

# 7 Konzepte und Leitlinien

## Städtebauliches Konzept

**Ortsmitte** | Angesichts der geschichtlichen Entwicklung und der topografischen Beschränkung, die den Ort Wörthsee sehr weit auseinandergezogen haben, ist es aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, eine einzige zentrale Ortsmitte mit der Bündelung aller Funktionen zu schaffen. Dies könnte zu einer Schwächung der übrigen Bereiche führen. Gerade die alten Ortskerne sind für die Bewohner aber wichtige Identifikationspunkte.

Ziel ist es, eine Ortsaufwertung für Wörthsee über die Stärkung der individuellen Vorzüge mehrerer **Kernbereiche** zu erwirken, so dass der Ort im Ergebnis seinen besonderen Charakter nicht aus einem einzigen herausgehobenen Zentrum erhält, sondern aus einem Netz von kleinen Zentren oder „Fokus-Bereichen“ von jeweils ganz individueller Qualität. Zur Entwicklung einer lebendigen Ortsstruktur wird es für die Gemeinde Wörthsee nicht ausreichen, nur die Zentrumsbereiche der historischen Dorfkerns zu aktivieren. Die sich in den letzten Jahren neu entwickelten Kernbereiche bieten das Potenzial, ergänzende Angebote innerhalb der Gemeinde zu schaffen und das in Ansätzen bereits vorhandene Netzwerk zu stärken.

### Historische und neue Kernbereiche

Ortskern Etterschlag



### Mögliche Kernbereiche:

#### [historisch und identitätsstiftend]

- aktive historische Ortskerne  
Altort Steinebach und Altort Etterschlag
- gestalterisch aufgewertete Ortsmitten  
in Walchstadt und Auing

#### [strukturell]

- soziales Zentrum im Gebiet am Teilsrain mit dem Areal der Kirchenstiftung und im weiteren Umgriff auch die Grundschule

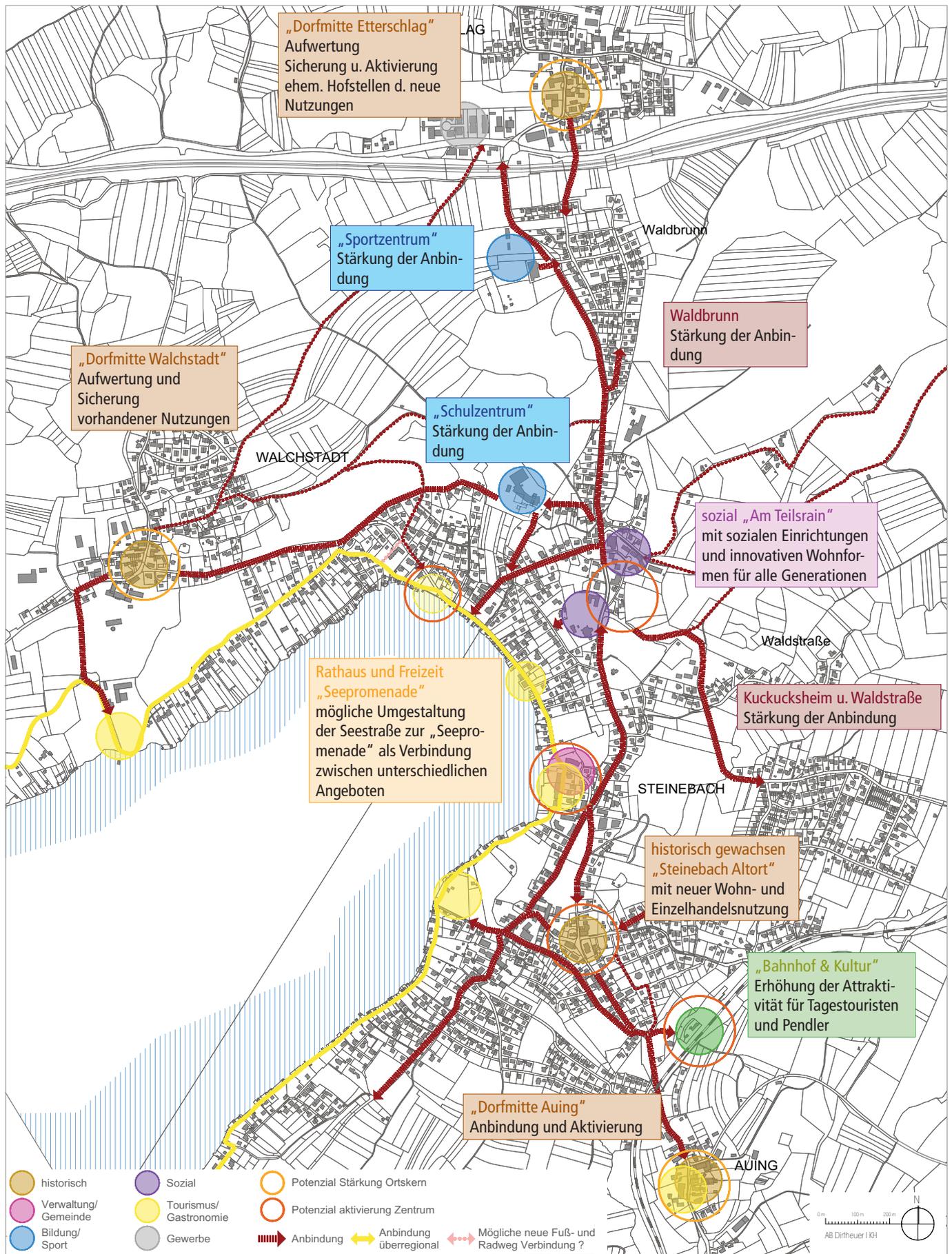
#### [verbindend]

- die Seepromenade mit dem Rathaus als Tourismus, Freizeit und Kulturzentrum
- der Kulturbahnhof – auch für Tagestouristen attraktiv\*
- Sportflächen und Lebensmittelmarkt in Waldbrunn

\* bspw. Prüfung der Reaktivierung der Veranstaltungsräume und Gastronomie im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Reaktivierung des Bahnhofsgebäudes (BHF-01) und der Bedarfsanalyse für die Veranstaltungsräume (Q-05).

Seepromenade mit bestehenden Angeboten





Die sich zwischen diesen Bereichen aufspannenden Wohngebiete könnten so in ein Netzwerk aus schnell erreichbaren Treffpunkten eingebunden werden und würden nicht, wie so oft üblich, zu reinen Schlafstädten werden.

Der Ansatz verfolgt zwei Teilanliegen: Einerseits sollen die vorgefundenen Qualitäten erhalten und gestärkt werden, andererseits sollen aber auch die Verbindungen der Kernbereiche untereinander erfahrbar gemacht werden. Letzteres kann etwa durch den Ausbau bzw. die Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindungen erreicht werden. Aber auch die Rücksichtnahme auf bestehende Sichtverbindungen zwischen den Ortsteilen und zum See – als verbindendes Element – ermöglicht es, den Ort Wörthsee als Gesamort wahrzunehmen. Das Streben nach Zentrierung wird hier zurückgestellt zugunsten eines Konzeptes, das der historischen Ortsentwicklung Rechnung trägt:

**Wörthsee ist aus heterogenen Orten zusammengewachsen. Dies wird nicht negativ beurteilt, sondern positiv umgewertet. Die Vielfältigkeit des Ortsbildes und seine verschiedenartigen**

### **Verbesserung der Wegeverbindungen**

Weg von der S-Bahn zum See



**Attraktionspunkte werden gestärkt und bewahrt. Um den Ort Wörthsee als Gesamort wahrzunehmen, bedarf es nicht einer einzigen identitätsstiftenden Ortsmitte. Statt dessen können – bedingt durch die historische Entwicklung – mehrere vernetzte Kernbereiche einen Gesamort schaffen, der die individuellen Identitätsbereiche berücksichtigt und verbindet und so zur Identifikation aller beiträgt - Alteingesessener, neu Zugezogener aber auch Touristen. Durch die Vernetzung dezentralisierter Nutzungsbereiche wird die Gemeinde als Einheit erlebbar.**

Wesentliche Verbindungsbereiche sollten dabei aktiv aufgewertet werden:

- Verbindung Bahnhof - See
- Verbindung Altorte Steinebach/Walchstadt - Rathaus und Seepromenade
- Verbindung Etterschlag - Waldbrunn
- übergeordnete Wegeverbindungen

Siedlungs- und Wohnungsentwicklung | Beschränkt durch den vorhandenen Naturraum hat die Gemeinde Wörthsee sich zwar in der Länge ausgedehnt, trotzdem

Weg vom Ortskern Steinebach zum Rathausbereich



hält sich die flächige Ausdehnung noch in Grenzen und wird durch die vorhandenen Bodenverhältnisse und erhaltenswerten Grünflächen auch weiterhin eingedämmt. Umso mehr ist es im Hinblick auf die demografische Entwicklung wichtig, bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums die wenigen vorhandenen Flächen sinnvoll zu nutzen.

Folgende Maßnahmen ermöglichen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei geringerem Flächenverbrauch:

- geordnete Nachverdichtung der Einfamilienhausbereiche durch Erhöhung von Baurecht mit neuen bzw. überarbeiteten Bebauungsplänen für bestehende Siedlungsgebiete (z.B. Waldstraße, Kuckucksheim und Waldbrunn)
  - Zulässigkeit von Erweiterungs- und Anbauten
  - Ermöglichung der geschossweisen Aufteilung (z.B. EG barrierefrei und OG mit Dachausbau für junge Familien mit wenig Geld)
  - Teilung großer Grundstücke
- neue Nutzung der bestehenden, z.T. nur wenig genutzten Gehöfte für neuen Wohnraum oder neue Arbeitsformen

### Neuen Wohnraum schaffen durch

Teilung großer Grundstücke, Anbau und Ausbaumöglichkeiten



- Schaffung von neuem barrierefreiem Wohnraum für ältere Menschen in den Kernbereichen (z.B. Steinebach, Am Teilsrain, Etterschlag)
  - mehr Sicherheit und Lebensqualität
  - erleichterte wohnortnahe Betreuung pflegebedürftiger Angehöriger
  - Möglichkeit der Nutzung freiwerdender Einfamilienhäuser durch Familien
  - Aktivierung der Ortskerne durch Senioren
- gute Ausnutzung der wenigen (leicht) bebaubaren Grundstücke innerhalb des Gemeindegebiets
  - innovative Wohnformen (Genossenschaft)
  - Doppel- und Mehrfamilienhäuser statt klassischer Einfamilienhäuser

### Verkehrsreduzierung mit städtebauliche Maßnahmen

Die Verkehrsbelastung nimmt stetig zu. Freizeit- und Feierabendverkehr belasten die innerörtlichen Straßen. Umso wichtiger ist es, auch durch städtebauliche Maßnahmen zu einer Verkehrsreduktion beizutragen:

- neue Baugebiete in S-Bahnnähe z.B. Auing
- Mobilitätskonzepte für neue Baugebiete z.B. Genossenschaft am Teilsrain
- Ermöglichung/Förderung von Homeoffice und nicht-störendem Kleingewerbe in Wohngebieten
- Schaffung neuer Arbeitsmöglichkeiten wie bspw. Co-Working Spaces

### Erhalt und Reaktivierung wenig genutzter Gebäude

Nutzung der bestehenden, oft wenig genutzten Gehöften





## Baulandmodell und Wohnraumkonzept

Angesichts der dispersen Siedlungsstruktur der Gemeinde Wörthsee kommt der Steuerung der künftigen Baulandentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Vorrangig sollen Innenentwicklungspotenziale erschlossen werden und Ortsabrundungen erfolgen, um einer weiteren - auch verkehrserzeugenden - Zersiedelung vorzubeugen.

Das ISEK formuliert hier erste Vorschläge für sinnvolle Standorte einer Wohnbaulandausweisung bzw. wurden aktuelle Wohnbauprojekte berücksichtigt. Zu diesen Wohnbauprojekten gehören:

- Areal Am Teilsrain, unter anderem mit dem geplanten genossenschaftlichen Wohnungsbau
- Wohnbauvorhaben des Verbandes Wohnen in der Kuckuckstraße
- kommunaler Wohnungsbau in Verbindung mit der Reaktivierung des Kirchenwirtes im Ortsteil Steinebach

Weitere Flächenpotenziale für eine Wohnbautätigkeit sind vorhanden und Möglichkeiten der Bebauung werden diskutiert. Für einige Flächenpotenziale wurde eine Machbarkeit noch nicht abschließend festgestellt (bspw. Entwässerungsproblematik im OT Etterschlag), für viele Flächen wurden bereits Prioritäten vom Gemeinderat festgelegt (vgl. dazu Zusammenfassung Stellungnahmen zur Bebaubarkeit von Grundstücken im Gemeindegebiet Wörthsee, Dirtheuer Architekt Stadtplaner vom März 2018).

Für ein schlüssiges und die nächsten Jahre tragendes Baulandentwicklungskonzept bzw. **Baulandmodell** ist es erforderlich, dass die Gemeinde folgende Punkte festlegt:

- Festlegung der Wohnbaulandflächen, für die in den nächsten 10-15 Jahren Baurecht geschaffen werden soll (Standortatlas). Da sich die meisten dieser Flächen im Privatbesitz befinden, ist eine gezielte Ansprache der Grundeigentümer von Flächenpotenzialen notwendig. Flächen, an deren Entwicklung die jeweiligen Eigentümer aktuell kein Interesse haben, können dann im definierten Zeitraum nicht in das Baulandmodell einbezogen werden.
- Selbstbindungsbeschluss zur Innenentwicklung
- Festlegen städtebaulicher Kennwerte für die Wohnraumentwicklung auf den jeweiligen Flächen (ähnlich der Feinuntersuchung Teilsrain)
- Festlegen von jeweils städtebaulich geeigneten Gebäudetypologien
- Definition der städtebaulichen Ziele, die mit der Baulandpolitik verfolgt werden sollen bzw. Definition der Rahmenbedingungen (bspw. regelmäßiger anteilsmäßiger Flächenerwerb durch die Kommune, Festlegen von Anteilswerten für geförderten Wohnungsbau, Übernahme von Folgekosten für soziale Infrastruktur durch die Träger der Baulandentwicklung etc.)
- vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und Privaten (städtebauliche Verträge, Zielbindungsverträge)
- Grundsatzbeschluss zu einem Baulandmodell, welches die o.a. Parameter zusammenfasst

Mit Hilfe des Grundsatzbeschlusses und einer darauf abgestimmten Siedlungsentwicklung kann die Gemeinde ihre kommunale Planungshoheit gezielt zur Steuerung des Angebotsspektrums im Wohnungsbau und damit der Einwohnerentwicklung ausüben.

Aufgabe der **kommunalen Wohnraumpolitik** ist es, Marktkorrekturen und -ergänzungen (Ausdifferenzierungen) vorzunehmen, soweit dies zur Schaffung angemessenen und bezahlbaren Wohnraums notwendig ist (vgl. Artikel 106 Absatz 2 und Artikel 83 der BV). Zu berücksichtigen sind insbesondere die Wohnbedürfnisse von Familien mit mehreren Kindern, der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Absatz 5 und 6 BauGB), die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung (§ 11 Absatz 1 Nr. 2 BauGB).

Den Ergebnissen des Zensus 2011 ist zu entnehmen, dass das Angebot an kleineren bis mittleren Wohnungsgrößen in der Gemeinde Wörthsee vergleichsweise gering ist. Der Verband Wohnen sieht bspw. für den geplanten Wohnungsbau an der Kuckucksstraße in Wörthsee gemäß einem Vorentwurf vom 22. Januar 2018 einen Wohntypenmix aus 12 2-Zimmerwohnungen, 12 3-Zimmerwohnungen und 6 4-Zimmerwohnungen vor. Einzimmerwohnungen sind dort aktuell nicht vorgesehen.

**Ausdifferenzierung** bedeutet dabei, dass sowohl hinsichtlich der Wohnformen (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhause, Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus), den Grundrissen, der Eigentumsverhältnisse (Eigentum, Miete), der Finanzierung (frei, geförderter Wohnungsbau, Einheimischenmodell) und besonderen Organisationsformen (genossenschaftlicher Wohnungsbau, betreutes Wohnen etc.) eine

demographiegerechte Vielfalt entstehen soll. Innenbereichsflächen, die sich aufgrund ihrer Lage (bspw. Nähe zu Versorgungseinrichtungen, Erschließung und Größe) für eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eignen, sollten in dieser Form auch entwickelt werden.

Im März 2018 hat sich der Gemeinderat gegen die Auflage eines Einheimischenmodells ausgesprochen. Die Gemeinde verfügt über keinen Grundbesitz, der unter den Rahmenbedingungen eines Einheimischenmodells preisgünstig an örtliche Bewerber abgegeben werden könnte. Zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums möchte die Gemeinde Wörthsee andere Modelle anwenden bzw. unterstützen (bspw. kommunaler Wohnungsbau, Erbbaupachtmodelle, genossenschaftlicher Wohnungsbau, Bauherrengemeinschaften etc.).

Neben der räumlichen Festlegung der Baugebiete und weiteren städtebaulichen Kriterien (Dichte, Kubatur, Gebäudeformen, Wohnformen etc.) sind in der Baulandentwicklung auch soziale und rechtliche Aspekte zu berücksichtigen. Diese Aspekte können bspw. im Rahmen eines Baulandmodells zusammengefasst und per Grundsatzbeschluss der Gemeinde behandelt werden.

# WOHNUNGSTYPEN

## Wohnen im Einfamilienhaus

Sondertypen



Einzelhaus



Doppelhaus



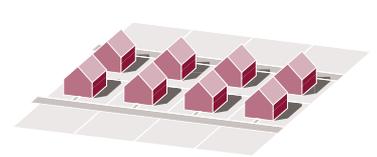
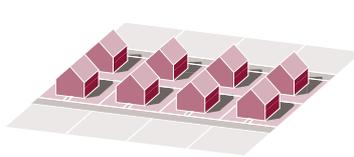
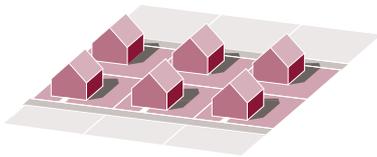
Reihenhaus



Kettenhaus



Gartenhofhaus



freifinanziert



Einheimischen Modell



Erbpacht

## Wohnen im Mehrfamilienhaus



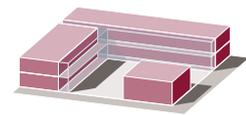
Zweifamilienhaus



Mehrfamilienhaus 3-6 WE

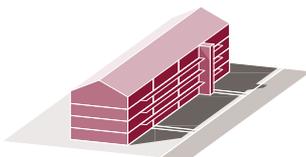


Geschosswohnungsbau



Wohnhof

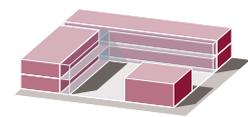
## generationengerecht Wohnen



Mehrfamilienhaus  
barrierefrei



betreutes Wohnen



Genossenschaft



EOF gefördert



Wohnen mit Unterstützung



gemeinschaftliches Wohnen

### Allgemeine Nachfragetrends

Preiswerter Wohnraum wird künftig das nachgefragteste Segment auf dem Wohnungsmarkt sein. Zielgruppen sind:

- sozial benachteiligte Gruppen
- Junge und Ältere
- untere und mittlere Einkommen
- Alleinerziehende und Familien

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern wird aufgrund der steigenden Kosten nachlassen. Der Schwerpunkt der Baufertigstellungen wird künftig im Geschosswohnungsbau liegen. Zwei neue Zielgruppen werden an Bedeutung gewinnen:

- junge Alte (60 bis unter 75): zwei Drittel sind bereit, ihre Wohnungssituation zu verändern
- reife Alte (75 Jahre und älter): Umzugsbereitschaft ist stärker von Alternativen abhängig

Familien mit höherem Einkommen		EFH frei finanziert DHH frei finanziert
Familien mit mittlerem Einkommen		EFH, DHH, RH, ZFH Einheimischenmodell (EHM), Eigentumswohnung (frei, EHM) EFH, DHH, RH, MFH Miete (EOF)
Familien mit geringem Einkommen		ZFH Miete MFH Miete EOF
Singles und Paare mit mittlerem und höherem Einkommen		RH frei finanziert oder Miete ZFH, MFH Eigentum ZFH, MFH Miete
Singles und Paare mit geringem Einkommen		MFH Miete EOF
„junge Alte“ (60 bis 74 J.)		MFH Eigentum Betreutes Wohnen Eigentum MFH, Betreutes Wohnen Miete (EOF)
„reife Alte“ (75 J. und älter)		Betreutes Wohnen Miete (EOF)

### Ausdifferenzierung der Wohnformen

Idealtypische Darstellung der Wohnformen und möglicher Zielgruppen (Nachfragesegmente auf dem Wohnungsmarkt)

## Daseinsvorsorge und soziales Miteinander

In Kapitel 6 wurde bereits aufgezeigt, welcher Handlungsbedarf im Bereich der **bedarfsgerechten Ausgestaltung der Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtungen** besteht.

Aspekte des **sozialen Miteinanders** fließen im ISEK zudem in Form der städtebaulichen Leitlinien (u.a. Stärkung der Ortszentren und des öffentlichen Raums) ein.

In den Leitlinien der Gemeindeentwicklung legt das ISEK im Bereich Daseinsvorsorge bewußt einen Schwerpunkt auf die Ausgestaltung der **seniorengerechten Infrastruktur**. Dies begründet sich zum einen aus der demographischen Entwicklung und einer deutlichen Zunahme dieser Bevölkerungsgruppe in den nächsten Jahren. Zum anderen wird die Errichtung eines Seniorenzentrums auf dem Areal der Kirchenstiftung zu den „Großprojekten“ der Gemeindeentwicklung in den nächsten Jahren gehören.

Sehr frühzeitig wurde die Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung (AfA) aus München in diese Planungen beratend einbezogen. In Form eines Fachbeitrages der AfA werden die Leitlinien zur konzeptionellen Ausgestaltung des neuen Seniorenzentrums ausgeführt.

Fachbeitrag Sabine Wennig  
Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung  
Kordinationsstelle für Wohnen im Alter:

### „Älter werden in Wörthsee“ Wohnen, Begegnen und Pflege

Vor dem Hintergrund demographischer Entwicklungen zeigt sich, dass es einer Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen bedarf, um den vielfältigen Wünschen und Bedarfen der älteren Bevölkerung und deren Angehörigen in der Gemeinde Wörthsee Rechnung zu tragen. Ziel sollte sein, in Wörthsee seniorengerechte Strukturen aufzubauen, die letztendlich aber auch allen Generationen zugutekommen. In mehreren Gesprächsrunden mit der politischen Gemeinde und der Kirchenstiftung wurde diskutiert und skizziert, wie ein derartiges Seniorenkonzept aussehen könnte. In Wörthsee steht in zentraler Lage ein Grundstück zur Verfügung, das sich als Standort für ein Seniorenzentrum eignet. Das Grundstück ist im Besitz der Kirchenstiftung. Auf dem Grundstück soll ein Projekt mit folgenden Angeboten/Funktionen realisiert werden:

- Ort der Begegnung
- Anlauf- und Beratungsstelle
- Wohnangebot für Senioren
- Pflegeangebot – in Form einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft
- Quartierskonzept
- generationenfreundlicher Gestaltung der Freiflächen

Im Folgenden werden die zentralen Angebote des neu geplanten Seniorenzentrums dargestellt, die sich an den unterschiedlichen Bedürfnissen der älteren Bürgerinnen

und Bürger in der Gemeinde Wörthsee orientieren. Bestehende Versorgungsangebote werden durch die neuen Angebote des Seniorenzentrums ergänzt und zu einem integrierten Versorgungsangebot zusammengefasst. Dabei wird dem Leitgedanken der Bayerischen Staatsregierung, der auch dem Wunsch vieler Älterer entspricht, „ambulant vor stationär“ entsprochen.

**Aufbau eines Ortes der Begegnung** | In enger Anbindung zum Seniorenzentrum entsteht in den Räumen der Kirchengemeinde ein Ort der Begegnung, die der gesellschaftlichen Teilhabe Älterer dient, aber auch für alle anderen Generationen zur Verfügung steht. Es wird als wichtig angesehen, Treffpunkte zu

schaffen, die „niedrigschwellig“ aufgesucht werden können. Geeignet wäre ein Café in dem man sich ungezwungen treffen kann, vorstellbar ist ebenso, dass hier an bestimmten Tagen ein Mittagstisch angeboten wird, welcher vor allem für alleinstehende Ältere von Interesse sein dürfte, die sich dort regelmäßig einfinden können, um in Gesellschaft das Mittagessen zu genießen. In den Räumen des Begegnungszentrums können feste Kurse abgehalten werden und sich Gleichgesinnte treffen, auch besondere Veranstaltungen aus den Bereichen Bildung, Prävention und Kultur können dort stattfinden.

Selbstverständlich unterliegt dem Ort der Begegnung die Aufgabe, eine Zentrale für örtliche Aktivitäten

### **Areal der Kirchenstiftung**

Designierter Standort für das neue Seniorenzentrum  
Wohnen, Begegnen und Pflege



und Angebote zu sein. Informationsmaterial zu den Angeboten des Seniorenzentrums und auch zu weiteren Angeboten für Seniorinnen und Senioren in der Gemeinde sind dort verfügbar. Flyer liegen aus und an einem „schwarzen Brett“ können aktuelle Informationen bekannt gemacht werden. Integriert werden kann z.B. auch ein Tauschangebot für Bücher („Bücherschrank“). Das Begegnungszentrum soll einen Cafébetrieb bekommen, Sitzflächen im Außenbereich wirken nach außen einladend und verstärken den kommunikativen Aspekt.

Da die großzügigen Räumlichkeiten der Kirchengemeinde (wie der Pfarrsaal) in unmittelbarer Nähe des geplanten Neubaus zur Mitnutzung zur Verfügung stehen, werden diese mit ins Gesamtkonzept „Seniorenzentrum“ einbezogen. Um den Erwartungen zu entsprechen, werden die zur Verfügung gestellten Räume der Kirchengemeinde modernisiert. Nach der

Modernisierung sind die Räume baulich ansprechend und flexibel nutzbar, z.B. durch großzügige Schiebelelemente und multifunktionales Mobiliar. Auch sollte auf großzügige Verglasungen für einen Bezug zur Umgebung großen Wert gelegt werden.

**Anlauf- und Beratungsstelle für Senioren und deren Angehörige** | Mit der Anlauf- und Beratungsstelle im Seniorenzentrum steht für alle Ratsuchenden aus der Gemeinde ein Ansprechpartner zur Verfügung. Persönliche Situationen und Bedarfe werden hier geklärt und ggf. an Fachberatungsstellen weitervermittelt.

In funktionaler Verbindung zum Pfarrsaal als „Ort der Begegnung“ ist die Anlauf- und Beratungsstelle für ratsuchende Bürgerinnen und Bürger entweder im neu geplanten Haus oder im modernisierten Pfarrsaal zu realisieren. Dadurch wird sichergestellt, dass

### **Modell des Areals der Kirchenstiftung**

Angefertigt im Zuge der Feinuntersuchung für den Entwicklungsbereich Am Teilsrain



Beratungsgespräche auch, aber nicht nur zwischen „Tür und Angel“ möglich sind. Diese Anlaufstelle ist zudem zuständig für das Raummanagement im neu gestalteten Pfarrsaal. Des Weiteren werden von der Anlauf- und Beratungsstelle Projekte, wie z.B. Wohnberatung vermittelt und ggf. Angebote für Menschen mit Demenzerkrankung angeboten. Räumlich sind ein Büro und ein Besprechungsraum vorzusehen.

Für die Bürgerinnen und Bürger ist derzeit die Nachbarschaftshilfe Wörthsee e.V. Ansprechpartnerin für Ratsuchende. Zu klären ist, in welche Trägerschaft die neu geplante Anlauf- und Beratungsstelle übergeben wird und wie ggf. die Kooperation mit der Nachbarschaftshilfe gestaltet wird.

**Barrierefreie Wohnanlage für ältere Menschen** | In der zu planenden Wohnanlage werden barrierefreie Wohnungen für ältere Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung stehen. Profitieren werden Personen, die gerne in der Ortsmitte leben, sich an den vielfältigen Angeboten des Seniorenzentrums (aktiv) beteiligen oder bei Bedarf auf die Vermittlung von Hilfeleistungen zurückgreifen wollen.

Erfahrungsgemäß wird es unterschiedliche Motive geben, in diese Wohnanlage einzuziehen:

- Die Lage in der Ortsmitte und die Barrierefreiheit der Wohnung ist auch für Ältere ohne Hilfebedarf attraktiv, die sich vorsorglich Gedanken über das Wohnen im Alter machen.
- Die Möglichkeit für gemeinsame Aktivitäten in der Hausgemeinschaft wird auch Ältere ansprechen, die in ihrer angestammten Wohnung bzw. ihrem Haus bislang alleine leben.

- Für Ältere mit Unterstützungsbedarf ist ein Einzug in die barrierefreie Wohnanlage von Interesse, weil sie dort durch die Anlauf- und Beratungsstelle aktiv begleitet werden können (z.B. regelmäßige Besuche) und auch auf Dienstleistungen zurückgreifen können (z.B. erbracht durch die Nachbarschaftshilfe).
- Neben älteren Menschen aus der Gemeinde Wörthsee wird die Wohnanlage auch für ältere Menschen außerhalb der Gemeinde von Interesse sein, vor allem wenn deren Kinder bereits am Ort wohnen oder arbeiten. Aufgrund des hohen Zuzugs ins Umland von München spielen „Familienzusammenführungen“ eine wichtige Rolle.

Im Falle einer Pflegebedürftigkeit, ist eine ambulante Versorgung z.B. durch Pflegedienste, Nachbarschaftshilfe vorgesehen.

Zu empfehlen sind Wohnungsgrößen, die zwischen 50 qm und 80 qm liegen. Es ist nicht notwendig, Betreuungsverträge mit den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern abzuschließen, wie es üblicherweise bei betreuten Wohnanlagen der Fall ist. Grund dafür ist, dass in der Anlauf- und Beratungsstelle sogenannte „Kümmerer“ vor Ort sind, über die bei Bedarf Hilfen organisiert werden können. Die gesellschaftlichen Angebote des Begegnungszentrums können zudem von den Bewohnerinnen und Bewohnern in Anspruch genommen werden.

**Ambulant betreute Wohngemeinschaften für pflegebedürftige oder demenzkranke Ältere** | Durch die verbesserte Finanzierung der häuslichen Pflege und der Tages- und Kurzzeitpflege kann der überwiegende Teil aller pflegebedürftigen Personen nach wie vor

in der häuslichen Umgebung durch Angehörige oder ambulante Dienste betreut und gepflegt werden. Ambulant betreute Wohngemeinschaften bieten hier eine Alternative, wenn die häusliche Pflege nicht mehr geleistet werden kann. Einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft liegt das Grundverständnis von privatem Wohnen zugrunde und soll den Charakter einer Wohnung wie zuhause behalten. Sie ist räumlich abgeschlossen für maximal 12 Mieterinnen und Mieter pro Wohngemeinschaft um den familiären Charakter zu unterstützen. Wesentliches Ziel ist bei dieser Wohnform, den Mieterinnen und Mietern auch bei Pflege und Betreuung ein wohnortnahes, für sie gewohntes Leben, aber in der Gemeinschaft, individuellen Selbstständigkeit und Zufriedenheit bis zum Lebensende zu ermöglichen. Die Sicherung sozialer Kontakte sowie körperliches und psychisches Wohlbefinden sind weitere Ziele. Es gibt keinen Träger bei dieser selbstbestimmten Wohnform. Die Mieterinnen und Mieter bzw. deren gesetzlichen Vertreterinnen und Vertreter regeln alle wichtigen Entscheidungen in der Wohngemeinschaft. In Bayern gibt es derzeit rund 340 ambulant betreute Wohngemeinschaften mit rund 2.000 Mieterinnen und Mietern. Es gibt eine staatliche Anschubfinanzierung im Rahmen der Förderrichtlinie Pflege - WoLeRaF von max. 40.000 € vom Bayerischen Staatsministerium für Gesundheit und Pflege (StMGP). Die Koordinationsstelle ambulant betreute Wohngemeinschaften ([www.ambulant-betreute-wohngemeinschaften.de](http://www.ambulant-betreute-wohngemeinschaften.de)) wird vom StMGP gefördert und berät beim Aufbau derartiger Wohngemeinschaften. Von den baulichen Grundlagen her ist das Vorhandensein von Privaträumen als auch von Gemeinschaftsbereichen notwendig. Die Führung eines eigenen (gemeinsamen)

Haushalts muss möglich sein und der Wohnraum muss ausreichend Platz für die Mieterinnen und Mieter bieten. Für ambulant betreute Wohngemeinschaften und insbesondere für Menschen mit Demenzerkrankung ist das Vorhandensein einer ausreichend großen Wohnküche als zentraler Ort für das Gemeinschaftsleben unabdingbar. Wir schlagen vor, zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften für je 12 Mieterinnen und Mieter vorzusehen. Die ambulant betreuten Wohngemeinschaften sollen Bestandteil der Wohnanlage für Senioren sein und nach Möglichkeit im Erdgeschoss angesiedelt sein. Flankierend wird Öffentlichkeitsarbeit z.B. in Form von Informationsveranstaltung sinnvoll sein, um diese Wohnform bekannt(er) zu machen.

**Quartierskonzept** | Sowohl die neu zu schaffenden Angebote als auch die bereits bestehenden Versorgungsstrukturen sind miteinander zu vernetzen. Dies kann im Rahmen eines Quartiersmanagements erfolgen. Grundlage für die Entwicklung eines derartigen Konzeptes sind stets der Einbezug bestehender Ressourcen und der lokalen Rahmenbedingungen. Quartierskonzepte leben vom Zusammenspiel unterschiedlicher Akteure, insbesondere der aktiven Beteiligung der Kommune, der lokalen Dienstleister sowie der Bürgerinnen und Bürger. In der Regel übernehmen die Kommunen eine steuernde Funktion. Für die Umsetzung von Quartierskonzepten stellt das StMAS eine Anschubfinanzierung von bis zu 80.000 Euro für maximal vier Jahre zur Verfügung.

### Generationenfreundliche Freiflächengestaltung |

Die Wohnanlage, die Kirche, die Kirchengebäude und der angrenzende Kindergarten sollen nicht nur konzeptionell und inhaltlich zusammen gedacht und -geführt werden, sondern dies soll auch sichtbar in einem gemeinsamen öffentlichen Raum zum Ausdruck kommen. Deshalb sind die Freiflächen als Ort der Begegnung zu begreifen, der einlädt zu verweilen und der als Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger angenommen wird. ■

### **Areal der Kirchenstiftung**

Einbezug der vorhandenen Gebäude und Nutzungen in das Konzept  
Pfarrsaal als Begegnungsstätte und Einbezug des öffentlichen Raums



## Mobilität

Die Gemeinde Wörthsee besticht durch ihre attraktive Lage am See. Dieser wird sowohl in den Sommer- als auch in den Wintermonaten von Tagestouristen häufig frequentiert. Hieraus entsteht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen insbesondere an den Wochenenden ebenso wie ein entsprechender Parkdruck im gesamten Gemeindegebiet.

Die Hauptdurchgangsstraße (Etterschlager-/Hauptstraße) ist derzeit als Staatsstraße gewidmet. Dadurch ergeben sich erhebliche Schwierigkeiten für die Gemeinde, auf Gestaltungsmöglichkeiten Einfluss zu nehmen. Der situationsangepaßte Umbau an verschiedenen Stellen, ebenso der Umbau von Knotenpunkten oder die Errichtung von Querungshilfen würden dem dörflichen Charakter des Umfeldes eher entsprechen. Dies ist aber nur möglich, wenn die Gemeinde die Baulast der Straße übernimmt.

Auffällig sind in der Gemeinde die vielen Bereiche, in denen Nutzungskonflikte zwischen Radfahrern, Fußgängern und dem KFZ-Verkehr auftreten, dies gilt insbesondere in der Haupt- und Etterschlager Straße sowie der Seestraße.

Die Gemeinde ist rein strukturell geprägt durch viele einzelne Ortsteile. Diese gilt es in Hinblick auf den Rad- und Fußverkehr besser anzubinden. Die interkommunalen Anbindungen für Radfahrer sind zu verbessern und zu stärken. Zusätzlich wären Durchwegungen der einzelnen Wohngebiete und zum See sinnvoll, um ein Gesamtkonzept für den Fußverkehr zu erhalten.

Ziel ist es, den Kfz-Verkehr und hierbei insbesondere den ortsfremden Durchgangsverkehr zu reduzieren. Damit einher geht die Förderung des Rad- und Fußverkehrs, insbesondere im Binnenverkehr.

Erstrebenswert ist die Lösung der Konflikte, die sich sowohl durch die gleichzeitige Nutzung verschiedener Verkehrsteilnehmer ergeben, als auch durch den Parkdruck auf die gesamte Gemeinde.

Die innergemeindlichen ebenso wie die interkommunalen Rad- und Fußwegeverbindungen gilt es aufzuwerten und funktional zu verbessern.

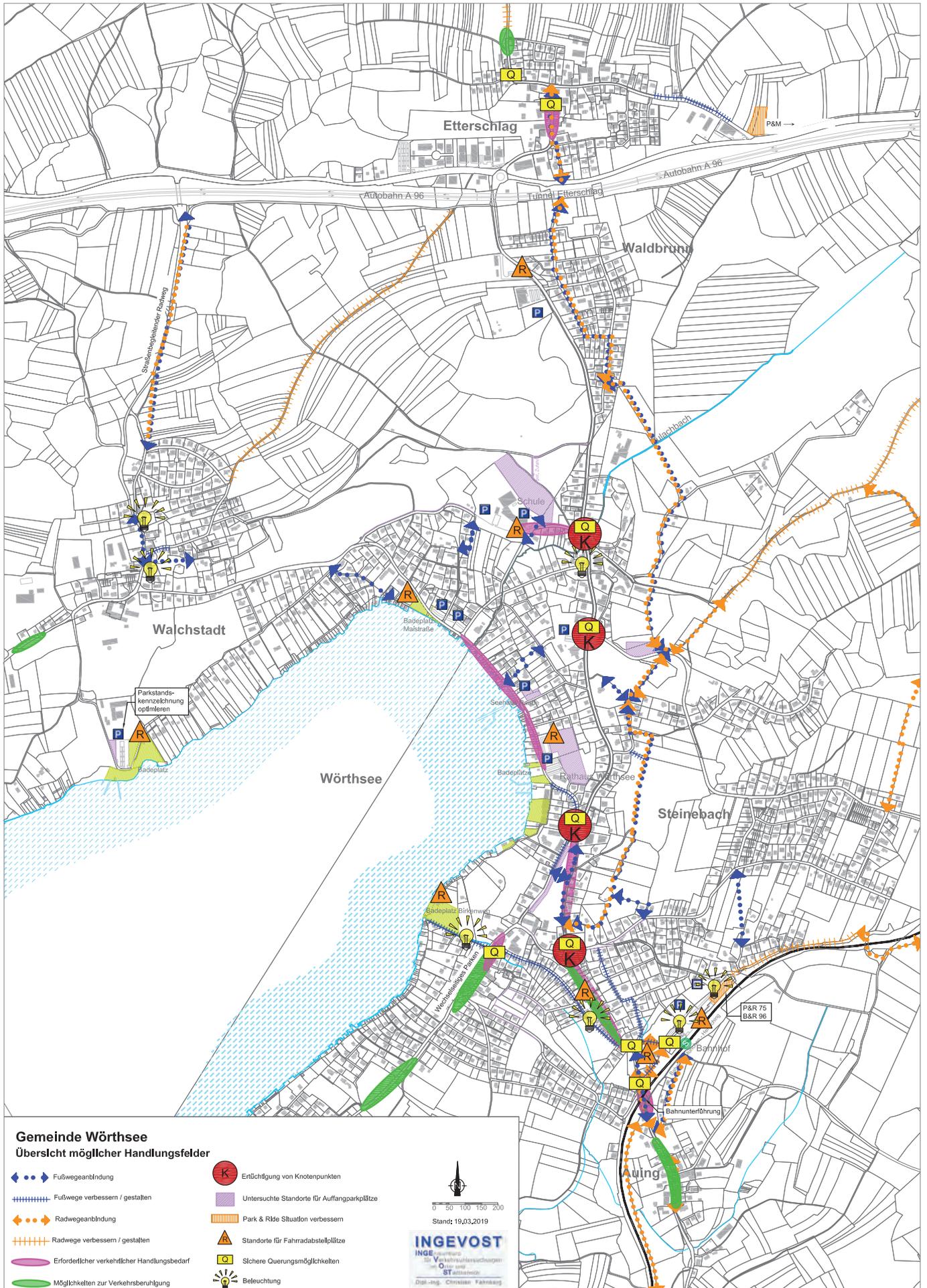
Die meisten Maßnahmen zur Reduktion des Verkehrs hängen an der Entscheidung, ob die Gemeinde Wörthsee die Straßenbaulast der Staatsstraße St 2348 übernehmen möchte. Die verschiedenen Modalitäten sind in einer Untersuchung zu erarbeiten, um dann eine fundierte Entscheidung treffen zu können. Insgesamt ist eine situationsangepasste Straßengestaltung zwischen der Bahnüberführung südlich Auing und der Pizzakreuzung dringend erforderlich.

Zum Thema **Seestraße** wurde im Rahmen von Verkehrserhebungen untersucht, ob die Einführung einer Einbahnstraßenregelung in der Seestraße für die Reduzierung des Verkehrsaufkommens sinnvoll ist. Die Zunahme der Fahrleistung in der Mai- und insbesondere in der Etterschlager Straße in Folge einer solchen Regelung führen zu dem Schluss, dass man ein derartiges Ansinnen nicht weiter verfolgt. Der Gemeinderat hat sich dieser Empfehlung einstimmig angeschlossen.

Es wäre in Folge dessen zu überlegen, wie man den Bereich der Seestraße zwischen Rathaus und Maistraße (Seepromenade) baulich und verkehrsrechtlich gestalten könnte, um den Straßenraum attraktiver zu gestalten. Gleichzeitig könnte so die Parksituation eindeutig geordnet werden. Diese Maßnahmen sollen im Rahmen einer Feinuntersuchung weiter untersucht werden.

Die **Dorfstraße** ist in dem Bereich zwischen der Einmündung der Seestraße im Norden und der Einmündung der Günteringer Straße im Süden - nicht zuletzt auch durch die kurvige Fahrbahnführung - unübersichtlich. Zu Zeiten attraktiver touristischer Nutzung des Uferbereichs herrscht dort sehr großer Parkdruck. Beim Ausfahren aus dem Moosbichlweg und beim Queren der Dorfstraße ist - wegen der gegebenen Situierung des Hauses auf der Flurnummer 33 (Dorfschmiede) - die erforderliche Sicht nicht gegeben. In Höhe dieser Einmündung liegt auch die Haltestelle „Am Bacherl“ der Buslinie 928.

Der Querungsbedarf an dieser Stelle ist auch durch die direkte Wegführung zwischen dem S-Bahnhof Steinebach und dem Badeplatz Birkenweg gegeben.



## Mobilität

Weil es im Umfeld noch weitere - auch städtebauliche Defizite gibt, wird empfohlen, für den genannten Umgriff eine verkehrlich integrierte städtebauliche Feinuntersuchung zu erarbeiten, die in diesem Bereich zu einer wünschenswerten Verbesserung der Gesamtsituation führt.

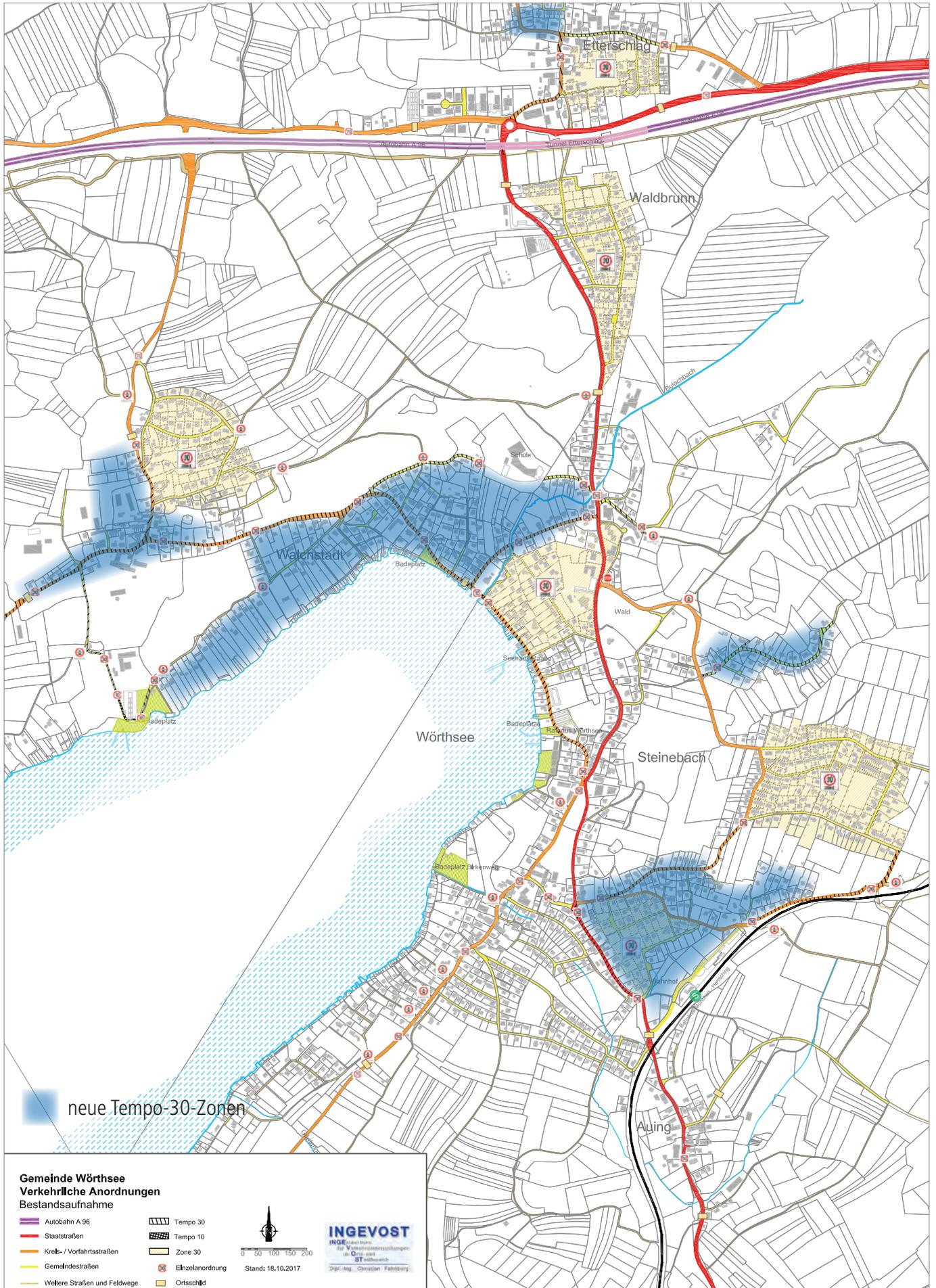
Die bereits im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes angesprochene Reduzierung des Verkehrsaufkommens kann durch die **Einführung einer flächenhaften Verkehrsberuhigung** unterstützt werden. Zu empfehlen wäre die Einführung flächendeckender Tempo-30-Zonen in der gesamten Gemeinde mit Ausnahme der Hauptdurchgangsstraßen. Von Vorteil ist hierbei eine einheitliche Geschwindigkeit in der gesamten Gemeinde ebenso wie eine Reduktion der Schilder. Dies wäre ein deutliches Signal an die eigene Bevölkerung, das Tempo in der Gemeinde zu reduzieren und möglicherweise dann auf andere Verkehrsmittel umzusteigen. Desweiteren bewirkt eine Verkehrsberuhigung eine deutliche Reduktion der Lärmbelastung für die Anwohner. Aus anderen Kommunen liegen positive Wirkungsergebnisse vor, die zu einem „Umdenken“ im Verkehrsverhalten geführt haben. Somit kann eine Förderung des Anteils an Radfahrern und Fußgängern erreicht werden.

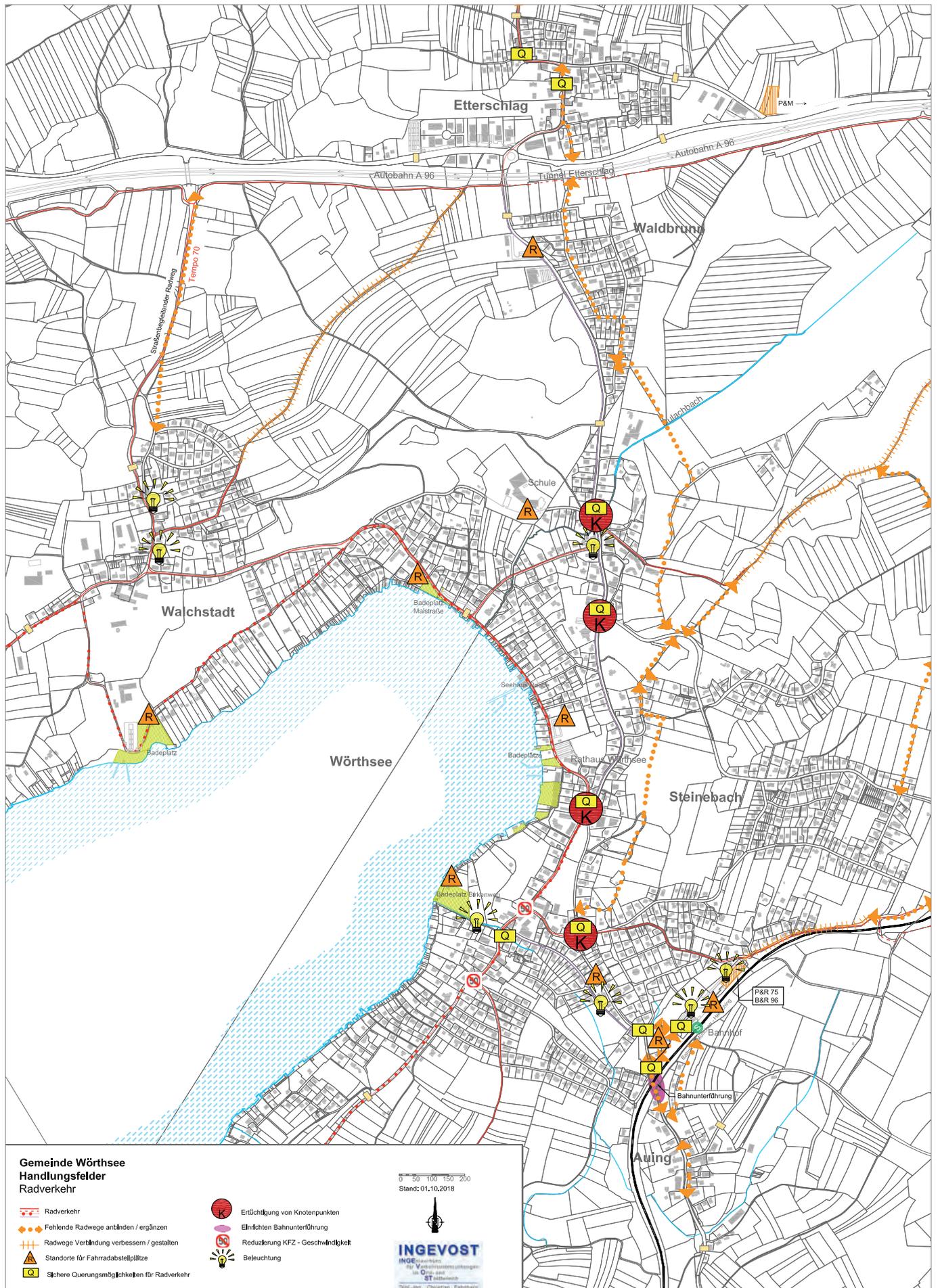
Die Gestaltung von **Ortseingangssituationen** dient der Reduzierung der Geschwindigkeit ebenso wie der des Durchgangsverkehr. Hier wird im Rahmen des ISEK eine Feinuntersuchung für die Einführung verkehrsberuhigender Maßnahmen empfohlen (z.B. Verschwenkung, Mittelinsel) insbesondere an der Mauerner Straße in Ettersschlag, der Alten Hauptstraße in Walchstadt und

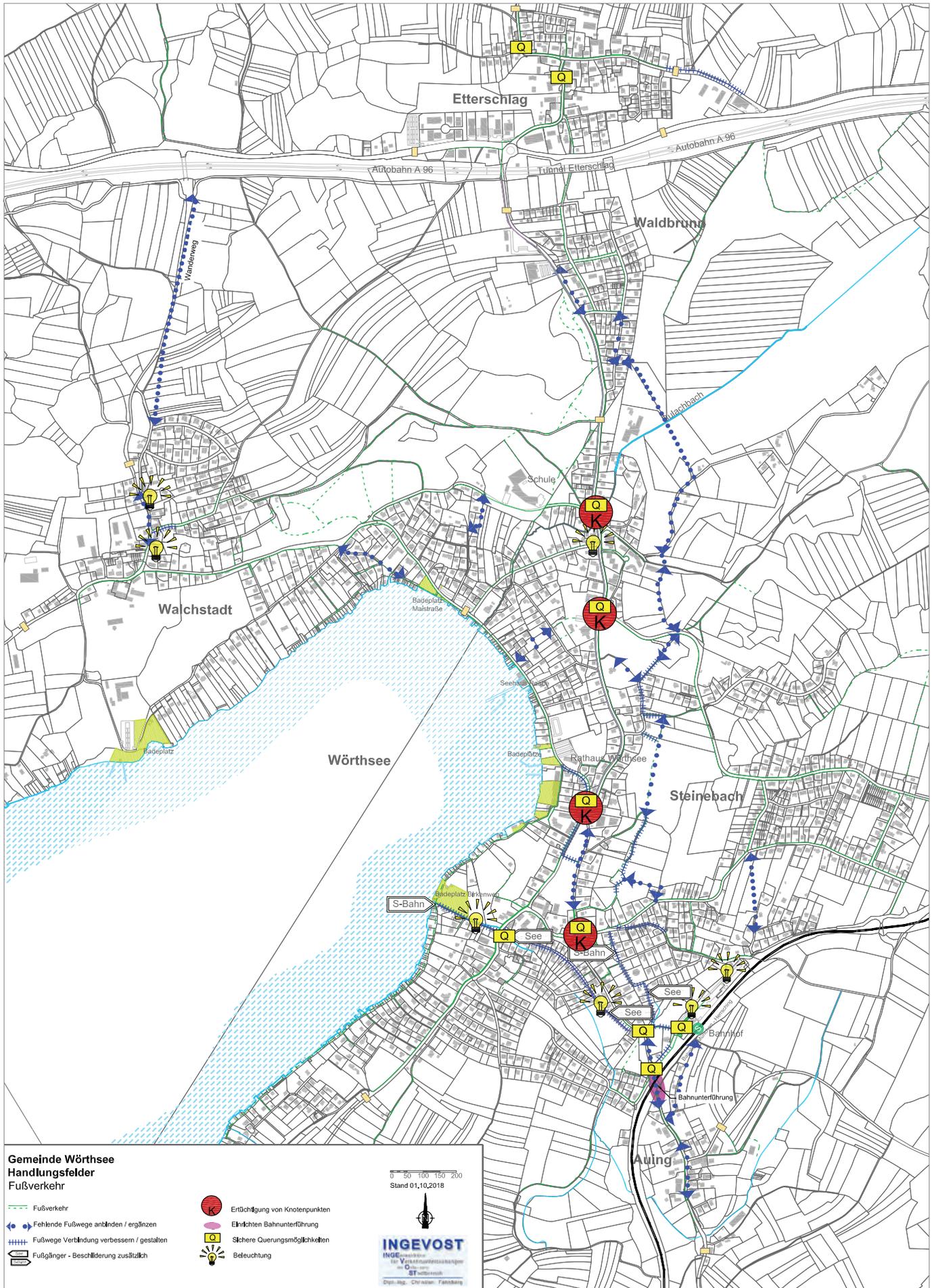
der Hauptstraße in Auing. Dies bringt insbesondere für den LKW Verkehr eine deutliche Minderung der Geschwindigkeit und möglicherweise sogar einer Reduktion des Durchgangsverkehrs mit sich.

Für den **Rad- ebenso wie für den Fußverkehr** ist für die Verbesserung des Rad-/Fußwegenetzes zwischen den Ortsteilen Ettersschlag-Waldbrunn-Kuckucksheim-Steinebach-Auing eine Machbarkeitsuntersuchung zu empfehlen für die Errichtung einer alternativen Nord-Süd-Verbindung parallel zur Etterschlager Straße. Die interkommunale Anbindung der Rad- und Wanderwege nach Gilching, Fürstenfeldbruck und Inning gilt es aufzuwerten und funktional zu verbessern. Ebenfalls ist dafür eine sichere Gestaltung der Verkehrswege notwendig (asphaltieren, einrichten) und ggfs. mit Beleuchtung für die Fußgänger zu versehen. Die relevanten Knotenpunkte (siehe Karte) sollten für den Rad- ebenso wie für den Fußverkehr sicher gestaltet und entsprechende Querungshilfen ermöglicht werden.

Die **Wegweisung** für Rad- und Fußwege ist als allgemeines Handlungsfeld im Rahmen eines einheitlichen Beschilderungskonzeptes zu entwickeln. Dabei ist insbesondere auf die Beschilderung für Fußgänger von der S-Bahn zum See zu achten. Auch in Zeiten der zunehmenden Nutzung von Navigationsgeräten für das Erreichen von Zielen ist eine Beschilderung hilfreich und erleichtert die Orientierung in der Gemeinde. Dies sollte als Service für die Besucher und gleichzeitig als Maßnahme zur Steigerung der Attraktivität des Ortes gesehen werden.







## Mobilität

Es wird empfohlen, die innerörtliche Radwegweisung zum See zu verbessern. Insbesondere die Angabe der Entfernung in Minuten könnte mehr Bewohner ermuntern, auf das Fahrrad als Transportmittel zum See umzusteigen.

Der Radwegeplan Wörthsee kann im Rahmen der Umsetzung des Beschilderungskonzeptes entwickelt werden ebenso wie die Beschilderung der Alltagsziele durch das Landratsamt Starnberg.

Die in den Handlungsfeldern Verkehr benannten Nutzungskonflikte zwischen Radfahrern, Fußgängern und dem Individualverkehr betreffen insbesondere die Etterschlager-/Hauptstraße, die Seestraße und die Schul- und Inninger-Straße für den Schülerverkehr. Die Querung der Durchgangsstraße ist an vielen Stellen sehr problematisch (am Bahnhof, Haupt-/Dorfstraße, Pizzakreuzung, Kuckuckstraße und Schulstraße, sowie an Inninger- und Dorfstraße auf Höhe Birkenweg). Hier gilt es durch straßenbauliche Maßnahmen den Ausbauzustand der Straße für alle Verkehrsteilnehmer anzupassen und an den Knotenpunkten entsprechende Querungsmöglichkeiten einzurichten.

Aus der **Potentialanalyse Parken** ergeben sich verschiedene Möglichkeiten, den Konflikt Parken in der Gemeinde zu entschärfen.

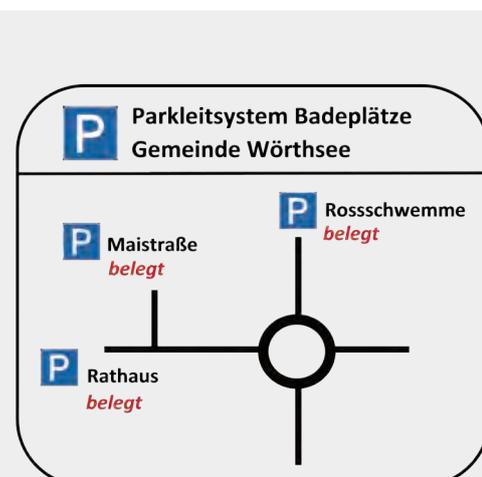
Die Schaffung von **Auffangparkplätzen** hätte für die Gemeinde die Vorteile:

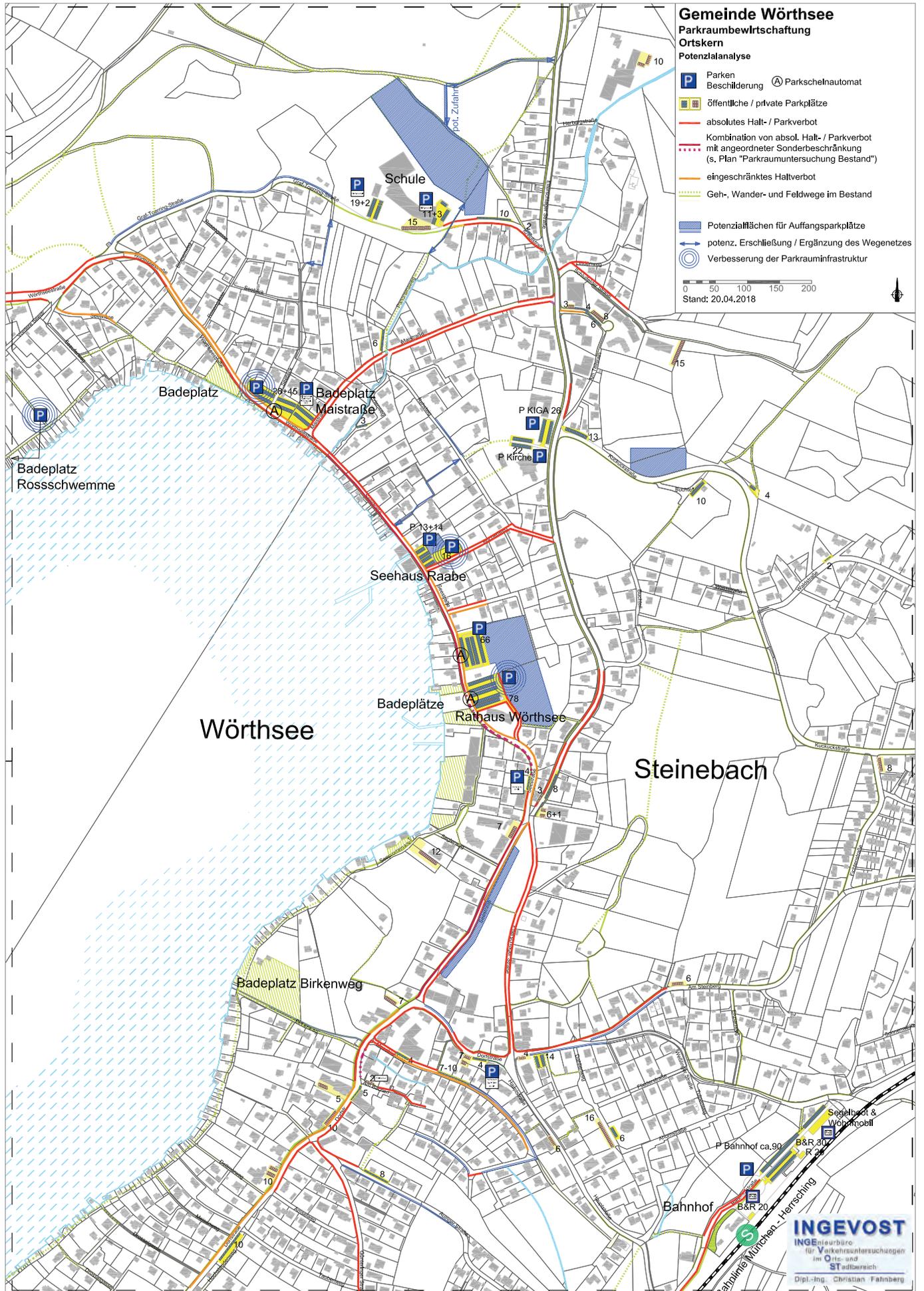
- Schaffen von zentraler Parkplatzstellfläche insbesondere für den Tagestourismus
- Wegweisung zu Auffangparkplatz
- direktes Anfahren, möglichst nicht durch den Ort
- kein Parkplatzsuchverkehr in der Gemeinde

Als Nachteile sind zu benennen:

- geeigneter Grund ist evtl. nicht verfügbar
- zusätzliche Flächenversiegelung
- Entfernung zu Badeplätzen vergleichsweise groß
- mögliche Anziehung weiterer Tagestouristen durch ausreichende Stellplatzkapazitäten (hohe Parkhoffnung)

Vor dem Hintergrund einer möglichen zusätzlichen Verkehrsbelastung wurde vom Gemeinderat einstimmig entschieden, diesen Ansatz nicht weiter zu verfolgen. Dieser Entscheidung entsprechend wird im ISEK daraus kein Handlungsfeld entwickelt. Für die Badeplätze in der Gemeinde wird die Verbesserung der Fahrradinfrastruktur mit der Schaffung von ggf. auch mobilen Fahrradanhlehnbügeln empfohlen. Das „wilde“ Parken am Straßenrand und an den Badeplätzen wird hiermit eingeschränkt und stellt für die Bewohner ein Angebot dar, mehr mit dem Fahrrad zum See zu fahren. Insofern würde das z.T. illegale Parkverhalten entsprechend weniger auftreten. Als Möglichkeiten der Wegweisung kommt für die Gemeinde Wörthsee die Errichtung einer zentralen Parkzustandsmeldung am Kreisverkehrsplatz in Etterschlag in Betracht. Für Hinweise nur zur Gemeinde Wörthsee kann dies auch südlich des Kreisverkehrs in Eigenregie durchgeführt werden. Wichtig wäre dabei aber auch, dass die innerörtliche Wegweisung konsequent durchgezogen wird.





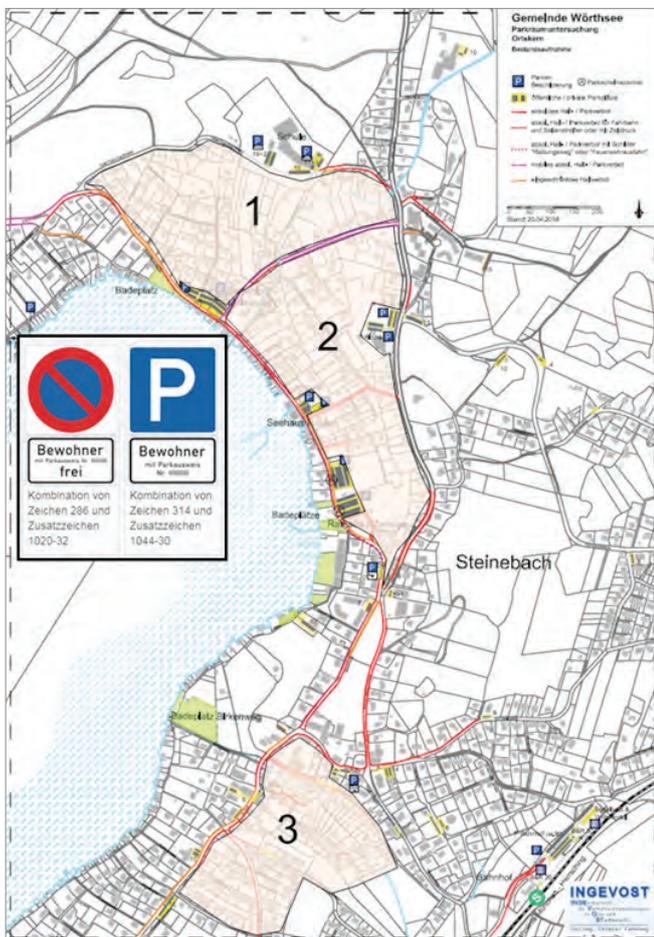
**Mobilität**

Das **Bewohnerparken** ist ein Instrument der Straßenverkehrsordnung, um bei Mangel an privaten Stellflächen und einem erheblichen allgemeinen Parkdruck, für Bewohner, die regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden, Abhilfe zu schaffen. Diese Maßnahme wird insbesondere für das Wohngebiet am Moosbichlweg empfohlen (Gebiet Nr. 3). Allerdings wäre eine Ergänzung in den Gebieten 1 und 2 durch den dort vorherrschenden starken Parksuchverkehr in den Sommermonaten für eine deutliche Verbesserung der Situation der Anwohner durchaus sinnvoll.

Für die Gemeinde Wörthsee erscheint es sinnvoll, am Bebauungsrand in Ettersschlag **Pendler-Parkplätze in Form von P + M Plätzen** zu errichten. Hierbei soll den Anwohnern die Möglichkeit gegeben werden, Mitfahrgelegenheiten besser zu nutzen und das Umsteigen zu erleichtern.

P+M-Plätze haben in letzter Zeit eine dynamische und positive Entwicklung genommen. Dies kann man an (fast) jeder Autobahnanschlussstelle an die A96 beobachten. Insofern wäre an der Autobahnanschlussstelle Nr. 31 eine derartige Maßnahme empfehlenswert.

**Zonierung Bewohnerparken**



### **[Historisches bewahren, Identität fördern und Kernbereiche stärken]**

- individuelle Stärkung der historischen Ortskerne
- Einbindung und Stärkung sich neu entwickelnder Kernbereiche
- Erhalt dörflicher, ländlicher Strukturen
- Förderung und Erhalt von Traditionen
- aktive Integration vorhandener Dorfgemeinschaften
- Gemeindefeste turnusmäßig in allen Gemeindeteilen ausrichten

### **[Verbindungen schaffen/stärken]**

- Fuß- und Radwegeverbindungen stärken
- überregionale Fuß- und Radwegeverbindungen stärken (Rundweg Wörthsee verbessern)
- Sichtachsen und Ausblicke erhalten und stärken
- verbindende Grünflächen erhalten
- Sichtverbindung zum See als verbindendes Element erhöhen
- Gestaltungssatzung z.B. zur Freihaltung von Sichtachsen
- Wege zur S-Bahn verbessern

### **[Sicherheit, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern]**

- Entschärfung von gefährlichen Verkehrssituationen
- Beachtung der Barrierefreiheit und Sicherheitsaspekte bei der Neugestaltung von Straßenräumen
- Zonierung und Gliederung von öffentlichen Räumen
- Bodenbeläge aktuellen Standards anpassen

### **[Orientierung im öffentlichen Raum verbessern]**

- Cooperate Design bzw. Nutzung des auf der Internetseite verwendeten Erscheinungsbildes (Schrift, Farben)
- einheitliches Gestaltungskonzept für Beschilderungen
- Lenkung der Tagestouristen (überregionale Kooperation)
- Ortsleitsystem (z.B. S-Bahn See)

### **[Neue Arbeitsformen etablieren]**

- neue Arbeitsformen und -angebote schaffen (Co-Working, Homeoffice, Kleingewerbe)
- Ausbau schnelles Internet

### **[KFZ Verkehrsaufkommen reduzieren]**

- Wohngebiete mit Anbindung an öffentlichen Nahverkehr bevorzugt entwickeln
- fußläufig erreichbare Nahversorgung fördern
- Mobilitätskonzepte entwickeln
- Pendlerverkehr durch neue Arbeitsformen reduzieren
- Attraktivität des S-Bahnhalts für Tagestouristen erhöhen – auch durch Werbung
- Alternativangebote schaffen (E-Bike und Bollerwagenverleih an der S-Bahn etc.)
- Wegeverbindungen attraktiv gestalten und stärken
- Rad- und Fußverkehr fördern durch bessere Infrastruktur (Wegebeschaffenheit, Beleuchtung, Fahrradabstellplätze)
- Einführen einer flächenhaften Verkehrsberuhigung zur Reduktion des Tempos und des Lärms in der Gemeinde

### **[Wohnungsangebot ausdifferenzieren und vielfältigen Bedürfnissen anpassen]**

- bezahlbaren Wohnraum schaffen
- generationengerechtes Wohnen fördern
- kommunale Wohnbauprojekte umsetzen
- Baulandmodell auflegen
- soziale Zielbindung
- Wohnformen ausdifferenzieren

### **[Ressourcenschonender Umgang mit vorhandenen Flächen]**

- vorhandene, bebaubare Flächen effektiv, nachhaltig und sinnvoll nutzen
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Ausnutzung vorhandener Ressourcen, Flächenpotenzial (Baulücken) nutzen
- Nachverdichtung ermöglichen (Aufstockung, Anbau, Grundstücksteilung)

### **[Ortsbildprägende Landschaftselemente stärken und erhalten]**

- Erhalt der in den Ort hineinfließenden, gliedernden Waldgebiete (Aufforstung bei Sturmschäden)
- Erhalt der innerörtlichen Landwirtschaftsflächen insbesondere im Bereich des Sees und zwischen den Ortsteilen
- Zugänglichkeit des Sees verbessern

### **[Überregionale Zusammenarbeit stärken]**

- gemeinsame Konzepte der Seegemeinden zur Verkehrsreduktion an Sommertagen
- Zusammenarbeit mit der Stadt München bzgl. der Entwicklung in Freiam
- funktionale und gestalterische Aufwertung des Rundwegs um den Wörthsee
- Zugänglichkeit und Sichtbeziehungen zum See erhalten und ausbauen
- einheitliches Gestaltungskonzept für Beschilderungen der Rundwege
- Karte mit Infos zu Sehenswürdigkeiten (z.B. alte Villen) und Gastronomiebetrieben
- Sichtverbindungen erlebbar machen (z.B. Infotafeln)

### **[Kommunale Planungshoheit aktiv und angemessen ausüben]**

- private Vorhaben qualifizieren
- großräumige Konzepte als Grundlage für kommunale Entscheidungen erarbeiten (städtebauliche Voruntersuchungen, Feinuntersuchungen und Rahmenpläne)
- Gestaltungssatzung erarbeiten

### **[Nahversorgung stärken]**

- fußläufig erreichbare Angebote erhalten und angemessen ausbauen
- Dorfladen, Obstladen stärken und erhalten

### **[Bedarfsgerechte Ausgestaltung der sozialen Infrastruktur]**

- Anlaufstellen für alle Generationen schaffen
- Informationen und Unterstützung für Senioren und pflegende Angehörige anbieten