



# ISEK

## BESTANDSAUFNAHME UND SWOT ANALYSE

---

Planungsausschuss am  
10.04.2024

1. Erläuterung ISEK
2. Bestandsaufnahme gesamtes Gemeindegebiet
3. SWOT-Analyse
  - Stadt (Kernstadt)
  - Stadtteile
4. Ausblick

# 1. ERLÄUTERUNG ISEK

ISEK ist die Abkürzung für: „**Integriertes städtebauliches Entwicklungs-Konzept**“.

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) stellen die Sanierungsziele und Sanierungsmaßnahmen im Fördergebiet dar und sind unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu erstellen. Das Entwicklungskonzept ist – so weit möglich - in ein bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten.

Ein ISEK ist ein Planungsansatz, der alle städtischen Handlungsfelder (soziale, städtebauliche, kulturelle, ökonomische, ökologische) in den Fokus nimmt. Es definiert Stärken, Schwächen, Ziele und Handlungsschwerpunkte mit zeitlichen und inhaltlichen Prioritäten für ein konkretes Gebiet.

## Ein ISEK zu erstellen, ist eine Voraussetzung für die Gewährung von Städtebauförderung

- **Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland Art. 104b (Ausschnitte)**
- (1) Der Bund kann, soweit dieses Grundgesetz ihm Gesetzgebungsbefugnisse verleiht, den Ländern Finanzhilfen für besonders bedeutsame Investitionen der Länder und der Gemeinden (Gemeindeverbände) gewähren, die
  1. zur Abwehr einer Störung des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts oder
  2. zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft im Bundesgebiet oder
  3. zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums erforderlich sind. [...]
- (2) Das Nähere, insbesondere die Arten der zu fördernden Investitionen, wird durch Bundesgesetz, das der Zustimmung des Bundesrates bedarf, **oder auf Grund des Bundeshaushaltsgesetzes durch Verwaltungsvereinbarung geregelt**. Das Bundesgesetz oder die Verwaltungsvereinbarung kann Bestimmungen über die Ausgestaltung der jeweiligen Länderprogramme zur Verwendung der Finanzhilfen vorsehen. [...]

## Ein ISEK zu erstellen, ist eine Voraussetzung für die Gewährung von Städtebauförderung

- **Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023 / 2024** über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023 / 2024) vom 21.03.2023 / 04.07.2023
- **Art. 3 Fördervoraussetzungen**
  - Es ist ein Fördergebiet räumlich abzugrenzen. Abhängig von den jeweiligen Programmen gelten dafür die Regelungen der Absätze 2 in den Artikeln 6, 7 und 8. Sollten im begründeten Einzelfall bei kleineren Städten und Gemeinden die Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung nach dem BauGB fehlen, kann die Gebietsfestlegung durch Beschluss der Gemeinde erfolgen. Bei einer erstmalig in ein Programm der Städtebauförderung aufgenommenen Gesamtmaßnahme ist übergangsweise (max. drei Jahre) die Festlegung als Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB ausreichend.
- **Es ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zu erstellen, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind.** Bei Neuaufstellung oder Überarbeitung erfolgt im Entwicklungskonzept eine Auseinandersetzung mit den Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sowie die Ableitung konkreter Ziele und Maßnahmen. [...]

### Ein ISEK ist ein sehr gutes Werkzeug zur Diagnose einer Stadt oder eines Teiles davon (Fördergebiet)

- Ein ISEK beinhaltet eine Differenzialdiagnose (SWOT) – und entsprechen einen Therapieplan (Ziele und Maßnahmen)
- Ein ISEK ist nicht nur ein informelles städtebauliches Instrument, welches wichtigen städtebaulichen Maßnahmen vorgeschaltet ist.
- Es dient der **Diagnose und Analyse einer Stadt und ihrer städtebaulichen, funktionalen, wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhänge** und Randbedingungen. Aus den gewonnenen Erkenntnissen der Diagnose und der Analyse heraus lassen sich städtebauliche Ziele und Maßnahmen dann sehr gut entwickeln und begründen.
- **Städtebauliche Merkmale** werden analysiert: Gliederung der Stadt in Stadtstruktur, Stadtfunktion, Stadtgestalt und Stadtmorphologie, beispielhaft für (Parks, Grünflächen, Luftschneisen, Sportflächen), aber auch die **dreidimensionale Gestalt der Stadt** (offene/geschlossene Bebauung, Höhenstaffelung, Blickpunkte, Stadtsilhouette, städtebauliche Raumbildung durch Straßen und Plätze).
- **Wirtschaftliche und soziale Gesichtspunkte** werden analysiert, die Standorte von Arbeitsplätzen, ihre Verknüpfung mit den Stadtteilen für das Wohnen, mit der Infrastruktur, und mit **Strukturen, die aufgrund des Klimawandels erforderlich sind, das Leben in der Stadt gesund und sicher zu gestalten**, wie der Schutz vor Hitze, vor Starkregen, die Retention von großen Regenmengen, die Verteilung von Pflanzen, welche Schatten spenden und die Feuchtigkeit und Mikroklimata regulieren, und gerade auch bei Unwettern die negative Wirkung auf die Menschen und ihre Wohnungen wie auch ihre Arbeitsplätze reduzieren.

## Bestandteile eines ISEK

- Thematische Bestandsanalyse – problemorientiert und ergebnisoffen
- Integriertes Stärken-Schwächen-Profil
- Leitbild, Ziele, Handlungsleitlinien /-felder
- Projekte und Maßnahmen – wie lassen sie sich zum Erreichen der übergeordneten Ziele strukturieren?
- Umsetzungsstrategie und Erfolgskontrolle
- Kosten- und Finanzierungsübersicht

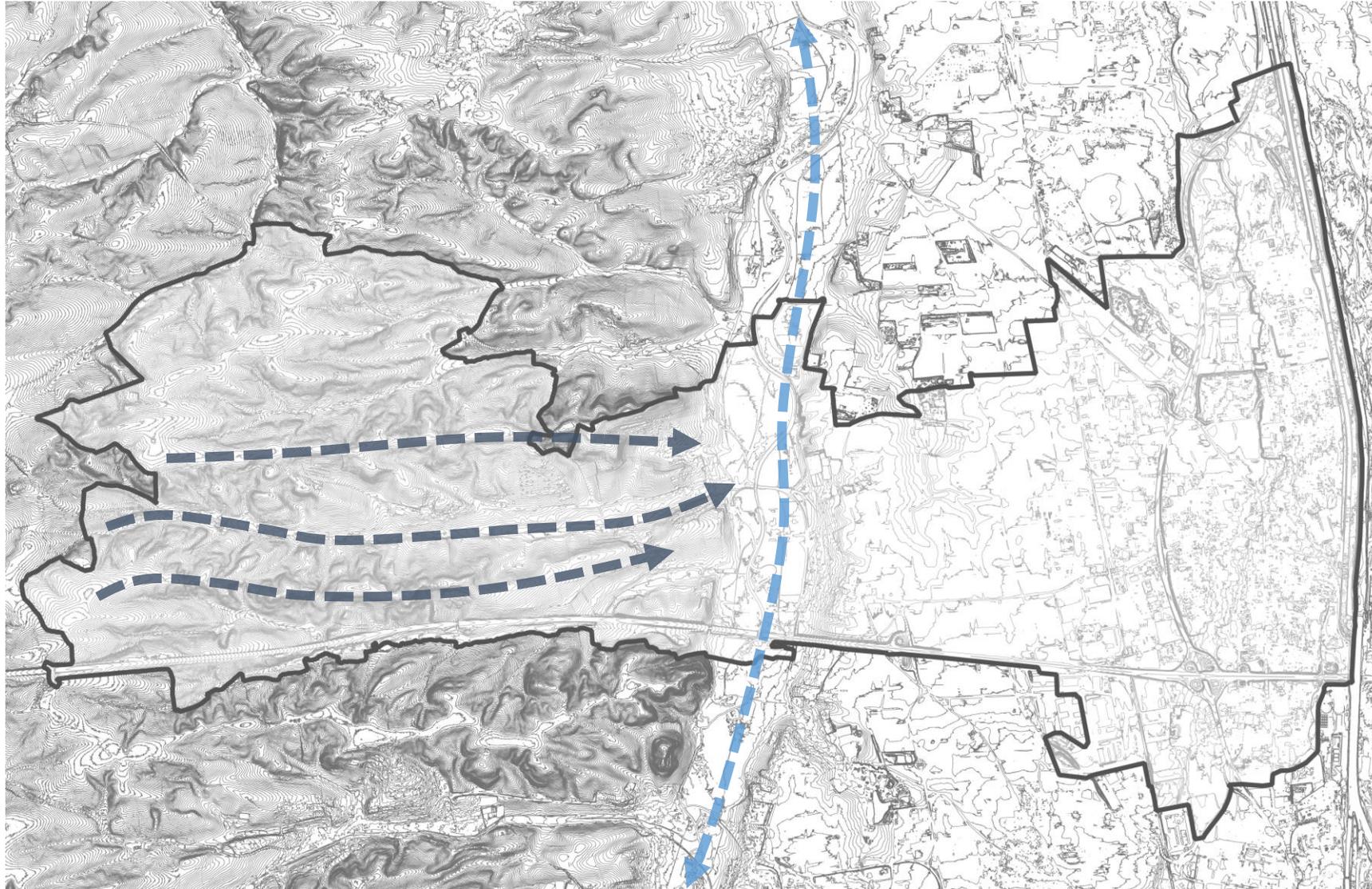
## Zusammenfassung

- Die Finanzaufwendungen für städtebauliche Maßnahmen sind in Artikel 104b Grundgesetz verankert.
- Über die Bedingungen zu den Zuwendungen bestehen Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern, die immer erneuert werden (derzeitige Verwaltungsvereinbarung (VV) 2023/2024).
- Dort ist in Art. 3 geregelt, dass ein ISEK erstellt werden muss.
- Über die Funktion als Schlüssel zur Förderung von Vorhaben der Gemeinde hinaus ist das ISEK **ein wichtiges Analyse- und Planungs-Tool, also Planungsinstrument**, es ist nicht formell wie ein Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan, sondern übergreifend, eine „Planung der Planungen“
- Das ISEK gibt für die Zukunft der Stadt Gersthofen eine wichtige Diagnose, Orientierung, es gibt Impulse, und es unterstützt Bürgerschaft und Verwaltung auf dem Wege zu einer zukunftsfähigen und lebenswerten Stadt.

## 2. BESTANDSAUFNAHME GESAMTES GEMEINDEGEBIET

## 2. BESTANDSAUFNAHME: UNTERSUCHUNGSGEBIET





### Höhenschichtlinien:

Zeigen das Höhenprofil des Gemeindegebietes.

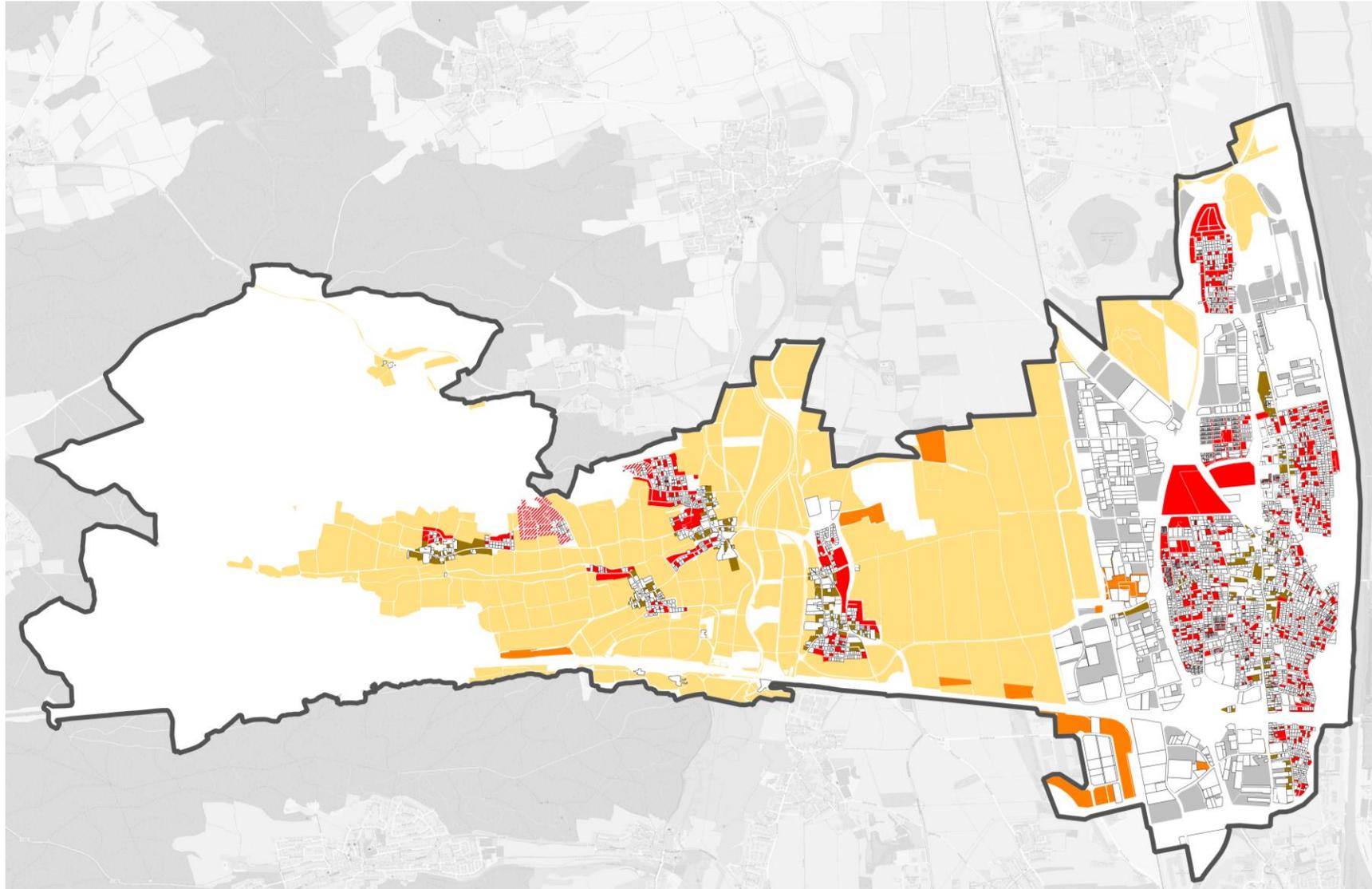
Prägend sind die westlichen Wälder mit Tälern, welche für den Kaltluftabfluss dienen sowie das **Schmuttertal**.

## 2. BESTANDSAUFNAHME: HISTORISCHE ENTWICKLUNG



### Entwicklung des Gemeindegebietes

- bis 1864
- bis 1900
- bis 1970
- bis 1990
- bis 2008
- bis 2023



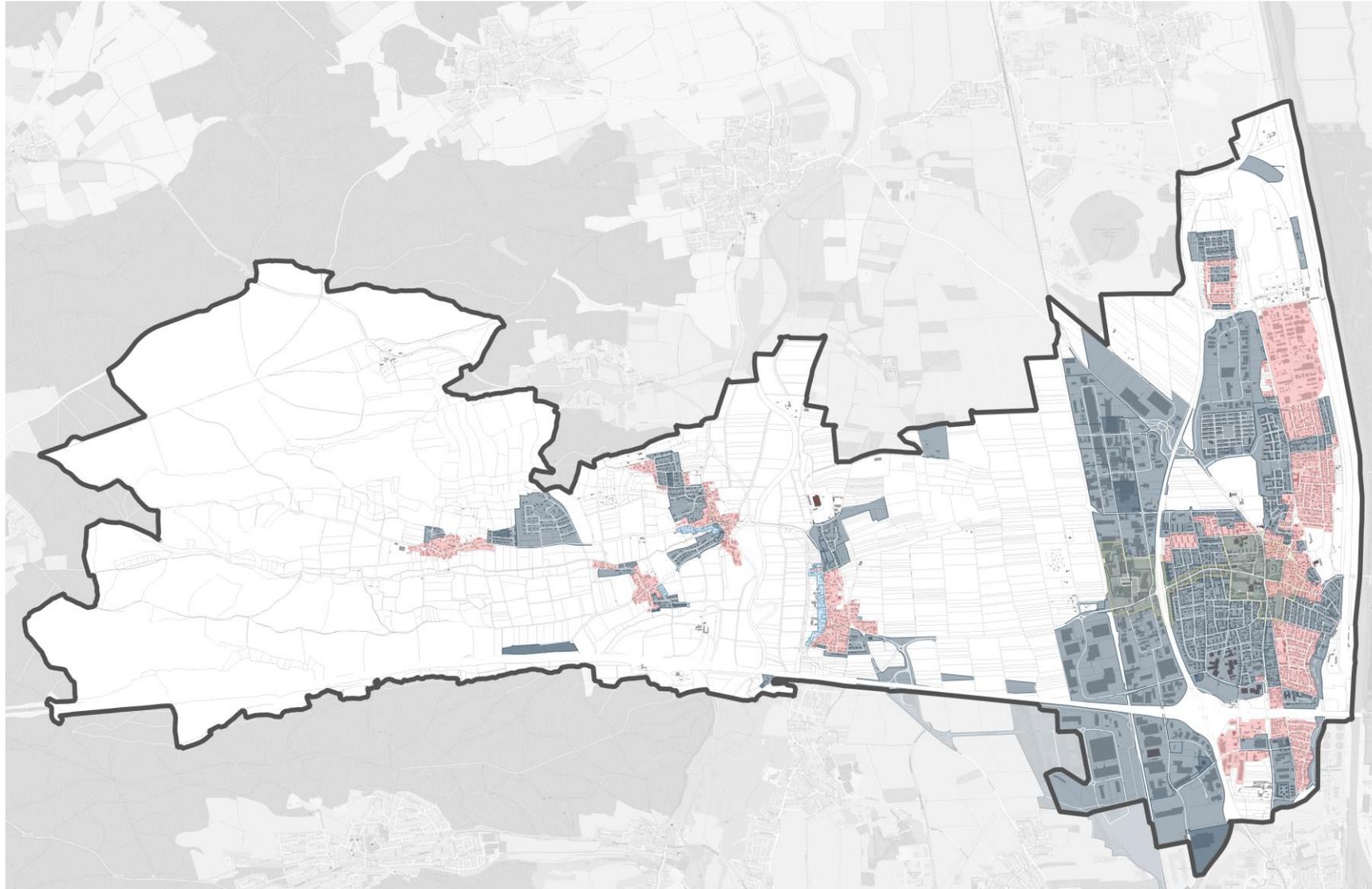
### räumliches Entwicklungspotenzial der Stadt Gersthofen gem. dem derzeit rechtskräftigen FNP

- Wohnbauflächen mit einer GRZ < 0,2
- gewerbliche Bauflächen mit einer GRZ < 0,2
- gemischte Bauflächen mit einer GRZ < 0,2
- Sonderbauflächen mit einer GRZ < 0,2
- Flächen für die Landwirtschaft

**Hinweis:** Die GRZ basiert auf der Berechnung der baulichen Anlagen aus der digitalen Flurkarte mit den entsprechend digitalisierten Haupt- und Nebengebäuden, ohne Erschließungsflächen oder weiteren Nebenanlagen.

Auswertung nicht abschließend, da FNP-Änderungen im Zuge der Bauleitplanverfahren noch nicht durchgehend hinterlegt sind.

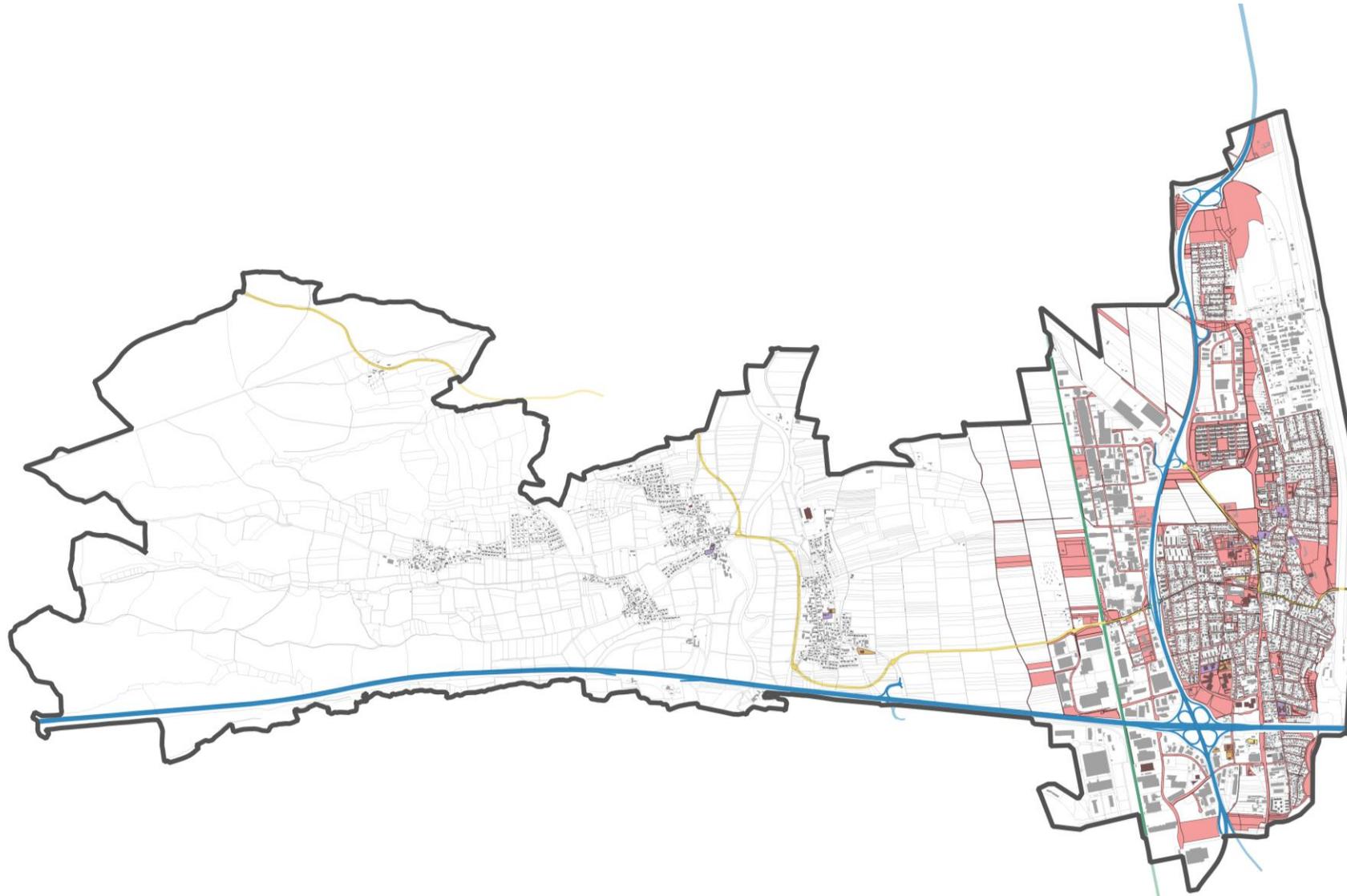
## 2. BESTANDSAUFNAHME: RÄUMLICHE PLANUNG - BAURECHT



### Baurecht

-  nach § 34 BauGB
-  Flächen mit Bebauungsplänen
-  städtebauliche Satzungen (z. B. Klarstellungssatzung, Ortsrandsatzung, Einbeziehungssatzung)
-  Sanierungsgebiete

## 2. BESTANDSAUFNAHME: EIGENTUMSVERTEILUNG



### Eigentum

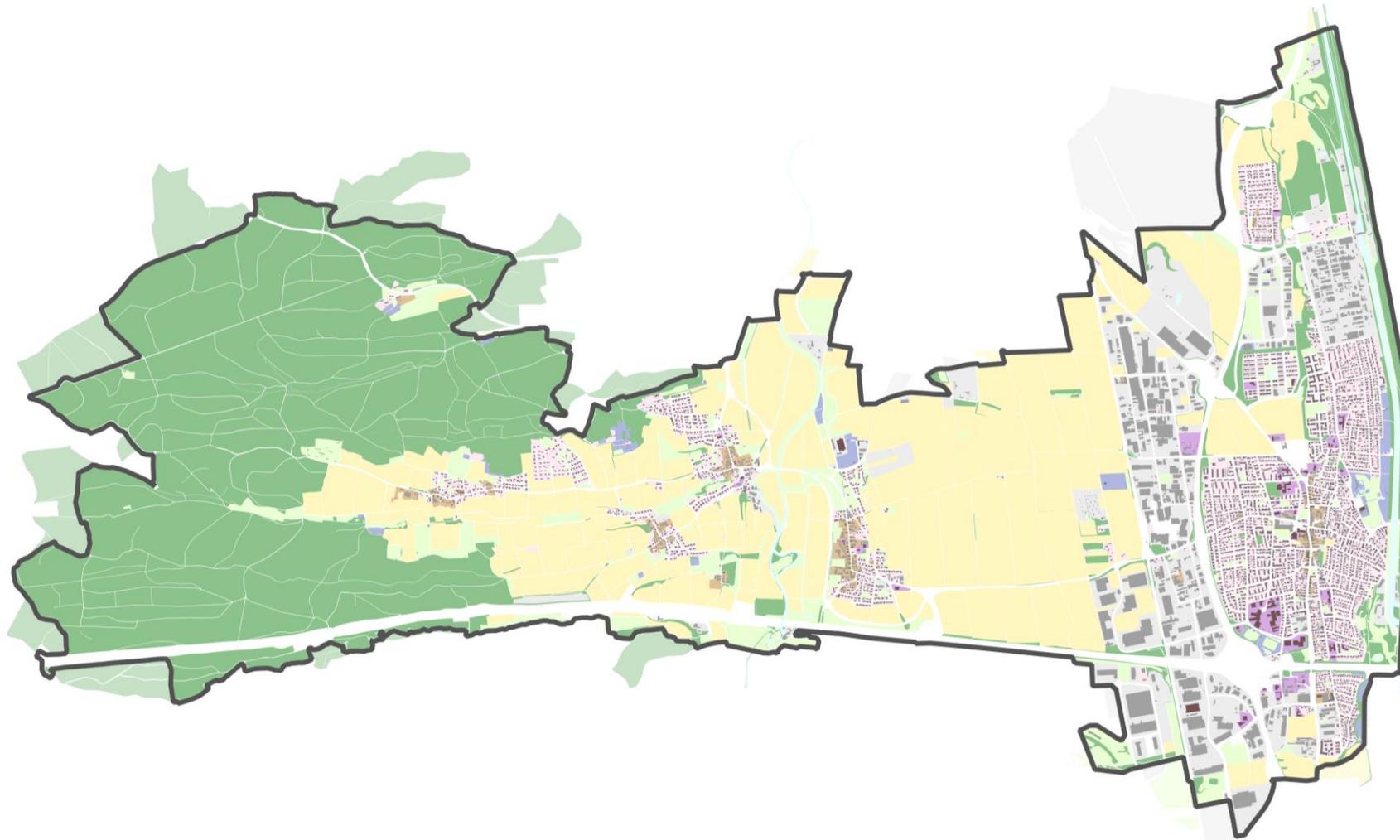
#### Flächen:

-  Stadt Gersthofen
-  Freistaat Bayern
-  Landkreis Augsburg
-  kirchliche Einrichtungen
-  sonstiges Träger / Eigentümer

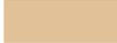
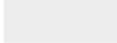
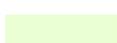
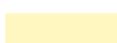
#### Verkehrsflächen:

-  Bund
-  Freistaat Bayern
-  Deutsche Bahn

## 2. BESTANDSAUFNAHME: NUTZUNGSCLUSTER



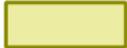
### Nutzungen der Flächen im Gemeindegebiet

-  Gemeinbedarfsflächen
-  Wohnbauflächen
-  gemischte Bauflächen
-  gewerbliche Bauflächen
-  Sport- & Freizeitflächen
-  Grün- und Freizeitflächen
-  Ackerland
-  Wald- / Gehölzflächen
-  Gewässer

**Daten aus dem Einzelhandelsgutachten vom Büro CIMA, sowie eigener Aufnahmen außerhalb des Gemeindegebietes.**

Außerhalb des Gemeindegebietes

- im Norden REWE und ALDI
- im Süden Kaufland

-  zentraler Versorgungsbereich Stadt Gersthofen Stand 2024
-  Einzelhandelsstandorte
-  10 min Fußwegeradius, für den Endverbraucher
-  10 min Fußwegeradius, für Gewerbekunden

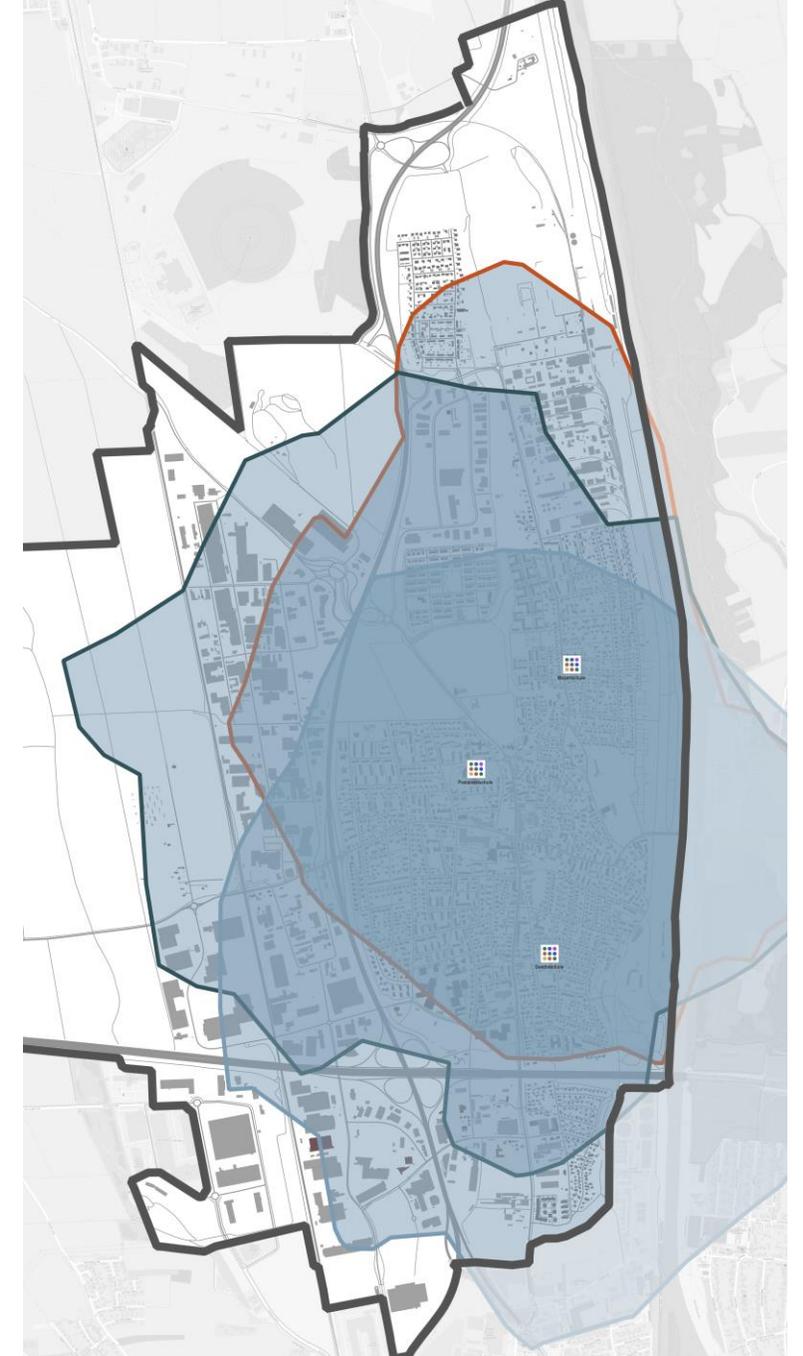




## 2. BESTANDSAUFNAHME: NUTZUNG – GRUNDSCHULEN

### Wegeradius 2 km Schulsprengel

-  Mozartschule
-  Goetheschule
-  Pestalozzischule



### Wegeradius



Anna-Pröll-Mittelschule:  
1,3 km Fußwegeradius



Paul-Klee-Gymnasium:  
1,3 km Fußwegeradius



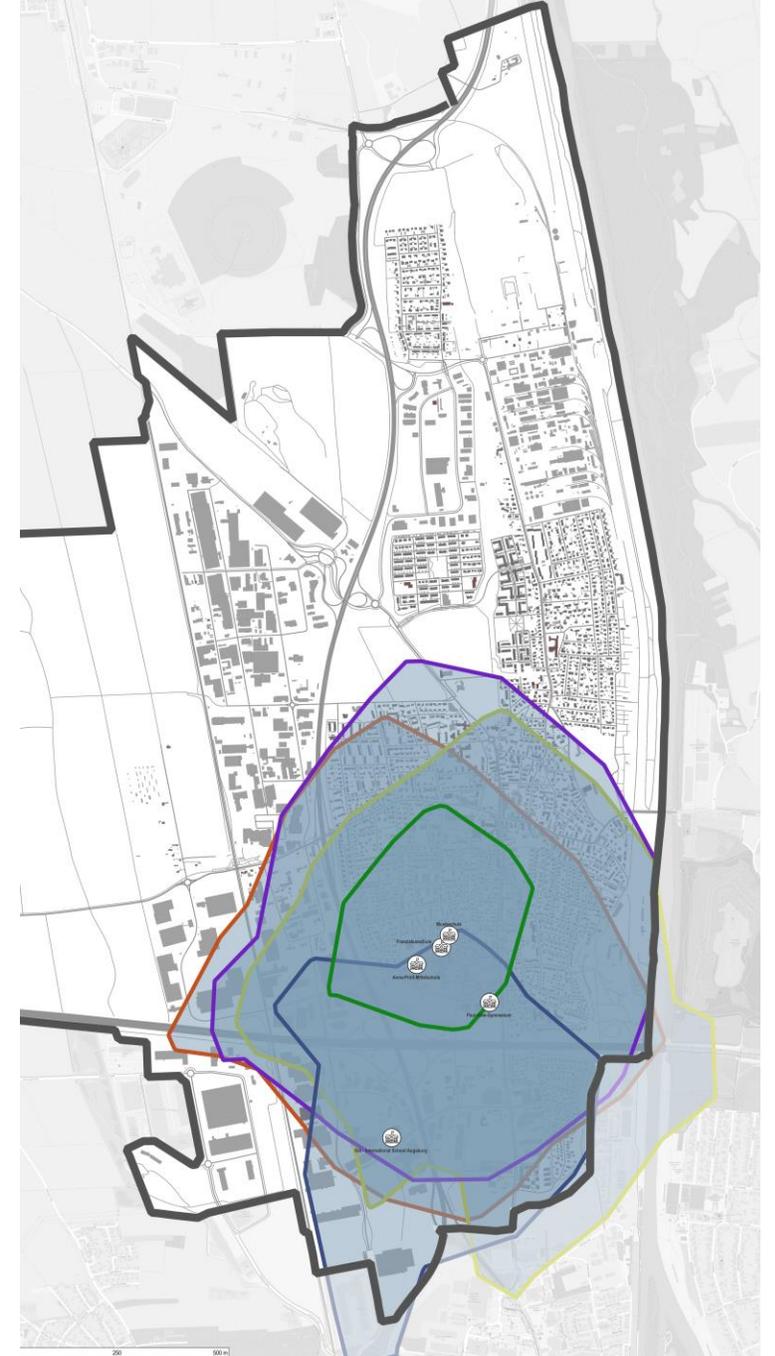
Franziskusschule:  
700 m Fußwegeradius



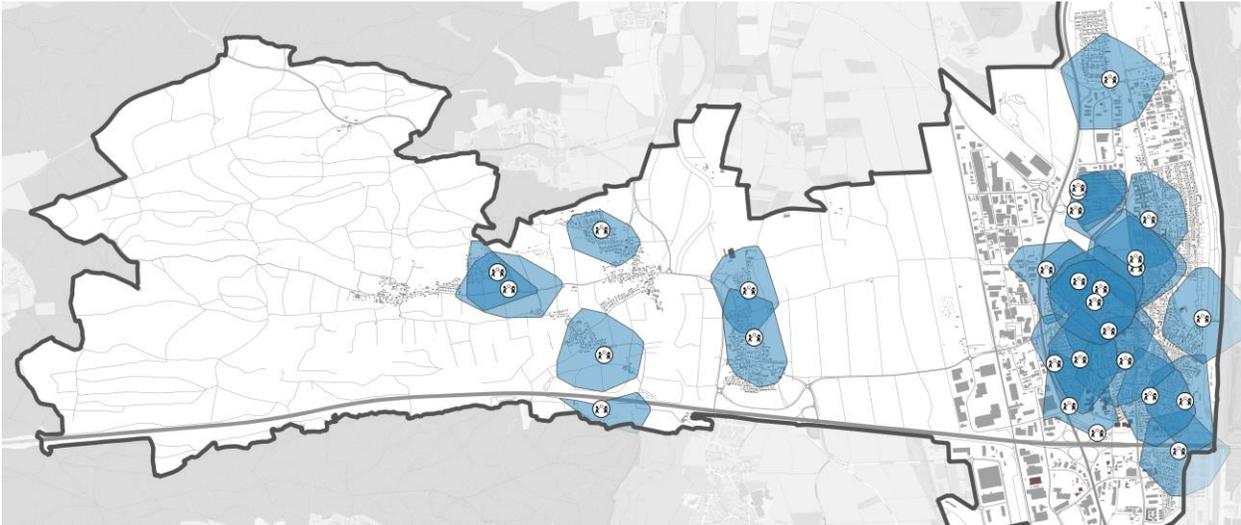
ISA - International School Augsburg:  
1,3 km Fußwegeradius



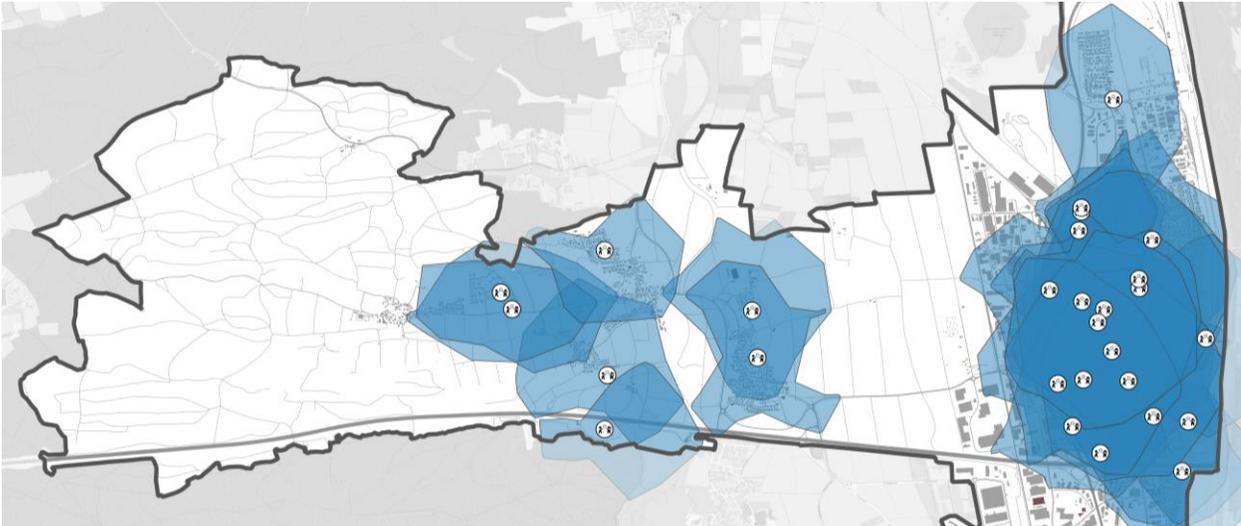
Musikschule:  
1,3 km Fußwegeradius



## 2. BESTANDSAUFNAHME: NUTZUNG – SPIELPLÄTZE

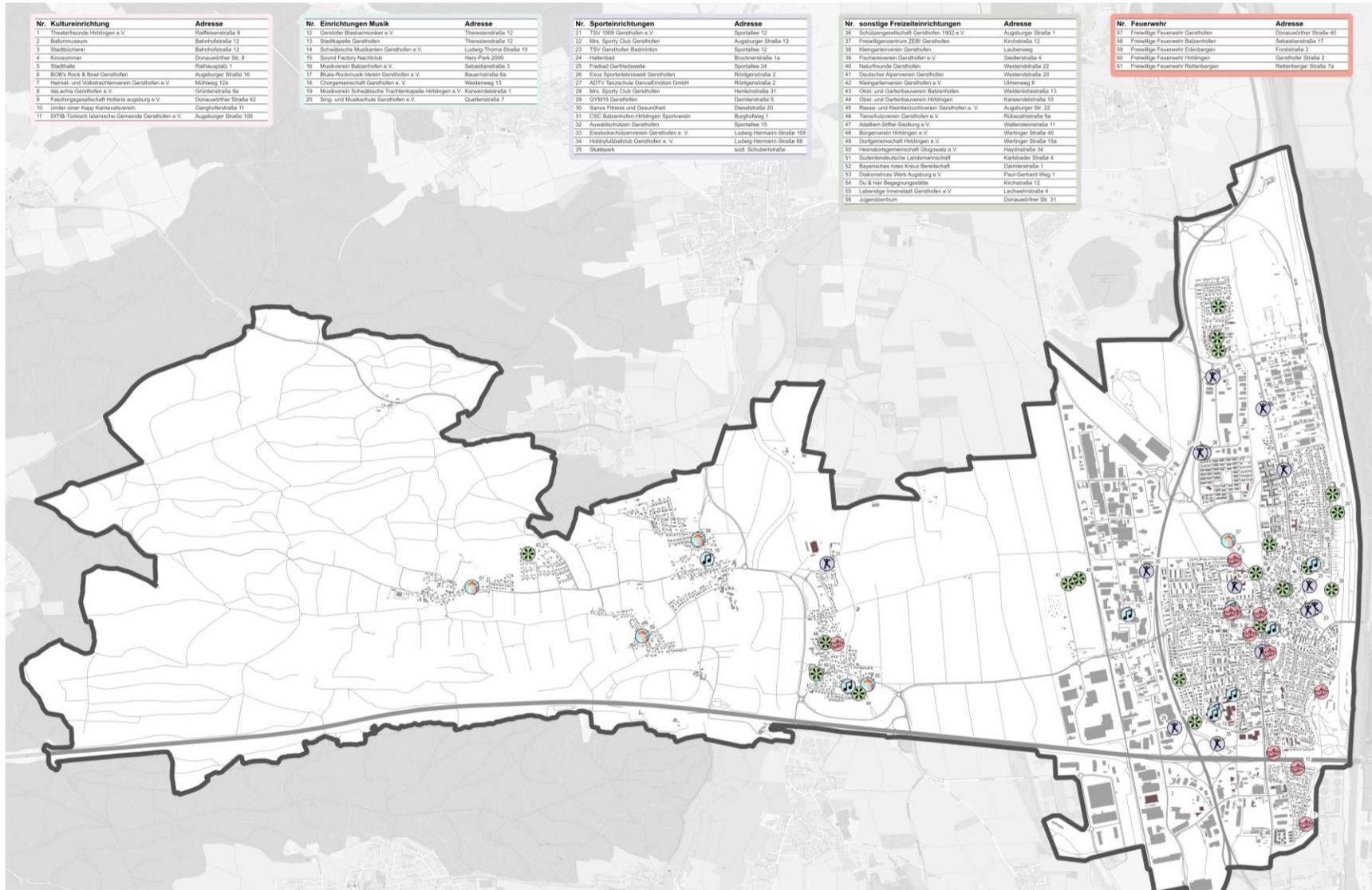


Wegeradius 500 m



Wegeradius 1 km

## 2. BESTANDSAUFNAHME: NUTZUNG – KULTUR, SPORT & FREIZEIT



vielfältige Nutzungen,  
teils mit Reichweite  
außerhalb der  
Gemeindegrenze



Kultur



Musik



Sport



Sonstiges



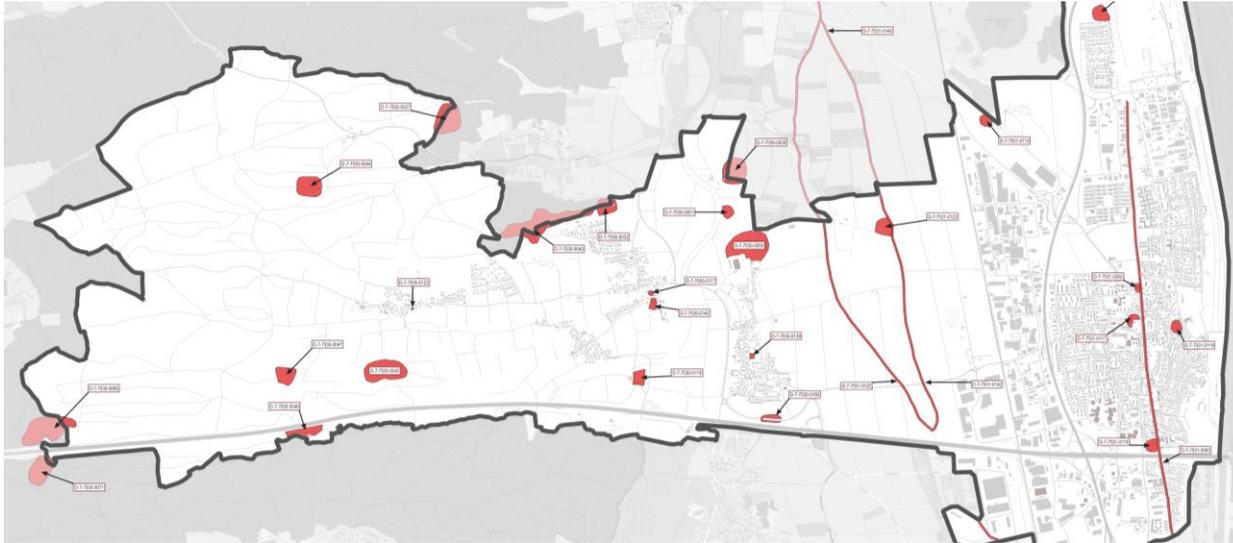
Feuerwehr

## 2. BESTANDSAUFNAHME: NUTZUNG – GESUNDHEITLICHE VERSORUNG

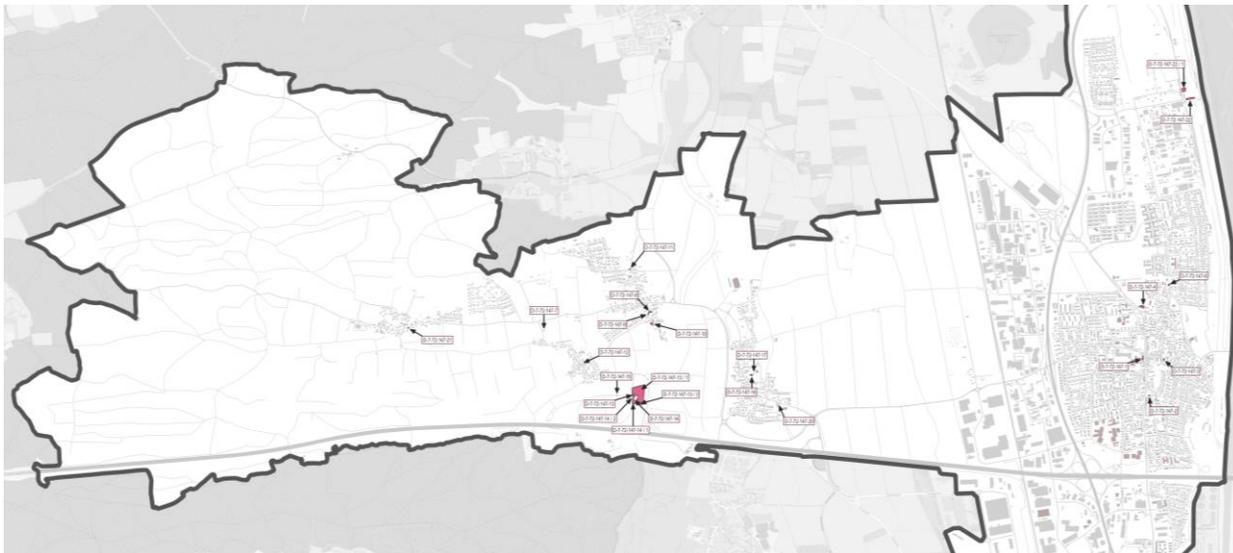
### Standorte



## 2. BESTANDSAUFNAHME: DENKMÄLER



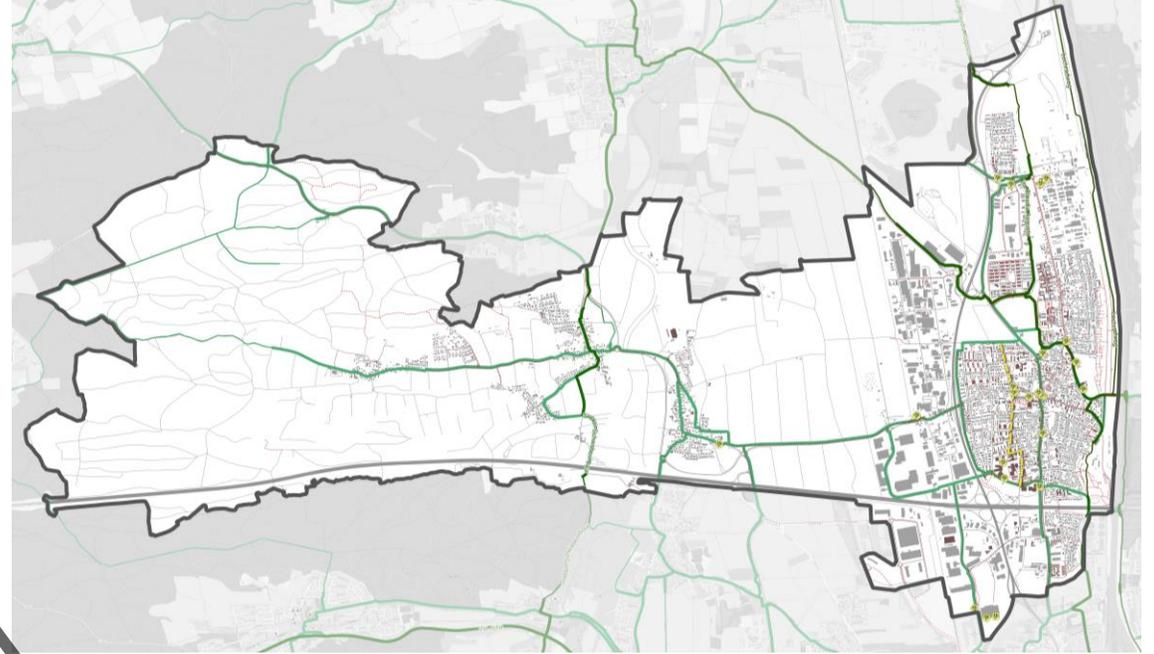
**Bodendenkmäler**



**Baudenkmäler**

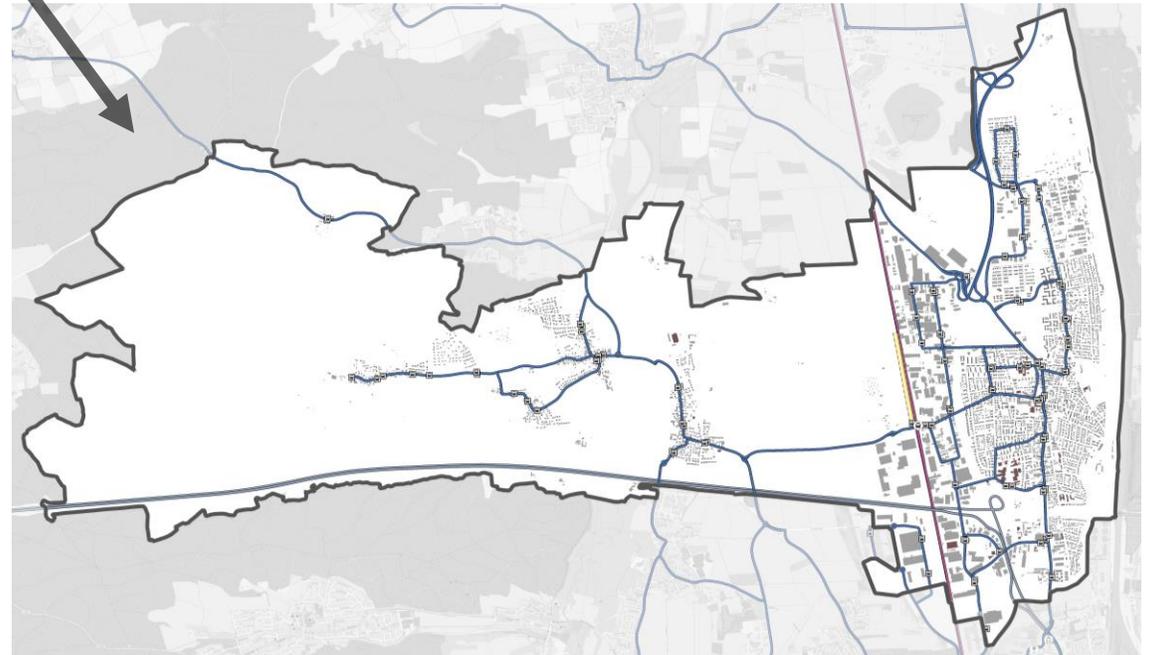
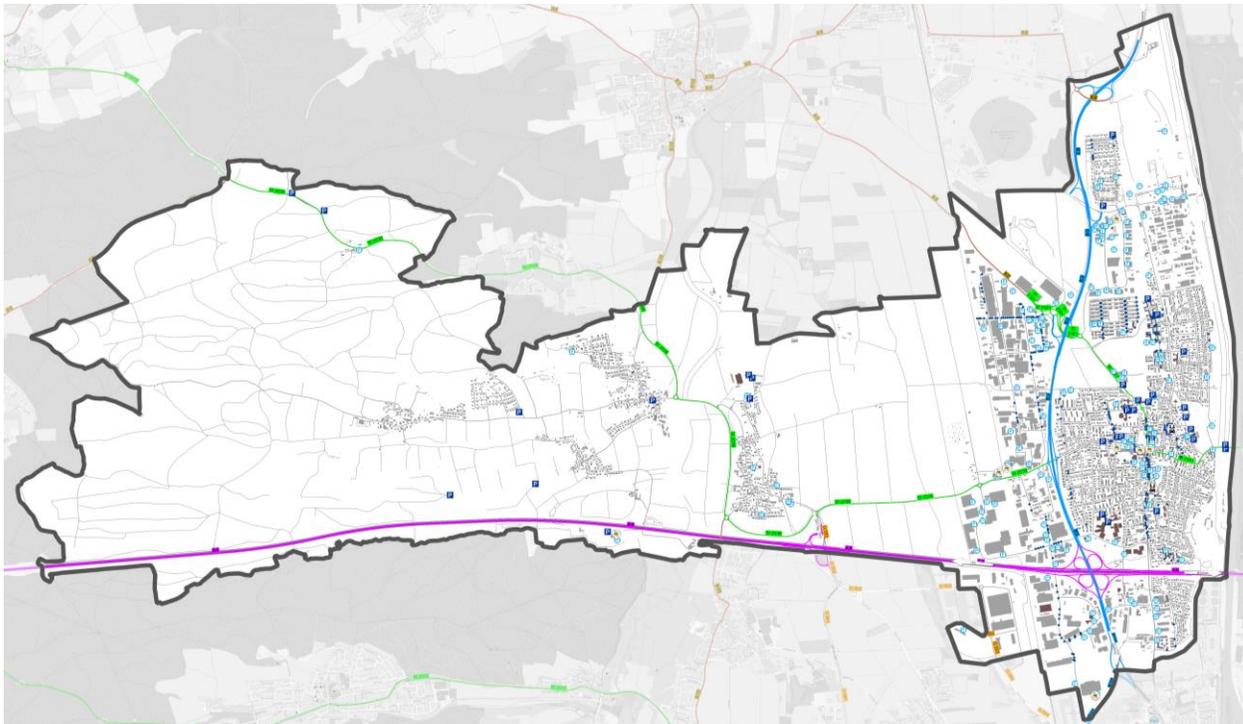
## 2. BESTANDSAUFNAHME: MOBILITÄT

**Fuß- & Radwege**

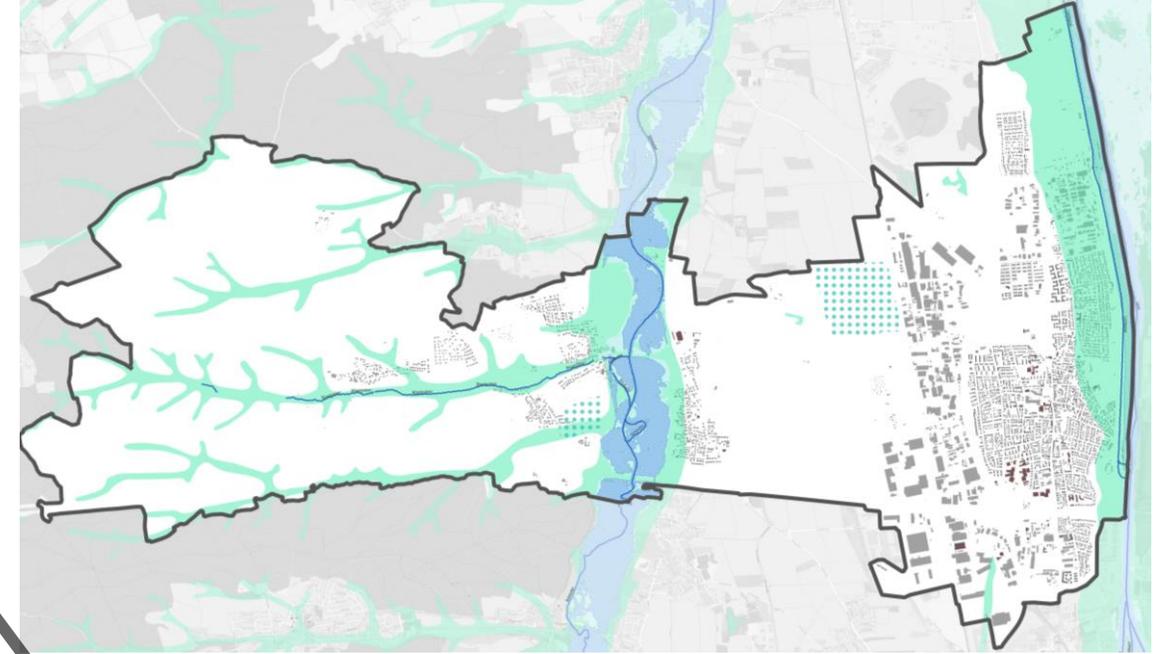


**MIV**

**ÖPNV & SPNV**

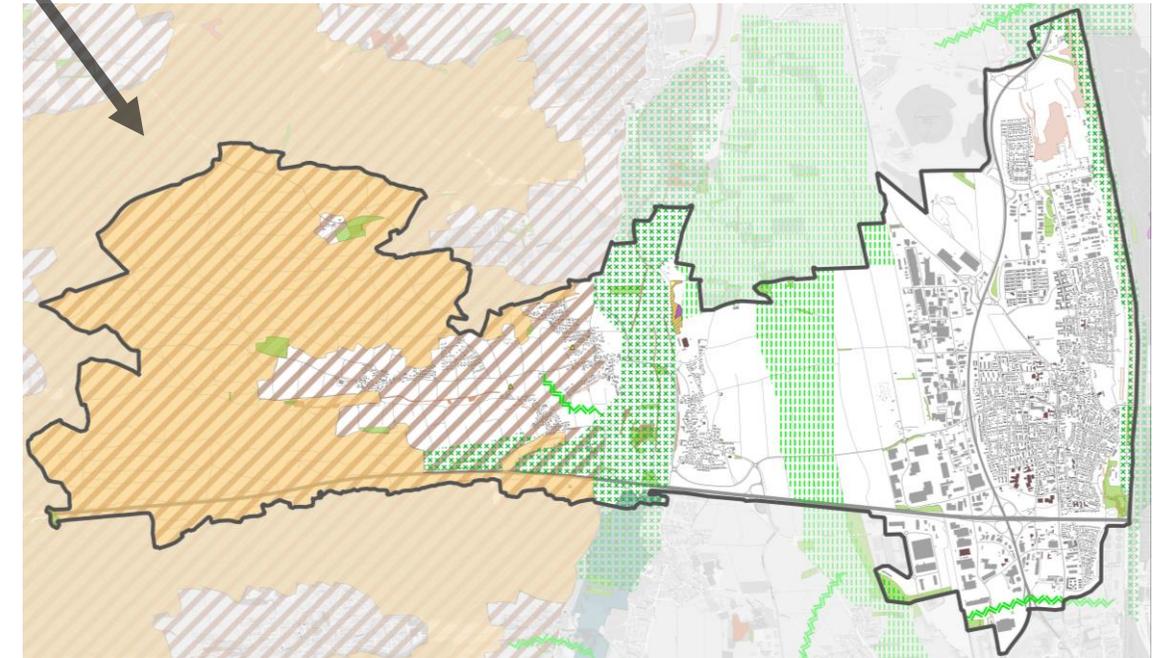
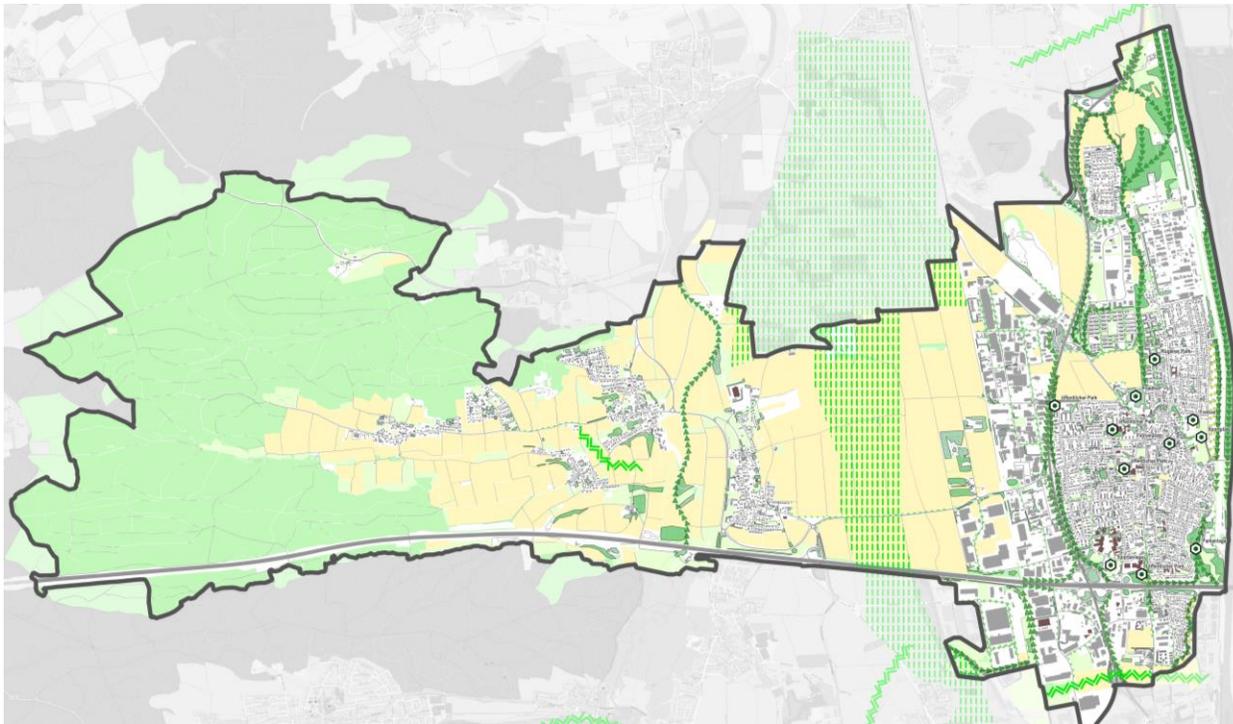


**Schutzgebiete - Wasser**

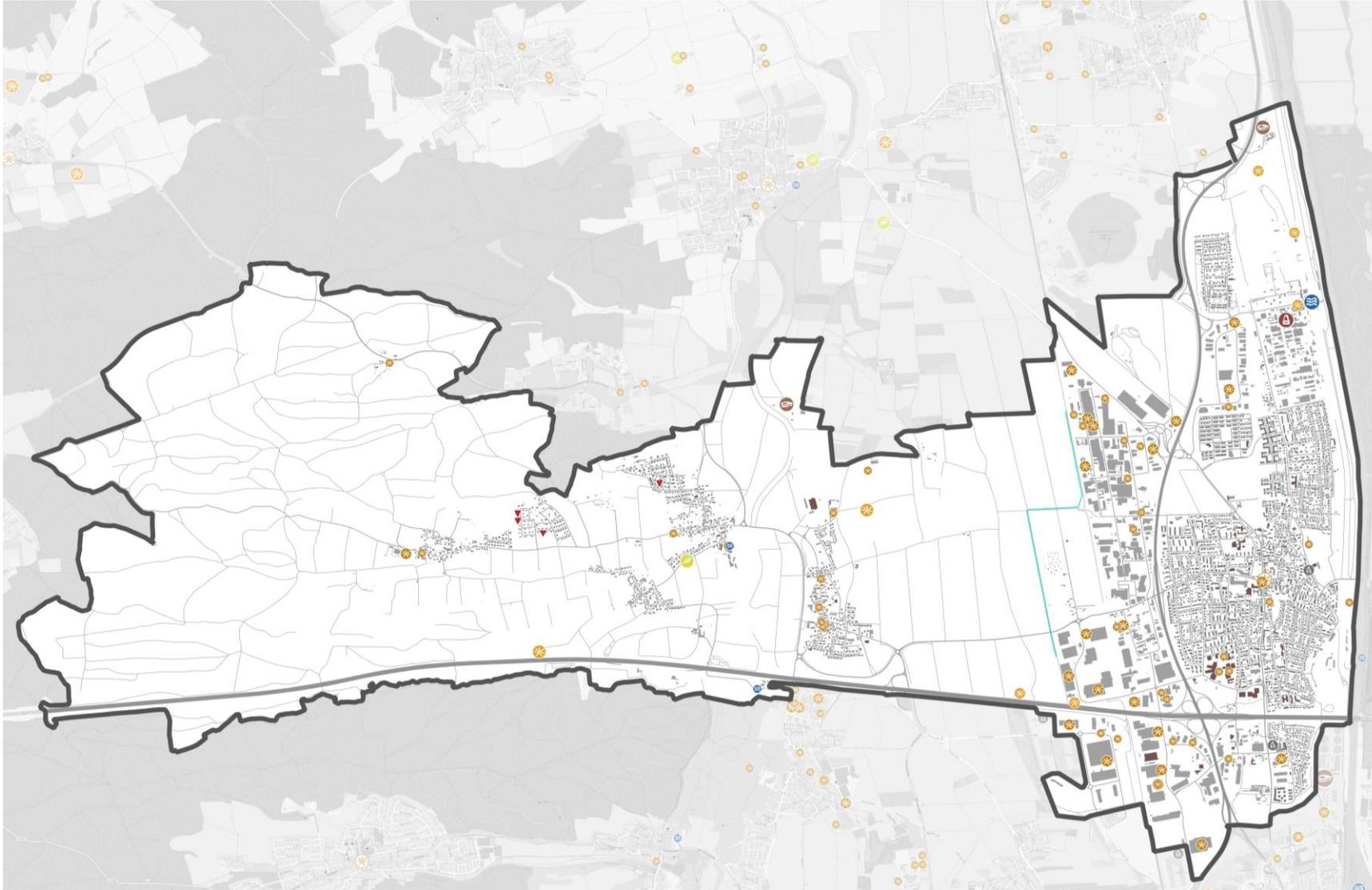


**Grünstrukturen**

**Schutzgebiete - Grün**



## 2. BESTANDSAUFNAHME: ENERGIE



**Thema wird im ISEK nicht mehr primär betrachtet, da kommunale Wärmeplanung zeitnah erstellt werden soll.**

Energiemix aus:

- PV Dachanlagen
- PV Freiflächenanlagen
- Wasser Laufkraftwerk
- Biogasanlage/-Blockheizkraftwerk, Brennstoff gasförmig
- Abfallheiz(kraft)werk
- Kommunale Kläranlage



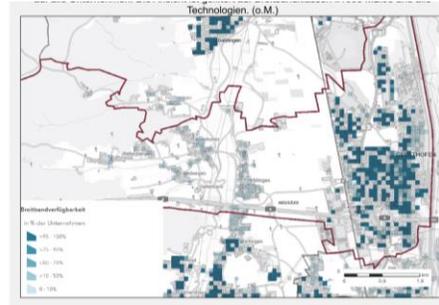
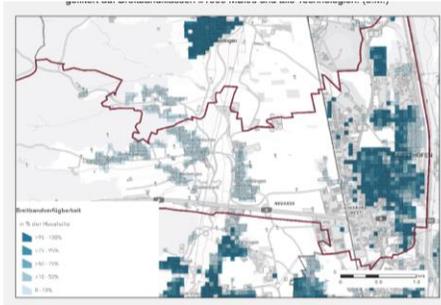
## 2. BESTANDSAUFNAHME: STADTMORPHOLOGIE



### Bestandsmorphologie

- dörfliche Struktur
- lockere Struktur
- verdichtete Struktur
- urbane Struktur

## 2. BESTANDSAUFNAHME: DIGITALISIERUNG



## Digitalisierung & Nachrichtenübermittlung

-  Verfügbarkeit von BayernWLAN
-  Glasfaseranschluss in öffentlichen Einrichtungen
-  Breitbandrichtlinie: Erschließungsgebiete im bay. Breitbandförderprogramm, Projekt im Bau, geplante Fertigstellung: 03/2024
-  Antennenstandort für Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
-  Punkt-zu-Punkt Richtfunkverbindungen Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

## 2. BESTANDSAUFNAHME: BARRIEREFREIHEIT

### ÖPNV / SPNV

-  Bahnhof: ja (Zugang zu den Bahnsteigen)
-  Bushaltestelle: ja  
(erhöhter Bordstein und taktiles Leitsystem)
-  Bushaltestelle: nein  
(kein erhöhter Bordstein und kein taktiles Leitsystem)
-  Bushaltestelle: teilweise  
(entweder erhöhter Bordstein oder taktiles Leitsystem)

### öffentliche Gebäude

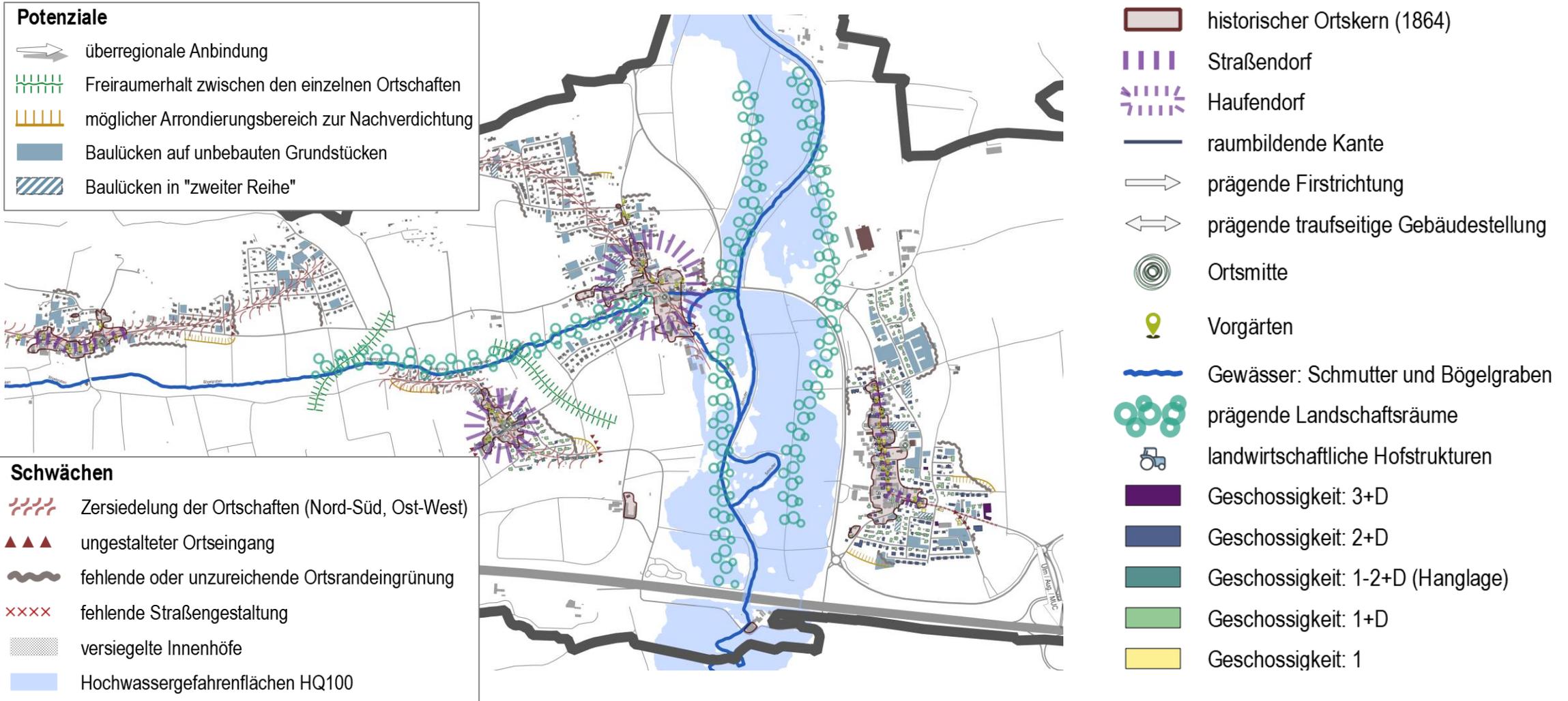
-  ja
-  teilweise (Gebäudezugang möglich, ebenfalls teilweise Räume im EG)
-  nein
-  keine Auskunft

### Straßenübergänge

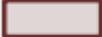
-  ja (abgesengter Bordstein bzw. Bodenbeschaffenheit und Leitsystem akustisch)
-  nein (unzureichende Bodenbeschaffenheit und kein Leitsystem akustisch)
-  teilweise (entweder abgesengter Bordstein / gute Bodenbeschaffenheit oder Leitsystem akustisch)



### prägende Elemente in den Stadtteilen

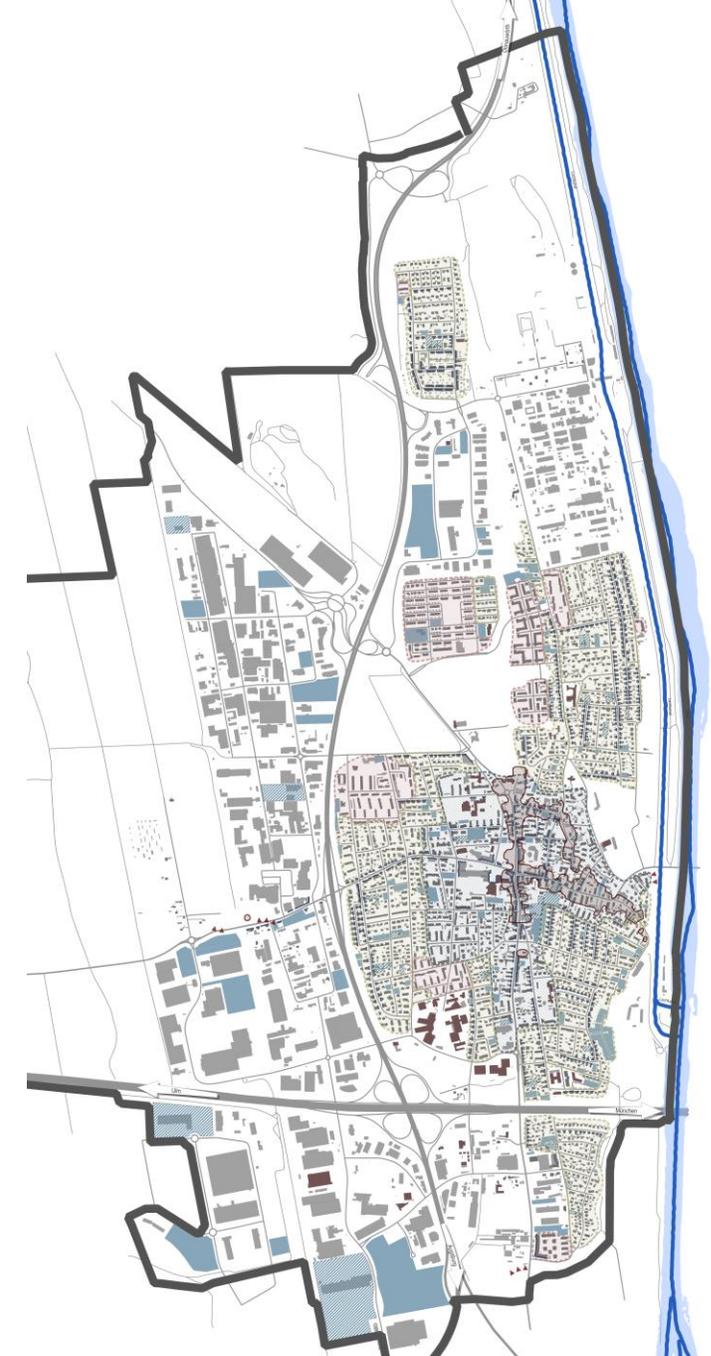


### prägende Elemente in der Stadt

-  historischer Ortskern (1864)
-  Gebiete mit überwiegendem Kleinsiedlungscharakter (Einfamilienhaus Struktur) und vermehrter städtebaulicher Prägungen wie z. B. Baufluchten, Dachformen, Giebelausrichtung, etc.
-  Gebiete mit überwiegendem Geschosswohnungsbauten bzw. verdichten Wohnformen
-  Ansätze einer urbanen Qualität im Stadtzentrum mit Übergang in die angrenzenden Gebiete
-  prägende Firstrichtung
-  prägende traufseitige Gebäudestellung
-  raumbildende Kante

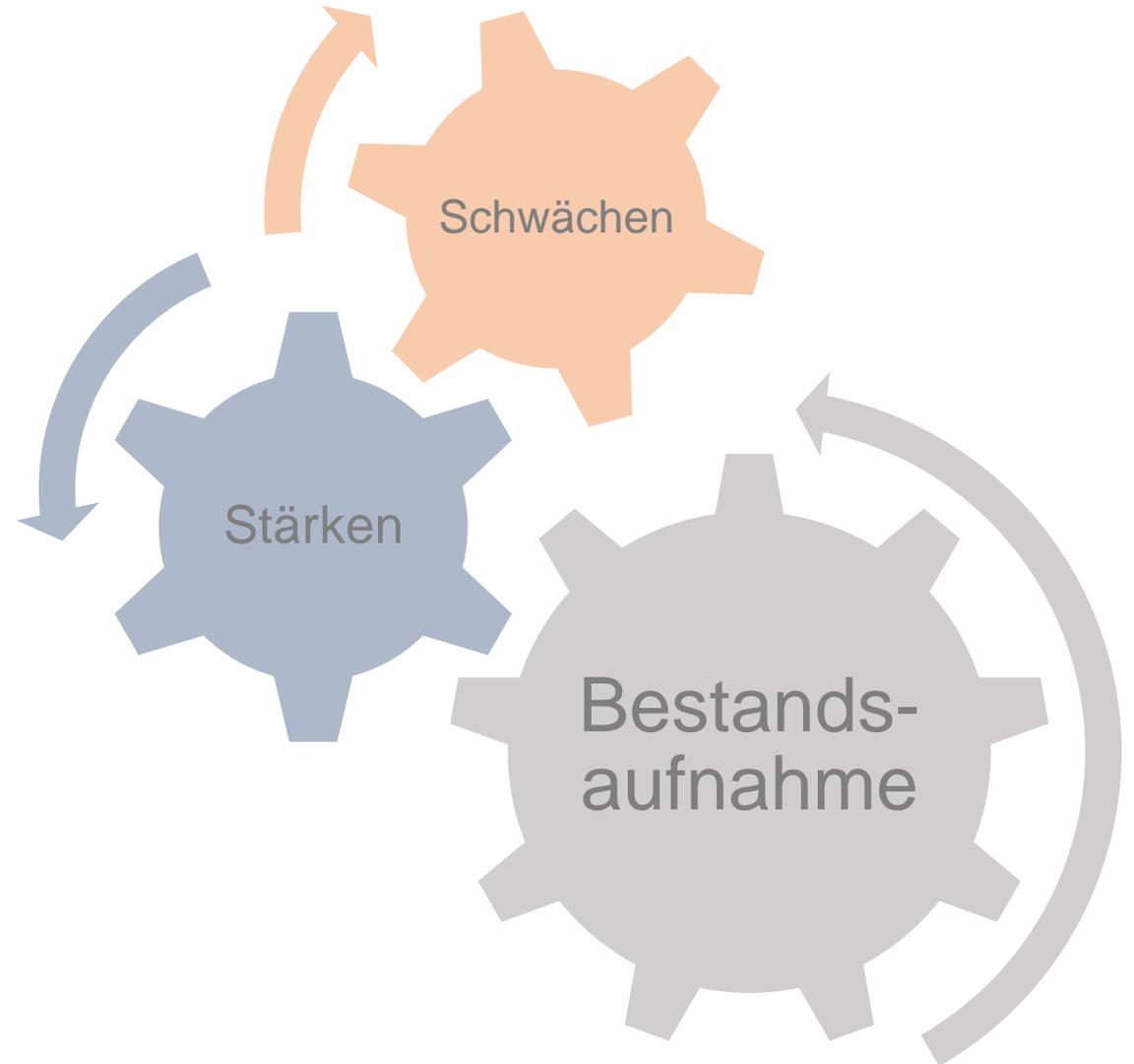
### Potenziale

-  Baulücken (unbebaute Grundstücke)
-  Baulücken in "zweiter Reihe"



Die Bestandsaufnahme ist Grundlage für die nachfolgende SWOT-Analyse.

Die Stärken-Schwächen leiten sich aus der vorausgegangenen Analyse ab.



## 3. SWOT-ANALYSE

### 3. SWOT-ANALYSE

Unterteilt in **Stadt** und **Stadtteile** sowie jeweils in drei weitere Kategorien:

- städtebauliche Strukturen und Nutzungen
- Natur, Umwelt und Klima
- Mobilität

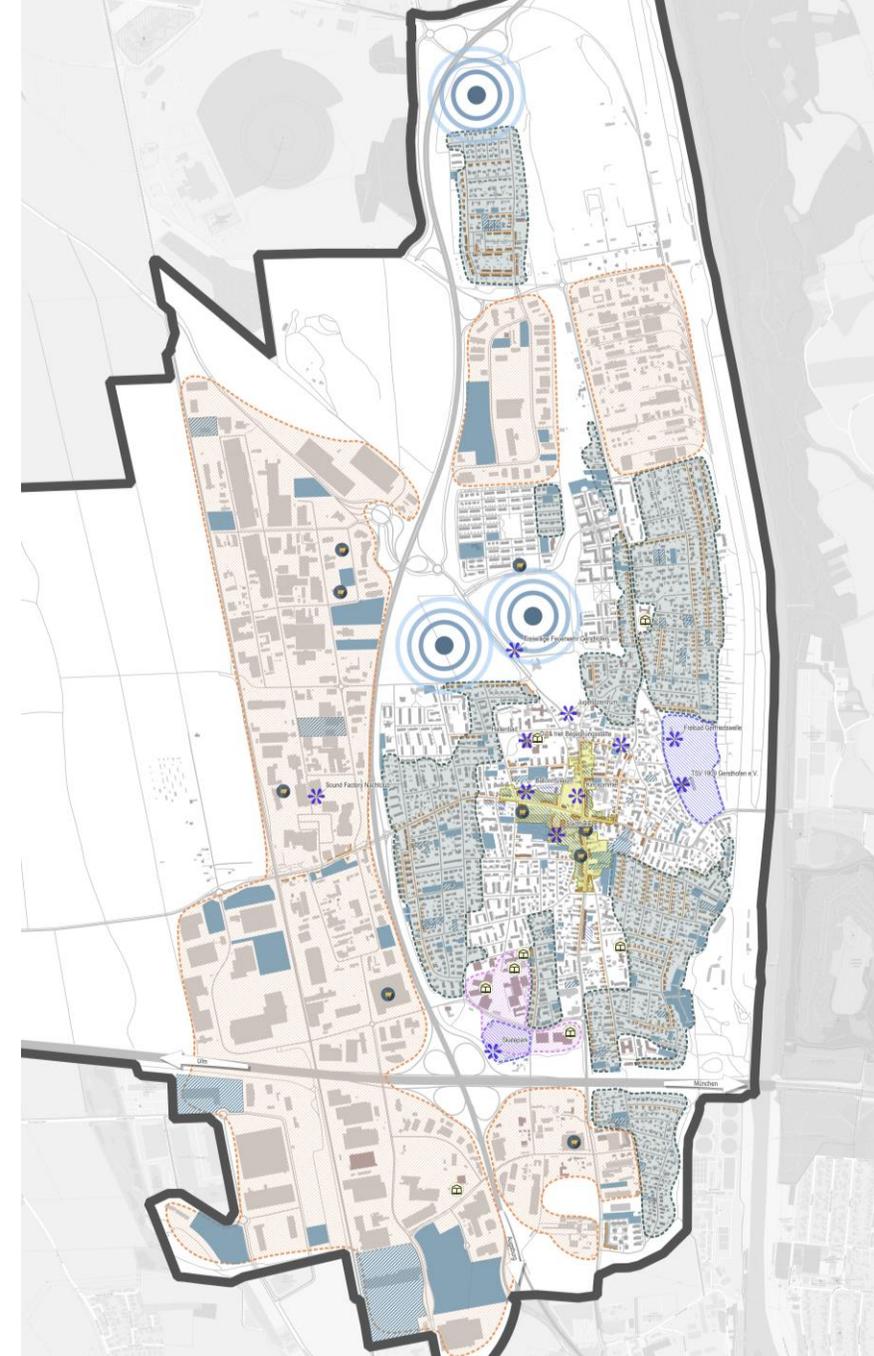


Stärken und Schwächen

### 3. SWOT-ANALYSE: STADT - STÄDTEBAULICHE STRUKTUREN & NUTZUNGEN

#### Stadt: Stärken

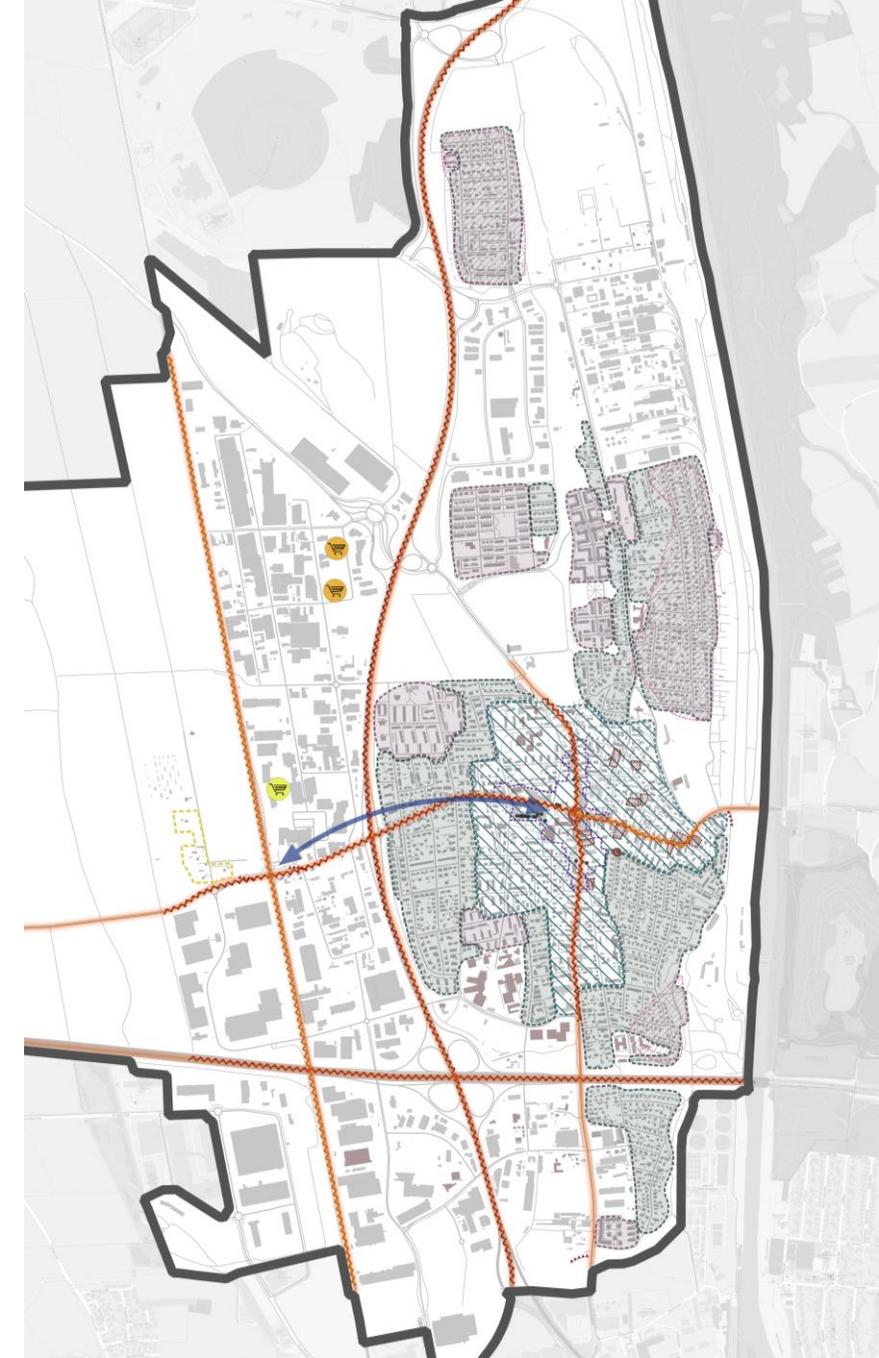
-  urbane Siedlungsstruktur im Stadtkern mit durchmischem Nutzungsangebot
-  Gebiete mit überwiegendem Kleinsiedlungscharakter (Einfamilienhaus Struktur) und vermehrter städtebaulicher Prägungen wie z. B. Baufluchten, Dachformen, Giebelausrichtung, etc.
-  raumbildende Kante, welche den öffentlichen Raum (Straßenraum) definieren und sich positiv auf das Ortsbild auswirken
-  vom Straßenraum aus prägende traufseitige Gebäudestellung
-  vom Straßenraum aus prägende Firstrichtung, giebelseitige Gebäudestellung
-  breit gefächertes Bildungsangebot (Grund- und weiterführende Schulen, Internationale Schule, Förderzentrum, Musikschule)
-  großes kulturelles, soziales und sportliches Angebot mit gesamtstädtischer Reichweite und großem Interesse von außerhalb der Stadtgrenze
-  wichtige Freizeitflächen mit großen Einzugsgebiet, teilweise über die Gemeindegrenzen hinaus
-  Einzelhandelstandorte im Stadtgebiet
-  Zentraler Versorgungsbereich mit vielfältigem Angebot aus Gastronomie, Dienstleistungen, Einzelhandel, ärztlicher Versorgung und sonstigem Gewerbe
-  Agglomeration von Bildungseinrichtungen
-  großes Arbeitsplatzangebot für die Bürger und Bürgerinnen der Stadt Gerstofen sowie Pendler und Pendlerinnen von außerhalb der Gemeindegrenze
-  Baulücken: unbebaute Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial
-  Baulücken in "zweiter Reihe": bereits bebaute Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial
-  größere Entwicklungspotenziale für Wohnbauflächen gem. dem derzeitigen rechtskräftigen Flächennutzungsplan
-  überregionale Anbindungen



### 3. SWOT-ANALYSE: STADT - STÄDTEBAULICHE STRUKTUREN & NUTZUNGEN

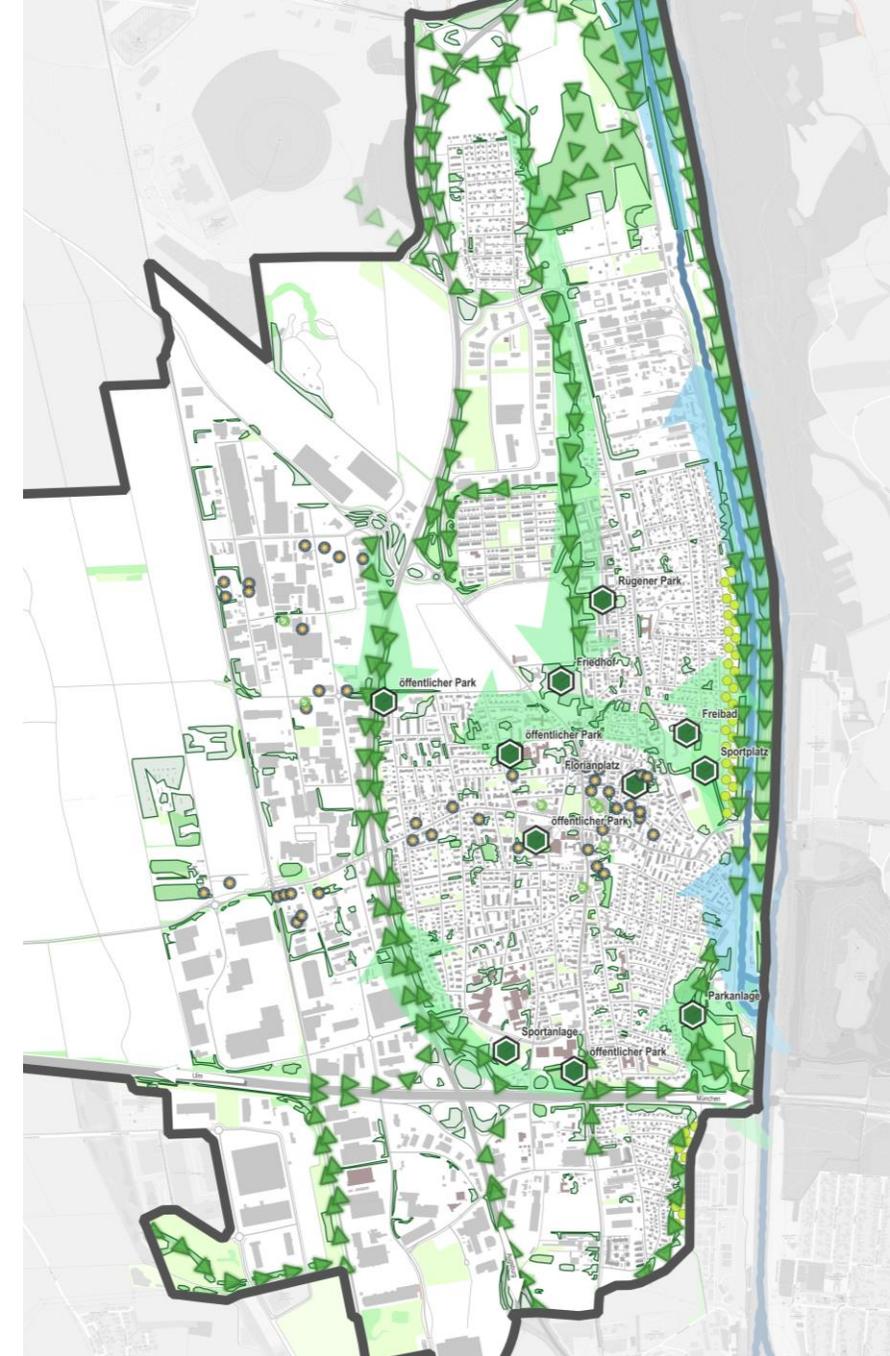
#### Stadt: Schwächen

-  Straßenzäsur mit starken negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und Zerschneidung von Quartieren und Siedlungsbereichen
-  Straßenzäsur mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und Zerschneidung von Quartieren und Siedlungsbereichen
-  Splittersiedlung mit fehlender organischer Beziehung zur im Zusammenhang bebauten Stadt
-  ungestalteter Ortseingang
-  Leerstand innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs
-  unterdimensionierter Kreuzungsbereich, der den Anforderungen des Verkehrs nicht gerecht wird
-  Verkehrsachsen mit hohen Lärmimmissionen für Wohngebiete, Arbeitsplätze und Orte der Erholung
-  fehlende attraktive Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Innenstadt
-  Landwirtschaftliche Hofstellen ohne Erweiterungspotenzial
-  Einzelhandel, mit keiner fußläufigen Erreichbarkeit (10 min Fußwegeradius)
-  Einzelhandel, mit geringer fußläufiger Erreichbarkeit (10 min Fußwegeradius)
-  Lücken in der fußläufigen Erreichbarkeit der Einzelhandelsangebote (10 m Wegeradius)
-  zentraler Versorgungsbereich mit fehlender Aufenthaltsqualität, verkehrlicher Dominanz, Leerständen und fehlender Barrierefreiheit
-  fehlende urbane Qualität im Stadtzentrum
-  isolierte Gebiete mit Geschosswohnungsbau bzw. verdichteter Wohnformen
-  Gebiete (überwiegend Kleinsiedlungscharakter / Einfamilienhaus Struktur) mit teilweise fehlender verträglicher Nachverdichtung



## Stadt: Stärken

-  Gewässer: Naherholungsgebiet und wichtige Kaltluftbahn von Süd nach Nord
-  Kleingartenanlagen: wichtige kleinteilige Grünstrukturen mit Kühlfunktion und grüne Verbindungsachse von Nord nach Süd
-  lokaler Grünzug mit Bedeutung für die Gesamtstadt
-  Parkanlagen mit Naherholungsfunktion und Kaltluftentstehungsgebiet im Stadtgebiet
-  prägende Gehölzstrukturen mit ökologischer, klimatischer und gestalterischer Bedeutung innerhalb des Siedlungsgebiets
-  Grün- und Freizeitflächen mit Naherholungsfunktion und Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete
-  Wald- und Gehölzflächen mit Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete
-  Grünvernetzung mit ökologischer und klimatischer Bedeutung
-  Kaltluftschneise mit gesamtstädtischer Bedeutung
-  begrünte Dachflächen mit Kühlfunktion (im Bereich VU West und VU Stadtkern)
-  Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen zur Erzeugung regenerativer Energie (im Bereich VU West und VU Stadtkern)



## Stadt: Schwächen

-  fehlender Fortlauf der Grünachsen ins Zentrum
-  fehlende Grünachsen / Verbindungen in Ost-West Richtung
-  unzureichende Verbindungsachse zu Naherholungsfläche im Osten (Lech)
-  Kaltluftbarrieren, die den Luftaustausch ins Stadtgebiet aus westlicher Richtung verhindern, z.B. Gewerbegebiet, tieferliegende Bundesstraße und Wohnbebauung (Details s. Klimaanalysekarte vom Büro THINK)
-  stark versiegelte Bereiche in Wohn- und Mischgebieten mit Potenzial zur Entwicklung städtischer Wärmeinseln
-  stark versiegelte Bereiche in Gewerbegebieten mit Potenzial zur Entwicklung städtischer Wärmeinseln
-  Altlastenkataster: gesundheits- oder umweltschädliche Veränderungen mit Auswirkungen auf den Boden (Bodenkontamination) oder das Grundwasser (Grundwasserverschmutzung) (Informationen aus der VU West, nicht abschließend für das gesamte Gemeindegebiet)



### 3. SWOT-ANALYSE: STADT - MOBILITÄT

#### Stadt: Stärken

-  Fuß-und-Radwege zur Vernetzung des Umweltverbunds und Stärkung emissionsfreier Mobilität
-  Fernradwege mit überregionaler Anbindung
-  Radwege mit regionaler Anbindung
-  Fahrradabstellplätze:
  - mit weniger Flächenbedarf im Vergleich zu PKW
  - Standorte u. a. an Bus- & Bahnhaltestellen zum Umstieg in den ÖPNV o. SPNV sowie bei Freizeiteinrichtungen wie z. B. Freibad oder TSV
-  Flächendeckendes Netz des Augsburger Verkehrs- und Tarifverbunds
-  barrierefreie Bushaltestellen
-  Bushaltestellen im Stadtgebiet
-  barrierefreier Bahnhof mit kurzer Verbindung zum Augsburger Hauptbahnhof
-  barrierefreie Straßenbahnhaltestelle und Anschluss an das Straßennetz der Stadt Augsburg (außerhalb der Stadtgrenze)
-  barrierefreie Zugänge zu öffentlichen Gebäuden oder Einrichtungen



Carsharing-Angebote als Ergänzung zu Verkehrsmitteln des Umweltverbunds sowie zur Reduzierung des MIV und des ruhenden Verkehrs in der Stadt



öffentliche E-Ladestationen zur Förderung der E-Mobilität



Park & Ride am Stadtrand mit Anbindung an Verkehrsmittel des ÖPNV und/oder SPNV, Stärkung des Umweltverbund

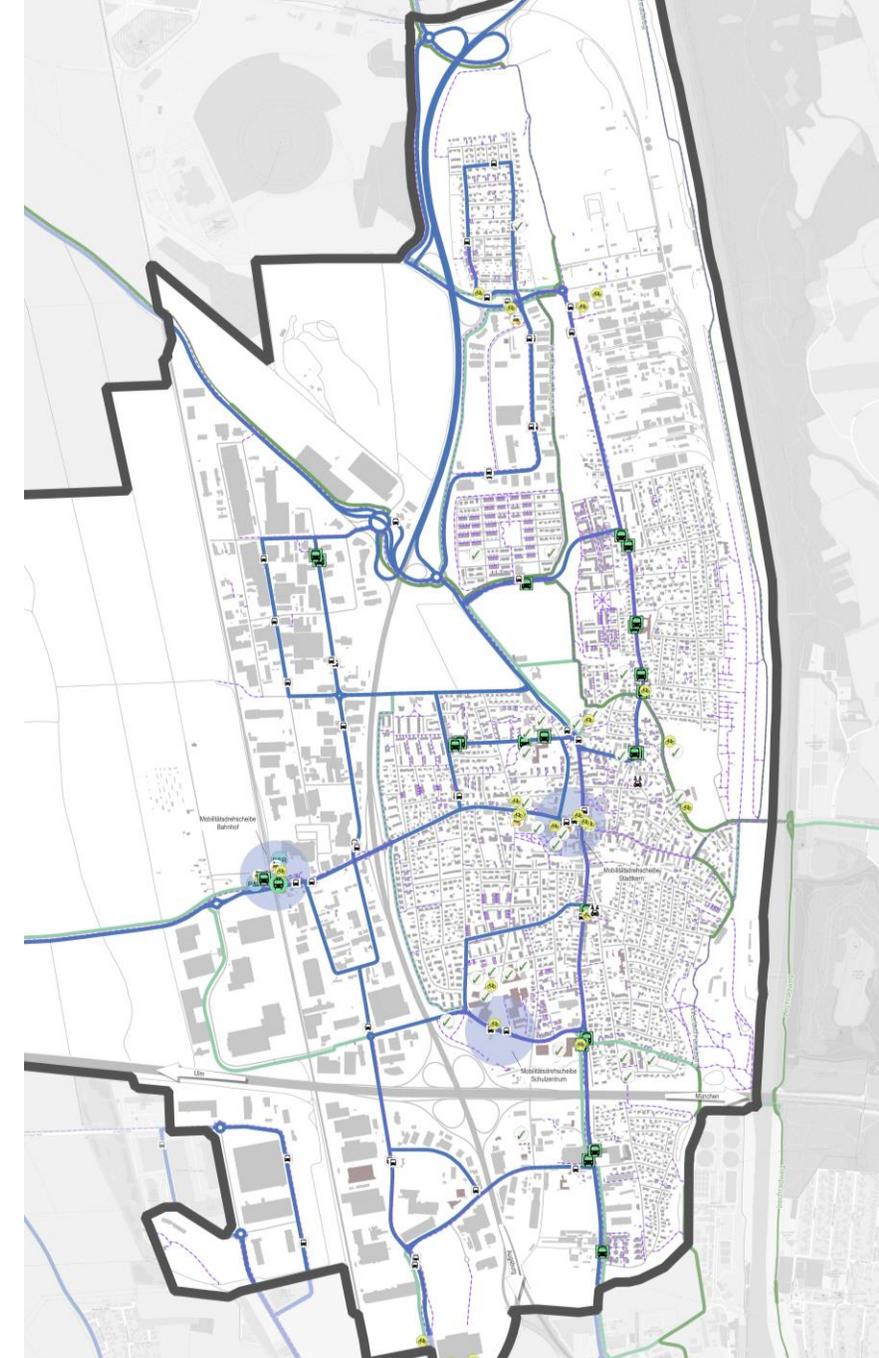


überregionale Anbindungen an umliegende Städte



Mobilitätsdrehscheiben:

- Bahnhof
- Stadtkern
- Schulzentrum



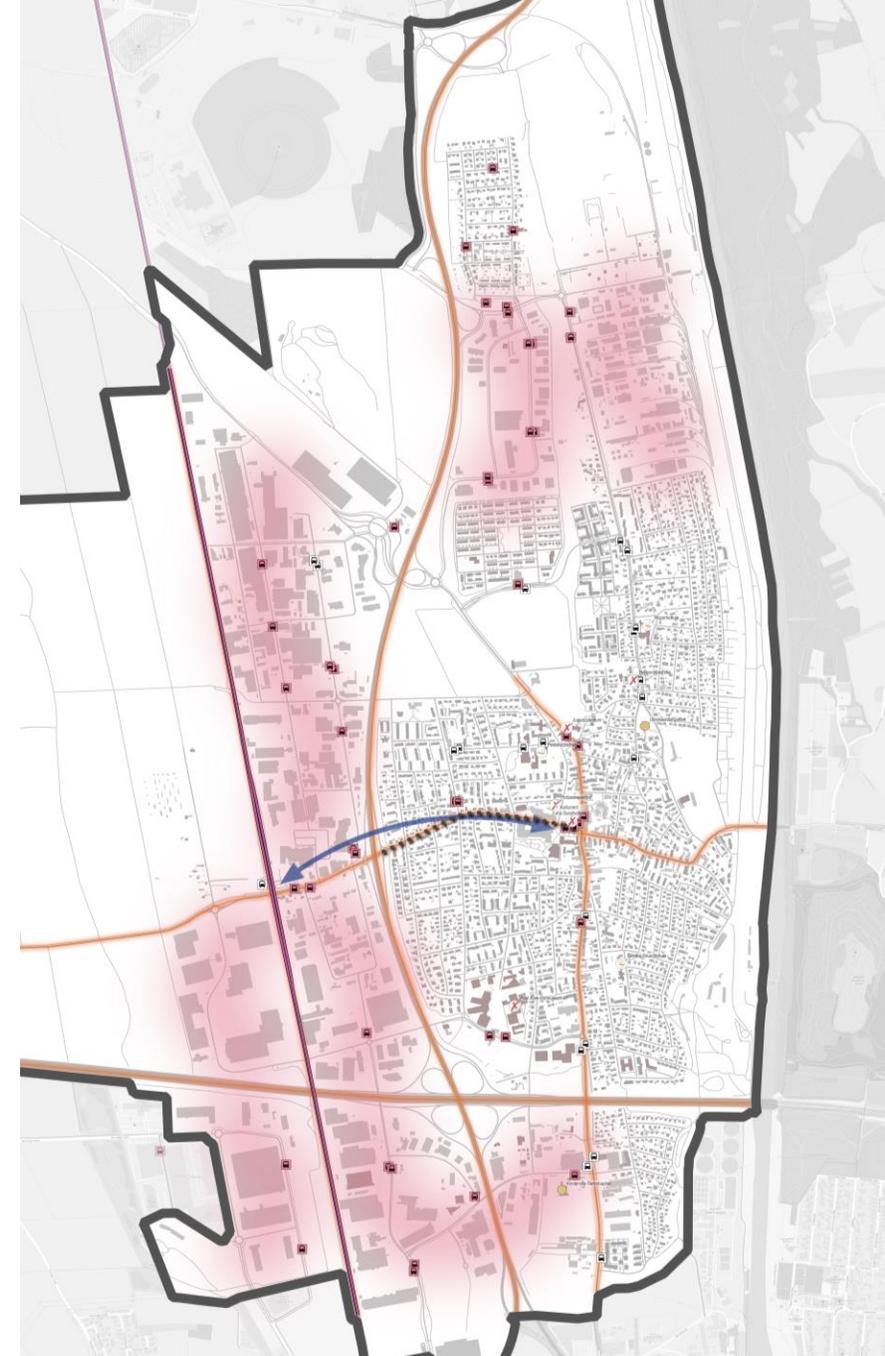
### 3. SWOT-ANALYSE: STADT - MOBILITÄT

## Stadt: Schwächen

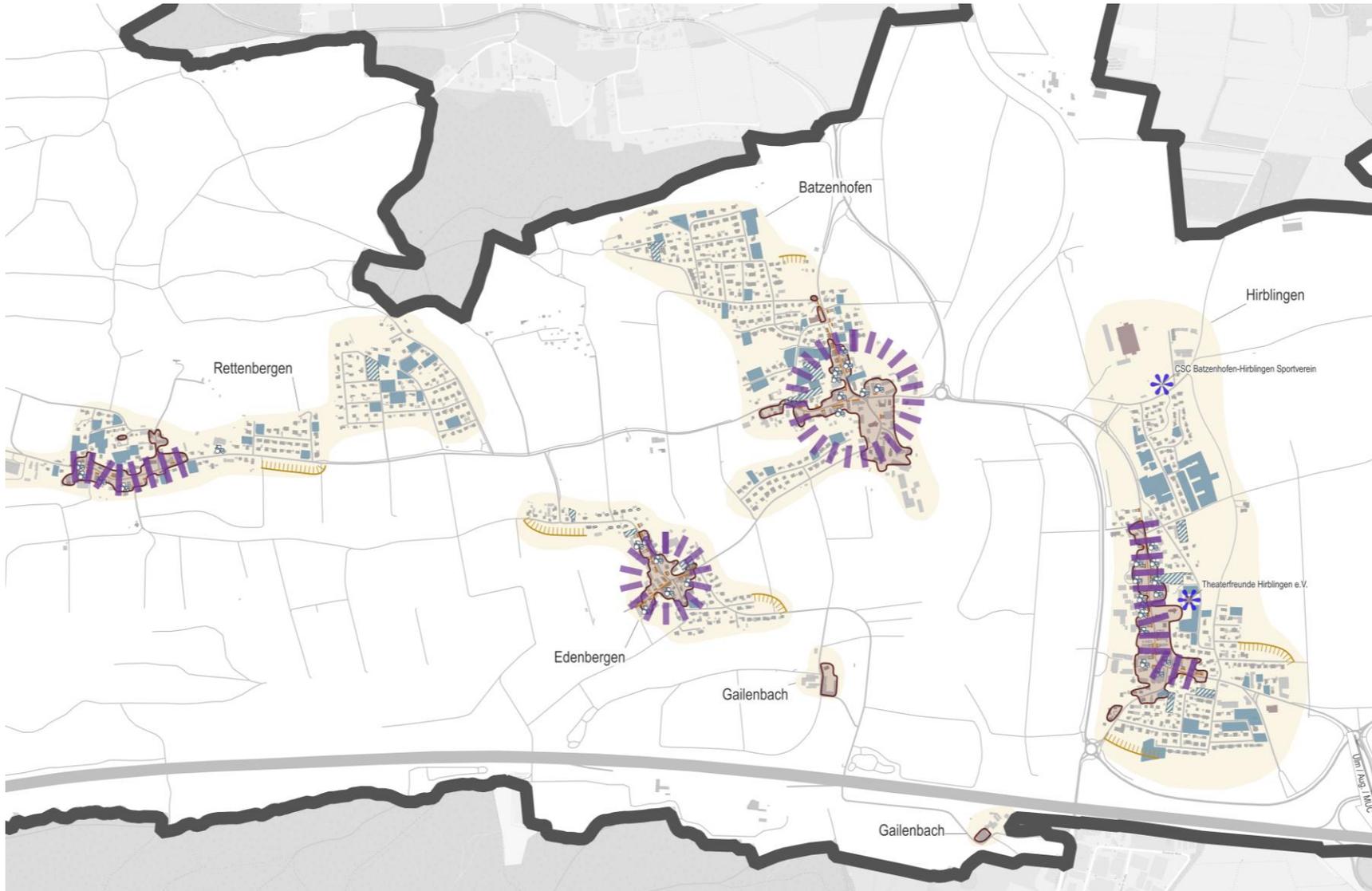
-  Bahnlinie als städtebauliche und klimatische Barriere
-  fehlende Radwege auf der Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Innenstadt
-  fehlende attraktive Verbindungsachse zwischen der Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof und Innenstadt
-  stark befahrene Verkehrsachsen mit hohen Lärmemissionen
-  Mangel an Angeboten für nachhaltige Mobilität wie Carsharing oder E-Ladestationen insbesondere an Arbeitsplätzen

#### fehlende Barrierefreiheit

-  kein barrierefreier Zugang zu öffentlichen Gebäuden oder Einrichtungen
-  teilweise barrierefreier Zugang zu öffentlichen Gebäuden oder Einrichtungen (z.B. Gebäudezugang möglich sowie ebenfalls teilweise Räume im EG)
-  keine Auskunft über die Zugänglichkeit öffentlicher Gebäude oder Einrichtungen
-  nicht barrierefreie oder nur teilweise barrierefreie Bushaltestellen



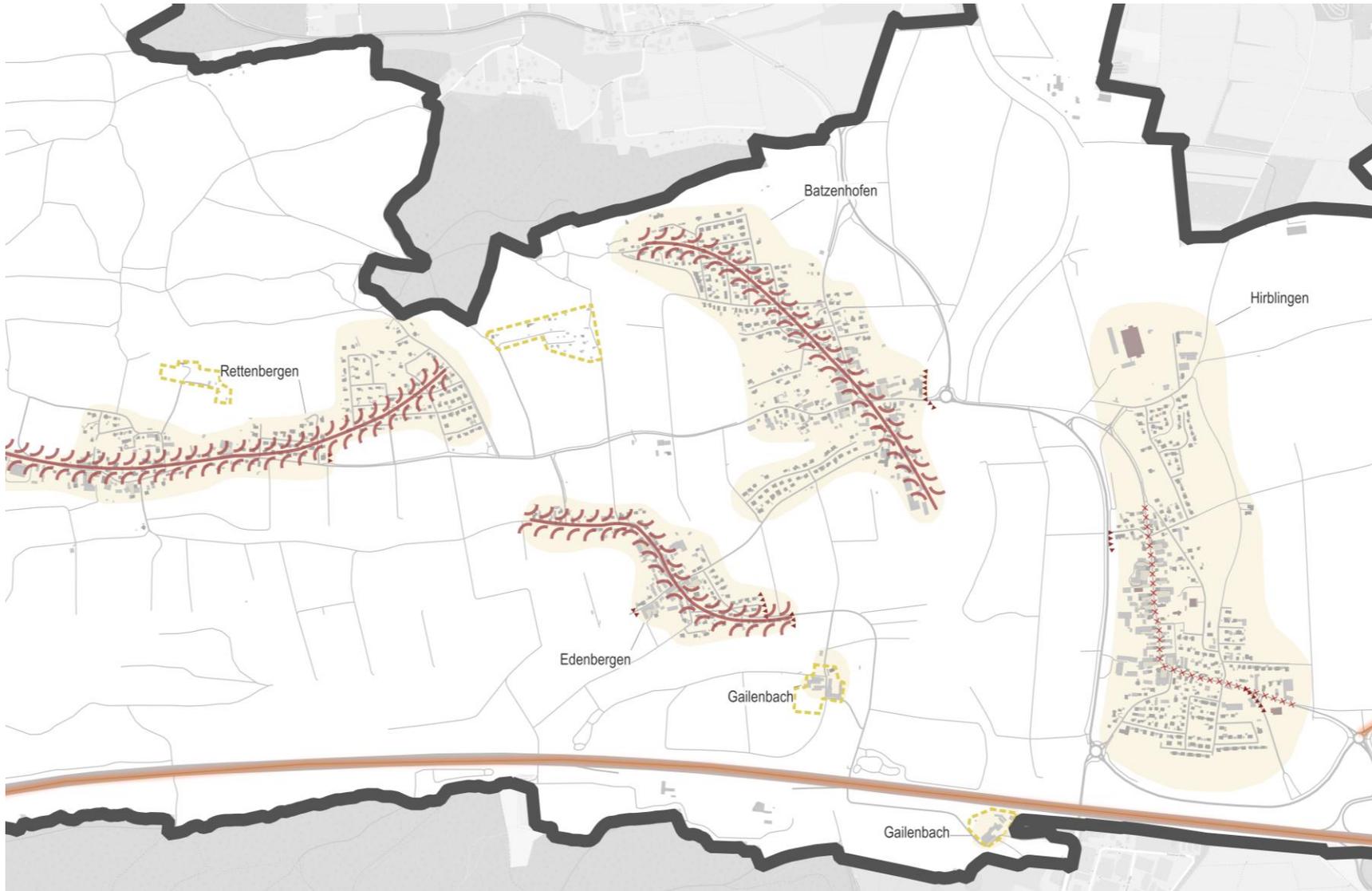
### 3. SWOT-ANALYSE: STADTTEIL - STÄDTEBAULICHE STRUKTUREN UND NUTZUNGEN



## Stadtteil: Stärken

-  historischer Ortskern mit prägenden städtebaulichen Strukturen und einer prägenden Geschossigkeit von II + D
-  raumbildende Kante, welche den öffentlichen Raum (Straßenraum) definieren und sich positiv auf das Ortsbild auswirken
-  vom Straßenraum aus prägende traufseitige Gebäudestellung
-  vom Straßenraum aus prägende Firstrichtung, giebelseitige Gebäudestellung
-  Prägung als Straßendorf
-  Prägung als Haufendorf
-  ortsteilprägende landwirtschaftliche Hofstrukturen
-  kulturelles, soziales oder sportliches Angebot mit großer Bedeutung für die entsprechenden Stadtteile
-  möglicher Arrondierungsbereich zur Nachverdichtung
-  Baulücken: unbebaute Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial
-  Baulücken in "zweiter Reihe": bereits bebaute Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial
-  überregionale Anbindungen

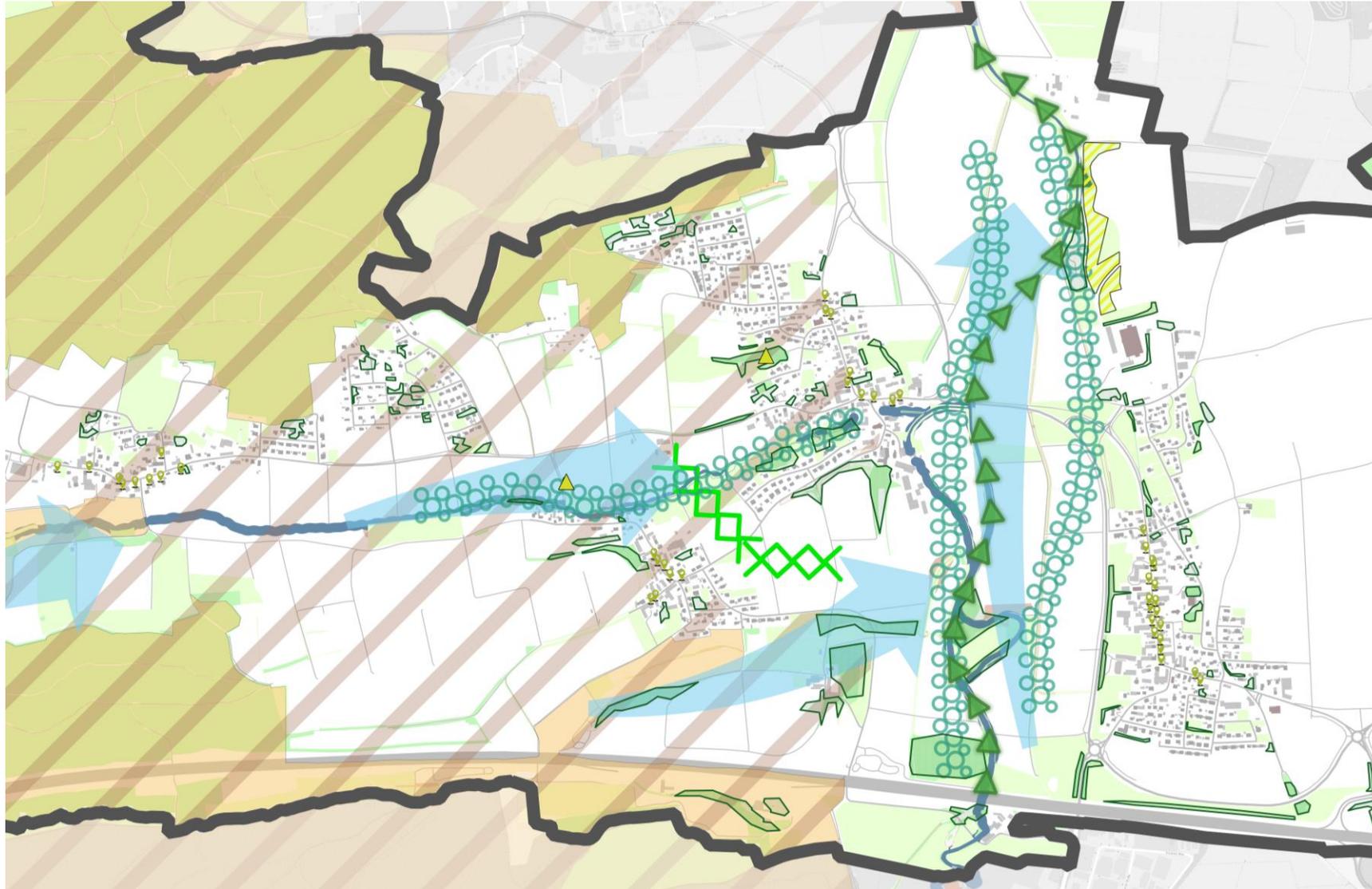
### 3. SWOT-ANALYSE: STADTTEIL - STÄDTEBAULICHE STRUKTUREN UND NUTZUNGEN



## Stadtteil: Schwächen

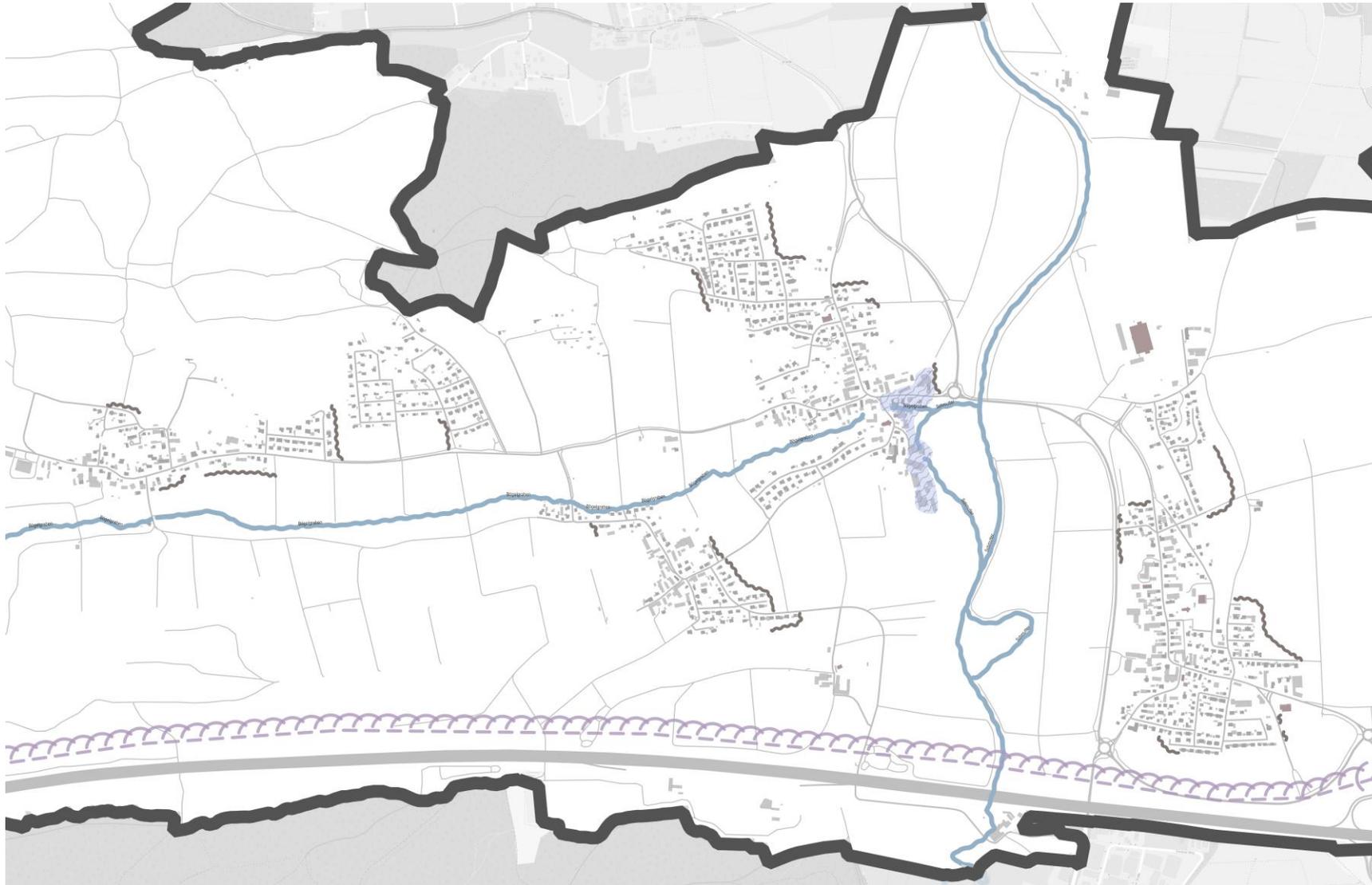
- × × × fehlende Straßengestaltung
- versiegelte landwirtschaftliche Hofstrukturen
- Splittersiedlung mit fehlender organischer Beziehung zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen
- Zersiedelung: unregelmäßiges unstrukturiertes Wachstum im ländlichen Raum
- ▲▲▲ ungestalteter Ortseingang
- Verkehrsachsen mit hohen Lärmimmissionen für umliegende Wohngebiete, Arbeitsplätze und Orte der Erholung

## Stadtteil: Stärken



-  Gewässer: Schmutter und Bögelgraben als wichtige Kaltluftbahnen von West nach Ost bzw. von Süd nach Nord sowie Naherholungsgebiet für die umliegenden Stadtteile
-  lokaler Grünzug mit Bedeutung für die umliegenden Siedlungsflächen
-  Naturpark "Augsburg - westliche Wälder": großes zusammenhängendes Waldgebiet mit überregionaler Bedeutung als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, als Naherholungsgebiet sowie für Biodiversität
-  Landschaftsschutzgebiet "Augsburg - westliche Wälder" zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten und zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Landschaft
-  prägende Landschaftsräume mit klimatischer und ökologischer Bedeutung
-  prägende Gehölzstrukturen mit ökologischer, klimatischer und gestalterischer Bedeutung innerhalb des Siedlungsgebiets
-  ortsbildprägende Vorgärten mit Kühlfunktion und gestalterischem Mehrwert
-  Grün- und Freizeitflächen mit Naherholungsfunktion, Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete
-  Wald- und Gehölzflächen mit Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete
-  Trenngrün zur Erhaltung der Landschaftsräume und zur Verhinderung von Zersiedlung
-  Kaltluftbahn in die Ortsteile
-  Naturdenkmal: Schmuttersteilhänge
-  Naturdenkmal: prägende Eiche und Linde

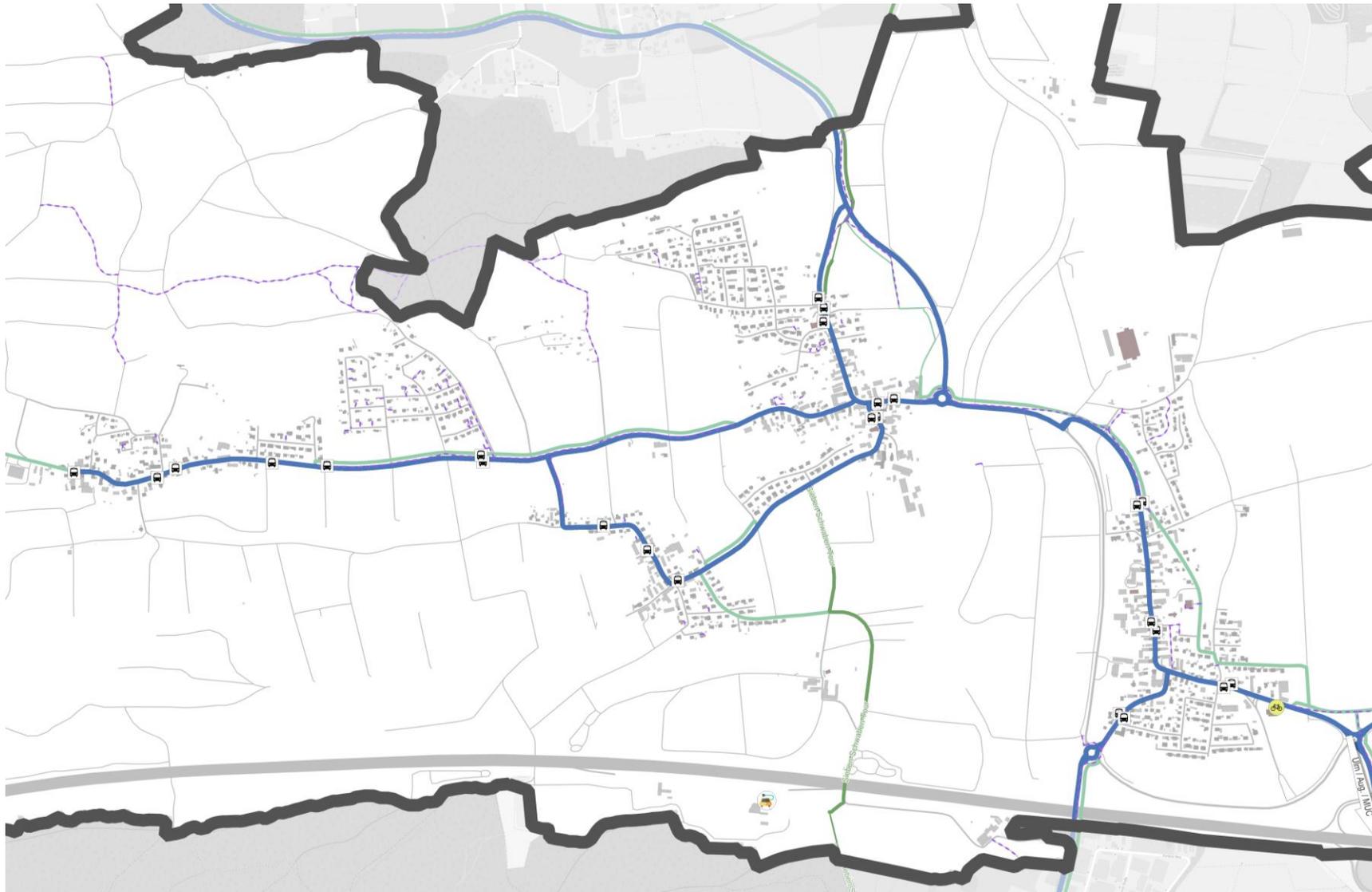
### 3. SWOT-ANALYSE: STADTTEIL - NATUR, UMWELT UND KLIMA



## Stadtteil: Schwächen

-  HQ Problembereiche: festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen mit Risiken für den Siedlungsbereich
-  Grünbarriere: Autobahn als physische Barriere für Tier- und Pflanzenarten im Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturpark "Augsburg - Westliche Wälder"
-  fehlende oder unzureichende Ortsrandeingrünung

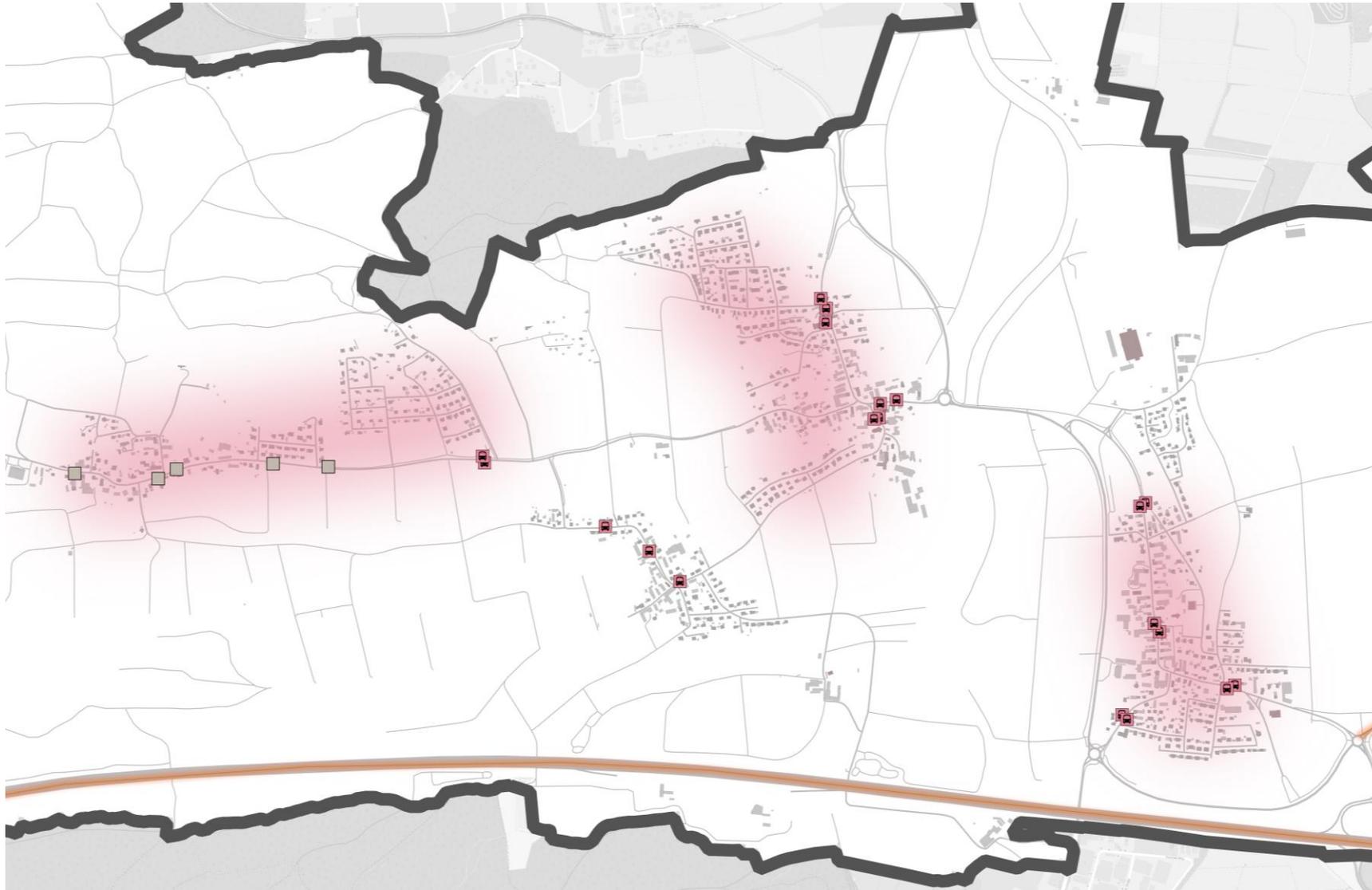
### 3. SWOT-ANALYSE: STADTTEIL - MOBILITÄT



## Stadtteil: Stärken

-  Fuß-und-Radwege zur Vernetzung des Umweltverbunds und Stärkung emissionsfreier Mobilität
-  Fernradwege mit überregionaler Anbindung
-  Radwege mit regionaler Anbindung
-  Fahrradabstellplätze:
  - mit weniger Flächenbedarf im Vergleich zu PKW
  - Standorte u. a. an Bushaltestellen zum Umstieg in den ÖPNV sowie bei Freizeiteinrichtungen
-  Flächendeckendes Netz des Augsburger Verkehrs- und Tarifverbunds
-  vorhandene Bushaltestellen in den Stadtteilen
-  öffentliche E-Ladestationen zur Förderung der E-Mobilität
-  überregionale Anbindungen an umliegende Städte

### 3. SWOT-ANALYSE: STADTTEIL - MOBILITÄT



#### Stadtteil: Schwächen

-  stark befahrene Verkehrsachsen mit hohen Lärmemissionen
-  fehlende Angebote an Alternativen zum MIV wie z.B. Carsharing oder E-Ladestationen
-  nicht barrierefreie oder nur teilweise barrierefreie Bushaltestellen

### 3. SWOT-ANALYSE: STADTTEIL: RESÜMEE

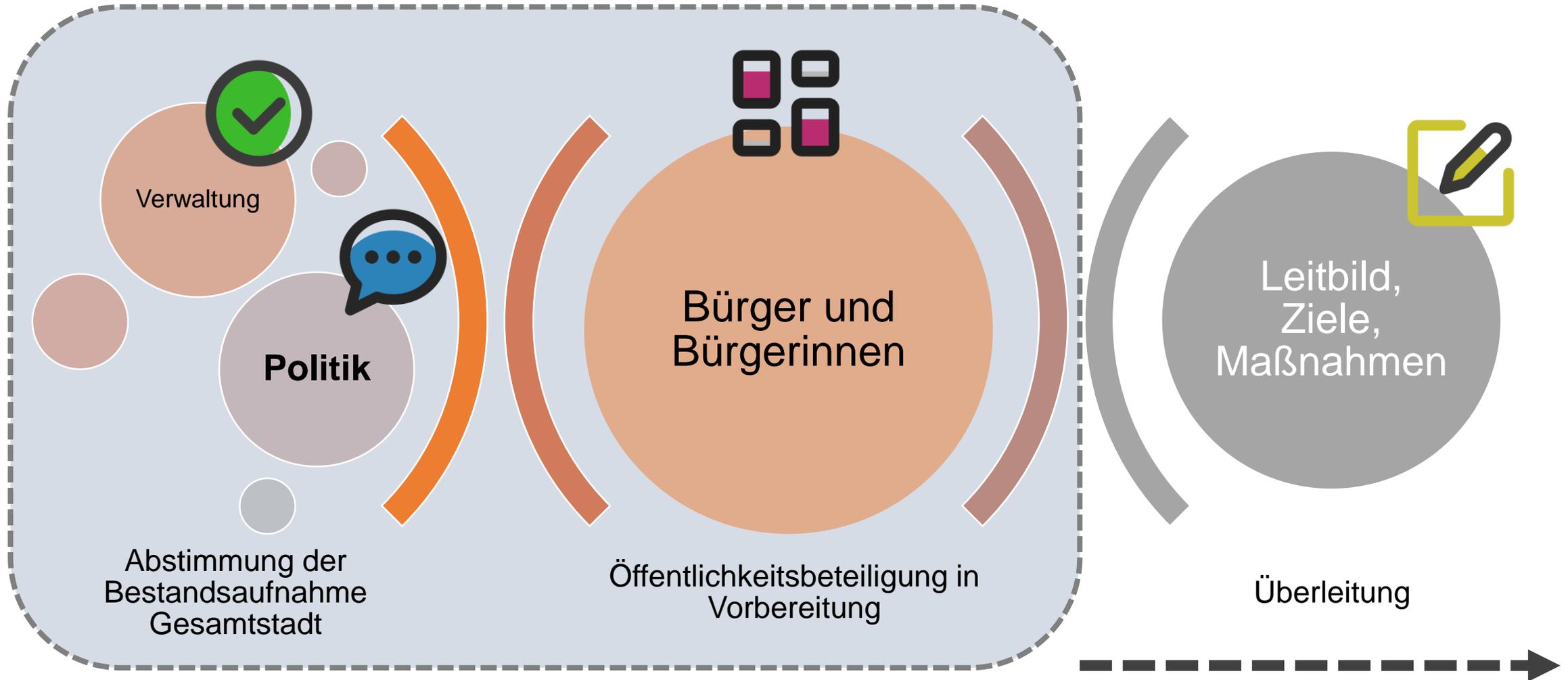
- + einige Gebiete mit vermehrter städtebaulicher Prägungen
- + großes Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot
- + geringe fußläufige Lücken zur Nahversorgung in der Stadt
- + Nachverdichtungspotenzial im bebauten Bereich
- + prägende Altortkerne mit landwirtschaftlichen Hofstrukturen in den Stadtteilen
- + Grün
  - + ausgeprägte Nord-Süd Grünvernetzung
  - + bestehende und zusammenhängende Gehölzstrukturen in Verbindung mit Parkanlagen
  - + Naturpark und prägende Landschaftsräume
- + hervorragende Kaltluftentstehung und Verteilung im Westen und teils nach Osten
- + vereinzelt barrierefreie Knotenpunkte und Bushaltstellen
- + sehr gute überregionale Anbindung
- + großes Arbeitsplatzangebot

### 3. SWOT-ANALYSE: STADTTEIL: RESÜMEE

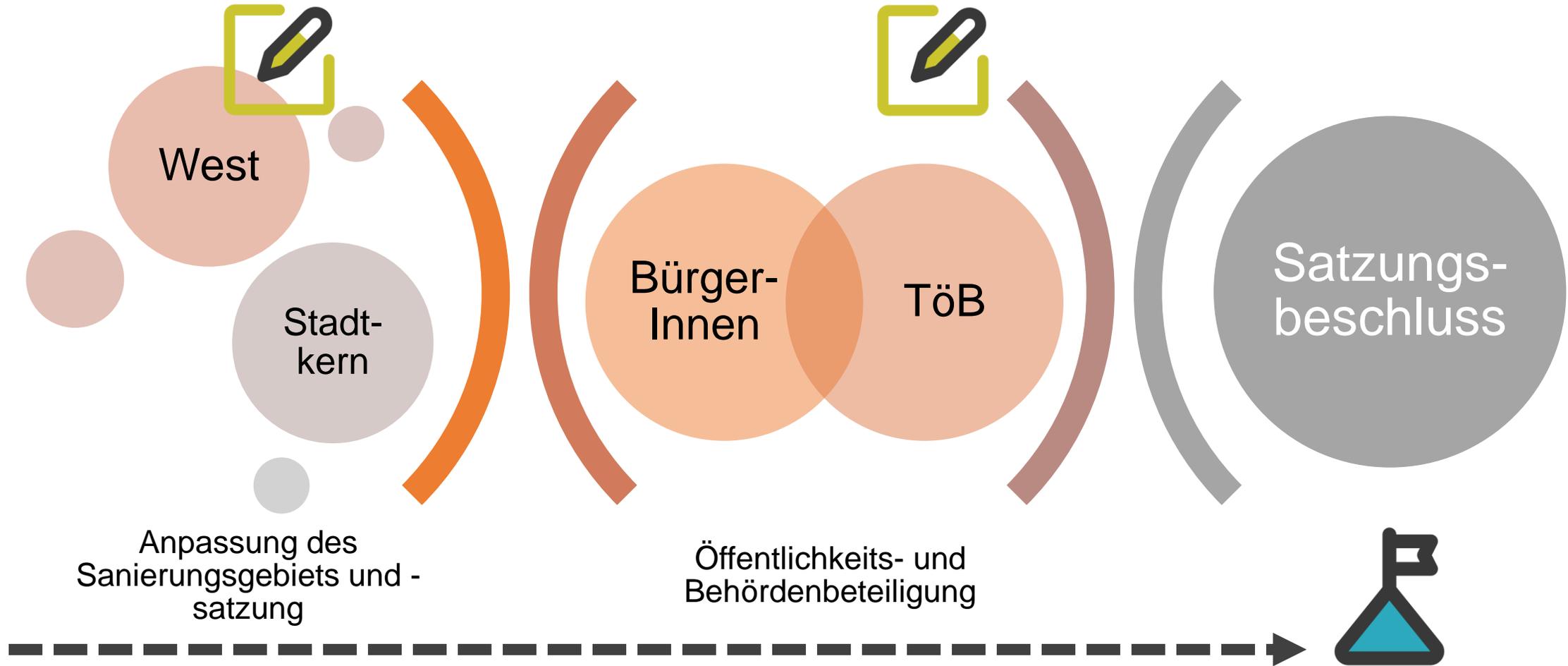
- fehlende Urbanität im Stadtkern (Nachverdichtung von Leerständen, Flächenpotentialen, fehlende bauliche Dichte, Nutzungsmischung, etc.)
- zentraler Versorgungsbereich mit fehlender Aufenthaltsqualität
- signifikante Verkehrsbelastung des Stadtkerns
  - entsprechende Immissionsbelastung
  - Straßenzäsuren
- fehlende Ost-West Grünvernetzung
- teils fehlende und attraktive Wegeverbindungen (z. B. Bahnhof – Stadtkern)
- Zersiedelung (bandartige Entwicklung) einzelner Stadtteile
- Splittersiedlungen mit fehlender organischer Beziehung zum / zur bebauten Stadt / Stadtteil
- überwiegend nicht barrierefreie Knotenpunkte und Bushaltstellen
- zentrale Kaltluftbarriere „GE/GI Bebauung“ zwischen Bahnlinie und B2
- fehlende Vernetzung der Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof in Verbindung mit fehlender attraktiver Ergänzungsangebote im ÖPNV

## 4. AUSBLICK

## 4. AUSBLICK



parallel werden die VU's **Stadtkern** und **West** fortgeschrieben und in das ISEK integriert



parallel werden die VU's **Stadt-kern** und **West** fortgeschrieben und in das ISEK integriert

Aktualisierung folgender Themenkarten:



# West

- Grünstruktur
- Gestaltung der Straßen & Gewerbeflächen
- GRZ
- Dachformen
- baulicher Zustand
- Gestaltwert der Gebäude
- Nutzungsverhältnisse
- Flächenpotenziale
- Stärken und Schwächen



# Stadtkern

- Grünstruktur
- Gestaltung der Straßen & Plätze
- GRZ
- Dachformen
- baulicher Zustand
- Gestaltwert der Gebäude
- Nutzungsverhältnisse
- Flächenpotenziale
- Stärken und Schwächen

Vielen Dank.

---