

ARBEITSTERMIN „ORTSMITTE“ AM 25.04.2024



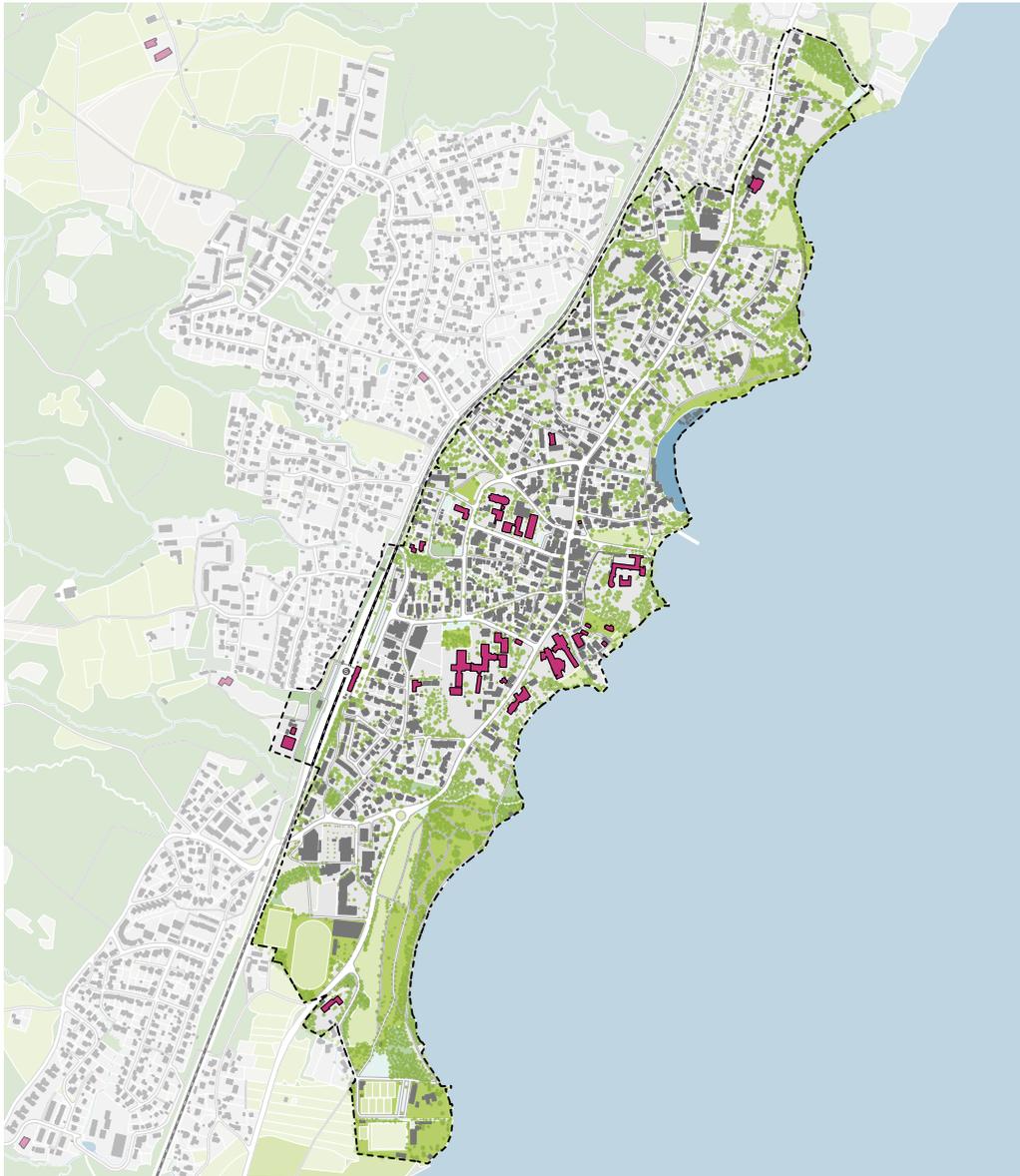
INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)



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

FRAGEN AN DIE TEILNEHMER

Was zeichnet die Ortsmitte von Tutzing im Vergleich zu anderen Zentren aus?

Was stört Sie besonders in der Ortsmitte von Tutzing?

HISTORISCHE ENTWICKLUNG



Ortsmitte im Jahr 1808, Homepage Gemeinde Tutzing



Ortsmitte im Jahr 1808-1864, Bayerische Vermessungsverwaltung



Ortsmitte im Jahr 1939, Bayerische Vermessungsverwaltung



Ortsmitte im Jahr 1959, Bayerische Vermessungsverwaltung

LIEGENSCHAFTEN DER GEMEINDE / GEBÄUDE MIT GEMEINBEDARFSNUTZUNG



AUFBAU UND NUTZUNGEN IN DER ERDGESCHOSSZONE



ZENTRENRELEVANTE NUTZUNGEN IN DER ORTSMITTE



Rathaus



Gymnasium



Gastronomie



Hotel- und Gastgewerbe

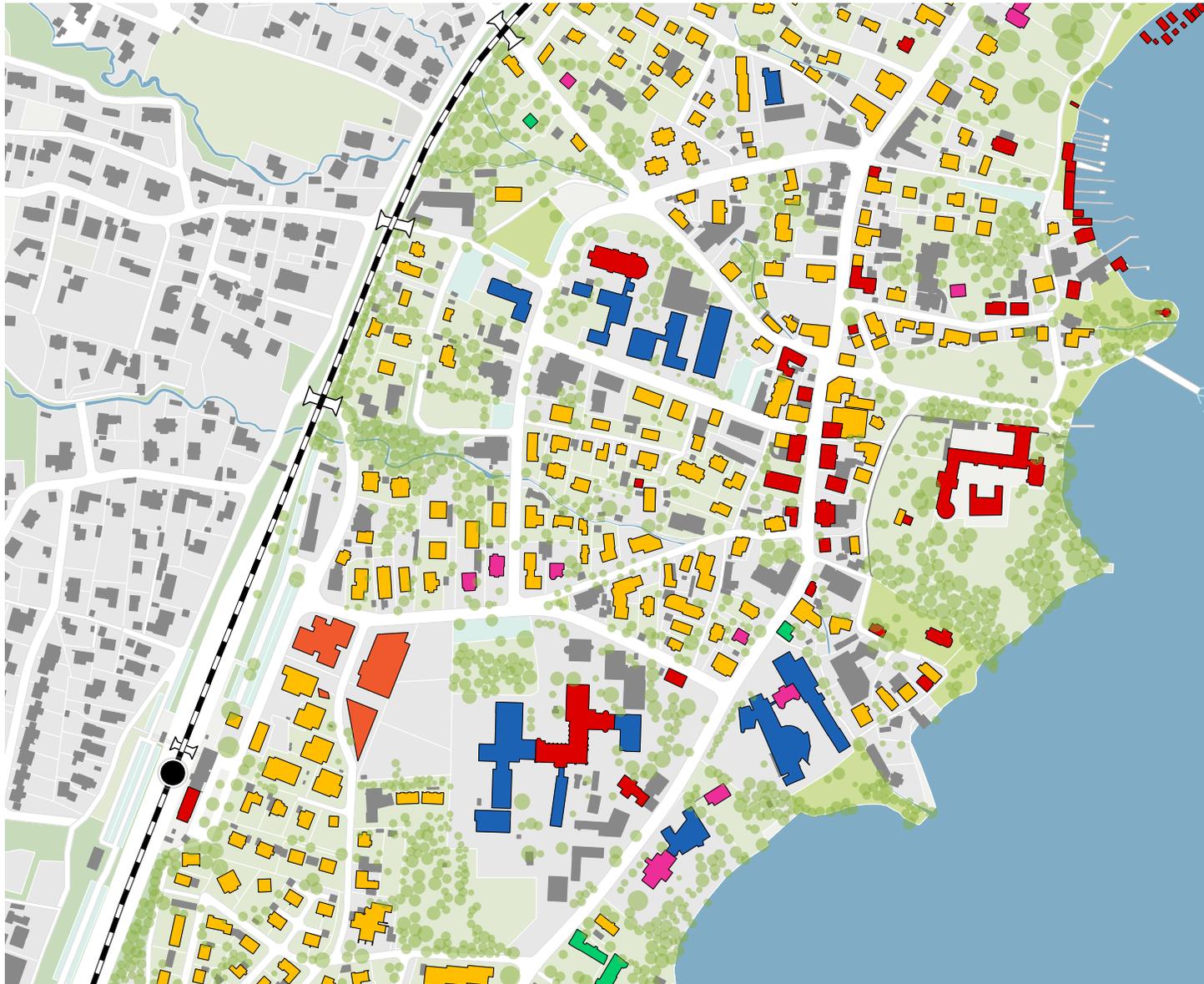


Einzelhandel und Dienstleistungen entlang der Hauptstraße



Drogerie am Bahnhof

BAUTYPEN IN DER ORTSMITTE - ÜBERSICHT



BAUTYPEN IN DER ORTSMITTE



Solitäre



Villenbebauung



Gebäude im Landhausstil



Wohngebäude in unterschiedlichen Baustilen

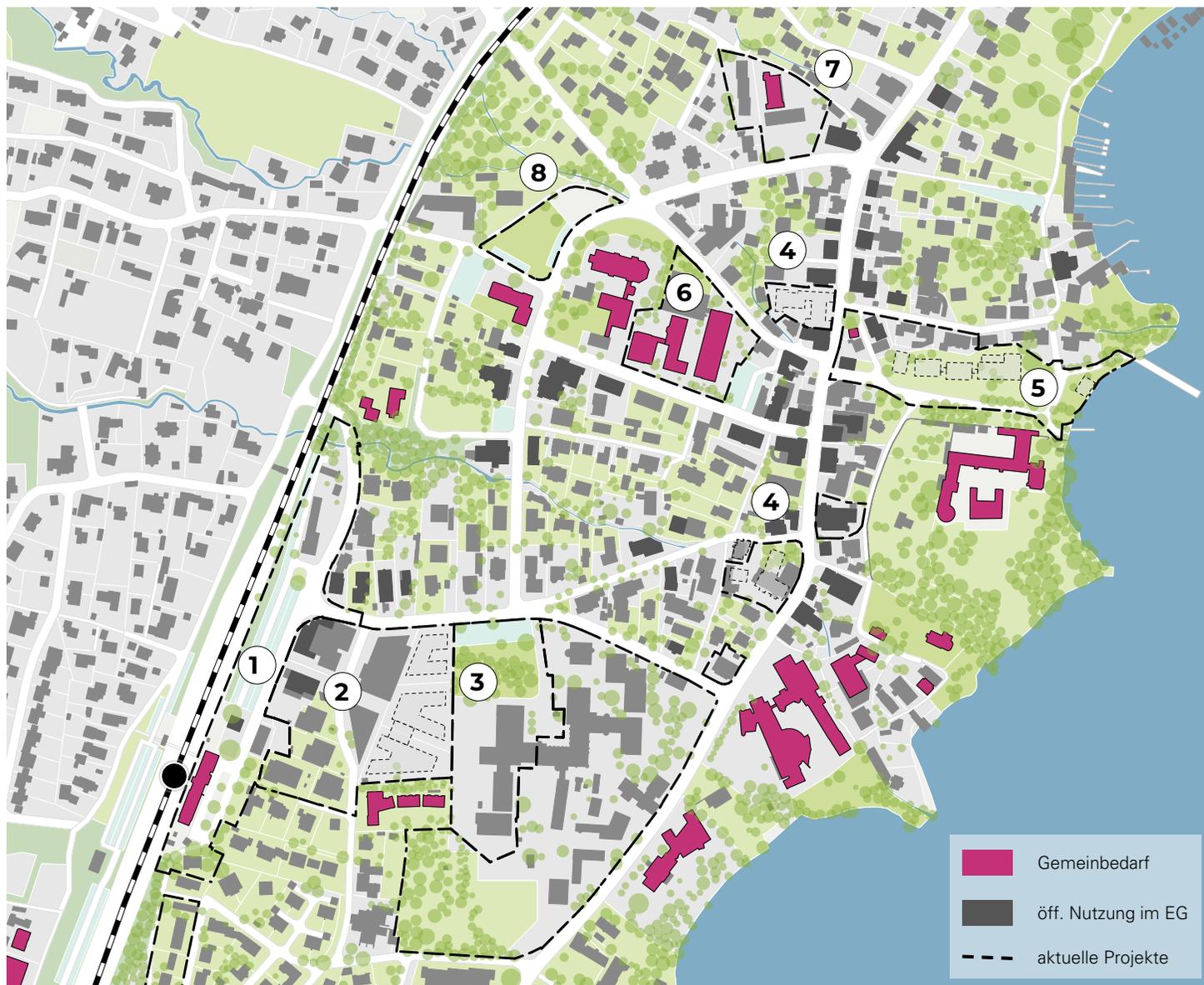


Bebauung gewerbliche Prägung

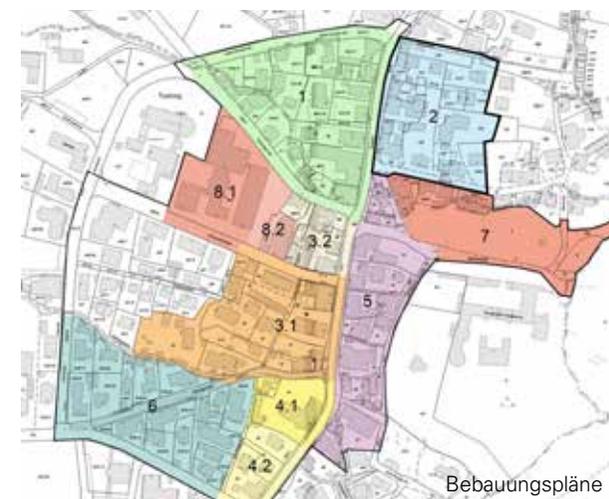


Funktionsgebäude

BAULICHE ENTWICKLUNG IN DER ORTSMITTE - ÜBERSICHT



- Einige Projekte sind derzeit in Planung bzw. werden bereits umgesetzt, z.B. Sanierung von Hauptstraße und Grundschule.
- Es wurden in den letzten Jahren viele Bebauungspläne beschlossen (Hotel Seehof, Bahnhofsareal, Tutzinger Hof) bzw. sind derzeit in Bearbeitung.
- ▶ Für die weitere bauliche Entwicklung in der Ortsmitte sollten die Projekte aufeinander ausgerichtet werden und entsprechende Ziele formuliert werden.



BAULICHE ENTWICKLUNG IN DER ORTSMITTE

1 - Bahnhof



2 - Quartier südlich des Bahnhofs



3 - Neubau Gewerbe (Klinik + Hotel)



BAULICHE ENTWICKLUNG IN DER ORTSMITTE

4 - Bauliche Ergänzungen an der Hauptstraße



5 - Seehofareal



BAULICHE ENTWICKLUNG IN DER ORTSMITTE

6 - Sanierung Grund- und Mittelschule



7 - Neubau Feuerwache



8 Verlagerung Baustoffhof?



WEGENETZ - ÜBERSICHT



-  Bushaltestelle
-  öffentlicher Parkplatz
-  wichtiger Kreuzungspunkt
-  Fußwegeverbindung „Vom Bahnhof zum See“
-  Fußwege
-  Radwege
-  öff. Nutzung im EG

STRABENNETZ

Hauptstraße als Verkehrsachse



Anliegerstraßen



Querung Bahn



WEGENETZ

Promenade am Seeufer



Fußwege abseits der Straßen



Wege in Nord-Südrichtung



GRÜNFLÄCHEN UND PLÄTZE - ÜBERSICHT



- Neben der baulichen Entwicklung trägt auch die Ausbildung der öffentlichen Plätze und Grünflächen zu **Ortsbild und Identität** bei.
- Die Ausbildung von wahrnehmbaren Platzflächen entlang der Straßen verbessert die **Orientierung** in der Ortsmitte.
- ▶ **Bei einer Nachverdichtung auf den privaten Grundstücken erhält die Begrünung von Straßen und öffentlichen Flächen eine größere Bedeutung.**

GRÜNFLÄCHEN - BESTAND

Promenade am See



Grünflächen, begrünte Straßen und Plätze



Grünbestand auf privaten Grundstücken

