STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE TUTZING
INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) MIT VORBEREITENDER UNTERSUCHUNG (VU)

ISEK
GEMEINDE
TUTZING

KLAUSURTAG AM 19.10.2024



STADT RAUM PLANUNG

ISEK GEMEINDE TUTZING

ZEITLICHER ABLAUF

09:00 - 09:15	**Begrüßung und Einleitung - Ablauf des Tages**
09:15 - 09:30	**Aktueller Stand und Ablauf zum ISEK** Ausblick auf kommende Termine und Planungsphasen, Fragen, Anregungen, Kritik
09:30 - 10:30	**Fachliche Zusammenstellung der Themen (VU) - Teilbereiche: Nord, Ortsmitte, Süd** Darstellung durch die Planerinnen, inhaltliche Fragen der Gemeinderäte
10:30 - 11:15	**Gruppenarbeit: Bearbeitung der Vertiefungsbereiche** Bahnhofsumfeld, Rathausumfeld, Leidlhausplatz, Thomaplatz und Freizeitgelände Süd *Welche Zielsetzung wird für den Bereich definiert? Welche Herangehensweise wird angestrebt?*
11:15 - 12:00	**Vorstellung der Ergebnisse und Ergänzung durch die Gemeinderäte**
12:00 - 12:30	**MITTAGSPAUSE**
12:30 - 13:30	**Gemeinsame Erarbeitung der Ziele der VU für die Teilbereiche Nord, Ortsmitte, Süd**
13:30 - 14:00	**Zusammenstellung der Ergebnisse, Ausblick auf die nächsten Schritte**
ab 14:00	**Beratungen über die Planung und die Vermarktungsstrategien der SoBoN an der Ascheringer Straße in Traubing**

ISEK GEMEINDE TUTZING

PROJEKTABLAUF

FACHLICHE BEGLEITUNG

Projektorganisation

Rahmenterminplan mit Meilensteinen

Konzept zum Projektablauf inkl. Festlegung von Schritten zur Einbindung von Gremien und Bevölkerungsgruppen

Voruntersuchung

Zusammentragen und Sondieren aller planungsrelevanten Unterlagen

Städtebauliche Betrachtung zum Gesamtort / Ortsbegehungen / Fotodokumentation / fachliche Einschätzung der Bestandssituation

Erstellung erster Themenkarten

Vorschlag zu Themen der Bearbeitung und zum Planungsumgriff für die übergeordneten und vertiefenden Betrachtung (in Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung)

Fachliche Erarbeitung von Grundlagen und fachliche Einschätzung zu den Themenschwerpunkten

ARBEITSEBENE VERWALTUNG / GEMEINDERAT

Auftakttermin Verwaltung (14.06.23)

Sammlung der Themen der Ortsentwicklung

Auftakttermin Lenkungsgruppe (30.06.23)

Abstimmung Projektablauf, Festlegung eines Planungsumgriffs und der Projektstruktur,
Gemeinsamer Ortsspaziergang

Auftakt Gemeinderatssitzung (12.09.23)

Vorstellung Planungsteam und Projektablauf
Beschluss zum Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (nach BauGB)

Klausurtag Gemeinderat (21.10.23)

Vorgehensweise im ISEK, Rückschau früherer Prozesse, Themen der tieferen Bearbeitung

Gespräch zur Identität des Ortes (Gesamtort) und zum Leitbild

Bereiche baulicher Entwicklung im Hauptort, Nachverdichtungspotentiale und Bauvorhaben

BÜRGERBETEILIGUNG / BETEILIGUNG VON AKTEUREN

Termin mit Regierung (13.07.23)

Projektstart und Abstimmung des zeitlichen Ablaufs

Pressemitteilung

zum Start des Projektes und Info zum Ablauf

Bürgertermin (18 .10.23)

Gespräch zur Identität des Ortes und zu den wichtigen Arbeitsfeldern in der Gemeinde, Rückschau früherer Prozesse, Sammeln von Themen der weiteren Bearbeitung

Einrichtung einer laufenden Information auf der **ISEK- Homepage**

ZEITLICHER ABLAUF

JUNI 2023

JULI 2023

SEPT. 2023

OKT. 2023

NOV. 2023

ISEK GEMEINDE TUTZING

PROJEKTABLAUF

FACHLICHE BEGLEITUNG	ARBEITSEBENE VERWALTUNG / GEMEINDERAT	BÜRGERBETEILIGUNG / BETEILIGUNG VON AKTEUREN	ZEITLICHER ABLAUF
Fachliche Begleitung der Beteiligung Fachliche Vorbereitung, Gesprächsführung, Zusammenfassung und fachliche Einordnung der Ergebnisse	**Klausurtag Gemeinderat (20.04.2024)** Vision zur baulichen Entwicklung (Wohnen, Gewerbe) und Werkzeuge zur Umsetzung	Start **Bürgerbeteiligung online** mit Tafeln an verschiedenen Orten	FRÜHJAHR 2024
		AT „Freizeitgelände Süd“ (11.4.2024) mit Bevölkerungsgruppen / Akteuren	
		AT „Ortsmitte Tutzing“ (25.04.2024) mit Bevölkerungsgruppen / Akteuren	
		AT Mobilität & Wegenetz (06.06.2024) mit Bevölkerungsgruppen / Akteuren	SOMMER 2024
		Gemeinderadeln (08.07.2024) Gemeinsame Betrachtung von vorab definierten Bereichen mit anschließendem Gespräch	
		Bürgerversammlungen Traubing, Tutzing, Kampberg, Unterzeismering	
		Kinderfest im Rathaus (28.09.2024)	HERBST 2024
		Bürgerversammlungen Diemendorf, Monatshausen/ Neuseeheim	

ISEK GEMEINDE TUTZING

PROJEKTABLAUF

FACHLICHE BEGLEITUNG

Zwischenbericht Vorabzug ISEK

Zusammenfassung Ergebnisse fachliche Erhebung und Beteiligung

(Zusammenfassung der Einzelthemen der Voruntersuchung zu 8 Kapiteln)

Erste Berichtsphase

Vertiefung Analyse (VU)

Analyse zu Siedlungsstruktur
Soziodemographische Analyse

SWOT-Analyse (Stärken und Schwächen)
Formulieren von Zielen

Formulieren von Maßnahmen

(in Zusammenarbeit mit der Verwaltung)

Zusammenfassung der Ergebnisse (VU)

Zusammenstellung in einer Broschüre

Erarbeitung von Plänen und Karten

ARBEITSEBENE VERWALTUNG / GEMEINDERAT

Klausurtag Gemeinderat (19.10.2024)

Erarbeitung der Ziele zur VU und der Vertiefungsbereiche

Arbeitstermin Gemeinderat (xx.xx.2024)

Gemeinsame Abstimmung und Schärfung der Ziele zur Ortsentwicklung (ISEK)

BÜRGERBETEILIGUNG / BETEILIGUNG VON AKTEUREN

Gesprächsabend mit Jugendlichen

Planerwerkstatt mit Bürgern

Zusammenfassung zu Ergebnissen der Beteiligung und der fachlichen Analyse

Stärken und Schwächen

Ziele der städtebaulichen Entwicklung

ZEITLICHER ABLAUF

WINTER 2024

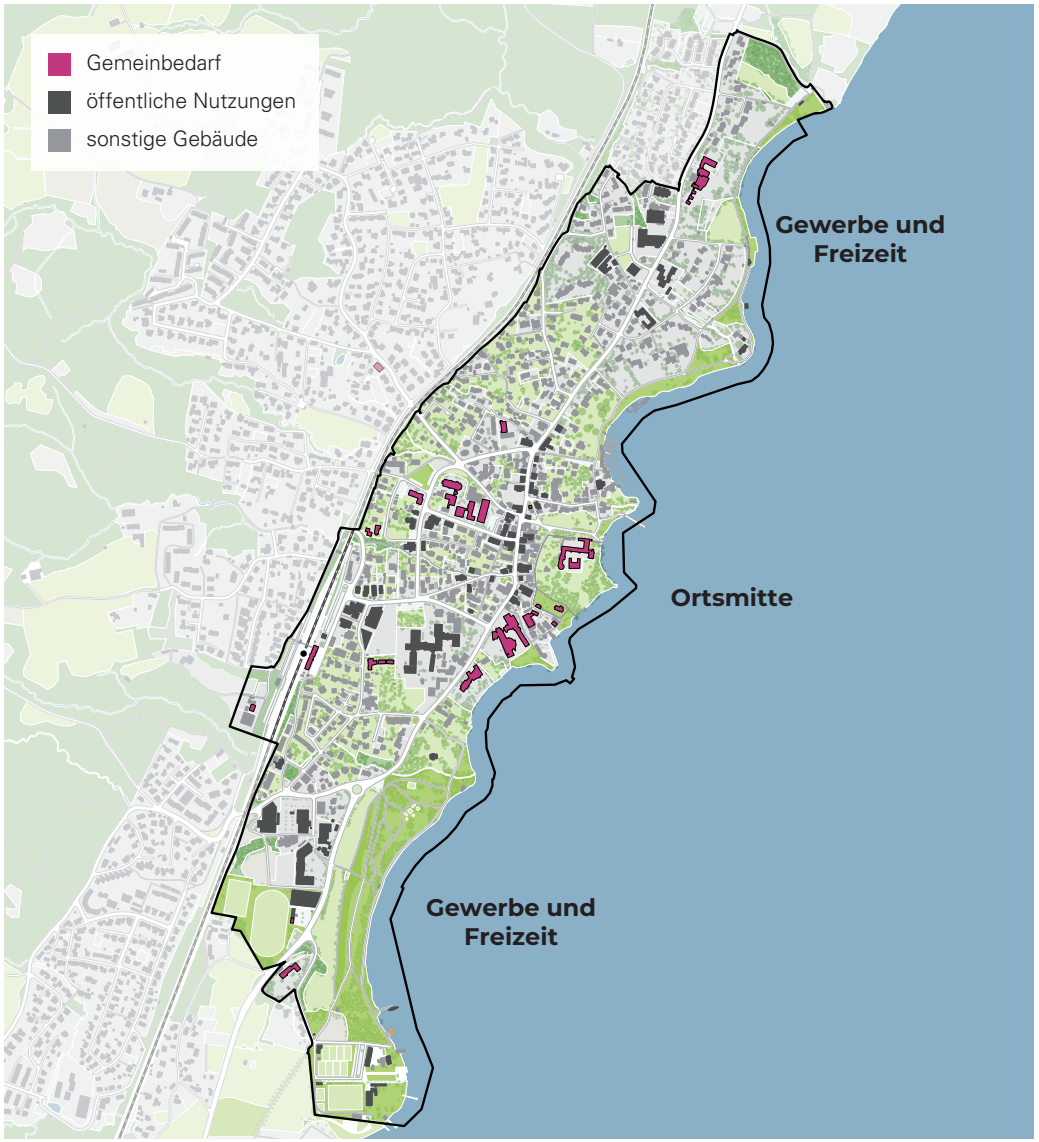
ISEK GEMEINDE TUTZING

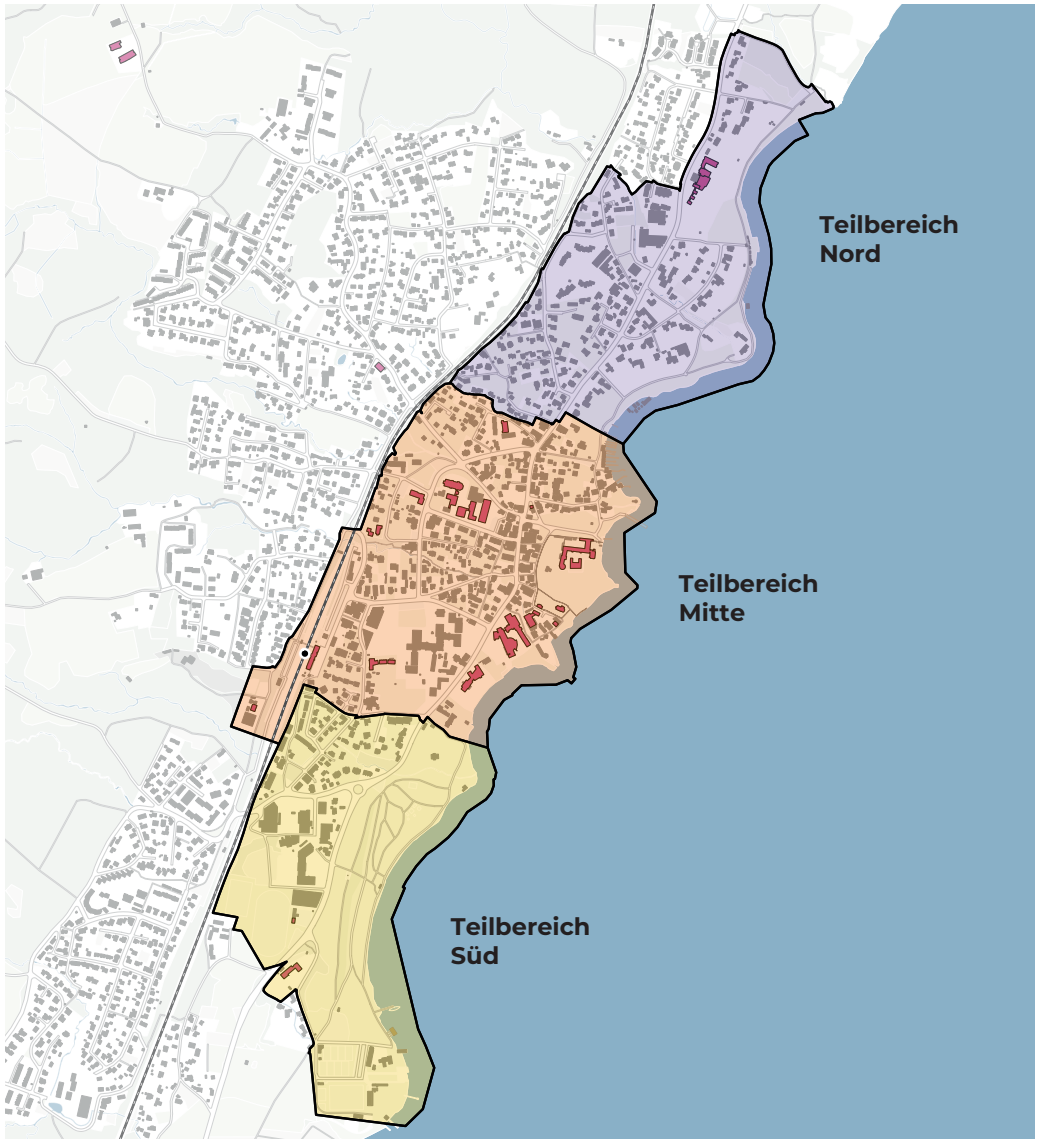
PROJEKTABLAUF

FACHLICHE BEGLEITUNG	ARBEITSEBENE VERWALTUNG / GEMEINDERAT	BÜRGERBETEILIGUNG / BETEILIGUNG VON AKTEUREN	ZEITLICHER ABLAUF
Formales Verfahren für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes Vorschlag für ein Sanierungsgebiet und einer Sanierungssatzung inkl. Maßnahmenplan und Kostenrahmen (in Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung) Unterstützung der Gemeinde beim formalen Verfahren zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes inkl. Auslegung und Beteiligung TÖB Fachliche Abwägung der Einwände	**Öffentliche Gemeinderatssitzung** Billigung der Ziele von ISEK und VU und Beschluss zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes Entscheidung zu weiteren Planungsschritten	**Öffentliche Auslegung Sanierungsgebiet** mit Satzung, Einbindung Träger öffentlicher Belange	**WINTER 2024 / 25**
	Öffentliche Gemeinderatssitzung Abwägung der Einwände und Beschluss Sanierungsgebietes mit Sanierungssatzung		

ISEK GEMEINDE TUTZING

UNTERSUCHUNGSGEBIET (VU) UND TEILBEREICHE





TEILBEREICH NORD

ISEK GEMEINDE TUTZING

TEILBEREICH NORD - Aufbau und Nutzungen





Ortseingang von Norden



Gewerbe und Einzelhandel



Erholung und Freizeit

ISEK GEMEINDE TUTZING

TEILBEREICH NORD - Grünstruktur, Öffentliche Räume und Treffpunkte





Nordbad



Biergarten am Midgardhaus

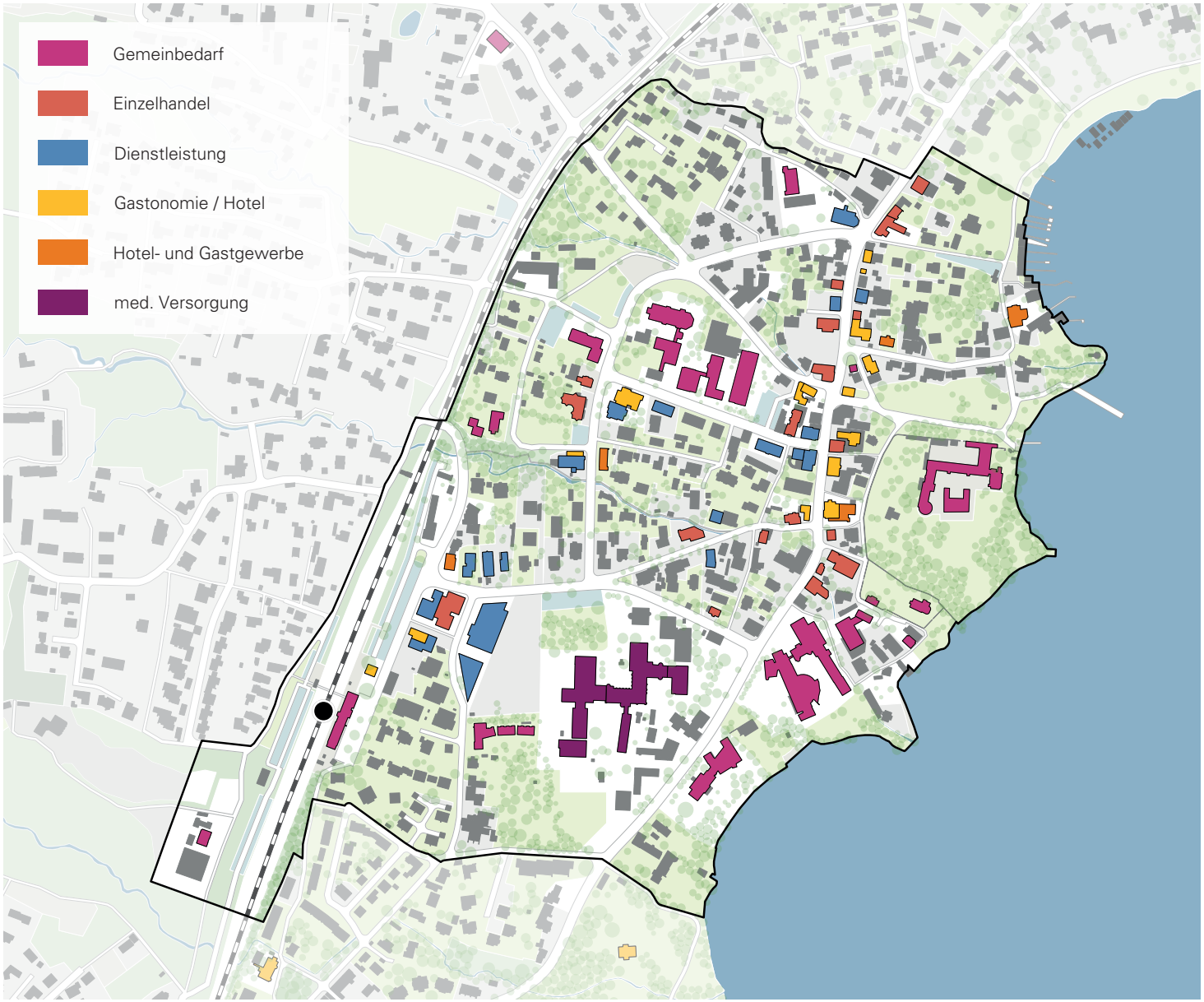


Brahmspromenade

TEILBEREICH ORTSMITTE

ISEK GEMEINDE TUTZING

TEILBEREICH ORTSMITTE - Aufbau und Nutzungen





Öffentliche Nutzungen an der Hauptstraße



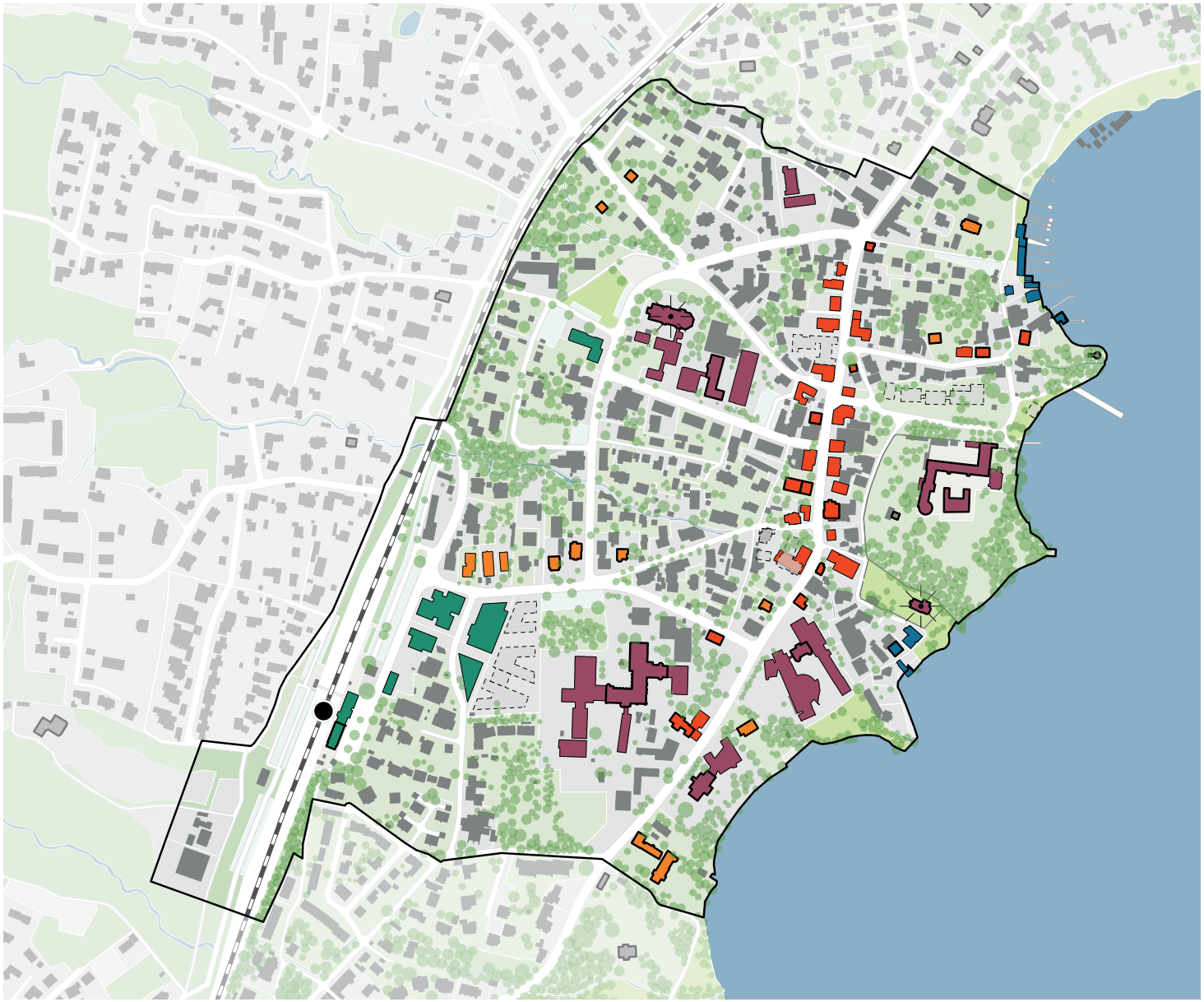
Bahnhof und Gewerbe-Quartier



Gemeinbedarf (Rathaus, Kirche Schulen)

ISEK GEMEINDE TUTZING

TEILBEREICH ORTSMITTE - Gebäudetypologien (Gebäude an der Straßenkante)





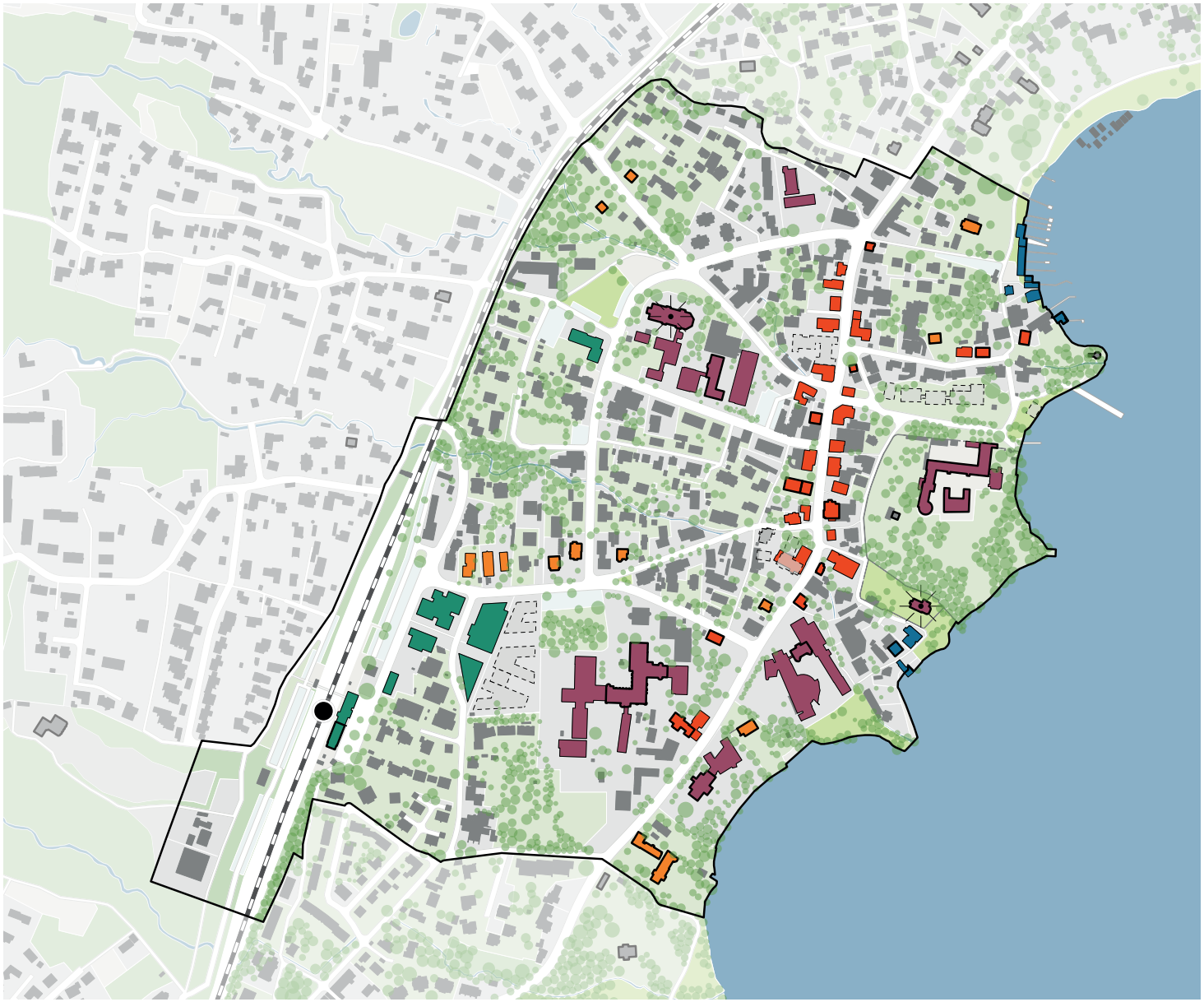






ISEK GEMEINDE TUTZING

TEILBEREICH ORTSMITTE - Gebäudetypologien (Historische Gebäude)





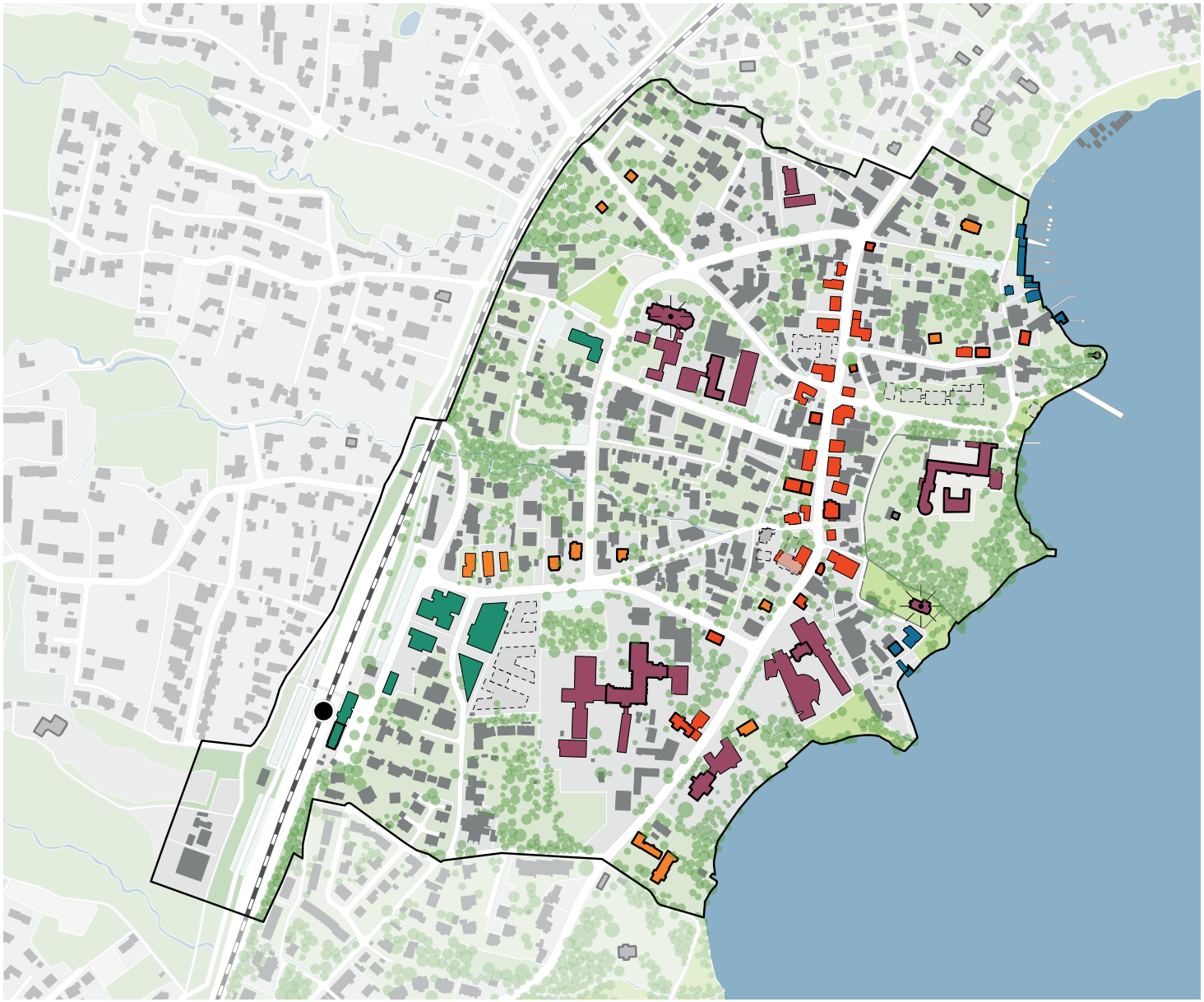






ISEK GEMEINDE TUTZING

TEILBEREICH ORTSMITTE - Gebäudetypologien (Wohngebäude)











ISEK GEMEINDE TUTZING

TEILBEREICH ORTSMITTE - Grünstruktur, Öffentliche Räume und Treffpunkte





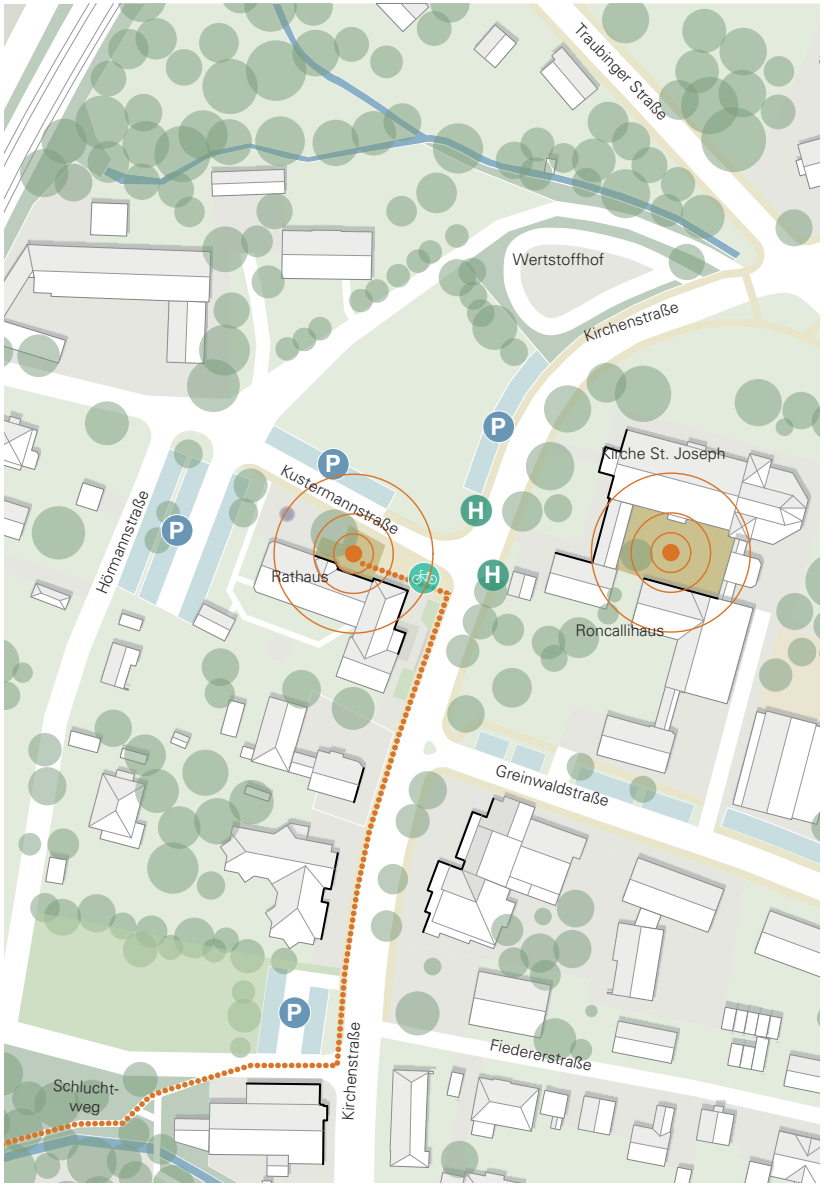






ISEK GEMEINDE TUTZING

VERTIEFUNGSBEREICH RATHAUSUMFELD - Bestand



Bestandssituation - Übersicht



Wertstoffhof



Parkierung an der Kustermannstraße



Brunnen abseits der Kreuzung



Standort der Fahrradabstellanlagen ungeeignet



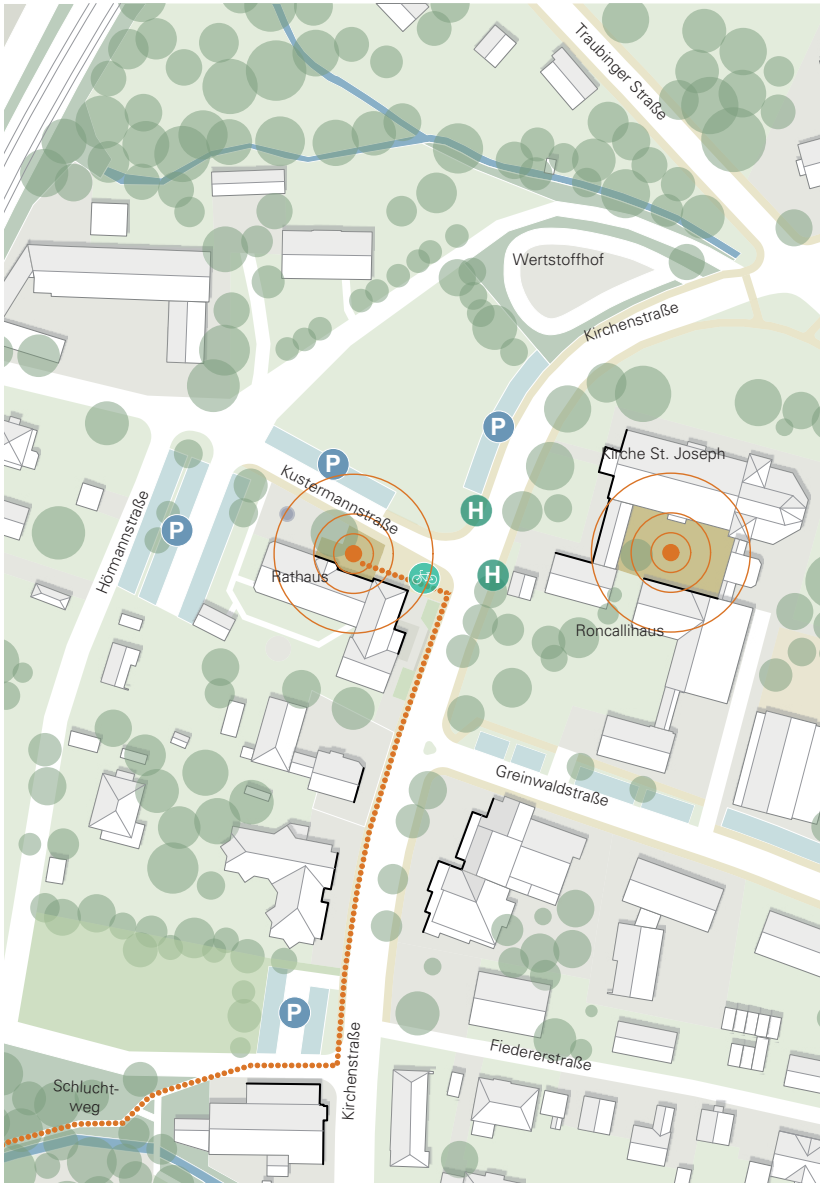
wenig Aufenthaltsqualität am Rathaus



größtenteils ungenutzte Rathauswiese

ISEK GEMEINDE TUTZING

VERTIEFUNGSBEREICH RATHAUSUMFELD - Bestand und Vision



Bestandssituation - Übersicht



Vision für eine mögliche Entwicklung des Rathausumfelds - Übersicht

ISEK GEMEINDE TUTZING

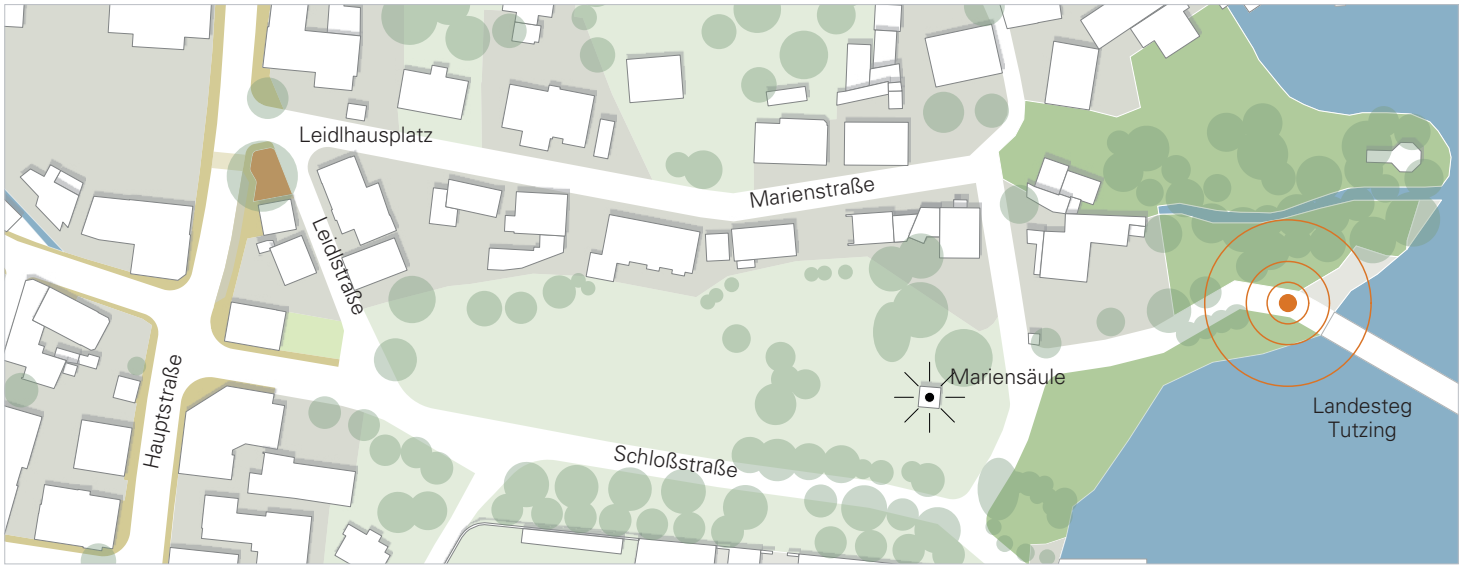
VERTIEFUNGSBEREICH RATHAUSUMFELD - Vision



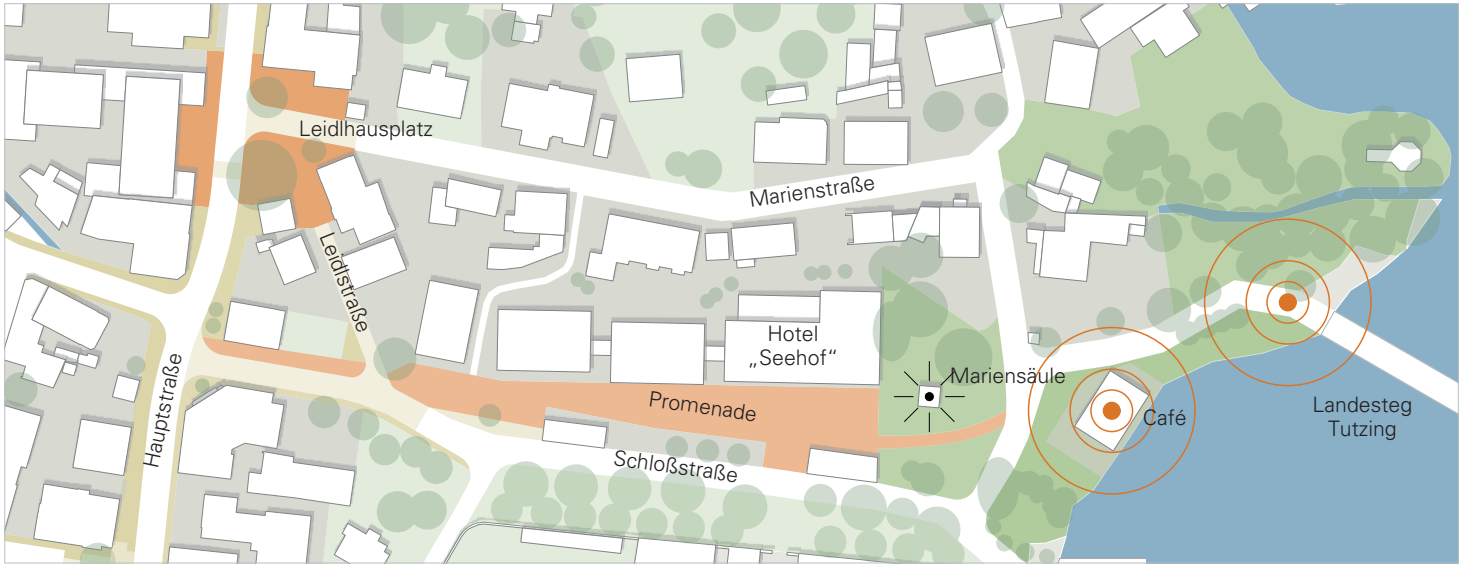
Vision für eine mögliche Entwicklung des Rathausumfelds - Detail

ISEK GEMEINDE TUTZING

VERTIEFUNGSBEREICH LEIDLHAUSPLATZ - Übersicht



Öffentliche Räume im Bestand



Vision zur möglichen Entwicklung der öffentlichen Räume



Seehof-Areal mit Mariensäule



Schloßstraße in Richtung See



Leidlhausplatz

ISEK GEMEINDE TUTZING

VERTIEFUNGSBEREICH LEIDLHAUSPLATZ - Bestand und Vision



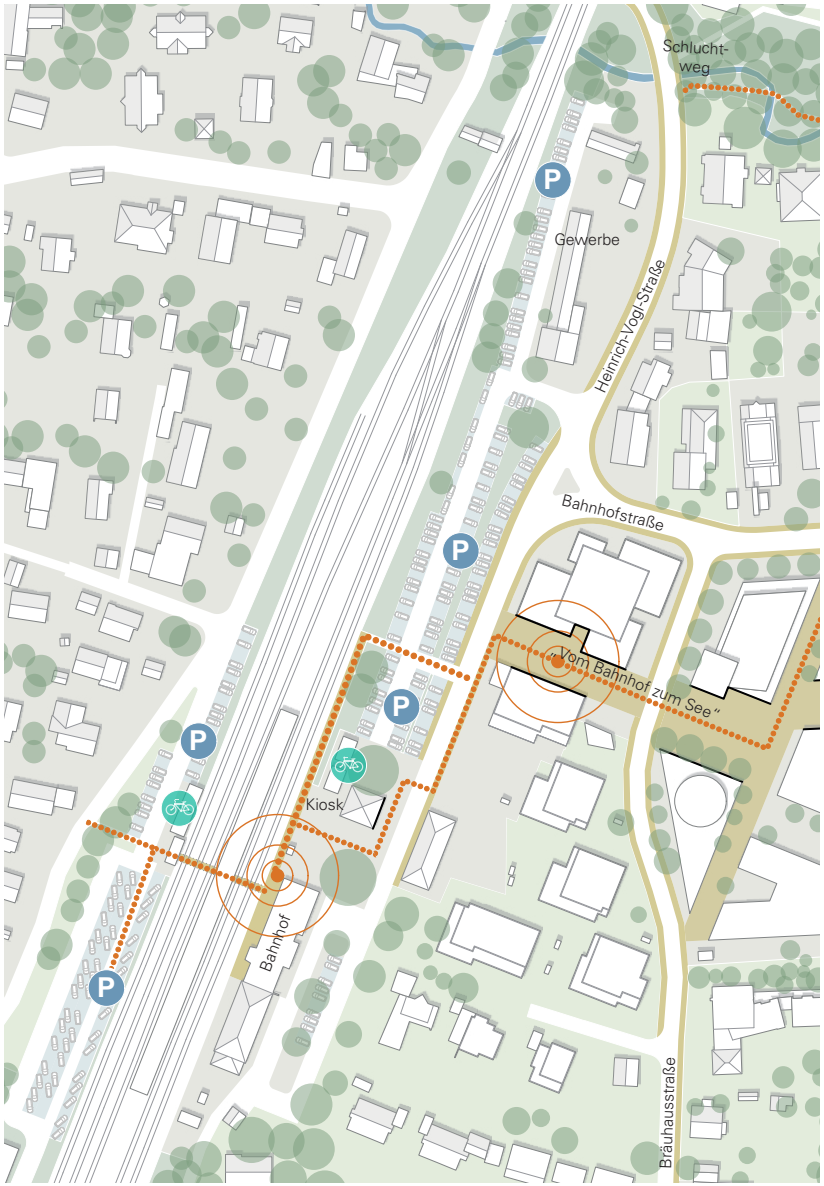
Bestandssituation



Vision einer möglichen Entwicklung

ISEK GEMEINDE TUTZING

VERTIEFUNGSBEREICH BAHNHOF - Bestand



Bestandssituation



brachliegende Gewerbefläche



großflächiges oberirdisches Parken (P&R)



Auftakt „Vom Bahnhof zum See"



ungeeignete Fahrradabstellanlagen



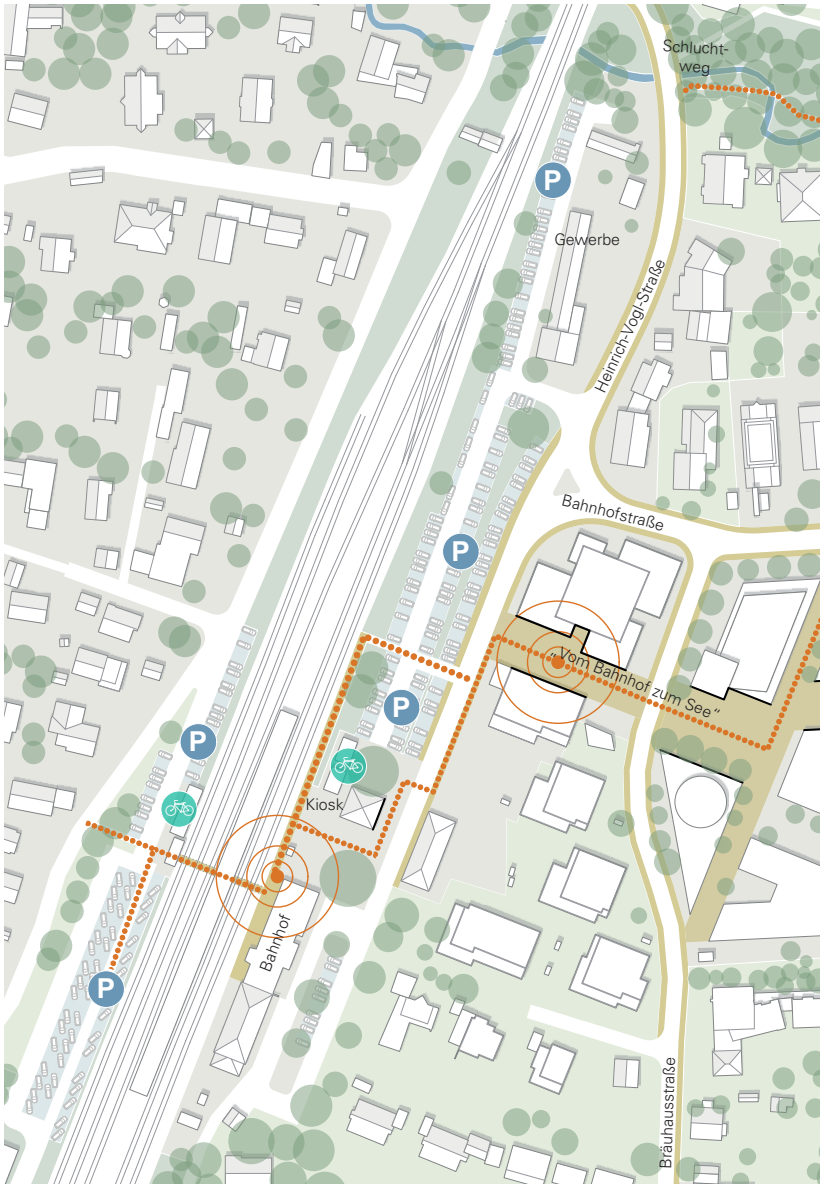
fehlende Orientierung, keine Aufenthaltsqualität



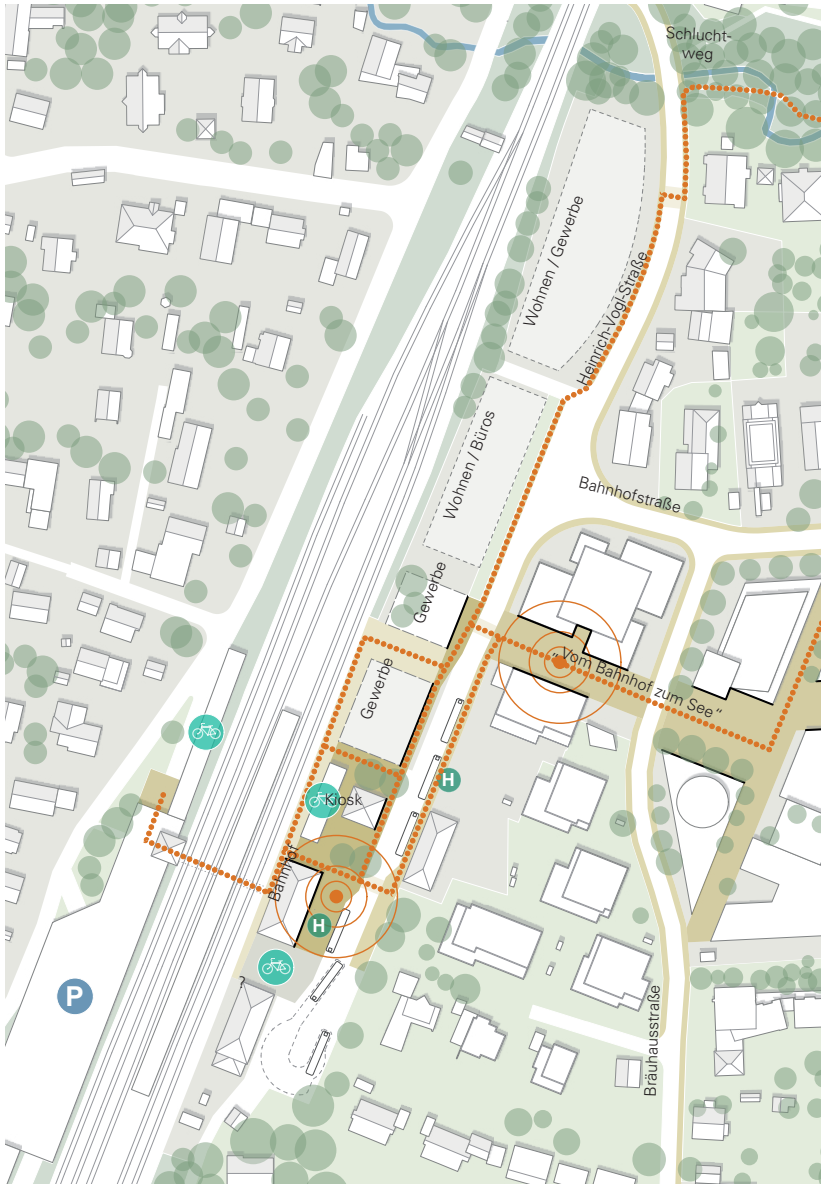
ungenutztes Bahnhofsgebäude

ISEK GEMEINDE TUTZING

VERTIEFUNGSBEREICH BAHNHOF - Bestand und Vision



Bestandssituation



Vision zur Entwicklung des Bahnhofs mit Wenderadius (15 m-Bus)

ISEK GEMEINDE TUTZING

VERTIEFUNGSBEREICH THOMAPLATZ - Bestand



Bestandssituation



Platz mit Podest vor dem Ortsmuseum



leerstehendes Thomahaus



Parkierung an der Straße

ISEK GEMEINDE TUTZING

VERTIEFUNGSBEREICH THOMAPLATZ - Vision



TEILBEREICH SÜD

ISEK GEMEINDE TUTZING

TEILBEREICH SÜD - Aufbau und Nutzungen





großflächiger Einzelhandel



Gewerbe



Sport & Freizeit

ISEK GEMEINDE TUTZING

TEILBEREICH SÜD - Grünstrukturen, Öffentliche Räume und Treffpunkte




Kustermannpark


Minigolf-Anlage


Gastronomie am Südbad

ISEK GEMEINDE TUTZING

VERTIEFUNGSBEREICH SPORT- UND FREIZEITPARK - Bestand





unübersichtliche Querung Seestraße / Lindenallee



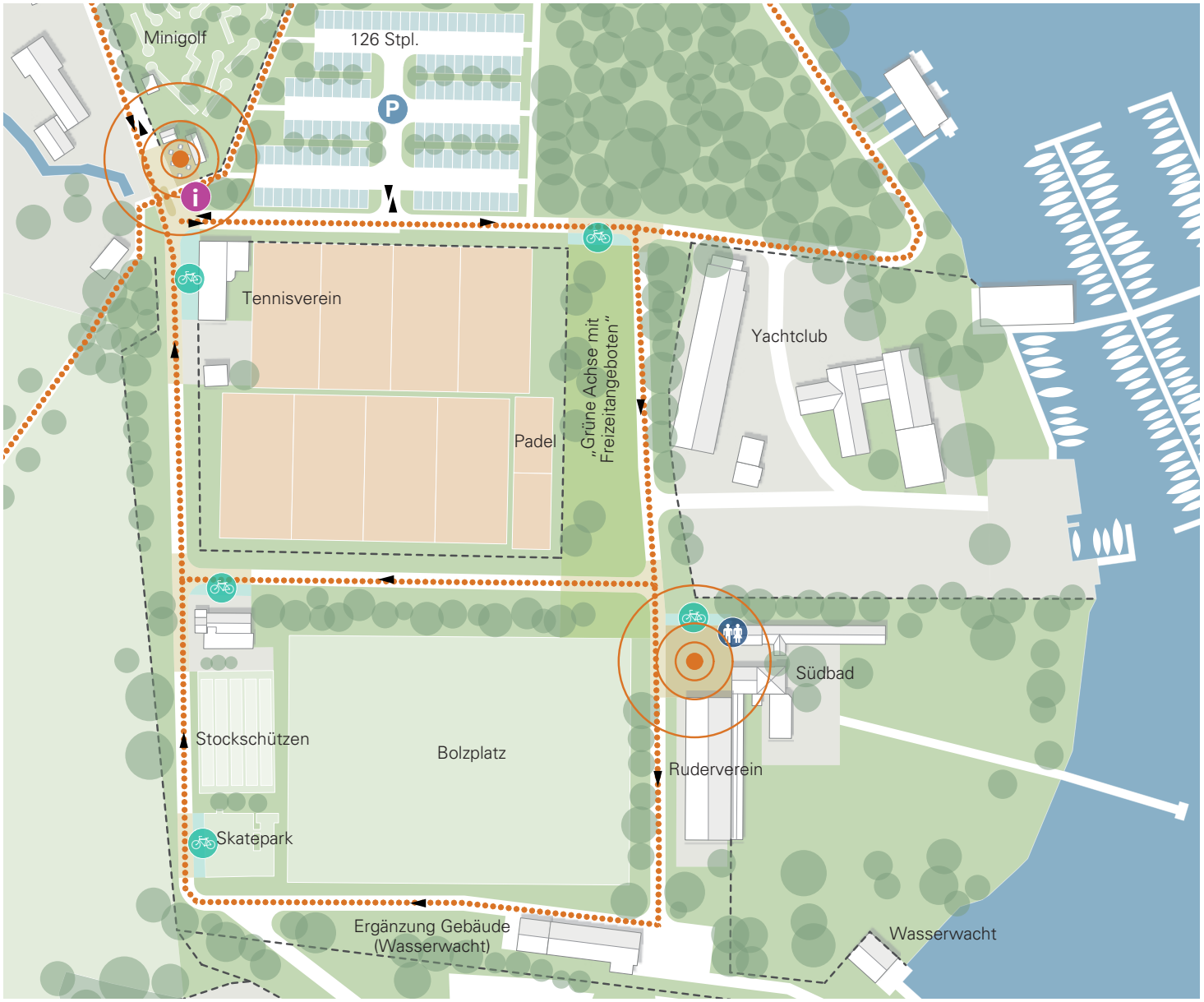
Wohnmobile auf dem Pkw-Parkplatz



schwierige Orientierung

ISEK GEMEINDE TUTZING

VERTIEFUNGSBEREICH SPORT- UND FREIZEITPARK - Vision





temporäre Container (Eichstätt)



temporäre Container (Eichstätt)



temporäre Container (Eichstätt)

ISEK GEMEINDE TUTZING

- GRUPPENARBEIT -

Bearbeitung der Vertiefungsbereiche

Rathausumfeld

Leidlhausplatz, Thomaplatz

Bahnhofsumfeld

Sport- und Freizeitpark Süd

Welche Zielsetzung wird für den Bereich definiert?
Welche Herangehensweise wird angestrebt?

- VORSTELLUNG DER ERGEBNISSE AUS DER GRUPPPENARBEIT UND ERGÄNZUNG DURCH DIE GEMEINDERÄTE -

- MITTAGSPAUSE -

BIS 12.30 UHR

ISEK GEMEINDE TUTZING

- GEMEINSAME ERARBEITUNG DER ZIELE DER VU
FÜR DIE TEILBEREICHE NORD, MITTE UND SÜD -

ISEK GEMEINDE TUTZING

TEILBEREICH NORD - Zielekarte



TEILBEREICH NORD - Ziele inkl. Ergänzung der Ziele durch die Gemeinderäte am Klausurtag

Ortseingang

1.1. Prüfen der Möglichkeiten zur bauliche Aufwertung der Grundstücke an der Hauptstraße zur Ausbildung eines eindeutigen Ortseingangs von Norden

1.2. Prüfen der Möglichkeiten zur Doppelnutzung von Stellplatzanlagen für zeitlich unterschiedliche Nutzungen, u.U. in Zusammenarbeit mit privaten Eigentümern

Uferpromenade

1.3. Erhalt der öffentlich nutzbaren Uferbereiche am See mit Promenaden und Aufenthaltsflächen

1.4. Neuorganisation der öffentlichen Pkw-Stellplätze in direkter Lage an zentralen Zuwegen zum See (z.B. Nordbadstraße, Midgardstraße) zur Verbesserung der Qualität der Wegeanbindung für Fußgänger und Radfahrer

1.5. Gliederung und eindeutige Wegeführung von Fahrradfahrern und Fußgängern auf der Uferpromenade

1.6. Ausgestaltung von durchgängigen Fahrradrouten am See und Ausbildung eines durchgängigen Beschilderungssystems

1.7. Ergänzung von Fahrradabstellanlagen in viel genutzten Bereichen am See zur besseren Ordnung der Aufenthaltsbereiche

1.8. Sanierung der Ufersicherung am See

1.9. Verbesserte Wegeführung und Ausschilderung der Anbindung der nördlichen Uferbereiche zum Bahnhof und zur Ortsmitte

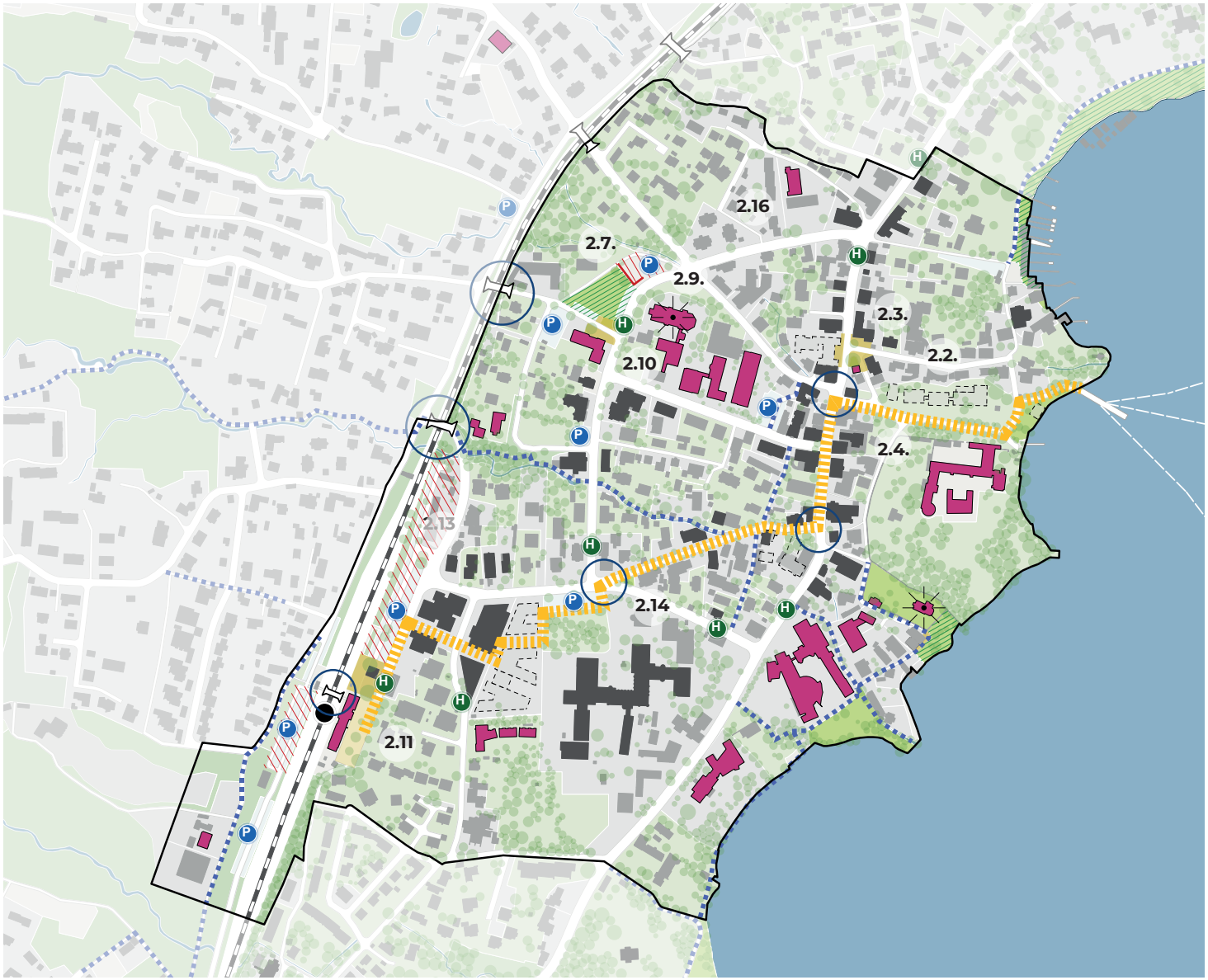
1.10. Ergänzung von Angeboten der Freizeitnutzung an der Brahmspromenade (z.B. Boulefläche)

1.11. Ergänzung der Ausstattung zum Aufenthalt u.a. an der Brahmspromenade

1.12. Prüfen der Möglichkeiten zur Ergänzung bzw. Sanierung der Baumpflanzung im Uferbereich, Aufbau eines schlüssigen Vegetationsmanagements

ISEK GEMEINDE TUTZING

TEILBEREICH MITTE - Zielekarte



TEILBEREICH MITTE - Ziele inkl. Ergänzung der Ziele durch die Gemeinderäte am Klausurtag

Hauptstraße und Leidlhausplatz

2.1. Erhalt der ortstypischen Bauweise in zentraler Lage an der Hauptstraße. Weiterführung der Gebäudestruktur in Kubatur, Geschossigkeit, Stellung auf dem Grundstück, Materialität und Detailausbildung bei Sanierungen und baulichen Ergänzungen.

2.2. Bauliche Ergänzung an der Schlossstraße bei Erhalt einer breiten Wegeanbindung und der Blickbeziehungen von der Hauptstraße zum See. Ausgestaltung eines Neubaus mit guter Einfügung in den Gebäudebestand in zentraler Lage.

2.3. Neugestaltung des Leidlhausplatzes als zentrale Mitte des Ortes mit hoher Gestaltqualität und attraktiven Aufenthaltsbereichen. Erhalt des ortsprägenden Baumbestandes, Einbeziehung der Flächen im direkten Gebäudevorfeld und Anbindung des Platzes an das Fußwegenetz in der Ortsmitte.

2.4. Ausbildung einer Fußwegpromenade entlang der Schloßstraße als wichtige Wegeanbindung von der Hauptstraße zum See.

Thomaplatz und Seeufer

2.5. Sanierung und Neunutzung des Thoma-Hauses, Prüfen von gemeinschaftlichen Nutzungen im Erdgeschoss

2.6. Neuorganisation der öffentlichen Pkw- Stellplätze in direkter Lage an zentralen Zuwegen zum See (z.B. am Thomaplatz) zur Verbesserung der Qualität der Wegeanbindung für Fußgänger und Radfahrer.

2.7. Erhalt der öffentlich zugänglichen Uferbereiche in zentraler Lage, Anbindung der öffentlichen Freiflächen an das Fußwegenetz des Ortes.

Rathausumfeld

2.8. Verlagerung des Wertstoffhofes aus der zentralen Lage am Rathaus, prüfen von interkommunalen Lösungsansätzen mit Nachbargemeinden.

2.9. Aufwertung der “begrünten Mitte“ (Lindl-Wiese) am Rathaus als attraktiver Aufenthaltsbereich mit sinnvoller Bepflanzung und als Standort für Veranstaltungen, Vorbereitung von Anschlüssen

2.10. Prüfen der Möglichkeiten zur Ausbildung einer öffentlichen Tiefgarage unter der Lindl-Wiese

2.11. Bauliche Entwicklung der Stellplatzfläche westlich des Rathauses im Zuge der Neuordnung der Stellplätze

2.12. Bauliche Ergänzung auf dem heutigen Grundstück des Wertstoffhofes. Anordnung von gemeinschaftlich nutzbaren Angeboten in Ergänzung zu den Räumlichkeiten im Roncalli-Haus (z.B. Bürgerhaus) mit räumlicher Anbindung an die „begrünte Mitte“, prüfen von sinnvollen Doppelnutzungen auf dem Grundstück (Pkw-Stellplätze, kleiner Wertstoff-Standort, etc).

2.13. Aufwertung des Rathausvorfelds als zentraler Anlaufpunkt des Ortes (Standort Brunnen, Ausbildung Kreuzungsbereich, Anordnung von Stellplätzen, etc.), Verkehrsberuhigte Ausbildung des Rathausvorplatzes als Standort für Veranstaltungen

Bahnhof

2.14. Aufwertung des Bahnhofumfeldes als gut nutzbaren und barrierefrei ausgebildete Mobilitätsdrehscheibe, Verbesserung der Fußwegeanbindung, Aufwertung der Fahrradabstellplätze, Optimierung des Buswartebereiches, Ausgestaltung eines attraktiven Bahnhofsvorplatzes mit gut gestalteten Wartebereichen. Einbindung vorhandener und Ergänzung neuer gastronomischer Angebote im Bahnhofsumfeld.

2.15. Neuorganisation der Pkw-Stellplätze am Bahnhof mit Schwerpunkt westlich der Bahn, Prüfen von platzsparenden Stellplatzanordnungen (Parkgarage).

2.16. Verbesserung der Barrierefreiheit durch Ergänzung eines Aufzugs auf der Westseite der Bahn

2.17. Bauliche Entwicklung von frei werdenden Flächen am Bahnhof, Ansiedlung von verdichtetem Wohnen und nicht störender gewerblicher Nutzung.

2.18. Ausbildung einer attraktiven Fußwegeverbindung vom Bahnhof über die Hauptstraße zum See („Grüne Achse“). Verbesserung von Querungsmöglichkeiten der Straßen im Verlauf der Wegeachse. Ausgestaltung des Wegeverbindung als erkennbare Anbindung im Ort.

2.19. Teilerwerb von Flächen im Umfeld des Bahnhofs zur Ermöglichung von gemeinschaftlich nutzbaren Angeboten

Weitere Ziele

2.20. Qualifizierung der Bahnunterführungen entsprechend des Routenverlaufs der Wegenetze. Ausgestaltung einzelner Unterführungen insbesondere auf die sichere und angenehme Nutzung für Fußgänger und Radfahrer.

2.21. Prüfung zur Verlagerung der Feuerwehr, bauliche Neuorganisation der Flächen in zentraler Lage

ISEK GEMEINDE TUTZING

TEILBEREICH SÜD - Zielekarte



TEILBEREICH SÜD - Ziele

inkl. Ergänzung der Ziele durch die Gemeinderäte am Klausurtag

Sport- und Freizeitpark Süd

3.1. Erhalt der öffentlich nutzbaren Uferbereiche am See mit Promenaden und Aufenthaltsflächen

3.2. Neuorganisation der Pkw-Stellplätze am Sport- und Freizeitpark Süd, zentrierte Anordnung der Stellplätze im Vorfeld des Areals und Schaffung von verkehrsberuhigten Zufahrten zu den einzelnen Freizeitangeboten

3.3. Definieren von neuen Lagerflächen für den Bauhof im Gemeindegebiet

3.4. Behutsame Ergänzung von Sportflächen am Sport- und Freizeitpark Süd bei Erhalt der räumlichen Qualitäten

3.5. Ergänzung von Fahrradabstellflächen im Eingangsbereich der verschiedenen Freizeitangebote

3.6. Ergänzung der Aufenthaltsräume und Sanitärbereiche im Areal

3.7. Erhalt und Aufwertung von gastronomischen Angeboten am Sport- und Freizeitpark Süd

3.8. Ergänzung des Sport- und Freizeitparks Süd durch neue Grünflächen mit Aufenthaltsbereichen und Spielflächen

3.9. Optimierung der Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer (verbesserte Anbindung an das örtliche Radwegenetz, Aufwertung von Querungsstellen, bessere Orientierung)

3.10. Neugestaltung der Querung Seestraße / Lindenallee mit besonderem Schwerpunkt einer sicheren Wegeführung von Radfahrer und Fußgänger

Umfeld am Würmseestadion

3.11. Sanierung bzw. Erneuerung des Gebäudebestandes am Würmseestadion (u.a. der Sanitärbereiche)

3.12. Bauliche Entwicklung der Flächen am Würmseestadion

3.13. Prüfen der Möglichkeiten zur Ausbildung eines wahrnehmbaren Ortseingangs von Süden im Rahmen einer baulichen Entwicklung der Grundstücke entlang der Bernrieder Straße

3.14. Verlagerung der Kurzzeitstellplätze für Camper auf eine vom See abseitige Lage, Prüfen von Standorten, z.B. auf dem Parkplatz im Vorfeld des Würmseestadions oder am Beringerweg westlich des Bahnhofs

3.15. Aufwertung der Bahnunterführung (Lindemannstraße) als wichtige verkehrliche Anbindung für alle Verkehrsarten (Pkw, Fahrrad, Fußgänger)

3.16. Aufwertung der Straßenquerung der Bernrieder Straße als Anbindung des Würmseestadions zum Sport- und Freizeitpark Süd

Weitere Ziele

3.17. Ausbildung eines durchgängigen Gehwegs entlang der Bernrieder Straße

3.18. Ergänzung von Sichtschneisen auf den See unterhalb des Johannishügels

- ZUSAMMENSTELLUNG DER ERGEBNISSE

AUSBLICK AUF DIE NÄCHSTEN SCHRITTE -