

Fachliche Präsentation
Gemeinderat

Planstatt Senner
Landschaftsarchitekten

+ Breinlinger Ingenieure

18.09.2025

Vorstellung LP2

Umgestaltung Kirchenstraße - Gröbenzell

ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN

BREINLINGER INGENIEURE

PLANSTATT SENNER
GmbH 

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsteam
2. Bestand Kirchenstraße
3. Analyse
4. Beispielprojekte Planungsteam
5. Vorentwurf Freiraum
6. Vorentwurf Leitungen
7. Kosten
8. Weiteres Vorgehen

1. | Planungsteam

Projektteam

Gesamtprojektleitung



Johann Senner

Landschaftsarchitekt
38 Jahre Berufserfahrung

Projektleitung Freianlagen
Planstatt Senner GmbH
Philipp Rothmund



**Projektbearbeitung
Freianlagen**
Planstatt Senner GmbH
Tanja Gegenfurtner
Carmen Klima



Projektleitung Verkehr
Breinlinger Tiefbau GmbH
Bernd Schwär



Stellv. Projektleitung Verkehr
Breinlinger Tiefbau GmbH
Dirk Röhrich



Klima
Planstatt Senner GmbH
Francis Whitehead

Regenwasser
Planstatt Senner GmbH
Philipp Padur

Biodiversität
Planstatt Senner GmbH
Brigitte Schmitt

Pflanzung
Planstatt Senner GmbH
Cordula Schill

2. | Bestand Kirchenstraße





Was bisher geschah:

- 2003+
2010 ● versch. Studien und Planungen
- 2019 ● ISEK: Integriertes städtebauliches Konzept
- 2020 ● Beauftragung Zieleplan
- 2023 ● Verabschiedung Zieleplan mit Verkehrskonzept
- 2025 ● Beauftragung Umgestaltung und Neuordnung Kirchenstraße
Planstatt Senner Landschaftsarchitekten + Breinlinger Ingenieure**
- Mai /2025 ● Diskussion und Workshop mit den Anliegern im Rathaus**
- Juli /2025 ● Bürgerbeteiligung im Rahmen des sommerlichen Bürgerfestes**
- Sept /2025 ● Gemeinderatssitzung Vorentwurf**

3. | Analyse



Bodenwerte

- Grundwasserhöhe zwischen 0,5 und 0,7m unter GOK.
> 506,3m – 506,0m ü. NHN
- Korngrößenverteilung: $4,29 \cdot 10^{-3}$
> durchlässig
- Frostempfindlichkeit: F2

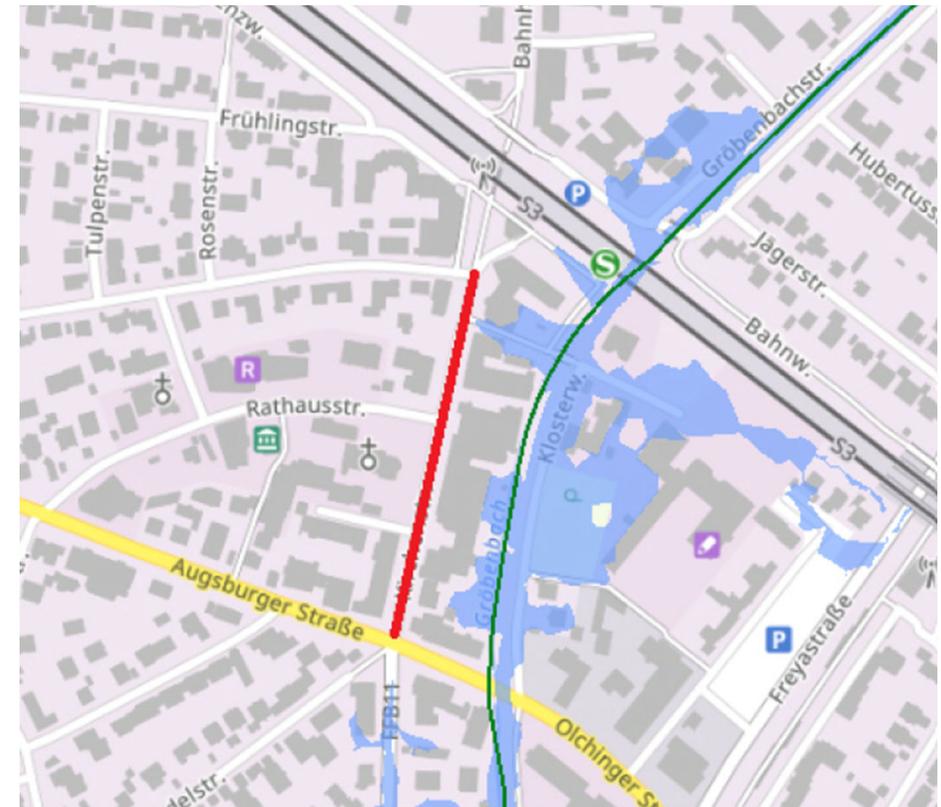
Beprobung Asphalt

Probe	KRB 1/Asphalt
Material	Asphaltdecke (Bestand)
Ergebnis PAK (EPA 16, [mg/kg])	154
Ergebnis B(a)P [mg/kg]	5,6
Einstufung gem. bayerischem LfU-MB Nr. 3.4/1 [9]	Pechhaltiger Straßenaufbruch
Aufbereitung mit Bindemittel	Nur Kaltmischverfahren
Wiedereinbau, ungebunden	Nicht zulässig
Wiedereinbau, gebunden	Nur unter dichter Deckschicht
Abfallschlüssel AVV [13]	17 03 02

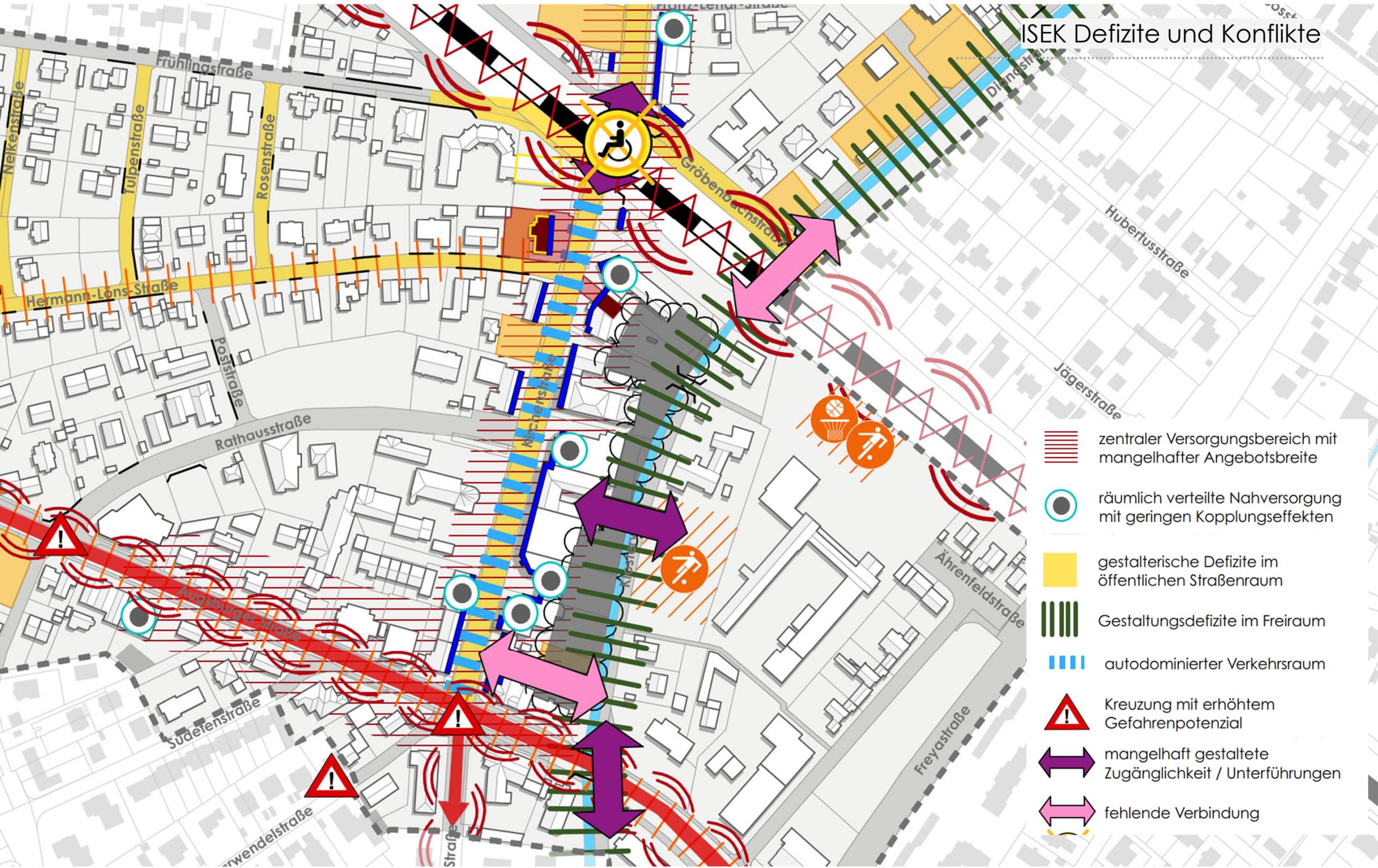
- Der untersuchte Fahrbahnasphalt ist aufgrund des festgestellten PAK-Gehaltes von 154 mg/kg gem. bayerischem LfU-Merkblatt Nr. 3.4/1 als pechhaltiger Straßenaufbruch einzustufen (Abfallschlüssel 17 03 02).
- Eine Einstufung als gefährlicher Abfall (Abfallschlüssel 17.03.01*) ist allerdings gem. MB Nr. 3.4/1 erst ab einem PAK-Gehalt von 1.000 mg/kg erforderlich.

Probenbezeichnung	KRB 3/0,13-0,70
Material	Auffüllung, kiesig-sandig, schluffig, Ziegelbruch ca. 1 – 5 %
Einstufung gem. bayerischem Verfüll-Leitfaden [9]	Z 0
Einstufungsbestimmender Parameter	---
Abfallschlüssel AVV [13]	17 05 04
Bemerkungen	Der festgestellte pH-Wert (pH 9,7, siehe Prüfbericht) ist vermutlich auf natürliche Kalkschotteranteile zurückzuführen, und daher nicht einstu- fungsrelevant.

Hochwassergefahrenkarte HQ 100 (blau)

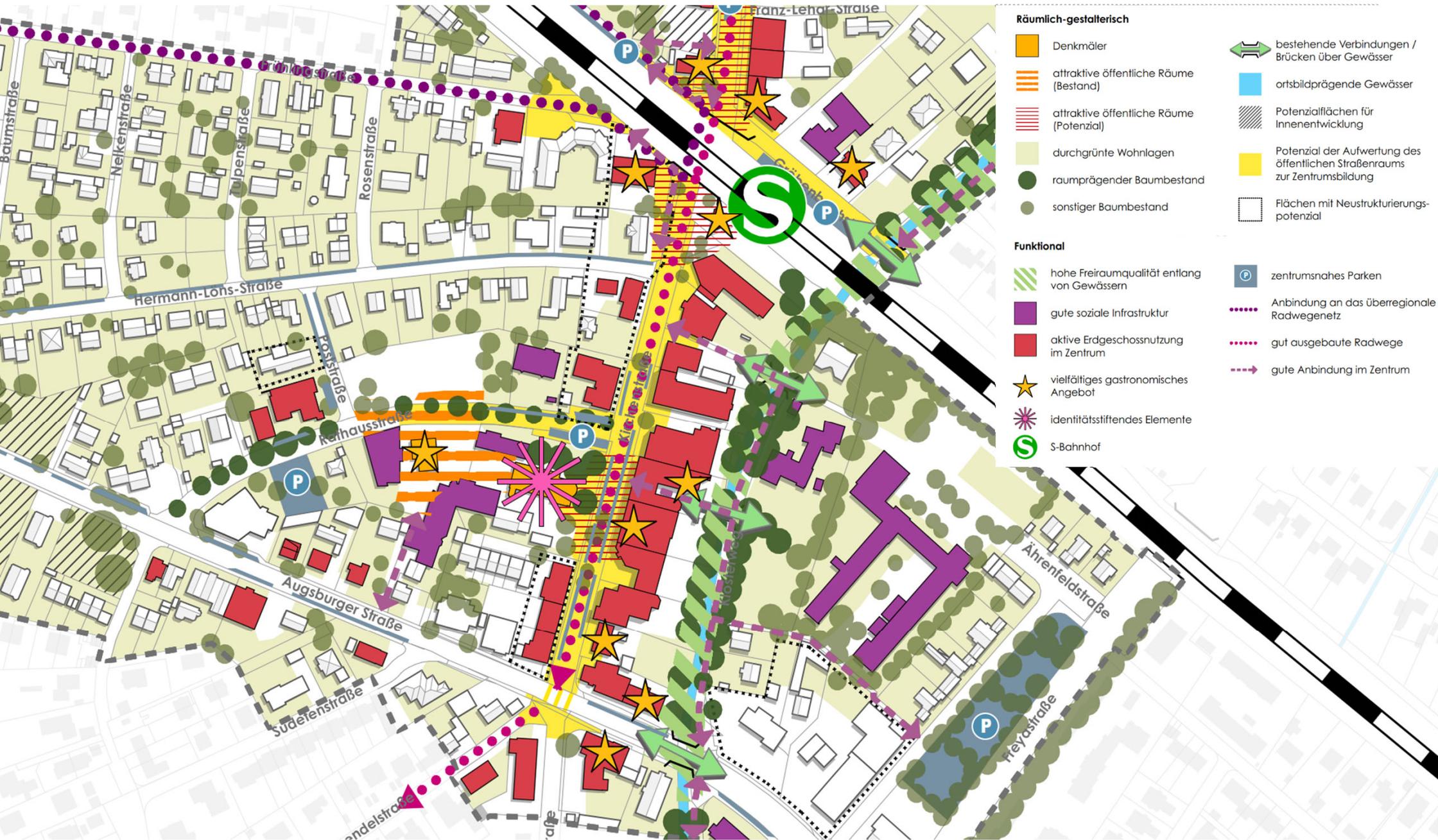






-  zentraler Versorgungsbereich mit mangelhafter Angebotsbreite
-  räumlich verteilte Nahversorgung mit geringen Kopplungseffekten
-  gestalterische Defizite im öffentlichen Straßenraum
-  Gestaltungsdefizite im Freiraum
-  autodominiertes Verkehrsraum
-  Kreuzung mit erhöhtem Gefahrenpotenzial
-  mangelhaft gestaltete Zugänglichkeit / Unterführungen
-  fehlende Verbindung

ISEK Potenziale + Qualitäten



Räumlich-gestalterisch

- Denkmäler
- attraktive öffentliche Räume (Bestand)
- attraktive öffentliche Räume (Potential)
- durchgrünte Wohnlagen
- raumpprägender Baumbestand
- sonstiger Baumbestand

- bestehende Verbindungen / Brücken über Gewässer
- ortsbildprägende Gewässer
- Potenzialflächen für Innenentwicklung
- Potenzial der Aufwertung des öffentlichen Straßenraums zur Zentrumsbildung
- Flächen mit Neustrukturierungspotenzial

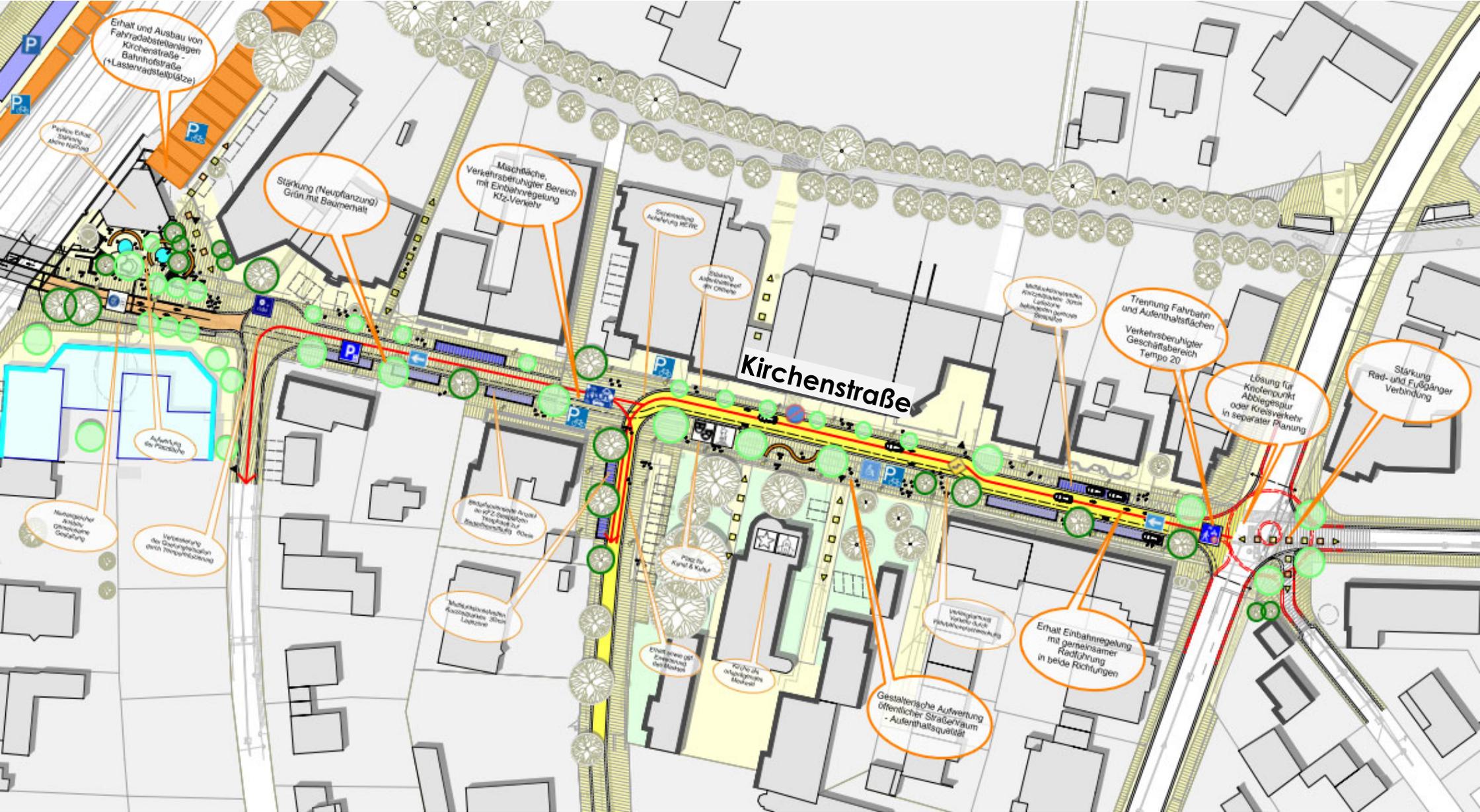
Funktional

- hohe Freiraumqualität entlang von Gewässern
- gute soziale Infrastruktur
- aktive Erdgeschossnutzung im Zentrum
- vielfältiges gastronomisches Angebot
- identitätsstiftendes Elemente
- S S-Bahnhof
- P zentrumsnahes Parken
- Anbindung an das überregionale Radwegenetz
- gut ausgebaute Radwege
- gute Anbindung im Zentrum

ISEK Entwicklungskonzept



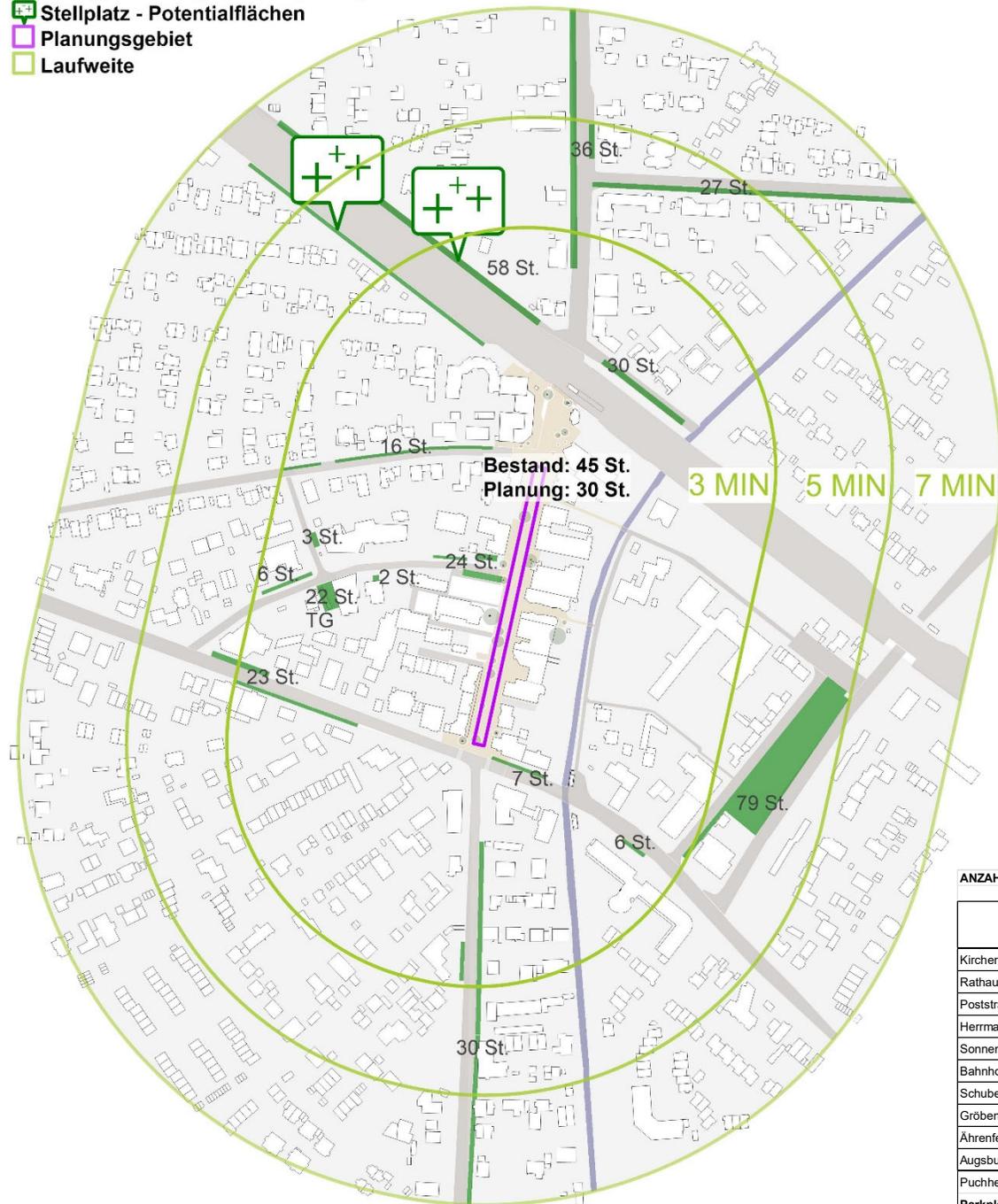
-  städtebauliche Neuordnung
-  aktive Erdgeschossnutzung im Zentrum
-  attraktives gastronomisches Angebot
-  soziale, kulturelle, religiöse Einrichtungen
-  Neuschaffung von Wohnraum
-  gesicherte und entwickelte Raumkanten
-  aktiviertes Flächenpotenzial
-  Nachnutzung
-  Angebote für Kinder
-  offengelegter Weißer Graben
-  erlebbarer Gröbenbach mit Grünbereichen im Zentrum
-  raumprägender Baumbestand im öffentlichen Raum
-  hochwertiger Baumbestand (flächig)
-  Aktivflächen am Bach
-  erlebbar gestaltete Uferzone
-  hoher Durchgrünungsgrad
-  ausreichendes Fahrradstellplatzangebot
-  barrierefrei gestaltete Haltestellen
-  Kiss-and-Ride-Zone
-  E- Ladestation
-  attraktive Fuß- und/oder Radwegverbindungen
-  attraktiver öffentlicher Straßenraum
-  gestalterisch ansprechende und begrünte Wohnstraße
-  Neubau Unterführung
-  ansprechende und beleuchtete Unterführung
-  Barrierefreiheit
-  sicherer Kreuzungsbereich
-  Bahnlinie
-  Brücke
-  Gewässer mit hoher ökologischer Funktionsfähigkeit
-  Bestandsgebäude
-  Bauvorhaben



5. | Vorentwurf Freiraum

PARKPLATZERREICHBARKEIT

- **Verfügbare Stellplätze Umgebung**
- + **Stellplatz - Potentialflächen**
- Planungsgebiet**
- Laufweite**



Parkplatzerreichbarkeit

Erhebung Gemeinde
Gröbenzell, Sommer 2025

ANZAHL PARKPLÄTZE IM EINZUGSBEREICH DER KIRCHENSTRASSE

	Öffentliche Parkplätze	Behinderten- parkplätze	E-Auto- Parkplätze	Familien- parkplätze	Motorrad- Parkplätze	Lastenräder- Parkplätze	Taxi	Parkplätze total (ohne Parkplätze für Motorräder, Lastenräder, Taxi)
Kirchenstraße	43	2				4	2	45
Rathausstraße	48	2	3					53
Poststraße	1	2						3
Herrmann-Löns-Staße	16							16
Sonnenweg	47	3		3	5			53
Bahnhofstraße	41	3	2					46
Schubertweg	27							27
Gröbenbachstraße	29	1						30
Ährenfeldstraße	77	2						79
Augsburger Straße	31							31
Puchheimer Straße	30							30
Parkplätze total	390	15	5	3	5	4	2	413

**Variante 1:
Spielstraße**

- 7 km/h

**Variante 2:
Verkehrsberuhigter
Geschäftsbereich**

- 20 km/h



Fußgänger

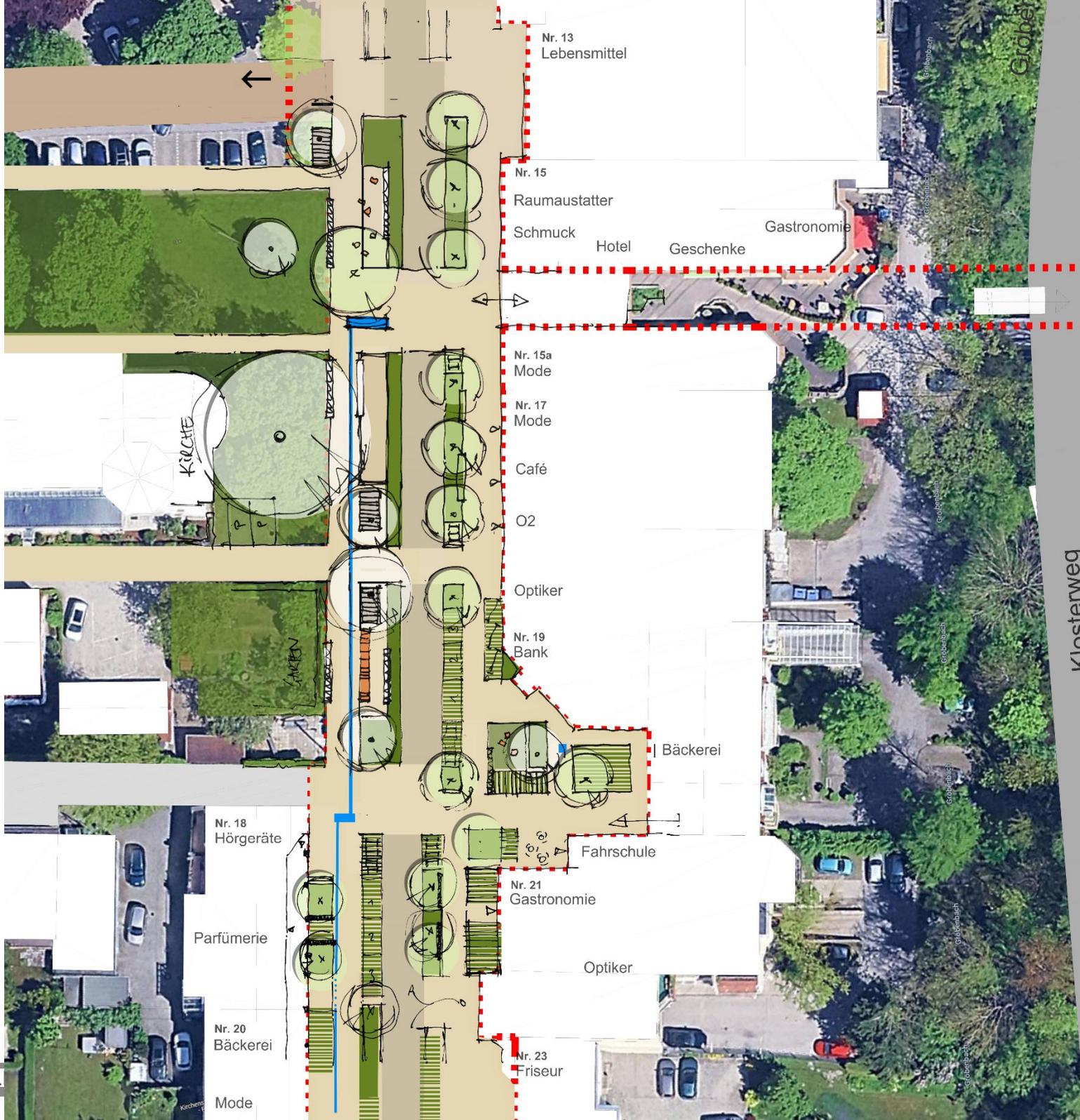


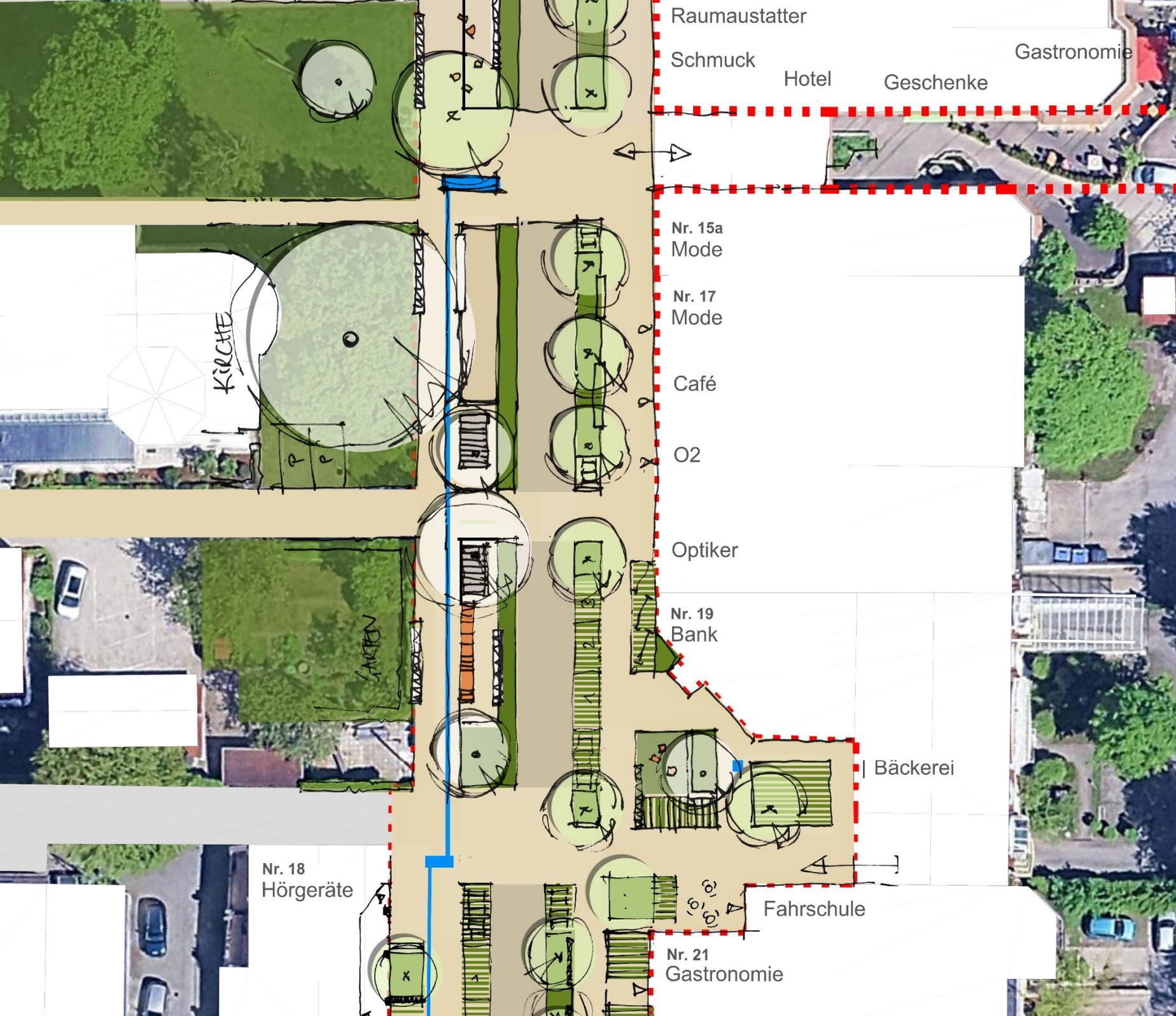
Radfahrer



PKW- Verkehr







Erste Skizze –
bei Kirche

Erste Skizze
Bahnhofsunterführung



Lageplan, gesamt



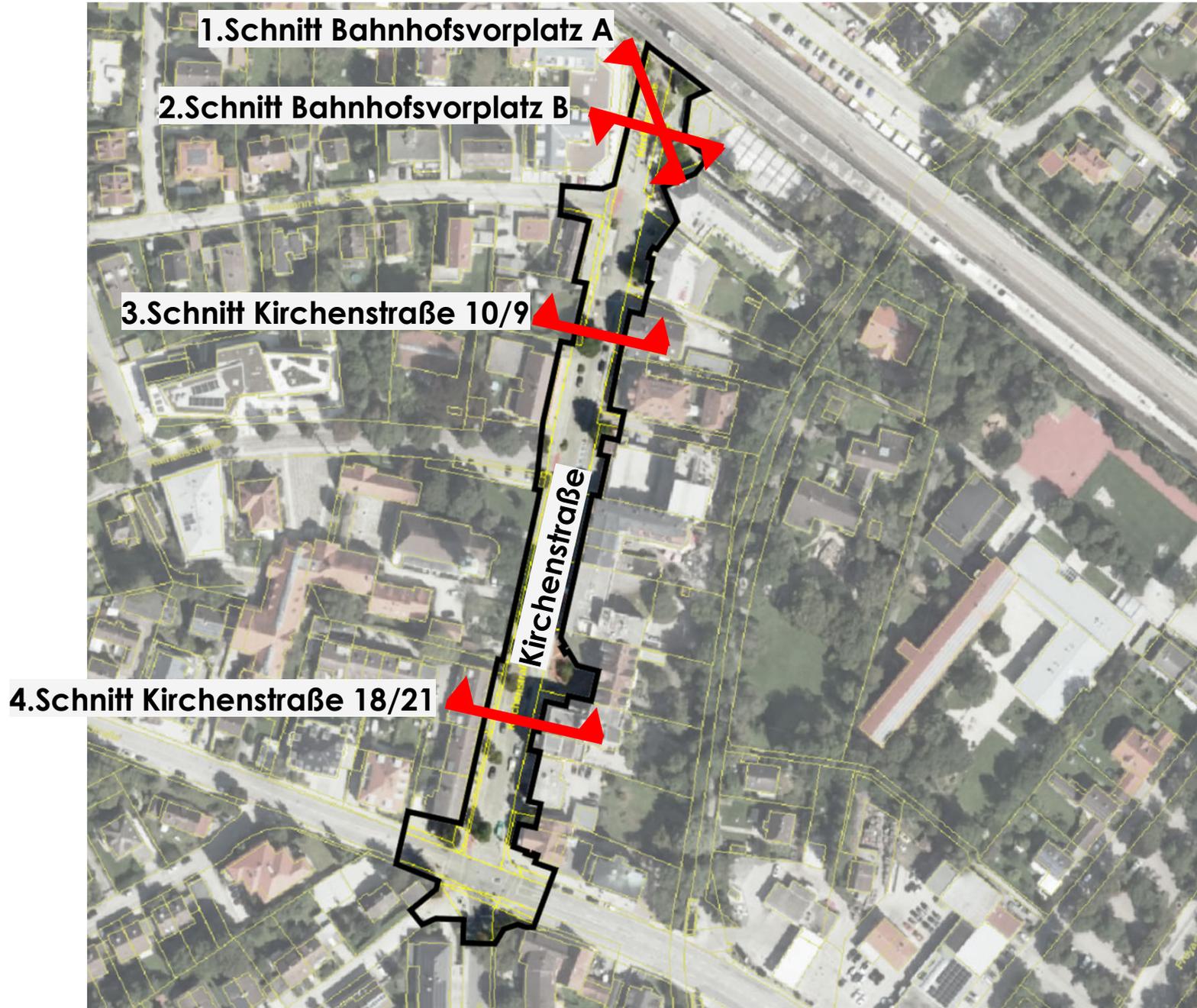
Legende

- Bearbeitungsumgriff
- Wasserlauf unterirdisch
- ⊕ 507,100m Höhen Bestand
- ⊕ 504,950m Höhen Planung
- Gebäudeeingang
- Gehölz Bestand
- Gehölz Planung
- Grünfläche
- Rasenfugenpflaster
- Pflaster Straße
- Pflaster Nebenbereiche
- EPDM - Belag
- Sitzelement
- Wasserelement
- Radparker
- ⊗ Mastleuchte
- ◇ Spielelement
- Rinnenstein



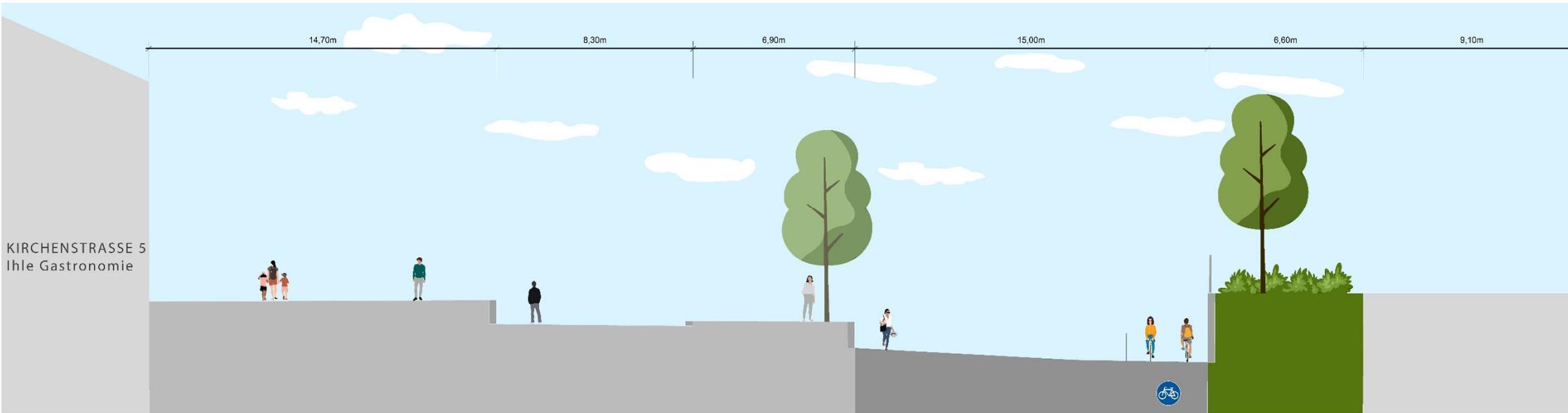




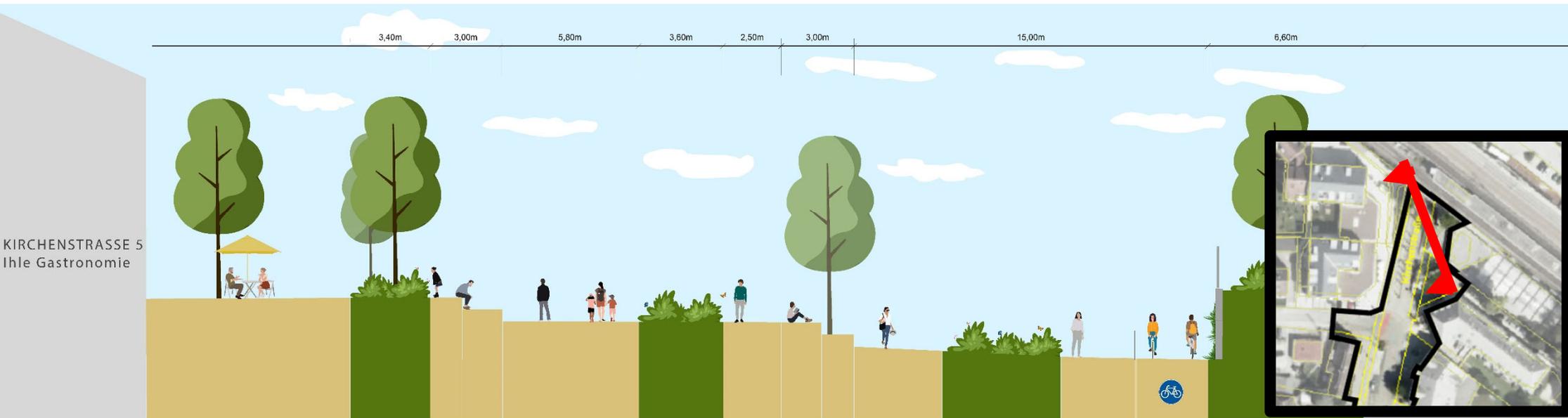


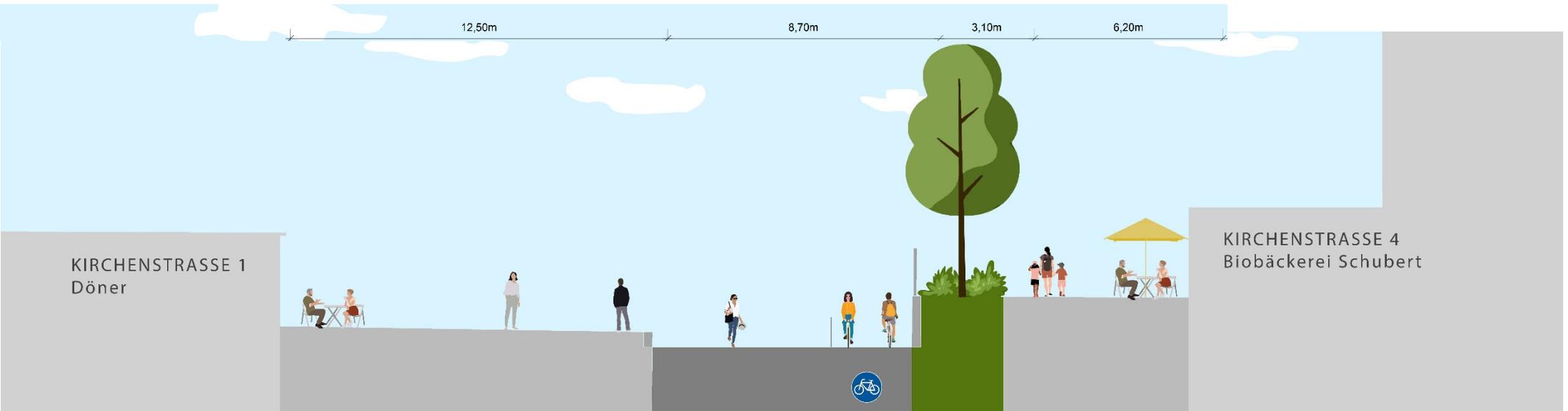
BESTAND

1. Schnitt Bahnhof A

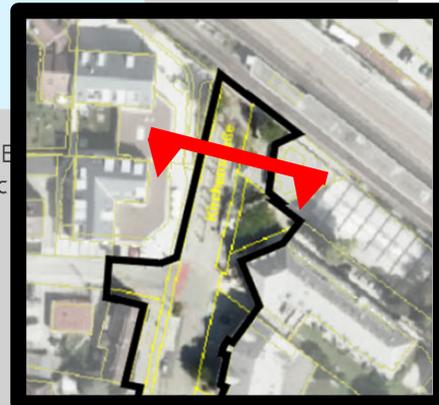
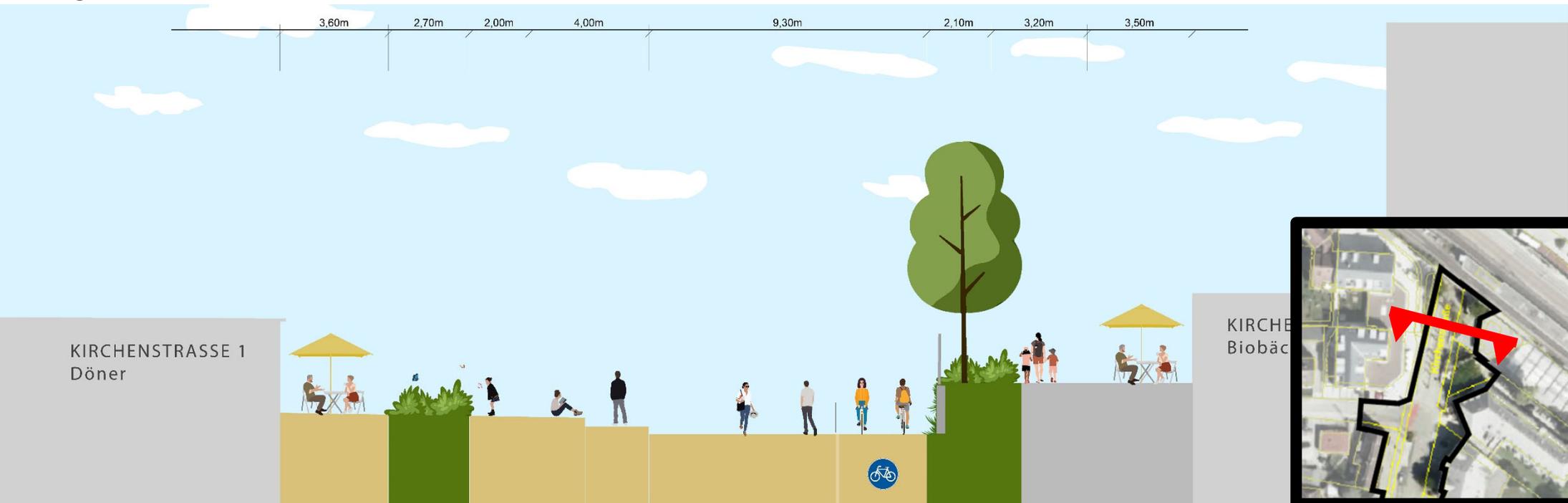


KONZEPTIDEE

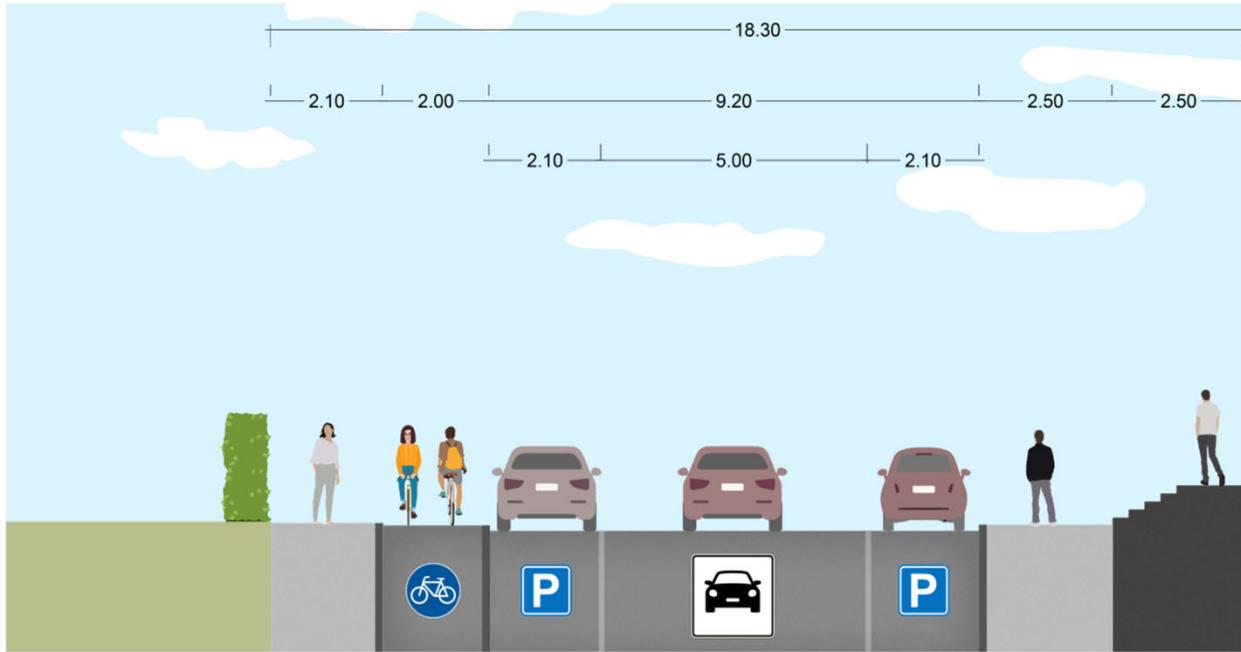




KONZEPTIDEE



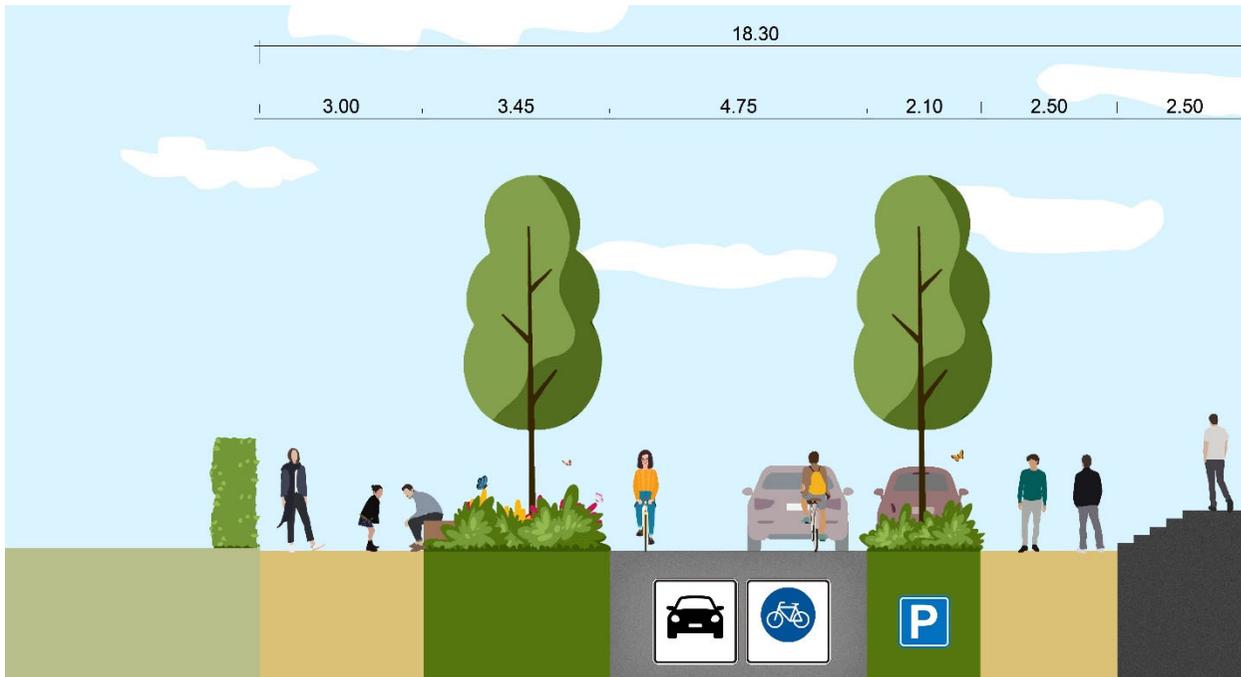
BESTAND



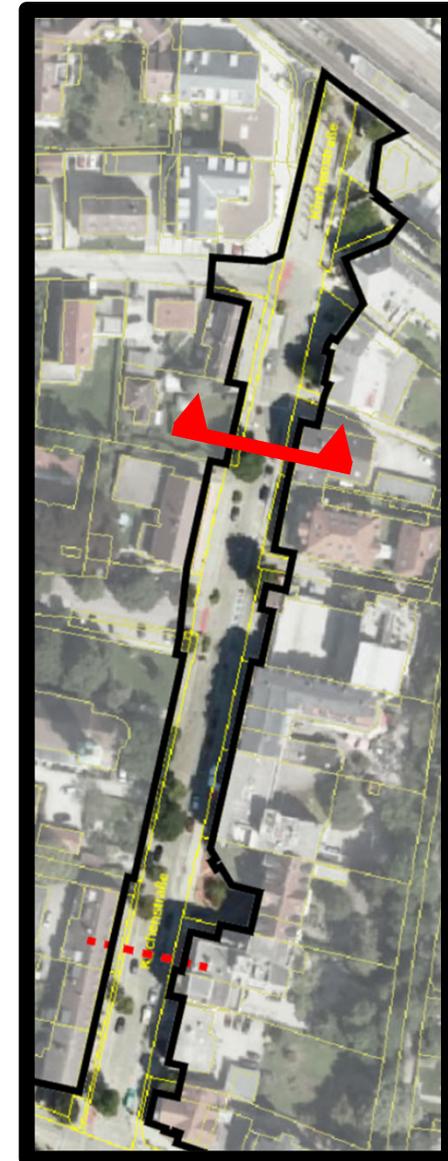
3. Schnitt Kirchenstraße 10/9

KIRCHENSTRASSE 9
REINIGUNG/FRISEUR

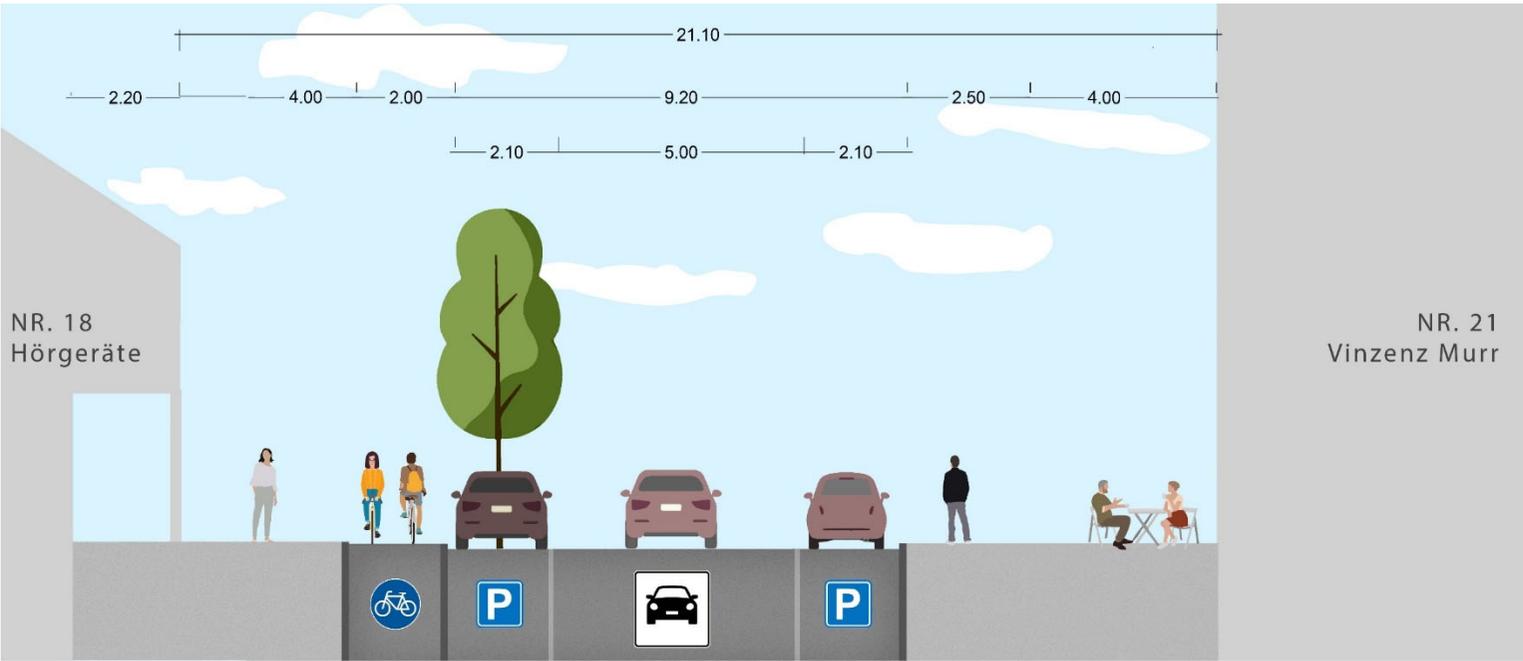
KONZEPTIDEE



KIRCHENSTRASSE 9
REINIGUNG/FRISEUR

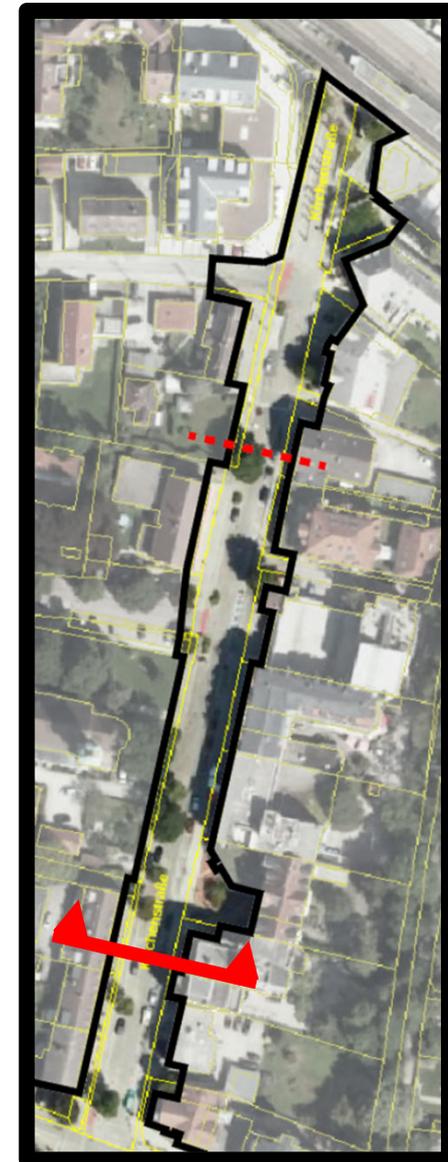
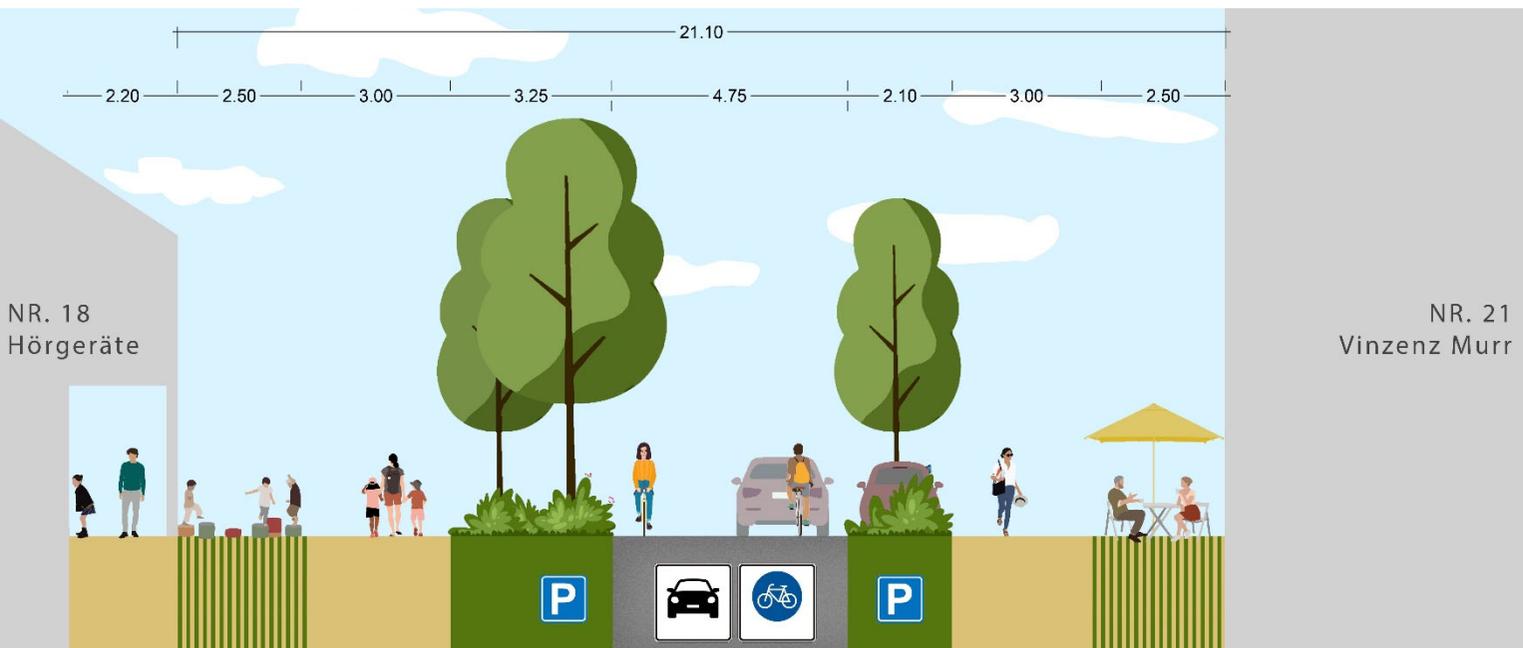


BESTAND



4. Schnitt Kirchenstraße 18/21

KONZEPTIDEE





Visualisierung Kirchenstraße - Nachher



Visualisierung Kirchenstraße - Nachher

6. | Vorentwurf Leitungen

Bestand Infrastruktur

- Schmutzwasserkanal/Amperverband DN600 (Tiefe >4m)
- Regenwasserkanal DN400/DN500; Dach-/Hof-/Verkehrsflächen entwässern über Sickerschächte
- Wasserversorgung/Amperverband Hauptleitung DN300
- Gasleitung /SWM DN200
- Stromversorgung Bayernwerke Netz
- Telekommunikation/Breitband Telekom und Vodafone

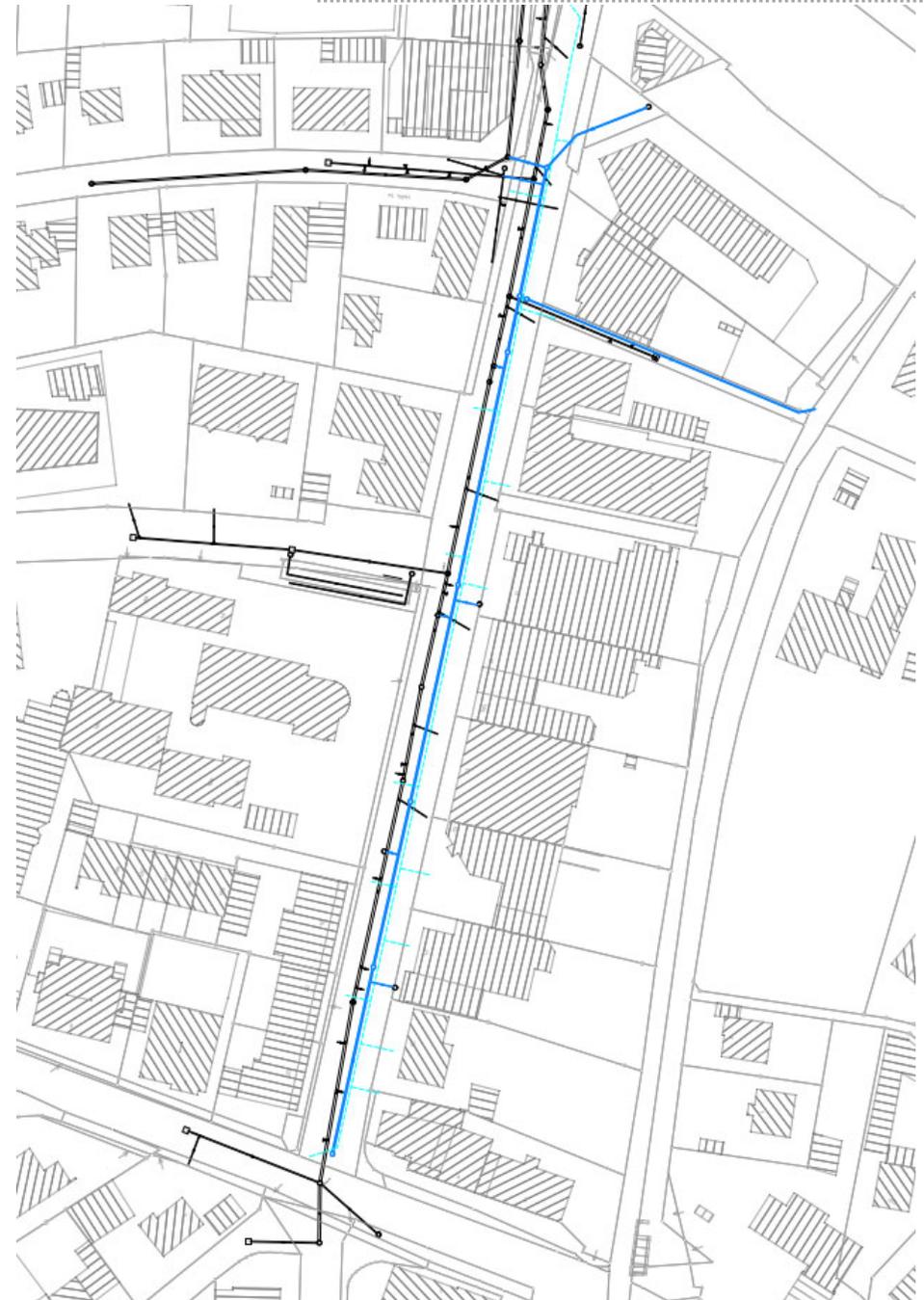
Leitungen



Planung Regenwasserkanal

- Neubau eines Regenwasserkanals DN300 für Straßenwasser
- Zentrale Regenwasserbehandlung (z.B. Filterschacht) vor der Einleitung in das Grundwasser (Versickerung)
- Anbindung der Notüberläufe an das best. RW-System und den Gröbenbach mit Rückstausicherung

Planung Leitungen



7. | Kosten

Kostenschätzung Baukosten:

1. Freianlagen/Seitenbereiche **7230 m²**

3.335.000 Netto

2. Fahrstraße **1440 m²**

460.000 Netto schwarzer Asphalt

-Farbiger Asphalt + 172.800 Netto

-Natursteinpflaster + 285.120 Netto

3. Regenwasserkanal

300.000 Netto

Gesamtsumme 4.095.000 Netto*

Summe 1 bis 2 = 3.795.000 Netto (438 €/m²)

*Variante schwarzer Asphalt
Kostenschätzung enthält keine Kosten für:
-Kampfmittelbeseitigung
-Stromversorgung
-Schmutzwasserkanal (Amperverband)
-Trinkwasserleitung (Amperverband)

Anhand dem vorliegenden Bodengutachten liegt außer teerhaltigem Asphalt keine Bodenbelastung vor!

Kostenplanung im Bauwesen:

2. AHO-Heft Nr. 9 – Kostenplanung im Bauwesen

Die AHO-Schriftenreihe (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e. V.) konkretisiert die Anforderungen aus der DIN 276.

Hier wird die Genauigkeit der Kostenermittlungen wie folgt angegeben:

Kostenermittlungsart	Genauigkeit (Richtwert)
Kostenrahmen	± 20–30 %
Kostenschätzung	± 10–20 %
Kostenberechnung	± 5–10 %
Kostenanschlag	± 0–5 %

8. | Weiteres Vorgehen

Wie es weitergeht:





**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

**Planstatt Senner Landschaftsarchitekten
Breinlinger Ingenieure**