

2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

1

GLIEDERUNG

- Bevölkerungsentwicklung
- Städtebau und Wohnen
- Soziale und kulturelle Infrastruktur
- Verkehr und Mobilität
- Wirtschaftsstruktur und Arbeit
- Einzelhandel und Nahversorgung
- Energie, Klima- und Naturschutz
- Ortsbild und Grünstrukturen / Innerörtliche Freiräume

2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

2

Bevölkerungsentwicklung

Stärken

- Stabile Demografie
- Relativ hoher Anteil Kinder und Jugendliche
- Zuzug junger Migranten
- Sozialer Frieden, Sicherheit, hohes bürgerlich-soziales Engagement
- Hohe Identifikation der Bevölkerung mit der näheren Heimat
- Gute Entwicklungsmöglichkeiten, da gutes Schulangebot

Schwächen

- Altersgruppe 20- bis 40-jährige schwächer ausgeprägt
- Erste Überalterungstendenzen
- Niedrige Geburtenrate
- Zuzug von jungen Familien schwierig
- Entwicklung und Ansiedlung von Migranten statistisch nicht kalkulierbar

2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

3

Bevölkerungsentwicklung

Chancen

- Weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung ermöglicht bedarfsgerechte Planung
- Breite Basis Kinder- und Jugendlicher als günstige Ausgangslage

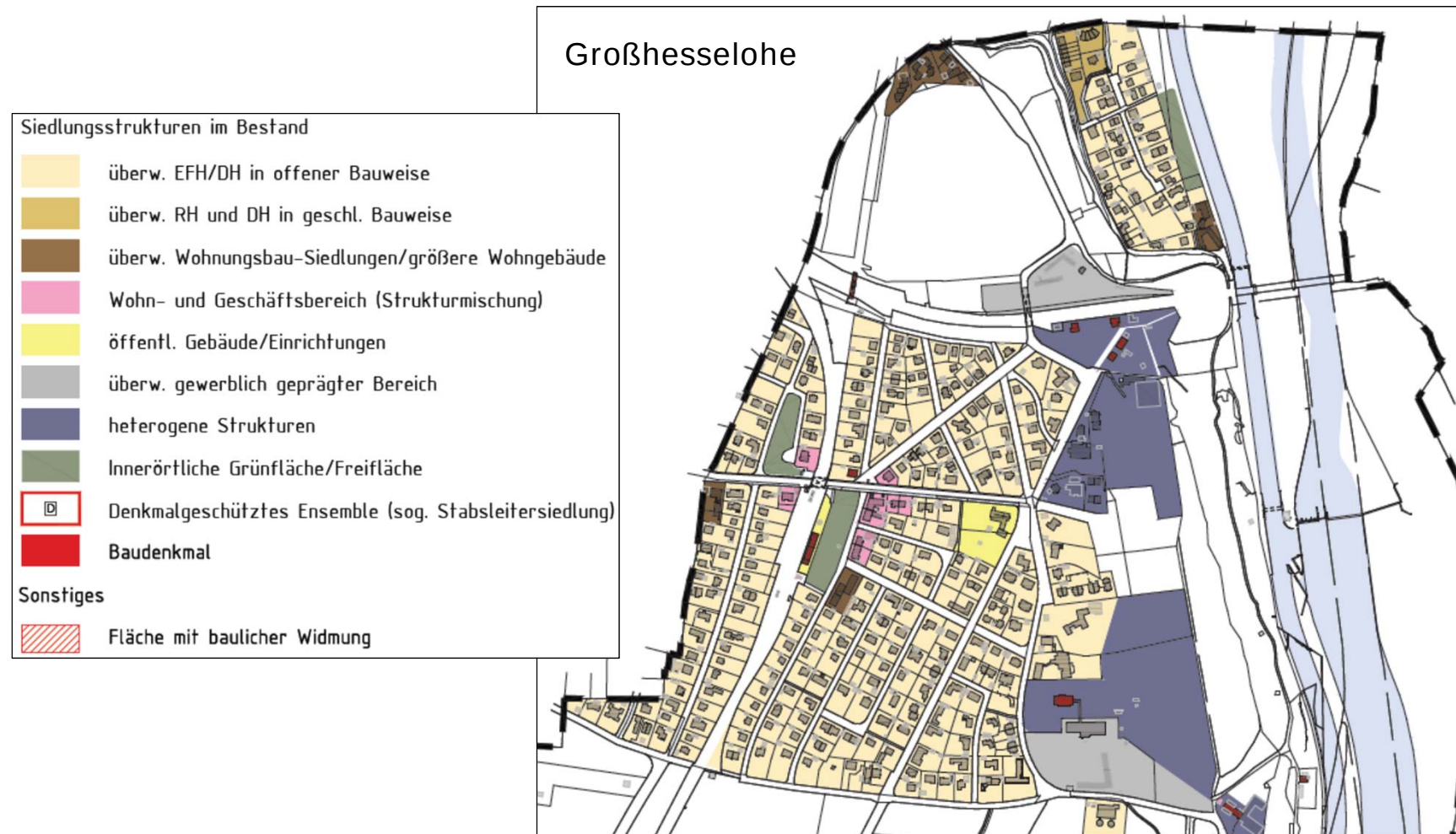
Risiken

- Auflösung der sozialen Durchmischung
- Überalterung bei geringerem Kinder- und Jugendanteil
- Schwierigkeiten und Mängel bei der Integration von Zuwanderern
- Multioptionalität der Bürger bei der Suche nach Bildungseinrichtungen und Ausbildungsplätzen

2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

4

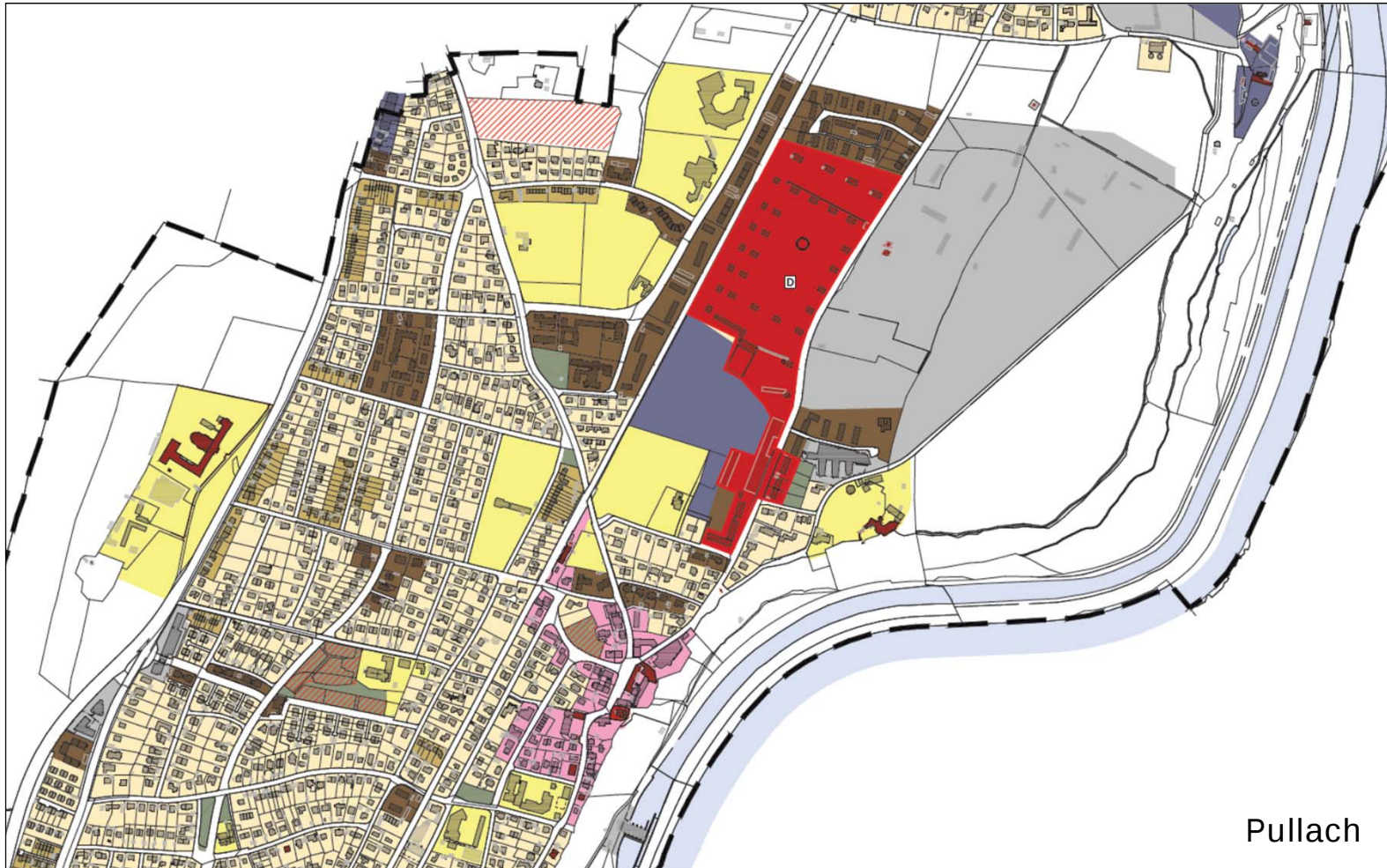
Städtebau und Wohnen



2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

5

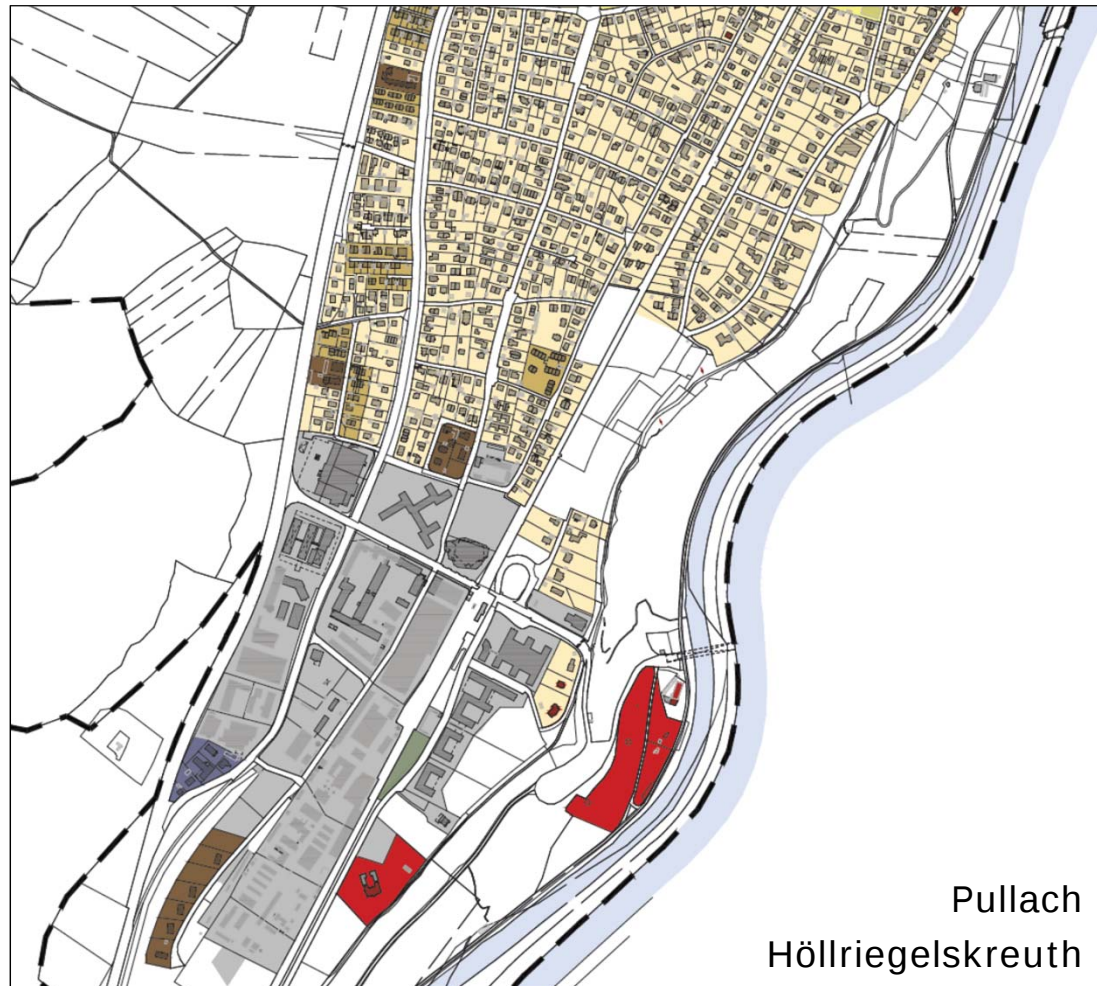
Städtebau und Wohnen



2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

6

Städtebau und Wohnen



2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

7

Städtebau und Wohnen

Stärken

- Wichtige öffentliche Funktionen und Versorgung im Ortskern oder im Ort vorhanden
- Belebter, vielfältig genutzter Ortskern
- Gewerbe vorrangig in Höllriegelskreuth konzentriert, ruhige Wohngebiete
- Wohnstandort mit hoher Lebensqualität durch angrenzende Wald- und Freiflächen sowie Isartal
- Überwiegend EFH und DH-Bebauung als Wohngebiete, vorwiegend mit Gartenstadtcharakter
- Denkmalgeschützte Gebäude im Ortskern, Burg Schwaneck
- Angebot Seniorenwohnen

Schwächen

- Geringe Flächenverfügbarkeit, dadurch eingeschränkte bauliche Entwicklungsmöglichkeiten
- Flächenverbrauch durch geringe Baudichte
- Hohe Grundstückspreise
- Bedarf an bezahlbarem Wohnraum bzw. sozialem Wohnungsbau
- Kapazitätsgrenze sozialer Einrichtungen erreicht
- Zu wenig altersgerechte und Mehr-Generationen-Wohnangebote
- Lärmbelastung mehrerer Wohnbereiche durch Bahn, Verkehr und Sport- und Spielanlagen

2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

8

Städtebau und Wohnen

Chancen

- Innenentwicklung und neuer Wohnraum durch Nachverdichtung
- Nachverdichtung durch Erben-generation in Gartenstadtbereichen
- Entwicklung Wohnungsbau auf kleinem Flächenanteil
- Umnutzung und Inwertsetzung von Leerständen: Herzoghaus, Staatsbahnhof
- BND-Gelände als Standort möglicher weiterer Entwicklungen
- Entwicklung des Warnberger Feldes ermöglicht weitere Innenentwicklung
- Stärkung der Funktionen im Ortskern durch maßvolle Nachverdichtung

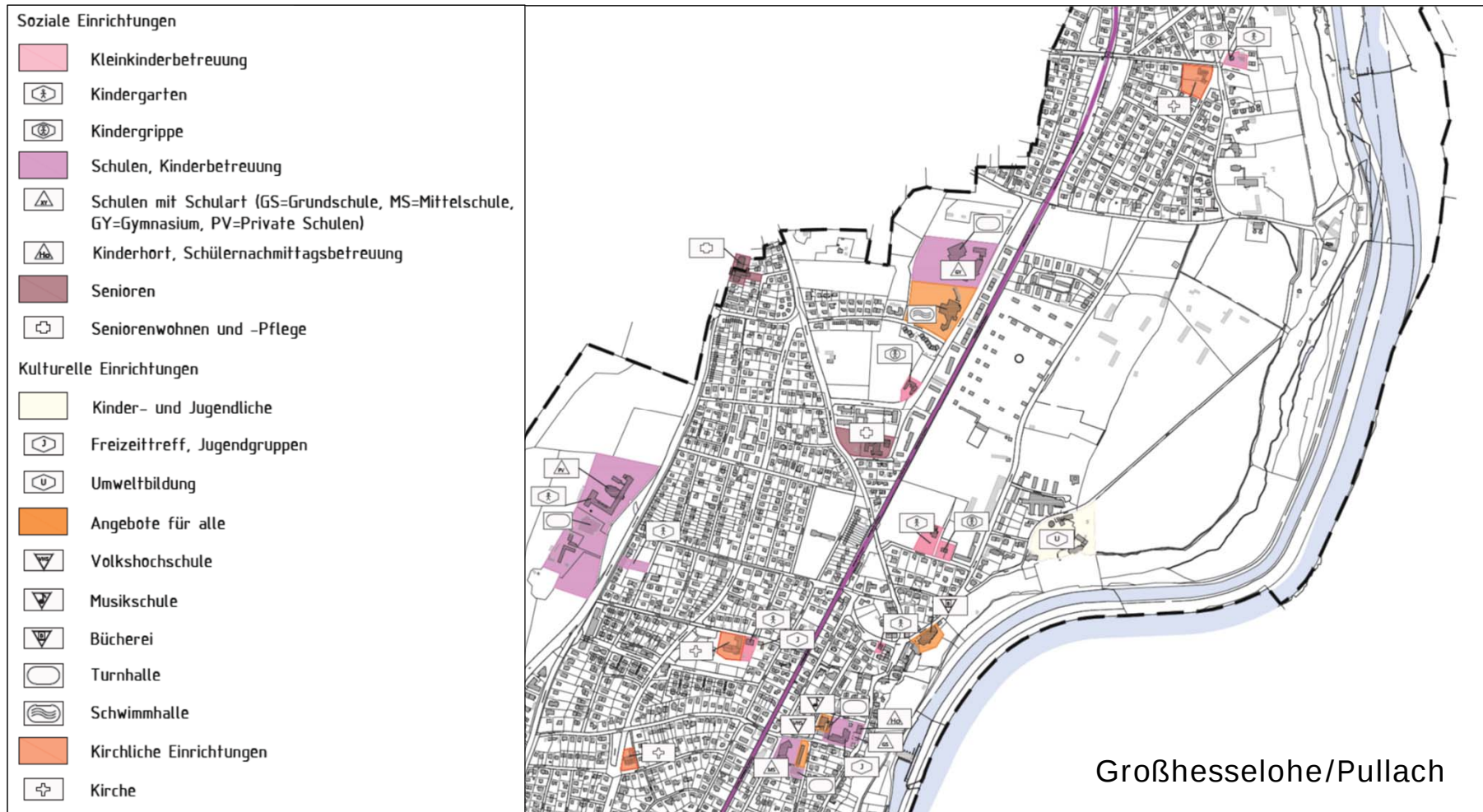
Risiken

- Bebauung auch der letzten Freiflächen
- Fehlentwicklungen durch hohen Nachverdichtungsdruck
- Hoher Nutzungsdruck und Verdichtung im BND-Gelände

2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

9

Soziale und kulturelle Infrastruktur



2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

10

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Stärken

- Grundschule (mit Hort), Mittelschule und Gymnasium vorhanden
- VHS, Musikschule, Bürgerhaus, Bücherei im Ort vorhanden
- Gemeindeeigenes Schwimmbad
- Zusätzliche Betreuungs- und Förderangebote in und außerhalb der Schulen
- Betreuungsangebot für Kleinkinder
- Angebot der Nachbarschaftshilfe
- Vielfältiges Vereins- und Sportangebot; Skaterplatz
- Hohes Bürgerengagement
- Seitnerfelder als Fläche für Feste und Veranstaltungen
- Burg Schwaneck als Bildungseinrichtung und Jugendherberge

Schwächen

- Aktuell beengte Situation in Grund- und Mittelschule
- Hoher Anteil Privatschüler
- Zu wenig Platz für VHS, Musikschule, keine/ eingeschränkte Barrierefreiheit
- Bedarf für Generationentreffpunkte und für Haus für Seniorengruppen
- Zu wenig Treffpunkte für Jugendliche, Freizeitstätte nur für Jüngere attraktiv
- Bedarf an Sportflächenerweiterung
- Konkurrenz zwischen Vereins- und öffentlichem Sportangebot aufgrund zu weniger Flächen
- Sportangebote meist nur im Verein nutzbar
- Lärmbelastung durch Sport- und Spielanlagen
- Schwimmbad sanierungsbedürftig, Standort für Erweiterung ungeeignet

2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

11

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Chancen

- Stärkung der kommunalen Einrichtungen durch gezielte Weiterentwicklung nach eingehender Bedarfsprüfung
- Bedarfsgerechte Angebote für alle Generationen
- Ausbau der Nachbarschaftshilfe (Nachhilfe, Betreuung, Babysitting, Integrationslotsen, Seniorenunterstützung, Demenzhilfe,...)
- Ausbau des öffentlichen Sportangebotes, u.a. durch Öffnung der schulischen Sportanlagen
- Abrundung der Angebote und Förderung der Jugendarbeit durch neues Jugendhaus
- Bessere Integration von Migranten und sozial Schwächeren

Risiken

- Sinkende Attraktivität der Bildungs-, Sport- und Freizeitangebote durch beengte Raumverhältnisse
- Begrenzte Kapazitäten der Bildungs- und Sportangebote für Interessierte
- Überlastung der Sport- und Spielanlagen
- Einschränkungen der Sportanlagen-Nutzung durch Lärmauflagen
- Keine ausreichende Betreuung pflegebedürftiger Menschen
- Isolation von Senioren

2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

12

Verkehr und Mobilität



2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

13

Verkehr und Mobilität

Stärken

- Gutes ÖPNV-Netz mit drei S-Bahn-Haltepunkten
- Direkte S-Bahnverbindung in die Münchner Innenstadt (ca. 20 Min.)
- Ergänzende Buslinie
- Gutes öffentliches Parkplatzangebot
- Durchgängige Fuß- und Radwegeverbindungen
- Car-Sharing

Schwächen

- Pullach als Nadelöhr zw. Großstadt und Region
- Bevorzugte Nutzung des Autos für innerörtliche Erledigungen, dadurch Probleme im Ortskern bei fließendem und ruhendem Verkehr
- Trennwirkung der S-Bahn im Ort
- Buslinien binden nicht gesamten Ort an
- Staus auf Carl-von-Linde-Straße als einzige Verbindungsstraße nach Osten über die Isar
- Durchgängiger Radweg nach München und nach Grünwald fehlt
- Lärmbelastung an der B11 und der S-Bahn, teils keine Schutzmaßnahmen
- Zu hohe Fahrgeschwindigkeit innerorts
- S-Bahn-Zugang Großhesselohe nicht barrierefrei

2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

14

Verkehr und Mobilität

Chancen

- Reduzierung des innerörtlichen Pkw-Verkehrs, verbunden u.a. mit einer Verbesserung der Verkehrslage im Ortskern
- Durchgängige Anlage von Radwegen nach München und Grünwald
- Wiedereröffnung der Fußgänger-übergänge über S-Bahn im Ortskern
- Abwägung von Unterführung(en) im Ortskern
- Errichtung einer Hängebrücke für Fußgänger über die Isar
- Förderung des Radverkehrs
- Ausbau der Elektromobilität

Risiken

- Hohes Niveau der Pkw-Nutzung und damit verbundene Beeinträchtigungen führen zur Minderung der Attraktivität Pullachs
- Trennwirkung der S-Bahn durch Taktverdichtung weiter erhöht

2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

15

Wirtschaftsstruktur und Arbeit

Stärken

- Breite, trag- bzw. ausbaufähige Wirtschaftsstruktur
- Positive Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung
- Hohe Unternehmensdichte
- Hohe Arbeitsplatzdichte
- Gutes Einkommensniveau

Schwächen

- Viele Einpendler verursachen Verkehrsprobleme
- Hohe Grundstückspreise, keine Erweiterungsflächen für Wohnen/Arbeit verfügbar
- Erweiterungsflächen für Gewerbe fehlen

2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

16

Wirtschaftsstruktur und Arbeit

Chancen

- Ansiedlung spezialisierter Dienstleister
- Wirtschaftsförderung über ein regelmäßig stattfindendes Wirtschaftsforum
- Eventuell Entwicklungsfläche im Bereich der Fa. United Initiators gegeben
- Wachstumspotentiale in der Gesundheitswirtschaft nutzen
- Umweltauszeichnungen
- Radwegenetz und Isartal als Potential für den Tourismus nutzen
- Naherholung als Standortfaktor ausbauen

Risiken

- Abwanderung von Unternehmen aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten
- Zunehmende Verkehrsprobleme mindern Attraktivität als Wirtschaftsstandort
- Fehlendes Image als nachhaltige Kommune

2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

17

Einzelhandel und Nahversorgung

Stärken

- Versorgung mit Lebensmitteln im Ort gut möglich
- Nahversorgung und Gastronomie im Ortskern vorhanden
- Hohe Kaufkraft der Bevölkerung
- Wöchentlicher Wochenmarkt im Ortskern

Schwächen

- Kein Drogeriefachmarkt im Ort
- Fehlender Magnet im Ortskern als Gegenpol zum Einzelhandel am Ortsrand
- Schrankenwartezeiten beeinträchtigen die Attraktivität des Ortskerns für Kunden
- Wenig Angebote im mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung, Hausrat, Schuhe und Sportartikel)
- Abnahme des Einzelhandels zugunsten von Büros, Praxen, etc.
- Leichte Defizite bei der fußläufigen Nahversorgung, z.B. Großhesselohe, Grindelberg, Gartenstadt

2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

18

Einzelhandel und Nahversorgung

Chancen

- Stärkung der Nahversorgung und des Ortskerns durch Ergänzung von Sortimenten und Ansiedelung eines größeren Lebensmittel- und auch Drogeriemarktes
- Stärkung der Nahversorgung im Zuge von Wohnungsbauprojekten
- Verbesserung der Nahversorgung in Großhesselohe durch größeren „Kiosk“
- Ausbau des Wochenmarktes mit weiteren Verkaufsständen
- Fachmarkt für Bio- und/oder regionale Produkte

Risiken

- Verlust der Attraktivität und Verödung des Ortskerns
- Verschlechterung der Nahversorgung von eingeschränkt mobilen Einwohnern im Ort
- Ausbau des AEZ bedeutet verstärkte Konkurrenz zum Ortskern
- Ersatzloser Wegfall des Norma
- Angebotsstarker, großflächiger Einzelhandel in München als Konkurrenz

2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

19

Energie, Klima- und Naturschutz

Stärken

- Mit Isar, Isarleite und dem Forstentrieder Park viele unverbaute, naturnahe Flächen im Gemeindegebiet vorhanden
- IEP und Geothermienutzung
- Eingerahmte Lage zwischen Waldflächen
- Besondere Lage in/an LSGs, FFH-Gebiet
- Umweltbildungseinrichtung Burg Schwaneck

Schwächen

- Konflikt mit Naturschutz durch starke Erholungsnutzung des Isartals
- Hohe Pkw-Nutzung innerorts mit entsprechenden Immissionen

2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

20

Energie, Klima- und Naturschutz

Chancen

- Weiterer Ausbau und Umstieg der Gemeinde auf Energieversorgung mit erneuerbaren Energien
- Förderung der erneuerbaren Energie bei Gewerbe und Wohnen
- Förderung der Radnutzung
- Isartal-MTB-Projekt
- Flächenentsiegelung z.B. bei Umstrukturierung des BND-Geländes
- Förderung naturnaher Gärten

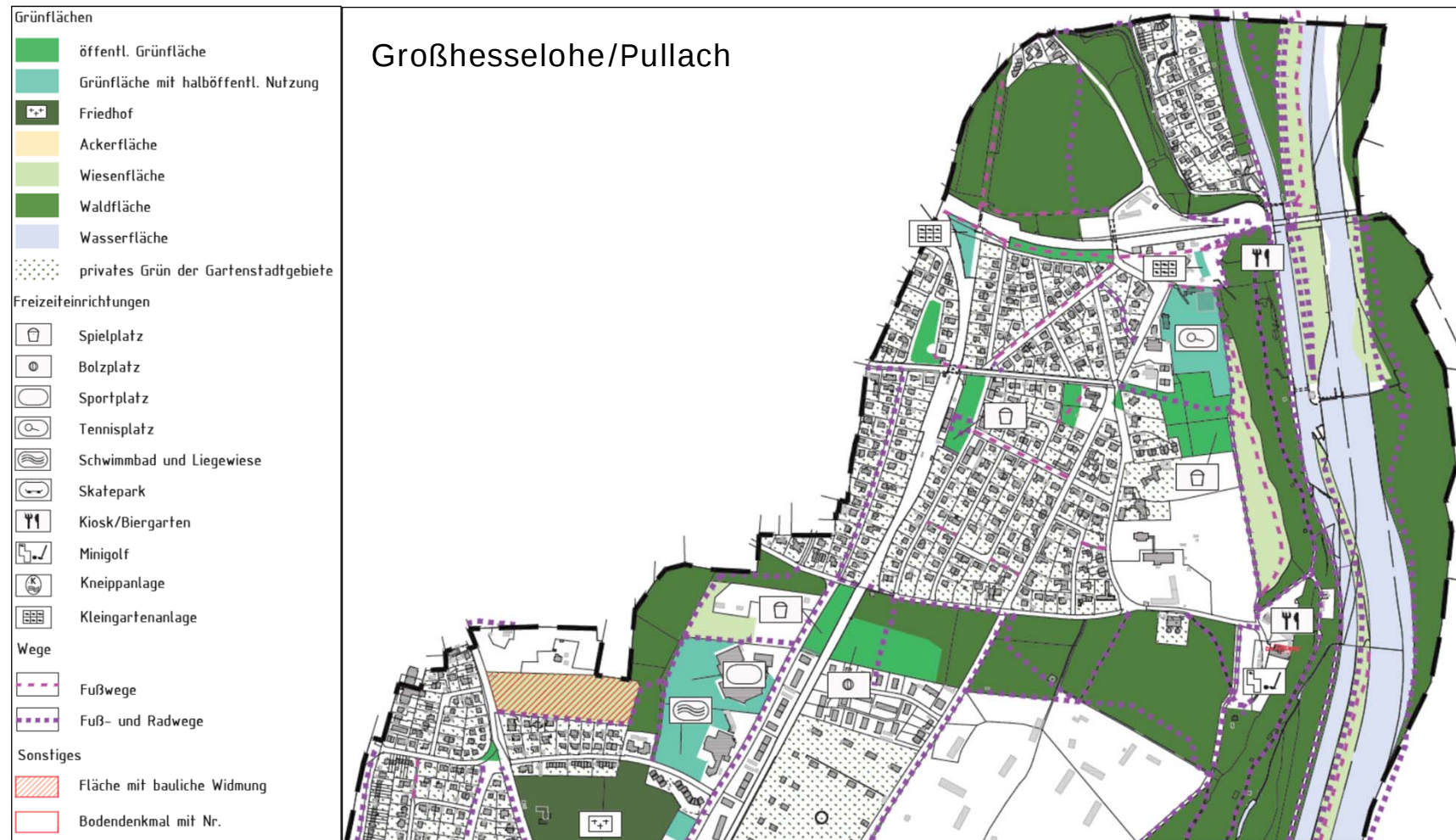
Risiken

- Inanspruchnahme verbleibender Freiflächen am Ortsrand
- Verschärfung der Nutzungskonflikte im Isartal, Übernutzung mit erheblichen Schäden für die Natur

2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

21

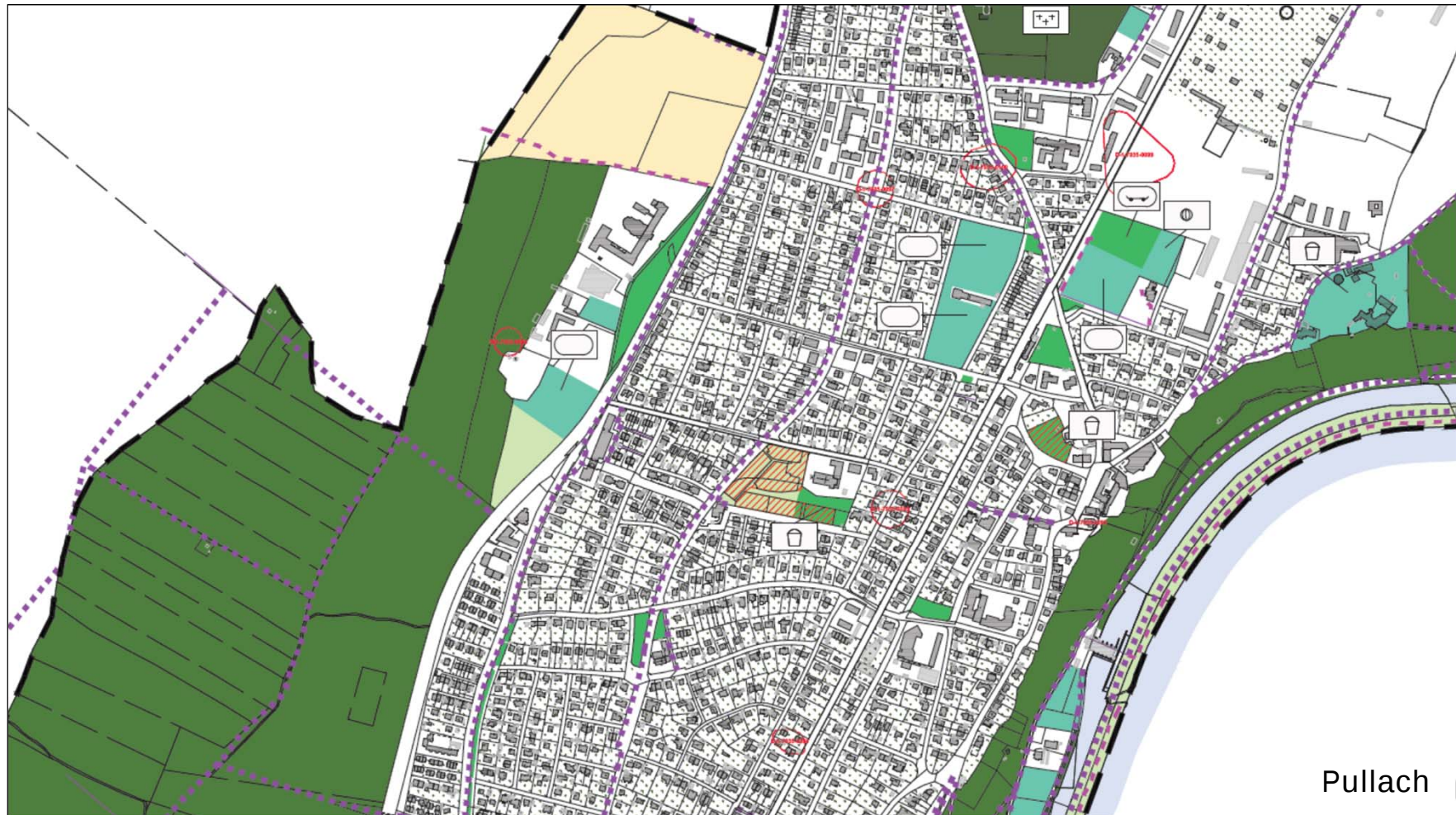
Ortsbild und Grünstrukturen / Innerörtliche Freiräume



2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

22

Ortsbild und Grünstrukturen / Innerörtliche Freiräume



2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

23

Ortsbild und Grünstrukturen / Innerörtliche Freiräume

Stärken

- Ortskern mit identitätsstiftenden Gebäuden/ Anlagen und teilweise verwinkelten Straßen
- Ortsbildprägende Gehölze im Ortskern und auf Grünflächen
- Viele Spielplätze und kleinere Grünflächen sowie Boule-Platz und Rodelberg in der Gemeinde
- Isarufer und Hochleite mit Burgweg und anderen Wegen am Isarhochufer
- Forstenrieder Park
- Seitnerfelder als vielfältig nutzbare Freifläche und Spielplatz
- Kuhwiese und angrenzender Wald als Naherholungsraum

Schwächen

- Grünfläche Schäferwiese wegen Parkhaus nicht für Veranstaltungen nutzbar
- Trimm-Dich-Pfad/ Bewegungsparcour für Senioren fehlt

2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

24

Ortsbild und Grünstrukturen / Innerörtliche Freiräume

Chancen

- Naturnahe Gestaltung innerörtlicher Grünflächen
- Gestaltung und Pflege öffentlicher Grünflächen durch Bürger
- Spielplatz und/ oder Bewegungs-parcour für Senioren am Kneipp-Bad
- Lehr- und Erlebnispfad im Isartal/ an Isarleite

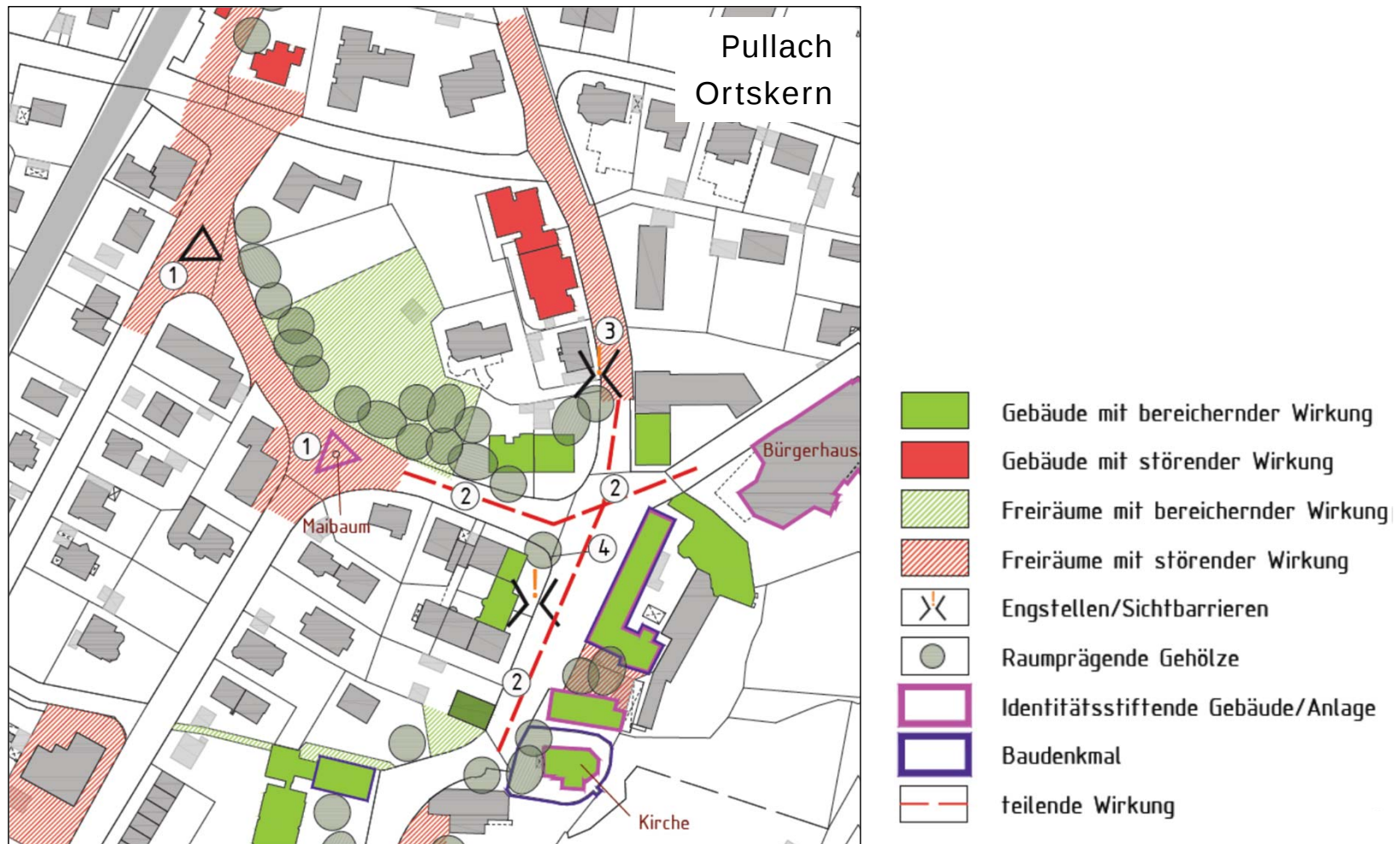
Risiken

- Einige Grünflächen mit Baurecht → Erhaltung fraglich
- Verwahrlosung bei mangelhafter Pflege
- Geringe Nutzung bei unattraktiver Gestaltung

2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

25

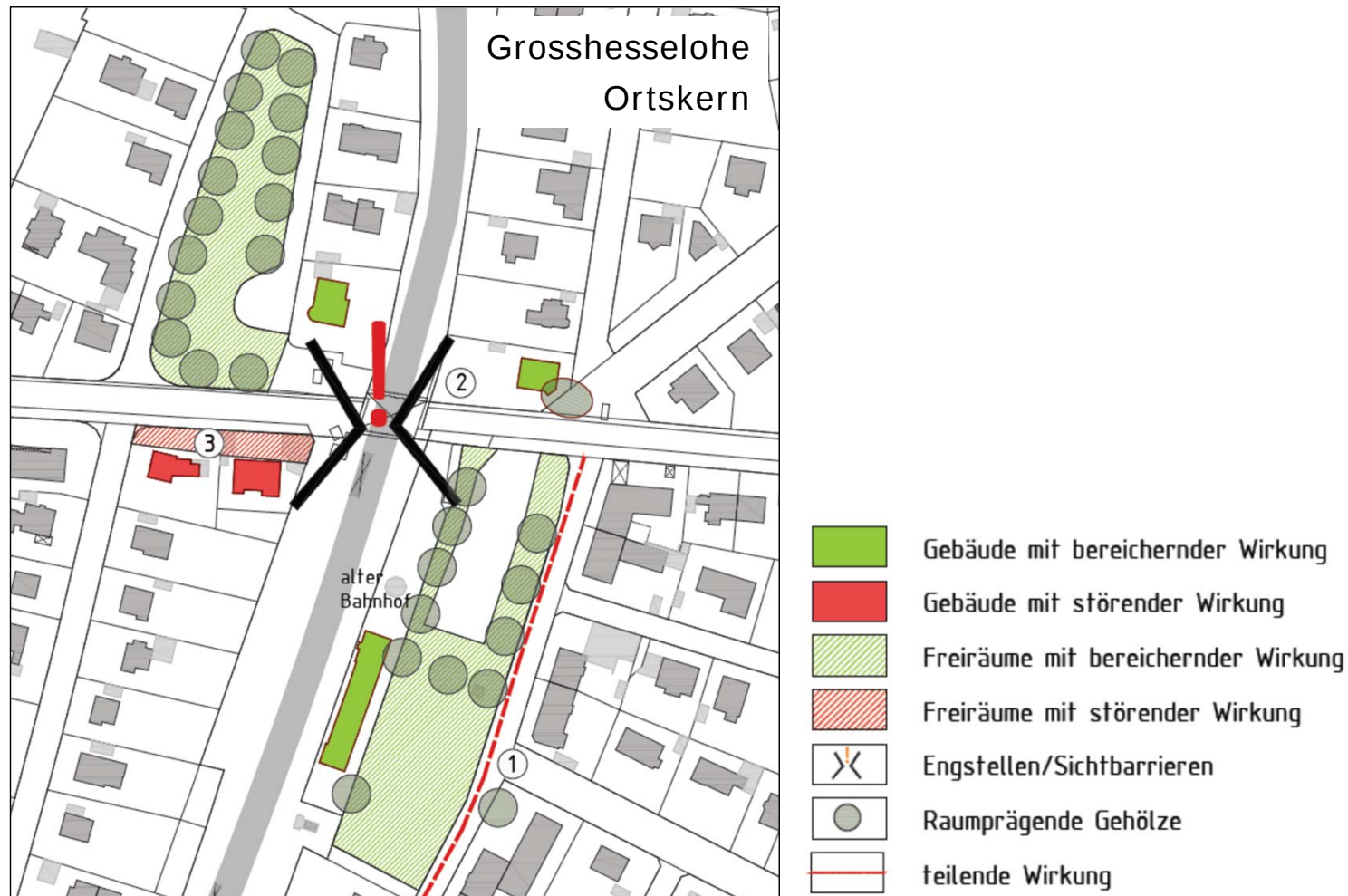
Ortsbild mit Ortskern



2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

26

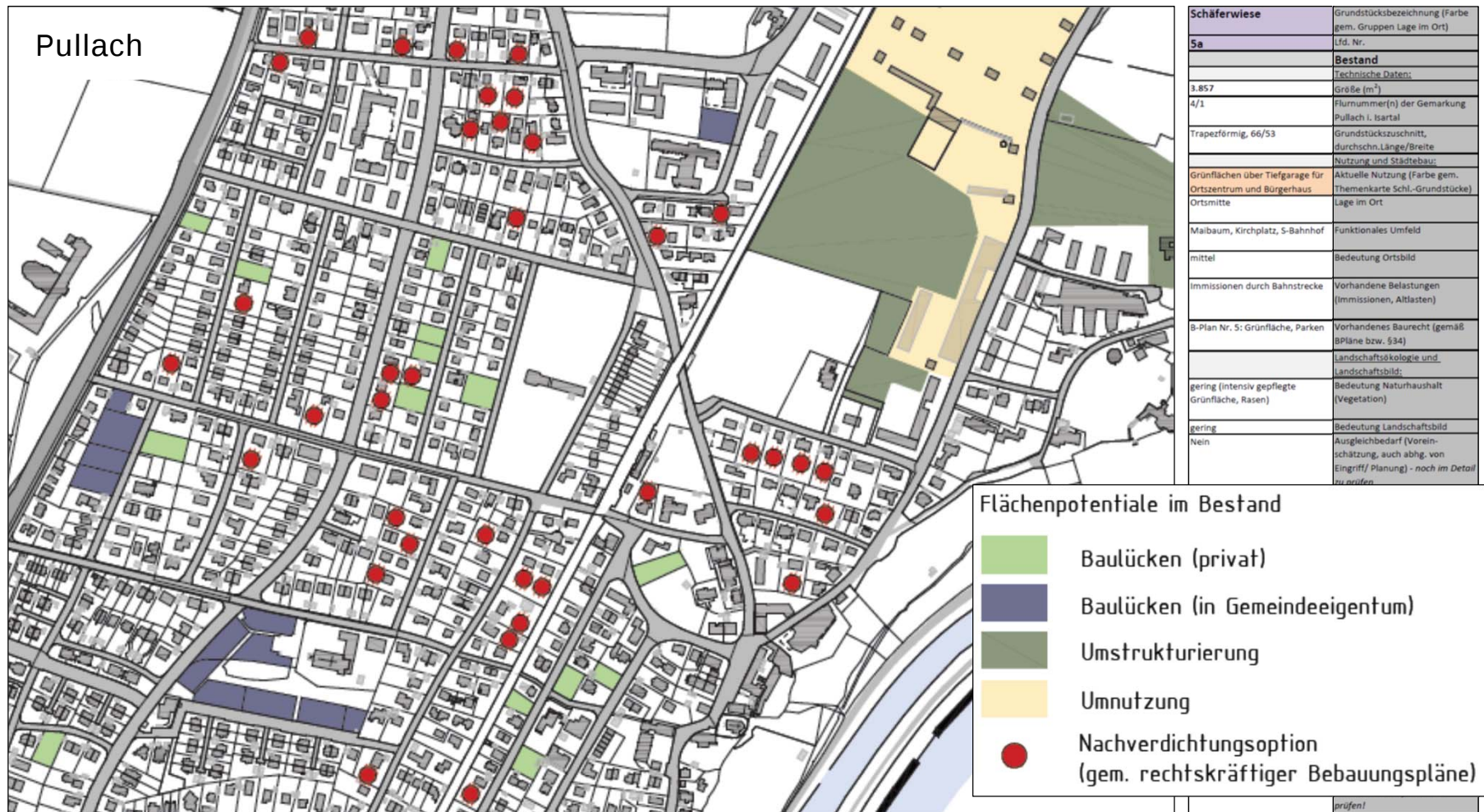
Ortsbild mit Ortskern



2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

27

Flächenpotential - Schäferwiese



2.1 ANALYSE – Stärken-Schwächen-Übersicht

28

Flächenpotential – IEP-Fläche

