

Integriertes Städtebauliches  
Entwicklungskonzept

---



## 6

## Ziele und Handlungsfelder

Der Stadtteil Lechhausen ist als Wohnstandort mit Qualität zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Da Lechhausen eine eigenständige Entwicklung und städtebauliche Struktur vorweisen kann, sind hier vor allem organisatorische und gestalterische Maßnahmen notwendig.

Ziel des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist eine Aufwertung des Stadtteils Lechhausen, verbunden mit der Stärkung des Images und der Identität.

Ausgehend von dem Stadtteilzentrum als Schwerpunkt Lechhausens sollen auch die benachbarten Nahversorgungszentren und die Freiflächen aus ökonomischer, gestalterischer und verkehrlicher Sicht strukturiert und ertüchtigt werden, um langfristig einen attraktiven, lebendigen Lebensraum zu gestalten.

Die Teilziele und Handlungsfelder werden im Folgenden definiert.

## 6.1

Handlungsfeld  
Einzelhandel, Dienstleistung  
und Gewerbe

Funktionssicherung und Stärkung des Stadtteilzentrums durch Angebot und Qualität (Schwerpunkträume, Vernetzung, Konzentration)

- Qualitätssteigerung von Angebot und Ambiente, Priorität des zentralen Versorgungsbereichs
- Steigerung der Qualität des öffentlichen Raums
- Konzeptionelle Einzelhandelsentwicklung
- Attraktivierung des Immobilienbestands und Aktivierung der Betriebe als Faktoren der Stadtortstärkung
- Standortstärkung durch Image- und Marketingaktivitäten

## 6.2

Handlungsfeld  
Verkehr

- vorhandene Umgehungsstraßen zur Entlastung des zentralen Bereichs aktivieren, Verkehrslenkung des überörtlichen Verkehrs
- Mischprinzip im öffentlichen Raum stärken, um die Rücksicht und Aufmerksamkeit aller Verkehrsteilnehmer zu erhöhen
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten, einheitliche Ordnung der 30er Zonen im Nebennetz
- Strukturierung des ruhenden Verkehrs
- Fahrradwege und Schulwege ergänzen, Lückenschlüsse zu vorhandenen Rad- und Fußwegen

- Erreichbarkeit und Barrierefreiheit des zentralen Bereichs und der Nahversorgungszentren zu Fuß verbessern
- Milderung der Barrierewirkung der Verkehrsstraßen
- Ausbau des Straßenbahnnetzes und Optimierung der Haltestellenausstattung des ÖPNV

### 6.3

#### Handlungsfeld Gestaltung

##### zentraler Bereich

Neuburger Straße von der Ulrichsbrücke bis zur nördlichen Einmündung der Widderstraße und der Blücherstraße einschließlich St. Pankratius

- Stärkung der Identität und der Charakteristik des historisch gewachsenen Stadtteilzentrums
- Aufwertung des öffentlichen Raums und Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Belebung des zentralen Einkaufsbereichs und Erhöhung der Passantenfrequenz

##### Plätze im zentralen Bereich

Schlöble und Marktplatz  
Platz am Kriegerdenkmal  
Platz an der Neuburger Straße Ecke Klausstraße  
Zentrum St. Pankratius und St. Markus mit Schulen  
Marienplatz mit Feuerhausstraße

- vorhandene Raumqualitäten gestalten
- Aufenthaltsqualitäten, Nutzungsqualitäten und -Schwerpunkte und grüne Freibereiche ertüchtigen

##### Nachbarschaftszentren

Elisabethplatz  
Platz vor dem „Scharfen Eck“  
Grünbereich an der Quellenstraße/Waterloostraße  
Grundstück am Bahngleis Derchinger -/Klausstraße

- Charakteristik der Quartiere erlebbar machen
- vorhandene Nachbarschaftszentren stärken
- Umstrukturierung im Bereich des ruhenden Verkehrs
- Sicherung der Nahversorgungsfunktion
- Treffpunkte für Spiel- und Kommunikation schaffen oder ggf. beleben

##### Straßenräume

- breite Straßenquerschnitte und Einmündungen in die Umfahrungsstraßen reduzieren, Flächen nutzen
- Gehbereiche großzügig gestalten
- Strukturierung von Parkplätzen

- 
- Begrünung der Straßenräume, ergänzende Baumpflanzungen
  - historische Verbindungen erlebbar machen
  - Umfeld von öffentlichen Einrichtungen (Schulen und Kindergärten) erlebbar machen, Vorbereiche statt Durchfahrtsstraßen

#### Denkmalschutz

- Verschönerung/Renovierung einzelner Fassaden und Bauten
- Historische Bautypologien als identitätsstiftende und ortsbildprägende Bauten und Strukturen und denkmalgeschützte Gebäude bewahren/sanieren
- historische Blickachsen berücksichtigen/freihalten

#### 6.4 Handlungsfeld Grün- und Freiraum

- die wenigen, vorhandenen Grünflächen aufwerten, auslichten, attraktiv gestalten und nutzbar machen (z. B. Lechuferpark, Griesle)
- Stärkung der Aufenthaltsqualität
- Vernetzung der Freiräume
- Begrünung der Straßenräume durch ergänzende Pflanzung von Bäumen (Baumpatenschaften) oder Sträuchern an den Fassaden (z. B. Rosen)
- Spielplätze für Kinder und Jugendliche (evtl. durch Spielplatzpaten)
- Erhalt und Ausbau von Rückzugsräumen für Jugendliche
- Spazierwege und Naherholungsflächen für Erwachsene
- Angebote für Senioren schaffen
- Erhalt und Entwicklung der Kleingärten

#### 6.5 Handlungsfeld Kultur und Soziales

- Soziale Einrichtungen und Strukturen vernetzen, zentral bündeln und zugänglich machen
  - Trefforte (Räume, Plätze oder Freiflächen) schaffen
  - Kulturelle Veranstaltungen fördern, Mitwirkung ermöglichen
  - Sicherheit im öffentlichen Raum durch Gestaltungsmaßnahmen und Gewaltpräventionsprojekte
-



## 7 Städtebaulicher Rahmenplan

### 7.1 Einzelhandels- und Standortstärkung

#### 7.1.1 Ziele der Einzelhandels- und Standortentwicklung im Untersuchungsgebiet

#### **Leitlinien Einzelhandels- und Standortstärkung Lechhausen**

Sicherung und Ausbau der Einzelhandelsattraktivität und Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums

Nutzung und Aktivierung von Kaufkraftpotenzialen  
Anziehungskraft des Stadtteilzentrums durch Angebot und Qualität stärken

Priorität des Zentralen Versorgungsbereichs  
Konzeptionelle Einzelhandelsentwicklung  
Immobilien und Betriebe als Faktoren der Standortstärkung  
Sicherung der wohnortnahen Versorgung

In den vergangenen Jahrzehnten ist in der Einzelhandelsentwicklung Lechhausens eine deutliche Ausrichtung auf die Gewerbegebietslagen erkennbar. Die Entwicklung des Einzelhandels im Stadtteilzentrum Lechhausen stagniert seit längerem.

Das Einzelhandelsangebot des Untersuchungsgebiets weist gemessen an den vorliegenden Standort- und Wettbewerbsbedingungen einen relativ guten Ausbaustand des Einzelhandels auf. Trotzdem ist eine Erhöhung der Einzelhandelsattraktivität unerlässlich, soll es nicht zu einer Schwächung des Einzelhandelsstandortes kommen. Dies bedeutet neben qualitativen Aspekten auch in der Flächenentwicklung, dass eine rein auf Stagnation ausgerichtete Einzelhandelsentwicklung im Untersuchungsgebiet Lechhausen nicht ausreicht, die erforderliche Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums wie auch der Nahversorgung zu sichern.

Die Ist-Situation und die zu erwartenden Rahmenbedingungen zeigen eine klare Notwendigkeit, zunächst den Standort "Stadtteilzentrum Lechhausen" als attraktiven und funktionsfähigen Kern- und Identifikationsraum des Stadtteils zu sichern bzw. gezielt weiter zu entwickeln. Im Einzelhandel stellt dabei der Zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Lechhausen den zu priorisierenden Standortraum dar. Die Entwicklung des Einzelhandels als die zentralitätsbildende Leitfunktion im Zentralen Versorgungsbereich Lechhausens ist unerlässlich für den Erfolg von Anstrengungen zu Qualitäts- und Strukturverbesserungen.

Nur durch die Stärkung des Einzelhandels kann die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Stadtteilzentrums Lechhausen gesichert werden.

Die Weiterentwicklung des Einzelhandels ist angesichts schwer zu aktivierender zusätzlicher Angebote in den für das Stadtteilzentrum wichtigen Sortimenten auf den Zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren. Hierfür ist eine aktive Standort- und Flächenpolitik im Einzelhandel erforderlich. Dies geht über die unerlässliche Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung am Rahmen der gesamtstädtischen, zentrenbezogenen Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Augsburg hinaus. Vielmehr sind auf Ebene des Stadtteilzentrums Lechhausen mit seinem Zentralen Versorgungsbereich gezielte Standortverbesserungen und Projektentwicklungen voranzubringen. Bezogen auf klein strukturierte Ladeneinheiten, Nachfolgefragen, Leerstände sowie Investitionsrückstände im Immobilienbestand werden bestandsgerichtete Stärkungsmaßnahmen sowie ein Flächen- und Immobilienmanagement unverzichtbar.

Neben dem Stadtteilzentrum als Einzelhandelszielraum gewinnt für die Waren des kurzfristigen Bedarfes eine möglichst flächendeckende Nahversorgung in Lechhausen hohe Bedeutung. Hierbei stellt das Nahversorgungszentrum um St. Elisabeth den prioritär zu stärkenden Standortbereich dar.

### 7.1.2 Entwicklungskonzept Stadtteilzentrum

Abgeleitet aus der Ausgangssituation - sowie den sich daraus stellenden Anforderungen und Zielen - ergibt sich eine Anzahl an Handlungsfeldern, die zur Sicherung und Stärkung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Stadtteilzentrums geeignet sind. Das nachfolgend dargestellte Konzept erhebt nicht den Anspruch alle möglichen Maßnahmen im Sinne eines Detailkonzeptes zu umfassen, vielmehr sollen die aus gutachterlicher Sicht wesentlichen Inhalte einer auf den Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort gerichteten Entwicklung aufgezeigt werden.

Zur Stärkung Lechhausens und seines Zentrums stellt die Innen- und Außendarstellung ein unverzichtbares Handlungsfeld dar. Mit Hilfe verstärkter Marketingaktivitäten sollte erreicht werden, den Stadtteil mit dessen Image als Arbeitervorort, zukünftig stärker als attraktiven und lebenswerten Stadtteil zu etablieren. Eine Schlüsselrolle kommt hierbei den in der eigenen Bevölkerung verhafteten Imagedefiziten zu. Wichtige Handlungsfelder auf funktionaler und räumlicher Ebene stellen dabei bauliche Erneuerungen und qualitative Verbesserungen im öffentlichen Raum dar. Zur Aufwertung des Stadtteils sind Maßnahmen im Immobilienbestand von großer Bedeutung. Gleichzeitig sind Maßnahmen auf der Ebene der Einzelhandelsbetriebe notwendig, um nachhaltig den Standort eines funktionierenden und positiv wahrgenommenen Stadtteilzentrums zu etablieren. Qualitative Entwicklung und Verbesserung sowie stärkere Vernetzung sind Arbeitsinhalte, die für die zukunftsfähige Ausrichtung der Geschäftsbereiche erforderlich sind.

---

Die Konzentration auf Schwerpunkträume in der Hauptlage und deren enges Umfeld mit dem Schlöble als Mittelpunkt sollte innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs als Impulsgeber wirken.

Voraussetzung einer Stärkung und Sicherung des Stadtteilzentrums Lechhausen ist eine Konzentration der ohnehin geringen Entwicklungspotenziale des Einzelhandels bei 'innenstadtrelevanten Sortimenten' auf das Stadtteilzentrum. Dies heißt, dass keine weitere fortschreitende Entwicklung der Etablierung 'innenstadtrelevanter Sortimente' des Einzelhandels in den Gewerbegebietslagen Lechhausens erfolgen darf, es soll dem Stadtteilzentrum Lechhausen die Chance einer nachhaltigen funktionalen Stärkung eingeräumt werden.

Handlungsfelder für eine Stärkung des Stadtteilzentrums Lechhausen



Zusammengeführt werden diese Handlungsfelder in einem Geschäftsstraßenmanagement, um die erforderlichen Schritte zur Stärkung des Stadtteilzentrums einzuleiten. Innerhalb dieses Geschäftsstraßenmanagements werden die notwendigen Kapazitäten zur Koordinierung und Umsetzung der themenübergreifenden Entwicklungsmaßnahmen geschaffen und die verschiedenen Interessengruppen des Stadtteils Lechhausen mit eingebunden.

## 7.1.3

## Qualität

- Angebot und Ambiente -  
als Querschnittsaufgabe

Qualitätsmerkmale eines florierenden Stadtteilzentrums sind im Besonderen ein möglichst vielfältiger Angebots-Mix aus Einkaufsangeboten, Dienstleistungen und Gastronomie. Ein Stadtteilzentrum sollte ein öffentlicher Raum mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität bei guter Erreichbarkeit sein. Es wird künftig immer wichtiger werden, das Stadtteilzentrum Lechhausen als einen Raum von Einkaufen, Erleben und gelebter Urbanität zu betrachten. Um der Bevölkerung und potenziellen Kunden eine glaubhafte Alternative vor Ort zur Augsburger Innenstadt, zur Citygalerie oder zu den Gewerbegebietslagen Lechhausens und des Umfeldes zu geben, sollten sowohl Ambiente und Einkaufserlebnis als auch weitere Funktionen des Stadtteilzentrums berücksichtigt und gestärkt werden.

- Für die Attraktivität des Stadtteilzentrums unverzichtbar ist ein erweitertes Einzelhandelsangebot des mittel- und längerfristigen Bedarfs. Dabei handelt es sich um die besonders stark nachgefragten, klassisch innenstadtrelevanten Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Heimtextilien, Bücher, Spielwaren und Elektroartikel, die eine hohe Ausstrahlkraft aufweisen. Die Entwicklung dieser Angebote in Lechhausen ist auf den Zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Lechhausen zu konzentrieren.

Das Stadtteilzentrum müsste verstärkt die Bedürfnisse der Kunden vor und um den Einkauf herum abdecken, sollte es den gewünschten Erlebnis- und Erfahrungswert sowie die Dienstleistungsansprüche der Konsumenten erfüllen. Hierzu gehört neben dem Handel, der sich auch in den Bereichen Service, Erlebnis- und Erfahrungswert an neuen gesellschaftlichen Entwicklungen ausrichten muss, auch wichtige Dienstleistungen, ob aus dem Sozial-, Medizin- oder dem Finanzbereich, die durch Angebote aus Kultur, Bildung, Gastronomie und Freizeit ergänzt werden. Ein Teil der erforderlichen Angebote wird bereits im Stadtteilzentrum ermöglicht. In den Bereichen Kultur-, Gastronomie- und Freizeitangebote sind Defizite vorhanden.

- Im Hinblick auf einen angebotsstärkenden Nutzungsmix sind die Aufwertung der Gastronomie, der Ausbau von Freizeitangeboten sowie kultureller Einrichtungen erforderlich.

Zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Stadtteilzentrum Lechhausen stellen die städtebaulichen Rahmenbedingungen eine bedeutende Größe dar. Diese stehen in engem Zusammenhang mit den allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten und sollten sich nicht an Einzelmaßnahmen orientieren, sondern müssen sich in einer Gesamtkonzeption wieder finden. Um die erforderlichen Aufwertungen von Standortumfeld und Image zu erreichen, ist kontinuierlich am Ambiente des Einkaufsstandortes zu arbeiten. Erscheinungsbild, Erlebniswert und Aufenthaltsqualität des Zentralen Versorgungsbereichs weisen hier deutliche Verbesserungsmöglichkeiten auf.

---

Gestalterische und fußgängerbezogene Maßnahmen gehören dabei ebenso dazu, wie eine Steigerung des Erlebniswertes dieses Raumes, welcher bislang durch die Aktivitäten der Aktionsgemeinschaft wertvolle Impulse im Stadtteilzentrum erhalten hat.

Über städtebauliche Rahmenbedingungen hinaus, hängt die Qualität als Einkaufsstandort wesentlich von den Einzelbetrieben mit deren Angebot und Service bis hin zur Waren- und Ladenpräsentation ab. Auf einzelbetrieblicher Ebene sind hierbei insbesondere Verbesserungen der Warenpräsentation und des Ladenambientes bei einer Reihe von Betrieben erforderlich:

Lichtgestaltung, Ladeneinrichtung, Ladeneingänge, Warenpräsentation, Schaufenstergestaltung sind nicht nur Instrumente zur Kundenbindung sondern Spiegel der Qualität eines Betriebes - in Summe der Einzelbetriebe und des gesamten Einzelhandels (nicht nur bei den Inhabergeführten Betrieben, sondern auch bei den Filialisten). Nicht wenige Betriebe im Untersuchungsgebiet vermitteln trotz ersichtlich guter Angebote - und möglicherweise auch hoher Kompetenz - nicht den Eindruck eines durchgängig hohen Qualitätskonzeptes in ihrem Marktauftritt.

Für eine hohe Qualität des Stadtteilzentrums und ihrer Betriebe ist ein kontinuierlicher Prozess erforderlich, der die Bewusstseinsbildung der Akteure ebenso wie den Aufbau eines Qualitätsmanagements für Vorschläge, Anregungen und Umsetzungshilfestellung umfasst.

Die Qualitätssteigerung des Stadtteilzentrums stellt eine Querschnittsaufgabe der Maßnahmen zur Stärkung dar.

Weitere Maßnahmen besonderer Bedeutung zur Steigerung der Qualität des Stadtteilzentrums sind:

- Sicherstellung Qualitätsniveau und Leistungsfähigkeit der Betriebe (Zielbereiche: Ladengestaltung, Marktauftritt, betriebswirtschaftliche Grundlagen, Finanzierung).
  - Aufwertung der Geschäftsfassaden des Zentralen Versorgungsbereiches – Entwicklung hin zu einem Qualitäts- und Imagemagneten des Stadtteils Lechhausen.
  - Gezielte Entwicklung der Freiflächen und Plätze zu Standorten mit erkennbarer und erlebbarer Funktion. Entwicklung hin zu Plätzen der Begegnung mit hoher Aufenthaltsqualität und ergänzenden Angeboten z. B. (Außen-) Gastronomie.
  - Zur nachhaltigen Sicherung des Einzelhandels werden Qualitätssteigerungen bei Geschäfts- und Warenpräsentation für möglich und notwendig erachtet.
  - Um die Stabilität des Stadtteilzentrums zu gewährleisten, sollte eine dauerhafte Mischung aus leistungsstarken Magnetbetrieben und einzelnen, überwiegend qualitätsorientierten, kleineren Fachgeschäften angestrebt werden.
-

- Sicherung bzw. moderater Ausbau des heutigen hohen Stellplatzangebotes für Pkws im Rahmen der Verfügbarkeit. Bewirtschaftung zur Erhöhung der Umschlagshäufigkeit der Parkplätze.
- Anbindung des Standortes Schlöble an das Augsburger Radwegenetz, Radfahrerfreundliche Anbindung des Zentralen Versorgungsbereiches aus dem gesamten Stadtteil Lechhausen.
- Fahrradabstellmöglichkeiten bei den Betrieben in Abstimmung mit einem qualitätsorientierten Möblierungskonzept des öffentlichen Raumes.

### 7.1.3.1 Immobilien

#### Flächen- und Leerstandsmanagement

Ungenutzte Ladengeschäfte im Stadtteilzentrum werden eine anhaltende Herausforderung darstellen. Teils sind hierfür objektbezogene Probleme mit nicht mehr oder nur unter großem Aufwand erreichbarer Eignung für ein Einzelhandelsobjekt verantwortlich, teils sind die Lagen der Objekte künftig als Einzelhandelsstandort nicht mehr tragfähig.

Häufig besteht seitens der Eigentümer kein Interesse an einer Neunutzung der Liegenschaft oder sie verfügen nicht über die nötigen finanziellen Möglichkeiten, um Renovierungsmaßnahmen durchzuführen und das Objekt zeitnah wieder zu vermieten. Um einen Anstieg von Leerständen zu vermeiden und eine organisierte Betreuung zu garantieren, hat sich der Aufbau eines Leerstands- und Flächenmanagements als geeignete Maßnahme zum Abbau von Ladenleerständen erwiesen.

Für leer stehende Ladenlokale besteht die Möglichkeit mit Hilfe eines Informationssystems und dessen fortlaufender Aktualisierung sowie einem aktiven Geschäftsstraßenmanagement geeignete Nachfolgenutzungen zu etablieren. Damit werden die Immobilieneigentümer unterstützt, der Standortraum möglichst effektiv entwickelt. Ein erster Schritt zu einem effektiven Flächen- und Leerstandsmanagement ist es, anhand der erfolgten Nutzungserhebung des Gebäudebestandes im Untersuchungsgebiet, eine Arbeitsgrundlage in Form eines Informationssystems aufzubauen. Ein effektives Ladenleerstands- und Flächenmanagement umfasst jedoch darüber hinaus noch weitergehende umsetzungsorientierte Maßnahmen. Ein Informationssystem als alleiniges Vermarktungsinstrument für die Leerstände oder das Zusammenspiel mit lokalen oder regionalen Standort- und Immobilienbörsen, reicht für ein nachhaltiges Management einer für den Stadtteil Lechhausen so wichtigen Thematik alleine nicht aus.

Vorrangig sind die Leerstände im Stadtteilzentrum abzubauen. Hier sind vor allem die Leerstandssituation des ehemaligen Lech Hotels bzw. leer stehender Ladenlokale in den Nebenlagen der südlichen Neuburger Straße und der Blücherstraße zu nennen.

---

---

Im Hinblick auf die Problematik der Kleinbetriebe und kleiner Verkaufseinheiten soll auch erfasst werden, wie durch Umbauten und Flächenzusammenlegungen Verkaufsflächenerweiterungen oder Verlagerungen von entwicklungsfähigen Betrieben erreicht werden können. Im vorliegenden Fall z. B. bestünde die Notwendigkeit der Verkaufsflächenvergrößerung des Lebensmittelmarktes Norma, bevor es zum Leerstand kommt. Eine Verkaufsflächenvergrößerung könnte sich z. B. durch eine Zusammenlegung der Verkaufseinheiten oder durch einen Alternativstandort im näheren Umfeld ergeben.

Viele der aufgeführten Leerstände im Stadtteilzentrum stellen Verkaufsflächen dar, welche den aktuellen Größenansprüchen der Verkaufsflächen nicht mehr gerecht werden. Eine zeitnahe Neunutzung dieser für das Stadtteilzentrum wichtigen Ladengeschäfte stellt eine wichtige und vordringliche Aufgabe dar. Dies jedoch vor dem Hintergrund einer durch die aktuelle Finanzkrise ausgelösten Investitionszurückhaltung einerseits und einer erkennbaren Zurückhaltung bei der Vergabe von Darlehen seitens der Geldinstitute/Kreditinstitute andererseits.

#### Gebäudeattraktivierung

Ebenso stellt die Weiterentwicklung der gewerblich genutzten Immobilien eine Aufgabe zur Stärkung und Steigerung der Attraktivität bzw. Qualität des Stadtteilzentrums. Um eine Beseitigung städtebaulicher und gestalterischer Mängel im Immobilienbestand herbei zu führen, muss auf die Bereitschaft der Immobilieneigentümer gesetzt werden Investitionen durchzuführen. Ein mit staatlichen und kommunalen Mitteln gefördertes Fassadenprogramm schafft Anreize für Investitionsmaßnahmen von privater Seite. Dabei ist die Beratung und Betreuung der Immobilieneigentümer von großer Bedeutung.

#### Eigentümerberatung und -betreuung

Eine Anlaufstelle zur Beratung von Geschäftsinhabern und Immobilieneigentümern stellt eine wichtige Funktion für die Umsetzung einer gewünschten Aktivierung und Steigerung gebäudebezogener Verbesserungen dar. Wichtig ist dabei vor allem ein auf längere Sicht angelegtes Angebot, um den längeren Zyklen immobilienorientierter Entwicklungen gerecht werden zu können.

#### Projektentwicklungen

Die Entwicklung der gewerblich genutzten Immobilien im Stadtteilzentrum Lechhausen stellt eine vordringliche Aufgabe zur Stärkung und Steigerung der Attraktivität und Qualität dar. Hierbei geht es sowohl um die Lösung funktionaler Defizite im Immobilienbestand als auch um die Aktivierung unter- bzw. nicht genutzter Grundstücks- und Immobilienpotenziale. Gezielte Projektentwicklungen durch Erarbeitung von Nutzungskonzepten, Investorensuche und Einbindung ggf. Zusammenführung von Eigentümern sind hier geeignet um den Ausbau und die Verdichtung des Angebotes im Stadtteilzentrum zu erreichen. Standorte potenzieller Projektentwicklungen zur Etablierung von Magnetbetrieben sind u. a. der Einmündungsbereich Elisabethstraße mit dem ehem. Gebäude der Dresdner Bank.

---

### 7.1.3.2 Betriebe

Eine Standortstärkung des Stadtteilzentrums ohne eine deutliche Ausrichtung auf die Einzelbetriebe kann nicht erfolgreich sein. Nur eine funktionierende Betriebsbasis stellt die Voraussetzung zur Sicherung bestehender bzw. die Integration neuer für den Standort Stadtteilzentrum wertvoller Nutzungen dar. Dies erfordert zuerst eine Einzelerfassung der Zukunftsperspektiven der Einzelhandelsbetriebe des Stadtteilzentrums, die Erarbeitung geeigneter Einzelkonzepte, die Abstimmung mit den Geschäftsinhabern (und ergänzend den Immobilieneigentümern) sowie Vermarktungs- und Projektentwicklungsaktivitäten zur Etablierung nachfolgender bzw. ergänzender Nutzungen. Ziel ist es eine Aktivierung der angesiedelten Betriebe sowie der verfügbaren und bestehenden Einzelhandelsstandorte zu erreichen. Hierfür sind folgende Inhalte erforderlich:

#### Aktivierung der Betriebspotenziale

Stabilisierung und Einzelverbesserungen der Einzelhandelsbetriebe sind die Basis der Attraktivierung des Stadtteilzentrums. Neben eher klassischen Aufgabenfeldern bei der Einzelhandelsstärkung auf Ebene der Einzelbetriebe, wie der Ladengestaltung sowie Verkaufsfächenerweiterungen einerseits sowie dem Ausbau von Serviceleistungen andererseits, erfordern nicht nur schwierige Standortsituationen und bereits bestehende Betriebsprobleme, eine professionelle betriebswirtschaftliche Beratung im Sinne eines angemessenen Controllings und einer Optimierung der bestehenden Möglichkeiten oder die Entscheidungshilfe bei anstehenden Betriebsvorhaben oder in Krisensituationen zur Betriebssicherung.

Eine wesentliche Voraussetzung um die Möglichkeiten des angesiedelten Gewerbes zu nutzen, liegt in der Aktivierung der Betriebsinhaber. Die alleinige Bereitstellung geeigneter Informationen und Beratungsangebote reicht nach überwiegenden Erfahrungen aus Attraktivierungsvorhaben von Standortbereichen nicht aus, dass diese auch entsprechend angenommen bzw. umgesetzt werden.

#### Betriebsnachfolge

Ein weiteres Aufgabenfeld im Rahmen einer koordinierten Vorgehensweise unter Einbeziehung des Einzelhandels wirft die Problematik fehlender Geschäftsnachfolge auf, welche vielerorts eine erhebliche Rolle spielt. Aus der Gewerbebefragung im Untersuchungsgebiet geht hervor, dass fast jeder Vierte der befragten Gewerbetreibenden innerhalb der nächsten 5 Jahre an eine Geschäftsaufgabe, Übergabe oder Verkauf für möglich erachtet. Davon geben weit über zwei Drittel der Befragten an, bislang noch keine Nachfolgeregelung getroffen zu haben. Ein intensiver Dialog mit den Gewerbetreibenden zur Erarbeitung geeigneter Lösungen sollte zu diesen Themen aufgebaut werden – gelungene Beispiele und Wege der Nachfolgesicherung aufgezeigt werden.

---

---

### Qualitätssteigerung im Service

Daneben wird es sowohl auf einzelbetrieblicher Ebene als auch im Hinblick auf eine Gesamtdarstellung des Standortes immer wichtiger den Themenbereich Serviceleistungen mit in eine zukunftsorientierte Betriebsführung zu integrieren. Dies gilt vor allem im direkten Umgang mit dem Kunden, hier sind in erster Linie die Mitarbeiter im Verkauf angesprochen, wo neben einer umfassenden fachlichen Beratung auch die Vermittlung von weiteren Leistungen und Serviceangeboten des Betriebes angeboten werden können. Aktive und intensive Betreuung der Kunden zeugt von Qualitätsbewusstsein im eigenen Betrieb und soll auch eine langfristige Bindung des Kunden ermöglichen. Neue Vertriebs- und Bonussysteme müssen aktiv an den Kunden herangetragen werden, dies meint eine intensivere Betreuung und damit auch eine stärkere Bindung. Schulungen und Verkaufstraining für die Angestellten sind Themen der Weiterbildung und für die Entwicklung des eigenen Betriebes von großer Wichtigkeit. In Konkurrenz zu den umliegenden Einzelhandelsstandorten hat das Stadtteilzentrum Lechhausen eine gute Möglichkeit sich auf diesem Feld zu profilieren.

### 7.1.3.3 Entwicklungsschwerpunkte, Vernetzung, Konzentration

Innerhalb des Untersuchungsgebiets Lechhausen bestehen verschiedene Geschäftsbereiche, die sich in Qualität des städtebaulichen und immobilienbezogenen Erscheinungsbildes von einander abheben. Hier kann man zwischen Bereichen unterscheiden, welche mit Hilfe verschiedener Maßnahmen der Inwertsetzung stärker als bisher als Geschäftsbereiche aktiviert werden können und solchen, welche zukünftig nur unter großem Aufwand eine Bedeutung als Geschäftsbereich darstellen können bzw. Rückzugsbereiche des Einzelhandels und endverbraucherbezogenen Gewerbes sind und daher längerfristig bevorzugte Standortbereiche alternativer Nutzungen, wie insbes. des Wohnens sind.

### Nutzungsverdichtung im Zentralen Versorgungsbereich

Die Flächen- und Standortentwicklung sollte sich, im Interesse der Sicherung und Attraktivierung eines leistungsfähigen und städtebaulichen Zielsetzungen entsprechenden Angebotes, schwerpunktmäßig auf den Zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums konzentrieren.

Ziel sollen der Erhalt und die Sicherung des Angebotes im Zentralen Versorgungsbereich und dessen Aufwertung durch Aufenthaltsqualität und Identifikationsmerkmale sein. Das Schlößle und die unmittelbar angrenzenden Geschäftsstraßen stellen hinsichtlich Besatzdichte und Kundenanziehungskraft die Hauptgeschäftslage des Stadtteilzentrums dar. Die Attraktivierung des Schlößles nimmt eine Schlüsselstellung bei der Stärkung des Stadtteilzentrums ein. Den Kernbereich der anzustrebenden Entwicklung bildet die Hauptgeschäftslage mit dem Schlößle und den unmittelbar angrenzenden Standortbereichen. Diese Hauptgeschäftslage sollte durch Vernetzung, mittels Verdichtung der Angebotspalette und Attraktivitätsverbesserung der Fußgängerräume noch deutlicher als der "Kundenmagnet" Lechhausens herausgearbeitet werden.

---

Ein wichtiger Aspekt zum Erhalt und zur Steigerung der Attraktivität des Stadtteilzentrums und des Zentralen Versorgungsbereiches stellt die Konzentration des Einzelhandelsbesatzes dar. Der Zentrale Versorgungsbereich, und hier an erster Stelle die Hauptgeschäftslage, zeichnet sich durch eine im Durchschnitt höhere Passantenfrequenz aus und besitzt die Voraussetzungen der erforderlichen Funktionsfähigkeit eines Einkaufs- und Geschäftsbereiches. Weder ausgeprägte Funktionslücken, noch auffallend viele Leerstände beeinträchtigen diesen Bereich. Im Gegensatz zu diesem leistungsfähigen Standortbereich bestehen Standortbereiche, die auf Grund ihrer Randlage oder zu geringen Besatzes längerfristig kaum als funktionsfähige Geschäftsbereiche zu aktivieren sind. Eine vorrangige Konzentration und Verdichtung des Einzelhandels, inklusive ergänzender Gastronomie- und Dienstleistungsangebote, auf den Zentralen Versorgungsbereich - mit der Südlichen Neuburger Straße, Schlöble und Blücherstraße - sind die Voraussetzung zur Funktionssicherung des Stadtteilzentrums. Die Betriebe profitieren von Einkaufskopplungen der Kunden, mit zunehmender Entfernung zwischen den Betrieben sinken diese Effekte. Standortverlagerungen einzelner Einzelhandelsbetriebe weg vom Zentralen Versorgungsbereich wären dagegen kontraproduktiv.

- Kern der Stärkungsansätze des Einkaufsstandortes Stadtteilzentrum Lechhausen ist die Sicherung des Zentralen Versorgungsbereichs, unter besonderer Berücksichtigung der um das Schlöble liegenden Hauptgeschäftslage als zentraler Identifikationsraum und "Kundenmagnet" für den Stadtteil. Angrenzende wichtige Standortbereiche im Anschluss an das Schlöble sollen durch Verdichtung der Angebotspalette oder einer Attraktivitätsverbesserung der Wegeführung diesen Kernbereich räumlich-funktional ergänzen.

Beseitigung funktionaler Defizite im Umfeld der Hauptgeschäftslage

An die Hauptgeschäftslage angrenzende Straßenräume sind durch Ladenleerstände und Qualitätsmängel gekennzeichnet. Somit stellt sich hier die Aufgabe aktiv um Nachnutzungen und Sanierungsarbeiten und damit Funktionsstärkungen zu werben bzw. diese zu realisieren. Andernfalls kann es zu einer voranschreitenden Abwärts spirale kommen, die auch die Hauptgeschäftslage erfassen könnte.

Entwicklung des Wohnstandortes Stadtteilzentrum Lechhausen

Einzelhandel und Gewerbe sind nicht die einzigen Funktionsträger eines lebendigen Stadtteilzentrums. Entwicklungspotenziale zur Sicherung des Stadtteilzentrums weist auch die Wohnfunktion auf, denn ein verbesserter Wohnungsmarkt ist auch ein Aufwertungsfaktor für den gesamten Standort.

---

### Schwerpunkträume des Stadtteilzentrums

Maßnahmen zur Stabilisierung und Aktivierung des Stadtteilzentrums Lechhausen zielen auf den gesamten Zentralen Versorgungsbereich ab. Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs bestehen jedoch Standortbereiche/Geschäftsstandorte, die im Hinblick auf die angestrebte Funktionssicherung des Stadtteilzentrums besondere Bedeutung aufweisen. Diese Schwerpunkträume umfassen die wichtigsten Funktionsbereiche des Einzelhandels in bzw. im Umfeld der Hauptgeschäftslage und bedürfen eines vorrangigen Entwicklungsbedarfes durch gestalterische, qualitative, städtebauliche sowie funktionsstärkende Maßnahmen. Eine Stärkung und Aufwertung des Stadtteilzentrums durch vorrangige Entwicklung und Konzentration der Maßnahmen auf die hierfür wichtigsten und am besten geeigneten Schwerpunkträume kann am Ehesten positive Effekte für die umliegenden Standortbereiche, letztlich für das gesamte Stadtteilzentrum, bewirken.

### Leitstandort Schlöble

Dieser ehemals historische Platz im Zentrum stellt die Keimzelle von Lechhausen dar. Der Marktplatz, der früher einmal ein Raum des öffentlichen Lebens war, erfüllt heute als Lechhauser Mobilitätsdrehscheibe hauptsächlich Verkehrsfunktionen. Der hohe Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz am Schlöble stabilisiert die gesamte Hauptgeschäftslage und ist auch das 'funktionale Herz' des Stadtteilzentrums. Um diesen Besatz zu sichern sind qualitative Aufwertungen sowie die Verbesserung des Ambientes und der Aufenthaltsqualität erforderlich. Die Sicherung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe erfordert auch im Immobilienbestand weitere Aufwertungen und Anpassungen an die Erfordernisse der Betriebe.

### Südliche Neuburger Straße

Dieser Straßenraum stellt einen wichtigen Standort im Funktions- und Strukturgefüge des Einzelhandels des Stadtteilzentrums dar. Ungeachtet der Defizite im Einmündungsbereich der Elisabethstraße besteht südlich des Schlöble bis zur Quellenstraße ein Bereich von hoher funktionaler Stärke. Diese funktionale Stärke sollte durch eine attraktive 'Magnetfunktion' im Einmündungsbereich der Elisabethstraße ergänzt werden. Der Standort der ehem. Dresdner Bank-Immobilie bildet die lage- und größenmäßigen Ausgangsvoraussetzungen, eine Projektentwicklung sollte hier auch die unmittelbar angrenzenden Immobilien prüfen und ggf. einbeziehen. Die Bestandsaufnahme aller Geschäftsimmobilien zeigte im Immobilienbestand auch in diesem Bereich Handlungsbedarf. Ebenfalls ist offensichtlich, dass je weiter die Betriebsstandorte vom Schlöble entfernt liegen, desto niedriger die Qualität des Angebots und die Nutzungsdichte liegen. Vom Haltestellenbereich "Lechhausenbrücke" bis zur Ulrichsbrücke treten zudem funktionale und bauliche Defizite auf. Gerade dieser Bereich stellt die südliche Zugangssituation des Stadtteils Lechhausen wie auch des Stadtteilzentrums dar und bedarf deshalb eines besonders positiven Erscheinungsbildes. Zudem könnte eine Verbesserung im öffentlichen Raum gerade im Haltestellenbereich nicht nur die Erreichbarkeit, sondern auch die Aufenthaltsqualität und Passantenfreundlichkeit erhöhen.

---

## Westliche Blücherstraße

Angrenzend an das Schlöble mit dem Kreuzungsbereich Blücherstraße und Neuburger Straße, stellt dieser Straßenraum einen wichtigen Standort im Funktions- und Strukturgefüge des Einzelhandels des Stadtteilzentrums dar. Mit zunehmender Entfernung der Betriebsstandorte vom Schlöble, sinken die Qualität des Angebots und die Nutzungsdichte. Die westlich der Einmündung der Feuerhausstraße anschließenden Betriebe verlieren dadurch den Anschluss an die Hauptgeschäftslage. Eine Aktivierung und Attraktivierung des Bereiches westlich der Kreitmayerstraße durch Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und der Etablierung zusätzlicher kundenanziehender Nutzungen (insbes. 'Magnetbetrieb' des Einzelhandels) könnte diesen Bereich wirksam stärken und die funktionalen Zusammenhänge innerhalb des Stadtteilzentrums deutlich verbessern.

Widderstraße /  
Nördliche Neuburger Straße

Die Einmündungsbereiche der Widderstraße und Klausstraße in die nördliche Neuburger Straße eröffnen kleine zentrale öffentliche Plätze/Freiflächen im Stadtteilzentrum und stellen Erweiterungen des öffentlichen Freiraums im nördlichen Umfeld des Schlobles dar. Aus dieser positiven räumlichen Situation ergeben sich derzeit Nutzungsmöglichkeiten durch Außengastronomie, Festivitäten oder den wöchentlichen Freitagsmarkt in der Widderstraße. Aufgrund fehlender Aufenthaltsqualitäten und deutlich abfallender Nutzungsdichte und geringer Kundenanziehungskraft von Einzelhandel und Dienstleistungen fällt dieser Standortbereich deutlich gegenüber dem Schlöble ab. Die Passantenfrequenz ist entsprechend niedrig. Durch die räumliche Nähe zur Hauptgeschäftslage eröffnen sich in diesem Standortbereich Möglichkeiten ergänzende Funktionen und Betriebe aufzunehmen, welche mit der Hauptgeschäftslage in unmittelbarem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Zudem stellt dieser Standortbereich die nördliche Zugangssituation zur Hauptgeschäftslage des Stadtteilzentrums dar und sollte entsprechende qualitative und gestalterische Mindestanforderungen erfüllen, die derzeit nicht gewährleistet sind.

## Konzept Stadtteilzentrum

Die Hauptmaßnahmenfelder einer die Standort- und Einzelhandelsattraktivität stützenden raumfunktionalen Entwicklung des Stadtteilzentrums umfassen folgende Inhalte und sind soweit diese unmittelbaren räumlichen Bezug aufweisen, der nachfolgenden Karte zu entnehmen:

- Konzentration der Angebote und Entwicklungsanstrengungen bei Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen auf den Zentralen Versorgungsbereich – hier vorrangig zur Stärkung der Hauptgeschäftslage
- Priorität standortstärkender Gestaltungsaufwertungen des öffentlichen und privaten Raumes in der Hauptgeschäftslage
- Immobilienbezogene Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen zur Funktionssicherung von Einzelhandel und Dienstleistungen im Stadtteilzentrum
- Sicherung der bestehenden und Entwicklung zusätzlicher 'Magnetbetriebe'
- Attraktivierung der Wegebeziehungen und Funktionsverknüpfung innerhalb der Standortbereiche des Zentralen Versorgungsbereiches und Nutzung der Kundenfrequenz des benachbarten Modepark Röther

#### 7.1.3.4 Image und Marketing

Image- und marketingbezogene Aktivitäten sind unverzichtbare Begleitmaßnahmen der Standortstärkung Lechhausens. Ziel eines Stadtmarketings für Lechhausen muss eine nachhaltige und ganzheitliche Stadtteilentwicklung mit dem Schwerpunkt Stärkung des Stadtteilzentrums und des Einzelhandels sein. Durch die gezielte Kommunikation des Stadtmarketings, mittels verschiedener Marketingaktivitäten, sollte das Image des Stadtteils verbessert werden. Dabei ist es einerseits wichtig den Bekanntheitsgrad und die Besonderheiten des Stadtteils nach Außen zu tragen, um neue Interessenten anzuziehen, gleichzeitig muss auch die eigene Bevölkerung informiert und für die Belange der eigenen Stadtteils und die Stärken vor Ort sensibilisiert werden.

Neben einer professionellen Bewerbung und Imagearbeit des Stadtteils sind die bereits ausgeführten Handlungsfelder aus den Bereichen Qualität, Immobilien, Einzelbetriebe, Entwicklungsschwerpunkte und öffentlicher Raum integraler Bestandteil eines Stadtmarketings in Lechhausen.

#### Das Schlößle und der Lech Image und Profilbildung als eigene Marke

Ein zugkräftiges und wirksames Alleinstellungsmerkmal des Stadtteilzentrums konnte bislang noch nicht herausgearbeitet werden. Die Wahrnehmung des Stadtteils mit einer langen Tradition als Arbeitervorort von Augsburg ist dazu auch wenig förderlich. Eine stärkere Akzentuierung des Lechs, der Namengeber des Stadtteils und ein stadtgeographisch prägendes und bestimmendes Merkmal ist, könnte deshalb stärker für die Herausbildung eines Positiv-Images genutzt werden.

Gleichzeitig muss ein Stadtteilzentrum die den heutigen Einkaufsverhalten entsprechenden Ansprüche der Kunden berücksichtigen. Hierzu gehört, sich mit einem attraktiven Angebot zu präsentieren, und sich so gegenüber den umliegenden, konkurrierenden Einkaufsstandorten der Stadt Augsburg zu positionieren. Ein lebendiges Geschäftszentrum, eine gute Auswahl und ein attraktives Ambiente reagieren auf zeitgemäße Anforderungen des Einkaufsverhaltens. Allgemein muss gelten, dass sich ein stadtteilbezogenes Marketing in gesamtstädtisch ausgerichtete Marketingaktivitäten eingliedert.

Für den Einzelhandel, die Gastronomie und die sonstigen Dienstleistungsbetriebe nimmt in erster Linie die Aktionsgemeinschaft die organisatorischen Aufgaben wahr. Werbemaßnahmen und die Veranstaltung von Märkten und Festen werden bislang größtenteils durch den Vorstand und die Mitglieder dieses Vereins durchgeführt. Verstärkte Marketingaktivitäten und Koordinationsaufgaben zur Formierung aller Akteure von Lechhausen können durch die Aktionsgemeinschaft jedoch nicht umfassend übernommen werden, hier gewinnt ein erweitertes und professionalisiertes Vorgehen im Rahmen des Geschäftsstraßenmanagements Lechhausen Bedeutung.

Auf die negativen Entwicklungen des Untersuchungsgebiets Lechhausen – Rückgang des Einzelhandelsbesatzes in den verschiedenen Räumen, Ladenleerstände, Einschränkungen bei Aufenthaltsqualität und Fußgängerfreundlichkeit – muss substantziell reagiert werden. Diese Schritte müssen gleichzeitig durch Kommunikation und Imagearbeit positiv begleitet werden.

Die bereits als sehr gut zu bezeichnende regelmäßige Medienpräsenz von Einzelhandel und Stadtteilzentrum ist unbedingt fortzusetzen und sollte mit Hilfe ergänzender Inhalte noch präsenter werden. Dabei sollten besonders die angestrebten Projekte und Ziele herausgehoben werden und in eine kontinuierliche Berichterstattung zu den Fortschritten des 'Lebendigen Zentrums Lechhausen' überführt werden. Negativinhalte oder Schwachpunkte des Stadtteilzentrums sollten dagegen vermieden werden, da diese sich ungünstig auf die Imagearbeit auswirken.

Neben der Kommunikation nach außen über die Medien müssen auch die jeweils am Entwicklungsprozess beteiligten Akteure untereinander in Kontakt treten. Eine Vernetzung mit gegenseitigem Erfahrungsaustausch und Sachstand stellt einen wichtigen Baustein eines Stadtmarketingprozesses dar.

#### 7.1.3.5 Weitere Nutzungspotenziale

Entwicklungspotenziale Lechhausens ergeben sich nicht nur aus räumlichen Situationen, auch zahlreiche vorhandene Nutzungen können als Qualität gestärkt, wiederbelebt oder erfahrbar gemacht werden.

Auch bestehende Leerstände, störende Nutzungen und Brachen sollen in das Gesamtkonzept miteinbezogen werden. Hierbei ist zu erwähnen, dass fast keine unbebauten nutzbaren Grundstücke in Lechhausen vorhanden sind, die für eventuelle ergänzende Maßnahmen zur Verfügung stehen.



Dresdner Bank am Marktplatz

Das ehemalige Kino „Schauburg“ soll wieder aktiviert werden und für Theater, Kleinkunst und Veranstaltungen genutzt werden. In Verbindung mit der gastronomischen Nutzung mit einer Terrasse am Scharfen Eck würde ein quartiersinterner Schwerpunkt entstehen.

Das leer stehende Hotel an der Neuburger Straße kann reaktiviert und eventuell auch für besondere Wohnformen z. B. Boardinghouse oder Studentenwohnen genutzt werden.

In diesem Zusammenhang soll auch die Obermühle erwähnt werden, die zwar außerhalb des Untersuchungsgebiets liegt, jedoch zur Prägung der stadträumlichen Struktur beigetragen hat. Die Derchinger Straße ist die alte historische Verbindung zur Mühle am Siebenbrunnenbach und hieß dementsprechend Mühl-Straße.

Das versteckt liegende Straßenbahndepot an der nördlichen Blücherstraße, in „zweiter Reihe“, ist den Bewohnern von Lechhausen zwar bekannt, wird jedoch von der Öffentlichkeit kaum wahrgenommen.



Straßenbahndepot

Diese Einrichtung soll für Besichtigungen und geeignete Veranstaltungen geöffnet werden.

Am nördlichen Rand des Untersuchungsgebiets befindet sich das Café UnFuG sowie beiderseits der Neuburger Straße öffentliche Freiflächen. Diese von altem Baumbestand geprägten Grünbereiche sollen für die Jugendlichen, die vorwiegend aus dem nordwestlichen Teil Lechhausens kommen, aktiviert werden.



Café Unfug mit Grünbereich

Das Pendant für die Jugendlichen aus dem südöstlichen Teil Lechhausens stellt das Jugendzentrum neben der Schillerschule dar. Sein Einzugsbereich reicht weit über das Untersuchungsgebiet hinaus.



Jugendzentrum mit Grünbereich

## 7.2 Verkehr

### 7.2.1 Verkehrsführung im MIV

Wichtigste Voraussetzung für die stadträumliche Aufwertung des Stadtteils Lechhausen ist die Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf den Hauptachsen, insbesondere entlang der Neuburger Straße und der Blücherstraße durch die Entlastung vom nicht stadtteilbezogenen Verkehr mittels Verkehrslenkung auf die bestehenden Umfahungsstraßen. Daneben ist die Beruhigung des Nebennetzes von großer Bedeutung.

Durch die bauliche und gestalterische Optimierung der Verkehrsführung an den Anschlusspunkten an das übergeordnete Straßennetz kann die Einfahrt von nicht ortsbezogenem Durchgangsverkehr vermindert werden, indem dieser entlang der bereits vorhandenen, leistungsfähigen Umfahungsstraßen geführt wird.

Mit Maßnahmen der Verkehrsdämpfung auf der südlichen Neuburger Straße und auf den zentralen Abschnitten der Blücherstraße und der Radetzkystraße kann die Attraktivität dieser Straßenzüge gegenüber den vorhandenen Umfahungsstraßen für den Durchgangsverkehr vermindert werden. Zusätzliche gestalterische Maßnahmen verhindern die Verdrängung in das Nebennetz.

Verkehrslenkende Maßnahmen an den Knotenpunkten der Neuburger Straße (z.B. ableitendes Abbiegen in die Schillstraße von Süden), sowie eine sinnvolle Verkehrslenkung südlich des Lechs vermindern zusätzlich das Verkehrsaufkommen im Stadtteilzentrum Lechhausens. Durch die Reduktion der Fahrbahn von zwei auf eine Fahrspur wird die Attraktivität der Neuburger Straße für den nicht stadtteilbezogenen Verkehr bei gleichbleibend guter Erreichbarkeit verringert und das unerwünschte Durchgangsverkehrsaufkommen weiter vermindert.

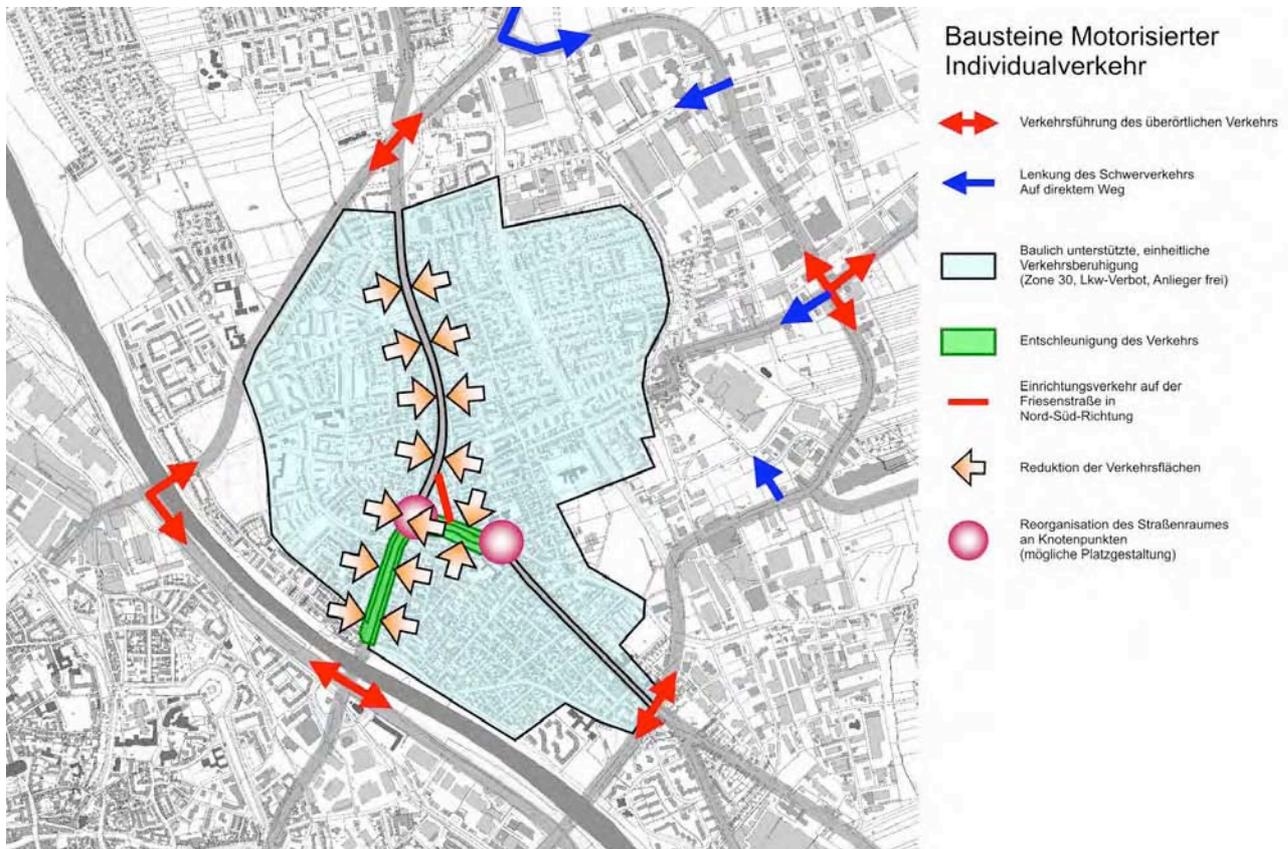
Ein geringeres Verkehrsaufkommen entlang der zentralen Einkaufsstraßen in Lechhausen ist die Voraussetzung für den Rückbau von Verkehrsflächen zugunsten der Seitenbereiche und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

### 7.2.2 Schwerverkehr

Neben einer eindeutigen Wegweisung für den allgemeinen Kfz-Verkehr auf die Umfahrungsstraßen trägt die gezielte Wegweisung in die Industriegebiete im Osten Lechhausens dazu bei, die Schwerverkehrsbelastung im Stadtgebiet zu verringern und die Güterverkehre auf direktem Wege über Ostumfahrung im Verlauf der Bürgermeister-Wegele-Straße zu den gewünschten Zielen zu führen. Dies entlastet neben der nördlichen Neuburger Straße insbesondere auch die Steinerner Furt, sowie die Derchinger- und Klausstraße und die Kurt-Schumacher-Straße.

### 7.2.3 Verkehrsberuhigung

Die Schaffung einer eindeutigen Kategorisierung und Erkennbarkeit der Straßen in Haupt- und Nebennetz entsprechend der Straßenfunktion führt zu einer Bündelung der Verkehre auf den dafür vorgesehenen Straßen und zur Entlastung des Nebennetzes von Schleich- und Fehlfahrten. Dies erfordert die Optimierung und Neuordnung der im Bestand stark differenzierten Geschwindigkeits-Zonierung im Rahmen einer homogenen und leicht begreifbaren Regelung und insbesondere auch Einbeziehung des "Oberen Viertels" in die Verkehrsberuhigung.



Mögliche Maßnahmen im Motorisierten Individualverkehr

#### 7.2.4 Ruhender Verkehr

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzeransprüche (Anwohner, Kunden, Berufspendler, etc.) wird die Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Bereich der südlichen Neuburger Straße und dem anschließenden Nebennetz unter Erhaltung der notwendigen privaten und öffentlichen Stellplätze empfohlen. Im Bestand wird die Aufenthaltsqualität der südlichen Neuburger Straße und der angrenzenden Wohngebiete durch den hohen Parkdruck und die Flächeninanspruchnahme durch den Ruhenden Verkehr stark gemindert. Parksuchverkehre belasten im Status Quo außerdem das Straßennetz zusätzlich.

Mit der Schaffung zentraler Parkmöglichkeiten (z.B. durch eine Tiefgarage am Marktplatz oder im Bereich der Ulrichsbrücke) kann das Parkraumangebot im Stadtteilzentrum Lechhausens deutlich verbessert und das straßenbegleitende Parken auf die notwendigen Flächen verringert werden. Die Reorganisation der Stellplätze im Straßenraum der Hauptachsen, sowie ein standort- und nutzergruppenbezogenes Konzept zur zeitlichen Begrenzung des Parkens ermöglicht eine bessere Ausnutzung bei häufigerem Umschlag. Gleichzeitig kann die unerwünschte Dauerbelegung attraktiver Stellplätze durch Berufspendler vermieden, und deren Verfügbarkeit für Kunden an den Einkaufsschwerpunkten sichergestellt werden. Durch die räumliche Neuordnung der Stellplätze im Straßenraum können Spielräume für die Neugestaltung des Straßenraumes geschaffen und eine Beruhigung des Nebennetzes erzielt werden. Für Berufspendler aus dem Umland sollten geeignete Park + Ride - Parkplätze in weniger zentraler Lage angeboten werden.



### 7.2.5 ÖPNV

Die ÖPNV-Verfügbarkeit im Süden Lechhausens ist auf Grund der Straßenbahnlinie 1 gut. Nördlich der Blücherstraße erfolgt die ÖPNV-Versorgung über städtische und regionale Buslinien.

Die Option einer Verlängerung der Straßenbahn entlang der nördlichen Neuburger Straße soll auch bei Umbaumaßnahmen im Straßenquerschnitt gewahrt bleiben. Keinesfalls darf die zukünftige Straßenraum- und Querschnittsgestaltung einem späteren Ausbau im Wege stehen.

Zwischenzeitlich empfiehlt sich die Optimierung der Haltestellenausstattung an den Bushaltestellen entlang der nördlichen Neuburger Straße (Wetterschutz, Beleuchtung, Sitzgelegenheiten, etc.)

Bei einer Neukonzeption der Platzsituation auf dem Marktplatz bietet sich eine flächensparende Umgestaltung unter Berücksichtigung der Straßenbahnhaltestelle "Schlöble" und in Abstimmung mit den Zielen des Städtebaus an.



Mögliche Maßnahmen im ÖPNV

### 7.2.6

#### Rad- und Fußgängerwege

Defizite im nichtmotorisierten Verkehr in Lechhausen sind vor Allem die schlechte Überquerbarkeit der Hauptachsen Neuburger Straße und Blücherstraße, die Erreichbarkeit der Straßenbahnhaltestellen, sowie die vorhandenen Lücken im bestehenden Rad- und Schulwegenetz.

Zahlreiche noch fehlende Elemente des Radwegenetzes sind bereits in Planungen festgelegt und bedürfen nur noch der Umsetzung. Andere Ergänzungen vervollständigen das Rad- und Schulwegenetz sinnvoll (z.B. Lückenschluss in der östlichen Verlängerung des Goldschlägerwegs).

Entlang der Hauptachsen kann durch eine geeignete Straßenraumgestaltung die Situation der Fußgänger attraktiver gestaltet und die Querungsmöglichkeiten verbessert werden.

Im Nebennetz kann vielerorts eine sichere Führung des Radverkehrs bereits durch die Erweiterung und Vereinheitlichung der Tempo-30-Zonen erreicht werden, da in verkehrsberuhigten Netzbereichen in der Regel keine ergänzenden Maßnahmen zum Schutz der Radfahrer erforderlich sind. Entlang der Hauptachsen sind - in Abhängigkeit der Verkehrsbelastungen - Schutzstreifen für Radfahrer sinnvoll. Neben dem Schutz der Radfahrer bewirken diese Angebotsstreifen auch eine Entschleunigung des motorisierten Verkehrs.

Bei der Umgestaltung von signalisierten Knotenpunkten entlang der Neuburger Straße und der Blücherstraße sind neben der separaten Signalisierung auch geeignete Aufstellflächen für Radfahrer an den Haltelinien herzustellen.

Zur Stärkung der Fahrradrouen sollen zusätzlich zu dem bestehenden Localbahnübergang zwei weitere Übergänge für Fahrradfahrer und Fußgänger in Verlängerung der Klausstraße und südlich des Lärmschutzwalls geschaffen werden.

Die Schaffung von einheitlichen, dezentralen und diebstahlsicheren Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Bereich der Einzelhandelseinrichtungen, sowie vor Schulen, Freizeit- und kulturellen Einrichtungen fördert die Nutzung des Fahrrades in Lechhausen.

### 7.2.7

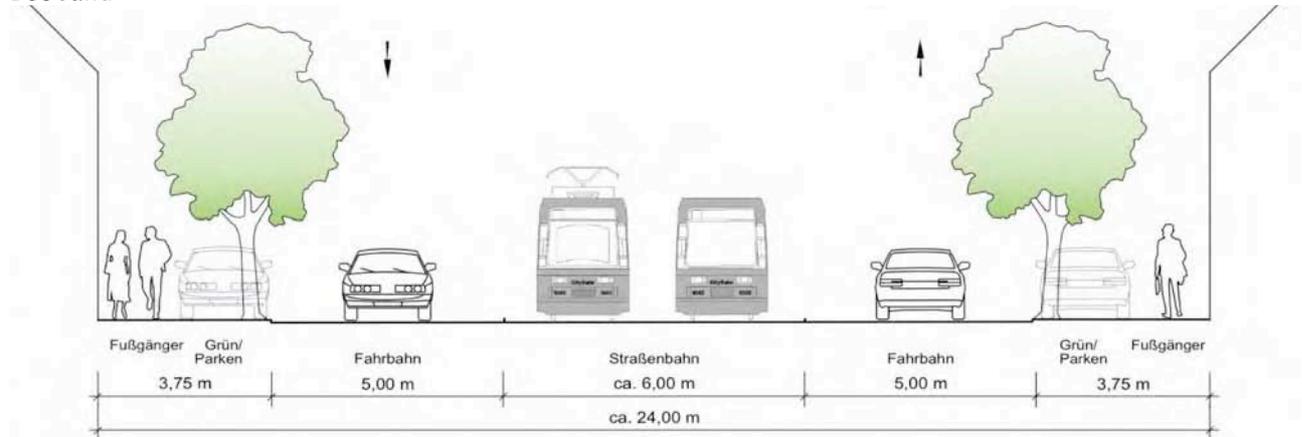
#### Straßenraumgestaltung

Die verkehrsdämpfenden Maßnahmen im Straßennetz und an den Zufahrten nach Lechhausen führen zu einer Verminderung des Verkehrsaufkommens. Dies erlaubt den Rückbau der Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr auf den Hauptachsen zu Gunsten der Seitenräume und die Minderung der Dominanz des motorisierten Verkehrs im Stadtbild.

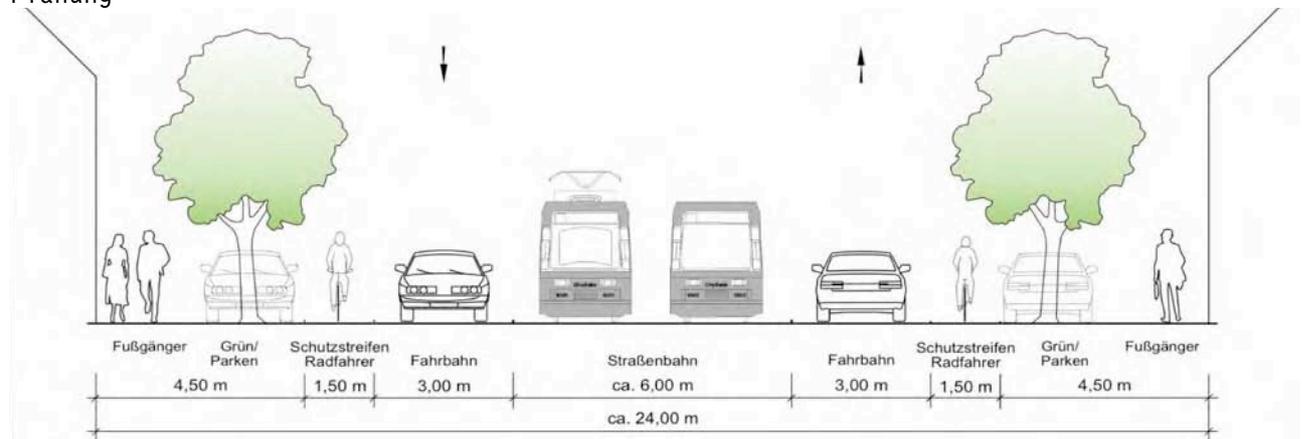
---

## Straßenquerschnitt (ca. 24 m) nördlich der Quellenstraße

### Bestand



### Planung



## 7.3 Gestaltung

Die Eingemeindung Lechhausens hat dazu geführt, dass sich die ehemals selbständige Stadt zu einem Vorort Augsburgs entwickelt hat und ihre strukturelle Entwicklung, die eine eigenständige Substanz aufweist, vernachlässigt wurde. Dennoch sind räumliche Qualitäten erhalten geblieben, die es hervorzuheben und zu stärken gilt.

Neben den Straßen- und Platzsituationen sind auch Grünbereiche, vor Allem das Lechufer, hervorzuheben.



Am Schlößle

### 7.3.1 Stadträume

Das Zentrum Lechhausens ist durch den Durchgangsverkehr enorm in Mitleidenschaft gezogen worden. Einer Umstrukturierung des zentralen Bereichs kommt somit höchste Priorität zu. Dieser sollte wieder die Aufenthaltsqualität erhalten, die es ansässigen Händlern, Gastronomen und Dienstleistern ermöglicht, sich auf Qualität auszurichten, die sich in einem attraktiven Ambiente entfalten und präsentieren kann. Durch Gestaltungsmaßnahmen der Straßen und Plätze soll der öffentliche Raum erlebbar gemacht werden.

Zu einer verkehrlichen Umstrukturierung der Neuburger Straße und Blücherstraße kommen Gestaltungsmaßnahmen hinzu, die diesen kulturellen und kommerziellen Mittelpunkt Lechhausens stärken. Das historische Gefüge von Straßen und Plätzen hat sich größtenteils erhalten und findet sich in vielfältigen Raumqualitäten im zentralen Bereich, dem historischen Kern Lechhausens, entlang der Neuburger Straße und der Blücherstraße und im „Oberen Viertel“ wieder.

Ausgehend vom historischen Marktplatz mit dem Schlöble besteht der vordringlichste Handlungsbedarf in der südlichen Neuburger Straße, der westlichen Blücherstraße und in der Neuburger Straße zwischen Schlöble und der nördlichen Einmündung der Widderstraße.

Während der südliche Bereich der Neuburger Straße mit der Allee und durch die Bebauung klar gefasst ist, stellt sich die städtebauliche Situation am Schlöble wenig attraktiv dar. Hier sind nicht nur gestalterische Maßnahmen sondern auch strukturelle Veränderungen notwendig, besonders im Umfeld des Marktplatzes, der in seiner ursprünglichen Funktion als Markt und Kommunikationsort wieder genutzt werden soll. Die charakteristische Raumform kann durch eine konsequente Baumpflanzung unterstrichen und durch einen Brunnenstandort ergänzt werden.

Besonders der Gebäudekomplex um die ehemalige Dresdner Bank mit seiner heterogenen Bebauung erfordert eine grundlegende Neuordnung, die dem Marktplatz wieder Qualität verleihen kann. In diesem Zusammenhang soll der Verkehr von der Humboldtstraße zur Elisabethstraße abknickend abgeleitet werden, um den Marktplatz vom Verkehr frei zu halten.

Im Rahmen einer Neubebauung können neben Flächen für Einzelhandel auch zusätzliche Stellplätze an diesem zentralen Standort angeboten werden.

Das Schlöble stellt trotz seines problematischen Erscheinungsbilds ein dominantes Merkzeichen für Lechhausen dar. Die gestalterischen Defizite sind zu beseitigen, wobei auch alternative Nutzungsmöglichkeiten mit zu überlegen sind. Ansätze für eine Aufwertung der Fassadengestaltung sind vor Allem im Bereich der Parkierungsgeschosse gegeben. Im Rahmen eines Wettbewerbs könnten vielfältige Anregungen für Verbesserungen gewonnen werden.

---

Für den Bereich der Tankstelle an der Schillstraße wäre eine gestalterische Aufwertung im Zusammenhang einer Neuordnung wünschenswert.

Besonders im nördlichen Abschnitt der Neuburger Straße beginnend mit dem Schlößle, jedoch auch teilweise in der Blücherstraße wirkt der Straßenraum sehr unstrukturiert, vor allem wegen der fehlenden baulich ausgeformten Raumkanten oder der störenden Fassaden und Baukörper. Hier soll im Rahmen zukünftiger Bauprojekte besonders aufmerksam vorgegangen werden, so dass die gesamte Neuburger Straße als zusammengehörig erfahren und erlebt werden kann. Eine Neugestaltung sollte sich an dem historischen Vorbild mit giebelständigen zwei- bis dreigeschossigen Häusern mit Satteldach orientieren.

In die Gestaltungsmaßnahmen der Neuburger Straße sollte der nördliche Teilabschnitt der Brunnenstraße sowie der schmale Anger zwischen Neuburger Straße und Brunnenstraße mit einbezogen werden. Diese Flächen befinden sich zum größten Teil im Eigentum der Stadt. Damit könnte die bestehende Allee konsequent fortgeführt werden.

Weitere Platzsituationen im zentralen Bereich werden neu gestaltet und die jeweiligen besonderen Merkmale und Eigenheiten dabei herausgestellt.

Der Aufenthalt auf dem Platz am Kriegerdenkmal im Einmündungsbereich der Widderstraße soll mit einer seiner Bedeutung entsprechenden Gestaltung verbessert werden. Die Nähe zum Schlößle macht den Standort attraktiv, so dass ein zentrumsnaher Schwerpunkt mit eigenständigem Charakter entstehen kann. Damit lässt sich der Wirkungsbereich des Zentrums nach Norden durch eine Ansiedlung von Werkstätten für Künstler und Handwerker erweitern. Eine Umgestaltung der Widderstraße kann ergänzend den ruhigen Bereich des bebauten Angers darstellen und die angrenzende Wohnbebauung aufwerten. Sie ist aufgrund ihrer Lage und Funktion prädestiniert für eine umfassende Verkehrsberuhigung.

Durch Einbeziehung der aufgeweiteten Verkehrsflächen im Einmündungsbereich der Klausstraße in die Neuburger Straße soll ein Platz für Spiel und Aufenthalt als attraktive Freifläche und Festplatz entstehen. Diese Möglichkeiten sind im zentralen Bereich sonst nicht vorzufinden.

---



St. Pankratius

Von besonderer Bedeutung sind die Vorbereiche von St. Pankratius und St. Markus an der Blücherstraße sowie deren jeweilige Anbindung an die benachbarten Schulen.

Der Zusammenhang dieser öffentlichen Einrichtungen als kulturelles und geistiges Zentrum von Lechhausen soll sowohl im Bereich zwischen St. Pankratius und der Luitpoldschule, sowie zwischen St. Markus und der Goetheschule durch attraktiv gestaltete Freiräume hervorgehoben werden.

Als sicherer „Schulweg“ zwischen Goetheschule und Schlößle wird ein Ausbau der Verbindung zwischen Goldschlägerweg und der Floßblände vorgeschlagen.



Marienplatz, Feuerhausstraße

Des Weiteren wird der Platz im Einmündungsbereich der Feuerhausstraße in die Blücherstraße gestaltet im Zusammenhang mit der dort vorhandenen, verwilderten Grünfläche. Dies betrifft auch die Feuerhausstraße in ihrem gesamten, historischen Verlauf einschließlich des grünen Marienplatzes.



Waterloostraße

Im „Oberen Viertel“ werden die beiden Platzsituationen an der Waterloostraße im Zusammenhang als kleines Quartierszentrum gestaltet, der Grünbereich an der Quellenstraße als Spiel- und Aufenthaltsbereich und das „Scharfe Eck“ mit dem ehemaligen Kino, das für Kleinkunst und Veranstaltungen wieder ertüchtigt werden soll.



Elisabethplatz

Die städtebauliche Situation mit dem Platz vor St. Elisabeth, der das Nahversorgungszentrum für den Bereich westlich der Neuburger Straße darstellt, ist Mittelpunkt besonders markanter und großzügiger Straßenzüge, die durch geschlossene Wohnbebauung mit Wohnhöfen gekennzeichnet sind.

Der Elisabethplatz wird als Kirchenvorbereich und Nahversorgungsschwerpunkt aufgewertet und die Aufenthaltsqualität durch Verkehrsberuhigungs- und Gestaltungsmaßnahmen verbessert. In diesem Zusammenhang kann auch der westliche Teilabschnitt der Soldnerstraße für den Durchgangsverkehr gesperrt werden und der Bereich zwischen St. Petrus, dem Kindergarten und der Birkenau Volksschule angemessen gestaltet werden.

In den nach dem 2. Weltkrieg entstandenen Siedlungen ist die Qualität des öffentlichen Raums, die sich normalerweise in Quartiersplätzen und Nahversorgungszentren niederschlägt fast nicht vorhanden. Dies gilt besonders für das Gebiet nördlich der Klausstraße. Hier ist auf die Erhaltung der bestehenden Durchgrünung auf den privaten Grundstücken zu achten. Da im Wohngebiet nördlich der Klausstraße keine öffentlichen Plätze vorhanden sind, soll die dreieckige Grünfläche zwischen Klausstraße und Derchinger Straße als Freibereich mit Aufenthaltsqualität ertüchtigt werden. Dieser Platz befindet sich in der Nähe der historischen Obermühle, die in diesem Zusammenhang mit bedacht werden soll.

### 7.3.2 Straßenräume

Neben den markanten Plätzen und Platzsituationen wird die Aufwertung einzelner Straßenräume angestrebt, sei es durch Reduktion der Fahrbereiche in Verbindung mit einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität oder gestalterischen Maßnahmen.

Neben den bereits erwähnten notwendigen Maßnahmen in der Neuburger Straße und Blücherstraße sollen auch in der Schillstraße, Elisabethstraße und Schellingstraße die Fahrbahnen zugunsten breiterer Aufenthaltsbereiche auf ein notwendiges Maß reduziert werden, um die Qualität dieser von altem Baumbestand geprägten Straßen zur Geltung zu bringen. Ergänzende gestalterische Maßnahmen sind vor den denkmalgeschützten Anlagen und der Genossenschaftswohnsiedlung Birkenau und der Wohnanlage Birkenhof notwendig.

In der Fichtestraße kann durch eine Neuaufteilung des Straßenraums und des ruhenden Verkehrs in Kombination mit einer Baumreihe dieser prägnante, auffällig breite Straßenraum entsprechend zur Geltung gebracht werden.



Fichtestraße

Auch in der Kurt-Schumacher Straße zwischen Derchinger Straße und Meraner Straße sollten die großzügigen zur Verfügung stehenden Freibereiche vor allem vor der markanten Siedlung „Eigenes Heim“ genutzt werden. Durch breite Aufenthaltsbereiche und einer Neuordnung der Stellplätze, verbunden mit lockeren Baumstellungen, kann die Wohnqualität in den umgebenden Wohngebieten erheblich aufgewertet werden.



Radetzkystraße / Yorckstraße

Die Radetzkystraße, die frühere Obere-Lechdamm-Straße, an der Schnittstelle zwischen dem „Oberen Viertel“ und dem Lechufer kann als Uferpromenade umgestaltet werden. Damit wird die Verbindung zu den parallel nach Norden verlaufenden Straßen des „Oberen Viertels“ betont. In Kombination mit der Aufwertung des Lechufersparks und einer sich ansiedelnden Gastronomie würde dieser Eingangsbereich Lechhausens eine enorme Aufwertung erfahren. Mit Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung kann auch dem unerwünschten Schleichverkehr durch das Wohngebiet entgegengewirkt werden.



vorher



nachher

Im „Oberen Viertel“ sollen ausgewählte Straßenräume durch Begrünungsmaßnahmen z. B. durch Einzelbäume oder Fassadenbegrünung charakterisiert werden. Dies kann allerdings nur in Abstimmung mit den Anliegern erfolgen, da aufgrund der beengten Straßenquerschnitte Baumpflanzungen nur auf privaten Grundstücksflächen möglich sind.

#### 7.4 Freiraum

Basierend auf der Analyse und Wertung des bestehenden Freiraumangebots in Lechhausen, haben sich einige Orte und Flächen herauskristallisiert, die sich für eine Aufwertung eignen. Diese „Perlen“ finden sich verstreut im ganzen Stadtteil Lechhausens. Die im Folgenden beschriebenen Vorschläge liegen im Wesentlichen auf Grundstücken, die sich im städtischen Eigentum befinden.

##### 7.4.1 Grünräume

###### Griesle

Das Griesle ist eine gepflegte Parkanlage die jedoch in keiner Weise die ökologischen und freiraumplanerischen Funktionen ausfüllt, die an diese Anlage gestellt werden müssen.

Aufbauend auf die historische Struktur (Gartendenkmalpflege) müssen mit Hilfe eines Pflege- und Entwicklungskonzepts folgende Fragen beantwortet und gelöst werden:

- heutige Anforderungen an eine öffentliche Parkanlage
- Überprüfung der gärtnerischen Gestaltungsmittel
- Sanierung/Ergänzung des Baumbestands
- Fällung Baumbestand (goldene Axt)
- ökologische Funktionen und Schutzbereiche
- Artenschutz in Stadtgebiet
- Angebote im Freiraum
- Verbindungsfunktionen
- Öffnung zum Fluss
- Anforderungen der öffentlichen Sicherheit
- Beleuchtungskonzept

Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Freiraumvernetzung hier insbesondere durch den Ausbau einer Hauptwegebeziehung zur Soldnerstraße. Diese verknüpft das angrenzende Quartier direkt mit dem für die Bewohner angebotenen Freiraum im „Griesle“.

---

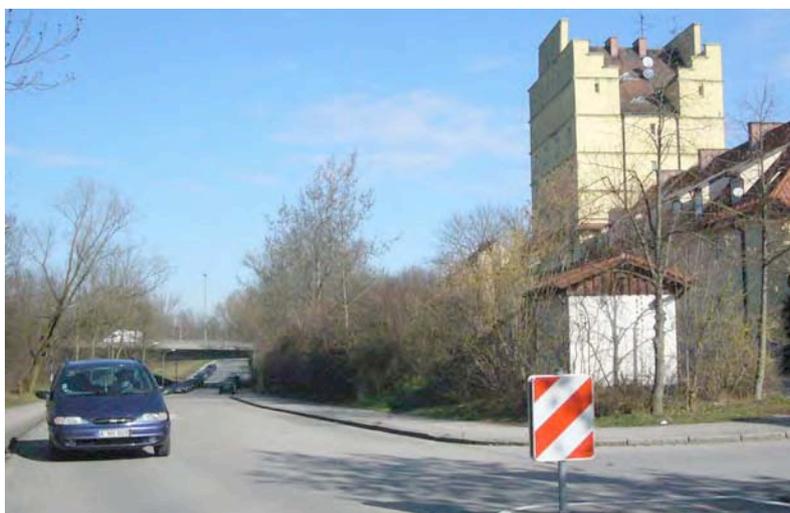


Parkanlage



Unterführung Leipziger Straße

Der Straßenraum der Leipziger Straße ist für das geringe Verkehrsaufkommen überdimensioniert. Der Rückbau der Straße zugunsten einer gut funktionierenden Fuß- und Radwegverbindung, die auch von Pkw befahren werden kann (Verkehrsrechtliche Widmung als Fahrradstraße) birgt die Möglichkeit den Uferbereich zum Lech zu verbreitern und hier einen neuen Aufenthaltsraum zu schaffen, der bis in die denkmalgeschützte Wohnanlage der ehemaligen Baumwollspinnerei hineinwirkt. Zusätzlich dazu ist die Möglichkeit einer Anrechenbarkeit als Ausgleichsfläche zu prüfen (Entsiegelung).



Leipziger Straße

## Café UnFuG

Die Freiflächen um das Café haben aufgrund der Flächengröße und der nicht mehr benötigten Auffahrt auf die Hans-Böckler-Straße ein hohes Angebotspotential v. a. für Jugendliche und junge Erwachsene. Der befestigte Straßenabschnitt kann kurzfristig und mit geringem Kostenaufwand für folgende Freizeitaktivitäten umgewandelt werden:

- Skaten
- Borden
- Street soccer

Denkbar und aus der Zusammenarbeit mit Jugendlichen und Schülern entstanden sind folgende Ideen:

- eine Halfpipe
- ein „Dirt-Platz“ (durch Jugendliche veränderbare Geländeformationen zur Benutzung mit BMX-Rädern)
- ein befestigter Fußball- / Basketballplatz

Diese Angebote im Freiraum stärken auch die ehrenamtliche Arbeit des Café UnFuG.



BMX-Parcours/Dirt-Platz

## Siebenbrunnenbach

Der „Siebenbrunnenbach“ hat als linienförmiges Element und auch aufgrund seines verwilderten Charakters ein hohes Aufwertungspotential und kann zu einem wichtigen stadtökologischen Baustein werden. Hier sind insbesondere die Mitarbeit von Bürgern und Interessengruppen gefragt. Aufbauend auf einem Pflege- und Entwicklungskonzept „Renaturierung Siebenbrunnenbach“ können im Rahmen einer Bachpatenschaft folgende Ziele umgesetzt werden:

- Entfernung von Müll und Auffüllmaterial
- Wiederbenetzung (alternativ oder ergänzend)
- Nutzung als Retentionsraum für angeschlossene Dach- und Verkehrsflächen (Grundwasserneubildung)
- Aufbau eines Naturerlebnispfades
- Führungen für Kinder und Erwachsene



### Gleisdreieck

Das sogenannte „Gleisdreieck“ ist als Brachfläche besonders geeignet hier informelles, naturnahes Spielen zu entwickeln. Als Sicherheitsmaßnahme ist lediglich ein Zaun zum Bahndamm und zur Straße erforderlich. Weiterhin wäre zu prüfen, ob Teilflächen ökologisch aufwertbar und damit in das Ökokonto der Stadt integrierbar sind.

### Lärmschutzwall

Diese Grünfläche in der Nähe zum Betreuten Wohnen „Im Eigenen Heim“ und der Wohnbebauung an der Derchinger Straße ist von besonderer Bedeutung für integrierte Freizeitangebote für Senioren und Jugendliche. Die längs gestreckte ebene Freifläche wird von einem begrünten Wall begleitet, der als Lärmschutz für das östlich angrenzende Industriegleis fungiert.

Für den Wall wird die Anlage eines Abenteuerspielplatzes vorgeschlagen. Hier sind vorstellbar:

- Seilbahn
- Kletterparcours
- Rutschen
- Hangschaukeln
- BMX-Bahn

Die ebenen Flächen werden für Ballspielflächen vorgeschlagen. Ein kleiner eingezäunter Basketballplatz ergänzt das Angebot für die Jugendlichen.

Der Standort wird in die geplante Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-Westrichtung zu den östlich angrenzenden Stadtquartieren eingebunden.



Seilbahn

Für die Senioren findet sich hier ein Fitness-Parcours mit speziell entwickelten Bewegungsgeräten.



#### Blücher-/Feuerhausstraße

Das dreieckige Gartengrundstück (Flur Nr. 447/3) liegt zwischen der Blücher- und Feuerhausstraße und ist von hohen Bäumen überstanden. Die Unterpflanzung ist verwildert und ungepflegt. Historisch war dieser Bereich ein Privatgarten. Die vorgeschlagene Umnutzung der Grünfläche mit Baumbestand im Sinne eines „Bauerngartens“ ist aus der baulichen Struktur und den Nutzungen Lechhausens um die Mitte des 19. Jahrhunderts abgeleitet. In dieser Zeit waren die meisten Häuser noch mit Nutz- und Ziergärten ausgestattet. Folgende Maßnahmen werden angeregt:

- Pflege- und Sanierung des Baumbestands
- Entfernung des randlichen Gehölzbestandes
- Anlage von Rasen- und Pflanzflächen
- Pflege- und Unterhaltungsarbeiten
- Vorbildfunktion für benachbarte private Gärten



#### 7.4.2 Uferpark Lechhausen (vertiefende Untersuchung)

Der Lech ist insbesondere im Stadtgebiet auf einen Flussschlauch mit Regelböschungen reduziert worden. Die steilen mit Bäumen bewachsenen Ufer grenzen den Fluss optisch zur Bebauung ab. Als besonders störend wird weiterhin empfunden, dass die Wasseroberfläche aufgrund der Tieflage kaum erkennbar ist. Außer den wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten – und auch die werden nicht mehr erfüllt – hat der Fluss für das Ortsbild von Lechhausen seine einstmals prägende Bedeutung fast vollständig verloren.

Im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung wurden daher Möglichkeiten untersucht um – trotz der heutigen Realitäten – den Lech im Untersuchungsgebiet wieder für die Bewohner attraktiv und erlebbar zu machen.

Unabhängig von den aufgezeigten Mängeln erfüllen der Fluss zusammen mit den Uferböschungen und den angrenzenden Verebnungsflächen (Auffüllungen) des Stadtparks wichtige ökologische Funktionen wie:

- überörtlich wirksame Biotopvernetzung
- stadtklimatisch wirksame Luftaustauschbahn
- wichtiger Lebens- und Rückzugsraum für Pflanzen und Tiere
- Erholungsfläche und Grünraum für den Stadtteil

Ausgehend von den oben aufgeführten Planungsrestriktionen werden für eine Attraktivierung des Ufers im Bereich des Untersuchungsgebiets folgende Ziele formuliert:

- partieller Rückbau der Auffüllungen
- partielle Abflachung der Uferböschungen
- Öffnung der Baumkulisse
- Dynamisierung des Abflussgerinnes (Einbau von Störsteinen und Totholz)
- Zugänglichkeit der Wasseroberfläche
- Sitz- und Aufenthaltsbereiche am Ufer
- Attraktivierung des Uferparks
- Verknüpfung mit den Wohnquartieren
- Uferpromenade Radetzkystraße
- Beleuchtungskonzept (auch Untersicht Brückenbauwerke)



## Uferpark Nord

Der Uferpark Lechhausen erstreckt sich zwischen der Ulrichsbrücke und der Anton-Fugger-Brücke. Er steht in direkter Verbindung zu den nördlich angrenzenden Wohnquartieren und ist von diesen lediglich durch die Radetzkystraße getrennt. Es wird daher vorgeschlagen die Radetzkystraße auf einer Länge von ca. 300 m als Verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Damit wird unmittelbar die an die Straße angrenzende Wohnbebauung gestärkt und es ist mittelfristig mit Nutzungsänderungen im Erdgeschoß zu rechnen (Läden, Cafés etc.).

In diesem Bereich öffnet sich auch der Park bis hinunter zur Wasserlinie. Der Uferbereich wird hier abgeflacht und mit Uferterrassen begehbar gemacht. Hier wird die ganze Palette von Angeboten für die Stadtbevölkerung am Fluss möglich:

- Sitzen und Sonnenbaden
- Grillen und Musizieren
- Lesen und Kommunizieren
- Spielen und Erleben am Wasser

Zur sicheren Begegnung mit dem Wasser werden auf dem Fluss Flöße verankert, die bei Hochwasser aufschwimmen. Bei Niedrigwasser (Normalfall) sind sie Spiel- und Erholungsplattformen.

Von der Radetzkystraße aus führt ein Holzsteg durch den Park, überquert in der Höhe von ca. 2,5 m den Fuß- und Radweg und endet in einer Plattform die dann ca. 7-8 m über dem Wasser schwebt.

Der für den Stadtteil namensgebende Fluss soll weiter ins Bewusstsein der Bewohner rücken. Durch Feste, Aktionstage und Schulprojekttage ist dies möglich.

## Uferpark Süd

Das Südufer grenzt direkt an die mehrspurige Berliner Allee (B2). Hier kann ungestört und ohne zu stören getobt, gechillt, und gegrillt werden, wenn die Nutzungen mit den naturschutzfachlichen Vorstellungen in Einklang gebracht werden können. Dieser Uferabschnitt ist für extensive und naturverträgliche Nutzungen vorgesehen:

- Sitzen und Sonnenbaden
- Sport (Slackline)
- Grillen und Musizieren
- Dirt-Platz (BMX-Parcours)



Slackline

## Anton-Fugger-Brücke

Im Bereich der Brückenwiderlager ist es möglich von den Fußwegen auf der Brücke Treppenabgänge bis zur Wasserlinie zu erstellen.

### 7.4.3 Freibad

Außerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich das Lechhauser Bad auf der Südseite der Lechbrücke. Diese für Lechhausen wichtige Einrichtung kann durch gezielte landschaftsplanerische Maßnahmen revitalisiert, die Freifläche westlich des Proviantbachs nutzbar und der Bach erlebbar gemacht werden.



Lechhauser Bad

Das Freibad bedarf durch verschiedene Maßnahmen einer Aufwertung um seine eingeschränkte Attraktivität (Flächengröße, Immissionen, kein Warmwasser) zu stärken. Durch Bodenmodellierungen und Sonnensegel werden Liegeflächen mit Wiedererkennungseffekt und „intime“ Räume im Gegensatz zu einer großen ebenen Liegewiese geschaffen.

Der Zugang zum Proviantbach könnte eine weitere Qualität für das Freibad darstellen. Hier sind breite Holzterrassen zum Bach und damit eine Vergrößerung der Liegefläche denkbar. Durch einen Ausbau bzw. eine Verbreiterung der bestehenden Brücke über den Proviantbach (Verbindung Umkleidekabinen - Liegewiese) könnte eine bessere Verbindung der Bereiche stattfinden.



Sonnensegel



# Maßnahmenkonzept des Geschäftsstandortes Stadtteilzentrum Lechhausen



- Zone erhöhten immobilienbezogenen Entwicklungsbedarfes zur Funktionssicherung des Einzelhandels/ Dienstleistungen
- Zentraler Versorgungsbereich (lt. Einzelhandelskonzept Stadt Augsburg 2010)
- Nahversorgungszentrum (lt. Einzelhandelskonzept Stadt Augsburg 2010)
- Schwerpunktraum  
vorrangig zu stärkender Standortbereich  
1 Leitstandort Schließle  
2 Südliche Neuburger Straße  
3 Westliche Blücherstraße  
4 Widderstraße / Nördliche Neuburger Straße
- Zu stärkender Standortbereich
- Nachrangig zu stärkender Standortbereich mit Einzelhandel und Dienstleistung
- Sicherung bestehender Magnetbetriebe (Funktion und Aufenthaltsqualität)
- Erweiterung und Ergänzung des zentralen Bereichs mit Einzelhandel und Dienstleistungen zur Stärkung der Magnetfunktion
- Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen und/ oder privaten Raums + Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Verkehrssituation
- Wege- und Funktionsverknüpfungen innerhalb der Standortbereiche
- Hauptgeschäftslage

0 100 200m

Stand: August 2010  
Kartengrundlage: Stadt Augsburg

Dr. Manfred Heider  
Büro für Standort-, Markt-  
und Regionalanalyse  
Augsburg

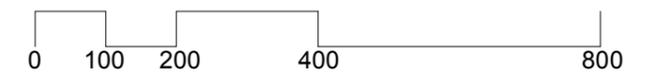
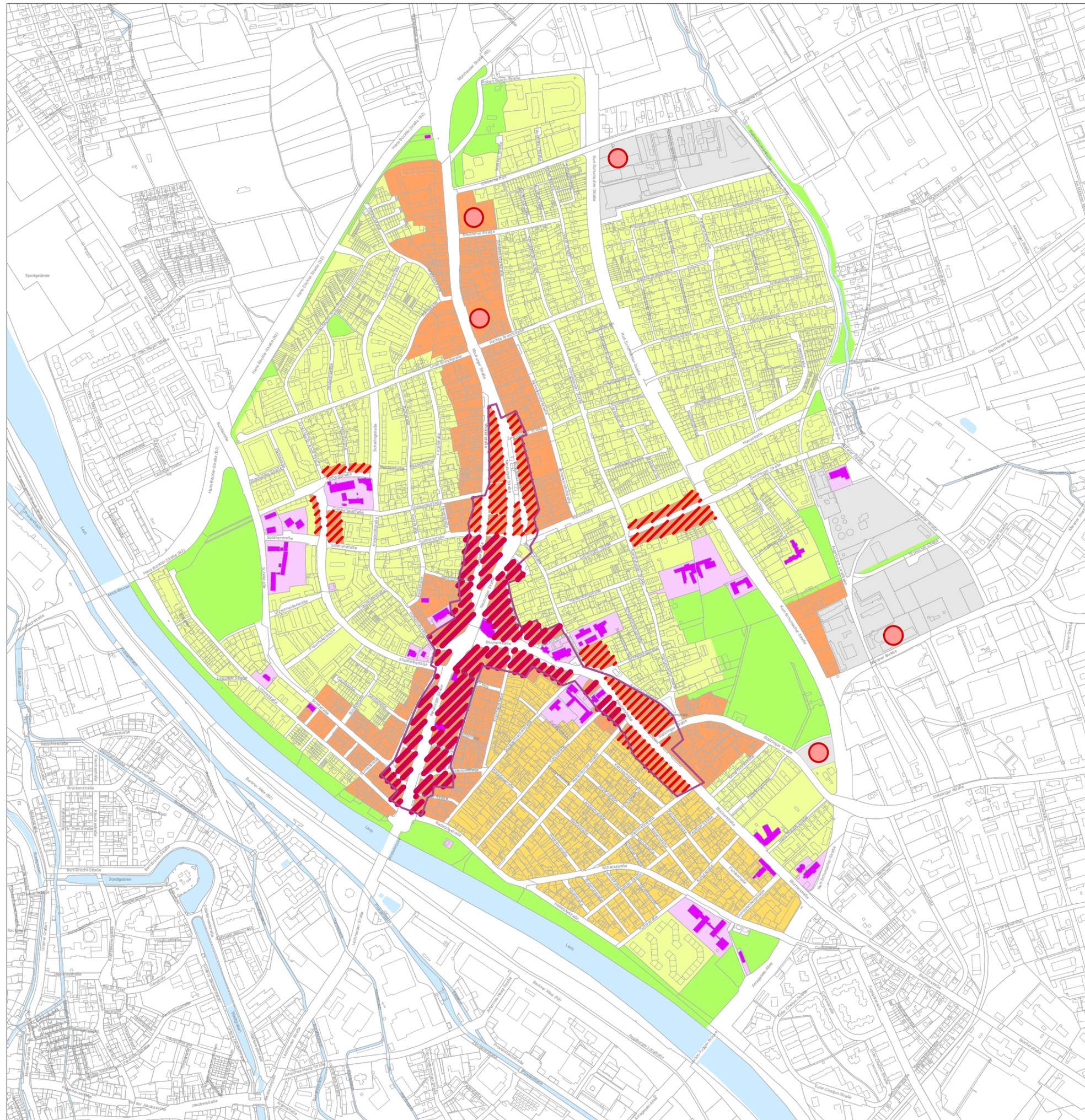
vom Modepark Röther



# Rahmenplan Nutzung

## städtische Strukturen

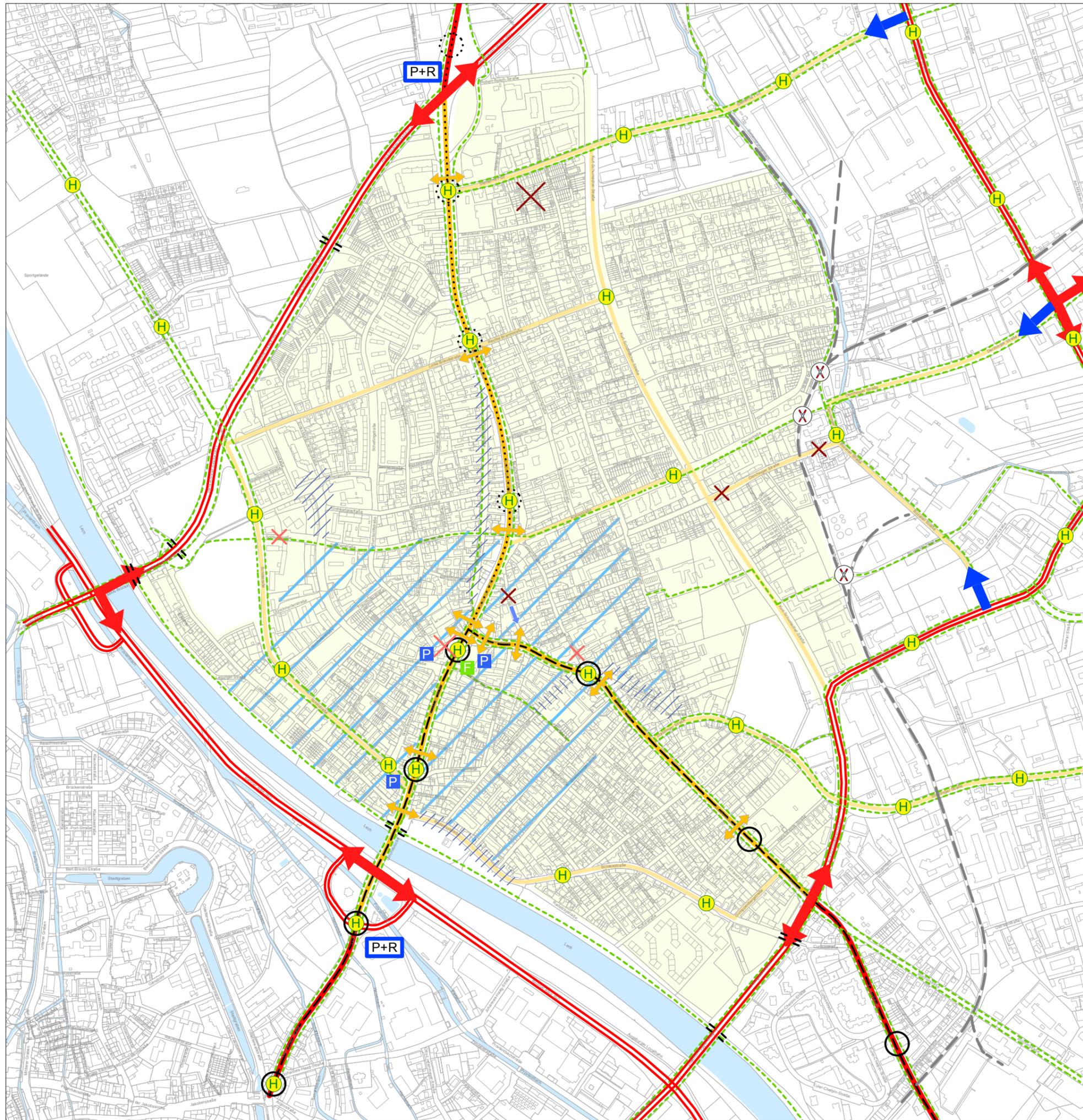
-  Hauptgeschäftsbereich
-  Geschäftsbereich
-  Zentraler Versorgungsbereich
-  dezentraler Einzelhandelsstandort
-  Gemischte Nutzung
-  Gemischte Nutzung  
überwiegend Wohnen
-  Wohnen
-  Gewerbe
-  öffentliche Einrichtungen
-  öffentliche Grünflächen
-  Wasser

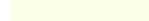


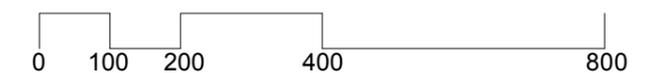
M 1 : 10.000  
15.10.2010



# Rahmenplan Verkehr

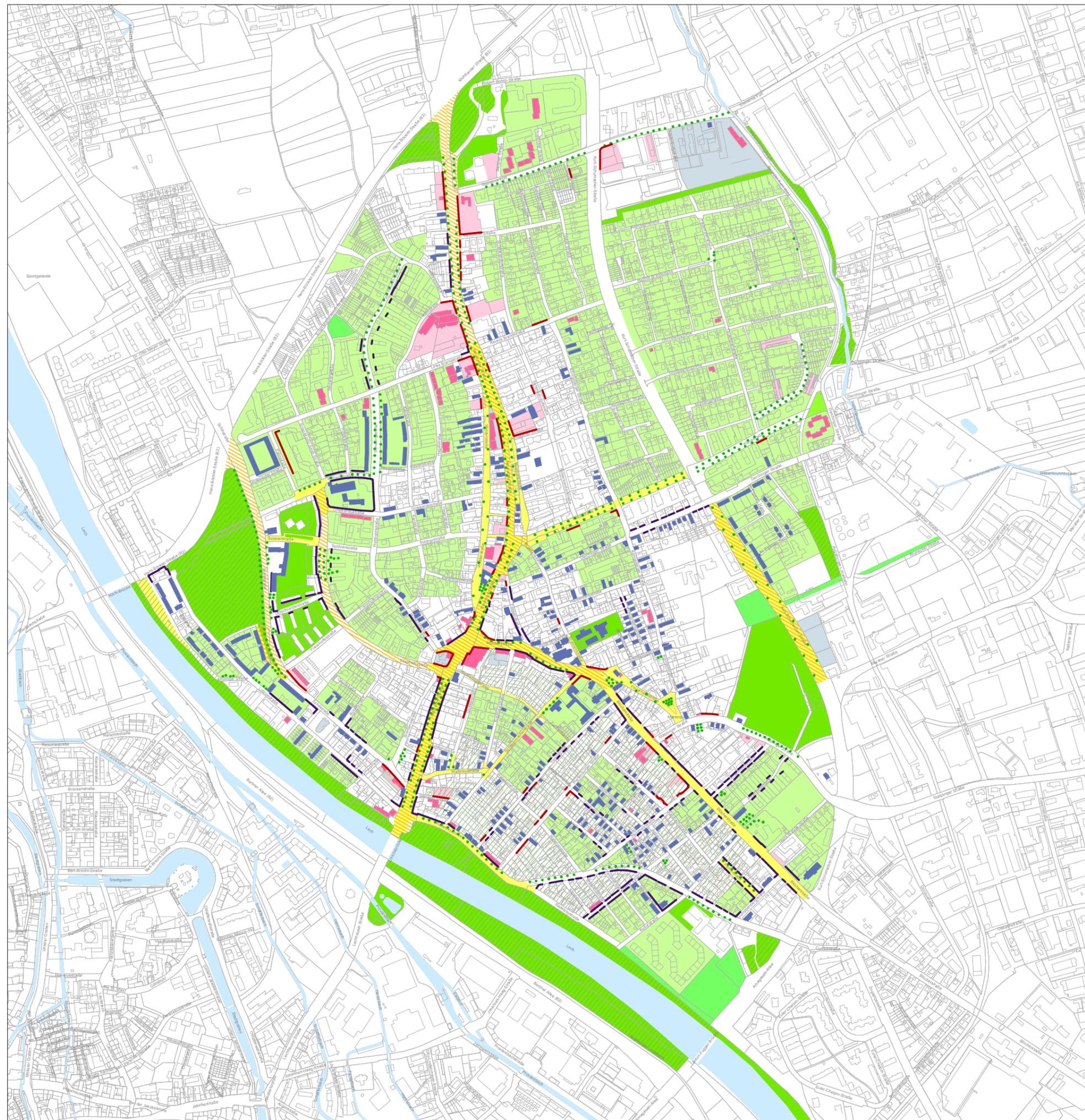


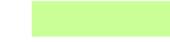
-  Hauptverkehrsstraße
-  Verkehrsstraße
-  Hauptsammelstraße
-  Sammelstraße
-  Zone Tempo 30
-  Verkehrsberuhigung
-  Sperrung Schwerlastverkehr
-  Sperrung Durchfahrtsverkehr
-  Einbahnstraße
-  Lenkung des überörtlichen Verkehrs / Lenkung des Schwerverkehrs
-  Fahrradwege / Fahrradrouten mit Abstellanlage
-  Unterführung
-  Augsburg Localbahn
-  Trambahn mit Haltestelle
-  Option für die Weiterführung der Trambahntrasse
-  Bushaltestelle
-  Localbahnübergang
-  barrierefreie Querungen
-  Parkdeck/-haus / Park & Ride
-  Parkraumkonzept im Nebennetz

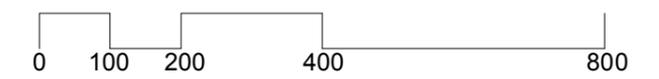


M 1 : 10.000  
11.02.2011

# Rahmenplan Gestaltung



-  zu erhaltende Baustruktur und Gebäude
-  prägende Raumkante
-  verbesserungswürdige Baustruktur
-  Ergänzung / Verbesserung der Raumkanten
-  Umstrukturierung / Neubau
-  Verbesserung des Stadtraums
-  Reduktion der Verkehrsfläche
-  Verbesserung Freiraum
-  Grünfläche mit altem Baumbestand
-  Grünfläche
-  intensiv durchgrünte Bereiche
-  Aufwertung Grün
-  markante Baumreihe / Baumgruppe



M 1 : 10.000  
11.02.2011





Stadt Augsburg - Lechhausen  
**Stadtteilzentrum**  
Neuburger Straße

M 1 : 1.000 SEP Baur + Deby  
11.02.2011 Architekten Stadtplaner



Stadt Augsburg - Lechhausen  
**"Scharfes Eck"**  
Waterloostraße

M 1 : 1.000 SEP Baur + Deby  
11.02.2011 Architekten Stadtplaner



Stadt Augsburg - Lechhausen  
**St. Pankratus**  
Blücherstraße

M 1 : 1.000 SEP Baur + Deby  
11.02.2011 Architekten Stadtplaner



---

## 8 Maßnahmen

### 8.1 Einzelhandel und Dienstleistung

#### 8.1.1 Immobilien

##### Flächen- und Leerstandsmanagement

- Aufbau eines Informationssystems unter Einbeziehung aller Immobilien des Stadtteilzentrums
- laufende Ermittlung der Leerstände, Aufbau eines Frühwarnsystems zur Abwendung drohender Leerstände
- kontinuierliche Bestandspflege und Aufbau eines Analyse- und Monitoring-Systems
- Kontakt zu Immobilieneigentümern pflegen
- Organisation temporärer Zwischennutzungen
- Aktivierung und intensive Beratung der Immobilieneigentümer
- Detaillierte Analyse der Einzelimmobilien, mit Überprüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der Baubsubstanz (Fläche, Aufteilung, Bauzustand etc.)
- Einschätzung der Wiedernutzungsmöglichkeiten von Leerständen und potenziellen Flächen für den Einzelhandel
- Unterstützung der Eigentümer bei der Wohnungs-/Gebäude-/Gewerberaumverbesserung (ggf. durch kommunales Förderprogramm)
- laufende Vermarktungsaktivität durch einen Ansprechpartner für Vermieter, Mieter und Interessenten
- gezielte Ansprache möglicher Betreiber für neue Nutzungen (Filialisten und Mittelständler in Stadt und Region)
- Erarbeitung von Vermarktungs- bzw. alternativen Nutzungskonzepten unter Einbeziehung der Eigentümer im Hinblick auf Verwertbarkeit, Mietniveau und erforderliche Maßnahmen bei Umbau und Vermietung

##### Gebäudeattraktivierung

- Aufbau eines Fassadenprogramms zur Beseitigung baulicher Mängel der Liegenschaften und farblichen Neugestaltung des Stadtteilzentrums
- Beratungsangebot für Immobilieneigentümer einrichten

##### Eigentümerberatung und -betreuung

- Eigentümerberatung und -betreuung für Fragen der Immobilienentwicklung (Entwicklungs- und Sanierungsfragen)

##### Projektentwicklungen

- Gezielte Projektentwicklungen als Maßnahme der Aktivierung von Flächen- und Immobilienpotenzialen sowie Etablierung zusätzlicher 'Magnetfunktionen' im Stadtteilzentrum
-

### 8.1.2 Betriebe

#### Aktivierung der Betriebspotenziale

- Betriebsstärkung durch standort- und objektgenaue Einzelbewertungen als Basis betrieblicher Verbesserungspotenziale
- Hilfestellung für die Betriebe durch Beratungs- und Serviceleistungen (Initiative Betriebscheck)
- Perspektiven vermitteln und Anreize geben, damit die Betriebe selbst aktiv werden

#### Betriebsnachfolge

- Sensibilisierung und Unterstützung in Nachfolgefragen

#### Qualitätssteigerung im Service

- Initiative Weiterbildungsmaßnahmen im Einzelhandel
- Verkaufstraining und spezielle Schulungen für Mitarbeiter
- Serviceinitiative Gewerbebetriebe/Einzelhandel Stadtteilzentrum Lechhausen

### 8.1.3 Entwicklungsschwerpunkte, Vernetzung, Konzentration

#### Nutzungsverdichtung im Zentralen Versorgungsbereich

- Sicherung des Zentralen Versorgungsbereichs, unter besonderer Berücksichtigung der um das Schlößle liegenden Hauptgeschäftslage als zentraler Identifikationsraum und "Kundenmagnet"
- Verdichtung der Angebotspalette in angrenzenden wichtigen Standortbereichen
- Attraktivitätsverbesserung der Wegeführung

#### funktionale Defizite im Umfeld

- Beseitigung funktionaler Defizite im Umfeld der Hauptgeschäftslage

#### Entwicklung des Wohnstandortes Stadtteilzentrum

- Nutzung der freiwerdenden Flächenpotenziale in den Nebenlagen für Wohnen
  - Stabilisierung und Erhöhung der Bevölkerung
  - Stadtteilzentrum als „generationenübergreifender“ und vitaler Wohnstandort
  - Anreiz zur Aufwertung und Ausbau des Wohnimmobilienangebotes (Sanierungskonzept)
  - Durchgrünung der Wohnbereiche und Inwertsetzung der Hofsituationen
-

---

Schwerpunkträume des  
Stadtteilzentrums

Leitstandort Schlößle

- Funktionsstärkende Maßnahmen zur Stärkung und Sicherung des Schlößles als Leitstandort des Zentralen Versorgungsbereichs (z.B. Platzgestaltung, Gastronomie- und Außenbewirtung als belebende Funktionen, Beleuchtungskonzept, Sitzgelegenheiten, attraktive Möblierung)
- Immobilienbezogene Aufwertungs- und Entwicklungsschritte
- Qualitätsverbesserung im öffentlichen Raum wie auch qualitätssichernde Maßnahmen im Immobilienbestand, Erhöhung der Kundenfreundlichkeit z.B. öffentliche Toilette)
- Aktivierung der Gewerbetreibenden und Anlieger die Aufwertung dieses Leitstandortes des Stadtteilzentrums zu unterstützen
- Gewinnung von wertvoller Freifläche zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch die Verlagerung des Haltestellenbereichs des ÖPNV und Taxistandes in die etwas weniger frequentierten Bereiche der Blücherstraße

Südliche Neuburger Straße

- Immobilienbezogene Investitionen sowie städtebauliche Aufwertungen als standortstärkende Maßnahmen erforderlich
- Projektentwicklung im Bereich des Einmündungsbereiches der Elisabethstraße
- Erhöhung der Qualität des Angebotes
- Verbesserung der Beschaffenheit des öffentlichen Raums
- Schaffung einer attraktiven Einkaufsstraße
- Stärkung des südlichen Bereichs durch die Etablierung eines Magnetbetriebs als Abschluss des Zentralen Versorgungsbereichs in südlicher Richtung (insbes. Flächenpotenzial bei der Jet-Tankstelle bei Verfügbarkeit)

Westliche Blücherstraße

- Immobilienbezogene Investitionen, ergänzende Projektentwicklung zur Etablierung zusätzlicher Funktionen, am Besten eines 'Magnetbetriebs' im Einzelhandel
  - Erhöhung der Angebotsqualität der Betriebe
  - Attraktivierung des öffentlichen Raums
-

Widderstraße/Nördliche  
Neuburger Straße

- Funktionsstärkung des nördlichen Zentralen Versorgungsbereichs durch ergänzende Einzelhandels- und Gewerbefunktionen sowie gestalterische Maßnahmen der umliegenden Geschäftsimmobilien
- Stärkere Anbindung an das Schlöble
- Aufwertungsmaßnahmen des öffentlichen Raums, mit Schwerpunkt auf die südliche Widderstraße für den Wochenmarkt
- Ordnung des ruhenden Verkehrs
- Entsiegelung
- Einzelbaumpflanzungen
- Anordnung von Ruhe – und Spielbereichen
- Anordnung von Freiflächen für Märkte, Straßenfeste
- Neuordnung der Straßenbeleuchtung

#### 8.1.4

##### Image und Marketing

Das Schlöble und der Lech  
Image und Profilbildung  
als eigene Marke

- Herausbildung und Etablierung der Marke Lechhausen mit dem Lechuferpark und den naturräumlich wertvollen Lechauen
  - Herausbildung und Etablierung der Hauptgeschäftslage als eigenständig wahrgenommener und attraktiver Einkaufs- und Geschäftsbereich – Berücksichtigung der aktuellen Ansprüche im Einkaufsverhalten der Kunden, Zielgruppen: eigene Bevölkerung, angrenzende Stadtbezirke
  - Professionalisierung und Erweiterung der Marketingaktivitäten im Rahmen des Geschäftsstraßenmanagements Lechhausen unter Einbeziehung der bisherigen Akteure/Aktivitäten
  - Weiterentwicklung der Medienpräsenz um ergänzende Inhalte des 'Lebendigen Zentrums Lechhausen'
  - Einrichtung einer Anlauf- und Koordinationsstelle für die am Stadteilentwicklungsprozess mitwirkenden Akteure als Informations- und Organisationsplattform
-

---

Exkurs  
Marketingmaßnahmen  
für das Stadtteilzentrum

- Intensive Kommunikation aller geplanten und durchgeführten Maßnahmen und Neuerungen (Newsletter, 'Lebendiges Zentrum Lechhausen', Berichterstattung in den Medien)
  - Initiative „Aktionsgemeinschaft Lechhausen“ stärken und gemeinsame Plattform der Verbände aufbauen (Kordinierung und Durchführung der Veranstaltungsaktivitäten)
  - Einheitliche Darstellung des Angebotes auf einer Internetpräsenz und Einrichtung eines Veranstaltungskalenders für den Stadtteil Lechhausen, damit es nicht zu Überschneidungen der Angebote kommt
  - Ausbau bestehender Events und Aktivitäten, sowie Neuentwicklung von imageträchtigen/ -fördernden Veranstaltungen und Maßnahmen (z. B. Lechhausen leuchtet: als Schaufensterwettbewerb unter Einbeziehung der Filialisten im Stadtteilzentrum oder Candlelight Shopping mit außerordentlichen Öffnungszeiten)
  - Erstellen eines aktuellen Einkaufsführers
  - Ausbau der verschiedenen Aktionen und Events des Einzelhandels auch in Verbindung mit weiteren Akteuren vor Ort
  - Kundenbindungsinstrumente ausbauen
  - Kostenfreies Parken im gesamten Stadtteilzentrum
  - Zertifizierung der Ladengeschäfte (z.B. kinder-, familien-, seniorenfreundliches Einkaufen, Serviceorientierung)
  - Einrichtung von Kinderbetreuungsangeboten bei Stadtteilfesten und -veranstaltungen
  - Ausbau des Angebotes an öffentlichen Toiletten; auch Kooperationsmöglichkeiten mit der Gastronomie – Stichwort 'Kundenfreundlichkeit und Service'
  - Verstärkte Vermarktung regionaler Spezialitäten
-

## 8.2 Städtebau, Freiraum und Verkehr

### 8.2.1 historisches Stadtteilzentrum

- Umgestaltung der Neuburger Straße und Blücherstraße (Reduktion der Fahrbahn, Rückbau des trennenden Gleiskörpers und Verbreiterung der Gehwege, Neuordnung der Parkplätze und barrierefreie Querungsmöglichkeiten)
- Pflanzung einer Allee in der Neuburger Straße in Anlehnung an das historische Erscheinungsbild des Straßenraums (keine Baumpflanzung innerhalb der Fahrbahn)
- punktuelle Baumstandorte in der Blücherstraße zur Betonung markanter Situationen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität, öffentlichen Raum mit Sitzbänken gestalten

### 8.2.2 Plätze und Raumqualitäten im Zentralen Bereich

- Bereich rund ums Schlößle und vor der Bibliothek als Platz mit Aufenthalts- und Freischankflächen, ehemalige Unterführung rückbauen
- Neugestaltung Markplatz, Umleitung des Verkehrs aus der Humboldtstraße über die Elisabethstraße auf die Neuburger Straße, Verlegung bzw. Umstrukturierung des Taxistandorts
- Platz am Kriegerdenkmal als optischer nördlicher Abschluss des Zentralen Bereichs mit Anbindung der Widderstraße
- Festplatz an der Neuburger Straße, Einmündung zur Klausstraße und Brunnenstraße
- Brunnenstraße im Bereich St. Pankratius verkehrsfrei
- Vorbereiche der Kirchen St. Pankratius und St. Markus
- Feuerhausstraße, Einmündung Blücherstraße mit Bauerngarten

### 8.2.3 Nachbarschaftszentren

- Umgestaltung Elisabethplatz und Kirchemfeld (Kolbergstraße und Elisabethstraße)
  - Marienplatz als grüner Platz mit Reduzierung der Fahrbahnbreiten
  - grüner Quartiersplatz an der Localbahn, Derchinger Straße / Klausstraße, entwickeln
  - Bereich zwischen dem „Scharfen Eck“ und der Platzsituation Quellenstraße Ecke Waterloostraße mit Grünbereich als Quartierstreff gestalten
-

#### 8.2.4 Straßenräume

- Aufwertung des „Angers“ an der Widderstraße und Durchwegung zur Neuburger Straße, ergänzende Baumpflanzungen
- Einmündung der Elisabethstraße in die Neuburger Straße einengen
- Vor dem Birkenhof Querschnitts der Einmündung der Schillstraße in die Hans-Böckler-Straße reduzieren
- Straßenraum Leipziger Straße südlich der MAN-Brücke zugunsten des Uferbereichs reduzieren
- Soldnerstraße zwischen Schillstraße und Elisabethstraße bei der Kindertagesstätte und Schule als Treffort gestalten
- Straßenraum und Parksituation östlich und südlich der Birkenau verbessern
- Wichtiger Straßenraum vor „Eigenes Heim“ (Kurt-Schumacher-Straße südlich der Derchinger Straße) mit „Parken unter Bäumen“
- Ergänzende Baumpflanzung in der Klausstraße, zwischen Neuburger Straße und Kurt-Schumacher-Straße
- Umgestaltung der Feuerhausstraße (historische Verbindung zwischen St. Markus und Marienplatz)
- Straßenraumgestaltung Fichtestraße, Baumreihe und Verbreiterung der Gehwege
- Radetzkystraße als „Promenade“, großzügige Querungen als Begegnungszone
- Umgestaltung der nördlichen Schleiermacherstraße als Vorbereich der Goetheschule
- Begrünung von Straßenräumen

#### 8.2.5 Motorisierter Individualverkehr

- Ableitung des überörtlichen Verkehr auf die vorhandenen Umgehungsstraßen zur Entlastung des zentralen Bereichs
- Verkehrsaufkommen in der Neuburger Straße reduzieren, Durchfahrtsverkehr erschweren
- Wegweisung zum Gewerbegebiet, LKW-Verkehr leiten, Wohngebiete schonen (Klausstraße, Derchinger Straße, Steinerne Furt)
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten, Ordnung der Tempo 30 Zonen
- Erschließungsbedeutung der Königsberger Straße reduzieren, Verkehrsberuhigung im südlichen Bereich
- Strukturieren der Parksituation: Parkmöglichkeiten für Besucher im zentralen Bereich vorhalten, Verhindern von Dauerparken im zentralen Bereich (z. B.: Tarifzone der Trambahn verlegen, Parkmöglichkeiten an der Elisabethstraße oder Schillstraße schaffen), Anwohnerparken in den Wohngebieten
- Parkstandorte im zentralen Bereich entwickeln (Marktplatz und Schillstraße)
- Straßenquerschnitt der Kurt-Schumacher-Straße verringern um Schleichverkehr zu vermeiden
- Schleichverkehre in der Friesenstraße verhindern (Einbahnregelung)
- Ableitung Humboldtstraße zur Elisabethstraße

### 8.2.6

#### Fuß- / Radwege und ÖPNV

- Fahrradwege entlang der Neuburger Straße im Zentralen Bereich, an Engstellen Ausweichen in die Widderstraße und nördliche Brunnenstraße und entlang der Blücherstraße
- Lückenschluss der Ost-West-Trasse für Radler von der Radetzkystraße zur Schillstraße
- Durchwegung des „Angers zwischen Widderstraße und Neuburger Straße, vor allem Ost-West-Verbindung Soldnerstraße/Klausstraße und Durchquerung „Griesle“
- Ausbau der Straßenbahn im nördlichen Bereich der Neuburger Straße offen halten
- Barrierefreie Querungsmöglichkeiten auf der Neuburger Straße und Blücherstraße
- Ausbau einer Ost-West Fuß- und Radwegeverbindung in Verlängerung des Goldschlägerwegs über die Floblände bis zur Yorckstraße (sicherer Schulweg)
- Fuß- und Radwege zur Einkaufsmöglichkeit südlich der Meraner Straße aus dem zentralen Bereich und von Norden her
- Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Derchinger Straße und Steinerner Furt entlang der Bahntrasse stärken
- Querungsmöglichkeiten der Localbahn für Fußgänger und Radfahrer
- Abstellanlagen für Fahrräder am Schlöble

### 8.2.7

#### Aufwertung, Umgestaltung und Umstrukturierung

- Schlöble
- Lech Hotel
- Grüner Kranz mit barrierefreiem Zugang
- Fassaden und Gebäude in der südlichen Neuburger Straße aufwerten
- Störender Gebäudekomplex an der Neuburger Straße zwischen Elisabethstraße und Humboldtstraße umstrukturieren
- Leerstände aktivieren und nutzen
- Bereich Tankstelle an der Schillstraße umstrukturieren

### 8.2.8

#### Grünräume

- Spielplätze für Kinder und Jugendliche evtl. durch Spielplatzpaten
  - Spazierwege und Naherholungsflächen für Erwachsene
  - Baumpatenschaften
  - Lechuferpark aufwerten und umgestalten, Freiraum beleben, Zugang zum Lech ermöglichen
  - „Griesle“ als Park pflegen
  - Bereich um Café Unfug und Freiflächen zum Ballsielen an der nördlichen Neuburger Straße aufwerten
  - Siebenbrunnenbach mit altem Baumbestand am Benedikt-Kern-Weg aufwerten und wiederbenetzen (Entwässerungskonzept: möglicherweise Anschluss der Dachlandschaften der Gewerbegebiete), Querungsmöglichkeiten über das Bahngleis schaffen
-

- 
- Lärmschutzwall mit altem Baumbestand an der Localbahn als öffentliche Freifläche für Jugendliche und Senioren und Aufenthaltsbereich
  - Gestaltung einer Grünfläche mit Baumbestand im Sinne eines „Bauerngartens“ an der Blücherstraße Ecke Feuerhausstraße
  - Grünfläche östlich des Jugendzentrums nutzbar machen
  - Lechufer bei der MAN-Brücke verbreitern
  - Aufwertung des Lechhauser Freibads
  - Sicherung durchgrünter Privatbereiche

### 8.2.9

#### Historische Bautypologien und erhaltenswerte Substanz

- Ausgewiesene Baudenkmäler erhalten und sanieren (vordringlich Post)
- Historische Hof- und Hausstrukturen, meistens eingeschossige giebelständige Bauweise mit Satteldach
- Mehrgeschossige Gründerzeitbauten als Stadthaus oder Blockrandbebauung
- Wohnhöfe aus den 20er Jahren
- Reihenhaussiedlung um die Jahrhundertwende
- Geschlossene Bauweise in der südlichen Neuburger Straße
- Ergänzung von Raumkanten
- Historische Blickachsen zu den Kirchen freihalten

### 8.3

#### Kultur und Soziales

#### 8.3.1

##### Soziale Netzwerke und Strukturen

- Vorhandene Aktionsgemeinschaften, starke Ökumene und gewachsene Vereinsstrukturen bilden die Basis für einen guten Austausch auf fachlicher und privater Basis. Mit dieser Grundlage kann Migranten eine gute Eingliederung in die Lechhauser Gemeinschaft eröffnet werden.
  - Zentrale Informationsstelle bündelt die zahlreichen Veranstaltungen und Angebote Lechhausens (evtl. am Schlößle oder an der Bibliothek) und stärkt die lokale Identität
  - Barrierefreiheit im öffentlichen Bereich und an Versammlungsorten und Trefforten als integrative Maßnahme
  - Vernetzung der Schulen, Kindertagesstätten und Horte um Bedarf und verfügbare Plätze überschaubar zu machen
  - Ganztagsangebote an Schulen und Kindergärten ausbauen
  - Verständnis unter den Generationen und Kulturen schaffen (Mitwirkung bei ehrenamtlicher Begleitung von Senioren in Altenheimen, deutsche und ausländische Eltern im Austausch)
-

### 8.3.2 Treffpunkte

- Bürgerhaus als lokaler Veranstaltungsraum (barrierefreier Zugang)
- Begegnungszentren für informelle Treffen schaffen (Stadtteiltreffen, Mehrgenerationentreffen, Seniorentreffen)
- Vorhandene Einrichtungen nutzen (Pfarrheim, „Grüner Kranz“)
- Angebote und Freiräume für Jugendliche und Senioren
- Freiflächen, Schulhöfe und Sportplätze für Kinder und Jugendliche auch außerhalb der Schulzeit öffnen

### 8.3.3 Kunst und Kultur

- Schlöble gestalten, lokaler Wettbewerb von Architekten, Künstlern und Handwerkern
- Kino „Schauburg“ aktivieren für Theater und Veranstaltungen evtl. mit Theatercafé
- Fest der Kulturen am Lechufer
- Verbindende Veranstaltungen wie beispielsweise Lechhauser Kulturnacht
- Anreize für Künstler schaffen, sich in Lechhausen anzusiedeln, evtl. „Kulturanger“ an der Widderstraße
- Kulturelle Angebote und historische Besonderheit Lechhausens im Rahmen einer Stadtteilinformation „präsentieren“: Internetpräsenz, Führung zu Lechhausens Denkmäler, über Kunst und Kultur in Lechhausen informieren
- Mitwirkung ermöglichen, Projekte mit Jugendlichen beispielsweise zur Gestaltung der Grünflächen in Lechhausen
- Geschichte der Flößerei am Lechufer „lesbar“ machen

### 8.3.4 Sicherheit

- Uneinsehbare Grünflächen und Parkanlagen lichten, gute Beleuchtung der Parkwege nachts, Flächen beleben
  - Gewaltpräventionsprojekte an Schulen
-

## 8.4 Zusammenstellung der Maßnahmen

Die Zusammenstellung wurde aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen und den in verschiedenen Planungsworkstätten gemeinsam erarbeiteten Vorschlägen entwickelt.

Die Maßnahmen sind gegliedert in kurzfristige Maßnahmen, in mittelfristige Maßnahmen, die einen Zeithorizont bis etwa 2015 bedeuten sowie in langfristige Maßnahmen, die anzustrebende Entwicklungsperspektiven aufzeigen.

Im kurzfristigen Zeitraum sind einige Maßnahmen als Impulsprojekte bezeichnet, die aufgrund ihrer Bedeutung für Lechhausen vorrangig realisiert werden sollen.

### Abkürzungen:

AG Aktionsgemeinschaft  
StF Städtebauförderung  
STM Stadtteilmanager  
\* Impulsprojekt

### 8.4.1 Handlungsfeld Stadtteilzentrum

Maßnahme	Zeitraum			Finanzierung	Träger Akteure
	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig		
Planungskonzept Straßenraum	X*			StF	Stadt
Umgestaltung Neuburger Straße Süd		X		StF	Stadt
Umgestaltung Blücherstraße West		X		StF	Stadt
Umgestaltung Umfeld Schlöble		X		StF	Stadt
Gestaltungskonzept Schlöble	X*			privat StF	privat
Umgestaltung des Markplatzes mit geänderter Verkehrsführung	X*			StF	Stadt
Umstrukturierung des Blocks zwischen Elisabethstraße und Humboldtstraße (ehemalige Dresdner Bank)			X	privat StF	privat
Umstrukturierung „Grüner Kranz“ barrierefrei		X		privat StF	privat
Fassadenprogramm/ Gebäudeattraktivierung		X		StF/Stadt privat	privat
Flächen- und Leerstandsmanagement	X*			StF privat	Stadt/STM privat
Eigentümerberatung und -betreuung	X*			StF privat	Stadt/STM privat

Maßnahme	Zeitraum			Finanzierung	Träger Akteure
	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig		
Stärkung der Schwerpunkträume des Stadtteilzentrums - Leitstandort Schlöble - Südliche Neuburger Straße - Westliche Blücherstraße - Neuburger Straße Nord / Widderstraße		X		StF/Stadt privat	Stadt/STM privat
Entwicklung des Wohnstandortes Stadtteilzentrum		X		StF privat	Stadt privat
Gezielte Projektentwicklungen		X		StF privat	Stadt/STM privat

## 8.4.2

## Handlungsfeld

## Einzelhandel und Dienstleistung

Maßnahme	Zeitraum			Finanzierung	Träger Akteure
	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig		
Konzentration der Einzelhandelsentwicklung ‚zentrenrelevanter Sortimente‘ auf Zentralen Versorgungsbereich	X	X	X		Stadt
Konzentration der Einzelhandelsentwicklung ‚nahversorgungsrelevanter Sortimente‘ auf Zentralen Versorgungsbereich und das Nahversorgungszentrum	X	X	X		Stadt
Einsetzung Stadtteilmanager für Geschäftsstraßenmanagement, Organisation und Koordination	X			StF Stadt	Stadt
Nutzungsverdichtung im Zentralen Versorgungsbereich		X	X	Stadt privat	Stadt privat
Beseitigung funktionaler Defizite im Umfeld der Hauptgeschäftslage	X			StF privat	privat STM
Qualitätssteigerung im Service - Qualitätsinitiative	X*			StF/Stadt privat	STM privat
Aktivierung der Betriebspotenziale	X			StF/Stadt privat	STM privat
Betriebsnachfolge	X			StF/Stadt privat	STM privat
„Das Schlöble und der Lech“, Image und Profilbildung als eigene Marke		X		StF privat	privat STM
Professionalisierung und Erweiterung der Marketingaktivitäten im Rahmen des Geschäftsstraßenmanagements Lechhausen unter Einbeziehung der bisherigen Akteure/Aktivitäten - Koordination und Vernetzung	X			StF privat	Stadt/STM privat

## 8.4.3

## Handlungsfeld

## Städtebau, Freiraum und Verkehr

## Plätze und Straßenräume

Maßnahme	Zeitraum			Finanzierung	Träger Akteure
	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig		
Gestaltung und Verkehrsberuhigung Radetzkystraße	X			StF/Stadt	Stadt
Einengung Einmündung Elisabethstraße in Neuburger Straße		X		StF/Stadt	Stadt
Umgestaltung Neuburger Straße Nord			X	StF/Stadt	Stadt
Gestaltung Platz am Kriegerdenkmal mit Anbindung Widderstraße		X		StF/Stadt	Stadt
Gestaltung des Angers Widderstraße			X	StF/Stadt	Stadt
Gestaltung Festplatz Neuburger Straße Ecke Klausstraße		X		StF/Stadt	Stadt
Umgestaltung Blücherstraße Ost			X	StF/Stadt	Stadt
Gestaltung Vorbereich St. Pankratius und St. Markus		X		StF/Stadt	Stadt
Gestaltung Feuerhausstraße Ecke Blücherstraße		X		StF/Stadt	Stadt
Gestaltung Marienplatz			X	StF/Stadt	Stadt
Umgestaltung Feuerhausstraße			X	StF/Stadt	Stadt
Gestaltung Elisabethplatz und Kirchenumfeld		X		StF/Stadt	Stadt
Gestaltung Soldnerstraße bei der Birkenauschule als Treffort	X			StF/Stadt	Stadt
Gestaltung nördliche Schleiermacherstraße als Schulvorbereich		X		StF/Stadt	Stadt
Ausbau Schulweg, Verlängerung Goldschlägerweg			X	StF/Stadt	Stadt
Umgestaltung Brunnenstraße bei Pankratiuschule als verkehrsfreier Platz		X		StF/Stadt	Stadt
Gestaltung Bereich Waterloostraße zwischen „Scharfem Eck“ und Grünbereich Quellenstraße		X		StF/Stadt	Stadt
Einengung Schillstraße Nord		X		StF/Stadt	Stadt
Verbesserung Parksituation Birkenau		X		StF/Stadt	Stadt
Einengung der Fahrbahn Elisabethstraße		X		StF/Stadt	Stadt
Gestaltung Kurt-Schumacher-Straße vor „Im Eigenen Heim“			X	StF/Stadt	Stadt
Gestaltung der Klausstraße West		X		StF/Stadt	Stadt
Gestaltung Straßenraum Fichtestraße		X		StF/Stadt	Stadt
Ausbau Fahrradweg Kurt-Schumacher-Straße bis Siebenbrunnenbach		X		StF/Stadt	Stadt

## Gebäude und bauliche Anlagen

Maßnahme	Zeitraum			Finanzierung	Träger Akteure
	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig		
Aufwertung und Aktivierung Lech Hotel	X			privat	privat
Sanierung des Postgebäudes		X		privat	privat
Umstrukturierung Tankstelle an der Schillstraße, Neubau Parkierungsanlage			X	StF privat	privat
Umstrukturierung der Grundstücke östlich des Schlöble			X	StF privat	privat
Aktivierung Straßenbahndepot für Besucher		X		StF Verein	Verein
Aktivierung Kino „Schauburg“	X				privat
Erhalten / Sanieren ortsbildprägender Gebäude			X		privat

## Verkehr

Maßnahme	Zeitraum			Finanzierung	Träger Akteure
	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig		
Wegweisungs- und Beschilderungskonzept	X*			Stadt	Stadt
Ableitung überörtlicher Verkehr auf Umgehungsstraßen	X*			Stadt	Stadt
Verkehrsberuhigende Maßnahmen Neuburger Straße Süd und Schlöble		X		Stadt	Stadt
Wegweisung zum Gewerbegebiet für LKW	X*			Stadt	Stadt
Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten 30er Zonen und „rechts vor links“	X			Stadt	Stadt
Anwohnerparken in den Wohngebieten		X		Stadt	Stadt
Friesenstraße als Einbahnstraße	X			Stadt	Stadt
Verkehrsberuhigung Königsberger Straße Süd	X			Stadt	Stadt
Sperrung Durchfahrtsverkehr Soldnerstraße	X*			Stadt	Stadt
Radwege	X*	X	X	Stadt	Stadt
Localbahnübergänge	X*			Stadt	Stadt

## Freiräume

Maßnahme	Zeitraum			Finanzierung	Träger Akteure
	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig		
Griesle Pflege- und Entwicklungs- konzept	X			StF/Stadt	Stadt
Gestaltung Griesle		X		StF/Stadt	Stadt
Verbreiterung des Uferbereichs Leipziger Straße südlich MAN-Brücke			X	StF/Stadt	Stadt
Freibereich Café UnFuG	X			Stadt	Verein
Freifläche zum Ballspielen an der Mühlhauser Straße	X			Stadt	Verein
Wiederbenetzung Siebenbrunnenbach			X	Stadt	Stadt
Gestaltung grüner Quartiersplatz an der Localbahn „Gleisdreieck“		X		Stadt	Stadt
Gestaltung Lärmschutzwall		X		Stadt	Stadt
Gestaltung einer Grünfläche mit Baumbestand an der Feuerhausstraße	X			privat	privat
Gestaltung Freibad		X		Stadt	Stadt
Lechufer Nord	X*			StF/Stadt	Stadt
Lechufer Süd		X		Stadt	Stadt
Freibereich Jugendzentrum an der Schackstraße		X		StF/Stadt	Verein

#### 8.4.4 Handlungsfeld Soziales und Kultur

##### Soziales

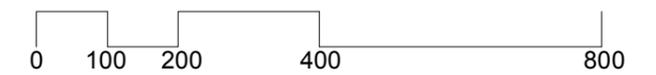
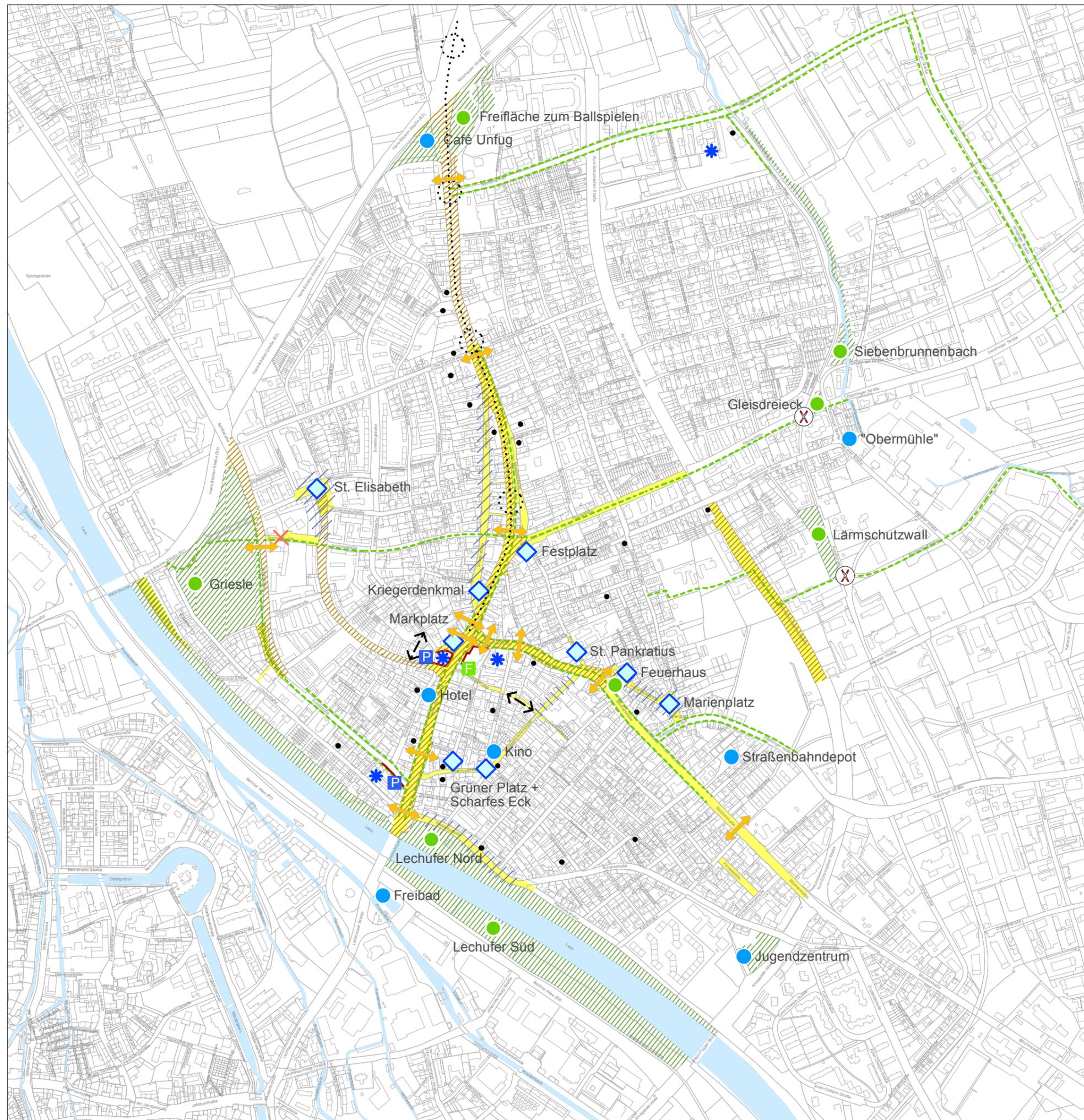
Maßnahme	Zeitraum			Finanzierung	Träger Akteure
	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig		
Vernetzung von Aktionsgemeinschaften, Ökumene und Vereinen	X				
Zentrale Informationsstelle für Veranstaltungen und Angebote	X*			Stadt	Verein
Vernetzung der Schulen, Kindertagesstätten und Horte		X			
Ganztagschulen		X			Stadt
Vernetzung der Generationen und Kulturen		X			Verein
Veranstaltungsraum Bürgerhaus			X		
Begegnungszentren	X*				Verein
Aufwertung Café UnFuG	X			Verein	Verein
offene Schulhöfe und Sportplätze		X		Stadt	Stadt
Projekte mit Jugendlichen, Gestaltung der Grünflächen	X*				Verein
Gewaltpräventionsprojekte an Schulen	X				

##### Kultur

Maßnahme	Zeitraum			Finanzierung	Träger Akteure
	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig		
Fest der Kulturen am Lechufer	X				
Lechhauser Kulturnacht	X				
„Kulturanger“ an der Widderstraße			X		
Stadtteilinformation über kulturelle Angebote		X			AG
Geschichte der Flößer am Lechufer	X				AG

## Maßnahmen

-  Aufwertung besonderer Raumsituation
-  Aktivierung und Stärkung vorhandener Nutzungsqualitäten
-  Umstrukturierung / Neubau
-  Verbesserung Fassaden / Raumkanten
-  Beseitigung Leerstand
-  Gestalterische Aufwertung des Straßenraums
-  Neuordnung des Straßenraums
-  Aufwertung von Grünflächen
-  Freiraumaktivitäten
-  Fahrradwege / Fahrradrouten mit Abstellanlage
-  Trambahn
-  Verkehrsberuhigung
-  Localbahnübergang
-  Querungen
-  Sperrung Durchfahrtsverkehr
-  Parken
-  Wege- / Straßenverbindungen



M 1 : 10.000  
11.02.2011

---

## 9 Sanierungsgebiet

### 9.1 Entscheidung über das Sanierungsverfahren

Die Stadt hat je nach den vorliegenden Voraussetzungen das umfassende oder das vereinfachte Verfahren (§ 142, Abs.4 BauGB) anzuwenden.

In der Satzung ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152-156a BauGB über die Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Für die Stadt besteht hierzu kein Wahlrecht.

Wann kommt das vereinfachte Verfahren zur Anwendung?

Wenn

- die Grundstückspreise im Sanierungsgebiet durch die Erneuerung voraussichtlich nicht wesentlich steigen
- vor allem nur Gebäude modernisiert und das Wohnumfeld verbessert werden soll
- keine besonderen bodenrechtlichen Probleme zu erwarten sind, die eine Bodenordnung notwendig machen

Beim vereinfachten Verfahren sind keine Ausgleichsbeträge zu entrichten, allerdings müssen sich die Anlieger bei der Umgestaltung von Straßen und Plätzen mit Beiträgen nach KAG bzw. Erschließungsbeiträgen beteiligen.

Im vereinfachten Verfahren kann die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, § 144 Abs.1 oder § 144 Abs. 2 ausgeschlossen werden.

Der Eintrag des Sanierungsvermerks im Grundbuch nach § 143 Abs. 2 ist nicht erforderlich, wenn die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (beim vereinfachten Verfahren) ausgeschlossen ist.

Durch die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB sollen Maßnahmen verhindert werden, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden.

Die Stadt kann im Hinblick auf die Verfahrensvereinfachung nach § 144 Abs. 3 für bestimmte Fälle die Genehmigung für das Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen.

---

Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen gehören

nach § 144 Abs. 1 Nr. 1

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (z.B. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) sowie die Beseitigung baulicher Anlagen
- erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind

nach § 144 Abs. 1 Nr. 2

- Vereinbarungen über schuldrechtliche Vertragsverhältnisse, z. B. Miet- oder Pachtverträge

nach § 144 Abs. 2 Nr. 1

- die Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts

nach § 144 Abs. 2 Nr. 2

- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, z. B. Grunddienstbarkeit, Nutzungsrecht

nach § 144 Abs. 2 Nr. 3

- ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem unter Nr. 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäft begründet wird z.B. Kaufvertrag, Tauschvertrag

nach § 144 Abs. 2 Nr. 4

- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Bau- last

nach § 144 Abs. 2 Nr. 5

- die Teilung eines Grundstücks.

## 9.2

### Wirkungen und Vorteile der Sanierungssatzung

Durch die Sanierungssatzung steht der Stadt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB zu. Bereits vor der förmlichen Festlegung kann die Stadt in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, durch Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB ausüben.

Hinzuweisen ist auf die Abgaben- und Auslagenbefreiung für bestimmte Grunderwerbsvorgänge im Sanierungsgebiet nach § 151 BauGB, auch für Privatpersonen. Es bestehen auch erhöhte steuerliche Absetzungsmöglichkeiten für Herstellungs- oder Anschaffungskosten nach § 7h Einkommensteuergesetz EStG, die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11a EStG sowie die Steuerbegünstigung nach § 10f EStG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden im Sanierungsgebiet.

---

---

9.3  
Vorschlag für das  
Sanierungsgebiet Lechhausen

Städtebauliche Probleme treten vor allem im zentralen Versorgungsbereich entlang der Neuburger Straße und Blücherstraße sowie den daran angrenzenden Gebieten auf. Dies betrifft auch den Nahversorgungsbereich um die Kirche St. Elisabeth.

Am Lechufer östlich der Ulrichsbrücke sollen Maßnahmen zur Aufwertung stadtteilbezogener Grünflächen durchgeführt werden.

Strukturelle Verbesserungen sind im westlichen Bereich des Oberen Viertels notwendig sowie entlang der Schillstraße.

Damit ist ein ausgedehntes großflächiges Sanierungsgebiet festzulegen, für das das vereinfachte Sanierungsverfahren zu wählen ist.

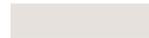
Zur Aufwertung des Gebiets sind umfangreiche Maßnahmen zur Neuordnung des öffentlichen Raums mit einer Reduzierung der Fahrverkehrsflächen zugunsten attraktiver Freiflächen mit Aufenthaltsqualität erforderlich. Ein weiterer Schwerpunkt liegt bei baulichen Veränderungen.

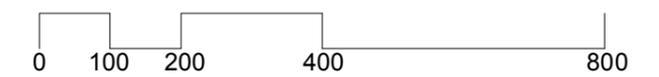
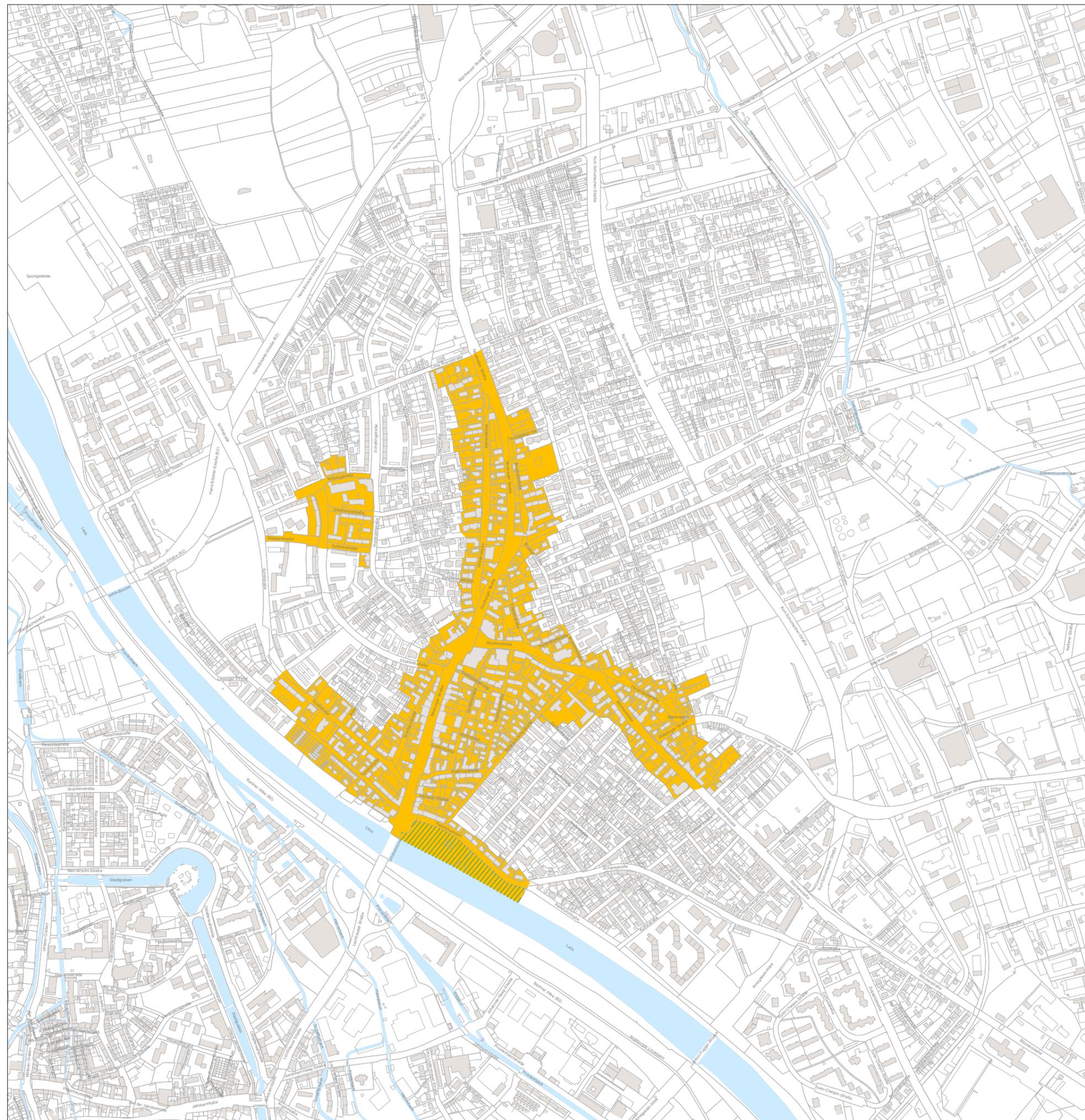
Insoweit ist § 144 Abs. 1 in die Satzung aufzunehmen. Für Miet- und Pachtverträge kann die Genehmigung allgemein erteilt werden.

---



## Vorschlag zur Abgrenzung der Sanierungsgebiete

-  Sanierungsgebiet
-  Grünflächen
-  bestehende Bebauung



M 1 : 10.000  
08.11.2010



Logo  
verde

