



Historische Aufnahme des Bärenkellers um 1938

„Nachverdichtungsmöglichkeiten in Siedlungsgebieten“

Gestaltungshandbuch

Vorwort

Ausgelöst durch das dynamische Wachstum der Stadt herrscht in Augsburg ein erheblicher Siedlungsdruck. Die große Nachfrage nach Wohnraum verbunden mit steigenden Grundstücks- und Wohnungspreisen erhöht auch in bereits bebauten Gebieten den Nachverdichtungsdruck.

Die Säule 3 der „Offensive Wohnraum“ befasst sich mit der Aktivierung von vorhandenen Wohnpotenzialen. Unter dem Leitsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird dabei verstärkt auch das Nachverdichtungspotenzial von erschlossenen Grundstücken ausgelotet.

Auf großen Flächen des Stadtgebiets finden sich einheitliche Siedlungen mit kleinen Siedlerhäusern, die weder den heutigen Ansprüchen an Wohnflächen noch den aktuellen energetischen Anforderungen genügen. Historisch betrachtet wurden die Siedlungen in Augsburg in drei Phasen errichtet: Ab Mitte der 1920er Jahre bis zum zweiten Weltkrieg wurden die ersten Siedlungen gegründet. Nach dem Zweiten Weltkrieg bis in die Mitte der 1950er Jahre wurde der Siedlergedanke weitergeführt. Mitte der 1980er Jahre lebte die Idee in der Marie-Juchacz-Siedlung nochmals auf.

Die Siedlungen entstanden meist in Eigenleistung der Siedler. Auf großen Grundstücken betrieben die Bewohner Gartenbau und Kleintierhaltung zur Selbstversorgung. Die Siedlungen zeichneten sich durch einheitliche Gebäude und einheitliche Grundstücksgrößen aus. Die ursprüngliche Homogenität der Siedlungen hat die Zeit an vielen Stellen überdauert.

Aus städtebaulicher Sicht sind in vielen Siedlungen auch heute noch folgende Merkmale prägend:

- minimalistische Baukörper, einfache, klare Grundform, Erdgeschoss mit steilem Satteldach, kein Kniestock, kein Dachüberstand, je Dachfläche max. eine deutlich untergeordnete Schleppgaube;
- große Grundstücke (schmal und tief), zur Kleintierhaltung und Selbstversorgung mit Obst und Gemüse;
- sehr reduzierte öffentliche Verkehrsflächen, quasi keine öffentlichen Freiflächen;

Bereits in den 1990er Jahren gab es Bestrebungen, die Siedlungen aus der Zwischenkriegszeit nachzuverdichten. Der Stadtrat der Stadt Augsburg fasste zwei Grundsatzbeschlüsse, in denen der Erhalt der großzügigen zusammenhängenden Grün- und Freiflächen im Vordergrund stand. Zusätzlich wurden in einigen Siedlungen Bebauungspläne aufgestellt, um geordnete städtebauliche Entwicklungen zu gewährleisten.

In den letzten Jahren wurde vermehrt der Wunsch formuliert, die bestehenden Siedlerhäuschen zu erweitern, durch neue, größere Gebäude zu ersetzen oder die tiefen Grundstücke mit mindestens einem weiteren Gebäude in zweiter Reihe zu bebauen.

Die große Herausforderung besteht darin, einerseits die Identität der Siedlungsgebiete in ihren charakteristischen Strukturen zu erhalten und andererseits den dort lebenden Familien ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Das vorliegende Gestaltungshandbuch soll eine zeitgemäße und nachhaltige Weiterentwicklung der Siedlungen ermöglichen und dabei gleichzeitig die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung schaffen.

Siedlungen im Stadtgebiet



Im Detail werden die einzelnen Siedlungen bzw. Siedlungsteile auf der Grundlage von städtebaulichen Gesichtspunkten abgegrenzt, die jeweiligen Siedlergemeinschaften können von den erfassten Bereichen abweichen.

Nr.	Siedlung	Planungsrecht	Typ	Nachverdichtungsvarianten
1	Bärenkeller Nord	§ 30 BauGB; Teilbereiche § 34 BauGB	A, B, C	1, 2 (nicht empfehlenswert, da noch sehr homogen), 3 (?)
2	Bärenkeller Süd-Ost	§ 30 BauGB; Teilbereiche § 34 BauGB	A, B	1, 2 (bei DHH gemeinsam mit Nachbarn)
3	Bärenkeller Süd-Mitte	§ 30 BauGB; Teilbereiche § 34 BauGB	A, B	1, 2 (bei DHH gemeinsam mit Nachbarn)
4	Gedächtnissiedlung	§ 30 BauGB; Teilbereiche § 34 BauGB	B	1, 2 (bei DHH gemeinsam mit Nachbarn)
5	Eisenbahnersiedlung	§ 34 BauGB	B	1, 2 (nicht empfehlenswert, da noch sehr homogen)
6	Marie-Juchacz-Siedlung	§ 30 BauGB	B	1, 2 (bei DHH gemeinsam mit Nachbarn)
7	Schönbachsiedlung	§ 34 BauGB	B	1, 2 (bei DHH gemeinsam mit Nachbarn)
8	Firnhaberau, (St. Lukas, Grünland)	§ 30 BauGB; Teilbereiche § 34 BauGB	A, B, C	1, 2 (bei DHH gemeinsam mit Nachbarn), 3 (?)
9	Hammerschmiede Ost	§ 34 BauGB	A, (B)	1, 2 (bei DHH gemeinsam mit Nachbarn)
10	Hammerschmiede West	§ 30 BauGB; Teilbereiche § 34 BauGB	A, B	1, 2 (bei DHH gemeinsam mit Nachbarn), 3 (?)
11	Kleesiedlung	§ 30 BauGB; Teilbereiche § 34 BauGB	B, ggf. C	1, 2 (bei DHH gemeinsam mit Nachbarn), 3 (?)
12	St.-Anton-Siedlung	§ 34 BauGB	B, C	1, 2 (bei DHH gemeinsam mit Nachbarn), 3 (?)
13	Friedberger Straße	§ 34 BauGB	B	1, 2 (nicht empfehlenswert, da noch sehr homogen)
14	Adalbert-Stifter-Straße	§ 34 BauGB	B	1, 2 (nicht empfehlenswert, da noch sehr homogen)
15	Schafweidsiedlung	§ 34 BauGB	(A), B, C	1, 2 (bei DHH gemeinsam mit Nachbarn), 3 (?)
16	Neubergheim	§ 30 BauGB; Teilbereiche § 34 BauGB	B, C	1, 2 (bei DHH gemeinsam mit Nachbarn), 3 (?)
17	Fuchssiedlung	§ 34 BauGB	B, C	1, 2 (bei DHH gemeinsam mit Nachbarn), 3 (?)
18	Siedlung des Volkes	§ 34 BauGB	B	1, 2 (nicht empfehlenswert, da noch sehr homogen)
19	Messerschmitt-Siedlung	§ 34 BauGB	(A), (B), C	1, 2 (bei DHH gemeinsam mit Nachbarn), 3 (?)

Nachverdichtungsvariante 1 = Anpassung der Bestandsgebäude
 Nachverdichtungsvariante 2 = Neubau als „Ersatzbau“
 Nachverdichtungsvariante 3 = Neubau in 2. Reihe (Baukörper vgl. „Ersatzbau“)
 ? = Prüfung im Einzelfall

Kategorien (Typ A, Typ B, Typ C)

Typ A: Bsp. Hammerschmiede Ost (Nr. 9)

Doppelhäuser mit Anbauten, die tief ins Grundstück reichen auf sehr schmalen und tiefen Grundstücken; einseitiger Grenzsanbau in die Grundstückstiefe nur mit Nachbarzustimmung möglich;

Verdichtungswünsche: Erweiterung des Bestandsgebäudes; größerer Neubau; Zweigeschossigkeit; zusätzliches Gebäude;



Auszug aus dem Geoportal

Die Qualität der Siedlungsgebiete des Typs A liegt in den großen zusammenhängenden straßenabgewandten Freibereichen, die teilweise im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Jede zusätzliche rückwärtige Bebauung führt hier zu einer deutlichen Qualitätsminderung.

Aufgrund der zahlreichen Überformungen bestehen bei vielen Bestandsgebäuden Defizite in der architektonischen Qualität. Nachverdichtungen sind hier schwierig, da die Doppelhaushälften im engen nachbarschaftlichen Austauschverhältnis stehen und die Grundstücke für eine Einzelbebauung in zweiter Reihe zu schmal sind. Nachverdichtungen in zweiter Reihe mit Doppelhäusern sind nur gemeinsam mit dem Nachbarn möglich oder nach der Zusammenlegung von Grundstücken denkbar. Jedoch kann allein durch eine enge Abstimmung der Nachbarn untereinander oder isolierte Grundstückszusammenlegungen keine geordnete städtebauliche Entwicklung garantiert werden.

Bei einer baulichen Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sind insbesondere folgende Themen zu hinterfragen:

- flächensparende Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche
- verträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs (= Stellplätze)
- Untersuchung der Leistungsfähigkeit bestehender Erschließungsanlagen (teilweise sehr schmale Straßen, Kanal, etc.)
- Erhalt der Qualität der privaten Freiflächen; bei Reduzierung der privaten Grünflächen Kompensation durch Stärkung des öffentlichen Raums und ggf. Schaffung öffentlicher Freiflächen und Spielplätze
- Berücksichtigung entstehender Folgelasten (KiTa, Schule, etc.)

Angesichts der zu bewältigenden Themen, muss im Einzelfall geprüft werden, ob es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer Überplanung (Bebauungsplan) bedarf.

Typ B: Bsp. Eisenbahnersiedlung (Nr. 5)

Freistehende Siedlerhäuser auf eher kleinen Grundstücken;

Verdichtungswünsche: Erweiterung des Bestandsgebäudes; größerer Neubau; Zweigeschossigkeit; Doppelhaus statt Einzelhaus, zusätzliches Gebäude;



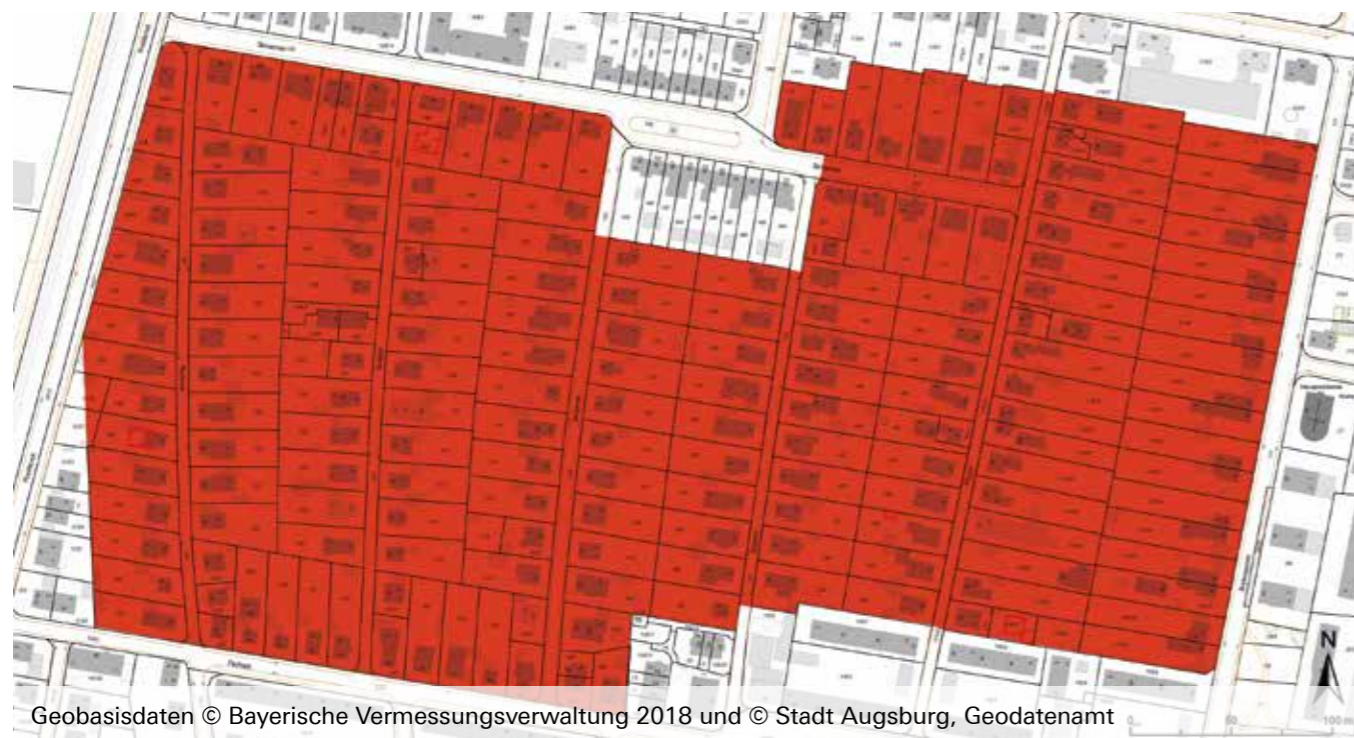
Auszug aus dem Geoportal

In den Siedlungsbereichen des Typs B sind die Grundstücke für eine Bebauung in zweiter Reihe bzw. Grundstücksteilung kaum geeignet. Das Nachverdichtungspotenzial liegt in der behutsamen Anpassung der Bestandsgebäude bzw. in Neubauten, die an die Stelle des Bestandsgebäudes treten.

Typ C: Bsp. Messerschmitt-Siedlung (Nr. 19)

Freistehende Siedlerhäuser auf schmalen tiefen Grundstücken;

Verdichtungswünsche: Erweiterung des Bestandsgebäudes; größerer Neubau; Zweigeschossigkeit; Grundstücksteilung und Bebauung in zweiter Reihe;



Auszug aus dem Geoportal

Die Grundstücke scheinen aufgrund ihres Zuschnitts (Tiefe und Breite) für eine Bebauung in zweiter Reihe grundsätzlich geeignet.

Allerdings fehlt es den Siedlungen des Typs C an Qualität des öffentlichen Raums. Sehr schmale Straßenquerschnitte, vielfach ohne Gehweg, die bereits heute stark überparkt sind, prägen das Bild. Bei einer Verdoppelung der Wohneinheiten können die vorhandenen Straßen den zusätzlichen ruhenden Verkehr möglicherweise nicht mehr aufnehmen. Fraglich ist auch, ob die weitere bestehende Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Kanal, etc.) einer Verdoppelung der Wohneinheiten gewachsen wäre.

Die Siedlungen verfügen über keine öffentlichen Frei- und Grünflächen oder Spielplätze. Die Freiraumqualität liegt in den großen zusammenhängenden Gartengrundstücken, die die „grüne Lunge“ des Quartiers bilden. Diese Qualität kann bei einer Bebauung in zweiter Reihe eingeschränkt werden. Die Einschränkungen der privaten Freiräume müssten ggf. durch neu geschaffene Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie öffentliche Freiflächen und Spielplätze kompensiert werden.

Bei einer möglichen Nachverdichtung wird in alte und vielfältig strukturierte Privatgärten eingegriffen. Die zusammenhängenden Freibereiche sind auch stadtklimatisch bedeutsam. Teilweise stellt der Flächennutzungsplan die rückwärtigen Gärten als „privat zu erhaltende Grünflächen und Obstgärten“ dar.

Strategievarianten zur qualifizierten Verdichtung an Modellbereichen

Nachverdichtungsvarianten (1, 2, 3) im Überblick

Variante 1

Anpassung der Bestandsgebäude

geeignet für Typ A, B, C

Sofortmaßnahmen, die im Rahmen des bestehenden Baurechts umsetzbar sein können.

Im unbeplanten Innenbereich ist die dargestellte Anpassung der Bestandsgebäude möglich, soweit die Voraussetzungen des § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) und des Nachbarrechts dies zulassen.

In Bereichen mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) sind ggf. Befreiungen (gem. § 31 BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Die Befreiungen können zugelassen werden, sofern die erforderlichen Befreiungstatbestände vorliegen.

Sollte die Anpassung der Bestandsgebäude nicht auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts (§ 34 BauGB oder § 30 BauGB) oder durch Befreiungen (gem. § 31 BauGB) zulässig sein, wäre eine Realisierung nur bei Aufstellung eines neuen bzw. Änderung des bestehenden Bebauungsplans möglich.

Variante 2

Neubau als „Ersatzbau“ (Parameter siehe S. 12 & 13)

geeignet für Typ (A), B, C

Sofortmaßnahmen, die im Rahmen des bestehenden Baurechts umsetzbar sein können.

Im unbeplanten Innenbereich ist der dargestellte Neubau als „Ersatzbau“ möglich, soweit die Voraussetzungen des § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) und des Nachbarrechts dies zulassen.

In Bereichen mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) sind ggf. Befreiungen (gem. § 31 BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Die Befreiungen können zugelassen werden, sofern die erforderlichen Befreiungstatbestände vorliegen.

Sollte der Neubau als „Ersatzbau“ nicht auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts (§ 34 BauGB oder § 30 BauGB) oder durch Befreiungen (gem. § 31 BauGB) zulässig sein, wäre eine Realisierung nur bei Aufstellung eines neuen bzw. Änderung des bestehenden Bebauungsplans möglich.

Variante 3

Neubau in 2. Reihe (Gebäudetyp „Ersatzbau“)

geeignet für Typ (A), C

ggf. Planungsbedarf

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen und zur Klärung offener Fragen (Zufahrten, Unterbringung der Stellplätze, Leistungsfähigkeit vorhandener Erschließungsanlagen, öffentliche Freiflächen, Folgekosten) soll eine Nachverdichtung im Regelfall über ein Bauleitplanverfahren erfolgen. Grundsätzliche Voraussetzung hierfür ist, dass die Grundstückseigentümer in den jeweiligen Quartieren die Nachverdichtung befürworten und die Übernahme der Verfahrenskosten im Vorfeld erklären.

Soweit eine Bebauung in der zweiten Reihe aufgrund des vorhandenen Bestandes im Rahmen des § 34 BauGB rechtlich möglich wäre, werden diese Vorhaben dem Bauausschuss vorgestellt um ggf. im Sinne einer städtebaulichen Ordnung steuernd einzugreifen.

Nachverdichtungsvariante 1 (Anpassung der Bestandsgebäude)

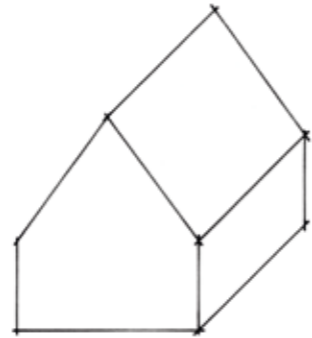
Anwendung auf Typ A, B und C möglich

Bei einer gelungenen Erweiterung/Ergänzung des Bestandsgebäudes bleibt der Charakter des Siedlerhauses erhalten.

Grundbaustein



z. B. Am Stelzenacker (Eisenbahnersiedlung)

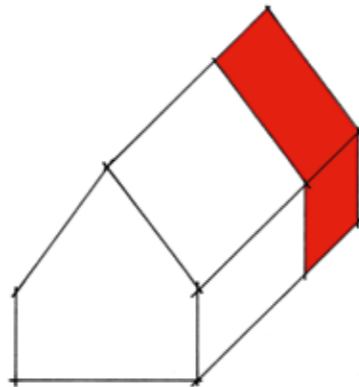


Ein einfacher und klarer Baukörper bildet das ursprüngliche Siedlerhaus (Grundfläche ca. 8m x 9,7m; Wandhöhe ca. 3,8m; Firsthöhe ca. 9,5m; DN ca. 54°).

Profilgleiche Erweiterung



z. B. Am Stelzenacker (Eisenbahnersiedlung)

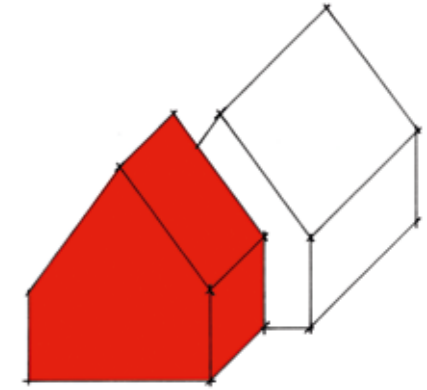


Das Siedlerhaus wird profilgleich erweitert (max. Gesamtlänge: 15m). Raumgewinn; ideal bei giebelständigen Gebäuden; der Charakter des Siedlerhauses bleibt erhalten; das Straßenbild bleibt unverändert; Die Wandhöhe wird gemäß Definition der Bayerischen Bauordnung von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Wandaußenfläche mit der Oberfläche der Dachhaut gemessen.

Versetzter Anbau mit gleichem Querschnitt



z. B. Siedlung des Volkes

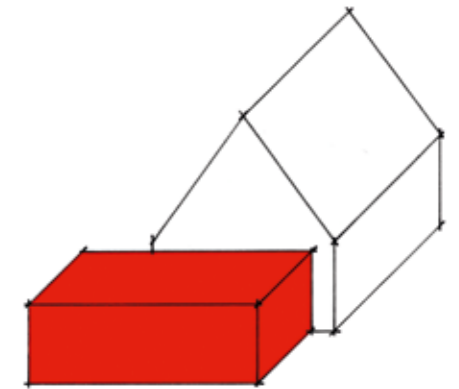


Das Siedlerhaus wird durch einen versetzten Anbau mit gleichem Querschnitt erweitert. Insgesamt darf die Erweiterung höchstens zu einer Verdoppelung des Gebäudevolumens des ursprünglichen Siedlerhauses führen. Raumgewinn in zwei Geschossen; ideal bei traufständigen Gebäuden; der Charakter des Siedlerhauses bleibt erhalten; das Straßenbild verändert sich nur geringfügig;

Eingeschossiger Anbau mit Flachdach



z. B. Schloßgartenstraße (Eisenbahnersiedlung)



Das Siedlerhaus erhält einen eingeschossigen Anbau mit Flachdach. Die Grundfläche des Anbaus darf höchstens die Grundfläche des ursprünglichen Siedlerhauses erreichen. Raumgewinn im Erdgeschoss; bei traufständigen Gebäuden vorstellbar; bei giebelständigen Gebäuden straßenabgewandt möglich; der Charakter des Siedlerhauses bleibt erhalten; die Veränderungen des Straßenbilds sind akzeptabel;

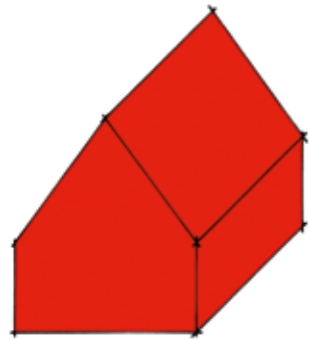
Nachverdichtungsvariante 2 (Neubau als „Ersatzbau“)

Anwendung auf Typ B und C möglich (in Einzelfällen bei Typ A denkbar)

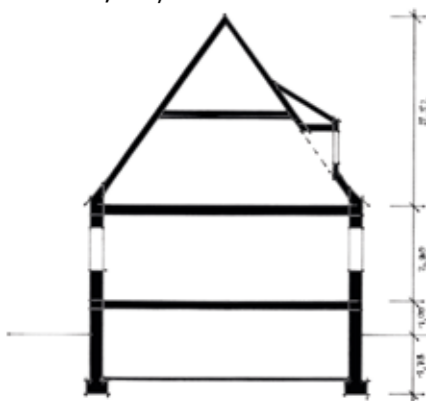
An neu geplante Gebäude sind zur Wahrung des Charakters der Siedlungen gewisse Anforderungen hinsichtlich Gebäudebreite, Grundfläche, Wandhöhe, Dachform, Dachneigung, Kompaktheit und Gestaltung zu stellen.

Die Variante 2 (Neubau als „Ersatzbau“) eignet sich v. a. für freistehende Einzelhäuser. Sie kann in Einzelfällen auf Doppelhäuser angewendet werden, wenn sich die beiden Nachbarn einigen. Doppelhaushälften sind querschnittsgleich aneinander zu bauen.

Eingeschossiger Neubau mit steilem Satteldach

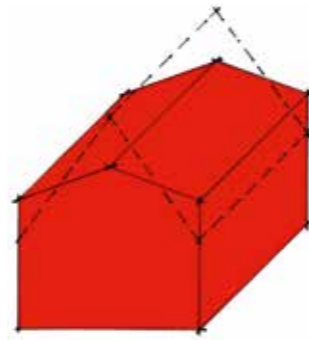


Wandhöhe max. 4,20m;
Dachneigung 45°–54°;
Gebäudebreite max. 9m;
Untergeordnete Schleppgauben
(je Dachseite auf max. 1/2 der Trauflänge;
Höhe max. 1,8m)

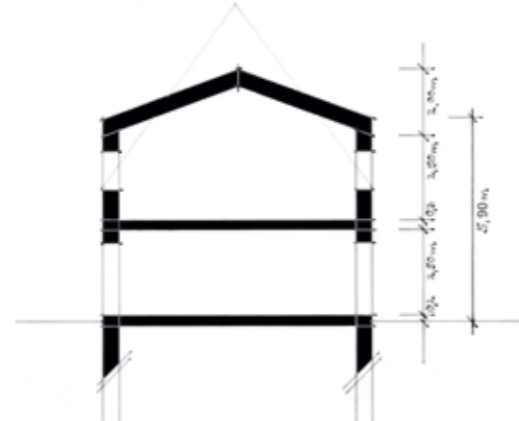


Schemaschnitt des ursprünglichen Siedlerhauses
(Dachneigung max. 54°)

Zweigeschossiger Neubau mit flachem Satteldach



Wandhöhe max. 5,90m;
Dachneigung 20°;
Gebäudebreite max. 9m;
Keine Dachaufbauten,
kein nutzbarer Dachraum!



Schemaschnitt eines zweigeschossigen Neubaus
(Dachneigung max. 20°)

Die Gegenüberstellung der Schemaschnitte des ursprünglichen Siedlerhauses und des zweigeschossigen Neubaus verdeutlicht, dass die Beschränkung der Gebäudebreite auf max. 9m neben den Vorgaben für Wandhöhe und Dachneigung von zentraler Bedeutung ist. Die Wandhöhe wird gemäß Definition der Bayerischen Bauordnung von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Wandaußenfläche mit der Oberfläche der Dachhaut gemessen.

Parameter für die Anwendung der Nachverdichtungsvariante 2

Unter Einhaltung folgender wichtiger Parameter sind Neubauten (entsprechend der Schemazeichnungen auf S. 12) vorstellbar:

- Die Baukörper sind in ihrer Volumetrie einfach und klar auszubilden (keine Winkelformen). Sie sind ohne Vor- und Rücksprünge, ohne Balkone zu gestalten. Die Gebäude sind mit verputzten Fassaden auszuführen.
- Die Grundfläche muss rechteckig sein. Sie darf max. 9m x 12m betragen. Entscheidend ist dabei die Einhaltung der Gebäudebreite.
- Die Lage des Ersatzbaus auf dem Grundstück muss die faktische straßenseitige Baulinie aufnehmen.
- Satteldächer mit max. 20cm Dachüberstand sind vorstellbar. Kombinationen unterschiedlicher Dachformen bzw. Dachneigungen sowie andere Dachformen (Flachdächer, Walmdächer, Pultdächer o. ä.) sind nicht möglich. Die Dächer sind mit roten Dachziegeln einzudecken.
- Die Ausrichtung des ursprünglichen Baukörpers und der ursprünglichen Firstrichtung sind beizubehalten.
- Die Wohnfläche pro Wohneinheit darf wegen der Stellplatzanforderungen max. 140m² betragen. Die Anzahl der Wohneinheiten ist je Gebäude auf max. 2 zu beschränken.
- Je ursprünglicher Siedlerparzelle sind max. 3 Stellplätze (als offene Stellplätze oder in Garagen/Carports) möglich. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten muss sich danach richten. Die Parzelle als Bezugsgröße kann nicht durch Grundstücksteilung umgangen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Vorgelege sind von Stellplätzen freizuhalten.
- Die Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Versiegelung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.
- Als Kompensation für eine Bebauung der Gärten ist jeweils ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Nachverdichtung zu gewährleisten, ist die Einhaltung der konzeptionellen Herleitung erforderlich.

Nachverdichtungsvariante 3 (Neubau in 2. Reihe)

Anwendung auf Typ C möglich (in Einzelfällen bei Typ A denkbar)

Für den Neubau in zweiter Reihe sind die in Nachverdichtungsvariante 2 vorgestellten Gebäudetypen („Ersatzbau“, siehe S. 12 & 13) anzuwenden.

In Einzelfällen ist eine Bebauung in zweiter Reihe auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts bereits heute möglich.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018 und © Stadt Augsburg, Geodatenamt

Messerschmitt-Siedlung mit exemplarischer Darstellung von Nachverdichtungsbereichen an einem Straßengeviert.

Allein durch eine enge Abstimmung der Nachbarn untereinander oder isolierte Grundstückszusammenlegungen ist im Allgemeinen keine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist in Siedlungen des Typs C in der Regel die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ein Bauleitplanverfahren kann erst eingeleitet werden, wenn die Mehrheit der Eigentümer innerhalb einer Siedlung diesen Wunsch äußert und ihn durch den Siedlervorstand an die Stadt herantragen lässt. Die Entscheidung über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens obliegt abschließend dem Stadtrat der Stadt Augsburg.

Im Weiteren stellt sich dabei die Frage der Zustimmung sämtlicher betroffenen Eigentümer. Vor Einleitung des Verfahrens verpflichten sich die Grundstückseigentümer zur Übernahme der Verfahrenskosten und evtl. Folgekosten.

Bauleitplanverfahren

Im Vorfeld eines Bebauungsplanverfahrens bietet sich die Erstellung eines Rahmenplanes an. In einem Bauleitplanverfahren zur baulichen Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sind insbesondere folgende Themen zu hinterfragen:

- Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ist zu klären, dabei ist die Versiegelung für Zufahrten möglichst gering zu halten.
- Der ruhende Verkehr der Bestandsgebäude und der zusätzlichen Bebauung ist verträglich auf dem Grundstück unterzubringen.
- Es ist zu untersuchen, ob die bestehenden Erschließungsanlagen (teilweise sehr schmale Straßen, Kanal, etc.) eine annähernde Verdoppelung des Verkehrs bzw. der Gebäude aufnehmen können. Ggf. wird eine Anpassung der Straßenquerschnitte nötig.
- Die Aufenthalts- und Freiraumqualitäten des öffentlichen Raums sind zu stärken.
- Die entstehenden Folgekosten (KiTa, Schule, etc.) sind zu berücksichtigen.

Die im Lauf des Verfahrens gewonnenen Erfahrungen können in der Folge auf weitere Siedlungen übertragen werden.

Weitere Gestaltungsvorgaben

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Lattenzäune mit senkrechter Holzlattung mit einer max. Höhe von 1,20m auszuführen. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 20cm betragen.

Vorgärten

Vorgärten sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Kontakt

Stadtplanungsamt
Städtebauliche Begutachtung,
Information & Service

Rathausplatz 1
86150 Augsburg

Telefon 0821 324-6509
Fax 0821 324-6587
E-Mail [info.stadtplanung\(at\)augsburg.de](mailto:info.stadtplanung(at)augsburg.de)

Informationsbüro
4. Stock, Zimmer 441
www.stadtplanung.augsburg.de

2018