



Landkreis Augsburg

SATZUNG ÜBER DIE FÖRMLICHE FEST- LEGUNG EINES SANIERUNGSGEBIETS „Stadtkern“

Auftraggeber: Stadt Gersthofen

Fassung vom 24.06.2020

Projektnummer: 19020

OPLA

**BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG**

Architekten und Stadtplaner

Otto-Lindenmeyer-Str. 15

86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0

Fax: 0821 / 508 93 78 52

Mail: info@opla-augsburg.de

I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: W. Dehm, F. John, M. Griechbaum

INHALTSVERZEICHNIS

§ 1	Festlegung des Sanierungsgebietes	4
§ 2	Verfahren	4
§ 3	Genehmigungspflichten	4
§ 4	Inkrafttreten	4
HINWEISE		5

PRÄAMBEL

Die Stadt Gersthofen erlässt aufgrund der § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets

„Stadtkern“

als Satzung.

§ 1 FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (wesentlich) verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 34 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Stadtkern“.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:2000 und der Flurstückliste des Büro OPLA vom 24.06.2020 abgegrenzten Flächen. Diese sind Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.
- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 VERFAHREN

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 GENEHMIGUNGSPFLICHTEN

Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets „Stadtkern“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 143 Abs. 1 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Stadt Gersthofen, den 31.07.2020



Michael Wörle, Erster Bürgermeister



Siegel

HINWEISE

- a) Gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; hier ist ein Zeitraum von 15 Jahren bis voraussichtlich 01.07.2035 vorgesehen. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
- b) Für die erlassene Sanierungssatzung wurden vom Stadtrat Gersthofen die Ziele und Maßnahmen zur Sanierung, s. Vorbereitende Untersuchung D „Ziele, Leitbilder und Maßnahmen“ beschlossen. Diese liegen im Anhang der Satzung bei.
- c) Gemäß § 215 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) wird auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

- 1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 - 2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Gersthofen geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
- d) Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Legende

- Umgriff Sanierungsgebiet
- Gebäude außerhalb UG
- Gebäude innerhalb UG
- Flurstücke



**STADT
GERSTHOFEN**
Landkreis Augsburg

**Satzung über die förmliche Festlegung
eines Sanierungsgebiets
"Stadtkern"**

Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 Abs. 3
BauGB

Umgriff Sanierungsgebiet



OPLA

BÜRGERGESELLSCHAFT
UND ORTSPFLANZUNG
FÜR STADTENTWICKLUNG
Architekten und Stadtplaner
Ob- Lindheimer-Str. 15
89153 Augsburg

Tel. 0821 / 506 93 0
Fax. 0821 / 506 93 74 32
Mail: info@opla-aug.de
Web: www.opla-aug.de

Auftraggeber: Stadt Gersthofen
Bearbeitung: F. John, M. Gleichbaum



19020 VU „Stadtkern“ – Flurstückliste

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Umgriffes:

4/0	23/6	48/0	184/28	1040/3	1053/4
4/1	23/7	49/4	184/29	1040/4	1053/5
6/0	23/8	50/0	184/3	1040/5	1053/6
6/3	24/1	52/0	184/4	1040/6	1054/0
11/2	25/0	52/1	184/5	1040/7	1054/1
11/3	25/1	53/0	184/6	1041/0	1054/2
12/0	26/0	53/2	184/7	1041/1	1054/3
12/1	26/1	53/3	184/8	1041/2	1054/4
15/0	28/0	53/4	184/9	1041/3	1054/5
15/1	28/1	53/5	185/0	1041/4	1054/6
16/0	28/2	53/6	185/1	1041/5	1054/7
16/2	29/0	54/0	187/0	1041/6	1054/8
16/3	29/1	55/0	187/2	1043/0	1054/9
121/3	29/3	55/1	187/3	1046/0	1056/0
122/0	32/0	55/2	187/4	1046/1	1056/1
126/4	32/1	55/3	189/0	1046/2	1056/11
127/0	32/2	55/4	189/2	1046/3	1056/12
127/1	32/3	56/0	189/3	1046/4	1056/13
128/3	32/4	56/1	189/5	1046/5	1056/14
129/0	32/5	57/0	189/6	1046/6	1056/15
130/0	32/6	57/1	190/0	1047/0	1056/19
130/1	32/7	57/2	190/1	1047/1	1056/2
130/2	32/8	57/3	348/0	1048/0	1056/20
130/3	32/9	57/4	369/0	1048/2	1056/21
130/4	33/2	57/5	369/2	1048/4	1056/22
132/0	33/3	58/0	369/3	1048/5	1056/23
132/1	33/4	59/0	369/4	1049/0	1056/24
133/0	36/2	62/0	369/5	1049/1	1056/26
14/0	38/0	62/1	369/6	1049/10	1056/27
14/1	38/2	63/0	369/7	1049/11	1056/28
14/2	38/3	64/0	369/8	1049/12	1056/3
17/2	39/0	64/2	369/9	1049/13	1056/4
18/0	39/4	64/3	370/0	1049/14	1056/5
18/1	39/5	64/4	372/0	1049/15	1056/6
19/0	39/6	64/5	372/1	1049/16	1056/7
19/2	42/2	65/0	373/0	1049/17	1056/9
19/3	42/3	65/1	374/0	1049/2	1057/0
20/0	42/5	65/2	375/0	1049/3	1062/0
20/3	42/6	184/2	700/0	1049/5	1062/3
20/4	43/0	184/20	731/0	1049/9	1070/20
20/5	43/7	184/21	731/10	1052/0	1070/21
20/6	44/0	184/22	1015/0	1052/3	1070/4
20/7	45/0	184/24	1015/2	1052/4	
23/0	45/2	184/25	1032/0	1053/0	
23/4	46/0	184/26	1040/0	1053/2	
23/5	46/1	184/27	1040/2	1053/3	

STADT GERSTHOFEN



Landkreis Augsburg

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG „Stadtkern“ gem. § 141 BauGB

ERLÄUTERUNGSBERICHT

für die Vorbereitung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme gem. § 136 BauGB

ENTWURF

STUFE 1) BESTANDSAUFNAHME, ANALYSE & BEWERTUNG

STUFE 2) LEITBILD, SANIERUNGSZIELE UND -MAßNAHMEN

Auftraggeber: Stadt Gersthofen

Fassung vom 29.04.2020

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 19020

Bearbeitung: Werner Dehm, Friederike John, Markus Griechbaum

INHALTSVERZEICHNIS

A	EINLEITUNG	11
1.	Anlass der Planung	11
2.	Methodik und Vorgehensweise	11
B	GRUNDLAGEN	14
1.	Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	14
2.	Historische Karte, Boden- und Baudenkmäler	17
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	20
4.	Eigentumsverhältnisse	23
5.	vorangegangene Planungen	24
6.	Fazit Grundlagenermittlung	30
C	BESTANDSAUFNAHME, ANALYSE UND BEWERTUNG	31
1.	Grünstrukturen / Aufenthaltsbereiche	31
2.	Verkehrsinfrastruktur	40
3.	Gestaltung der öffentlichen Räume und Aufenthaltsbereiche	44
4.	Bauliche Dichte (GRZ)	48
5.	Dachformen	50
6.	Höhe der Gebäude	53
7.	Sanierungsbedarf	56
8.	Gestaltwert der Gebäude	58
9.	Nutzungen	60
10.	Stadtmorphologie	62
11.	Flächenpotenziale	65
12.	Stärken	73
13.	Schwächen	75
14.	Chancen + Risiken	77
15.	Fazit Bestandsaufnahme und -analyse	78

D	ZIELE, LEITBILDER UND MASSNAHMEN	79
1.	Ziele und Leitbilder	79
2.	Entwicklungsszenarien	89
3.	Massnahmenkatalog	105
E	VORSCHLAG FÜR DIE ABGRENZUNG EINES SANIERUNGSGEBIETES	111
1.	Sanierungsrechtliche Empfehlung	111
2.	Empfehlung für das Sanierungsverfahren	113

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ablauf der Vorbereitenden Untersuchung (Quelle: Eigene Darstellung)	13
Abbildung 2: Lage im Raum, o.M. (Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, eigene Bearbeitung)	14
Abbildung 3: Luftbild des Untersuchungsgebietes, o.M. (Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, eigene Bearbeitung)	15
Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gersthofen (Quelle: Geoinformationsportal der Stadt Gersthofen)	20
Abbildung 5: Siegerentwurf Mehrfachbeauftragung 2013, Morpho Logic	24
Abbildung 6: Vorentwurf November 2016, Kehrbaum Architekten.....	24
Abbildung 7: Vorentwurf Mai 2017, mit Kreisverkehr zur Umleitung des Ost-West-Verkehrs	24
Abbildung 8: Vorentwurf Juni 2017, mit Kreisverkehr zur Umleitung des Ost-West-Verkehrs	24
Abbildung 9: Vorentwurf Februar 2019, mit Kreisverkehr zur Umleitung des Ost-West-Verkehrs	24
Abbildung 10: Vorentwurf Februar 2019, Perspektive Kreuzung Augsburgener & Donauwörther Straße / Bahnhof- und Bauernstraße, 8 Geschosse	24
Abbildung 11: „neue Mitte“ Gersthofen (Quelle: Einzelhandelgutachten, CIMA)	26
Abbildung 12: Variante „Fußgängerzone“ (Quelle: Verkehrsentwicklungsplan, TÜV Rheinland)	27
Abbildung 13: Variante „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Quelle: Verkehrsentwicklungsplan, TÜV Rheinland)	28
Abbildung 14: Variante „Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich“ (Quelle: Verkehrsentwicklungsplan, TÜV Rheinland)	29
Abbildung 15: Blick auf den Nogent-Park von Süd-Westen (Quelle: Google Maps)	32
Abbildung 16: Blick in den Nogentpark von Norden	32
Abbildung 17: Spielplatz im Nogentpark	32
Abbildung 18: Blick auf den Stadtpark von Westen (Quelle: Google Maps)	33
Abbildung 19: Blick in den Stadtpark von Westen	34
Abbildung 20: nicht barrierefreier Zugang vom Stadtpark zum Rathausplatz	34
Abbildung 21: Blick auf den Rathausplatz mit Durchgang zum Stadtpark (Quelle: Google Maps)	34
Abbildung 22: Blick auf den Florianplatz von Norden (Quelle: Google Maps)	35
Abbildung 23: Blick auf den Florianplatz von Osten	35
Abbildung 24: Blick auf den Florianplatz von Süden	35

Abbildung 25: Straßenraum Augsburgener Straße	36
Abbildung 26: Straßenraum Bahnhofstr. und Grünfläche	36
Abbildung 27: Straßenraum Bauernstraße	36
Abbildung 28: Kreisverkehr Donauwörther Straße	36
Abbildung 29: Platzfläche Kreuzung Ludwig-Hermann-Straße / Bgm.-Langhans-Straße	36
Abbildung 30: Straßenraum Donauwörther Straße.....	36
Abbildung 31: Blick auf die Strasser-Villa (Kulturamt) von Süden (Quelle: Google Maps) ...	37
Abbildung 32: Strasser-Villa, Bahnhofstraße	37
Abbildung 33: Vorplatz Straßer-Villa mit Bushaltestelle.....	38
Abbildung 34: Vorbereich Ballonmuseum und Gewerbenutzungen (Quelle: Google Maps) .	38
Abbildung 35: Eingangsbereich des Ballonmuseums	39
Abbildung 36: Blick auf das Ballonmuseum von Süden.....	39
Abbildung 37: Straßennetz Gersthofen (Quelle: Verkehrsentwicklungsplan, TÜV Rheinland)	40
Abbildung 38: Ausschnitt aus dem Liniennetzplan der Stadtwerke Augsburg mit Abgrenzung der Haltestellen in Gersthofen (grün), (Quelle: SWA, eigene Bearbeitung)	42
Abbildung 39: Blick in Bauernstraße nach Osten, Bsp. keine Gestaltung	45
Abbildung 40: Blick in Bahnhofstraße nach Westen, Bsp. mittlere Gestaltung	45
Abbildung 41: Blick in Donauwörther Str. nach Süden, Bsp. gute Gestaltung.....	45
Abbildung 42: Stadtpark, Blick nach Osten, Bsp. sehr gute Gestaltung	45
Abbildung 43: Rathausplatz mit mangelnder Gestaltung	46
Abbildung 44: stark versigelter Haltestellen- und Vorplatzbereich, Strasser-Villa	46
Abbildung 45: beengter Zugang von Rathausplatz zum „Stadtgarten“	46
Abbildung 46: Vorplatz City-Center Nord, ungestaltete Parkplatzfläche	46
Abbildung 47: Blick in Nogenpark nach Westen, fehlende Parkgestaltung	47
Abbildung 48: Florianplatz, ungestaltete, von Stellplätzen umgebene Fläche	47
Abbildung 49: Kreuzung Bahnhofstr. / Brahmstraße, Grünfläche mit altem Baumbestand mit guter Gestaltung	47
Abbildung 50: Kreisverkehr Donauwörther Straße / Bruckner Straße mit sehr guter Gestaltung	47
Abbildung 51: prozentuale Verteilung der GRZ im Untersuchungsgebiet (eigene Darstellung)	49
Abbildung 52: Beispiel unbebaute Fläche: GRZ 0, Donauwörther Straße 6-12.....	49
Abbildung 53: Beispiel GRZ 0,3-0,4, Bauernst. 4.....	49
Abbildung 54: Beispiel GRZ 0,4 – 0,5, Augsburgener Straße 9.....	49

Abbildung 55: Beispiel GRZ 0,8-1,0: City-Center, Bahnhofstr. 7-9.....	49
Abbildung 56: prozentuale Verteilung der Dachformen im Gebiet (eigene Erstellung)	51
Abbildung 57: Beispiel Wohn- und Geschäftshaus mit flachem Satteldach, Augsburgener Straße 4a.....	51
Abbildung 58: Beispiel Wohn- und Geschäftshaus mit steilem Satteldach, Augsburgener Str. 6	51
Abbildung 59: Beispiel Gebäude mit Walmdach, Strasser-Villa, Bahnhofstraße 2	52
Abbildung 60: Beispiel Gebäude mit Flachdach, Ballonmuseum, Bahnhofstr. 12	52
Abbildung 61: prozentuale Verteilung der Gebäudehöhen im Untersuchungsgebiet (eigene Darstellung)	54
Abbildung 62: Beispiel Gebäude mit Gesamthöhe bis 9 Meter, Ludwig-Thoma-Str. 10.....	54
Abbildung 63: Beispiel Gebäude mit Gesamthöhe bis 12 Meter, Donauwörther Str. 7	54
Abbildung 64: Beispiel Gebäude mit Gesamthöhe bis 15 Meter, Augsburgener Str. 10	54
Abbildung 65: Beispiel Gebäude mit Gesamthöhe über 15 Meter, Augsburgener Str. 15	54
Abbildung 66: Beispiel Gebäude ohne Sanierungsbedarf, Donauwörther Str. 3	57
Abbildung 67: Beispiel Gebäude mit geringem Sanierungsbedarf, Augsburgener Str. 7	57
Abbildung 68: Beispiel Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf, Kirchstr. 13	57
Abbildung 69: Beispiel Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf, Augsburgener Str. 4.....	57
Abbildung 70: Beispiel Gebäude mit sehr guter Gestaltung, Augsburgener Str. 1	59
Abbildung 71: Beispiel Gebäude mit guter Gestaltung, Bauernstr. 1	59
Abbildung 72: Beispiel Gebäude mit geringer Gestaltung, Bahnhofstr. 8 & 10	59
Abbildung 73: Beispiel Gebäude mit hohem Gestaltungsbedarf, Augsburgener Str. 3 & 5.....	59
Abbildung 74: Beispiel für urbane Struktur, Rathausplatz.....	64
Abbildung 75: Beispiel für verdichtete Struktur	64
Abbildung 76: Beispiel für dörfliche Struktur	64
Abbildung 77: Beispiel für Einfamilienhaus-Struktur.....	64
Abbildung 78: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7	66
Abbildung 79: Pestalozzistraße 11, temporäre Schulerweiterung	66
Abbildung 80: Blick von Norden auf Fl.nr. 1054/4	66
Abbildung 81: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1b.....	67
Abbildung 82: „Gersthofer Loch“, Donauwörther Str. 6-12.....	67
Abbildung 83: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21	68
Abbildung 84: Blick auf eingezäunte Fl.nr. 1043 von Osten.....	68
Abbildung 85: eingezäunte Fl.nr. 1043 und Bgm.-Wendler-Str. 21	68

Abbildung 86: Blick auf Fl.nr. 29 von Westen	69
Abbildung 87: Blick auf Fl.nr. 29 von Osten über Müller-Parkplatz	69
Abbildung 88: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8	69
Abbildung 89: Blick auf Freifläche Fl.Nr. 369 von Süden.....	70
Abbildung 90: Blick auf Freifläche Fl.Nr. 58 südlich Bauernstr. 12.....	70
Abbildung 91: Blick in den Stadtpark von Osten	70
Abbildung 92: Blick in den Stadtpark von Westen	70
Abbildung 93: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7	71
Abbildung 94: Schulhof Pestalozzi-Schule	71
Abbildung 95: temporäre Klassenzimmer zwischen Schule und Hallenbad	71
Abbildung 96: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1a	72
Abbildung 97: Durchgang zwischen Parkplatz und Rotkreuzstraße 7	72
Abbildung 98: AOK-Parkplatz in der Rotkreuzstraße.....	72
Abbildung 99: Luftbild Handlungsfeld „Neue Mitte“, o.M.....	83
Abbildung 100: Luftbild Handlungsfeld „Stadtpark und Stadthalle“, o.M.	84
Abbildung 101: Luftbild Handlungsfeld „Neugestaltung Bauernstraße“, o.M.	85
Abbildung 102: Luftbild Handlungsfeld „Hallenbad, Pestalozzi-Schule und Nogenpark“, o.M.	85
Abbildung 103: Luftbild Handlungsfeld „Nachverdichtung zwischen Winterstraße und Augsburger Straße“, o.M.	86
Abbildung 104: Luftbild Handlungsfeld „Nachverdichtung Pestalozzistraße“, o.M.....	87
Abbildung 105: Luftbild Handlungsfeld „Nachverdichtungs Rotkreuzstraße“, o.M.	87
Abbildung 106: Luftbilder Handlungsfeld „Landwirtschaft“, o.M.	88
Abbildung 107: Stadtteil Scharnhäuser Park - Ostfildern (DEGA GALABAU)	91
Abbildung 108: Kulturpark Westergasfabrik – Amsterdam (Gustafson Porter + Bowman) ...	91
Abbildung 109: Stadtteil Scharnhäuser Park - Ostfildern (DEGA GALABAU)	93
Abbildung 110: Stadtgrün (Grünbuch BMI)	93
Abbildung 111: Luftbild Dom Stadtpark - Magdeburg (Foto Video Lehmann)	95
Abbildung 112: Kulturpark Westergasfabrik – Amsterdam (Gustafson Porter + Bowman) ...	95
Abbildung 113: Stadtgrün (Grünbuch BMI)	95
Abbildung 114: Grüne Mitte - Dietzenbach	97
Abbildung 115: Eastside City Park (Peter Cook)	97

PLANVERZEICHNIS

Plan 1: Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung „Stadtkern“, o.M.	16
Plan 2: Historische Karte und Denkmäler, o.M. (Quelle Historische Karte: Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle Denkmaldaten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, eigene Bearbeitung)	17
Plan 3: wirksamer Flächennutzungsplan und Bebauungspläne, o.M.....	21
Plan 4: Eigentumsverhältnisse, o.M.	23
Plan 5 – Grünstrukturen und Aufenthaltsbereiche, o.M.	31
Plan 6: Verkehrsstruktur, o.M.	41
Plan 7: Gestaltung der öffentlichen Räumlichkeiten und Aufenthaltsbereiche, o.M.	44
Plan 8: Bauliche Dichte (GRZ), o.M.	48
Plan 9: Dachformen, o.M.	50
Plan 10: Gebäudehöhen, o.M.	53
Plan 11: Baulicher Zustand / Sanierungsbedarf, o.M.	56
Plan 12: Gestaltwert der Gebäude, o.M.	58
Plan 13: Verteilung der Nutzungen, o.M.	60
Plan 14: Stadtmorphologie, großer Umgriff, o.M.	62
Plan 15: Stadtmorphologie Innenstadtbereich, o.M.	63
Plan 16: Flächenpotenziale, o.M.	65
Plan 17: Stärken, o.M.	73
Plan 18: Schwächen, o.M.	75
Plan 19: Ziele, o.M.	79
Plan 20: Zielmorphologie, o.M.	81
Plan 21: Handlungsfelder, o.M.	82
Plan 22 - Entwicklungsszenario 1, o.M.	90
Plan 23 - Entwicklungsszenario 2, o.M.	92
Plan 24: Entwicklungsszenario 3, o.M.	94
Plan 25: Entwicklungsszenario 4, o.M.	96
Plan 26: Entwicklungsszenario NBS Variante 1, o.M.	98
Plan 27: Entwicklungsszenario NBS Variante 2, o.M.	99
Plan 28: Entwicklungsszenario WIN Variante 1, o.M.	100
Plan 29: Entwicklungsszenario WIN Variante 2, o.M.	101
Plan 30: Entwicklungsszenario WIN Variante 3, o.M.	102
Plan 31: Entwicklungsszenario PZS Variante 1, o.M.	103

Plan 32: Entwicklungsszenario PZS Variante 2, o.M.	104
Plan 33: Entwicklungsszenario PZS Variante 3, o.M.	104
Plan 34: Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes, o.M.	112

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“	18
Tabelle 2: Bodendenkmal „Körpergräber“	18
Tabelle 3: Baudenkmal „Meierhof“	18
Tabelle 4: Baudenkmal „Amthaus“	19
Tabelle 5: rechtskräftige Bebauungspläne innerhalb des UG	22
Tabelle 6: rechtskräftige Bebauungspläne angrenzend an das UG	22

A EINLEITUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Stadt Gersthofen beschäftigt sich seit mehreren Jahren mit der Thematik der Schaffung einer neuen Mitte im Stadtzentrum. Im und um das Rathaus-Areal herum wurden bereits zahlreiche Planungen und Untersuchungen durchgeführt. Besonders die fehlende Umsetzung der Konzepte der „Neuen Mitte“ stellt dabei immer wieder einen Problemfall dar. Die brachliegende Fläche direkt gegenüber von Stadthalle und Rathaus stellt einen gravierenden städtebaulichen Missstand dar, der das Stadtbild von Gersthofen nachhaltig beeinträchtigt.

In den umliegenden Quartieren, die im räumlichen Zusammenhang mit dem Stadtzentrum der Stadt Gersthofen stehen wurden im Rahmen dieser Untersuchung weitere Missstände aufgedeckt und analysiert.

Um langfristig die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, städtebauliche Missstände aufzudecken und zu beseitigen sowie das Gebiet in seiner Lage und Funktion zu stärken, wird die vorliegende Vorbereitende Untersuchung durchgeführt. Sie stellt die Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme gem. § 136 BauGB dar.

2. METHODIK UND VORGEHENSWEISE

Der Ablauf der Vorbereitenden Untersuchung „Stadtkern“ gliedert sich grundsätzlich in folgende thematische und fachliche Ebenen:

Ausgangslage

- Anlass und Aufgabenstellung
- Vorgehensweise/Methodik

Bestandsaufnahme und -analyse

- Lage im Raum
- Historie und Denkmäler
- Übergeordnete Planungen
- Eigentumsverhältnisse
- Grünstrukturen und Aufenthaltsbereiche
- Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung der öffentlichen Räume und Aufenthaltsbereiche
- Bauliche Dichte (GRZ)
- Dachformen
- Höhe der Gebäude
- Sanierungsbedarf der Gebäude
- Gestaltwert der Gebäude
- Nutzungen
- Stadtmorphologie
- Flächenpotenziale

Konzeptionelle Phase

- SWOT-Analyse auf Basis der Bestandsaufnahme
- Ableitung von Entwicklungszielen
- Lösungsansätze/Alternativen/Szenarien
- Empfehlungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der erste Schritt der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie war die Bestandsaufnahme und Bewertung. Auf der Grundlage aller vorliegenden Informationen und Planungen wurden Ortsbesichtigungen und Erhebungen durchgeführt.

Die Bestandsaufnahme erfolgte für die Themenbereiche Lage im Raum, Historie, Planungsrechtliche Ausgangssituation, Eigentumsverhältnisse, Grünstrukturen, Verkehr, Öffentliche Räume, Bauliche Dichte, Dachformen, Baulicher Zustand, Gestaltwert, Nutzungen im Erdgeschoss, Stadtmorphologie und Flächenpotenziale.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme wurden erste Bewertungen in Form von Themenkarten zu Stärken und Schwächen durchgeführt.

2.2 Konzeptionelle Phase

SWOT-Analyse

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und -bewertung wurde eine SWOT-Analyse durchgeführt. Diese Analyse dient insbesondere dazu, die Stärken und Schwächen, die erkannt wurden, zu beurteilen. Daraus ergeben sich Risiken und Chancen für die weiteren Planungen sowie die Ableitung von Entwicklungszielen.

Entwicklungsziele

Nach Abschluss der diagnostischen Phase wurden städtebauliche Ziele entwickelt, die die städtebaulichen Missstände beheben und das Gebiet in seiner Funktionalität wiederherstellen sollten.

Entwicklungsszenarien

Auf Grundlage der Ziele und Leitbilder wurden für die Potenzialflächen städtebauliche Entwicklungsszenarien erstellt. Diese bilden die Grundlage, um anschließend konkrete Maßnahmen für die einzelnen Handlungsfelder ableiten zu können.

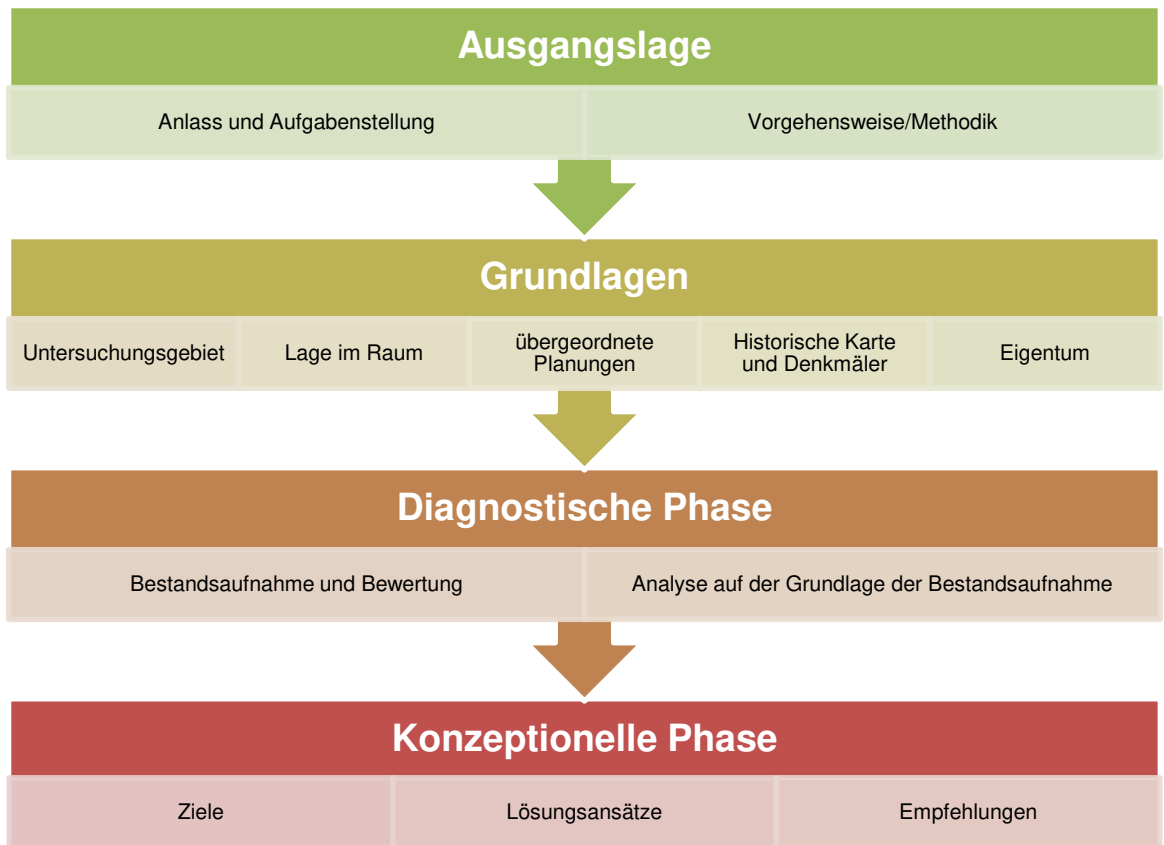


Abbildung 1: Ablauf der Vorbereitenden Untersuchung (Quelle: Eigene Darstellung)

B GRUNDLAGEN

1. RÄUMLICHE ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Das Untersuchungsgebiet (UG) wurde aus gewerblicher und Einzelhandelsicht räumlich so begrenzt, dass der wesentliche zentrale Versorgungsbereich der Stadt Gersthofen (s. Einzelhandelskonzept für die Stadt Gersthofen, CIMA) beinhaltet ist.

Weiter sind der wesentliche Gemeinbedarf wie Schule, Hort, Stadthalle, Rathaus, Kulturamt, Ballonmuseum und Stadtpark im Umgriff enthalten.

Verkehrskonzeptionell stellen die Teilabschnitte der Donauwörther Straße in Süd-Nord-Richtung und die Teilabschnitte der Bauernstraße und der Bahnhofstraße in Ost-West-Richtung die zentralen Verkehrsachsen der Stadtmitte dar.



Abbildung 2: Lage im Raum, o.M. (Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, eigene Bearbeitung)

Das Gebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Brucknerstraße und die Kirchstraße
- im Osten durch die Bgm.-Langhans-Straße, die Frühlingstraße und die Kirchstraße
- im Süden durch die Flurstraße, Feldstraße und Griesstraße
- im Westen durch die Mendelssohnstraße und die Brahmsstraße



Abbildung 3: Luftbild des Untersuchungsgebietes, o.M. (Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, eigene Bearbeitung)





BEWERTUNG

Das Untersuchungsgebiet erscheint aus städtebaulicher Sicht zielführend für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets.

Plan 1: Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung „Stadtkern“, o.M.



Legende

-  Untersuchungsgebiet
-  Gebäude außerhalb UG
-  Gebäude innerhalb UG
-  Flurstücke

2. HISTORISCHE KARTE, BODEN- UND BAUDENKMÄLER

Plan 2: Historische Karte und Denkmäler, o.M. (Quelle Historische Karte: Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle Denkmaldaten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, eigene Bearbeitung)



Legende

— —	Untersuchungsgebiet	Denkmal
□	Gebäudeumrisse jetziger Bestand	■ Bodendenkmal
		■ Einzeldenkmal

Die historische Ableitung der Gersthofener Mitte stellt sich als klassisches Straßendorf entlang der Donauwörther Straße und der Bauernstraße dar. Der nordöstliche Ringchluss über die Kirchstraße und Bürgermeister-Langhansstraße schließt vom Kirchplatz zur Bauernstraße ab.

Siedlungsstrukturell auffallend ist die nahezu durchgängige giebelseitige Baustruktur zu den Straßen die häufig rückseitig mit einem traufseitigen Gebäude abschließt. (L-Struktur). Die Bahnhofstraße war historisch noch freie Feldflur und unbebaut.

Folgende Bodendenkmäler sind im UG enthalten:

Tabelle 1: Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“

Denkmalnummer	D-7-7531-0063
Beschreibung	Straße der römischen Kaiserzeit.
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt.

Tabelle 2: Bodendenkmal „Körpergräber“

Denkmalnummer	D-7-7531-0117
Beschreibung	Körpergräber des Frühmittelalters.
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt.

Folgende Baudenkmäler sind im UG enthalten:

Tabelle 3: Baudenkmal „Meierhof“

Aktennummer	D-7-72-147-1
Bezeichnung	Meierhof
Adresse	Augsburger Straße 1 a
Funktion	Rathaus, Maierhof (Ganzer Hof), syn. Meierhof

Bilder



Bilder © BLfD

Beschreibung	Ehem. Meierhof, dann Rathaus, zweigeschossiger Giebelbau mit Eckerkern und traufseitigem Seitenflügel (Rest einer Dreiflügelanlage), im Kern 1. Hälfte 18. Jh., anlässlich seiner Einbeziehung in den neuen Rathauskomplex 1993-95 stark verändert.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

Tabelle 4: Baudenkmal „Amthaus“

Aktennummer	D-7-72-147-3
Bezeichnung	Amtshaus
Adresse	Bauernstraße 12
Funktion	Amtshaus

Bilder



Bilder © BLfD

Beschreibung	Ehem. Amtshaus, zweigeschossiger Giebelbau mit Steilsatteldach, im Kern 17. Jh., um 1730/40 erneuert.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

BEWERTUNG

Im Vergleich mit dem heutigen Gebäudebestand zeigt sich, dass nur noch wenige Gebäude in ähnlicher Kubatur und Gebäudestellung erhalten bzw. in ähnlicher Form erneuert wurden. Der Wandel vom Straßendorf zur Stadt ist jedoch noch nicht komplett vollzogen – die Gebäudestruktur stellt sich als oft heterogenes Bild zwischen kleinen Quartieren mit urbanem Charakter sowie kleine Quartiere mit noch dörflichem bzw. ländlichem Charakter dar. Diese Kleinquartiere wechseln innerhalb des UG öfters, deshalb wurde zur Verdeutlichung eine eigenständige Themenkarte zur Typologisierung der Stadtmorphologie mit aufgenommen.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Flächennutzungsplan

Innerhalb des UG befinden sich Flächen mit gemischter Nutzung, Gemeinbedarfsflächen sowie Grünflächen.

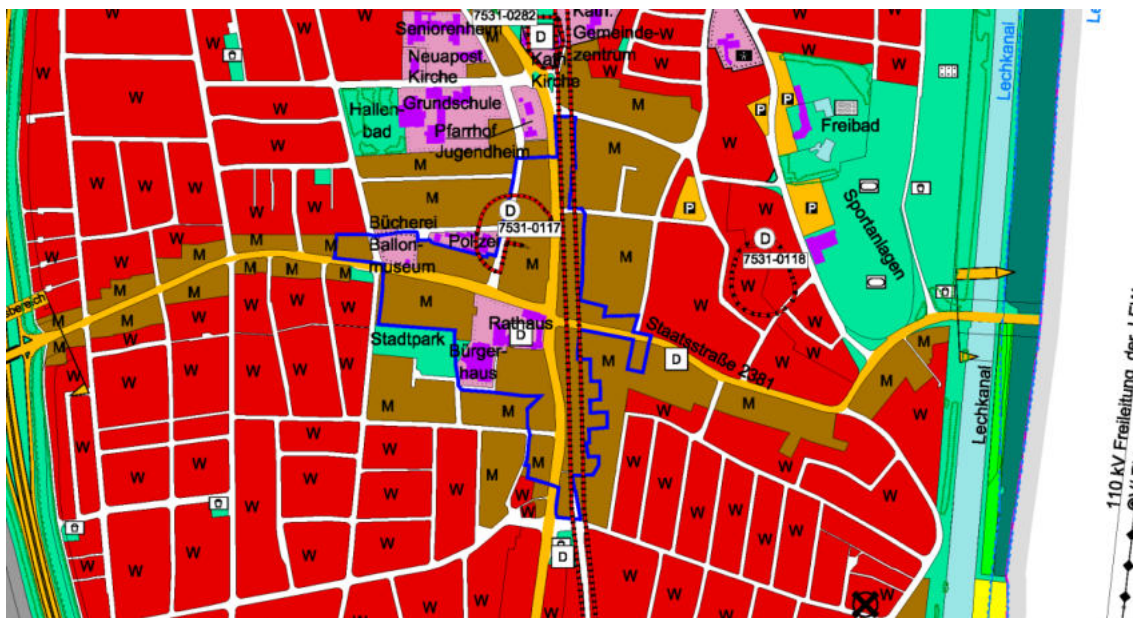


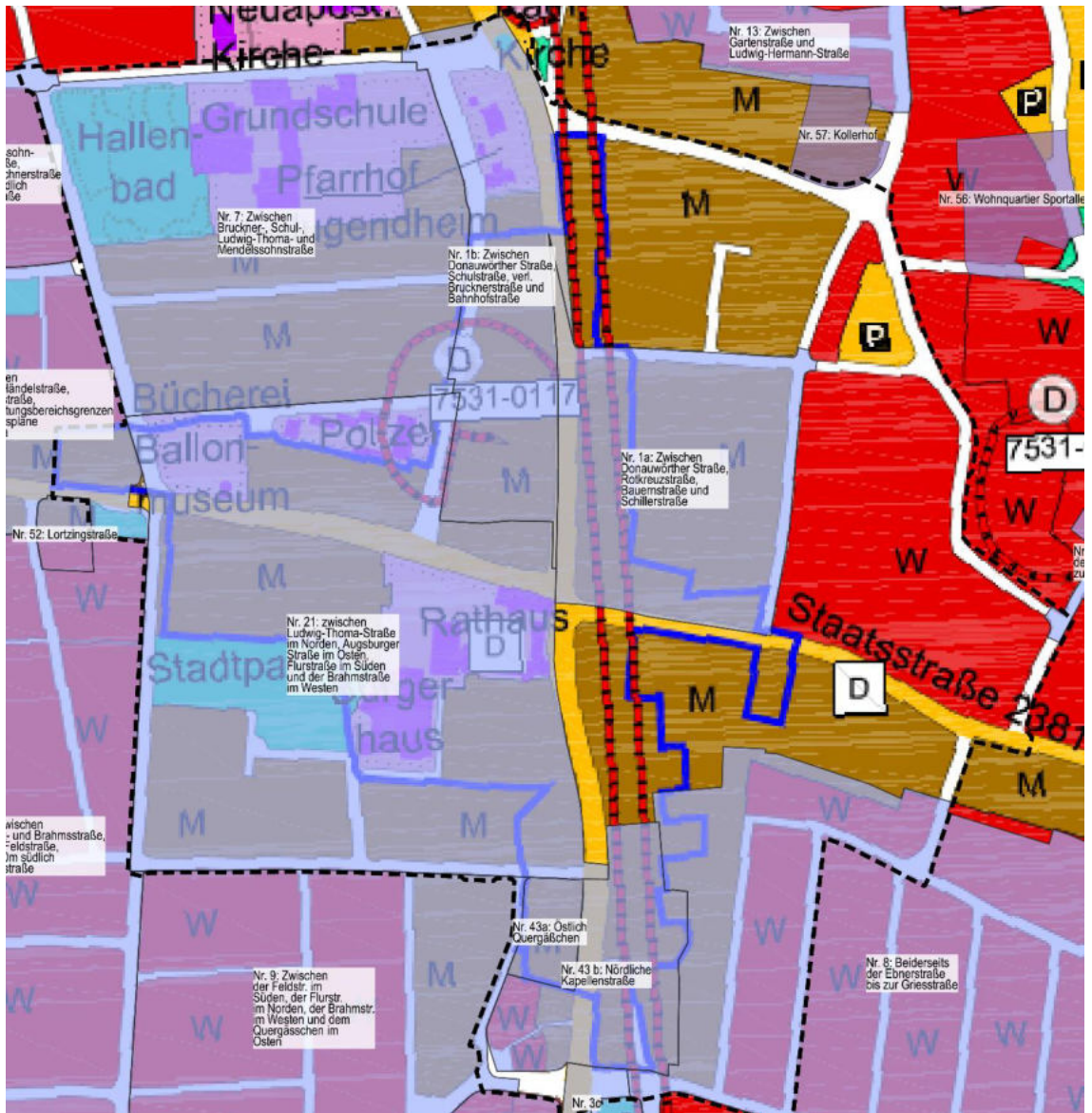
Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gersthofen (Quelle: Geoinformationsportal der Stadt Gersthofen)

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich entlang Bahnhofstraße vorwiegend als gemischte Baufläche dar, mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen für Bücherei, Ballonmuseum, Polizei, Post sowie dem Rathaus. Ebenso sind die Bauräume entlang der Donauwörther- und der Augsburgs Straße, sowie der Bauernstraße als Mischgebiet dargestellt. Vom nördlich gelegenen Kirchplatz aus ist der gesamte süd-östliche gelegene Bereich des UG als gemischte Baufläche festgelegt.

Das Mischgebiet süd-westlich des Rathauses, das durch die Flurstraße im Süden und die Brahmsstraße im Westen begrenzt ist, wird durch die Grünfläche des Stadtparkes durchschnitten. Ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen ist der Nogenpark im Nord-Westen des UG.

3.2 Bebauungspläne

Plan 3: wirksamer Flächennutzungsplan und Bebauungspläne, o.M.



Legende

--- Untersuchungsgebiet

Bebauungspläne

rechtskräftig
in der Aufstellung

Planzeichen FNP gemäß PlanZV

Folgende Bebauungspläne befinden sich komplett oder zu Teilen innerhalb des UG:

Tabelle 5: rechtskräftige Bebauungspläne innerhalb des UG

Nr.	Titel des Bebauungsplanes
1a	Zwischen Donauwörther Straße, Rotkreuzstraße, Bauernstraße und Schillerstraße
1b	Zwischen Donauwörther Straße, Schulstraße, verl. Brucknerstraße und Bahnhofstraße
7	Zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma- und Mendelssohnstraße
9	Zwischen der Feldstr. im Süden, der Flurstr. im Norden, der Brahmstr. im Westen und dem Quergässchen im Osten
21	zwischen Ludwig-Thoma-Straße im Norden, Augsburgs Straße im Osten, Flurstraße im Süden und der Brahmstraße im Westen
43a	Östlich Quergäßchen
43b	Nördliche Kapellenstraße

Folgende Bebauungspläne befinden sich angrenzend an das UG:

Tabelle 6: rechtskräftige Bebauungspläne angrenzend an das UG

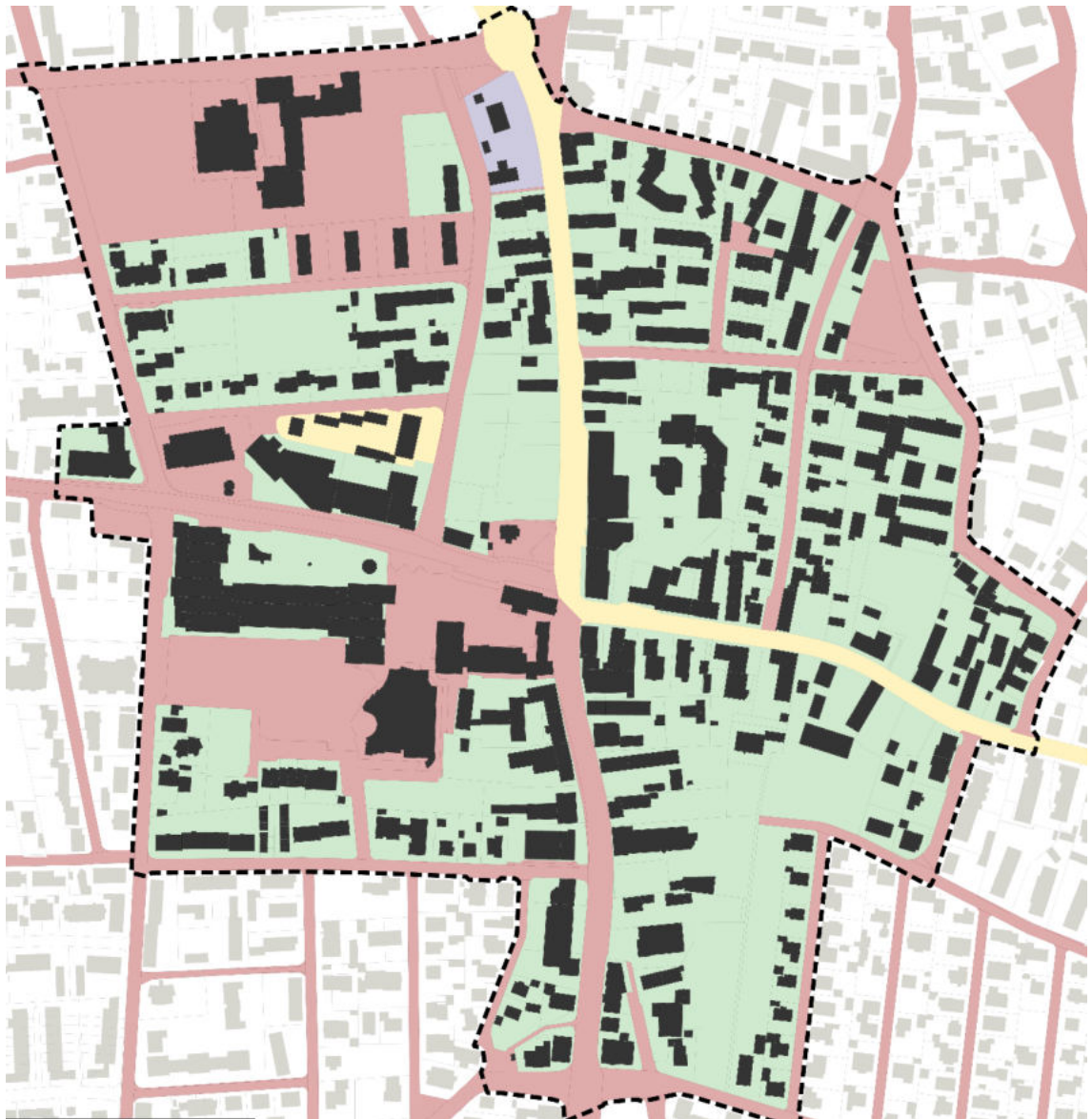
Nr.	Titel des Bebauungsplanes
4	Brunnenstraße
8	Beiderseits der Ebnerstraße bis zur Griesstraße
13	Zwischen Gartenstraße und Ludwig-Hermann-Straße
19	Zwischen Schubert- und Brahmsstraße, nördlich Feldstraße, bis ca. 30m südlich Bahnhofstraße
20	Mendelssohn- und Händelstraße, südlich der Bruchnerstraße bis ca. 30m nördlich der Bahnhofstraße
23	Zwischen Zellerstraße, Händelstraße, Mendelssohnstraße, sowie den Geltungsbereichsgrenzen der Bebauungspläne Nr. 19 und 21a
25	Westlich der Sportallee bis zur Bgm.-Langhans-Str.
27	Zwischen Augsburgs Straße und Kapellenstraße
52	Lortzingstraße

BEWERTUNG









Ein Großteil des Innenstadtbereiches der Stadt Gersthofen wird planungsrechtlich über Bebauungspläne gesteuert und ist somit bauplanungsrechtlich gesichert und geordnet.

4. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Plan 4: Eigentumsverhältnisse, o.M.



Legende

 Untersuchungsgebiet	 Eigentum Stadt
 Gebäude außerhalb UG	 Eigentum Privat
 Gebäude innerhalb UG	 Eigentum Kirche
 Flurstücke	 Eigentum Bayern

Die Eigentumsverhältnisse im UG gestalten sich sehr übersichtlich. Die Straßen sowie die Flurstücke des Gemeinbedarfs befinden sich im Eigentum der Stadt Gersthofen. Die Staatsstraße St 2381 ist entsprechend ihrer Baulast dem Freistaat Bayern zuzuordnen. Im Norden, südlich des Kirchplatzes von St. Jakobus, befindet sich das Pfarrhaus, welches im Eigentum der Katholischen Kirche ist. Alle übrigen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

5. VORANGEGANGENE PLANUNGEN



Abbildung 5: Siegerentwurf Mehrfachbeauftragung 2013, Morpho Logic



Abbildung 6: Vorentwurf November 2016, Kehrbaum Architekten



Abbildung 7: Vorentwurf Mai 2017, mit Kreisverkehr zur Umleitung des Ost-West-Verkehrs



Abbildung 8: Vorentwurf Juni 2017, mit Kreisverkehr zur Umleitung des Ost-West-Verkehrs



Abbildung 9: Vorentwurf Februar 2019, mit Kreisverkehr zur Umleitung des Ost-West-Verkehrs

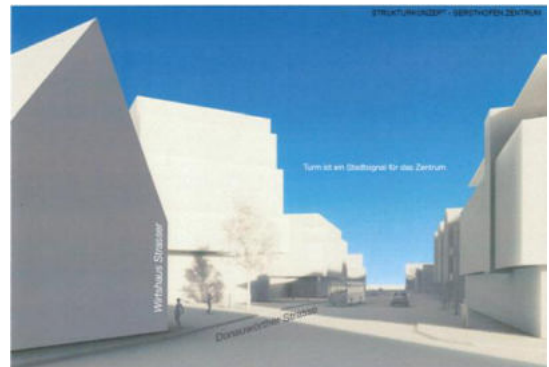


Abbildung 10: Vorentwurf Februar 2019, Perspektive Kreuzung Augsburg & Donauwörther Straße / Bahnhof- und Bauernstraße, 8 Geschosse

In den letzten Jahren wurden für den Bereich der „Neuen Mitte“ vielfältige Untersuchungen sowohl aus städtebaulicher als auch aus Sicht der Gewerbeentwicklung und Verkehrsplanung durchgeführt.

Neben den vorhandenen städtebaulichen Missständen und funktionalen Defiziten waren u.a. Vorhaben von privaten Investoren Auslöser für die vorliegenden Untersuchungen.

5.1 Gewerbliche Ziele

(Auszug aus dem CIMA Untersuchungsbericht August 2018)

- Schaffen eines attraktiven, multifunktionalen Kommunikationsraumes Innenstadt. Erhöhung von Synergieeffekten bzw. Kopplungsbeziehungen und des Wohlfühl-faktors.
- Ganzheitliche Entwicklung „neue Mitte“. Ermöglichen von fußläufigen Austauschbeziehungen zwischen City-Center und dem zu entwickelnden „Gersthofer Loch“ durch hochattraktive, autofreie Platzverbindung (oder mind. Shared-Space-Lö-sung) mit Aufenthaltsqualität.
- Erhöhung der städtebaulichen Attraktivität und der Verweildauer

Um den Anforderungen an einen attraktiven Raum des Treffpunkts, der Kommunika-tion sowie des Einkaufens und Versorgens gerecht zu werden, sollten bei der Ent-wicklung einer „neuen Mitte“ u.a. folgende Aspekte Berücksichtigung finden:

- Realisierung eines attraktiven Nutzungsbesatzes, der zum Einkaufen, Shoppen und Verweilen einlädt und Synergien zulässt
- Steigerung des Erlebnischarakters
- Schaffen einer attraktiven Platzsituation mit hochwertigen Aufenthaltsbereichen
- Realisierung ansprechender Möblierungselemente
- Generieren einer attraktiven Verbindung zwischen Nord und Süd
- Sicherstellung der Erreichbarkeit, Ordnung des Verkehrs

Empfohlener Nutzungsbesatz:

- Realisierung eines attraktiven, zeitgemäßen Nahversorgungsangebotes (Nahver-sorgungsbetriebe als wichtige Frequenzbringer einer Innenstadt): * - Verlagerung des örtlichen Müller-Drogeriemarktes in die „neue Mitte“ inkl. Verkaufsflächenver-größerung und Neupositionierung (attraktives Warenhauskonzept)
- Realisierung ergänzender Lebensmittelangebote; Discounter zzgl. Biomarkt (ggf. Supermarkt als Alternative)
- Umsetzung attraktiver Angebote aus den Themenbereichen Gastronomie, Dienstleistung, Kultur und Freizeit; ggf. Optimierung vorhandener Angebote und optimale Integration (Gesamtkonzept) → Sicherung und Stärkung der qualitativen Funktionsvielfalt sowie Erhöhung der Anziehungskraft der Innenstadt

Im Rahmen der Entwicklung gilt es zu beachten, dass die „neue Mitte“ attraktiv in den innerstädtischen Gesamtkontext eingegliedert wird und eine hochwertige, städtebau-liche Qualität in der Umsetzung zum Tragen kommt.

Hierbei spielen neben Architektur beispielweise Gestaltungselemente in Form von attraktiven Verweilmöglichkeiten, Erlebniselementen (z.B. Wasser) und Begrünung eine tragende Rolle.

** Die Auswirkungen auf den sonstigen zentralen Versorgungsbereich sowie sonstiger Konkurrenzlagen gilt es, in einer gesonderten Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.*

Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gersthofen

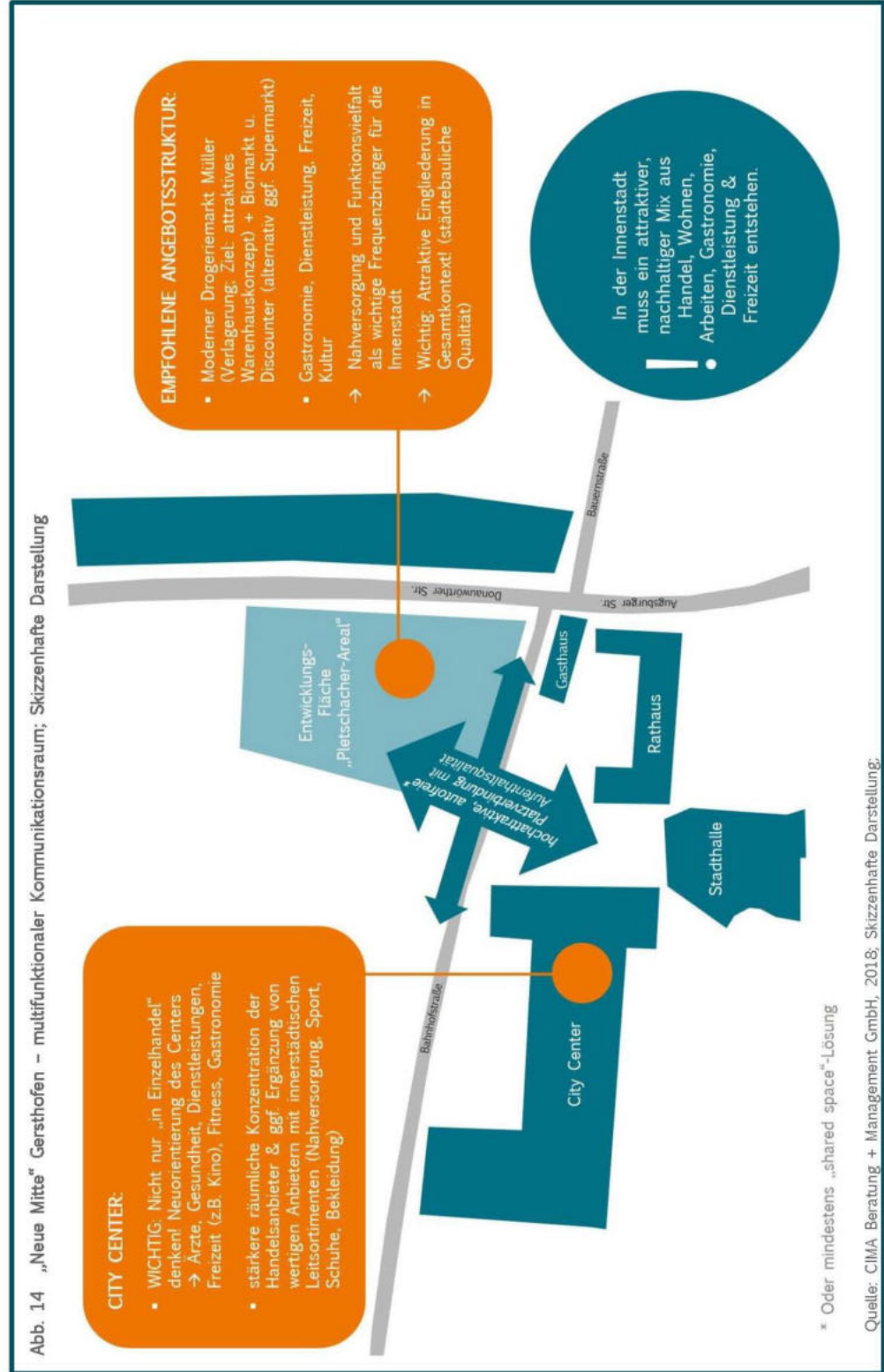


Abbildung 11: „neue Mitte“ Gersthofen (Quelle: Einzelhandelgutachten, CIMA)

5.2 Verkehrsplanerische Ziele

(Auszug aus dem TÜV Rheinland Bericht, Juli 2015)

Variante Fußgängerzone

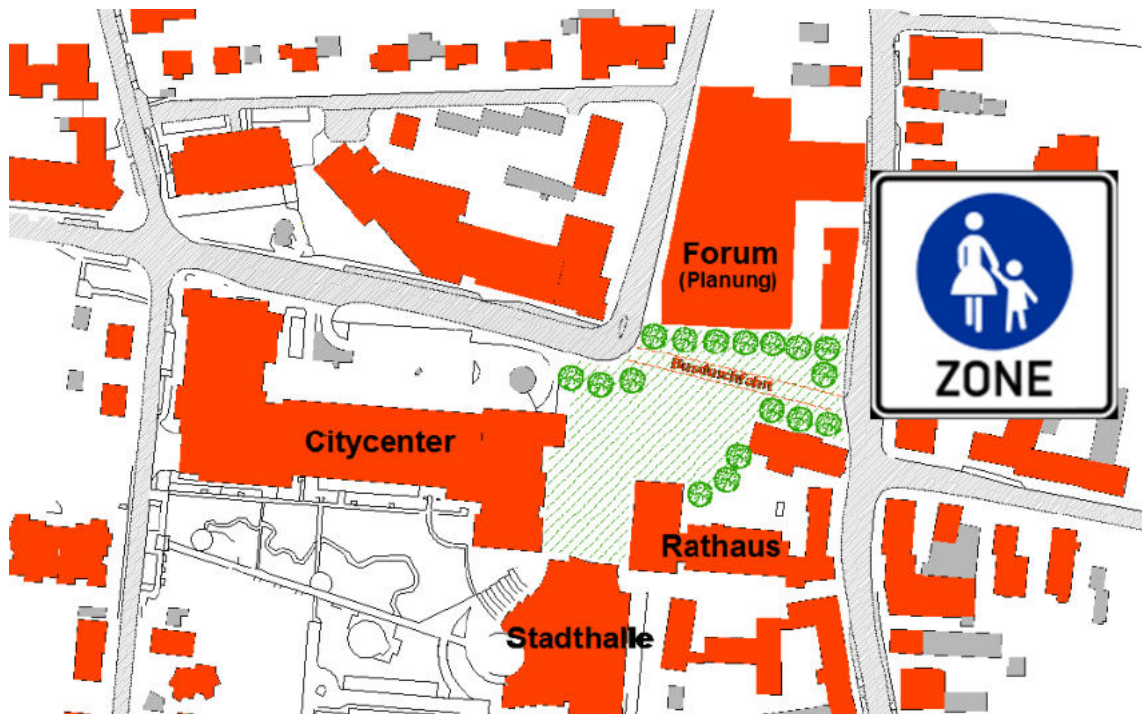


Abbildung 12: Variante „Fußgängerzone“ (Quelle: Verkehrsentwicklungsplan, TÜV Rheinland)

Diese Lösung hat folgenden Eigenschaften bzw. Voraussetzungen:

- höhengleicher Ausbau über die gesamte Breite
- bauliche Maßnahmen zur Durchsetzung des Einfahrverbotes für den motorisierten Verkehr
- Radverkehr und OV-Linienverkehr in beiden Richtungen durch Zusatzzeichen zugelassen
- Parken nicht möglich
- Vorrang für Fußgänger
- Lieferverkehr nicht zugelassen

Die Umsetzung einer Fußgängerzone hat für diesen Bereich die folgenden Vorteile bzw. Nachteile:

- + Die Freiraumnutzung ist uneingeschränkt möglich.
- + eindeutige Bevorzugung des Fußgängers
- + Vereinfachung des Verkehrsablaufes an der Strasserkreuzung
- Verdrängung des gesamten Verkehrs und Verkehrszunahmen im Randgebiet des Stadtzentrums
- Unterbrechung von innerörtlichen Verbindungen des motorisierten Verkehrs
- Die Parkhäuser (vorhanden bzw. geplant) sind nicht mehr freizügig erreichbar.

Variante Verkehrsberuhigter Bereich

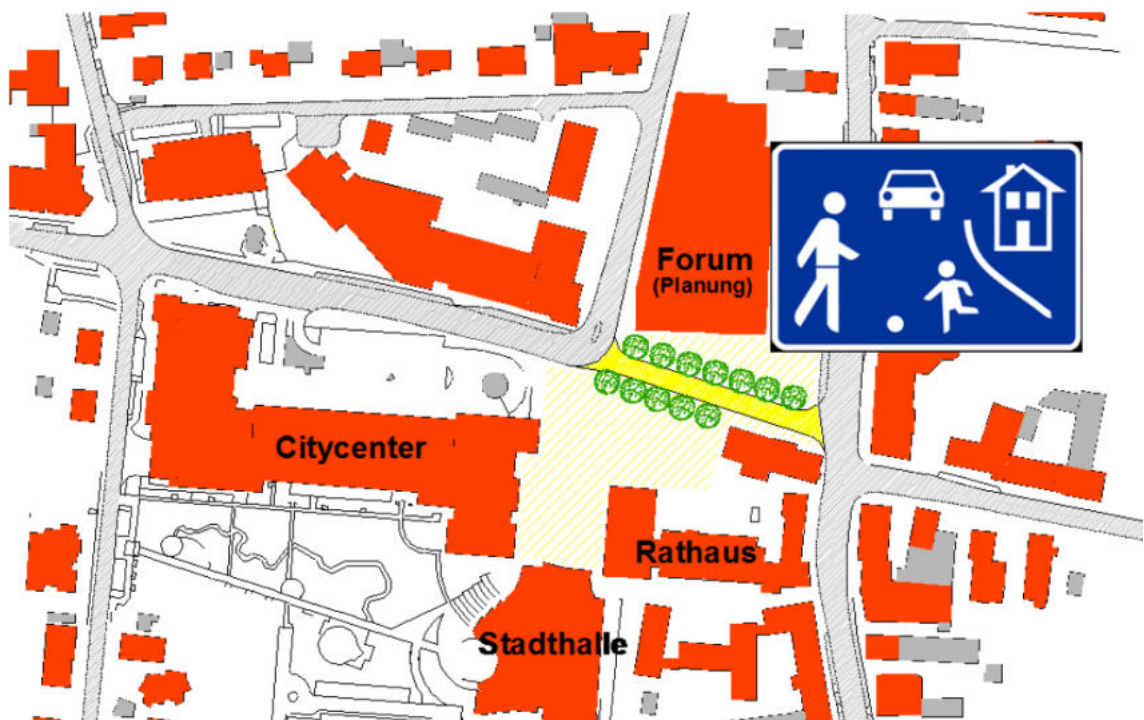


Abbildung 13: Variante „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Quelle: Verkehrsentwicklungsplan, TÜV Rheinland)

Ein verkehrsberuhigter Bereich hat folgenden Eigenschaften bzw. Voraussetzungen:

- höhengleicher Ausbau über die gesamte Breite
- zusätzliche bauliche und gestalterische Maßnahmen, z.B. Belagswechsel, Poller
- Parken nicht zugelassen
- Parken nicht möglich
- Vorrang für Fußgänger und Radfahrer, aber die Kfz sollen nicht behindert werden

Die Umsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches hat die folgenden Vorteile bzw. Nachteile:

- + echte Verkehrsberuhigung
- + Fahrzeugverkehr nur bedingt möglich
- + Vereinfachung des Verkehrsablaufes an der Strasserkreuzung
- Verdrängung des gesamten Verkehrs und Verkehrszunahmen im Randgebiet des Stadtzentrums

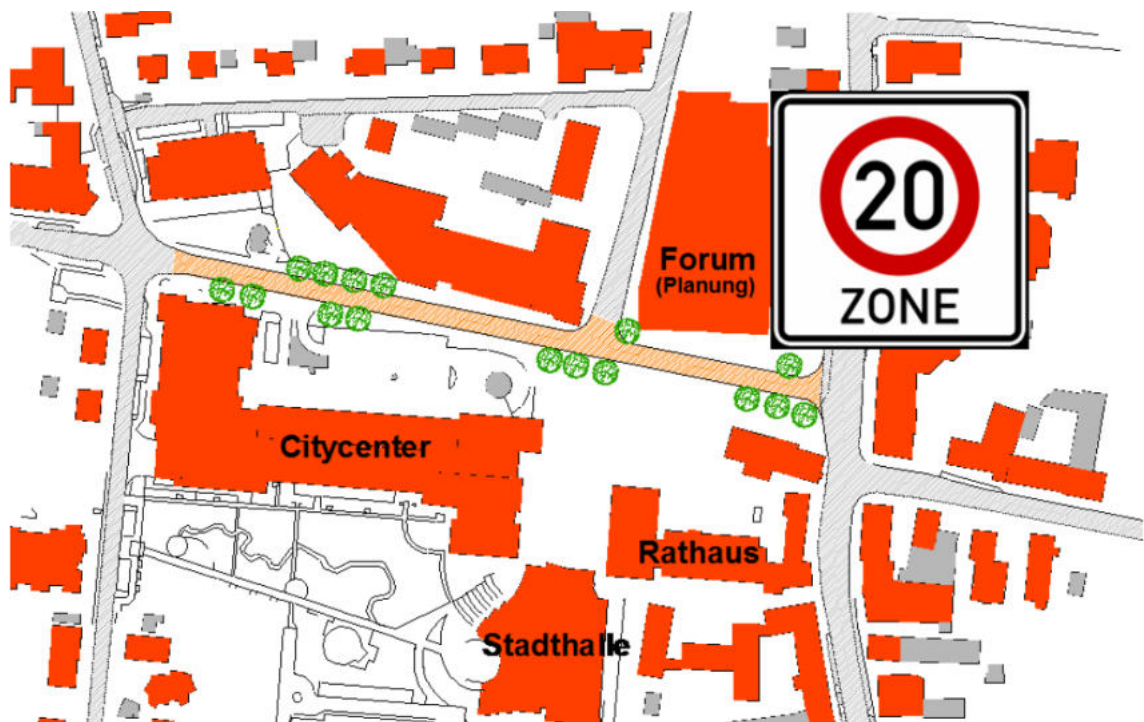
Variante Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich

Abbildung 14: Variante „Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich“ (Quelle: Verkehrsentwicklungsplan, TÜV Rheinland)

Diese Lösung hat folgenden Eigenschaften bzw. Voraussetzungen:

- Gliederung in Fahr- und Gehbereiche
- Höhenversatz zwischen Fahrbahn und Gehweg
- nur Kurzzeitparken zugelassen
- Grundstückszufahrten und Zufahrten zu Parkhäusern sind grundsätzlich möglich
- Eventuell Verkehr über 7,5 t ausgeschlossen, Anlieferung frei

Die Umsetzung einer Fußgängerzone hat für diesen Bereich die folgenden Vorteile bzw. Nachteile:

- + guter Kompromiss durch Berücksichtigung vieler Interessen
- + Stärkung des Geschäfts- und Handelslebens
- + Verkehrsverdrängungen in Randgebiete des Stadtzentrums sind vertretbar
- geringe Gestaltungsmöglichkeiten – der Verkehrsraum bleibt weiterhin stark gegliedert
- Platzbildung nicht ausgeprägt

6. FAZIT GRUNDLAGENERMITTLUNG

Der Innenstadtbereich von Gersthofen befindet sich mitten im Wandel von historisch gewachsenem Straßendorf zu einem urbanen Stadtraum. Dieser Umbruch ist nicht nur an der Stadtstruktur, sondern auch in der Verkehrsführung und der gewerblichen Entwicklungen ablesbar.

Während bereits eine Vielzahl an innenstadtwirksamen Geschäftsnutzungen vorhanden sind, fehlt es an einem zentralen, leistungsstarken Nahversorger sowie ergänzender Nutzungen einer belebten Stadtmitte wie Gastronomie, kulturelle Einrichtungen oder Dienstleistung. Diese Geschäfte sollten in einem Gesamtkonzept eingebunden die „Neue Mitte“ von Gersthofen bilden.

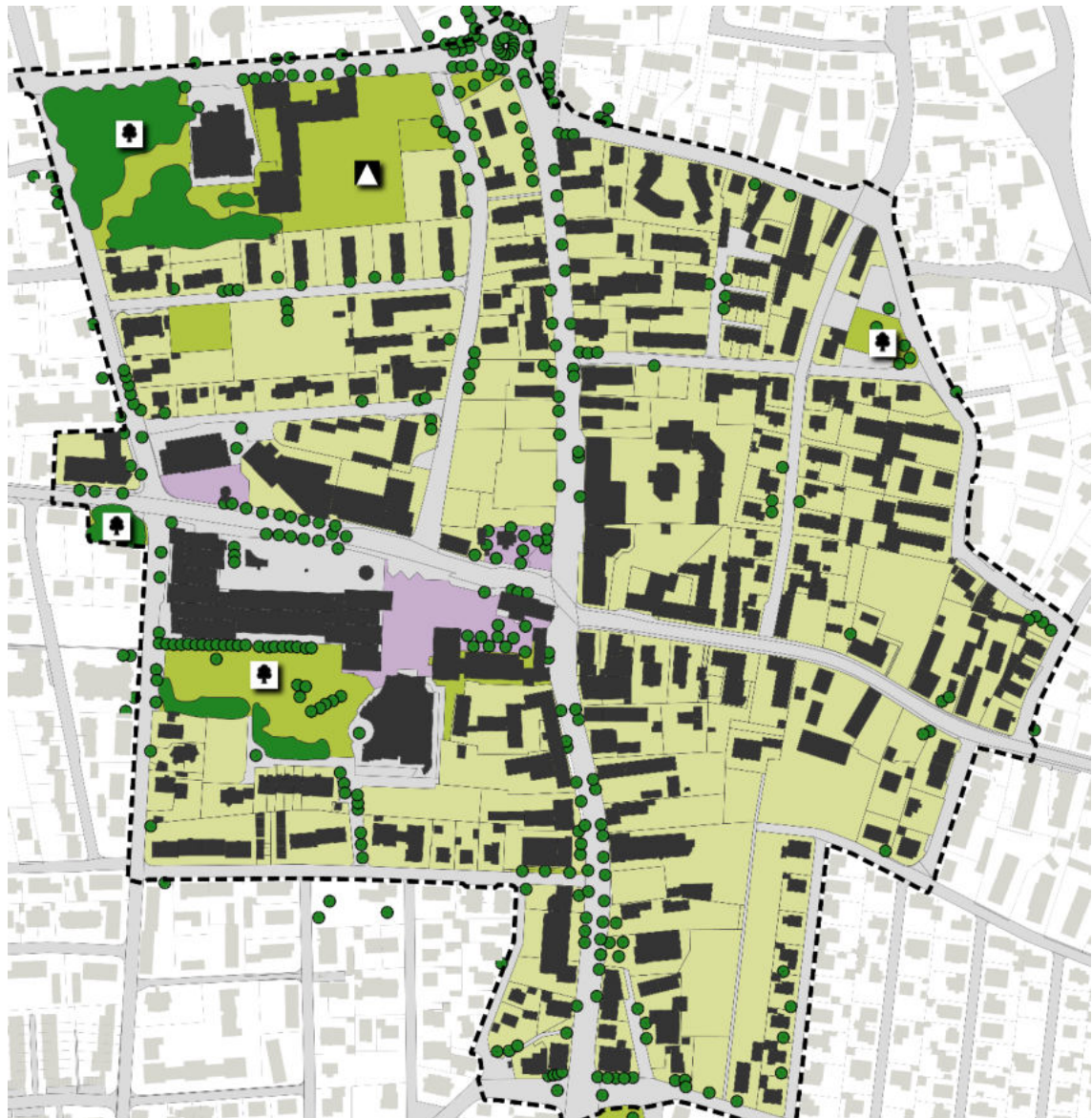
Diese Betrachtung setzt sich auch in den durchgeführten Gutachten zum Verkehr fort. Besonders die Ost-West-Hauptverkehrsachse trennt nördlich des Rathauses die Bereiche mit bestehenden Geschäftsnutzungen ab und verhindert so das Entstehen eines attraktiven Zentrums zum Einkaufen und Aufhalten. Die Empfehlung aus verkehrsplanerischer Sicht ist daher eine teilweise oder komplette Beruhigung der Bahnhofstraße nördlich des Rathauses sowie City-Centers.

Bisherige Planungen, die das Ziel der Errichtung einer „Neuen Mitte“ hatten, konnten bislang keine abschließenden Antworten liefern. Die vorliegende Untersuchung soll daher den gesamten Stadtkern mit seinen Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken betrachten, um so nachhaltige Zielsetzungen und Entwicklungsszenarien für den Stadtkern und die „Neue Mitte“ von Gersthofen ableiten zu können.

C BESTANDSAUFNAHME, ANALYSE UND BEWERTUNG

1. GRÜNSTRUKTUREN / AUFENTHALTSBEREICHE

Plan 5 – Grünstrukturen und Aufenthaltsbereiche, o.M.



Legende

- Untersuchungsgebiet
- Gebäude außerhalb UG
- Gebäude innerhalb UG
- Flurstücke

Grünstruktur

- ortsbildprägende Bäume
- Baumgruppen
- öffentliche Grünflächen
- private Grundflächen
- versiegelte Flächen
- Aufenthaltsbereiche

Nutzung

- Freifläche von Schulen
- Park

Innerhalb des UG befinden sich drei öffentliche Grünflächen mit Parknutzung: der Stadtpark, der Nogentpark und der Florianplatz. Entlang der Bahnhofstraße befinden sich Aufenthaltsflächen im Zusammenhang mit den Gemeinbedarfsnutzungen Ballonmuseum, Rathaus, Stadthalle und Kulturamt.

1.1 Nogentpark



Abbildung 15: Blick auf den Nogent-Park von Süd-Westen (Quelle: Google Maps)

Der Park liegt westlich des Hallenbades, südlich der Brucknerstraße und östlich der Mendelssohnstraße. Die ca. 10.000 m² große Parkanlage ist intensiv mit großkronigen Bäumen bewachsen und bietet vom Südwesten nach Nordosten eine Wegebeziehung zum Hallenbad an. Die Wege sind barrierefrei nutzbar, allerdings ist nur einer der beiden bestehenden Wege befestigt. Beiden Verbindungen fehlt es an gestalterischer Qualität. Innerhalb des Parks existieren in Relation zu seiner Größe nur wenig Angebote zum Verweilen.



Abbildung 16: Blick in den Nogentpark von Norden



Abbildung 17: Spielplatz im Nogentpark

BEWERTUNG

- wichtiger Quartierspark für die Gemeinbedarfsnutzungen und das umliegende Wohnumfeld
- Habitat der Saatkrähe

→ fehlende Aufenthaltsangebote und -bereiche mit gestalterischer Qualität

STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN

→ Schaffung von Aufenthaltsbereichen und Angeboten, wie z.B. Sitzgruppen, Liegewiese, Bewegungsangebote für Jung und Alt, Generationenpark

1.2 Stadtpark



Abbildung 18: Blick auf den Stadtpark von Westen (Quelle: Google Maps)

Der ca. 8.500 m² große Stadtpark befindet sich westlich der Stadthalle und südlich des Einkaufs- und Wohnzentrums. Im Süden grenzt Wohnbebauung an.

Der zentrale Zugang erfolgt vom Rathausplatz über eine Treppenanlage. Dezentrale, barrierefreie Zugänge sind über die Erschließungsstraße Bgm.-Wendler-Straße im Süden und die Brahmsstraße im Osten möglich.

Der Stadtpark ist gärtnerisch angelegt und über eine strenge von Nordwest nach Südost verlaufende Wegeachse erschlossen. Neben einzelnen großkronigen Bäumen steht die gärtnerische Gestaltung im Vordergrund. Die Nord- und Südseite des Stadtparkes sind mit Gehölzstrukturen eingerahmt.

In West-Ost-Ausrichtung beträgt die Länge ca. 140 m, das Gefälle geht mit ca. 2 m von Westen nach Osten, die Treppenerschließung an der Stadthalle überbrückt ca. 3 bis 4 Meter Höhenunterschied. Im Westen weist der Stadtpark eine Tiefe von ca. 50 m, im Osten eine Tiefe von ca. 70 m auf.



Abbildung 19: Blick in den Stadtpark von Westen



Abbildung 20: nicht barrierefreier Zugang vom Stadtpark zum Rathausplatz

BEWERTUNG

Das Angebot eines Stadtparkes in der Mitte von Gersthofen wird als städtebaulich sehr wichtig bewertet, jedoch befindet sich der Stadtpark isoliert vom Leben der Gersthofener Mitte. Der Zugang vom Rathausplatz ist eher versteckt als offen und einladend, insbesondere nicht barrierefrei, die sonstigen Zugänge über die Brahmsstraße und die Bgm.-Wendler-Straße offenbaren die versteckte Lage des Stadtparkes. Eingerahmt von dem massiven Geschäfts- und Wohnhausriegeln im Norden, von der Kubatur der Stadthalle im Osten und sonstigen Wohnbebauung im Süden und Westen kann sich der Stadtpark zu den öffentlichen Räumen, die frequentiert sind, nicht öffnen.



Abbildung 21: Blick auf den Rathausplatz mit Durchgang zum Stadtpark (Quelle: Google Maps)

STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN

→ Verlegung des Stadtparks unter Einbeziehung einer multifunktionalen Platzfläche in den Bereich der Potenzialfläche 2

- Nachverdichtung: Stichwort „Wohnen und Gewerbe in der Mitte der Stadt“
- Schaffen von attraktivem Wohnen in der Innenstadt kombiniert mit hochwertigem Gewerbe als neues urbanes Quartier

1.3 Florianplatz



Abbildung 22: Blick auf den Florianplatz von Norden (Quelle: Google Maps)

Die ca. 1.200 m² große begrünte Freifläche hat dem Knotenpunkt Bürgermeister-Langhans-Straße / Rotkreuzstraße zugewandt eine kleinere Gehölzstruktur, an die sich quadratische eine Grünfläche mit einem Baum anlehnt. Die Grünfläche ist barrierefrei begehbar.

Die Freifläche ist im Süden, Westen und Norden von Stellplatzflächen umgeben.



Abbildung 23: Blick auf den Florianplatz von Osten



Abbildung 24: Blick auf den Florianplatz von Süden

BEWERTUNG

- quadratische Wiesenfläche umgrenzt von Stellplätzen, keine Aufenthaltsqualität

STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN

- Gestaltung mit Bepflanzungen und einzelnen Großbäumen
- Verbesserung der Durchwegung

1.4 Gehölzstrukturen und Einzelbäume in Straßenräumen



Abbildung 25: Straßenraum Augsburgsberger Straße



Abbildung 26: Straßenraum Bahnhofstr. und Grünfläche



Abbildung 27: Straßenraum Bauernstraße



Abbildung 28: Kreisverkehr Donauwörther Straße



Abbildung 29: Platzfläche Kreuzung Ludwig-Hermann-Straße / Bgm.-Langhans-Straße



Abbildung 30: Straßenraum Donauwörther Straße

- entlang der Bahnhofstraße beidseitige Baumbepflanzung östlich des Ballonmuseums

- entlang der Donauwörther- und der Augsburgener Straße beidseitige Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen im Straßenraum
- Die Straßenräume der Bauernstraße sowie der sonstigen Erschließungsstraßen im Untersuchungsgebiet sind weitestgehend ohne Baumpflanzungen.

BEWERTUNG

- Nord-Süd-Achse mit hoher gestalterischer Qualität durch Bepflanzung
- Aufwertungspotenzial entlang Ost-West-Achse

1.5 Aufenthaltsbereich Kulturamtsvilla (Strasser-Villa)



Abbildung 31: Blick auf die Strasser-Villa (Kulturamt) von Süden (Quelle: Google Maps)

Der Vorbereich der Kulturamtsvilla stellt sich aktuell als städtebaulich funktional bedeutsamer Aufenthaltsbereich mit einer überdachten Haltestelle für mehrere Stadtbus-Linien dar. Um die Strasser-Villa herum befinden sich einzelne Gehölze. Der Bereich ist stark versiegelt und weist eine geringe Aufenthaltsqualität auf.



Abbildung 32: Strasser-Villa, Bahnhofstraße



Abbildung 33: Vorplatz Straßer-Villa mit Bushaltestelle

BEWERTUNG

- fehlende Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität, Ambiente der Villa überträgt sich nicht auf die Umgebungsflächen
- isoliert durch die Trennung der hochfrequentierten Bahnhofstraße zum Rathausplatz
- fehlende Vernetzung mit dem Rathausplatz

STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN

- Steigerung der Attraktivität als Aufenthaltsbereich (Trittsteinplatz im Park)
- Verbesserung der gestalterischen Anbindung an den Rathausplatz
- Umbau der Bahnhofstraße (verkehrsberuhigter Geschäftsbereich, Zonierung, oder als Fußgängerbereich)
- Unterbringung einer öffentlichen oder gewerblichen Nutzung

1.6 Aufenthaltsbereich Freiflächen Ballonmuseum



Abbildung 34: Vorbereich Ballonmuseum und Gewerbenutzungen (Quelle: Google Maps)

Die Fläche vor dem Ballonmuseum stellt sich als ungenutzte Wiesenfläche dar. Im Osten befindet sich eine übermäßig versiegelte Parkplatzfläche, die Stellplätze für die angrenzenden Einzelhandelsnutzungen bietet.



Abbildung 35: Eingangsbereich des Ballonmuseums



Abbildung 36: Blick auf das Ballonmuseum von Süden

BEWERTUNG

- fehlende Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität, Ambiente des Museums überträgt sich nicht auf die Umgebungsflächen
- isoliert durch die Trennung der hochfrequentierten Bahnhofstraße

STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN

- Flächen gestalterisch aufwerten
- Bahnhofstraße verkehrsberuhigen und Flächen als Vorplatz gestalten

2. VERKEHRSINFRASTRUKTUR

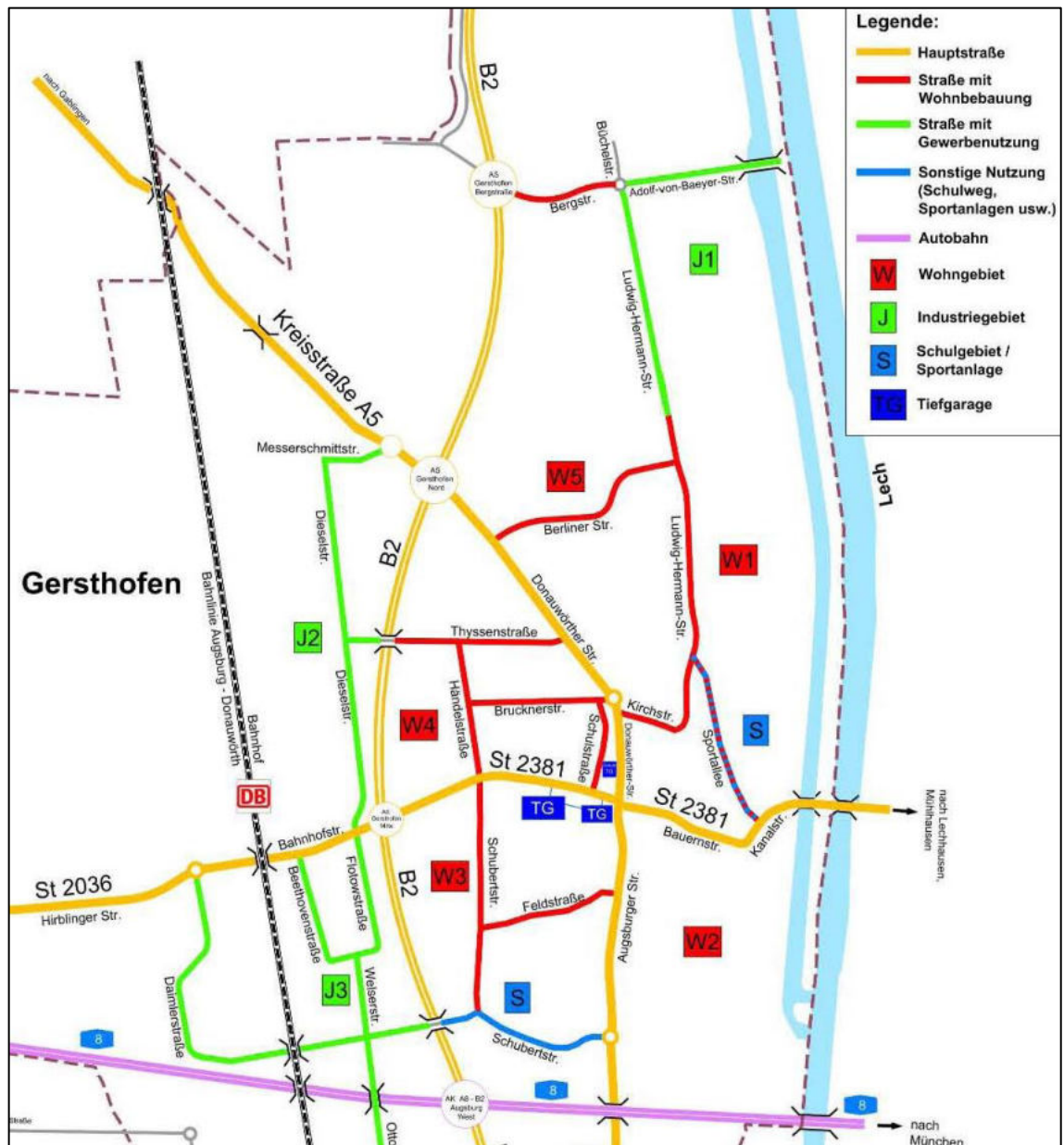


Abbildung 37: Straßennetz Gersthofen (Quelle: Verkehrsentwicklungsplan, TÜV Rheinland)

Plan 6: Verkehrsstruktur, o.M.



Legende

- Untersuchungsgebiet
- Gebäude außerhalb UG
- Gebäude innerhalb UG
- Flurstücke

Verkehr

- Fußweg
- ÖPNV
- straßenbegleitender Radw
- **** Kurzparken

- Bushaltestellen
- Elektroparkplatz
- Parkplatz
- TG
- fehlende Parkplätze

Strassen

- 30er Zone
- 50er Zone
- Staatsstraße

Verkehrsmenge

- LV: 13162 Kfz / 24h (Leichtverkehr)
- LV: 14589 Kfz / 24h (Leichtverkehr)

KFZ-Verkehr

Die zentrale Verkehrsachse im UG stellen in West-Ost-Richtung die St 2381 (Bauernstraße) und die Bahnhofstraße dar, die den Ortsteil Hirblingen im Westen über den Bahnhof dann mit Anschlussknoten an die B 2 - mit der Bauernstraße im Osten den Stadtteil Lechhausen, Stadt Augsburg und die Gemeinde Mühlhausen anbindet.

Die zentrale Verkehrsachse in Süd-Nord-Richtung mit beiderseitiger Anbindung an die B 2 bzw. die B 17 bildet die Augsburgische Straße im Süden und die Donauwörther Straße im Norden.

Beide Verkehrsachsen sind leistungsfähig und sehr gut ausgelastet, in Stoßzeiten am Morgen und späten Nachmittag mehr als ausgelastet, regelmäßige Stauphasen sind die Regel. Insbesondere bei B 2 und BAB 8-Sperrungen oder Staus verlagert sich der Umleitungsverkehr auf diese Achsen und dann liegt Dauerstau vor.

Das sonstige Straßennetz innerhalb des UG sind klassische Erschließungsstraßen und Erschließungsstraßen mit Sammelfunktion.

ÖPNV

Die Innenstadt von Gersthofen ist gut mit dem überregionalen ÖPNV angebunden. Im etwa Viertel-Stunden-Takt gibt es Verbindungen ins Stadtzentrum nach Augsburg. Mit den Buslinien wird der P+R-Platz Oberhausen Nord angefahren, von dem aus die Tram-Linie 4 direkt in die Innenstadt von Augsburg fährt. Alternativ kann der Bahnhof von Gersthofen per Bus erreicht werden, von dem aus im ca. Halb-Stunden-Takt der Bahnhof Augsburg angebunden ist.

Neun Buslinien der Gersthofener Verkehrsgesellschaft GmbH sichern die Busverbindungen innerhalb der Stadt Gersthofen und ihrer Ortsteile.

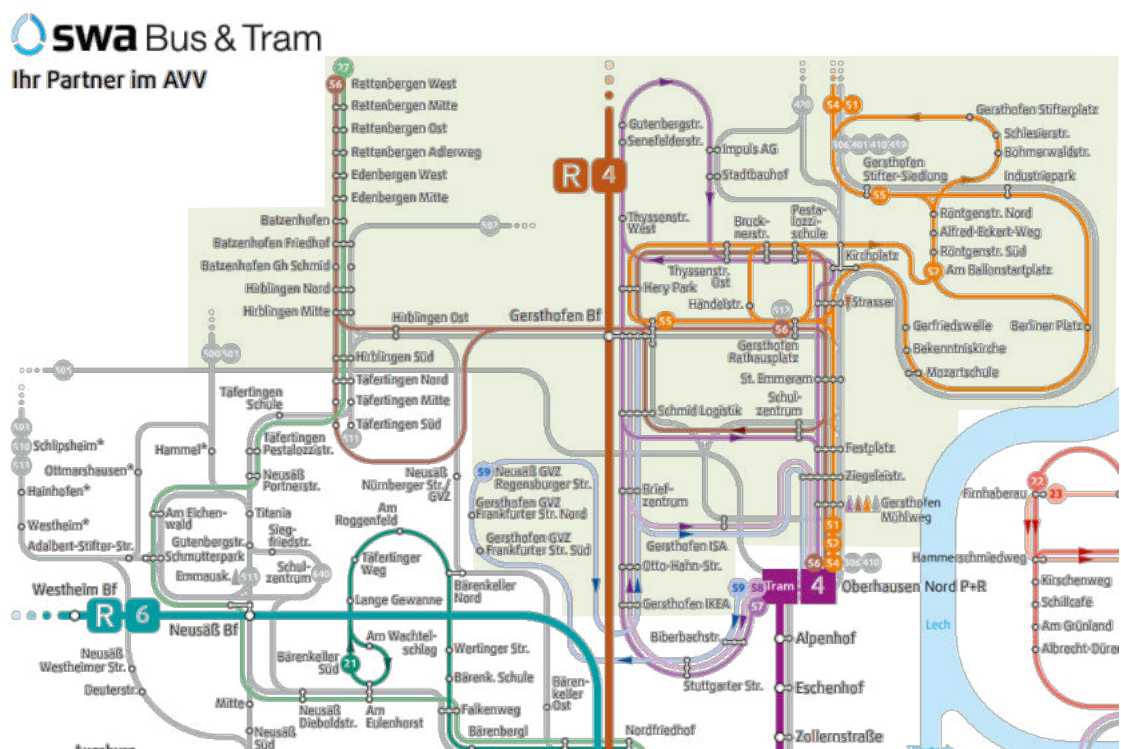


Abbildung 38: Ausschnitt aus dem Liniennetzplan der Stadtwerke Augsburg mit Abgrenzung der Haltestellen in Gersthofen (grün), (Quelle: SWA, eigene Bearbeitung)

Fußgänger und Radfahrer

Die Bestandsanalyse hat gezeigt, dass im UG nur die beiden Hauptverkehrsachsen mit Tempo 50 befahrbar sind. Alle übrigen Straßen, die maßgeblich der Erschließung

von Wohngebieten dienen, sind mit Tempo 30 ausgewiesen. Dies macht einen Gehweg meist entbehrlich. In den meisten Straßen findet sich trotzdem ein zweiseitiger Gehweg, in den übrigen Straßen ein einseitiger Gehweg.

Entlang der beiden Hauptverkehrsachsen sind die Gehwege entsprechend breiter ausgebaut und teilweise gestaltet. Vor einigen Jahren hat die Stadt Gersthofen viele Zebrastreifen zurückgebaut und durch Querungshilfen in Form von Verkehrsinseln in der Mitte der Straße ersetzt.

Einen straßenbegleitenden Radweg gibt es nur entlang der Donauwörther und der Augsburgener Straße. Besonders positiv zu bewerten sind hier die Aufstellflächen für Radfahrer vor den Ampelanlagen. Entlang der Ost-West-Verbindung fehlt allerdings ein Radweg.

BEWERTUNG

Die Donauwörther Straße und Augsburgener Straße sowie Bauernstraße und Bahnhofstraße wirken aufgrund ihres hohen Verkehrsaufkommens als starke Zäsur in der Stadtmitte. Sie zerschneiden potentielle urbane Aufenthaltsbereiche.

Mit seinen neun Buslinien sowie dem Bahnhof ist Gersthofen gut an den ÖPNV angebunden.

Die fußläufigen Verbindungen funktionieren gut.

Entlang der Bauernstraße fehlt ein bevorrechtigt geführter, straßenbegleitender Radweg zum Schutz der Fahrradfahrer.

3. GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN RÄUME UND AUFENTHALTSBEREICHE

Plan 7: Gestaltung der öffentlichen Räume und Aufenthaltsbereiche, o.M.



Legende

- Untersuchungsgebiet
- Gebäude außerhalb UG
- Gebäude innerhalb UG
- Flurstücke

Platz und Straßengestaltung

- hoher Gestaltwert
- guter Gestaltwert
- mittlerer Gestaltwert
- geringer Gestaltwert

Straßengestaltung

Wie bereits beschrieben weist vor allem die Nord-Süd-Achse Donauwörther Straße / Augsburger Straße eine hohe Gestaltung auf, wie auch der Großteil der untergeordneten Erschließungsstraßen.

Auffallend ist die schlechte Gestaltung der Ost-West-Achse Bauernstraße / Bahnhofstraße in Verbindung mit der mangelnden Gestaltung der Aufenthaltsbereiche nördlich und südlich der Bahnhofstraße im UG.



Abbildung 39: Blick in Bauernstraße nach Osten,
Bsp. keine Gestaltung



Abbildung 40: Blick in Bahnhofstraße nach Westen,
Bsp. mittlere Gestaltung



Abbildung 41: Blick in Donauwörther Str. nach Süden,
Bsp. gute Gestaltung



Abbildung 42: Stadtpark, Blick nach Osten, Bsp. sehr
gute Gestaltung

Platzgestaltung

Besonders im Bereich der „Neuen Mitte“ ist eine fehlende bzw. mangelnder Platzgestaltung auffällig. Der Rathausplatz wird in den warmen Monaten zwar teilweise von der angrenzenden Gastronomie im City-Center bespielt, stellt sich sonst aber als weitestgehend versiegelte Fläche ohne besondere Aufenthaltsqualitäten dar. Hier-von auszunehmen ist als einziges der Platzbereich zwischen Rathaus und Augsburger Straße. Hier besteht ein Platanen-Hain, der vor allem im Sommer zum Verweilen einlädt.

Auch der Aufenthaltsbereich vor der Kulturamtsvilla ist stark versiegelt und nicht intuitiv zugänglich. Dies hängt vor allem mit der vorgelagerten zentralen Bushaltestelle zusammen. Dieser Bereich könnte umfassend und vor allem zusammenhängend neugestaltet und damit aufgewertet werden.

Nördlich des City-Centers befindet sich ein stark versiegelter Vorplatz, der hauptsächlich als Parkplatz genutzt wird. Aufgrund seiner mangelnden Gestaltung fehlt hier das Gefühl des Auftaktes eines Einkaufszentrums völlig. Der Platz bietet großes Potenzial für eine Aufwertung und Umgestaltung.



Abbildung 43: Rathausplatz mit mangelnder Gestaltung



Abbildung 44: stark versiegelter Haltestellen- und Vorplatzbereich, Strasser-Villa



Abbildung 45: beengter Zugang von Rathausplatz zum „Stadtgarten“



Abbildung 46: Vorplatz City-Center Nord, ungestaltete Parkplatzfläche

Gestaltung öffentlicher Grünflächen

Zwei öffentliche Grünflächen weisen besonderen Gestaltungsbedarf auf: der Nogentpark und der Florianplatz.

Der Nogentpark bietet durch die großkronigen alten Bäume schon eine hohe Aufenthaltsqualität, allerdings weist er nur sehr wenig Gestaltung auf. Sitzgelegenheiten bieten sich nur um den Brunnen herum und entlang des einzigen befestigten Weges im Osten. Der bestehende Spielplatz scheint veraltet und ungenutzt. Es fehlt an attraktiven Angeboten, um sich im Park aufzuhalten.

Der Florianplatz stellt sich aktuell als reine Grünfläche mit einem Baum dar. Sie ist umringt von Stellplätzen und nicht intuitiv zugänglich. Die Grünfläche ist mit einem niedrigen Holzzaun abgegrenzt und somit nicht nutzbar. Hier besteht großes Potenzial zur Aufwertung der Fläche – entweder rein als gestaltete Grünfläche, oder als Grünfläche mit Aufenthaltsmöglichkeiten.

Die Grünfläche an der Kreuzung Bahnhofstraße / Brahmstraße besticht durch ihren Bestand an hohen, alten Bäumen. Allerdings fehlt eine Grünraum-Vernetzung mit den anderen öffentlichen Grünflächen.

Der Kreisverkehr Donauwörther Straße / Bruckner Straße ist als funktionale Grünfläche attraktiv gestaltet.



Abbildung 47: Blick in Nogenpark nach Westen, fehlende Parkgestaltung



Abbildung 48: Florianplatz, ungestaltete, von Stellplätzen umgebene Fläche



Abbildung 49: Kreuzung Bahnhofstr. / Brahmstraße, Grünfläche mit altem Baumbestand mit guter Gestaltung







Abbildung 50: Kreisverkehr Donauwörther Straße / Bruckner Straße mit sehr guter Gestaltung

4. BAULICHE DICHTEN (GRZ)

Plan 8: Bauliche Dichte (GRZ), o.M.



Legende

-  Untersuchungsgebiet
-  Gebäude außerhalb UG
-  Gebäude innerhalb UG
-  Flurstücke

Bauliche Dichte - GRZ

- | | |
|---|---|
|  0,00 - 0,00 |  0,30 - 0,40 |
|  0,00 - 0,10 |  0,40 - 0,50 |
|  0,10 - 0,20 |  0,50 - 0,60 |
|  0,20 - 0,30 |  0,60 - 1,00 |

Grundsätzlich stellt sich die Verteilung der baulichen Dichte im UG sehr heterogen dar. Zusammenhängende größere bauliche Dichten agglomerieren sich im Bereich der Donauwörther und Augsburgers Straße, sowie in der Bahnhofstraße und der Bauerngasse, jedoch immer wieder unterbrochen mit Grundstücken geringerer baulicher Dichte.

Die Verteilung der GRZ stellt sich wie folgt dar:

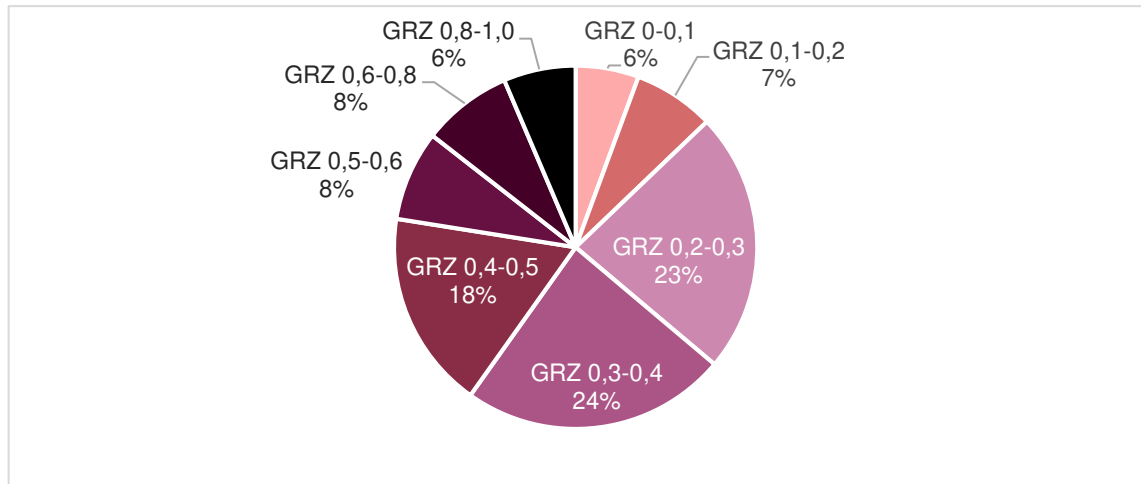


Abbildung 51: prozentuale Verteilung der GRZ im Untersuchungsgebiet (eigene Darstellung)

Trotz der Heterogenität der baulichen Dichte im Untersuchungsgebiet fällt das UG im Vergleich zu den angrenzenden Wohnbaugebieten dadurch auf, dass die GRZ von 0,4 bis 0,8 gehäuft auftritt.

Daraus könnte man eine Zentrumsdefinition ableiten, nicht zufällig befindet sich der zentrale Versorgungsbereich auch im UG.



Abbildung 52: Beispiel unbebaute Fläche: GRZ 0, Donauwörther Straße 6-12



Abbildung 53: Beispiel GRZ 0,3-0,4, Bauernst. 4



Abbildung 54: Beispiel GRZ 0,4 – 0,5, Augsburger Straße 9



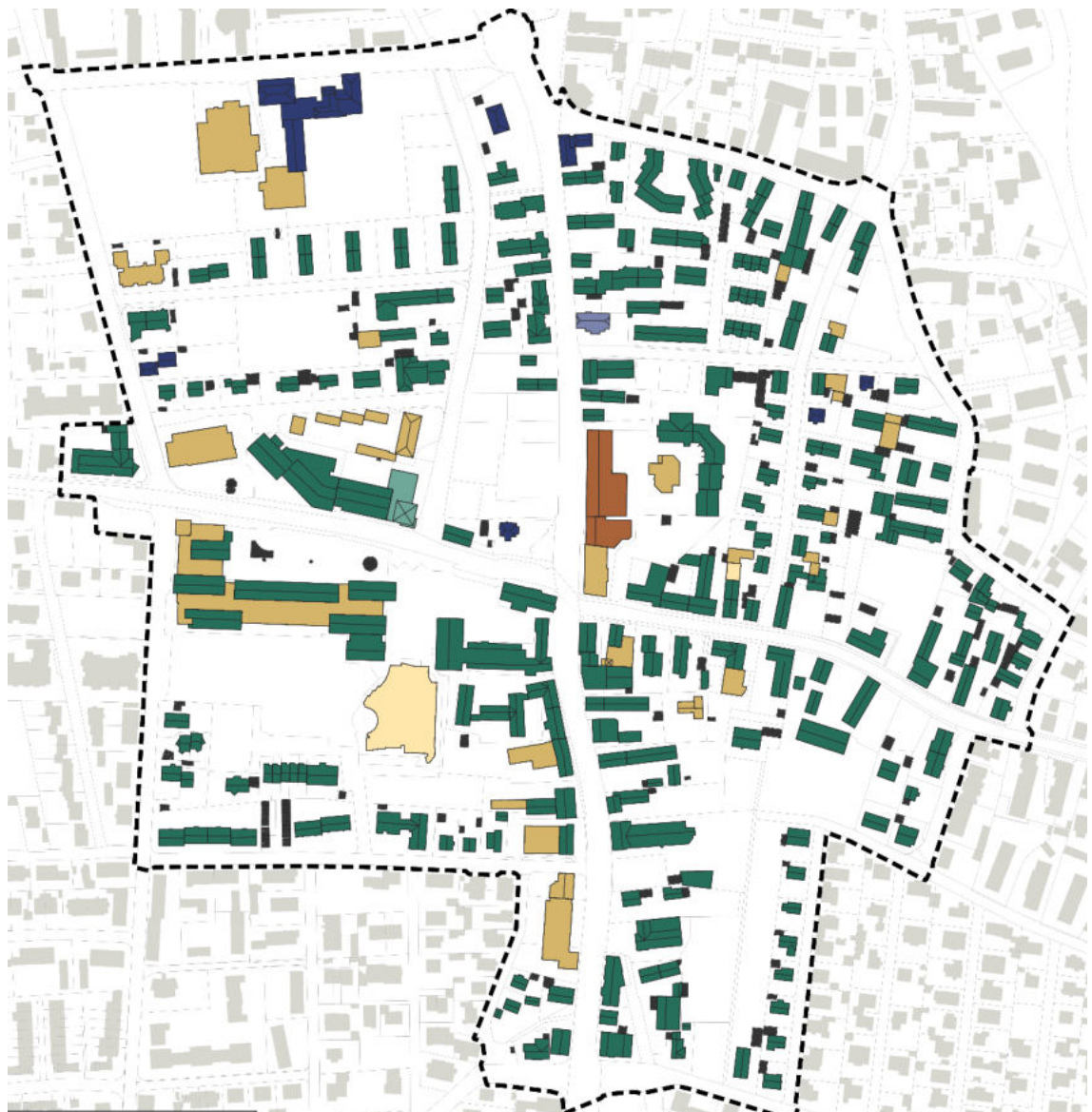
Abbildung 55: Beispiel GRZ 0,8-1,0: City-Center, Bahnhofstr. 7-9

BEWERTUNG DER BAULICHEN DICHTHE

Die Analyse der baulichen Dichte verdeutlicht den Umstand, dass die Bereiche entlang der beiden Hauptverkehrsachsen der Stadt Gersthofen teilweise als stark verdichtete, urbane Räume ausgebildet sind. Abseits der Hauptverkehrsachsen herrscht noch ein eher dörfliches Erscheinungsbild vor. Dies spiegelt sich vor allem in dem hohen Anteil einer GRZ im Bereich von 0,2 bis 0,4 wider.

5. DACHFORMEN

Plan 9: Dachformen, o.M.



Legende

— —	Untersuchungsgebiet	Dachform	
■	Gebäude außerhalb UG	■	Satteldach
■	Gebäude innerhalb UG	■	Zeltdach
□	Flurstücke	■	Walmdach
—	Firstlinie	■	Krüppelwalmdach
		■	Flachdach
		■	Pulldach
		■	Mansardendach

Der Innenstadtbereich von Gersthofen ist durch das regionaltypische Satteldach geprägt, welches die vorherrschende Dachform darstellt. Entsprechend der Historie als Straßendorf sind noch heute viele der straßenbegleitenden Gebäude giebelständig ausgerichtet. Stehen Gebäude traufständig zur Straße, so sind dies oft keine Einzelfälle, sondern bilden durch ihre Reihung eine starke räumlich Kante.

Bei Gebäuden neueren Datums herrscht schon oft das Flachdach als moderne Dachform vor. Sonderformen wie das Krüppelwalmdach oder das Mansarddach sind nur selten aufzufinden.

Im Detail verteilen sich die Dachformen wie folgt:

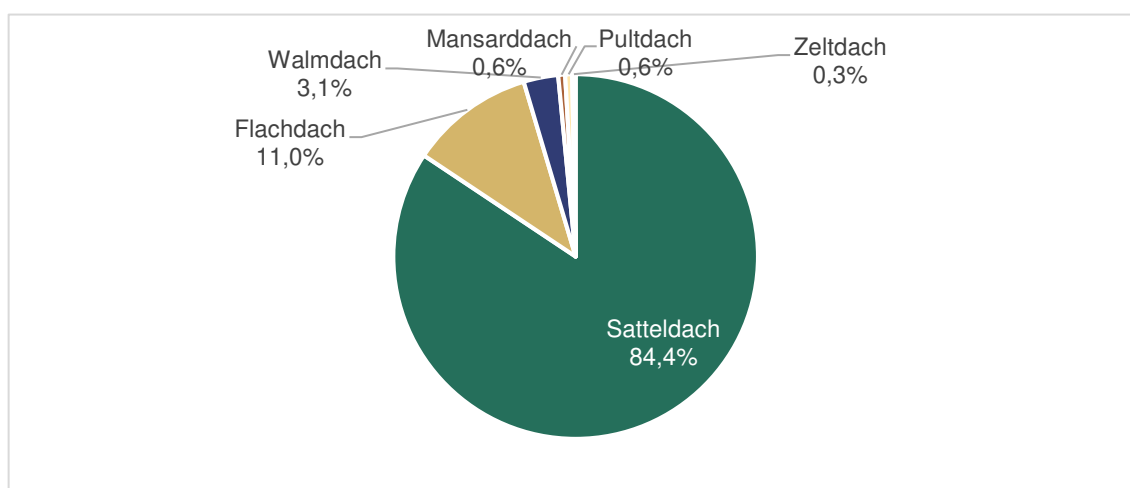


Abbildung 56: prozentuale Verteilung der Dachformen im Gebiet (eigene Erstellung)



Abbildung 57: Beispiel Wohn- und Geschäftshaus mit flachem Satteldach, Augsburger Straße 4a



Abbildung 58: Beispiel Wohn- und Geschäftshaus mit steilem Satteldach, Augsburg Str. 6



Abbildung 59: Beispiel Gebäude mit Walmdach,
Strasser-Villa, Bahnhofstraße 2



Abbildung 60: Beispiel Gebäude mit Flachdach,
Ballonmuseum, Bahnhofstr. 12

BEWERTUNG DER DACHFORMEN

Bezüglich der Dachformen lassen sich keine gravierenden Fehlentwicklungen feststellen. Das Stadtbild stellt sich hauptsächlich als Mischung aus traditionellem Satteldach bei Wohn- und Geschäftsgebäuden und Flachdach bei modernen Sonderbauten dar.

6. HÖHE DER GEBÄUDE

Plan 10: Gebäudehöhen, o.M.



Legende

<p>— — — — — Untersuchungsgebiet Flurstücke</p>	<p>Gebäudehöhe</p> <p>0,0 - 3,0</p> <p>3,0 - 6,0</p> <p>6,0 - 9,0</p>	<p>9,0 - 12,0</p> <p>12,0 - 15,0</p> <p>15,0 - 23,0</p> <p>> 23,0</p>
---	---	--

Zwischen der GRZ und der Verteilung der Gebäudehöhen gibt es Zusammenhänge, diese stellen sich wie folgt dar:

Innerhalb des UG befinden sich die meisten Gebäude mit den Gesamthöhenspektrum von 9 m bis 15 m im Bereich der Bahnhofstraße, der Bauernstraße, der Augsburgener Straße und der Donauwörther Straße. Entlang dieser beiden zentralen Süd-Nord- und West-Ost-Verkehrsachsen gibt es eine Homogenität der Gesamthöhen von 9 m bis 15 m.

Die an das UG angrenzenden Wohnquartiere zeigen im Vergleich zum UG eher eine Homogenität der Gesamthöhen der Gebäude von 6 m bis 12 m auf.

In der Ermittlung wurden außerdem größere, auf den Straßenraum bzw. das Ortsbild wirkende Nebengebäude mit einbezogen. Kleinere Nebengebäude wie Garagen etc. wurden nicht mit untersucht.

Die Verteilung der Gesamthöhen stellt sich wie folgt dar:

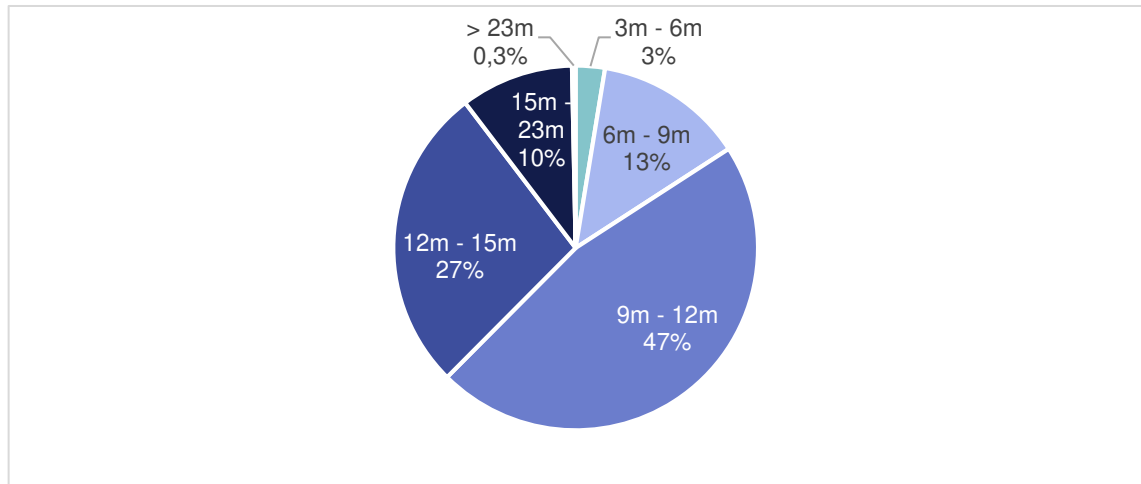


Abbildung 61: prozentuale Verteilung der Gebäudehöhen im Untersuchungsgebiet (eigene Darstellung)



Abbildung 62: Beispiel Gebäude mit Gesamthöhe bis 9 Meter, Ludwig-Thoma-Str. 10



Abbildung 63: Beispiel Gebäude mit Gesamthöhe bis 12 Meter, Donauwörther Str. 7



Abbildung 64: Beispiel Gebäude mit Gesamthöhe bis 15 Meter, Augsburg Str. 10



Abbildung 65: Beispiel Gebäude mit Gesamthöhe über 15 Meter, Augsburg Str. 15

BEWERTUNG DER GEBÄUDEHÖHEN

Die Bewertung der Gebäudehöhen verhält sich nahezu analog wie zu der baulichen Dichte, vgl. Pkt. 0.

Anhand der baulichen Dichte und der Gebäudehöhen zeigt sich die heterogene Durchmischung von kleinstädtischen urbanen Quartiersstrukturen mit vorstädtischen, dörflich oder ländlichen Quartiersstrukturen.

7. SANIERUNGSBEDARF

Plan 11: Baulicher Zustand / Sanierungsbedarf, o.M.



Legende

--- Untersuchungsgebiet
Flurstücke

Gebäudezustand

■ kein Sanierungsbedarf
■ geringer Sanierungsbedarf
(kleine Schäden z.B. Farbe vergraut, Schlieren oder kleine Risse an der Fassade, Dach vermoost, Regenrinne leicht angerostet)

■ mittlerer Sanierungsbedarf
(mäßige Schäden wie z.B. größere Risse an der Fassade, Algen in größerem Ausmaß, Regenrinne beschädigt oder leicht verbogen)

■ hoher Sanierungsbedarf
(große Schäden wie z.B. Schäden am Dachstuhl, Löcher im Putz oder Schäden im Sockelbereich (Wasserschäden))

■ sonstige Gebäude

Insgesamt konnten innerhalb des UG relativ wenig Gebäude mit mittlerem und hohem Sanierungsbedarf erfasst werden.

Im Gebiet wurden vier Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf ermittelt: im nördlichen Teil der Augsburgur Straße, an der Donauwörther Straße nördlich der „Neuen Mitte“,

ein rückwärtiger Gebäudeteil in der Bauernstraße sowie ein rückwärtiger Gebäudeteil in der Kirchstraße.

Im nordwestlichen Quartier des UG sind ein Gebäude mit mittlerem und ein Gebäude an mittlerem bzw. hohem Sanierungsbedarf ermittelt worden. Im Süden an der Augsburger Straße weist ein Gebäude einen hohen Sanierungsbedarf auf. Entlang der Bauernstraße häufen sich Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf, darunter eines mit hohem Sanierungsbedarf. Ebenso befinden sich entlang der Kirchstraße fünf Gebäude mit mittlerem und ein Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf.

Ca. 50 % der Gebäude des UG weisen einen geringen Sanierungsbedarf, insbesondere in Form eines Modernisierungsbedarfes oder eines Instandhaltungsbedarfes auf.



Abbildung 66: Beispiel Gebäude ohne Sanierungsbedarf, Donauwörther Str. 3



Abbildung 67: Beispiel Gebäude mit geringem Sanierungsbedarf, Augsburger Str. 7



Abbildung 68: Beispiel Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf, Kirchstr. 13



Abbildung 69: Beispiel Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf, Augsburger Str. 4

BEWERTUNG DES GEBÄUDEZUSTANDS

Im Großen und Ganzen kann der Gebäudezustand im UG als gut bezeichnet werden. Einzelne Gebäude sollten aufgrund ihrer Bausubstanz erneuert werden, so dass sie wieder einen positiven Beitrag zum Stadtbild von Gersthofen beitragen können. Es finden sich jedoch keine eklatanten Missstände oder eine Häufung von Mängeln des Gebäudezustands.

8. GESTALTWERT DER GEBÄUDE

Plan 12: Gestaltwert der Gebäude, o.M.



Legende

- Untersuchungsgebiet
- Gebäude außerhalb UG
- Gebäude innerhalb UG
- Flurstücke

Gestaltwert

- ★ Ortsbildprägend
- ↔ Prägende traufseitige Gebäudestellung
- Prägende Firstrichtung
- Raumbildende Kante
- Firstlinie

Gebäudegestaltung

- Gebäude mit hohem Gestaltwert
- Gebäude mit gutem Gestaltwert
- Gebäude mit mittlerem Gestaltwert
- Gebäude mit geringem Gestaltwert

Ca. die Hälfte aller Gebäude im UG weist eine gute Gebäudegestaltung auf. Eine sehr gute Gestaltung ist jedoch nur bei wenigen Gebäuden nachzuweisen, ca. 10 Gebäude im UG.

Ca. 15 Gebäude im UG weisen einen hohen Bedarf an Gestaltung auf, etwa die gleiche Anzahl an Gebäuden im UG weist einen mittleren Gestaltungsbedarf auf.

Erfreulich ist die Anzahl an ortsbildprägenden Gebäuden, also Gebäude, die entweder in ihrem historischen Charakter und ihrer Gestaltung erhalten wurden, oder durch

die Kombination aus Lage, Gestaltung und Funktion das Ortsbild der Stadt Gersthofen prägen.



Abbildung 70: Beispiel Gebäude mit sehr guter Gestaltung, Augsburgstr. 1



Abbildung 71: Beispiel Gebäude mit guter Gestaltung, Bauernstr. 1



Abbildung 72: Beispiel Gebäude mit geringer Gestaltung, Bahnhofstr. 8 & 10



Abbildung 73: Beispiel Gebäude mit hohem Gestaltungsbedarf, Augsburgstr. 3 & 5

BEWERTUNG DER GEBÄUDEGESTALTUNG

Bei genauerer Analyse der Karte fällt auf, dass sich vor allem an den beiden Hauptverkehrsachsen Gebäude mit geringem und hohem Gestaltungsbedarf befinden. Dies wirkt sich negativ auf das Stadtbild aus. Hier sollte aktiv eingegriffen werden, um das Stadtbild aufzuwerten. Dies kann bereits mit einfachen Mitteln, wie neuer, farblich harmonischer Anstrich erreicht werden.

9. NUTZUNGEN

Plan 13: Verteilung der Nutzungen, o.M.



Legende

- Untersuchungsgebiet
- Gebäude außerhalb UG
- Gebäude innerhalb UG
- Flurstücke

Nutzung

- Gastronomie
- Leerstand
- Dienstleistung
- Einzelhandel
- Landwirtschaft
- sonstiges Gewerbe
- Öffentliche Gebäude
- Zentraler Versorgungsbereich

Die Nutzungsverteilung von Gastronomie, Dienstleistung, Einzelhandel und sonstigem Gewerbe konzentriert sich nahezu ausschließlich an der Augsburg-, Donauwörther-, Bahnhof-, und in Teilen der Bauernstraße. Dies belegt zum einen die Berechtigung des zentralen Versorgungsbereiches, aber auch die Mittenfunktion des UG.

Auffällig ist dabei, dass in über 90 % aller Gebäude die vorwiegend im EG, vereinzelt auch im OG, Gastronomie, Dienstleistung, Einzelhandel und sonstigem Gewerbe aufweisen, auch Wohnen darüber vorzufinden ist. Der hohe Wohnanteil in diesen Geschäftshäusern stärkt definitiv die Struktur der Mitte von Gersthofen.

In den umliegenden Quartieren des UG ist dagegen nur äußerst selten eine andere Nutzung als Wohnnutzung vorzufinden.

BEWERTUNG DER NUTZUNGEN

Hierzu wird auf das im Vorjahr erstellte Einzelhandelsgutachten der CIMA verwiesen:

„Wie in den obigen Ausführungen dargestellt, lassen sich für die Stadt Gersthofen Entwicklungspotenziale für den Einzelhandelsbereich ableiten. Hierzu lässt sich abschließend festhalten, dass

- die Ausgangsbedingungen für die Entwicklung von Branchen wie z.B. Bekleidung, Schuhe oder Sport vor Ort immens erschwert sind. Dies ergibt sich insbesondere durch die starke Wettbewerbssituation in Gersthofen selbst wie auch im Umland sowie durch den zunehmenden Online-Handel.
- mit der prognostizierten Einwohnerentwicklung zusätzliche Kaufkraftpotenziale insbesondere auch im Bereich Nahversorgung in Verbindung stehen. Demnach ist eine zielgerichtete Nachverdichtung zu empfehlen. Darüber hinaus sind entsprechende Potenziale im Zuge der Realisierung einer „neuen Mitte“ zu nutzen (Bio- Markt, Discounter, Müller-Drogeriemarkt).
- die Etablierung einer „neuen Mitte“ in Gersthofen eine große Chance für die Innenstadtentwicklung von Gersthofen birgt. Beispielsweise kann durch diese Entwicklung das Ansiedlungsinteresse neuer Anbieter gesteigert werden. Auch ist anzunehmen, dass bereits ansässige Betreiber hinsichtlich ihrer Investitions- und Modernisierungsbereitschaft z.T. durch die Entwicklungsdynamik positiv beeinflusst werden.“

10. STADTMORPHOLOGIE

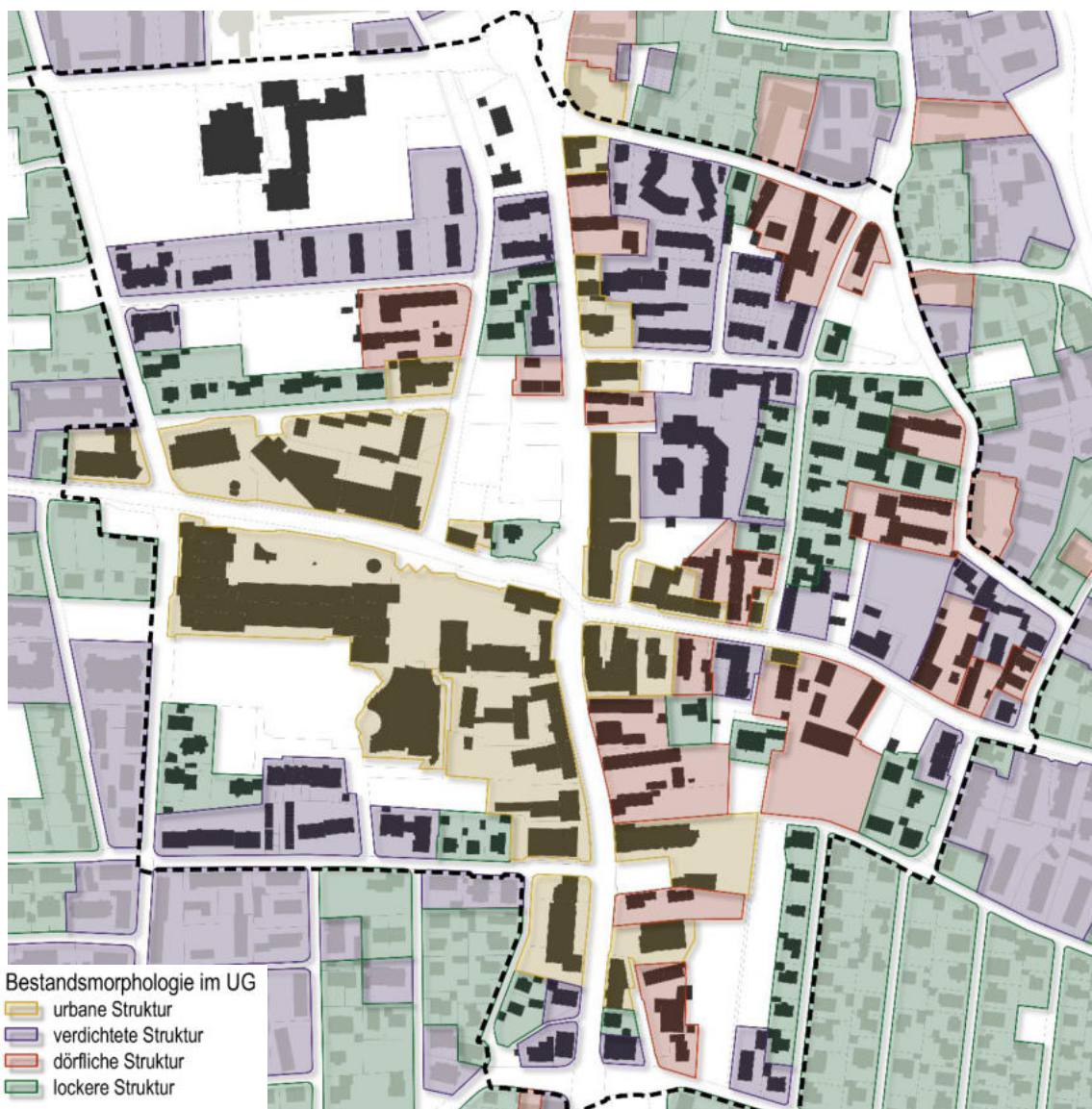
Plan 14: Stadtmorphologie, großer Umgriff, o.M.



Wie bereits in Kapitel C 4 Bauliche Dichte (GRZ) abgeleitet, herrscht im UG keine eindeutige städtebauliche Struktur vor. Die heterogenen Baustrukturen lassen sich in vier wesentliche Kategorien unterscheiden:

- urbane Struktur: massive, hohe Baukörper, prägnante Stellung an Hauptverkehrsstraßen
- dörfliche Struktur: kleinteilige, vorwiegend giebelständige Struktur, max. dreigeschossig
- verdichtete Struktur: verdichteter Wohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern
- lockere Struktur: klassische Wohnbebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern, „Vorstadtstruktur“

Plan 15: Stadtmorphologie Innenstadtbereich, o.M.



In den beiden Karten wird deutlich, dass im Gegensatz zu den außerhalb des UG liegenden Strukturen, innerhalb des UG keine eindeutige Gliederung in morphologische Strukturen erfolgen kann. Im Idealfall sollte ein Übergang von urbaner zu verdichteter zu lockerer Struktur aufzufinden sein. Im Stadtkern sind allerdings alle vier Strukturen ohne erkennbare Gliederung zu finden. Der erzeugt das Bild einer zerpfückten Stadt ohne klare Ausrichtung.



Abbildung 74: Beispiel für urbane Struktur,
Rathausplatz



Abbildung 75: Beispiel für verdichtete Struktur



Abbildung 76: Beispiel für dörfliche Struktur



Abbildung 77: Beispiel für Einfamilienhaus-Struktur

BEWERTUNG DER STADTMORPHOLOGIE

In der räumlichen Verteilung der unterschiedlichen Strukturen ist keine Abstufung, bzw. ein Gesamtkonzept ablesbar. Es entsteht der Eindruck, Gersthofen stecke in der Metamorphose von dörflicher zur urbanen Struktur. Diese Umwandlung ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

11. FLÄCHENPOTENZIALE

wird bereits bearbeitet

Plan 16: Flächenpotenziale, o.M.

**Legende**

- Untersuchungsgebiet
- Gebäude außerhalb UG
- Gebäude innerhalb UG
- Flurstücke
- öffentliche Grünflächen

Potenzial

- Neuordnungspotenzial
- ungenutzte Fläche
- untergenutzte Fläche
- Gemeinbedarf mit Erweiterungspotenzial
- geplantes Bauvorhaben

Die Analyse der baulichen Dichte hat eine Vielzahl untergenutzter bzw. ungenutzter Grundstücke aufgezeigt. Besonders ist, neben der Lage im Stadtkern, dass die Flächen größtenteils zusammenhängen, was flexiblere Nachverdichtungskonzepte ermöglicht. Außerdem ist allen Flächen gemein, dass für sie bereits Baurecht in Form eines Bebauungsplans vorliegt, eine Bebauung also unmittelbar möglich wäre.

Im folgenden werden die Flächenpotenziale genauer betrachtet und analysiert.

11.1.1. Potenzialfläche 1, südlich der Pestalozzistraße:

- unbebaute Grundstücke ohne Gehölzbestand
- Eignung für wohnbauliche Nachverdichtung
- aktuell Teilnutzung als Schul-Erweiterung (gepachtete Fläche)

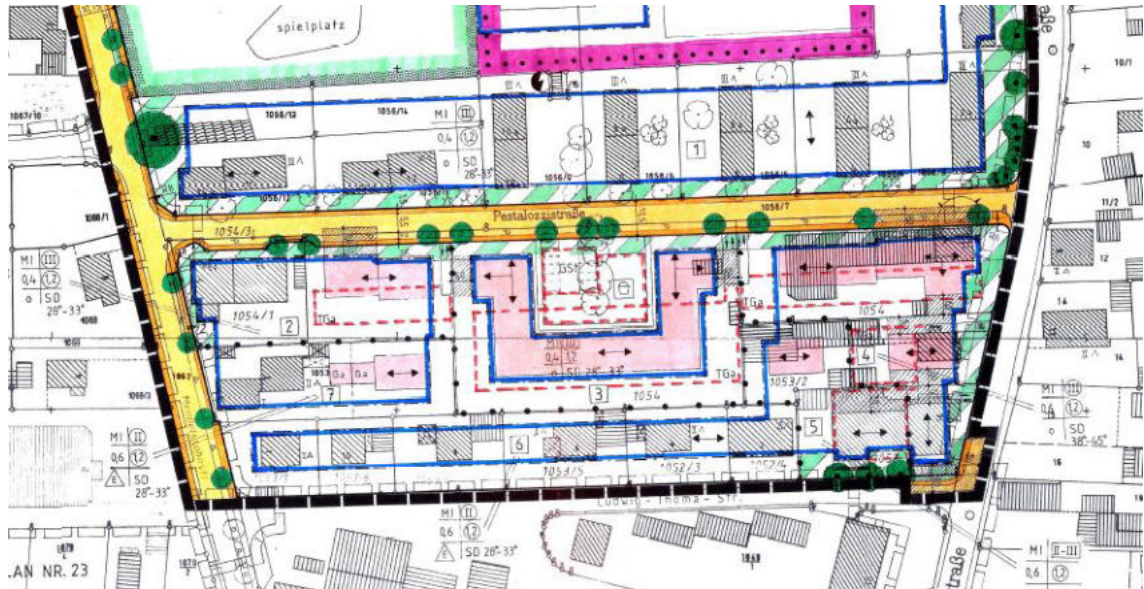


Abbildung 78: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7



Abbildung 79: Pestalozzstraße 11, temporäre Schulerweiterung



Abbildung 80: Blick von Norden auf Fl.nr. 1054/4

11.1.2. Potenzialfläche 2, zwischen Donauwörther Straße und Schulstraße:

- „Gersthofer Loch“: von Altgebäuden geräumte Grundstücksflächen
- Eignung für Gesamtbebauung Handel und Wohnen
- Eignung für Randbebauung Handel und Wohnen
- Eignung für neuen Aufenthaltsbereich mit Park



Abbildung 81: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1b



Abbildung 82: „Gersthofer Loch“, Donauwörther Str. 6-12

11.1.3. Potenzialfläche 3, südwestlich des Stadtparkes:

- unbebautes Grundstück ohne Gehölzbestand
- Eignung für wohnbauliche Nachverdichtung



Abbildung 83: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21



Abbildung 84: Blick auf eingezäunte Fl.nr. 1043 von Osten



Abbildung 85: eingezäunte Fl.nr. 1043 und Bgm.-Wendler-Str. 21

11.1.4. Potenzialfläche 4, südlich der Stadthalle:

- unbebautes Grundstück ohne Gehölzbestand
- Eignung für wohnbauliche Nachverdichtung
- Darstellung s. Abbildung 83



Abbildung 86: Blick auf Fl.nr. 29 von Westen



Abbildung 87: Blick auf Fl.nr. 29 von Osten über Müller-Parkplatz

11.1.5. Potenzialfläche 5, westliches Ende der Ebnerstraße bis zur Griesstraße:

- unbebaute und untergenutzte Grundstücke mit und ohne Gehölzbestand
- Eignung für wohnbauliche Nachverdichtung

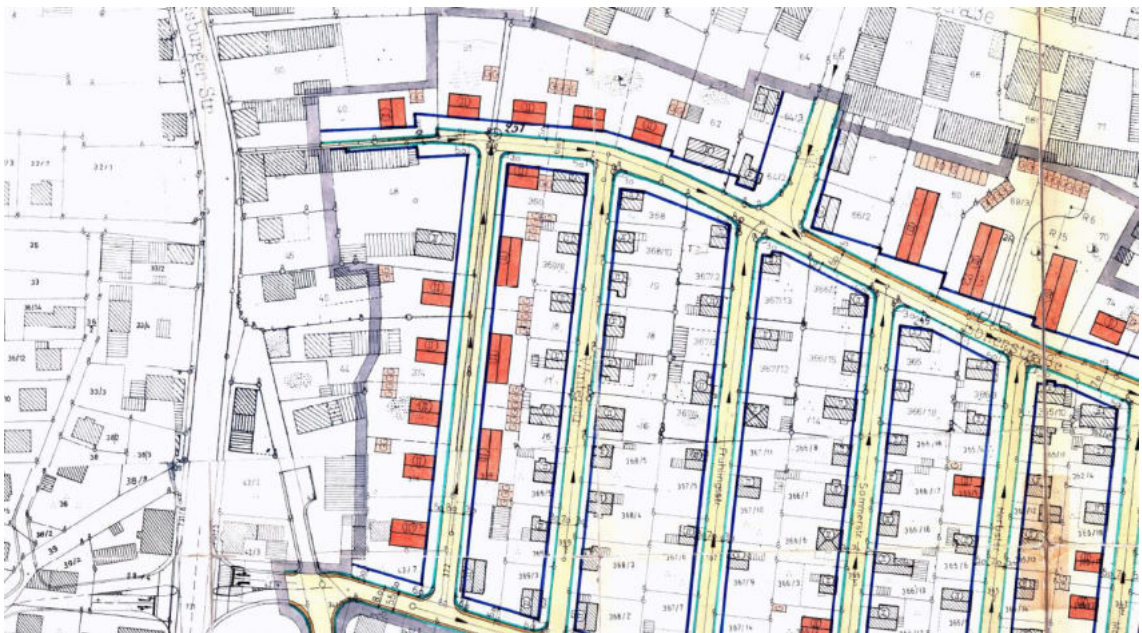


Abbildung 88: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8



Abbildung 89: Blick auf Freifläche Fl.Nr. 369 von Süden



Abbildung 90: Blick auf Freifläche Fl.Nr. 58 südlich Bauernstr. 12

11.1.6. Potenzialfläche 6, Stadtpark bei Verlegung zur Potenzialfläche 2

- Fläche mit gärtnerischer Gestaltung und Gehölzbestand
- Eignung für wohnbauliche Nachverdichtung
- Darstellung im Bebauungsplan s. Abbildung 83



Abbildung 91: Blick in den Stadtpark von Osten



Abbildung 92: Blick in den Stadtpark von Westen

11.1.7. Potenzialfläche 7, Pestalozzi-Schule

- Fläche mit gärtnerischer Gestaltung, Spielplatz und Pausenhof
- Erweiterung der Schule möglich

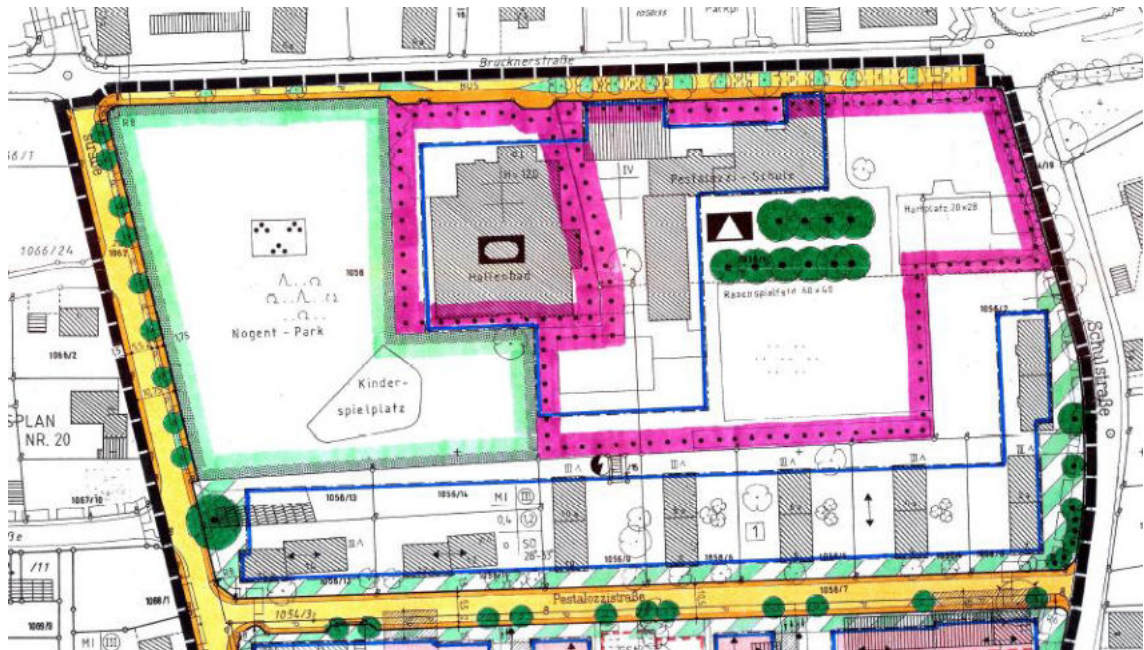


Abbildung 93: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7



Abbildung 94: Schulhof Pestalozzi-Schule



Abbildung 95: temporäre Klassenzimmer zwischen Schule und Hallenbad

11.1.8. Potenzialfläche 8, Parkplatz Rotkreuzstraße

- identifizierte Baulücke
- aktuell als stark versiegelter Parkplatz genutzt
- nur für Besucher der anliegenden Arztpraxis nutzbar
- Nachverdichtung mit Wohnbebauung und Neuorganisation der Stellplätze möglich

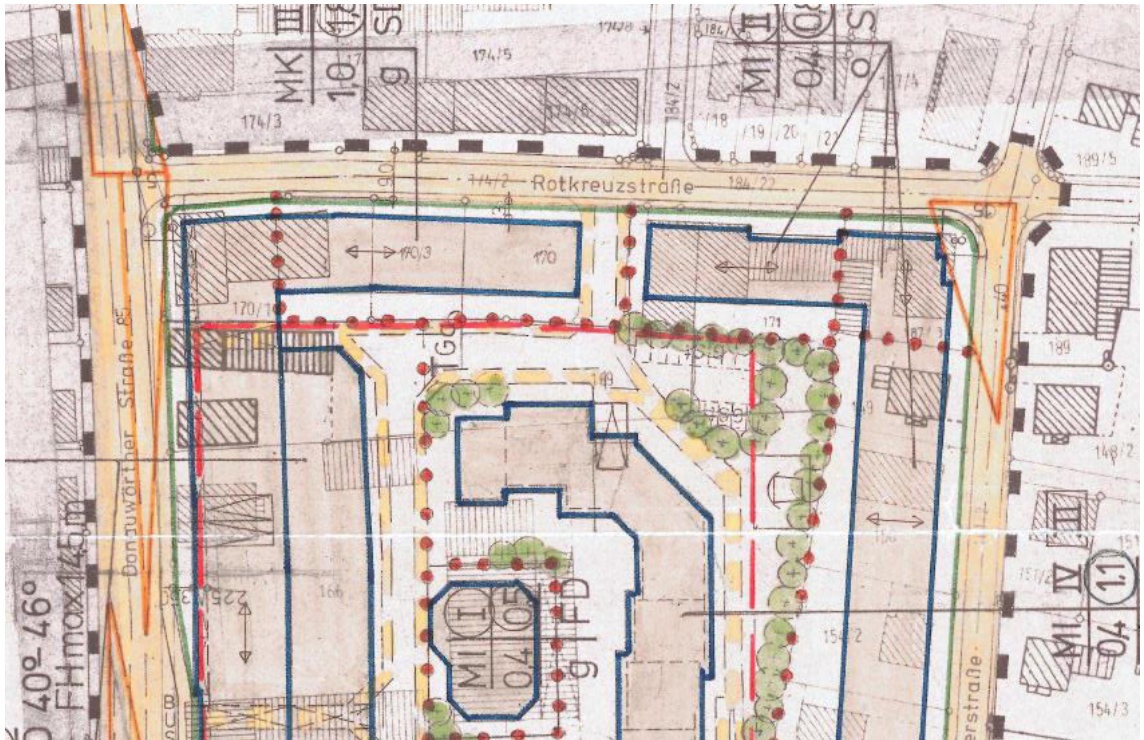


Abbildung 96: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1a



Abbildung 97: Durchgang zwischen Parkplatz und Rotkreuzstraße 7



Abbildung 98: AOK-Parkplatz in der Rotkreuzstraße

BEWERTUNG DER FLÄCHENPOTENZIALE

Auf der einen Seite ist das Vorhandensein von ungenutzten Flächen im Stadtkern als positiv zu bewerten, da auf ihnen eine städtebauliche Nachverdichtung erfolgen kann, ohne im Speziellen auf einen Gebäudebestand einzugehen. Im Fall des Innenortes der Stadt Gersthofen sind die ermittelten untergenutzten Flächen jedoch vorwiegend als Schwäche zu bewerten, da für jede der identifizierten Flächen bereits Baurecht besteht, dieses aber nicht umgesetzt wird. Darunter leidet langfristig das Stadtbild und der städtische Charakter des UG.

12. STÄRKEN

Plan 17: Stärken, o.M.



Legende

- Untersuchungsgebiet
- ▒ Gebäude außerhalb UG
- Gebäude innerhalb UG
- ▨ öffentliche Gebäude
- Flurstücke

Stärken

- ⊙ Gebäudedenkmal
- Nahversorgung

- straßenbegleitender Radweg
- Fußweg
- **** Kurzparken
- ortsbildprägende Bäume
- Baumgruppen
- Raumbildende Kante
- hoher Gestaltwert Gebäude
- Zentraler Versorgungsbereich
- hoher Gestaltwert öffentl. Raum
- guter Gestaltwert öffentl. Raum

- /// Neuordnungspotenzial
- ⋯ Fläche mit Aufenthaltsqualität
- Nachverdichtungspotenzial
- 🚌 Bushaltestellen
- Ⓜ Elektro
- Ⓟ Parkplatz
- Ⓟ TG
- ⓧ fehlende Parkplätze

Der Stadtkern von Gersthofen zeichnet sich durch viele Stärken aus. Besonders hervorzuheben ist die Übereinstimmung der Ortskernlage mit dem zentralen Versorgungsbereich. Geschäfte des täglichen Bedarfes sind ebenso wie andere Einzelhandelnutzungen (Bekleidung, Drogerie, Technik) vorhanden. Im Stadtkern gibt es

mehrere Parkmöglichkeiten, vor allem in öffentlichen Tiefgaragen, von denen aus die Geschäfte gut fußläufig zu erreichen sind. Entlang der Donauwörther Straße und der Augsburgener Straße wurden im Einklang mit der Straßengestaltung eine Vielzahl an Kurzzeitparkplätzen angelegt, die eine schnelle Erreichbarkeit der Geschäfte ermöglichen. Beide Straßen sind außerdem durch Baumpflanzungen und entsprechende Beläge ansprechend gestaltet. Auffallend ist außerdem die gute fußläufige Vernetzung des Innenstadtbereiches. Ost-West-Verbindungen bestehen durch den Stadtpark, über den Rathausplatz, und durch das Helmhof-Areal. Zwischen Donauwörther Straße und Schulstraße bestehen ebenfalls Kurzschlüsse.

Die beiden großen Grünflächen im Stadtkern, der Nogentpark und der Stadtpark, sind positiv zu bewerten. Besonders der Stadtpark wirkt durch seine gärtnerische Gestaltung sehr attraktiv. Eine Vernetzung der Grünräume fehlt allerdings.

Wichtige Gemeinbedarfsnutzungen wie Rathaus, Stadthalle, Museum und Hallenbad sind im Stadtkern sehr konzentriert vorzufinden. Bezüglich der Baustruktur sind entlang der Donauwörther Straße, der Augsburgener Straße, der Bauernstraße und der Bahnhofstraße größtenteils klare Raumkanten ablesbar, die größtenteils durch giebelständige Gebäude bestimmt werden. Hier wird noch die Historie des ehemaligen Straßendorfes ablesbar. Entlang der Hauptverkehrsachsen befinden sich ebenfalls die ortsbildprägenden Gebäude bzw. die Gebäude mit sehr hohem Gestaltwert.

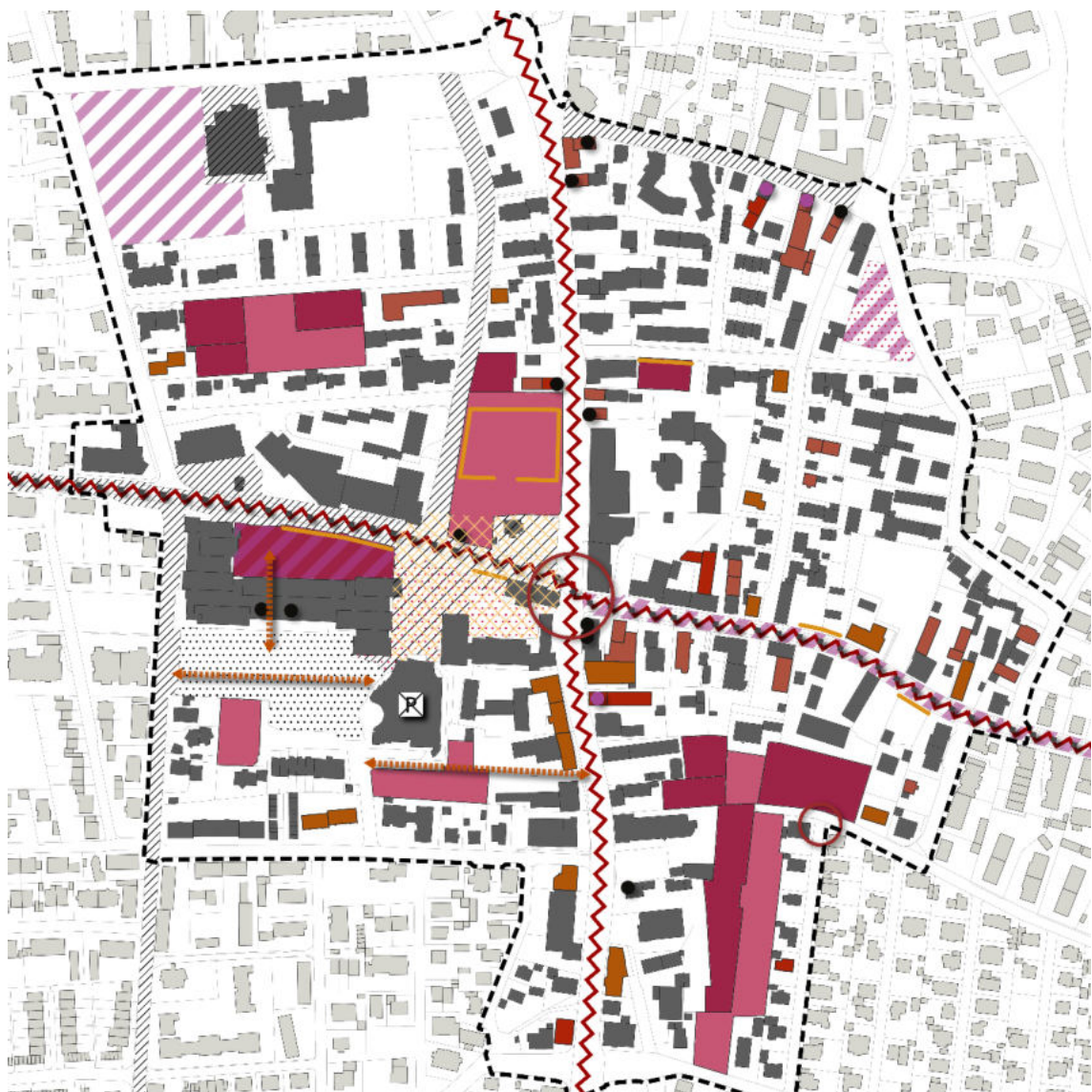
Die Bestandsanalyse hat außerdem gezeigt, dass sich im Bereich des Stadtkerns noch große Potenzialflächen befinden, die sich für eine attraktive Nachverdichtung bzw. Neuordnung der Innenstadt von Gersthofen anbieten.

ZUSAMMENFASSUNG DER STÄRKEN

- denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude im Stadtkern
- funktionierende Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und zahlreiche weitere Geschäfte
- straßenbegleitender Radweg an Nord-Süd-Achse vorhanden
- sehr gute fußläufige Erreichbarkeiten und Vernetzungen
- ortsbildprägende Grünstrukturen auf öffentlichen Grünflächen und entlang Hauptverkehrsstraßen vorhanden
- nahezu durchgehende Raumkanten entlang Hauptverkehrsstraßen
- vorhandene Nachverdichtungspotentiale und mögliche Flächen der Neuordnung
- Kurzzeitstellplätze entlang Donauwörther / Augsburgener Straße, übriger ruhender Verkehr wird über Tiefgaragen und Parkplätze geregelt
- Anbindung an den regionalen und überregionalen ÖPNV vorhanden

13. SCHWÄCHEN

Plan 18: Schwächen, o.M.



Legende		Schwächen	
---	Untersuchungsgebiet	—	unterdimensionierter Kreuzungsbereich
■	Gebäude außerhalb UG	—	fehlende Verbindungsachsen
■	Gebäude innerhalb UG	—	fehlender zusammenhängender Aufenthaltsbereich
■	Flurstücke	—	fehlende Raumkante
		—	fehlender Radweg
		—	Straßenzäsur
		●	Leerstand
		●	Landwirtschaft im Strukturwandel
		●	Isolierte Fläche
		●	Fläche mit geringer Aufenthaltsqualität
		///	geringe Gestaltung
		■	hoher Gestaltungsbedarf
		■	ungenutzte Fläche
		■	untergenutzte Fläche
		■	mittlerer Sanierungsbedarf
		■	hoher Sanierungsbedarf
		■	hoher Gestaltungsbedarf
		■	fehlende Parkplätze

Die vorangegangene Bestandsanalyse hat neben Stärken auch Schwächen im Untersuchungsgebiet aufgezeigt. Die bei den Stärken beschriebenen Potenzialflächen stellen gleichzeitig eine Schwäche dar, da die für einen Stadtkern wichtige städtebauliche Dichte fehlt.

Die beiden Hauptverkehrsachsen Donauwörther Straße / Augsburger Straße und Bauernstraße / Bahnhofstraße wirken durch ihr hohes Verkehrsaufkommen als starke

städtebauliche Zäsur im Zentrum von Gersthofen. Hinzu kommt, dass die Ost-West-Achse Bauernstraße / Bahnhofstraße hinsichtlich der Straßenraumgestaltung Verbesserungspotenzial aufweist. Neben der gestalterischen Aufwertung sollte ein Radweg angelegt werden. Der Kreuzungsbereich der beiden Hauptverkehrsachsen funktioniert, ist aber für die großen Verkehrsmengen unterdimensioniert.

Aufgrund der beschriebenen Heterogenität der Baustruktur und dem nicht abschließend vollzogenen Wandel vom Dorf zur Stadt fehlt u.a. an den zentralen Aufenthaltsbereichen ein attraktives, urbanes Erscheinungsbild. Besonders deutlich wird dies im Bereich Rathaus / Stadtpark. Beide Flächen sind zwar an sich ansprechend gestaltet, dem Rathausplatz fehlt es allerdings an Leben und entsprechender Aufenthaltsqualität – er wirkt aktuell als Durchgangsplatz. Der Stadtpark kann durch seine isolierte Lage sein volles Potenzial nicht entfalten – die Bezeichnung Stadtgarten scheint passender. Es fehlt hier vor allem an einer räumlichen Wirkung in Bezug auf die Gersthofener Mitte und eine entsprechende Vernetzung. Nördlich des Rathausplatzes fehlt ein Abschluss der eigentlichen Mitte, da hier eine große Brachfläche besteht. Im Bereich des Ballonmuseums und nördlich des City-Centers ist der Straßenraum nicht klar genug gefasst bzw. es fehlt an einer attraktiven Freiflächengestaltung ohne relevante Aufenthaltsqualität.

ZUSAMMENFASSUNG DER SCHWÄCHEN

- Kreuzungsbereich der beiden Hauptverkehrsachsen für Verkehrsmengen unterdimensioniert
- teilweise fehlende fußläufige Verbindungen im Bereich City-Center, Stadtpark und zur Augsburger Straße hin
- Fehlen eines zusammenhängenden Aufenthaltsbereiches für Rathaus, City-Center und Kulturamt, Fehlen des Gefühls der Stadtmitte
- Fehlen von Raumkanten, v.a. im Bereich Bahnhofstraße, Bauernstraße und „Gersthofener Loch“
- Fehlen eines straßenbegleitenden Radweges entlang der Bahnhof- und Bauernstraße
- starke Zäsurwirkung durch Verkehrs- und Immissionsbelastung der beiden Hauptverkehrsachsen
- vereinzelte Leerstände im Erdgeschoss
- drei identifizierte Landwirtschaften im Stadtkern ohne Weiterentwicklungsmöglichkeiten
- Stadtpark in seiner Lage stark isoliert
- Rathausplatz weist nur geringe Aufenthaltsqualität auf
- Bauernstraße mit hohem Gestaltungsbedarf, weitere Straßen mit mittlerem Gestaltungsbedarf
- ungenutzte und untergenutzte Flächen, die langfristig Zentrumswirkung stören
- fehlende Stellplätze für Stadthalle

14. CHANCEN + RISIKEN

Neben dem Gebiet eigenen Stärken und Schwächen werden in der vorliegenden Untersuchung Chancen und Risiken der Planung untersucht.

CHANCEN

- durch Aufwertung der Bauernstraße einladendere Vorbereiche der anliegenden Geschäfte
- neuer Radweg entlang der Bauernstraße bietet sichere Verkehrswege und lädt zum Radeln in die Innenstadt ein
- attraktiveres Stadtbild generieren durch Sanierung der Gebäude. Beseitigung der Gestaltungsmängel und gestalten der Flächen mit Aufwertungspotenzial
- Erhalt und Fassen des Stadtraum durch Sicherung und Erweiterung der prägenden Raumkanten
- Erhalten und Sichern der straßenbegleitenden und prägenden Bäume fördert das Stadtklima
- Erweiterung der Pestalozzi-Schule am aktuellen Standort möglich
- Untergenutzte und ungenutzte Freiflächen bieten Möglichkeit zur zentrumsnahen Entwicklung von Wohnraum
- durch attraktive Gewerbemieten mehr Kundenzustrom in die Innenstadt
- Neuorientierung der landwirtschaftlichen Betriebe ermöglicht deren Erhalt und Weiterentwicklung
- fußläufige Vernetzung der Stadt ermöglicht kürzere Wege
- zusätzliche Parkplätze für die Stadthalle ermöglichen es den Verkehr bei Veranstaltungen aus den umliegenden Wohngebieten fernzuhalten
- potentielle Verlegung des Stadtparks ermöglicht Schaffung der „neuen Mitte“ mit integriertem und zentrumswirksamem Stadtpark als urbane Aufenthalts- und Naherholungsfläche
- Umleitung des Verkehrs der Bahnhofstraße nördlich des Rathauses ermöglicht Gestaltung der „neuen Mitte“ als Stadtplatz und zentralen Aufenthaltsbereich
- Umleitung des Verkehrs der Bahnhofstraße nördlich des City-Centers ermöglicht Verknüpfung des nördlichen Vorplatzes mit dem Ballonmuseum und angrenzenden Geschäften
- Öffnung des „Stadtgartens“ macht ihn besser auffindbar und erlebbar

RISIKEN

- kurzfristige Einschränkungen der Anwohner der Bauernstraße während der Umbauarbeiten
- neuer Radweg entlang der Bauernstraße eventuell nicht möglich ohne Straßenquerschnitt für z.B. LKW zu beeinträchtigen

- Sanierung der Gebäude und Beseitigung der Gestaltungsmängel abhängig von den privaten Eigentümern
- Beeinträchtigung des Schulbetriebs während Bau der Schulerweiterung
- Beeinträchtigung der Nachbarn während der Bebauung der identifizierten Flächenpotenziale
- bei Verbleib der Landwirtschaften im Stadtkern langfristige Sicherung der Betriebe nicht möglich
- bei nicht konsequenter Öffnung des bestehenden Stadtparks zur „neuen Mitte“ bleibt isolierte Lage und damit auch fehlende Wirkung für das Stadtzentrum bestehen
- bei Umleitung des Verkehrs von Bahnhofstraße über neue Verbindung zur Ludwig-Thoma-Straße genügt Straßenquerschnitt eventuell nicht den Verkehrsmengen und es erfolgt Verlagerung der Immissionsbelastung
- während Bau der „neuen Mitte“ Beeinträchtigung der anliegenden Geschäfte

15. FAZIT BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE

Die vertiefende Bestandsaufnahme bestätigt den bereits bei der Grundlagenermittlung gewonnenen Eindruck einer fehlenden Mitte in der Stadt Gersthofen. Der nicht abgeschlossene Strukturwandel vom Dorf zur Stadt ist durch mehrere Betrachtungsebenen hin ablesbar. Während einige Bereiche bereits urbanen Charakter mit der dazu passenden, gestalterisch hochwertigen Gestaltung aufweisen, kommt es teilweise zu starken Brüchen innerhalb der Strukturen des Stadtkerns. Die wesentlichen Voraussetzungen einer lebendigen Innenstadt wie die Agglomeration von Gemeinbedarfsnutzungen und Geschäften in Verbindung mit hochwertigen Grün- und Aufenthaltsflächen sind bereits geschaffen. Jedoch sind diese Bereiche oft nicht ausreichend miteinander verknüpft oder weisen starke funktionale Defizite auf.

Besonders deutlich wird dies im Bereich der „Neuen Mitte“: der bestehende Stadtpark hat aufgrund seiner isolierten Lage keine Mittenwirkung, der Rathausplatz wirkt eher als Durchgangs- als Aufenthaltsraum. Die starke Zäsur der Bahnhofstraße trennt die bestehenden Geschäftsnutzungen nördlich und südlich ab und erschwert ein spannendes Einkaufserlebnis. Entlang der kompletten Ost-West-Verbindung fehlt es an einer entsprechenden urbanen gestalterischen Qualität. Die große Brachfläche nördlich der Strasser-Villa verstärkt diesen Effekt noch, da es hier komplett an einer räumlichen Fassung und Gestaltung des Bereiches der „Neuen Mitte“ fehlt.

Auch im erweiterten Innenstadtbereich wurden Verbesserungspotentiale identifiziert. Besonders wichtig werden hier die Aktivierung und Aufwertung der öffentlichen Grünflächen und die Bebauung der identifizierten Potentialflächen gesehen, so dass durchgängig das Gefühl einer attraktiven, urbanen Struktur mit hochwertigen Angeboten entstehen kann.

D ZIELE, LEITBILDER UND MAßNAHMEN

1. ZIELE UND LEITBILDER



























1.1 Ableitung der Ziele

Auf Basis der Grundlagenermittlung, der Bestandsaufnahme und -analyse wurden Ziele für die zukünftige Entwicklung des Stadtkerns von Gersthofen entwickelt. Die aus den vorangegangenen Planungen und Gutachten gewonnenen Erkenntnisse konnten durch die städtebauliche Betrachtung noch vertieft werden.

Plan 19: Ziele, o.M.



Legende

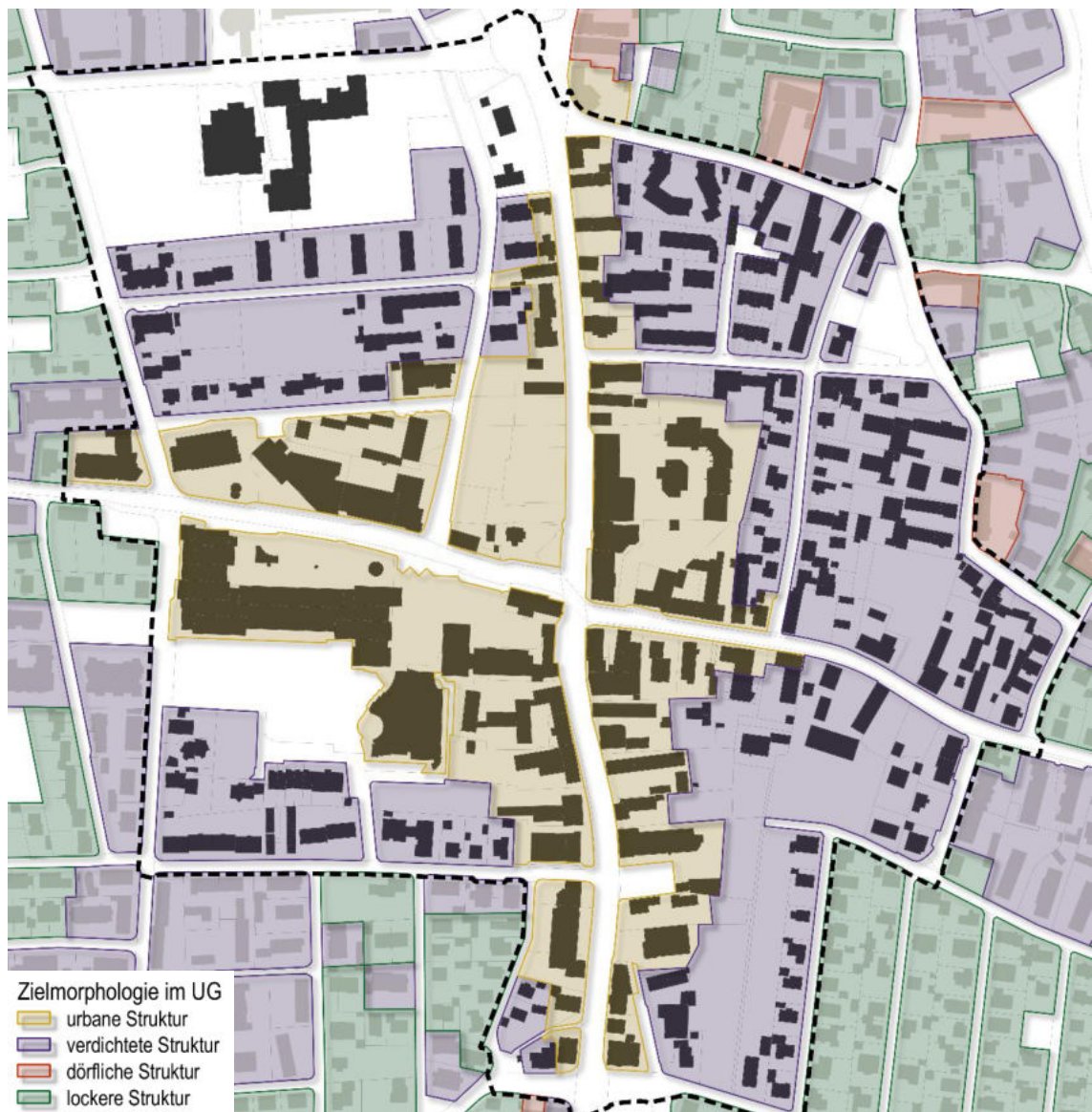
	Untersuchungsgebiet		Räumlich-gestalterische Ziele
	Gebäude außerhalb des UG		Historische Bausubstanz sichern (Denkmäler)
	Gebäude innerhalb des UG		Gestaltung des Straßenraumes
	Flurstücksgrenzen		Verkehrsberuhigung des Straßenraumes
Funktionale Ziele			straßenbegleitender Fahrradweg herstellen
	Bildungsstandort sichern und entwickeln		Entwicklung der Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf
	Wohnraum schaffen		Entwicklung der Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf
	Neuordnung des Stadtparks		Entwicklung der Gebäude mit hohem Gestaltungsbedarf
	"Neue Mitte" schaffen		Raumkanten sichern und entwickeln
	Verkehrsknoten neu ordnen		Raumkanten schaffen
	Leerstände aktivieren		Aufwertungspotenzial
	Neuorientierung der landwirtschaftlichen Betriebe		straßenbegleitende Bäume erhalten
	Fußläufige Anbindungen ausbauen und stärken		Baum- und Gehölzgruppen erhalten
	Schaffung zusätzlicher Parkplätze		

Als übergeordnetes Ziel der vorliegenden Untersuchung wird die Herstellung einer „neuen Mitte“ in Gersthofen ermittelt. Damit auch der weiter gefasste Umgriff der Stadtmitte als solche wirken kann, wurden Ziele zur Behebung der städtebaulichen Missstände ermittelt.

ZUSAMMENFASSUNG DER ZIELE

- Gestaltung des Straßenraumes der Bauernstraße (Aufwertung, Durchgrünung, etc.)
- straßenbegleitenden Fahrradweg entlang der Bauernstraße herstellen
- Weiterentwicklung und Sanierung der Gebäude mit hohem und mittlerem Sanierungsbedarf
- Gebäude mit hohem Gestaltungsbedarf aufwerten
- prägende Raumkanten entlang Hauptverkehrsachsen erhalten und sichern
- fehlende Raumkanten durch Nachverdichtung schaffen
- Flächen mit Aufwertungspotenzial gestalten und attraktiver machen
- straßenbegleitende Bäume und prägende Gehölzgruppen erhalten und sichern
- Standort der Pestalozzi-Schule sichern und Erweiterungsflächen nutzen
- Nachverdichtungspotenziale nutzen zur verträglichen Nachverdichtung mit Wohnungsbau und vereinzelt Geschäften
- Neuordnung und evtl. Verlegung des Stadtparkes
- Leerstände aktivieren und Geschäfte ansiedeln
- Neuorientierung der landwirtschaftlichen Betriebe ermöglichen
- fußläufige Anbindungen ausbauen und stärken
- Schaffung von Parkplätzen für die Stadthalle

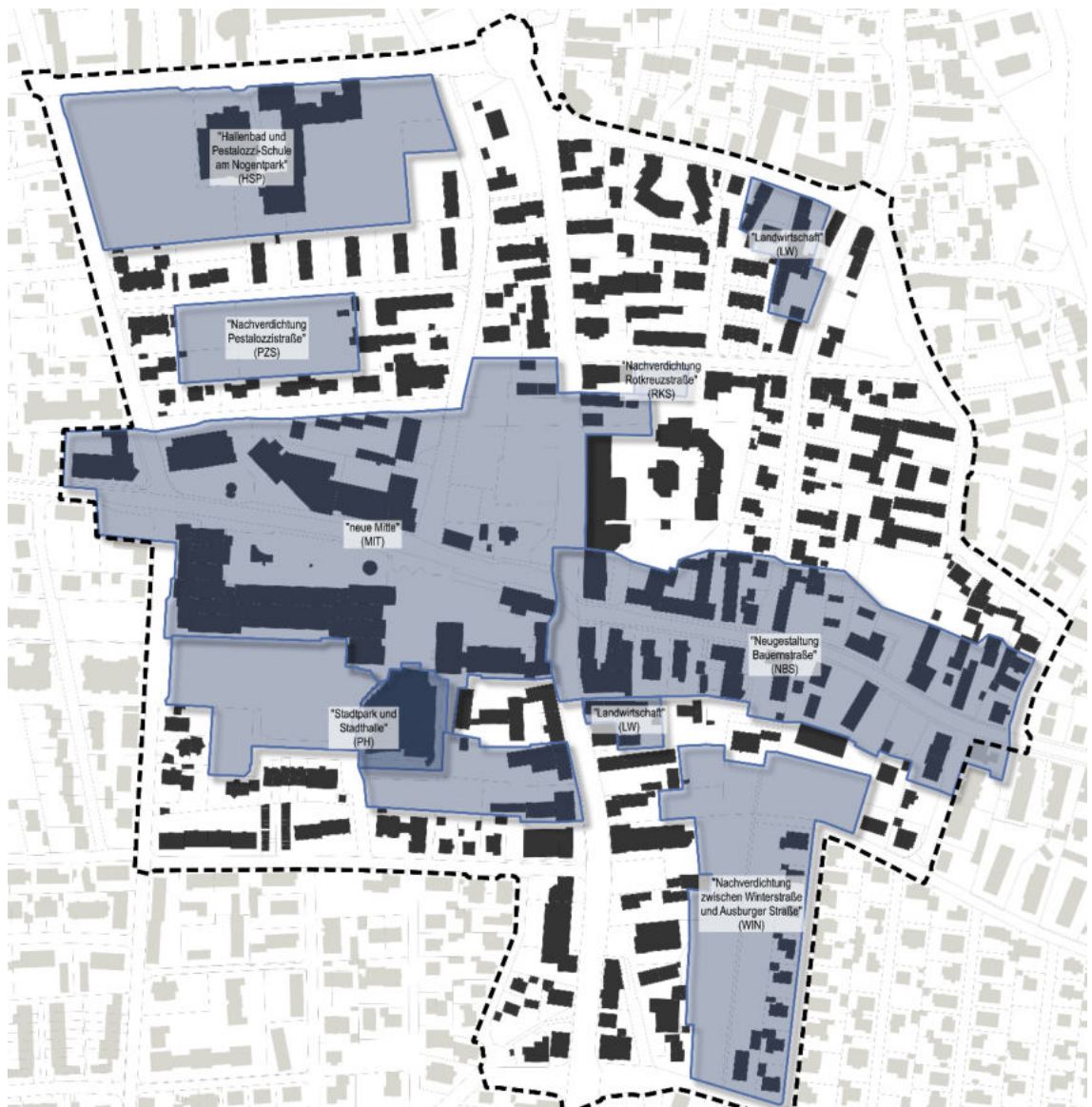
Plan 20: Zielmorphologie, o.M.



1.2 Ableitung von Handlungsfeldern

Anhand der übergeordneten Ziele wurden Handlungsfelder abgeleitet, um einerseits die Ziele genauer zu definieren, andererseits um Maßnahmen konkreter und besser verorten zu können. Insgesamt wurden sieben Handlungsfelder sowie allgemeine Ziele, die das gesamte UG betreffen, ermittelt. Hierbei wurden Bereiche ausgewiesen, die in der detaillierten Betrachtung der Ziele besondere Schwerpunkte für die zukünftige Entwicklung des Stadtkerns von Gersthofen darstellen.

Plan 21: Handlungsfelder, o.M.



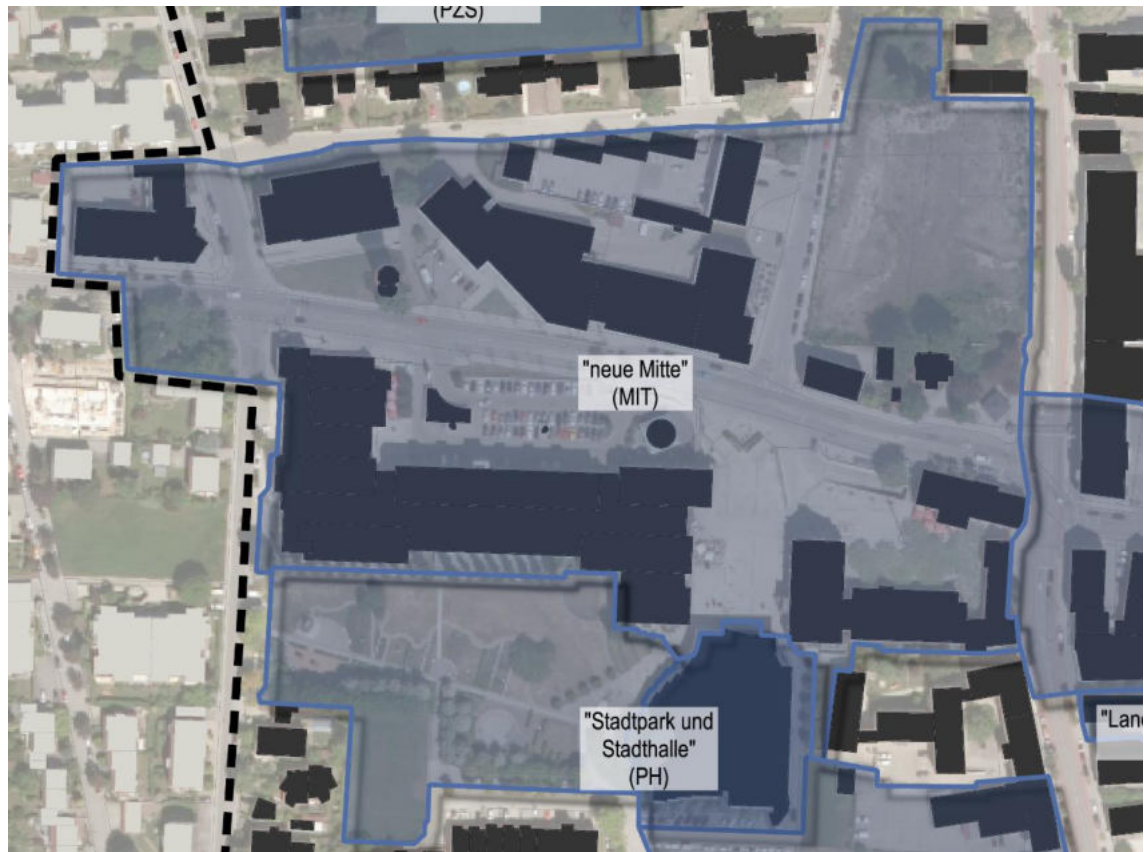
1.2.1. Handlungsfeld „Neue Mitte“ **wird bereits bearbeitet**

Abbildung 99: Luftbild Handlungsfeld „Neue Mitte“, o.M.

LEITZIEL

Errichtung eines urbanen Aufenthaltsbereiches an der Schnittstelle der Donauwörther Straße und der Bahnhofstraße (Umfeld Kulturamtsvilla) als attraktiven Raum des Treffpunkts, der Kommunikation sowie des Einkaufens und Versorgens

HAUPTZIELE

- Verknüpfung / Vernetzung des neuen Aufenthaltsbereiches mit dem Rathausplatz
- Verknüpfung / Vernetzung des neuen Aufenthaltsbereiches mit dem Vorbereich des Ballonmuseums
- Aufbau neuer baulicher Raumkanten zur Schulstraße und zur Donauwörther Straße, mit dem Nutzungskuster Gastronomie, Kaffee, Bistro, ggf. Gemeinbedarfsnutzungen, Vereinsnutzungen, Markttag, sowie ergänzende Handelsnutzungen zum City-Center
- Stärkung und Attraktivierung des City-Centers ggf. mit neuer baulicher Raumkante zur Bahnhofstraße mit Nutzungserweiterungen Handel
- Stärkung der räumlichen Abgrenzung der südlichen Bahnhofstraße durch Baukörper im Bereich westlich des Wirtshauses zum Strasser, dadurch Schaffung eines räumlich abgegrenzten eigenen Platzbereiches

- In-Wert-Setzung der umliegenden Nutzungen des neuen Aufenthaltsbereiches, City-Center, Stadthotel, Stadthalle, Rathaus, Gastronomie, Kulturamt
- daraus resultierend neue Verkehrsnetzkonzeption mit Errichtung eines Kreisverkehrs für die Neue Mitte in Gersthofen mit der Herausnahme des Durchgangsverkehrs der Bahnhofstraße und Schaffen einer neuen Ost-West-Verbindung nördlich des „Lochs“
- Verlagerung des Stadtparkes in den neuen urbanen Aufenthaltsbereich
- ehemaliger Stadtpark als Potenzialfläche für verdichteten Wohnungsbau in Kombination mit hochwertigem Gewerbe

1.2.2. Handlungsfeld „Stadtpark und Stadthalle“ wird bereits bearbeitet



Abbildung 100: Luftbild Handlungsfeld „Stadtpark und Stadthalle“; o.M.

LEITZIEL

Aufwertung und Öffnung des Stadtparks zum Rathausplatz, Verbesserung der Verknüpfung mit dem Umfeld

HAUPTZIELE

- Schaffung von Stellplätzen in ausreichender Menge für Veranstaltungen der Stadthalle
- bauliche Neuordnung des City-Center, um Öffnung zum Rathausplatz herstellen zu können
- verträgliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung auf den identifizierten Potenzialflächen
- Erarbeiten einer Machbarkeitsstudie zur Umsetzung des Konzeptes
- Verlagerung des Stadtparkes innerhalb der Gersthofer Mitte
- ehemaliger Stadtpark als Potenzialfläche für verdichteten Wohnungsbau in Kombination mit hochwertigem Gewerbe

ja, aber eher hinten angestellt, da "Bauernstr." nicht zentral liegt

1.2.3. Handlungsfeld „Neugestaltung Bauernstraße“

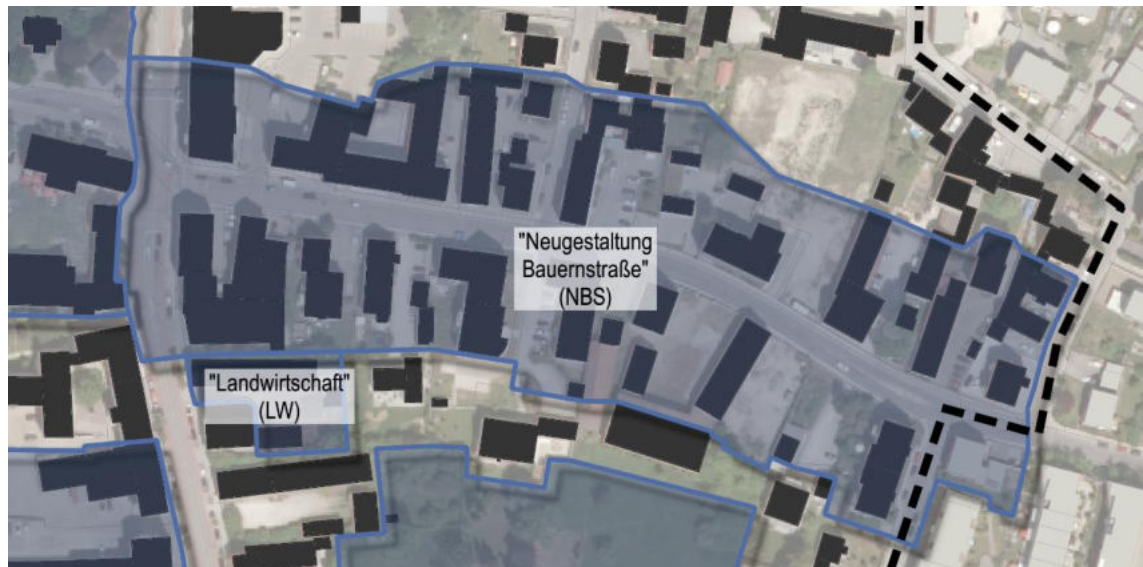


Abbildung 101: Luftbild Handlungsfeld „Neugestaltung Bauernstraße“, o.M.

LEITZIEL

Gestalterische Aufwertung der Bauernstraße u.a. zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches sowie Regulierung des Verkehrsflusses und Aufwertung der Stadtgestalt

HAUPTZIELE

- Schließen der identifizierten Baulücken
- Neugestaltung und Aufwertung des Straßenraumes
- Schaffen eines Radweges

1.2.4. Handlungsfeld „Hallenbad, Pestalozzi-Schule und Nogenpark“ wird bereits bearbeitet



Abbildung 102: Luftbild Handlungsfeld „Hallenbad, Pestalozzi-Schule und Nogenpark“, o.M.

LEITZIEL

Stärkung und Erweiterung des Gemeinbedarfs-Areals Schule-Hallenbad-Park

HAUPTZIELE

- Voraussetzungen für Schul-Erweiterung schaffen
- Nogatpark gestalterisch aufwerten

1.2.5. Handlungsfeld „Nachverdichtung zwischen Winterstraße und Ausburger Straße“

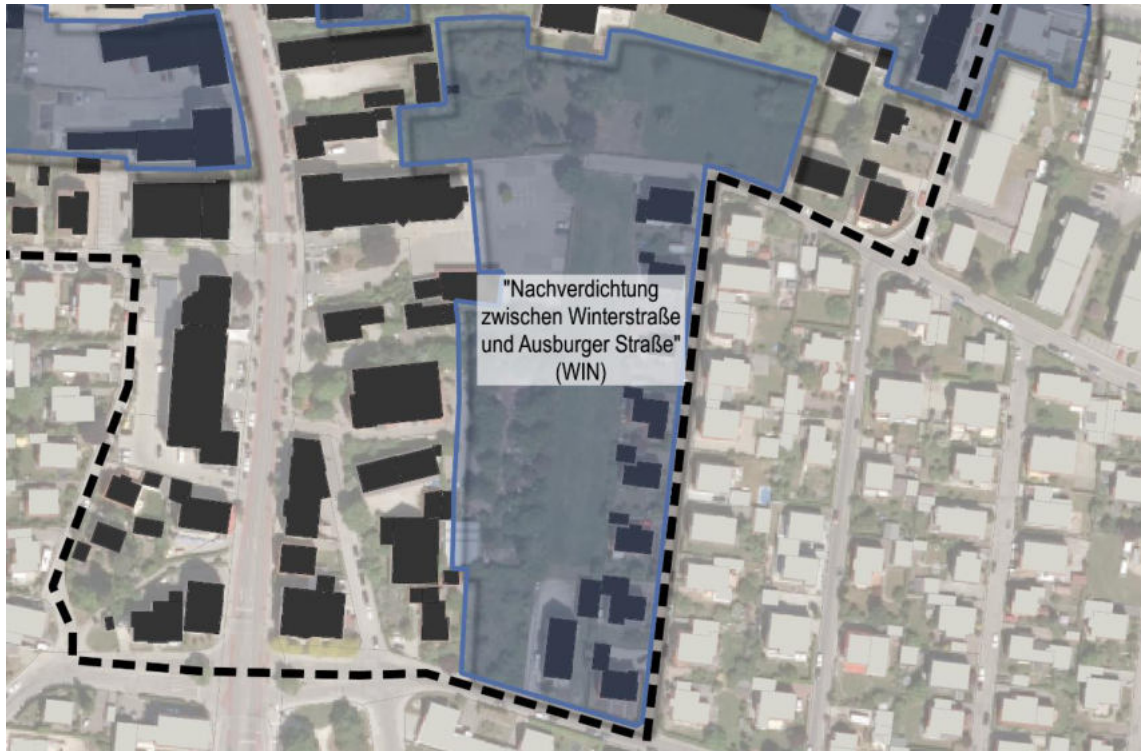


Abbildung 103: Luftbild Handlungsfeld „Nachverdichtung zwischen Winterstraße und Augsburg Straße“, o.M.

LEITZIEL

Reaktivierung und Aufwertung des Flächenpotenzials zwischen Winterstraße, Ebnerstraße, Kapellenstraße und Augsburg Straße

HAUPTZIELE

- verträgliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung
- evtl. Aufstellen eines Bebauungsplanes, alternativ Anwendung des Sanierungsrechts
- Stärken der fußläufigen Ost-West-Vernetzung
- Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Winterstraße / Ebnerstraße
- Neuordnung der rückwärtigen, untergenutzten Flächen entlang der Kapellen- bzw. Augsburg Straße

1.2.6. Handlungsfeld „Nachverdichtung Pestalozzistraße“

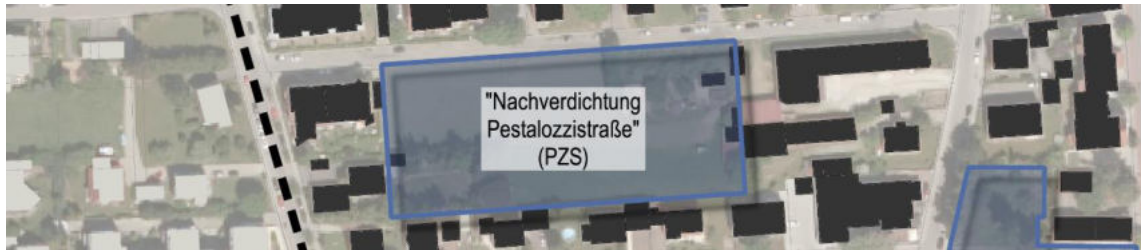


Abbildung 104: Luftbild Handlungsfeld „Nachverdichtung Pestalozzistraße“, o.M.

LEITZIEL

Reaktivierung und Aufwertung des Flächenpotenzials südlich der Pestalozzistraße

HAUPTZIELE

- verträgliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung
- evtl. Aufstellen eines Bebauungsplanes, alternativ Anwendung des Sanierungsrechts

1.2.7. Handlungsfeld „Nachverdichtung Rotkreuzstraße“

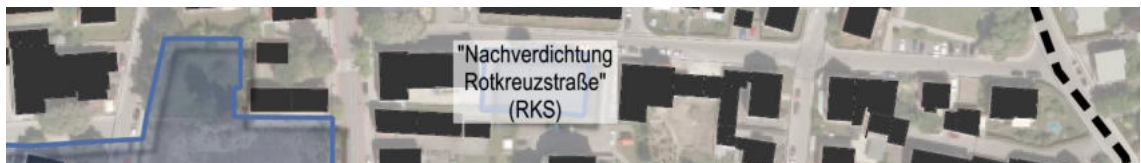


Abbildung 105: Luftbild Handlungsfeld „Nachverdichtung Rotkreuzstraße“, o.M.

LEITZIEL

Reaktivierung und Aufwertung des Flächenpotenzials südlich der Rotkreuzstraße

HAUPTZIELE

- verträgliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung
- Verlagerung und evtl. Erweiterung des Stellplatzangebotes (z.B. öffentliche Tiefgarage)
- evtl. Aufstellen eines Bebauungsplanes, alternativ Anwendung des Sanierungsrechts

1.2.8. Handlungsfeld „Landwirtschaft“

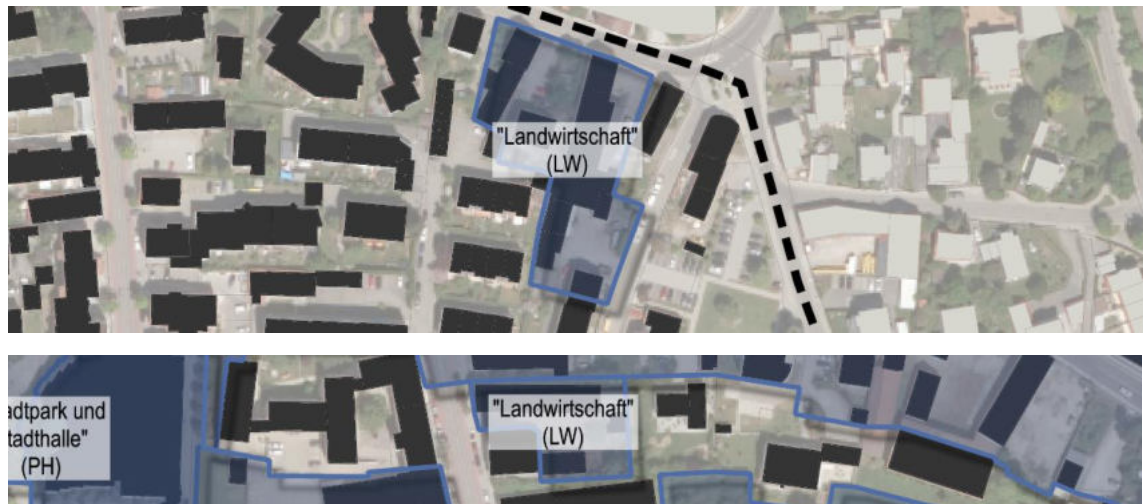


Abbildung 106: Luftbilder Handlungsfeld „Landwirtschaft“, o.M.

LEITZIEL

Begleitung des Strukturwandels der landwirtschaftlichen Hofstellen

1.2.9. weitere städtebauliche Ziele

- Erhalt und Sicherung der straßenbegleitenden Bäume und prägenden Grünstrukturen
- Sanierung der Gebäude mit hohem bzw. mittlerem Sanierungsbedarf
- Aufwertung der Gebäude mit hohem bzw. mittlerem Gestaltungsbedarf
- langfristige Umsetzung der Ziele der Stadtmorphologie bspw. durch Rahmenpläne oder Bebauungspläne

1.3 Fazit Ziele und Leitbilder

Anhand der übergeordneten städtebaulichen Ziele und der daraus folgenden Ableitung von Handlungsfeldern konnten für diese Bereiche detaillierte Ziele erarbeitet werden, die im weiteren Bearbeitungsverlauf als Sanierungsziele herangezogen werden können.

2. ENTWICKLUNGSSZENARIOEN

Die Erstellung von städtebaulichen Entwicklungsszenarien für die Potenzialflächen dient der vertieften Untersuchung dieser Bereiche. Hierbei sollen mögliche Maßnahmen für die städtebauliche Sanierung abgeleitet werden. Gleichzeitig werden die Machbarkeit und Umsetzbarkeit der Maßnahmen überprüft.

Im Bereich des Untersuchungsgebietes wurden acht Potenzialflächen identifiziert, die sich auch in der Abgrenzung der Handlungsfelder wiederfinden. Der Großteil der Potenzialflächen sind bereits bauplanungsrechtlich geordnet. Daher wurde überprüft, ob die rechtskräftigen Bebauungspläne den Zielen und Leitbildern der vorliegenden Untersuchung entsprechen. Ist dies der Fall, so wurde auf die Erstellung eines entsprechenden Szenarios verzichtet, da die Entwicklung bereits städtebaulich geordnet, jedoch noch nicht umgesetzt ist.

Dies trifft für folgende Potenzialflächen zu:

- Potenzialfläche 3: Ein Teilbereich der Flächen wird mit den Entwicklungsszenarien MIT / PH abgedeckt. Für die übrigen Teilflächen bestehen bereits zielführende bauleitplanerische Regelungen.
- Potenzialfläche 4: s. o.
- Potenzialfläche 7: Für die Untersuchung einer möglichen Erweiterung der Pestalozzischule liegen noch keine ausreichenden Grundlagendaten vor, um hier detaillierte Untersuchungen anzustellen. Der Bereich ist bereits durch einen Bebauungsplan geordnet.
- Potenzialfläche 8: Für den Parkplatz an der Rotkreuzstraße besteht ebenfalls bereits Baurecht, das eine straßenbegleitenden Bebauung ermöglicht, um die fehlende Raumkante herzustellen.

Auf die Entwicklungsszenarien für die übrigen Potenzialflächen wird im Folgenden genauer eingegangen.

2.1 Entwicklungsszenarien „Neue Mitte“ (MIT) / „Stadtpark und Stadthalle“ (PH)

In den folgenden Szenarien wird der aktuelle Stadtpark aufgegeben und diese Fläche als Nachverdichtungsfläche für innenstadtnahen Wohnungsbau herangezogen. Der Stadtpark kann dann im Bereich der „Neuen Mitte“ neu geschaffen und die Gestaltung des neuen Zentrums integriert werden. Außerdem können hier weitere Punkte wie die Verkehrsberuhigung und die Klärung der Stellplatzfrage für die Stadthalle umfassender betrachtet werden. Obwohl dieses Szenario mit einem hohen Planungs- und Umsetzungsaufwand verbunden ist, sichert es langfristig die Entstehung einer „Neuen Mitte“ im Stadtkern von Gersthofen und damit das aktuell fehlende Gefühl eines Stadtzentrums.

2.1.1. Entwicklungsszenario 1

Plan 22 - Entwicklungsszenario 1, o.M.



Legende

--- Untersuchungsgebiet

Szenario 1

◄ ► mögliche Straßenverbindung/ Kreisverkehr

➔ mögliche TG Zufahrt

--- fehlende Raumkanten

□ Gebäude

▨ Übergang von Platz in Park

▨ Platzraum

■ neuer Stadtpark

Grün- und Freiflächen

■ Private Grünflächen

■ Versiegelte Flächen

■ Straßen

Das Szenario 1 sieht eine komplette Beruhigung bzw. Umgestaltung als verkehrsberuhigten Bereich der Bahnhofsstraße nördlich des Rathauses und City-Centers vor. Den zweiten Baustein bildet der Tausch der Flächen der „neuen Mitte“ und des Stadtparks. Der neue Stadtpark würde im Norden entstehen und die ehemalige Stadtpark-Fläche könnte als Nachverdichtungsfläche für Innenstadt-nahes Wohnen genutzt werden.

Der neue Platzraum wird durch zusätzliche Raumkanten nördlich des City-Centers und des Rathauses gefasst. Dadurch werden drei Platzräume definiert: Platz zwischen City-Center und Rathaus, Platz zwischen Strasser-Wirt und Rathaus, Platz zwischen Ballonmuseum und City-Center. Der beruhigte Raum der Bahnhofstraße kann als neue Zentrumsmeile zum Flanieren, Aufhalten und Einkaufen einladen. Im Bereich der Strasser-Villa sollte der Platzraum in den neuen Stadtpark übergehen. Die Strasser-Villa wird somit im urbanen Raum in Szene gesetzt. Die fehlenden Raumkanten entlang der Donauwörther Straße und der Schulstraße könnten durch ein Wohn- und Geschäftshaus (evtl. Unterbringung Einzelhandel gem. CIMA-Gutachten) gebildet werden. Nach Osten zur Donauwörther Straße hin entsteht eine großzügige Öffnung, so dass der neue Stadtraum nach außen hin, wirken kann.

Beispiele zur Verdeutlichung der Idee:



Abbildung 107: Stadtteil Scharnhauser Park - Ostfildern (DEGA GALABAU)



Abbildung 108: Kulturpark Westergasfabrik - Amsterdam (Gustafson Porter + Bowman)

2.1.2. Entwicklungsszenario 2

Plan 23 - Entwicklungsszenario 2, o.M.



Legende

--- Untersuchungsgebiet

Szenario 2

◀ ▶ mögliche Straßenverbindung/ Kreisverkehr

➡ mögliche TG Zufahrt

--- fehlende Raumkanten

● grüne Raumkante

▭ Gebäude

▨ Platzraum

■ neuer Stadtpark

Grünflächen

■ Private Grünflächen

■ Versiegelte Flächen

■ Straßen

Im Entwicklungsszenario 2 wird der komplette Bereich der Bahnhofstraße nördlich des City-Centers und des Rathauses als Fußgängerzone umgestaltet. Der Stadtpark könnte nach Norden verlagert werden und die Chance genutzt werden, die Vorbereiche des Ballonmuseums und des City-Centers attraktiver zu gestalten. Hier könnte die fehlende Raumkante durch eine dichte Baumreihe und eine Aufwertung der Grünordnung des Vorbereiches des City-Centers erfolgen. Im Osten entsteht in diesem Szenario die neue Mitte als Platzraum zwischen Stadthalle, Rathaus, City-Center und neuer Bebauung im Norden. Die Strasser-Villa wird als Solitär in die Platzgestaltung

eingebunden. Der Platzraum öffnet sich nach Osten hin zur Donauwörther Straße wohingegen sich der neue Stadtpark nach Westen hin zur Bahnhofstraße öffnet.

Beispiele zur Verdeutlichung der Idee:



Abbildung 109: Stadteil Scharnhauser Park - Ostfildern (DEGA GALABAU)



Abbildung 110: Stadtgrün (Grünbuch BMI)

2.1.3. Entwicklungsszenario 3

Plan 24: Entwicklungsszenario 3, o.M.



Legende

<ul style="list-style-type: none"> --- Untersuchungsgebiet Szenario 3 Stadt-Krone ◀▶ mögliche Straßenverbindung/Kreisverkehr ➡ mögliche TG-Zufahrt ➡ Grünvernetzung --- fehlende Raumkanten 	<ul style="list-style-type: none"> ▭ Gebäude ▨ Platzraum ■ neuer Stadtpark Grünflächen ■ Private Grünflächen ■ Versiegelte Flächen ■ Straßen
--	---

Im Entwicklungsszenario 3 wird besonderes Augenmerk auf die Vernetzung der bestehenden Grünflächen und des neu entstehenden Stadtparks gelegt. Der Stadtpark wird als großzügiger und offen gestalteter Park mit umfließendem Verkehr ange-dacht. Die Raumkanten für den Park liegen auf der jeweils gegenüberliegenden Stra-ßenseite. Dadurch wird eine stärkere Raumkante nördlich der „Neuen Mitte“ erforder-lich. Der Platanen-Hain sollte zum neuen Stadtpark nach Norden hin geöffnet und über grünplanerische Maßnahmen vernetzt werden. Der Bereich des Rathausplatzes zwischen Rathaus und City-Center könnte dann durch eine Raumkante im Norden

als kleinerer, introvertierter Platz gestaltet werden. Der neue Stadtpark kann mit dieser exponierten Ausformung als multifunktionaler, attraktiver Aufenthaltsbereich gestaltet werden. Hier könnten Veranstaltungen, wie z.B. die Kulturina, stattfinden und somit die „Neue Mitte“ beleben. Der neue Stadtpark wird so zur „Stadt-Krone“ von Gersthofen

Beispiele zur Verdeutlichung der Idee:



Abbildung 111: Luftbild Dom Stadtpark - Magdeburg
(Foto Video Lehmann)



Abbildung 112: Kulturpark Westergasfabrik –
Amsterdam (Gustafson Porter +
Bowman)



Abbildung 113: Stadtgrün (Grünbuch BMI)

2.1.4. Entwicklungsszenario 4

Plan 25: Entwicklungsszenario 4, o.M.



Legende

— — Untersuchungsgebiet

Szenario 4

◄ ◻ ► mögliche Straßenverbindung/ Kreisverkehr

◄ ◻ ► mögliche TG Zufahrt

◄ ◻ ► fehlende Raumkanten

◻ Gebäude

◻ Übergang von Platz in Park

◻ Platzraum

◻ neuer Stadtpark

Grünflächen

◻ Private Grünflächen

◻ Versiegelte Flächen

◻ Straßen

Das Entwicklungsszenario 4 greift die Idee des Szenario 3 auf und legt verstärkten Wert auf die Verzahnung der beiden Arten öffentlichen Raumes Platzfläche und Grünfläche.

Der Park zieht sich als durchgrüntes Band von Westen nach Osten durch die „Neue Mitte“. Den Auftakt im Westen bildet eine Parkfläche vor dem Ballonmuseum. Im Osten mündet das Park-Band in eine großzügige Grünfläche im Bereich der „Neuen Mitte“. Der Grünzug soll sowohl schnell durchgängig sein, um eine gute Erreichbarkeit der Geschäfte zu sichern, aber auch zum Entspannen und Verweilen einladen.

Beispiele zur Verdeutlichung der Idee:

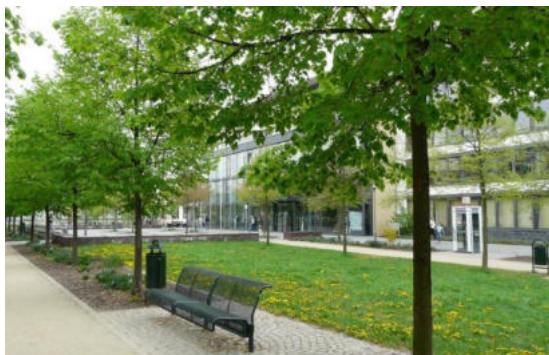


Abbildung 114: Grüne Mitte - Dietzenbach

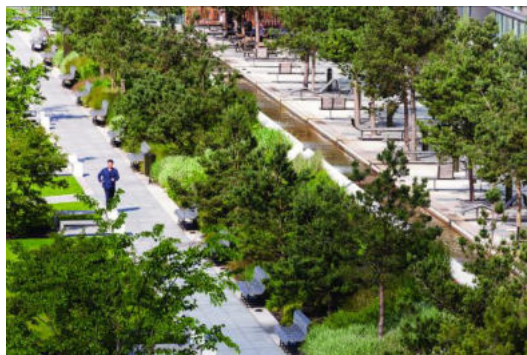
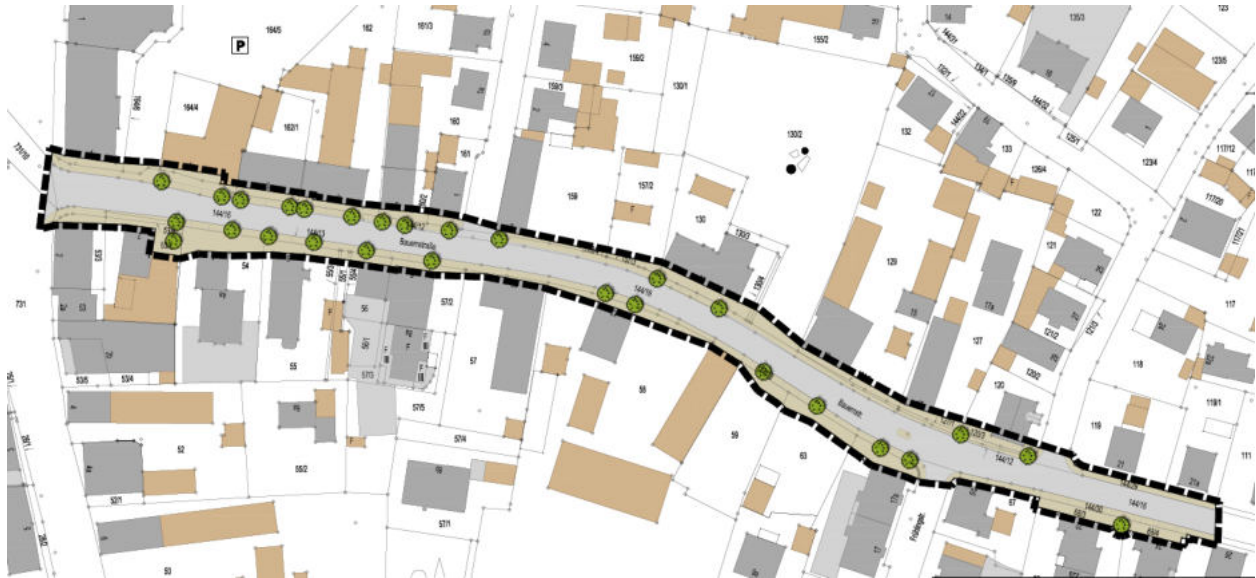


Abbildung 115: Eastside City Park (Peter Cook)

2.2 Entwicklungsszenarien „Neugestaltung Bauernstraße“ (NBS)

Die Bauernstraße erfüllt als Staatsstraße und Ausweichstrecke der Bundesautobahn A 8 wichtige sowohl übergeordnete als auch für die Erreichbarkeit der Innenstadt wichtige verkehrliche Funktionen. Die VU hat gezeigt, dass die Bauernstraße besonders in gestalterischer Hinsicht ihrer Bedeutung nicht gerecht wird. Außerdem weist sie einen für ihre Bedeutung recht geringen Querschnitt auf.

2.2.1. NBS Variante 1



Plan 26: Entwicklungsszenario NBS Variante 1, o.M.

In der Variante 1 wurde untersucht, inwieweit das Angebot von Stellplätzen im Straßenraum erhöht werden kann, um den an der Bauernstraße anliegenden Handel zu stärken, der teilweise noch zum zentralen Versorgungsbereich zählt.

Hierbei ist jedoch anzumerken, dass auch Flächen im Privatbesitz entlang der Straße herangezogen wurden, da sonst die erforderlichen Querschnitte nicht erreicht werden können.

Besonders die Pflanzung von Bäumen und die Auflockerung der durchgehenden Asphaltierung bieten sich als gestalterische Mittel an, um die Aufenthaltsqualität in der Bauernstraße zu erhöhen.

2.2.2. NBS Variante 2



Plan 27: Entwicklungsszenario NBS Variante 2, o.M.

In der Variante 2 wurden zusätzlich zu Baumpflanzungen statt der Stellplätze durchgehende Radwege entlang der Gehwege vorgesehen. Das Fehlen einer durchgängigen Ost-West-Verbindung für Radfahrer wurde in der VU als Mangel bewertet.

Da im Vergleich zur Variante 1 sowohl für den Geh- als auch für den Radweg gleichmäßige Querschnitte erforderlich sind, würden hier deutlich mehr private Flächen in Anspruch genommen werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Aufwertung der Bauernstraße aufgrund der engen Rahmenbedingungen eine der komplexesten Maßnahmen in der Umsetzung sein wird. Anhand der Rahmenplanung konnte festgestellt werden, dass zwischen Schaffung von Stellplätzen und Schaffung eines Radweges abgewogen werden muss.

2.3 Entwicklungsszenarien „Nachverdichtung zwischen Winterstraße und Augsburgener Straße“ (WIN)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8, der für den Großteil des Handlungsfelds WIN das Baurecht vorgibt, ermöglicht in diesem Bereich die Bebauung mit zweigeschossigen Einzelhäusern. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer verträglichen Nachverdichtung ist jedoch auch die Bebauung mit teilweise dreigeschossigen Gebäuden denkbar. Entlang der Augsburgener Straße stehen mehrere drei- oder mehrgeschossige Gebäude, die auch diesen rückwärtigen Bereich prägen.

2.3.1. WIN Variante 1



Plan 28: Entwicklungsszenario WIN Variante 1, o.M.

In der Variante 1 wird für die östlichste Bauzeile die homogene Baustruktur an der Winterstraße aufgenommen und mit einer Bebauung mit zweigeschossigen Einzelhäusern fortgesetzt. Ebenso wird der Bereich nördlich der Ebnersstraße strukturiert. Westlich der neuen Erschließungsstraße, die die Ebnersstraße mit der Griesstraße verbinden soll, kann die Bebauung verdichtet ausgeführt werden.

Die Bauform wird mit dem Baustein Reihenhaus sowohl von der Fläche als auch mit einer Dreigeschossigkeit von der Höhe her dichter. Der ruhende Verkehr kann direkt bei den Gebäuden untergebracht werden.

Es wird damit ein Übergang von den großkörnigen Baukörpern entlang der Augsburger Straße hin zum klassischen Wohngebiet geschaffen.

2.3.2. WIN Variante 2



Plan 29:Entwicklungsszenario WIN Variante 2, o.M.

Bei der Variante 2 wird die östlichste Bauzeile mit Doppelhäusern dargestellt, die sich in ihrer Kubatur am Bestand der Winterstraße orientieren.

Nördlich und westlich der neuen Erschließungsstraße sind Mehrfamilienhäuser denkbar, die durch einen Wechsel der Firstrichtung eine städtebauliche Spannung erzeugen. Die Stellplätze dieser Gebäude müssten vorrangig in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Der Übergang von großkörniger Bebauung zu Wohngebiet wird in dieser Variante etwas nach Osten verlagert.

2.3.3. WIN Variante 3



Plan 30: Entwicklungsszenario WIN Variante 3, o.M.

Die Variante 3 reagiert auf die Bestandsgebäude der Winterstraße direkt mit einer etwas verdichteten Form, dem drei-gruppigen Reihenhaus. Ebenfalls wird diese Struktur nördlich der Ebnerstraße vorgesehen.

Für den Übergang zur dichten Bebauung entlang der Augsburger Straße sind neben den schon vorgestellten Varianten auch die Planung von dreigeschossigen Punkthäusern möglich. Mit diesen kann eine lockere, parkartige Struktur ausgebildet werden und attraktive Aufenthaltsflächen für die künftigen Bewohner geschaffen werden.

2.4 Entwicklungsszenarien „Nachverdichtung Pestalozzistraße“ (PZS)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 sieht auf der Potenzialfläche südlich der Pestalozzistraße eine mäanderförmige Großkubatur vor, die nicht mehr zeitgemäß

ersieht und sich darüber hinaus nicht in die umliegende Bebauung einfügt. Daher wurden im Rahmen dieser VU neue Rahmenpläne entwickelt.

2.4.1. PSZ Variante 1



Plan 31: Entwicklungsszenario PZS Variante 1, o.M.

In der Variante 1 wird die bauliche Lücke entlang der Pestalozzistraße mit zwei giebelständigen und drei traufständigen Gebäuden geschlossen. Diese sind als Mehrfamilienhäuser gedacht. Nach Süden, zur kleinteiligeren Bebauung hin, werden Reihenhäuser in Gruppen von fünf Einheiten, vorgeschlagen.

Im Zentrum des Quartiers kann eine Anger-Situation entstehen, die für die Bewohner als Gemeinschaftsfläche nutzbar ist.

2.4.2. PZS Variante 2



Plan 32: Entwicklungsszenario PZS Variante 2, o.M.

In der Variante 2 werden im Osten und Westen des Quartiers je vier Baukörper so gruppiert, dass zwischen ihnen ein Innenhof entsteht. Dadurch werden mit und zwischen den Gebäuden differenzierte Räume geschaffen.

2.4.3. PZS Variante 3



Plan 33: Entwicklungsszenario PZS Variante 3, o.M.

Die Variante 3 stellt eine Weiterentwicklung der Variante 2 dar. Die Systematik ist ähnlich, allerdings ist hier die bauliche Dichte höher.

3. MASSNAHMENKATALOG**3.1 Handlungsfeld „Neue Mitte“ (MIT)**

Handlungsfeld – MIT							
Nr. Art	Maßnahmen	Grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger / Akteure	Umsetzungszeitraum		
					bis 2024 - kurzfristig	bis 2029 - mittelfristig	bis 2034 - langfristig
MIT 0	Allgemein						
V	Erarbeitung eines Freiraum- und Bebauungskonzepts für: - Grünfläche Kreuzung Bahnhofstraße und Brahmsstraße - Ballonvorplatz - City-Center Parkplatz - Rathausplatz	25.000 € 50.000 € Privat 250.000 €	StBauF	Stadt (Fachplaner)			
O	Aufstellung eines Bebauungsplanes auf Grundlage des Freiraum- und Bebauungskonzeptes	Kom.	StBauF	Stadt (Fachplaner)			
O/B	Stufenweise Umsetzung des Konzeptes: - ggf. Grunderwerb durch die Stadt (als Zwischenerwerb) - Abbruch Gebäude Bahnhofstr. 4 - Schaffung neuer Ost-West Verbindung von Donauwörther-Str. zu Ludwig-Thoma-Straße - Ausbau Ludwig-Thoma-Straße - Verkehrsberuhigung Bahnhofstraße - Umleitung des Verkehrs über neue Ost-West Verbindung - Straßenraumgestaltung - Erstellen eines Fahrradweges - Bebauung des „Loches“ - Rathausplatzweiterung über Bahnhofstraße zur Strasser-Villa	1,4 Mio. 75.000 € 380.000 € 1 Mio. Kom. Kom. 280.000 €	StBauF ErhStAb KfW	Stadt / Privat (Eigentümer, Investoren, Betreiber)			
MIT 1	Verlegung des Stadtparks						
V	Erstellen eines städtebaulichen Konzeptes und Änderung des Bebauungsplans	35.000 €	StBauF	Stadt (Fachplaner)			
O/B	Stufenweise Umsetzung des Konzeptes	Kom.	StBauF WRF ErhStAb	Stadt / Privat (Eigentümer, Investoren, Betreiber)			

Art der Maßnahmen

V = Vorbereitende Maßnahmen O = Ordnungsmaßnahmen B = Baumaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

3.2 Handlungsfeld „Stadtpark und Stadthalle“ (PH)

Handlungsfeld – PH							
Nr. Art	Maßnahmen	Grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger / Akteure	Umsetzungszeitraum		
					bis 2024 - kurzfristig	bis 2029 - mittelfristig	bis 2034 - langfristig
PH ₀	Allgemein						
O/B	Wegebeziehung „Augsburger Straße – Bgm-Wendler-Straße“ herstellen, gestalten und sichern	35.000 €	StBauF	Stadt (Fachplaner)			
PH ₁	Verlegung des Stadtparks						
V	Erstellen eines städtebaulichen Konzeptes und Änderung des Bebauungsplans	50.000 €	StBauF	Stadt (Fachplaner)			
O/B	Stufenweise Umsetzung des Konzeptes: - Entwicklung Wohnen: hochwertiger Geschosswohnungsbau auf ehemaligem Stadtpark und Potenzialflächen - Errichtung Tiefgarage für Stadthalle	Privat	StBauF WRF ErhStAb	Stadt / Privat (Eigentümer, Investoren, Betreiber)			

3.3 Handlungsfeld „Neugestaltung Bauernstraße“ (NBS)

Handlungsfeld – NBS							
Nr. Art	Maßnahmen	Grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger / Akteure	Umsetzungszeitraum		
					bis 2024 - kurzfristig	bis 2029 - mittelfristig	bis 2034 - langfristig
NBS ₀	Allgemein						
B	Erarbeiten eines Rahmenplanes zur Schließung der Baulücken - Umsetzung der Sanierungsziele zur Nachverdichtung: Art und Maß der baul. Nutzung, Anordnung der Baukörper	15.000 €	StBauF KfW ErhStAb	Stadt (Fachplaner)			
O	Kreuzungsbereich Bauernstraße und Bahnhofstraße den Anforderungen nach dimensionieren und gestalten	10.000 €	StBauF	Stadt (Fachplaner)			
B	Straßenraumgestaltung - Aufwertung für Fußgänger + Fahrradfahrer - Durchgrünung - Aufwertung der Vorbereiche für Handel und Dienstleistung	750.000 €	StBauF	Stadt / StBA (Fachplaner)			

Art der Maßnahmen

V = Vorbereitende Maßnahmen O = Ordnungsmaßnahmen B = Baumaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

3.4 Handlungsfeld „Hallenbad, Schule und Park“ (HSP)

Handlungsfeld – HSP							
Nr. Art	Maßnahmen	Grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger / Akteure	Umsetzungszeitraum		
					bis 2024 - kurzfristig	bis 2029 - mittelfristig	bis 2034 - langfristig
HSP 1	Schulerweiterung						
V	Bedarfsermittlung für benötigte Schulkapazität	Kom.		Stadt			
V	Vergabeverfahren, alternativ Wettbewerb mit integriertem Verfahren, durchführen	Kom.	StBauF	Stadt			
HSP 2	Parkaufwertung						
V	Erstellen eines Gestaltungs- und Beleuchtungskonzeptes für Nogentpark	20.000 €	StBauF	Stadt (Fachplaner)			
B	Stufenweise Umsetzung des Konzeptes: - Wege herstellen und gestalten - Parkaufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten schaffen - Pflege und Sicherung der großkronigen Laubbäume	75.000 €	StBauF	Stadt			

Art der Maßnahmen

V = Vorbereitende Maßnahmen O = Ordnungsmaßnahmen B = Baumaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

3.5 Handlungsfeld „Nachverdichtung zwischen Winterstraße und Augsburg Straße“ (WIN)

Handlungsfeld – WIN							
Nr. Art	Maßnahmen	Grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger / Akteure	Umsetzungszeitraum		
					bis 2024 - kurzfristig	bis 2029 - mittelfristig	bis 2034 - langfristig
WI NO	Allgemein						
V	Erstellen eines städtebaulichen Rahmenplanes und Änderung des Bebauungsplans	15.000 €	StBauF	Stadt (Fachplaner)			
O/B	Stufenweise Umsetzung des Konzeptes: - ggf. Grunderwerb durch die Stadt (als Zwischenerwerb) - Entwicklung Wohnen: Übergang von urbaner zu lockerer Struktur schaffen - Kreuzungsbereich aufweiten und gestalten - min. vorhandene Stellplätze wiederherstellen (z.B. in Tiefgarage)	Privat	StBauF WRF ErhStAb	Stadt / Privat (Eigentümer, Investoren, Betreiber)			

3.6 Handlungsfeld „Nachverdichtung Pestalozzistraße“ (PZS)

Handlungsfeld – PZS							
Nr. Art	Maßnahmen	Grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger / Akteure	Umsetzungszeitraum		
					bis 2024 - kurzfristig	bis 2029 - mittelfristig	bis 2034 - langfristig
PZ S	Allgemein						
V	Erstellen eines städtebaulichen Rahmenplanes und Änderung des Bebauungsplans	10.000 €	StBauF	Stadt (Fachplaner)			
O/B	Stufenweise Umsetzung des Konzeptes: - evtl. Grunderwerb durch die Stadt (als Zwischenerwerb) - Entwicklung Wohnen: hochwertiger Geschosswohnungsbau	Privat	WRF ErhStAb	Stadt / Privat (Eigentümer, Investoren, Betreiber)			

Art der Maßnahmen

V = Vorbereitende Maßnahmen O = Ordnungsmaßnahmen B = Baumaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

3.7 Handlungsfeld „Nachverdichtung Rotkreuzstraße“ (RKS)

Handlungsfeld – RKS							
Nr. Art	Maßnahmen	Grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger / Akteure	Umsetzungszeitraum		
					bis 2024 - kurzfristig	bis 2029 - mittelfristig	bis 2034 - langfristig
RK S	Allgemein						
V	Erstellen eines städtebaulichen Rahmenplanes und Änderung des Bebauungsplans	7.500 €	StBauF	Stadt (Fachplaner)			
B	Stufenweise Umsetzung des Konzeptes: - Entwicklung Wohnen: hochwertiger Geschosswohnungsbau - mindestens vorhandene Parkplätze wiederherstellen (z.B. in Tiefgarage)	Privat	WRF ErhStAb	Privat (Eigentümer, Investoren, Betreiber)			

3.8 Handlungsfeld „Landwirtschaft“ (LW)

Handlungsfeld – LW							
Nr. Art	Maßnahmen	Grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger / Akteure	Umsetzungszeitraum		
					bis 2024 - kurzfristig	bis 2029 - mittelfristig	bis 2034 - langfristig
LW	Allgemein						
V	Erstellen eines Konzeptes zur Betriebs-sicherung und Aussiedlung der landwirtschaftlichen Betriebe	15.000 €	Freiwilliger Land-tausch	Privat			
B	Nachverdichtung Wohn- bzw. Ge-schäftshaus gem. Rahmenplan	Privat	StBauF ErhStAb KfW	Privat			

Art der Maßnahmen

V = Vorbereitende Maßnahmen O = Ordnungsmaßnahmen B = Baumaßnahmen S = Sonstige Maßnahmen

3.9 Allgemeine Maßnahmen (AM)

Handlungsfeld – AM							
Nr. Art	Maßnahmen	Grobe Kosten	mögliche Förderprogramme	Träger / Akteure	Umsetzungszeitraum		
					bis 2024 - kurzfristig	bis 2029 - mittelfristig	bis 2034 - langfristig
AM	Allgemein						
V/B	Erstellen und Umsetzen eines Gestaltungs- und Beleuchtungskonzeptes für Florianplatz	15.000 €	StBauF	Stadt (Fachplaner)			
S	Sicherung, Pflege und Erhalt der ortsbildprägenden Grünstrukturen	Kom.		Stadt			
O	Umsetzung des Einzelhandelsgutachtens - Suche nach passenden Mietern für vorhandene Leerstände	Kom.		Privat / Stadt			
B	Umsetzung der Gebäude- und Fassadensanierungen	Privat	KfW	Privat			
O	langfristige Umsetzung der Ziele der Stadtmorphologie über das Sanierungsrecht gem. BauGB	Kom.		Stadt (Fachplaner)			

Art der Maßnahmen

V = vorbereitende Maßnahmen

Vorbereitung der Erneuerung, wie z.B. städtebauliches Entwicklungskonzept, Vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplanung, Bebauungspläne, Gutachten, Wettbewerbe, Öffentlichkeitsarbeit, Stadtumbauträgervergütung, Verfahrenskosten, sonstiges

O = Ordnungsmaßnahmen

Erwerb von Grundstücken, Bodenordnung, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, sonstige Ordnungsmaßnahmen

B = Baumaßnahmen

Modernisierung und Instandsetzungen, Neubebauung und Ersatzbauten (städtebaulich bedingter Mehraufwand), Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben, sonstige Baumaßnahmen

Abkürzungen

StBauF	Städtebauförderung
ErhSteuerAb	Erhöhte Steuerabschreibung (in einem Sanierungsgebiet)
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
WRF	Wohnraumförderung
WiFö	Wirtschaftsförderung
Kom.	Kommunale Pflichtaufgabe
Privat	Private Sanierungsmaßnahme

E VORSCHLAG FÜR DIE ABGRENZUNG EINES SANIERUNGSGEBIETES

Der Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets umfasst den Bereich der vorbereitenden Untersuchungen. Hier wurden städtebauliche Missstände festgestellt, die durch Sanierungsmaßnahmen behoben oder gemindert werden können.

1. SANIERUNGSRECHTLICHE EMPFEHLUNG

Der Erlass einer Sanierungssatzung ist Voraussetzung für die Förderung der Durchführung der Sanierung (Ordnungs- und Baumaßnahmen) innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (Ausnahme: mögliche Förderung einzelner vorgezogener Ordnungs- und Baumaßnahmen nach § 140 Nr. 7 i.V.m. Nr. 4.2 der Städtebauförderungsrichtlinien, StBauFR). Vor der förmlichen Festlegung können sonst nur die Kosten der Vorbereitung nach § 140 gefördert werden.

Allerdings ergibt sich aus der förmlichen Festlegung (oder der Änderung oder Erweiterung) eines Sanierungsgebiets kein Anspruch auf Förderung. Hierzu bedarf es vielmehr noch der Aufnahme der Maßnahme (oder der Änderung oder Erweiterung) in ein Städtebauförderungsprogramm.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen für den Stadtkern von Gersthofen weisen nach, dass die Sanierung der Ortsmitte notwendig ist und im öffentlichen Interesse liegt.

Es wird empfohlen, den § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB für das gesamte Sanierungsgebiet in die Satzung mit aufzunehmen, um der Stadt Gersthofen im Stadtzentrum ein Mindestmaß an Einflussnahme an die Hand zu reichen. Im Folgenden ist das vorgeschlagene Sanierungsgebiet dargestellt (schwarz umrandet).

Plan 34: Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes, o.M.



Legende

- Untersuchungsgebiet
- Gebäude außerhalb UG
- Gebäude innerhalb UG
- Flurstücke

Erfüllung einer zweckmäßigen Durchführung

Das Sanierungsgebiet wird nach § 142 Satz 2 so begrenzt, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (ggf. unter Ausnahme einzelner, nicht betroffener Grundstücke nach Satz 3 BauGB). Die Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung liegen für das Sanierungsgebiet vor. Es wurden jedoch auch Grundstücke einbezogen, auf denen zwar nicht selbst städtebauliche Missstände vorliegen, die je-

doch in deren unmittelbarem Einflussbereich liegen. (Die Stadt Gersthofen geht davon aus, dass für diese Grundstücke keine sanierungsbedingte Erhöhung des Grundstückswerts eintritt). Die in der Vorbereitenden Untersuchung formulierten Leitbilder, Ziele und Maßnahmen geben den inhaltlichen Rahmen der Sanierungssatzung vor.

2. EMPFEHLUNG FÜR DAS SANIERUNGSVERFAHREN

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung entscheidet die Stadt auch darüber, ob die Sanierung im umfassenden Verfahren (Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB) oder im vereinfachten Verfahren (ohne Anwendung dieser Vorschriften) durchgeführt wird.

Das Baugesetzbuch geht zwar zunächst vom Grundsatz aus, dass das umfassende Verfahren zur Anwendung kommt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB jedoch dann „auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren)“. Das umfassende Verfahren ist entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel daher nur dann anwendbar, wenn zumindest eine dieser beiden Voraussetzungen vorliegt.

2.1 Empfehlung für das Sanierungsgebiet gem. § 144 Abs. 1 BauGB

Um der Stadt Gersthofen ein Mindestmaß an Einflussnahme, wie z.B. die Möglichkeit einer Veränderungssperre, an die Hand zu geben, sollen das Sanierungsgebiet gem. § 144 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden. Somit hat die Stadt zwar einen gewissen Einfluss auf die bauliche Gestaltung und die Nutzung der Neubebauungen innerhalb des Sanierungsgebietes, ein Eintrag in das Grundbuch als Sanierungsvermerk erfolgt jedoch nicht.

Auf die Anwendung des Abs. 2 des § 144 BauGB soll jedoch verzichtet werden, da dieser für die Sicherung der Ortsstrukturen und damit für eine erfolgreiche Sanierung nicht erforderlich ist.

Das Verfahren nach § 144 Abs. 1 BauGB ist durch folgende Kriterien begründet:

- klare ablesbare Bereiche mit einem hohen Anteil an inhomogener Struktur, sowohl durch die Stellung der Baukörper als auch durch ihre Bauweise;
- Bereiche mit hoher Bedeutung für die Identität der Stadt;
- Ein gewisser Umnutzungsdruck durch Leerstand, teilweise Unternutzung der Gebäude und Baugrundstücke bzw. Umnutzungsinteresse seitens der Eigentümer;
- Hoher Zuzugsdruck und damit verbundene hohe Immobilienpreise
- hoher Anteil an Flächen im öffentlichen Eigentum mit Sanierungs- und Entwicklungspotential
- keine Erfordernis einer Sanierung mit Bodenordnung und / oder Sozialplanung

2.2 Verfahrensablauf

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen mit dem Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes wurden den berührten Behörden und den Bürgern mitgeteilt und um Stellungnahme gebeten.

Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger wurden nach Abwägung in die Planung mit eingestellt.

Der Stadtrat kann die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (Sanierungssatzung) gem. § 142 Abs. 3 BauGB beschließen. In der Sanierungssatzung wird das Sanierungsgebiet bezeichnet. In dem Beschluss über die Sanierungssatzung wird zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Laufzeit der Sanierungssatzung beginnt mit dem Datum des Satzungsbeschlusses und gilt für 15 Jahre, sofern sie nicht durch einen entsprechenden Beschluss verlängert wird.

In der Sanierungssatzung wird die Anwendung der Vorschriften des § 144 Abs. 2 und 3 BauGB ausgeschlossen, da diese zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren).

Der Stadtrat der Stadt Gersthofen beschließt die Sanierungssatzung und die Ziele und Maßnahmen der Sanierung. Diese werden öffentlich bekannt gemacht.