



Bürgerbeteiligung

Städtebauliches Konzept für das Areal
„nördlich der Stiftersiedlung“

24.10.2024

Willkommen!



Von dieser Veranstaltung werden Fotoaufnahmen angefertigt. Wenn Sie nicht fotografiert werden möchten, können Sie direkt den/die FotografIn ansprechen.

17:30 EINFÜHRUNG (STADT)

17:45 VORGEHEN (MESS)

17:50 PLANERISCHER BLICK (MESS, D+R)

- Standortanalyse und erste mögliche Ansätze
- Über den Tellerrand: Aktuelle Themen der Planung

18:15 AUSTAUSCH

3 Thementische, Wechsel nach 20 min.

Ihre Meinung zur geplanten Entwicklung: Anregungen, Ideen, Wünsche, Kritik

19:15 FINALE

- Kurze Zusammenfassung
- Nächste Schritte und Verabschiedung

19:30 ENDE

ANLASS UND ZIEL



PLANGEBIET



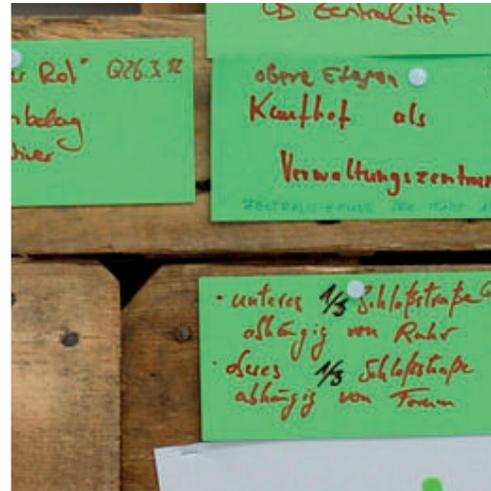
Wohnen (+X?)

Perspektivisch:
möglicher Standort
für Sport und Bad

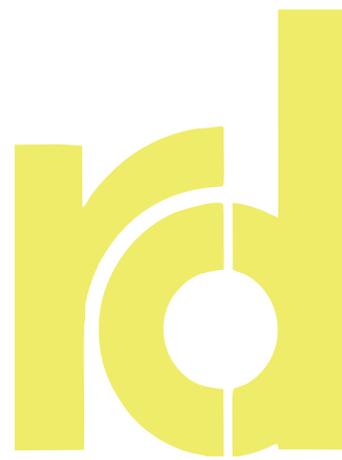
Planerteam und Vorgehen

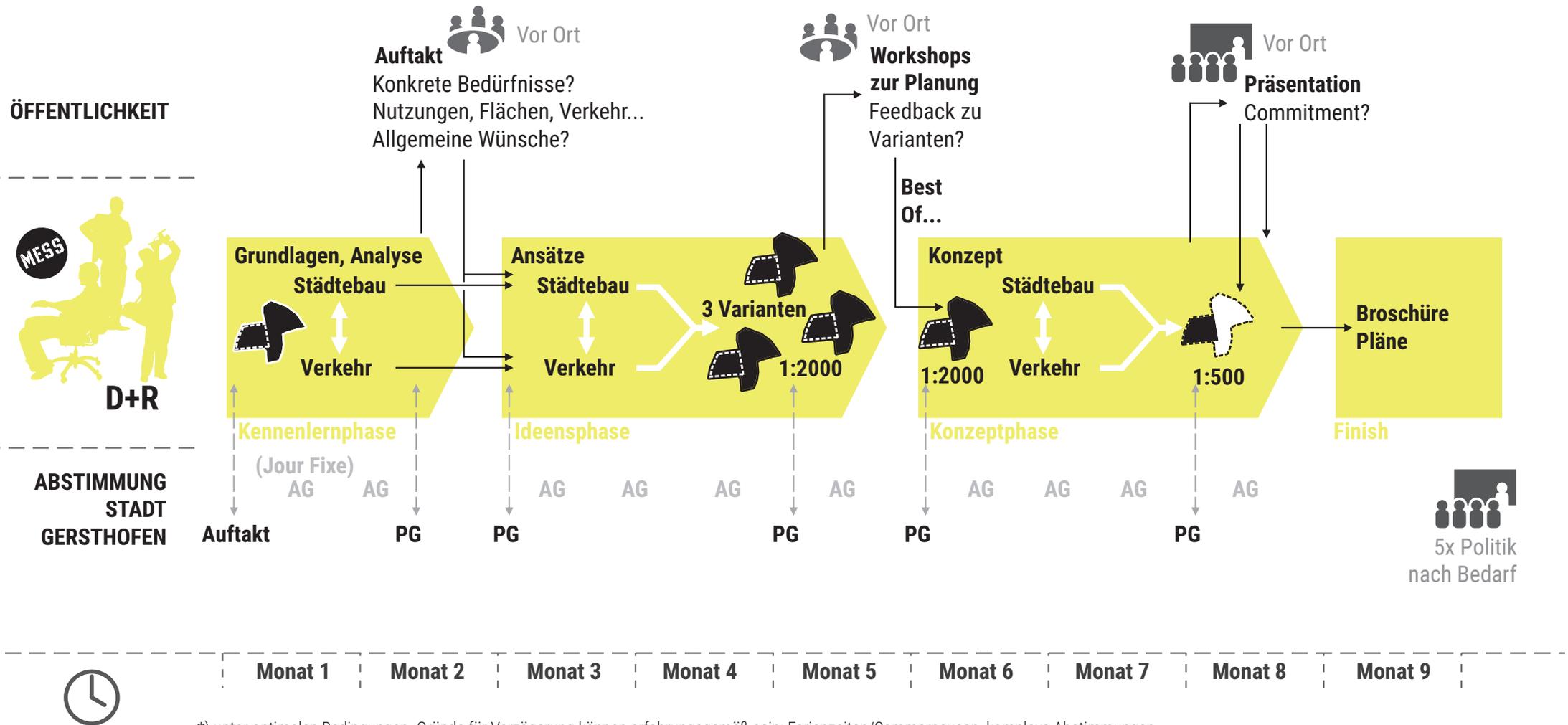


stadtentwicklung
Partizipation masterplanung
action!
bauleitplanung
stadtgestaltung studien
entwicklungskonzepte
städtebau
visuelle kommunikation
wettbewerbe

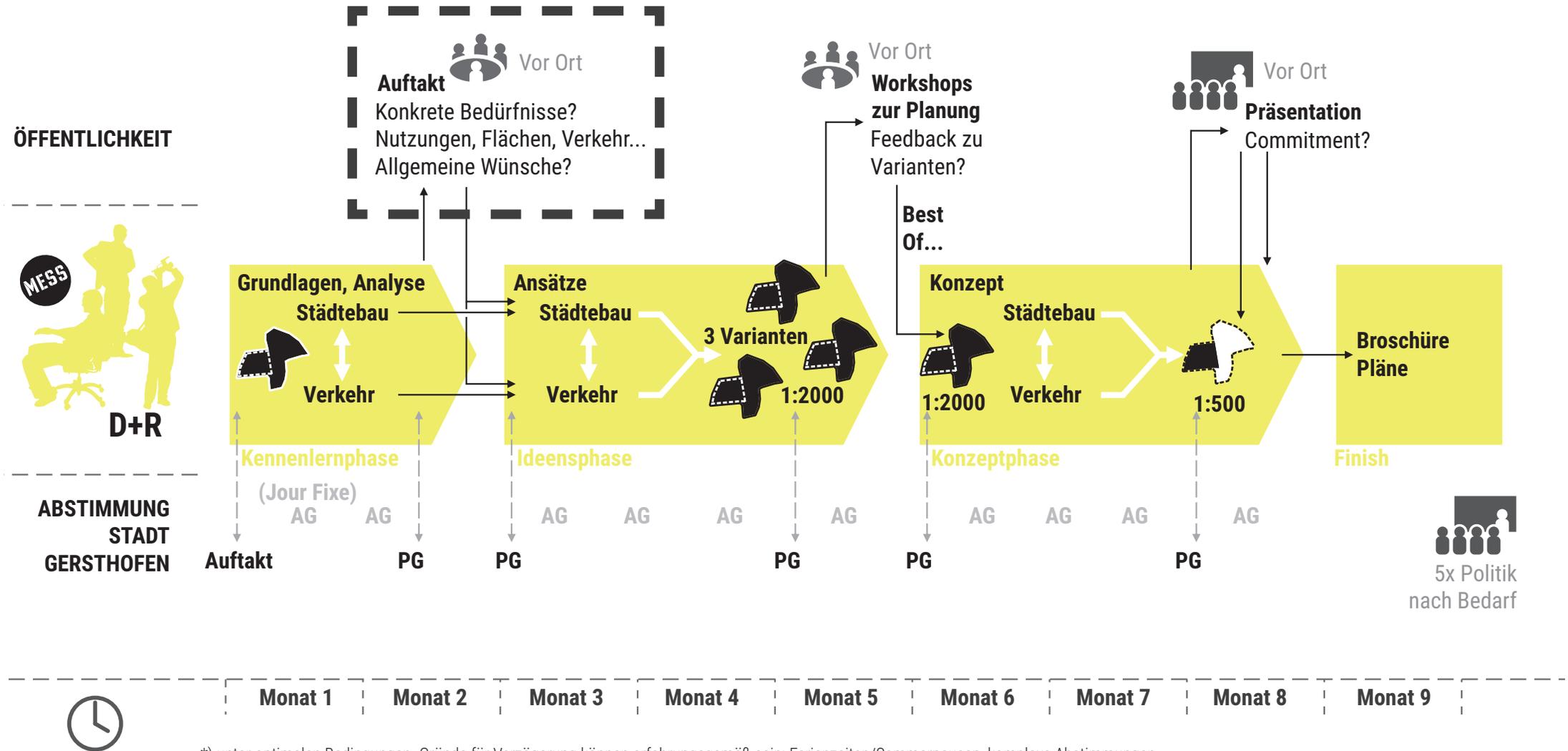


- unabhängig beratendes Ingenieurunternehmen
- Gründung im Jahr 1990
- Tätigkeitsschwerpunkte in allen Bereichen des Verkehrswesens auf nationaler und internationaler Ebene
- aktuell 65 Mitarbeitern
- Verkehrs-/Mobilitätskonzeption, Objektplanung Verkehrsanlagen, Straßenbautechnik, Straßenbetrieb
- Durch unmittelbare Nähe zur Hochschullehre unter anderem durch den Firmengründer Univ.-Prof.i.R.Dr.-Ing.Dr.h.c. Ralf Roos können stets der aktuelle Stand der Technik und die neuesten wissenschaftlichen Erkenntnisse abgebildet werden.





*) unter optimalen Bedingungen. Gründe für Verzögerung können erfahrungsgemäß sein: Ferienzeiten/Sommerpausen, komplexe Abstimmungen

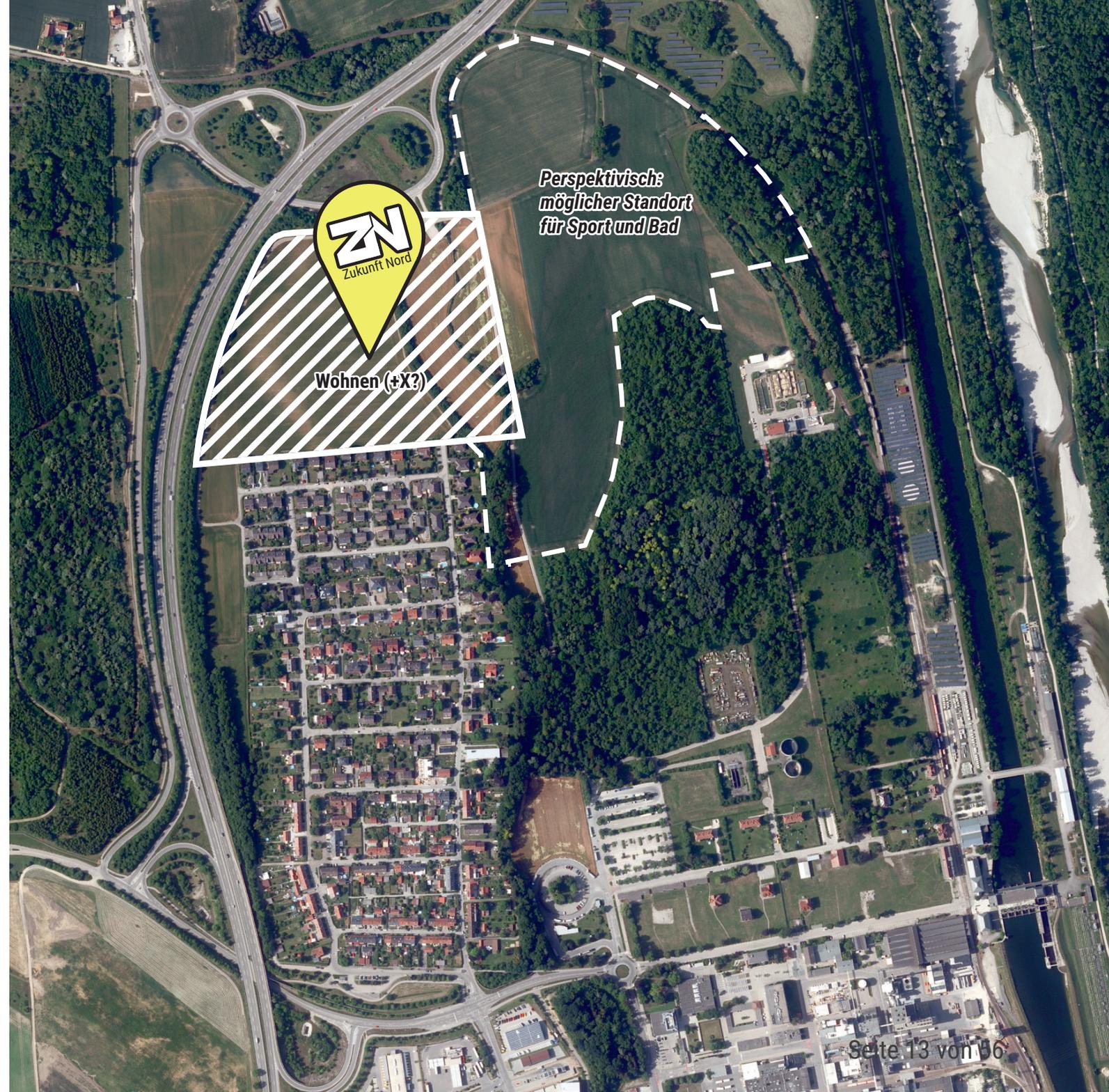


*) unter optimalen Bedingungen. Gründe für Verzögerung können erfahrungsgemäß sein: Ferienzeiten/Sommerpausen, komplexe Abstimmungen

Der planerische Blick

Das eigentliche Plangebiet schließt direkt an das nördliche Ende der Stiftersiedlung an. Entwicklungsziel für diese Fläche ist die Schaffung von Wohnraum.

Östlich schließt das erweiterte Plangebiet an. Dieses kommt eventuell als Verlagerungsfläche für Sportplätze und Bäder aus der Gersthofener Kernstadt in Frage. Eine solche Verlagerung soll bei der Entwicklung der Wohnbaufläche als Option mitgedacht, aber nicht weiter vertieft werden.





**Verkehr
Lärm**

**Neubauland
Wohnen**

**Perspektive Sportpark,
Kombibad, Weg zum Lech**

Topografie

Anbindung Stifter-Siedlung

**Historie: Bauabschnitt 2
Wachsen nach Norden
Schmale Straßen**

**Fahrradhighway
Römerstraße**

**Infrastruktur
Historie:
Bauabschnitt 1
Keimzelle**

START/ZIEL

**Anbindung Stifter-Siedlung
(Sackgasse!)**



Bergstraße

Industriepark
Gersthofen

U
↑

Immer
schon
Immo.

Zuletzt gut beraten bei
ihrem Sanierungsvorhaben

Immo



HAWAII-PIZZA
DIENST



H
Sultherplatz













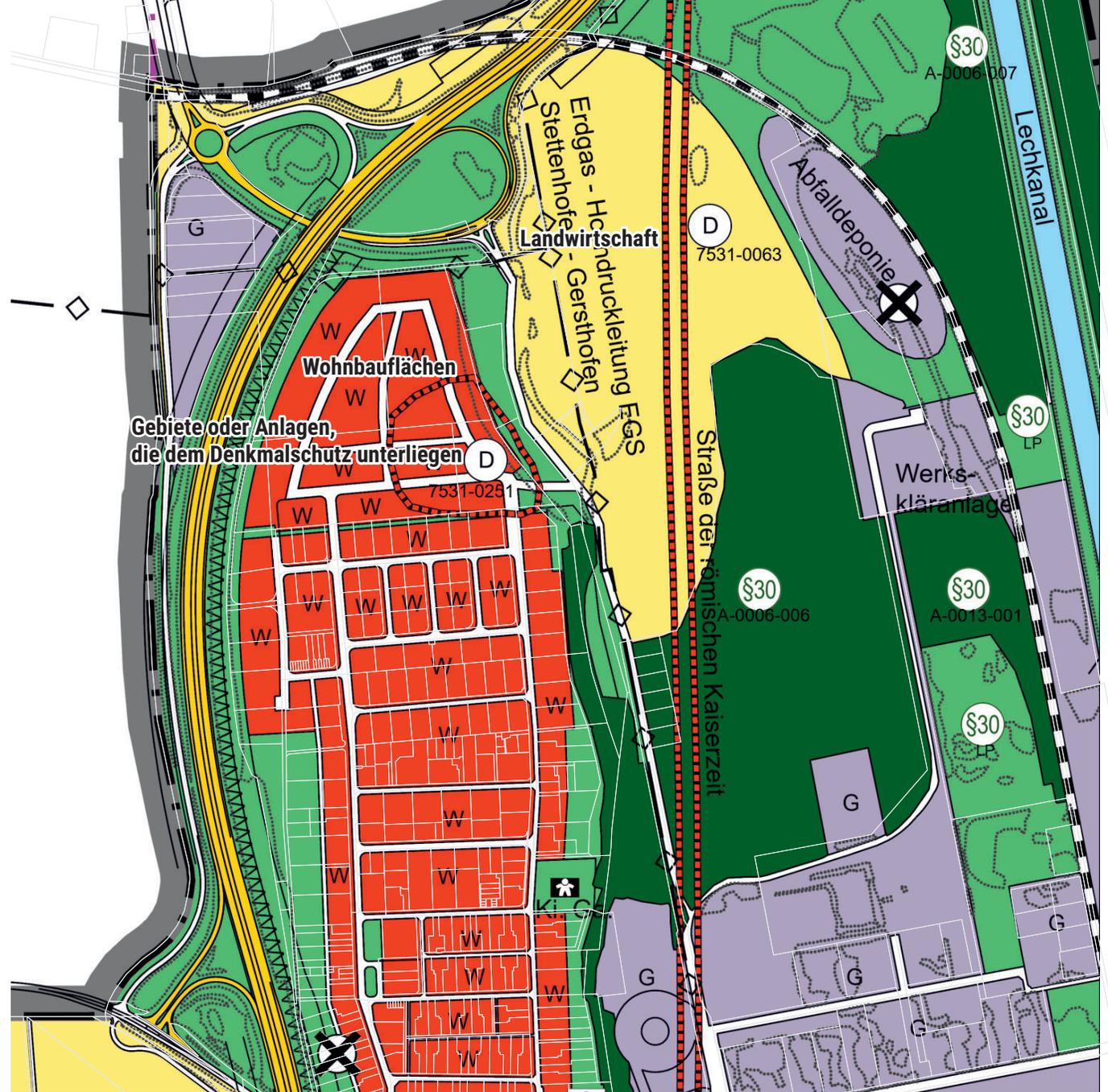
De facto ist das Plangebiet aktuell komplett landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche wird lediglich durch einige Gehölzsäume und Wege strukturiert.

- Wasser
- Brache
- Landwirtschaft
- Verkehrsgrün
- naturnahes Grün
- Garten
- Wald/Baum/Sträucher
- Gebäude
- separate Rad/Fußwege
- Straßenraum
- Parkplatz, Rangierflächen
- Bahn



Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Das erweiterte Plangebiet ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Das Plangebiet ist noch nicht überplant und aktuell noch als Außenbereich einzustufen. Für die Bebauung des Plangebietes ist daher eine neuer Bebauungsplan aufzustellen.



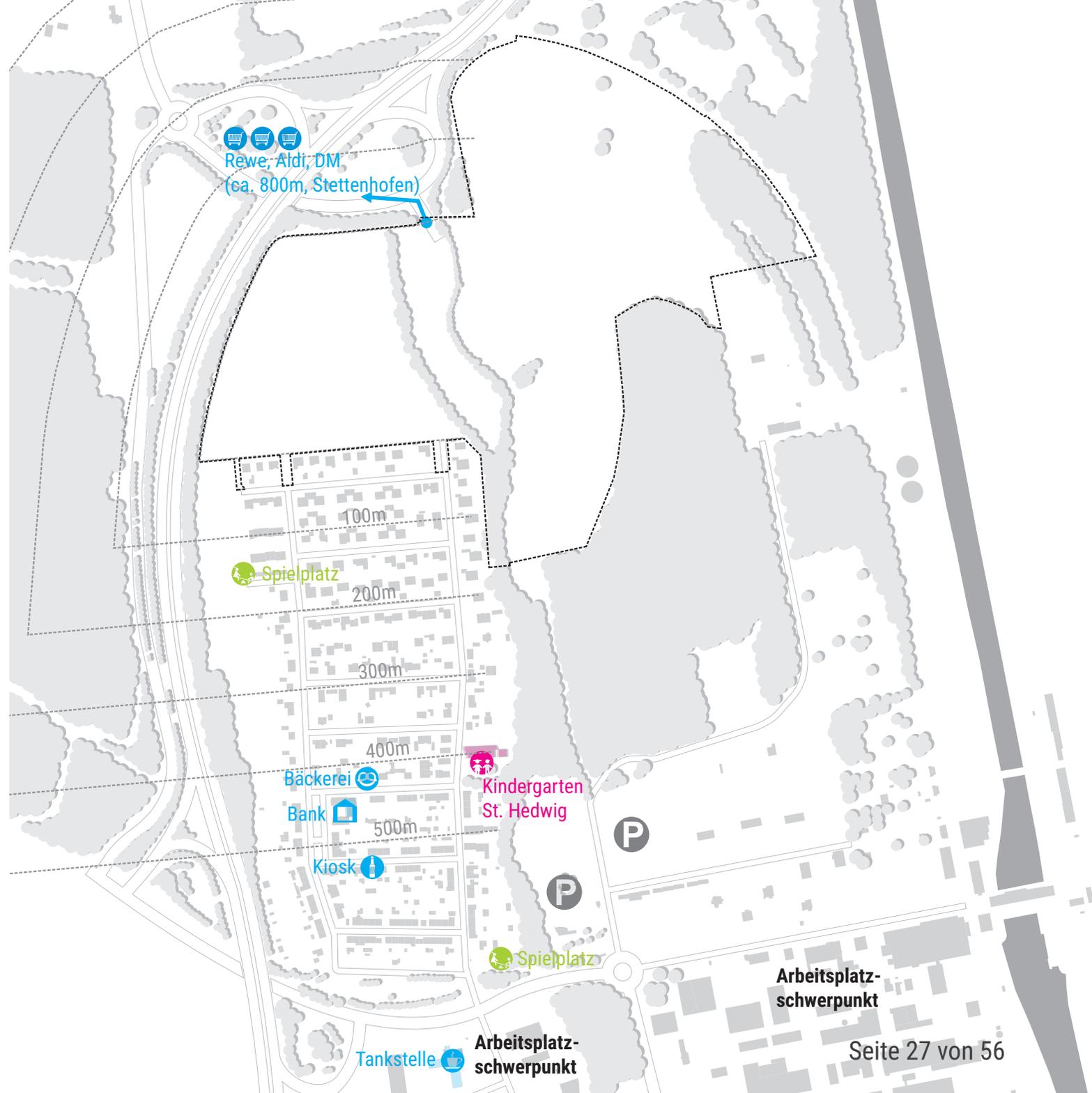
Durch die Neubebauung des Plan-
gebiets wird die bestehende Stifter-
Siedlung (erneut) weitergebaut.
Diese hat sich seit Gründung in
den 1950/60er Jahren in mehreren
Schritten und mit jeweils unter-
schiedlichen Typologien nordwärts
entwickelt.
Anfang wurde verdichtet in Reihe
gebaut, später meist freistehend. Die
Gebäude sind insgesamt überwie-
gend zweigeschossig mit Satteldach.

-  Bauabschnitte
-  Sonderbauten
-  Reihenhäuser, II+D
-  Einzelhäuser, II+D
-  Einzelhäuser, I+D
-  Nebengebäude



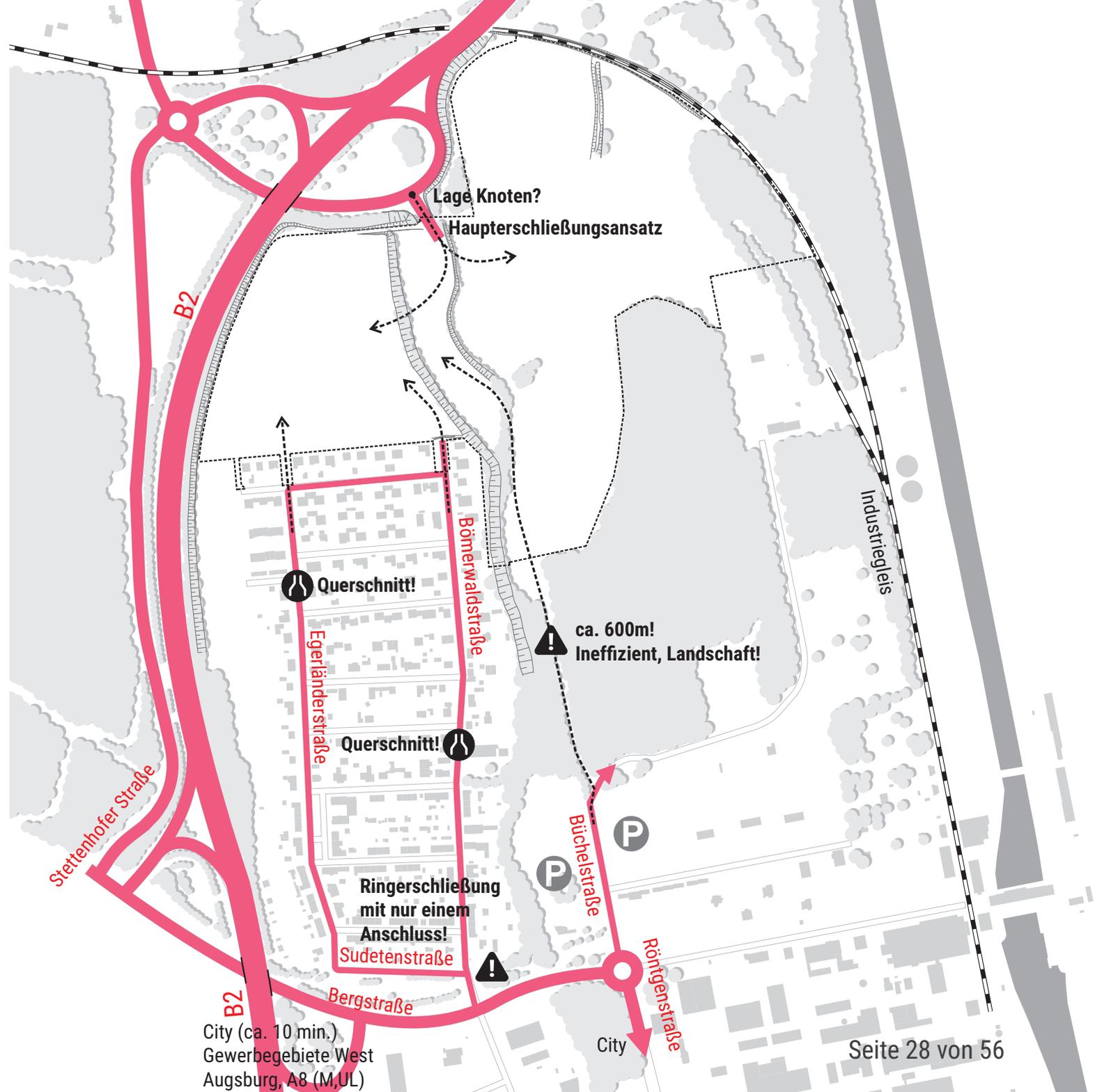
Einige Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Bäcker, Kiosk, KiTa...) sind in ca. 400-500 m Distanz zum Plangebiet fußläufig erreichbar. Die nächstgelegenen größeren Naversorger befinden sich im benachbarten Stettenhofen (ca. 800-1000 m). Die breitgefächerten Angebote der Kernstadt von Gersthofen (Shopping, Nahversorgung, Kultur und Bildung) sind Luftlinie ca. 3-4 km entfernt.

Ein Zuwachs an Einwohnern kann vorhandene Infrastrukturen stärken und evtl. auch neue begünstigen.



Im Norden kann das Plangebiet über einen bereits angelegten Knotenpunkt direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden werden. Auch aus der Stiftersiedlung heraus sind bereits zwei Erschließungsansätze angelegt. Die schmalen Straßenquerschnitte in der Siedlung und die Anbindung über nur einen einzigen Knoten im Süden (Nadelöhr) sprechen gegen eine (hauptsächliche) Nutzung dieser Ansätze für den MIV.

-  überörtlich Straßen
-  Hauptstraßen
-  Feinerschließung
-  Erschließungsansatz

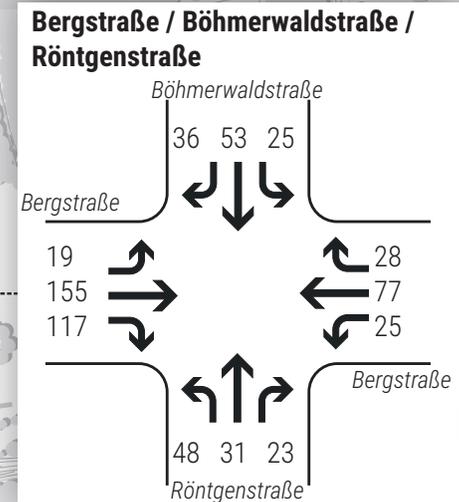
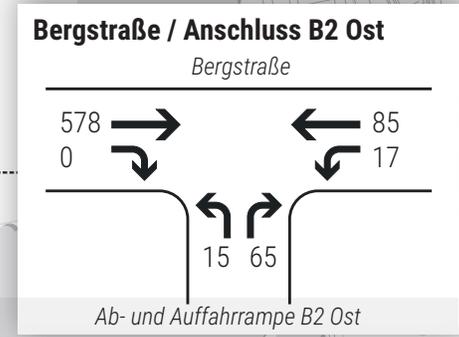
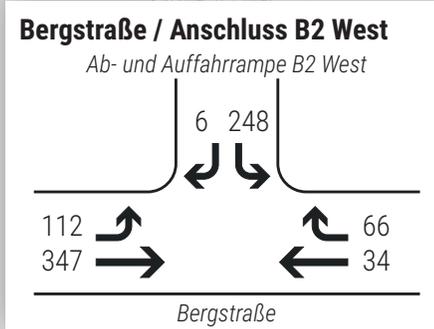
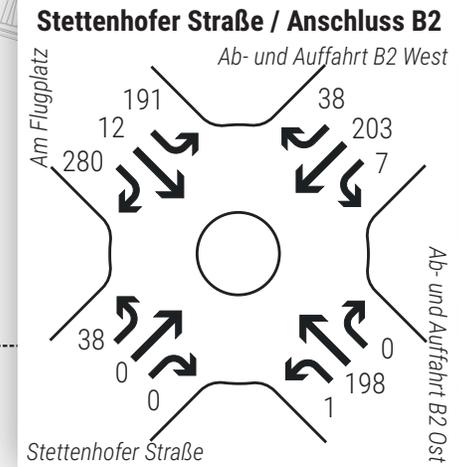
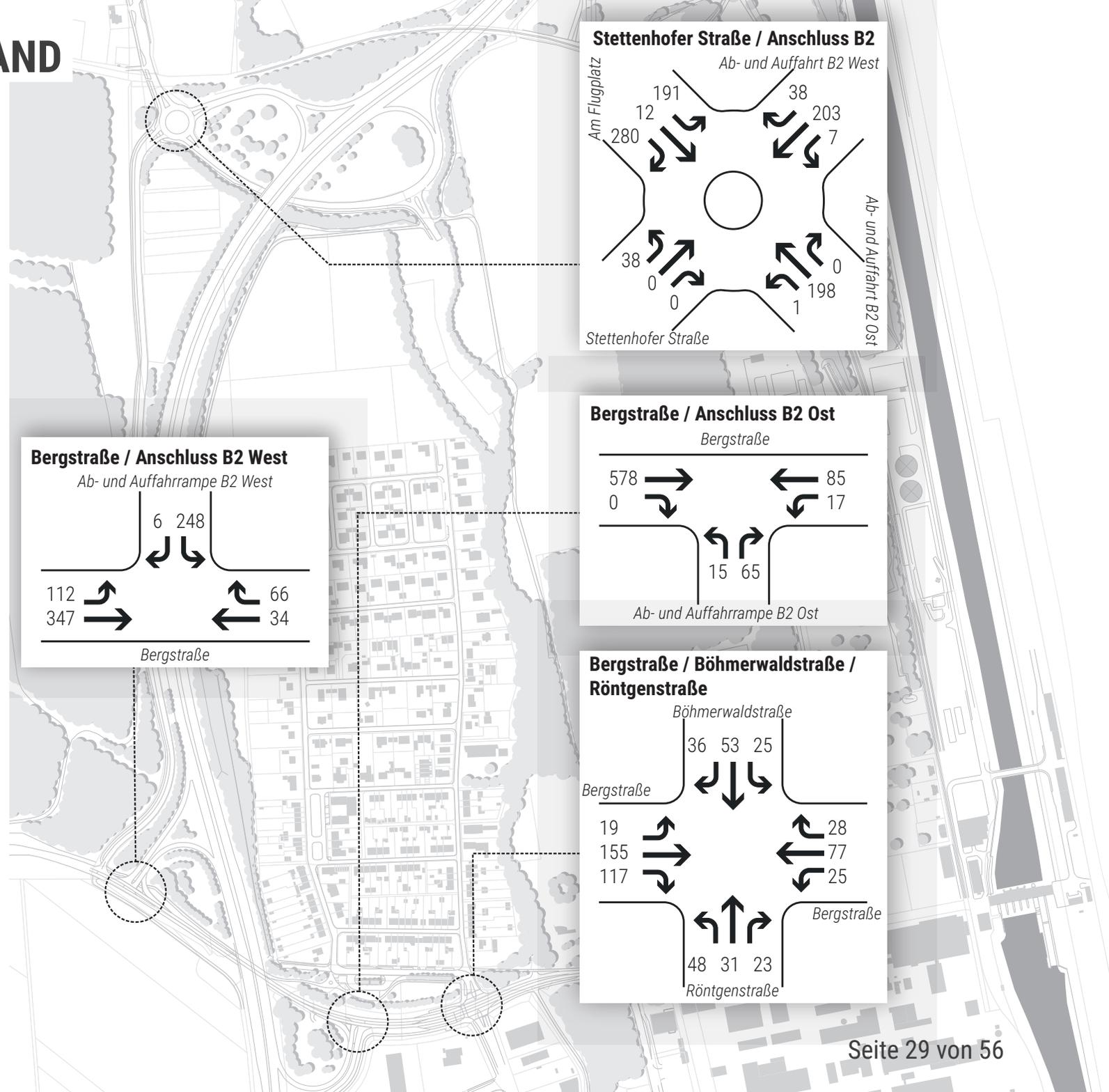


City (ca. 10 min.)
 Gewerbegebiete West
 Augsburg, A8 (M,UL)

Verkehrszählung am 17.09.2024
sowie Verkehrszählung am
22.07.2024 mit Hochrechnung
anhand von Prognose- und
Modelldaten

Ergebnisse in der **vormittäglichen**
Spitzenstunde

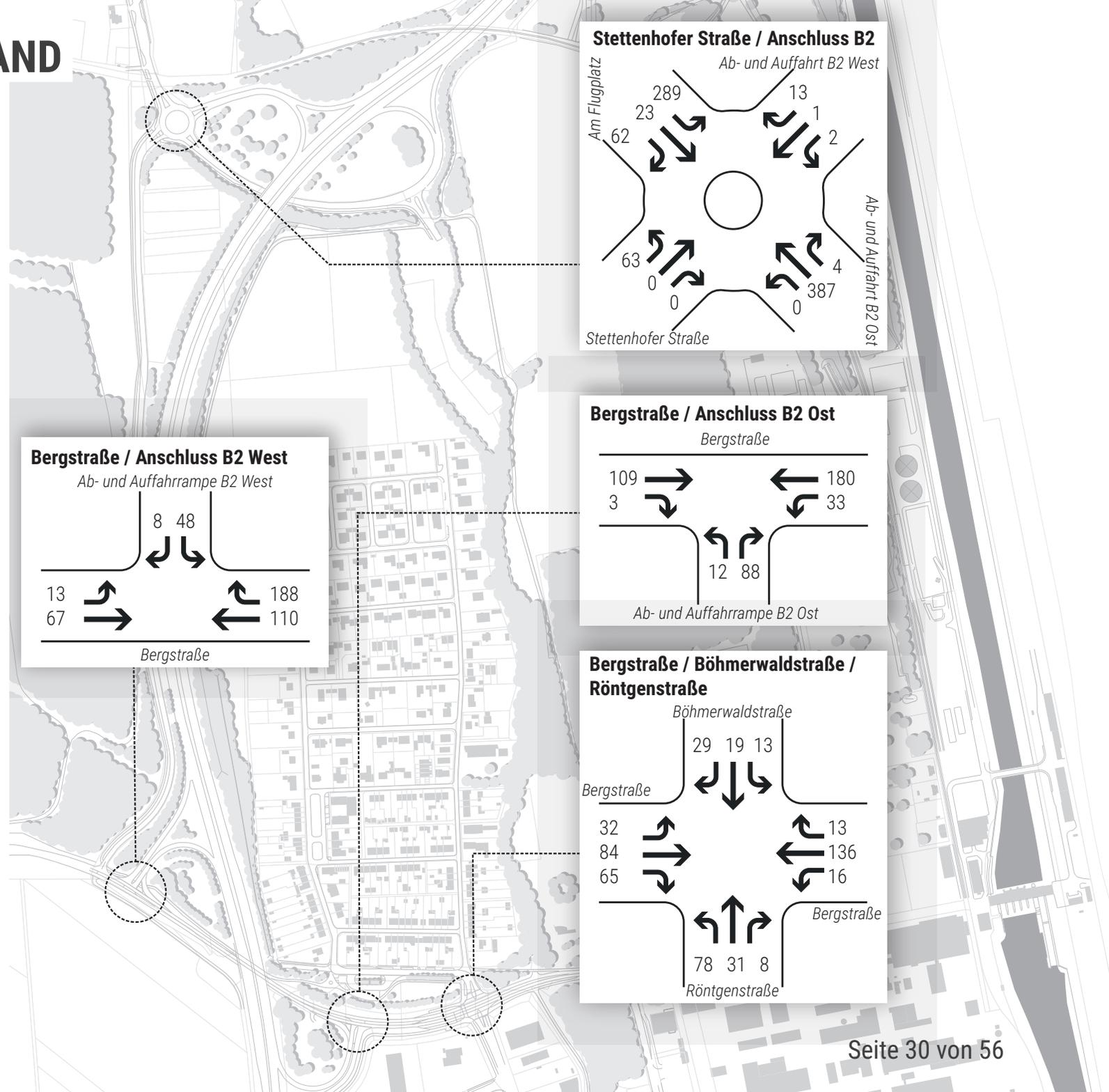
Angaben in [Kfz/h]



Verkehrszählung am 17.09.2024
sowie Verkehrszählung am
22.07.2024 mit Hochrechnung
anhand von Prognose- und
Modelldaten

Ergebnisse in der **nachmittäglichen**
Spitzenstunde

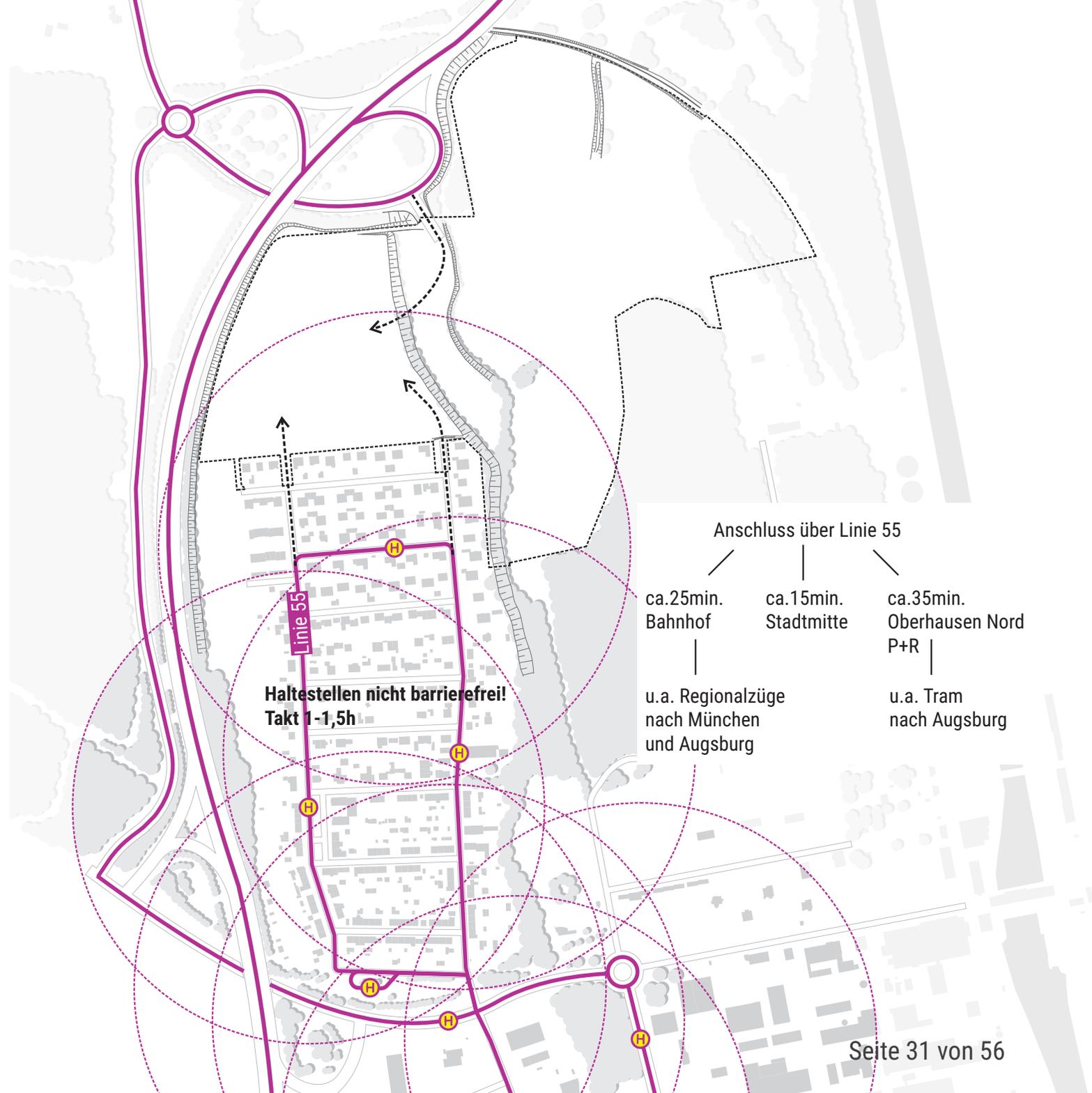
Angaben in [Kfz/h]



In der Nähe des Plangebietes verlaufen aktuell mehrere Stadt- und Regionalbuslinien.

Hier besteht Potenzial, eine oder mehrere der Linien zukünftig über das Plangebiet zu führen.

- Buslinie mit Halt
- ⊖ Einzugsradius
- - -> Ansatz Buslinie



In der Nähe des Plangebietes verlaufen mehrere Fuß- und Radwegetrassen (z.T. mit Ausbaupotenzial). Über dieses Netz können die Gewerbegebiete (Arbeitsplätze) und auch die Innenstadt (Shopping, Bildung, Kultur) Gersthofens gut erreicht werden.

Das Plangebiet lässt sich an mehreren Stellen gut an dieses Netz anbinden.

-  Separater Radweg
-  Rad im Mischverkehr
-  Erschließungsansatz



Bevölkerungszuwachs 9,5% bis 2034
erwartet

Ansatz zur Neukonzeption des Stadt-
und Regionalbusnetzes

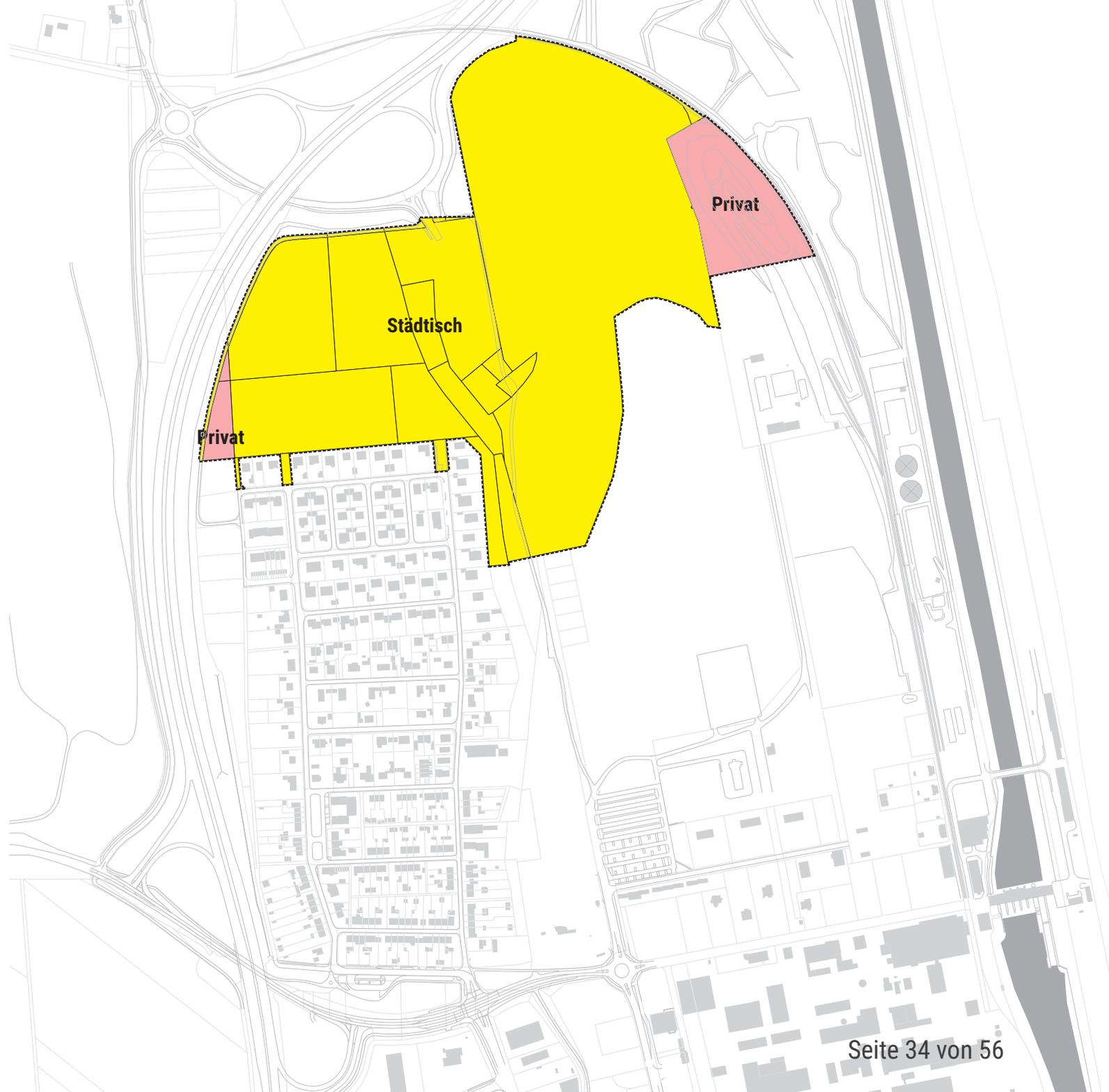
Ziele:

- Übersichtliches Liniennetz
- Verringerung Erschießungsdefizite
- Abstimmung Busfahrpläne auf
SPNV und Tram
- Direktverbindungen zwischen
wichtigen Zielen
- Einrichtung On-Demand-Verkehre
zu Tagesrandzeiten und an Sonn-
und Feiertagen



Der überwiegende Teil der Flächen ist in städtischem Besitz.

Dies vereinfacht die Planung und Realisierung.



Das Plangebiet ist zT. leicht bewegt, aber im wesentlichen eben.
Markant ist ein linearer Höhenversprung von ca. 6-8 Metern, der in Nord-Süd-Richtung verläuft.

Der Versprung erschwert die Erschließung. Er stellt eine Zäsur zwischen „oben“ geplanter Wohnbebauung und „unten“ angedachtem Sport- und Bäderbereich dar.



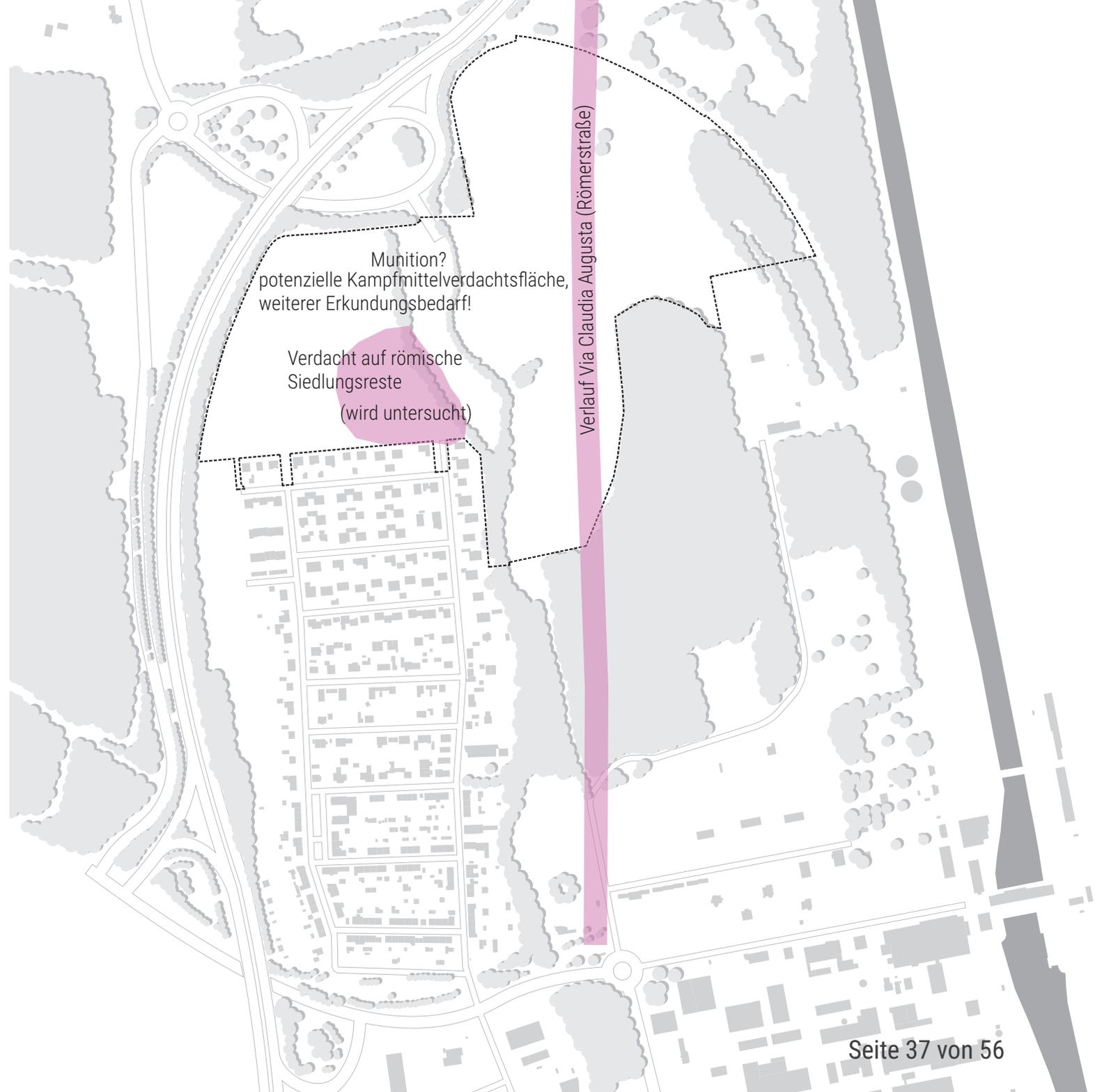
Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen ein geringes Konfliktpotenzial auf. Ein erhöhtes bis sehr hohes Konfliktpotenzial liegt dagegen für verschiedene Strukturelemente im Untersuchungsgebiet vor (meist Gehölze).

-  Bereiche mit sehr hohem artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial
-  Bereiche mit hohem artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial
-  sonstige Bereiche mit artenschutzrechtlicher Relevanz
-  Bereiche mit besonderer Eignung für die Situierung artenschutzrechtlicher Maßnahmen und/oder Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung



Durch das Plangebiet verläuft die Trasse einer Römerstraße, zudem werden punktuell römische Siedlungsreste vermutet, die noch erkundet werden.

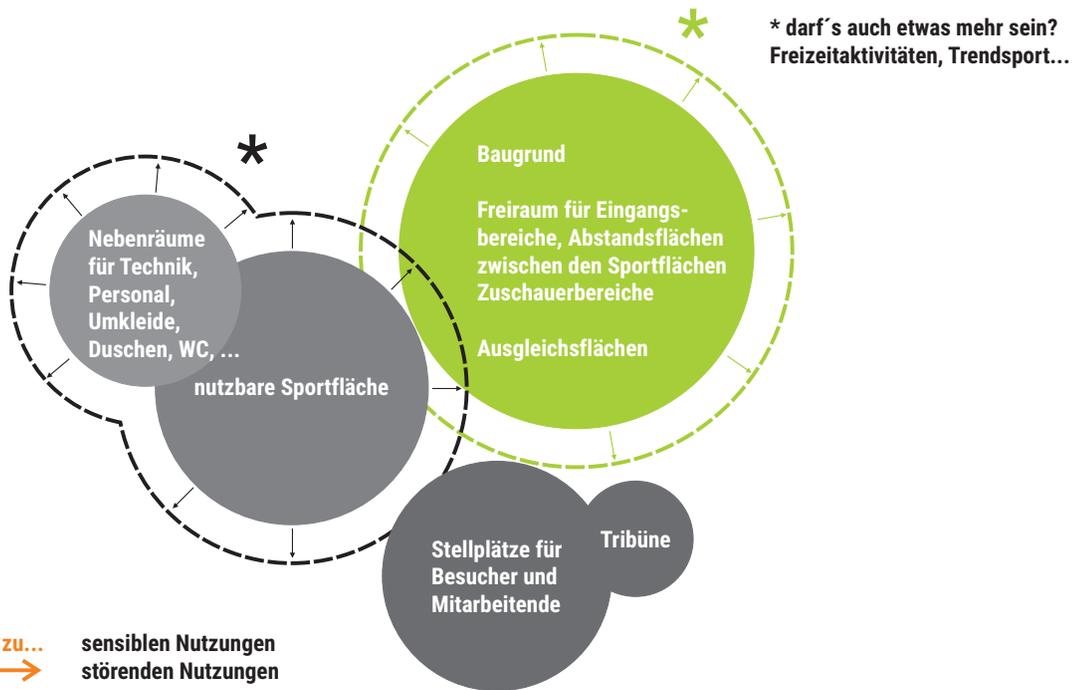
Auf der Fläche werden Kampfmittelbelastungen vermutet oder wurden festgestellt. Für die Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es besteht weiterer Erkundungsbedarf.



Die Flächenbedarfe für Sportflächen und Bad sind mitzudenken und werden im erweiterten Plangebiet testhalber mit dargestellt.

Anforderungen / Bedarfe

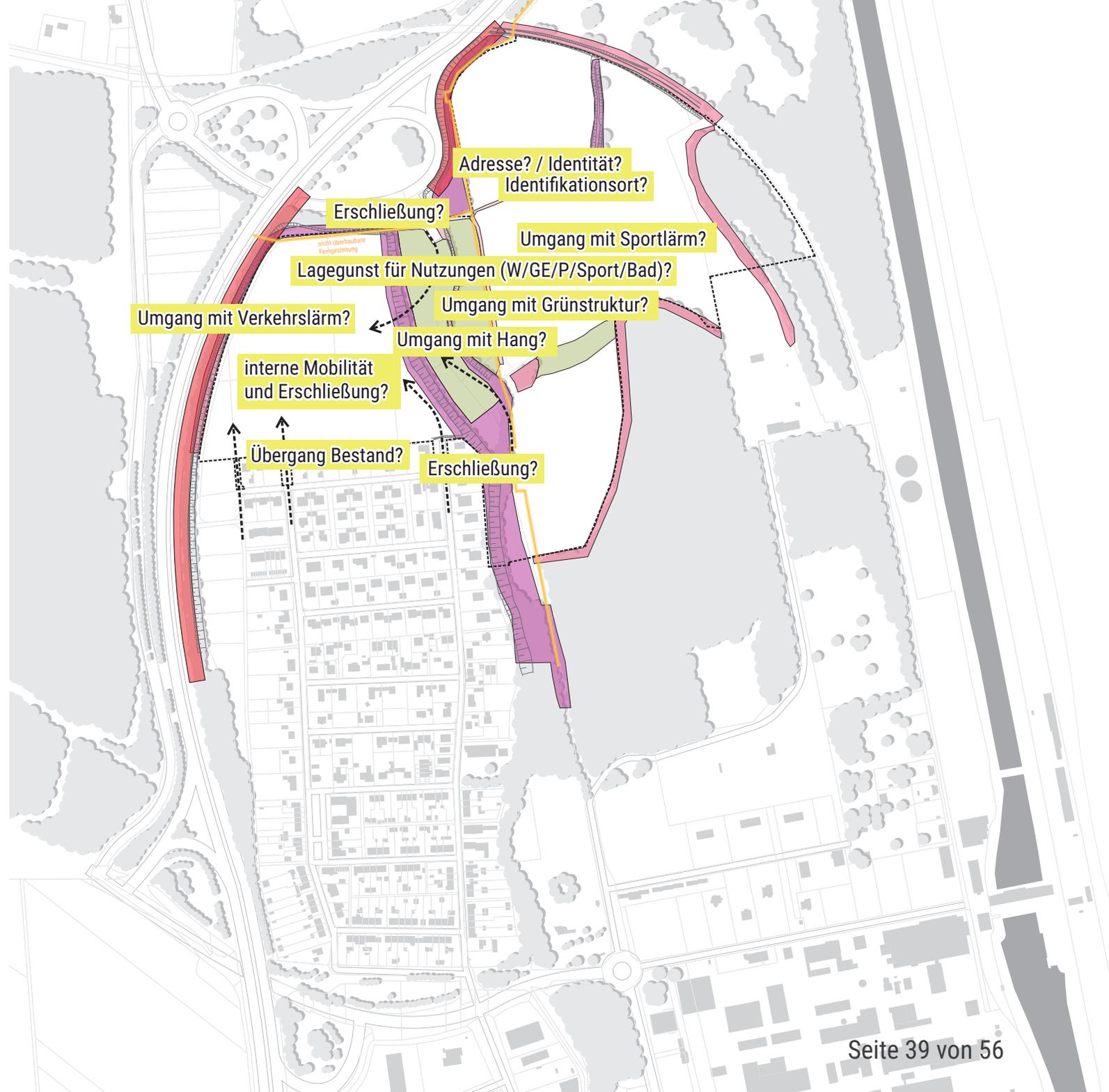
Sportstätten



Frei- und Hallenbad



In einer ersten Zusammenschau lassen sich einige wesentliche Themen und Fragestellungen identifizieren, mit denen der Entwurf umgehen - bzw. auf die er Antworten liefern muss.



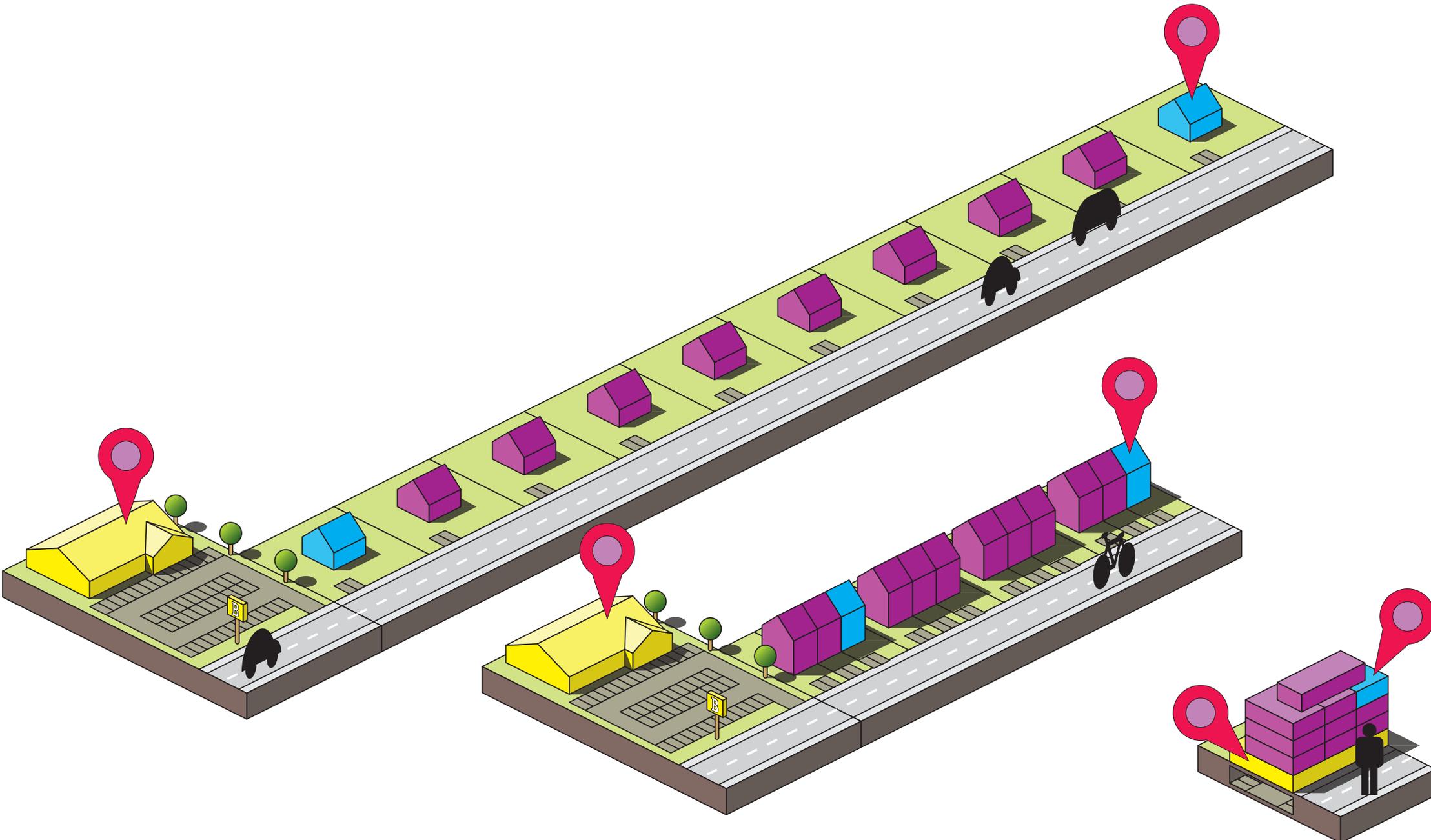
Blick über den Tellerrand





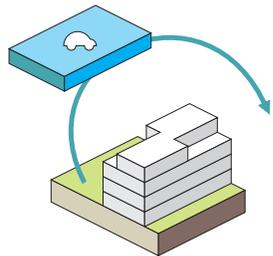
MESS rd ANGEBOTSPALLETTE ERWEITERN!



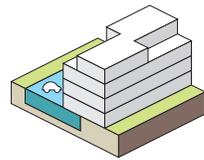




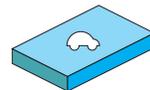
Kopplung von
Parkierung und Gebäude
auf Dauer „zementiert“



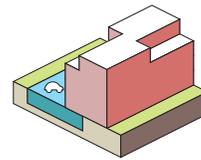
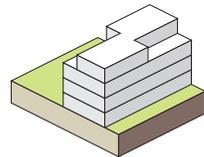
Entkopplung!
flexibles Reagieren möglich!



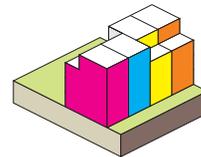
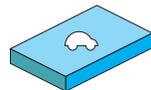
ca. 25.000-50.000 € / Stellplatz



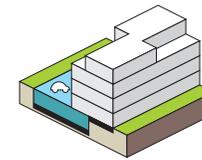
ca. 15.000-30.000 € / Stellplatz



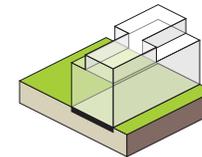
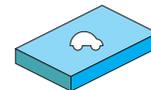
Tendenz zu
größeren Strukturen



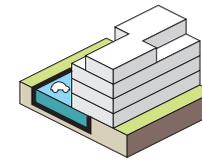
Individuelles Bauen,
Kleinteiligkeit und mehr
Vielfalt einfacher möglich



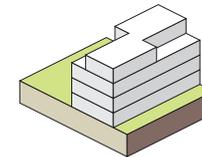
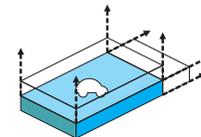
hohe Versiegelung
auf Grundstück



viel Grün mit Erdbezug!

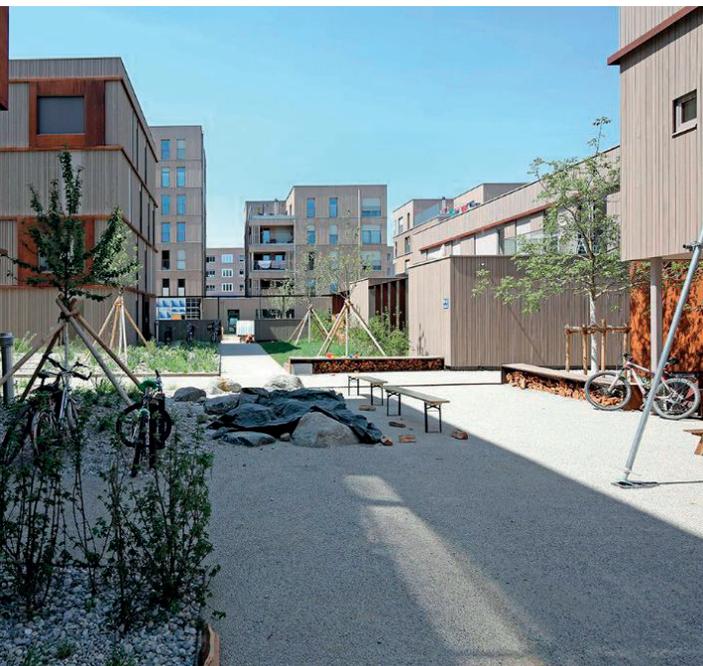


nicht skalierbar!



leicht skalierbar!

MESS rd (STRASSEN)RAUM FÜR ALLE







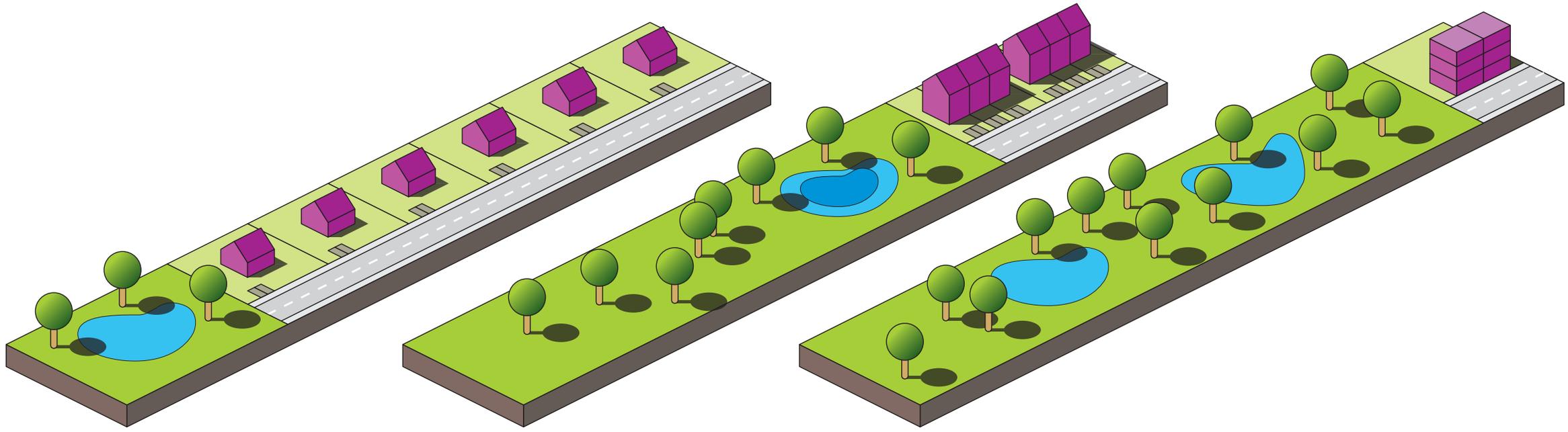


...freistehenden Einfamilienhaus

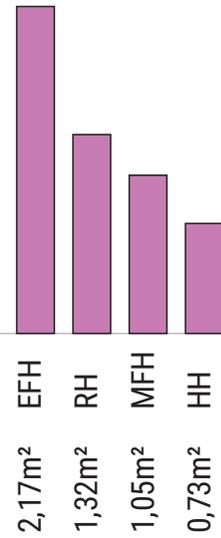
6 Wohnungen im...

...Reihenhaus

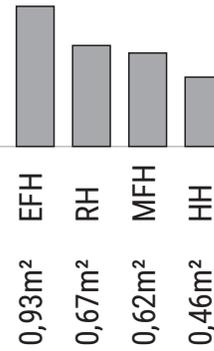
...Mehrfamilienhaus



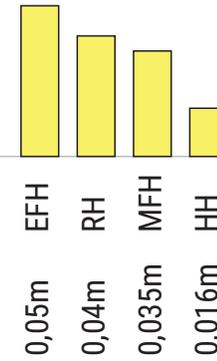
Gebäudehülle je m² BGF



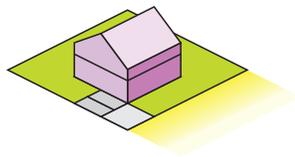
Versiegelung je m² BGF



lfd. m Erschl je m² BGF

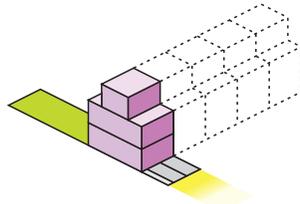


Freistehende Einfamilienhäuser (EFH)



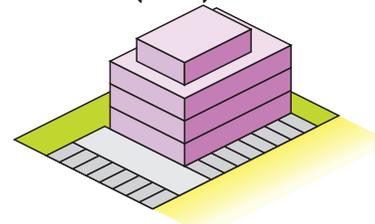
500m² Grundstück
 150m² BGF
 22,5m lfd. Meter Erschließung
 140m² Versiegelung Geb. und Stpl.
 326m² Gebäudehülle

Reihenhäuser (RH)



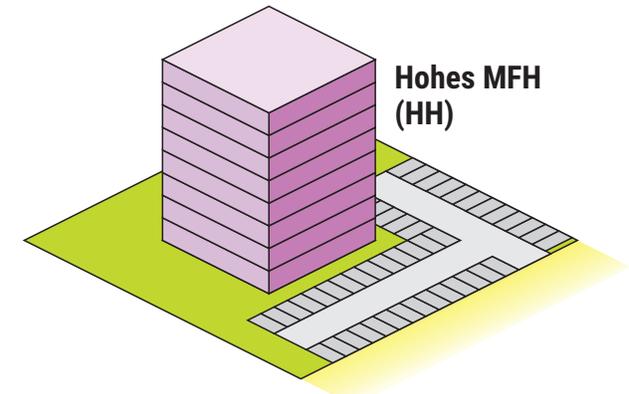
180m² Grundstück
 150m² BGF
 6m lfd. Meter Erschließung
 100m² Versiegelung Geb. und Stpl.
 198m² Gebäudehülle

Mehrfamilienhäuser (MFH)



910m² Grundstück
 990m² BGF
 35m lfd. Meter Erschließung
 610m² Versiegelung Geb. und Stpl.
 1042m² Gebäudehülle

Hohes MFH (HH)



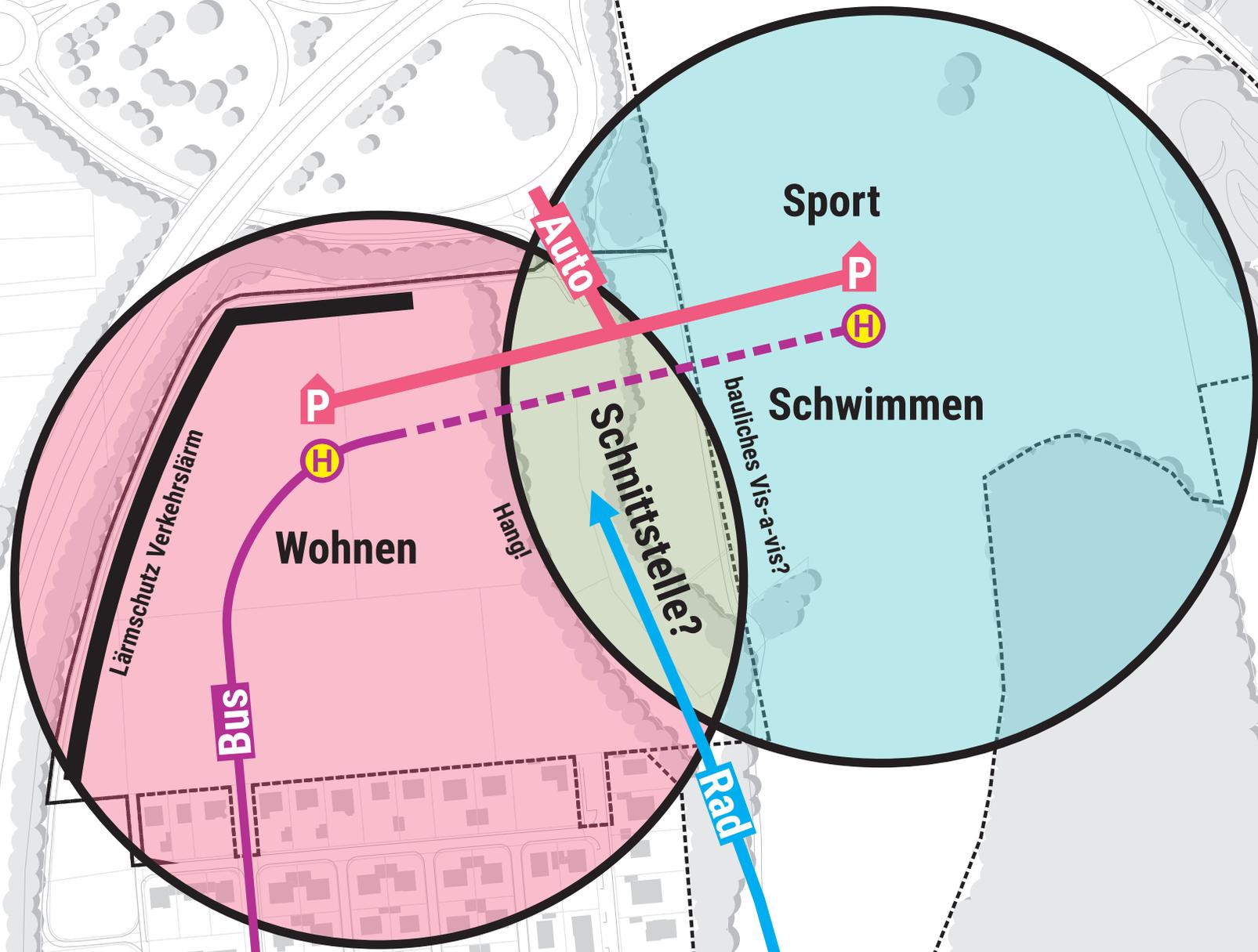
2700m² Grundstück
 3200m² BGF
 52m lfd. Meter Erschließung
 1467m² Versiegelung Geb. und Stpl.
 2320m² Gebäudehülle

Eine Stadterweiterung kann heute nicht mehr so aussehen, wie bisher oft üblich!

Verdichtetes Bauen als Schlüssel! Erhält Natur- und Freiräume, begünstigt energieeffizientes Bauen, ermöglicht kurze Wege und einen autoärmeren Alltag.

Eine gewisse Nutzungsmischung kann eine spannende Bereicherung sein!

Es spricht nichts dagegen, auch am Stadtrand verdichtet zu bauen! Es gilt aber, die für den Ort richtige Maßstäblichkeit zu finden!



Ihr Blick?

3 Thementische, Wechsel nach 20 min.

Diskutieren Sie mit uns über Ihre Ideen, Anregungen, Wünsche oder Kritik zur geplanten Entwicklung!

- **Tisch 1: Mobilität:** #Verkehrsmittel #Fahrzeugabstellung #ÖPNV #Anbindung #Verkehrswege...
- **Tisch 2: Öffentliche Räume:** #Parken #Aufenthalt #Grünflächen/Parks #Schwammstadt...
- **Tisch 3: Grundstück und Gebäude:** #Typologien #Versiegelung #Nutzung...
- **Querschnittsthemen:** #Digitales #Klima und Resilienz #grüne/blau Infrastruktur...

Finale