

## Stadtteil Lechhausen

Vorbereitende Untersuchungen mit Integriertem Städtebaulichen Entwicklungskonzept  
Bund – Länder Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“





---

im Auftrag der

Stadt Augsburg  
Baureferat

Norbert Diener  
Amtsleiter Stadtplanungsamt

Team  
Besondere Städtebauliche Planung und  
Sanierungsmaßnahmen  
Tobias Häberle  
Helmut Seibold

Projektteam

SEP StadtEntwicklungPlanung  
Jochen Baur  
Architekten und Stadtplaner  
Clemensstraße 30  
München

mit Ondine Köber  
mit Sylvia Mögele

Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse  
Dr. Manfred Heider  
Bismarckstraße 5  
86159 Augsburg

mit Dorothea Sporer  
mit Constantin Biber

Logo verde  
Ralph Kulak  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner  
Isargestade 736  
84028 Landshut

mit Kathrin Meck

Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH  
Ulrich Noßwitz  
Thorsten Brenner  
Rathausplatz 2-8  
73432 Aalen

Moderation, Organisation  
und Durchführung der  
Bürgerbeteiligung

Urbanes Wohnen eG  
Susanne Flynn, Architektin  
Rolf C. Peter, Politologe, Mediator  
Jan Weber-Ebnet, Architekt, Freiraumplaner  
Thomas Schirduan, Grafiker  
Seidlvilla, Nikolaiplatz 1b  
80802 München

München, den 22. Februar 2011

---



Vorbereitende Untersuchungen mit  
Integriertem Städtebaulichen  
Entwicklungskonzept

Zusammenfassung

---

## 1 Einleitung

Der Stadtteil Lechhausen liegt nordöstlich des Lechs, ca. 2 km von der Innenstadt entfernt. Lechhausen ist mit insgesamt rund 33.000 Einwohnern nach der Innenstadt der bevölkerungsreichste Stadtteil der Stadt Augsburg. Das „Untersuchungsgebiet Lechhausen“ bildet den Kernbereich des Stadtteils mit einer Fläche von ca. 320 ha und stellt mit rund 24.000 Einwohnern fast dreiviertel der Gesamtbevölkerung des Stadtteils.

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen Wohnbauflächen mit dem historischen Ortskern, Wohnanlagen aus verschiedenen Entstehungszeiten und großflächige Einfamilienhaussiedlungen. Der Bereich an der Neuburger Straße / Blücherstraße im Umfeld des „Schlöble“ bildet das Stadtteilzentrum mit intensiver Geschäftsnutzung. Im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets finden sich alle wesentlichen öffentlichen Einrichtungen von Schulen, Kindergärten, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie Kirchen. Im Nordosten liegen einige Gewerbe- und Sondergebiete.

Am 19.02.2009 hat der Stadtrat für das „Untersuchungsgebiet Lechhausen“ in Augsburg die Einleitung und Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen sowie die Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts gem. § 141 BauGB beschlossen.

Dadurch sollen funktionale Defizite und städtebauliche Mißstände sowie mögliche Handlungsfelder aufgezeigt werden. Darzustellen sind auch die Chancen und Risiken für die zukünftige Entwicklung von Lechhausen, insbesondere die des Einzelhandels im Hinblick auf das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortszentren“. Der Schwerpunkt der Untersuchung ist auf das Stadtteilzentrum sowie weitere zentrale Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsbereiche ausgerichtet.

Ziel ist es, den Stadtteil Lechhausens als Wohnstandort mit Qualität zu bewahren und weiterzuentwickeln, in Verbindung mit der Stärkung des Images und der Identität.

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

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.

In dem vorliegenden Rahmenplan sind die vorgeschlagenen städtebaulichen Maßnahmen zusammenhängend dargestellt. Alle Ergebnisse sind im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept zusammengeführt, das den „Roten Faden“ für die Neuordnung und Entwicklung von Lechhausen bildet.

---

---

**Bürgerbeteiligung**

Ein wesentlicher Ansatz für die Planung besteht in der intensiven Beteiligung aller Akteure und der Öffentlichkeit.

Im Auftrag der Stadt Augsburg organisierte und gestaltete Urbanes Wohnen eG diese Prozesse der Bürgerbeteiligung. In mehreren Informationsveranstaltungen und Planungswerkstätten wurden mit den Bürgern und beteiligten Akteuren dabei die Schwerpunkte eines Entwicklungskonzepts für ein attraktives und lebenswertes Lechhausen erarbeitet.

Diese sollen in den kommenden Jahren mit Unterstützung des Städtebauförderungsprogramms

„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ umgesetzt werden. Ein besonderes Augenmerk soll dabei auf der Einbeziehung und Aktivierung der Vertreter der lokalen Ökonomie liegen.

Ziel ist es, langfristig wirksame Strukturen der Kooperation zwischen Verwaltung, Bürgerschaft und lokaler Wirtschaft aufzubauen. Neben einer qualifizierten städtebaulich-konzeptionellen Vorbereitung ist es das Ziel, insbesondere Grundstrukturen einer nachhaltigen öffentlich-privaten Zusammenarbeit zu initiieren und erste Maßnahmen umzusetzen. Ziel dieses kooperativen Zusammenwirkens von kommunaler Seite, von Immobilien- und Grundstückseigentümern, Gewerbetreibenden und Bürgern ist es, unter der Maßgabe einer Standortstärkung der lokalen Zentren öffentliche, privatwirtschaftliche und private Maßnahmen optimal miteinander zu verbinden.

---

---

## 2 Einzelhandel und Dienstleistung

### Ausgangssituation Einzelhandel und Standort im Untersuchungsgebiet

Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen 109 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 20.925 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Lechhausen weist knapp zwei Drittel der Einzelhändler des Untersuchungsgebiets auf, welche etwas mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche des Untersuchungsgebietes einnehmen. Außerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen in Lechhausen erhebliche Einzelhandelsverkaufsflächen in Gewerbegebietslagen.

Ein Großteil der Betriebe im Untersuchungsgebiet weist eine ausgeprägte Kleinstrukturierung auf. Die Verkaufsflächen liegen damit bei der Mehrzahl von Betrieben unter fachgeschäftstypischen Durchschnittsgrößen. Dies deutet auf erhöhte Gefahren für die Zukunftsfähigkeit des Bestands.

Im Einzelhandel des Untersuchungsgebietes sind alle Hauptsortimentsgruppen vertreten. Es existiert ein ausgewogener Branchenmix mit einer Vielzahl an inhabergeführten Fachgeschäften, sowie ein hoher Besatz an Dienstleistungen, Ärzten und medizinischer Versorgung. Hierbei bestehen aber deutliche Lücken in mehreren zentrenrelevanten Sortimenten bei der Sortimentstiefe und Sortimentsbreite. Die Angebote des täglichen Bedarfs nehmen gut die Hälfte der Verkaufsfläche ein.

Die Verbreitung und Lage der 26 leer stehenden Ladenlokale konzentriert sich hauptsächlich auf den südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets. Viele Leerstände sind unter marktüblichen Anforderungen kaum - oder zumindest in der derzeitigen Form - nicht für den Einzelhandel nutzbar.

Die Qualitätsbewertung der gewerblich genutzten Immobilien und der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zeigt, dass in höherem Maß immobilienbezogener Aufwertungsbedarf besteht. Die Qualität der Ladenpräsentation und das Niveau des Warenangebots fallen überwiegend durchschnittlich aus. Ein großer Teil der Gewerbetreibenden sieht einen Modernisierungsbedarf.

Insbesondere bei den Einzelhändlern ist eine deutliche Sorge um die Zukunft des Standortes festzustellen.

### Nahversorgung

Sechs größere Lebensmittelanbieter (mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie noch mehrere kleinere Lebensmittelmärkte und das Ladenhandwerk decken die fußläufige Nahversorgung im Untersuchungsgebiet größtenteils ab.

---



Standort  
Stadtteilzentrum

Im gesamten Stadtteil Lechhausen nimmt der Zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums mit rund einem Sechstel der Verkaufsfläche bei Weitem keine dominierende Position ein. Das Stadtteilzentrum ist weit auseinander gezogen. Die typischen Stärken eines Zentrums, durch Dichte und Nähe der Nutzungen von Kopplungserledigungen zu profitieren, werden lediglich in der Hauptgeschäftslage um das Schloßle und die südliche Neuburger Straße erreicht. Hier besteht die Voraussetzung eines auch künftig funktionsfähigen Stadtteilzentrums. Die Hauptgeschäftslage erfährt eine Stärkung durch wenige zugkräftige Magnetbetriebe, sowie durch ergänzende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen. Die Mehrheit der Kundenfrequenz erzeugenden Lebensmittelmärkte befindet sich außerhalb des Stadtteilzentrums. Die hohe Anzahl an kleinteiligen Ladenstrukturen, mit deren problematischen Zukunftsperspektiven, sowie eine sich abzeichnende Nachfolgeproblematik bei den Betriebsinhabern erschwert den Erhalt und die Sicherung des bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes im Stadtteilzentrum. Es sind wenige, aber durchaus zur Stabilisierung des Stadtteilzentrums geeignete Flächen- und Immobilienreserven zur Entwicklung ergänzender Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsangebote vorhanden. Erscheinungsbild, Erlebniswert und Aufenthaltsqualität des Zentralen Versorgungsbereichs weisen deutliche Verbesserungsmöglichkeiten auf.

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



Handlungsfelder  
Stadtteilzentrum Lechhausen

Qualität  
- Angebot und Ambiente -  
als Querschnittsaufgabe

Die Qualitätssteigerung des Stadtteilzentrums stellt eine Querschnittsaufgabe der Maßnahmen dar. Für die Attraktivität des Stadtteilzentrums unverzichtbar ist ein Einzelhandelsangebot, das auch im mittel- und längerfristigen Bedarfsbereich vielgestaltig bleibt. Ein angebotsstärkender Nutzungs-Mix erhöht zudem die Attraktivität des Stadtteilzentrums. Neben dem Handel sollte dieser daher auch durch Dienstleistungen, Angebote aus Kultur, Bildung, Gastronomie und Freizeit ergänzt werden.

Immobilien

Der Aufbau eines Flächen – und Leerstandsmanagements eignet sich zur Nutzungsaktivierung und zum Abbau von Leerständen und Funktionsdefiziten. Mit einem derartigen Geschäftsstraßenmanagement besteht die Möglichkeit, geeignete Nachfolgenutzungen zu etablieren, Entwicklungen anzustoßen und auch längerfristig zu verfolgen. Ebenso stellt die Weiterentwicklung der gewerblich genutzten Immobilien eine Aufgabe zur Stärkung und Steigerung der Attraktivität bzw. Qualität des Stadtteilzentrums dar. Ein mit staatlichen und kommunalen Mitteln gefördertes Fassadenprogramm schafft Anreize für Investitionsmaßnahmen von privater Seite. Zudem ist die Beratung und Betreuung der Immobilieneigentümer und Geschäftsinhaber von großer Bedeutung.

---

Betriebe	<p>Ziel ist eine Aktivierung der angesiedelten Betriebe sowie der verfügbaren und bestehenden Einzelhandelsstandorte. Standortstärkung muss auch auf Ebene der Einzelbetriebe erfolgen. Ladenauftritt, Verkaufsflächenanpassungen sowie der Ausbau von Serviceleistungen sind neben betriebswirtschaftlichen Unterstützungen geeignet. Zudem sollen Lösungen zum Thema Betriebsnachfolge erarbeitet werden – gelungene Beispiele und Wege der Nachfolgesicherung aufgezeigt werden.</p>
Entwicklungsschwerpunkte, Vernetzung, Konzentration	<p>Die Flächen- und Standortentwicklung Lechhausens sollte sich 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. Die Entwicklung des Wohnstandortes Stadtteilzentrum Lechhausen weist neben den Funktionsträgern Einzelhandel und Gewerbe zudem weitere Entwicklungspotenziale zur Sicherung des Stadtteilzentrums auf.</p> <p>Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs bestehen einige Standortbereiche/Geschäftsstandorte, die im Hinblick auf die angestrebte Funktionssicherung besondere Bedeutung aufweisen. Diese sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Leitstandort Schlöble</li><li>- Südliche Neuburger Straße und angrenzende Geschäftsbereiche</li><li>- Westliche Blücherstraße</li><li>- Nördliche Neuburger Straße / Widderstraße im näheren Umfeld des Schlöble</li></ul>
Image und Marketing	<p>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.</p>

---

Der Stadtteil Lechhausen wird vom nicht stadtteilbezogenen Durchgangsverkehr stark belastet und die stadträumliche Qualität in hohem Maße durch die Verkehrsflächen bestimmt.

Wichtigste Voraussetzung für die Aufwertung Lechhausens ist daher die Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf den Hauptachsen der Neuburger Straße und der Blücherstraße durch verkehrslenkende Maßnahmen.

Ein geringeres Verkehrsaufkommen entlang der zentralen Einkaufsstrassen, sowie die flächenhafte Verkehrsberuhigung und die Strukturierung der Verkehrsfunktionen im Nebennetz sind Voraussetzung für die stadträumliche Gestaltung unter Einbeziehung der dominanten Verkehrsflächen.

Mit Hilfe von baulichen und gestalterischen Veränderungen an den Anschlusspunkten an das umgebende Straßennetz kann der nicht stadtteilbezogene Durchgangsverkehr in Lechhausen vermindert und auf den leistungsfähigen Stadtteilumfahrungen gebündelt werden. Die Optimierung der Wegweisung im allgemeinen Kfz-Verkehr und die direkte Verkehrsführung des Schwerverkehrs zu den Gewerbestandorten tragen zur weiteren Entlastung Lechhausens bei.

Verkehrsdämpfende Maßnahmen in den zentralen Bereichen, auf der südlichen Neuburger Straße und auf der Blücherstraße mindern die Attraktivität dieser Straßenzüge für den Durchgangsverkehr gegenüber den Umfahrungsstraßen und verbessern die innerörtliche Erreichbarkeit. Mit begleitenden Maßnahmen wird eine Verdrängung in das Nebennetz vermieden.

Mit einem Konzept zur Neuordnung der Parkflächen im Bereich der südlichen Neuburger Straße und in den angrenzenden Wohngebieten kann eine Verbesserung der Parkplatzsituation für Kunden und Anwohner erreicht werden. Die Neuordnung von Parkflächen schafft außerdem Spielräume der stadträumlichen Aufwertung.

Die langfristige Einrichtung zentraler öffentlicher Parkmöglichkeiten soll das Parkraumangebot im Stadtteil deutlich verbessern, straßenbegleitendes Parken vermindern und die Attraktivität der zentralen Einkaufsbereiche Lechhausens deutlich steigern.

Im öffentlichen Personennahverkehr muss die Attraktivität durch Verbesserungen der Erreichbarkeit und der Haltestellenausstattung kurzfristig verbessert werden. Eine Option der Straßenbahnverlängerung entlang der Neuburger Straße nach Norden ist offenzuhalten.

Lückenschlüsse im Radfahrer- und Fußgängerwegenetz führen zur Komplettierung in allen wichtigen Relationen. Im Bereich der Hauptachsen des motorisierten Individualverkehrs soll die Überquerbarkeit für Fußgänger und die Sicherheit für Radfahrer - z. B. durch Schutzstreifen, Radwege sowie Aufstellflächen und Radfahrersignale an Lichtsignalanlagen - weiter verbessert werden. Dezentrale, diebstalsichere Abstellanlagen für Fahrräder im Bereich der Einkaufsschwerpunkte, sowie vor Schulen und Freizeiteinrichtungen fördern außerdem die Nutzung des Fahrrades in Lechhausen.

In wesentlichen Bereichen der Neuburger- und der Blücherstraße wird die Einrichtung eines Radwegesystems empfohlen. Im Straßennetz der Tempo-30-Zonen ist eine separate Infrastruktur für den Radverkehr nicht erforderlich.

---

---

#### 4 Gestaltung

Der Dorfkern Lechhausens entwickelte sich mit dem ersten Brückenschlag 801 ausgehend vom ehemaligen Marktplatz, dem Kreuzungspunkt der heutigen Neuburger Straße und Blücherstraße. Die ursprüngliche Wegestruktur Lechhausens ist noch weitestgehend vorhanden und prägt heute noch den zentralen Bereich.

Bis zur Eingemeindung im Jahre 1913 war Lechhausen eine eigenständige Stadt, entwickelte sich jedoch im Laufe der Jahre zu einem Vorort Augsburgs und die strukturelle Entwicklung, die eine eigenständige Substanz aufweist, wurde vernachlässigt. Dennoch sind räumliche und bauliche Qualitäten erhalten geblieben, die es hervorzuheben und zu stärken gilt.

#### Stadtteilzentrum

Die heutige Situation ist durch bauliche Veränderungen und verkehrliche Belastungen erheblich beeinträchtigt. 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 einer attraktiven Ambiente entfalten und präsentieren kann. Gestaltungsmaßnahmen sollen diesen kommerziellen und kulturellen 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 und im „Oberen Viertel“ wieder.

Ausgehend vom historischen Marktplatz mit dem Schlöble besteht der vordringlichste Handlungsbedarf im Stadtteilzentrum. Hier sind nicht nur gestalterische Maßnahmen sondern auch strukturelle Veränderungen notwendig. Besonders der Marktplatz soll in seiner ursprünglichen Funktion als Markt und Kommunikationsort wieder genutzt werden.

Die Nähe zum Schlöble macht auch den Platz am Kriegerdenkmal als Standort attraktiv, so dass ein zentrumsnaher Schwerpunkt mit eigenständigem Charakter entstehen kann. Eine Umgestaltung der Widderstraße kann ergänzend den ruhigen Bereich des bebauten Angers darstellen und die angrenzende Wohnbebauung aufwerten.

In der nördlichen Neuburger Straße und auch teilweise in der Blücherstraße wirkt der Straßenraum sehr unstrukturiert, vor allem wegen fehlender Raumkanten oder störender Fassaden und Baukörper. Hier soll im Rahmen zukünftiger Bauprojekte eine Verbesserung erreicht werden.

Von besonderer Bedeutung sind auch die Vorbereiche von St. Pankratius und St. Markus an der Blücherstraße sowie deren jeweilige Anbindung an die benachbarten Schulen. Dieses kulturelle und geistige Zentrum von Lechhausen soll hervorgehoben werden.

---

---

## Plätze

Zahlreiche Plätze und Raumsituationen mit historischem Bezug sollen in ihren eigenständigen Qualitäten gestärkt werden, so zum Beispiel die Platzsituation an der Feuerhausstraße, der Marienplatz und der Festplatz an der Klausstraße.

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. Dieser Platz wird als Kirchenvorbereich und Nahversorgungsschwerpunkt aufgewertet und die Aufenthaltsqualität durch Verkehrsberuhigungs- und Gestaltungsmaßnahmen verbessert. In diesem Zusammenhang kann auch der Bereich zwischen St. Petrus, dem Kindergarten und der Birkenau Volksschule angemessen gestaltet werden.

Im „Oberen Viertel“ werden Platzsituationen, so zum Beispiel an der Waterloostraße als kleines Quartierszentrum gestaltet.

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. Hier ist auf die Erhaltung der bestehenden Durchgrünung auf den privaten Grundstücken zu achten.

## 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.

So sollten 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 erhaltenswerten und teilweise denkmalgeschützten Wohnanlagen notwendig.

Im „Oberen Viertel“ sollen in Abstimmung mit den Anliegern ausgewählte Straßenräume durch Begrünungsmaßnahmen z. B. durch Einzelbäume oder Fassadenbegrünung charakterisiert werden.

---

5  
Freiraum

Die großen zusammenhängenden öffentlichen Grünbereiche konzentrieren sich auf das „Griesle“ und das Lechufer. Weitere Grünflächen existieren, sind aber flächenmäßig klein, verstreut, in den Nutzungen eingeschränkt oder schlecht erreichbar. Grundsätzlich muss man daher von einem Grünflächendefizit im Stadtteil sprechen.

Neben den oben genannten Punkten sind darüber hinaus fast durchgängig Mängel bei der Attraktivität, der Ausstattung oder auch des Pflegezustands zu konstatieren.

Durch die hohe naturschutzfachliche Bedeutung der Parkanlage 'Griesle' sowie des Lechs mit seinen Uferbereichen sind Konflikte vorprogrammiert. Alle neuen oder zusätzlichen Nutzungen, Änderungen etc. bedingen eine Abwägung zwischen den Ansprüchen der Freizeitnutzung und den Anforderungen zum Schutz der hochwertigen Flora und Fauna. Restriktionen ergeben sich durch die dargestellten kartierten Biotope und dem eventuellen Vorhandensein von Arten der Roten Liste Bayern oder auch prioritärer Anhang IV Arten (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie).

Aus der Analyse und Bewertung, vor allem aber auch durch Hinweise aus der Bevölkerung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind einige Freiräume in den Vordergrund gerückt, die das Grünflächendefizit bei einer Aufwertung mindern können.

Eine wünschenswerte Vermehrung öffentlich nutzbarer Grünfläche ist damit nicht möglich. Dies könnte nur durch den Erwerb jetzt bebauter Flächen und einer Umnutzung zu Grünflächen erfolgen.

Diese so genannten „Perlen“ sind im gesamten Untersuchungsgebiet verteilt und sollen aufgrund ihrer Ausstattung und Nutzungsmöglichkeiten möglichst vielen verschiedenen Bevölkerungs- und Altersgruppen Freizeitaktivitäten anbieten.

Im Bereich des Lechufers konzentrieren sich die Angebote, immer unter Beachtung der oben genannten Restriktionen.

Ziel der Auswahl und der Vorschläge war es, einfache, schnell umsetzbare und finanzierbare Maßnahmen auszuwählen und zu konkretisieren.

Voraussetzung für die Realisierung einiger Vorschläge sind jedoch vertiefende Untersuchungen wie z.B. ein Pflege- und Entwicklungsplan für das "Griesle". Dieser ist erforderlich um den hochwertigen Bestand zu erhalten und Voraussetzung für die Implementierung weiterer Nutzungen im Park.



Von großer Bedeutung sind generationenübergreifende Projekte wie z. B. der „Lärmschutzwall“ sowie die Förderung autonomer Jugendarbeit wie z. B. beim Café UnFuG.

Einige bisher ungenutzte Freiräume, wie der 'Siebenbrunnenbach' haben großes Potential für eine nachhaltige, naturnahe Entwicklung und als Pilotprojekt für ein Engagement der Bürger aus dem Stadtteil (Bachpatenschaft).

Das besondere Augenmerk liegt auf den Uferbereichen des Lechs. Die Qualität der Flusslandschaft kann durch gezielte und räumlich reduzierte Interventionen wieder gesteigert werden.

Dabei stellt der in Teilbereichen mögliche Rückbau der extrem steilen Uferböschungen nicht nur aus wasserwirtschaftlicher Sicht (Vergrößerung des Retentionsraums) eine große Chance für den Stadtteil Lechhausen dar, um die Erlebbarkeit und Attraktivität des Flusses wieder herzustellen.

---

6  
Durchführung

Maßnahmen

Um die angestrebte Aufwertung des Gebiets zu erreichen sind zahlreiche Maßnahmen in den Handlungsfeldern „Einzelhandel und Dienstleistung“, „Städtebau, Freiraum und Verkehr“ sowie „Soziales und Kultur“ erforderlich, wobei die „Stärkung des Stadtteilzentrums“ als wichtigster Bereich hervorgehoben wird. Die Maßnahmen sind gegliedert in kurzfristige Maßnahmen, die zeitnah umgesetzt werden sollen, mittelfristige Maßnahmen sowie langfristige Maßnahmen, die eine anzustrebende Entwicklung aufzeigen. In dem kurzfristigen Zeitraum werden „Impulsprojekte“ angeregt, die aufgrund ihrer Wirkung für Lechhausen vorrangig realisiert werden sollen.

Sanierungsgebiet

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.

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.

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

---

---

## Inhaltsverzeichnis

### Vorbereitende Untersuchungen

- 1 Aufgabe
  - 2 Übergeordnete Zusammenhänge und Untersuchungsgebiet
    - 2.1 Stadt Augsburg
    - 2.2 Stadtteil Lechhausen
    - 2.3 Geschichte
      - 2.3.1 Ursprünge
      - 2.3.2 Schwierige Zeiten
      - 2.3.3 Aufbau
    - 2.4 Untersuchungsgebiet Lechhausen
      - 2.4.1 Bauleitplanung
        - 2.4.1.1 Flächennutzungsplan
        - 2.4.1.2 Bebauungspläne
      - 2.4.2 Öffentliche Einrichtungen
        - 2.4.2.1 Schulen
        - 2.4.2.2 Kinderbetreuung
        - 2.4.2.3 Jugendliche
        - 2.4.2.4 Senioren
        - 2.4.2.5 Kirchen
        - 2.4.2.6 Kulturelle Einrichtungen
        - 2.4.2.7 Sonstige öffentliche Einrichtungen
  - 3 Analyse des Untersuchungsgebiets
    - 3.1 Verkehr
      - 3.1.1 Überörtliches Straßennetz
      - 3.1.2 Motorisierter Individualverkehr
      - 3.1.3 Schwerverkehr
      - 3.1.4 Straßenbahn / Bus
      - 3.1.5 Ruhender Verkehr
      - 3.1.6 Radverkehrsnetz
      - 3.1.7 Fußgänger
    - 3.2 Bevölkerung, Wohnen und Sozialstruktur
      - 3.2.1 Bevölkerung
      - 3.2.2 Wohnen und Haushaltsstruktur
      - 3.2.3 Beschäftigungs- und Sozialstruktur
-

- 
- 3.3 Einzelhandel und Gewerbe
    - 3.3.1 Gewerbliche Organisationsstrukturen
    - 3.3.2 Struktur der Gastronomie und Beherbergung
    - 3.3.3 Einzelhandelsstruktur
    - 3.3.4 Lebensmitteleinzelhandel / Nahversorgung
    - 3.3.5 Qualität - Außeneindruck gew. Immobilien
    - 3.3.6 Ladeneignung
    - 3.3.7 Qualität Ladenpräsentation
    - 3.3.8 Qualität Niveau des Warenangebots
    - 3.3.9 Bilddokumentation Einzelhandel
    - 3.3.10 Standort Stadtteilzentrum
    - 3.3.11 Raumpotenziale des Stadtteilzentrums
  
  - 3.4 Städtebauliche Gestalt
    - 3.4.1 Räumliche Entwicklung
    - 3.4.2 Baustruktur
    - 3.4.3 Denkmalliste
  
  - 3.5 Freiraum
    - 3.5.1 Grünstruktur
    - 3.5.2 Spielplätze
    - 3.5.3 Ökologie
  
  - 4 Städtebauliche Werte und Mängel
    - 4.1 Verkehr
    - 4.2 Stadtraum
    - 4.3 Freiräume
    - 4.4 Gegenüberstellung Stärken und Schwächen
  
  - 5 Beteiligungsverfahren
    - 5.1 Beteiligungsverfahren
      - 5.1.1 Anlass
      - 5.1.2 Ziele und Maßnahmen
      - 5.1.3 Zielgruppen
      - 5.1.4 Mittel und Methoden
  
    - 5.2 Ablauf, Termine
      - 5.2.1 Bestandsaufnahme
        - 5.2.1.1 Ideenwerkstatt der Akteure
        - 5.2.1.2 Ortsbesichtigung / Radtour
        - 5.2.1.3 Öffentliche Informationsveranstaltung
      - 5.2.2 Aufbau kooperativer Strukturen
        - 5.2.2.1 Arbeitskreise
      - 5.2.3 Entwicklungskonzept
        - 5.2.3.1 Planungswerkstatt
        - 5.2.3.2 Jugendbeteiligung
        - 5.2.3.3 Öffentliche Informationsveranstaltung
-

- 
- 5.3 Beteiligung und Mitwirkung
  - 5.3.1 Öffentliche Aufgabenträger nach § 139 BauGB
  - 5.3.1.1 Städtische Dienststellen
  - 5.3.1.2 Unternehmen mit städtischer Beteiligung
  - 5.3.1.3 Behörden, sonst. Träger öffentl. Belange
  - 5.3.2 Betroffene nach § 137 BauGB

#### Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

- 6 Ziele
  - 6.1 Handlungsfeld Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe
  - 6.2 Handlungsfeld Verkehr
  - 6.3 Handlungsfeld Gestaltung
  - 6.4 Handlungsfeld Grün- und Freiraum
  - 6.5 Handlungsfeld Kultur und Soziales
  - 7 Städtebaulicher Rahmenplan
  - 7.1 Nutzung
  - 7.1.1 Ziele Einzelhandels-/ Standortentwicklung
  - 7.1.2 Entwicklungskonzept Stadtteilzentrum
  - 7.1.3 Qualität - Angebot und Ambiente
  - 7.1.3.1 Immobilien
  - 7.1.3.2 Betriebe
  - 7.1.3.3 Entwicklungsschwerpunkte
  - 7.1.3.4 Image und Marketing
  - 7.1.3.5 Weitere Nutzungspotenziale
  - 7.2 Verkehr
  - 7.2.1 Verkehrsführung im MIV
  - 7.2.2 Schwerverkehr
  - 7.2.3 Verkehrsberuhigung
  - 7.2.4 Ruhender Verkehr
  - 7.2.5 ÖPNV
  - 7.2.6 Rad- und Fußgängerwege
  - 7.2.7 Straßenraumgestaltung
  - 7.3 Gestaltung
  - 7.3.1 Stadträume
  - 7.3.2 Straßenräume
  - 7.4 Freiraum
  - 7.4.1 Grünräume
  - 7.4.2 Uferpark Lechhausen
  - 7.4.3 Freibad
-

- 8 Maßnahmen
  - 8.1 Einzelhandel und Dienstleistung
    - 8.1.1 Immobilien
    - 8.1.2 Betriebe
    - 8.1.3 Entwicklungsschwerpunkte
    - 8.1.4 Image und Marketing
  - 8.2 Städtebau, Freiraum und Verkehr
    - 8.2.1 historisches Stadtteilzentrum
    - 8.2.2 Plätze / Raumqualitäten zentraler Bereich
    - 8.2.3 Nachbarschaftszentren
    - 8.2.4 Straßenräume
    - 8.2.5 Motorisierter Individualverkehr
    - 8.2.6 Fuß- / Radwege und ÖPNV
    - 8.2.7 Aufwertung, Umgestaltung /-strukturierung
    - 8.2.8 Grünräume
    - 8.2.9 Historische Bautypologien
  - 8.3 Kultur und Soziales
    - 8.3.1 Soziale Netzwerke und Strukturen
    - 8.3.2 Treffpunkte
    - 8.3.3 Kunst und Kultur
    - 8.3.4 Sicherheit
  - 8.4 Zusammenstellung der Maßnahmen
    - 8.4.1 Handlungsfeld Stadtteilzentrum
    - 8.4.2 Handlungsfeld Einzelhandel und Dienstleistung
    - 8.4.3 Handlungsfeld Städtebau, Freiraum und Verkehr
    - 8.4.4 Handlungsfeld Soziales und Kultur
- 9 Sanierungsgebiet
  - 9.1 Entscheidung über das Sanierungsverfahren
  - 9.2 Wirkungen/Vorteile der Sanierungssatzung
  - 9.3 Vorschlag für das Sanierungsgebiet

#### Ergänzende Unterlagen

Vorbereitende Untersuchungen mit Integriertem Städtebaulichen Entwicklungskonzept  
Fachbereiche: Sozial- und Wirtschaftsstruktur / Stadtmarketing  
Dr. Manfred Heider  
Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse

---

---

 Karten und Pläne

## Vorbereitende Untersuchungen

 Übergeordnete Zusammenhänge  
 und Untersuchungsgebiet

Übersichtsplan  
 Planungsräume und Bezirke  
 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets  
 Luftbild  
 Flächennutzungsplan  
 Bebauungspläne  
 Öffentliche Einrichtungen  
 Grundstücke der Stadt

 Analyse des  
 Untersuchungsgebiets

Verkehr Bestand  
 Durchschnittsalter Bevölkerung  
 Wohnberechtigte Bevölkerung  
 Haushaltsgröße  
 Arbeitslose  
 Bedarfsgemeinschaften  
 Gewerbliche Nutzung EG  
 Magnetbetriebe des Einzelhandels  
 Leerstehende Ladenlokale  
 Versorgungssituation täglicher Bedarf  
 Geschäftsstandort Stadtteilzentrum Bestand  
 Raumpotenziale des Geschäftsstandortes  
 Historische Entwicklung  
 Umschreibplan 1882  
 Baustruktur  
 Denkmäler/Denkmalpflege  
 Grünstruktur  
 Ökologie

 Städtebauliche  
 Werte und Mängel

Räumliche Werte und Mängel

 Integriertes Städtebauliches  
 Entwicklungskonzept

## Städtebaulicher Rahmenplan

Konzept Geschäftsstandort Stadtteilzentrum  
 Rahmenplan Nutzung  
 Rahmenplan Verkehr  
 Rahmenplan Gestaltung  
 Gestaltungsvorschlag Stadtteilzentrum  
 Gestaltungsvorschlag „Scharfes Eck“  
 Gestaltungsvorschlag St. Pankratius  
 Lechufer Ideensammlung

## Maßnahmen

Maßnahmen

## Sanierungsgebiet

Vorschlag zur Abgrenzung der Sanierungsgebiete

---

