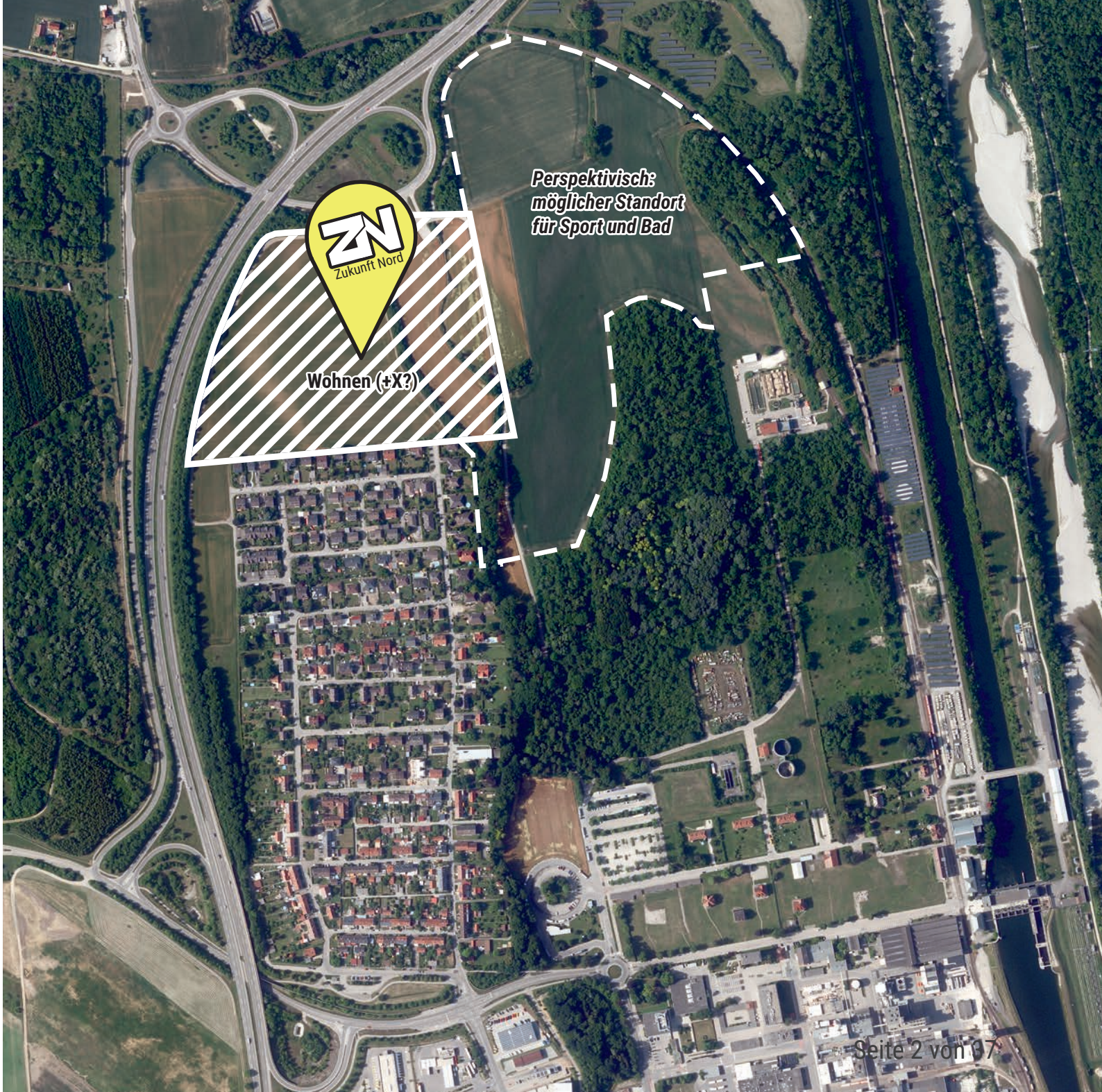




Weichenstellung

Städtebauliches Konzept für das Areal
„nördlich der Stiftersiedlung“

28.05.2025





WEITER SIEDELN



NEU SIEDELN



ZUSAMMEN SIEDELN

Erkenntnisse aus Rückmeldungen

Stadtrat

- Freie Wähler: Bevorzugen eine Mischform der Varianten 1 bis 3.
- CSU: Keine klare Favorisierung; skeptisch gegenüber allen bisherigen Varianten.
- Pro Gersthofen: Bevorzugt Variante 1 mit Anpassungen (Reduzierung der Bebauungsdichte, ergänzendes Parkhaus, Trenngrün ähnlich Variante 2).
- Bewegung Zukunft: Kritisch gegenüber Neubebauung insgesamt, keine ausdrückliche Präferenz einer Variante; fordert grundsätzlich neue Denksätze zur Positionierung der Bebauung.
- WIR: Klar für Variante 1, mit Elementen aus Variante 3 hinsichtlich Platzgestaltung.

- CSU und Pro Gersthofen bevorzugen eine maximale Bevölkerungszahl ähnlich dem Bestand der bestehenden Stiftersiedlung (ca. 1.000 Einwohner), während die Freien Wähler Platz für bis zu 1.200 Einwohner schaffen möchten.
- Bewegung Zukunft äußert generelle Skepsis gegenüber einer größeren Bevölkerungszunahme und dem Bedarf einer neuen Siedlung.

- Alle Fraktionen befürworten attraktive Rad- und Fußwege.
- Freie Wähler unterstützen individuelle Stellplätze und dezentrale Tiefgaragen oder Quartiersgaragen.
- CSU steht zentralen Parkhäusern skeptisch gegenüber, bevorzugt Quartiersgaragen nahe den Wohnungen.
- Pro Gersthofen möchte mehrere dezentrale Parkhäuser; lehnt Individualverkehr durch die Stiftersiedlung komplett ab.
- WIR findet die Quartiersgarage grundsätzlich gut, möchte finale Lösungen jedoch Investoren überlassen.
- Freie Wähler offen für verkehrsberuhigende Maßnahmen, während CSU und Pro Gersthofen Einbahnstraßenregelungen kritisch sehen bzw. ablehnen.

- Konsens zwischen Freien Wählern und WIR hinsichtlich der Wichtigkeit eines zentralen Platzes für das Zusammenwachsen der Siedlungen.
- Freie Wähler und Pro Gersthofen betonen explizit die Bedeutung eines Trenngrüns oder zentraler Parkanlagen zur Verbindung von alter und neuer Siedlung.
- WIR schlägt zusätzlich verbesserte Platzgestaltung ähnlich Variante 3 vor.

Alle fordern eine gute ÖPNV-Anbindung, jedoch unterschiedlich akzentuiert:

- Bewegung Zukunft fordert innovative Lösungen, z.B. schienengebundenen oder automatisierten Verkehr.
- WIR bringt die Idee eines Ringschlusses ein.
- CSU und Pro Gersthofen sehen Einbahnstraßenlösungen (bezüglich ÖPNV) kritisch oder nachteilig.

- CSU, Bewegung Zukunft und implizit auch andere Fraktionen betonen, dass infrastrukturelle Maßnahmen wie Schulen, Kindertagesstätten und Nahversorgung berücksichtigt werden müssen.
- WIR sieht Herausforderungen für Nahversorger wegen naher Konkurrenz.
- Bewegung Zukunft fordert explizit weitere Überlegungen zu Infrastruktur, Eigentumssituation, Energieversorgung und zur Bedeutung der neuen Bebauung für die gesamte Stadtentwicklung.

- Größte Übereinstimmung besteht bei der Notwendigkeit guter Rad- und Fußwege, einer guten ÖPNV-Anbindung und angemessener Grünflächen zur Verbindung von alt und neu.
- Größte Abweichungen gibt es hinsichtlich der Bebauungsdichte (vor allem zwischen CSU/Pro Gersthofen einerseits und Freien Wählern andererseits) sowie der Parkplatzlösung (dezentral vs. zentral).
- Bewegung Zukunft unterscheidet sich stark durch grundsätzliche Kritik am gesamten Neubauprojekt und fordert eine Neuorientierung hinsichtlich Wohnraumstrategie und Nachhaltigkeit.

Bürger

Hinweis: detaillierte Dokumentation auf der Website

- Bezahlbarkeit & Infrastruktur: Große Sorge, dass der Wohnraum (Grundstücke, Baukosten) nicht bezahlbar sein wird, insbesondere für Einheimische. Forderung nach Berücksichtigung der Folgeinfrastruktur (Kitas, Schulen, Ärzte).
- Technische Erschließung: Bedenken bezüglich der Kapazität von Kanalisation (v.a. bei Starkregen) und der Anbindung an Gas/Fernwärme.
- Umwelt & Standort: Wunsch nach Untersuchung möglicher Bodenaltlasten. Bedenken wegen Geruchsbelästigung durch die Kläranlage und Lärmbelastung durch die B2 (Forderung nach Lärmschutz). Schutz von Biotopen und Grünflächen (v.a. am Hang) ist wichtig.
- Dichte & Wachstum: Generelle Skepsis gegenüber hohem Einwohnerzuwachs und hoher Bebauungsdichte. Einzelne Stimmen lehnen die Bebauung ganz ab (wg. Natur & Verkehr) und schlagen Alternativen wie Urban Gardening vor.

- Positiv: Südlicher Platz mit Café, Höhenstaffelung der Gebäude nach Norden, gezeigte Bauphasen.
- Negativ/Anregungen: Viergeschossige Gebäude zu hoch/nah; generell maximal 2-3 Geschosse gewünscht. Spielflächen zu weit entfernt, zentraler platzieren. Fehlende Jugendangebote. Lange Baukörper als zu massiv empfunden. Fuß-/Radwege verbessern. Lärmschutz im Norden fehlt. Grünstreifen zur bestehenden Siedlung gewünscht.

- Positiv: Typologische Offenheit der Blöcke.
- Negativ/Anregungen: Dichte als zu hoch empfunden, Höhenreduzierung gewünscht. Gebäude zu eng, Innenhöfe zu klein. Sorge vor sozialer Trennung/“Ghetto-Bildung“ durch hohe Bebauung; Wunsch nach Mischung (Reihenhäuser etc.). Bebauung im Tal/Hang kritisiert. Schallschutz in Höfen fraglich. Lage der Quartiersgarage diskutiert. Grüne Zäsur zur Altsiedlung teils gewünscht, teils als isolierend empfunden.

- Positiv: Grundidee des „Zusammenwachsens“.
- Negativ/Anregungen: Kontrast (Körnung, Dichte, Höhe) zur Stiftersiedlung zu groß, Gefahr einer „Satellitensiedlung“. Hochpunkt als unpassend empfunden. Höhenstaffelung soll langsamer/stufenweiser erfolgen. Hohe Dichte beeinträchtigt Wohnqualität. „Grüne Mitte“ soll Angebote für alle Altersgruppen bieten und evtl. näher an Altsiedlung rücken. Kita-Standort wegen Lärm kritisiert. Wunsch nach Café. Hoher Einwohnerzuwachs (bis 1400) verschärft Verkehr auf B2. Hang/Biotope schützen.

- Interne Erschließung: Keine Auto-Verbindung zwischen Alt- und Neubaugebiet wird begrüßt. Verkehrsarmes Konzept mit Quartiersgaragen wird grundsätzlich unterstützt (aber keine Erfahrung damit). Fuß- und Radwege sollen getrennt und sicher sein (v.a. Nord-Süd).
- Äußere Erschließung (MIV): Leistungsfähigkeit der B2 wird stark bezweifelt (bereits täglicher Stau).
- Äußere Erschließung (ÖPNV): Gute Anbindung als notwendig erachtet. Uneinigkeit über Anbindung: Nur über Norden oder durch bestehende Siedlung (dann Einbahnring positiv, aber kein Stellplatzverlust!). Alternative Linienführungen und Taktungen wurden diskutiert.

- Mehrere Bürger regten an, Elemente aus Variante 1 (Bebauung am Rand) und Variante 3 (Mitte) zu kombinieren.

Anwohnerinitiative

Die Pläne der Büros MESS (Stadtplanung) und Durth Roos Consulting (Verkehrsplanung):

- bedeuten eine mehr als 7-fache Einwohnerdichte im Vergleich zur bestehenden Bebauung.
- lassen befürchten, dass dieses Vorhaben von der Stadt Gersthofen nicht selbständig gemanagt werden kann und bedürfen der Weitergabe der Grundstücke an einen Investor. Dies würde den schleichenden Entzug freien Freiraum z. B. für Grünflächen begünstigen.
- begünstigen die Entstehung eines dicht bebauten Ballungsraums in Hochbauweise am Stadtrand von Gersthofen mit Anonymisierung, Ghettoisierung und damit verbunden erheblichem Konfliktpotential und das Risiko eines sozialen Brennpunktes.

FORDERUNG

- die Begrenzung der Maximalanzahl von Einwohnern auf 1000 Personen
- keinen Durchgangsverkehr durch die Böhmerwald- und Egerländerstraße
- keinen harten Bruch in der Bauweise (maximal 4 Stockwerke = EG +3)
- eine kleingliedrige Bebauung in Anlehnung an den Charakter der Stiftersiedlung
- den straßenweisen Ausbau des neuen Wohngebietes

ANMERKUNG

- *Entscheidung durch Stadtrat herbeiführen*
- *War bereits berücksichtigt*
- *War bereits berücksichtigt*
- *Wird ermöglicht (insb. Variante 1)*
- *War bereits berücksichtigt*

FORDERUNG

- Verkauf nur in kleinen Grundstücksgrößen an Privatpersonen oder Bauträger
- Transparenz ggü. Käufern bezüglich der Umweltbelastung (Lärm, Altlasten)
- Kita, Raum für Jugendliche, Mehr-Generationen-Wohnen und betreutes Wohnen
- Keine Veräußerung an Investor – stattdessen ein Einheimischen-Modell

ANMERKUNG

- *Nicht Gegenstand des städtebaulichen Entwurfs*
- *Nicht Gegenstand des städtebaulichen Entwurfs*
- *War bereits berücksichtigt*
- *Nicht Gegenstand des städtebaulichen Entwurfs*

- Die meisten Anregungen/Kritiken sind in den Entwürfen (insb. Variante 1) bereits adressiert.
- Insbesondere die Frage nach der maximalen Einwohnerzahl muss politisch diskutiert werden.
- Fragen nach der Grundstücksvergabe und nach sozialen Infrastrukturen sind in folgenden Planungsschritten abuarbeiten bzw. politisch zu klären.

Synthese

Für die **weitere Ausarbeitung** werden folgende Punkte aufgrund der Rückmeldungen (Fraktionen, Bürger und Anwohnerinitiative) als **gesetzt** angesehen:

- Variante 1 dient als Grundlage und soll weiterentwickelt werden.
- Allerdings soll auch die Idee eines Parks ähnlich Variante 3 mit eingearbeitet werden
- Gebäude sollen maximal 4 Geschosse hoch werden (maximal 2 Geschosse in direkter Nachbarschaft zur Stifter-Siedlung)
- Schaffung/Ausbau von Radwegeverbindungen
- Ölmützer Weg soll erhalten bleiben
- Kein MIV-Durchgang nach Süden (wie ohnehin bereits in allen Varianten beachtet)
- Falls ÖPNV-Verbindung durch das bestehende Stifter-Quartier läuft, sollen möglichst wenig Parkplätze entfallen
- Beim Parken sollten Mischtypen (Parkhaus, TG, Parkplatz am Gebäude) je nach Bautypologie angedacht werden. Dies kann erst mit einem finalen Entwurf konkretisiert werden



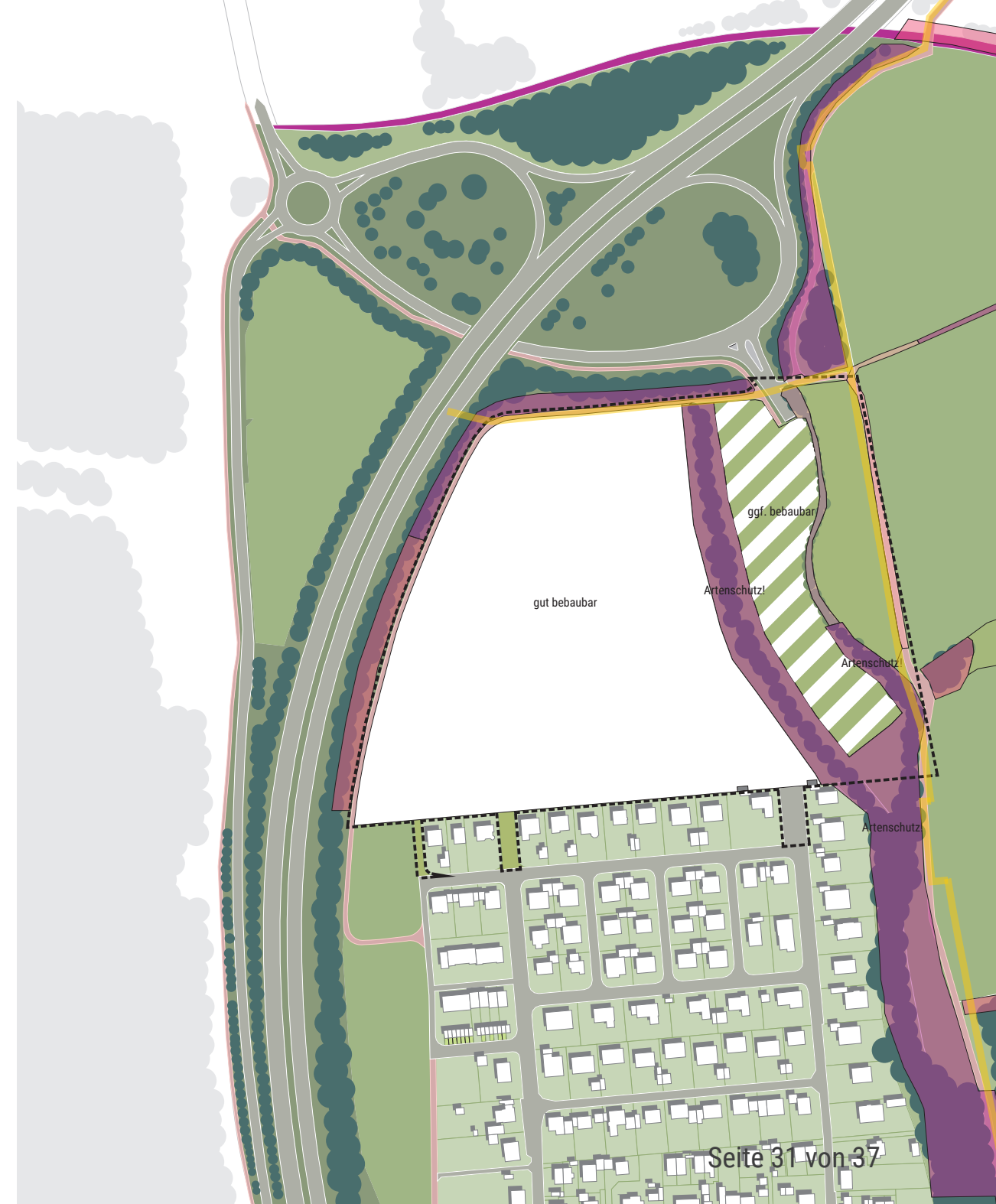


**zu setzende Vorgaben:
Einwohnerzahl und Flächenverbrauch**

Im Wesentlichen strittig und politisch zu diskutieren ist das richtige Maß an Dichte. Dieses bestimmt sich aus dem Zusammenspiel zwischen der Zahl der Einwohner, der Art der Gebäude (Typ, Höhe...) und der Inanspruchnahme von Fläche.

Für die Berechnungen zu Grunde gelegt werden folgende Annahmen/Vorgaben:

- 40m² Bruttogeschossfläche je Einwohner
- moderat verdichtete Bauweise (Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau) mit 1,3-facher Überbauung der Grundstücksfläche (GFZ 1,3)
- 20% öffentliche Erschließungsflächen

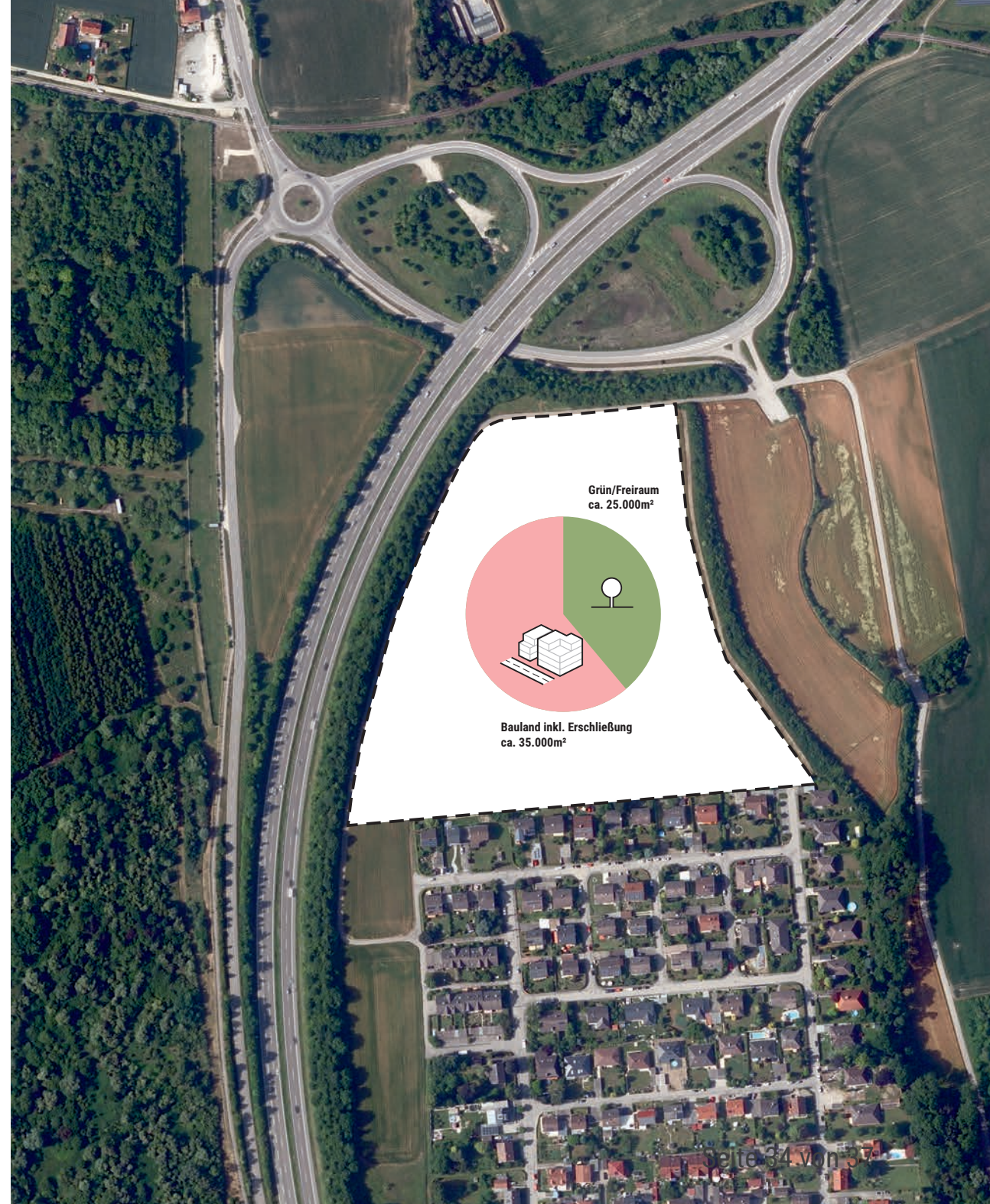






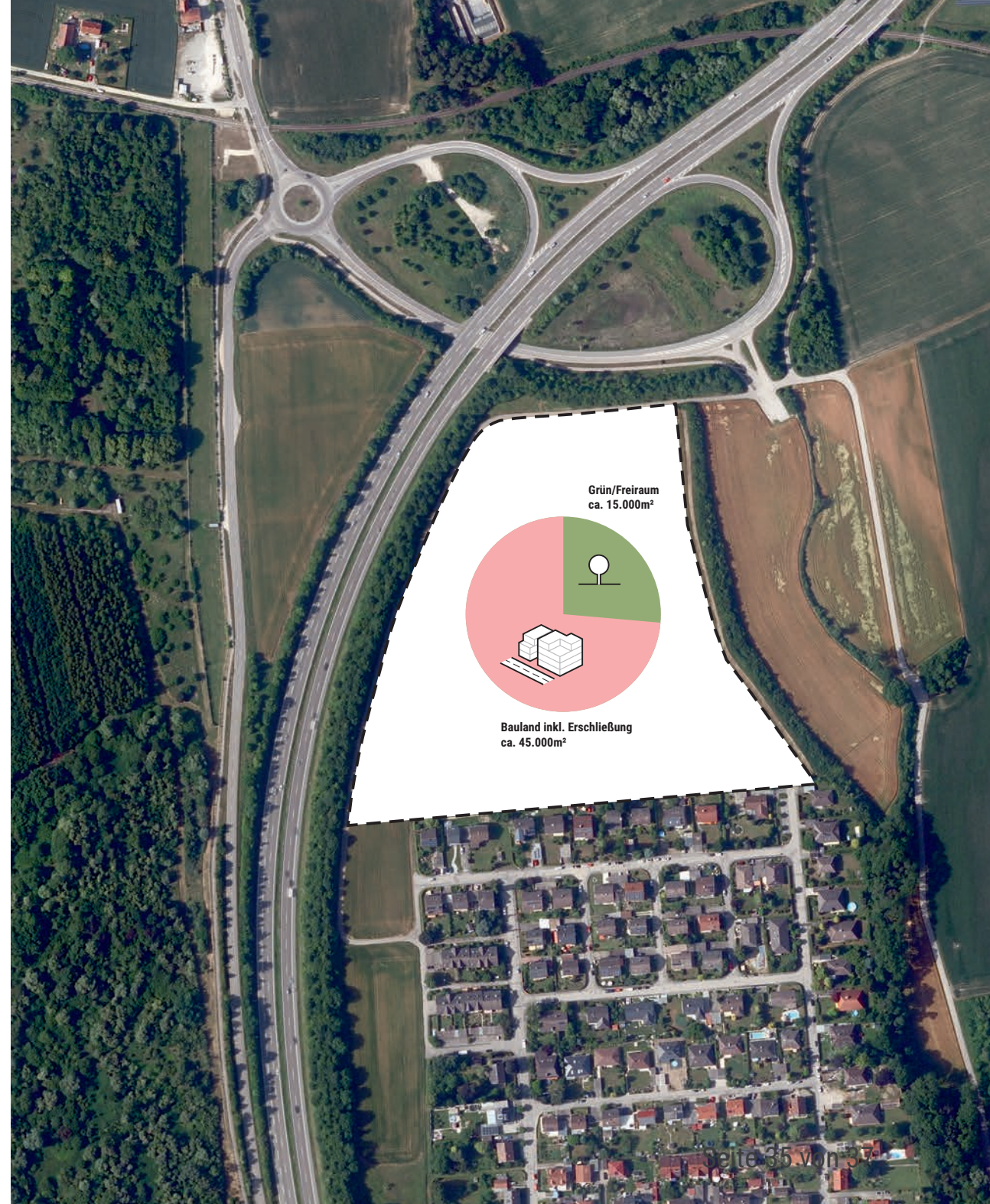
**Plangebiet
ca. 60.000m²**

	Szenario A	Szenario B	Szenario C
Einwohner	800-1000	1000-1200	1200-1400
GFZ	1,3	1,3	1,3
BGF	40.000 m ²	48.000 m ²	56.000 m ²
Nettobauland	30.769 m ²	36.923 m ²	43.077 m ²
zzgl. Erschließung	6.154 m ²	7.385 m ²	8.615 m ²
Bruttobauland	36.923 m²	44.308 m²	51.692 m²
Grün/Freiraum	23.077 m²	15.692 m²	8.308 m²



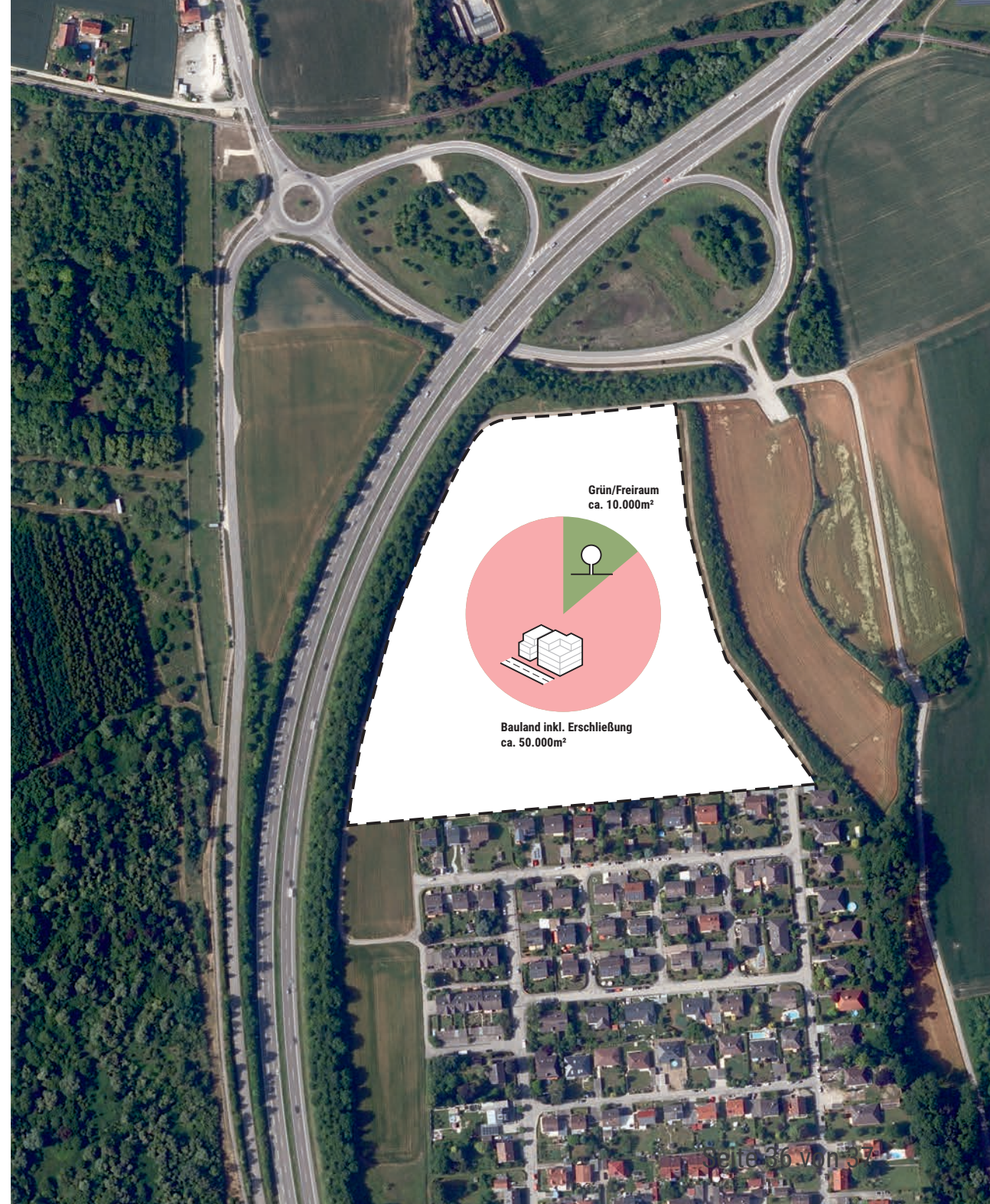
MESS rd SZENARIO B : 1000-1200 EW

	Szenario A	Szenario B	Szenario C
Einwohner	800-1000	1000-1200	1200-1400
GFZ	1,3	1,3	1,3
BGF	40.000 m ²	48.000 m ²	56.000 m ²
Nettobauland	30.769 m ²	36.923 m ²	43.077 m ²
zzgl. Erschließung	6.154 m ²	7.385 m ²	8.615 m ²
Bruttobauland	36.923 m ²	44.308 m ²	51.692 m ²
Grün/Freiraum	23.077 m ²	15.692 m ²	8.308 m ²



MESS rd SZENARIO C : 1200-1400 EW

	Szenario A	Szenario B	Szenario C
Einwohner	800-1000	1000-1200	1200-1400
GFZ	1,3	1,3	1,3
BGF	40.000 m ²	48.000 m ²	56.000 m ²
Nettobauland	30.769 m ²	36.923 m ²	43.077 m ²
zzgl. Erschließung	6.154 m ²	7.385 m ²	8.615 m ²
Bruttobauland	36.923 m ²	44.308 m ²	51.692 m ²
Grün/Freiraum	23.077 m ²	15.692 m ²	8.308 m ²



SZENARIO A : 800-1000 EW

SZENARIO B : 1000-1200 EW

SZENARIO C : 1200-1400 EW

