



# Zukunft Nord

Städtebauliches Konzept für das Areal  
„nördlich der Stiftersiedlung“

Zusammenfassung  
2. Beteiligungsveranstaltung  
17.02.2025



für  
Stadt Gersthofen





Am 17. Februar 2025 fanden sich ca. 70-80 interessierte Bürgerinnen und Bürger zur zweiten Bürgerbeteiligung im Rahmen des Projektes „Städtebauliches Konzept für das Areal nördlich der Stiftersiedlung“ im Rathaus Gersthofen ein. Sie hatten dort die Gelegenheit sich über die erarbeiteten drei Bebauungsvarianten zu informieren und diese aus ihrer Sicht zu diskutieren und zu kommentieren.

Bis auf wenige Ausnahmen waren die Teilnehmenden Bewohner der Stiftersiedlung, auch befanden sich einige Stadträte vor Ort. Seitens der Stadt Gersthofen waren Herr Bürgermeister Wörle, Frau Rudnik und Frau El Gendi-Gehring vertreten, für die planenden Büros waren Herr Groß (MESS), Herr Müller (MESS) sowie Herr Weißenberger und Herr Munoz (D+R) vor Ort.

Herr Bürgermeister Wörle leitete den Abend ein, indem er den Planungsanlass und das Ziel erläuterte. Herr Groß und Herr Weißenberger stellten im Anschluss die drei entwickelten Varianten vor. Dabei wurden vertiefte Blicke zum Beispiel auf Themen wie Erschließung, zukünftige Nutzungen, Gebäudetypologien, Naturschutz, Artenschutz und auch Denkmalschutz geworfen. Als variantenübergreifendes Querschnittsthema wurde die Mobilität, insbesondere im Hinblick auf die MIV und ÖPNV-Erschließung gesondert behandelt.

Nach der Präsentation verteilten sich die Teilnehmenden auf vier Arbeitstische - drei zu den Varianten sowie einen zur Mobilität. Nach ca. 15 Minuten rotierten die Teilnehmenden an den nächsten Tisch, so dass nach 60 Minuten jeder die Gelegenheit hatte, sich zu allen Themen zu äußern.

In Summe wurden hier zahlreiche Anregungen und Bedenken hervorgebracht.

## ALLGEMEINE BEDENKEN UND WÜNSCHE:

Die Bürger äußerten Bedenken bezüglich der Erreichbarkeit von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für die Einwohner:innen von Gersthofen. Sie betonten die Notwendigkeit, günstige Grundstücke und kostengünstige Bauweisen zu fördern und auf eine ausreichende Infrastruktur wie Kitas, Schulen und Ärzte zu achten. Es wurden auch Konflikte bei der Anbindung an Gas- und Fernwärme sowie Probleme mit der Kanalisation und Starkregen hervorgehoben. Weitere Themen waren mögliche Altlasten im Boden und die Auswirkungen der nahegelegenen Kläranlage sowie die hohe Verkehrsbelastung.

## VARIANTE 1

In Variante 1 wurde die südliche Platzgestaltung als positiv bewertet, wobei die Staffelung der Gebäudehöhen ebenfalls begrüßt wurde. Es gab Vorschläge, die viergeschossigen Gebäude weiter nach hinten zu versetzen und die Zahl der Geschosse zu reduzieren. Die Freizeitflächen wurden als zu entfernt vom Wohngebiet empfunden, und es wurde angeregt, diese zentraler zu platzieren. Zudem wurde mehr Raum für Jugendangebote gefordert und eine verbesserte Anbindung an Fuß- und Radwege gewünscht.

## VARIANTE 2

In Variante 2 wurde die geplante Dichte der Bebauung als zu hoch empfunden, insbesondere im Vergleich zur bestehenden Siedlung. Die Bürger forderten eine Reduzierung der Gebäudehöhen und eine bessere Aufteilung der Freiflächen. Sie äußerten Bedenken, dass die hohe Bebauung zu sozialer Trennung und Ghetto-Bildung führen könnte, und plädierten für eine Mischung aus Reihenhäusern und kleineren Gebäuden. Auch die Lage der Quartiersgarage und die Optimierung der Verkehrsführung wurden thematisiert.

## VARIANTE 3

Am Tisch zu Variante 3 wurde die städtebauliche Gestaltung, die Dichte und der Zuwachs an Einwohnern in der neuen Siedlung stark diskutiert. Es wurde vorgeschlagen, die Höhenstaffelung langsamer und stufenweise durchzuführen, beginnend mit niedrigeren Gebäuden am Südrand bis zu den höheren Gebäuden in der Mitte. Zudem wurde die Lage der Grünen Mitte als zentrales Element der Siedlung diskutiert, das sowohl für ältere als auch jüngere Bewohner attraktiv gestaltet werden sollte, um eine bessere Integration zu ermöglichen. Es gab auch die Idee, die Grüne Mitte näher an die bestehende Siedlung zu rücken, um eine bessere Verbindung und Übergang zwischen den beiden Bereichen zu schaffen.



Im Folgenden werden die Eingaben der Teilnehmenden im Detail dargestellt:

## **AUSSAGEN MIT GÜLTIGKEIT FÜR ALLE DREI VARIANTEN:**

- Es wird befürchtet, dass nur gutverdienende Menschen Zugang zu den Wohnmöglichkeiten haben werden. Daher soll darauf geachtet werden, dass bezahlbare Grundstücke auf den Markt kommen, insbesondere für die Einwohner:innen von Gersthofen (z.B. durch Einwohnermodelle). Ein Rahmen für möglichst kostengünstiges Bauen und Wohnen soll gezielt geschaffen werden.
- Folgeinfrastrukturen wie Kitas, Schulen und Ärzte müssen ebenfalls berücksichtigt werden.
- Bei der Anbindung des neuen Baugebiets an die Gas- und Fernwärmeversorgung sowie die Entwässerung an der Stiftersiedlung werden Konflikte erwartet, etwa bezüglich der Kapazität der Kanalisation. Bei Starkregen gibt es bereits jetzt Probleme.
- Eine genauere Untersuchung der Bodenbelastung wird gewünscht, insbesondere im Hinblick auf mögliche Altlasten aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg und der nahegelegenen Industrie.
- Es soll eine Bodenuntersuchung auf Rückstände durchgeführt werden. Offene Fragen bezüglich Altlasten oder Schadstoffen im Boden, insbesondere im für Sport- und Freizeitnutzung vorgesehenen Bereich, bestehen weiterhin.
- Es werden Bedenken hinsichtlich möglicher Geruchsbelästigungen durch die nahegelegene Kläranlage geäußert.
- Es gibt einen Hinweis auf eine Klärschlamm-Verbrennungsanlage, die etwa 900 Meter entfernt liegt, sowie eine Kläranlage im Umfeld und deren mögliche Auswirkungen.
- Die bereits bestehende Verkehrslärmproblematik, besonders aus Richtung Norden (Anschlüsse an die B2, die hier in Höhenlage verläuft), wird angesprochen. Eine bauliche Reaktion als Lärmschutz könnte erforderlich sein.
- Es wird angeregt, dass ein eventuell anzufertigendes Lärmschutzgutachten auch auf die bestehende Siedlung in der Siedler-Stiftung ausgeweitet werden sollte.
- Der Bereich entlang der B2 ist generell nicht die beste Lage für Wohnbebauung. Eventuell wäre dieser Bereich jedoch für Quartiersgaragen geeignet.
- Heckensäume sind Biotope, und die Wiese dazwischen sollte nicht bespielt werden.
- Am Hang sollte nur Grünfläche und kein Spiel- und Freizeitbereich entstehen, um Artenschutz zu gewährleisten.
- Es werden vereinzelt Ängste vor einem ungezügelter Einwohnerzuwachs geäußert.
- Ein Teil der Bürger fordert eine geringere Bebauung.
- Einzelne Stimmen sprechen sich grundsätzlich gegen die Bebauung der Fläche aus, sowohl für die Siedlung als auch für die perspektivische Sport- und Freizeitnutzung. Gründe dafür sind der Schutz von Natur und Biotopen sowie die bereits hohe Verkehrsbelastung der B2. Stattdessen wird vorgeschlagen, die Fläche für Urban Gardening zu nutzen.
- Mehrere Bürger sind der Meinung, dass eine Mischung aus den Varianten 1 und 3 ein guter Ansatz wäre, zum Beispiel die Bebauung der Variante 1 im äußeren Bereich an der B2 mit der Mitte von Variante 3 zu kombinieren.

## **AUSSAGEN ZU DEN KONKRETEN DARSTELLUNGEN IN VARIANTE 1**

- Der Platz im Süden, insbesondere in Kombination mit dem Café, wird positiv bewertet. Der Platz bietet eine gute Lage, um entlang des Olmützer Weges spazieren zu gehen und eine Pause einzulegen.
- Die Staffelung der Gebäudehöhe in Richtung Norden wird als positiv angesehen. Es wird jedoch vorgeschlagen, die viergeschossigen Gebäude weiter nach hinten zu versetzen, da die dritte Reihe als zu hoch empfunden wird.
- Es gibt abweichende Meinungen zur Geschossigkeit. Einige Bürger bevorzugen maximal drei Geschosse, andere maximal zwei Geschosse.
- Die Spiel- und Freizeitflächen im Osten auf der „Zwischenfläche“ werden als zu weit vom Wohngebiet entfernt empfunden und sollten mittiger platziert werden.
- Das Solitärgebäude mit Sondernutzung wird positiv bewertet.

- Es wird gewünscht, dass keine Straße quer zum Lech geführt wird.
- Der Olmützer Weg sollte erhalten bleiben.
- Der Zugang zur Grünfläche „unten am Hang“ über die Böhmerwaldstraße für Fuß- und Radverkehr sollte ermöglicht werden.
- Variante 1 wird als zu langweilig empfunden.
- Die gezeigten Bauphasen werden positiv bewertet, da das Areal sich so gut weiterentwickeln kann.
- Die Hochpunkte in Richtung „Tal“ sind zu hoch. Maximal sollte dort mit vier Geschossen gebaut werden.
- Die südlichste Baureihe ist zu nah an der bestehenden Bebauung.
- Es gibt Kritik an der zu hohen baulichen Dichte, der Masse der Gebäude und der hohen Zahl an Einwohnern.
- Es fehlt ein Lärmschutz im Norden.
- Der sehr lange Baukörper auf der linken Seite wird als zu massiv wahrgenommen und könnte mit Höhenversprüngen besser gestaltet werden. Auch die Sonnenausrichtung wird als problematisch angesehen.
- Die Streuobstwiese wird als positiv für Spaziergänge wahrgenommen.
- Es fehlen Jugendangebote.
- Der Radweg Via Claudia wird auf den Zeichnungen durch eine Bauminzel geführt. Der Artenschutz sollte beachtet werden.
- Die Struktur wird als gut empfunden, jedoch sind die langen Zeilen direkt an der Stifetersiedlung (1. Reihe) zu massiv. Kleinere Strukturen wie in der zweiten Reihe wären besser.
- Es wird vorgeschlagen, einen 2-3 Meter breiten Grünstreifen zwischen der bestehenden Siedlung und der neuen Planung zu integrieren.
- Es sollte auf ausreichende Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen der alten und der neuen Siedlung geachtet werden, insbesondere zur guten Erreichbarkeit des Platzes.
- Das Thema betreutes Wohnen und Altenwohnen sollte berücksichtigt werden.
- Die Lage für die gezeigte Bebauungstypologie wird von einigen Bürgern bezweifelt.



## AUSSAGEN ZU DEN KONKRETEN DARSTELLUNGEN IN VARIANTE 2

- Die geplante Dichte wird als zu hoch empfunden.
- Besonders im Vergleich zur Umgebung wird eine Höhenreduzierung gewünscht.
- Eine Staffelung der Gebäudehöhe in Richtung Süden wird vorgeschlagen.
- Die räumliche Enge der Gebäude wird häufig kritisiert.
- Die Abstände der Gebäude und die Größe der Innenhöfe werden als nicht ausreichend empfunden.
- Eine grüne Zäsur zwischen Alt- und Neubausiedlung wird aus optischen und baulichen Gründen als wichtig erachtet. Andere empfinden den Abstand als unpassend, da die neue Siedlung isoliert wirkt und kaum Verbindung zur Bestandsiedlung hat.
- Die typologische Offenheit der Blöcke wird positiv bewertet.
- Zur Grünfläche hin sollten eher Reihenhäuser stehen.
- Es wird die Sorge geäußert, dass die geplante Struktur soziale Trennung fördern könnte. Die Gefahr der Entstehung von Brennpunkten und Ghetto-Bildung durch großflächige und hohe Geschossbauweise wird thematisiert.
- Es wird kritisiert, dass keine Bebauung im Tal oder auf Hanggrundstücken erfolgen sollte. Die Lage der teilweise dargestellten Bebauung im Tal wird als problematisch angesehen.
- Der Schall in den Höfen könnte schlecht sein, und der Lärmschutz wird als problematisch angesehen.
- Die Spiel- und Freizeittflächen sollten zentral gelegen sein, um eine gute Nutzung und Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.
- Es wird vorgeschlagen, eine Quartiersgarage direkt in die Mitte der Baustruktur zu setzen, da diese von überall gut erreichbar wäre.



### AUSSAGEN ZU DEN KONKRETEN DARSTELLUNGEN IN VARIANTE 3

- Die Zahl von bis zu 1400 neuen Einwohnern verschärft die bereits bestehende Verkehrsbelastung auf der B2.
- Eine neue oder verlängerte Buslinie müsste das P+R-Angebot aufnehmen, was ebenfalls kritisch bewertet wird.
- Der Hangbereich sollte nicht durch unnötige Wege durchstoßen werden. Der Schutz der Biotopbereiche an der Hangkante sollte beachtet werden.
- Die Fußwege sollten mit Bänken flankiert werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.
- Die Qualität des Fuß-/Radwegs zwischen der B2 und der geplanten Bebauung wird infrage gestellt.
- Die Grundidee des Zusammenwachsens wird positiv bewertet.
- Die Körnung, Dichte und Bauhöhen stehen jedoch im Kontrast zur Stiftersiedlung, wodurch die Befürchtung aufkommt, dass eine isolierte Satellitensiedlung entstehen könnte.
- Der Hochpunkt wird von einigen Bürgern als nicht passend empfunden.
- Die Höhenstaffelung von 2 Geschossen am Südrand bis zu 4 Geschossen in der Mitte sollte langsamer erfolgen.
- Es gibt Bedenken hinsichtlich der Wohnqualität aufgrund der hohen Verdichtung in der neuen Siedlung und der Nähe zur Stiftersiedlung.
- Der Park/Grüne Mitte sollte auch Angebote für Jugendliche und Senioren bieten.
- Es wurde darüber diskutiert, ob die städtebauliche Struktur auch mit weniger Bauabschnitten und Einwohnern funktionieren könnte. Eine Idee wäre, die Grüne Mitte näher an die Stiftersiedlung zu rücken oder als Übergang in den nicht genutzten Teil der Landschaft zu gestalten.
- Die Kita sollte an einer anderen Position platziert werden, da der Kinderlärm für die direkte Nachbarschaft an der Grünen Mitte problematisch sein könnte.
- Es besteht der Wunsch nach einem Café als Treffpunkt im neuen Viertel.
- Einige Bürger fragen sich, ob die Mischnutzung auch ein Hospiz beinhalten könnte, da entsprechende Angebote in Gersthofen benötigt werden.



## QUERSCHNITTTHEMA MOBILITÄT

### INNERE ERSCHLIESSUNG

- Es wird noch einmal ausdrücklich begrüßt, dass es keine MIV-Verbindung zwischen bestehender und neuer Siedlung geben soll.
- Die Organisation des Parkens in der neuen Stifter Siedlung ist nicht von überragendem Interesse. Grundsätzlich wird der Gedanke eines verkehrarmen Quartiers geteilt. Quartiersgaragen können hierbei ein wirksames Instrument darstellen. Parken im öffentlichen Verkehrsraum sollte nicht gänzlich unberücksichtigt bleiben. Die Bürger haben allerdings keine Erfahrung mit Quartiersgaragen.
- Eine mögliche Sammelgaragenlösung/Quartiersgarage sollte nur den Bewohnern dienen und nicht auch ein Park & Ride Angebot beinhalten (Entlastung für die Bundesstraße B2).
- Es soll darauf geachtet werden, dass Fußgänger von Radfahrern getrennt geführt werden (auf den Wegen um das Quartier herum).
- Von den Bürgern wird ebenfalls der Wunsch nach einer sicheren, leistungsfähigen Verbindung für Fuß und Rad in Nord-Süd-Richtung geäußert. Besonders interessant erweist sich eine Führung am westlichen Rand des Gebietes parallel zur B 2. Die technologischen Entwicklungen, Durchdringung von E-Bikes und Lastenrädern und die damit einhergehenden höheren Platzbedarfe und Fahrgeschwindigkeiten sollen hierbei berücksichtigt werden.
- Die über Feldwege bestehende Verkehrserschließung für Radfahrer in Richtung Norden/Lech sollte ertüchtigt werden (Feldweg in Richtung Kläranlage inkl. Querung Bahngleis).
- Ein Ausbau der Radwegeinfrastruktur in Richtung Stadtmitte ist flankierend insbesondere auch im Bereich des angrenzenden Gewerbes (Sicherheit, Qualität, Wegeführung,...!) notwendig.

### ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

#### *MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR (MIV)*

- Die Leistungsfähigkeit der B 2 wird in Frage gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass es täglich zu erheblichem Stau kommt. Der Stau ist laut den Anwesenden bereits auf Höhe der Stifter Siedlung zu beobachten. Es ergeben sich für die Bürger bereits erhebliche Beeinträchtigungen, insbesondere in der vormittäglichen Spitzenstunde. Der Grund liegt aus Sicht der Bürger an der A 8, die an ihrer Kapazitätsgrenze liegt.

#### *ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)*

- Eine leistungsfähige Anbindung der neuen Stifter Siedlung an den ÖPNV wird von allen Bürgern in Anbetracht der geplanten maximalen Anzahl an Wohneinheiten in der neuen Siedlung als notwendig und gut erachtet.
- Die Meinungen des Anbindungskonzeptes gehen auseinander. Während ein Teil der Bürger eine solitäre Erschließung ausschließlich aus Norden an die B 2-Rampe gut finden, kann sich ein anderer Teil der Bürger auch eine Anbindung durch die bestehende Siedlung vorstellen.
- Für eine solitäre Erschließung der neuen Siedlung wird von den Bürgern eine Linienführung über die Stettenhofer Straße statt über die B 2 angeregt.
- Sollte eine Anbindung an den ÖPNV durch die bestehende Siedlung erfolgen, dann wird der Einbahnstraßenring positiv eingeschätzt. Die damit einhergehenden, aus verkehrsplanerischer Sicht zu erwartenden Verbesserungen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses werden ebenfalls positiv bewertet. Eine Reduzierung der bestehenden Stellplatzzahl in der Siedlung wird sehr kritisch gegenübergestellt (wird abgelehnt). In diesem Kontext stellt sich die sogenannte Alternative IV eine gute Möglichkeit dar, da die negativen Auswirkungen auf die Parkierungsbelange minimiert bzw. ausgeschlossen werden.

- Eine Bus-Option wird ins Gespräch gebracht. Um den Begegnungsfall Bus-Bus in der Siedlung auf der Egerländerstraße auszuschließen, könnte das Betriebskonzept wie folgt geplant werden: Bei einem 15-Minuten-Takt in der Spitzenstunde würde nur jeder zweite Bus durch die Siedlung fahren. Die übrigen zwei Busse würden auf der alten B 2 geführt werden. Konkret würde dies bedeuten, dass die Busse in den Minuten 0 und 30 in Fahrtrichtung Nord durch die Siedlung fahren, die Busse in den Minuten 15 und 45 auf der alten B 2. Gleichzeitig würden die Busse in den Minuten 0 und 30 in Fahrtrichtung Süd auf der alten B 2 geführt; die Busse in den Minuten 15 und 45 durch die Siedlung.
- Einige Bürger sehen auch Chancen, wenn die bestehende Siedlung in das Busliniennetz eingebunden wird. Einerseits würden bereits heute einige Bürger bei einer besseren Anbindung auf den ÖPNV umsteigen. Andererseits wird davon ausgegangen, dass in den kommenden Jahren ein Generationswechsel stattfinden wird. Die nachkommende Generation wird ein anderes Mobilitätsverhalten aufweisen.
- Kritisch wird die generelle Linienführung der Busse in Gersthofen gesehen. Die Nutzung des ÖPNV ist abhängig vom Takt und vom Linienverlauf. Dies muss in diesem Zusammenhang geregelt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass vor allem im Bereich des Kindergartens sensibel mit dem Parken und dem möglichen Busverkehr umgegangen werden muss.

#### **ALLGEMEIN**

- Die Nutzung der Via Claudia Augusta wird noch einmal ins Gespräch gebracht.

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

Städtebauliches Konzept für das Areal  
„nördlich der Stiftersiedlung“

2. Beteiligungsveranstaltung 17.02.2025

Verfasser:

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

Auftraggeber:

Stadt Gersthofen

