



# Zukunft Nord

Städtebauliches Konzept für das Areal  
„nördlich der Stiftersiedlung“

1. Beteiligungsveranstaltung  
24.10.2024

für  
Stadt Gersthofen





Am 24. Oktober 2024 fanden sich ca. 70-80 interessierte Bürgerinnen und Bürgern zur Auftaktveranstaltung im Vereinsheim der Stifter siedler ein, um sich über das Projekt „Städtebauliches Konzept für das Areal nördlich der Stifter siedlung“ zu informieren und aus ihrer Sicht über Potenziale und Probleme der angedachten Entwicklung zu diskutieren.

Bis auf wenige Ausnahmen waren die Teilnehmenden Bewohner der Stifter siedlung, auch befanden sich einige Stadträte vor Ort. Seitens der Stadt Gersthofen waren Herr Naß, Frau Rudnick und Frau El Gendi-Gehring vertreten, für die planenden Büros waren Herr Groß (MESS) sowie Herr Weißenberger und Herr Munioz (D+R) vor Ort.

Herr Naß leitete den Abend ein, indem er den Planungsanlass und das Ziel erläuterte. Herr Groß und Herr Weißenberger erläuterten im Anschluss, welche Potenziale die Fläche aus planerischer Sicht bietet - aber auch welchen Herausforderungen begegnet werden muss. Dabei wurden vertiefte Blicke zum Beispiel auf Themen wie Erschließung, zukünftige Nutzungen, Gebäudetypologien, Naturschutz, Artenschutz und auch Denkmalschutz geworfen.

Nach der Präsentation der grundsätzlichen Planungsvorstellungen und ersten Analyseergebnissen verteilten sich die Teilnehmenden auf drei Arbeitstische, an denen zu den Themen Mobilität, Freiraum und Nutzungen diskutiert wurde. Nach 20 Minuten rotierten die Teilnehmenden an den nächsten Tisch, so dass nach 60 Minuten jeder die Gelegenheit hatte, sich zu den drei Themen zu äußern.

In Summe wurden hier zahlreiche Anregungen und Bedenken hervorgebracht:



## THEMENTISCH MOBILITÄT

### Motorisierter Individualverkehr (MIV):

- kein Durchgangsverkehr von der Siedlung ins Neubaugebiet bzw. umgekehrt (Trennung beispielsweise mittels Poller) - Verbindungsmöglichkeiten für Fuß und Rad (ggfs. auch Bus) sind jedoch wünschenswert
- eigenes Auto ist Hauptverkehrsmittel - Gründe unter anderem ungenügendes ÖPNV-Angebot (Buslinie 55 nur neunmal am Tag, erste Fahrt zu spät nach Arbeitsbeginn) sowie die schlechte Anbindung zum Bahnhof Gersthofen
- Geschwindigkeitsreduzierung auf der B2 im Bereich der Stifter Siedlung zur Reduzierung des Verkehrslärms
- Via Claudia Augusta als illegale Stauumfahrung der B2 im Zuge der Planungen für das Neubaugebiet unterbinden
- insbesondere die Böhmerwaldstraße mit diversen Defiziten: zu schmaler Querschnitt, Nichteinhaltung der Regelschwindigkeit, hoher Parkdruck sowie häufige Begegnungsfälle
- Bring- und Holverkehr des Kindergartens (Böhmerwaldstraße 27) wird ebenfalls als kritisch bewertet
- mit Blick auf die Verbesserung der Verkehrsabwicklung in der Siedlung wird die Einrichtung eines Einbahnstraßensystems grundsätzlich nicht ausgeschlossen
- Implementierung von Car-Sharing, zum Beispiel in Form einer Ausleihstation in unmittelbarer Nähe der Siedlung (Grenze zu Plangebiet) ist wünschenswert – Sharing für bestehendes Quartier aber durchaus aus kritisch gesehen
- Zentrale Parkhäuser für das neue Quartier werden positiv betrachtet

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

- potenzielle Verlängerung der Buslinie(n) 51, 54 über die Egerländerstraße nach Norden, durch das Plangebiet und Richtung B2 mit Errichtung neuer Haltestellen in der Siedlung und im Plangebiet wird für grundsätzlich möglich erachtet
- Befürchtung vor zusätzlichem Verkehrslärm durch Ausbau und Verbesserung ÖPNV, insbesondere in den Nachtstunden (Vorschlag: Einsatz elektrischer oder wasserstoffbetriebener Busse bzw. eine unterschiedliche Linienführung in den Nachtstunden)
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung: Berücksichtigung einer Verbindung nach Norden (Fokus: Bahnhof Gablingen)
- leicht zugängliche und seniorengerechte Verkehrsmittel – Kasseler Borde an Haltestellen

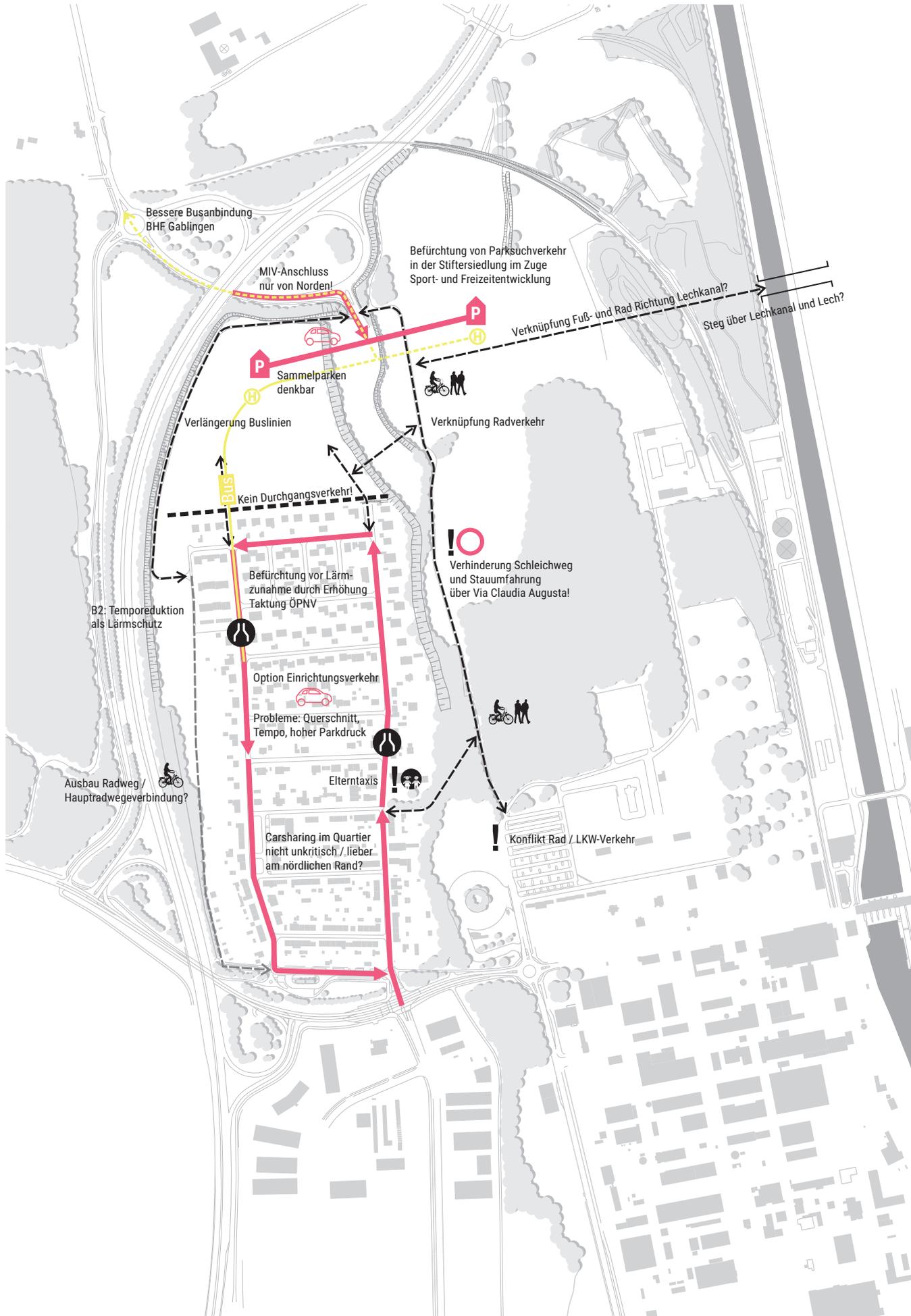
### Fuß und Rad:

- Erhalt des Fahrradweges auf der Ostseite des Lärmschutzwalls (Olmützer Weg) / Ausbau als Geh- und Radweg als mögliche Entlastung und Verbesserung für die bestehende Siedlung (Anbindung nach Norden) / Vorschlag für Hauptradweg entlang des Ölmützer Weges und dann auf dem Feldweg westlich der Stifter-Siedlung entlang
- Ausbau eines bestehenden Weges in Richtung Via Claudia Augusta (Verlängerung Franzensbader Straße) zur Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur wird als kritisch erachtet, da dieser Bereich ein wichtiger „Schlittenberg“ mit viel Publikumsverkehr ist
- beim Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur durch eine Verlängerung der Via Claudia Augusta in Richtung Süden (Bereich Büchelstraße) soll das Konfliktpotenzial zwischen Rad- und Lkw- beziehungsweise Logistikverkehr berücksichtigt werden
- im Bereich der nordwestlichen Ecke des Plangebietes wird eine Verbindung des bereits vorhandenen Radweges quer unter die Bundesstraße B2 in Richtung des Kreisverkehrs Stettenhofen gewünscht, um Umwege in Richtung Stettenhofen zu vermeiden
- Verbesserung der Verbindungsmöglichkeiten für Fuß und Rad in Richtung des Lechkanals ist wünschenswert

### Sonstiges:

- als Vorschlag für die Belebung/Bereicherung des so genannten Mittelbereiches zwischen dem Plangebiet und der östlich gelegenen potenziellen Sportfläche wird eine Parkanlage mit Radweg genannt
- Verkehrsberuhigung: langsame Geschwindigkeitszonen und sichere Übergänge/Querungen

# VERORTUNG WICHTIGER ASPEKTE ZUM THEMA MOBILITÄT



## THEMENTISCH ÖFFENTLICHE RÄUME UND GRÜNFLÄCHEN

Aussagen und Anregungen zu Infrastrukturen:

- attraktive Gestaltung des Olmützerweg's
- stufenlose und breite Gehwege bauen, Erleichterung der Mobilität für Menschen mit Rollatoren oder Rollstühlen
- gute Beleuchtung und sichere Ausgestaltung öffentlicher Wege schaffen
- Verbindung nach Osten über den Lech („Lech begehbar machen“)
- Verbindung von der bestehenden Siedlung direkt runter zur Via Claudia
- bestehende Spazierwege erhalten
- keinen zu großen Einschnitt zwischen alter und neuer Siedlung

Grün und Klima:

- Verschattung durch Bäume im Straßenraum und Parks
- Beschattete Ruhebänke
- nördlich der letzten Häuserreihe in der Neudecker Straße: Grünstreifen (eventuell für zu Fußgehende und Radfahrende begehbar)
- Vorschlag einer Landschaftsterrasse zwischen Wohnen und zukünftigen Bädern: Park mit Fuß- und Radwegen
- Begrünung zwischen den Wohnhäusern
- Grünbrücke zwischen Lech und Auwald bei Clariant
- Baumrigolen bei Baumneupflanzungen im Straßenraum
- Windschneisen beachten (Hinweis auf bestehende Klimaanalyse)
- Es muss darauf geachtet werden, dass Oberflächenwässer nicht aus dem Neubaugebiet in die bestehende Siedlung läuft. Ebenso sollte Abwasser möglichst nicht in das Bestandsnetz der Siedlung eingespeist werden, da das Netz überfordert werden könnte.

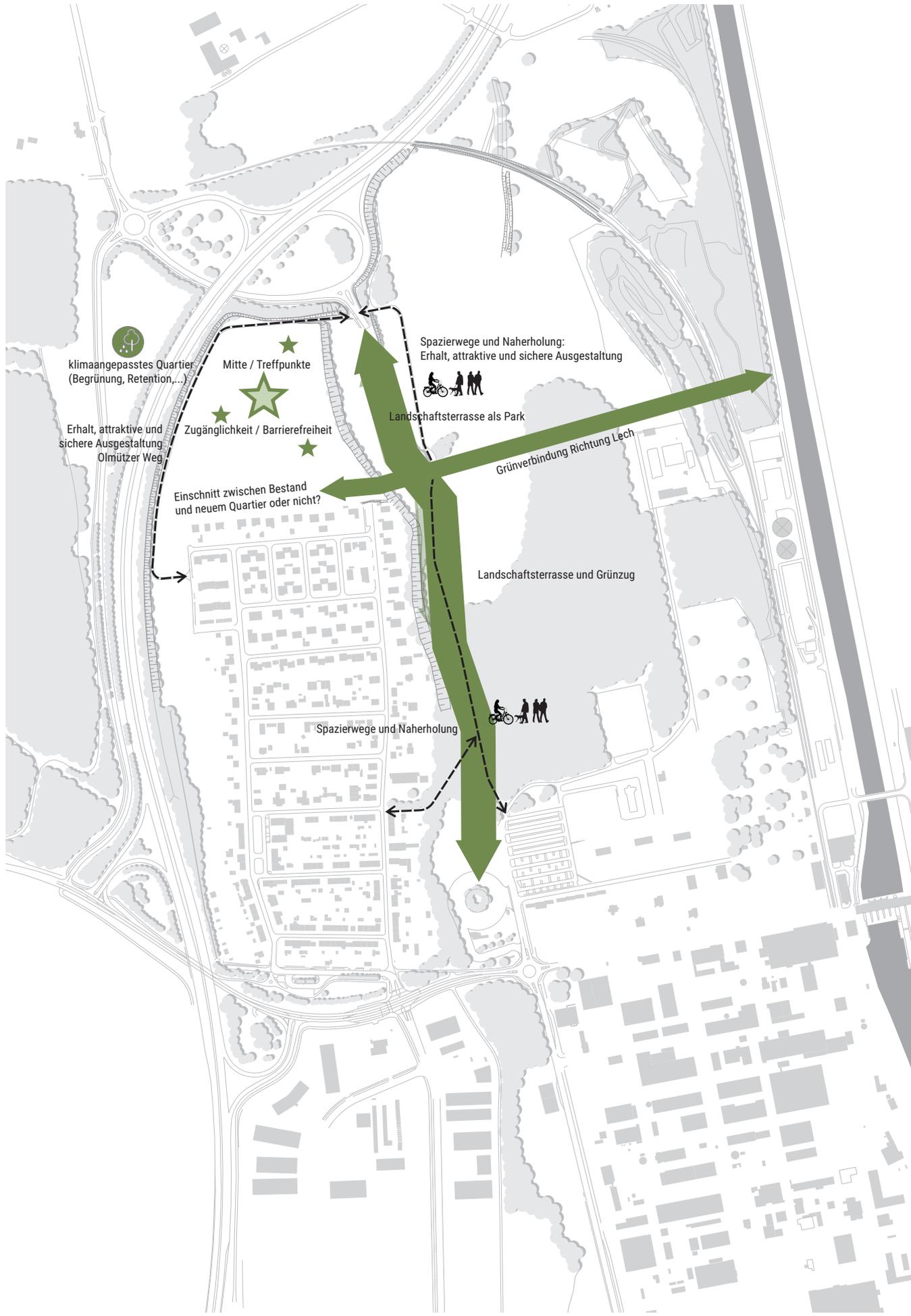
Treffpunkte:

- Mittelpunkt im neuen Quartier schaffen / Wasserspiel oder Brunnen?
- neuen Spielplatz schaffen
- attraktiven Treffpunkt schaffen
- Grünflächen als schattige Oasen, ausreichend Sitzgelegenheiten
- attraktive Spazierwege zur Naherholung und als Möglichkeiten für Begegnung schaffen
- ein Park wird sich gewünscht (wird aber auch kritisch gesehen, da ja die meisten Stand jetzt Einfamilienhäuser haben)

Weitere Anmerkungen:

- kommunale Flächen zurückhalten
- die Abbruchkante sollte erhalten werden
- die Grünfläche unterhalb der Abbruchkante sollte unbebaut bleiben
- die sanfte „Welligkeit“ des Geländes sollte erhalten bleiben - kann Charakter des neuen Quartiers mit prägen

## VERORTUNG WICHTIGER ASPEKTE ZUM THEMA ÖFFENTLICHE RÄUME UND GRÜNFLÄCHEN



## THEMENTISCH NUTZUNGEN UND INFRASTRUKTUR

Anregungen zu Nutzungen:

- Mehrgenerationenwohnen, Mehrgenerationenhaus, Behindertenwohngruppen und spezielle Wohnangebote für Senioren bereitstellen
- anpassbare Wohnungen mit flexiblen Grundrissoptionen für unterschiedliche Nutzungsansprüche
- soziale Angebote schaffen: Ambulante Pflegedienste, Hospiz
- Arzt, Apotheke mit guter Erreichbarkeit
- im Norden eventuell mehrstöckiges Gebäude mit Ladenfläche (zum Beispiel: Apotheke, Lebensmittel) denkbar
- Nahversorgung und Einkaufsmöglichkeiten schaffen: kleiner Laden, Bäcker, Gaststätte
- Sozialwohnungen / es soll auf eine Sozialquote geachtet werden - generell ausgewogene soziale Durchmischung mit Wohnraumangeboten für Alle (Eigentum, Miete, Sozialgebunden)
- Gemeinschaftszentren: Treffpunkte für Aktivitäten wie zum Beispiel Seniorengruppen

Anmerkungen zu Infrastrukturen

- Quartierstreffpunkt schaffen, Gemeinschaftsräume für Feiern und Soziales bereitstellen
- Der Bedarf an Schulplätzen für die neuen Bewohner muss gedeckt sein!
- Parallel zur Neubauentwicklung sind genug Kindergarten- und Krippenplätze zu schaffen – möglichst im Quartier oder durch Ausbau der bestehenden Einrichtung in der Stiftersiedlung.

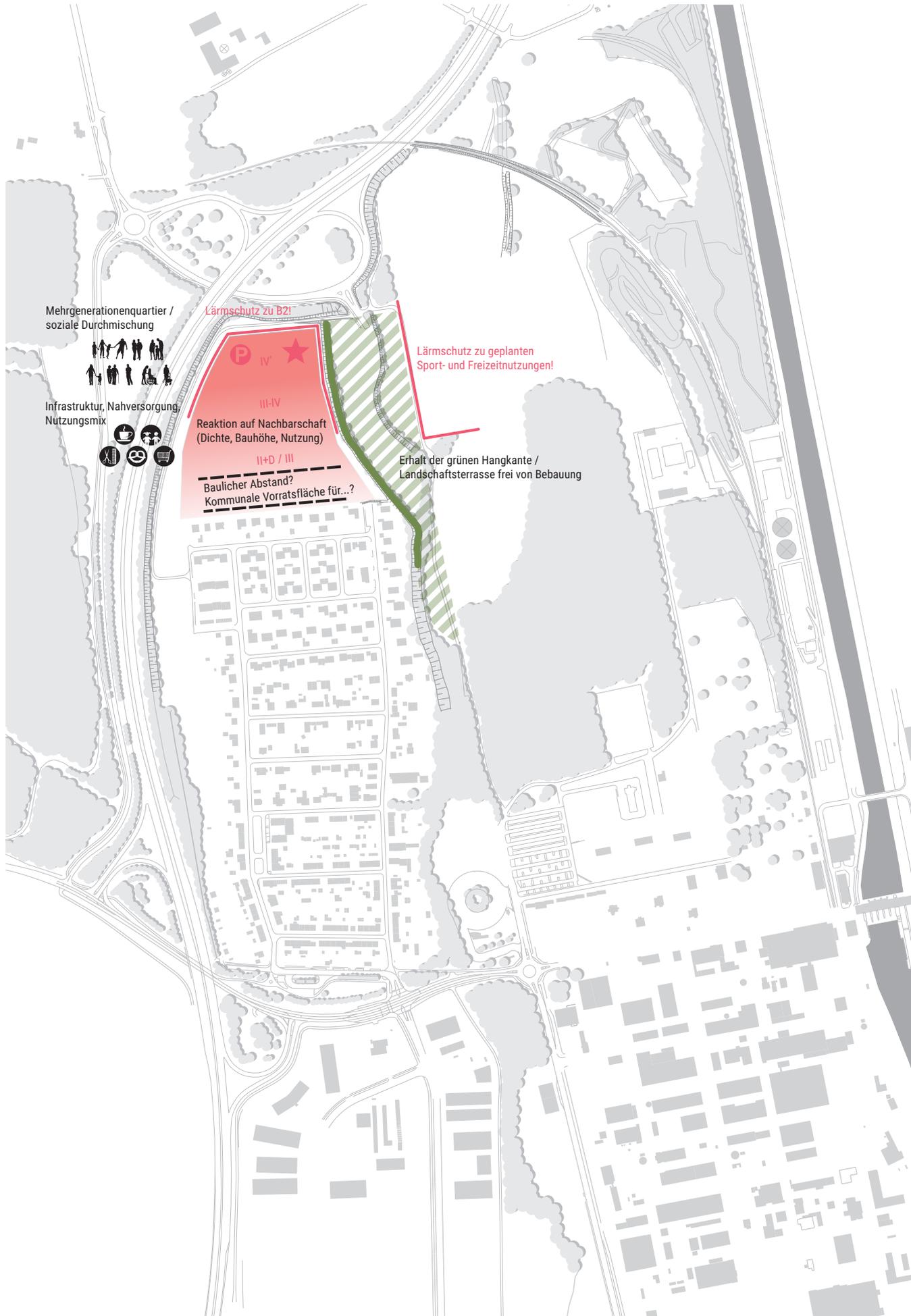
Bauen:

- Die Bauhöhen sollten in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Siedlung an den Bestandshöhen (2 Geschosse plus Dach) orientieren. Richtung Norden sind dann abgestaffelt höhere Gebäude vorstellbar. Von Einigen wird eine Bebauung nicht höher als 3 Geschosse gewünscht / Generell scheinen Geschossigkeiten von III-IV verträglich.
- zu den Siedlungsrändern evtl. auch höher Gebäude denkbar (als Lärmschutz)
- barrierefreie Wohnungen, Aufzüge in mehrstöckigen Gebäuden anbieten
- Notruf- und Assistenzsysteme in Wohnraumangeboten für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen
- Es wird der Wunsch geäußert, dass der neue Stadtteil mit Abstand zur bestehenden Siedlung gebaut wird.
- Es wurde angeregt, direkt angrenzend an das nördliche Ende der Stiftersiedlung einen Streifen freizuhalten, der der Gemeinde als Vorratsfläche für zukünftige Infrastruktureinrichtungen dient.

Folgende weitere Anmerkungen wurden gemacht:

- Bei der Vergabe von Bauland soll ein Einheimischenmodell angewandt werden.
- Die beiden Brücken der B2 (Anschlussstelle und Bahnüberquerung) sind starke Lärmquellen, da die Straße dort relativ unabgeschirmt in Hochlage verläuft.
- Im Zuge der kommunalen Wärmeplanung sollte zur Versorgung des neuen Quartiers die Möglichkeit einer Leckkanalwärmepumpe und/oder Fernwärme/Abwärme von Clariant betrachtet werden.
- Parkhaus im Norden wird als Positiv angesehen

## VERORTUNG WICHTIGER ASPEKTE ZUM THEMA NUTZUNGEN UND INFRASTRUKTUR



Mehrgenerationenquartier /  
soziale Durchmischung



Infrastruktur, Nahversorgung,  
Nutzungsmix



Lärmschutz zu B2!

Lärmschutz zu geplanten  
Sport- und Freizeitnutzungen!

Reaktion auf Nachbarschaft  
(Dichte, Bauhöhe, Nutzung)

Erhalt der grünen Hangkante /  
Landschaftsterrasse frei von Bebauung

III-IV

II+D / III

Baulicher Abstand?  
Kommunale Vorratsfläche für...?

Copyright: Soweit nicht anders angegeben liegen die Bildrechte bei den Verfassern.

Städtebauliches Konzept für das Areal  
„nördlich der Stiftersiedlung“

1. Beteiligungsveranstaltung 24.10.2024

Verfasser:

MESS Stadtplaner  
Amann & Groß PartGmbH  
St.-Marien-Platz 3  
67655 Kaiserslautern  
[www.m-e-s-s.de](http://www.m-e-s-s.de)

Auftraggeber:

Stadt Gersthofen

