Gemeinde Feldafing

Vorbereitende Untersuchungen
mit integrierten Entwicklungskonzepten

Fernmeldeschule und Ortsmitte

Programm Stadtumbau West

2006/2007
Gesamtörtlicher Teil mit Schwerpunktgebieten

Bericht 1

Luftaufnahme Feldafing, Schwerpunktgebiete markiert

Inhalt

Bericht 1 Seite

0 Problemstellung und Vorgaben 7

0.1 Ausgangslage 7

0.2 Aufgabenstellung 8

0.3 Beteiligte und Planungsgrundlagen 9

1 Gesamtörtlicher Teil mit Schwerpunktgebieten Erfassung und Analyse 15

1.1 Sozialräumliche Analyse 16

Vorbemerkung zu den Daten
Bevölkerungsstruktur
Wohnen
Kulturelle und bürgerschaftliche Aktivitäten
Sport
Gesundheit
Einzelhandel und Versorgung
Beschäftigung
Fremdenverkehr
Fernmeldeschule

1.2 Städtebauliche und bauliche Verhältnisse 28

Strukturbilder Gesamtort
Ortsmitte
Fernmeldeschule

1.3 Grünordnung und landschaftliche Situation 38

Landschaftliche Eigenart und Potentiale
Natur- und Artenschutz
Freiflächen und Freiraumbezüge
Freiflächen der Fernmeldeschule

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Bayern

Topographische Karte M 1:50 000

Seite

1.4 Verkehr 48

Verkehrsstrukturen und Verkehrsablauf
Ortsmitte
Fernmeldeschule
Zusammenfassung

1.5 Potentiale, Konflikte und Informationen 54

Resümee aus sozialräumlicher Perspektive
Resümee aus städtebaulichen und baulichen Verhältnissen
Resümee aus landschaftlichen Untersuchungen
Resümee aus verkehrlichen Untersuchungen
Sonstiges

1.6 Notwendigkeit der Sanierung und Entwicklung 61

Ortsmitte
Fernmeldeschule

1.7 Vorschlag zur Abgrenzung von Sanierungsgebieten 62

Ausblick auf **Bericht 2**

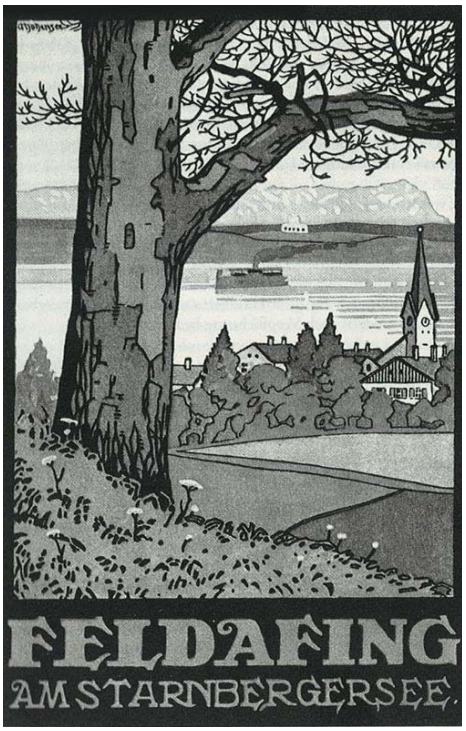
Gebietsbezogener Teil
Sanierungsgebiet Schwerpunkt Fernmeldeschule

Der auf diesen Bericht 1 folgende Bericht 2 enthält die abgestimmten Ziele der gemeindlichen Entwicklung, alternative integrierte Entwicklungskonzepte für das Gebiet der Fernmeldeschule sowie ein integriertes Handlungsprogramm mit Umsetzungsstrategien.

Postkarte Ortsmitte Feldafing 1915

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Bayern

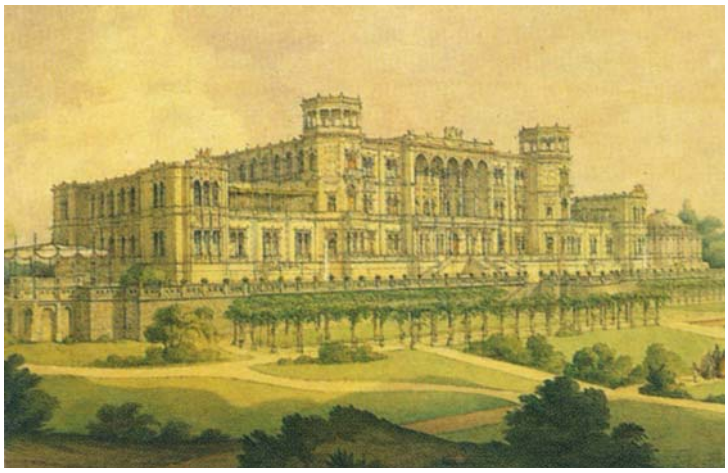
Auszug aus: Ortsblatt Feldafing, Uraufnahme 1863



Werbebroschüre für Feldafing, ca. 1910

Visionen des Wissenschaft- und Kunstförderers Maximilian II.für Feldafing: Hochbegabtenstiftung Athenäum am See (wird später Maximilianeum in München) oder Schloss am See - beide wurden nicht realisiert

Entwurf Parkanlage mit Schloss von Joseph Peter Lenné



Entwurf Schloss, nicht fertiggestellt

0
Problemstellung und Vorgaben

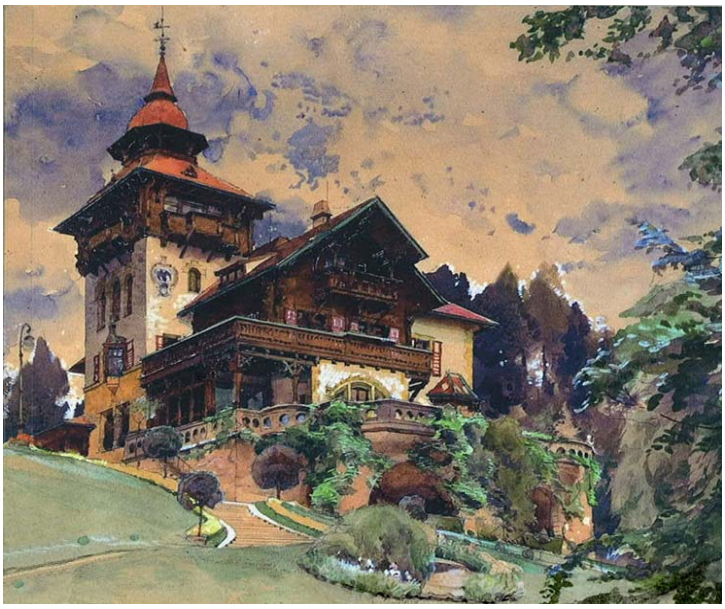
0.1
Ausgangslage

Die Geschichte Feldafings ist wechselvoll, immer wieder geprägt von Entwicklungsschüben und Umbrüchen:

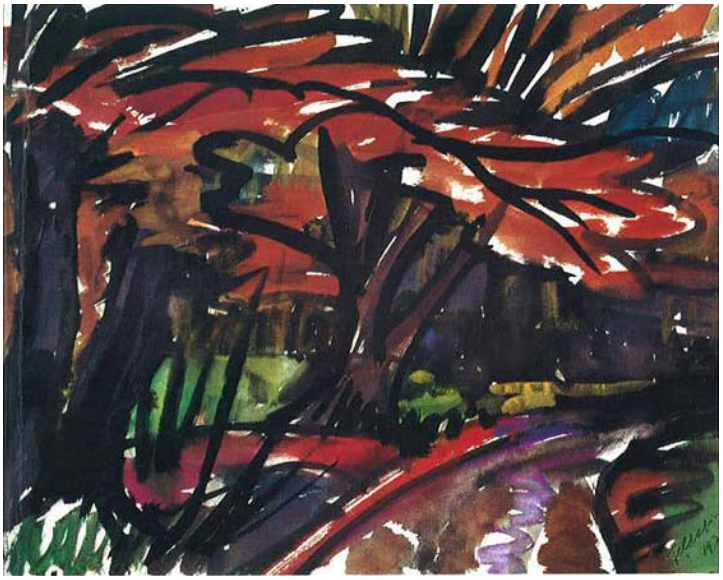
Ehemals ein kleines Fischer- und Bauerndorf, war Feldafing als königlicher Sommersitz vorgesehen. Der Schlossbau kam zwar über die Grundmauern nicht hinaus, der königliche Park wurde jedoch vollendet als Werk Peter Joseph Lennés, eines der bedeutendsten Gartenbaukünstler des 19. Jahrhunderts. Weiter brachte auch die Roseninsel mit ihren prominenten Besuchern König Ludwig II. und Kaiserin Elisabeth das königliche Flair in den Ort.

Nicht zuletzt in Folge dieser königlichen Aktivitäten entwickelte sich Feldafing zu Beginn des 20.Jahrhunderts zum begehrten Sitz eines kosmopolitischen Großbürgertums sowie einer beachtlichen Künstlerschar. Man gab sich in teils prächtigen Villen mit Blick auf den See, das Oberland und das Hochgebirge, in Feldafing ein Stelldichein. Thomas Mann schrieb hier an seinem Zauberberg.

Von einschneidender Bedeutung war der Bau der Eisenbahn (1864). Der Bau nahm wenig Rücksicht auf das gewachsene Gefüge des Ortes, gleichzeitig aber erschloss er außerhalb liegende Arbeitsplätze und lockte Gäste und Erholungssuchende an.



Villa Waldberta, Gemälde von E. A. Compton, 1930



„Der große Zweig", Aquarell von L.-G. Buchheim, 1972

Das extravagante Ambiente des Ortes zog auch die Nationalsozialisten an, die hier in einem Teil der Villen und in den neu erbauten sogenannten Sturmblockhäusern ab 1934 eine Eliteschule betrieben. Diese Hinterlassenschaft des nationalsozialistischen Regimes diente der US-Militärverwaltung nach dem Krieg dazu, bis zu 6.000 ehemalige Zwangsarbeiter, und Kriegsgefangene sowie Juden als so genannte „displaced persons" unterzubringen, die hier auf ihre Rückkehr in die Heimat bzw. die Emigration in andere Länder warteten.

Nach Auflösung des Lagers 1951 übernahm die Bundeswehr das Gelände und bildet hier in der Fernmeldeschule, und seit den 70er Jahren in verschiedenen Fachschulen, jährlich bis zu 800 Teilnehmer aus.

Diese militärische und schulische Nutzung des Geländes durch die Bundeswehr wird voraussichtlich 2008 enden.*

Heute ist Feldafing die Perle am See mit einer zwar heterogenen, aber engagierten Bewohnerschaft, mit Tourismus und vielen Besuchern, die sich an der wieder zugänglichen Roseninsel erfreuen, ebenso wie an den schönen Badeplätzen, dem Landschaftspark und dem attraktiven Golfgelände. Eine Reihe von überregionalen Bildungseinrichtungen sind in Feldafing geboten.

Nach wie vor ist Feldafing attraktiv für Menschen aus dem Künstler-Milieu. Die Villa Waldberta ist heute wieder Kosmopolitentreff und internationales Künstlerhaus. Es findet dort interdisziplinäre Zusammenarbeit von Stipendiaten aller Kunst- und Kultursparten statt. Auch Lothar-Günther Buchheim ist als Multitalent - „Maler, Schriftsteller, Journalist, Fernsehreporter, Verleger, Filmemacher und Fotograf in einer Person", wie er in seiner Publikation „Die Tropen von Feldafing" beschrieben wird - nach Feldafing gezogen. Gleich auf den ersten Seiten dieses Buches singt er ein Loblied auf den Ort, wenn er nach der Rückkehr aus Südsee und Pazifik über den Golfplatz zum See geht: „Die Tropenlandschaft, nach der ich auf Guam, auf Ponap vergeblich suchte – jetzt liegt sie vor mir: die Feldafinger Tropen! ... Die Malreise durch die Tropen war wie ein einziger Langstreckenlauf, aber jetzt, in Feldafing, bin ich erst am Ziel."

0.2 Aufgabenstellung

Mit Auflösung der Fernmeldeschule und der Weiterverwertung des Geländes sind tief greifende soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Veränderungen in der Gemeinde Feldafing zu erwarten. Sie bergen Gefahren aber auch einmalige Chancen in sich. Diese Veränderungen beziehen sich nicht nur auf das Gelände der Fernmeldeschule selbst, sondern können erhebliche Auswirkungen

** Laut eines Schreibens des Verteidigungsministeriums vom 19.03.2007 verschiebt sich der Auszugstermin der Bundeswehr aus dem Gelände vorraussichtlich auf 2011.*

auf die Ortsmitte und darüber hinaus auf die gesamte Gemeinde und das Umland haben.

Um die großen Potenziale dieses Geländes im Sinne der Bürgerschaft entwickeln zu können, sind konsensfähige Alternativen aus der Mitte der Gemeinde heraus zu erarbeiten sowie politisch und finanziell umzusetzen. In jedem Fall muss sichergestellt werden, dass das Heft des Handelns während aller Phasen des Geschehens in der Hand der Gemeinde bleibt.

Um auf diese großen Herausforderungen früh- und rechtzeitig reagieren zu können und geeignete Planungs- und Steuerungsinstrumente in die Hand zu bekommen, hat die Gemeinde im Rahmen des Programms Stadtumbau West vorbereitende Untersuchungen nach den §§ 136 ff und 171a - 171d BauGB mit integrierten Entwicklungskonzepten in Auftrag gegeben.

Die Schwerpunktgebiete sind rund 80 ha groß und setzt sich aus dem Gelände der Fernmeldeschule mit 36,7 ha und dem Ortskernbereich mit 42,6 ha zusammen. Das Umfeld dieser beiden Bereiche und die Vernetzung untereinander und nach außen werden in die Untersuchungen mit einbezogen.

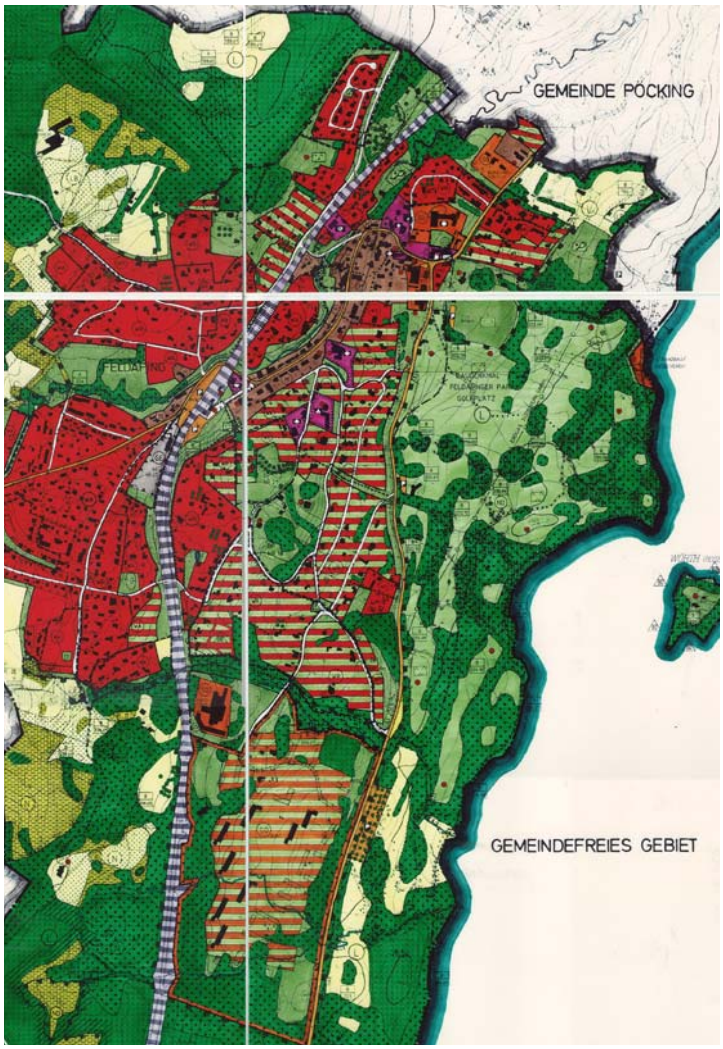
Die komplexe sozialräumliche, städtebauliche, landschaftliche und verkehrliche Aufgabenstellung erfordert die Bildung einer Arbeitsgruppe von entsprechend qualifizierten Fachleuten, die eng vernetzt in einem interdisziplinären Team zusammenarbeiten.

Zur Absicherung des Verfahrens und zur Durchsetzung der Ziele der Gemeinde sind rechtzeitig weitere Fachleute einzubinden.

0.3 Beteiligte und Planungsgrundlagen

Eingeleitet wurde der Planungsprozess durch eine Leitbilddiskussion in den Jahren 2001 und 2002, in der engagierte Bürger, speziell auch Jugendliche, mit Vertretern von Gemeinderat und -verwaltung an einem zukünftigen Entwicklungsprofil für die Gemeinde gearbeitet haben, insbesondere auch in Hinblick auf die Veränderungen in der Fernmeldeschule. Der Prozess wurde fachlich und organisatorisch durch die Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung LARS consult unterstützt. Die Ergebnisse dieses Prozesses sind in einer umfangreichen Dokumentation zusammengefasst, die im November 2002 vom Gemeinderat als Leitbild-Programm beschlossen wurden.

Diese Arbeit wird weitergeführt in einem Bürgerteam von rund 40 Personen. Die Moderation leistet hier wiederum LARS consult mit Prof. Zettler sowie Herrn Dr. Küchle aus der Gemeinde Feldafing. Dieses Team, dem auch



Auszug aus: Flächennutzungsplan Feldafing und Legende, Stand 01.09.1997

Sonnenanbeter und Feldafing-Genießer

fünf Gemeinderäte angehören, untersucht und diskutiert grundsätzlich unterschiedliche Konzepte für die zukünftige Nutzung der Fernmeldeschule und überprüft deren Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung.

Ziel dieser Arbeit ist es, in einem weiteren Abstimmungsprozess drei bis vier Entwicklungsalternativen herauszuschälen, die mehrheitlich geeignet erscheinen weiter untersucht und vertieft behandelt zu werden.

Parallel dazu sollen die Ergebnisse des vorliegenden Berichts Grundlagen dafür schaffen, sowohl die Gefahren als auch die Chancen der unterschiedlichen Nutzungsalternativen auszuloten und sie auf ihre Auswirkungen sowohl in sozialräumlicher als auch in städtebaulicher, landschaftlicher und verkehrlicher Hinsicht zu überprüfen.

Konkret befasst sich die Gesellschaft Identität & Image derzeit mit der Entwicklung eines Marketingkonzeptes, das auf die Bündelung der Ergebnisse des Leitbildprozesses zielt und die Stärkung des Bildungs- und Wirtschaftsstandortes zur Aufgabe hat.

Im Lenkungsausschuss treffen, von Fall zu Fall, die Beteiligten am runden Tisch zusammen (siehe Organigramm).

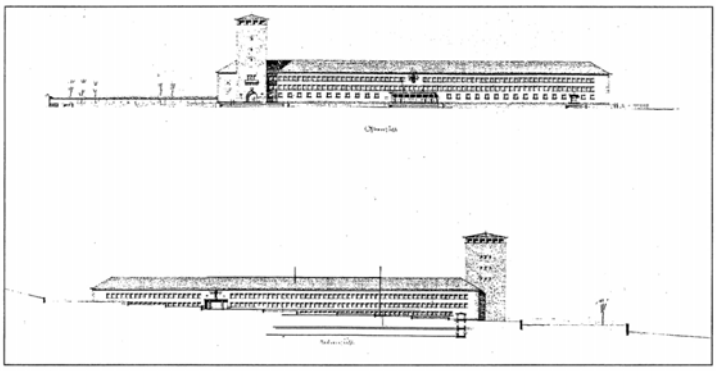
Neben diesen Planungsgrundlagen sind für die vorliegende Arbeit insbesondere folgende weitere Unterlagen von Bedeutung:

- der rechtskräftige Flächennutzungsplan vom 01.09.1997, der für den Ortskern differenziert die unterschiedlichen Nutzungskategorien ausweist sowie das Gebiet der Fernmeldeschule als Sondergebiet mit starker Durchgrünung festlegt,
- die in Aufstellung befindlichen und rechtskräftigen Bebauungspläne,
- das Ortsblatt von 1863, das den Ort als Fischer- und Bauerndorf kurz vor dem Bau der Eisenbahnlinie zeigt und die gravierenden Veränderungen deutlich macht, denen der Ort im 20. Jahrhundert unterworfen war,
- Gerhard Schober: Die Denkmäler in Bayern, Landkreis Starnberg, 1989,
- Winfried Nerdinger: Bauen im Nationalsozialismus, Bayern 1933-1945,
- die Bestandsaufnahme und Bewertung des Gebäudebestandes, der Verkehrsanlagen und der technischen Infrastruktur sowie eine Altlastenuntersuchung auf dem Areal der Fernmeldeschule, veranlasst durch die Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH (g.e.b.b), 2006 sowie vom gleichen Auftraggeber,
- die Aufnahme und Bewertung des landschaftlichen Bestandes, wird derzeit erstellt,
- zwei Gutachten zur Verkehrsberuhigung der Seeuferstraße 1996 und 1998 durch das Büro für Verkehrsplanung und Städtebau Lang.Keller.Burkhardt, die von den Gemeinden Feldafing und Pöcking bzw. von Feldafing in Auftrag gegeben wurden,
- die Veröffentlichung Feldafing Ortsmitte,

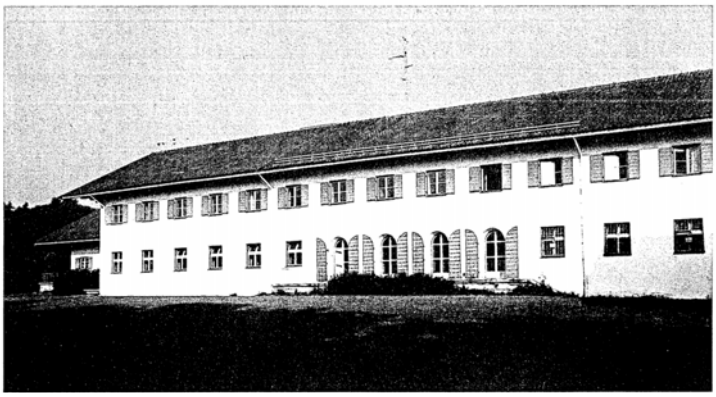
zusammengestellt vom Arbeitskreis Feldafinger Chronik 1995, die viele historische Fotos und Quellen enthält,
- die Veröffentlichung 150 Jahre Lenné-Park Feldafing im Friedl-Brehm-Verlag, 2004,
- von Tobias Mahl, Kosmopolitentreff und Künstlerhaus, Die Villa Waldberta als Spiegel des 20. Jahrhunderts, herausgegeben vom Kulturreferat der Landeshauptstadt München, 2006 und, nicht zuletzt,
- alle zugänglichen und relevanten statistischen Unterlagen, Angaben der Gemeinde und anderer Träger öffentlicher Belange sowie eine Reihe örtlicher Interview-Partner.

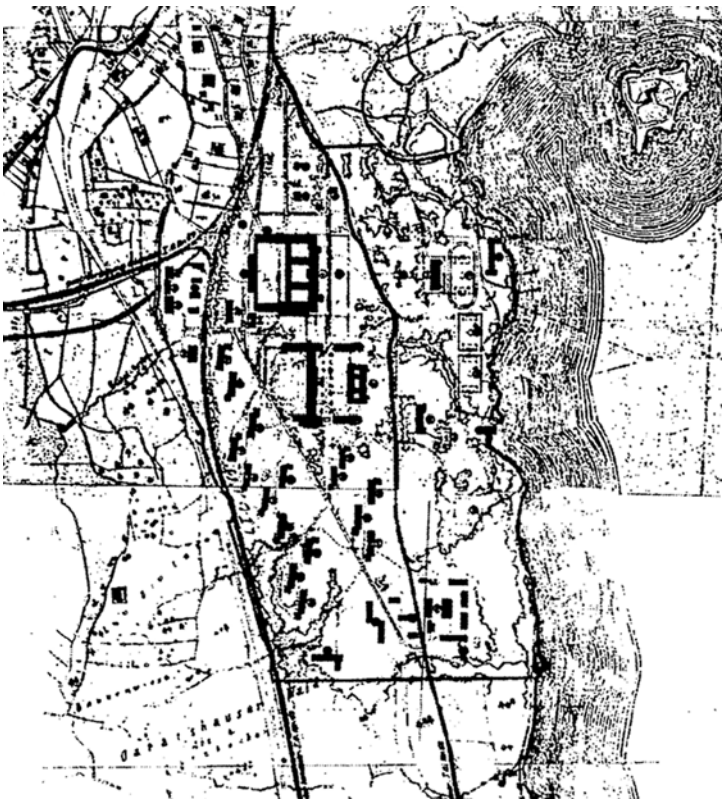
Organigramm - Zusammenarbeit am Projekt

Auszug aus:
Winfried Nerdinger, Bauen im Nationalsozialismus, Bayern 1933-1945

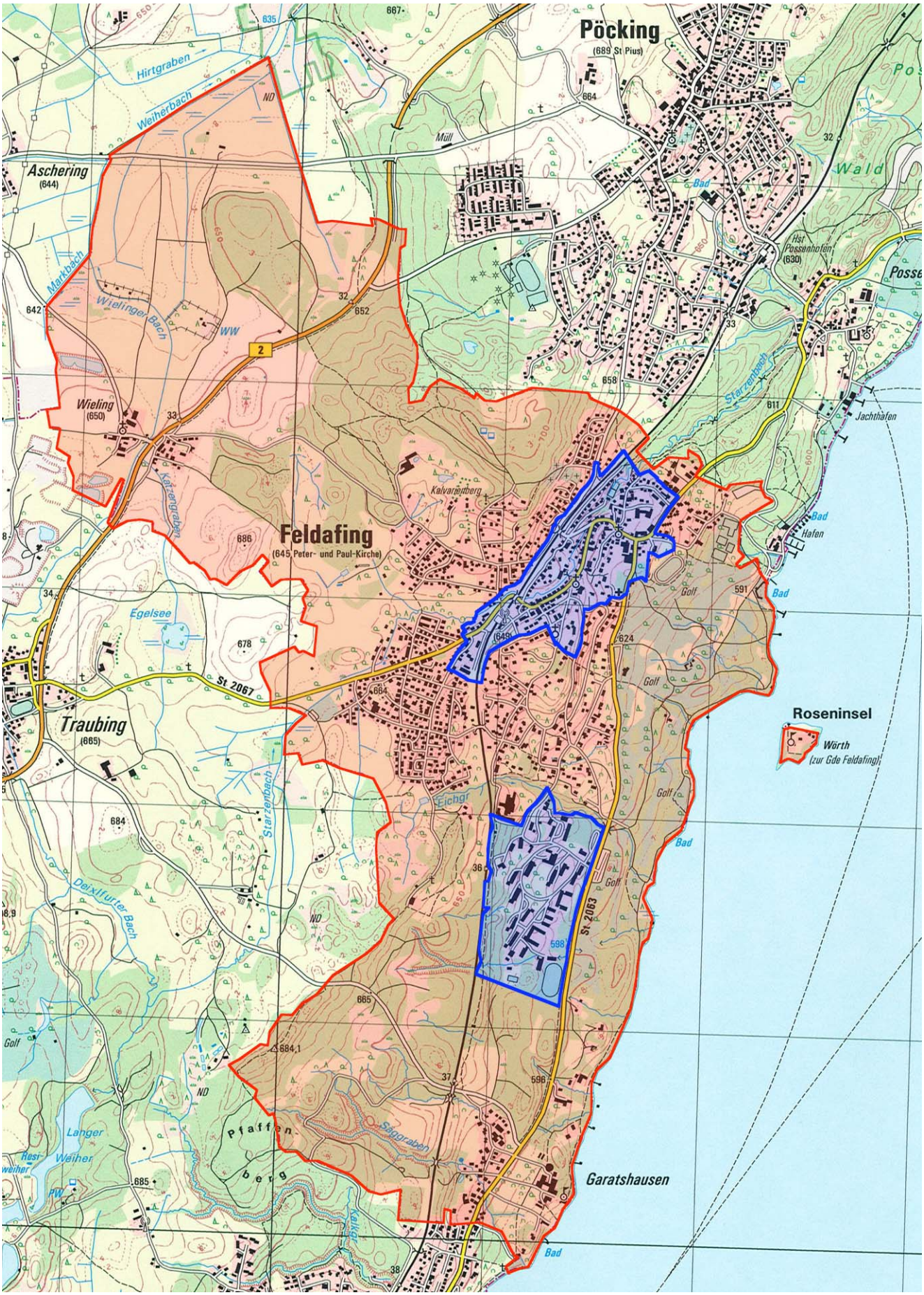


Feldafing





82340 Feldafing
»NS-Deutsche Oberschule Starnbergersee« (bis 1936) bzw. »Reichsschule der NSDAP Feldafing« (nach 1936); Entwürfe durch Alois Degano, Fa. Rietschel und Fa. Lutz & Söhne; Umbau bzw. Neubau 1937-44.
Die Schule wurde 1934 von der Obersten SA-Führung München gegründet und bis zur Fertigstellung einer Schulungsanlage in ca. 40 beschlagnahmten oder angemieteten Villen eingerichtet. Für den Neubau suchte der SA-Standartenführer und nachmalige Direktor Julius Goerlitz einen Ort, der »nicht im Trubel der Großstadt, an landschaftlich schön gelegenem Orte, von dem aus aber die Großstadt leicht und schnell zu erreichen ist« (NS-Deutsche Oberschule Starnbergersee, Jahresbericht 1934/35, S.8). Die bauliche Konzeption der zu errichtenden, komplexen Anlage wurde im wesentlichen zwischen 1939 und 1942 von Alois Degano erarbeitet: Der Unterricht sollte in einem zentral gelegenen dreigeschossigen, um einen großen und drei kleinere Innenhöfe orientierten Hauptschulungsgebäude abgehalten werden. Im Keller des von einem Turmbau dominierten Gebäudes sollten Werkstätten, in Erd- und 1. Obergeschoß jeweils zwölf Lehrsäle, acht Luftschutz- und Büroräume bzw. ein Festsaal (500 Plätze) eingerichtet werden. Das 2. Obergeschoß wurde für weitere 18 Lehrsäle, zwei Zeichensäle, diverse Hörsäle und Nebenräume konzipiert. Gleichzeitig begann man mit der Planung von getrennten Küchen- und Speisesaalgebäuden sowie einer Schwimm- und Turnhalle. Weitere Sporteinrichtungen wie Fußballplatz und zwei Tennisplätze waren weiter östlich am Seeufer vorgesehen. Die Unterkunftsbauten (»Sturmblockhäuser«) wurden als zweigeschossige Gebäude in alpenländischem Stil gehalten, nach fünf Typen unterschieden und als Gemeinschaftslager konzipiert. In den jeweils drei, zu einem »Sturm« zusammengefaßten Gebäuden sollten Erzieher bzw. Referendare gemeinsam mit der zugewiesenen Schulklasse untergebracht werden. Auf dem Gelände waren weiterhin Pförtner- und Direktorenwohnhäuser, diverse Barackenbauten, sowie Schul-, Bibliotheks- und Physikzimmer vorgesehen. Insgesamt wurde die Schule für ca. 500 »Jungmannen« in 16 Klassen angelegt.
1938 wurde mit dem Bau der Schulungsanlage auf einem Höhenzug bei Feldafing am Starnbergersee begonnen, die Fertigstellung erst nach Kriegsende angesetzt. Zur Durchführung der Bauarbeiten wurde ein Arbeitslager aus sieben Baracken eingerichtet. Bis 1945 konnten nur acht »Sturmblockhäuser« (Typ I, IV, V) fertiggestellt werden. Erhalten, heute Unterkunftsbauten der Fernmeldeschule und Fachschule des Heeres für Elektrotechnik.
Qu.: BdA Koblenz, NS 1, 778; BdA Koblenz, Abt. Potsdam 49.01, Reichsministerium für Wissenschaft, Erziehung und Volksbildung Nr.4495; BayHSTA München, NSDAP Baupläne, 10386-10809; IfZ München, Archiv, Sign. Db 08.33; Sammlung Holzwarth, Heidenheim; Auskunft GA Feldafing; Lit.: RZDE 12, 1936; Deutscher Erzieher 1938, S.10f.; Benze, Erziehung, S.154f.; Eilers, Schulpolitik, S.48f.; Scholtz, Ausleseschulen, S.299ff.



Quelle: Bayerisches Landesvermessungsamt

Grundlage: Topographische Karte M 1:25 000

Gemeindegebiet und Schwerpunktgebiete

Gemeindegrenze

Schwerpunktgebiete
Ortsmitte und Fernmeldeschule

1
Gesamtörtlicher Teil mit Schwerpunktgebieten

Im Gesamtort und den Schwerpunkgebieten Ortsmitte und Fernmeldeschule wurden die sozialräumlichen, städtebaulichen, landschaftlichen und verkehrlichen Verhältnisse erfasst und analysiert.

Im Oktober 2006 verschaffte sich die beauftragte Arbeitsgruppe ein umfassendes Bild von den Verhältnissen und Besonderheiten vor Ort. Im Rahmen einer mehrtägigen Begehung wurden sowohl städtebauliche und bauliche Merkmale, die grünordnerischen und landschaftlichen Gegebenheiten sowie das Verkehrsgeschehen erfasst, als auch der Versuch unternommen, die sozialen und funktionalen Verhältnisse sowie die Atmosphäre des Ortes einzufangen.

Im Folgenden sind die Ergebnisse der Untersuchungen zusammengefasst dargestellt:

„Plan der Gemeinde Feldafing“, Verschönerungsverein

1.1
Sozialräumliche Analyse

Vorbemerkung zu den Daten

Datenquellen
Bei der Beschreibung der Wohn-, Arbeits- und Lebenssituation in Feldafing war das Projektteam darauf angewiesen, die statistisch verfügbaren Daten (bei Kommune, übergeordneten Behörden, Statistischem Landesamt) durch weitere Informationen zu ergänzen. Dies geschah durch

- direkte Recherchen in Einrichtungen der Gemeinde bzw. übergeordneten Ebenen
- qualitative Gespräche mit Ortskundigen
- Daten aus dem „Wegweiser Demographischer Wandel“ der Bertelsmann Stiftung zum Landkreis Starnberg und zu Bayern.

Die sozialräumlichen und sozialökonomischen Qualitäten in Feldafing werden teilweise in Zahlen auf Gemeindeebene, teilweise in Zahlen für den Landkreis Starnberg und teilweise nach Einschätzungen von Ortskundigen angegeben. Wir bedanken uns bei allen Gesprächspartnerinnen und Gesprächspartnern, die uns mit ihrem Wissen und ihrer Erfahrung behilflich gewesen sind.

Um den mit Informationen dicht gefüllten Text leserfreundlicher zu halten, reduzieren wir die häufigen Quellenangaben durch nebenstehende Symbole.

* *Daten, des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung: Statistik kommunal 2006, Gemeinde Feldafing*

** *Wegweiser Demographischer Wandel der Bertelsmann Stiftung: Gemeindebasisdaten für den Landkreis Starnberg, Stand 2005*

*** *Demographiebericht. Ein Baustein des Wegweisers Demographischer Wandel, LK Starnberg, Stand 2003*

Bevölkerungsstruktur: Entwicklung, Alter, Einkommen, Arbeitslosigkeit, Nationalität

Bevölkerungsentwicklung
Zu Beginn der Aufzeichnungen (1.12.1840) ist Feldafing mit 304 EinwohnerInnen* in der Statistik verzeichnet. Seitdem nimmt die Bevölkerung kontinuierlich zu. Am 31.12.2005 werden 4339 Personen in der amtlichen Statistik* gezählt.

In Prozent ausgedrückt beträgt die Bevölkerungszunahme in Feldafing bis zum Jahr 2005:

3,34 %	seit 1990
0,80 %	seit 2001.

Annahmen zur weiteren Bevölkerungsentwicklung liegen amtlicherseits nicht vor. Die Bertelsmann Stiftung** nimmt aber für Bayern eine Bevölkerungszunahme von 1,9 % für den Landkreis Starnberg von 2,8 % bis zum Jahr 2020 an. Das entspräche, umgerechnet auf Feldafing, einer rein rechnerischen Zunahme um 121 Personen.

Bevölkerungsstruktur
Dabei wird eine deutliche Alterung um durchschnittlich 3,6 Jahre im Landkreis Starnberg zugrunde gelegt. Die Zahlen weisen ein Durchschnittsalter im Landkreis Starnberg** von 42,8 Jahren im Jahr 2003 und von 46,4 Jahren im Jahr 2020 aus.

Die Verteilung nach Geschlecht und Altersgruppen* zeigt sich in der Gemeinde Feldafing ähnlich wie im Landkreis Starnberg und in Bayern. Dies erleichtert eine hilfsweise Verwendung von landkreisspezifischen Referenzdaten zur Beschreibung der Situation in Feldafing.

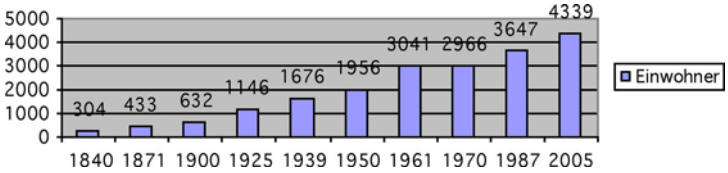
Gerne hätten wir auf Gemeindeebene die Verteilung nach Haushaltsgrößen überprüft, was aber aus dem verfügbaren Datenmaterial nur sehr randständig, nämlich nach der Zahl der 1-Personen-Haushalte und nach Haushalten mit Kindern im Landkreis Starnberg ableitbar ist. Danach gibt es 2005 im Landkreis Starnberg**

36,0 %	1-Personen-Haushalte
35,0 %	Haushalte mit Kindern

Das entspricht in etwa der Verteilung, die für Bayern insgesamt ermittelt wurde.

Einkommenssituation privater Haushalte
In der Verteilung der Einkommensverhältnisse unterscheiden sich der Landreis Starnberg und der Bayerische Durchschnitt erheblich. Mit Stand 2003 werden von der Bertelsmann Stiftung Eckdaten dazu angegeben***.

Arbeitslosigkeit
Mit dieser prosperierenden wirtschaftlichen Situation stellt Arbeitslosigkeit für die Felda-



Bevölkerungsentwicklung Feldafing seit 1840

Alter von ..... bis unter ..... Jahre	Insgesamt		Weiblich		Männlich	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
unter 6	248	6,0	115	5,0	133	7,0
6 – 15	392	9,0	184	8,0	208	10,0
15 – 18	133	3,0	74	3,0	59	3,0
18 – 25	308	7,0	160	7,0	148	7,0
25 – 30	192	4,0	109	5,0	83	4,0
30 – 40	518	12,0	269	12,0	249	12,0
40 – 50	655	15,0	326	14,0	329	16,0
50 – 65	885	20,0	473	21,0	412	20,0
65 oder mehr	1008	23,0	596	26,0	415	20,0
Insgesamt	**4.339**	**100**	**2306**	**100**	**2033**	**100**

*Bevölkerung nach Altersgruppen und Geschlecht**

	Lkr. STA %	Bayern %
Haushalte		
• mit geringem Monats-Netto-Einkommen (unter 1.100€)***	7,6	19,6
• mit hohem Monats-Netto-Einkommen (über 4.000 €)***	28,4	11,0
Kinderarmut***	1,4	3,5
Sozialhilfequote***	0,7	1,8
Kaufkraft (Gesamtnettoeinkommen) der Haushalte €**	52.216	39.848

Prosperität der privaten Haushalte im Landkreis STA und in Bayern 2003 bzw. 2005

	Feldafing %	Lkr. STA %	Bayern %
Arbeitslosigkeit insgesamt	4,4	7,1	10,7
Arbeitslosigkeit von AusländerInnen	--	12,6	21,9
Jugendarbeitslosigkeit	--	6,5	11,0
Langzeitarbeitslosenquote	--	2,0	4,4

*Arbeitslosigkeit 2005 im Vergleich***

finger Bevölkerung im Vergleich zu anderen Gemeinden und Regionen ein eher geringes Problem dar.

Ausländeranteil im Vergleich***		
	Lkr. STA %	Bayern %
Ausländeranteil	10,5	9,5
Ausländerhaushalte	11,4	8,3

Ausländeranteile
Im Demographiebericht Landkreis Starnberg der Bertelsmann-Stiftung wird für das Jahr 2003 ein vergleichsweise hoher Ausländeranteil angegeben.

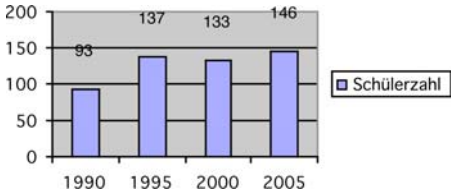
Für die Gemeinde Feldafing liegen zum Ausländeranteil ältere Zahlen aus den Volkszählungen* und neuere (Febr. 2006) aus dem Antrag der Gemeinde auf Förderung im Stadtumbau West Projekt vor:

Stand	Personen	Anteil
27.5.1970*	133	4,5 %
25.5.1987*	304	8,3 %
Febr. 2006	524	12,0 %

Die AusländerInnen in Feldafing werden als gut integrierte ausländische MitbürgerInnen beschrieben, was sich an der vergleichsweise eher niedrigen Arbeitslosenzahl beispielhaft zeigt, aber auch an der vergleichsweise niedrigen Langzeitarbeitslosenquote zeigt (siehe oben).

Soziale Infrastruktur: Bildung, Kinderbetreuung, Angebote für Jugendliche und Ältere, Kirchen

Schule
Feldafing ist ausgestattet mit einer Grundschule (weiterführende Schulen, stehen in Tutzing und Starnberg zur Verfügung). In Gesprächen über den gerade beendeten Neubau der Grundschule (Einweihung im Oktober 2006) wird besonders auf den Schulgarten, der auf Elterninitiative entstand, und auf die Aula hingewiesen, die als Raum, z.B. für Musik, Lesungen oder politische Anlässe, auch außerhalb der Schulzwecke genutzt werden kann.



Die Schülerzahlen in der Grundschule sind steigend. Die 146 Kinder, davon 13 ausländische, wer-den 2005 in 8 Klassen unterrichtet.

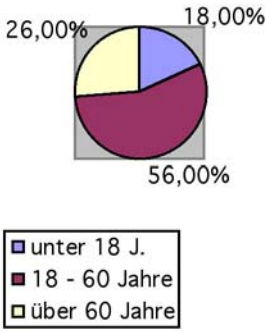
Grundschule

Kinderbetreuung
Zur außerschulischen Kinderbetreuung stehen in Feldafing mehrere Alternativen zur Verfügung.

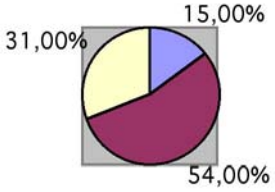
- Unter der Trägerschaft von Fortschritt e.V. wird ein Kindergarten (70 Plätze) mit Krippe (12 Plätze) und Hort (35 Plätze) angeboten.
- Im Waldkindergarten werden 2 Gruppen (à 17 und 18 Kinder, von denen 10 Kinder auswärtig sind) geführt. Als spezielles Angebot gibt es im Waldkindergarten zudem die Kinderwerkstatt e.V.
- Der Montessori Kindergarten ist auf 30 Plätze ausgelegt.

Jugendliche
In Gesprächen wird das relativ geringe Freizeit- und Kulturangebot für Jugendliche in Feldafing bedauert. Kolpingjugend, Junge Mannschaft und Sportangebote werden zwar als gut, aber ergänzungsbedürftig wahrgenommen. Das Angebotsspektrum sei klein und es gebe kaum konsumfreie Räumlichkeiten. Lobend wird auf die Hütte bei den Tennisplätzen auf dem Weg zum Strandbad hingewiesen, die in Verantwortung der Jungen Mannschaft (eine typische Aktivität im Landkreis) betrieben wird und auch für etwas lautere Feste genutzt werden kann. Sie reicht aber nicht aus.

Bei immerhin 525 6- bis 18-Jährigen in Feldafing* zeigt sich eine nicht unwesentliche Lücke in der Versorgung. Jugendliche werden auswärts nach entsprechenden Freizeitangeboten suchen, was möglicherweise die Bindung an den Ort Feldafing schwächt. Dies kann für die Demographieentwicklung und die innerörtliche Profilbildung durchaus von Nachteil sein.
Für den Landkreis Starnberg** wird ohnehin eine Abnahme der Jüngeren und eine Zunahme der Älteren erwartet, wie die nebenstehenden Grafiken zeigen.



*Bevölkerungsanteile Lkr. STA**, 2005*



*Bevölkerungsanteile Lkr. STA**, 2020*

Besondere Initiativen, wie z.B. der Ausweis der Gemeinde für Jugendliche unter 18 Jahren, mit dem sie am Ort alkoholfreie Getränke und Speisen zum halben Preis kaufen können, können als eine zielgerichtete Bemühung um die Bindung der Jugend an den Ort verstanden werden. Es würden aber weitere solcher Initiativen gebraucht.

Ältere
Die Versorgung von Älteren mit Alten- und Pflegeheimplätzen wird vor allem vom Kreisaltenheim Garatshausen (192 Plätze) geleistet. Zusätzlich gibt es im Dr. Appelhans-Weg inzwischen 26 Wohnungen (1 – 3 Zimmer) in denen 32 Personen im Rahmen des betreuten Wohnens untergebracht sind.

Typische Seniorenfreizeitberatungs- und Bildungsangebote werden in Feldafing von den örtlichen Vereinen/Verbänden, z.B. von der Nachbarschaftshilfe e.V., vorgehalten.

Aktuelle Angebote der Nachbarschaftshilfe e.V. Feldafing sind z.B.

- sportliche Angebote
- Gesundheitskurse
- eine Tafel
- ein betreuter Mittagstisch
- Beratung (z.B. zu Scheidung, Arbeitslosigkeit, Armut)
- Pflegesprechstunde mit Pflegepraxis
- ein Spiele-Nachmittag

Fürsorgeleistungen erbringen der Krankenunterstützungsverein und der VdK e.V., Ortsverband Feldafing.

Johanneskirche

St. Peter und Paul

Kirchen
Die drei örtlichen Kirchen

Kath. Peter und Paul,
Kath. Heilig Kreuz
Ev. Johanneskirche,

die von Pfarrern anderer Pfarreien mitbetreut werden, spielen im sozialen und kulturellen Leben in Feldafing mit zwei Kirchenchören (katholisch und evangelisch), aber auch mit einem ökumenischen Frauenkreis eine Rolle.

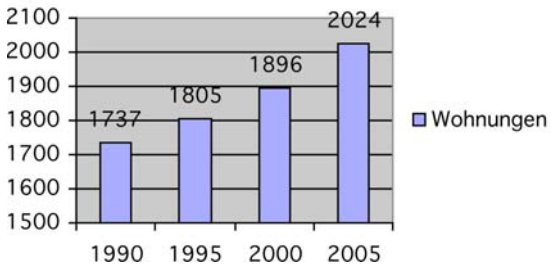
Im Hinblick auf das kirchliche Leben werden von Trauernden die langen Wege zwischen den Kirchen und dem jenseits der Bahn gelegenen Friedhof Gallenberg beklagt, die durch die Engstelle Bahnunterführung noch zusätzlich erschwert werden.

Wohnen

Im Jahr 2005 wurden in Feldafing 2024 Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden)* gezählt. Der Anstieg der Zahl der Wohnungen ist kontinuierlich, auch die Wohnfläche je Wohnung* hat sich geringfügig erhöht von 97 qm (1990) auf 102 qm (2005). Von den 2024 Wohnungen sind 569* Einfamilienhäuser, das entspricht 28 %.

In den insgesamt 153 Sozialwohnungen in Feldafing waren am 01.02.2007 insgesamt 310 Personen gemeldet.

Bundesdarlehenswohnungen
Erwähnt werden sollen auch die Bundesdar-lehenwohnungen mit 15 Wohneinheiten im Schluchtweg und 8 Wohneinheiten in der Seewiesstrasse. Das Besetzungsrecht für diese Wohnungen liegt bis 2009 bei der Standortverwaltung Fürstenfeldbruck (Vermieter: Deutsche Annington). Danach werden die Wohnungen wohl zum Verkauf anstehen.
Mit Ausnahme der Bundesdarlehenswohnungen spielt Feldafing für die Lehrgangspersonen der Fernmeldeschule als Wohnort offensichtlich keine große Rolle – allein schon weil die ortsüblichen Wohnungsmieten für diesen Personenkreis zu hoch liegen. Wenn das Personal der Fernmeldeschule außerhalb des Schulgeländes wohnt, dann in kostengünstigeren Gemeinden, z.B. Weilheim.



Anzahl der Wohnungen in Feldafing

Als beliebter und attraktiver Ort spielt Feldafing eine große Rolle für diejenigen, die Nebenwohnungen in landschaftlich hervorragender Lage suchen. Am 09.01.2007 waren bei der Gemeinde Feldafing insgesamt 338 Nebenwohnungen gemeldet, das sind 17 % der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Von 338 sind 26 Nebenwohnungen von Bundeswehrangehörigen gemietet.

Kulturelle und bürgerschaftliche Aktivitäten, Bürgerschaftliches Engagement

Vereine, Verbände, Initiativen
Die gesellschaftlich rege Bevölkerung in Feldafing hat im Laufe der Jahre ein dichtes und aktives Vereinswesen herausgebildet. Es bestehen zahlreiche Initiativen und Vereine, die verschiedene Interessenbereiche (Politik, Sport, Soziales, Kultur) mit unterschiedlichen Mitgliederzahlen bedienen.

Kultur
Zu den kulturellen Aktivitäten in Feldafing werden außerdem gezählt

- die Angebote der Gemeindebücherei zu wechselnden Themen und
- der Christkindlmarkt am Kirchplatz (jeweils am zweiten Adventswochenende)

Auch die unter dem Label Fünfseenland koordinierten Gemeindeaktivitäten tragen zu den örtlichen kulturellen Angeboten bei.

Bürgerschaftliches Engagement
Was schon an der beachtlichen Zahl von Vereinen, Verbänden und Initiativen erkennbar ist, zeigt sich auch in der bürgerschaftlichen Mitwirkung am gesellschaftlichen und politischen Leben in Feldafing, z.B. in folgenden Bürgerbeteiligungsverfahren

- Leitbildprozess Feldafing „Die Perle am See“ (Ergebnisbericht 2003)
- Agenda-Prozess Arbeitsgruppen „Energie Solaranlage“, „Grüner Faden“ und „Umgestaltung Kirchplatz“
- Fernmeldeschule.

Die Mitwirkung an der Konversion der Fernmeldeschule ist bereits in Gang gekommen. Ihr Wirken soll mit den sozialräumlichen Daten und Befunden fachlich unterstützt werden.

Überregionale Einrichtungen
Das Westufer des Starnberger Sees wird oft auch als „Bildungsufer“ beschrieben mit Verweis auf die beiden Tutzinger Akademien als markante Kennzeichen. Nicht so bekannt in der Bevölkerung wie diese beiden Akademien, aber überregional durchaus bedeutend, sind die zwei Schulungszentren in Feldafing.

- Siemensschulungszentrum, Global-Leadership-Center
- InWent (Internationale Weiterbildung und Entwicklung gGmbH), steht für Personal- und Organisationsentwicklung in der internationalen Zusammenarbeit

Wohl wegen ihrer überregionalen Ausrichtung haben diese Einrichtungen ein starkes Eigen- und Innenleben entwickelt. Sie arbeiten mit eher geschlossenen Zielgruppen in zeitlich

Vereine, Verbände, Initiativen in Feldafing (alphabetisch)

Altschützen Feldafing e.V.
Böllerschützen Feldafing
Bund Naturschutz ,
Ortsgruppe Feldafing
Evangelischer Kirchenchor
Feldafinger Seglerverein e.V.
Förderkreis Roseninsel
Starnberger See e.V.
Forum Feldafing Gemeinnütziger Verein
Frauen für Feldafing
Freiwillige Feuerwehr
Freunde des Buchheim-Museums e.V.
Freunde von Tóalmás e.V.
Gewerbeverband Feldafing
Golfclub Feldafing
Initiative zur Erhaltung des Kalvarienbergs
Jagdgenossenschaft
Jazz am See e.V.
Junge Mannschaft Feldafing e.V.
Katholischer Kirchenchor
Kinderwerkstatt e.V.
Kolpingfamilie Feldafing
Kolpingjugend Feldafing
Krankenunterstützungsverein
Kunst- u. Museumsverein Starnberger See e.V. Feldafing
Künstler- und Kunstfreunde am Starnberger See e.V.
Nachbarschaftshilfe „jeder für jeden“ e.V.
Ökumenischer Frauenkreis
Soldaten- und Kameradschaftsverein Feldafing
Tennisclub Würmsee
Theatergruppe Feldafing
Turn- und Sportverein Feldafing 1991 e.V.
V.d.K. e.V. Ortsverband Feldafing
Verschönerungsverein
Wasserwacht im BRK, Ortsgruppe Feldafing

Bücherei, Seniorenwohnen

Villa Waldberta

und inhaltlich komprimierten Veranstaltungsreihen. Gewisse Berührungspunkte zwischen Fortbildungseinrichtung und örtlicher Bevölkerung kommen punktuell zustande, etwa wenn InWent Räumlichkeiten auch für private Veranstaltungen an FeldafingerInnen vermietet oder zu Veranstaltungen einlädt. Das Residence-Schulungszentrum der Bayerischen Beamtenversicherung wird in Feldafing eher als Hotel, denn als Fortbildungseinrichtung wahrgenommen.

Attraktivitäten
Zu den Attraktivitäten Feldafings gehören:

- das Thomas Mann Haus (Villino) auf dem Gelände der Fernmeldeschule, zu dem es regelmäßige Führungen gibt
- die Maffeivilla, die zur Zeit saniert wird,
- die Villa Waldberta, die als Gästehaus der Stadt München ein künstlerisches Publikum in den Ort bringt
- das Schloss Garatshausen.

Ein privates Museum des Lothar-Günther Buchheim fällt in der Bahnhofstraße auf, ist jedoch nicht öffentlich zugänglich.

Golfspieler

Sport

Die Feldafinger Bevölkerung, aber auch die Gäste der Gemeinde, sind mit Sportmöglichkeiten gut ausgestattet. Neben dem TSV (mit fast 1.000 Mitgliedern, einem breiten Angebot in verschiedenen Sportstätten) gibt es einen bedeutsamen Segelverein und den Tennisclub Würmsee e.V.. In der Seestraße 6 steht außerdem eine Skateboard-Bahn zur Verfügung.

Drei Strandbäder (Strandbad Feldafing, Freibad Garatshausen und das Freibadgelände gegenüber der Fernmeldeschule) ergänzen die Möglichkeiten.
Für die Schwimmhalle der Fernmeldeschule bestehen Nutzungsverträge mit örtlichen Sportvereinen.

Im Golfclub spielen, wie berichtet wird, nur Auswärtige, während die Feldafinger GolferInnen sich in einem anderen der insgesamt 16 Golfclubs der Region eingetragen haben.

Halfpipe

Gesundheit

Die Klinik Feldafing, ein Fachkrankenhaus für innere Medizin, ist vor allem in der Nachsorge mit verschiedenen Behandlungsschwerpunkten tätig.

- Rheumatologie
- Klinische Immunologie
- Kardiologie
- Gastroenterologie

- Onkologie
- Präventivmedizin
- Frührehabilitation
- Physikalische Medizin

Die Klinik ist von überregionaler Bedeutung. Sie stellt aber in gewisser Weise auch eine Plattform für örtliche Gesundheitsaktivitäten dar, z.B. mit ihrem Raumangebot (inkl. Schwimmbad) an andere Gesundheitsanbieter.
Das Angebot der Klinik wird in Feldafing ergänzt durch ambulante Gesundheitsdienstleistungen in verschiedenen Praxen:

10	(Fach-)Arztpraxen
2	Apotheken
2	Physiotherapiepraxen und
2	Zahnarztpraxen

Klinik Feldafing

Einzelhandel und Versorgung

Hauptstraße
Obwohl die Bahnhofsstraße früher eine prachtvolle Straße gewesen ist, lockt sie heutzutage mit Leerständen und einem weniger attraktiven Ladenangebot nicht mehr zum geselligen Bummel durch den Ort.

Der Straßenraum ist für FußgängerInnen unbequem, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ebenso wie die Konsumqualitäten werden als verbesserungsbedürftig eingestuft. Zielgerichtete und abgestimmte Aktivitäten der örtlichen Betriebe werden für dringend notwendig empfunden.

Geschäftsbesatz
Mit dem Satz „In Feldafing wird mit dem Auto eingekauft – und zwar meistens außerhalb“ (z.B. in Tutzing, Pöcking und Starnberg), kennzeichnen Feldafinger BürgerInnen die Konsumqualitäten an ihrem Ort. Einkaufmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs werden als nicht ausreichend und als nicht hinreichend hochwertig empfunden. Der aktuelle Bestand an Geschäften in Feldafing umfasst

- Lebensmittel (1)
- Metzgerei (1)
- Bäckerei (1)
- Gemüseladen (1)
- Blumengeschäfte (2)
- Berufskleidungsgeschäft (1)
- Sportbedarf (1)
- Post, Schreibwaren und Geschenkartikel, Lotto /Toto (2)

Für Mai 2007 ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters auf dem Gelände des jetzigen Penny im Gespräch.

Für die Versorgung mit frischem Obst und Gemüse richten sich die Feldafinger Haushalte offensichtlich vor allem auf den Wochenmarkt am Kirchplatz (Freitag 8.00 – 12.00 Uhr) ein, der nach dem Wegzug eines Bioladens im vergangenen Jahr nach Pöcking umso wichtiger geworden ist.

Bahnhofstraße

Gastronomie
Aufenthalts- und Bummelqualität einer Gemeinde hängen von der Gestaltung des öffentlichen Raums und der Wegebeziehungen, der Ausstattung mit Geschäften, aber auch mit der örtlichen Gastronomie zusammen. Letztere wird mit den folgenden 10 Lokalen als eher schwach empfunden.

- Cafe „egal wie“
- Gasthof Pölt
- Clubheim Feldafing
- Ratsstuben Makarska Grill
- Strandbad
- Hotel und Restaurant Residence
- Hotel und Restaurant Kaiserin Elisabeth
- Hotel und Restaurant Alte Linde Wieling
- Cafe im Schlosspark in Garatshausen
- Rockcafe Sascha Seifert
- Pizza-Service

Gewerbeverband
Der Gewerbeverband Feldafing mit 29 Mitgliedsfirmen (Stand Juni 2006) gibt jährlich mit 10 Ausgaben den Gemeindeboten Feldafing heraus und unterstützt damit die innerörtliche Kommunikation. Die Betriebe werden allerdings als nicht sehr rührig beschrieben. Möglicherweise kommt diesbezügliche Abhilfe aus einer Initiative des Rathauses. Seit Anfang 2006 gibt es einen Workshop Wirtschaftsförderung, der auf Einladung des Bürgermeisters bisher zwei Mal tagte. Die ca. 20 Teilnehmenden kommen aus der Gemeindeverwaltung, dem Gemeinderat und einer Beratungsfirma.

Dienstleistungen
Bei der Beurteilung der Dienstleistungsangebote wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass manche in München und in Feldafing gemeldet sind. Auch bei Gewerbebetrieben sollen in Feldafing oft die Nebengewerbe der Ehefrauen gemeldet sein. Das breite Spektrum an Dienstleistungen in der Gemeinde Feldafing umfasst z.B.

2	Banken
2	Friseure
6	Architekturbüros
2	Kosmetiksalons
11	Rechtsanwaltskanzleien
6	Steuerberatungsbüros
3	Immobilienfirmen
1	Finanzdienstleistungen
1	Internet-Agentur
1	Versandbuchhandlung
1	Töpferwerkstatt
1	Tanzschule

Grundstückspreise
Nach Auskunft aus dem Rathaus sind gewerbliche Ansiedlungen in Feldafing zwar erwünscht, aber schwer zu steuern. Allein schon deshalb weil, die Gemeinde nur wenige Grundstücke im eigenen Besitz hat. Die Grundstückspreise lagen am 31.12.2004 – neuere Aussagen des Gutachterausschusses im Landratsamt Starnberg gibt es zur Zeit noch nicht – bei Flächen

westlich der Bahn	460 € - GFZ 0,4
östlich der Bahn	410 € - GFZ 0,2
in der Bahnhofstrasse	950 € - GFZ 1,2

Beschäftigung: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Qualifikationsniveau

Beschäftigung
Nach der amtlichen Statistik* fällt die Zahlenentwicklung zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Feldafing rückläufig aus:

Das heißt für 2005, dass es in der Gemeinde Feldafing (Arbeitsort) 846 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gibt und dass 1107 EinwohnerInnen von Feldafing (Wohnort) sozialversicherungspflichtig arbeiten. Statistisch gesehen arbeiten also mindestens 261 Feldafinger EinwohnerInnen auswärts.

Festzuhalten ist aus der nebenstehenden Aufstellung, dass die Zahl der Arbeitsplätze um 16 % stark zurückgegangen ist, nämlich von 1005 im Jahr 2000 auf 846 im Jahr 2005, was möglicherweise mit der Umstrukturierung in der Catering-Organisation der Fernmeldeschule zusammenhängt.

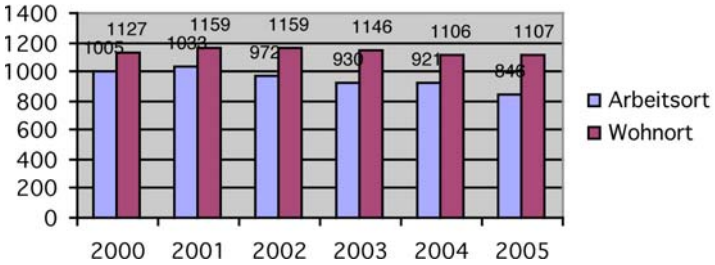
Von den 846 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Feldafing sind nach den Zahlen des Statistischen Landesamtes (Stand 30.6.2006) 464 Frauen und 382 Männer. 105 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Feldafing haben keinen deutschen Pass.

Die Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (zu denen das Statistische Landesamt nicht die Selbständigen, die mithelfenden Familienangehörigen, Beamten und geringfügig Beschäftigten zählt) verteilen sich in Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 1993 (WZ 93)* mit Schwerpunkt „sonstige Dienstleistungen:

11	in Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
126	im Produzierenden Gewerbe
153	in Handel, Gastgewerbe und Verkehr
556	in sonstigen Dienstleistungen.

Der Dienstleistungsbereich steht an zentraler Stelle, wenn es um die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten geht. Selbst im Landkreis Starnberg** sind im 3. Sektor nur 69 % der Arbeitsplätze dem Dienstleistungsbereich zugeordnet gegenüber fast 84 % in Feldafing.

Insgesamt ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von Feldafing (Wohnort) von 2000 bis 2005 in etwa gleich geblieben. Für das Jahr 2001* liegen auch Zahlen für die Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen vor: es sind in Feldafing 1.782 Personen mit einem Gesamtbetrag der jährlichen Einkünfte von 130.757.000 € gewesen. Das entspricht einem durchschnittlichen Einkommen pro sozialversicherungspflichtig Beschäftigtem von ca. 73.000 € in diesem Jahr. Oben wurde bereits



Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

	Lkr. STA %	Bayern %
Hochqualifizierte		
am Arbeitsort	13,5	9,3
am Wohnort	18,6	9,4
Anteil Schulabgänger		
Hochschulreife	35,5	20,1
ohne Abschluss	5,4	9,0
Beschäftigungsanteil in Forschung/ Entwicklung	4,3	1,7

Hotel Kaiserin Elisabeth

die Kaufkraft privater Haushalte (Nettoeinkommen)*** zitiert, die für 2003 im Landkreis Starnberg mit durchschnittlich 52.216 € angegeben ist.
Die Erwerbstätigenquote im Landkreis Starnberg** lag 2005 bei 47,5 %, die Frauenerwerbstätigenquote bei 44,6 %.

Qualifikationsniveau
Für den Landkreis Starnberg** liegen auch Zahlen für die Qualifikationen vor: Die Zahl der Hochqualifizierten ist dort deutlich höher als der bayerische Durchschnitt.

Betriebe in Feldafing
Nach der amtlichen Statistik* gibt es in Feldafing 47 Betriebe im Jahr 2005, und zwar:

- Landwirtschaftliche Betriebe 5
- Produzierendes Gewerbe 32
- Verarbeitendes Gewerbe 1
- Bauhauptgewerbe 4
- Beherbergungsbetriebe 5

Im Gewerbeverband Feldafing (29 Mitgliedsfirmen) wird ein breites Spektrum von Betrieben organisiert. Über ihre wirtschaftliche und Umsatzsituation liegen keine Daten vor. Dass die Feldafinger Betriebe eher passiv als aktiv in ihrem Verband mitwirken, wird mit Bedauern festgestellt.

Betroffenheit durch Fernmeldeschule
Ob und in welcher Weise die Verlegung der Fernmeldeschule Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation der Feldafinger Betriebe haben wird, ist bisher im Verband weder besprochen und noch in Zahlen abgeschätzt worden. Vermutet wird, dass die Verlegung der Fernmeldeschule eher geringe Auswirkung haben wird, da die Lehrgangsteilnehmenden und das Lehrpersonal (mit Wohnen und Einkaufen) eher Tutzing orientiert sind.

Fremdenverkehr

Mit der herausragenden Lage spielt der Fremdenverkehr in Feldafing eine bedeutende Rolle im sozialen und im Wirtschaftsleben der Gemeinde. Die 5 Beherbergungsbetriebe bieten eine über die Jahre steigende Anzahl von Gästebetten (jeweils im Juni gerechnet)*:

im Jahr 2000	350
im Jahr 2005	540

Von den 32.301 Gästeankünften* sind 88 % inländische und 12 % Gäste aus dem Ausland. Bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 2,6 Tagen verzeichnete Feldafing 2005 insgesamt 83.839 Gästeübernachtungen (78 % davon von Gästen aus dem Inland).

Neben diesen Beherbergungsbetrieben sind in Betrieben mit weniger als 9 Gästebetten zusätzlich 690 Gästeankünfte mit 2.737 Gästeübernachtungen und einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 4,0 Tagen in der Statistik angegeben.

Fernmeldeschule Feldafing

Die Fernmeldeschule Feldafing besteht aus

- einer Berufsfachschule der Bundeswehr für technische Assistenten für Informatik (46 Schüler in zwei Klassen) und
- zwei Fachschulen der Bundeswehr für Informatiktechnik bzw. Elektrotechnik (mit 113 Schülern in fünf Klassen).

Die Unterkunftskapazitäten auf dem Gelände liegen bei insgesamt 650 Plätzen.

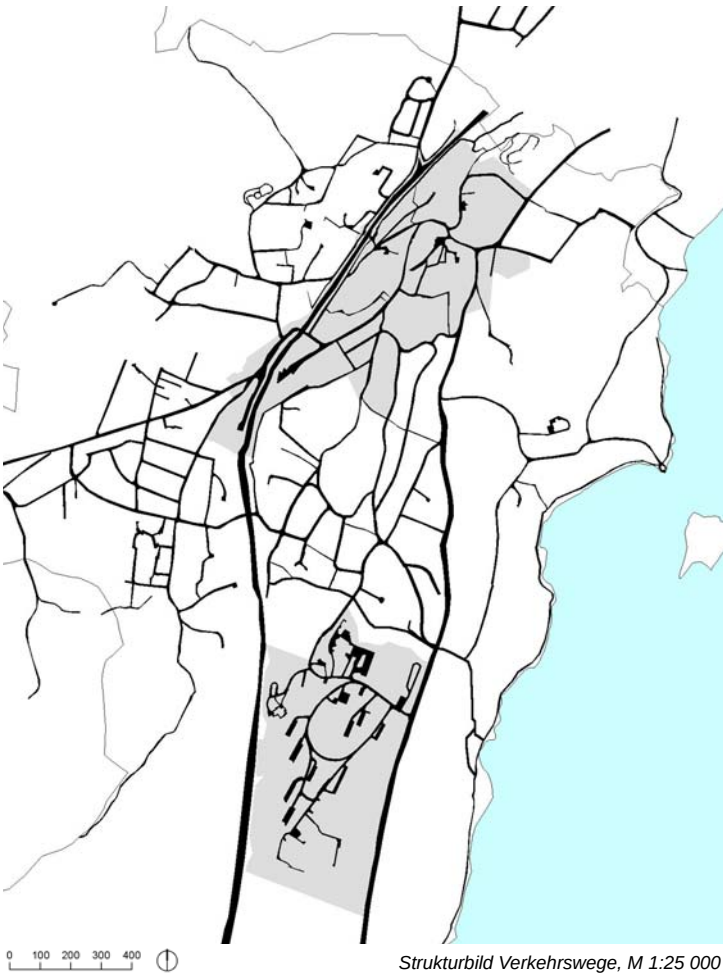
Über das Jahr gesehen sind in der Fernmeldeschule durchschnittlich 600 Lehrgangsteilnehmende. Das Gros wohnt auf dem Gelände, lediglich die der 2-jährigen Fachschule wohnen mit ihren Familien öfter auch im Umland – nicht in Feldafing, weil die Mieten dort als sehr hoch eingeschätzt werden, eher in Weilheim oder in kleineren Umland-Gemeinden.

Aus diesem Grund wird die Verlegung der Fernmeldeschule nach Pöcking wohl kaum Veränderungen auf dem Feldafinger Wohnungsmarkt nach sich ziehen. Diejenigen, die z.B. in den insgesamt 23 Bundesdarlehenswohnungen leben, werden nach Einschätzung von Fachleuten keinen Wohnungswechsel vornehmen, da der neue Standort nur 5 km entfernt liegt. Ähnliches gilt auch für das Stammpersonal der Fernmeldeschule, das mit etwa 500 angegeben wird, und das zivile Personal (Lehr- und Bürokräfte), das in Feldafing etwa 40 Personen umfasst.

Die Beziehung der Lehrgangsteilnehmenden zu Feldafing ist nach Auskunft der GesprächspartnerInnen im Wesentlichen durch die Freizeitbedürfnisse und die guten Freizeitmöglichkeiten bestimmt. Genutzt wird vor allem das Freizeitangebot am See (Laufen, Schwimmen).

LehrgangsteilnehmerInnen der Fernmeldeschule sind, so beschreiben es Ortskundige, zur Hälfte eher nach Tutzing, zur anderen Hälfte eher nach Feldafing orientiert. Dabei bezieht sich der in Feldafing getätigte Konsum vor allem auf Lebensmittel für die Wahlmahlzeiten (Frühstück und Abendessen). Das Mittagessen ist in der Fernmeldeschule Pflichtmahlzeit. In dieser Hinsicht ist Feldafing aufgrund der fußläufigen Entfernungen interessanter als Tutzing.

Da der Fernmeldeschule an guten nachbarschaftlichen Beziehungen zur Gemeinde und umgekehrt gelegen ist, werden vielfältige Unterstützungen und soziale Kontakte im Selbstverständnis eines Miteinander in der Gemeinde gepflegt. Beispielsweise werden gesellschaftliche Ereignisse miteinander gefeiert, es werden aber auch tätige Unterstützungen angeboten, wie etwa die Unterbringung der Schulkinder während der Bauphase der Grundschule.



Strukturbild Verkehrswege, M 1:25 000

Strukturbild Bebauung, M 1:25 000

1.2 Städtebauliche und bauliche Verhältnisse

Feldafings städtebauliche und bauliche Grundstrukturen und Merkmale werden im folgenden Teil mit Hilfe von Strukturbildern gesamtörtlich untersucht. Im Anschluss folgen ergänzende Betrachtungen in den beiden Schwerpunktgebieten Ortsmitte und Fernmeldeschule zu Gebäude- und Ortsgestaltung, Gebäudebeziehungen und Gebäudenutzungen.

Strukturbilder Gesamtort

Strukturbilder sind eine wichtige Grundlage bei der städtebaulichen Beurteilung eines Ortes und oft hilfreich bei seiner weiteren Entwicklung. Durch die separate Betrachtung der Strukturen von Verkehrswegen, Gebäuden, Freiflächen und Geländeformation lassen sich Vernetzungen und Achsen, Verdichtungen und Zäsuren deutlicher ablesen. Um den gesamtörtlichen Zusammenhang zu begreifen sind jeweils die Strukturen des ganzen Ortes abgebildet, die beiden Schwerpunktgebiete wurden hellgrau hervorgehoben.

Verkehrswege
In Feldafing dominieren zwei stark ausgeprägte Nord-Süd-Achsen das Strukturbild Verkehr: Die Bahntrasse im Westen und die Tutzinger/ Possenhofener Straße im Osten. Zwischen ihnen spannt sich ein Netz aus Straßen, Wegen und Plätzen.

Die Bahntrasse ist eine große Hürde für das sich nach Westen ausdehnende Straßen- und Wegenetz. Sie wird an nur wenigen Stellen gequert. (1 Über-, 3 Unterführungen) An diesen Querungspunkten scheint das Netz gebündelt zu werden und entfaltet und verästelt sich dann jenseits der Bahn weiter nach Westen. Die Bahnhofstraße als verbindende Diagonale ist ablesbar.

Die Tutzinger/Possenhofener Straße läuft, wie eine Grenzlinie für das Verkehrsnetz, im Osten des Ortes, am Rathaus vorbei, nach Tutzing/Starnberg.
Die meisten Straßen und Wege folgen der prägnanten Nord-Süd-Topografie. Verbindungen in Ost-West Richtung, quer zu den Höhenrücken sind oft Fuß- und Treppenwege. Es gibt fast keine Verbindungswege zum Starnberger Seeuferweg.
Das Straßen- und Parkierungssystem der Fernmeldeschule hängt, im Norden ans Verkehrsnetz angebunden, ungeordnet nach Süden.

Bebauung
Im Strukturbild der Bebauung sind die bewegten Entwicklungsphasen des Ortes ablesbar: Der historische Kern um St. Peter und Paul sticht hervor durch seine kleinteiligen Gebäude, die dicht und natürlich gewachsen

zueinander stehen. Die Großstrukturen der Hotel- und Klinikanlagen scheinen dagegen ein maßstäblicher Bruch.

Gut ablesbar ist auch die markante S-Kurve der Bahnhofstraße, die von dicht stehenden, größeren Solitären gesäumt ist und aus dem alten Ortskern heraus direkt auf das Bahnhofsgebäude zuschlängelt.

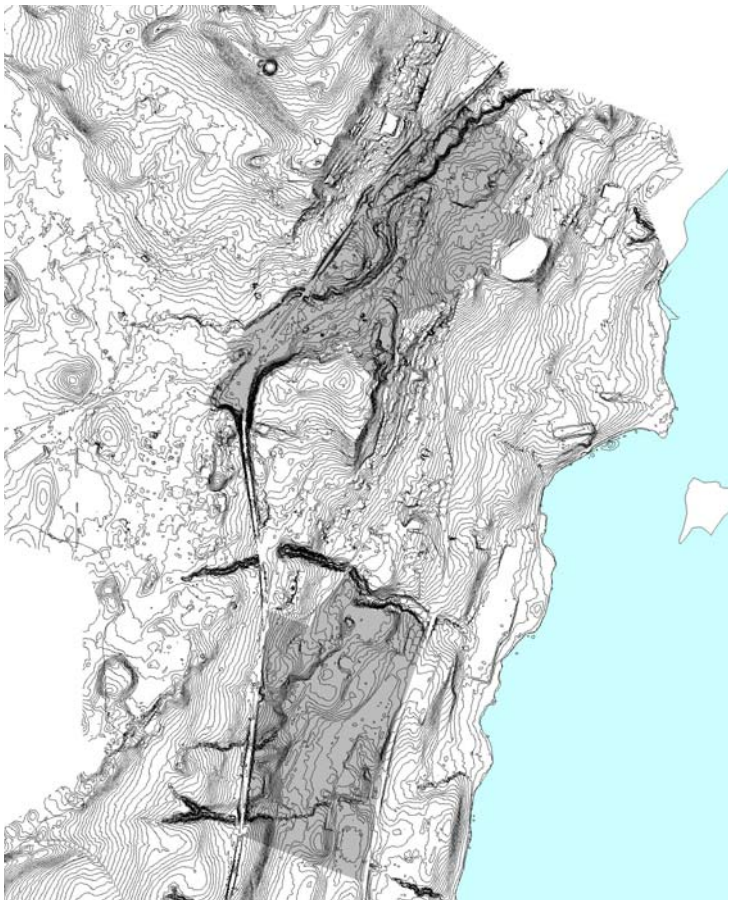
Zu Beginn des 20. Jahrhunderts entdecken Immobiliengesellschaften die günstige Anbindung und attraktive Lage Feldafings und bieten große Villengrundstücke mit Seeblick an. Von der Bahn im Westen und dem Lenné-Park im Osten eingeschränkt, wächst Feldafing weiter nach Süden. Man erkennt deutlich den Villenhügel mit z.T sehr großen, gestreuten Einzelgebäuden und sehr großer Durchlässigkeit, sowie die nachträgliche Verdichtung.

Der ehemals südliche Teil des Villenstreifens wurde zur Eliteschule, dann zur Zwischenstation für displaced persons und beherbergt heute das Gelände der Fernmeldeschule der Bundeswehr.
Die Gruppe aus großen, solitären Riegeln, die locker verstreut stehen, sticht sofort ins Auge. Es ist keine organisierte bauliche Anordnung der Baukörper zu erkennen. Die Gebäude haben zwar ähnliche Dimensionen aber keine städtebauliche Ordnung. Sie staffeln sich zum einen entlang des Hanges und reihen sich zum anderen orthogonal zum Hang. Gebäudestruktur und Maßstab fallen, verglichen mit den umliegenden Strukturen, aus dem Rahmen. Als Anschluss an den Villenhügel ist dies ein gewaltiger Maßstabssprung. Die Gebäudegruppierung liegt abgehängt wie eine Insel. Zumal auch keine weitere umgebende Bebauung vorhanden ist. Der Seeuferstreifen ist nur gering bebaut mit Golfclubhaus, Freibad, Gaststätte und Jugendtreff.

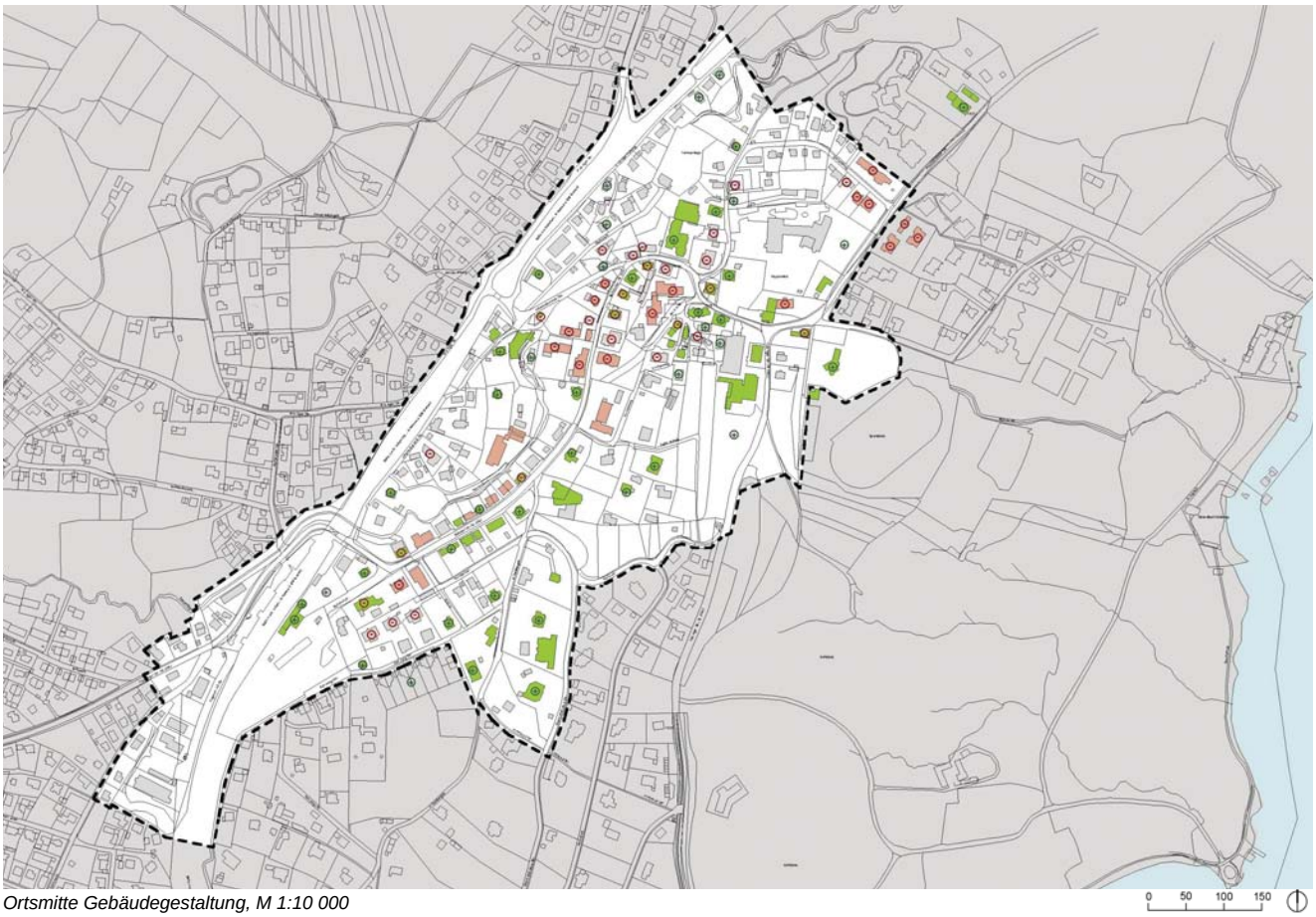
Auch bei der Bebauungsstruktur schlägt die Bahn eine Schneise. Eine Nord-Süd Zäsur läuft durch den Ort. Die Wohngebiete westlich der Bahn weisen eine gleichmäßig verteilte Bebauung mittlerer Größe und Dichte auf.

Freiflächen
Die Freiflächen werden hier als Negativbild von Verkehrswegen und Bebauung dargestellt, als unversiegelte Flächen ohne eine Aussage über Zugänglichkeit und Bewuchs. Der Lenné-Park / Golfplatz liegt als große, zusammenhängende Freiflächenzone zwischen Ort und See. Im Schwerpunktgebiet Ortsmitte tritt die Freifläche gegenüber den versiegelten Flächen deutlich zurück. Lediglich um das Hotel Kaiserin Elisabeth und die Klinik bilden sich Freiflächeninseln. Die Struktur des Starzenbaches zeichnet sich nicht mehr ab. Die Kuppe des Villenhügels blitzt als offener topographischer Hochpunkt aus einer locker bebauten Freifläche hervor. Der Eichgraben bildet eine Zäsur zwischen Villenhügel und Fernmeldeschule.

Strukturbild Freiflächen, M 1:25 000



Strukturbild Geländeformation, M 1:25 000



Ortsmitte Gebäudegestaltung, M 1:10 000

Die großen Freiflächen südlich von Feldafing werden von den zwei Nord-Süd-Achsen, Bahn und Tutzinger Straße, durchschnitten. Der Kasernenapparat selbst scheint in die Fläche gehängt, ohne innere zusammenhängende Freiräume zu schaffen oder Landschftsbezüge zu bewahren.

Geländeformation
Bauliche und städtebauliche Eingriffe haben im Gelände Spuren hinterlassen: die Schneise der Bahn, das Oval des Klaus-Buchheim-Stadions, das aufgeschüttete Plateau in der Bucht vor der Roseninsel auf dem das Schloss errichtet werden sollte oder die große, geebnete Fläche am See, die für den Bau der Sportanlagen der nazionalsozialistischen Eliteschule prepariert worden war.
Natürliche Spuren sind ebenso markant in der Geländeformation vertreten: die Bachläufe, vor allem Starzenbach und Eichgraben sowie der Villenhügel und der Kalvarienberg.

Zusammenfassung
Das Gemeindegebiet Feldafing lässt sich in sechs Teile mit unterschiedlichen Gebäudestrukturen und städtebaulichen Ordnungsprinzipien zusammenfassen: Altort, Bahnhofstraße, Villenhügel, Fernmeldeschule, westliche Wohngebiete, Golfplatz/Lenné Park.
Obwohl die Flächen dieser Teile vergleichbar groß sind, weisen sie, in Gebäudeform und -größe, Dichte und Anordnung, städtebauliche und bauliche Strukturen auf die unterschiedlicher nicht sein könnten. Die bewegte Ent-

Quelle: Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Denkmalliste, 2006

Ortsmitte denkmalgeschützte Gebäude, kein Maßstab

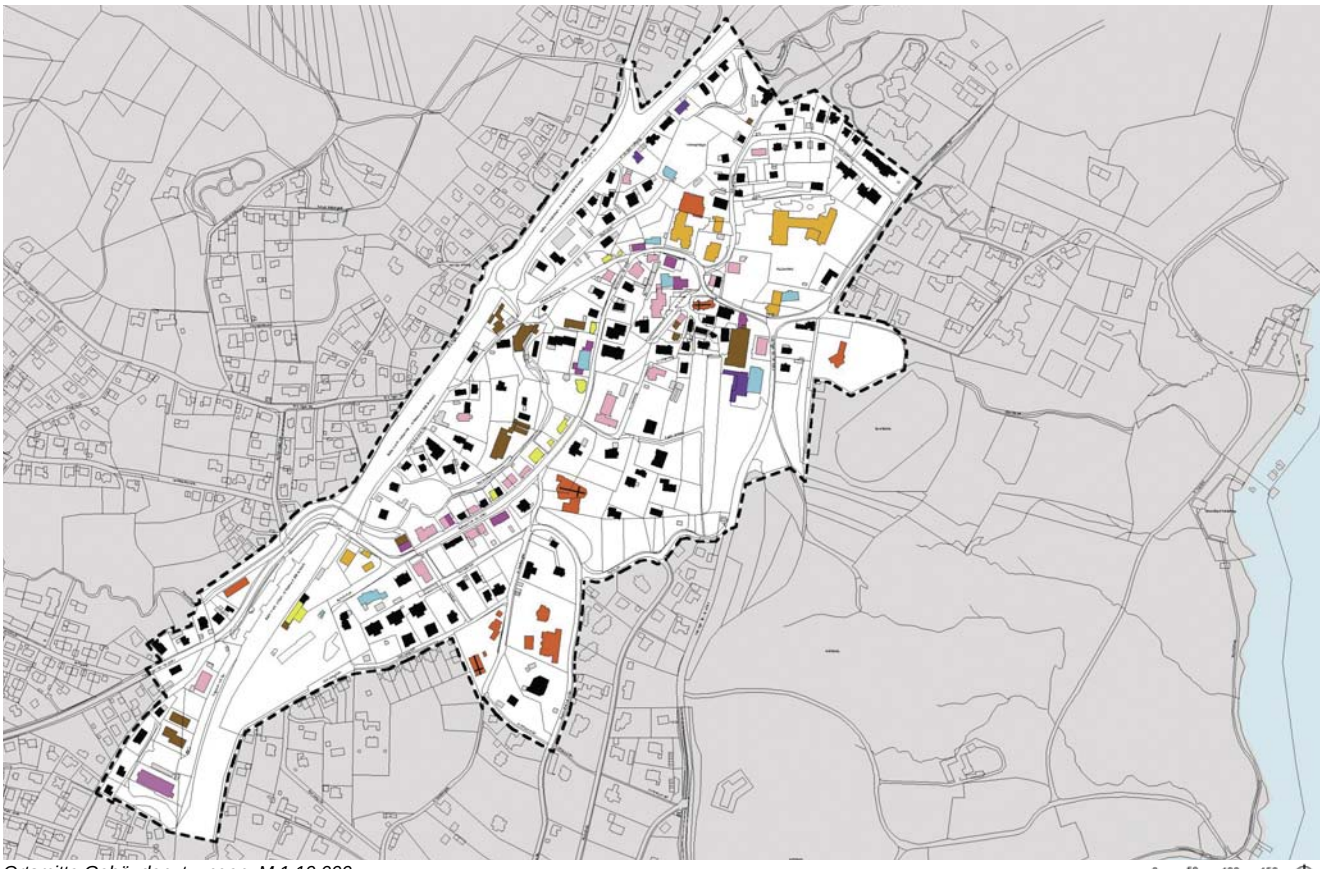
Bahnhof Feldafing

wicklungsgeschichte des Ortes lässt sich an den Entwicklungsstufen seiner Strukturen gut ablesen.

Ortsmitte

Städtebauliche Bezüge und Besonderheiten
Die Ortsmitte von Feldafing liegt rund 70 Höhenmeter und rund 10 Gehminuten vom Starnberger See entfernt. Alte Fotos zeigen, wie der Ort früher über viele Blickbeziehungen mit See und Bergen in Verbindung gestanden hat. Durch den zunehmenden und teilweise üppigen Bewuchs sind diese Beziehungen mehr und mehr verloren gegangen. Mindestens geografisch betrachtet ist der Bahnhof die Mitte des Ortes geworden (dort steht auch der Maibaum). Wie über eine Nabelschnur ist der Bahnhof über die sich leicht schlängelnde Bahnhofstraße mit dem Alt-Ort verbunden. Sie ist eine entscheidende städtebauliche und funktionale Achse.

Die Bahnhofstraße, der Kirchplatz um St.Peter und Paul und der Bereich ums Rathaus sind für Feldafing die zentralen, Identität stiftenden, öffentlichen Räume. Leider weisen sie immer mehr gravierende organisatorische und gestalterische Mängel auf, die vorhandene ortsbildprägende Bezüge und Besonderheiten verdrängen.



Ortsmitte Gebäudenutzungen, M 1:10 000

0 50 100 150

- Wohnen
- Leerstand/Untergenutzt
- öffentliche Einrichtung
- Kultur, Bildung, Unterhaltung
- Veranstaltungsräume
- Dienstleistungen
- Läden
- Gastronomie
- Hotel/FeWo
- Gewerbe/Handwerk
- Umgriff Untersuchungsgebiet

Gebäudegestaltung und Denkmalschutz
Ortsbildprägende Gebäude und Denkmäler sind eine Wertsteigerung für ihren Standort. Durch ihre ästhetische Ausstrahlung und ihre geschichtliche Zeugnisfunktion geht von ihnen eine räumliche Anziehung aus, sie regen aber auch zum Nach- und Weiterdenken an. Es gibt in und um die Ortsmitte Gebäude die auf Grund ihrer Bedeutung für Orts- und Baugeschichte unter Denkmalschutz stehen. Sie sind eher gleichmäßig verteilt, eine Konzentration gibt es nicht. In der Bahnhofstraße findet man fast keine und leider befinden sich einige, wie zum Beispiel der Bahnhof, in einem schlechten baulichen Zustand. Ein hoher Anteil an Gebäuden der Bahnhofstraße und des historischen Ortskerns sind gut gestaltet und ortsbildprägend. Daneben gibt es aber auch ortsbildprägende Gebäude, die sich in einem vernachlässigten Zustand befinden oder die völlig Stil unpassend verändert wurden. Etwa ein Viertel der Gebäude kann als ortsbildstörend und schlecht gestaltet eingestuft werden. Die Bausubstanz der Ortsmitte scheint gestalterisch und qualitativ immer mehr zu erodieren. Gestaltung und Ausführung von Neubauten und Sanierungen sind in der Regel ebenfalls keine Bereicherung. Sie sind oft maßstäblich, stilistisch und gestalterisch unpassende Gebäude (z.B. Einzelhandelszentrum am Kirchplatz) und schaffen es somit nicht, die Qualität des Ortes aufzuwerten.

Gebäudenutzungen
Auf den ersten Blick scheinen die Nutzungen in der Ortsmitte bunt durchmischt, das Ange-

bot ist aber generell knapp. Man findet auch Tendenzen zu funktionaler Erosion. In der Bahnhofstraße sind einige Gebäude untergenutzt, stehen leer, sind verfallen oder teilweise abgetragen.Ansonsten findet man dort und am Kirchplatz einige Dienstleistungen und Läden, im Tal des (verrohrten) Starzenbaches und am südlichen Ende des Kirchplatzes Gewerbe und Handwerk. Gerade an Läden des täglichen Bedarfs und an Gastronomie besteht ein Unterangebot. Die öffentlichen Einrichtungen findet überwiegend nördlich des historischen Kerns, die Schule im Süden. Ein gemeinschaftlicher Versammlungsraum fehlt, kulturelle Anziehungspunkte (Villa Maffei) gibt es wenige. Das Wohnangebot ist recht vielfältig und verteilt sich gleichmäßig.

Ein neues Versorgungszentrum mit Vollsortimenter, Wertstoffhof, Werkstätten etc. entsteht gegenüber des Bahnhofs auf der Westseite der Gleise, an der Schnittstelle zu den westlichen Wohngebieten.

Zusammenfassung
Erosion bedeutet, wörtlich übersetzt, Ausnagung. Eine starke, gewachsene Struktur beginnt Stück für Stück abgetragen und brüchig zu werden und wird somit geschwächt. Eine gestalterische Abtragung führt häufig zu einer funktionale Erosion und umgekehrt. Durch ein rechtzeitiges Erkennen und gezieltes Eingreifen im Rahmen von Sanierungs- und Nutzungskonzepten, kann ein Erosionsprozess aufgehalten werden.

Beispiel: funktionale und bauliche Erosion Bahnhofstraße

Fernmeldeschule

Das Gelände der heutigen Fernmeldeschule liegt ganz im Süden Feldafings, eingeklemmt zwischen Bahntrasse und Tutzinger Straße. Die frühere Nutzung als Eliteschule sowie die heutige Nutzung als Bundeswehrschule erklären seine isolierte, abgeschottete Lage und die mangelnde Verbindung mit Feldafing, dem Starnberger See und der umliegenden Landschaft.
Bei der inneren städtebaulichen und infrastrukturellen Anordnung ist keine markante Struktur oder Organisation zu erkennen.
Wie an einer Traube baumeln die Gebäude am internen Verkehrsnetz und verdichten sich nach Süden.

	An-zahl	GR qm	NGF qm	BGF qm	%	BRI cbm
Ausbildung	10	7.188	19.435	24.295	26,1	81.714
Verwaltung	8	4.223	7.896	9.870	10,6	31.743
Unterkunft	11	10.051	33.348	41.685	44,8	116.889
Versorgung/Freizeit	5	5.456	10.415	13.019	14,0	53.915
Technik	7	2.649	3.362	4.203	4,5	18.241
gesamt	41	29.567	74.456	93.072	100,0	302.502

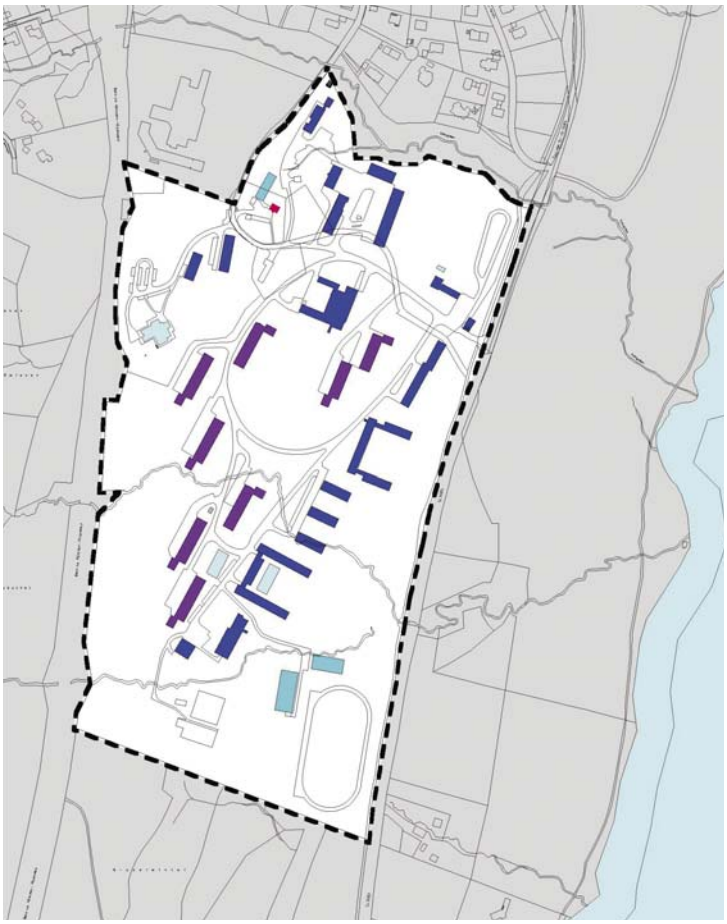
Quelle: g.e.b.b.

369.309 qm Gesamtfläche - 11.862 qm Haupterschließung - 100.000 qm Waldfläche = 257.447 qm Nettobauland
93.072 qm BGF ./. 257.447 qm Nettobauland = **0,36 GFZ**
29.567 qm GR + 32.692 qm Gebäudeerschließung = 62.259 qm befestigte Fläche
62.259 qm befestigte Fläche ./. 257.447 qm Nettobauland = **0,24 GRZ**

Fernmeldeschule Flächenbilanz Gebäude

	qm	%
überbaute Fläche	29.567	8,0
Haupterschließung	11.862	3,2
Erschließung der Gebäude	32.692	8,9
Frei-/Grünflächen	195.188	52,9
ca. Waldflächen zus.häng.	100.000	27,1
gesamt	369.309	100,0

Fernmeldeschule Flächenbilanz gesamt



Quelle: g.e.b.b.

0 50 100 150

Fernmeldeschule Baualter, M 1:10 000

Baualter
Die Mischung von Gebäuden verschiedener Entstehungszeit ist ein auffälliges Merkmal der Fernmeldeschule.
Die acht 1936 im alpenländischen Stil erbauten monumentalen Sturmblockhäuser sind das Überbleibsel der Eliteschule der Nationalsozialisten. Sie stehen zueinander versetzt, ost-west ausgerichtet, entlang des Hangs und erinnern an eine unheilvolle Geschichte. 1960 wurden, mit dem Einzug der Bundeswehr, die Mehrzahl der übrigen Gebäude im Stil der klassischen Moderne mit 60er-Jahre-Elemente errichtet. Das Bundeswehrgelände wurde mit Sportanlagen in den 70er Jahren und dem Bau des Offizierscasinos 1987 um einige Baustile reicher. Mittendrin hält auch noch als Überbleibsel der Villenkolonie, das Villino Thomas Manns - unsachgemäß saniert - die Stellung.

Baualter
- 1912 Villino (Th. Mann)
- 1936
- 1959/1960
- 1967/1977
- 1987/2005

Mischung von Gebäuden verschiedener Entstehungszeit auf dem Gelände der Fernmeldeschule

0 50 100 150

Fernmeldeschule Funktionalität, M 1:10 000

Um einen Überblick und eine Vergleichbarkeit der doch sehr (alters-)unterschiedlichen Gebäude zu erhalten wurden alle auf dieselben drei Kriterien hin untersucht:

Sanierungsbedarf, Gestaltwert, Funktionalität
Die Qualität bzw der Wert der vorhandenen Bausubstanz bemisst sich an drei Kriterien:

Die Funktionalität gibt Auskunft darüber, wie anpassungsfähig sich die Gebäudestrukturen in Bezug auf unterschiedliche Nutzungen verhalten.
Der Gestaltwert spiegelt die Ausdruckskraft, die Harmonie, die Proportionen und die Materialität der Gebäude wieder und bewertet sie nach Kriterien der jeweiligen Stilepoche. Hierzu gehört unter Umständen auch der historische Wert oder Erinnerungswert, der eng mit den Gebäuden verbunden ist oder ihnen anhaftet.
Der Sanierungsbedarf gibt die Mängel in Kostruktion und Ausstattung wieder und steht für den monetären Aufwand, sie wieder in einen gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen.

Funktionalität/Flexibilität

- hoch
- mittel
- gering

0 50 100 150

Fernmeldeschule Gestaltwert, M 1:10 000

Insgesamt ergibt sich mit diesen Bewertungskriterien folgendes Bild:

Die Mehrzahl der Gebäude, und hierzu zählt insbesondere auch die Gebäudesubstanz der 40er Jahre, sind in ihrer Anpassungsfähigkeit an unterschiedliche Nutzungen eingeschränkt. Sie sind an besondere Nutzungsanforderungen eher schwirig anzupassen oder aber nur für kleinteilige Nutzungen wie etwa Wohnen, kleine Arbeitsräume etc. geeignet.

Das bauliche Erscheinungsbild ist insgesamt ohne wesentliche oder gravierende Mängel einzuschätzen. Die Beispiele der unterschiedlichen Bauepochen sind teilweise gutes Mittelmaß, lassen aber besondere gestalterische Qualitäten in der Mehrzahl der Gebäude vermissen.

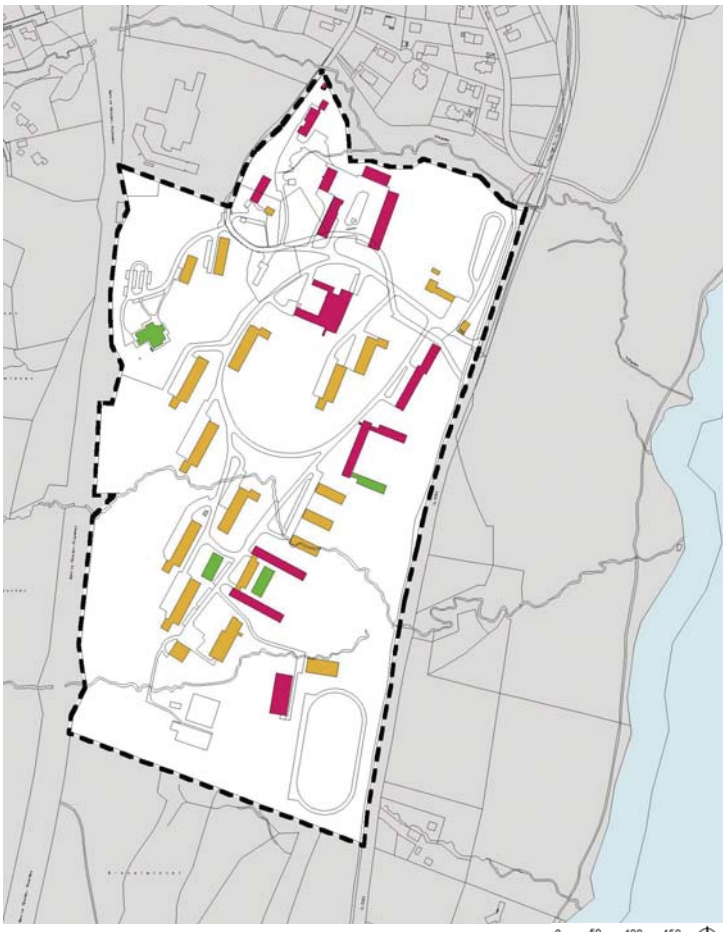
Der von der g.e.b.b. ermittelte Sanierungsbedarf wird in der weit überwiegenden Zahl der Gebäude als mittel bis hoch gestuft. Immerhin bei mehr als einem Viertel der Gebäude wird ein Sanierungsaufwand erwartet, der in der Größenordnung von Neubaukosten anzusiedeln ist.

Gestaltwert

- hoch
- mittel
- gering

Derzeitige Nutzungen
Unterkunftsgebäude, Lehrsäale und andere Ausbildungsräume und Verwaltungsgebäude sind die Hauptnutzungen. Dazu findet man Gebäude, die Sport, Gemeinschaft und Versorgung dienen und diverse Gebäude wie zum Beispiel Fahrzeughallen, die unter dem Überbegriff Technik zusammengefasst sind.

Sanierungsbedarf
- gering
- mittel
- hoch

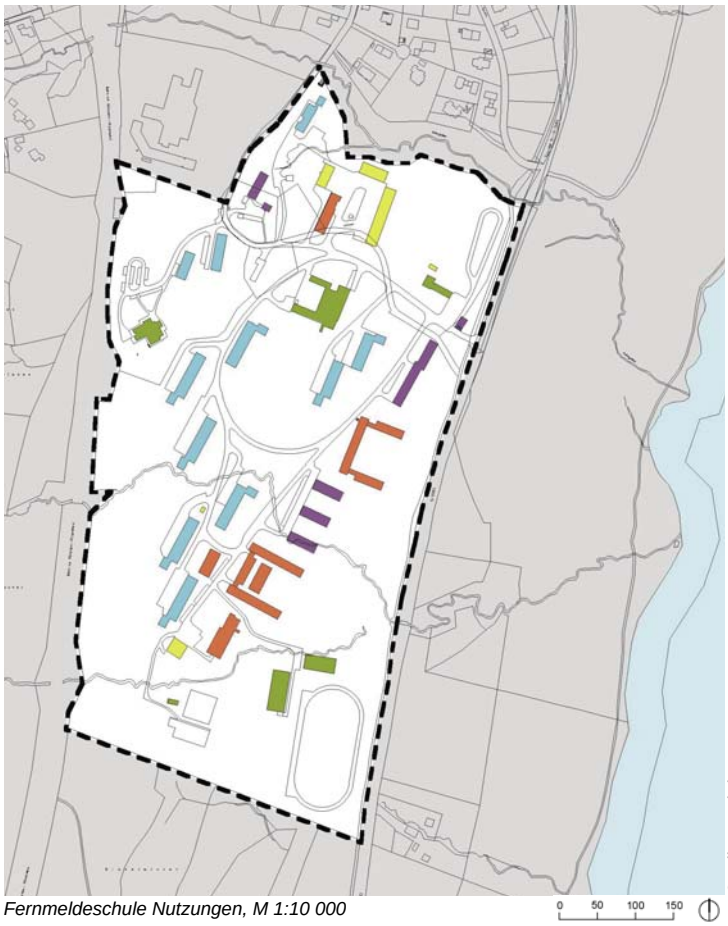


Quelle: g.e.b.b.

Fernmeldeschule Sanierungsbedarf, M 1:10 000

0 50 100 150

Derzeitige Nutzungen
- Ausbildung
- Verwaltung
- Unterkunft
- Versorgung/ Unterhaltung/ Sport
- Technik



Quelle: g.e.b.b.

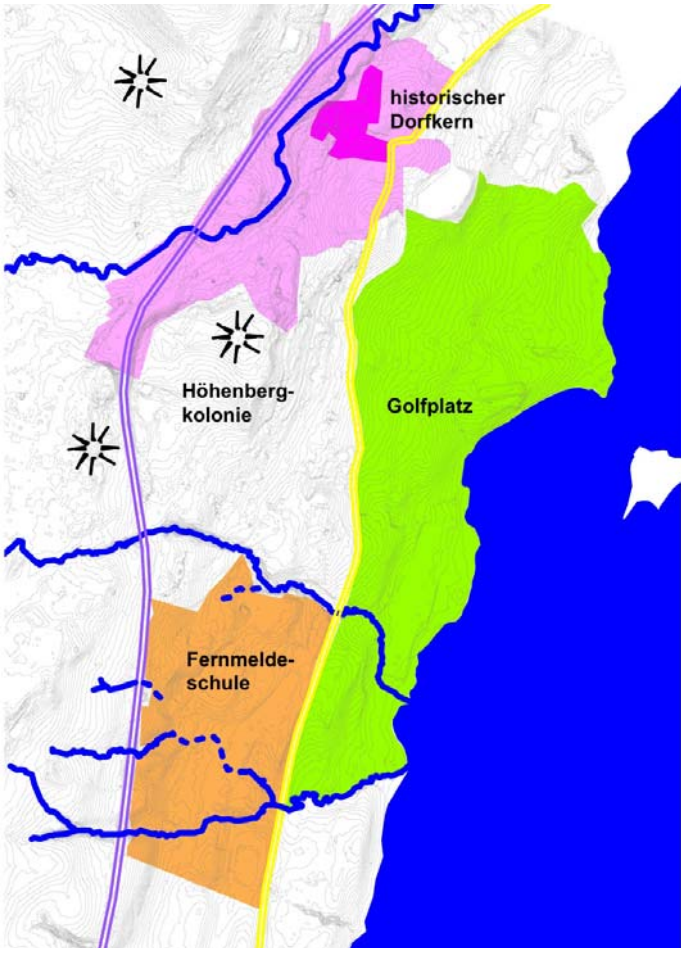
Fernmeldeschule Nutzungen, M 1:10 000

0 50 100 150

Blick vom Gallerberg auf Feldafing

1.3 Grünordnung und landschaftliche Situation

Landschaftliche Eigenart und Potenziale



Geländegestalt, Hydrologie
Die Würmeiszeit und der Isar-Loisach Gletscher formten die charakteristische Geländegestalt rund um den Starnberger See. Vom Eis beförderte Schuttmassen haben sich als Moränen abgelagert und bilden heute Höhenrücken und stark bewegte Hänge.
Die Geländekuppe an der Höhenbergstraße liegt mit ca 674 m üNN rund 90 m über dem Spiegel des Starnberger Sees (mittlerer Wasserspiegel 584,2 m üNN).
Zahlreiche Bachläufe fließen dem Starnberger See zu, die größeren, der Starzenbach und der Eichgraben, haben sich streckenweise schluchtartig in die eiszeitlichen Ablagerungen eingeschnitten.

Landschaftsbild
Die Charakteristik und Schönheit des Landschaftsbildes wird ganz wesentlich durch dieses bewegte Relief der Moränenlandschaft bestimmt.
Die verbliebenen Ausblicke von den nach Süden geneigten Hängen auf See und Alpenkette sind spektakulär. Vom Wasser aus breitet sich die Ortsansicht Feldafings weit vor den Augen des Betrachters aus. Die Ortskulisse ist gut durchgrünt, einzelne malerische Villen stechen hervor, auf Neubebauung reagiert sie jedoch sehr empfindlich.
Der Landschaftspark und die darüberhin-

ausgreifenden Spuren der Parkidee - Gehölzgruppen, offene Wiesenflächen, Blickbeziehungen - haben das Landschaftsbild beeinflusst.

Mit zunehmendem Alter des Baumbestandes, mit baulicher Nachverdichtung und mit Neupflanzungen schwindet allmählich die historische Bezugnahme. So öffnet sich der Blick zum See nur noch an wenigen Punkten (Tóalmás-Platz, Maffei-Kirchlein, Kasino der Fernmeldeschule). Eine undurchdringbare Blickbarriere stellt das Gehölzband entlang der Tutzinger Straße dar.

Vegetation
Ohne Einfluss des Menschen würde auf den Rücken und Hängen der Moränen Waldmeister-Tannen-Buchenwald oder Orchideen-Buchenwald wachsen, in den Bachniederungen Erlen-Eschen-Auwald.
Naturnahe Gehölzbestände sind in den Bachschluchten (Eichgraben, Starzenbach), an steileren Hanglagen (Bahnböschungen) und im Fernmeldeschulgelände noch zu finden.

Von den landwirtschaftlichen Wiesen, die den Wald auf geeigneten Standorten zuerst verdrängten, gibt es in Siedlungsnähe nur noch Restflächen (z.B. Kuppe an der Höhenbergstraße)

Die Vegetation im Siedlungsbereich und in Siedlungsnähe wird heute bestimmt von:

- Gartenvegetation, z.T.parkartig, mit wertvollem heimischem Baumbestand, gleichzeitig hohem Anteil an fremdländischen Gehölzen
- extensiv gepflegtem Landschaftsrasen (Fernmeldeschule)
- intensiv gepflegtem Rasen (Golfplatz)
- wertvollen Gehölzgruppen mit heimischen Arten (Golfplatz, Fernmeldeschule)

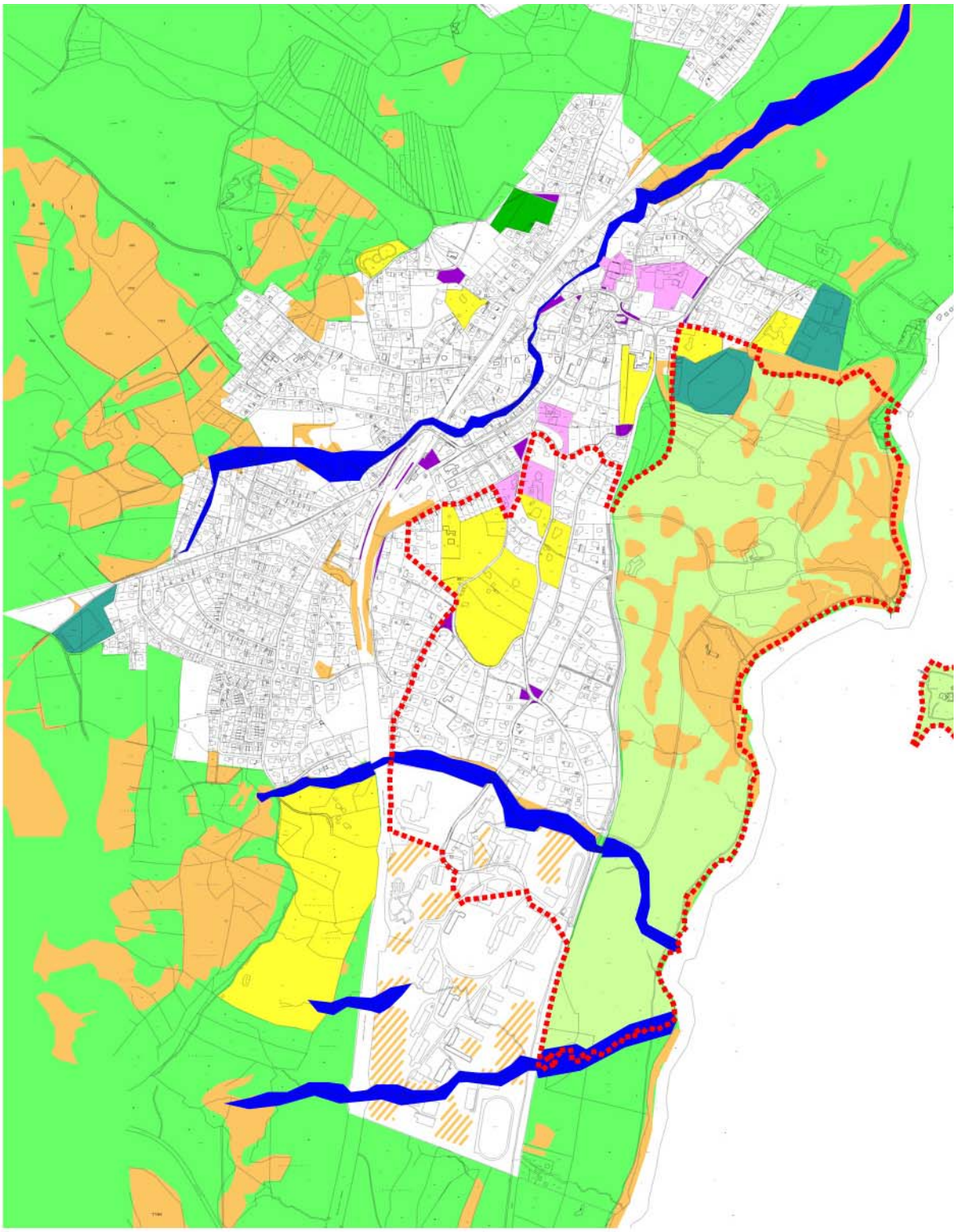
Land- und Forstwirtschaft
Die Zugehörigkeit des Dorfes Feldafing zur Hofmark Garatshausen (seit 1565 nachgewiesen) hat die eigenständige Entwicklung als Bauerndorf verhindert. Die meisten Anwesen waren kaum lebensfähig, klein und ohne nennenswerten Grundbesitz.

Ab der 2. Hälfte des 19.Jahrhunderts kauften viele Städter Grund auf, um Landhäuser zu errichten.
So erklärt sich die vergleichsweise geringe Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft. Erhaltenswert und ortsbildprägend sind gerade deshalb die verbliebenen landwirtschaftlichen Wiesen auf der Kuppe zwischen Höhenberg- und Thurn-und-Taxis-Straße.

Lennépark und Golfplatz
Kurz nach 1850 wurden im Auftrag König Max II Gründe östlich Feldafings entlang des Starnberger Sees aufgekauft. Nach Plänen von Joseph Peter Lenné entstand eine Parkanlage im Stil des englischen Landschaftsgartens. Der begonnene Schlossbau wurde nach

Landwirtschaftlich genutzte Kuppe auf dem Höhenberg

Naturnaher Buchenwald



Freiflächenfunktionen, kein Maßstab

Natur- und Landschaftsschutz

- Landschaftsschutzgebiet
- schützenswertes Biotop
- Schutzstatus prüfen
- schutzwürdiges Bachtal

Gartendenkmalpflege

- Lennépark, ursprüngliche Ausdehnung
- private Gärten und Parkanlagen mit Bedeutung für den Denkmalschutz

allgemeine Grünflächen

- öffentliche Grünanlage
- halböffentliche Grünflächen
- Spiel- und Sportflächen
- Friedhof
- Lenné-Park, Golfplatz

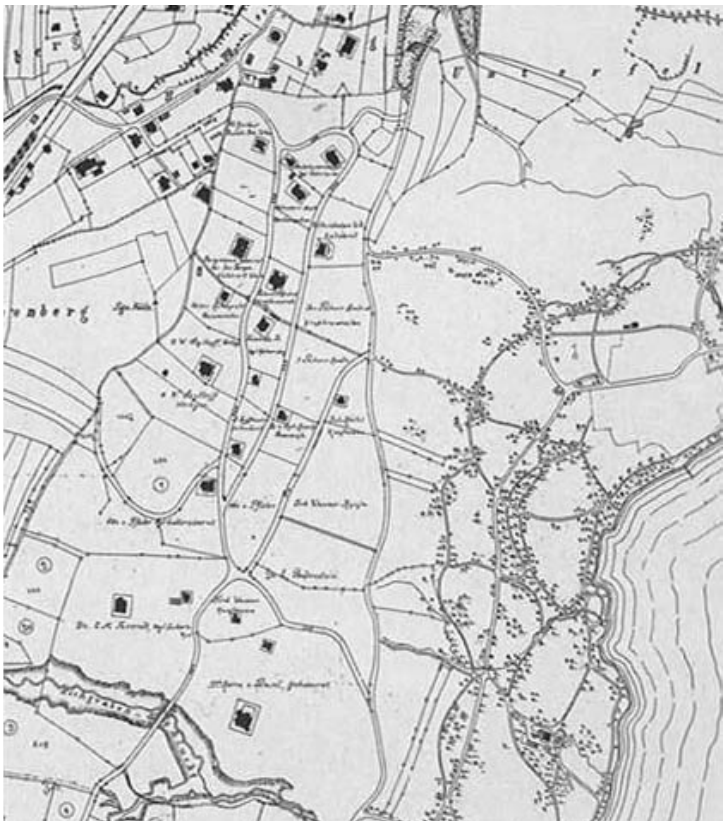
dem Tode Max II eingestellt und rückgebaut.

1926 wurde auf der nördlichen Parkhälfte ein Golfplatz eingerichtet. Die südliche Parkhälfte nutzten zunächst die Nationalsozialisten für Sportanlagen der Reichseliteschule.

Heute erstreckt sich die Golfanlage sowohl über den ehemaligen Nord- als auch Südteil des Parks. Nicht bespielte Flächen werden auf der Grundlage eines Parkpflegewerkes im Sinne der Lennéschen Gartenkonzeption gepflegt. Die charakteristischen Blickachsen konnten wiederhergestellt werden.

Die Villenkolonie
Auf dem westlich der Staatsstraße bis hinauf zur Höhenbergstraße liegenden Lenné-Park-Areal wurde um 1900 eine Villenkolonie mit großen, zum Teil parkartigen Gärten begründet. Der Baumbestand ist üppig und es ist möglich, dass in den Grundstücken noch Einzelexemplare der ehemaligen Parkbäume (heute über 150 Jahre alt) stehen.
Die Villenkolonie stellt ein gut durchgrüntes Bindeglied zwischen dem alten Dorfkern und dem Gelände der Fernmeldeschule dar. Städtebauliches Prinzip war nicht die Bildung einer Wohn-Nachbarschaft, sondern die Staffelung der Gebäude am Hang mit Bezug zum See und Blick auf das Alpenpanorama.

Lennépark / Golfplatz



Natur- und Artenschutz

Schutzgebiete, Schutzobjekte
Natura-2000-Gebiete
Das FFH-Gebiet „Moränenlandschaft zwischen Ammersee und Starnberger See“ ist ein Schwerpunktgebiet der Orchideen-Buchen-Wälder im Alpenvorland.

Landschaftsschutz
Das gesamte Gemeindegebiet Feldafing steht mit Ausnahme der im Zusammenhang bebauten Ortsteile unter Landschaftsschutz.

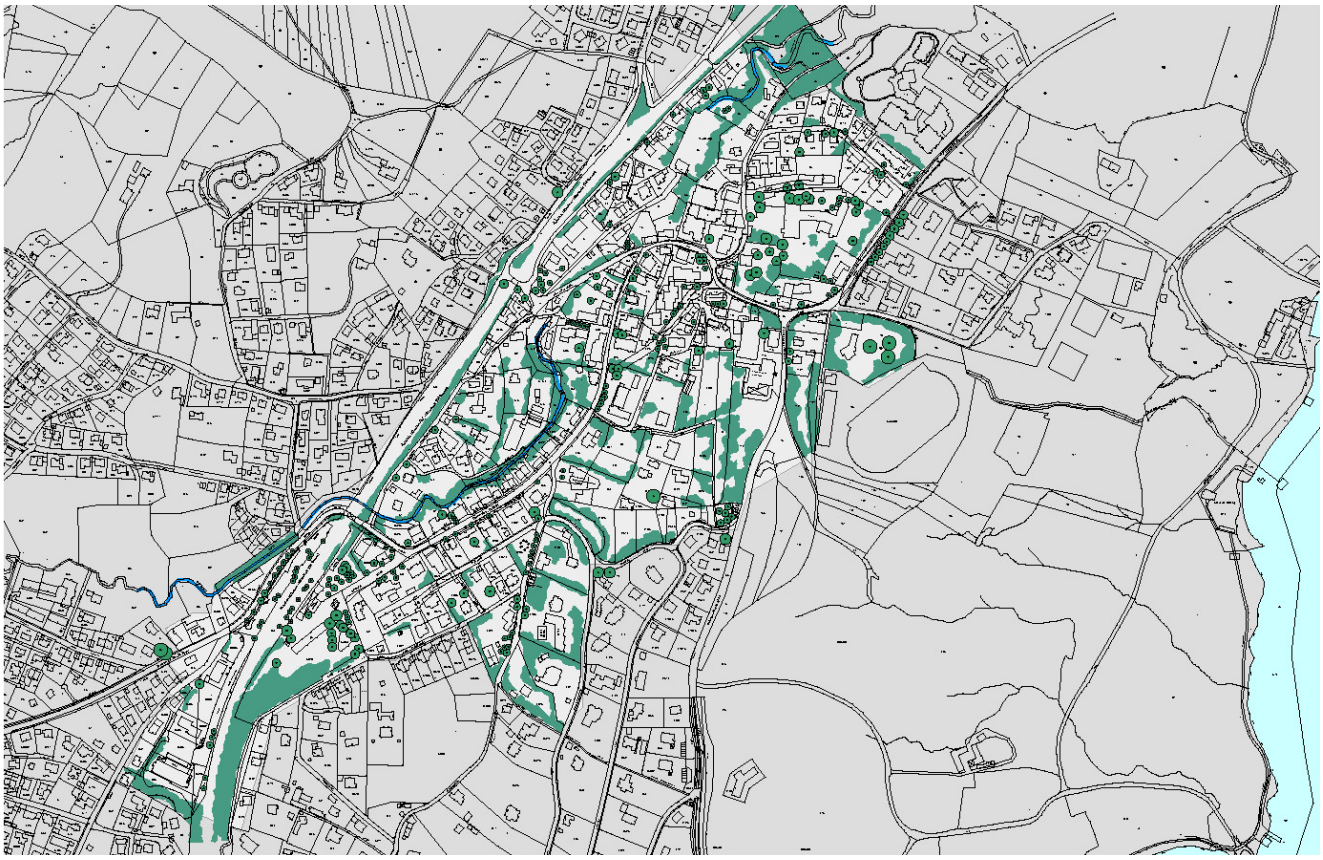
Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb des Untersuchungsbereiches und in seinem näheren Umfeld sind:

- Wellingtonia an der Thurn-u.-Taxis-Straße (ND)
- zwei Eichen im Golfplatzgelände (ND)
- Streuwiese an der Seestraße (Art.12 BayNatSchG)

Schützenswerte Biotope
Amtlich kartierte Biotope im Untersuchungsumgriff und in direkter Nachbarschaft:

- Eichgraben, Bachschlucht mit Buchen-Ahorn-Ulmen-Mischwald an den sehr steilen Hängen. (B 8033-0224)
- naturnahe Feldgehölze an Steilhängen westlich und östlich der Bahntrasse (B 8033-0227)
- Starzenbachtal
  tief eingeschnittene Schlucht nördlich der

Villen der Höhenberg - Kolonie



Ortsmitte Gehölzbestand, kein Maßstab

0 50 100 150

Wald
Gehölzgruppen
Einzelbaum

„Verkehrsgerechte“ Bahnhofstraße

Bahnhofstraße mit ursrünglichem Profil

ehemaligen Tennisplätze mit natürlich mäandrierendem Bachlauf. Steile Hänge mit Mischwald aus Buche, Fichte, Bergahorn, Auwaldfragmenten am Bach.(B 8033-0127)

- Hecke um eine alte Obstwiese auf dem ehemaligen Pfarrhofgrundstück (B 8033-0222.13)

Vorkommen gefährdeter und geschützter Arten

Berg- und Flatterulme in den Schluchtwaldbereichen am Eichgraben,
am Starzenbach, im Areal der Fernmeldeschule.

Drei in Deutschland besonders geschützte Arten (Sumpf-Stendelwurz, Mücken-Händelwurz, Sumpf-Herzblatt), und weitere gefährdete Arten, in den Feldgehölzen auf den steilen Bahnböschungen beiderseits der Bahntrasse.

Elf in Deutschland besonders geschützte Orchideenarten im Areal der Fernmeldeschule, darunter die vom Aussterben bedrohte Müllers Stendelwurz.

Freiflächen und Freiraumbezüge

Freiflächenstruktur
Den Freiflächen Feldafings kommt die geringe baulichen Dichte zugute, die gestalterische Qualität einzelner parkartiger Gärten und der bemerkenswerte alte und reichhaltige Baumbestand.
Die kleineren öffentlichen Grün- und Freiflächen liegen jedoch verstreut. Vernetzungsstrukturen wie Grünzüge oder Grünverbindungen sind im Siedlungsbereich kaum erkennbar.
Die einzige straßenbegleitende Baumzeile - Kastanien in einer Wiesenböschung an der Bahnhofstraße - existiert heute nur noch als Bruchstück im Bereich Bahnhofplatz.
Die hohen Bahnböschungen und der Starzenbach mit seinen Steilhängen dringen als naturnahe Grünzäsuren weit in den Siedlungsbereich vor, ohne jedoch gestalterisch besonders gewürdigt zu werden.

Grünanlagen und Plätze

Kirchplatz
Ehemaliger Dorfmittelpunkt, heute ohne räumliche oder Gestaltqualität,
wenig nutzbare versiegelte Flächen, Verkehr dominiert, wenig attraktive Geschäftsausstattung,

Bahnhofplatz
mit überwiegend befestigten Flächen und einer kleinen Parkanlage, wichtige zentrale Funktionen, überaus belebt. Die Gestaltung ist verbesserungswürdig.

Bernheimer-Platz
(zeitweilig Compton-Platz) geht auf eine Stiftung zweier Bürger aus dem Jahr 1926 zurück. Der zentrale Brunnen ist eine Nachschöpfung des „Genietto“ (Palazzo Vecchio, Florenz).

Tóalmás-Platz
Der Partnerstadt Tólamás gewidmet, Weitblick auf die Alpenkette.

Grünanlage bei der Maffei-Kapelle
Spektakuläre Sicht auf den Starnberger See, schöner Baumbestand

Parkanlage Gallerberg
Gestalteter Aussichtspunkt, Weitblick

Gärten, Außenanlagen
Nur wenige, dörfliche Gärten haben sich im Umfeld der Kirche St. Peter und Paul erhalten.

Große, parkartige Gärten finden sich vor allem in der Höhenbergkolonie, hinzu kommen der Park des Hotels Kaiserin Elisabeth, der Garten der Maffeivilla, der Villa Bonn und des Klinikums. Die Außenanlagen von Schule, Heilig-Kreuz-Kirche und Johanniskirche zeigen ebenfalls den großzügigen Charakter der umgebenden Villengärten.
Die Freiflächen für Bibliothek und Seniorenwohnen sind hingegen sehr beengt.

Kirchplatz

Bahnhofsplatz

Bernheimerplatz

Bahnhof

Maffei-Kapelle

Tóalmás-Platz

Garten der Villa Bonn

Garten im alten Dorfkern

Hangverbau im Starzenbachtal

Starzenbach, naturnah

vom Eichgraben zum See

von Bücherei ins Starzenbachtal

vom Bahnhof zur Fernmeldeschule

Fußweg zur Roseninsel

Sportplatz der Fernmeldeschule

Starzenbachtal
Südlich und nördlich des Siedlungsbereiches fließt der Starzenbach in seinem natürlichen Bett, im tief eingeschnittenem Tal, die steilen Hänge bestanden mit Mischwald aus Buche, Fichte, Bergahorn. Entlang des teilweise stark mäandrierenden Wasserlaufes gibt es noch Auwaldfragmente. Das Wasser ist schnellfließend, sauber und klar.

Innerhalb des Siedlungsbereiches wurde diese wertvolle Landschaftsstruktur gering geachtet. In Teilbereichen ist der Bachlauf begradigt oder verrohrt, der Uferbewuchs naturfern, sind Steilhänge verbaut. Der begleitende Fußweg verläuft in wesentlichen Abschnitten nicht durchgängig oder nicht öffentlich.

Das Wegenetz
Charakteristisch für ein ehemaliges Dorf existieren viele kleine Verbindungswege als Abkürzungen zwischen den Erschließungsstraßen - besonders an den steilen Hangbereichen zum Starzenbach aber auch zum Starnberger See (Himmelsleiter).

Die Wege sind zum Teil sehr reizvoll, jedoch nicht immer gehfreundlich (geringe Breite, lange Stufenfolgen fehlende Podeste und Geländer, schlechter Ausbauzustand). Für den Ortsfremden sind die Verbindungen oft nur schwer auffindbar.

Wichtige Wegeverbindungen:
Bahnhof-Fernmeldeschule
Verbindung vorhanden, einzelne Teilabschnitte sehr attraktiv, durchgängige Gestaltung erforderlich

Weg entlang dem Starzenbach wichtiger Spazierweg, teilweise unterbrochen (ehemal. Tennisanlage), teilweise nur Rasenwege,teilweise über Privatflächen (Gärtnerei). Dringend neu zu gestalten und zu vervollständigen.

Fußwege zum Einkaufsmarkt
Sehr schlechte, unattraktive fußläufige Anbindung aus Richtung Bahnhof, fehlende Anbindung von den westlichen Siedlungsteilen.

Kirche –Friedhof
kein durchgängiger Fußweg vorhanden, Störung durch Straßenverkehr und Straßenquerungen.

Verbindungen zum See
Die St 2063 ist Barriere für alle Fußwege zum See. Eine niedrige, enge Unterführung besteht am Eichgraben.

Verbindungen nach Westen über die Bahn:

- Zwei unattraktive Fußgängerunterführungen,vom Pöckinger Fußweg und vom S-Bahnsteig,
- enge Unterführung in Kombination mit Fahrverkehr am Bahnhof,
- Brücke Koempelstraße.

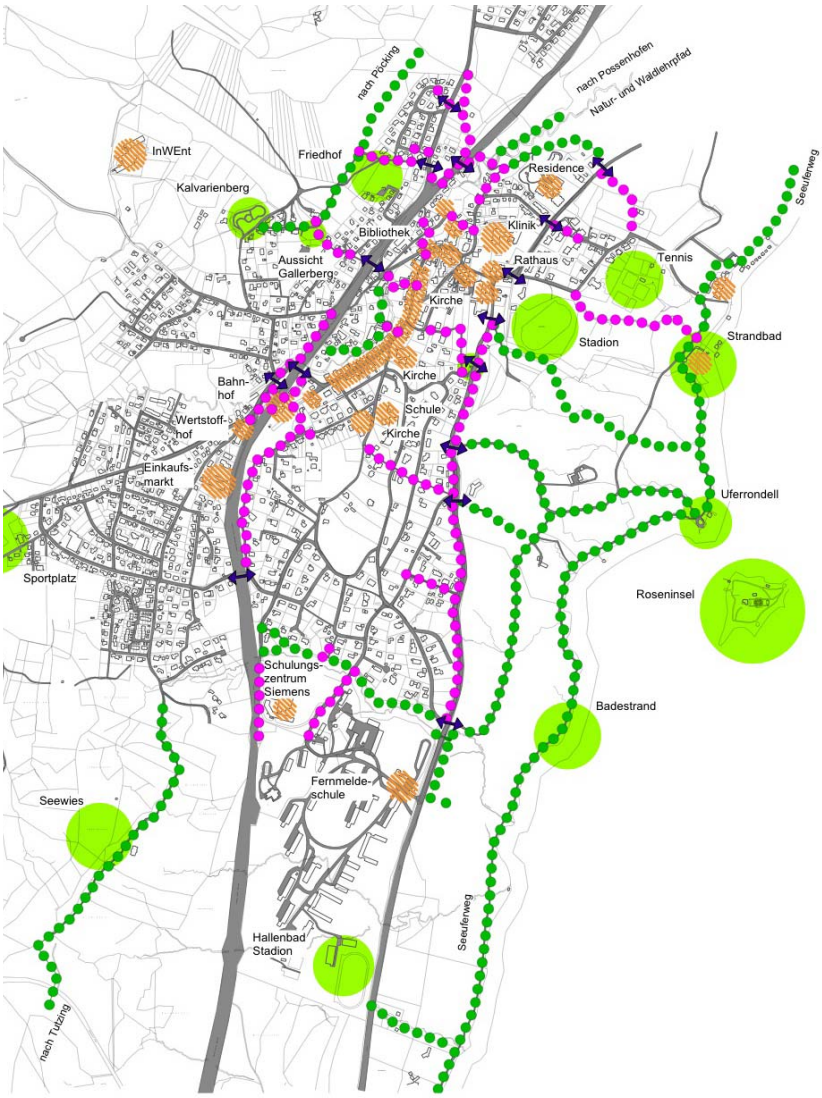
Erholung, Spiel und Sport
Das Spazierwegenetz ist auf attraktive Ziele im näheren und weiteren Umfeld ausgerichtet: Starzenbachtal (mit Naturlehrpfad), Seeufer und Roseninsel, Kalvarienberg, Seewies, Kloster Andechs.

Das Klaus-Buchheim-Stadion konnte mit seiner Dimension nicht in das hochwertige teilweise historische Umfeld eingegliedert werden und wirkt als Fremdkörper. Die Nutzbarkeit ist begrenzt. Eine intensivere Nutzung findet auf dem Sportplatz an der Traubinger Straße statt.

Eine neue großflächige Tennisanlage, Badeplätze und der Segelhafen am Starnberger See erweitern das örtliche Erholungsangebot. Der Golfplatz wird überwiegend von auswärtigen Spielern genutzt.

Die ehemalige Tennisanlage am Starzenbach wird nicht mehr genutzt und es entwickelt sich bereits Spontanvegetation. Für die Freiflächenvernetzung ist die Fläche sehr wertvoll und entwicklungsfähig.

Die Sportflächen im Areal der Fernmeldeschule sind der Allgemeinheit nicht zugänglich, lediglich das Hallenbad steht in begrenztem Umfang Feldafinger Bürgern zur Verfügung.



Verkehrs- und Wegenetz, kein Maßstab

Fernmeldeschule Gehölzbestand, kein Maßstab

Wald
Gehölzgruppen

Einzelbaum

besonders schützenswerter Einzelbaum

Parkartige, naturnahe Gehölzbestände

Freiflächen der Fernmeldeschule

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden wirken mit weiten Wiesen, Gehölzgruppen und Einzelbäumen parkartig. Die Randbereiche entlang der Einfriedung sind naturnah bewaldet, von Bacheinschnitten durchzogen.

Waldbestände
An den steileren Hangbereichen zum Eichgraben und zur Bahntrasse stockt Mischwald. Im Westen bilden die Waldflächen einen Rücken oberhalb der Bebauung, im Osten schirmen sie gegen die Staatsstraße ab. Der Bezug zum See geht durch den dichten Gehölzriegel verloren.

Die Bestände umfassen alle Altersklassen von Altbäumen (bis 200 Jahre) bis hin zu Naturverjüngungsflächen. Die Bewirtschaftung erfolgt schonend, plenterartig oder in kleinen Schlägen.

Bestimmende Baum-Arten: Buche, Eiche, Ahorne, Esche, Kiefer, Fichte, Lärche
In Einzelexemplaren: Ulme Sonderstandorte mit Weide, Erle, Pappel.

Gehölzgruppen
Vor allem die steileren Geländeböschungen sind mit Gehölzen bestanden. Die Artenzusammsetzung entspricht den Waldarten, dazu Hainbuche, Feldahorn, Hasel und weitere heimische Sträucher.

Einzelbäume
Der Bestand an Einzelbäumen ist außergewöhnlich reich und hochwertig.
Die Bäume, auch die älteren Exemplare wirken durchwegs sehr vital und beeindrucken durch ihre Größe.

Standortheimische Arten sind bestimmend. Es überwiegen Eiche und Bergahorn.
Weitere häufige Arten: Buche, Spitzahorn, Linde, im Bereich Casino und Villino auch Fichte, Kiefer, Lärche.

Exoten: drei Tulpenbäume, ein prächtiges Exemplar einer Flügelnuss.

Bachläufe
Das Gelände wird von drei Bachläufen durchzogen, die von Westen dem Starnberger See zufließen. Ihr Verlauf ist teilweise erheblich verändert, wie aus Darstellungen in älteren Karten hervorgeht.

Der südliche Bach wurde abschnittsweise verlegt, fließt jedoch durchgängig in offenem Bachbett.
Der mittlere Bachlauf wurde auf Höhe des Unterkunftsgebäudes 36 verrohrt und fließt unterirdisch ab.
Der nördliche Bach entspringt im Gelände und ist komplett verrohrt. Er tritt erst außerhalb der Einfriedung wieder an die Oberfläche und fließt dem Eichgraben zu.

Südlich des Kasinos gibt es ein weiteres kleines Bachrinnsal mit evtl. wertvollen begleitenden Feuchtflächen.

Wiese, Rasen
Die Landschaftsrasen werden mehrmals jährlich gemäht, der Pflegeplan berücksichtigt das Vorkommen wertvoller Arten.
Sonderstandorte sind Feuchtwiesen im Umfeld des Kasinos und unterhalb des Lehrsaalgebäudes.

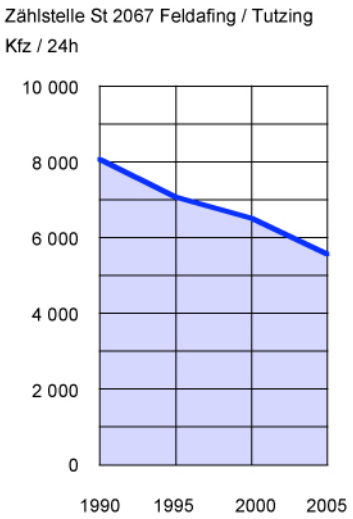
Schützenswerte und problematische Arten
Im Frühsommer 2007 wird eine detaillierte Arten- und Biotop-Kartierung erstellt. Zahlreiche besonders geschützte Arten, insbesondere wertvolle Orchideenarten, sind bereits nachgewiesen. Hervorzuheben ist die vom Aussterben bedrohte Müllers Stendelwurz (Epipactis muelleri).

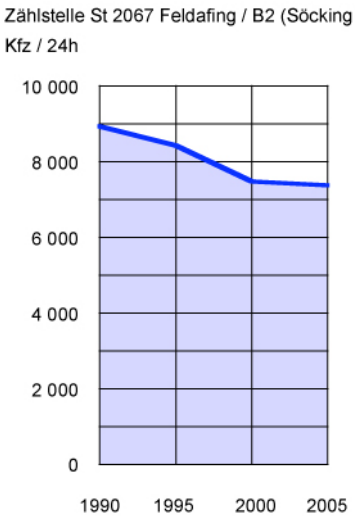
Große unerwünschte Bestände des eingewanderten Riesenbärenklaus breiten sich zwischen Bahndamm und Fernmeldeschule aus. Die Blätter verursachen allergische Hautreaktionen.

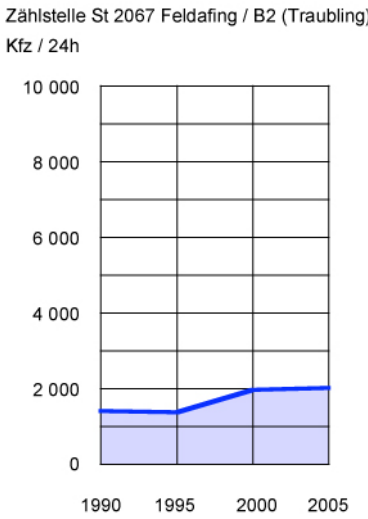
Schützenswerte Alteichen

Feuchter Wiesenstandort mit Herbstzeitlosen

Quelle: Straßenbauamt Weilheim

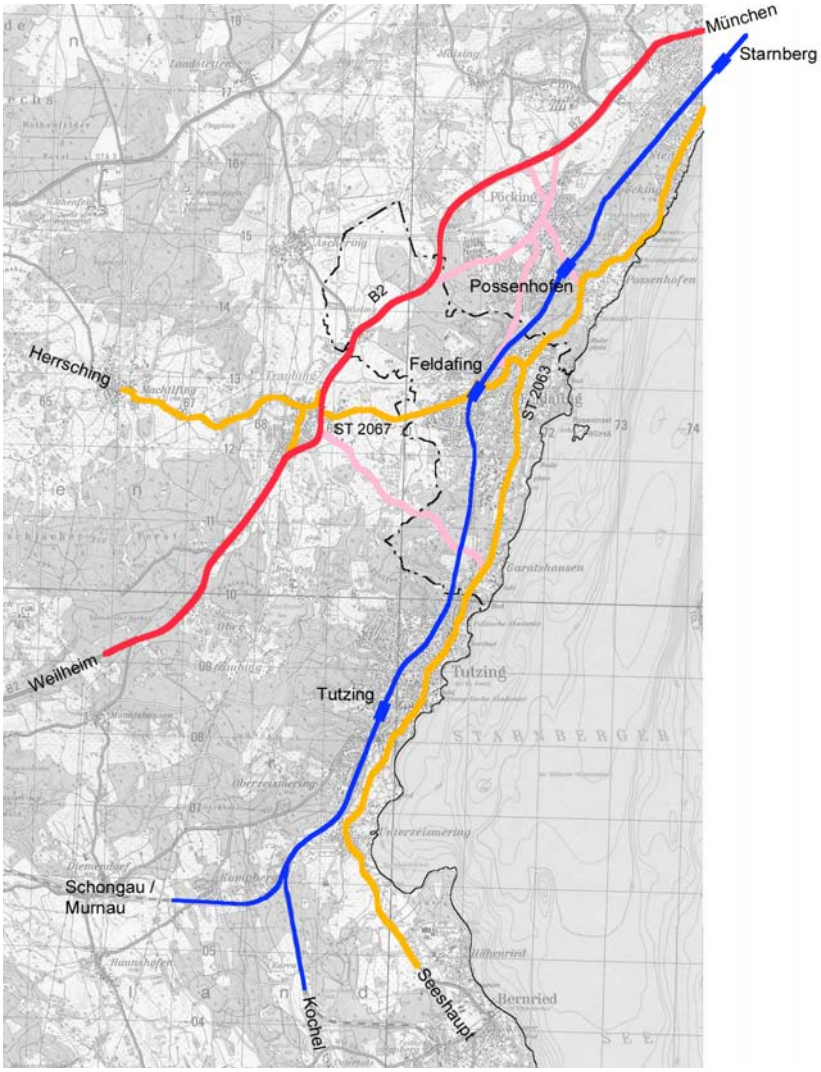






Verkehrszählung 10% x KFZ/24h = Spitzenstunde

- Bahn (Werdenfels Takt und S-Bahn)
- Bundesstraße
- Staatsstraßen
- ohne Klassifizierung
- Gemeindegrenze Feldafing



Überörtliches und örtliches Verkehrsnetz, kein Maßstab

1.4 Verkehr

Verkehrsstrukturen und Verkehrsablauf

Feldafing ist über die S-Bahnlinie 6 sowie über die Bundesstraße 2 und die Staatsstraßen 2063 und 2067 an die Region angeschlossen. Mit der S-Bahn erreicht man im 20-Minuten-Takt in ca. 45 min die Landeshauptstadt München.

Die Bahn führt heute mitten durch besiedelte Gebiete und trennt besonders auch das Gelände der Fernmeldeschule von den hochwertigen westlichen Landschaftsteilen ab. Ebenso trennt die Seeuferstraße (St 2063) wichtige örtliche Funktionsbereiche und erschwert den ungehinderten Zugang zum See. Sie verursacht - gemessen an den örtlichen Gegebenheiten - nicht nur zu viel und zu schnellen Verkehr, sondern auch erhebliche Lärm- und Abgasemissionen und stört dadurch empfindliche Funktionsbereiche (Hotel, Klinik, Fernmeldeschule).

Zu solchen Störungen kommt es verstärkt auch durch den zur Badezeit zusätzlichen massiven Ausflugsverkehr.

Neben den genannten Auswirkungen ist auch das Erscheinungsbild des Straßenraums besonders im engeren Ortsbereich, an der Maffei-Kapelle und entlang der Fernmeldeschule von zweifelhafter Qualität. Auch die Benutzbarkeit der Straßen für Fußgänger, insbesondere auch Gäste, und Fahrradfahrer ist erheblich eingeschränkt, unattraktiv und gefährlich.

Ortsmitte

Von besonders unbefriedigender Raumqualität ist der Einmündungsbereich von Possenhofener, Tutzinger und Bahnhofstraße in unmittelbarer Nachbarschaft von Rathaus und Hotel Kaiserin Elisabeth.

Ähnliche Probleme liegen in der gesamten Bahnhofstraße vor, die ebenfalls als Staatsstraße gewidmet ist. Es fehlen ausreichende Flächen für den Fußgänger bzw. Radfahrer, für Auslagen und Sitzmöglichkeiten, es fehlen die Atmosphäre und das Ambiente, die zum Einkaufen und Verweilen einladen und es fehlen ausreichend Stellplätze.

In welchem Maße das Erscheinungsbild der Bahnhofstraße gelitten hat, lässt das Foto aus den 50er Jahren erahnen.

Kirchplatz
Die dörfliche Mitte an Kirchplatz und der Bahnhofstraße mit der Pfarrkirche St. Peter und Paul und wenigen verbliebenen dörflichen Baurelikten zeigt, wie mit einseitig verkehrsgerechter Gestaltung ein gemeinschaftlicher Mittelpunkt zerstört und Aufenthaltsqualität beseitigt werden kann. Insbesondere die Flächen zwischen Kirche und den neu errichteten Geschäftshäusern sind als repräsentative Mitte für eine selbstbewusste Bürgerschaft wie die der Gemeinde Feldafing nicht angemessen.

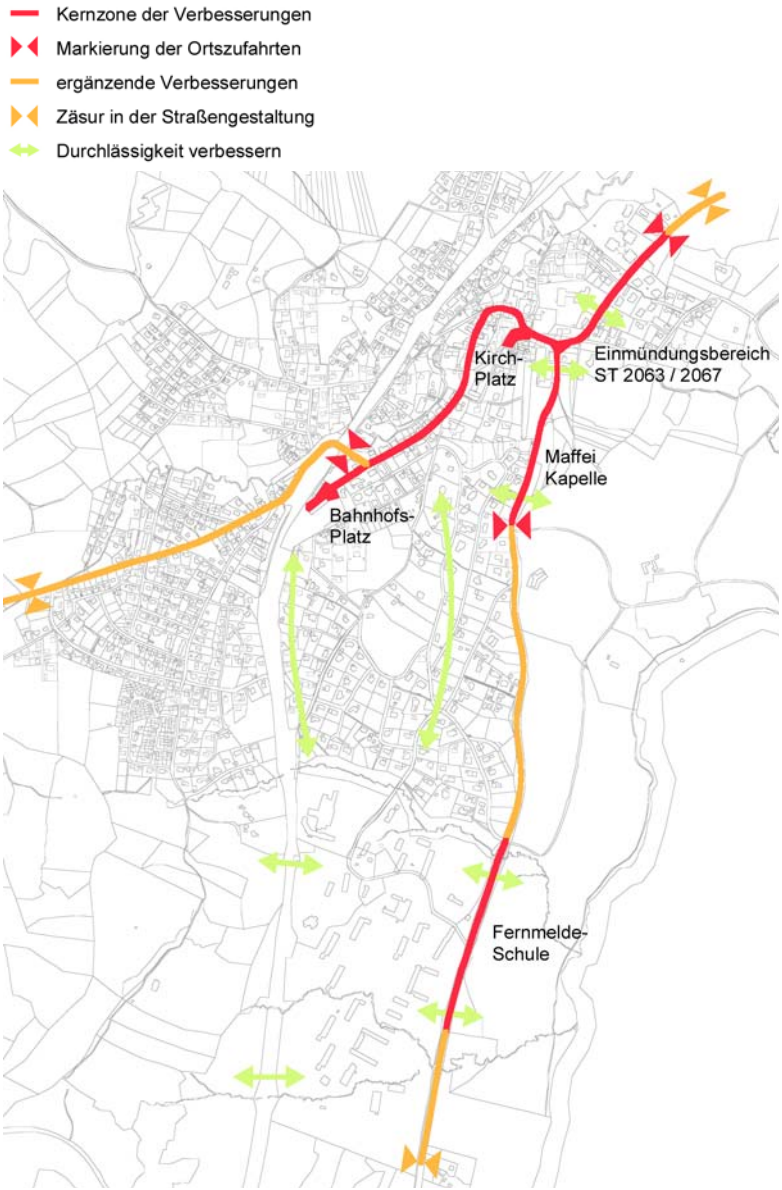
Am Kirchplatz wird auch deutlich, dass Raum- und Aufenthaltsqualitäten immer durch eine geschickte Anordnung der Gebäude, durch Beachtung der Geländeverhältnisse sowie eine aus der Örtlichkeit und dem Ensemble qualitätvoll entwickelte Architektur entstehen.

Zu den mangelhaft gestalteten öffentlichen Flächen zählen auch die an den Kirchplatz angrenzenden Flächen des Dr.-Appelhans-Wegs bis zur Bibliothek bzw. dem Klinikhaupteingang.

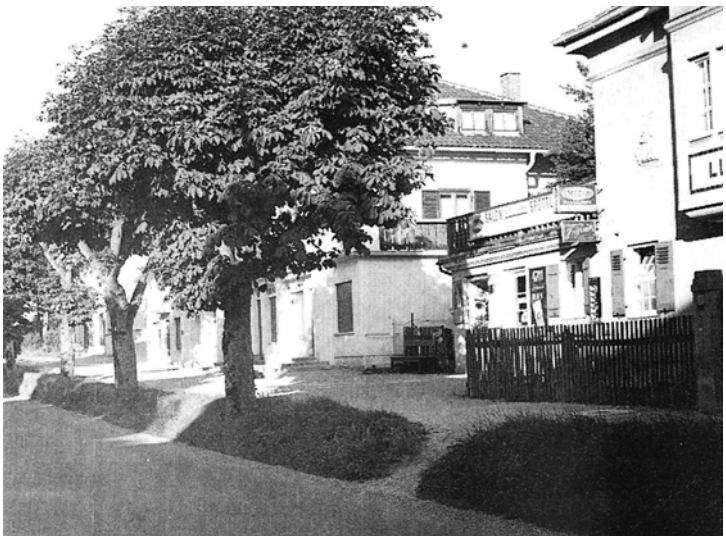
Bahnhofsplatz
Auch am Bahnhofsplatz mit dem geschickt gesetzten Akzent und der schönen Architektur des Bahnhofsgebäudes, werden räumliche Potenziale nicht ausreichend ausgeschöpft. Die Möglichkeiten der großen Freiflächen könnten hier wesentlich besser genutzt sein. Die neueren Einbauten der Bahn, wie z.B. die Unterführung, lassen jegliche Qualität und Sensibilität vermissen.

Fernmeldeschule

Die Erschließung der Fernmeldeschule erfolgt über die Tutzingerstraße, die hier besonders breit ausgebaut ist. Erschließung und angemessene Anbindung des Geländes insbesondere auch zum See sowie Reduzierung des Lärms sind Planungsaufgaben im Zuge der Aufstellung gewünschter Entwicklungskonzepte zum Gelände der Fernmeldeschule.

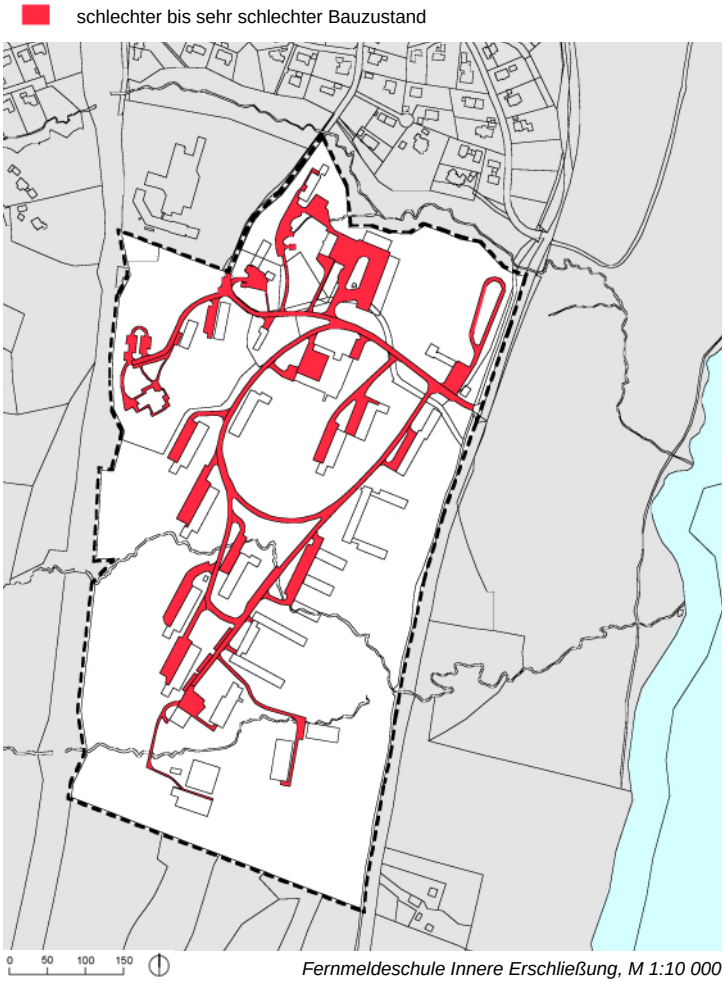


Raum- und Straßenqualitäten, kein Maßstab



Historische Aufnahme der Bahnhofstraße

Feldafing Ortseinfahrt, Einmündungsbereich der Staatsstraßen am Rathaus



Quelle: g.e.b.b.

Fernmeldeschule Innere Erschließung, M 1:10 000

Zu klären sind in diesem Zusammenhang auch die bessere Anbindung des Geländes der Fernmeldeschule an den Ort und hier besonders auch eine attraktive und sichere Verbindung zum Bahnhof.

Das interne Verkehrsnetz der Fernmeldeschule mit insgesamt rund 4,5 ha Fläche lässt ein erkennbares übergeordnetes Konzept vermissen.

Die Verkehrsflächen sind in einem schlechten bis sehr schlechten Zustand, die Fahrbahnen sind nicht tragfähig ausgebaut. Eine Sanierung der Verkehrsflächen erscheint nicht sinnvoll, so dass eine Beseitigung insgesamt erwogen werden muss.

Zusammenfassung

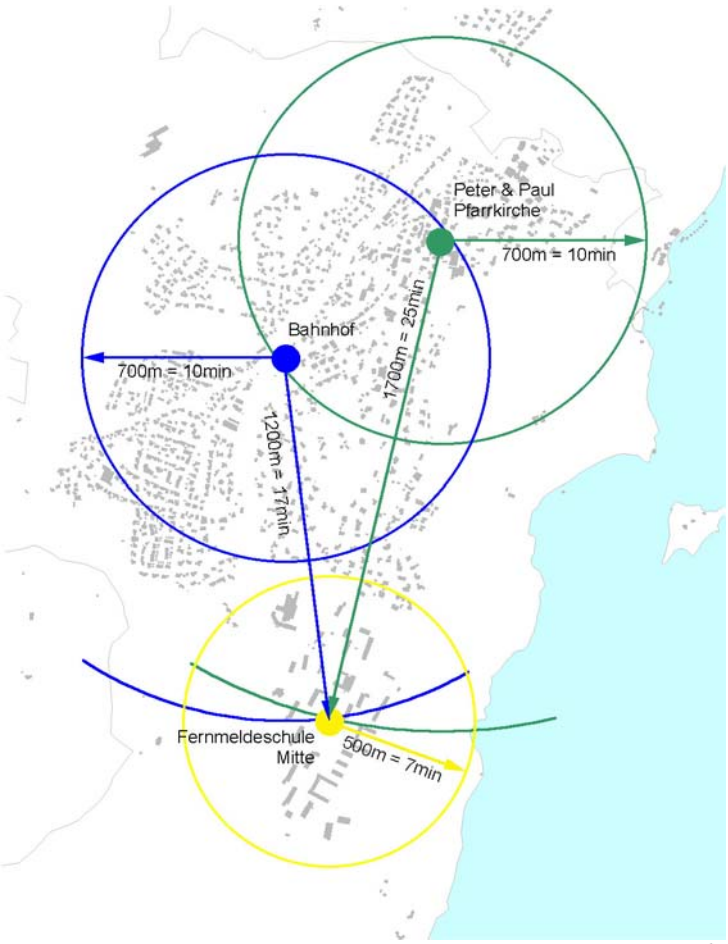
Im Zuge der weiteren Verkehrsplanung in der Bahnhofstraße, der Possenhofener und Tutzinger Straße ist es besonders dringlich, eine spürbare Verkehrsberuhigung der überörtlichen Straßenzüge sowie eine Aufwertung der Straßenraum- und Aufenthaltsqualität zu erreichen. Dazu zählen auch attraktive und sichere Angebote für Fußgänger wie Radfahrer.

Da eine solche städtebauliche und ortsgestalterische Zielsetzung mit den verkehrlichen Zielen der staatlichen Straßenbauverwaltung (zwangsläufig) kollidieren muss, ist eine Umwidmung dieser Verkehrsflächen ins Auge zu fassen. Hierzu sind sowohl auf kommunaler

als auch auf interkommunaler Ebene die entsprechenden Weichen zu stellen.

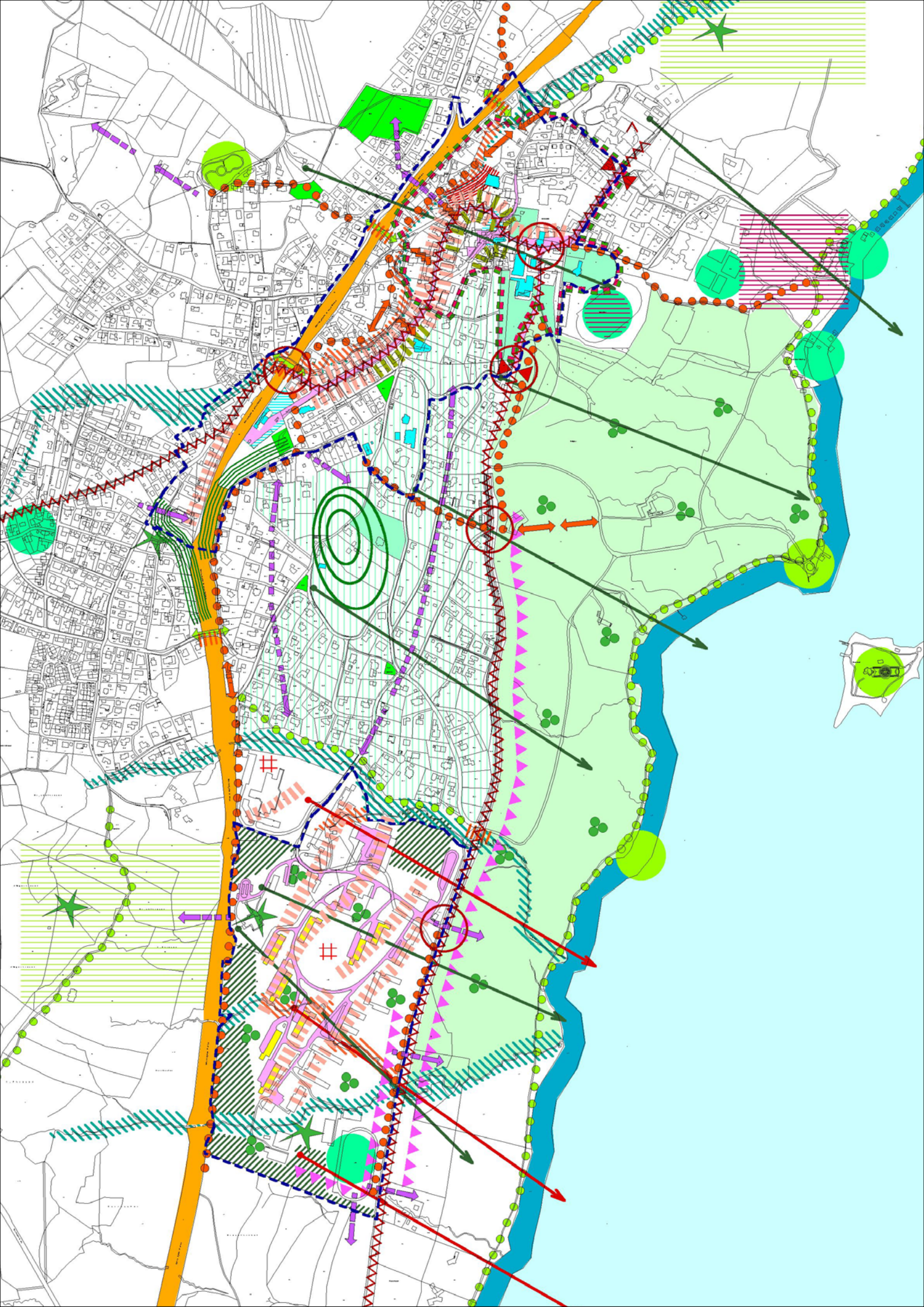
Grundsätzlich gelten in diesem Zusammenhang die in dem Gutachten Verkehrsberuhigung der Seeuferstraße von 1996 getroffenen Aussagen und Darstellungen, die in einem weiteren Gutachten von 1998 konkretisiert wurden. Sie können als gute Grundlage für die Weiterbearbeitung angesehen werden.

Für eine bessere Anbindung des Geländes der Fernmeldeschule an Ortsmitte und S-Bahn, an den See und die freie Landschaft sind geeignete Lösungen zu erarbeiten.



Laufentfernungen M 1:25 000

0 100 200 300 400



Legende

Potenziale, Qualitäten, Stärken

- Reste der dörflichen Struktur
- Gruppe von ortsbildprägenden Gebäuden /Ensemble
- Ortsbildprägende, identitätstiftende Gebäude und / oder Gebäude mit wichtiger (öffentlicher) Funktion
- Querungsmöglichkeit
- Attraktive Wege
- Schöne Blickbeziehung zu See/Alpen
- Einrichtungen Spiel und Sport
- Landschaftliche Anziehungspunkte
- Gut durchgrünter Siedlungsbereich
- öffentliche Grünanlagen, Friedhof
- Lennepark / Golfplatz
- Gärten und private Parkanlagen von besonderer Bedeutung
- Attraktive Landschaftsräume
- Wertvolle Waldbestände
- See/-ufer
- Markantes Bachtal, hohe ökologische Bedeutung
- Schützenswerte Hanglagen
- Offene Geländekuppe
- Vorkommen seltener und geschützter Pflanzen
- Freiflächen mit wertvollen Einzelgehölzen und Gehölzgruppen

Konflikte, Mängel, Schwächen

- historische Dorfmitte ohne eigenen Freiflächencharakter
- Funktionale und gestalterische Erosion Städtebauliche Mängel, baulicher Sanierungsbedarf, Minderung der landschaftlichen Potentiale
- Erhebliche bauliche, infrastrukturelle Mängel und gestalterische Mängel in den Straßen- und Platzräumen, schlechte Aufenthaltsqualität
- Geschichtlich belastete Gebäude
- Bahntrasse: massiver struktureller Eingriff/Barriere
- Mängel an den Ortseingängen
- Zu viel, zu schneller Verkehr, Emmissionen
- Verkehrliche Konfliktpunkte
- Ungenügende Durchlässigkeit, schwierige Orientierung, unterbrochene Wegeverbindung
- wichtige Wege mit gestalterischen und funktionalen Mängeln
- Über-/Unterführung für Fußgänger und Radfahrer unkomfortabel
- wichtiger Treppenweg, konstruktive/gestalterische Mängel
- Fehlende Sichtbeziehung
- Freifläche mit wesentlichen gestalterischen und/oder funktionalen Mängeln
- fehlender gestalterischer und funktionaler Freiraumbezug, ungenügende Durchlässigkeit, schwierige Orientierung
- Störende Imissionen, optische Barrierewirkung durch Gehölzband, gemindertes Landschaftserleben
- gestörte Hanglage
- gestörter Bachlauf
- Inselartige Freifläche, Einfriedungen isolieren

0 50 100 150

Analyseplan mit Legende: Potenziale, Qualitäten, Stärken / Konflikte, Mängel, Schwächen, M 1:10 000

1.5
Potenziale, Konflikte und Informationen

Die Bestandserhebung und Analyse der vorgefundenen Verhältnisse in sozialräumlicher, städtebaulicher, landschaftlicher und verkehrlicher Hinsicht vermitteln ein differenziertes Bild der vorhandenen Potenziale einerseits und der bestehenden Konflikte andererseits. Sie vermitteln ebenso wichtige Informationen. Dies gilt für den Gesamtort sowie für die vertieft untersuchten Bereiche der Ortsmitte und der Fernmeldschule.

Die vorgefundenen Potenziale, Konflikte und Informationen bilden die Basis für alle weiteren planerische Überlegungen und Lösungsversuche. Grundsätzlich gilt es dabei, Potenziale und Qualitäten auszubauen sowie die Konflikte, Mängel und Missstände zu beseitigen bzw. zu reduzieren.

Stellen sich im Ortskern Fragen danach, wie die überkommenen und gewachsenen Strukturen und Funktionen langfristig so entwickelt werden können, dass sie als attraktive Mitte eines lebendigen Gemeinwesens von Bürgern und Gästen wahrgenommen werden, wird die Zukunft der Fernmeldeschule von den vorgefundenen Möglichkeiten und der richtigen Wahl einer, die Entwicklung der Gesamtgemeinde unterstützenden, Nutzung abhängen.

Gleichermaßen sind auch die Wechselwirkungen zwischen Ortsmitte und Fernmeldeschule besonders genau zu beachten und zu überprüfen. Hier sind alle Entwicklungen zu vermeiden, die zu gegenseitigen Beeinträchtigungen führen und nicht unterstützend sind.

Alle relevanten Potenziale, Konflikte und Informationen, die den weiteren Planungsprozess begleiten und bestimmen werden, sind im Folgenden aufgezählt und als Plan zeichnerisch dargestellt.
Potenziale und Besonderheiten sind textlich grün (+) hervorgehoben, Konflikte und zu bedenkende Merkmale rot (-), neutrale Informationen und Gegebenheiten sind blau (o) gedruckt.
Neutrale Informationen können sich zukünftig, abhängig vom Nutzungskonzept, in ein Pozential oder einen Konflikt verwandeln.
Sofern zeichnerisch/räumlich darstellbar sind die Potenziale, Qualitäten und Stärken Feldafings in Grün- und Blautönen, Konflikte, Mängel und Schwächen in Rot-, Orange-, und Lilatönen grafisch in einem Plan zusammengefasst.

Resümee aus sozialräumlicher Perspektive

Wovon Sie ausgehen können:

+ Auch weiterhin kann von einer Bevölkerungszunahme ausgegangen werden
+ Es besteht eine Überdurchschnittlich prosperierende Situation der Haushalte
+ Bei einer vergleichsweise geringen Arbeitslosigkeit sind die Kinderarmut und die Sozialhilfequote ebenfalls gering
+ Es besteht ein hoher Anteil von AusländerInnen, die aber gut integriert sind
+ Die soziale Infrastruktur ist überwiegend gut ausgebaut mit ausreichenden Kinderbetreuungsangeboten
+ Die Wohnungsversorgung ist gut, wenngleich die Mietpreise außergewöhnlich hoch sind und dadurch eine Selektion darstellen
+ Mit einem hohen bürgerschaftlichen Engagement (Leitbild, Agenda, Fernmeldeschule) lassen sich ortsspezifische Themen partizipativ und konsensorientiert bearbeiten und soziale sowie kulturelle Bedarfe in der Gemeinde füllen
+ Zu den kulturell attraktiven Angeboten zählen Maffeivilla, Villa Waldberta, Villino, Schloß Garatshausen, Golfclub (=priv. Initiative), Roseninsel mit Casino, Gemeindebücherei
+ Die Zahl der Gästebetten nimmt zu, was auf steigende Beliebtheit hinweist

Gegebenheiten

o Das breite Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten ist (noch) wenig kohärent
o Die Klinik und die überregional wichtigen Bildungseinrichtungen könnten evtl. mehr in die Profilierung von Feldafing einbezogen werden und damit auch mehr auf die Gemeinde ausstrahlen
o Die Bevölkerung altert auch in Feldafing deutlich, was eine andere Bedarfsstruktur im sozialen Bereich nach sich zieht

Was Sie mitbedenken sollten

- Das geringe soziale und kulturelle Angebot für Jugendliche beeinträchtigt deren Bindung an die Gemeinde
- Hohe Mietpreise selektieren die Ansiedlung privater Haushalte
- Die Vision bei der jetzt schon schwachen, lückenhaften Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist eher düster: weiterer Schwund im Geschäftebesatz und Abwanderung von Konsum – auch wenn der Vollsortimenter kommt
- Es besteht für viele ein Zwang zum „Einkaufen mit dem Auto“
- Die Gastronomie wird für Ortsansässige und TouristInnen als schwach erlebt
- Fehlende Bummel- und Aufenthaltsqualität im Altort mit Leerständen v.a. in der Bahnhofstrasse
- Mangelnde Aktivitäten der örtlichen Betriebe und Büros zur Verbesserung der Geschäftssituation und der Aufenthalts- und Lebensqualität
- Geringes Grundeigentum der Gemeinde verringert die Steuerungsmöglichkeiten zur gezielten Ansiedlung von Betrieben und Einrichtungen
- Rückläufige sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in der Gemeinde.

Resümee aus städtebaulichen und baulichen Verhältnissen

Ortsmitte

+ Im alten Ortskern gibt es noch einzelne dörflich anmutende Bereiche, sonst sind in der Ortsmitte eine Reihe schöner, teilweise beeindruckender Bauten des 19./20. Jahrhundert zu finden. Dazu zählt auch das Bahnhofsgebäude.

+ Als insgesamt gestalterisch gelungen kann das Altenheim angesehen werden.

o Die Gebäude mit Denkmaleigenschaften sind nicht auf einzelne Bereiche konzentriert, sie sind eher gleichmäßig südlich der Bahn verteilt. In der Bahnhofstraße ist die Denkmaldichte eher gering.

o Der Bahnhofsplatz rückt geographisch und sozial immer mehr in den Mittelpunkt.

- Im Bereich der Ortsmitte und hier verstärkt in der Bahnhofstraße ist ein gestalterischer und funktionaler Erosionsprozess zu beobachten.

- Gestalterische Qualitäten gehen verloren, bei neueren Gebäuden und Neubauten wird in der Regel keine Gestaltung erreicht, die das Erscheinungsbild des Ortes bereichert.

- Untergenutzte, leer stehende sowie abgebrochene und nicht wieder errichtete Gebäude weisen auf eine tendenziell zunehmende funktionale Schwäche besonders der Bahnhofstraße hin. Dazu zählt auch das Bahnhofsgebäude.

- Die für eine lebendige Ortsmitte erforderliche bauliche Grundstruktur und -ausstattung geht zunehmend verloren.

- Plätze und Straßen mit Mittelpunktfunktion sind vom motorisierten Verkehr beherrscht und lassen Atmosphäre und entsprechende Anreize zum Aufenthalt vermissen.

- Seiner Funktion als Mittelpunkt nicht gerecht wird besonders der Kirchplatz mit Bahnhofstraße und angrenzendem Dr.-Appelhans-Weg. Sowohl in
- Hinblick auf die umgebende (Neu-) Bebauung als auch auf die Qualität der Oberflächen liegen hier erhebliche Mängel und Defizite vor.

- Deutliche Mängel in Funktion und Erscheinungsbild weist neben Bahnhofstraße und Bahnhofsplatz auch der Einmündungsbereich Possenhofener/Tutzinger und Bahnhofstraße aus.

Fernmeldeschule

+ Auf dem Gelände stehen Gebäude aus 7 Jahrzehnten. Die Mischung an Baustilen wirkt lebendig und zitiert die bewegte Geschichte des Areals.

+ Einige Gebäudedetails sind durchaus erhaltenswert und vermögen Atmosphäre zu transportieren.

+ Von den oberstenStockwerken der Gebäude und vom Kasinohügel hat man einen tollen Ausblick über See und Berge.

o Schematisch geordnet sind die Sturmblockhäuser, die einer einheitlichen Süd-West-Orientierung folgen. Sie sind geschichtlich belastet.

o Die Sturmblockhäuser sind in der Denkmalliste nicht enthalten.

o Der Gestaltwert der Gebäude ist insgesamt als mittelmäßig einzustufen. Überdurchschnittliche/ herausragende Architekturen fehlen.

o Die Baukonstruktionen der Gebäude ab den 60er Jahren sind im Hinblick auf neue Nutzungen als eher variabel und flexibel, die der Sturmblockhäuser als eher (auf Wohnnutzung) festgelegt anzusehen.

o Haus 05 (erbaut 1959) wurde 2002 umgebaut und grundinstandgesetzt. Es kann als Sanierungsbeispiel gesehen werden.

- o Das Maß der baulichen Nutzung beträgt 0,17 Grundflächenzahl (GRZ) und 0,26 Geschossflächenzahl (GFZ). D.h. die bauliche Dichte ist gering.
- o Haus 05 (erbaut 1959) wurde 2002 umgebaut und grundinstandgesetzt. Es kann als Sanierungsbeispiel gesehen werden.
- o Das Maß der baulichen Nutzung beträgt 0,17 Grundflächenzahl (GRZ) und 0,26 Geschossflächenzahl (GFZ). D.h. die bauliche Dichte ist gering.
- \- Das Gelände der Fernmeldeschule lässt insgesamt kein städtebauliches Konzept erkennen. Ein Masterplan liegt nicht vor. Die Lage der Gebäude zueinander sowie die Frei- und Verkehrsflächen sind ohne erkennbare Ordnung entstanden. Der städtebauliche Wert wird als gering eingeschätzt.
- \- Die städtebauliche Situation vermittelt weder Atmosphäre noch Identifikation.
- \- Blickbeziehungen, besonders zum See und auf die Berge, fehlen fast ganz.
- \- Der Sanierungsbedarf wird bei der Mehrzahl der Gebäude als mittel, bei rund einem Viertel der Gebäude als hoch - d.h. Neubaukosten und darüber - eingestuft. Der Sanierungsaufwand ist somit insgesamt als erheblich einzuschätzen.

Resümee aus landschaftliche Untersuchungen

Landschaft, Grünstruktur, Gehölzbestand

- \+ Gunst der Lage am See mit Blick auf die Alpenkette, hohe Reliefenergie.
- \+ Allgemein üppige Durchgrünung, alte Baum- und Gehölzgruppen in den Gärten.
- \+ Wertvolle Gehölzbestände im Gelände der Fernmeldeschule und auf dem Golfplatz/im Lennepark.
- \+ Markante Landschaftsstrukturen wie das Starzenbachtal, der Eichgraben, die bewaldeten steilen Talflanken.
- \+ Denkmalpflegerisch wertvolle Außenanlagen wie Lennépark mit Roseninsel, aber auch zahlreiche Villengärten vor allem in der Höhenbergkolonie, Park des Hotels Kaiserin Elisabeth, Seewies, Kalvarienberg.
- \- Verlust vielfältiger Panoramablicke und Seeblicke durch dichte Gehölzriegel.
- \- Fehlendes Baumkonzept für die Ortsmitte und die Bahnhofstraße. Erfordernis eines Baumkatasters und Pflege- und Entwicklungsplans für wertvolle Bestände.
- \- Fehlende Durchgängigkeit und Erlebbarkeit sowie gestalterische Vernachlässigung des Starzenbachtales.
- \- Starke Bedrängung und Beeinträchtigung des Parkes Hotel Kaiserin Elisabeth durch den Verkehr. Problematische Plazierung des Klaus-Buchheim-Stadions.

Plätze und Straßenräume

- \+ Belebter Bahnhofplatz mit hoher Zentralität
- \+ Gut gepflegte historische Anlagen bei der Maffeikapelle und Bernheimer Platz
- \- Zu geringe Gestaltqualität des Platzes als Visitenkarte Feldafings, mehr Aufmerksamkeit auch für die Anlagen westlich der Bahnlinie erforderlich.
- \- Fehlende Begrünung der Bahnhofstraße
- \- Fehlende Freiraumidentität der Ortsmitte, um Rathaus und Ratsstuben

Wegenetz

+ Viele attraktive Zielpunkte für das Spazierwegenetz

+ Landschaftlich attraktive Wege (Eichgraben), in Abschnitten spektakuläre Fußwege (Himmelsleiter)

+ Sehr feinmaschige Wegeverbindungen im Siedlungsbereich, mit dörflichem Charakter

- Kein durchgängiges Leitsystem, schlechte Orientierbarkeit für Ortsunkundige

- Häufig schlechter Wegezustand, viele Treppen, fehlende Geländer, sehr schmale Pfade, schwer nutzbar mit Kinderwagen, Rollstuhl.

- fehlende Durchgängigkeit von Wegen z.B. vom Bahnhof zur Fernmeldeschule oder zum See, beim Weg am Starzenbach. Schlecht Verzahnung der Siedlungsteile westlich der Bahn mit dem Altort.

- Zahlreiche unkomfortable und gefährliche Querungen von Bahnlinie und Straßentrassen

Spiel und Sport

+ Schwimmbad und Badeplätze am See.

+ Golfplatz

+ Sportstadion und Sportplatz, Tennisplätze

+ Ehemalige Tennisplätze als wertvoller Entwicklungsstandort

- Schlechte Anbindung zum Ort, problematische Erschließung,

- Zu geringe Betonung der Bedeutung als Lennésche Parkanlage

- Fehlende Bündelung, zu geringe Synergieeffekte, problematische Lage des Klaus-Buchheim-Stadions

Gelände der Fernmeldeschule

+ Lage zum See und Exposition

+ Fußläufige Entfernung von Bahnhof und Bahnhofstraße

+ südlicher Teilbereich des ehemaligen Lenneparkes, und der späteren Villenkolonie Höhenberg mit Thomas-Mann-Museum im sog. Villino.

+ Wertvoller Gehölz- und Einzelbaumbestand, ausgedehnte Wiesenflächen, Fließgewässer
Schützenswerte Orchideen und andere wertvolle Pflanzenarten

+ Sportflächen

- Zu geringe Bezugnahme zum nahen Seeufer und zu starke Trennwirkung der Tutzinger Straße. Starke Abgrenzung des Areals nach allen Richtungen.

- Fehlende zügige und durchgängig gestaltete Verbindung zwischen Feldafing und Fernmeldeschule

- Z.Z. begrenzte Zugänglichkeit, fehlende Umfeldgestaltung des Villinos
Starke Zerschneidung der Freiräume durch Verkehrsinfrastruktur und Gebäude, Dominanz der baulichen Anlagen, keine Würdigung der Bachläufe

- Biotop- und Artenschutzkartierung fehlt z.Z. noch.

- Z.Z. begrenzte Zugänglichkeit, isolierte Lage

Resümee aus verkehrlichen Untersuchungen

Ortsmitte

+ Die bewegte Topografie und die Höhenspünge sorgen für ein positives Ortserlebnis.

- Die Ortseinfahrten sind wenig attrktiv oder repräsentativ

- Die Straßenzüge Possenhofener Straße, Tutzinger Straße und Bahnhofstraße sind durch überörtlichen Verkehr, Binnenverkehr sowie durch Ziel- und Quellverkehr in unverträglicher Weise belastet.

- Der Umgang mit der Topografie ist eher ungeschickt und könnte besser ausgenutzt werden.

- Für Fußgänger und Radfahrer sind die Wegenetze nicht zusammenhängend, attraktiv und sicher genug.

- Zwischen Rathaus und Bahnhof fehlen ausreíchend Stellplätze.

Fernmeldeschule

o Das Gelände der Fernmeldeschule ist an die Seeuferstraße angeschlossen. Weitere Anbindungen besonders zum Ortskern und Bahnhof fehlen derzeit.

o Die Gehzeit zwischen Bahnhof und Fernmeldeschule (Mitte) beträgt ca. 20 min, vom Kirchplatz knapp 30 min.

o Die Beseitigungskosten der Verkehrsanlagen wurden von der g.e.b.b. mit rund 1,3 Mio € beziffert.

- Das Gelände der Fernmeldeschule wird durch die Bahn von den wert-vollen südöstlichen Landschaftsteilen abgeriegelt.

- Von der westlich des Geländes verlaufende Seeuferstraße (St 2063) gehen Lärm und Abgase aus. Die Straße hat zum Landschaftspark und zum See trennende Wirkung.

- Die Verkehrsanlagen sind in einem sehr schlechten Zustand. Bei einer Neunutzung des Areals ist die völlige Beseitigung angeraten.

Sonstiges Fernmeldeschule

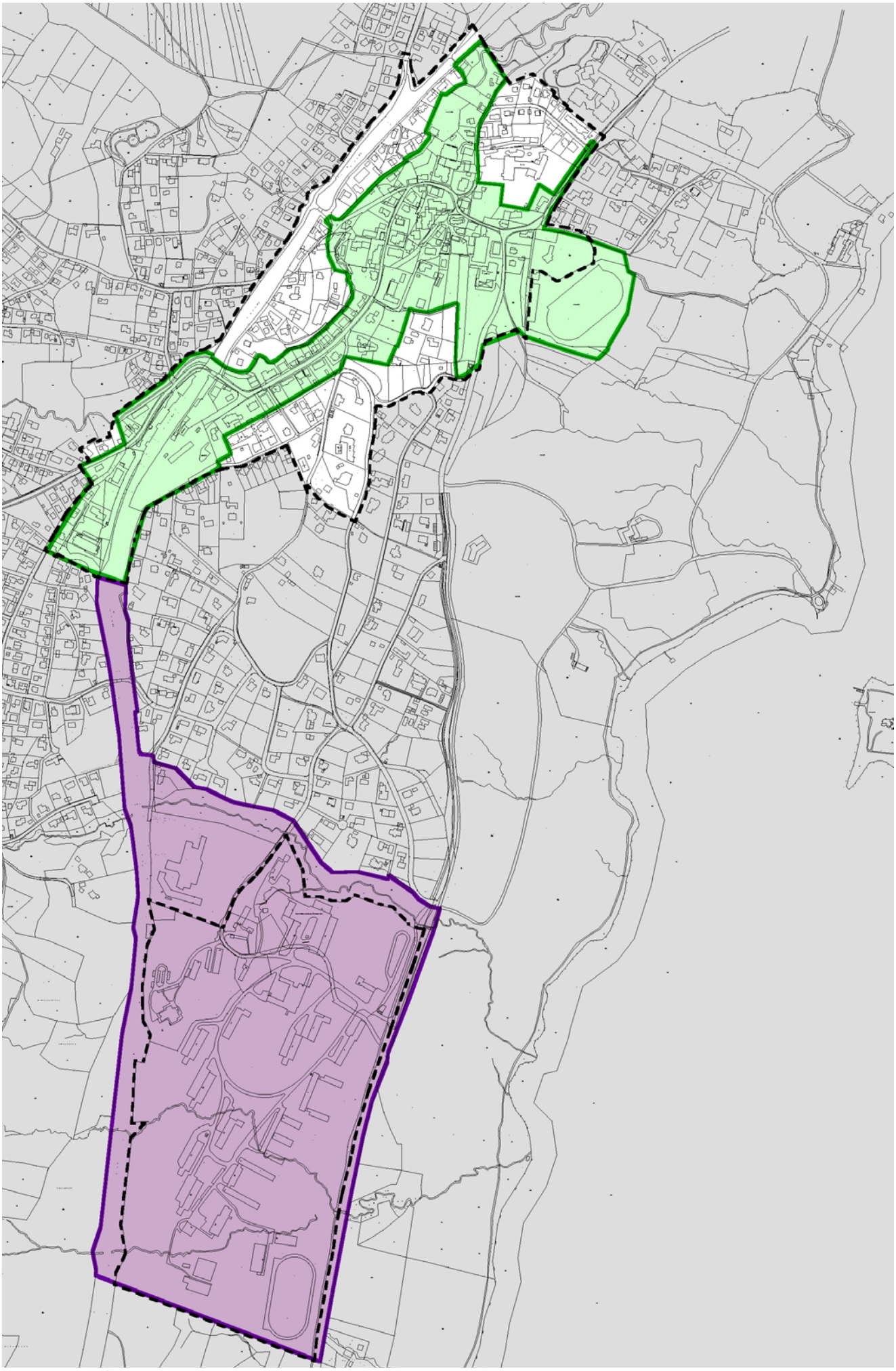
+ Eine Untersuchung der Altlasten (2006) hat keine Hinweise auf kritische Schadstoffbelastungen des Bodens und der Bodenluft ergeben (Quelle: g.e.b.b.).

o Der Schmutzwasserkanal wird derzeit erneuert. Von den rund 11.200 der Gemeinde zugewiesenen Einwohnergleichwerten (EGW) sind 910 der insgesamt 8.330 durch die Fernmeldeschule genutzt (Stand 2005).

o Die Kosten für die Beseitigung der technischen Infrastruktur wurden von der g.e.b.b. mit rund 0,5 Mio € angegeben.

o Über den Zustand der zentralen Wärmeversorgung liegen uns keine Unterlagen vor.

- Der Regenwasserkanal und die Wasserversorgung weisen schwerwiegende Schäden auf. Die zahlreichen Drainagen sind ebenfalls in einem desolaten Zustand. Sie müssen entsorgt bzw. erneuert werden.



Vorschlag für die Abgrenzung von Sanierungsgebieten, M 1:10.000

1.6
Notwendigkeit der Sanierung und Entwicklung

Weiterer Ablauf

Die vorliegenden Ergebnisse der sozialräumlichen, städtebaulichen, landschaftlichen und verkehrlichen Untersuchungen zeigen sowohl für die Ortsmitte als auch – wie zu erwarten - für das Gelände der Fernmeldeschule ein Bild, das dringenden Handlungsbedarf signalisiert.

Vorschlag für die Abgrenzung von Sanierungsgebieten:

Sanierungsgebiet Fernmeldeschule

Sanierungsgebiet Ortsmitte

Schwerpunktgebiete der Vorbereitenden Untersuchungen

Ortsmitte

Die Ortsmitte weist neben einer Reihe zu verzeichnender Qualitäten teilweise erhebliche Mängel auf. Gravierende funktionale Schwächen bis hin zum Leerstand fallen hier ebenso ins Auge wie der Verlust an gestalterischer Qualität. Und das mit steigender Tendenz. Die verkehrlichen Verhältnisse sind äußerst unbefriedigend und liefern einen entscheidenden Beitrag zur fehlenden Aufenthaltsqualität und zum mangelhaften Erscheinungsbild der öffentlichen Räume.

Die Ortsmitte ist im Begriff, ihre Bedeutung als Mittelpunkt der größer gewordenen Gemeinde einzubüßen.

Der vorgefundene Zustand hat sich im Laufe der Jahre durch Einzelentscheidungen, durch Notwendigkeiten sowie mehr oder weniger durch Zufall ergeben. Um die weitere Erosion zu stoppen, ist es daher dringend geboten, gemeinsam festgelegte Ziele zur Sanierung und Entwicklung der Ortsmitte zu formulieren sowie Wege und Lösungen aufzuzeigen, die für die Aufwertung der Ortsmitte Erfolg versprechend und nachhaltig wirksam sind.

Diese Ziele sollten räumlich in einem städtebaulichen Rahmenplan verankert werden, der dann eine verbindliche und transparente Grundlage zur konsequenten und konzertierten Umsetzung der Planungsabsichten darstellen kann.

Ein solcher Planungs- und Sanierungsprozess in der Ortsmitte ist in jedem Fall und unabhängig von der weiteren Entwicklung auf dem Gelände der Fernmeldeschule einzuleiten, dabei aber immer mit diesen zu koordinieren.

Fernmeldeschule

Mit dem bevorstehenden Leerstand der Fernmeldeschule sind nach den vorliegenden Untersuchungen keine gravierenden Änderungen oder gar Einbrüche in der weiteren Entwicklung der Gemeinde zu erwarten.

Zu befürchten und nicht auszuschließen ist jedoch, dass durch vordergründige, einseitige

Erwägungen in Bezug auf die Neunutzung und den Umbau des Geländes die gemeindliche Entwicklung aus den Fugen gerät. Die Größe des Areals bezogen auf Funktion und Struktur der übrigen Gemeinde birgt in hohem Maße eine solche Gefahr in sich.

Der begonnene Prozess der sorgfältigen Abwägung unterschiedlicher Nutzungsalternativen ist daher zügig fortzusetzen und durch entsprechende Instrumente und Aktivitäten abzusichern.

In einem weiteren Schritt dieses Verfahrens sind die Träger öffentlicher Belange über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zu unterrichten und zu ihren eigenen Absichten zu hören. Zu diesen Trägern zählen insbesondere die entsprechenden Stellen der Regierung und des Landratsamtes, die Deutsche Bahn AG, das Staatliche Bauamt Weilheim, das Wasserwirtschaftsamt, das Amt für Landwirtschaft und Forsten, das Landesamt für Denkmalpflege sowie die Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen.

Auf der Basis der genannten Vorarbeiten ist im weiteren Planungsablauf die Erstellung von integrierten Entwicklungskonzepten von entscheidender Bedeutung. Dabei ist beabsichtigt, wenigstens drei unterschiedliche Konzepte mit grundsätzlich ortsverträglichen Nutzungsalternativen aufzustellen.

Zu diesem Schritt sollte auch gehören, expressis verbis Nutzungen oder Nutzungs-Kombinationen zu benennen, die der weiteren Entwicklung Feldafings abträglich sind oder gar eine Gefahr für den Ort darstellen könnten.

Auch mögliche positive wie negative Auswirkungen der jeweiligen Konzepte auf die Entwicklung der Ortsmitte sind mit in den Entscheidungsprozess einzubeziehen.

Grundsätzlich hat das Gesamtwohl der Gemeinde Vorrang vor einseitigen Optimierungen.

1.7
Vorschlag zur Abgrenzung von Sanierungsgebieten

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und der Analyse der sozialräumlichen, städtebaulichen, landschaftlichen und verkehrlichen Verhältnisse des Bestandes sowie der zu erwartenden Entwicklungen wird vorgeschlagen, zwei Bereiche als Sanierungsgebiete abzugrenzen.
Diese beiden Gebiete sind von den Umwälzungen, die bei einer Konversion des Geländes der Fernmeldeschule unmittelbar oder mittelbar entstehen, in besonderem Maße betroffen.

Es wird empfohlen, in beiden Gebieten das besondere Städtebaurecht des BauGB weiter anzuwenden.

Ortsmitte

Das Gebiet Ortsmitte bezieht sich auf den von funktionalen und gestalterischen Erosionsprozessen besonders betroffenen Mittelpunkt und zentralen Bereich der Gemeinde. Hier werden mit Hilfe konsequent verfolgter Ziele im Zuge der Umsetzung eines städtebaulichen Rahmenplans und durch die erhofften kräftigen Impulse, die von der Entwicklung des Geländes der Fernmeldeschule ausgehen, eine positive Trendwende erwartet. Das Gebiet ist 27,6 ha groß.

Fernmeldeschule

Das Schwerpunktgebiet Fernmeldeschule wurde um Flächen der Deutschen Bahn AG, der Staatsstraße, der Siemens AG und der Flächen entlang des Eichgrabens erweitert. Damit kann sichergestellt werden, dass im weiteren Planungsverfahren die Bezüge des Geländes nach Außen geklärt und wichtige Nachbarschaften einbezogen werden können. Dieses Gebiet stellt auch die (räumliche) Verbindung zwischen Ortsmitte und dem Gelände der Fernmeldschule her. Das Gebiet ist 52,0 ha groß.

Impressum

in Auftrag gegeben von	Gemeinde Feldafing Erster Bürgermeister Sontheim Rathaus 82340 Feldafing Telefon 08157 03110
gefördert mit	Zuschüssen aus dem Programm Stadtumbau West
unterstützt durch	Regierung von Oberbayern Dr. Lore Mühlbauer
unter Mitwirkung von	Feldafinger Bürgern LARS consult GmbH, Prof. Zettler Dr. Küchle Identität & Image Träger öffentlicher Belange
bearbeitet von	**Städtebauliche und verkehrliche Untersuchung, Projektleitung** SBS Planungsgemeinschaft Sidonie Bilger-Wölpert Hartmut Schließer mit Dorothee Rummel München/Ulm **Grünordnung und Landschaftsplanung** Büro für Landschaftsarchitektur Barbara Baumann Freising **Sozialräumliche Grundlagen** Schäuble Institut für Sozialforschung Ingegerd Schäuble mit Anna Stadler München
Fotos	Barbara Baumann Dorothee Rummel Hartmut Schließer
Quellen	siehe Seite 10 und entsprechende Stellen
Teil 1 aufgestellt am	28.02.2007
redaktionell überarbeitet am	21.03.2007 10.05.2007
Auflage	100 Stück, 10.05.2007

Bei Exemplaren im Format A3
gelten die Maßstabsangaben
für die Pläne nicht mehr.