung ab. Auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung kam zum Ausdruck, dass sich die Bürgerinnen und Bürger mehr Möglichkeiten zur aktiven Teilhabe am Stadtgrün wünschen. Diese kann z.B. in Form von Gemeinschaftsgärten oder durch die Integration von Streuobstwiesen und Beerenhecken in die öffentlichen Grünflächen stattfinden. Um Maßnahmen zum Artenschutz auch im privaten Bereich könnte z.B. das Angebot der Volkshochschule um Kurse zu ökologischem Gartenbau und insektenfreundlicher Bepflanzung ergänzt werden.

Der Baumbestand im Siedlungsgebiet spielt eine wesentliche Rolle für das Stadtklima, die Luftqualität und die Artenvielfalt in der Stadt. Um den Baumbestand langfristig zu schützen und zu entwickeln wird empfohlen, eine Baumschutzsatzung für die Stadt Grafing aufzustellen.

Neben den Grünstrukturen, die der Naherholung dienen sollen, gilt es auch die vorhandenen Freizeitaktivitäten zu stärken und weiterzuentwickeln.

So sind bei der Planung öffentlicher Spielplätze bislang unterversorgte Siedlungsbereiche zu berücksichtigen. Sinnvoll kann dies vor allem im Zusammenhang mit der Erschließung neuer Wohnbauflächen am Rand des bestehenden Siedlungsgebiets und der Grünverbindungsachse nach Grafing Bahnhof erfolgen. Im Sinne der Integration aller Bevölkerungsgruppen sind bei der Neuanlage von Spielflächen ggf. auch Mehrgenerationenkonzepte und integrative barrierefreie Ansätze einzubeziehen.

Um einer möglichst breiten Bevölkerungsschicht den Zugang zu Sportmöglichkeiten zu erleichtern, sollte das bereits jetzt schon sehr vielfältige Sportflächenangebot in Grafing um weitere öffentlich zugängliche Flächen, z.B. östlich des Freibads, erweitert werden, wie bereits im Bereich der Sportstättenanbindung in Planung. Ggf. kann auch die Zugangsbeschränkung zu bestehenden Sportflächen aufgehoben und diese zumindest temporär auch für vereinsungebundene Nutzung zur Verfügung gestellt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr sowie die Sicherstellung

ausreichender und gut nutzbarer Stellplätze im Bereich der Sportstätten zu betrachten.

Mit dem Ziel, den Tourismus im Ort zu stärken und als mögliche Station für einen Zwischenhalt auf dem Weg in die Berge, könnte nördlich der Sportflächen, angrenzend an den Wieshamer Bach und mit Anbindung an die Ostumfahrung, ein Campingplatz mit Stellplätzen für Wohnmobile errichtet werden. In diesem Zusammenhang könnten ggf. auch Synergieeffekte für den Ausbau des Freizeitangebots für Kinder und Jugendliche entstehen, zum Beispiel in Verbindung mit einer Kinder- und Jugendfarm, wie sie im Rahmen der Beteiligungsveranstaltungen vorgeschlagen wurde.

Handlungsfeld:

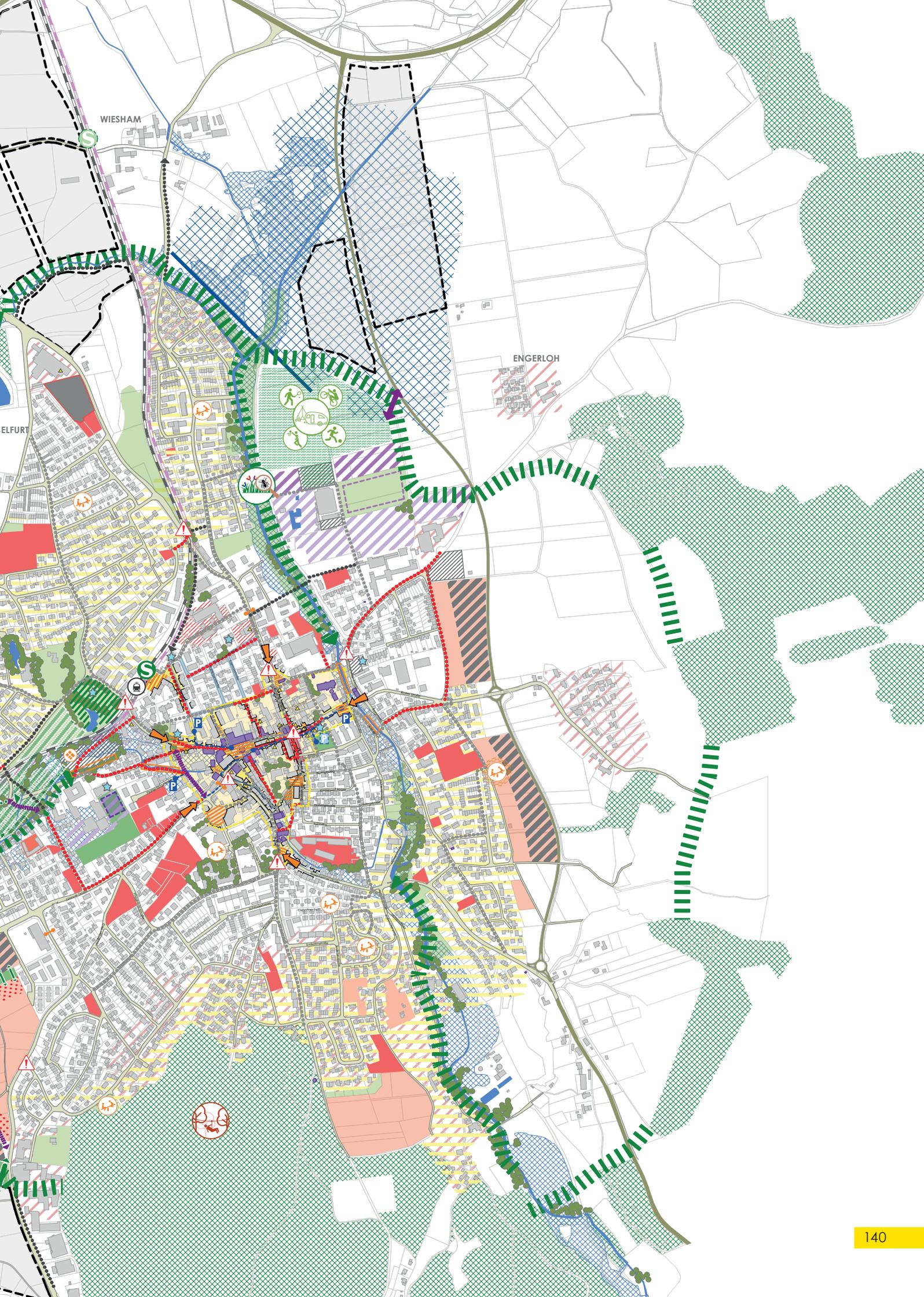
**NAHERHOLUNG UND FREIZEIT**

Maßnahmen:		Ziele	Priorität	FK	Zeithorizont	Kostenschätzung	Akteure/ mögl. Förderung
<b>N.1</b>	<b>Ausformung Grünring</b>						
<b>N.1.1</b>	<b>Erstellung eines Leitkonzepts zur Entwicklung der stadtnahen Naherholungsflächen und Freizeitwege als „Grüner Ring“ um das Stadtgebiet</b> (unter Einbeziehung der Eigentümer und Landwirte)	<b>N.1</b>	1	V	mittel	ca. 40.000 €	Kommune
<b>N.1.2</b>	<b>Umsetzung der Maßnahmen aus dem Leitkonzept</b>	<b>N.1</b>	<b>1</b>				
N.1.2.1	Qualitativer Ausbau von Rad- und Fußwegeverbindungen zwischen und innerhalb der Waldflächen		1	O	lang	konzeptabhängig	Kommune
N.1.2.2	Anlage und Aufwertung von Wegeverbindungen ins Siedlungsgebiet entlang der Bachläufe (z.B. Sitzgelegenheiten, Beschilderung, Wanderkarten, ggf. Naturlehrpfad)		1	O	mittel	ca. 810.000 €	StBauFö, Kommune (sofern im Sanierungsgeb.)
N.1.2.3	Ergänzung von behutsamen und landschaftsgerechten Freizeitnutzungen entlang der Wege		2	H	lang	ca. 100.000 €	Kommune / ggf. private Akteure
N.1.2.4	Temporäre Anlage von Blühflächen an Waldrändern und in der Feldflur, gefördert durch Kulturlandschaftsprogramm (KULAP) zur Förderung des Landschaftsbildes und der Artenvielfalt		2	H	mittel	N/A	Kommune / Landwirte / KULAP

N.2 Entwicklung des Siedlungsgrüns							
<b>N.2.1</b>	<b>Gestaltung / Renaturierung der innerstädtischen Uferzonen und angrenzenden Verkehrsflächen der Bachläufe</b>	<b>N.2</b>	<b>2</b>				
N.2.1.1	Bachufer- und Straßengestaltung Alte Gartenstraße		2	O	mittel	ca. 200.000 €	StBauFö, Kommune
N.2.1.2	Bachufer- und Straßengestaltung Jahnstraße		2	O	lang	ca. 150.000 €	StBauFö, Kommune
N.2.1.3	Bachufer- und Straßengestaltung Leonhardstraße		2	O	mittel	ca. 200.000 €	StBauFö, Kommune
N.2.1.4	Bachufer- und Straßengestaltung Mühlenstraße		2	O	lang	ca. 180.000 €	StBauFö, Kommune
<b>N.2.2</b>	<b>Aufwertung des Stadtparks</b>	<b>N.2</b>	<b>1</b>				
N.2.2.1	Konzeptentwicklung zur Aufwertung des Stadtparks: Ausgestaltung der bestehenden Parkfläche zur Erhöhung der Pflanzen- und Nutzungsvielfalt und zur besseren Abgrenzung zur Straße		1	V	mittel	ca. 20.000 €	StBauFö, Kommune
N.2.2.2	Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept		1	O	mittel	ca. 80.000 €	StBauFö, Kommune
N.2.2.3	Prüfung der räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten des Stadtparks, ggf. im Zusammenhang mit Verlagerung Wertstoffhof und der Schaffung eines sicheren Bahnübergangs		2	H	lang	N/A	Kommune / private Akteure
<b>N.2.3</b>	<b>Erarbeitung einer Baumschutzsatzung zum Schutz von erhaltenswertem städtischen Baumbestand</b>	<b>N.2</b> Ü.1	3	S	lang	N/A	Kommune
<b>N.2.4</b>	<b>Erarbeitung eines allgemeinen Gesamtkonzepts als Leitfaden für die öffentliche und private Freiflächenentwicklung zur Sicherung einer hochwertigen und attraktiven und Begrünung und Durchwegung des Siedlungsgebiets unter besonderer Berücksichtigung der Artenvielfalt</b>	<b>N.2</b> Ü.1 Ü.6	1	V	mittel	ca. 60.000 €	StBauFö, Kommune
<b>N.2.5</b>	<b>Ansaat / Anpflanzung von insektenfreundlichem Straßenbegleitgrün unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Gesamtkonzept N.2.4</b>	<b>N.2</b> Ü.1	2	O	kurz	ca. 30.000 €	StBauFö, Kommune

<b>N.3</b>	<b>Teilhabe am Stadtgrün in und um Grafing</b>						
<b>N.3.1</b>	<b>Ausweisung von Gemeinschaftsgärten / Gemeinschaftsäckern unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Gesamtkonzept N.2.4</b>	<b>N.3</b> Ü.6	2	S	lang	ca.15.000 € Initialmaßnahme, danach 7.500 € /Jahr	StBauFö, Kommune
<b>N.3.2</b>	<b>Integration von Streuobstwiesen und Beerenhecken in das öffentliche Grün unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Gesamtkonzept N.2.4</b>	<b>N.3</b>	2	O	mittel	ca. 30.000 €	StBauFö, Kommune
<b>N.4</b>	<b>Bedarfsplanung für diverse Freizeitaktivitäten</b>						
<b>N.4.1</b>	<b>Erstellung eines Spielplatzkonzeptes:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ermittlung Neubedarf an öffentlichen Spielplätzen</li> <li>• Standortsuche im Siedlungsgebiet und im Zusammenhang mit Neuausweisungen</li> <li>• Prüfung Nachrüstungsbedarf bestehende Spielplätze</li> </ul>	<b>N.4</b> Ü.6	2	V	mittel	ca. 45.000 €	StBauFö, Kommune
<b>N.4.2</b>	<b>Erhalt und Erweiterung des Sportangebots in Grafing</b>	<b>N.4</b>	<b>2</b>				
N.4.2.1	Prüfung der Öffnung von Schulsportanlagen für externe Nutzer außerhalb der Unterrichtszeiten		2	H	kurz	N/A	Kommune / Schulen
N.4.2.2	Erweiterung der öffentlich zugänglichen Sportflächen östlich des Freibades		2	O	b.i.U.	ca. 250.000 €	Kommune
N.4.2.3	Weiterführung des städtischen Sportprogramms zur Förderung von Gesundheit und gesellschaftlicher Strukturen → Gesundheitsbildung (in Zusammenarbeit mit der VHS)		1	H	kont.	N/A	Kommune / VHS
N.4.2.4	Verbesserung der Parkplatzsituation im Bereich der Sportstätten		2	O	b.i.U	ca. 36.000 €	Kommune
<b>N.4.3</b>	<b>Anlage eines Campingplatzes und eines Stellplatzes für Wohnmobile nördlich des Freibads</b>	<b>N.4</b>	2	S	lang	konzeptabhängig	Kommune / private Akteure







## Bestand

-  festgesetztes Überschwemmungsgebiet/ HQ100
-  Hochwasserschutzkonzept ohne rechtliche Bindung
-  Waldflächen
-  Grünflächen nach FNP
-  Vereinsportflächen/ Schulsportflächen
-  öffentliche Sportflächen
-  Baudenkmal
-  bestehendes Sanierungsgebiet

## Übergeordnete Entwicklungen

-  wichtige Fußwegeverbindung (Schulweg, Seniorenhaus)
-  Ertüchtigung Fuß- und Radwegeverbindung
-  Ergänzung Fuß- und Radwegeverbindung
-  neue Verkehrsführung
-  Ausbau von Anbindungen (Berufsschule, Sportstätten)
-  Hinwirken auf einen zweigleisigen Ausbau
-  Neuordnung unübersichtlicher Kreuzungssituation
-  Schaffung einer Querungshilfe
-  Neuordnung Straßenführung/ Zufahrtbeschränkung
-  Regelung der Parkerlaubnis zugunsten der Anlieger
-  Beschilderung Tiefgarage / Parkhaus zur Entlastung des Marktplatzes
-  Potenzielle Tiefgarage zur Entlastung des Marktplatzes
-  Stärkung der Verknüpfung zw. Parkplatz und Marktplatz (< 300 m)
-  Errichtung witterungsgeschützter Fahrradstellplätze
-  Verbesserung der ÖPNV Anbindung
-  Erhalt und Ausbau des kulturellen und sozialen Angebots
-  Erhöhung der Verkehrssicherheit
-  Hinwirken auf die Herstellung von Lärmschutz im Zusammenhang mit dem Brenner Zulauf

## Stadtgebiet

-  Ortskern
-  wichtige Straßenzüge mit Fokus auf Gestaltung der Beläge und Fassaden
-  Fassadengestaltung
-  Platzgestaltung
-  Ausbildung eines markanten Eingangspunktes in den Ortskern
-  Aktivierung Leerstand
-  Flächen zur Nachverdichtung nach FNP (Wohnen)
-  Flächen zur Nachverdichtung bereits in Umsetzung
-  Flächen zur Nachverdichtung nach FNP (Gewerbe)

-  Ergänzung Nahversorgungsangebot
-  Umgestaltung der Uferbereiche bzw. des Flussbettes
-  Etablierung neuer Nutzungen (z.B. Jugendtreffpunkt)
-  Gestalterische und funktionale Neuordnung der Parkplatzflächen

## Entwicklungsbereiche

-  Flächen für die Berufsschule
-  Berufsschule als Impulsgeber für Entwicklungen in Grafing Bahnhof und Schammach
-  Potenzielle Neuausweisung von Wohnflächen mit geringer Dichte und der erforderlichen sozialen Infrastruktur
-  Potenzielle Neuausweisung von Wohnflächen mit mittlerer Dichte und der erforderlichen sozialen Infrastruktur
-  Potenzielle Neuausweisung von Wohnflächen mit hoher Dichte und der erforderlichen sozialen Infrastruktur
-  Potenzielle Neuausweisung Mischgebiet
-  Prüfflächen für die Ausweisung von Gewerbegebieten
-  Potenzieller S-Bahn Haltepunkt
-  Durchführung einer Feinuntersuchung für den Bereich Bahnhofsumfeld - Berufsschule
-  Prüfflächen: Entwicklung abhängig von den Ergebnissen der Feinuntersuchung
-  bestehende P+R Flächen
-  potenzielle Erweiterung der P+R Flächen

## Naherholung und Freizeit

-  Ausbau von Freizeitfuß- und radwegen, Bachufern und gestalteten Naherholungsflächen
-  Verbindender Grünzug
-  Freiflächengestaltung Stadtpark
-  Ausweitung des Stadtparks
-  mögliche Anlage von Freiflächen
-  neue Fußwegeverbindung zwischen Grünanlagen
-  Prüfung Aufwertungsbedarf Spielplätze
-  mögliche Bereiche für neue Spielplätze
-  Erweiterungsbereich für öffentliche Sportflächen
-  Öffnung der Sportanlagen auch außerhalb der Schulzeiten
-  Prüfung der aktiven Nutzung von Waldflächen (z.B. Kletterwald)
-  Anlage eines Naturlehrpfades in Zusammenarbeit mit den Schulen
-  Bereich für (sportliche) Freizeitaktivitäten mit Campingplatz



## **Ausblick – die nächsten Schritte**





Nach Vorstellung und Beschluss des ISEKs und Definition des Sanierungsumgriffs im Stadtrat folgt die die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Abwägung der Stellungnahmen nach § 137, § 138, § 139(1), § 141 BauGB.

Ab 2020 können somit erste Maßnahmen unter Einsatz von Fördermitteln im Sanierungsgebiet umgesetzt werden.

Neben der Durchführung erster wichtiger Maßnahmen in Form von vorbereitenden Konzeptentwicklungen und Feinuntersuchungen sollten auch erste Impulsprojekte möglichst zeitnah in Angriff genommen werden.

Als wichtigste Maßnahme, die auch möglichst zeitnah in Angriff genommen werden sollte, wurde im Steuerkreis die verkehrliche und gestalterische Neuordnung des Marktplatzes benannt. In engem Zusammenhang damit steht der Ausbau der „Neuen Gartenstraße“ sowie die gestalterische und funktionale Aufwertung der innerstädtischen Freiräume im Umfeld des Marktplatzes, die Weiterentwicklung des Parkraumkonzeptes im Stadtzentrum sowie die Optimierung des Fußwegenetzes im Stadtzentrum und zu wichtigen Orten im Stadtgebiet.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung wird primär im Bereich zwischen Grafing Bahnhof und Grafing Stadt gesehen, mit der Prämisse, dass dort eine Vielfalt an unterschiedlichen Wohnformen entsteht und zwischen den Siedlungsbereichen eine breite Grünverbindungsachse erhalten bleibt. Im Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich Grafing Bahnhof spielt auch das Bahnhofs-Umfeld als Bindeglied zwischen Grafing Bahnhof und der neu entstehenden Berufsschule eine zentrale Rolle. Hier sollte zunächst eine Feinuntersuchung in Auftrag gegeben werden, um die Möglichkeiten und Grenzen der städtebaulichen und funktionalen Entwicklung auszuloten.

Im Themenbereich Freizeit und Nacherholung wurden vor allem der Erhalt und die Erweiterung des Sportangebotes in Grafing, sowie die Entwicklung der stadtnahen Freizeitwege und Nacherholungsflächen als ‚Grüner Ring‘ um das Stadtgebiet als wichtige Maßnahmen erachtet.



# **Maßnahmenkatalog mit Kosten- und Finanzierungsübersicht**



Nach § 149 BauGB hat die Stadt eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammen zu stellen, um die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen und damit die zügige Durchführung zu sichern.

Der Aufbau des Maßnahmenkatalogs ist im Kapitel 7 ausführlich dargestellt. Je nach Planungs- und Bearbeitungsstand müssen die Maßnahmen im Laufe des Planungsprozesses konkretisiert werden und zu gegebener Zeit mit einer detaillierteren Kostenschätzung hinterlegt werden. In der nachfolgenden Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht werden alle voraussichtlich förderfähigen Maßnahmen tabellarisch, im Sinne der Städtebauförderrichtlinien aufgelistet. Die Maßnahmen werden nach den Kategorien: Vorbereitung, Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und Sonstiges, eine Gliederung der Städtebauförderung sortiert. Zuwendungen der Städtebauförderung umfassen maximal 60 % der förderfähigen Kosten, der kommunale Eigenanteil beträgt mindestens 40 %. Zuschüsse aus der Städtebauförderung richten sich nach den geltenden Städtebauförderrichtlinien und sind zu den Einzelmaßnahmen abzustimmen. Dabei werden auch Finanzbeteiligung oder Kostenübernahmen weiterer öffentlicher Stellen abgeklärt. Die geschätzten Angaben zu den Kosten sind nur als grobe Annäherung zu verstehen. Der Zeithorizont des ISEKs ist sehr weit gefasst und damit ist die Baupreientwicklung nicht absehbar.

Zudem ist die Detailschärfe im Rahmen des ISEK nicht ausreichend, um die Grundlagen für eine Kostenschätzung z.B. nach DIN 276 zu liefern. Die meisten Kostenschätzungen beruhen auf Kennwerten aus vergleichbaren Projekten oder auf Erfahrungswerten für ähnliche Planungen, Untersuchungen und Gutachten. Die Finanzierbarkeit und Durchführung der Maßnahmen muss nach vorliegender Kostenschätzung überprüft werden.

Je nach Planungs- und Bearbeitungsstand müssen die Maßnahmen im Laufe des Planungsprozesses konkretisiert werden und dann zu gegebener Zeit eine detailliertere Kostenschätzung erfolgen.

Maßn. Nr.	VORBEREITUNGSMASSNAHMEN	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Akteure/mögl. Förderung
Ü.2.4.1	Feinuntersuchung zur Erarbeitung eines kommunalen Qualitätsstandards als Leitfadens für die Entwicklung neuer Wohnquartiere	1	mittel	ca. 35.000 €	StBauFö Kommune
Ü.4.4.1	Entwicklung eines Nahverkehrskonzepts unter Berücksichtigung innerstädtischer und regionaler Verbindungen	2	mittel	ca. 30.000 €	StBauFö Kommune
<b>Ü.6.3</b>	<b>Erarbeitung eines Kulturkonzepts zum Erhalt, zur Weiterentwicklung und öffentlichkeitswirksamen Präsentation der vorhandenen kulturellen Einrichtungen</b>	1	kurz	ca. 25.000 €	StBauFö Kommune
<b>Ü.6.5</b>	<b>Machbarkeitsstudie zur Prüfung der Rotter Straße 8 hinsichtlich Umnutzungsmöglichkeiten</b>	2	kurz	ca. 10.000 €	StBauFö Kommune

S.1.1	<b>Entwicklung Gesamtkonzept / Masterplan zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung innerstädtischer Plätze und zentraler Straßenzüge und Wegeverbindungen im Bereich der Innenstadt</b>	1	kurz	ca. 60.000 €	StBauFö Kommune
S.2.1	<b>Entwicklung eines übergeordneten Konzepts zur Wohndichte / Höhenentwicklung als Vorgabe für zukünftige Neuausweisungen</b>	2	mittel	ca. 10.000 €	StBauFö Kommune
S.2.2	<b>Durchführung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerben zur bedarfsgerechten und effizienten Nutzung von innerstädtischen Wohnbauflächen</b>	2	kont.	projektabhängig entsprechend Merkblatt 51 AKBW	Kommune Ggf. StBauFö
S.3.1.1	Durchführung eines Gestaltungswettbewerbs zur gestalterischen Neuordnung des Marktplatzes	1	kurz	ca. 50.000 €	StBauFö Kommune
S.3.2	<b>Weiterentwicklung des Parkraumkonzeptes zur (stadtbildverträglichen) Neuorganisation des ruhenden Verkehrs im Stadtzentrum</b>	1	kurz	ca. 20.000 €	StBauFö Kommune
S.4.1	<b>Erstellung eines Gestaltungseiffadens für die Innenstadt</b>	2	mittel	ca. 30.000 €	StBauFö Kommune
E.1.2.1	Durchführung einer Feinuntersuchung zur Entwicklung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption für den Bereich Bahnhofsumfeld / Berufsschule unter Einbeziehung aller beteiligten Akteure (private Grundstückseigentümer, DB, Berufsschule)	1	kurz	ca. 35.000 €	Kommune
E.2.1.3	<b>Ausschöpfung der durch die Ostumgehung geschaffenen Flächenpotenziale</b> Städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeptentwicklung unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes und dem ortsverträglichen Übergang zum Bestand	2	lang	ca. 55.000 €	Kommune / ggf. Bauträger
E.4.1.2	<b>Verträgliche Entwicklung der Flächen zwischen Grafing Bahnhof und Grafing Stadt</b> Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes zur Qualitätssicherung zukünftiger Neuausweisungen	1	lang	ca. 150.000 €	Kommune / ggf. Bauträger
E.5.1.2	<b>Erweiterung der Siedlungsbereiche Schammach und Grafing Stadt</b> Durchführung von städtebaulichen und/oder architektonischen Wettbewerben zur Qualitätssicherung zukünftiger Neuausweisungen	2	lang	projektabhängig	Kommune / ggf. Bauträger
N.1.1	<b>Erstellung eines Leitkonzepts zur Entwicklung der stadtnahen Naherholungsflächen und Freizeitwege als „Grüner Ring“ um das Stadtgebiet</b>	1	mittel	ca. 40.000 €	Kommune
N.2.2.1	Konzeptentwicklung zur Aufwertung des Stadtparks: Ausgestaltung der bestehenden Parkfläche zur Erhöhung der Pflanzen- und Nutzungsvielfalt und zur besseren Abgrenzung zur Straße	1	mittel	ca. 20.000 €	StBauFö Kommune
N.2.4	<b>Erarbeitung eines allgemeinen Gesamtkonzepts als Leitfaden für die öffentliche und private Freiflächenentwicklung zur Sicherung einer hochwertigen und attraktiven und Begrünung und Durchwegung des Siedlungsgebiets unter besonderer Berücksichtigung der Artenvielfalt</b>	1	mittel	ca. 60.000 €	StBauFö Kommune
N.4.1	<b>Erstellung eines Spielplatzkonzeptes</b>	2	mittel	ca. 45.000 €	StBauFö Kommune

Maßn. Nr.	ORDNUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Akteure/mögl. Förderung
Ü.3.1.1	Ausbau neue Gartenstraße als Grundvoraussetzung für die verkehrliche Neuordnung des Marktplatzes und dessen Umgebung	1	kurz	ca. 365.000 €	StBauFö Kommune
Ü.3.1.2	Bedarfsgemäßer Ausbau sonstiger wichtiger Verkehrsachsen, u.a. Aiblinger Spange, Oberanger, Anbindung Berufsschule, Sportstättenanbindung	2	mittel bis lang	N/A	Kommune / LKR
<b>Ü.3.2</b>	<b>Optimierung kritischer Knotenpunkte hinsichtlich Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer, Barrierefreiheit und Querungsmöglichkeiten</b>	1	mittel bis lang	im Rahmen des Verkehrskonzepts zu erarbeiten	StBauFö Kommune sofern im Sanierungsgeb.)
Ü.4.1.1	Ergänzung/Ausbau wichtiger Fußwegeverbindungen, basierend auf den Ergebnissen des Verkehrskonzepts	1	mittel bis lang	im Rahmen des Verkehrskonzepts zu erarbeiten	StBauFö Kommune (sofern im Sanierungsgeb.)
Ü.4.1.2	Verbesserung der Beleuchtungssituation (u.a. Brucker Straße, Ebersberger Straße, Grandauerstraße, Gindlkofener Weg zw. Grafing Bahnhof und Grafing Stadt, Volksfestplatz)	2	mittel bis lang	Je Leuchte ca. 2.000-3.000 €	StBauFö Kommune (sofern im Sanierungsgeb.)
<b>Ü.4.2</b>	<b>Ausbau eines durchgängigen und sicheren Radwegenetzes inkl. sicherer und witterungsgeschützter Radstellplätze mit Anbindung an die Nachbarorte</b>	1	mittel bis lang	im Rahmen des Verkehrskonzepts zu erarbeiten	StBauFö Kommune sofern im Sanierungsgeb.)
Ü.4.3.1	Initiierung eines E-Bike / E-Lastenrad Sharing-Systems (Call a Bike für die Region Grafing, Straubdorf, Wiesham, Oberelkofen)	2	mittel	40.000 € einmalig, 10.000 € pro Jahr für 12 Fahrräder	BMVI Kommune SWM
Ü.4.4.2	Barrierefreier Ausbau und Verbesserung Watterschutz der Bushaltestellen	2	lang	ca. 25.000 € /Haltest.	GVFG Kommune LKR
S.1.2.1	Platz am Museum - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept	1	lang	ca. 310.000 €	StBauFö Kommune
S.1.2.2	Platz an der Leonhardikirche - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept	1	lang	ca. 430.000 €	StBauFö Kommune
S.1.2.3	Oexinger Platz - Bauliche Umsetzung ergänzender Maßnahmen gemäß Konzept	2	lang	ca. 15.000 €	StBauFö Kommune
S.1.2.4	Platz bei der Fahrschule Eggerl - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept	1	lang	ca. 190.000 €	StBauFö Kommune
S.1.2.5	Einfahrtssituation an der Auferstehungskirche - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept / Verkehrskonzept	1	lang	ca. 80.000 €	StBauFö Kommune
S.1.2.6	Platz an der Bücherei - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept	2	lang	ca. 450.000 €	StBauFö Kommune
S.1.2.8	Platz am unteren Marktplatz - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept	2	lang	ca. 170.000 €	StBauFö Kommune
S.1.3.1	Münchener Straße - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept	1	mittel	ca. 240.000 €	StBauFö Kommune

S.1.3.2	Rotter Straße - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept	1	mittel	ca. 180.000 €	StBauFö Kommune
S.1.3.3	Bahnhofstraße - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept	1	mittel	ca. 200.000 €	StBauFö Kommune
S.1.3.4	Grießstraße, Glonner Straße - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept	1	lang	ca. 710.000 €	StBauFö Kommune
S.1.3.5	Lederergasse - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept	1	lang	ca. 210.000 €	StBauFö Kommune
S.1.3.6	Gangerl - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept	2	lang	ca. 310.000 €	StBauFö Kommune
S.3.1.2	Marktplatz - Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Gestaltungswettbewerb und dem Verkehrskonzept	1	mittel	1,54 Mio. €	StBauFö Kommune
E.1.2.3	Ausbau einer direkten und attraktiven Fußwegeverbindung zw. Berufsschule und Grafing BHF	1	lang	ca. 150.000 €	Kommune
N.1.2.1	Qualitativer Ausbau von Rad- und Fußwegeverbindungen zwischen und innerhalb der Waldflächen (Grünring)	1	lang	konzeptabhängig	Kommune
N.1.2.2	Anlage und Aufwertung von Wegeverbindungen ins Siedlungsgebiet entlang der Bachläufe	1	mittel	810.000 €	StBauFö Kommune (im San.geb.)
N.2.1.1	Bachufer- und Straßengestaltung Alte Gartenstraße	2	mittel	ca. 200.000 €	StBauFö Kommune
N.2.1.2	Bachufer- und Straßengestaltung Jahnstraße	2	lang	ca. 200.000 €	StBauFö Kommune
N.2.1.3	Bachufer- und Straßengestaltung Leonhardstraße	2	mittel	ca. 150.000 €	StBauFö Kommune
N.2.1.4	Bachufer- und Straßengestaltung Mühlenstraße	2	lang	ca. 180.000 €	StBauFö Kommune
N.2.2.2	Stadtpark: Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept	1	mittel	ca. 80.000 €	StBauFö Kommune
<b>N.2.5</b>	<b>Ansaat / Anpflanzung von insektenfreundlichem Straßenbegleitgrün</b>	2	kurz	ca. 30.000 €	StBauFö Kommune
<b>N.3.2</b>	<b>Integration von Streuobstwiesen und Beerenhecken in das öffentliche Grün</b>	2	mittel	ca. 30.000 €	StBauFö Kommune
N.4.2.2	Erweiterung der öffentlich zugänglichen Sportflächen östlich des Freibades	2	b.i.U.	ca. 250.000 €	Kommune
N.4.2.4	Verbesserung der Parkplatzsituation im Bereich der Sportstätten	2	mittel	ca. 36.000 €	Kommune

Maßn. Nr.	BAUMASSNAHMEN	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Akteure/mögl. Förderung
Ü.6.2.1	Dauerhafte Einrichtung eines Kinder- und Jugendhauses / Veranstaltungsraums zur Förderung der Jugendkultur	2	lang	ca. 100.000 € (konzeptabhängig)	StBauFö Kommune
S.1.2.8	Einrichtung öffentlicher Toiletten am Bahnhof Grafing Stadt	3	kurz	ca. 50.000 €	StBauFö Kommune
E.1.2.3	Sanierung und Nutzungserweiterung des Bahnhofsgebäudes Grafing Bahnhof	2	mittel	konzeptabhängig	Kommune

Maßn. Nr.	SONSTIGES	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Akteure/mögl. Förderung
Ü.1.1.1	Initiierung und Betreuung eines kommunalen Förderprogramms für Dach- und Fassadenbegrünung sowie Entsiegelung privater Flächen	1	kurz/ kont.	ca. 30.000 € (jährlich)	StBauFö Kommune
<b>Ü.2.3</b>	<b>Beratung für Senioren bei der Suche nach altersgerechten Wohnmöglichkeiten oder beim Hausumbau mit dem Ziel der teilweisen Vermietung</b>	2	kont.	N/A	
Ü.4.3.3	Herstellung weiterer Mitfahrbank Standorte	3	kurz	ca. 3.000 € pro Bank	StBauFö Kommune
Ü.4.3.4	Pilotprojekt autonom fahrender Elektrobus als Stadtbus	2	lang	konzeptabhängig	BMVI Kommune (der förderfähigen Kosten)
<b>Ü.5.1</b>	<b>Strategische Grundlagen für den Gewerbestandort entwickeln</b>	2	kurz	Verwaltungsintern	Wirtschaftsförderung
<b>Ü.5.2</b>	<b>Gewerbeflächenkonzept/ Gewerbeflächenmanagement</b>	1	mittel	Verwaltungsintern	Wirtschaftsförderung
<b>Ü.5.3</b>	<b>Standortmarketing für den Gewerbestandort</b>	1	mittel	Verwaltungsintern + Marketingkosten 30.000 €	Wirtschaftsförderung + Unternehmen
<b>Ü.5.5</b>	<b>Gründerzentrum – Existenzgründungen fördern</b>	2	lang	Projektabhängig	Förderprogramme z. B. Europäischer Sozialfonds, FLÜGGE, BAYTOU, Wachstumsfonds Bayern, EXIST, etc. Wirtschaftsförderung
Ü.6.1.1	Bereitstellung und Vermittlung von Begegnungsräumen/Räumlichkeiten für Vereine, Musikgruppen, Künstler, Bürgerinitiativen und Veranstaltungen als Ergänzung zum Kiermeier Haus	2	kont.	N/A konzeptabhängig	StBauFö Kommune ggf. private Akteure
Ü.6.2.2	Organisation von regelmäßigen Events für Kinder und Jugendliche	2	kont.	ca. 10.000 € (jährlich)	StBauFö Kommune

Ü.6.2.3	Ausweisung von Bereichen im öffentlichen Raum zur künstlerischen Gestaltung durch Kinder und Jugendliche oder für temporäre Nutzungen	2	kurz	N/A	Kommune
<b>Ü.6.6</b>	<b>Vermehrte Nutzung und Weiterentwicklung des 3D Modells als Informations- und Beteiligungswerkzeug</b>	2	kurz	N/A	Kommune
<b>S.2.3</b>	Kommunale Beratung und Hilfestellung bei der Gebäudesanierung, baulichen Nachverdichtung und Aktivierung von Leerstand	2	kont.	N/A	Kommune
<b>S.4.2</b>	<b>Einrichtung eines kommunalen Fassadenprogramms zur Förderung privater Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen</b> , ggf. inkl. energetischer Sanierung (inkl. Öffentlichkeitsarbeit zur Bekanntmachung)	2	mittel	ca. 100.000 (jährlich)	StBauFö Kommune
<b>S.4.3</b>	<b>Präsentation der Stadtgeschichte digital und interaktiv im Stadtraum</b>	3	kurz	ca. 45.000 €	StBauFö Kommune
<b>S.6.2</b>	<b>Gestaltungskonzept für den Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie entwickeln und umsetzen</b>	2	kurz	ca. 15.000 €	StBauFö Kommune
<b>S.6.3</b>	<b>Einrichtung eines Verfügungs-/Projektfonds zur Umsetzung der Maßnahmen aus dem Gestaltungskonzept</b>	2	kurz	ca. 30.000 € pro Jahr	private Akteure Kommune StBauFö
<b>S.6.4</b>	<b>Erstellung einer Marketing- und Kommunikationsstrategie für Einzelhandel und Dienstleistungen</b>	2	kurz	ca. 25.000 €	Wirtschaftsförderung, StBauFö, Kommune
<b>S.6.5</b>	<b>Stärkung und Erweiterung von regelmäßigen Events mit deutlichem Einzelhandels- und Standortbezug mit dem Ziel zur Erhöhung der Anziehungskraft für die Umlandgemeinden</b>	2	kurz	ca. 50.000 €	Wirtschaftsförderung, StBauFö, Kommune (Verfügungsfonds)
<b>S.6.6</b>	<b>Online-Handel verbessern bzw. ausbauen</b>	2	kurz	ca. 20.000 €	Wirtschaftsförderung, StBauFö, Kommune
<b>N.2.3</b>	<b>Erarbeitung einer Baumschutzsatzung zum Schutz von erhaltenswertem städtischen Baumbestand</b>	3	lang	N/A	Kommune
<b>N.3.1</b>	<b>Ausweisung von Gemeinschaftsgärten / Gemeinschaftsäckern unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Gesamtkonzept N.2.4</b>	2	lang	ca.15.000 € Initialmaßnahme, danach 7.500 € /Jahr	StBauFö Kommune
<b>N.4.3</b>	<b>Anlage eines Campingplatzes und eines Stellplatzes für Wohnmobile nördlich des Freibads</b>	2	lang	konzeptabhängig	Kommune / private Akteure



**Literatur- und  
Abbildungsverzeichnis**

**10**

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1:	Luftbild der Stadt Grafing b. München .....	6
Abb. 2:	Übersicht Planungsablauf .....	10
Abb. 3:	Zusammensetzung des Steuerkreises .....	10
Abb. 4:	Impressionen Mobiler Infostand.....	12
Abb. 5:	Impressionen Bürgerversammlung .....	12
Abb. 6:	Impressionen Planungswerkstatt und Wirtshausgespräch.....	14
Abb. 7:	Regionalplan München / Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur; Quelle Regionaler Planungsverband München .....	17
Abb. 8:	Regionalplan München / Ausschnitt Karte 2 Siedlung und Versorgung; Quelle Regionaler Planungsverband München .....	18
Abb. 9:	Regionalplan München / Ausschnitt Karte 3 Landschaft und Erholung; Quelle Regionaler Planungsverband München.....	18
Abb. 10:	Flächennutzungsplan Stadt Grafing .....	20
Abb. 11:	Bindungen.....	24
Abb. 12:	Ortsbild .....	26
Abb. 13:	Grün- und Freiräume   Freizeit .....	28
Abb. 14:	Nutzungen.....	30
Abb. 15:	Mobilität .....	32
Abb. 16:	ÖPNV .....	34
Abb. 17:	Bevölkerungsentwicklung 1990 - 2017 .....	35
Abb. 18:	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (in %).....	36
Abb. 19:	Szenarien der Bevölkerungsentwicklung.....	37
Abb. 20:	Städtebauliche Dichte (Geschossflächenzahl) .....	38
Abb. 21:	Flächenpotenziale .....	40
Abb. 22:	Wohnbauflächenbedarf Szenario 2 .....	41
Abb. 23:	Bedarfsdeckung Wohnbauflächen .....	42
Abb. 24:	Entwicklung E-Commerce 2008 – 2018 in Mrd. €; ..... HDE Handelsverband Deutschland, 2018 .....	Quelle: 46
Abb. 25:	Verteilung der Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland nach Verwendungszwecken von 1970 - 2017; Quelle: Statista, 2018 .....	47
Abb. 26:	Polarisierung des Konsumentenverhaltens; Quelle: Eigene Darstellung 2016 .....	48
Abb. 27:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotentiale Stadt Grafing und Deutschland im Vergleich; Quelle: Eigene Darstellung 2018 auf Grundlage IFH, 2018 .....	50
Abb. 28:	Kaufkraftdaten im Vergleich; Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage IFH Köln, 2018; Bayeri-sche Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2019 .....	51
Abb. 29:	Warengruppen nach Verkaufsflächen und Anzahl; Quelle: ISR, 2018 .....	52
Abb. 30:	Verkaufsflächenklassen im Einzelhandel; Quelle: ISR, 2017 .....	53
Abb. 31:	Hauptnutzungen in Grafing; Quelle: ISR 2018.....	53
Abb. 32:	Sortimente des Einzelhandels; Quelle: Eigene Darstellung 2019 .....	54
Abb. 33:	Branchenanteile in Grafing; Quelle: ISR, 2018 .....	56
Abb. 34:	Einzelhandelszentralität (Kaufkraftbindung) ausgewählter Sortimente; Quelle: ISR, 2018 .....	57
Abb. 35:	Der Trading-Down-Prozess; Quelle: Eigene Darstellung 2016.....	58
Abb. 36:	Fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungsbetriebe in Grafing; Quelle: ISR, 2019 .....	60
Abb. 37:	Einzugsgebiet Grafing; Quelle: ISR, 2019 .....	61
Abb. 38:	Verkehrsmittelwahl für den Einkauf; Quelle: ISR, 2019 .....	62

Abb. 39:	Bewertung einzelner Aspekte des Einzelhandels sowie des Zentrums in Grafing Quelle: ISR, 2019	63
Abb. 40:	Bewertung des Einzelhandels in Grafing der Altersklassen 18 bis unter 30 Jahre sowie 65 Jahre und älter; Quelle: ISR, 2019	64
Abb. 41:	Bewertung einzelner Aspekte des Zentrums in Grafing der Altersklassen 18 bis unter 30 Jahre sowie 65 Jahre und älter; Quelle: ISR, 2018	64
Abb. 42:	Häufige Antworten auf die Frage - „welche Angebote fehlen Ihnen?; Quelle: ISR, 2019	65
Abb. 43:	Einkaufsort nach Sortimenten der Befragten aus Grafing; Quelle: ISR, 2019	66
Abb. 44:	Straßensituation mit geringer Qualität; Quelle: ISR, 2018	66
Abb. 45:	Schlechte Schaufenster- und Fassadensituation; Quelle: ISR, 2018	67
Abb. 46:	Gute Schaufenster- und Geschäftssituationen; Quelle: ISR, 2018	67
Abb. 47:	Barrierefreiheit der EG-Geschäftsflächen in Grafing; Quelle: ISR, 2018	68
Abb. 48:	Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe in Grafing; Quelle: ISR, 2018	69
Abb. 49:	Entwicklung Onlineumsatz (Netto) in Deutschland bis 2019; Quelle: HDE Handelsverband Deutschland: Online Monitor 2019	70
Abb. 50:	Häufigkeit von Einkäufen im Internet in Grafing; Quelle: ISR, 2019	71
Abb. 51:	Unterschiedliche Qualitäten von Internetseiteneinträgen; Quelle: ISR, 2018	71
Abb. 52:	Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Grafing bei München und Vergleichsgemeinden (Index 2013 = 100%); Quelle: Eigene Bearbeitung auf Grundlage Bundesagentur für Arbeit 2017	72
Abb. 53:	Wirtschaftsstruktur Grafing bei München 2008 und 2018; Quelle: Eigene Bearbeitung auf Grundlage Bundesagentur für Arbeit 2018	73
Abb. 54:	Wirtschaftsstruktur Grafing bei München und Regierungsbezirk Oberbayern 2018; Quelle: Eigene Bearbeitung auf Grundlage Bundesagentur für Arbeit 2018	73
Abb. 55:	Gewerbearzeigen Grafing bei München; Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage des Bayerischen Landesamts für Statistik 2018	74
Abb. 56:	Wachstumsanalyse Grafing bei München – Ebersberg; Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage Bundesagentur für Arbeit 2018	75
Abb. 57:	Gewerbeflächen, GIF-relevante Beschäftigte und Flächenkennziffer 2013-2017; Quelle: Eigene Berechnung und Bundesagentur für Arbeit 2017	78
Abb. 58:	Gewerbeflächenprognose auf der Grundlage von TBS-GIFPRO; Quelle: Eigene Berechnung und Bundesagentur für Arbeit 2018	79
Abb. 59:	Flächenpotenziale – Prüfflächen	82
Abb. 60:	Defizite und Konflikte	89
Abb. 61:	Defizite und Konflikte Zoom-In	90
Abb. 62:	Qualitäten und Potenziale	94
Abb. 63:	Übersicht Handlungsfelder mit ihrem räumlichen Bezug	97
Abb. 64:	Zielebroschüre	98
Abb. 65:	Rahmenplan – Übergeordnete Entwicklungen	110
Abb. 66:	Innenstadtkonzept	117
Abb. 67:	Vertiefungsbereich Marktplatz	118
Abb. 68:	Rahmenplan – Siedlungsbereich	120
Abb. 69:	Rahmenplan – Grafing Bahnhof	128
Abb. 70:	Rahmenplan – Entwicklungsbereiche	130
Abb. 71:	Rahmenplan – Naherholung und Freizeit	134
Abb. 72:	Rahmenplan – Gesamtstadt	139
Abb. 73:	Rahmenplan Zoom In – Innenstadt	141

Plan- und Konzeptdarstellungen, sowie Abbildungen aus den Bürgerbeteiligungen sind eigene Darstellungen von DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH

**QUELLENVERZEICHNIS**

Bayerisches Landesamt für Statistik: <https://www.statistik.bayern.de/>

Demographie Spiegel für Bayern: Berechnungen für die Stadt Grafing b. München bis 2034 (April 2016), Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik, 81541 München

Statistik kommunal 2017: Stadt Grafing b. München 09 175 122, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten (Februar 2018), Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik, 90762 Fürth

**Bindungen für die Stadt Grafing b. München:**

Bayern Atlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122&E=688817.43&N=5384697.53&zoom=4> (zuletzt aufgerufen am 23.09.2019)

FIN-Web – FIS-Natur Online: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) (zuletzt aufgerufen am 23.09.2019)

**Bundesinstitut für Bau- Stadt und Raumforschung:** [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/bbsr\\_node.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/bbsr_node.html)

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,** Bayerischer Denkmal Atlas: <http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denk malliste/denk malliste/index.php>

**Hochwasserschutz der Stadt Grafing** (2014), OTH Ostbayerische Technische Hochschule Regensburg, Fakultät Bauingenieurwissenschaften, Fachbereich Wasserbau, 93047 Regensburg, IB ROPLAN, Diplomingenieure Alfred Obermüller & Georg Schollerer, 83024 Rosenheim

**Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Grafing b. München** (2016), Hochschule Weihenstephan-Triesdorf, Energie Agentur Landkreis Ebersberg

**Kitaplanung** (10.Juli 2018), Landkreis Ebersber, abteilung 6: Jugend, familie und Demografie

**Leitbild** der Stadt Grafing (2007)

**Naturdenkmäler** (2017), Umweltbericht Landratsamt Ebersberg

**Ostumfahrung Grafing,** St 2080 Ebersberg - Aßling (2009), Freistaat Bayern, Staatliches Bauamt Rosenheim

**Parken in Grafing,** Informationen zum Parken in Grafing, Referat für Öffentliche Sicherheit und Ordnung

**Regionalplan der Region München:** <https://www.region-muenchen.com/regionalplan> (zuletzt aufgerufen am 23.09.2019)

**Karte 1 Raumstruktur:** <https://www.region-muenchen.com/fileadmin/region->

muenchen/Dateien/Karten/042019/Karte\_1\_Raumstruktur.pdf (zuletzt aufgerufen am 23.09.2019), Hrsg. Regionaler Planungsverband München

**Karte 2 Siedlung und Versorgung:** [https://www.region-muenchen.com/fileadmin/region-muenchen/Dateien/Karten/042019/Karte\\_2\\_RP14\\_Muenchen\\_Stand25022019.pdf](https://www.region-muenchen.com/fileadmin/region-muenchen/Dateien/Karten/042019/Karte_2_RP14_Muenchen_Stand25022019.pdf) (zuletzt aufgerufen am 23.09.2019), Hrsg. Regionaler Planungsverband München

**Karte 3 Landschaft und Erholung:** [https://www.region-muenchen.com/fileadmin/region-muenchen/Dateien/Karten/042019/Karte\\_3\\_RP14\\_Muenchen\\_Stand25022019.pdf](https://www.region-muenchen.com/fileadmin/region-muenchen/Dateien/Karten/042019/Karte_3_RP14_Muenchen_Stand25022019.pdf) (zuletzt aufgerufen am 23.09.2019), Hrsg. Regionaler Planungsverband München

**Textteil:** <https://www.region-muenchen.com/regionalplan/text> (zuletzt aufgerufen am 23.09.2019)

**Sanierung der Innenstadt,** Städtebaulicher Rahmenplan, Fachinformation (2004), Hrsg: Stadt Grafing b.M. Rudolf Heiler, 1 Bgm., 85567 Grafing

**Schulwegeplan** Stadt Grafing: <https://www.grafing.de/index.php?id=0,1> (zuletzt aufgerufen am 10.04.2019)

**Spaziergang Barrierefreiheit** (2017), Stadt Grafing b. München

**St 2089 Verlegung westlich Grafing** (Aiblinger Straße) Übersichtslageplan (2013), Stadt Grafing b. München, HAINDL, STEINER 6 PARTNER INGENIEURE Rosenheim

**Städtebauliche Feinuntersuchung zur Sanierung des Marktplatzes** (2011), Klaus Immich Dipl. Ing. Architekt BDS Stadtplaner Regierungsbaumeister, 81667 München

**Städtebauliche Rahmenplanung Innenstadt,** Fachbeitrag Verkehr (2000), Lang+Burkhardt Verkehrsplanung und Städtebau, 80335 München

**Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt** (2003), Klaus Immich Dipl. Ing. Architekt BDS Stadtplaner Regierungsbaumeister, 81667 München

**Verkehrsuntersuchung Innere Bahnhofstraße, westlicher Marktplatz und „Neue Gartenstraße“** (2012), Planungsgesellschaft Stadt Land Verkehr, 80331 München

**Verkehrsuntersuchung St 2080 Umfahrung Grafing** (2009), Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak

**Verordnung des Landkreises Ebersberg über das Landschaftsschutzgebiet „Dobelgebiet im Atteltal“** im Gebiet der Stadt Grafing b. München und der Gemeinde Aßling vom 24.01.1986

**Wettbewerb Zukunftsstadt 2030 - Abschlussbericht,** Fraunhofer IAO, Stadt Grafing bei München, CADFEM International GmbH, Prösler Kommunikation GmbH

