

## 6 SWOT | Stärken, Schwächen Chancen und Risiken

Zunächst werden die allgemeinen Stärken und Schwächen der Gemeinde herausgestellt und im weiteren Verlauf für bestimmte Fokusbereiche im Detail vertieft.

### Stärken (Qualitäten) und Chancen

Die Gemeinde Wörthsee liegt in einem der schönsten Landschaftsbereiche des bayerischen Voralpenlandes. Der vorhandene Naturraum mit Wald, See und landwirtschaftlichen Flächen prägt den Ort und stellt eine besondere Qualität dar. Insbesondere die erlebbare Verzahnung der Landschaft mit dem Siedlungsgebiet – sowohl direkt als auch über Sichtbeziehungen gibt der Gemeinde einen besonderen Charakter. Trotz der zusammenwachsenden Siedlungsflächen bieten Zäsuren durch innerörtliche Grünflächen noch die Möglichkeit, die historischen Ortskerne weiterhin abzulesen.

Innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur kann es als große Qualität und Chance gesehen werden, dass sich aktive Nutzungs- oder Kernbereiche in einem gut verteilten Netzwerk über die gesamte Gemeinde verteilen und nicht nur ein Zentrum mit verkümmerten Peripherie-Bereichen vorhanden ist.

#### Der Naturraum als hohe Qualität

Blick auf Steinebach

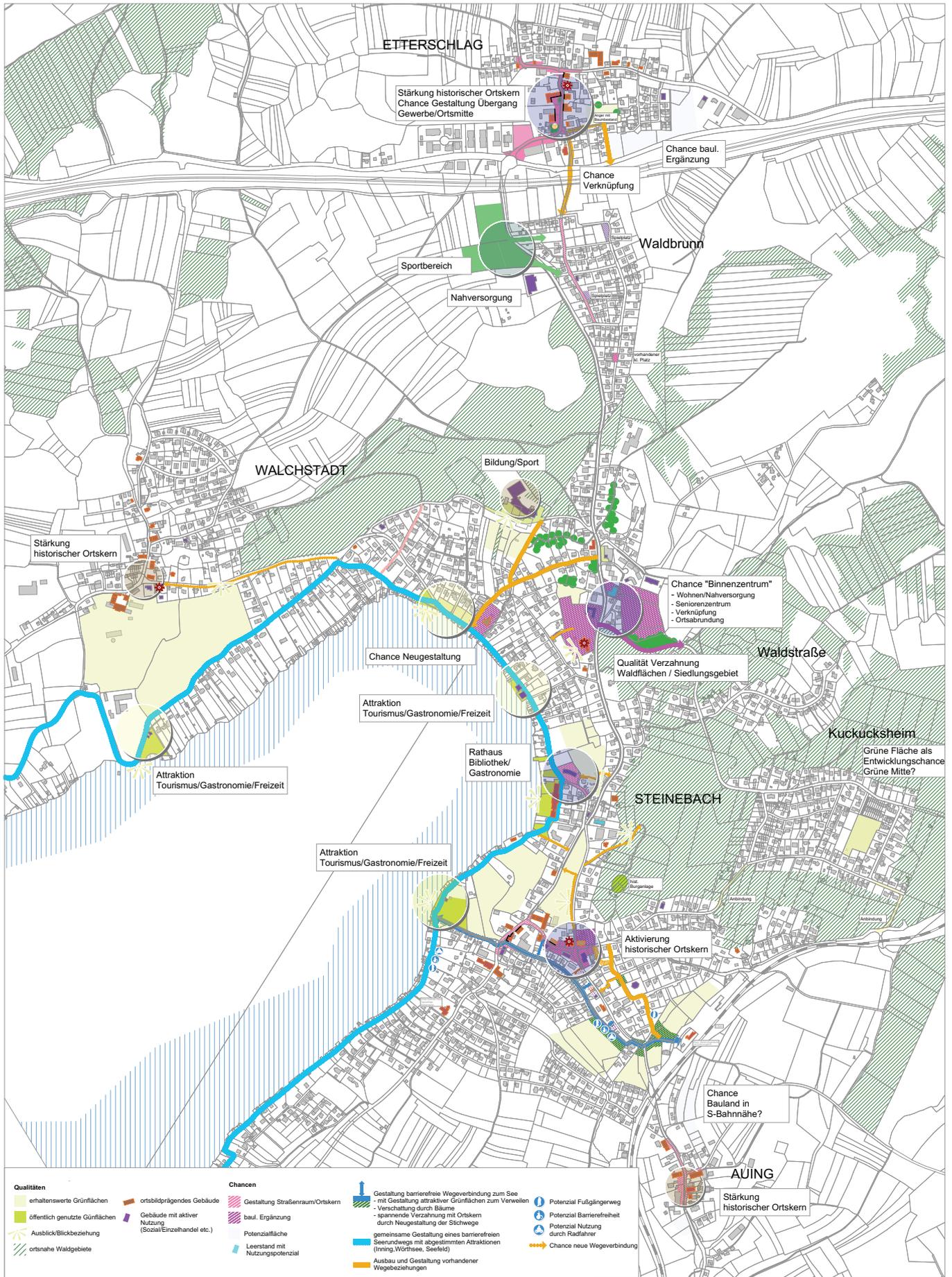


Zu verdanken ist dies insbesondere den noch gut erhaltenen und ablesbaren historischen Ortskernen, welche mit identitätsstiftenden ortsbildprägenden Gebäuden noch zu einer starken Identifikation der einheimischen Bevölkerung mit ihrem Ort beitragen. Die sich in den letzten Jahren neu entwickelnden Kernbereiche ergänzen das vorhandene Spektrum. Durch den Autobahnanschluss und die S-Bahn ist die Gemeinde verkehrstechnisch gut angebunden. Ruhige Wohngebiete bieten eine attraktive Wohnlage. Die vorhandene Topografie bietet Ausblicke in die Landschaft und auf den See.

Durch den kommunalen Wohnungsbau und im kooperativen Miteinander mit privaten Investoren kann in Kernbereichen eine zukunftsfähige und demographiegerechte Ausdifferenzierung der Wohnraumangebote und der sozialen Infrastruktur gelingen.

Blick zum Burgselberg





**Stärken (Qualitäten) und Chancen**  
 Quelle: Dirtheuer Architekt und Stadtplaner



## Schwächen (Probleme) und Risiken

Die Attraktivität des Wörthsees und seine durch die Autobahn gut erreichbare Lage stellt für die Gemeinde insbesondere in den Sommermonaten eine Belastung dar. Das hohe Verkehrsaufkommen beeinträchtigt die anliegenden Wohnbereiche. Hinzu kommt, dass die Zugänglichkeit des Sees auf wenige Bereiche beschränkt ist, so dass deren Kapazitäten schnell erschöpft sind.

Die abgelegene Lage des S-Bahnhalts bietet derzeit für Tagestouristen kaum Attraktivität und wird daher von diesen nur wenig in Anspruch genommen.

Die Wohngebiete sind zwar für die Bewohner von individueller Qualität, führen aber teilweise durch die Abschirmung mit hohen Hecken zu einer Anonymisierung und zu z.T. schlauchartigen Straßenräumen. Durch den Siedlungsdruck aus München und die

begrenzte Verfügbarkeit von bebaubaren Flächen sind die historischen und ortsbildprägenden Bereiche in ihrem Erhalt gefährdet. Erste Verdrängungsprozesse haben bereits stattgefunden. Vorhandene dörfliche Nutzungen verschwinden durch den strukturellen Wandel und werden durch Wohnbebauung ersetzt. Eine Steuerung der Nachverdichtungsprozesse ist im unbeplanten Innenbereich schwierig.

Die vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindungen sind in ihrer Qualität nicht tragfähig genug, um die bestehenden Kernbereiche nachhaltig zu vernetzen. Die Barrierefreiheit der öffentlichen Flächen und Wege entspricht nicht mehr den heutigen Standards. Eine Orientierung im Gemeindegebiet ist für Ortsunkundige ohne technische Hilfsmittel an manchen Stellen problematisch.

### Verdrängung ortsbildprägender Elemente

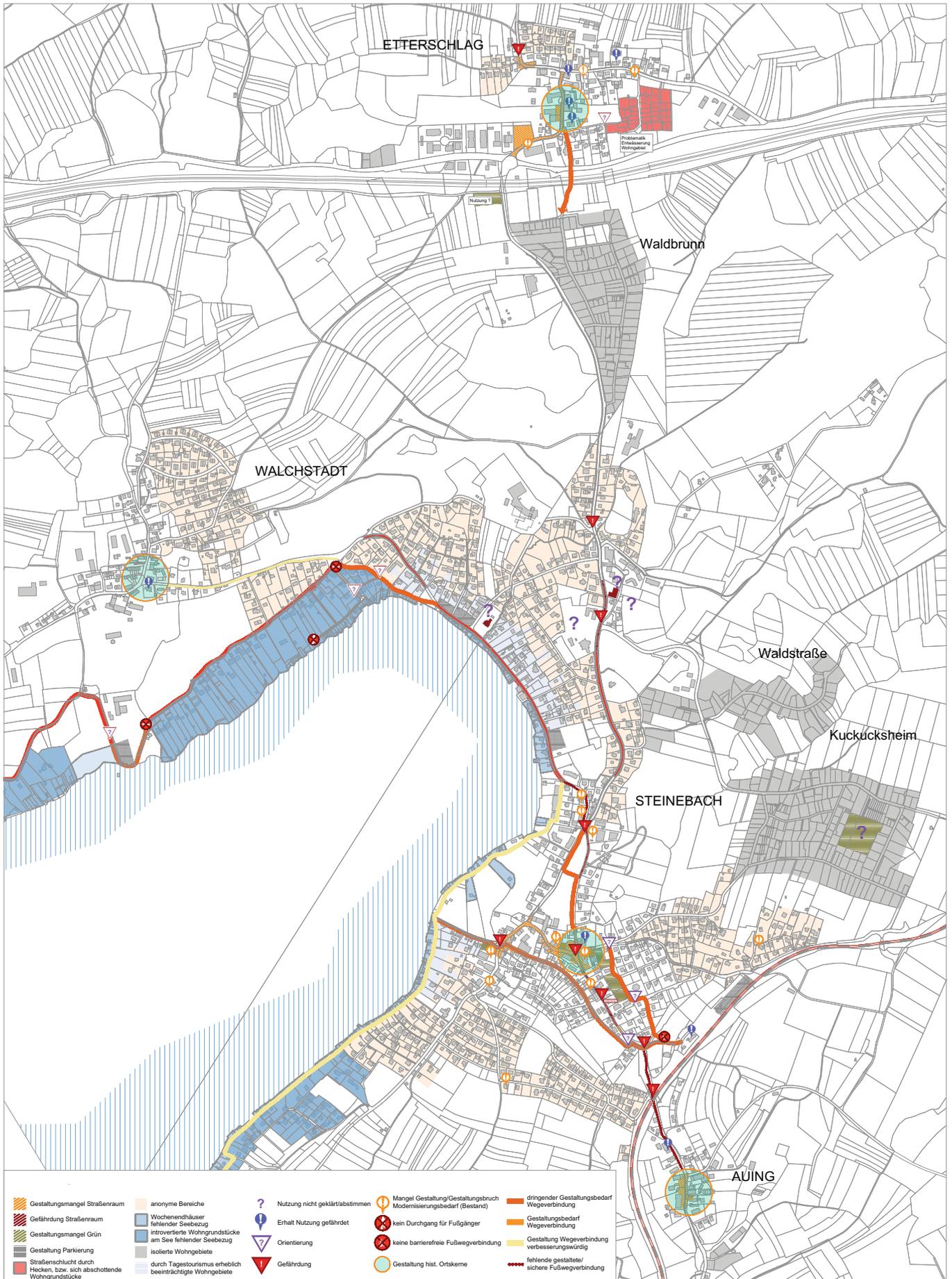
Abbruch eines historischen Gehöfts in Walchstadt



### Anonyme Wohngebiete

Schlauchartige Straßen durch vorhandene Hecken

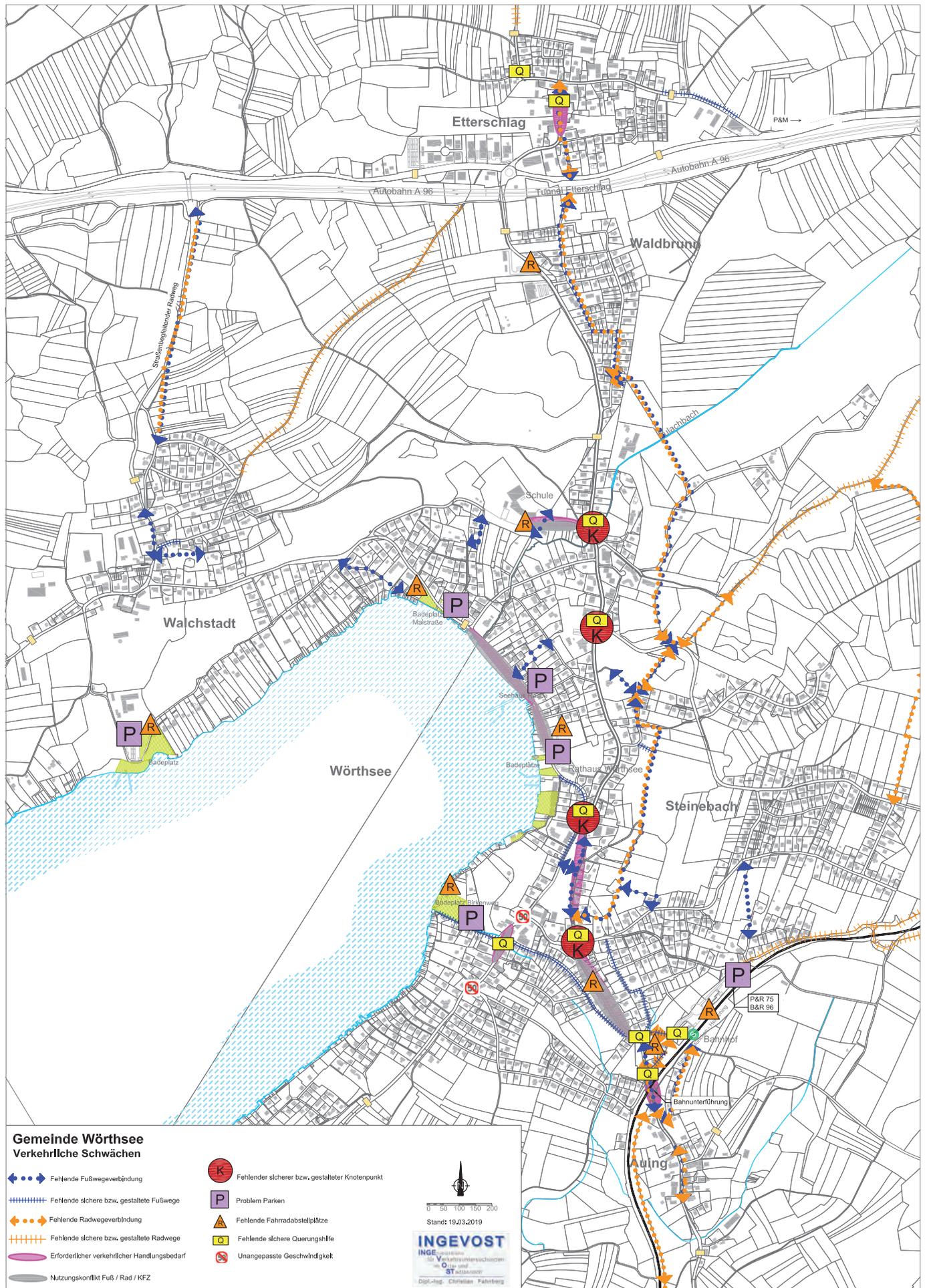




**Schwächen (Probleme) und Risiken**

Quelle: links Dirtheuer Architekt und Stadtplaner, rechts Ingevost





**Gemeinde Wörthsee**  
**Verkehrliche Schwächen**

- Fehlende Fußwegeverbindung
- Fehlende sichere bzw. gestaltete Fußwege
- Fehlende Radwegeverbindung
- Fehlende sichere bzw. gestaltete Radwege
- Erforderlicher verkehrlicher Handlungsbedarf
- Nutzungskonflikt Fuß / Rad / KFZ
- Fehlender sicherer bzw. gestalteter Knotenpunkt
- Problem Parken
- Fehlende Fahrradabstellplätze
- Fehlende sichere Querungshilfe
- Unangepasste Geschwindigkeit

0 50 100 150 200  
 Stand: 19.03.2019  
**INGEVOST**  
 INGE - Institut für Verkehrsplanung  
 Dr.-Ing. Christian Fahrberg

## Fokus Altort Steinebach

### Stärken

- Städtebau, Verkehr und Nutzungen
- » historischer Ortskern gut erkennbar (Kirche, Gasthaus „Kirchenwirt“, Maibaum)
  - » Bebauung an der Hangkante entlang der historischen Hauptstraße, teilweise zweiseitig orientiert
  - » kleine, spannende Stichwegverbindungen zwischen Hauptstraße und Fußweg zur S-Bahn
  - » vorhandene Nutzungen im Ortskern (Dienstleistung, Einzelhandel)
  - » kleinere Einzelhandelsbetriebe an der Hauptstraße (Entwicklung seit 1904 Bahnanschluss)
  - » modernisierte ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude
  - » Dorfstraße als Verbindungsweg zum See mit dörflichen Nutzungen, ortsbildprägenden Gebäuden und raumbildenden Gebäudekanten
    - Maibaumplatz mit Messnerhaus
    - Gehöfte (z.T. noch in Betrieb oder umgenutzt)
    - Werkstatt und Goldschmiede
  - » Fußweg mit Ausblick entlang der Etterschlager Straße Richtung Rathaus
  - » neuer Dorfladen im ehem. Sparkassengebäude
  - » S-Bahn Anschluss
  - » denkmalgeschütztes, modernisiertes Bahnhofgebäude

### Landschaft und Natur

- » Naherholungsbereich am See mit Kiosk/Spielplatz
- » erhaltenswerte, unbebaute Grünflächen in Seenähe
- » erlebbarer Ortskern durch die von der Grünfläche (Dreieck) gebildete Zäsur vor der Ortsmitte
- » landwirtschaftliche Nutzung der Grünflächen
- » Ausblick zum See über die unbebauten Grünflächen
- » Verzahnung von Ort und Landschaft durch in den Ort hineinreichende Waldgebiete und Grünflächen
- » Burgselberg mit historischer Burganlage

### Schwächen

- » keine Aufenthaltsqualität im Ortskern (Durchfahrtsstraße, Gestaltung, Schwellen etc.)
- » Gestaltung und Zugänglichkeit Maibaumplatz
- » Leerstand an zentraler Stelle (Gasthaus, Messnerhaus)
- » unangepasste Geschwindigkeit in der Haupt-, Etterschlager und Dorfstraße, Gefährdung Fußgänger
- » starker Parkdruck am Badeplatz Birkenweg an Tagen mit hohem Besucheraufkommen
- » gefährliche und nicht gestaltete Kreuzungspunkte (Pizzakreuzung, Ortskern)
- » fehlende sichere Querungsbereiche der Haupt- und Dorfstraße
- » fehlende barrierefreie Gestaltung der Fußwege, Bahnhof abgelegen und nur auf Umwegen barrierefrei erreichbar
- » fehlende Gestaltung, Barrierefreiheit und keine eindeutige Kennzeichnung wichtiger Fußwegverbindungen (S-Bahn-Ortskern-See, S-Bahn-See, Ortskern-Rathaus)
- » fehlende sicherere Radwegverbindungen
- » fehlende Orientierung für Ortsunkundige
- » Stichwege zur Hauptstraße zum Teil abgesperrt
- » Gestaltung Bahnhof und Umfeld, Parkierung, (Dauerparker) Anbindung (S-Bahn-Takt z. T. 40 Minuten)
- » geringe Nutzung des Bahnhofgebäudes/Kulturbahnhofs (nur einzelne Veranstaltungen)
- » Modernisierungsbedarf ortsbildprägender Gebäude
  - Messnerhaus ungenutzt
  - ehem. Rathaus
- » Gestaltung der Bachläufe
- » Waldgebiet durch Sturmschäden belastet
- » Begrenzung der räumlichen Ausdehnung durch Topografie und Bodenbeschaffenheit, bzw. Bodendenkmäler

## Chancen

- » Gestaltung einer attraktiven und aktiven Ortsmitte (Wiederbelebung Gasthaus, Potenzialflächen auf dem Areal des Kirchenwirts für kommunalen Wohnungsbau)
  - » unbebaute mit Baurecht versehene Grundstücke in Ortskernnähe
  - » neue Nutzung für das Messnerhaus und Neugestaltung in Zusammenhang mit dem Maibaumplatz
  - » Aufwertung der durch die vorhandenen Nutzungen und ortsbildprägenden Gebäude attraktiven Fußwegverbindung über die Dorfstraße zum See
  - » Gestaltung eines attraktiven, barrierefreien und sicheren Fußwegs von der S-Bahn zum See
  - » Verzahnung zwischen Ortskern und Fußweg zum See durch Aufwertung der kleinen Stichwegverbindungen
  - » Ausnutzung der möglichen zweiseitigen Orientierung der Gebäude an der Hangkante (Angebot weiterer Attraktionen am Fußweg S-Bahn-See)
  - » Schaffen von Bewohnerparkzonen am Moosbichlweg zur Reduzierung des Parkdrucks
  - » höhere Nutzung des Badeplatzes Birkenweg durch Radfahrer und Fußgänger
  - » Verbesserung der Sicherheit des Fuß- und Radverkehrs durch sicher gestaltete Knotenpunkte mit Querungsmöglichkeiten
  - » durch flächenhafte Verkehrsberuhigung höhere Sicherheit auf den Straßen und Lärmreduktion
- 
- » Erhalt der ländlichen Prägung und der Ausblicke durch dauerhafte Sicherung unbebauter ortsbildprägender Grünflächen
  - » erlebbarer Burgselberg mit Aufwertung der Wegebeziehungen und Kennzeichnung der historischen Burganlage (Infotafeln etc.)
  - » Begrenzung der räumlichen Ausdehnung als Chance für eine aktive Innenentwicklung

## Risiken

- » Verdrängung dörflicher Nutzungen durch reine Wohnbebauung
  - » dauerhafter Erhalt des wieder aktivierten Gasthauses
  - » Wegfalle der Einzelhandelsnutzungen an der Hauptstraße
- 
- » Erhalt der ländlichen Prägung und der Ausblicke nur durch aktive Sicherung der unbebauten Grünflächen
  - » Rückgang der Landwirtschaft

## Fokus Seestraße und Rathaus

### Stärken

#### Städtebau, Verkehr und Nutzungen

- » Rathaus mit Bibliothek
- » Einzelhandelsnutzungen
  - Dorfladen in der ehem. Sparkasse
  - Gemüseladen
  - Fischverkauf am See
  - Wochenmarkt
- » Touristische Nutzungen
  - Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe in Seenähe

### Schwächen

- » gefährliche und unschön gestaltete Kreuzungspunkte (Pizzakreuzung, Ortskern)
- » Zufahrt und Zugänglichkeit Dorfladen
- » fehlende Gestaltung, Barrierefreiheit und eindeutige Kennzeichnung wichtiger Fußwegverbindungen:
  - Rathaus – Ortskern Steinebach
  - Rathaus – Badeplatz am Birkenweg
- » fehlende sicherere Radwegverbindungen
- » ortsbildstörende Gestaltung einzelner Gebäude
  - Gewerbe Gebäude Seestraße
  - einzelne individuell gestaltete Einfamilienhäuser
- » Gestaltung und Überlastung der Parkierungsflächen in Seenähe (Rathaus, Seehaus Raabe und hoher Parkdruck bei fehlenden Parkierungsflächen im Vorfeld des Birkenweges)
- » mangelhafte Gestaltung der Seestraße
- » langjähriger Leerstand und fehlende Nutzung Wörthseeblick
- » fehlendes abgestimmtes Nutzungskonzept für die Seekioske

#### Landschaft und Natur

- » kleinere Seezugänge
- » erhaltenswerte, unbebaute Grünflächen in Seenähe
- » landwirtschaftliche Nutzung der Grünflächen
- » Verzahnung von Ort und Landschaft durch die in den Ort hineinreichenden Grünflächen
- » Gestaltung der Bachläufe
- » Seebereich nur in Teilen zugänglich, teilweise kein Blick auf den See möglich (Wochenendhäuser mit Hecken, Zäunen)
- » Beeinträchtigung des Naturraums See durch intensive Nutzung und in den See hineinragende Stege

## Chancen

- » Gestaltung eines aktiven Kernbereichs am See für Einheimische und Touristen
- » Gestaltung einer Seepromenade als verkehrsberuhigter Bereich (Shared-Space)
- » Schaffung einer neuen aktiven Nutzung im Bereich des Wörthseeblicks als Zielpunkt der Promenade
- » Gestaltung eines attraktiven, barrierefreien Seerundwegs in interkommunaler Zusammenarbeit mit Information zu vorhandenen Sehenswürdigkeiten und Attraktionen zur Sicherung des Erhalts der aktiven Nutzungen

## Risiken

- » weitere Verschärfung der Verkehrsproblematik durch neue Wohnquartiere in München (z.B. Freiham)
- » keine Einigung zur Bebauung im Bereich Wörthseeblick und Fortbestand Leerstand

- » Einbeziehung der Bachläufe in die Gestaltung
- » Erhalt der ländlichen Prägung und der Ausblicke durch die dauerhafte Sicherung der unbebauten Grünflächen

- » langfristige Erweiterung der Zugänglichkeit des Sees im Bereich der neuen Seepromenade trotz Vorkaufsrecht der Gemeinde vermutlich nicht umzusetzen

## Fokus „Am Teilsrain“

### Stärken

#### Städtebau, Verkehr und Nutzungen

- » zentrale Lage (Nord-Süd) innerhalb der Gemeinde
- » vorhandene sozialen Nutzungen (Kinderkrippe, Nachbarschaftshilfe mit Saal, Kirche mit Gemeindeganzentrum und Kindergarten) stellen bereits ein Netzwerk zur Verfügung
- » Nähe Grundschule
- » Kirche „Zum Heiligen Abendmahl“ ist durch ihre topografische Lage nicht nur ein deutlicher Orientierungspunkt im Gemeindegebiet, sondern kann durch die vorhandenen Sichtachsen auch innerhalb des Quartiers als verbindendes Element wahrgenommen werden
- » anders als im übrigen Gemeinde Gebiet bereits Verdichtung durch Geschosswohnungsbau vorhanden
- » Flächen für bauliche Entwicklung vorhanden
  - genossenschaftlicher Wohnungsbau
  - „Wohnen, Begegnen und Pflege“
- » bestehenden Wegebeziehungen binden das Quartier in das Gemeindegebiet ein

#### Landschaft und Natur

- » gliedernde, sich mit dem Ort verzahnende Waldflächen, die zu einem zusammenhängenden Waldgebiet gehören
- » vorhandene Grün- und nahegelegene Waldflächen
- » Ausblicke in die Landschaft vom Kirchenvorplatz
- » Sichtbeziehungen

### Schwächen

- » trennende Wirkung der Etterschlager Straße
- » überhöhte Geschwindigkeit auf der Etterschlager Straße bedingt durch fehlende Gliederung und Gestaltung
- » Straße „Am Teilsrain“ weist im nördlichen Bereich starke gestalterische Mängel auf
- » gestalterische und funktionale Mängel des Freiraums im Bereich der Geschossbauten
- » problematische Topografie
- » Verschattung durch Bewuchs und Topografie im Süden der baulichen Entwicklungsfläche
- » fehlende barrierefreie Zugänglichkeit des Saals der Nachbarschaftshilfe
- » bereits seit längerem Leerstand des ehem. Tengemann Gebäudes
- » bautechnische Mängel Pfarrsaal
- » Eigentumsverhältnisse teilweise problematisch – derzeit bestehen Konflikte mit Grundstückseigentümern, deren Grundstücke, je nach Planung, für eine Neustrukturierung von Bedeutung sind
- » Anbindung und Parksituation an der Grundschule (Konflikte aufgrund von Hol- und Bringverkehr)

- » Bodenbeschaffenheit weiter im Norden durch Verlandungsbereich Schluissee problematisch
- » weitere bauliche Entwicklung im Norden zur Ortsabrundung schwierig
- » Rodung der zuvor bewaldeten Fläche unterhalb der Kirche

## Chancen

- » viele Interessensbekundungen für bauliche Aktivitäten in diesem Bereich
    - Ansiedlung Nahversorger
    - genossenschaftlicher Wohnungsbau
    - Zentrum für Wohnen, Begegnen und Pflege auf dem Areal der Kirchenstiftung
  - » bestehende Angebote können durch weitere Angebote im Bereich der neu zu bebauenden und neu zu strukturierenden Flächen sinnvoll ergänzt und ausgebaut werden
  - » Gestaltung barrierefreier Übergänge über die Etterschlager Straße
  - » Stärkung der Einbindung des Gebiets in das Gemeindegefüge durch die Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen
  - » eine Nord-Süd Verbindung für Rad- und Fußverkehr könnte durch den Verlauf innerhalb eines aktiven Wohngebiets an Attraktivität gewinnen
  - » neue integrierte, barrierefrei erreichbare Nahversorgung
  - » neuer Quartiersmittelpunkt durch das angedachte neue Seniorenzentrum mit Quartiersplatz vor der Kirche
  - » Ausbildung einer Anlaufstelle zur Beratung von Senioren und Angehörigen im neuen Seniorenzentrum
  - » das Grundstück des ehem. Tengemann könnte entweder durch eine sinnvolle Umnutzung und Modernisierung des Bestands oder durch einen Neubau einen wichtigen Verbindungspunkt zwischen Bestand und neuer Bebauung bilden
- 
- » Möglichkeit die neue Bebauung mit der Natur zu verzahnen und so eine hohe Wohnqualität zu erreichen

## Risiken

- » Vorgaben der Betreiber für einen wirtschaftlichen Betrieb der Nahversorgung könnten zu einer sich nicht integrierenden Nahversorgung führen
  - » zuvor bestehende Interessen für ein großes Bauvolumen auf dem Kirchenareal
  - » die bestehenden Einfamilienhäuser im Westen des potenziellen Baugebiets „Am Teilsrain“ und eine neue dichtere Bebauung könnten zu Nutzungskonflikten führen
  - » Verdrängung der potenziellen öffentlichen Nutzung im Bereich des ehem. Tengemanns durch reine Wohnbebauung
  - » Gestaltung und Gewichtung des neuen Kernbereichs „Am Teilsrain“ ohne andere Bereiche zu schwächen
- 
- » Landschaftseingriff und –verbrauch durch neue Bebauung

## Fokus „Etterschlag“

### Stärken

Städtebau, Verkehr und Nutzungen, Landschaft und Natur

---

- » ältester Ortsteil im Gemeindegebiet (älteste bisher gefundene, urkundliche Erwähnung – ca. 800 nach Christus)
- » vorhandener historischer Ortskern mit Gasthaus, Biergarten, Maibaum, Gästehaus und Kirche
- » hohe räumliche Qualität des Ortskerns (konisch zulaufende Form und raumbildende Kanten)
- » dörflich, ländlicher Charakter mit alten Hofstellen, ortsbildprägenden Gebäuden und Handwerksbetrieben
- » „Grüner Anger“ als verbindendes Element zwischen alter und neuer Bebauung
- » Untertunnelung der Autobahn
- » guter Zusammenhalt im Dorf und innerhalb der Dorfgemeinschaft

### Schwächen

- » isolierte Lage im Gemeindegebiet – trotz Tunnel trennende Wirkung von Autobahn und Staatsstraße (teilw. Tempo 100)
- » Anbindung ins Gemeindegebiet zu wenig gestaltet (Wegeverbindungen, Gestaltung Bereich Tunnel etc.)
- » Außenwahrnehmung als Gewerbegebiet – keine Gestaltung des Übergangs Gewerbe/Ortskern
- » ortsbildstörende Gestaltung und Lage des Gewerbegebäudes an der Ortseinfahrt/Übergang zum Ortskern
- » Gestaltung und Sicherheit der Ortsdurchfahrt (erhöhte Geschwindigkeit, Gestaltung Engstellen, Feierabendverkehr etc.)
- » Gestaltung des Ortskerns (Parkierung, Versiegelung, mangelnde Barrierefreiheit)
- » Nutzung und Anbindung des „Grünen Angers“
- » Entwässerungsproblematik Wohngebiet im Osten
- » Lärmimmission an den Tunnelausfahrten der Autobahn – auch für neue Wohnbebauung
- » Gestaltung der Lärmschutzbauten entlang der Autobahn

## Chancen

- » hohe Lagequalität durch Anbindung an die Autobahn München-Lindau
- » Entwicklungsflächen für Wohnen und kleine Gewerbeinheiten vorhanden (Ortskern und Ortsabrundung im Osten)
- » Nachnutzung der von Leerstand bedrohten Hofstellen z.B. für innovative Gewerbenutzungen
- » evtl. mögliche Nutzung von leerstehenden Scheunen als Parkscheunen
- » Fläche für die Gestaltung eines Übergangs zwischen Gewerbe und Ortskern vorhanden
- » Entwicklungsinteressen und Gestaltungspotenzial im Bereich des Ortskerns
- » Chance für eine verbesserte Anbindung an das übrige Gemeindegebiet im Bereich des Autobahntunnels
- » Anbindung an eine angedachte alternative Nord-Süd Verbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer
- » Nord-Süd-Verbindung für den Rad- und Fußverkehr innerhalb der Gemeinde Wörthsee
- » Gestaltung der Ortseingangssituation an der Mauerner Straße (z.B. Verschwenkung, Mittelinsel etc.) als verkehrsberuhigende Maßnahme

## Risiken

- » nur noch eine aktive Hofstelle im Ort
- » Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz gefährdet – Verdrängungseffekt
- » Verdrängung dörflicher Nutzungen
- » Durchführung von Einzelmaßnahmen ohne Einbindung in ein Gesamtkonzept
- » Verlust von Charakter und Werten

## Fokus Walchstadt

### Stärken

Städtebau, Verkehr und Nutzungen, Landschaft und Natur

- » topografische Lage, Ausblick zum See und Blickbeziehungen zwischen den Ortsteilen
- » Erreichbarkeit der Autobahn über alte Hauptstraße ohne durch die anderen Ortsteile fahren zu müssen
- » z.T. noch vorhandener historischer Ortskern mit Kirche, Maibaum und dörflichen Nutzungen (Laden, Schreinerei, historische Gehöfte)
- » landwirtschaftliche Prägung
- » ortsbildprägender Gebäudebestand teilweise denkmalgeschützt (Gehöfte, Villen, Schloss etc.)
- » schön modernisierte Gehöfte mit ortsbildprägender Wirkung
- » teilweise noch aktive Landwirtschaft
- » Nähe zum Naherholungsbereich am See (Roßschwemme)
- » unbebaute Grünflächen (landwirtschaftlich genutzt) in Seenähe – erlebbarer See
- » Waldgebiet Schererberg

### Schwächen

- » wesentliche Nutzungen im Ortskern durch Baumaßnahmen in den 80er Jahren (Gasthaus) und aktuell (Bauernhof) verschwunden
- » Gestaltung Versiegelung Ortskernbereich

## Fokus Auing

- » historischer Ortskern des Straßendorfs noch erkennbar
- » dörfliche Nutzungen (Bauernhöfe, Gasthaus) im Kernbereich
- » dörfliche Nutzungen im Ort (Landwirtschaft, Handwerk, Gärtnerei)
- » touristische Nutzung
- » ortsbildprägende Bausubstanz
- » Nähe S-Bahn
- » Blickbeziehungen zwischen den Ortsteilen

- » keine sichere Fuß- und Fahrradverbindung nach Steinebach
- » Unterführung Bahn Gefährdung Fahrradfahrer, Fußgänger
- » Gestaltung Ortskernbereich

## Chancen

- » Gestaltung einer attraktiven Ortsmitte
- » Aufwertung und Erhalt der ländlichen Prägung
- » Anbindung an das Rad- und Wanderwegenetz nach Norden und nach Etterschlag
- » Verbesserung und sichere Gestaltung der Fußwege im Kern von Walchstadt

- » maßvolle Entwicklung eines neuen Wohngebiets in S-Bahnnähe
- » Gestaltung eines Ortskerns mit Aufenthaltsqualität
- » sichere Anbindung an den Kernort Steinebach für den Rad- und Fußverkehr
- » bessere fußläufige Anbindung an den S-Bahnhof

## Risiken

- » Erhalt Laden gefährdet
- » Verdrängung historischer und ortsbildprägender Bausubstanz durch Neubauten, die nur wenig auf die dörfliche Gestalt Rücksicht nehmen

- » Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz gefährdet