

An aerial photograph of the Seeshaupt region. In the foreground, a dark blue lake with several white sailboats is visible. The middle ground shows a dense residential area with red-tiled roofs and green trees. Beyond the village, there are rolling green hills and a large, irregularly shaped wetland or lake system with sandy banks. In the far background, a range of mountains with snow-capped peaks stretches across the horizon under a clear blue sky with light clouds.

Gemeinde Seeshaupt

Dorfentwicklungskonzept

Bürgerforum, 19. Oktober 2017

Architekten und Stadtplaner
im PLANKREIS

ABLAUF

- Vorstellung Büro Plankreis
- Was ist Dorferneuerung
- Erste Ergebnisse der städtebaulichen Bestandsanalysen
- Diskussion und Anregungen
- Wahl: Vorsitzender Vertreter

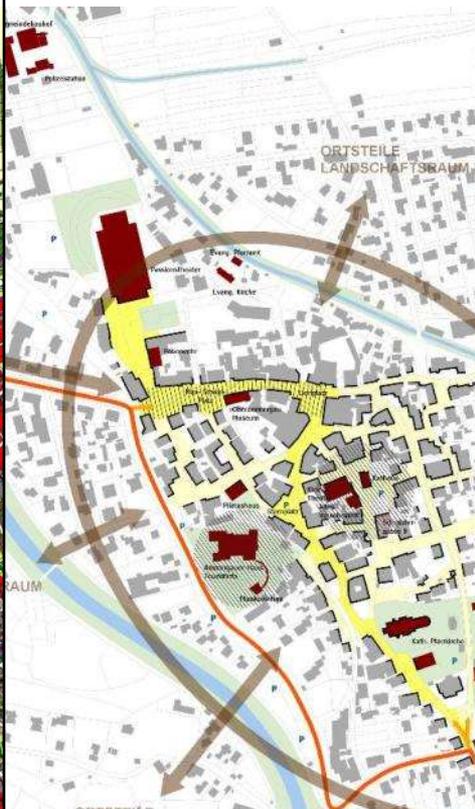
ABLAUF

- **Vorstellung Büro Plankreis**
- Was ist Dorferneuerung
- Erste Ergebnisse der städtebaulichen Bestandsanalysen
- Diskussion und Anregungen
- Wahl: Vorsitzender Vertreter



**vorbereitende & verbindliche
Bauleitplanung**

z.B. Flächennutzungsplan
Lenggries



**Städtebauliche
Planung**

z.B. „Ortsentwicklungskonzept“
Gemeinde Oberammergau



**Projektentwicklung
Hochbau**

z.B. „Kulturzentrum Traidtkästen“
Mühldorf am Inn



**Öffentlicher Raum
Freiflächengestaltungen**

z.B. „Obermarkt“
Markt Mittenwald



Unsere Erfahrungen

Vorbereitende Untersuchungen

städtebauliche Sanierung

Vorbereitungsplanungen für Dorferneuerungen

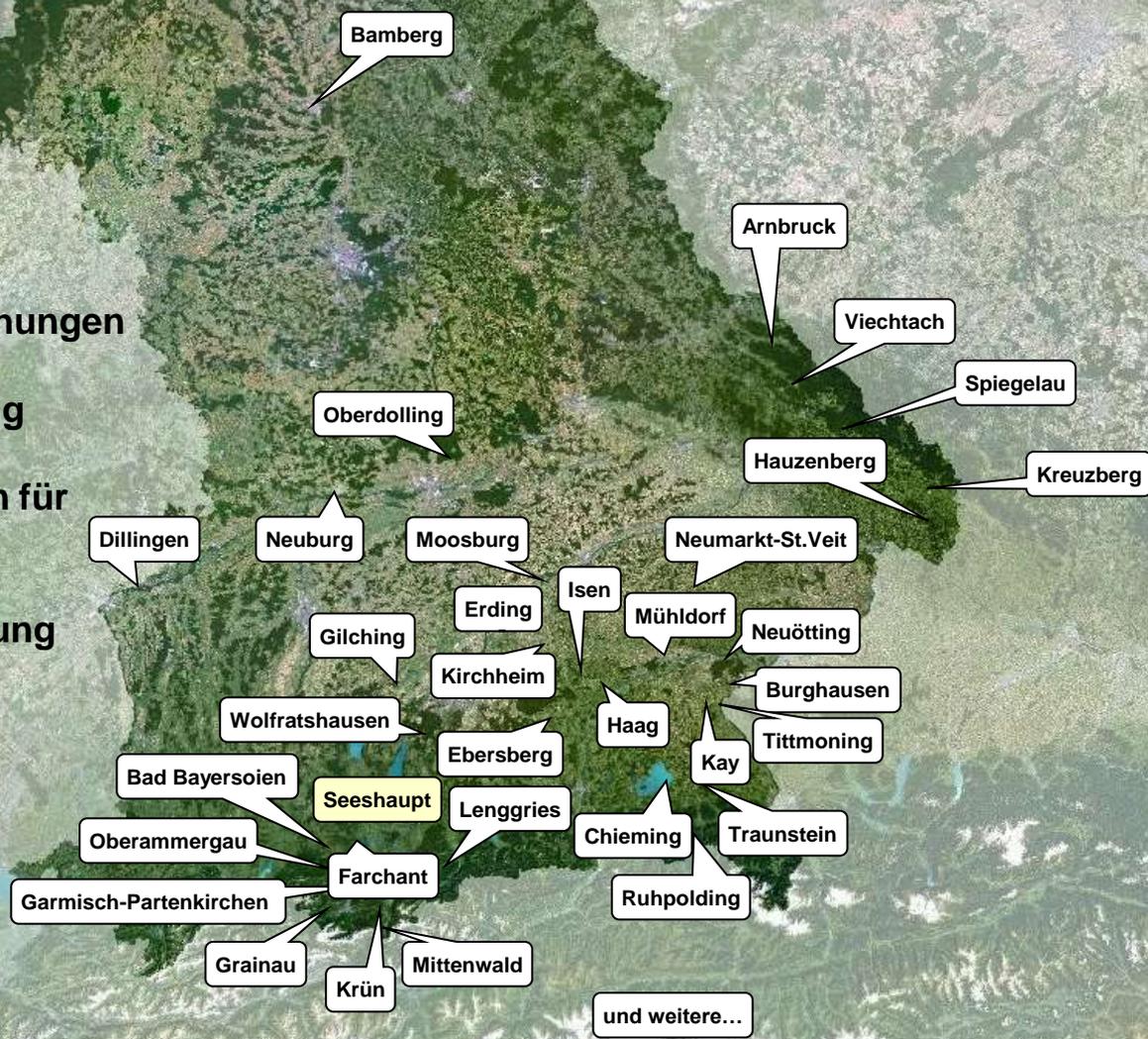
integrierte Ortsentwicklung

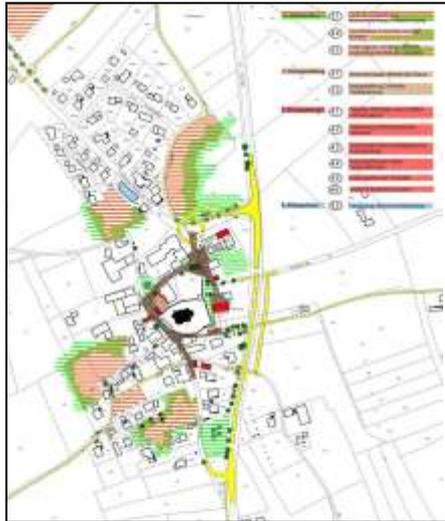
Prozesssteuerung

Moderation

Verfahrensbetreuung

u.v.m.





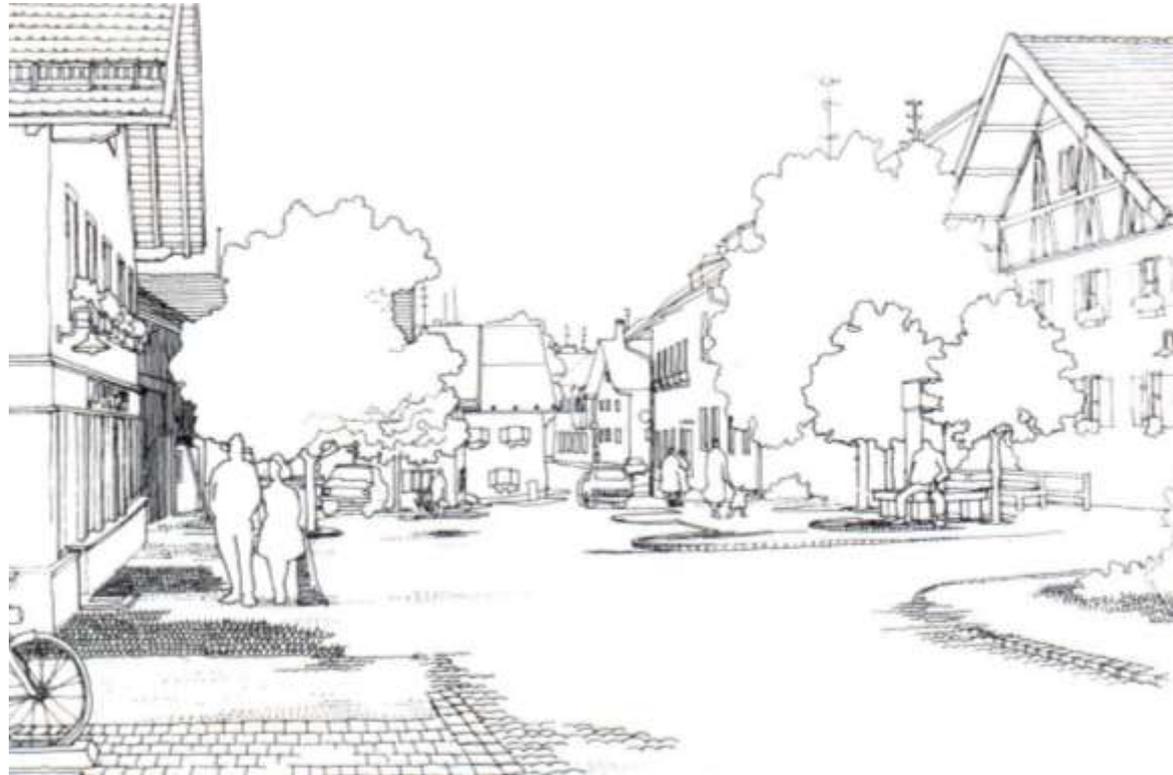
*Dorfentwicklung Kay –
Zukunft gemeinsam gestalten*

**Schaffung eines
Dorfmittelpunktes/Dorfplatzes**





vor dem Umbau...



Bad Bayersoien, Dorfstraße



Details der Umgangs
mit dem Straßenboden. Ständiger Wechsel
der Materialien und alle möglichen Arten
der Pflanzung sind betriebsfähig

Details of the treatment
of the village street. Constant change
of materials and various kinds
of paving and surfacing



Markt Mittenwald, Ortsentwicklung / -sanierung

*Verkehrsberuhigung /
Schaffung von Aufenthaltsqualität*



Parkplatz
an der Pull



Im Gries

Untermarkt



Bahnhofsumfeld mit Bahnhofstraße

Obermarkt

ABLAUF

- Vorstellung Büro Plankreis
- **Was ist Dorferneuerung**
- Erste Ergebnisse der städtebaulichen Bestandsanalysen
- Diskussion und Anregungen
- Wahl: Vorsitzender Vertreter

- **Dorfentwicklungskonzept** ist ein informelles Planungskonzept
(*keine Planung nach der gebaut werden kann oder Baurecht entsteht*)
- **Gesamtentwicklungsstrategie**
- „**Fahrplan**“ für den zukünftigen Ortsentwicklung, mit abgestimmten, priorisierten Handlungsfeldern und Maßnahmen
- **Fördervoraussetzungen** werden geschaffen
- **Durchführbare Maßnahmen** leiten sich daraus ab
- **Gegenstand** der Dorferneuerung sind u.a.
 - *Untersuchungen, Moderationen, Aktionen, Beratungen und Öffentlichkeitsarbeit*
 - *Konzepte und Planungen zur Dorf- bzw. Gemeindeentwicklung*
 - *Verbesserung und Gestaltung innerörtlicher Straßen, Plätze und Freiflächen*
 - *Einrichtungen zur Förderung der Nahversorgung (z.B. Dorfläden), der Dorfgemeinschaft (z.B. Dorfgemeinschaftshäuser), der Dorfkultur*
 - *Wiederbelebung leerstehender Bausubstanz für öffentliche und gemeinschaftliche Zwecke*

Gemeindeentwicklung Krün

Gemeinde
KRÜNGemeindeentwicklungskonzept
Rahmenplan - Bereich KrünDatum/ Stand
März 2018
M 1 : 4.000

Gestalt und Funktion

-  Erhalt ortsbildprägende Gebäude im Hinblick auf Gestalt und/oder Gebäudestellung
-  Gemeindliche oder öffentliche Einrichtungen mit zentralen Funktionen
-  Erhalt der ortsbildprägende Raumkante
-  Aufzuwertender öffentlicher Raum im Sinne einer ortstypische Gestaltung, auf eine Entseelung ist zu achten
-  Aufwertung / Schaffung von Platzbereichen mit Aufenthaltsqualität
-  Erhalt wichtiger Blickbeziehungen auf ortstypische Situationen
-  Aufwertung Ortseingang
-  Energetische Sanierung
-  Flächenpotentiale für die Innenentwicklung

Verkehr und Wege

-  Erhalt und Ausbau bestehender wichtiger Fuß- und Radwegeverbindungen
-  Errichtung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen
-  Errichtung neuer Quermöglichkeiten, z.B. Zebrastreifen, Ampelanlage etc. für Fußgänger und Radfahrer
-  bauliche Maßnahmen zur Entschleunigung des Verkehrs, z.B. "Verengungen" im Straßenraum
-  Neuordnung/ Aufwertung bestehender Bushaltestellen
-  Errichtung neuer Parkplätze, Attraktivierung bestehender Parkplätze

Grün- und Freiraum

-  Bedeutende Grün- und Freiraumvernetzung
-  Ortsrandgrünung
-  Grünsäur zwischen Siedlungskörpern
-  Erhalt und/ oder Aufwertung ortsbildprägender Grünanlagen und Freibereiche
-  "Beseitigung" ortstypischer Grünstrukturen mit Auswirkungen auf das Ortsbild des Dorfkerns
-  Einbindung des Kranzbaches in das Ortsbild
-  Gestalterische Aufwertung des Isar-Werk-Kanals unter Beachtung der Sicherheit und Biotope
-  Biotope, Naturschutzgebiet

Bäumler und Zagar

PLANKREIS

Gemeindeentwicklung Krün



Dorferneuerung - Dorfentwicklung Krün



Neue geschützte Bürgersteige und Bänke,
neue geschützte Gassen und Terrassen.

Der Ortsteil Krün hat sich die Bürgersteige und Bänke von Krün für die Erneuerung der Gassen angekauft. Die neuen Bänke sind aus Holz und die Bürgersteige sind aus Stein. Die Bürgersteige sind aus Stein und die Bänke sind aus Holz. Die Bürgersteige sind aus Stein und die Bänke sind aus Holz.

Im Ortsteil Krün gibt es auch heute noch Menschen in der Gemeinde Krün, die sich um eine bessere Entwicklung Krüns bemühen. Die neuen Bänke sind aus Holz und die Bürgersteige sind aus Stein. Die Bürgersteige sind aus Stein und die Bänke sind aus Holz.

DORFERNEUERUNG IN KLAIS

Im Auge des Archäologen

In Klais spürt man den Atem der Geschichte. In dem Ort, der vor exakt 1254 Jahren erstmals urkundlich erwähnt wird, schlummern womöglich historische Schätze im Erdboden. Deshalb mischt sich in dem Krüner Weiler bei den derzeit laufenden Arbeiten zur Dorferneuerung unter den Bautrupps auch fachfremdes Personal.

VON CHRISTOPF SCHNÜRER

Klais – Lange haben die Klaisler auf die Umgestaltungs- und Verschönerungsarbeiten in ihrem Weiler gewartet. Seit gut einem Monat nun wird entlang der Bahnhofstraße und des Elmäuser Wegs gegräbt, gegraben und verfüllt. 2,1 Millionen Euro verschlingt dieses staatlich geförderte Projekt der Dorferneuerung. Darin enthalten ist auch



Phase 1
Grundlagenermittlung, Klärung der Aufgabenstellung

Phase 2
Bestandsaufnahme und Bewertung

Phase 3
Integriertes Entwicklungskonzept



Wo stehen wir heute, wie geht's weiter

ABLAUF

- Vorstellung Büro Plankreis
- Was ist Dorferneuerung
- **Erste Ergebnisse der städtebaulichen Bestandsanalysen**
- Diskussion und Anregungen
- Wahl: Vorsitzender Vertreter

ABLAUF

- Vorstellung Büro Plankreis
- Was ist Dorferneuerung
- **Erste Ergebnisse der städtebaulichen Bestandsanalysen**
 - > **Leitbild und Arbeitskreise**
 - > **Lage im Raum**
 - > **historische Entwicklung**
 - > **Vorgaben aus übergeordneten Planungen**
 - > **Demographie**
 - > **Städtebauliche Strukturen**
 - > **Zusammenfassung der Stärken und Schwächen**
 - > **Ziel- und Handlungsansätze**

Leitbild und Arbeitskreise

Leitbild Seeshaupt

21. April 2015

1 Ortsbild, Wohnen und Bauen

Der für unsere Lage am Starnberger See typische dörfliche Charakter soll erhalten bleiben.

Eine behutsame bauliche Weiterentwicklung soll zu einer funktionierenden Dorfstruktur führen.

Unsere Ortskerne sollen attraktiver und lebendiger werden. Wir wollen ein moderates und gesteuertes Wachstum.

2 Natur und Umwelt

Wir achten, pflegen und schützen Natur und Umwelt.

Wir wissen um unseren einzigartigen geographischen Naturraum, eingebettet zwischen Seen, Naturschutzgebieten und Bergen.

Wege und Zugänge sollen diesen Naturraum für Bürger und Gäste erlebbar machen.

3 Kultur, Brauchtum, Kirchen und Vereine

Kultur, Brauchtum, Kirchen, Vereine und Ehrenamt bilden wesentliche Wurzeln unseres dörflichen Miteinanders.

Wir wollen deshalb als Dorfgemeinschaft die Vielfalt fördern und weiter entwickeln, das attraktive Vereinsleben erhalten und weiter ausbauen.

4 Soziales

Wir sind weltoffen, tolerant und gehen respektvoll miteinander um. Wir fördern das Miteinander über alle Altersstufen hinweg.

Unsere Vereine und die Kirchengemeinden stehen für das vorbildliche soziale Miteinander im Dorf.

Wir wollen das bürgerschaftliche Engagement für Benachteiligte fördern und den hohen Standard der Kinder- und Seniorenbetreuung weiter erhalten.

Jugendlichen und Familien bieten wir ein attraktives Umfeld.

5 Verkehr

Wir haben eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung, die wir optimieren wollen.

Wir wollen den Verkehr beruhigen, die Situation für Radfahrer und Fußgänger verbessern sowie die Verkehrssicherheit erhöhen. Dadurch soll ein vertragliches Miteinander für Verkehrsteilnehmer und für Anwohner erreicht werden.

Davon sollen der Ortskern und die Außenbereiche profitieren.

6 Tourismus, Gastronomie, Hotellerie

Wir wollen einen hochwertigen, nachhaltigen Tourismus, der attraktive Erlebnisse an den Seen und in der Natur bietet.

Der Tourismus ist ein wichtiges Standbein für eine vielfältige Gastronomie-, Hotellerie- und Geschäftsstruktur.

7 Wirtschaft, Handwerk und Gewerbe

Wir sichern und entwickeln zukunftsorientierte und umweltschonende Gewerbeansiedlungen.

Existenzgründer und bestehendes Gewerbe unterstützen wir.

Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft sind wichtige Bestandteile des dörflichen Charakters. Sie unterstützen die Pflege der Kulturlandschaft und die regionale Versorgung.

8 Energie

Die Gemeinde Seeshaupt verpflichtet sich zur sorgsamem Energie- und Ressourcenverwendung und fördert die Gewinnung und Nutzung regenerativer Energien.

Wir sensibilisieren und unterstützen die Bürger im sorgsamem Umgang mit Energie und Ressourcen.

9 Nahversorgung

Wir wollen eine Nahversorgung (Güter des täglichen Bedarfs, Schule, Bank, Post, medizinische Versorgung, etc.) für alle Bevölkerungsschichten erhalten und fördern.

10 Infrastruktur

Wir wollen eine ressourcenschonende Infrastruktur sicherstellen und unsere technische Infrastruktur (z.B. Mobilfunk, Breitbandversorgung) gesundheitsverträglich und ökonomisch sinnvoll auf den Stand der Technik bringen und halten, auch um zukunftsfähige Arbeitsplätze zu ermöglichen.

Dorfentwicklung
Seeshaupt 


Michael Sernwieser, 1. Bürgermeister


Fritz Stuffer, 2. Bürgermeister


Maximilian Amort, 3. Bürgermeister


Petra Eberle


Fried Egold


Manfred Fent


Peter Fischer


Daniel Pfeil


Jan von Gruchalla


Bernd Hübich


Barbara Kopf

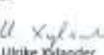

Georg Leininger


Armin Meil


Stefan Müller


Markus Ott


Christian Tomulla


Ulrike Xylander

- Dorfentwicklungskonzept als Fördergrundlage, damit Projekte/ Maßnahmen im Sinne des Leitbildes umgesetzt und gefördert werden können
- Dorfentwicklungskonzept als Konkretisierung im Sinne des Leitbildes



Diverse Termine mit den Arbeitskreisen

- > Kennenlernen der diskutierten Themen und Projekte
- > Sachstand, was wurde bereits umgesetzt
- > Wo muss vertieft werden?
- > ...

Beschilderung / Corporate Design

Konzepte werden erarbeitet (Büro Wangler und Abele)

- **Mögliche Maßnahmen für Dorfentwicklung:**
z.B. Beschilderungskonzept / Standort neuer Stelen / Wegeführung etc.

Energie und Sicherheit

u.a. E-Mobilität; Ladestationen; Solarbeleuchtung

- **Mögliche Maßnahmen für Dorfentwicklung:**
z.B. Standortwahl Ladestationen / Ausführung, Gestaltung etc.

Geschäfts- und Ladenstruktur

u.a. Unternehmerbefragung; hochwertige, spezialisierte Einzelhandelsstruktur

- **Mögliche Maßnahmen für Dorfentwicklung:**
z.B. „Leerstands-beseitigung“ / Standortwahl neuer Betriebe

Bürgerzentrum, Bürgerplatzl

Bürgerplatzl als Initialzündung; Bürgerzentrum gewünscht, Gebäude jedoch zu klein und mit Sanierungsbedarf (Brandschutz)

➤ **Mögliche Maßnahmen für Dorfentwicklung:**

z.B. Wiederbelebung ortsbildprägender Bausubstanzen für öffentliche Zwecke

Ortsmitte, Seepromenade

u.a. Vorhandene Stärken- und Schwächenanalyse; Auffindbarkeit; Aufenthaltsqualität; Verknüpfung der zentralen Bereich

➤ **Mögliche Maßnahmen für Dorfentwicklung:**

z.B. zentrale Aufgabe im Rahmen der Dorferneuerung / funktionale und gestalterische Verbesserung innerörtlicher Straße, Wege und Plätze

Verkehr

u.a. Verkehrsbelastungen; Durchgangsverkehre; Fuß- und Radwegenetz, Busverbindungen

➤ **Mögliche Maßnahmen für Dorfentwicklung:**

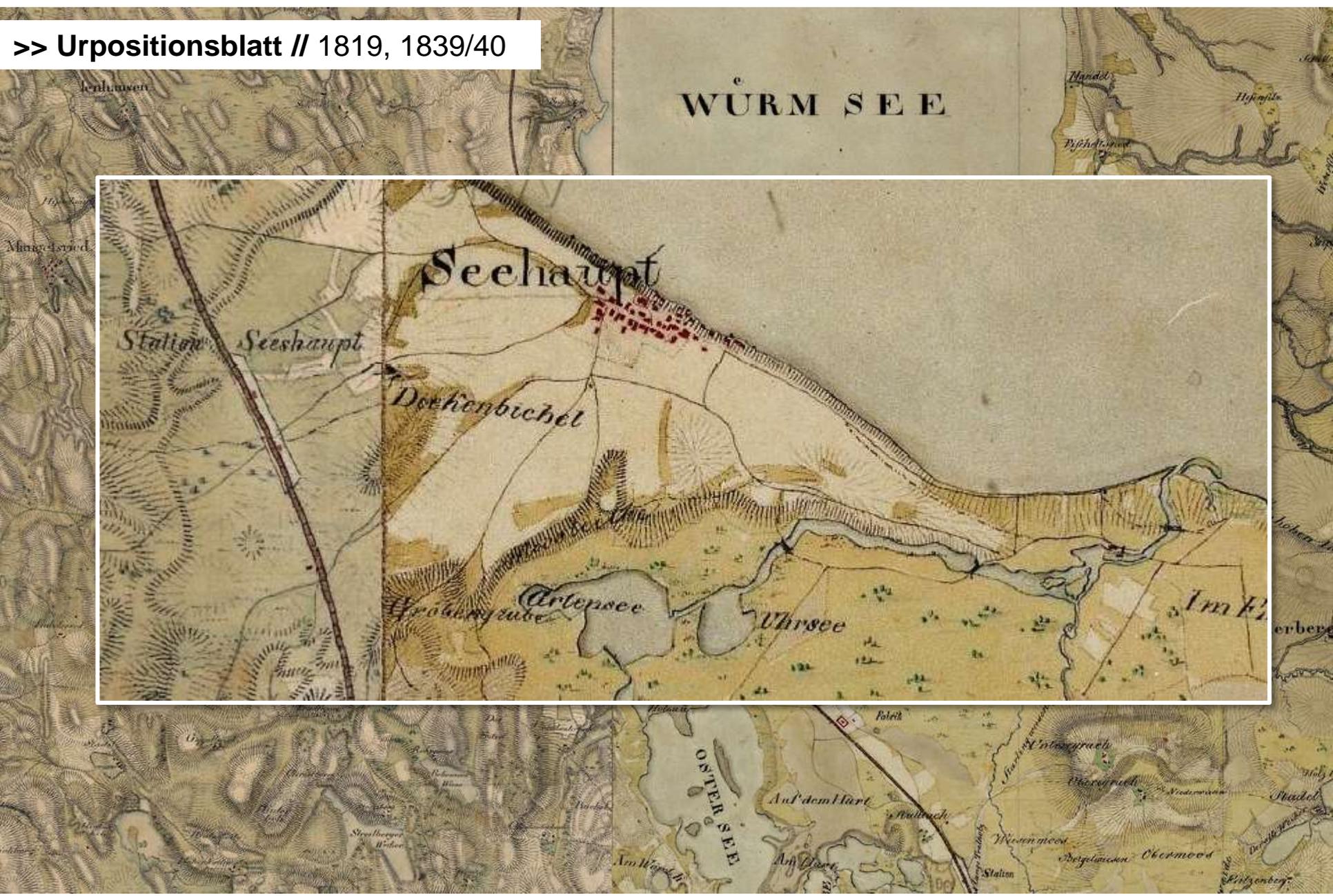
z.B. Geschwindigkeitsreduzierung, wie Verkehre vermeiden, wie Fuß- und Radverkehr stärken, Ausbau von Fuß- und Radwegen

Lage im Raum



Historische Entwicklung

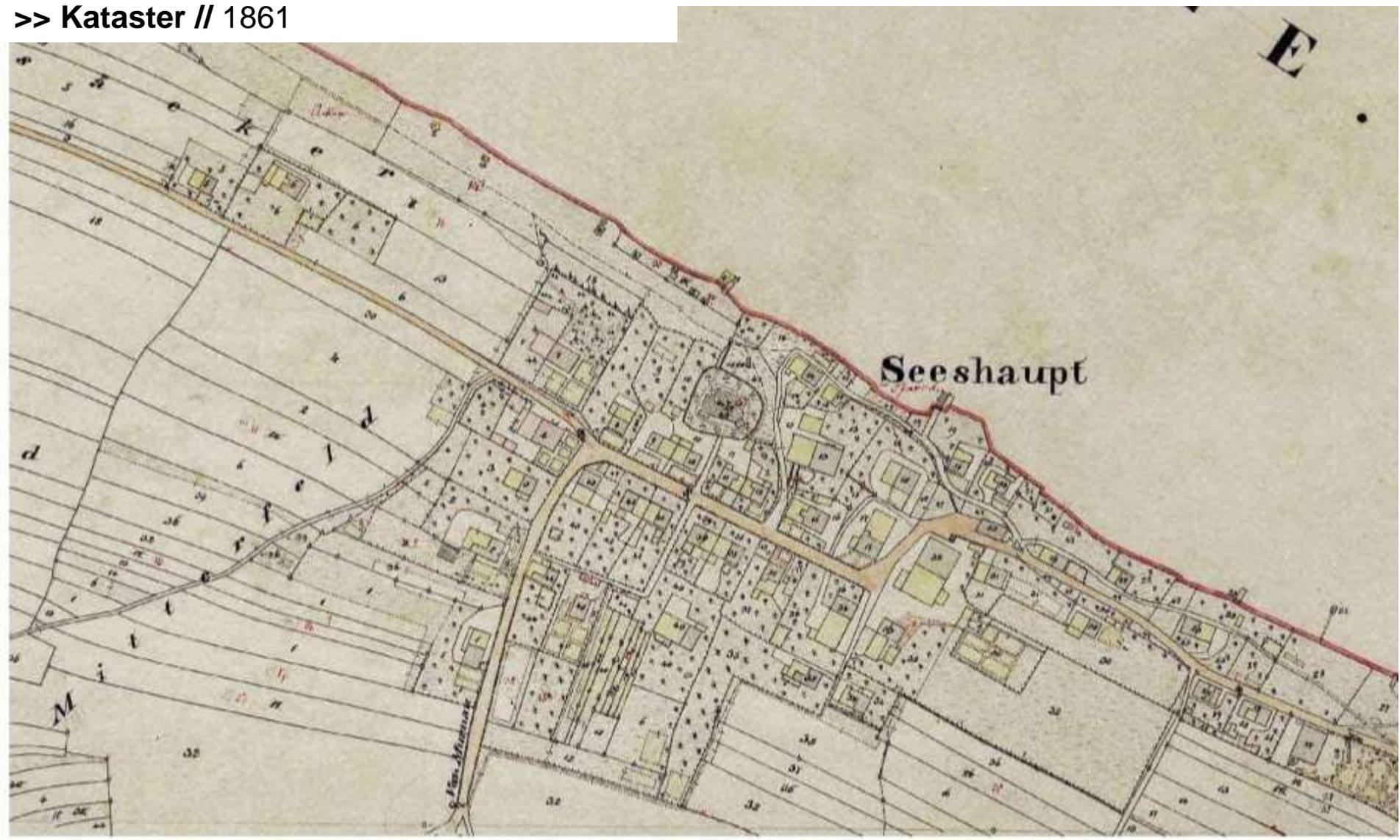
>> Urpositionsblatt // 1819, 1839/40



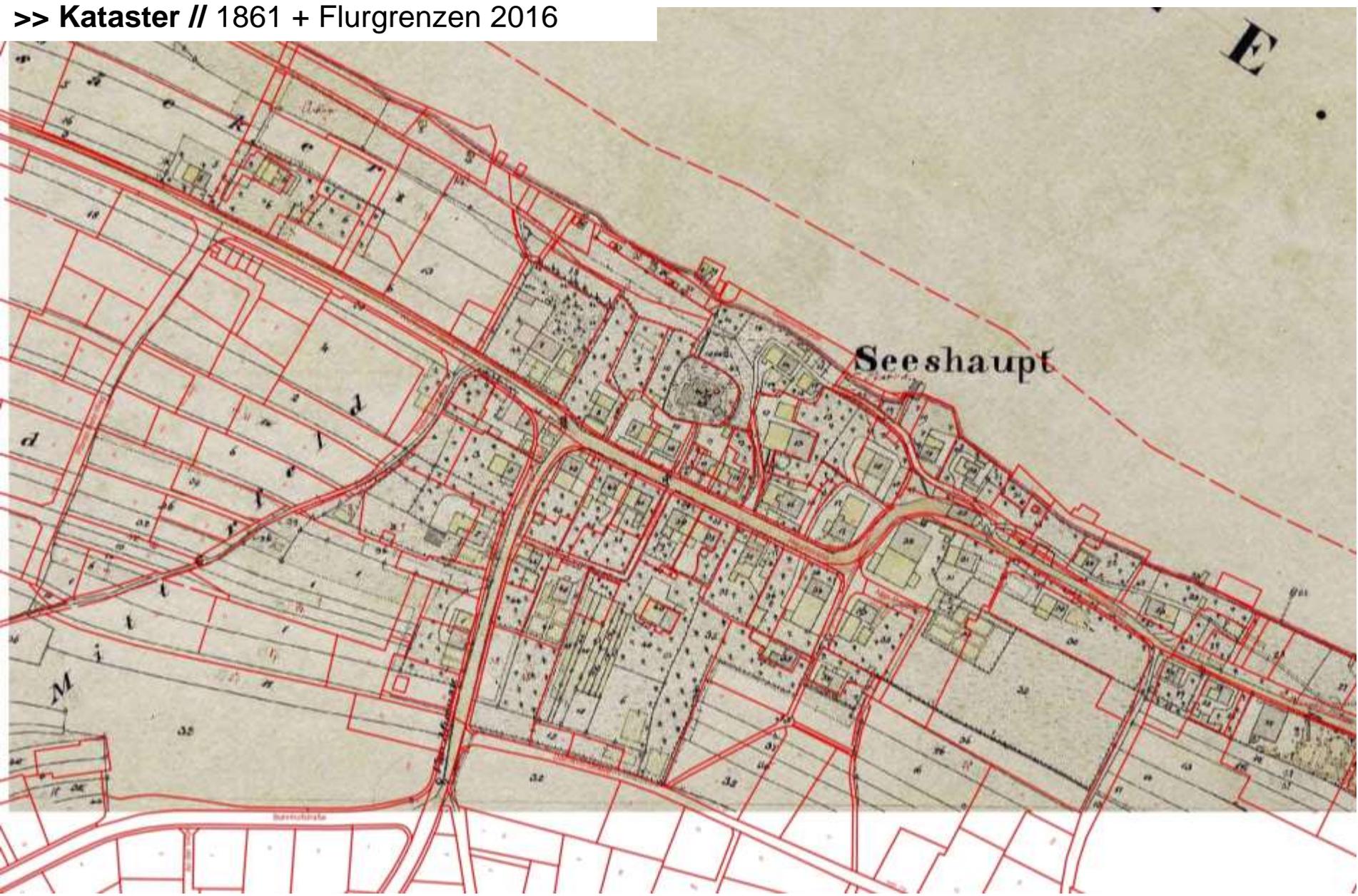
>> Urkataster // vor 1815



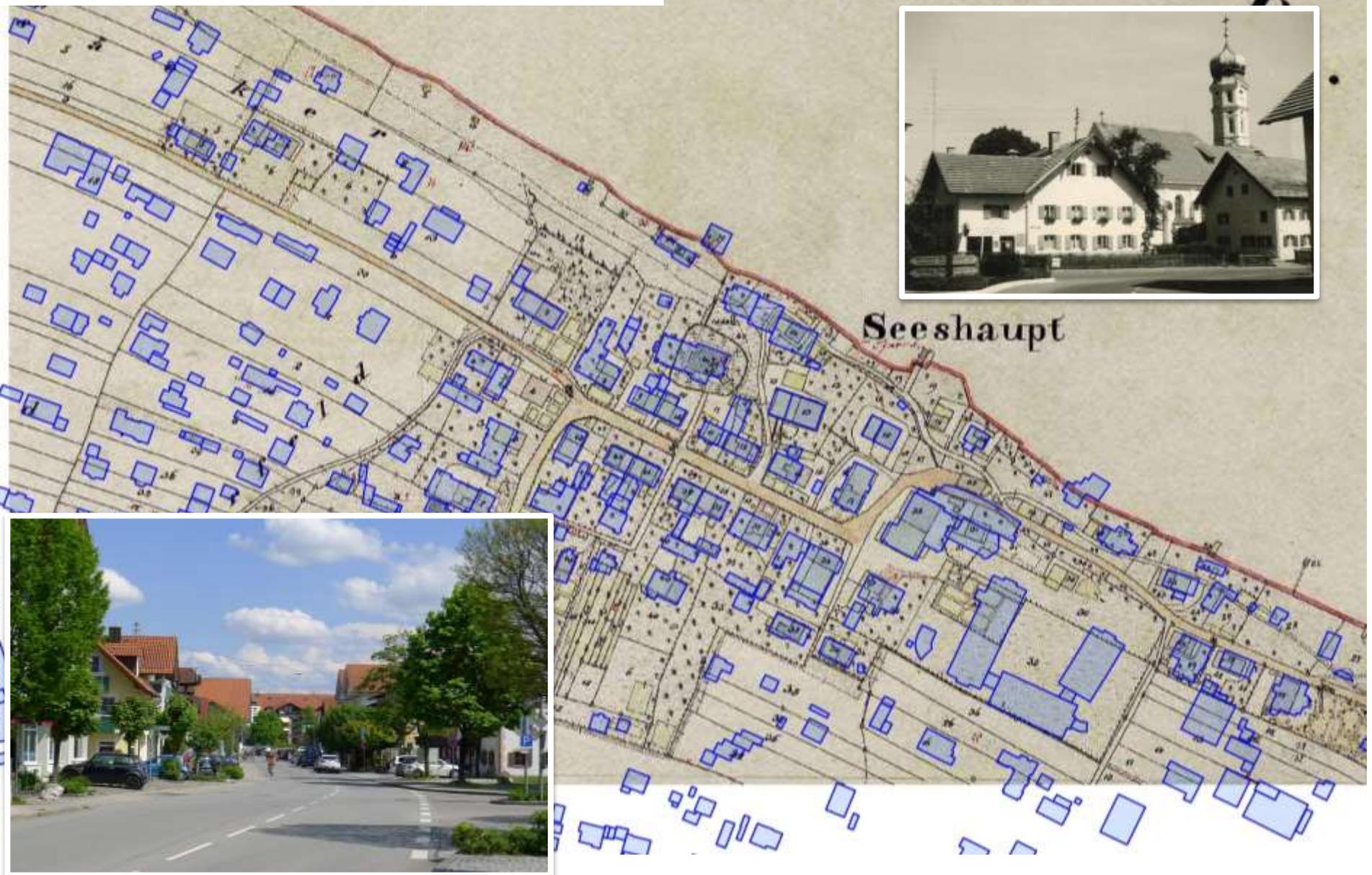
>> Kataster // 1861



>> Kataster // 1861 + Flurgrenzen 2016



>> Kataster // 1861 + Gebäude 2016



>> Denkmalschutz und Ortsbild



■ Gebäude mit Denkmalschutz
■ Ortsbildprägende Gebäude

>> Denkmalschutz und ortsbildprägende Gebäude

Spaziergang
 durch Seeshaupt, Jenhausen, Magnetsried,
 Seeseiten und Hohenberg



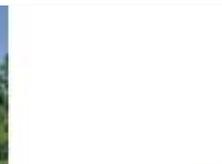
Gemeinde Seeshaupt

**Weilheimer Straße,
 Fichtenstraße,
 Seeseitener Straße,
 Osterseenstraße**

Weilheimer Straße 4
 Pfarrhaus der katholischen Kirche, erbaut 1807. Damals neben der Kirche das einzige ganz aus Stein gebaute Haus und erstes Gebäude in westlicher Richtung, das beim Dorfbrand 1815 verschont geblieben ist. Heutiges Erscheinungsbild des ehemaligen Wohnstallhauses mit barockisierender Fassadengestaltung aus dem Jahr 1905. Steht unter Denkmalschutz. Wegen seiner Lage mit Blick auf den Stamberger See gerne als „schönstes Pfarrhaus Oberbayerns“ bezeichnet. (Bild 13)

Weilheimer Straße 7
 Forstamt der Kgl. Bayr. Forstverwaltung, gebaut 1871. Nach Verlegung des Forstamts nach Weilheim im Jahr 2007 grundlegend renoviert und zum Wohn- und Bürohaus umgebaut. (Bild 14)

Weilheimer Straße 10
 1895 vom Malerhepaar Frosch und Dr. med. Köhler gebautes, streng symmetrisch angelegtes Doppelhaus mit flachem Satteldach, Guergiebel und barockisierender Putzgliederung, steht unter Denkmalschutz. Zwei Panoramabilder von Frosch hängen in der kath. Kirche. (Bild 15)



Weilheimer/Ecke Fichtenstraße
 Seeshaupt Friedhof, angelegt um 1900. Leichenhaus 1908. Gedenkstein zur Erinnerung an die Toten des KZ-Zuges von 1945, die vor ihrer Umbohrung nach Dachau hier begraben lagen (siehe auch Gedenktafel am Bahnhof und Mahmal in der Bahnhofstraße. (Bild 16)

Seeseitener/Ecke Fichtenstraße
 Evangelische Kirche, eingeweiht 1935. Bemerkenswert das 1942 von Professor Max Höfner, München geschaffene Altarbild „Das Holzkreuz stellt den Gezeitenkampf Jesu (Vater, ist's möglich, so geh' dieser Kelch an mir vorbei...) im Garten Gethsemane dar. Die Orgel stammt vom Seeshaupt Orgelbauer Adolf Michel. (Bild 17)

Seeshaupt Bahnhof
 Eröffnet im Oktober 1895 als Station der Kohlabahnstrecke von Tutzing nach Penzberg. Besondere Bedeutung für den Ort wegen der Befreiung von 2000 KZ-Häftlingen aus einem Güterzug durch amerikanische Soldaten im April 1945 (siehe Gedenktafel an der Nordfassade des Gebäudes). Intaktes mechanisches Krauss-Spielwerk, in dem die Fahrdienstleiter Weichen und Formsignale per Handhebel und Selbzu bedienen. Bahnhofgebäude seit einigen Jahren in Privatbesitz. (Bild 18)

Osterseenstraße 1
 Tannenhof, im Jahr 1873 von Ludwig Sedelmeier erbaut, seit 1917 im Besitz der Familie Holz-Emmel. Steht erhöht auf dem letzten Drumlin auf der Südseite des Stamberger Sees (siehe Eintrag Osterseen-Landschaft). Fünf Hektar großes Parzellengrundstück mit teilweise über 100 Jahre alter Fichtenhecke und dem wahrscheinlich ältesten Baum von Seeshaupt, einer mehr als 500 Jahre alten Eibe. (Bild 19)

Gebäude mit Denkmalschutz
 Ortsbildprägende Gebäude

FOLGERUNGEN FÜR DAS DORFENTWICKLUNGSKONZEPT

- Historisch gewachsener Siedlungsgrundriss
- Gebäudestellungen und Flurstücksgrenzen sind heute in großen Teilen noch vorhanden
- Zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude und ortsbildprägende Gebäude
- Historische Merkmale fördern die Identität mit dem Ort

Vorgaben aus übergeordneten Planungen und rechtliche Bindungen

>> Regional- und Landesplanung



Kleinzentrum zusammen mit Bernried

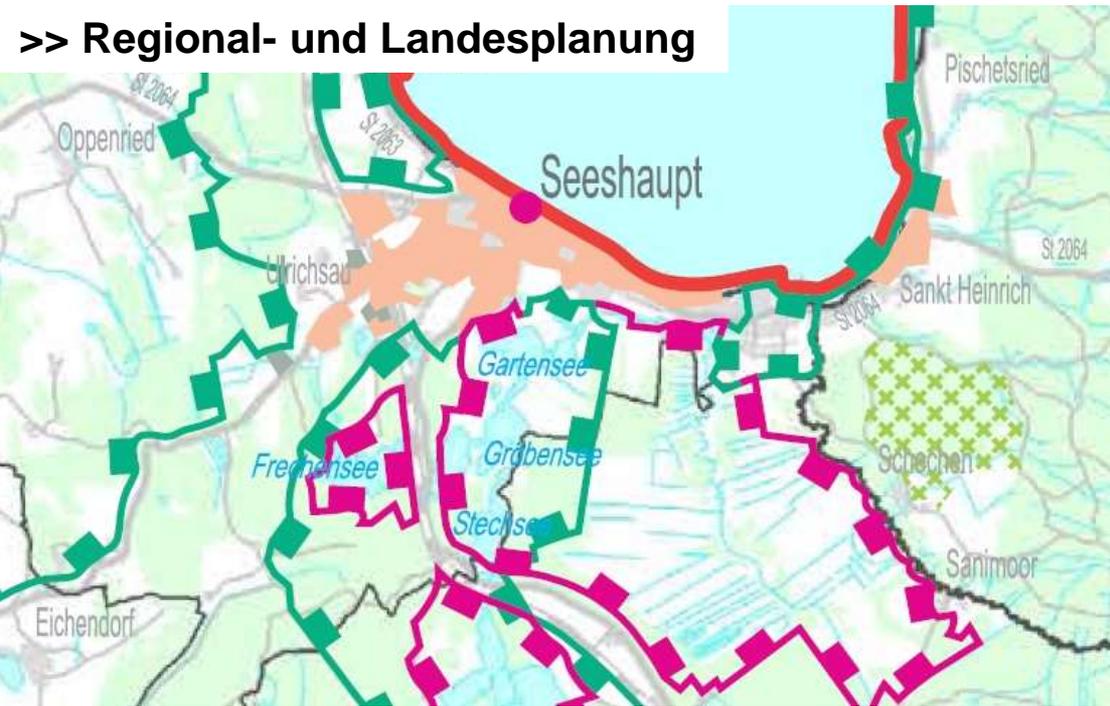
- *Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs sollen bevorzugt ausgebaut werden*



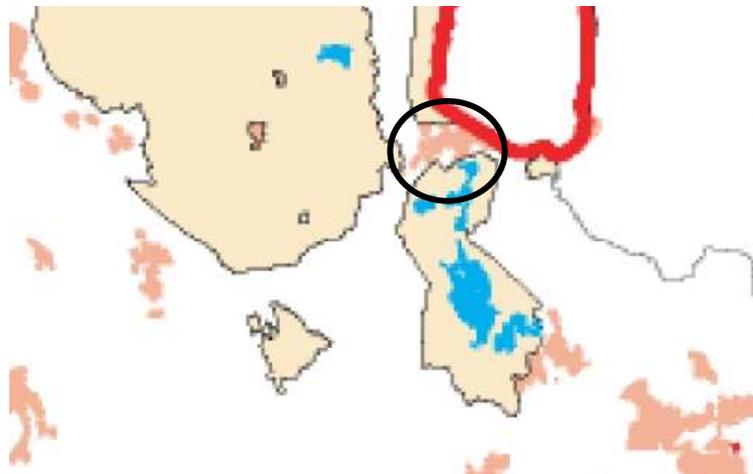
Ländlicher Teilraum im Umfeld großer Verdichtungsräume

- *Einem siedlungsstrukturellen Zusammenwachsen soll entgegengewirkt werden*

>> Regional- und Landesplanung



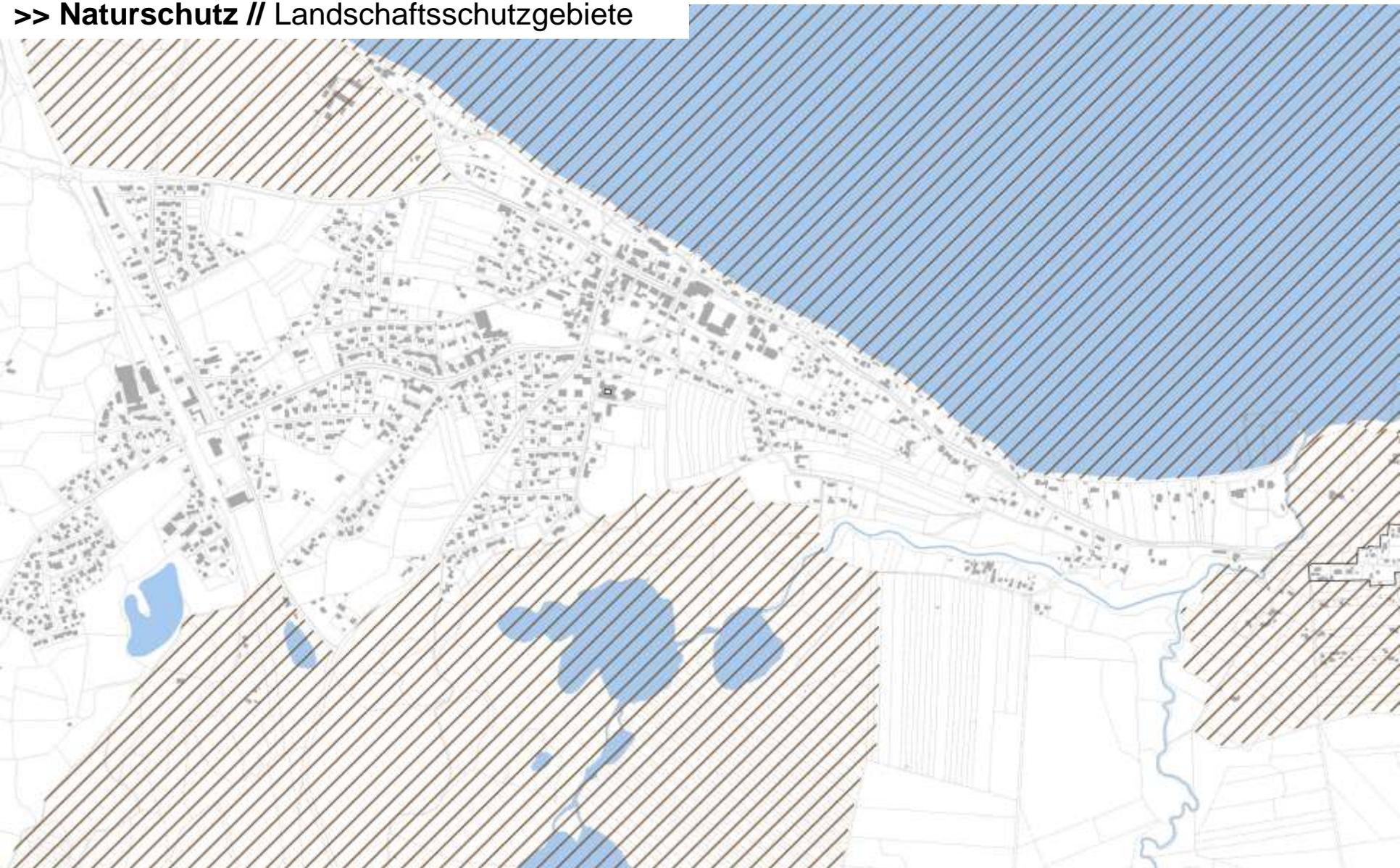
-  Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbauflächen)
-  Gewerbliche Baufläche (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche)
- Schutzgebiete**
 -  Naturschutzgebiet
 -  Landschaftsschutzgebiet
 -  Naturdenkmal



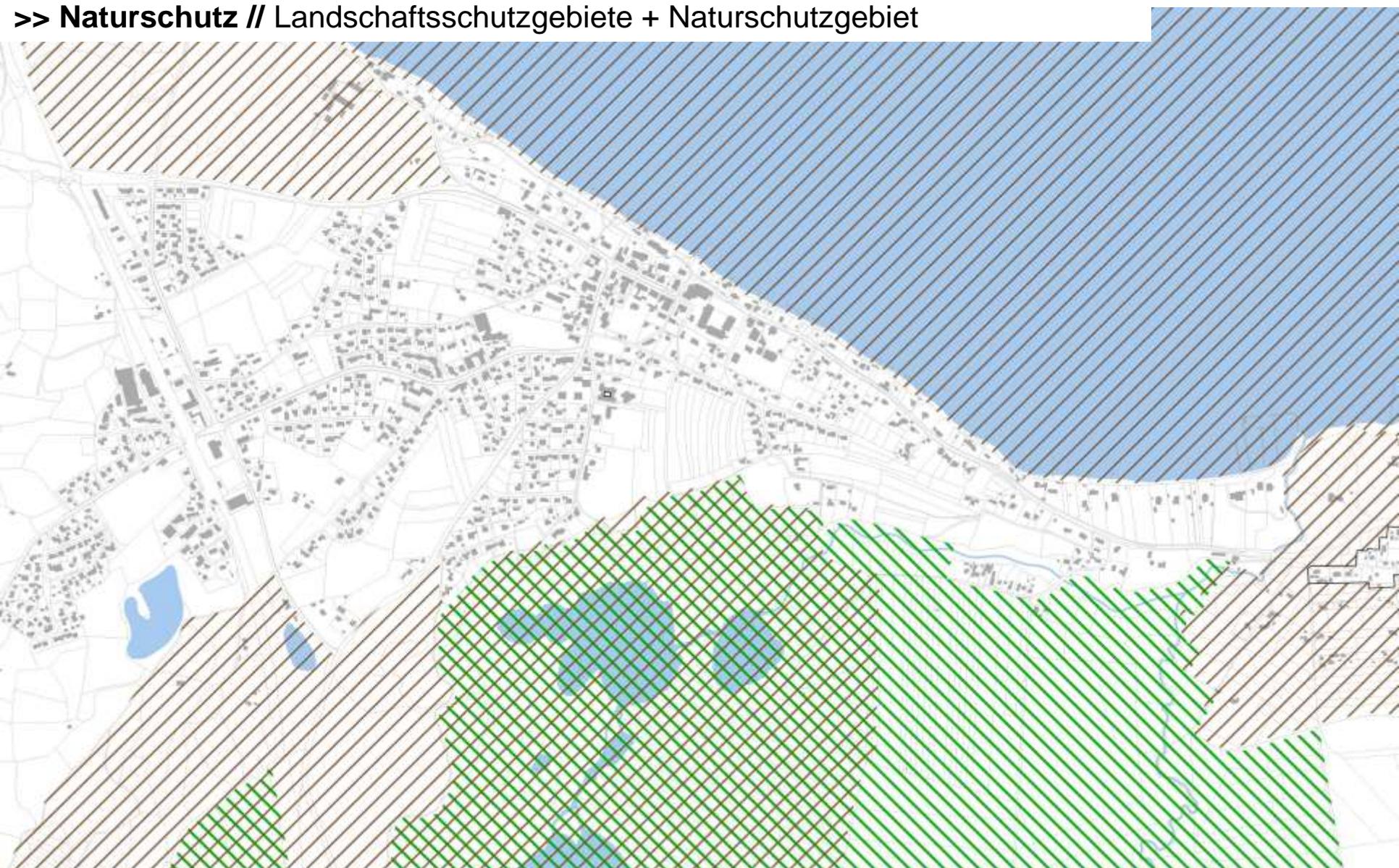
Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung

-  Gebiet mit besonderer Bedeutung
-  Gebiet mit herausragender Bedeutung

>> **Naturschutz // Landschaftsschutzgebiete**



>> **Naturschutz // Landschaftsschutzgebiete + Naturschutzgebiet**



>> **Naturschutz // Landschaftsschutzgebiete + Naturschutzgebiet + Biotope**



Nicht dargestellt: FFH, Wasserschutz- und Vogelschutzgebiete

>> **Naturschutz** // Landschaftsschutzgebiete + Naturschutzgebiet + Biotope

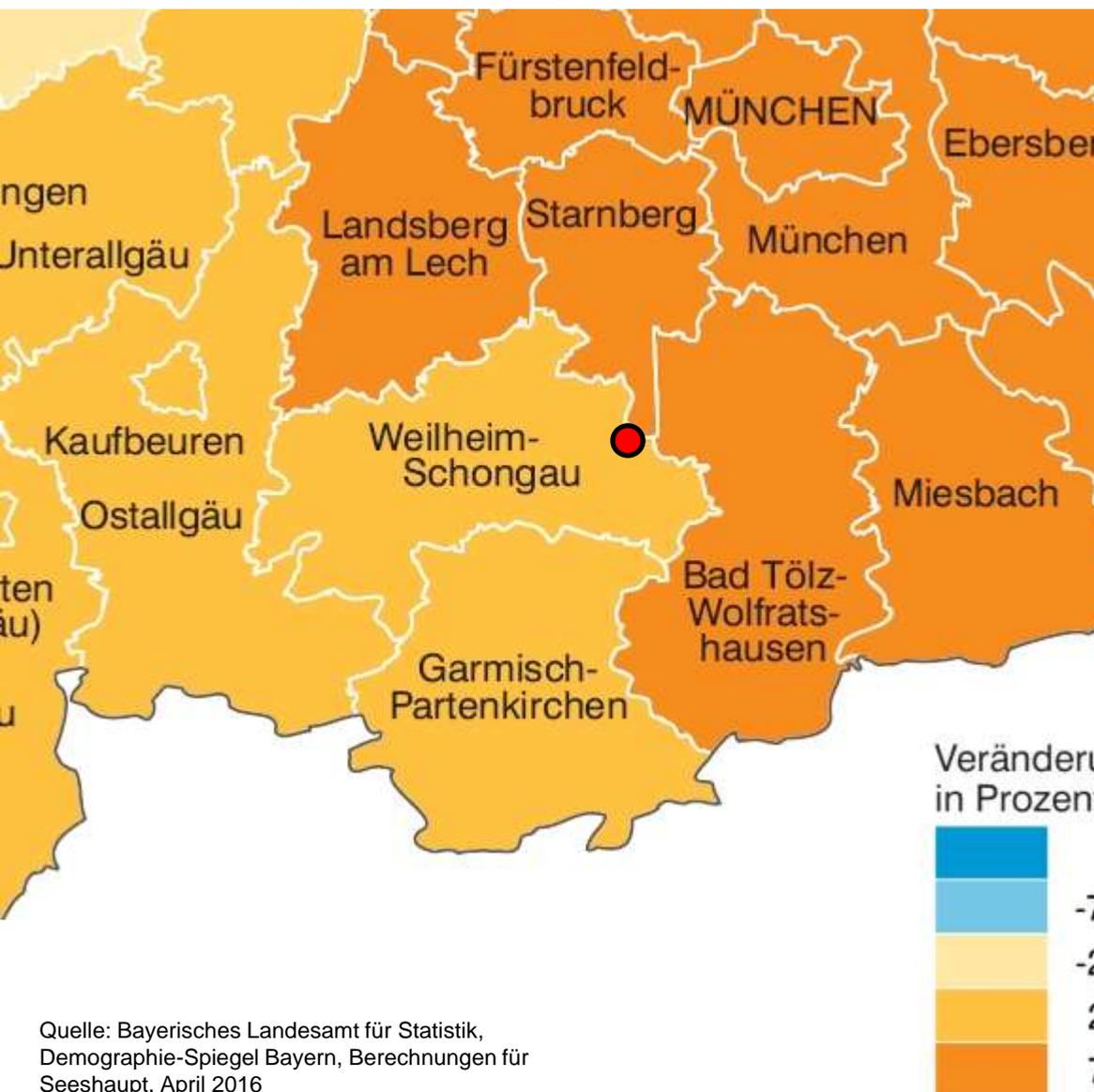
FOLGERUNGEN FÜR DAS DORFENTWICKLUNGSKONZEPT

- Ausgeprägte Schutzgebietsausweisungen
- Erhalt der wertvollen Natur- und Landschaft als wichtige Voraussetzung für den Wohn- und Tourismusstandort Seeshaupt
- Einschränkungen in der allgemeinen Siedlungsentwicklung
(z.B. Wohnbauflächen, Verkehr, sonstige Flächennutzungen)

Nicht dargestellt: FFH, Wasserschutz- und Vogelschutzgebiete

Demographie

>> Bevölkerungsentwicklung // Landkreise



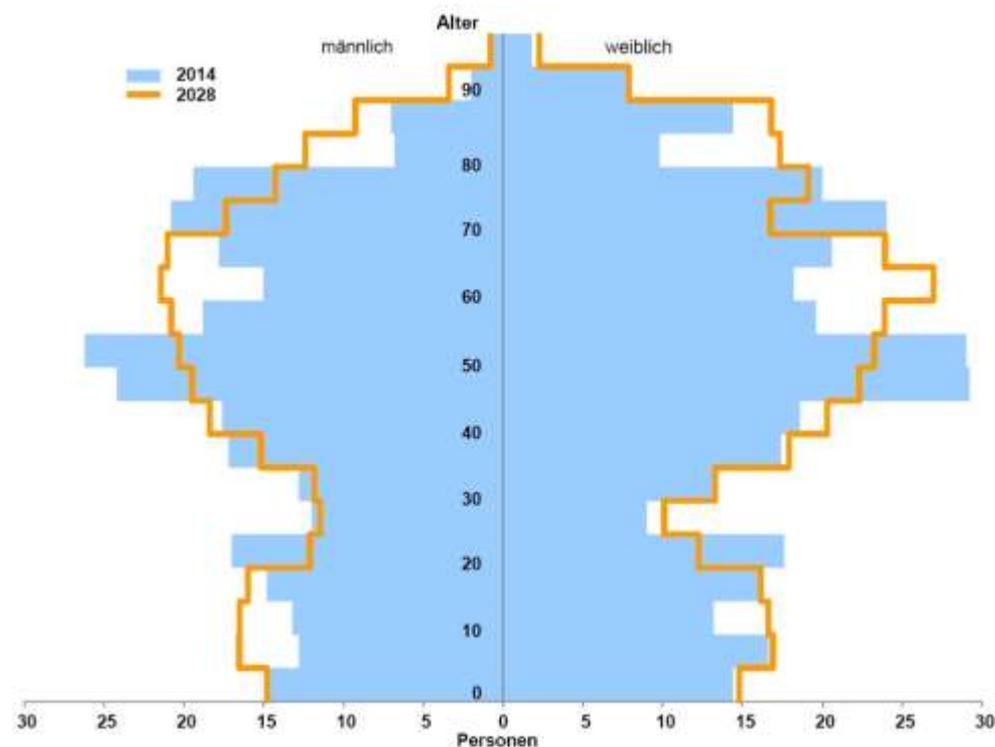
Bevölkerung Seeshaupt

> 2014: 3.108	} Wachstum 1,7 %
> 2021: 3.130	
> 2028: 3.160	

Zum Vergleich:
Bevölkerung Münsing

> 2014: 4.230	} Wachstum 9,9 %
> 2021: 4.530	
> 2028: 4.650	

>> Bevölkerungsentwicklung // Seeshaupt 2014 - 2028

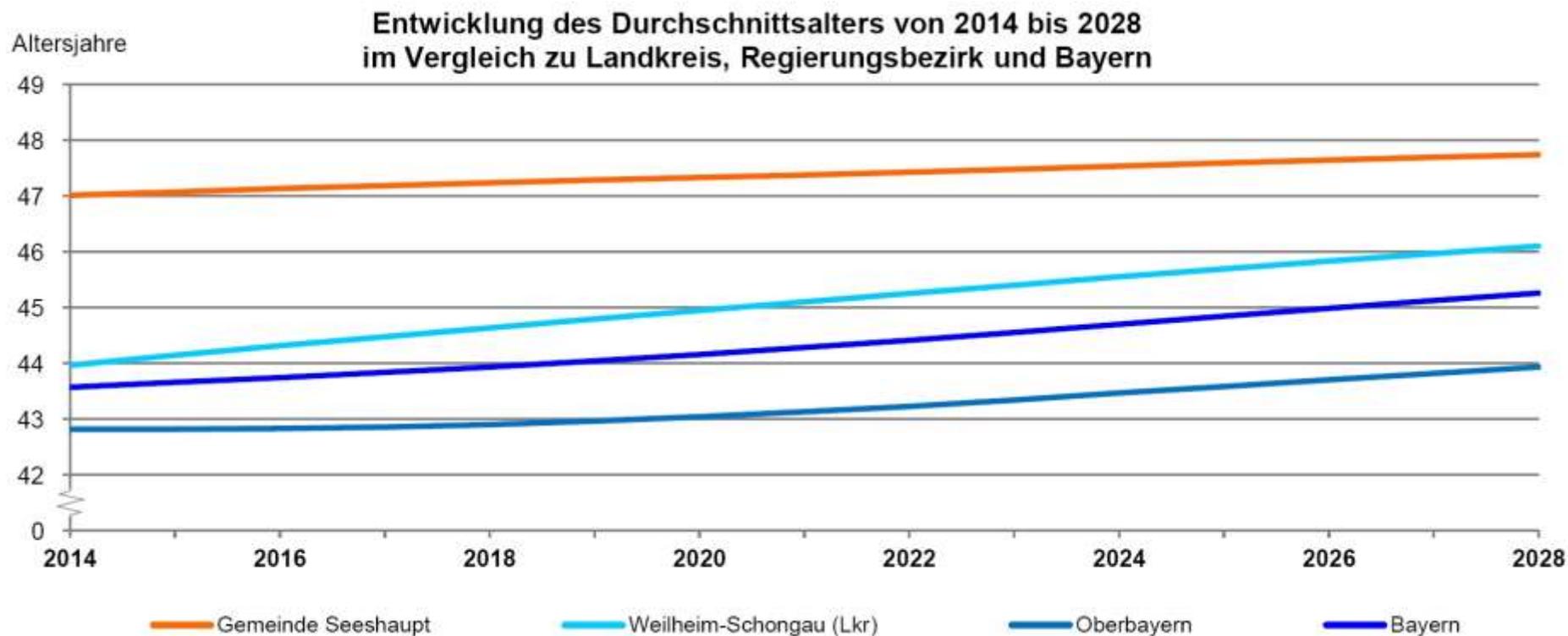


Bevölkerungsveränderung 2028 gegenüber 2014 in Prozent

Insgesamt		1,7
unter 18-Jährige	Münsing -3,3; Bernried -8,2	15,9
18- bis unter 40-Jährige	Münsing 2,0; Bernried -3,8	-12,1
40- bis unter 65-Jährige		0,3
65-Jährige oder Ältere		5,5

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel Bayern, Berechnungen für Seeshaupt, April 2016

>> Bevölkerungsentwicklung // Seeshaupt 2014 - 2028



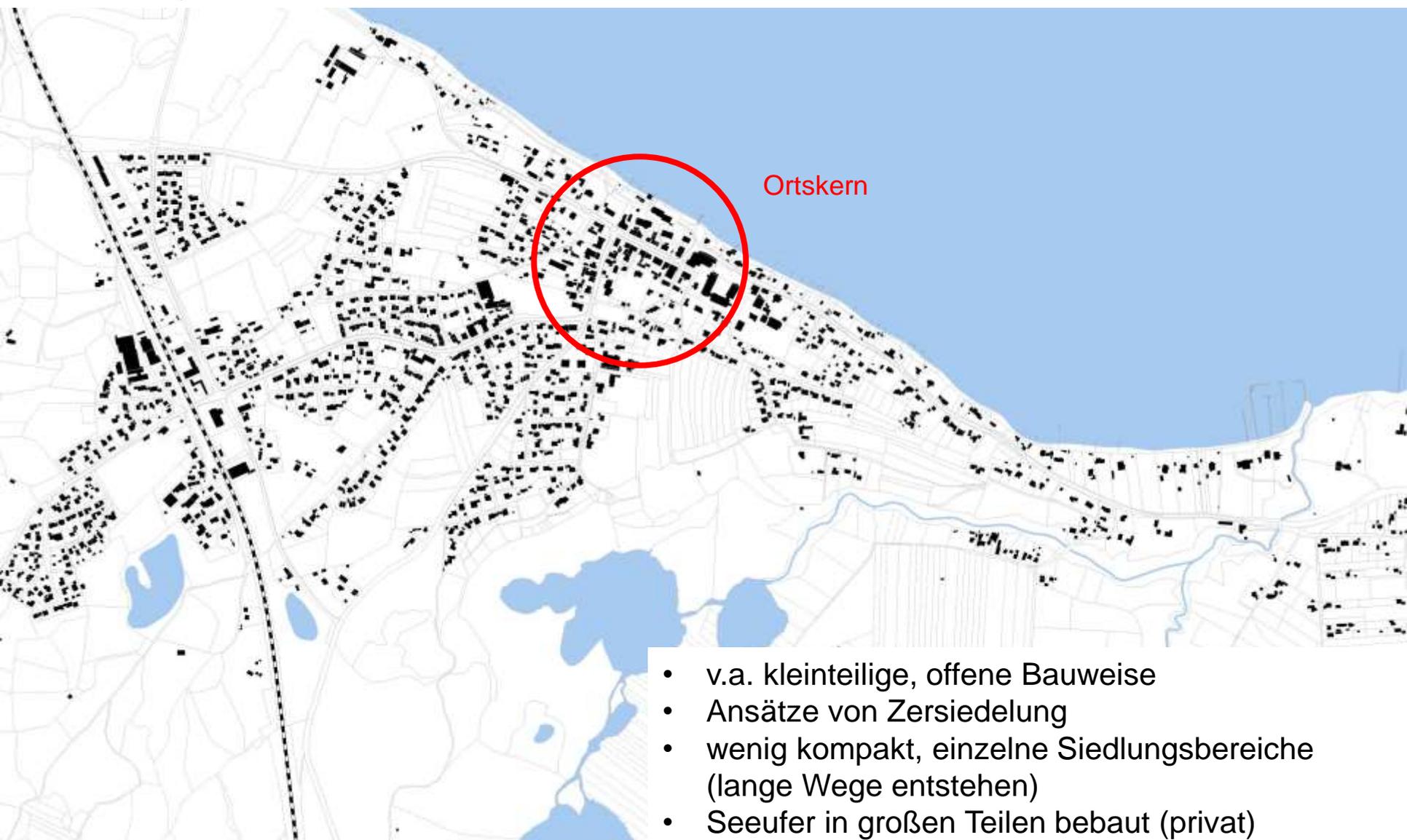
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel Bayern, Berechnungen für Seeshaupt, April 2016

FOLGERUNGEN FÜR DAS DORFENTWICKLUNGSKONZEPT

- Seeshaupt liegt in einer Wachstumsregion
- Moderates Bevölkerungswachstum ist zu erwarten
>> *u.a. Innenentwicklung vor Außenentwicklung*
- Überalterung der Gesellschaft, jedoch in einem vergleichbar gemäßigten Verhältnis
>> *u.a. Ansprüche an Wohnformen, Pflegeeinrichtungen sowie an den öffentlichen Raum sind zu erwarten*
- Anstieg der Bevölkerungsgruppe bis 18 Jahre
>> *u.a. Bereitstellung entsprechender Infrastruktur*

Städtebauliche Strukturen

>> Siedlungsstruktur



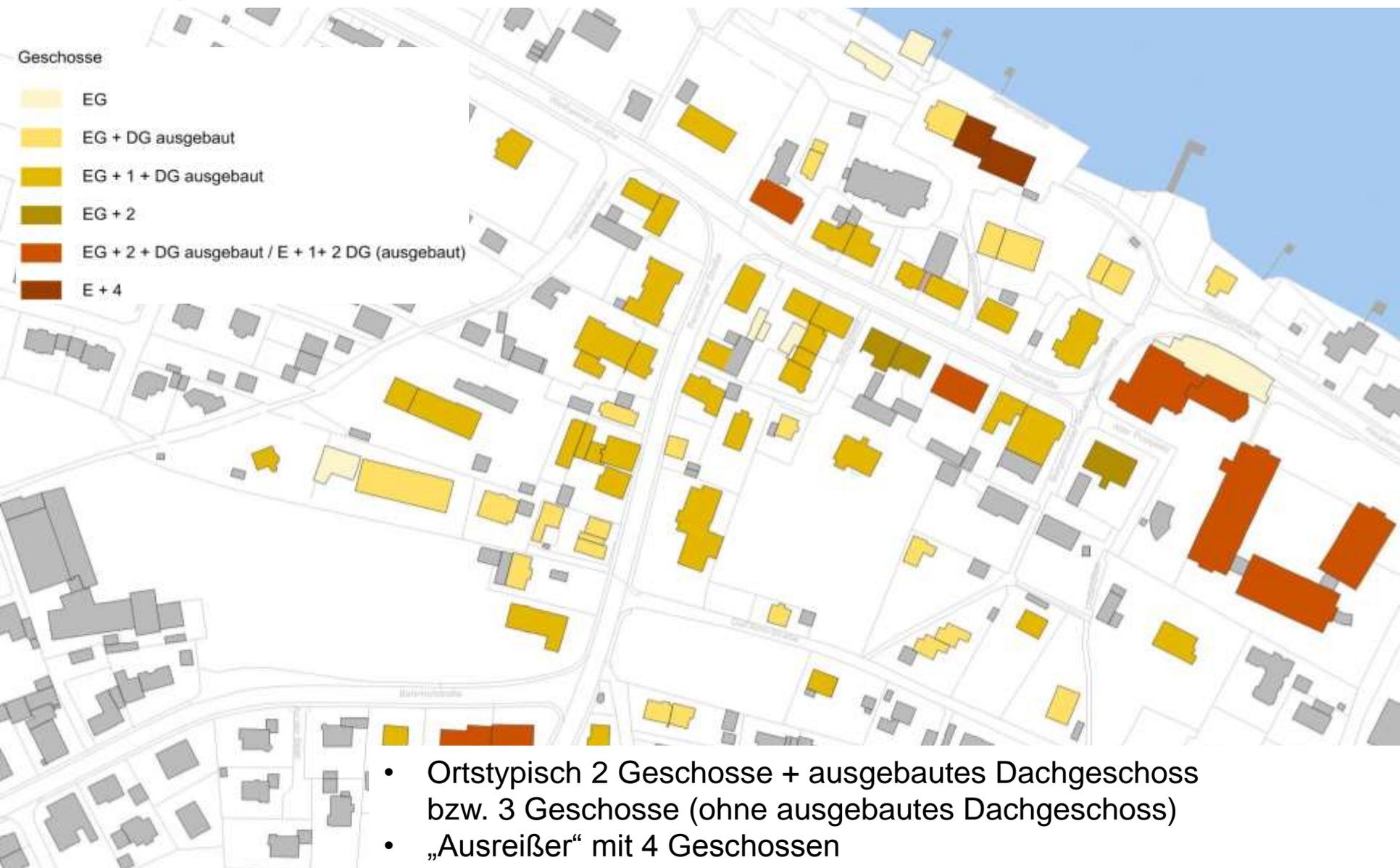
- v.a. kleinteilige, offene Bauweise
- Ansätze von Zersiedelung
- wenig kompakt, einzelne Siedlungsbereiche (lange Wege entstehen)
- Seeufer in großen Teilen bebaut (privat)
- ...

>> Siedlungsstruktur // Dachformen im Ortskern



- Traufständig stehende Gebäude mit ausgeprägten Gaubenformen (z.B. an der Hauptstraße)
- Giebelständig stehende Gebäude, v.a. an der Penzberger Straße

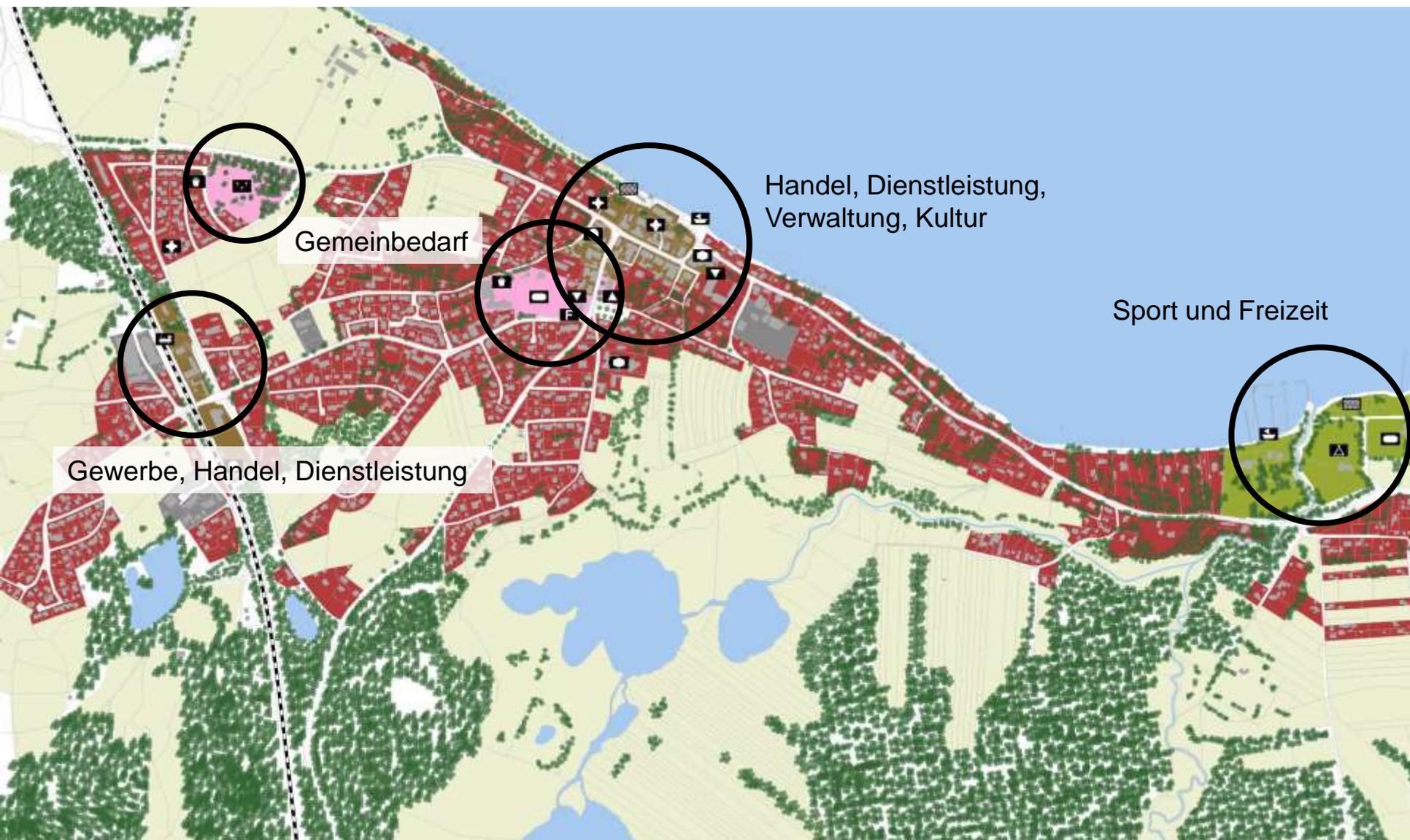
>> Siedlungsstruktur // Geschosse im Ortskern



- Ortstypisch 2 Geschosse + ausgebautes Dachgeschoss bzw. 3 Geschosse (ohne ausgebautes Dachgeschoss)
- „Ausreißer“ mit 4 Geschossen



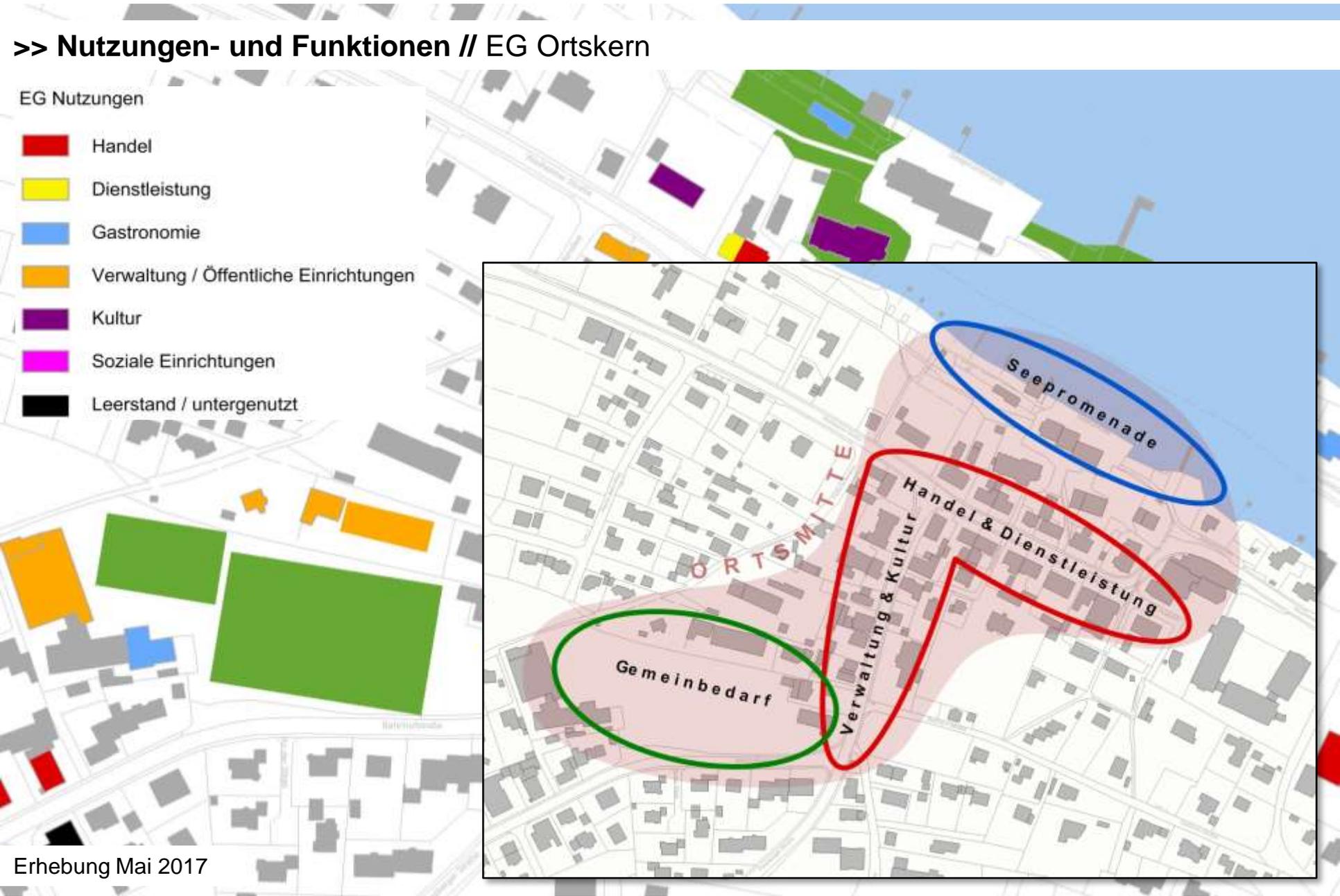
>> Nutzungen- und Funktionen



>> Nutzungen- und Funktionen // EG Ortskern

EG Nutzungen

- Handel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Verwaltung / Öffentliche Einrichtungen
- Kultur
- Soziale Einrichtungen
- Leerstand / untergenutzt



Erhebung Mai 2017



>> Grün- und Freiraum



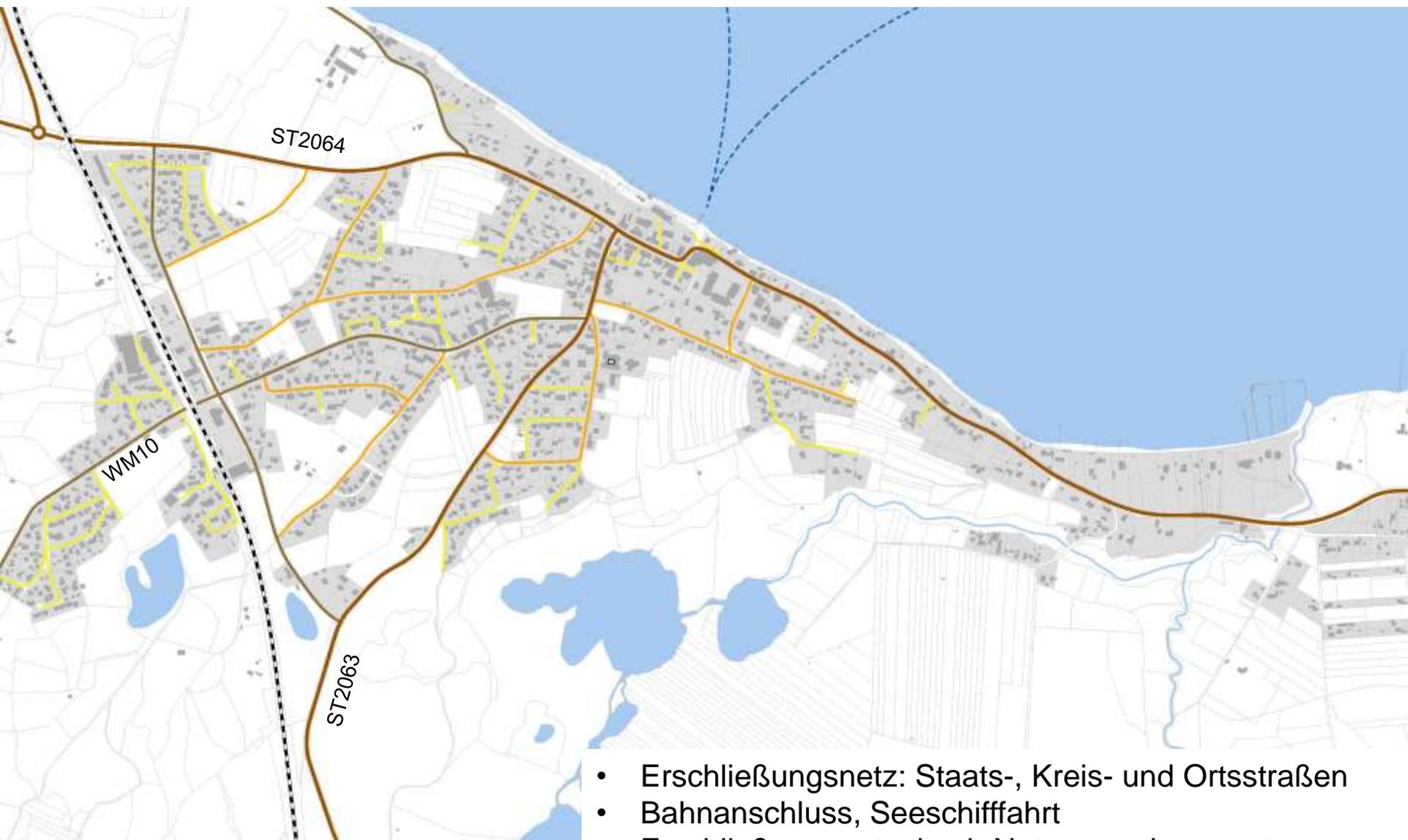
>> **Grün- und Freiraum // Ortskern**

unbefriedigende Grünordnung





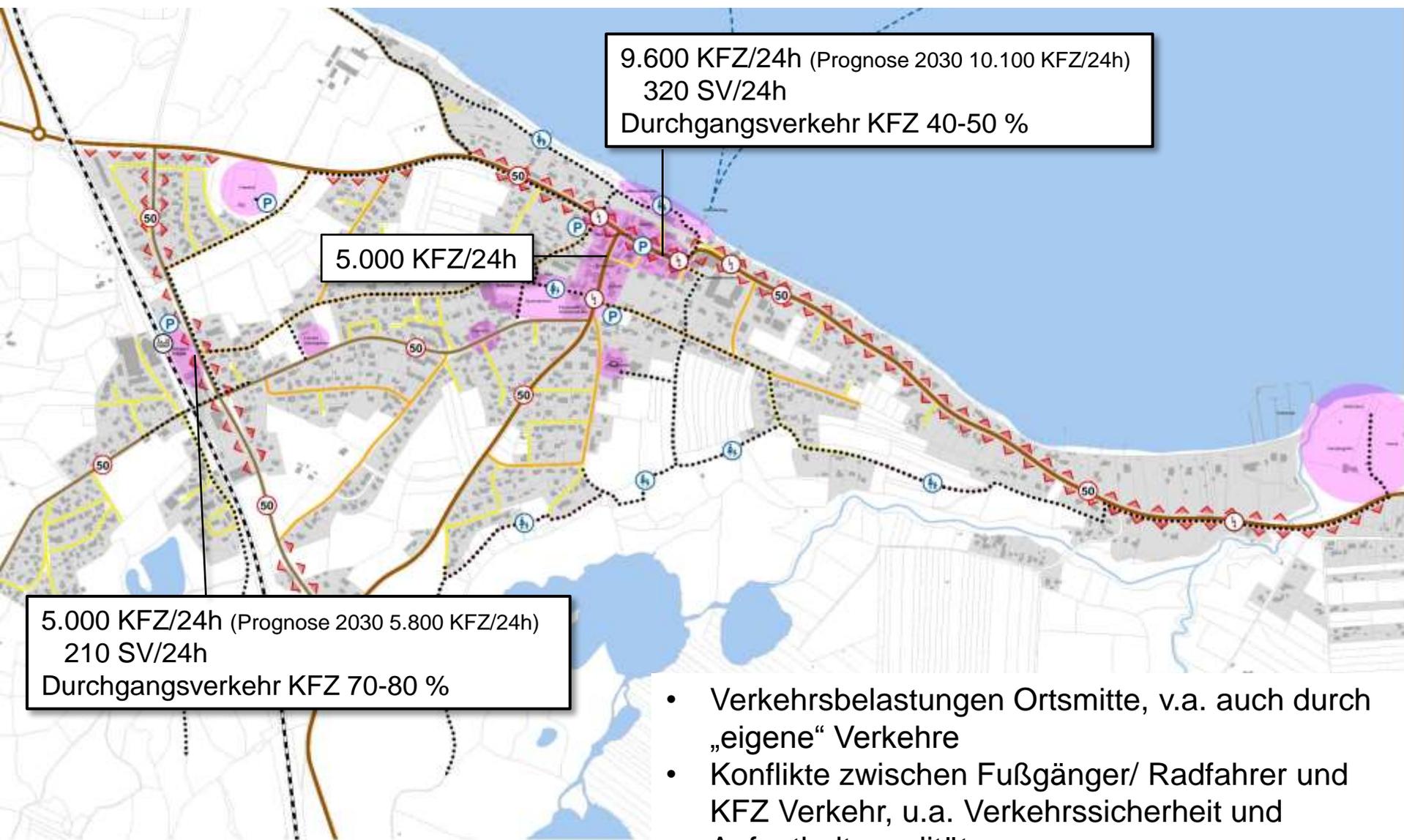
>> Verkehr // Straßennetz



- Erschließungsnetz: Staats-, Kreis- und Ortsstraßen
- Bahnanschluss, Seeschifffahrt
- Erschließungsnetz durch Naturraum begrenzt

>> **Verkehr //** Straßennetz + Fuß- und Radwege

>> **Verkehr // Verkehrszahlen** (Quelle: Verkehrsuntersuchung St 2063, Prof. Kurzak, Januar 2013)



- Verkehrsbelastungen Ortsmitte, v.a. auch durch „eigene“ Verkehre
- Konflikte zwischen Fußgänger/ Radfahrer und KFZ Verkehr, u.a. Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität



Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

>> Zusammenfassung der städtebaulichen Qualitäten und Besonderheiten



>> **Siedlungsstruktur** // städtebaulich prägende Elemente im Ortskern



- zentraler, ortsbildprägender öffentlicher Raum
- ortsbildprägende Raumkante
- denkmalgeschützte Gebäude
- ortsbildprägende Gebäude
- besondere städtebauliche Einzelsituation
- ortsbildprägende Gehölzstrukturen
- öffentliche Grünflächen, kleine Parkanlagen
- Parkplatz
- innerörtliche Potentialflächen
- wichtige Fuß- und Radwege

>> Zusammenfassung der städtebaulichen Mängel und Planungsanlässe



1. Straßen, Wege und Plätze

1.1 - Hauptstraße

- Funktionale Sicherung durch hohe Verkehrsbelastung, hohe Geschwindigkeit
- Gestaltungsfähigkeit im öffentlichen Raum
- Hohe Verengung, der besonderen Situation der Grundstücke nicht angemessen gestaltet
- Geringe Aufenthaltsqualität
- Unterschiedliche Nutzungsansprüche an den öffentlichen Raum führen zu Konflikten zwischen Fuß- und Radverkehr, fahrenden und fahrenden Verkehr (z.B. sichere Querungsmöglichkeiten)
- Fehlendes Grün- und Freizeitangebot
- Mangelnde funktionale und gestalterische Anbindung an der Seeburger See

1.II - Penzberger Straße

- Funktionale Sicherung durch hohe Verkehrsbelastung, hohe Geschwindigkeit
- Gestaltungsfähigkeit im öffentlichen Raum bzw. im privaten, öffentlich-wirtschaftlichen Raum, hohe Verengung
- Keine hohe Aufenthaltsqualität
- Unterschiedliche Nutzungsansprüche an den öffentlichen Raum führen zu Konflikten zwischen Fuß- und Radverkehr, ruhenden und fahrenden Verkehr (z.B. Querschnittsmöglichkeiten)

1.III - Pottenkötter Allee

- Funktionale Sicherung durch sanierungsbedürftigen Straßenzustand
- Gestaltungsfähigkeit in der wichtigen Fuß- und Radwegverbindung zwischen Ortsmitte und Bahnhof, hohe Verengung

1.IV - Fuß- und Radwege

- a) Zwischen Pottenkötter Allee und Penzberger Straße: nur für Fußgänger, Nutzbarkeit für Radfahrer unklar
- b) Fußweg zwischen Volkswasser Straße und Seepromenade: Baumreihendick nicht geeignet, Weg schwer ausfinden
- c) Seepromenade: Ort und Ackerweg, heutiges Straßennetz nicht in der Lage, Fußweg nicht möglich ist
- d) Fuß- und Radwege zwischen Hauptstraße und Seepromenade: Wärmeinsel, Weg schwer ausfinden, z.T. unzureichende Wegführung durch einen „Hinterhof“, Baumreihendick nicht durchgängig gegeben, Treppenanlage ebenfalls sowie der Belichtung nicht angemessen

1.V - Parkplatz

- Gehwegverengung (Ausweisung?)
- Keine Verengung
- Defizite in der grundrisslichen Gestaltung

2. örtliche Baumsubstanz

2.1 - Hauptstraße 4 mit JuZe

- Laubland (Stand 07/2017), dem städtebaulichen Situation entsprechende Nutzungszuführung erforderlich
- Sanierungsbedarf nach Augenwischen, v.a. JuZe im Hinblick auf Brandschutz, Sonderwagen etc.

2.2-IV - Hauptstraße 8, 8, 10

- Laubland (Stand 07/2017), der städtebaulichen Situation entsprechende Nutzungszuführung erforderlich (Nr. 8 und Nr. 8)
- Sanierungsbedarf nach Augenwischen

2.V - Seepromenade 5, 7

- Maß der realen Nutzung der städtebaulichen Situation nicht angemessen
- Art der Nutzung zeigt sich „unwertvoll“ (v.a. private Parkmöglichkeiten, die oft nicht bewirtschaftet sind; Rollstühle unten etc.) und ist der städtebaulichen Situation nicht angemessen
- Privater Vorgesamtenbereich

3. Grün- und Freianlagen

3.I - Seepromenade/ Dampfersteig

- Funktionale und Gestalterische Defizite der Freianlage
- Der besonderen Situation nicht adäquat gestaltet
- Geringe Aufenthaltsqualität
- Mangelnde funktionale und gestalterische Anbindung an die Ortsmitte Hauptstraße

>> **Siedlungsstruktur // städtebauliche Mängel**



- öffentlicher Raum/ privater, öffentlich wirksamer Raum mit gestalterischen und funktionalen Defiziten
- private Grundstücke ohne oder nur mit eingeschränktem "Zugriff" / "Barriere zum See"
- Leerstand/ drohender Leerstand
- Sanierungsbedarf
- unmaßstäbliche Bebauung
- hohe Verkehrsbelastungen
- ! unsichere Straßenquerung für Fuß und Rad
- bestehende Wege mit funktionalen Mängeln
- ⚡ fehlende oder gestörte Anbing/ Verknüpfung
- P€

>> Siedlungsstruktur und Gestalt // Zusammenfassung städtebaulichen Qualitäten und Mängel

- + Historisch gewachsener Siedlungsbereich mit dörflichen Strukturen, ortsbildprägender Öffentlicher Raum
- + Ortstypische städtebauliche Einzelsituationen, wie z.B. Gebäudeensemble Hauptstraße / Brunnenplatz oder am Seeufer
- + Zahlreiche ortsbildprägende Gebäude, z.T. unter Denkmalschutz stehend
- + Städtebauliche Dominanten mit der Kirche St. Michael und den Gebäuden der Seeresidenz/ Alte Post prägen die seeseitige Silhouette
- + Einheitliche Gebäudehöhen (E+1+DG)
- + Große Flächenpotentiale zur Innenentwicklung

- Zersiedelungstendenzen
- Siedlungskörper und Starnberger See sind mangelhaft miteinander verknüpft,
- Erlebbarkeit/ Anbindung des Sees von Ortsmitte aus stark eingeschränkt
- Funktionale und Gestalterische Defizite in der Oberflächengestaltung im Öffentlichen Raum, v.a. in zentralen Ortsbereichen, wie z.B. in der Hauptstraße und Penzberger Straße, Pettenkofer Allee,
- Hoher Versiegelungsgrad
- Grundstücksverfügbarkeit
- Gebäude entlang der Hauptstraße nach Augenschein z.T. in einem schlechten Zustand

>> Nutzungen und Funktionen // Zusammenfassung städtebaulichen Qualitäten und Mängel

- + Funktions- und Nutzungsvielfalt im Ortskern, kompakt gelegen
- + Hochwertiges Handels-Angebot
- + Attraktiver Wohnstandort
- + Hohe Wohnumfeldqualitäten durch attraktiven Landschaftsraum
- + Ausgeprägte Naherholungsfunktionen, gutes touristisches Angebot
- + Attraktives Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen
- + ...

- Leerstände und/ oder minder genutzte Gebäude in zentraler Lage
- ggf. gefährdete kleinteilige Handelsstruktur entlang der Hauptstraße und Penzberger Straße
- Mangelnde Verknüpfung zur Seepromenade (als wichtiger funktionaler Bestandteil der Ortsmitte)

>> **Grün- und Freiraum** // Zusammenfassung städtebaulichen Qualitäten und Mängel

- + Lage des Ortes in einem einzigartigen Natur- und Landschaftsraum
- + Hochwertige Naturräume Osterseengebiet und Starnberger See mit wertvollen ökologischen und klimatischen Funktionen
- + Wertvoller Naherholungsraum
- + Ortsbildprägende Gehölz- und Baumgruppen, u.a. in Privatgärten, entlang der Uferzone, entlang der Hangkanten
- + Attraktive Blickbeziehungen auf den Starnberger See oder auf die Landschaft der Osterseen
- + ...

- Mangelnde Grünordnung in zentralen Bereichen der Ortsmitte
- Zugänglichkeit Starnberger See durch privaten Grundbesitz in großen Teil eingeschränkt oder nicht möglich
- Wenig öffentliche Grün- und Freibereiche entlang des Seeufers
- ...

>> Verkehr // Zusammenfassung städtebaulichen Qualitäten und Mängel

- + Bahnanbindung
- + Attraktives und engmaschiges Fuß- und Radwegenetz
- + Parkplatz in Zentrumsnähe
- + Straßenanbindung durch 2 Staatstraßen (St 2063 und St 2064), relative Nähe zur Autobahn A 95
- + Bootsanlegestelle, Haltestelle Rundfahrten Starnberger See
- + ...

- Hohe Verkehrsbelastungen in der Ortsmitte, mit hohen Anteilen an Durchgangsverkehren
- Wegenetz in Teilen nicht für Mitbenutzung Rad erlaubt oder aufgrund der natürlichen Gegebenheiten nicht möglich
- Barrierefreiheit nicht überall gegeben
- Großer Parkplatz gebührenpflichtig
- In Teilen privater Hausvorbereiche entlang der Hauptstraße dominiert der ruhende Verkehr

Ziel- und Handlungsansätze

>> Siedlungsstruktur und Gestalt

- Innenentwicklung; Nutzung vorhandener Flächenpotentiale; kompakte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der naturräumlichen Restriktionen



>> Siedlungsstruktur und Gestalt

- Innenentwicklung; Nutzung vorhandener Flächenpotentiale; kompakte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der naturräumlichen Einschränkungen
- Erhalt des dörflichen Charakters
- Erhalt der ortstypischen Maßstäblichkeiten (z.B. Gebäudehöhen)
- Erhalt ortsbildprägender Situationen und Baustrukturen (u.a. Denkmalschutz, ortsbildprägende Gebäude)

>> Siedlungsstruktur und Gestalt

- Gestalterische Aufwertung zentraler Bereiche (v.a. Hauptstraße und Penzberger Straße, Seepromenade) des öffentlichen Raums und privater Bereiche, die in den öffentlichen Raum wirken
 - *Einheitliche Gestaltungssprache; von „Hauskante zu Hauskante denken“*
 - *Entsiegelung da wo möglich und funktional sinnvoll*
 - *Schaffung von Aufenthaltsqualitäten*



Rothalmünster:
Beispiel Einbindung zweier Staatsstraßen

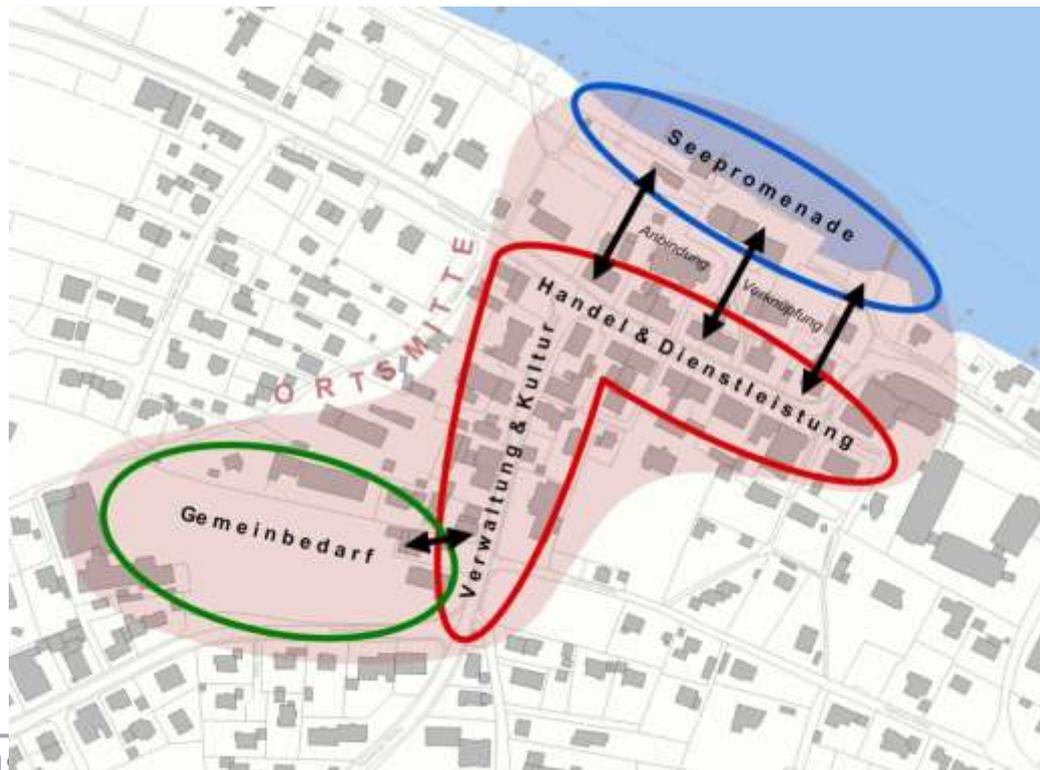
>> Siedlungsstruktur und Gestalt

Haben Sie weitere Anregungen?

- Gibt es neben Hauptstraße, Penzberger Straße, Seepromenade und Pettenkofer Allee weitere Bereiche, die gestalterisch aufgewertet werden müssen?
- Wo wünschen Sie sich noch Aufenthaltsbereiche?
- ???

>> Nutzungen und Funktionen

- Erhalt der besonderen Wohnstandortqualitäten im Großen und im Kleinen
- Gestalterische und funktionale Verknüpfung wichtiger Bereiche im Ort, z.B. Seepromenade - Hauptstraße (Wege, Auffindbarkeit etc.)
- Erhalt der kleinteiligen, hochwertigen Einzelhandelsstruktur in der Ortsmitte sowie der Nahversorgung



>> Nutzungen und Funktionen

Haben Sie weitere Anregungen?

- Wohin orientieren Sie sich in Ihrem Einkaufsverhalten, Freizeitverhalten (Sport, Kultur) etc.?
- Fehlen Ihnen Einrichtungen/ Nutzungen im Ort, z.B. im Bereich Nahversorgung oder im Bereich öffentliche genutzter Einrichtungen (z.B. Jugend- und Bürgerzentrum) ?
- Wie sieht es aus mit Spiel- und Bolzplätzen, Skateanlage, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche?
- ???

>> Grün- und Freiraum

- Schutz des besonderen Natur- und Landschaftsraums, Erlebbarkeit verbessern (z.B. Uferzugänglichkeit)
- Erhalt und Ergänzung der ortsbildprägenden Gehölzstrukturen
- Schaffung von Grünverbindungen/ Grünvernetzungen zwischen den Bereichen an den Osterseen und dem Starnberger See



>> Grün- und Freiraum

Haben Sie weitere Anregungen?

- Wie kann die Uferzone des Starnberger Sees zugänglicher / erlebbarer gemacht werden?
- Fehlt Ihnen Grün (Grünflächen, Bäume etc.) in der Ortsmitte?
- ???

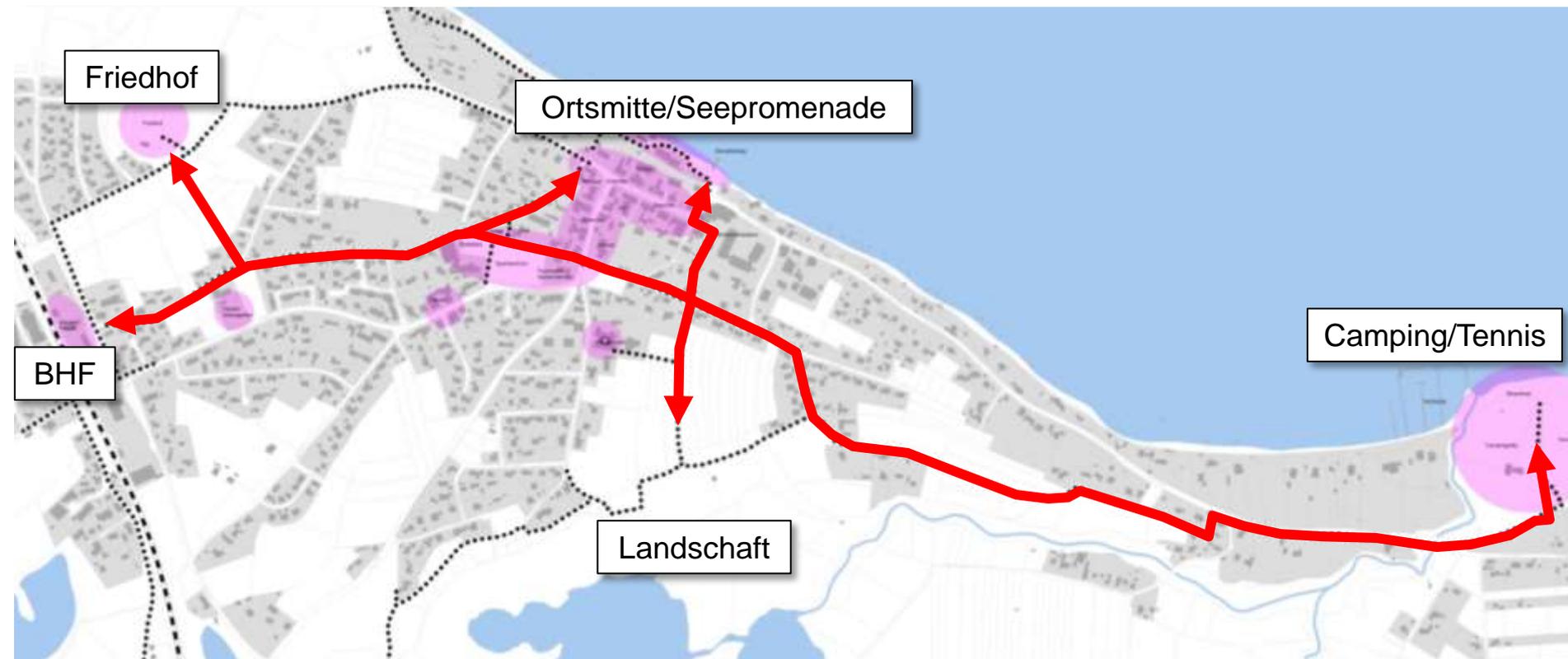
>> Verkehr

- Reduzierung der Geschwindigkeiten auf der Hauptstraße und Penzberger Straße (u.a. durch gestalterische Mittel)
- Reduzierung des individuellen, eigenen KFZ Verkehrs (Ziel- und Quellverkehr) zur verkehrlichen Entlastung zentraler Ortsbereiche
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs, auch im Hinblick auf die „Bewirtschaftung“



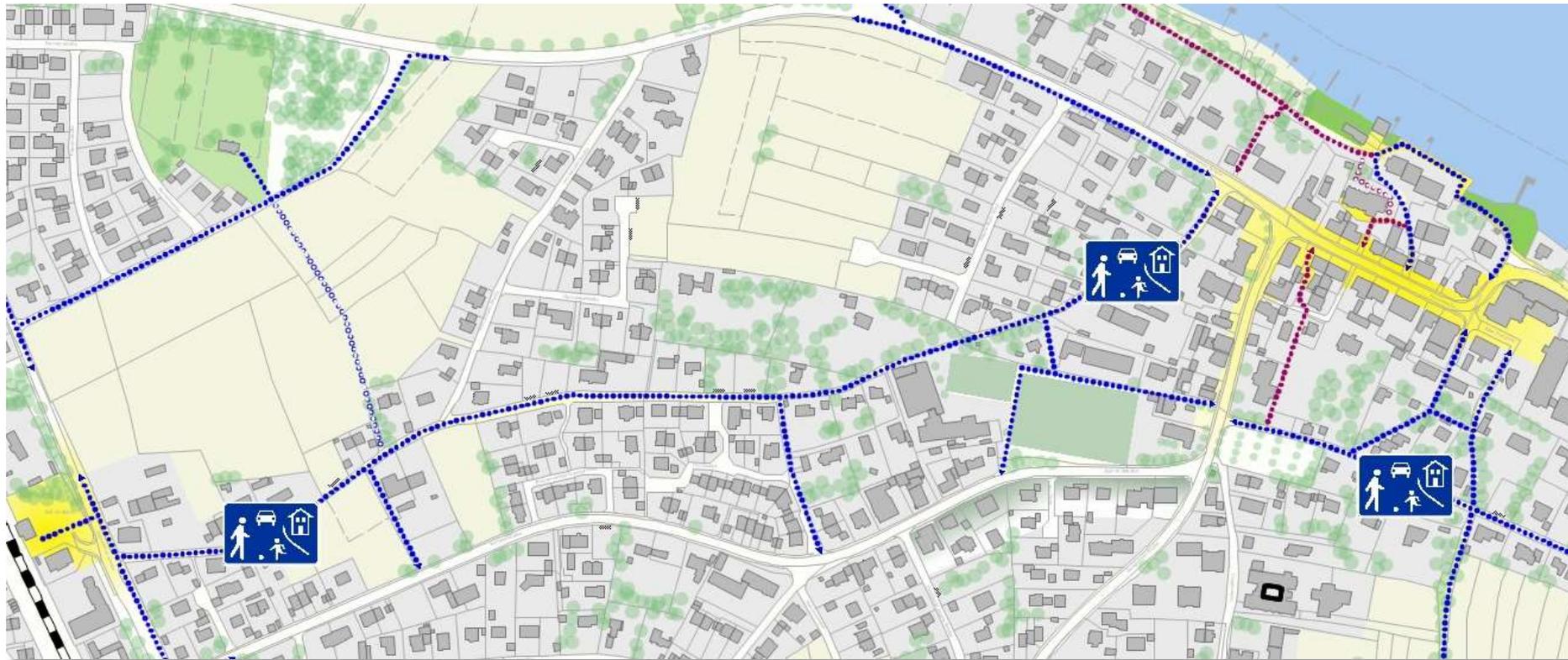
>> Verkehr

- Ausbau/ Stärkung des Fuß- und Radwegenetzes zu den Zielen im Ort, u.a. zwischen Bahnhof und Ortsmitte, Campingplatz – Ortsmitte, Anbindung Landschaftsraum
- Erhöhung der Verkehrssicherheit, Ausbau von Querungshilfen



>> Verkehr

- Prioritäten für den langsamen, nicht motorisierten Verkehr auf wichtigen Fuß- und Radwegeachsen, z.B. Pettenkofer Allee und Dall' Armi Straße



>> Verkehr

Haben Sie weitere Anregungen?

- Wie sieht Ihr Mobilitätsverhalten aus? Welche Wege legen Sie im Ort zurück? Welches Verkehrsmittel nutzen Sie?
- Würden Sie gerne auch mehr Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad machen?
- Welche Wegeanbindung fehlen oder müssen weiter ausgebaut werden?
- Fehlt Ihnen Parkraum im Ort, z.B. am Bahnhof (Park & Ride)?
- Sehen Sie Verbesserungsbedarf bei den Umsteigefunktionen (z.B. Rad & Bahn)?
- Sollte man die öffentliche Verkehrsanbindung an umliegende Orte oder im Ort verbessern (z.B. Ortsbus, Sammeltaxi etc.)?
- ???

Dorfentwicklung Seeshaupt  Architekten und Stadtplaner im **PLANKREIS**

Was finden Sie in / an Seeshaupt gut, was finden Sie eher nicht so gut.
Nennen Sie uns je einen Punkt – Ihren wichtigsten:

Gut ist: _____

Nicht so gut ist: _____

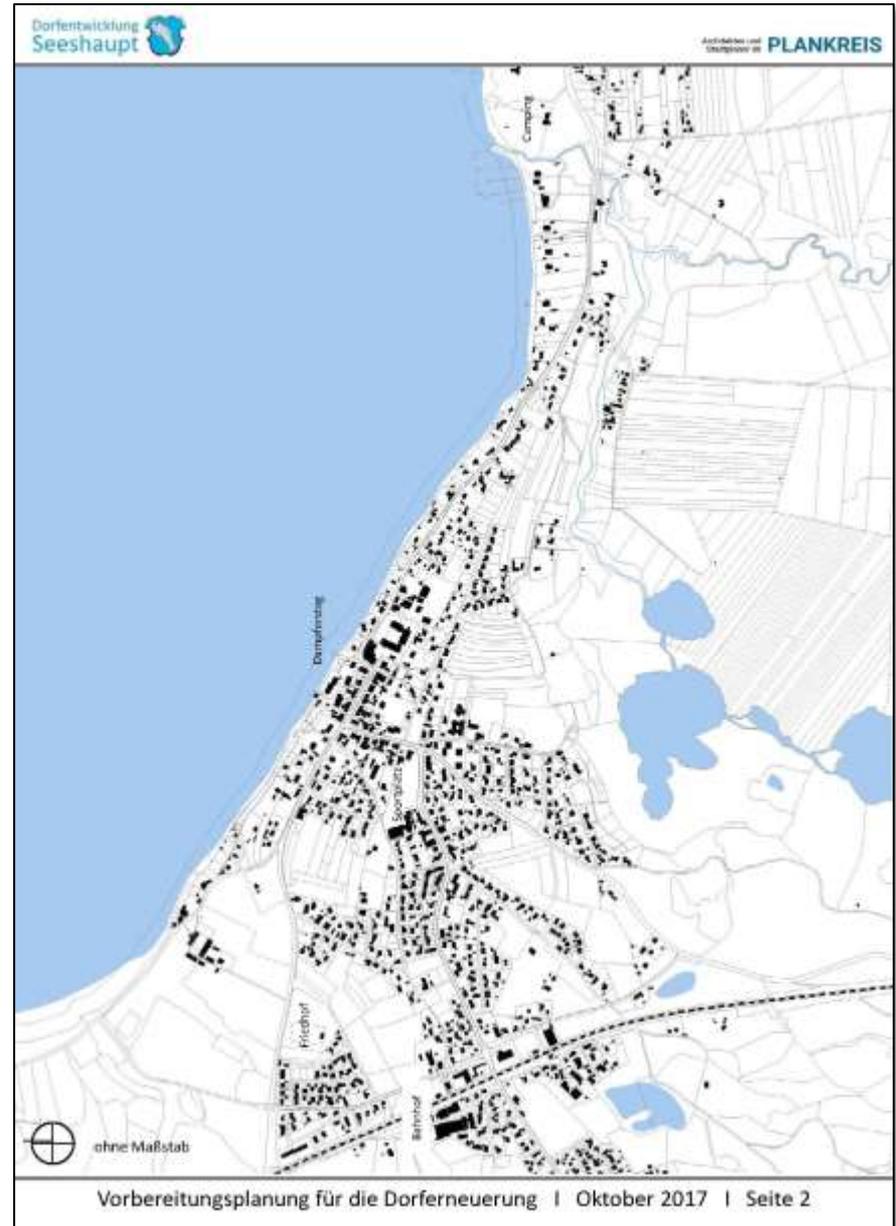
Welche Themen und Anregungen sollten im Rahmen der Dorfentwicklung berücksichtigt werden? *(gerne können Sie auch Eintragungen auf dem rückseitigen Plan machen)*

Kontaktdaten (freiwillig)

Name: _____

E-Mail: _____

Vorbereitungsplanung für die Dorferneuerung | Oktober 2017 | Seite 1





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit