



ISEK - WORKSHOP

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Ziele und Maßnahmen

03.06.2025

1. Begrüßung

2. ISEK – Grundlagen, aktueller Stand und Ausblick

3. Vorstellung der Rahmenpläne mit Zielen und Maßnahmen

4. Workshop: drei Gruppen



5. Zusammenfassung & Abschluss

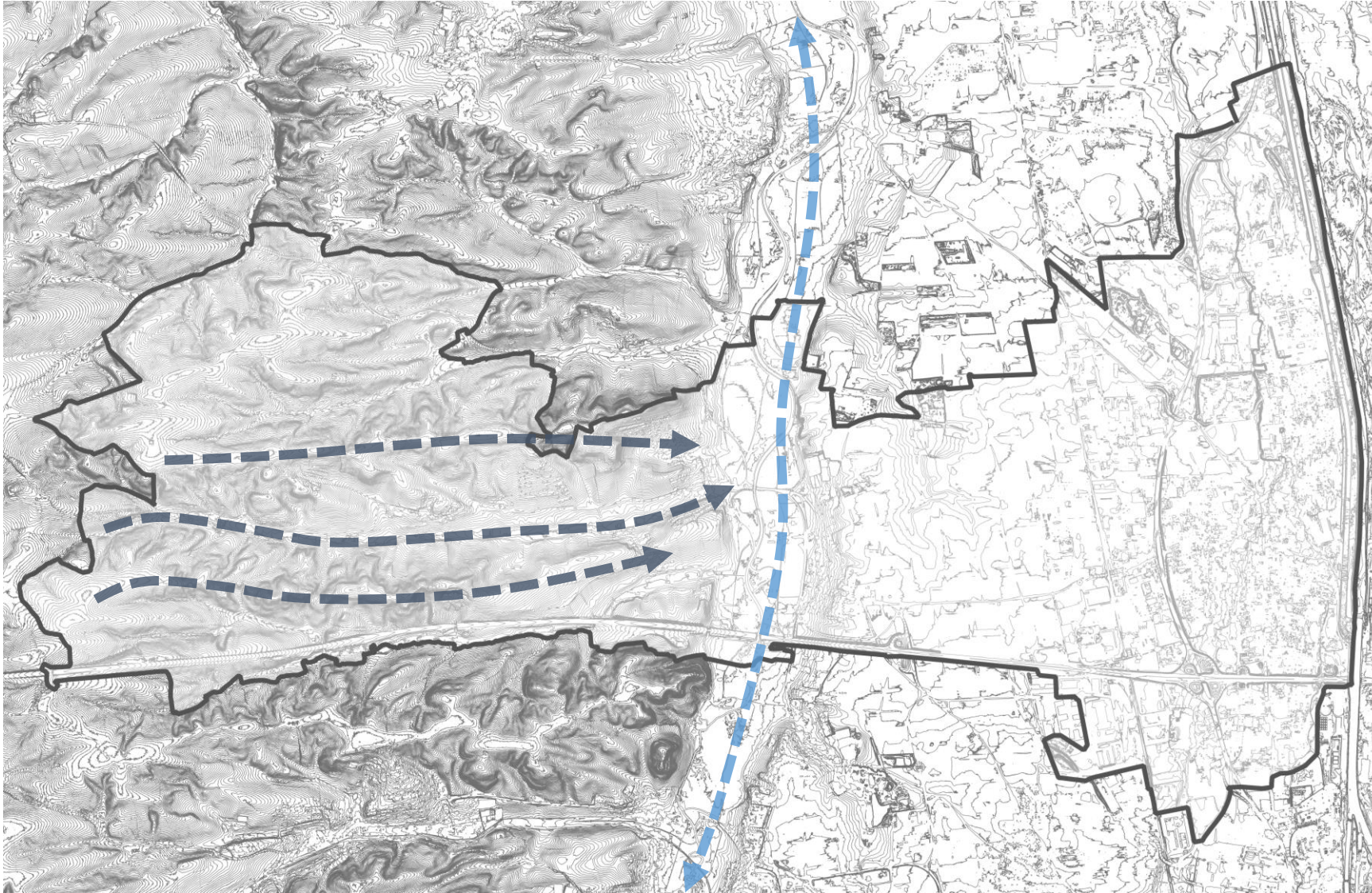
AKTUELLER STAND DES ISEK UND AUSBLICK

ISEK steht für "integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept": eine vertiefte Betrachtung eines Stadtraumes.

- Das ISEK ist eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse aller städtischen Handlungsfelder: soziale, städtebauliche, kulturelle, ökonomische, ökologische und nachhaltige.
- Es definiert Stärken, Schwächen, Ziele und Maßnahmen mit zeitlichen und inhaltlichen Prioritäten
- Das ISEK ist der Schlüssel zur Förderung von Vorhaben in der Stadt und wird so zum Analyse- und Planungstool für die Stadtentwicklung der nächsten 15 Jahre.

ISEK – UNTERSUCHUNGSGEBIET: LUFTBILD

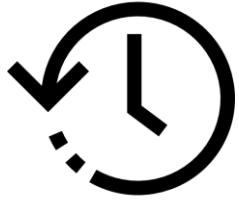




Höhenschichtlinien:

Zeigen das Höhenprofil des Gemeindegebietes.

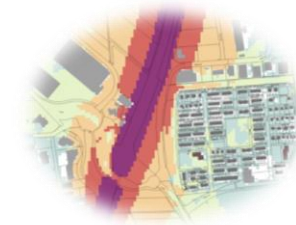
Prägend sind die westlichen Wälder mit Tälern, welche für den Kaltluftabfluss dienen sowie das **Schmuttertal**.



Historische
Entwicklung



Denkmäler



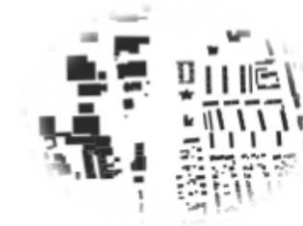
Lärm durch Verkehr
(Tag/Nacht)



Räumliche Planung
FNP
Entwicklungspotenziale
Baurecht



Mobilität &
Verkehrsnetze



Stadtmorphologie



Eigentums-
verteilung



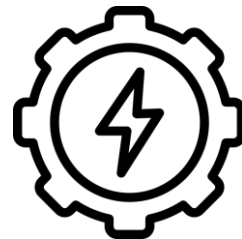
Natur & Umwelt
Schutzgebiete „Wasser“
Schutzgebiete „Grün“
Grünstrukturen



Digitalisierung



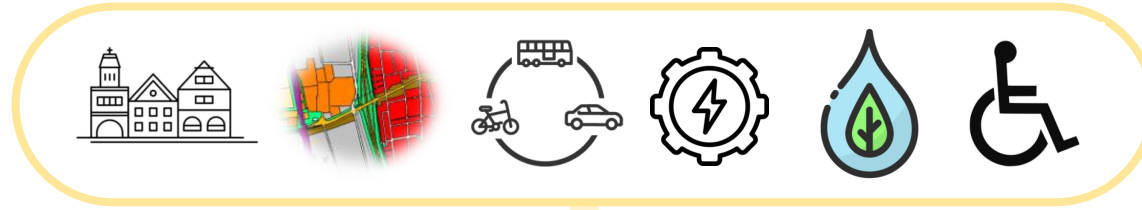
Nutzungscluster
Einzelhandel
Kinderbetreuung
Schulen
Spielplätze
Kultur, Sport & Freizeit
Gesundheitliche
Versorgung



Energie



Barrierefreiheit



Stärken & Schwächen

Hauptort

Ortsteile

städtebauliche
Strukturen und
Nutzungen

Natur, Umwelt
und Klima

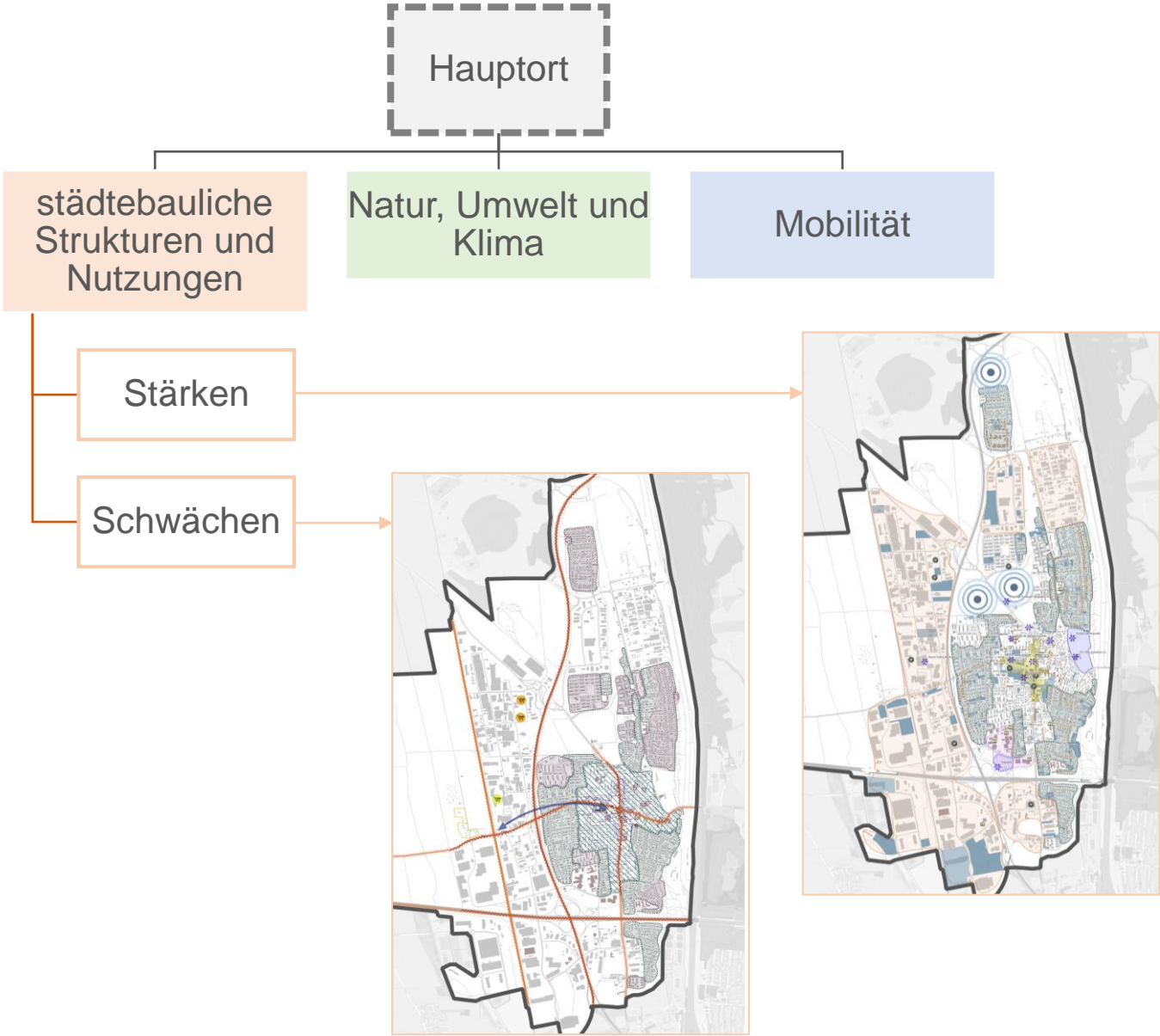
Mobilität

städtebauliche
Strukturen und
Nutzungen

Natur, Umwelt
und Klima

Mobilität

ISEK – RÜCKBLICK: SWOT

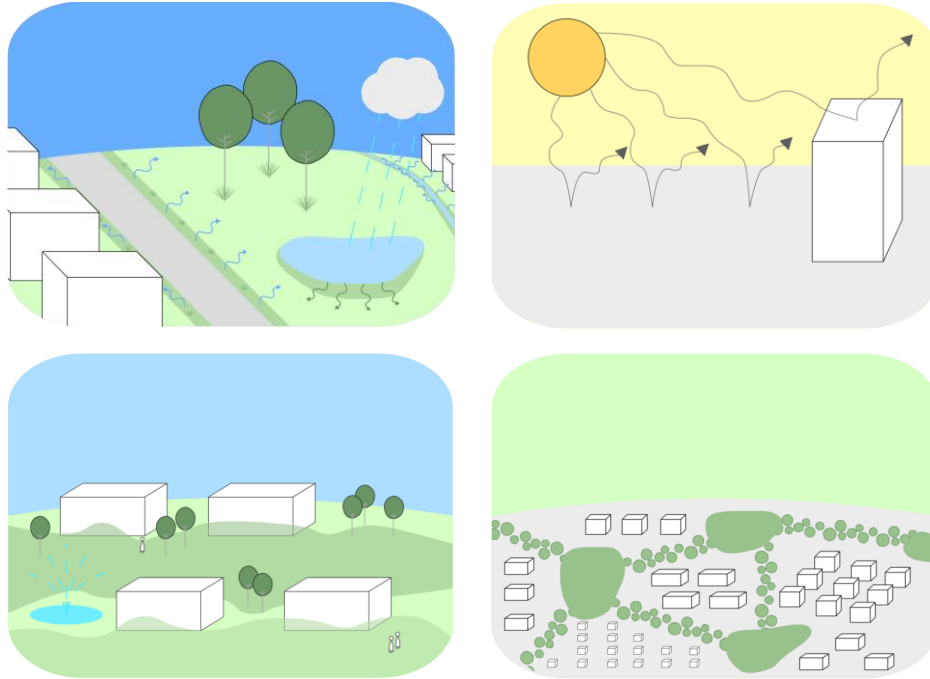


Stärken (Hauptort & Ortsteile)

- + Städtebauliche Prägungen
- + Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot
- + Gute fußläufige Nahversorgung
- + Nachverdichtungspotenzial im bebauten Bereich
- + Prägende Altortkerne (landwirt. Hofstellen)
- + Ausgeprägte Nord-Süd-Grünvernetzung
- + Zusammenhängende Gehölzstrukturen i. V. m. Parkanlagen
- + Naturpark & prägende Landschaftsräume
- + Sehr gute überregionale Anbindung
- + Großes Arbeitsplatzangebot

Schwächen (Hauptort & Ortsteile)

- Fehlende Urbanität (Flächenpotenziale, Nachverdichtung, Nutzungsmischung, etc.)
- Fehlende Aufenthaltsqualität (Zentrum)
- Zersiedelung & Splittersiedlungen
- Fehlende Ost-West-Grünvernetzung
- Zentrale Kaltluftbarrieren (GE/GI Bebauung)
- Signifikante Verkehrsbelastung & Straßenzäsuren
- Teils fehlende Wegeverbindungen
- Überwiegend nicht barrierefreie Knotenpunkte & Bushaltestellen
- Fehlende Mobilitätsvernetzung



- Wärmebelastungsindex
- Verschattungsanalyse
- Kaltluftmodellierung
- Klimaanalysekarte

- Die lokalklimatische Situation in Gersthofen (insbesondere bezogen auf den Hauptort) kann sowohl in Hinblick auf die Wärmebelastung tagsüber, als auch bezogen auf die nächtliche Abkühlung als insgesamt **ungünstig** eingestuft werden.
- Als **Hitzehotspots** lassen sich die stark versiegelten **Gewerbegebiete** ausmachen.
- In den westlichen Ortsteilen ist die lokalklimatische Situation günstiger (weniger starke Aufheizung tagsüber, bessere Kaltluftversorgung in der Nacht).

Ausblick

Öffentlichkeitsbeteiligung zu Ziele und Maßnahmen



Vor-Ort Termin in Kombination mit einer Online Umfrage und Mapping-Tool

Abschluss Leitbild, Ziele & Maßnahmen sowie Fortschreibung VU's

förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Fertigstellung der Unterlagen nach der Öffentlichkeitsbeteiligung

Überprüfung der bestehenden Gebiete und ggf. Anpassung des Umgriffs

TöB- & Öffentlichkeitsbeteiligung (§§ 3 Abs. 2 & 4 Abs. 2)

Nutzen Sie die Gelegenheit, auch nach dem heutigen Workshop Ihre Ideen und Hinweise online einzubringen.

Online-Umfrage

- Beantworten Sie gezielte Fragen zum Projektgebiet
- Ihre Rückmeldungen fließen direkt in den Planungsprozess ein
- Dauer: ca. **5-10** Minuten
- Link zur Umfrage: <https://gersthofen.de/stadt/mach-mit-oeffentlichkeitsbeteiligungen/isek-oeffentlichkeitsbeteiligung-online/>



Online-Mapping-Tool

- Markieren Sie direkt auf der Karte Orte mit Handlungsbedarf
- Kommentieren Sie Ideen, Probleme oder Wünsche
- Einfach zu bedienen und direkt sichtbar
- Link zur Mappingtool: <https://survey123.arcgis.com/share/8e47256159e54612ae69a4a99692cc79?portalUrl=https://gersthofen.maps.arcgis.com>



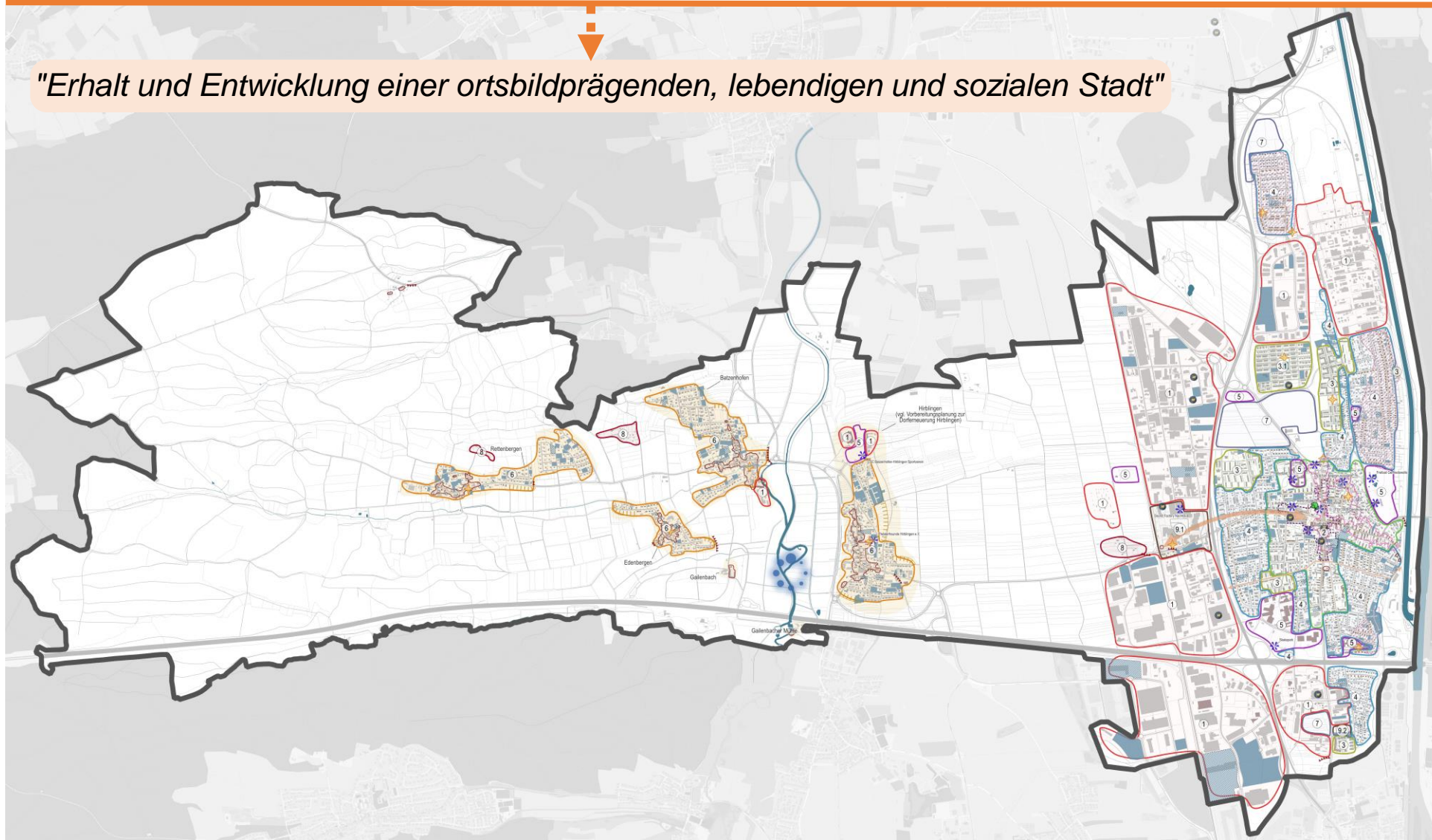
Teilnahme möglich vom **04.06.2025** bis **02.07.2025**

 **Auch mobil nutzbar – Machen Sie mit, wann und wo Sie möchten!**

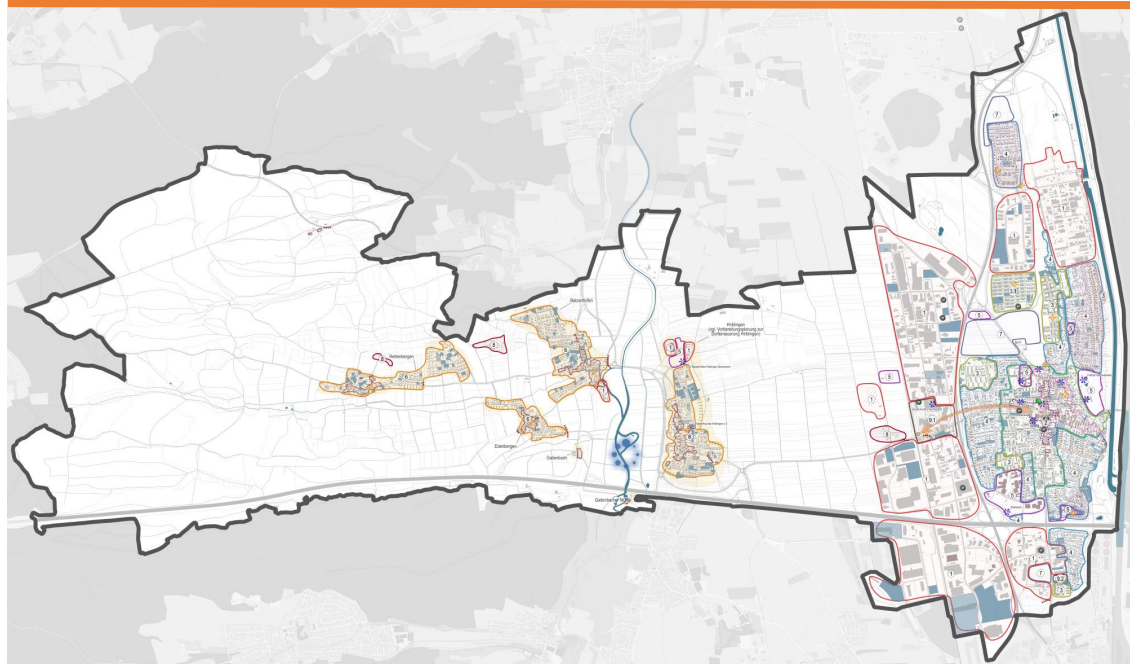
VORSTELLUNG DER
RAHMENPLÄNE MIT ZIELEN
UND MAßNAHMEN

städtebauliche Strukturen und Nutzungen

"Erhalt und Entwicklung einer ortsbildprägenden, lebendigen und sozialen Stadt"



städtebauliche Strukturen und Nutzungen



Legende

Grundlagen

- Untersuchungsgebiet
- Wohngebäude
- sonstige Gebäude
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gewässer

Gebietsabgrenzungen als Handlungsfelder

- 1 - Gewerbe- und Industriegebiete
- 2 - Stadtzentrum
- 3 - Geschosswohnungsbau
 - 3.1 - Ballonstartplatz
- 4 - Kleinsiedlungsgebiete
- 5 - Agglomeration von Bildung, Kultur, Freizeit und Sozialen Nutzungen
- 6 - Ortsteile - Dorfstrukturen
- 7 - Potenzialflächen aus dem Flächennutzungsplan
- 8 - Splittersiedlung / Ferienwohnungen
- 9.1 - Fachmarktzentrum
- 9.2 - Konversionsfläche

städtebauliche Strukturen

- Sicherung und Fortführung raumbildender Kanten
- Sicherung und Fortführung der prägenden giebel- oder traufständigen Gebäudestellung zusammen mit ortstypischer Dachform und -neigung
- historische Ortsterne mit prägenden Strukturen und Nutzungen als Erhaltungsraum
- Erhalt historisch geprägte Strukturen und Zuführung einer neuen urbanen Nutzung
- Gestaltung attraktiver Ortseingänge
- Erhalt ortsteilprägender landwirtschaftlicher Hofstrukturen und deren Kubaturen

öffentlicher Raum

- neuer Stadtpark zur Stärkung des öffentlichen Raums als Begegnungsstätte
- Sicherung / Weiterentwicklung der Quartiers- und Dorfplätze
- zentraler Versorgungsbereich als Potenzialraum für mehr Aufenthaltsqualität, Attraktivität und Urbanität

Vernetzung

- Ausbau einer attraktiven, lebendigen Verbindungsachse zur Steigerung der Urbanität
- Ausbau einer attraktiven Ost-West-Verbindungsachse in der Feld- & Griesstr.
- Ausbau des fußläufigen Einzelhandelsangebots in den Wohnquartieren des Hauptortes

Entwicklungspotential

- potenzielle Arrondierungsbereiche in den Ortsteilen
- Baulücken in erster Reihe als Potenzialflächen für verträgliche Nachverdichtung
- Baulücken in zweiter Reihe als Potenzialflächen für verträgliche Nachverdichtung
- Gebietsabgrenzung Nr. 7 - Potenzialflächen aus dem Flächennutzungsplan (beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt Gersthofen)

Nutzungen

- Sicherung des bestehenden Einzelhandelsangebots und dessen Erreichbarkeit
- Stärkung und Erhaltung des kulturellen und sportlichen (Freizeit-)Angebots mit besonderer Bedeutung für die Gesamtstadt
- Erhalt und Ausbau landwirtschaftlicher Nutzungen
- Standortsuche für ein Naturfreibad an der Schmutter
- Renaturierung des Böglegrabens mit Nutzung der Uferbereiche zur Abkühlung und Erholung

5. ZIELE UND MAßNAHMEN - STÄDTEBAULICHE STRUKTUREN UND NUTZUNGEN

Z1

- Sicherung und Förderung eines attraktiven Ortsbilds sowie der historisch geprägten Ortskerne

Z2

- Nutzung von Flächenpotenzialen für eine verträgliche und nachhaltige Nachverdichtung und Stadtentwicklung

Z3

- Vermehrter Einsatz intelligenter und energieeffizienter Bauweise

Z4

- Erhalt und Förderung der Nutzungsvielfalt

Z5

- Förderung der Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen

Z6

- Schaffung und Erhalt attraktiver, lebenswerter und sozialer Quartiere

Z7

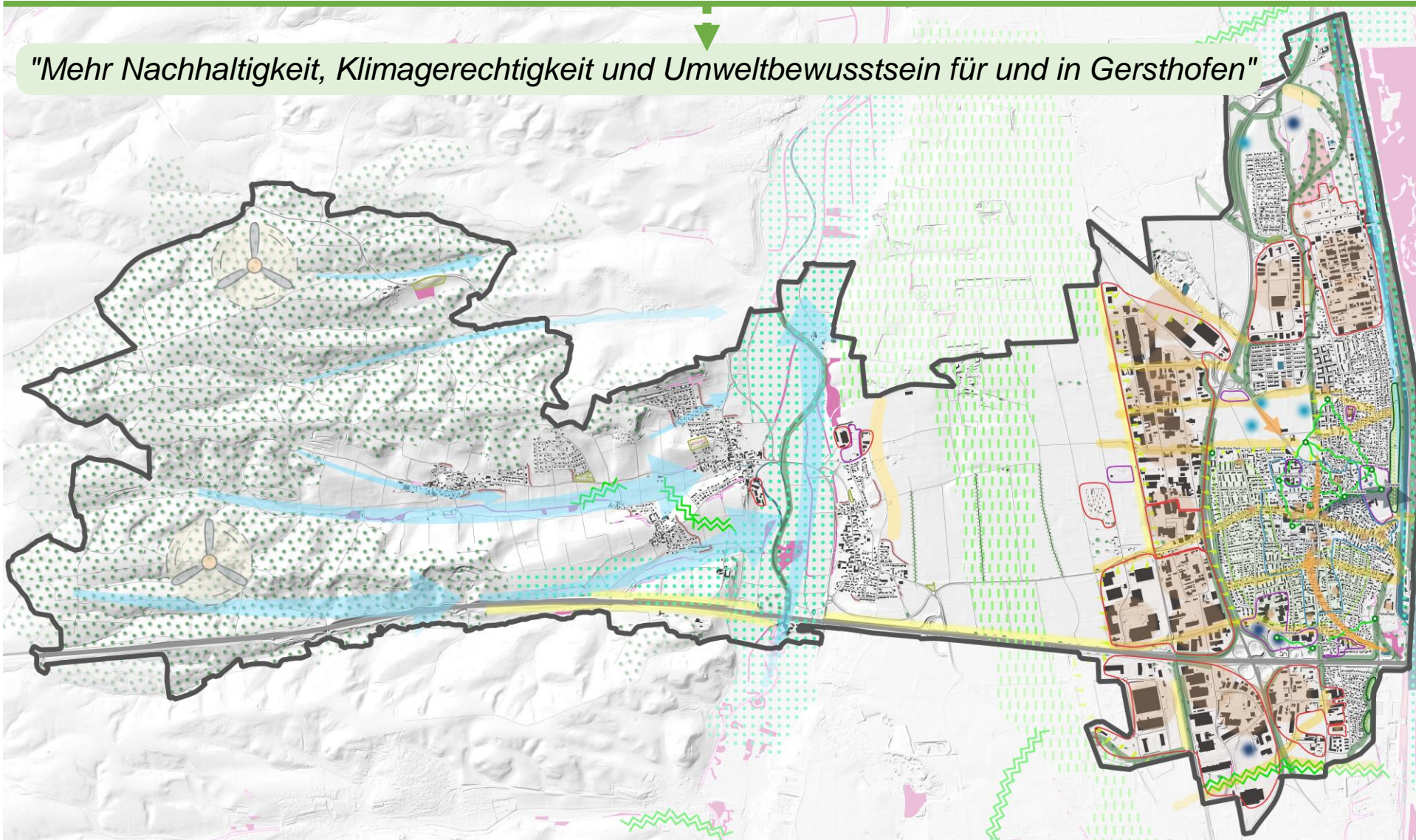
- Förderung der sozialen Teilhabe, Integration und Bildung

Z8

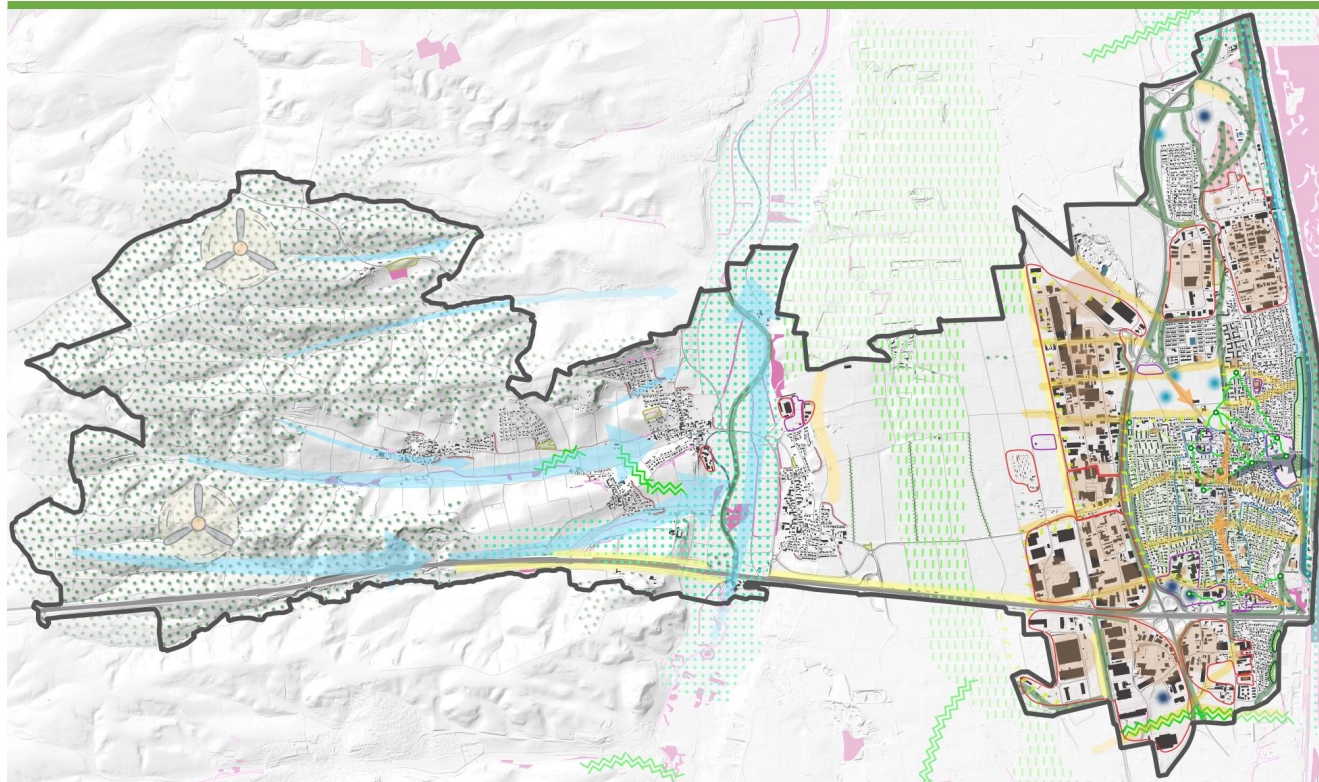
- Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsstandorts

Natur, Umwelt und Klima

"Mehr Nachhaltigkeit, Klimagerechtigkeit und Umweltbewusstsein für und in Gersthofen"



Natur, Umwelt und Klima



Legende

Grundlagen

- Untersuchungsgebiet
- Wohngebäude
- sonstige Gebäude
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gewässer

Gebietsabgrenzungen

- Gewerbe- und Industriegebiete
- Stadtzentrum
- Agglomeration von Bildung, Kultur, Freizeit und Sozialen Nutzungen mit vulnerablen Gruppen
- Kleingartenanlagen

Naturräume

- Erhalt und Ausbau des Trenngrüns, um aufeinander zuwachsende Siedlungsgebiete und bandartige Siedlungsstrukturen zu ordnen und zu verhindern
- Erhalt wichtiger Waldflächen als Naherholungs- und Frischluftentstehungsgebiete
- Erhaltung des von Nord nach Süd verlaufenden regionalen Grünzugs mit Bedeutung für die Gesamtstadt
- Sicherung des Talraums zwischen Hirblingen und Batzenhofen als landschaftliches Vorbehaltsgebiet und Überschwemmungsgebiet
- Biotopkartierung vom Bayerischen Landesamt für Umwelt

Vernetzungen

- Vernetzung der vorhandenen Park- und Grünanlagen
- Ausbau einer Verbindungsachse zu Naherholungsflächen im Osten (Lech)
- Vernetzung der Grünachsen ins Stadtzentrum für mehr Aufenthaltsqualität, Abkühlung, Verschattung und Biodiversität
- Schaffung grüner Ost-Westverbindungen zur Vernetzung der Grünräume und Weiterleitung von Frisch- und Kaltluft
- Sicherung und Ausbau bestehender lokaler Grünzüge als wichtige grüne Vernetzungsachsen

Kalt- und Frischluft

- Aufbrechen der baulichen Kaltluftbarrieren durch Verkehrsführung, Gebäudestellung oder Freiflächen
- Erhalt bestehender Kaltluftleitbahnen

Wassermanagement

- Entsiegelung von Flächen im Innenstadtbereich
- Entsiegelung von Flächen in Gewerbegebieten
- Suchraum von Retentionsflächen für Niederschlagswasser bei zukünftigen Planungen
- mögliche Potenzialflächen für Rückhaltebecken
- Renaturierung des Böglegaben

öffentliche & private Grünräume

- Ausbau und Optimierung von Ortsrandeingrünungen
- Feldrandbegrünung am Rand von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Suchraum für neu zu schaffende Park- oder Grünanlagen
- Sicherung und Aufwertung der Parkanlagen mit Bedeutung für das Stadtklima und die Naherholung
- Erweiterung der Parkanlagen im Stadtzentrum zur vernetzung der öffentlichen Grünräume
- Sicherung von Kleingartenanlagen mit Bedeutung für das Lokalklima und die Naherholung
- mögliche Standorte für Streuobstwiesen

Energie

- privilegierte Nutzung für Freiflächenphotovoltaik
- mögliche Flächen für Ausbau von Freiflächenphotovoltaikanlagen
- Standortsuche für Windkraft

5. ZIELE UND MAßNAHMEN – NATUR, UMWELT UND KLIMA

Z1

- Sicherung und Vernetzung und Erweiterung von Grünräumen

Z2

- Energetische und klimaangepasste Stadtsanierung

Z3

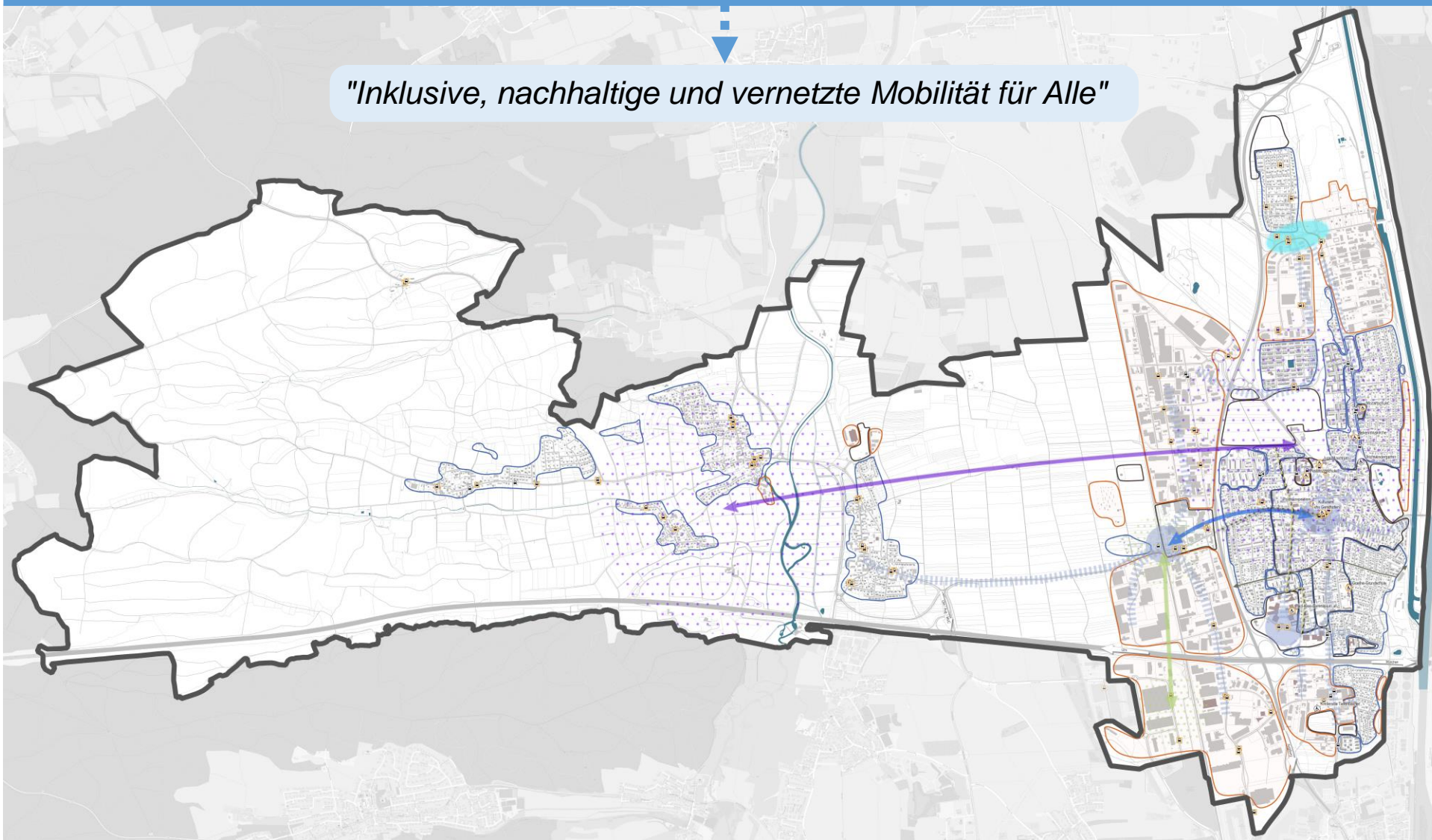
- Wassermanagement und Entsiegelung

Z4

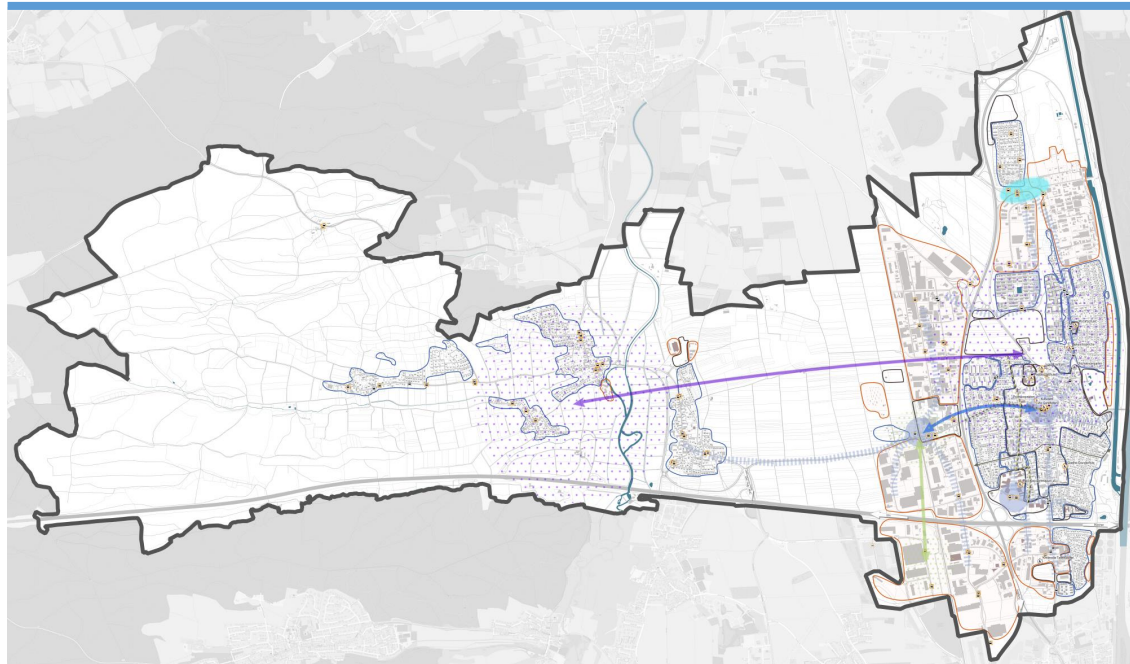
- Bewusstseinsbildung und Beteiligung

Mobilität

"Inklusive, nachhaltige und vernetzte Mobilität für Alle"



Mobilität



Legende

Grundlagen

- Untersuchungsgebiet
- Wohngebäude
- sonstige Gebäude
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gewässer

Gebietsabgrenzungen

- überwiegend Arbeitsorte
- überwiegend Wohnorte
- Mischnutzungen, Freizeit- und Bildungsorte

Vernetzung

- Ausbau eines beidseitigen attraktiven Radwegs zwischen Bahnhof und Innenstadt
- Aufwertung und Ausbau der Verbindungssachse zwischen Bahnhof und Stadtzentrum
- Umsetzung der geplanten Fahrradstraße als Schnellfahrradwegvernetzung
- Ausbau einer alternativen Radwegeverbindung zwischen den Ortsteilen und dem Hauptort
- Ausbau einer Radwegeverbindung zwischen GVZ und Anschlussstelle Bahnhofstraße zum Hauptort und den Ortsteilen

Vernetzung

- Ausbau einer weiteren Ost-West-Verbindungssachse in der Feld- und Griesstr. mit möglicher Anbindung an das Gewerbegebiet westlich der B2 durch eine Verbindungsbrücke
- Etablierung der umweltfreundlichen "letzten Meile": schnelle und umweltfreundliche Erreichbarkeit von den Mobilitätsknotenpunkten zu Arbeits-, Wohn- oder Freizeitorien
- Möglichkeit einer neuen Mobilitätsdrehscheibe im Norden mit Etablierung der "letzten Meile"

Barrierefreiheit

- Sicherung der barrierefreien Bushaltestellen
- vollständiger Ausbau barrierefreier Bushaltestellen
- Sicherung des barrierefreien Zugangs zu öffentlichen Gebäuden und Einrichtungen
- vollständiger Ausbau eines barrierefreien Zugangs zu öffentlichen Gebäuden und Einrichtungen
- Auskunft und ggf. Verbesserung der barrierefreien Zugänglichkeit öffentlicher Gebäude und Einrichtungen
- Sicherung und barrierefreier Ausbau zentraler Mobilitätsknotenpunkte

5. ZIELE UND MAßNAHMEN – MOBILITÄT

Z1

- Etablierung der umweltfreundlichen letzten Meile

Z2

- Errichtung einer barrierefreien Infrastruktur in der Stadt

Z3

- Stärkung und Ausbau zentraler Mobilitätsdrehscheiben

Z4

- Lärminderung und Sicherheit

Z5

- Förderung umweltfreundlicher Mobilität

Z6

- Digitalisierung und Effizienzsteigerung in der Verkehrsplanung

ERARBEITUNG VON ZIELEN UND MAßNAHMEN

WORKSHOP

OPEN SPACE Ziele und Maßnahmen

1. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen
2. Natur, Umwelt und Klima
3. Mobilität



Vielen Dank.
