

Immer dringender:

Bezahlbarer Wohnraum

Im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung Grafath wurde neben vielen anderen Themen über die zukünftige Bevölkerungsentwicklung,- Bevölkerungszuwachs, Stagnation, mäßiges Wachstum etc , - und deren Konsequenz für unseren Ort diskutiert. Ein Schwerpunktthema hierbei ist die Sorge um bezahlbaren Wohnraum.



Das "Märchenwaldgrundstück" - eine Möglichkeit für soziale Bodennutzung

Im S-Bahnbereich der attraktiven Wohn- und Arbeitsstadt München, die selbst unter der Wohnungsknappheit und der hiermit einhergehenden Wohnraumverteuerung leidet, steht auch Grafath unter gewissem Siedlungsdruck, der auch hier zu Knappheit und Verteuerung führt. Ein Öffnen der Bebauungsschranken würde zu einer kurzzeitigen Verbesserung führen um dann, umso schneller an die Wachstumsgrenzen der Infrastruktur und des Landschaftsschutzes zu stoßen.

Bei stark ansteigenden Mieten und Grundstückskosten wird es für Grafrather Bürger*innen immer schwieriger, am Ort zu bleiben.

Das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist aus rechtlichen Gründen nur in engem Zusammenhang mit der Aufstellung neuer Bebauungspläne und Baugebietsausweisungen möglich.

So hat die Gemeinde die Möglichkeit, zusammen mit dem Grundstücksbesitzer oder Investor mit einem städtebaulichen Vertrag die Deckung des Wohnbedarfs von „Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen“ sowie „der ortsansässigen Bevölkerung“ in Angriff zu nehmen. Dazu zählt insbesondere auch die Bereitstellung von kos-

tengünstigen geförderten Mietwohnungen (sozialer Wohnungsbau).

Ein paar Zahlen zur Entwicklung von Grafath:

Die im Flächennutzungsplan von 1985 ausgewiesenen Bauflächen sind noch nicht alle ausgeschöpft. Dennoch ist die dort prognostizierte Einwohnerentwicklung von 3 555 Einwohnern bereits 2003 erreicht worden. Die Prognosen über Flächenausweisungen im Verhältnis zur Einwohnerentwicklung sind also vage und mit Nachverdichtungen in den vorhandenen Baugebieten kann Wohnraum für relativ viele Menschen geschaffen werden.

Die Nachverdichtungspotenziale im Bestand (mit Baurecht nach § 34 BauGB oder Bebauungsplan) reichen für ca. 400 - 450 Personen. (Quelle Planungsverband München).

Die Vorratsflächen im Flächennutzungsplan (bisher ohne Baurecht) bieten laut PV München Platz für ca. 400 Personen. In Grafath können also theoretisch bis zum Jahre 2025 ca. 850 weitere Personen wohnen ohne dass ein neuer Flächennutzungsplan notwendig wäre.

Mögliche zusätzliche Flächen wie Klosterwirt oder Märchenwald sind darin noch nicht enthalten.

Das Gebiet des "Märchenwaldgrundstücks" ist im gültigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Gemeindebedarf ausgewiesen. Dies ist eine Besonderheit, die den Anspruch an eine soziale Nutzung noch verstärkt. Für das Gebiet soll nach dem Willen des Gemeinderats die Möglichkeit der sozialen Bodennutzung zugunsten der gemeindlichen Notwendigkeiten ausgeschöpft werden. Die Verhandlungen sind hier bereits aufgenommen.

Erst wenn zufriedenstellende Ergebnisse hier vorliegen, kann ein Bebauungsplan erstellt werden. Die komfortable Ausgangssituation, dass die Gemeinde nicht unter Handlungsdruck steht, gibt ihr die Möglichkeit, Bauland nur dann auszuweisen, wenn die Waage zwischen gemeindlichen Ansprüchen und Bauträgerinteressen ausbalanciert sind. Auf diesem Gelände des ehemaligen "Märchenwaldgrundstücks" könnten dann in einem Teilbereich kostengünstige Wohnungen für die

Grafrather Bedürfnisse entstehen. Gleichzeitig kann auch Raum geschaffen werden für neue Wohnformen wie z.B. gemeinschaftliches Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen.

Über die Form der Umsetzung, sei es durch eine Baugenossenschaft, einen verpflichteten Bauträger oder aber in Eigenregie der Gemeinde muß anschließend entschieden werden.