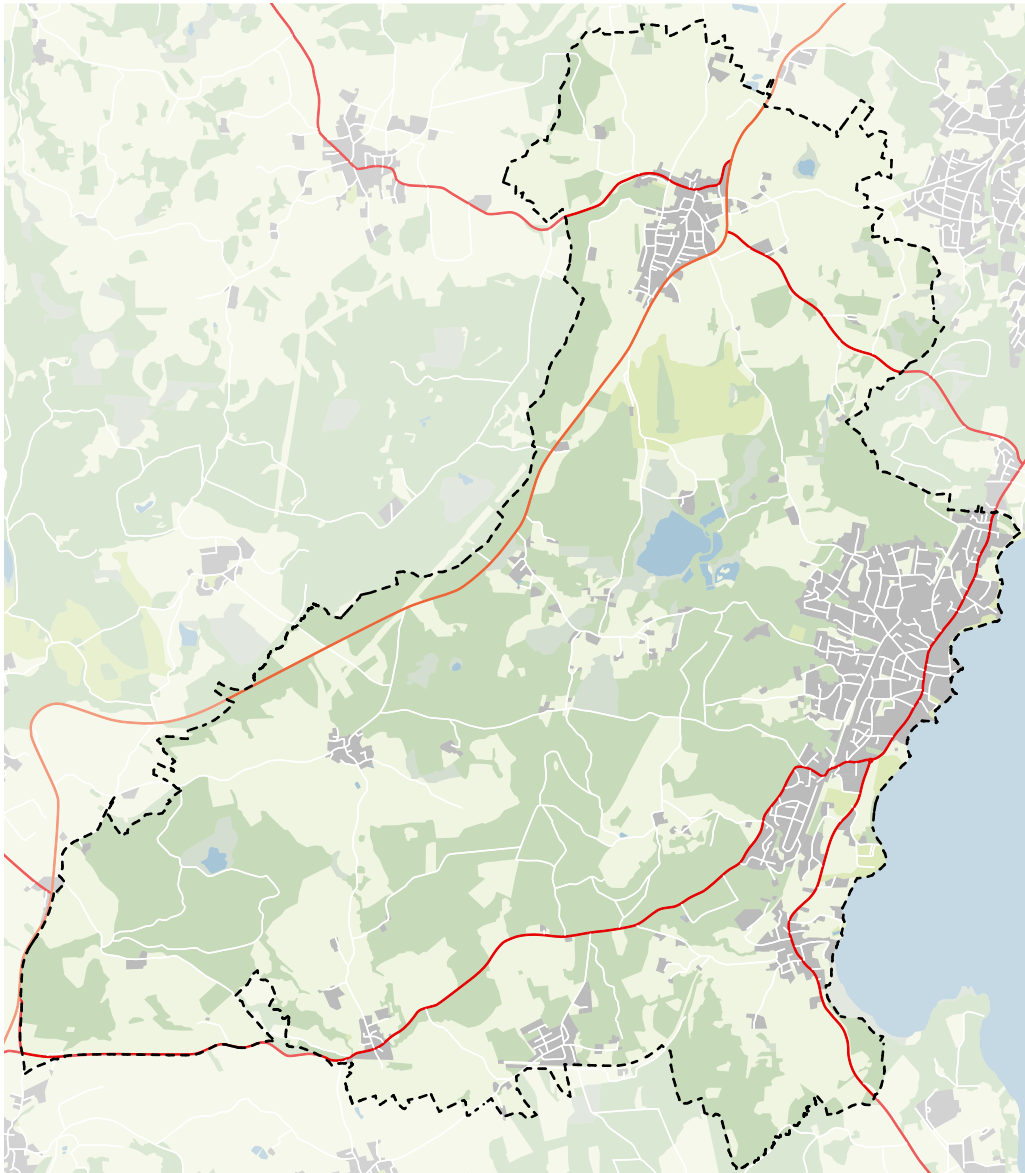


FREIZEITGELÄNDE SÜD - ARBEITSTERMIN AM 11. APRIL 2024



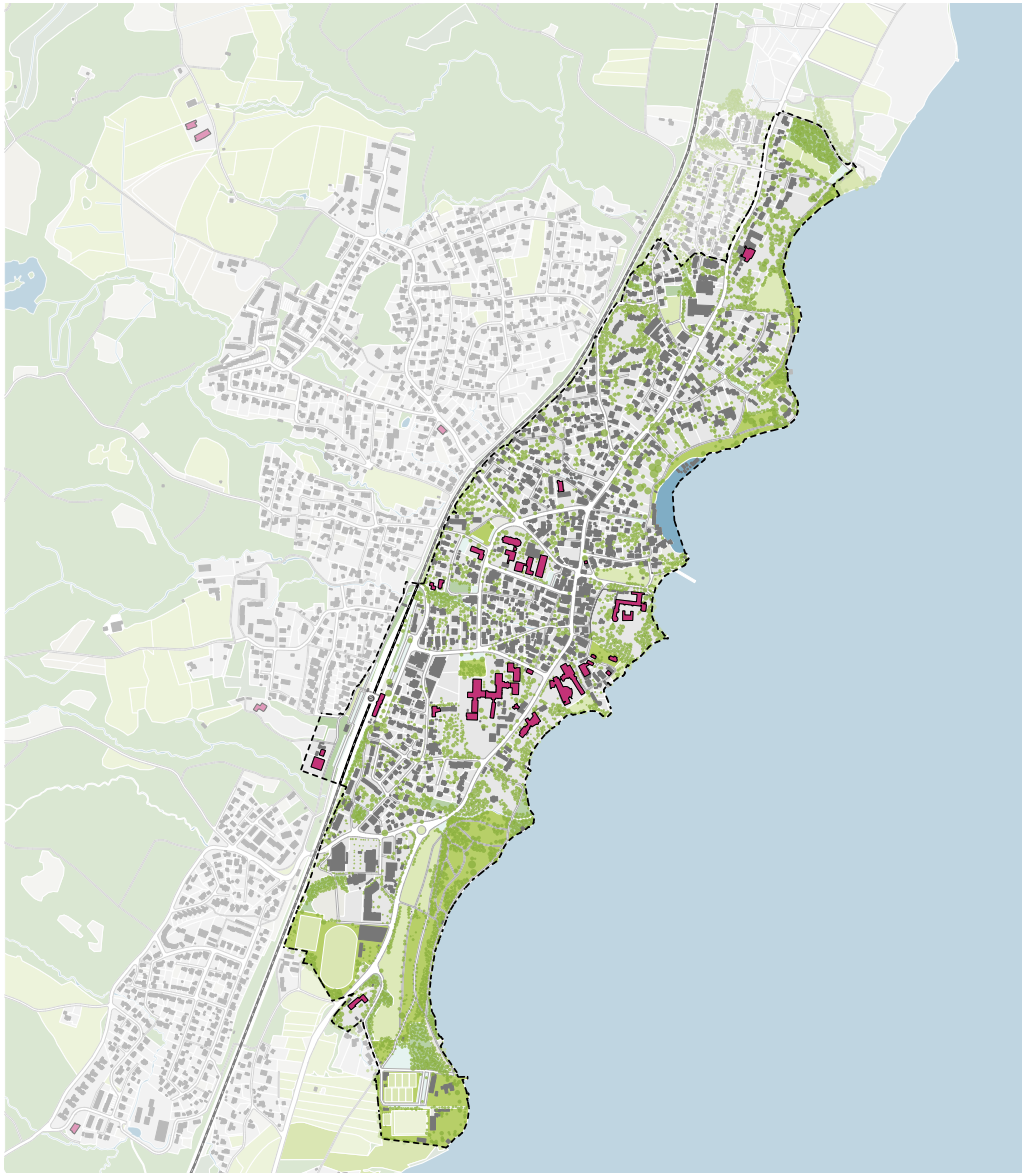
INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)



Was ist ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)?

- Aufzeigen der **städtebaulichen Ziele** der Kommune unter Berücksichtigung verschiedener Handlungsfelder:
 - Demografie und Wohnen
 - Bauliche Entwicklung
 - Gewerbe, Landwirtschaft und Tourismus
 - Versorgung
 - Öffentliches Leben
 - Mobilität und Verkehr
 - Grün- und Freiflächen
 - Klima und Energie
- Prüfen der **bereits formulierten Ziele** der Kommune auf Aktualität und Aufzeigen der Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung
- Formulierung und Abstimmung **langfristiger Ziele** für die Kommune

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG (VU)

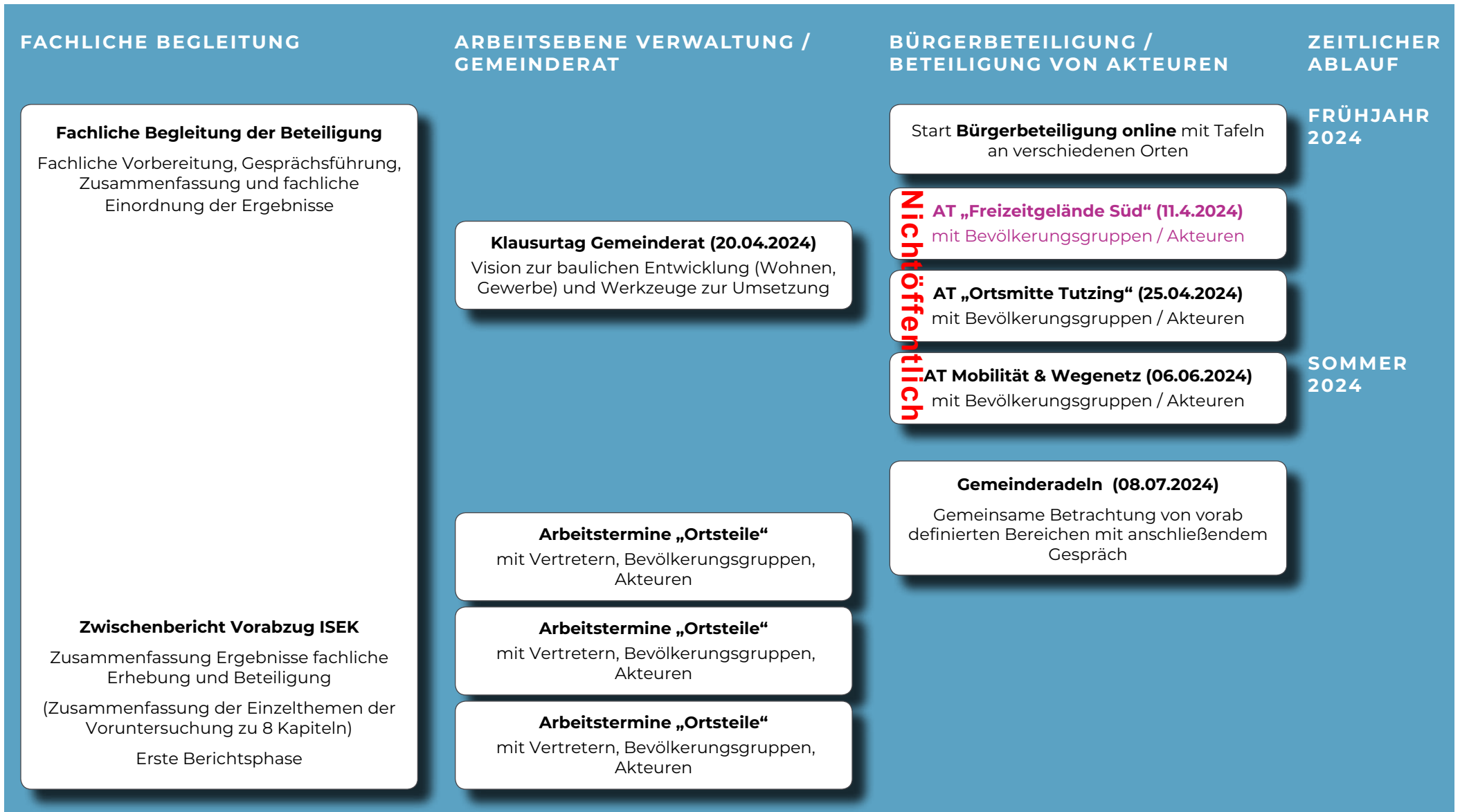


- Erhebung von **Potentialen und Mängeln** einer städtebaulichen Entwicklung Formulierung langfristiger Ziele einer Entwicklung des Areals
- Festlegung des **Sanierungsgebietes** auf Basis der Vorbereitenden Untersuchung. Sie ist die Voraussetzung für viele Förderprogramme der Regierung.
- Im Sanierungsgebiet kann die Gemeinde die **Qualität der baulichen Entwicklung** sichern durch die Genehmigungspflicht privater Bauvorhaben. Sie hat bei Grundstücksverkauf Vorkaufsrecht. Der private Eigentümer kann besondere bauliche Maßnahmen steuerlich geltend machen.
- **Grenze Untersuchungsgebiet** zentraler Bereich der Gemeinde mit hohem Handlungsbedarf

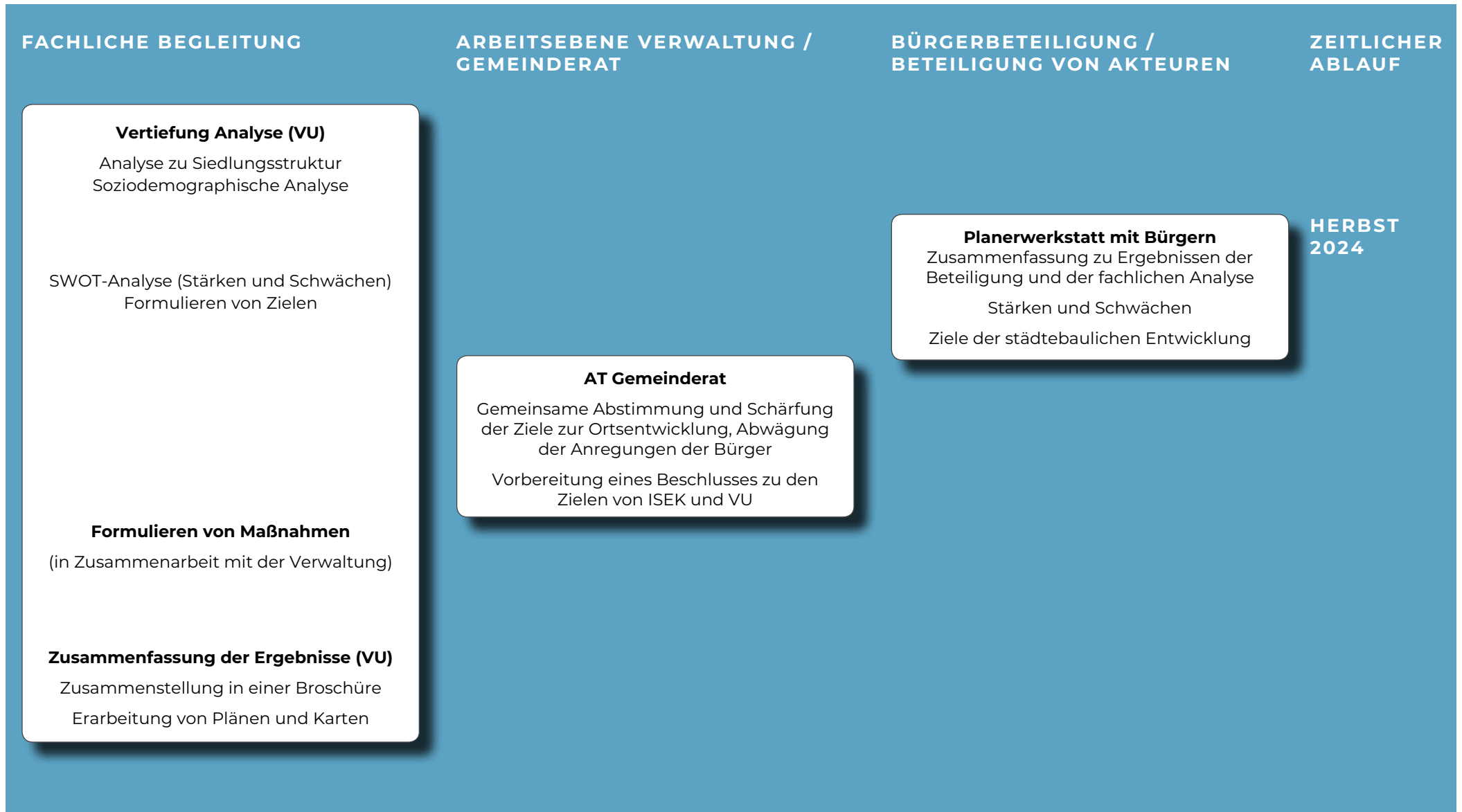
PROJEKTABLAUF



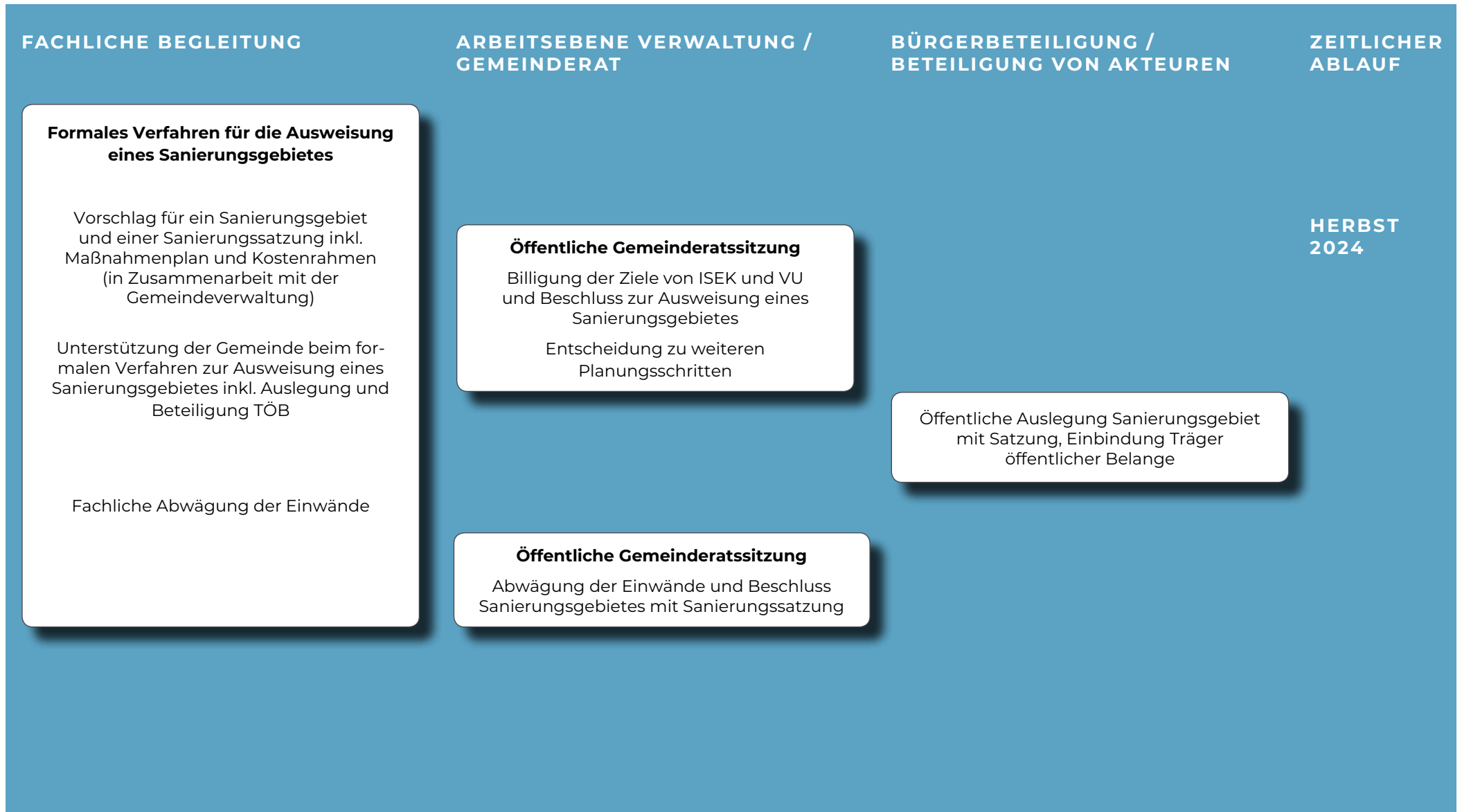
PROJEKTABLAUF



PROJEKTABLAUF



PROJEKTABLAUF

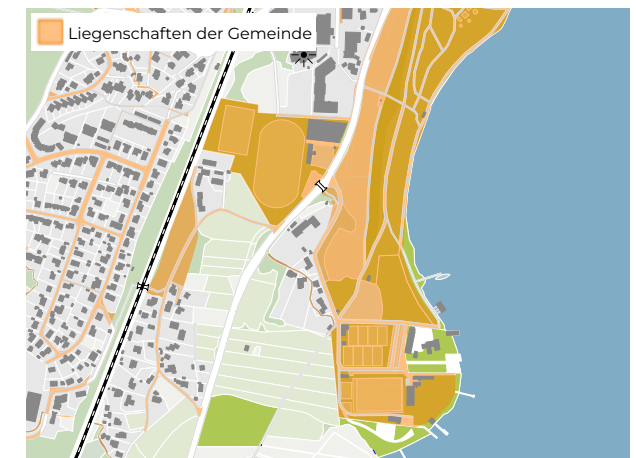


ALLGEMEINE INFORMATIONEN

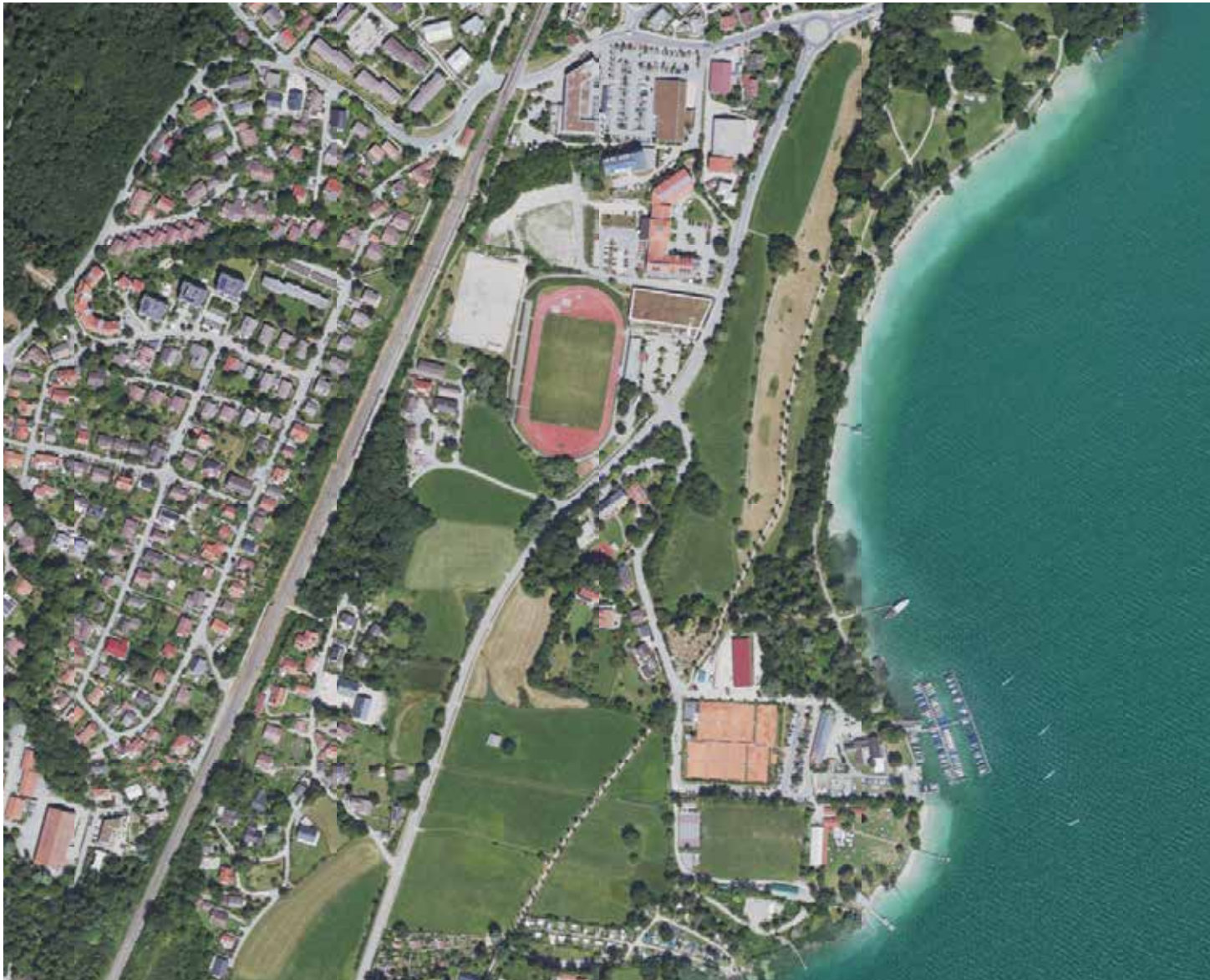


Lageplan

- Freizeitgelände am Seeufer
- südlicher Abschluss der Tutzinger Seepromenade (Kustermannpark)
- Standort von vielen Vereinen und von gemeindlichen Freizeitangeboten
- große Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde
- die Staatsstraße 2063 (Bernrieder Straße) verläuft durch das Freizeitgelände
- die Bahnlinie trennt das Gelände vom westlich angrenzenden Siedlungsbereich ab
- Fußwege und Radrouten führen durch das Areal



LUFTBILD



Luftbild (Quelle: BayernAtlas)

HISTORISCHE ENTWICKLUNG



Historische Karte Stand 1938 (Quelle: BayernAtlas)

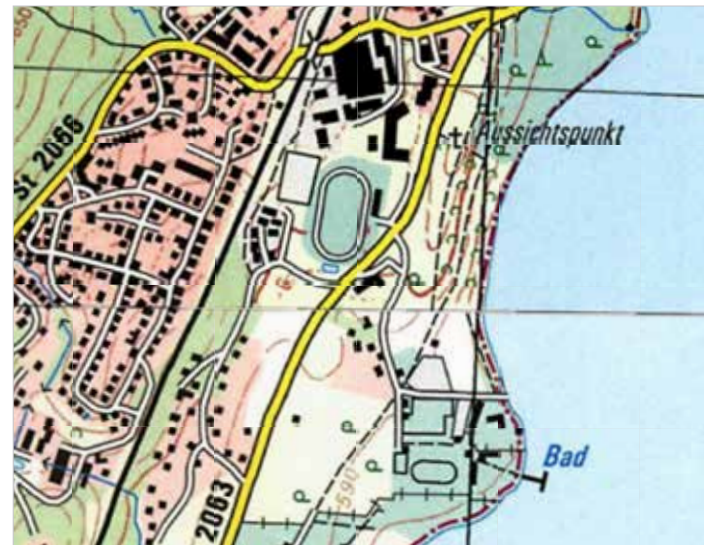


Historische Karte Stand 1953 (Quelle: BayernAtlas)

- **1930er Jahre**
Gewerbeentwicklung an der Bahn, Strandbad am Seeufer
- **1950er Jahre**
Sportplatz neben dem Strandbad
- **1980er Jahre**
Gleisanbindung der gewerblichen Flächen gekappt, Stadium südlich der Gewerbeflächen, Campingplatz am See
- **Anfang des 21. Jahrhunderts**
Freizeitareal am See, Ausbau Sportstadium



Historische Karte Stand 1984 (Quelle: BayernAtlas)



Historische Karte Stand 2002 (Quelle: BayernAtlas)

VEREINE VOR ORT



1. Tennis-Club Tutzing e.V.
2. Deutscher Touring Yacht Club e.V.
3. Tutzinger Ruderverein 1983 e.V.
4. Wasserwacht Tutzing (BRK Kreisverband Starnberg, Ortsgruppe Tutzing)
5. Museumsschiff- Verein Tutzing e.V.
6. Würmseestadion
TSV Turn- und Sportverein Tutzing 1893 e.V. (Fußball, Leichtathletik, Ski, Tischtennis, Turnen, Volleyball)
JM Tutzing e.V. (für Jugendlichen ab 14 Jahren)
7. Stockschißenbahnverein
8. Minigolf Tutzing e.V.
9. Halfpipe, Skater

FREIZEITANGEBOTE DER GEMEINDE



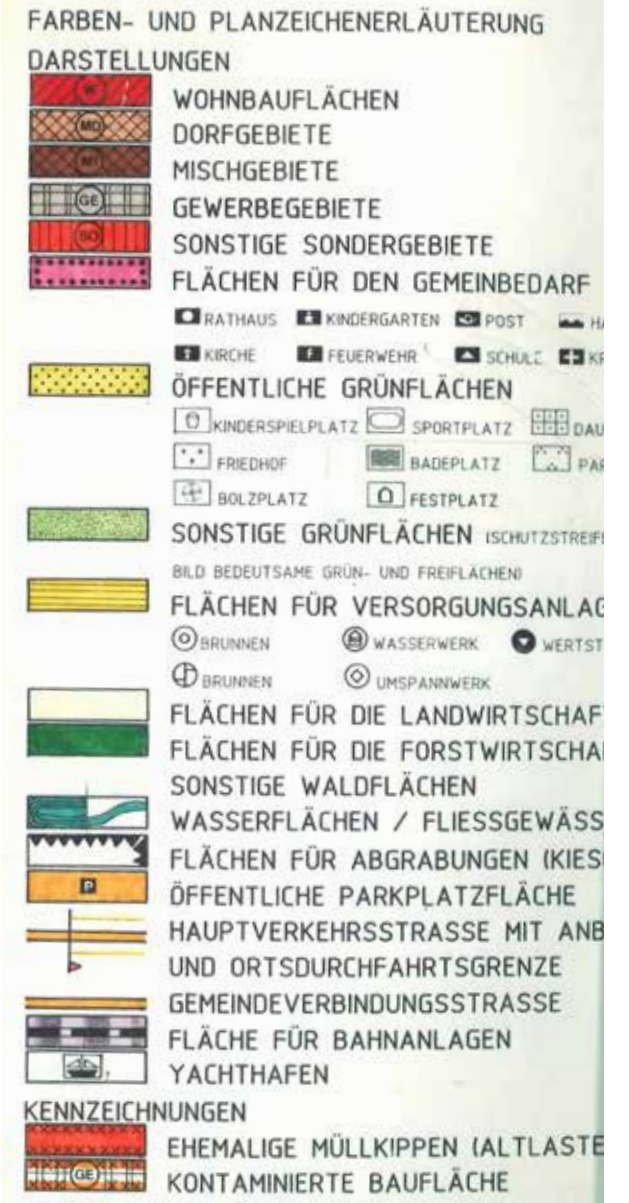
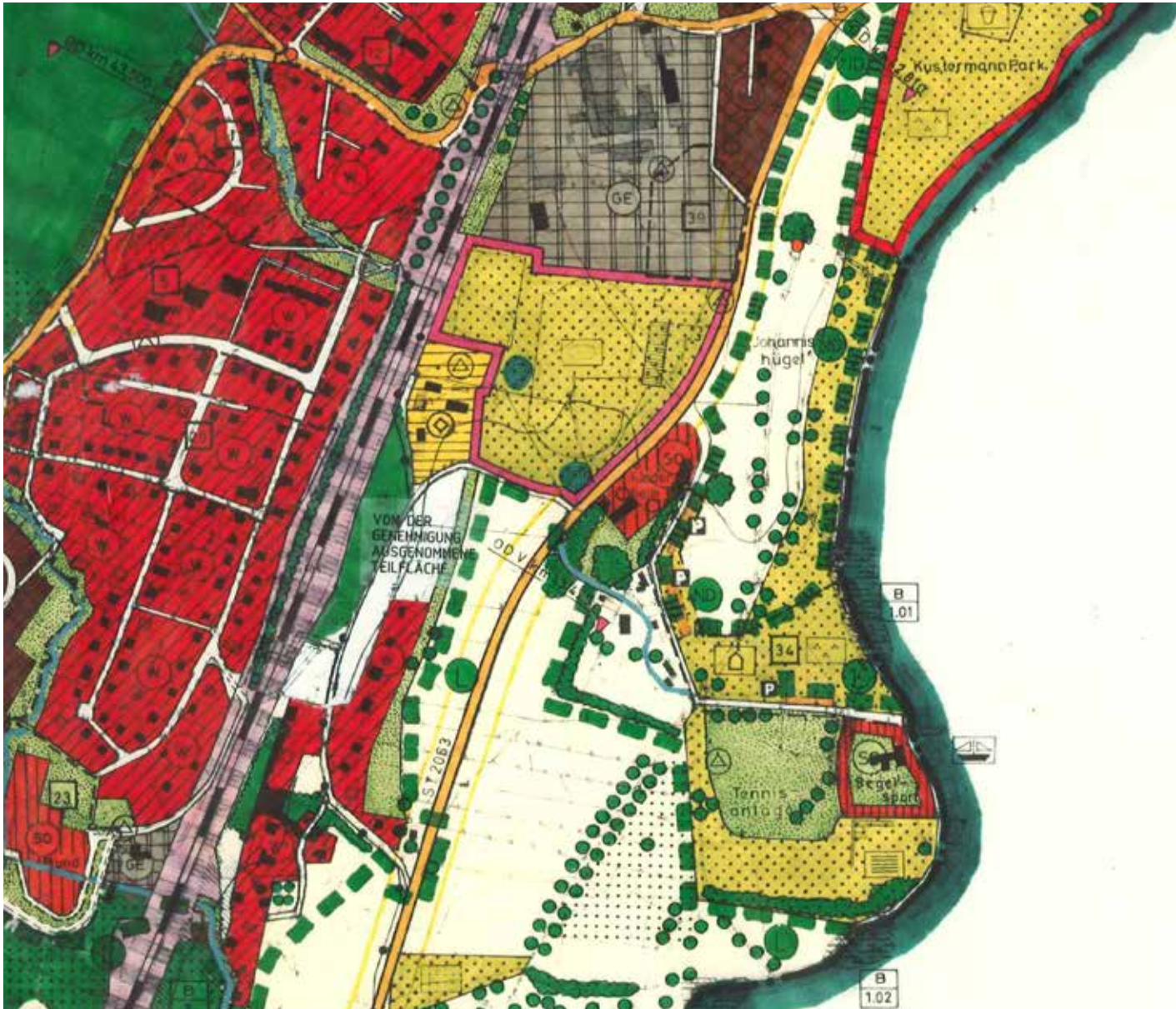
- 10.** Freizeitanlage mit Bolzplatz
- 11.** Südbad
(Öffentliche Badestelle mit Seegas-
stronomie, Liegefläche mit Flachufer-
bereiche und Badesteg)
- 12.** Kustermannpark, Johannishügel,
Spielplatz
- 13.** Wegeanbindung Lindenallee

WEITERE NUTZUNGEN VOR ORT

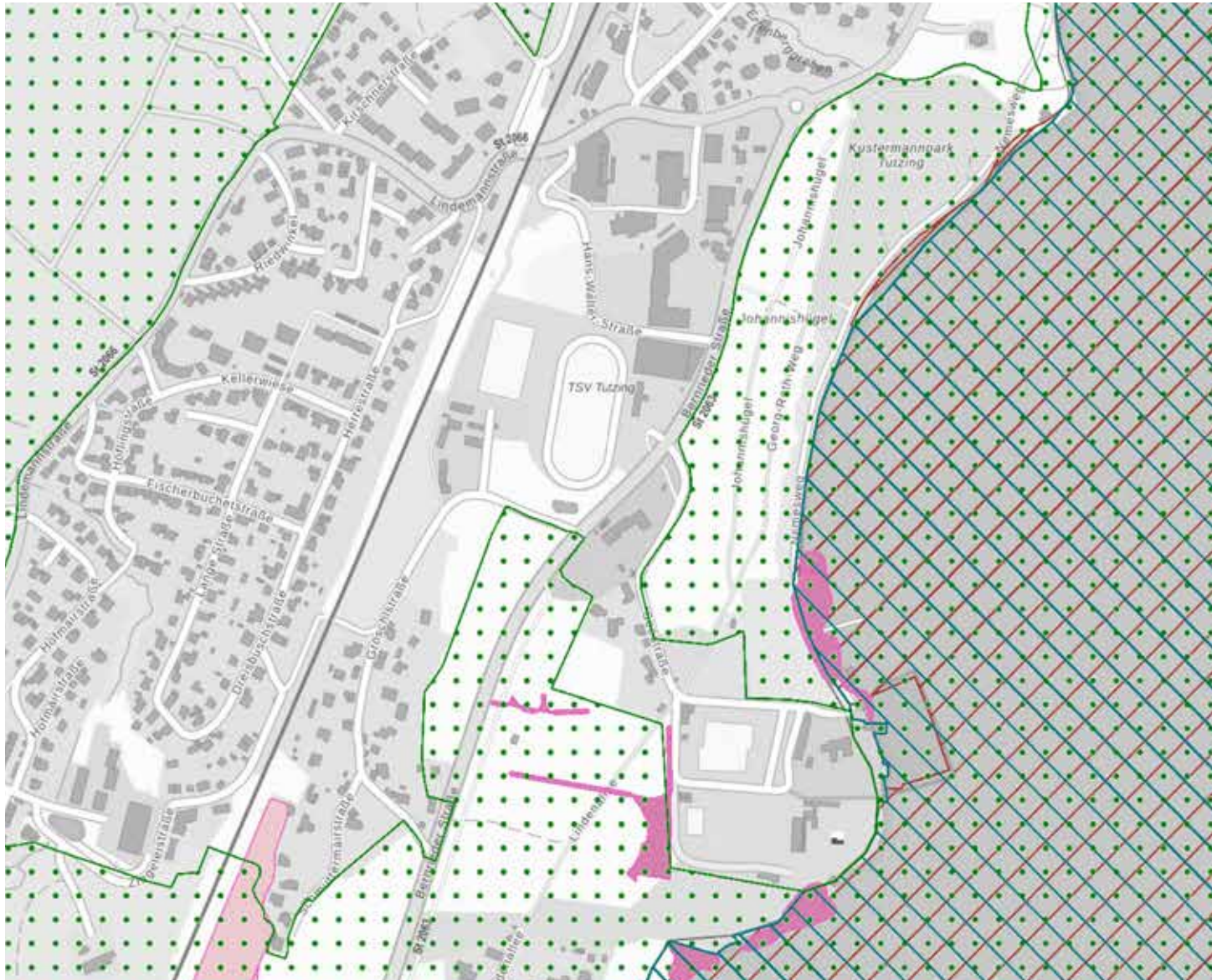


- 14.** Fischerhütten + Schiffsanlegestelle
- 15.** ehemaliger Parkplatz als Entwicklungsfläche
- 16.** Tabaluga Kinderstiftung
(Wohngruppen, Integrativer Montessori Kindergarten)
- 17.** Einzelhandelsstandort
- 18.** Gewerbe
- 19.** Entwicklungsfläche Gewerbe
- 20.** Entwicklungsfläche Wohnen

STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG (FNP)






SCHUTZSTATUS DER FLÄCHEN



- Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“
- Eingetragene Biotope:
 - Röhricht zwischen Tutzing und „Karpfenwinkel“
 - Röhricht, Hochstaudenflur und Naßwiese am Südrand von Tutzing
 - Flachmoor und Naßwiese am Südrand von Tutzing
 - Buchenwald an der Bahnlinie zwischen Tutzing und Unterzeismering
- Vogelschutzgebiet „Starnberger See“
- Fauna-Flora-Habitat Gebiet (FFH-Gebiet) „Starnberger See“
- Wassersensibler Bereich

Legende

-  Landschaftsschutzgebiet
-  Überlagerung Landschaftsschutzgebiet, Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, Vogelschutz
-  Eingetragenes Biotop

Übersicht Naturschutzflächen (Quelle: BayernAtlas)

STADTRÄUMLICHER EINDRUCK UND „UNSER BLICK VON AUßEN“



Potentiale / Qualitäten

- Besondere Lage am Starnberger See, weite Landschaftsräume, großräumige Grünflächen
- Viele schön gelegene und gut ausgebaute Wege
- Attraktive Freizeitangebote sowohl durch ansässige Vereine sowie Angebote von der Gemeinde
- Großzügige Sportflächen in gutem Zustand
- Gastronomische Angebote (teilweise nicht öffentlich)
- Große Bereiche des Areals im Eigentum der Gemeinde
- ehemaliger Volksfestplatz als Potenzialflächen zur weiteren Entwicklung im Eigentum der Gemeinde
- Entwicklungsfläche für Wohnen und / oder Gewerbe
- Markantes Gebäude als „Landmarke“
- Direkte Wegeanbindung zur Seeuferpromenade
- Gute Anbindung über Bernrieder Straße
- Besonderer Naturraum, geschützte Biotope

STADTRÄUMLICHER EINDRUCK UND „UNSER BLICK VON AUßEN“



Schwächen / Gefahren

- Straße durchschneidet das Freizeitgelände
- Bahntrasse als Barriere zu westlich angrenzende Wohnsiedlungen
- Wegführung und Bushaltestellen zum Teil nicht barrierefrei
- In Teilbereichen sind Wege durch parkende Autos geprägt
- Orientierung für Ortsfremde mitunter schwierig
- Gastronomie kleinteilig (Wirtschaftlichkeit im Betrieb?)
- Nutzungsdruck auf der Fläche führt zu hohen Pflegeaufwand für Gemeinde
- Neues Wohnen neben Freizeitfläche - Lärmemission?

FRAGEN AN DIE TEILNEHMER



- **In welcher Weise soll sich Ihr Verein in den kommenden 10 bis 15 Jahren entwickeln?**
- **Welche Anforderungen werden für die von Ihnen vertretene Bevölkerungsgruppe besonders wichtig sein?**
- **Was sind die größten Hemmnisse / Schwierigkeiten für eine gute Entwicklung?**
- **Welche Synergien wären möglich / sinnvoll?**