

Vorbereitende Untersuchungen

1
Aufgabe

Der Stadtrat hat am 19.02.2009 für das Gebiet Lechhausen in Augsburg die Einleitung und Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen sowie die Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts gem. § 141 BauGB beschlossen.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen sollen funktionale Defizite und städtebauliche Mißstände zur Beurteilung der Notwendigkeit der Sanierung aufgezeigt werden. Darüber hinaus werden die Chancen und Risiken für die zukünftige Entwicklung von Lechhausen dargestellt, insbesondere des Einzelhandels im Hinblick auf das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Die Untersuchungen liefern Erkenntnisse über die wesentlichen Probleme mit den sozialen, wirtschaftlichen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnissen und Zusammenhängen.

Auf dieser Grundlage werden Zielvorstellungen in den verschiedenen Themenfeldern zur Entwicklung von Lechhausen aufgestellt und deren Umsetzungsmöglichkeiten anhand realistischer Neuordnungskonzepte geprüft. Der Schwerpunkt der Untersuchung ist auf das Stadtteilzentrum sowie weitere zentrale Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsbereiche im Stadtteil Lechhausen ausgerichtet.

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

Ein wesentlicher Ansatz für die Planung besteht in der intensiven Beteiligung aller Akteure und der Öffentlichkeit. Bewohner, Eigentümer und Gewerbetreibende sind intensiv miteinbezogen worden, so dass Anregungen und Wünsche frühzeitig einfließen konnten, um eine breite Akzeptanz für die durchzuführenden Maßnahmen zu erreichen.

Nach Auftaktveranstaltungen zur Information erfolgten mehrere moderierte Bürgerwerkstätten. Damit wurde eine intensive Einbeziehung und Aktivierung der Akteure erreicht.

Mit der Beteiligung der betroffenen Ämter und der öffentlichen Aufgabenträger werden abgestimmte Maßnahmenvorschläge gewährleistet.

2 Übergeordnete Zusammenhänge und Untersuchungsgebiet

2.1 Stadt Augsburg

Die Stadt Augsburg mit rund 268.000 Einwohnern (Stand 31.12.2008) ist im Landesentwicklungsprogramm als Oberzentrum in der Region 9 (Augsburg) ausgewiesen. Die Stadt ist sehr gut in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden und verfügt über alle oberzentralen Einrichtungen. Als Kernstadt des drittgrößten Verdichtungsraums in Bayern profiliert sich Augsburg als innovativer Dienstleistungs-, Bildungs-, Wissenschafts- und Forschungsstandort und ist Mittelpunkt der Wirtschaftsregion mit rund 630.000 Bewohnern. Die wirtschaftliche Bedeutung von Augsburg zeigt sich auch in dem erheblichen Einpendlerüberschuss.

2.2 Stadtteil Lechhausen

Der Stadtteil Lechhausen liegt nordöstlich des Lechs und bildet mit den Bereichen Lechhausen Süd, Lechhausen Ost und Lechhausen West den Planungsraum VI der Stadt Augsburg. Im Westen grenzt die Innenstadt an, die mit dem Mittelpunkt am Rathaus ca. 2 km entfernt ist. Im Norden liegen die Stadtbezirke Firnhaberau und Hammerschmiede, im Süden Hochzoll. Die östliche Grenze bildet die Stadtgrenze. Lechhausen ist mit rund 33.000 Einwohnern nach der Innenstadt der bevölkerungsreichste Stadtteil. Die gesamte Fläche umfasst ca. 1.100 ha.

Der südwestliche Teil von Lechhausen ist durch Wohnungsnutzung mit dem Stadtteilzentrum um das „Schlößle“ geprägt, während der östliche Bereich fast ausschließlich Gewerbe- und Industriegebiete umfasst.

2.3 Geschichte

2.3.1 Ursprünge

Obwohl in der Umgebung von Augsburg die Kelten schon um 1.000 v. Chr. gesiedelt haben müssen, finden sich in der Lechhauser Flur keine Spuren einer keltischen Besiedelung. Dies mag an den reißenden Fluten und den unzähligen Seitenarmen des „Likus“, wie die Kelten den Lech nannten, liegen.

Mit Kaiser Augustus, der ab 15 v. Chr. sein Reich bis zur Donau auszudehnen begann, wurden die Kelten aus dem Gebiet verdrängt. Die römische Herrschaft im keltischen Vindelicien dauerte bis etwa 500 n. Chr., was einige Funde bezeugen. Jedoch gab es auch zu dieser Zeit keine Hinweise auf eine Besiedelung des heutigen Lechhausens.



die Kelten in Süddeutschland

Nach dem Abzug der Römer und nachdem verschiedene Völker durchgezogen waren, siedelten sich südlich der Donau und östlich des Lechs die Bajuwaren an, auf der Westseite des Lechs die Alemannen. Deren Ansiedlung ist durch Gräberfunde bezeugt, die im Jahr 1925 erschlossen wurden und auf die erste Hälfte des 6. Jahrhunderts datiert wurden.

Der Überlieferung nach wurde der Augsburger Bischof Simpert von seinem Onkel Karl dem Großen nach dessen Krönung zum Kaiser mit der Lechhauser Flur beschenkt. Er ließ die erste Brücke von Augsburg über den Lech bauen.

Urkundliche erwähnt wird Lechhausen erstmals im Jahre 1130. In diesem Jahr überließ Amalbertus, Edelmann von Lechhausen (Nobilis homo de Lechhusen) einen Teil seines Grundbesitzes dem Kloster Wessobrunn.

1143 wird die Pfarrei Lechhausen urkundlich genannt, die dem Augsburger Domkapitel übergeben wird.

2.3.2 Schwierige Zeiten

Vom 11. bis zum 17. Jahrhundert wurde das Dorf 45 Mal von Seuchenepidemien wie der Pest, der Cholera und den schwarzen Blattern heimgesucht.

1348 wütete die Pest, 1348 gab es wiederholte schwere Erdbeben und Ausbrüche von Seuchen.
Im Jahr 1362, nach einem heißen Sommer und einem strengen Winter, folgte eine Hungersnot.

Elf Jahre später, 1371, ließ Ritter Hans von Schwenningen ganz Lechhausen anzünden um sich an der Hinrichtung seines Bruders in Augsburg zu rächen und im darauf folgenden Jahr wurde das verarmte Dorf für 875 Gulden an den Augsburger Kriegsobersten verkauft.

1395 geht Lechhausen in den Besitz des Augsburger Domkapitels über.

Ende des 14. bis Anfang des 15. Jahrhunderts sterben unzählige Menschen an der Beulenpest (16.000 Menschen im Jahr 1420) und die Preise für Grundnahrungsmittel steigen ins Unerschwingliche.

1445 entbrennt zwischen den Bayern und der Reichsstadt Augsburg eine Fehde um den Besitz von Lechhausen, die 1462 im Reichskrieg mündet und Lechhausen erneut in Flammen aufgehen lässt, 1464 wird Lechhausen endgültig bayerisch mit einem eigenen Dorfgericht.

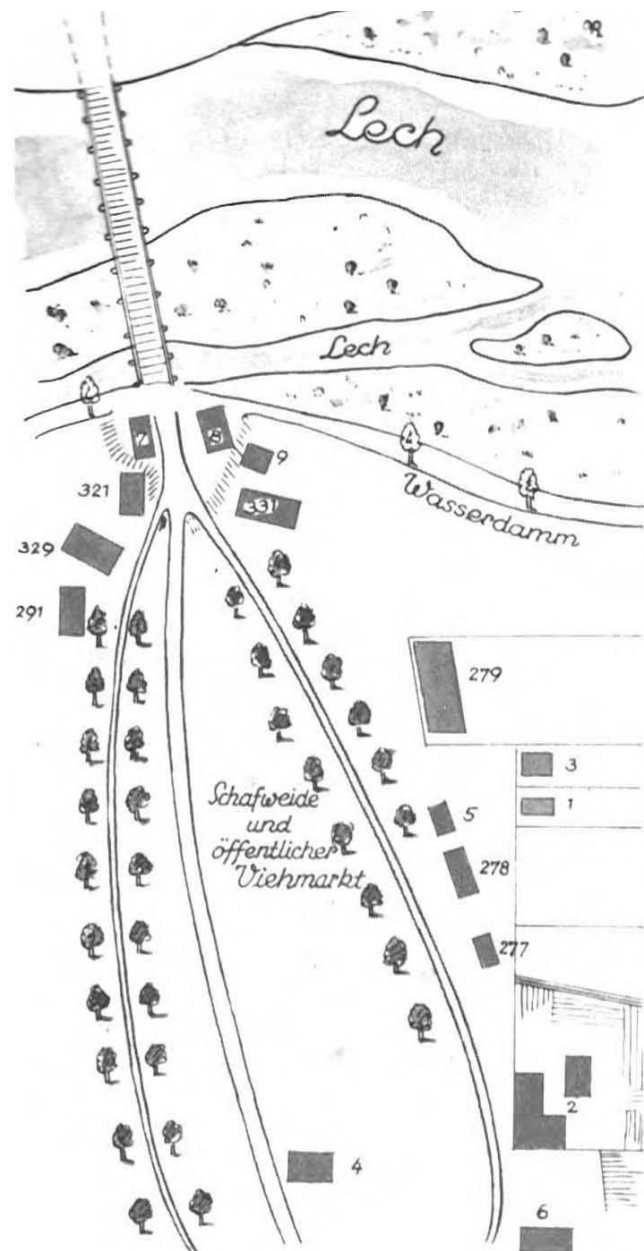
Den Krieg löst erneut „die schwarze Krankheit“ ab, neunmal schlägt die Pest bis zum Jahr 1564 zu, so dass 1592 der Rat besondere Maßnahmen ergreifen musste (keine Märkte, keine Wohnungswechsel), 1600 bei einem erneuten Seuchenausbruch wurde Bayern gegen Augsburg abgesperrt.

Der dreißigjährige Krieg (1618-1648) erreichte 1632 auch Lechhausen und brachte Plünderungen, Hungersnöte und die erneute Zerstörung des Dorfes mit sich, so dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 1642 auf 600 schrumpft.

Im 17. und 18. Jahrhundert wüteten die Seuchen weiter, der Friedhof an der Stätzlinger Straße wurde neu angelegt. Die schwerste Hungersnot befiel Lechhausen in den Jahren 1770-1773.

Schon 1796 ziehen wieder Truppen über Lechhausen, diesmal französische und russische.

2.3.3 Aufbau



Lechhausens Anfänge

Die Brüder Brentano-Mezzegra gründen die Lechhauser Seidenfabrik im Jahr 1793, die bis 1870 florierte.



Brentanostraße 1794

Durch die Ansiedlung vieler Handwerker im 18. Jh. nimmt die Einwohnerzahl schnell zu und Lechhausen ist 1850 das größte bayerische Dorf.

Die Annahme einer städtischen Verfassung macht Lechhausen im Jahr 1900 zur Stadt.

Durch das Hochwasser am 16. Juni 1910 wird die Stadt überflutet und in ihrer Versorgung so geschwächt (Krankenhäuser, Kanalisation, Wasser, Straßen), dass sie am 1. Januar 1913 den Anschluss an Augsburg sucht.



Hochwasser 1910

2.4 Untersuchungsgebiet Lechhausen

Das Untersuchungsgebiet „Lechhausen“ wird begrenzt durch die Straßenzüge Hans-Böckler-Straße, Robert-Bosch-Straße, Steinerner Furt, Benedikt-Kern-Weg, Bozener Straße, Meraner Straße, Kurt-Schumacher-Straße und Amagasaki-Allee sowie das Lechufer. Die Gesamtfläche beträgt rund 320 ha.

Obwohl die Fläche des Untersuchungsgebiets nur ca. 30 % des Stadtteils Lechhausens beträgt, leben mit rund 24.000 Einwohnern fast dreiviertel der Bewohner von Lechhausen hier. Dies entspricht einem Anteil von ca. 9 % der gesamten Augsburger Bevölkerung.

Ein Schwerpunkt der Untersuchung liegt im Bereich des Stadtteilzentrums in der Neuburger Straße, das sich in die Blücherstraße fortsetzt. Von Bedeutung sind auch weitere Nahversorgungsstandorte. Darüber hinaus haben sich im Rahmen der Untersuchung thematische und räumliche Vertiefungsbereiche ergeben.

2.4.1 Bauleitplanung

2.4.1.1 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Augsburg besteht seit 1995 ein wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan.

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen Wohnbauflächen, wobei der Bereich entlang der Neuburger Straße und Blücherstraße überwiegend als Mischgebiet dargestellt ist. Im Norden der Neuburger Straße liegt ein Sondergebiet Einkaufszentrum sowie im Osten ein Sondergebiet Fachmarkt.

Im Osten und im Nordosten, am Rand des Untersuchungsgebiets, sind Flächen für Gewerbe ausgewiesen.

Das Flussufer des Lechs ist als Grünfläche dargestellt. Im Landschaftsplan ist diese Grünfläche als geschützte Feuchtfläche nach Art. 6d Abs. 1 Bay-NatSchG. mit zu sichernden und zu entwickelnden Gehölzstrukturen vorgesehen. Eine weitere große schützenswerte Grünfläche befindet sich im Westen des Untersuchungsgebiets, das Griesle.

An der Stätzlinger Straße liegt der alte Ostfriedhof. Kleinere Grünflächen sind über das Untersuchungsgebiet verteilt.

Die Flächen für den Gemeinbedarf befinden sich vorwiegend im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets.

2.4.1.2 Bebauungspläne

Die bestehenden Bebauungspläne befinden sich hauptsächlich am Rande des Untersuchungsgebiets. Es bestehen rechtskräftige Bebauungspläne für Teile des Gewerbegebiets im Norden des Untersuchungsgebiets, begrenzt durch die Wallnerstraße im Westen, der Steinernen Furt und der Allensteinstraße im Süden. Im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets besteht ein Bebauungsplan entlang der Hans-Böckler-Straße. Des Weiteren bestehen Bebauungspläne für die Kurt-Schumacher-Straße und kleine Bereiche westlich dieser Straße. So im Bereich der Taurogener Straße, östlich der Kurt-Schumacher-Straße sowie zwischen Tauentzienstraße und Localbahntrasse, im Südosten der Teplitzer Straße über Kulturstraße bis hin zur Amagasaki-Allee. Der einzige rechtskräftige Bebauungsplan im Stadtteilzentrum besteht zwischen der Neuburger Straße und der Brentanostraße.

Im Verfahren befindliche Bebauungspläne bestehen in einem Teilbereich der Kurt-Schumacher-Straße und nördlich der Stätzlinger Straße neben dem Friedhof.

Bebauungsplanänderungen finden nördlich der Meraner Straße (659I) statt.

2.4.2 Öffentliche Einrichtungen

2.4.2.1 Schulen (Grund-, Haupt-, Förderschulen)

Birkenau-Volksschule Augsburg-Lechhausen
(Grundschule mit 15 Klassen)
Soldnerstraße 35, 86167 Augsburg

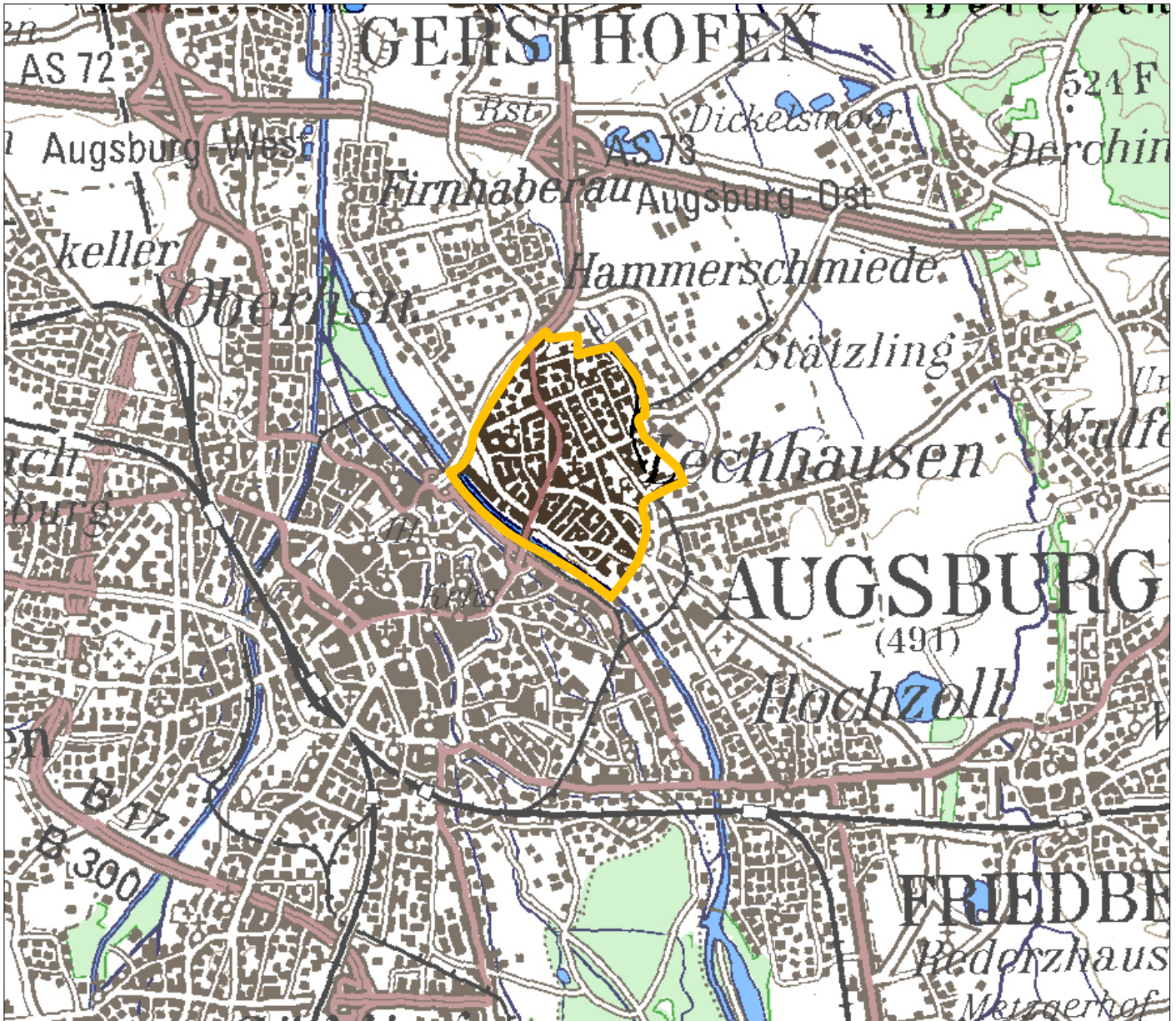
Goethe-Volksschule Augsburg-Lechhausen
(Hauptschule mit 18 Klassen)
Schleiermacherstraße 7, 86165 Augsburg

Luitpold-Volksschule Augsburg-Lechhausen
(Grundschule mit 16 Klassen)
Brunnenstraße 8, 86165 Augsburg

	Schiller-Volksschule Augsburg-Lechhausen (Grund- und Hauptschule mit 26 Klassen) Schackstraße 36, 86165 Augsburg
	Pankratiusschule Augsburg-Lechhausen (Schule zur individuellen Förderung III) Kurt-Schumacher-Straße 69a, 86165 Augsburg
2.4.2.2 Kinderbetreuung	
Stadt Augsburg	Kindertagesstätte Lützowstraße (Kiga) Lützowstraße 50 1/2, 86167 Augsburg
	Kindertagesstätte Schleiermacherstraße (Kiga) Schleiermacherstraße 9, 86165 Augsburg
Katholische Träger	St. Elisabeth (Kiga) Gneisenaustraße 30, 86167 Augsburg
	Theresienheim (Kiga) Neuburger Straße 45a, 86167 Augsburg
	Unsere Liebe Frau (Kiga) Blücherstraße 89, 86165 Augsburg
Evangelische Träger	St. Markus (Kiga) Blücherstraße 26a, 86165 Augsburg
	St. Petrus (Kiga) Schillstraße 70, 86167 Augsburg
Freie Träger	Kindernest e. V. (Krippe) Humboldtstraße 5, 86167 Augsburg
	Internationales Kinderhaus (Kiga) Soldnerstraße 36, 86167 Augsburg
2.4.2.3 Jugendliche	Jugendhaus Lechhausen Schackstraße 40c, 86165 Augsburg
2.4.2.4 Senioren	
Stationäre Einrichtungen	Altenheim St. Anna und Wolfhard Blücherstr. 79, 86165 Augsburg
Betreutes Wohnen	Eigenes Heim Derchinger Straße 62, 86165 Augsburg
Sozialstationen	Katholische Sozialstation Lechhausen Kantstraße 4, 86167 Augsburg
	Evangelische Sozialstation Lechhausen Blücherstraße 26 a, 86165 Augsburg
	Allgemeiner Rettungsverband Schwaben e. V. Schillstraße 25, 86167 Augsburg
	Mehrgenerationentreff Im eigenen Heim 29, 86165 Augsburg

Tagespflege	Tagespflege Lechhausen Schillstraße 25, 86167 Augsburg
2.4.2.5 Kirchen	
katholisch	St. Elisabeth Elisabethstraße 56, 86167 Augsburg St. Pankratius Blücherstraße 13, 86165 Augsburg Unsere Liebe Frau Blücherstraße 91, 86165 Augsburg
evangelisch	St. Markus Blücherstraße 26, 86165 Augsburg St. Petrus Schillstraße 70, 86167 Augsburg
neuapostolisch	Neuapostolische Kirche Elisabethstraße 10, 86167 Augsburg
2.4.2.6 Kulturelle Einrichtungen	Alevitisches Kulturzentrum e. V. Bozener Straße 4a, 86165 Augsburg Stadtbücherei Augsburg, Zweigstelle Lechhausen Blücherstraße 1, 86165 Augsburg
2.4.2.7 Sonstige öffentliche Einrichtungen	Deutsche Post Neuburger Straße 36, 86167 Augsburg Polizeiinspektion Augsburg 03 Blücherstraße 11, 86165 Augsburg Amt für Kinder, Jugend und Familie Blücherstraße 90, 86165 Augsburg Bürgerbüro Lechhausen Neuburger Straße 20, 86167 Augsburg Studentenwohnheim des Bayerischen Baugewerbes Kurt-Schumacher-Straße 65, 86165 Augsburg

Übersichtsplan



M 1 : 60.000
20.10.2010

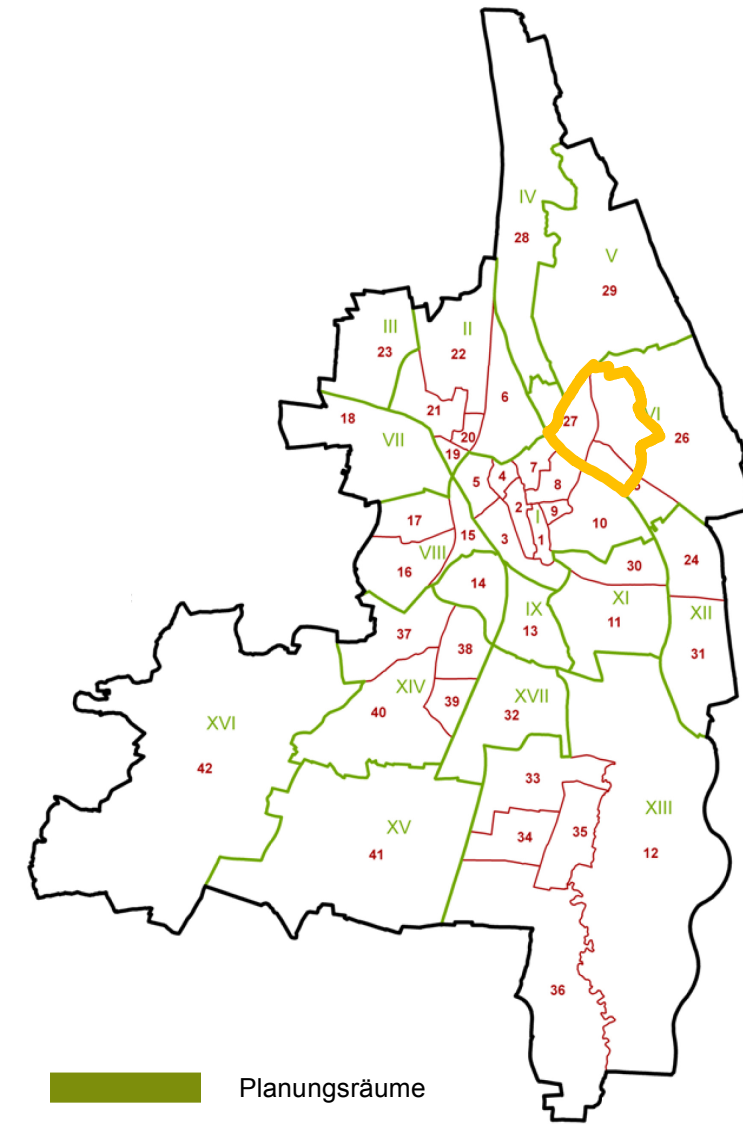
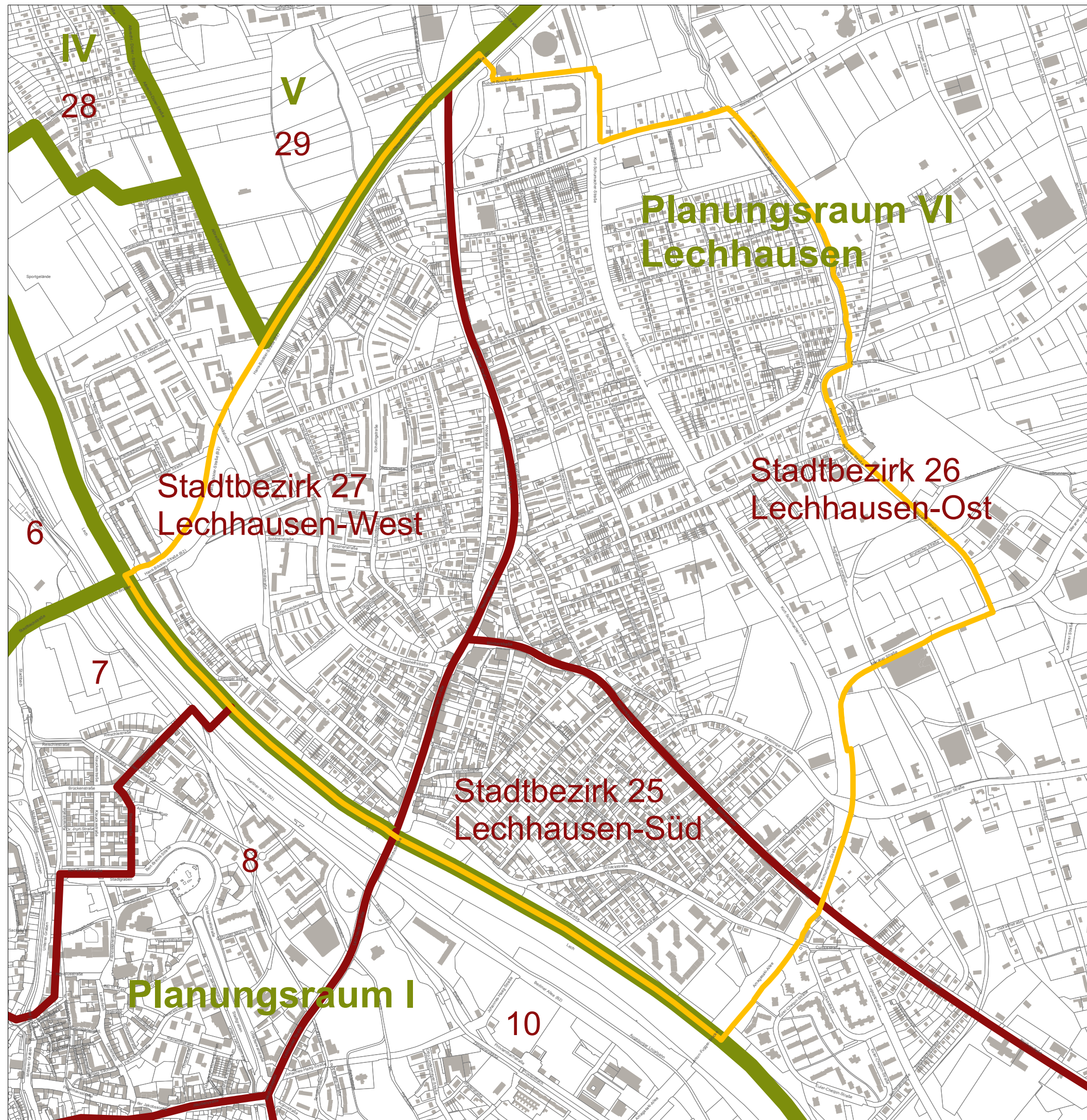
StadtEntwicklungPlanung
Baur + Deby
Architekten Stadtplaner
München






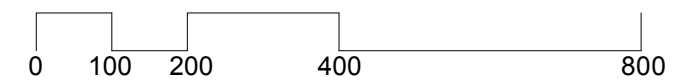
Logo
verde



Planungsräume und Bezirke



-  Planungsräume
-  Stadtbezirke
-  Untersuchungsgebiet






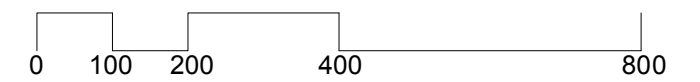
M 1 : 10.000
22.10.2010

StadtEntwicklungsPlanung
Baur + Deby
Architekten Stadtplaner
München



Abgrenzung

-  bestehende Gebäude
-  bestehende Flurstücke
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



M 1 : 10.000
09.11.2009

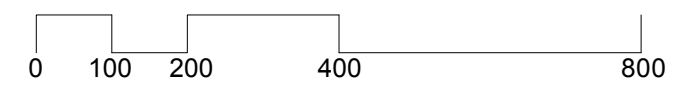
StadtEntwicklungsPlanung
Baur + Deby
Architekten Stadtplaner
München



Logo
verde



Luftbild



M 1 : 10.000
19.05.2010

StadtEntwicklungPlanung
Baur + Deby
Architekten Stadtplaner
München

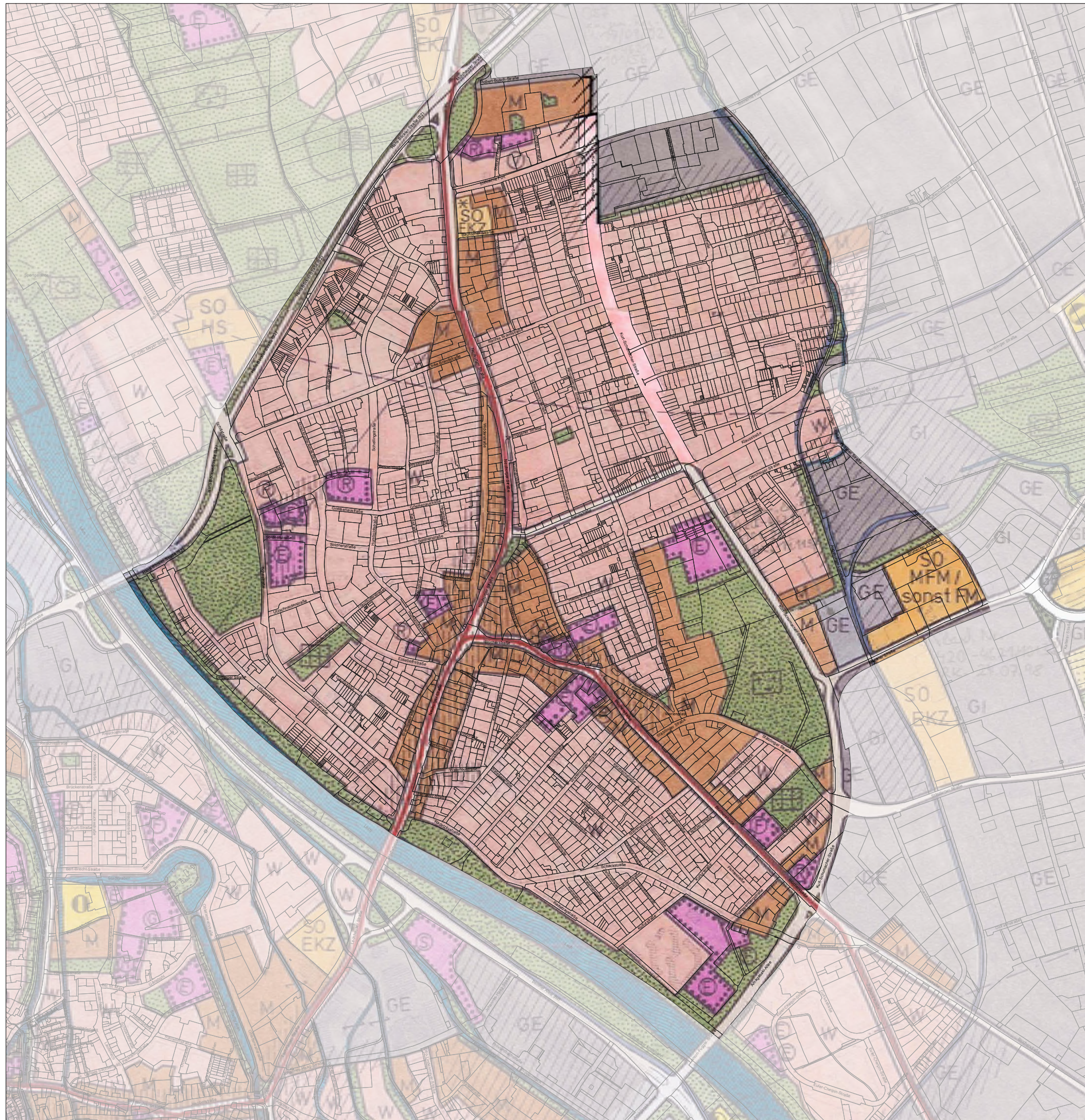
Augsburg Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte
M 1 : 5.000



Logo
verde



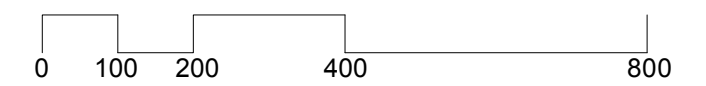
Flächennutzungsplan



- W Wohnbaufläche
- M Gemischte Baufläche
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- S Sonderbaufläche
- SO EKZ Sondergebiet Einkaufszentrum
- SO FM Sondergebiet Fachmarkt

- Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung der Anlage
- E Erziehung
- R Religion
- F Fürsorge

- Grünfläche
- +++ Friedhof
- o o o Dauerkleingarten
- Wasserfläche



M 1 : 10.000
19.05.2010

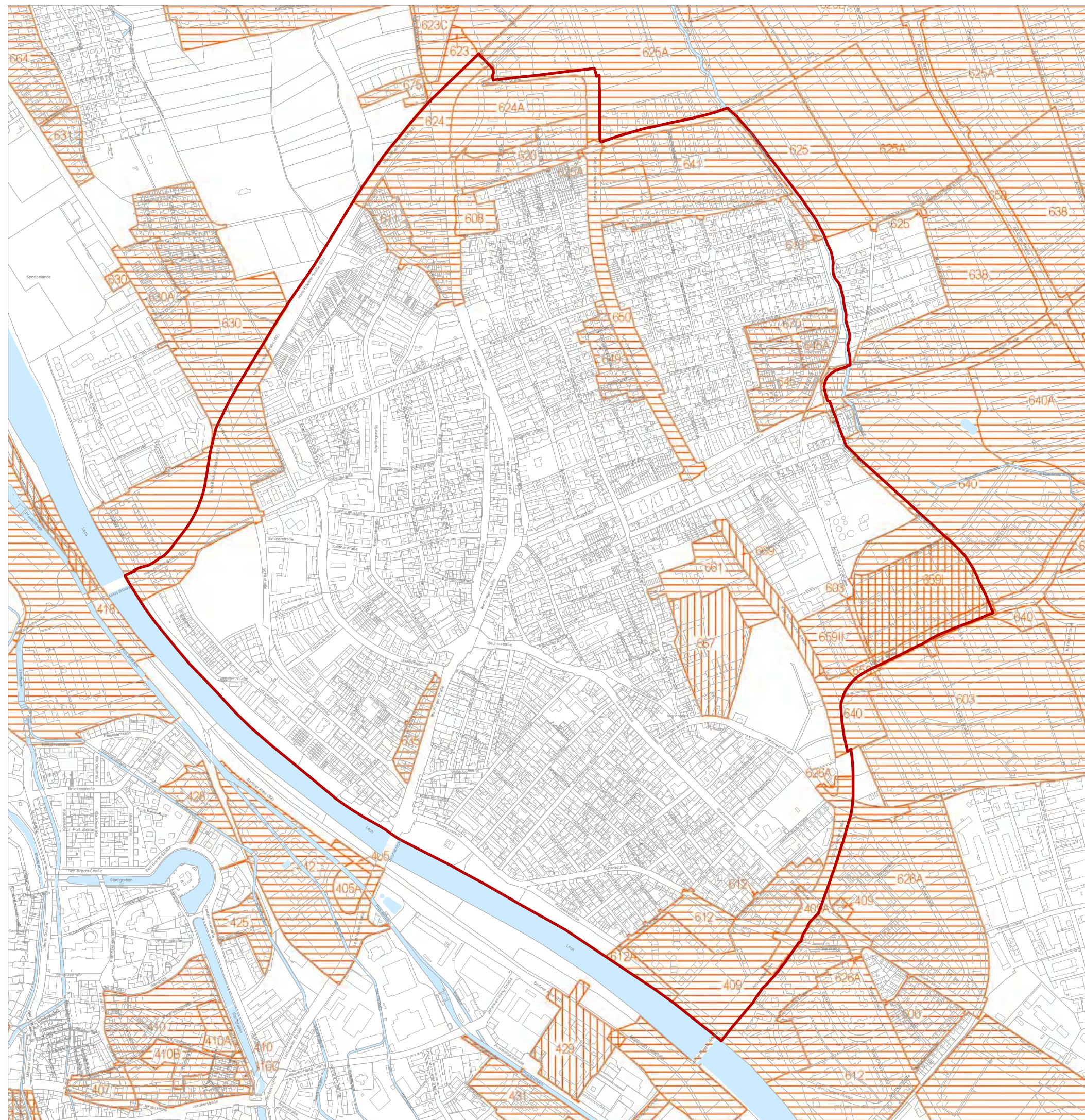
StadtEntwicklungsPlanung
Baur + Deby
Architekten Stadtplaner
München



Logo
verde




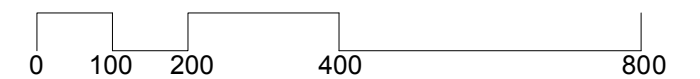
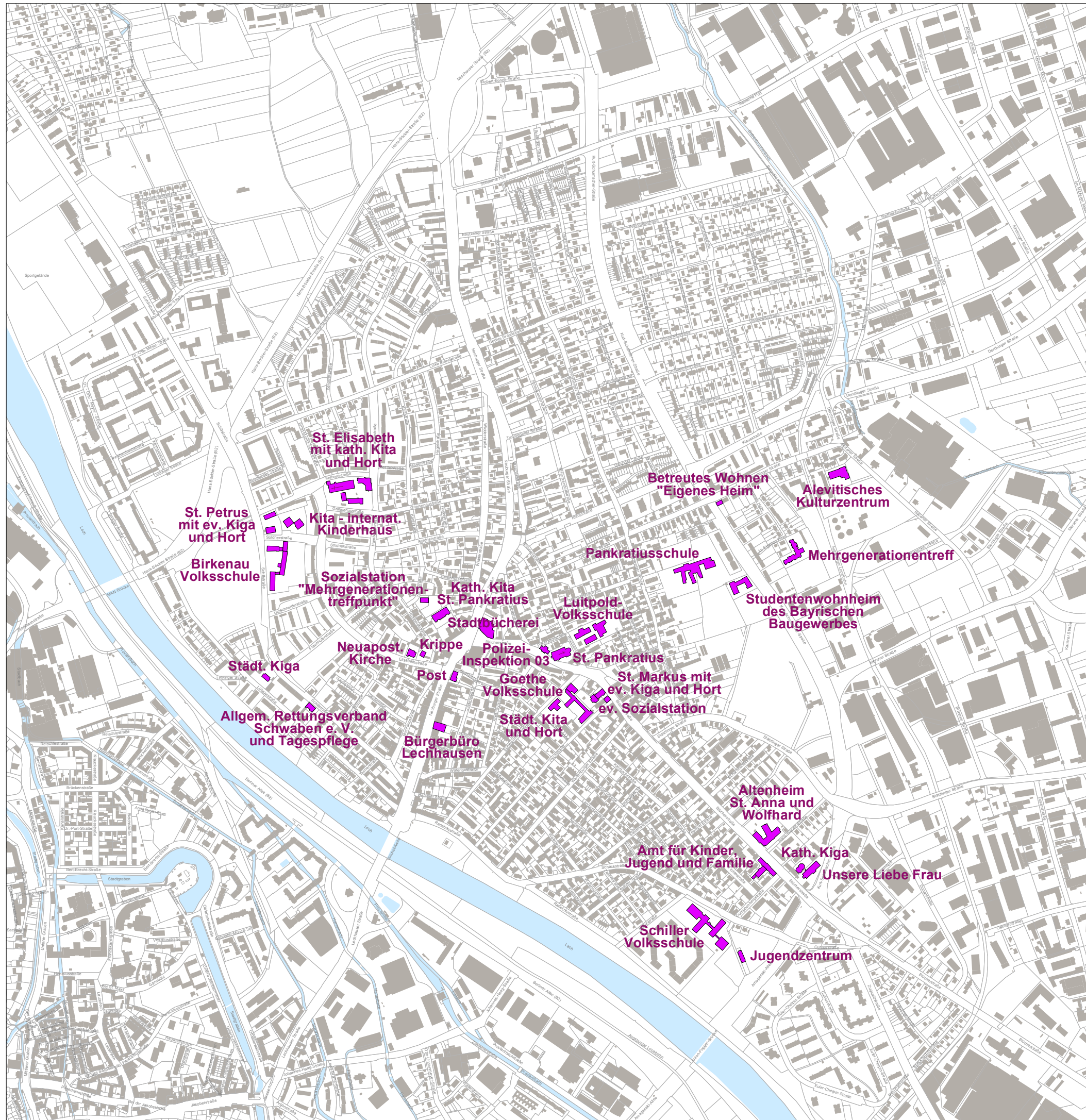
Bebauungspläne



Öffentliche Einrichtungen

 Bebauung

 Öffentliche Einrichtungen



M 1 : 10.000
20.10.2010

StadtEntwicklungsPlanung
Baur + Deby
Architekten Stadtplaner
München

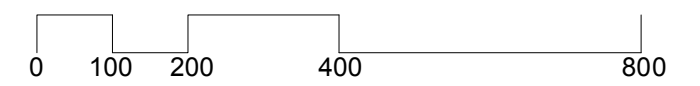
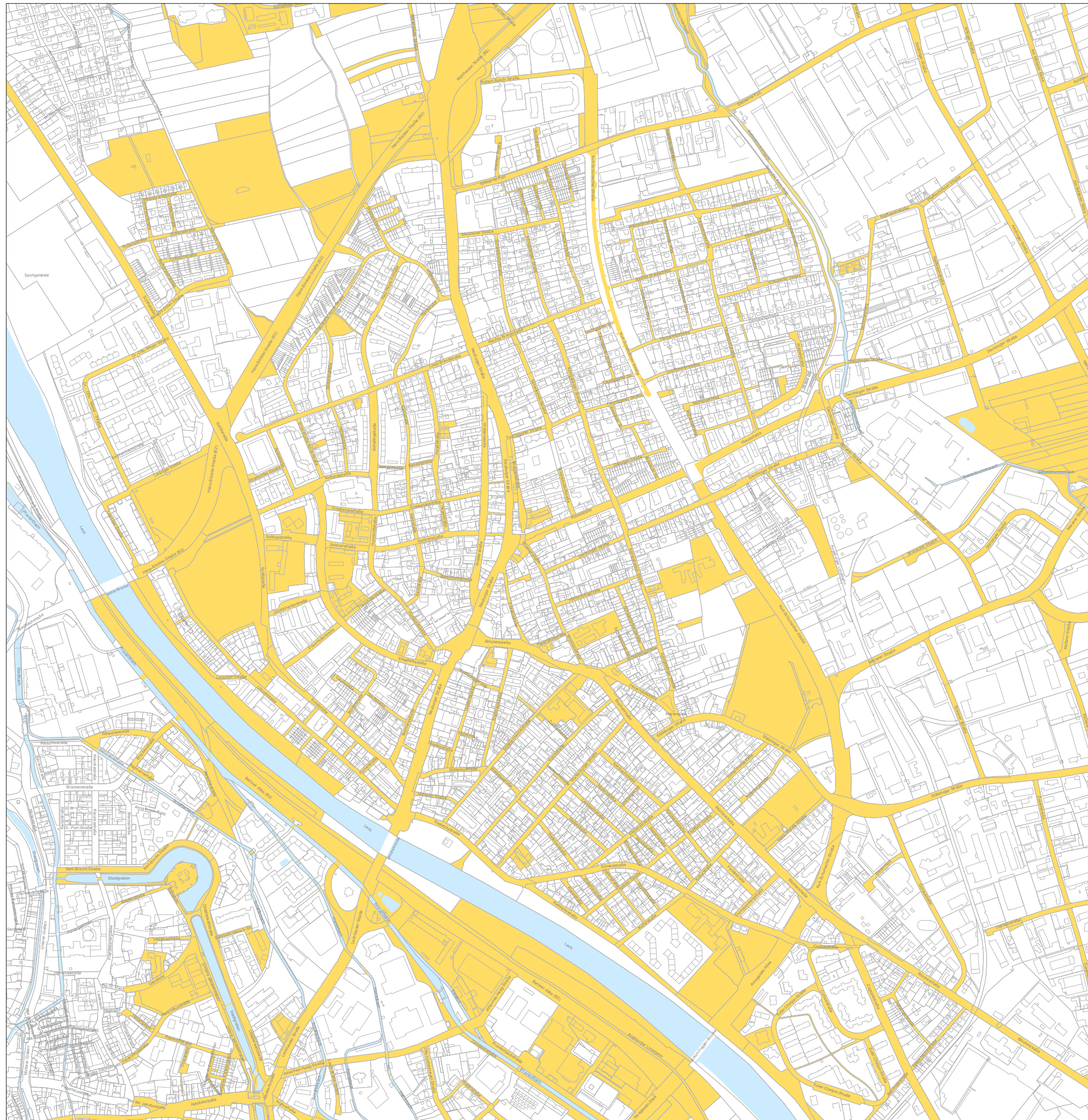


Logo
verde



Grundstücke der Stadt

 Stadtbesitz



M 1 : 10.000
07.07.2010

StadtEntwicklungsPlanung
Baur + Deby
Architekten Stadtplaner
München



Logo
verde



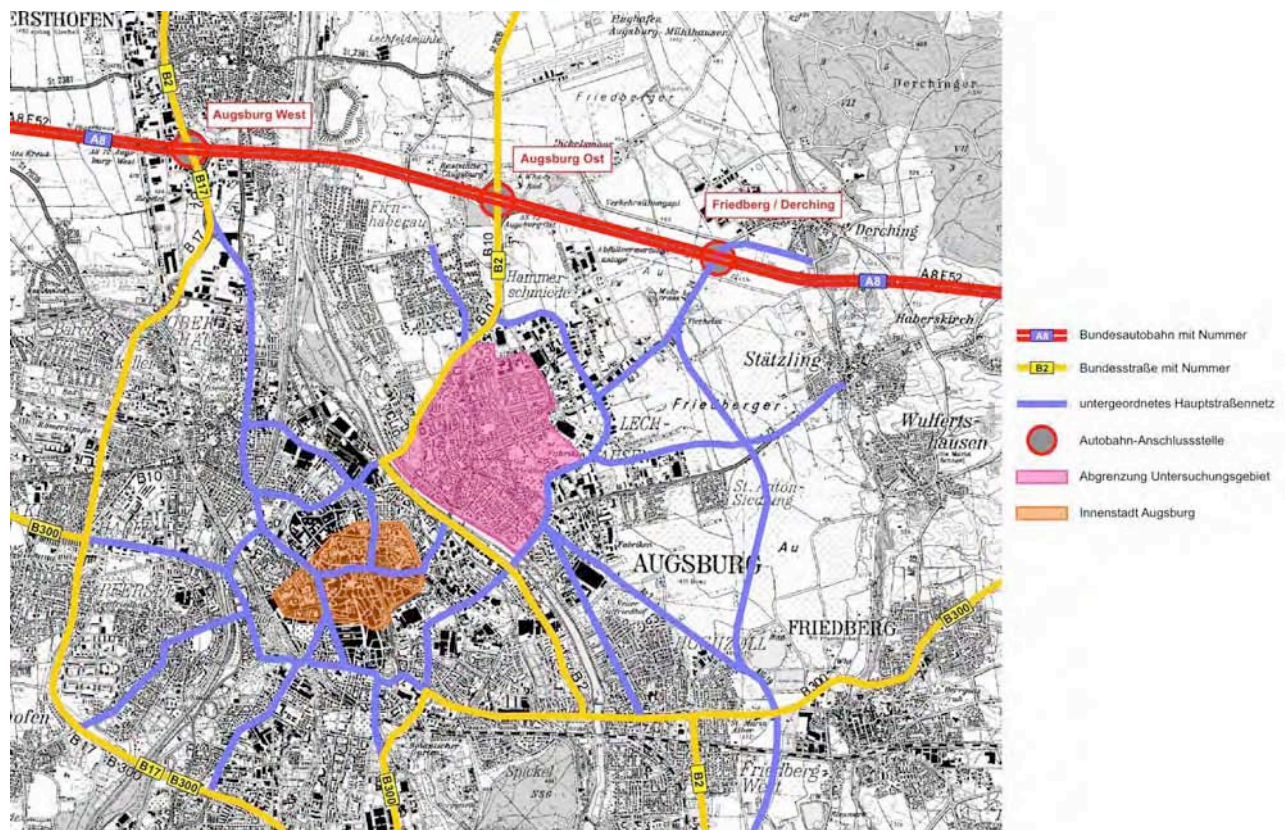
3 Analyse des Untersuchungsgebiets

3.1 Verkehr

3.1.1 Überörtliches Straßennetz

Der Stadtteil Lechhausen liegt getrennt durch den Lech nordöstlich des Stadtzentrums Augsburgs. Im Norden tangiert die BAB A8 in Ost-West-Richtung das Stadtgebiet. Die Stadt Augsburg ist über die Anschlußstellen "Augsburg West", "Augsburg Ost" und "Friedberg" an die Autobahn angebunden, wobei insbesondere die Anschlußstelle "Augsburg Ost" für den Stadtteil Lechhausen von Bedeutung ist, sie bindet die Augsburger Innenstadt über die Bundesstraßen B2 an die Autobahn an.

Mit dem Ausbau der Westumfahrung Lechhausens im Verlauf der Hans-Böckler-Straße und der Mühlhauser Straße, der Ostumfahrung entlang der Kurt-Schumacher-Straße, Meraner Straße, Aindlinger Straße und der Bürgermeister-Wegele-Straße wurden bereits Alternativrouten zur Entlastung des Stadtteilzentrums Lechhausens und die Grundlage zur Umgestaltung der Stadteildurchfahrt geschaffen.



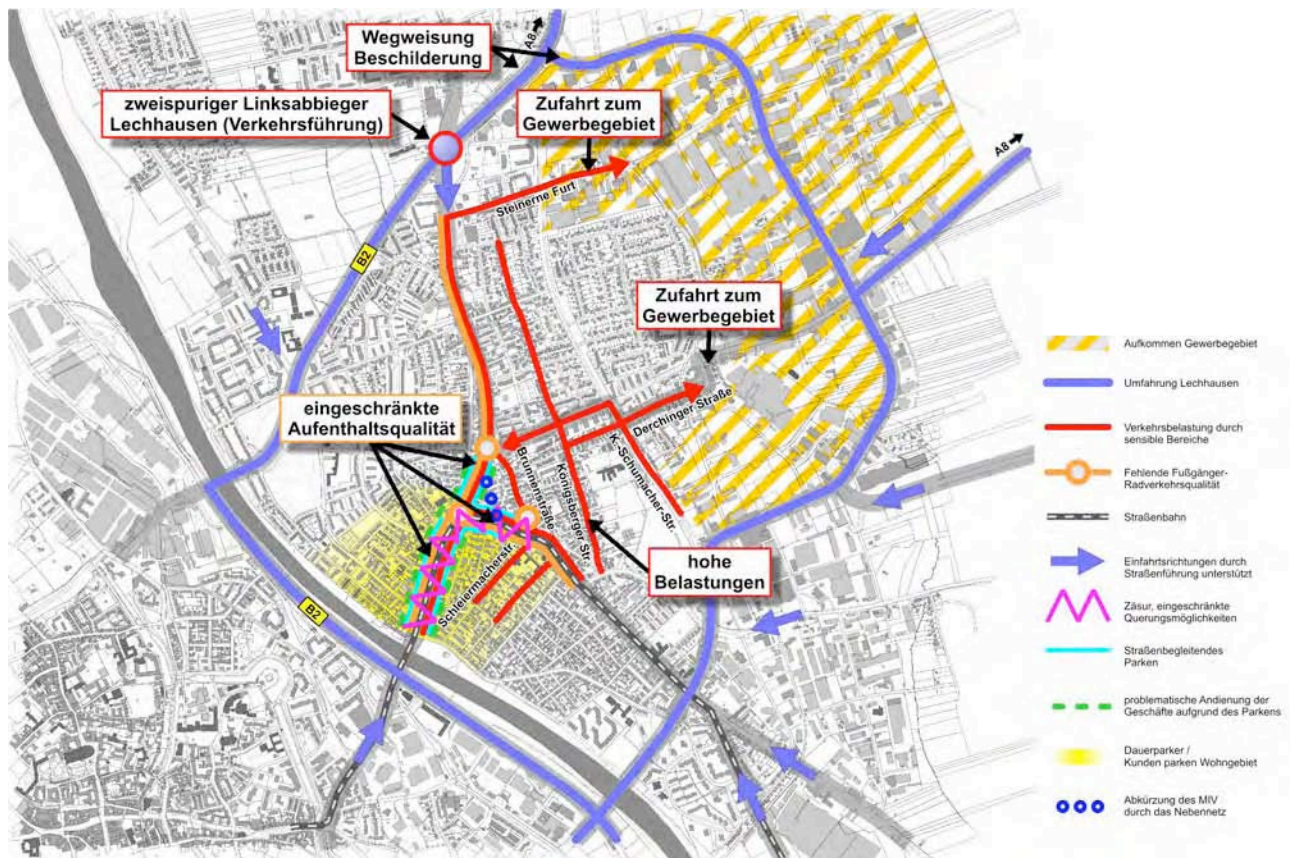
Darstellung des umgebenden überörtlichen Straßennetzes

3.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Zufahrt in den Stadtteil Lechhausen erfolgt im Wesentlichen über die Neuburger Straße sowie über die Blücherstraße und die Derchinger Straße. Im Inneren übernehmen vorrangig die - teilweise mehrspurig ausgebauten - Achsen der Neuburger Straße und der Blücherstraße, sowie die Klausstraße / Derchinger Straße, die Kurt-Schumacher-Straße und die Steinerne Furt die Verteilerfunktion.

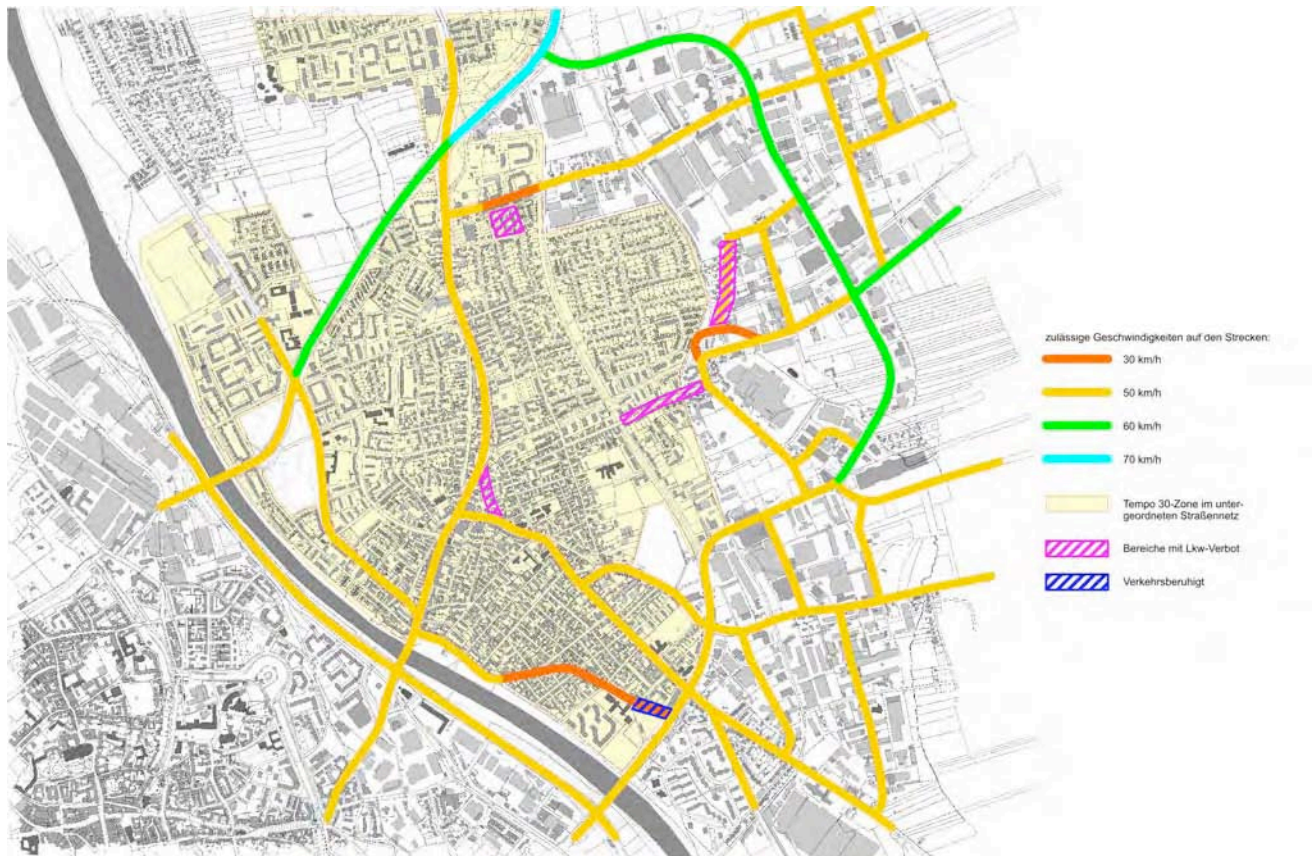
Aufgrund der Verkehrsführung und der fehlenden Erkennbarkeit der Stadtteilumfahrungen an den Knotenpunkten wird der nicht ortsbezogene Durchgangsverkehr nach wie vor über die Neuburger Straße, die Derchinger Straße und die Stätzlinger Straße durch den Stadtteil Lechhausen geführt und belasten das dortige Straßennetz. Die Umfahrungsstraßen im Osten und Westen werden nicht im gewünschten Maße angenommen.

Deshalb wird die nördliche Neuburger Straße an durchschnittlichen Werktagen auch weiterhin von rund 20.600 Kfz / 24 h, die südliche Neuburger Straße von rund 24.000 Kfz / 24 h befahren, während die Blücherstraße und die Schillstraße von rund 12.500 Kfz / 24 h genutzt werden. Entlang der Klausstraße und der Derchinger Straße besteht ein werktägliches Verkehrsaufkommen von rund 5.600 Kfz / 24 h.



Defizite aufgrund der Verkehrsführung

Insbesondere Schleichverkehre von der Anschlussstelle "Friedberg" werden aufgrund der schwer erkennbaren Straßenfunktionen über die Derchinger Straße durch den Stadtteil geführt, statt auf die Ostumfahrung in Richtung Augsburg gelenkt zu werden. Zur schlechten Differenzierbarkeit der Straßenfunktionen trägt neben deren Ausgestaltung auch die uneinheitliche und fragmentierte Tempo-Zonierung im Stadtteil bei, sowie die Verkehrsführung an den Knotenpunkten der Umfahungsstraßen.



Tempo-Zonierung im Untersuchungsgebiet

Im Zentrum Lechhausens sind beispielsweise auf der Friesenstraße zwischen der Blücherstraße und der nördlichen Neuburger Straße kleinräumige Abkürzungsverkehre zur Umfahrung der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Neuburger Straße / Blücherstraße zu beobachten.

3.1.3 Schwerverkehr

Im Schwerverkehr wählen aufgrund unzureichender Beschilderung zu den Gewerbe- und Industriegebieten im nordöstlichen Teil des Stadtteils zahlreiche Fahrzeuge noch immer Routen über die Neuburger Straße, anstatt ihre Ziele über die Ostumfahrung anzufahren. Damit werden sensible Wohnbereiche im nördlichen Stadtgebiet durch den Güterverkehr unnötig belastet.

3.1.4 Straßenbahn / Bus

Entlang der südlichen Neuburger Straße, der Blücherstraße und der Zugspitzstraße verläuft die Trasse der Straßenbahnlinie 1. Diese wird im Straßenraum innerhalb von Lechhausen in Mittellage geführt und verfügt in einzelnen Abschnitten über eigene Gleiskörper. Haltepunkte befinden sich auf der Neuburger Straße in Höhe der Waterloostraße (Haltestelle "Lechhausen Brücke"), am Kreuzungspunkt der Neuburger Straße und der Blücherstraße (Haltestelle "Lechhausen Schlöble"), sowie auf der Blücherstraße (Haltestellen "Schleiermacherstraße" und "Kulturstraße").

Die Erreichbarkeit der Straßenbahnhaltestellen für Fußgänger ist auf Grund der Anordnung in Mittellage und der hohen Verkehrsstärken im Kfz-Verkehr abhängig von den Freigabezeiten der Lichtsignalanlagen und damit eingeschränkt.

Die Einzugsbereiche der Straßenbahnhaltepunkte auf der südlichen Neuburger Straße und der Blücherstraße decken die umliegenden Stadtteilbereiche gut ab. Der nördliche Bereich des Stadtteils ist über Buslinien erschlossen. In Lechhausen verkehren sowohl städtische als auch regionale Buslinien (Linie 210 und 211). Die Qualität und Ausstattung der Bushaltestellen an der nördlichen Neuburger Straße variiert stark. So verfügen nicht alle Haltestellen (z.B. Haltestelle "Brunnenstraße") über ausreichenden Wetterschutz oder Sitzgelegenheiten.

Im Osten des Stadtteils trennt außerdem die industriell genutzte Bahnlinie der Augsburger Localbahn entlang des Benedikt-Kern-Wegs die Wohnbebauung von den großflächigen Gewerbe- und Industrieanlagen.

3.1.5 Ruhender Verkehr

Im Untersuchungsgebiet stehen öffentlich verfügbare Stellplätze im Straßenraum vor allem entlang der Neuburger Straße und der Blücherstraße zur Verfügung. Daneben sind im Parkhaus "Schlöble" weitere öffentlich zugängliche Stellplätze vorhanden. Straßenbegleitendes Parken ist außerdem im Nebenstraßennetz seitlich der Neuburger Straße möglich. Im Einzelhandelsschwerpunkt der südlichen Neuburger Straße wird der Parkraumbedarf im Wesentlichen durch straßenbegleitendes, zeitlich begrenztes Parken bedient. Weitere zentrale Parkmöglichkeiten sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Aus diesem Grund wird das Straßennetz der angrenzenden Wohngebiete von Kunden als zusätzliche Parkmöglichkeit unbegrenzter Zeitdauer genutzt, wenn entlang der Neuburger Straße keine Parkplätze in angemessener Entfernung zu den Einkaufszielen verfügbar sind.

Der Parkdruck entlang der südlichen Neuburger Straße wird durch Berufspendler aus dem Umland verstärkt, welche die Haltestelle "Lechhausen Brücke" auf Grund ihrer günstigen Einordnung in der Innenstadt-Tarifzone zum Park + Ride nutzen. Sie blockieren die Stellplätze im Umfeld der südlichen Neuburger Straße ganztägig.

Teilweise wird die Andienung des Einzelhandels durch das straßenbegleitende Parken erschwert. In zweiter Reihe stehende Lieferfahrzeuge behindern daher regelmäßig den Verkehrsfluss auf der Neuburger Straße.

3.1.6 Radverkehrsnetz

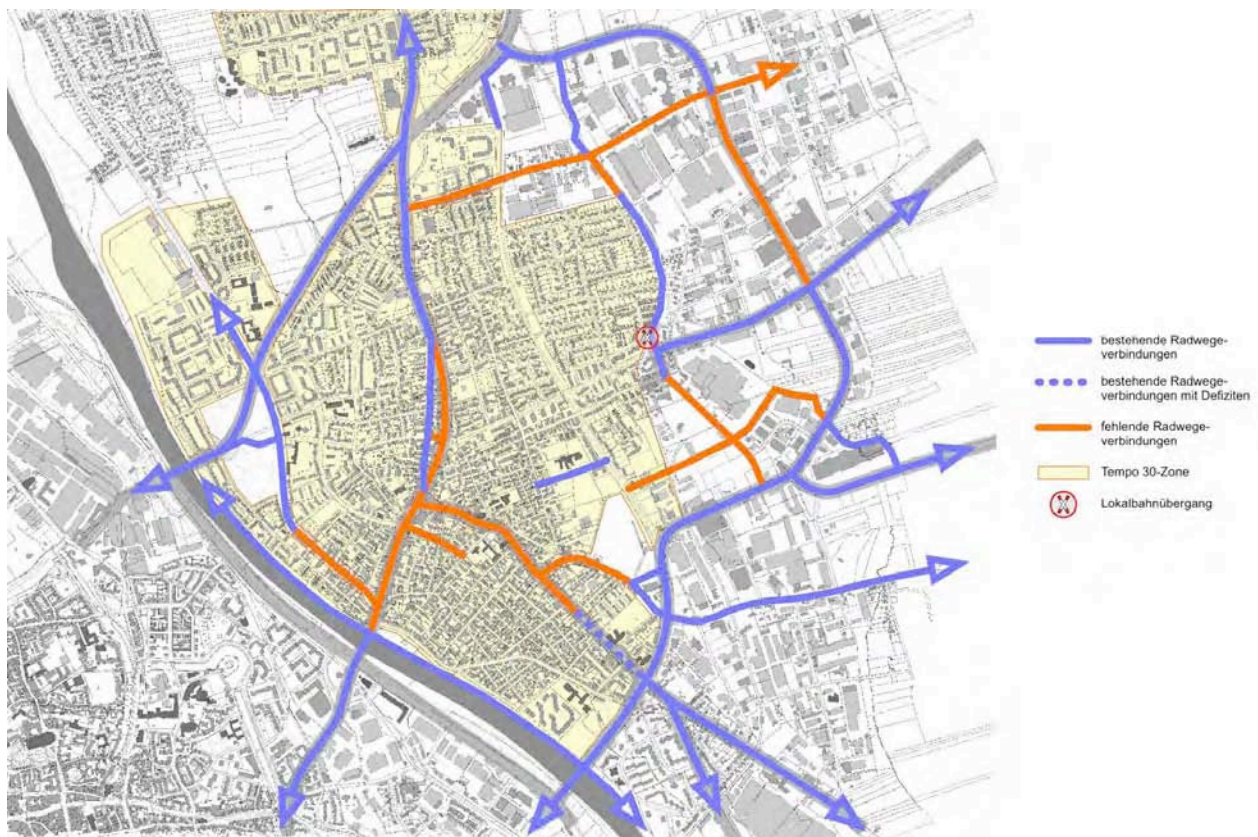
Das bestehende Radverkehrsnetz umfasst die wichtigsten Wegebeziehungen innerhalb von Lechhausen und zu den angrenzenden Stadtgebieten. In einzelnen Abschnitten weist das Bestandsnetz jedoch Lücken auf.

Radwege fehlen an der Neuburger Straße zwischen Ulrichsbrücke und der nördlichen Einmündung der Widderstraße, in der westlichen Blücherstraße, in der westlichen Stätzlinger Straße, in der gesamten Steinernen Furt und in der Bozener Straße.

Ebenso gibt es Lücken in den bestehenden Radwegeverbindungen zwischen Soldnerstraße und Klausstraße, in der westlichen Schillstraße und in östlicher und westlicher Verlängerung der Brunecker Straße.

Das Hauptstraßennetz und die Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet verfügen im Bestand über keine Fahrradinfrastruktur. So fehlen entlang der Neuburger Straße und der Blücherstraße Schutzstreifen für Radfahrer. An den signalisierten Knotenpunkten sind weder Aufstellflächen für Radfahrer noch eine separate Radfahrersignalisierung vorhanden.

Ferner sind entlang der Einkaufsschwerpunkte der Neuburger Straße keine einheitlichen Fahrradabstellmöglichkeiten für Kunden vorhanden.



Radverkehrsnetz im Untersuchungsgebiet

3.1.7 Fußgänger

Das höchste Fußgängerverkehrsaufkommen im Stadtteil Lechhausen ist im Bereich der Einkaufsschwerpunkte an der südlichen Neuburger Straße und dem zentralen Abschnitt der Blücherstraße zu beobachten. Die Überquerbarkeit beider Straßen ist aufgrund der Dominanz des motorisierten Individualverkehrs sowie der Straßenbahn in Mittellage auf wenige signalisierte Querungsstellen beschränkt. Auch die problemlose Erreichbarkeit der Straßenbahnhaltestellen ist nicht immer gegeben.

In den Seitenbereichen entlang der südlichen Neuburger Straße und der Blücherstraße ist die Aufenthaltsqualität für Fußgänger auf Grund der großen Flächeninanspruchnahme des Kfz-Verkehrs und der strikten Gliederung des Straßenraumes in Bereiche für motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr stark eingeschränkt.

3.2 Bevölkerung, Wohnen und Sozialstruktur

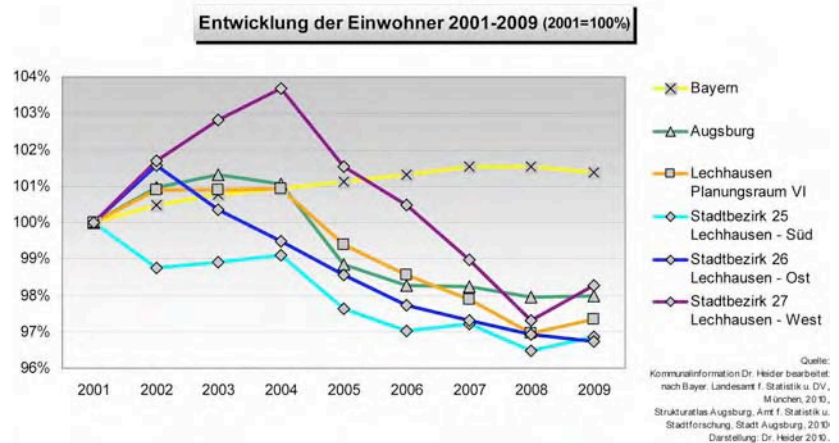
3.2.1 Bevölkerung

Im Untersuchungsgebiet sind 23.798 wohnberechtigte Personen dem Einwohnermelderegister gemeldet (Stand: 31.12.2008). Einwohner mit Hauptwohnsitz werden mit 23.606 nur geringfügig weniger ausgewiesen.

Bevölkerungsentwicklung

Während in Bayern die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren überwiegend positiv war, gibt es in der Stadt Augsburg seit 2004 eine Trendumkehr der positiven Bevölkerungsentwicklung mit einem besonders starken Rückgang der Bevölkerung in 2005. Im Zeitraum nach 2005 stagniert die Bevölkerungszahl. Für den Augsburger Planungsraum VI (Lechhausen) verläuft die Bevölkerungsentwicklung weitgehend analog zu der gesamtstädtischen Entwicklung. Betrachtet man den gesamten Vergleichszeitraum 2001 zu 2009, so fällt der prozentuale Rückgang der Bevölkerung im Planungsraum VI sogar geringfügig stärker aus.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass alle Lechhauser Vergleichswerte dem Augsburger Trend folgen und sich im Vergleichszeitraum 2001 zu 2009 um 1,7 % bis 3,3 % auf einen niedrigeren Einwohnerstand verringert haben.



Bevölkerungsstruktur

Der Anteil der über 65-jährigen ist sowohl im Planungsraum VI als auch im Untersuchungsgebiet im Vergleich zu den Durchschnittswerten von Augsburg und Bayern etwas stärker ausgeprägt. Positiv stellt sich im Planungsraum VI der hohe Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren dar, der über den Durchschnittswerten von Augsburg und Bayern liegt. Im Untersuchungsgebiet Lechhausen ist der Wert mit 13,1 % aber auffallend niedrig.

Im Ausländeranteil, in dem alle Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit zusammengefasst werden, übertreffen die Werte des Untersuchungsgebiets und des Planungsraums VI den Augsburger Durchschnittswert. Maßgeblich für diese erhöhten Werte ist der hohe Anteil an Ausländern in den Stadtbezirken Lechhausen Süd und West.

Das Durchschnittsalter der wohnberechtigten Bevölkerung, welche alle gemeldeten Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz umfasst, liegt in Augsburg bei 42,2 Jahren. Die Distrikte mit eher geringem Durchschnittsalter konzentrieren sich im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets im Umfeld des Lechs zwischen der Blücherstraße und der Schackstraße bzw. der Radetzkystraße sowie südlich der Schillstraße (37,4 bis 39,7 Jahre). Die Ausnahmen im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets bilden der Distrikt zwischen der Stätzlinger Straße und der Blücherstraße (47,8 Jahre) sowie der Distrikt südlich der Schackstraße (46,0 Jahre).

Die Schwerpunkte des Wohnens im Untersuchungsgebiet befinden sich südlich der Blücherstraße und östlich der Neuburger Straße (115,2 bis 144,0 Einwohner/ha) und bei St. Elisabeth.

Die Analyse des Ausländeranteils im Untersuchungsgebiet zeigt, dass gerade die südlichen Distrikte mit einer hohen Einwohnerdichte auch einen erhöhten Anteil an Ausländern aufweisen, während die Distrikte im Norden und Osten des Untersuchungsgebiets nur ein geringen Ausländeranteil festzustellen ist. Nicht erfasst in dieser Analyse auf Basis der Einwohnerstatistik werden Personen mit Migrationshintergrund, die seit 1950 nach Deutschland eingewandert sind sowie Spätaussiedler, die ebenfalls die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen.

Bevölkerungsprognose

Bei der Bevölkerungsvorausberechnung wird für die Stadt Augsburg sowohl bei der Berechnung der Stadt Augsburg als auch nach den Untersuchungen der Bertelsmannstiftung ein konstantes Wachstum angegeben. Die Prognose der Bertelsmannstiftung zur prozentualen Bevölkerungsentwicklung fällt dabei für Augsburg stärker aus als für Bayern.

Während die Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt positiv ausfällt, wird die Bevölkerung bis in das Jahr 2020 im Stadtteil Lechhausen geringfügig abnehmen.

3.2.2

Wohnen und Haushaltsstruktur

Die mittlere Wohndauer liegt 2008 in der Stadt Augsburg bei 12,5 Jahren. Eine Ausnahme bildet nur der Stadtbezirk Lechhausen-Ost, der mit 15,2 Jahren alle anderen Werte übertrifft.

Eine Aussage über die Attraktivität als Wohnstandort kann auch die durchschnittliche räumliche Bevölkerungsbewegung liefern. In Augsburg gibt es durchschnittlich einen positiven Wanderungssaldo, während in Lechhausen die Anzahl der Wegzüge die Anzahl der Zuzüge pro Jahr in den letzten Jahren durchschnittlich übersteigt.

Betrachtet man die natürliche Entwicklung der Bevölkerung, die das Ergebnis aus dem Saldo der Geburten und Sterbefälle zusammenfasst, ist die Entwicklung im Untersuchungsgebiet in den letzten drei Jahren nahezu stabil. Während in der Gesamtstadt die Sterbefälle die Anzahl der Geburten übersteigen und sich dies in Lechhausen vornehmlich ebenso darstellt, steht allein der Stadtbezirk 25 (Lechhausen Süd) mit einer natürlichen Bevölkerungszunahme gegen diese allgemeine Entwicklung.

In der Karte "Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen im Haushalt" wird die räumliche Verteilung von Einpersonenhaushalten ersichtlich sowie das Verhältnis zu den Mehrpersonenhaushalten. Im direkten Vergleich zu dem Anteil der Singlehaushalte in Augsburg (47,9 %), liegen sieben Distrikte innerhalb des Untersuchungsgebiets über diesem Vergleichswert. Besonders konzentrieren sich die Singlehaushalte im südlichen Untersuchungsgebiet in den Distrikten im Umfeld der südlichen Neuburger Straße und im Distrikt zwischen der Stätzlinger Straße und der Blücher Straße. Hier werden Werte von über 50,0 % bis 62,2 % erreicht. Auch fällt bei der Betrachtung der Mehrpersonenhaushalte auf, dass diese sich räumlich in den Distrikten des nördlichen und östlichen Untersuchungsgebietes konzentrieren. Hervorzuheben ist hierbei der Distrikt östlich der Kurt-Schumacher-Straße mit seiner Einfamilienhausstruktur, der gemessen an lediglich 28,9 % Singlehaushalten in Bezug zu den anderen Distrikten prozentual mehr Wohnraum und somit den höchsten Anteil an 2-Personen- (33,0%), 3-Personen- (16,7%), 4-Personen- (13,4%) sowie 5- und mehr Personenhaushalten (8,0 %) aufweist.

3.2.3 Beschäftigungs- und Sozialstruktur

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Augsburg in der Altersgruppe der 15- bis unter 65-jährigen liegt in 2008 bei 51,5 %, im Untersuchungsgebiet bei 54,3 %.

Arbeitslose

Beim Anteil der Arbeitslosen an den 15- bis unter 65-jährigen im Jahr 2008 liegt der Stadtteil Lechhausen mit 7,6 % über dem Augsburger Durchschnittswert von 6,8 %, im Untersuchungsgebiet liegt er sogar bei 8,1 %. Allerdings gibt es deutliche Unterschiede innerhalb der Stadtbezirke (Lechhausen Süd 9,2 %, Lechhausen Ost 6,5 %).

Die Karte "Arbeitslose" veranschaulicht die unterschiedliche Verteilung der Arbeitslosenanteile an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter. Die südlichen Distrikte weisen einen höheren Arbeitslosenanteil auf, besonders hoch entlang der Schillstraße (10,1 % bis 14,6 %). Der Distrikt zwischen der Blücherstraße und der Schackstraße (10,1 %) ist mit am stärksten von Arbeitslosigkeit betroffen. Nur drei der Distrikte im Untersuchungsgebiet liegen unterhalb des Augsburger Durchschnittswertes. Sie befinden sich im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets (5,1 % bis 6,6 %).

Das Verhältnis der weiblichen zu der männlichen Bevölkerung, die von Arbeitslosigkeit betroffen ist, stellt sich im Untersuchungsgebiet überwiegend gleichmäßig dar.

Bedarfsgemeinschaften

Die Karte "Bedarfsgemeinschaften mit Leistungsempfängern nach SGB II" zeigt, dass gerade in den südlichen Distrikten des Untersuchungsgebiets der Anteil der Bedarfsgemeinschaften mit Leistungsempfängern und Leistungen nach SGB II an den Haushalten höher liegt als im restlichen Untersuchungsgebiet. Es sind vor allem die Distrikte entlang der Schillstraße und südlich der Blücherstraße, die Werte zwischen 12,3 und 16,1 % aufweisen. Der Augsburger Durchschnittswert befindet sich bei 8,4 % und wird im nördlichen Untersuchungsgebiet von vier Distrikten mit Werten zwischen 5,6 und 8,2 % unterschritten.

3.3

Einzelhandel und Gewerbe

Die bestehende Struktur der Gewerbebetriebe im Untersuchungsgebiet, mit dem zahlenmäßigen Schwerpunkt in Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben, weisen auf das Vorhandensein eines ausgeprägten innerstädtischen Subzentrums.

Das Untersuchungsgebiet Lechhausen erfährt eine deutliche Abgrenzung durch die umliegenden Nutzungsstrukturen und stadtgeographischen Merkmale. Es bestehen funktionale Beziehungen zu den angrenzenden Räumen, welche die einzelhandels- und dienstleistungsorientierten Angebote im Untersuchungsgebiet mitbestimmen.

- In südlicher Richtung besteht eine räumliche Zäsur durch den Lech. Die vorhandenen Brücken kanalisieren die funktionalen Verbindungen zu den südlich angrenzenden Stadträumen. Eine besondere Bedeutung nimmt hierbei die Ulrichsbrücke (ehem. Lechhauser Brücke) ein. Diese stellt in Fortsetzung des Lechhauser Stadtteilzentrums über die in jüngerer Vergangenheit etablierten Einzelhandelsanbieter Modepark Röther und Lebensmitteldiscounter Aldi Richtung Jakobervorstadt und weiter Richtung Innenstadt eine leistungsfähige Funktionsachse dar.
 - Das Bildungszentrum an der Schillstraße mit Bayernkolleg und Hochschule Augsburg grenzt in westlicher Richtung im Stadtteil Firnhaberau gelegen an das Untersuchungsgebiet.
 - Das im Norden gelegene Fachmarktzentrum der Hammer Schmiede und das Riegel-Center jenseits der Mühlhauser Straße stellen gerade für den nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets ein leistungsfähiges benachbartes Versorgungsangebot dar.
-

-
- Das Gewerbegebiet Lechhausen-Ost grenzt im Osten das Untersuchungsgebiet ab. Es lässt sich aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen in Teilbereiche untergliedern. Entlang der Steinernen Furt besteht ein zusammenhängendes Gewerbegebiet, in dem das Gewerbecenter Augsburg Ost den Mittelpunkt bildet. Weiter südlich liegt der Prinz Gewerbepark und anschließend die großflächige Einzelhandelsagglomeration im Umfeld der Meraner/ Brixener Straße (mit Kaufland EGM, Bauhaus etc.), der wegen seines Verkaufsflächenangebotes nicht nur Ausstrahlung auf das Untersuchungsgebiet, sondern auch auf die gesamte Stadt und den Umlandbereich der Stadt Augsburg ausübt. Ganz im Süden befinden sich eine Reihe von Fachmärkten und Autohäusern, die ebenfalls wegen ihrer Nähe auf das Untersuchungsgebiet einwirken. Das Betriebsgelände der Firma KUKA bildet den Abschluss des Gewerbegebiets.
 - Im Südwesten des Untersuchungsgebiets liegt das "Textilviertel", das mit dem vorhandenen Entwicklungspotenzial zukünftig ebenfalls einen Einfluss auf das Untersuchungsgebiet ausüben könnte, jedoch aufgrund der räumlichen Trennung durch den Lech weniger gut mit dem Untersuchungsgebiet funktional verknüpft ist.

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine räumliche Geschlossenheit und bauliche Kompaktheit aus. Wenn auch ausgehend von seiner historischen Bebauung nur wenige homogene Baustrukturen vorhanden sind, ergibt sich eine klare räumliche Differenzierung durch die bestehende Nutzung aus (Einzel)-Handel, Dienstleistung, Gastronomie/ Beherbergung, Handwerk bzw. sonstiges Gewerbe. Innerhalb des Untersuchungsgebiets überwiegen die Flächen, die für Wohnen genutzt werden, jedoch sind die meisten durch Gewerbenutzungen durchmischt. Eine Ausnahme bildet die Wohngebietslage entlang der Kurt-Schumacher-Straße, die den einzigen größeren Raum als reines Wohngebiet im Untersuchungsgebiet formt.

- Eine hohe Konzentration des Gewerbes gibt es entlang der Neuburger Straße, die historisch betrachtet zu den großen Ein- und Ausfallstraßen der Stadt Augsburg zählte. Diese Straße hat jedoch im Laufe der Zeit durch die gebauten Entlastungsstraßen diese hohe Verkehrsbedeutung verloren. Sie besitzt aber sowohl mit ihrer Erreichbarkeit und räumlichen Dimension als auch mit der Konzentration und Vielfalt der Versorgungs- und Gewerbenutzungen, die Voraussetzung eines leistungsfähigen Stadtteilzentrums.
 - In der Blücherstraße gibt es ebenfalls eine auffällige Konzentration von gewerblicher Nutzung. Diese ist jedoch nach Besatz und Anziehungskraft weniger stark als in der Neuburger Straße ausgeprägt.
 - Das Gewerbegebiet im Umfeld der Steinernen Furt, das im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets den Abschluss bildet, bietet hauptsächlich Arbeitsplätze im Handwerk und sonstigen Gewerbe. Die vorherrschende Gewerbefunktion ist derzeit durch das verarbeitende Gewerbe und Handwerk dominiert, Einzelhandels- und Dienstleistungsansiedlungen bilden hier eher die Ausnahme.
-

- Die Gewerbegebietslage im Osten innerhalb des Untersuchungsgebiets in Reichweite der Meraner und Bozener Straße bietet ebenfalls eine starke Konzentration an Gewerbe. Vornehmlich überwiegen dort Handwerk und Dienstleistung, allerdings gibt es auch einen wichtigen Einzelhandelsbesatz (z. B. Saturn-Elektromarkt). Die außerhalb des Untersuchungsgebiets gelegene Einzelhandelsagglomeration befindet sich in Fortsetzung zu diesem Raum.

3.3.1

Gewerbliche Organisationsstrukturen, Veranstaltungen und Aktionen

Im Stadtteil Lechhausen gibt es zahlreiche Vereine und Organisationen, die mit ihren Veranstaltungen und Aktionen für ein abwechslungsreiches Angebot für die Bürger des Stadtteils sorgen. Wichtige Träger des öffentlichen Lebens sind neben den kirchlichen Organisationen und städtischen Einrichtungen auch die vielen privaten Akteure. Von hoher Bedeutung für den Gewerbestandort Lechhausen und das Stadtteilzentrum ist der lokale Gewerbeverein „Aktionsgemeinschaft Lechhausen e.V.“ Dem Verein gehören rund 90 Geschäftsleute, Gewerbetreibende aber auch Privatpersonen an. Ziel des Vereins ist es, den Stadtteil Lechhausen zu fördern und die Attraktivität und die Bedeutung als Einkaufs- und Gewerbezentrum auszubauen. Wichtige Aktionen des Vereins sind die Organisation des jährlichen Marktsonntags im Oktober sowie die Weihnachtsbeleuchtung des Stadtteilzentrums.

Wichtige Veranstaltungen sind das Kirchweihfest, die Maifeier, die Lechhauser Handwerksmesse und der Marktsonntag.

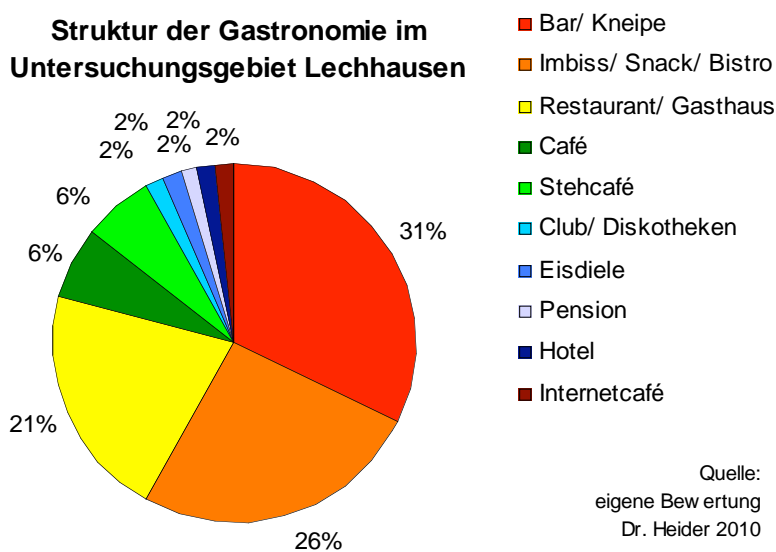
3.3.2

Struktur der Gastronomie und des Beherbergungsangebots

Das Gastgewerbe im Untersuchungsgebiet Lechhausen hat für den Stadtteil einen hohen Stellenwert, da insgesamt 59 Betriebe ihre Dienstleistungen als Gastronomie anbieten. Zusätzlich liegen im Untersuchungsgebiet auch ein Hotel und eine Pension. Bei der Aufnahme der Betriebe wurde keine Erlebnis- bzw. Themengastronomie festgestellt, die durch ihr besonderes Ambiente oder kulturelle Angebote auffällt.

- Bei vielen Betrieben des Ladenhandwerks wird mit einem Stehcafé oder einer Imbissecke die Möglichkeit eines zusätzlichen Angebots genutzt. Einige Bäckereien oder Metzgereien können somit in dieser Statistik aufgeführt werden.
 - Im Untersuchungsgebiet hat sich bisher auch keine Schnellrestaurantkette aus dem Bereich der Systemgastronomie angesiedelt. Jedoch gibt es im Untersuchungsgebiet diverse Anbieter von Fastfood, die mit Theken- bzw. Straßenverkauf das gastronomische Angebot ergänzen. Auch konnten einige Lieferservices aufgenommen werden.
-

Struktur der Gastronomie im Untersuchungsgebiet Lechhausen



Gastronomische Betriebe

Überwiegend dominiert im Untersuchungsgebiet die bürgerlich/ traditionelle deutsche Küche. Darüber hinaus gibt es Restaurants und Gasthäuser mit asiatischer, griechischer und italienischer Ausrichtung.

Eine städtebauliche Stärke wird nur im Zusammenspiel mit einer attraktiven Außengastronomie erreicht. Die Analyse der gastronomischen Betriebe im Untersuchungsgebiet hat gewisse Mängel an die Mindestanforderung für Außengastronomie aufgezeigt. Nicht einmal ein Drittel der Betriebe erfüllt nach heutigen Standards diese Mindestanforderung. Hinzu kommt die Tatsache, dass selbst bei vielen Gastronomiebetrieben, die die Möglichkeit der Außengastronomie nutzen, das vorhandene Ambiente und die dargebotene Aufenthaltsqualität Defizite aufweisen.

3.3.3 Einzelhandelsstruktur

Der Einzelhandelsbestand des Stadtteils Lechhausen besteht aus 179 Einzelhandelsbetrieben, die über ca. 62.240 m² Verkaufsfläche verfügen.¹ Im Vergleich zur Einzelhandelserhebung von 2003 hat die GMA eine Verringerung der Betriebsanzahl um ca. 9 % festgestellt. Die Verkaufsfläche des Stadtteils hingegen wurde im Wesentlichen durch Neuansiedlungen (Bauhaus, REWE, Netto, Penny und Tedox) um ca. 5 % ausgeweitet. Somit ist der Stadtteil Lechhausen mit seinen Gewerbegebietslagen der Stadtteil mit dem höchsten Verkaufsflächenbestand nach der Innenstadt und Haunstetten.

¹ Vgl. Stadtteilforum Lechhausen zum Einzelhandelskonzept der Stadt Augsburg, Gesellschaft f. Markt und Absatzforschung mbH, im Gasthaus Grüner Kranz, Augsburg-Lechhausen, 14. April 2010.

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden die Struktur- und Marktbedingungen des Einzelhandels durch Begehungen vor Ort erfasst. Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten 109 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 20.925 m² Verkaufsfläche zum Aufnahmezeitpunkt Dezember 2009 gezählt werden. Gemessen an den Zahlen des Gutachtens der GMA (179 Einzelhandelsbetriebe), beträgt der Anteil der Einzelhandelsbetriebe des Untersuchungsgebietes im gesamten Stadtteil Lechhausen 61 %. Die Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsgebiet betragen jedoch nur ein Drittel der Verkaufsfläche des gesamten Stadtteils Lechhausen.

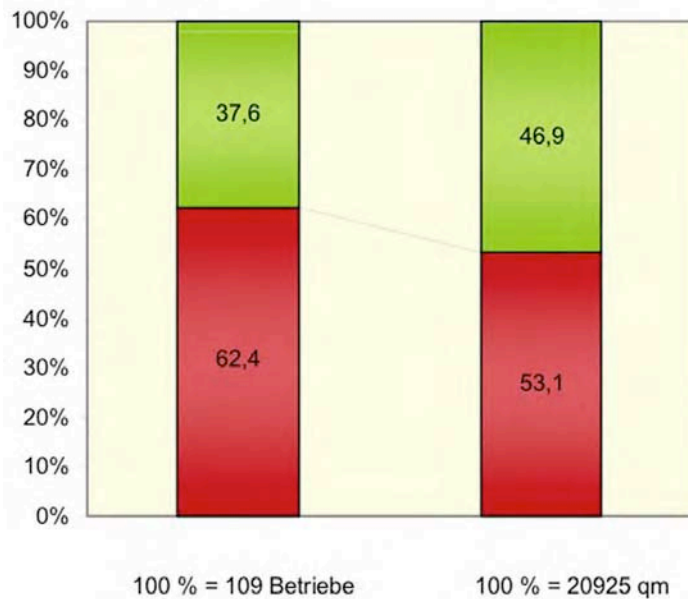
Die Verteilung des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet Lechhausen ist geprägt durch die Hauptstandortkategorien Stadtteilzentrum als Zentraler Versorgungsbereich und sonstiges Untersuchungsgebiet.

Der Zentrale Versorgungsbereich weist mit 68 Betrieben 62,4 % des Besatzes an Einzelhändlern im Untersuchungsgebiet zum Erhebungszeitpunkt auf. Da es verhältnismäßig wenig größere Betriebe im Zentralen Versorgungsbereich gibt, machen sie mit 53,1 % (11.104 m²) knapp mehr als die Hälfte der Einzelhandelsfläche des Untersuchungsgebiets Lechhausen aus.

Die Verteilung des Einzelhandels im Hauptgeschäftsbereich des Stadtteilzentrums konzentriert sich überwiegend in der südlichen Neuburger Straße bis zum "Schlöble" und dem unmittelbar angrenzenden Straßenraum der Blücherstraße. Das so genannte Schlöble ist der Platz und Kreuzungspunkt in zentraler und verbindender Lage und bildet das Zentrum des Geschäftsbereichs. Größte Frequenzbringer sind im Stadtteilzentrum der REWE-Markt beim Schlöble, der Textildiscountmarkt KIK und der Drogeriemarkt Rossmann, daneben besteht als flächen- und qualitätsmäßig hervorzuhebender Betrieb das Einrichtungshaus Küche Aktiv. Neben einer Vielzahl an Lebensmittel- und Ladenhandwerksbetrieben und ergänzend im kurzfristigen Bedarfsbereich auch gesundheitsorientierten Angeboten, sind vielfach weitere Fachgeschäfte zu verzeichnen.

Ebenso ist ein starker Besatz mit Lebensmittelmärkten, Ladenhandwerksbetrieben und Fachgeschäften außerhalb des Zentralen Versorgungsbereich festzustellen. Es wurden in der Gebietskategorie "sonstiges Untersuchungsgebiet" 41 Betriebe gezählt, die 46,9 % (9.821 m²) der gesamten Einzelhandelsfläche ausmachen. Somit konzentriert sich die Verkaufsfläche des Einzelhandels mehrheitlich im Zentralen Versorgungsbereich.

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet



■ sonstiges Untersuchungsgebiet

■ Zentraler Versorgungsbereich

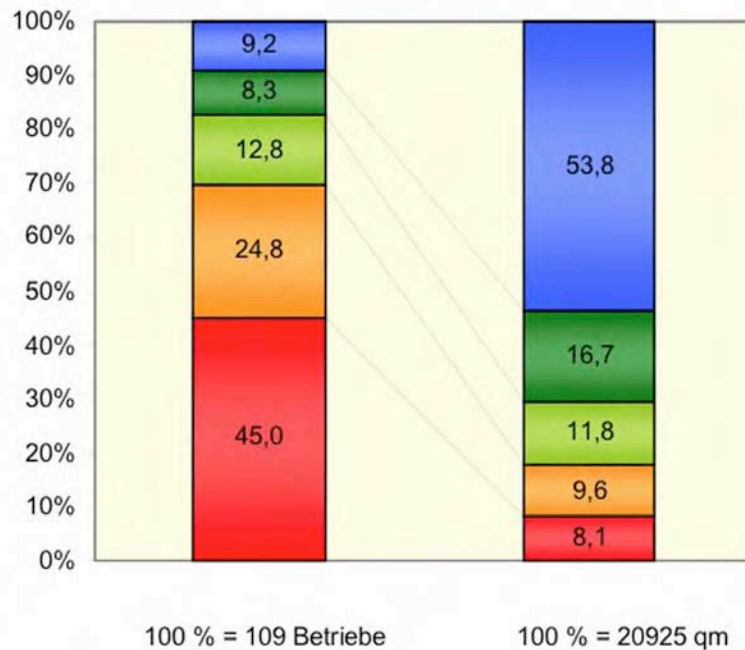
Quelle: Einzelhandelserhebung
Stand: 12/2009
eigene Berechnung
Dr. Heider 2010

In der folgenden Karte „Magnetbetriebe des Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche über 500 m²“ sind die flächenmäßig größten Einzelhandelsbetriebe des Untersuchungsgebiets dargestellt. Die Verteilung der Standorte zeigt eine Konzentration der Betriebe entlang der Neuburger Straße und Blücherstraße. Der größte Einzelhandelsmagnet im Untersuchungsgebiet ist der Elektrofachmarkt Saturn in Randlage an der Meraner Straße mit rund 2.600 m² Verkaufsfläche.

Im Folgenden wird die Größenstruktur des Einzelhandels dargestellt. Diese Analyse soll zunächst die Ausstattung der vorhandenen Ladenflächen widerspiegeln und eine Aussage über die Zukunftsfähigkeit der Einzelhandelsgeschäfte im Untersuchungsgebiet Lechhausen geben.

Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt im Untersuchungsgebiet bei 192 m². Dieser Wert ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass ein nicht unwesentlicher Anteil kleinster und sehr kleiner Verkaufsflächen (unter 50 m² und bis 100 m²) gerade im Stadtteilzentrum anzutreffen ist.

Die Größenstruktur des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet



- größer 500 qm
- 251-500 qm
- 101-250 qm
- 51-100 qm
- 0-50 qm

Quelle: Einzelhandelserhebung
Stand: 12/2009
eigene Berechnung
Dr. Heider 2010

Die Verkaufsflächen liegen damit bei der Mehrzahl von Betrieben unter fachgeschäftstypischen Durchschnittsgrößen. Bei Kleinflächen, die betriebswirtschaftlich gesehen gegenüber größeren Betriebseinheiten meist ungünstigere Kostenanteile haben, sind zudem in einer Vielzahl von Branchen unter anderem auch Beschränkungen beim entsprechenden Warenangebot unvermeidbar. Somit berücksichtigen die Kunden den jeweiligen Laden nur unzureichend oder überhaupt nicht mehr bei ihren Einkäufen. Mit Ausnahme von Betrieben des Lebensmittelhandwerks, wie Bäckerei und Metzgerei, und von Branchen mit hoher Flächenproduktivität, wie Apotheke, Optiker und Juwelier, sind Kleinflächen als äußerst kritisch für die Zukunftsfähigkeit als Einzelhandelsgeschäft zu werten.

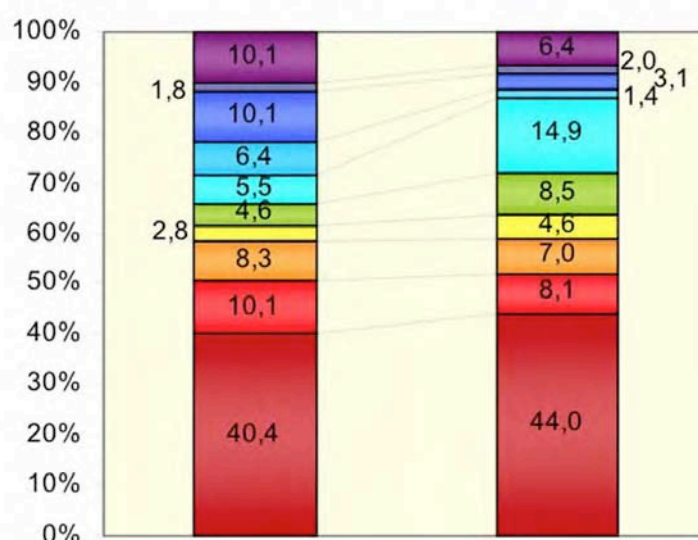
Einzelhandel im
Untersuchungsgebiet

Besondere Betriebsbedingungen wie Ladeneigentum oder der Einsatz der eigenen Arbeitskraft können größenbedingte Nachteile, die branchenabhängig durchaus auch bei den etwas größeren Fachgeschäften auftreten, zwar teilweise kompensieren, in vielen Fällen jedoch ist der bei diesen Größen zu erzielende Umsatz im Hinblick auf die Überlebensfähigkeit eines Betriebes als bedenklich einzustufen.

Im Einzelhandel des Untersuchungsgebietes sind alle vertreten, hierbei bestehen jedoch deutliche Abstriche in mehreren Sortimentsbereichen bei der Sortimentstiefe und Sortimentsbreite (z. B. Bekleidung/ Schuhe).

Die Zuordnung der Betriebe ohne ausgeprägten Schwerpunkt, wobei hierzu die Ladengeschäfte mit eindeutig branchenübergreifenden Sortimenten gerechnet wurden, erfolgte bei Verkaufsflächen aufgeteilt nach Branchengruppen, bei der Zahl der Betriebe wurden diese dem jeweiligen Hauptsortiment zugeordnet.

Die Branchenstruktur des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet



100 % = 109 Betriebe

100 % = 20925 qm

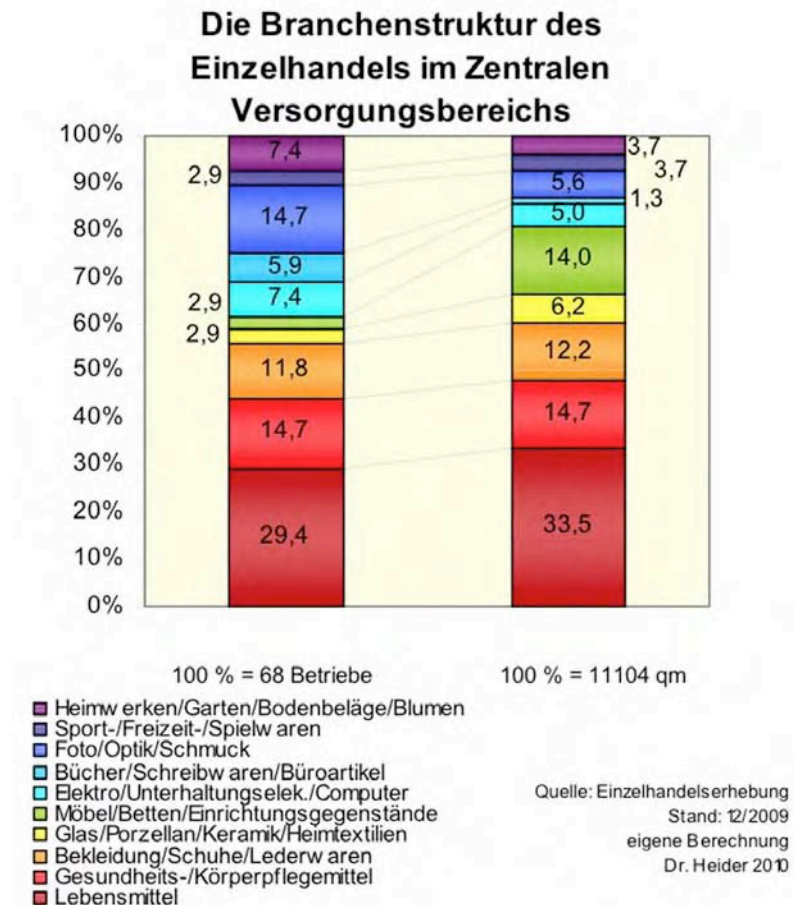
- Heimwerken/Garten/Bodenbeläge/Blumen
- Sport-/Freizeit-/Spielwaren
- Foto/Optik/Schmuck
- Bücher/Schreibwaren/Büroartikel
- Elektro/Unterhaltungselek./Computer
- Möbel/Betten/Einrichtungsgenstände
- Glas/Porzellan/Keramik/Heimtextilien
- Bekleidung/Schuhe/Lederwaren
- Gesundheits-/Körperpflegemittel
- Lebensmittel

Quelle: Einzelhandelserhebung
Stand: 12/2009
eigene Berechnung
Dr. Heider 2010

55 Betriebe (50,5 %) sind dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen (Nahrungs- und Genussmittel mit 40,4 %, Apotheke/ medizinische Artikel oder Drogerie/ Parfümerie 10,1 %). Die andere Hälfte der Betriebe (49,5 %) ist dem mittel- und längerfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen.

Einzelhandel im Zentralen Versorgungsbereich

Die Branchenstruktur des Einzelhandels im Zentralen Versorgungsbereich hat folgende Aufteilung ergeben:



30 Betriebe (45,6 %) sind dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen (Nahrungs- und Genussmittel mit 29,4 %, Apotheke/ medizinische Artikel oder Drogerie/ Parfümerie 14,7 %). Mehr als die Hälfte der Betriebe (55,9 %) ist dem mittel- und längerfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen.

Die Verbreitung und Lage der leerstehenden Ladenlokale konzentriert sich zum Aufnahmezeitpunkt (Dezember 2009) hauptsächlich auf den südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets. Betroffen sind hierbei im Wesentlichen die Nebenlagen des Stadtteilzentrums mit ein paar wenigen Ausnahmen im Hauptgeschäftsbereich. Von den insgesamt 26 Leerständen sind unter marktüblichen Anforderungen viele kaum - oder zumindest in der derzeitigen Form - nicht für den Einzelhandel wiederverwertbar. Gerade in den Seitenstraßen der Neuburger Straße oder Blücherstraße sollte eine dienstleistungsbezogene Umnutzung oder sogar ein Rückbau der Ladeneinheiten für andere Nutzungen angedacht werden, da diese Standorte nur sehr schwer und mit hohem Kostenaufwand künftig für einen Einzelhandelsbetrieb in Betracht kommen sollten.

3.3.4 Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung

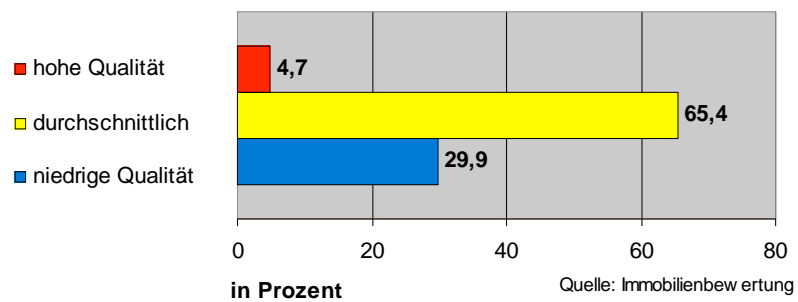
Die Situation der Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel ist für das Untersuchungsgebiet Lechhausen folgendermaßen gekennzeichnet:

- Das Stadtteilzentrum weist im Lebensmitteleinzelhandel einen leistungsfähigen Lebensmittelvollsortimentsbetrieb auf. Das lebensmittelorientierte Ladenhandwerk (Bäckerei/ Metzgerei) und mehrere Lebensmittelfachgeschäfte sowie ein Lebensmitteldiscountbetrieb von kleinerer Betriebsgröße stellen ein ergänzendes Angebot für das Stadtteilzentrum dar.
 - Leistungsfähige Anbieter (mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche) – für das Untersuchungsgebiet bestehen drei Lebensmittel-Vollsortimentsbetriebe und drei Lebensmitteldiscountbetriebe – decken die fußläufig orientierte Nahversorgung im Untersuchungsgebiet größtenteils ab. Diese Betriebe konzentrieren sich zentral im Stadtteilzentrum, entlang der Neuburger Straße und in der Gewerbegebietslage am nördlichen und östlichen Rand des Untersuchungsgebiets.
 - Im Osten gelegene Wohngebiete des Untersuchungsgebiets, sowie das ehemalige Nahversorgungszentrum bei St. Elisabeth, bieten nur geringe Möglichkeiten einer fußläufig orientierten Nahversorgung. Die wohnortnahe Versorgung mit einem breiten Angebot der Grundversorgung fehlt für diese Bewohner.
 - Das gesamtstädtische Angebot im Lebensmittelbereich weist einen gut ausgebauten Entwicklungsstand auf, wobei die umsatz- und leistungsstärksten Anbieter auch Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung wahrnehmen.
-

3.3.5 Qualität - Außeneindruck der gewerblichen Immobilien

Die Bewertung des Außeneindrucks und Renovierungszustands der gewerblich genutzten Immobilien im Stadtteilzentrum und angrenzenden Straßenräumen veranschaulicht den hohen Grad des immobilienbezogenen Aufwertungsbedarfs.

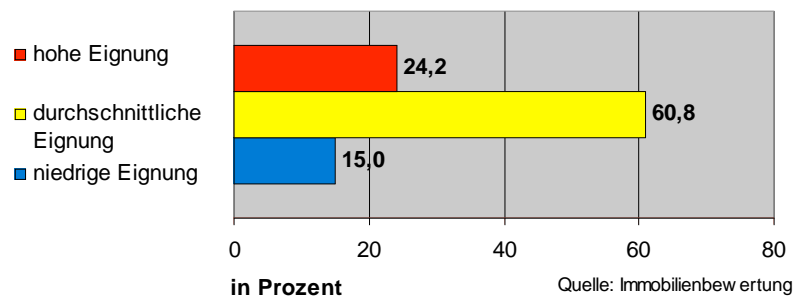
Bewertung Außeneindruck u. Renovierungszustand gewerblich genutzter Immobilien im Stadtteilzentrum Lechhausen



3.3.6 Ladeneignung

Die Ladeneignung veranschaulicht die Verwertbarkeit der Ladeneinheit durch eine Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzung. Gewisse Voraussetzungen sollte ein Ladenlokal besitzen, um den modernen Anforderungsstandards zu entsprechen. Beispielsweise fließen Kriterien wie die Funktionsfähigkeit, der Verkaufsflächenzuschnitt und die Barrierefreiheit der Eingangssituation mit in die Bewertung ein. Bei diesen gebäudebezogenen Voraussetzungen der Ladenlokale sind rund ein Viertel (24,2 %) auf einem modernen Ausbaustand.

Gebäudebezogene Voraussetzungen der Ladenlokale mit Einzelhandels- u. Dienstleistungsnutzungen im Stadtteilzentrum Lechhausen



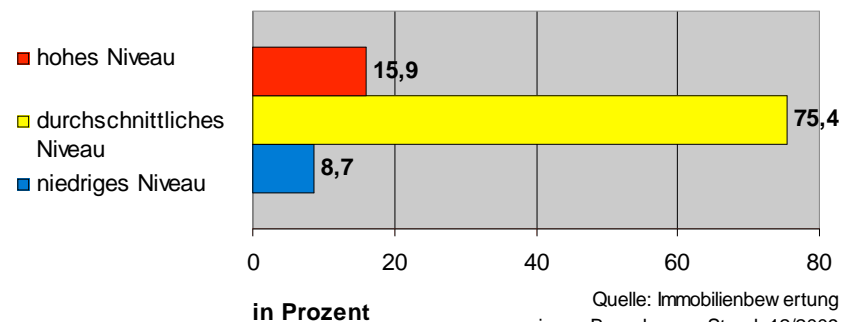
Quelle: Immobilienbewertung
eigene Berechnung, Stand: 12/2009
Dr. Heider 2010



3.3.7 Qualität Ladenpräsentation

In die Bewertung der Ladenpräsentation werden Kriterien des Außeneindrucks, bestehend aus Schaufenstergestaltung, Außenwerbung und Ladenerkennbarkeit, sowie der Innengestaltung und der Warenpräsentation einbezogen. Entscheidend ist bei der Bewertung der Schaufenstergestaltung ein zeitgemäßer, moderner und attraktiver Eindruck, der sich von einer veralteten oder lieblosen Gestaltung abhebt. Für Außenwerbung und Ladenerkennbarkeit ist eine ansprechende und für die Zielgruppe entsprechende Gestaltung des Einzelhandelsbetriebs gerade im Hauptgeschäftsbereich ausschlaggebend, da sich diese Betriebe bei der Laufkundschaft von den anderen Betrieben abheben müssen.

Ladenpräsentation des Einzelhandels im Stadtteilzentrum Lechhausen

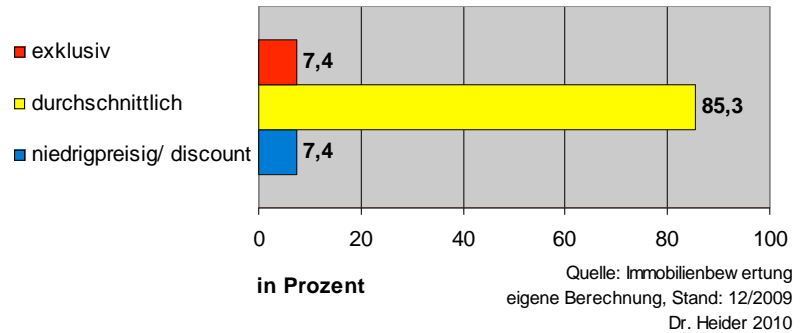


Quelle: Immobilienbewertung
eigene Berechnung, Stand: 12/2009
Dr. Heider 2010



3.3.8 Qualität Niveau des Warenangebots

Warenangebot im Stadtteilzentrum Lechhausen



3.3.9 Bilddokumentation Einzelhandel

In Lechhausen finden sich aus Einzelhandelssicht neben positiven Beispielen im Erscheinungsbild und der Qualität als Einkaufsstandort eine Vielzahl von Beeinträchtigungs- und Defizitfaktoren. Die nachfolgenden Bildbeispiele stellen keine quantitativ ausgewogene Darstellung der Positiv-/ Negativfaktoren dar, sondern sollen einen Eindruck der nach vorliegender gutachterlicher Einschätzung Stärken aber auch der erheblichen Schwächen des Stadtteils als Einzelhandelsraum aufzeigen.

Positivbeispiele Aufenthaltsqualität, Laden-/ Schaufenstereindruck



Funktionslücken und Funktionsdefizite des Stadtteilzentrums, Leerstände





Qualitätsbeeinträchtigungen: Defizite in Aufenthaltsqualität, Gestaltung und Gebäudezustand



3.3.10 Standort Stadtteilzentrum

Das Stadtteilzentrum ist heute noch historisch von den Wohn- und Geschäftsgebäuden und den sozialen Einrichtungen des ehemals eigenständigen Dorfes Lechhausen geprägt. Es gibt einen zentralen Platz – den Marktplatz und das heutige Schlöble – der früher Treffpunkt und Identifikationsraum im Zentrum des Stadtteils war. Endverbraucher- und bevölkerungsorientierte Anbieter aus Einzelhandel und Dienstleistungen zeigen eine enge räumliche Konzentration und stützen das Stadtteilzentrum in seiner zentralen Funktion.

Die Ausgangssituation des Standortes Stadtteilzentrum Lechhausen ist geformt durch die Differenzierung nach den Merkmalen der Raumstruktur, der funktionalen Nutzung und den Voraussetzungen des öffentlichen Raums, der wiederum bedingt wird durch seine Gewerbebetriebe und immobilienbezogene Verfassung. Folgende Aspekte kennzeichnen in der Zusammenschau der erfolgten Analysen und Bewertungen die derzeitige Situation des Stadtteilzentrums im Hinblick auf die Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen und Raumsituation:

Das Stadtteilzentrum - und hier besonders die Geschäftslagen in unmittelbarer Nähe zum Hauptgeschäftsbereich beim Schlöble - weist nur geringe Flächen- und Immobilienreserven zur Entwicklung weiterer Einzelhandelsstandorte auf. Die bestehenden Möglichkeiten – insbesondere Nachnutzungen und Verdichtungen - sollten deshalb im Hinblick auf deren Nutzen für das Gesamtangebot Stadtteilzentrum besonders sorgfältig konzipiert werden.

Das Schlöble kann als das Zentrum des Stadtteils Lechhausen gesehen werden. Dieses stellt jedoch derzeit vorrangig nur einen Verkehrsknotenpunkt und nicht den Mittelpunkt des öffentlichen Lebens dar.

Die für Attraktivität und Vielgestaltigkeit eines Stadtteilzentrums entscheidenden Funktionen wie Einkaufen, Arbeiten, Freizeitangebote und Angebote aus dem Bereich Bildung und Kultur sind räumlich im ganzen Stadtteil Lechhausen verstreut oder erst gar nicht vorhanden. Im Einzelhandel als Leitfunktion des Stadtteilzentrums befindet sich im Untersuchungsraum die Mehrheit der Kundenfrequenz erzeugenden Lebensmittelmärkte außerhalb des Stadtteilzentrums, denn rings um das Untersuchungsgebiet sind leistungsfähige Einzelhandelsangebote etabliert.

Der Zentrale Versorgungsbereich besteht aus mehreren Geschäftsbereichen mit unterschiedlicher Ladennutzungsdichte bzw. Einzelhandelsangeboten und bildet einen stark konzentrierten, zusammenhängenden Hauptgeschäftsbereich aus. Angrenzend an diesen befinden sich weitere Geschäftsbereiche, in denen die Einzelhandelsnutzung zu Gunsten anderer gewerblichen Nutzungen (Dienstleistung und Handwerk) abnimmt. Räumlich erstreckt sich der Zentrale Versorgungsbereich von der Südlichen Neuburger Straße mit den Einmündungen der angrenzenden Straßenzüge der Waterloostraße und Radetzkystraße über das Schlöble hinaus in die nördliche Neuburger Straße bis zum nördlichen Einmündungsbereich der Widderstraße. Mit der Blücherstraße gibt es eine zweite Fortsetzungsachse des Zentralen Versorgungsbereichs. Diese erstreckt sich über den Einmündungsbereich der Stätzlinger Straße hinaus bis zur Steinmetzstraße. Somit besteht der Zentrale Versorgungsbereich aus einer T-Formation, dessen Mittelpunkt in verbindender Lage das Schlöble ist.

Die Hauptgeschäftslage, ein Standortraum höchster Kunden- und Passantenfrequenz sowie intensiver Geschäftsnutzungen, besteht aus den Bereichen südliche Neuburger Straße von der Quellenstraße bis zum Schlöble und dem angrenzenden Bereich der Blücherstraße bis zur Kirche St. Pankratius mit der platzähnlichen Struktur bei der Haltestelle Schleiermacher Straße. Dieser zentrale Einkaufsbereich stellt den Leitstandort des Stadtteils dar und ist durch eine durchgängige Laufanlage mit zusammenhängenden Ladenfronten gekennzeichnet.

Die Hauptgeschäftslage erfährt einerseits eine Stärkung durch zugkräftige Magnetbetriebe, welche aufgrund ihrer Größe eine hohe Kundenanziehungskraft ausüben, und andererseits durch ergänzende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen.

Der Zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums nimmt im Flächenangebot des gesamten Stadtteils Lechhausen nicht die flächenmäßig dominierende Position ein, besitzt jedoch innerhalb des Untersuchungsgebiets etwas mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche. Der hohe Flächenanteil der innenstadtrelevanten Sortimente im Untersuchungsgebiet außerhalb des Lechhauser Stadtteilzentrums ist vor allem auf den Lebensmittelbereich zurückzuführen. Von den leistungsfähigen Lebensmittelanbietern (hier ab 500 m² Verkaufsfläche) befindet sich nur ein Verbrauchermarkt (REWE) im Stadtteilzentrum.

Die Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs anhand der Ladengeschäfte des Lebensmitteleinzelhandels weist einen fußläufigen Einzugsbereich der Lebensmittelbetriebe auf (siehe dazu Karte der "Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs").

Neben der reinen Verkaufsfläche entscheiden wesentlich die innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimente über Attraktivität und Anziehungskraft des Einzelhandels eines Stadtteilzentrums. Der Branchen-Mix des Stadtteilzentrums und der angrenzenden Geschäftsbereiche ist zwar nicht lückenhaft, weist jedoch in manchen Branchenbereichen deutlichen Ergänzungsbedarf auf.

In einigen Sortimenten bedeutet der Verlust eines Geschäfts den Verlust des gesamten Sortimentsbereichs, der gesamte Angebots-Mix würde damit geschwächt und die Attraktivität als Zentraler Versorgungsbereich zurückfallen.

Weitere Geschäftsbereiche des Stadtteilzentrums sind, nahe dem Hauptgeschäftsbereich, Radetzkystraße, Waterloostraße, Lützowstraße, Schillstraße und Widderstraße. Diese Standorte weisen einen niedrigen Besatz an Ladengeschäften auf, sind jedoch nicht unmittelbar an die Hauptgeschäftslage angeschlossen und verlieren schnell an Intensität, je weiter sie vom Hauptgeschäftsbereich entfernt sind. Im Anschluss an die Hauptgeschäftslage bildet die nördliche Neuburger Straße als wichtige Ein- und Ausfallstraße eine weitere wichtige Geschäftslage, die durch ihr Verkehrsaufkommen und gewerbliche Nutzung mit vorwiegender Prägung aus dem Branchenbereich Kfz gekennzeichnet ist. Des Weiteren gibt es Geschäftslagen in der Stätzlinger Straße und im Bereich entlang der Blücherstraße von der Schleiermacherstraße aus bis zum Kreuzungspunkt der Kurt-Schumacher-Straße. Diese besitzen jedoch nur einen niedrigen Besatz an Ladengeschäften. Ein weiterer Geschäftsbereich befindet sich in der Derchinger Straße, jedoch von niedriger Nutzungsdichte und ohne funktionale Anbindung und Verknüpfung an den Zentralen Versorgungsbereich.

Ebenfalls einen weiteren Geschäftsbereich stellt das Nahversorgungszentrum bei St. Elisabeth dar. Dieser Bereich ist nunmehr durch seine geringe Nutzungsdichte so geschwächt, dass er heute keine, einem Nahversorgungszentrum entsprechende Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mehr besitzt.

Es gibt im Stadtteilzentrum keine leistungsfähige öffentliche Parkieranlage, jedoch besteht ein durchaus ausreichendes Angebot an Parkplätzen (Privates Parkhaus am Schlöble und straßenbegleitendes Parken) sowohl innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs als auch in den angrenzenden Straßenräumen durch die erst vor kurzem eingeführten Kurzzeitparkzonen.

Die sehr hohe Anzahl an kleinteiligen Ladenstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich mit deren problematischen Zukunftsperspektiven erschwert den Erhalt und die Sicherung des gesamten bisherigen Einzelhandelsangebotes im Stadtteilzentrum. Altersbedingte Betriebsaufgaben ohne Nachfolgeregelung können in Zukunft das Angebot im Einzelhandel beeinträchtigen.

Viele Betriebe des Stadtteilzentrums – Einzelhandel und Dienstleistungen – schließen Samstagmittags. Vereinzelte Geschäfte (oftmals Filialisten) haben dagegen geöffnet. Dies widerspricht grundsätzlichen Anforderungen an die Wahrnehmung des Stadtteilzentrums als vielgestaltiger und kundenorientierter Einkaufsstandort.

Die Aufenthaltsqualität im Bereich der Hauptgeschäftslage als Basis für einen attraktiven Standort ist ausbaufähig. Der Standortbereich hat derzeit – mit sinkender Tendenz – das Potenzial die für ein attraktives Stadtteilzentrum erforderliche Kunden- und Passantenfrequenz, Ausdruck einer innerstädtischen Auflage, zu erreichen. Vor allem der Bereich am Schlöble kann seine Funktion als zentraler Aufenthalts- und Einkaufsstandort mit seinem Erscheinungsbild nicht in vollem Maß erfüllen, denn der vorhandene ehemalige Marktplatz (Bereich vor dem Gasthaus Grüner Kranz) wird zu wenig genutzt. Die Verlagerung des Taxistandes zu Gunsten attraktiver Platznutzungen zum Beispiel einer Außen-gastronomie könnte die erwünschte Aufenthaltsqualität erbringen.

Gehäufte Qualitätsdefizite der Betriebe, die sich in erster Linie durch die Qualität des Angebots, aber auch durch die immobilienbezogene Problematik bemerkbar machen, befinden sich im Bereich der südlichen Neuburger Straße von der Quellenstraße bis zum Schlöble und nördlich des Schlöble bis zur Klausstraße.

Die Zahl der Leerstände im Zentralen Versorgungsbereich beläuft sich auf 7 Ladeneinheiten von insgesamt 26 im Untersuchungsgebiet (Stand: 12/2009). Weitere leer stehende Ladengeschäfte befinden sich vielfach somit in den Nebenlagen. Sie weisen einen deutlichen Sanierungsbedarf auf und kennzeichnen den Nutzungsrückzug des Einzelhandels.

3.3.11 Raumpotenziale des Stadtteilzentrums

Im Stadtteilzentrum konnten Standorte mit Bezug zum zentralen Versorgungsbereich ausgemacht werden, s. Karte „Raumpotenziale des Geschäftsstandorts Stadtteilzentrum Lechhausen“.

3.4 Städtebauliche Gestalt

3.4.1 Räumliche Entwicklung

Die ursprüngliche Wegstruktur Lechhausens ist noch weitestgehend vorhanden und prägt heute noch den zentralen Bereich.

Nach dem ersten Brückenschlag unter Bischof Simpert um 801 entwickelte sich der Dorfkern Lechhausens, ausgehend vom Kreuzungspunkt der heutigen Neuburger Straße und Blücherstraße, dem ehemaligen Marktplatz.

Die Neuburger Straße hieß noch vor der Eingemeindung im Jahre 1913 im südlichen Bereich Augsburgs Friedberger Straße und die Blücherstraße, die nach Friedberg führt, dementsprechend Friedberger Straße.

Seit dem Jahr 1634 ist die Entstehung des Dorfkerns weitestgehend dokumentiert.



Entwicklung 1634 - 1845

Die erste Besiedelung erfolgte entlang der Friedberger Straße und der nördlichen Neuburger Straße. Der ehemalige Brunnbach entlang der Friedberger Straße, bildete die südliche Grenze der Bebauung, die bis zur Stätzlinger Straße im Osten reichte.

Als markanter Freiraum befand sich zwischen der heutigen Brentanostraße und Neuburger Straße ein großer Anger.

Erst im 18. Jahrhundert wurde auch der Bereich südlich des Marktplatzes besiedelt und später auch das „Obere Viertel“.

Das heutige Straßengerüst des zentralen Bereichs ist in den Ursprüngen gelegt worden und noch gut ablesbar. Die Linke und Rechte Brandstraße sowie die Schneelingstraße behielten ihre Namen bis heute.

Die ursprünglichen Straßennamen blieben bis zur Eingemeindung im Jahre 1913 erhalten.



Straßennamen vor 1913

In der Überlagerung des Urkatasters von 1882 mit der heutigen Bebauung ist festzustellen, dass die Großzügigkeit der ehemaligen Augsburger Straße mit ihren Vorgärten vor den Häusern, einer dichten geschlossenen Bebauung gewichen ist und der Straßenraum sich verengt hat.

Das „Schlöble“ ist heute noch Dreh- und Angelpunkt des zentralen Bereichs. Die Anfänge des historischen „Schlöble“ werden im 15. Jahrhundert vermutet, auch soll es sich Anfang des 17. Jahrhunderts im Besitz des Hauses Fugger befunden haben. Dies ist jedoch nicht dokumentiert.

Zwischen dem „Schlöble“ und dem noch heute bestehenden Gasthaus „Grüner Kranz“ (vorheriger Name „Obere Tavernenwirtschaft“ bzw. „Oberer Wirt“) auf der gegenüberliegenden Seite der Neuburger Straße befand sich der markante Marktplatz.



„Grüner Kranz“ links



Schlöble, vermutlich 1900

Die alte Bausubstanz des „Schlöbles“ wurde in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts durch einen modernen Neubau ersetzt.

Das neu erbaute „Schlöble“ weicht völlig von der historischen Situation ab und der ehemalige Marktplatz hat nicht mehr dieselbe räumliche Qualität wie zuvor. Der Platz beschränkt sich heute auf den dreieckigen Bereich vor dem „Grünen Kranz“.

Die Neuburger Straße war im nördlichen Bereich durch giebelständige, stattliche Häuser und einer straßenbegleitenden Allee eher ländlich geprägt.



Neuburger Straße 1925

Der Auftakt der ehemaligen Friedberger Straße wird dominiert von St. Pankratius, dem „Dom von Lechhausen“. Im 14. Jahrhundert entstand dort die erste Kirche, die Pfarrei wurde schon 1143 urkundlich erwähnt.



St. Pankratius im 14. Jh.

Die Kirche wurde im Laufe der Jahre mehrmals zerstört und wiederaufgebaut. Zusammen mit der Luitpold Volksschule und der um die Jahrhundertwende zum 20. Jh. entstandenen Kirche St. Markus sowie der Goetheschule, die nach dem 2. Weltkrieg erbaut wurde, hat sich hier Lechhausens geistiges und kulturelles Zentrum gebildet.

3.4.2 Baustruktur

In der Darstellung der Baustruktur zeigen sich die sehr unterschiedlichen Bebauungsformen Lechhausens.

Die Bereiche des ursprünglichen Ortskerns entlang der Neuburger Straße und Blücherstraße zeigen eine differenzierte Baustruktur, die mit ihrer Vielfalt durch die überwiegend geschlossene Bebauung einen städtischen Charakter aufweist. Im „Oberen Viertel“, dem später entstandenen Quartier, bestimmt die fast ausschließlich offene Bauweise das strukturelle Gefüge.

In diesen beiden Gemengelagen befinden sich die Bauformen und Strukturen aller in Lechhausen erhaltenen zeitlichen und stilistischen Epochen. Während das „Obere Viertel“ als ausgewiesenes Wohngebiet ein Gemenge unterschiedlicher Wohnformen darstellt, kommt im Mischgebiet entlang der Hauptstraßen ein Gemenge unterschiedlicher Nutzungen hinzu.

Im Südwesten des Untersuchungsgebiets befinden sich überwiegend Geschosswohnungsbauten aus unterschiedlichen Entstehungszeiten. Lediglich einige kleine Einfamilienhaus- und Reihenhaussiedlungen unterbrechen diese in sich einheitlichen Baustrukturen. Nach Süden verdichtet sich die Bebauung.

In dem Gebiet, das die nördliche Neuburger Straße und die Blücherstraße aufspannt, hat sich eine klar ablesbare, einheitliche Siedlungsstruktur von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern gebildet, an deren südlichen und westlichen Rand die Geschosshöhe und damit die Bebauungsdichte zunehmen.

Deutlich erkennbare Baustrukturen sind entweder durch eine einheitliche Erscheinungsform geprägt, die sich über einen größeren Bereich erstreckt oder aber durch ihre solitäre Form die im Gesamtzusammenhang auffallen.

Prägnante Beispiele dieser einheitlichen Bau- und Siedlungsformen, die seit dem 19. Jahrhundert ihre gut erhaltenen Spuren hinterlassen haben, werden im Folgenden vorgestellt. Sie prägen die verschiedenen Nachbarschaften und verleihen ihnen ihre unverwechselbare Identität.

Ein Bautypus der im gesamten Untersuchungsgebiet vorzufinden ist, ist ein eingeschossiges, giebelständiges Wohnhaus in ländlicher Bauweise, das noch vor 1882 entstanden ist und häufig in Verbindung mit einem Hof oder Kleingewerbe steht. Im Zusammenhang kann diese Bauform an einigen Orten betrachtet werden.

Beispiele im „Oberen Viertel“ finden sich in der Yorck- und Steinmetzstraße und vor allem in der westlichen Katzbach-, westlichen Aspern-, der Landwehr- und der Neißestraße. Auffällig ist hier, dass sich die neueren Gebäude an dieser Bauweise orientiert haben und so das Straßenbild adäquat ergänzen. Ein besonders gut erhaltener Straßenraum ist die Schwarzenbergstraße östlich von St. Pankratius.



Neißestraße

Diese kleinen Häuser auf kleinen Grundstücken sind aus den ehemaligen Hofstrukturen hervorgegangen, die sich auch an der nördlichen Widderstraße gut ablesbar erhalten haben.

Gründerzeitliche Bebauungen bestehen vereinzelt im südlichen Lechhausen, wobei diese Entwicklungen meistens nicht konsequent weitergeführt worden sind. Viele Anfänge sind an Straßenkreuzungen gemacht worden, die Fortsetzung entlang der Straßenzüge blieb jedoch aus. Einige Beispiele ganz oder teilweise vollendeter gründerzeitlicher Straßenzüge gibt es auch, so zum Beispiel in der Seydlitzstraße im „Oberen Viertel“, in der Humboldtstraße, Gneisenaustraße und Schillstraße.

Eine weitere sehr prägnante Baustruktur zeigt sich in Form der Wohnanlagen, die im Wesentlichen am Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden sind. Diese Wohnhöfe stehen entlang des Lechs aber auch im Elisabeth-Viertel und an der Ecke Derchinger Straße/Kurt-Schumacher-Straße.



Richard-Strauß-Hof

Drei der Höfe stehen unter Denkmalschutz, so die Wohnanlage Birkenhof, die Wohnanlage der ehemaligen Baumwollspinnerei am Stadtbach und die Genossenschaftswohnsiedlung Birkenau.

In diesem Zusammenhang soll auch der Straßenzug der Schellingstraße erwähnt werden, der durch die geschlossene Bebauung und die Allee mit alten Bäumen eine große räumliche Qualität besitzt. Gleiches gilt auch für die Bebauung aus den 50er Jahren an der Schillstraße und an der Elisabethstraße mit den gut durchgrüntem Freiräumen.



Schellingstraße

Zu einem späteren Zeitpunkt entstanden giebelständige Einfamilienhäuser mit Vorgärten, die sich entlang der linken Brandstraße und östlich der heutigen Kurt-Schumacher-Straße bis heute erhalten haben.

In diesem nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets wurden die anfänglichen Siedlungsansätze durch Einfamilienhäuser ähnlicher Gestalt ergänzt und haben sich bis heute zu einer einheitlichen Siedlungsstruktur weiterentwickelt.



westliche Kurt-Schumacher-Straße

Hinzuweisen ist auf Bautypen, die durch ihre solitäre Form aus dem Gesamtzusammenhang herausfallen und auf diese Weise das Stadtbild prägen.

Dazu gehören die zahlreichen öffentlichen Einrichtungen, wie Schulen und Kirchen, die sich von den umgebenden Strukturen deutlich unterscheiden.

Dies trifft auch auf die mehrgeschossigen Wohnhäuser im Norden des Untersuchungsgebiets sowie die Sonderformen z. B. nördlich des Marktplatzes und das Hochhaus an der Schillstraße zu.

In Teilbereichen hat sich die Baustruktur aufgelöst und ist einer heterogenen Ansammlung baulicher Anlagen gewichen.



aufgelöste Baustruktur

Gewerbebauten sind in Höhe und Form sehr unterschiedlich ausgeprägt. Entlang der Neuburger Straße befinden sich sowohl kleinmaßstäbliche Gewerbebauten als auch großflächige Strukturen wie z. B. Autohäuser und Lebensmittelmärkte. Maßstabsveränderungen bestehen auch im Übergang zu den Gewerbegebieten im Norden des Untersuchungsgebiets.



BayWa an der Steinernen Furt

3.4.3 Denkmalliste

Eingetragene Denkmäler im Untersuchungsgebiet

Zentraler Bereich

Neuburger Straße 36
Flur Nr. 1/3

Postamtsgebäude
dreigeschossig mit hohem Walmdach, 1928 nach Entwurf
von Georg Werner

Blücherstraße 11
Flur Nr. 235

Ehemalige Mädchenschule, dann Rathaus
Traufseitbau mit hohem Giebelrisalit, in neugotischen
Formen, 1855

Blücherstraße 13
Flur Nr. 236

Katholische Pfarrkirche St. Pankratius
dreigeschossige Pfeilerbasilika in romanisierenden
Formen, 1867 von Karl Klumpp d. J., Turm 1929 neu ge-
baut; mit Ausstattung



Blücherstraße im Jahr 1900

Blücherstraße 26
Flur Nr. 448/2
Flur Nr. 448/4

Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Markus
barockisierender Gewölbebau mit Schweifgiebelfront,
nach Art der Augsburger Predigtkirchen, 1898 von P.
Müller und K. Brendel; mit Ausstattung; mit Gartenmau-
er und Tor; Pfarrhaus, Schweifgiebelbau in der Stilart
der Kirche, um 1898

Blücherstraße 86
Flur Nr. 1235/16

Villenartiges Wohnhaus
asymmetrisch gegliederter Bau mit Putzdekor, bez. 1902

Westlich der Neuburger Straße

Elisabethstraße 56
Flur Nr. 542/5

Kath. Pfarrkirche St. Elisabeth
Saalbau mit eingezogenem Chor und seitlichem Fassadenturm, Blankziegelbau in traditionsgebundenen Formen, 1951-52 von Michael Kurz; mit Ausstattung; angebautes Pfarrhaus

Leipziger Straße 30-38/47-55
Flur Nr. 537/68

Wohnanlage der ehemaligen Baumwollspinnerei am Stadtbach (jetzt Dierig GmbH) zwei parallel angelegte lang gestreckte, zweigeschossige Trakte mit Walmdächern, der östliche dreigeschossig mit Flacherkern, die Mitte des westlichen von einem mächtigen sechsgeschossigen Wohnturm mit giebelartigen Kulissenmauern bekrönt, 1927



ehemalige Wohnanlage der
Baumwollspinnerei am Stadtbach

Lützowstraße 52-66, 66 a-c
Und Schillstraße 47-55a
Flur Nr. 537/130
Flur Nr. 537/137-139
Flur Nr. 537/146-159
Flur Nr. 537/203

Genossenschaftswohnsiedlung Birkenau
geschlossene Mehrflügelanlage um Innenhof mit Hausgärten, begonnen 1908 mit der zweigeschossigen Häuserzeile an der Lützowstraße, 1922-27 durch dreigeschossige Baublocks nach Osten und 1937 nach Norden erweitert

Schillstraße 80
Flur Nr. 583/2

Birkenhof
viergeschossige quadratische Wohnanlage mit zum Innenhof geneigten Pultdächern, Durchgänge in den Mittelachsen des Ost- und Westflügels durch Flacherker und Erhöhung auf fünf Geschosse akzentuiert, an den Ecken zwei Ladeneinbauten, nach Entwurf von Otto Holzer, bez. 1928

Nördlich der Blücherstraße

Brunnenstraße 1
Flur Nr. 237

Altes Schulhaus
Satteldachbau mit Mittelrisalit und -giebel, um Mitte 19. Jh.

Brunnenstraße 4
Flur Nr. 266

Wohnhaus
giebelständiger Satteldachbau, Äußeres in renaissance-nahen Formen, spätes 19. Jh.

Derchinger Straße 34
Flur Nr. 311/6

Wohn- und Geschäftshaus
neubarockes Eckhaus mit Eckerker und Zwerchhäusern, um 1900

Südlich der Blücherstraße

Kulturstraße 18
Flur Nr. 1236/84

Villa
Walmdachbau mit zwei Eckerkern und figürlichem Stuckdekor, reduziert-historisierend, bez. 1925

Neißestraße 8
Flur Nr. 421/39

Doppel-Wohnhaus
erdgeschossiger Satteldachbau, 2. Hälfte 19. Jh.

Schackstraße 36
Flur Nr. 1236/4

Schillerdenkmal
wohl nach 1900; bei Nr. 36

Schleiermacherstraße 9
Flur Nr. 482

Goethe-Statue
1877/78 von Theodor Friedl; Nischenfigur aus dem Portikus des Stadttheaters, jetzt am Tor zur Goetheschule aufgestellt



Schleiermacherstraße 45
Flur Nr. 471/3

Wohnhaus
erdgeschossiger Satteldachbau, 2. Hälfte 19. Jh.; mit Hausgarten.

Schleiermacherstraße 47
Flur Nr. 471/4

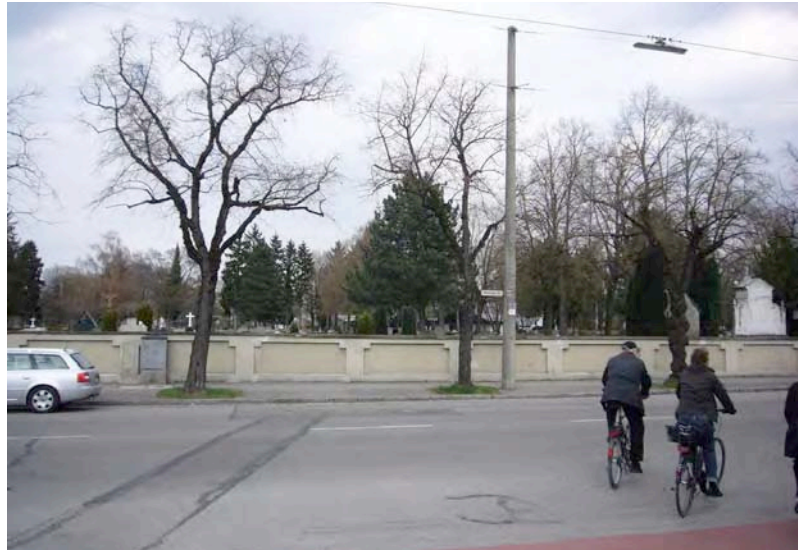
Wohnhaus
erdgeschossiger Mansarddachbau, Anfang 19. Jh.; mit Hausgarten

Neben den Denkmälern ist auf zahlreiche ortsbildprägende Gebäude hinzuweisen, die erhaltenswert sind. Kirchliche Bauten wie St. Petrus und „Unserer lieben Frau“ sind genauso identitätsstiftend, wie die öffentlichen Einrichtungen der Goetheschule, Schillerschule und der Birkenauschule, die in einen sehr schönen, alten Baumbestand eingebettet sind.

3.5 Freiraum

3.5.1 Grünstruktur

Lechhausen besitzt drei großflächige, öffentliche Grünräume. Diese sind die Parkanlage „Griesle“ im Westen, der Friedhof im Osten, das Lechufer im Süden.



Alter Ostfriedhof



Lechufer

Hinzu kommen einige kleinere Grünflächen die verteilt im Stadtteil liegen, schwerpunktmäßig jedoch im nord-westlichen Bereich.

Es gibt vier Kleingartenanlagen. Zwei liegen im Bereich des Lechufers. Hier wird der öffentlich nutzbare Raum entlang des Ufers eingeschränkt.

Die Sportanlagen sind den Schulen zugehörig und sind nur eingeschränkt öffentlich nutzbar Dies gilt auch für Flächen der Kindergärten.

Eine ausreichende Durchgrünung der Straßenräume ist v. a. im Nord-Westen vorhanden.

Die Wohngebiete mit Privatgärten im Nord-Osten sind intensiv und differenziert begrünt. Diese Bereiche sind auch ökologisch (Artenvielfalt) von Bedeutung.

Die Geschoss-Wohnungsbauten im Westen zeichnen sich durch einen alten und sehr hochwertigen Baumbestand aus.

3.5.2 Spielplätze

Nachfolgend wird differenziert zwischen:

- Kleinkinderspielplatz (bis 6 - jährige)
- Kinderspielplatz (6-12 - jährige)
- Jugendspielplatz (12-18 - jährige)

Die Karte „Grünstruktur / Spielplätze“ zeigt die Lage der Spielplätze mit ihren Einzugsbereichen.

In der Karte wird die Erreichbarkeit für die entsprechenden Altersgruppen mit Radien dargestellt (Luftlinie).

Die laut einschlägiger DIN 18034 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen“ zu Grunde gelegten Entfernungen sind:

- bis 6-Jährige: 200 m
- 6-12- Jährige: 400 m
- ab 12- Jährige: 1.000 m

Es wird deutlich, dass für die 6-12-Jährigen eine Unterversorgung im Lechhauser Zentrum und im Süd-Westen besteht.



Kinderspielplatz

3.5.3 Ökologie

Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich kartierte Biotope. Diese liegen sowohl in flächigen Anlagen, wie der Parkanlage „Griesle“, oder auch innerhalb linearer Strukturen wie den straßenbegleitenden Gehölzstrukturen.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Augsburg werden auch schützenswerte Einzelbäume dargestellt. Diese wurden in die Bestandaufnahme mit übernommen (siehe Karte "Ökologie").

Im Folgenden werden nur die wichtigsten Biotope dargestellt. Diese befinden sich in größeren zusammenhängenden Flächen und sind daher von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Hier befinden sich v. a. auch Brut- und Nahrungshabitate für geschützte Vogelarten. Eine Beschreibung aller Biotope befindet sich im Anhang.

Die Parkanlage „Griesle“ wird als zweigeteiltes „Parkgelände zwischen den Stadtteilen Firnhaberau und Lechhausen“ [ABSP] geführt (Nr. 14, 15). Die Anlage zeichnet sich durch auf einer Wiesenfläche verteilte Einzelbäume und Baumgruppen z. T. mit Strauchunterwuchs aus. Vor allem der südliche Teil weist einen sehr alten Baumbestand auf.

Das Lechufer wird in Teilbereichen als Biotop dargestellt. Im nord-westlichen Bereich (Nr. 93) ist der Ufergehölzstreifen ca. 10 m breit. Südöstlich (Nr. 94) schließt ein „hochwüchsiger, gut gestufter, geschlossener und gehölzartenreicher Uferbewuchs“ [ABSP] an. Dominiert wird der Uferstreifen von der Silberweide. Hinzu kommen Esche, diverse Ahorne und Pappelüberhälter. Nördlich angrenzend an den Uferstreifen liegt eine Grünfläche mit „überwiegend altem, lockeren Baumbestand aus Eichen, Rosskastanien, Eschen, Ahornen und Linden“ [ABSP].

Der Siebenbrunnen-Bach ist ein trocken gefallener Wassergraben am östlichen Rand des Untersuchungsgebiets. Der Graben ist mit Weiden, Erlen, Pappeln und heimischen Sträuchern bestanden. Teilweise wird er von Anwohnern privat genutzt und gärtnerisch überformt. Es zeigen sich deutliche Tendenzen, dass der Graben sukzessive verfüllt und eingeebnet werden wird. Aufgrund seiner Randlage und der geringen Beanspruchung hat sich hier eine wichtige Biotopstruktur erhalten, die durch entsprechende Maßnahmen deutlich aufgewertet werden kann. Im gesamten Stadtteil befinden sich Baumgruppen die wichtige Funktionen (Grünversorgung, Habitate, Ortsbild) übernehmen.

Im Landschaftsplan (Stand: Januar 1995) ist an der Ecke Brunnenstraße / Feuerhausstraße ein Naturdenkmal dargestellt.

Kartierung der Biotope

Nummer	Kartiernummer	Fin-Wi Biototyp/Beschreibung
1-7	A-1526-0	Baumhecken, Feldgehölze und Einzelbäume am N-Rand des Stadtteils Lechhausen
1-7	A-1526-008	Zwischen dem Autobahnzubringer und einer Hochhauswohnsiedlung (Teilfläche 01 - 10) sowie abgesetzt am SO-Rand der Siedlung (Teilfläche 11) auf verkehrinselartigen Grünflächen stockende breite Baumhecken (Teilfläche 01, 03, N-Abschnitt der Teilfläche 04 sowie Teilfläche 09 und 10) und flächige Feldgehölzanteile (S-Abschnitt der Teilfläche 04 und Teilfläche 05) sowie vier einzelne Altbäume Baumhecken und Feldgehölze sind hochwüchsig und stufig ausgebildet, aus diversen Ahornen, Hainbuche, Linde u.a. sowie mit überwiegend dichter Strauchschicht aus Hartriegel, Weißdorn, Liguster u.a. Stellenweise Lücken wegen schmaler, überkronter Durchlässe (Trampelpfade). In Teilfläche 04, 09 und 10 sind einige wenige Pappelüberhälter eingestreut. Krautschicht meist fehlend oder mit viel Nelkenwurz und Giersch. Säume teils grasreich, teils rasenartig oder sehr schmal. Bei den vier Einzelbäumen handelt es sich um eine Buche (Teilfläche 02) und drei Spitzahorne (Teilfläche 06 - 08). Stammdurchmesser um 1m, geschätztes Alter knapp 100 Jahre. Die Teilfläche 04 umschließt in der N-Hälfte einen kleinen Bolzplatz.
8	A-1517-0	Baumsolitäre im Stadtteil Lechhausen
8	A-1517-008	In einem Wohngebiet mit überwiegend mehrgeschossiger Blockbauweise bzw. mit Mehrfamilienhäusern stocken zwischen und am Rand der in der Regel älteren Bauten bzw. in Hinterhöfen und Privatgärten mehrere stattliche, alte Laubbäume: Teilfläche 01 Silberahorn, Teilfläche 02 Spitzahorn, Teilfläche 03 und 08 Bergahorn, Teilfläche 04, 05, 11, 13 und 14 Esche, Teilfläche 06 Robinie, Teilfläche 07 Kaukasische Flügelnuß, Teilfläche 09 Linde, Teilfläche 10 und 12 Trauerweide, Teilfläche 15 Meist unversiegelter Standort (Ausnahmen sind Teilfläche 04 und 05: Zwischen Privatgärten und einer asphaltierten Hofeinfahrt stockende Eschen, Teilfläche 09: Linde am Rand eines gepflasterten Hofes), entweder mit teils häufig gemähter, zierrasenartiger, teils brachliegender, grasreicher Vegetation. Der Stammdurchmesser der vitalen, kaum von Moosen oder Flechten bewachsenen Bäume schwankt zwischen 0,8 und knapp über 1m Breite. Ihr geschätztes Alter liegt zwischen 80 und knapp über 100 Jahren.
9-10, 13	A-1525-0	Altbäume in Privatgärten der Siedlung Kleestraße im Stadtteil Lechhausen
9-10,13	A-1525-001	Teilfläche 01: Am W-Rand der Siedlung Kleestraße stocken in einem kleinen Privatgarten drei alte, mächtige, mit dem vorhandenen Luftbildmaterial nicht einzeln lokalisierbare Eschen (Stammdurchmesser ca. 1m, Alter ca. 100 Jahre) und einige etwas jüngere und weniger starke Ahorne mit lockerem Teilfläche 02: Stattliche, ausladend gewachsene Linde mit einem Stammdurchmesser von knapp über 1m und einem geschätzten Alter von mindestens 100 Jahren. Teilfläche 03: Hoch aufgeastete, ca. 80-jährige Esche mit einem von Efeu umrankten Stamm von knapp unter 1m Durchmesser.
11	A-1517-0	Baumsolitäre im Stadtteil Lechhausen
11	A-1517-007	siehe Nr. 8
12	A-1522-00x	Einzelbäume und Baumgruppen im Stadtteil Lechhausen
12		Stattliche Altbäume bzw. lockere Baumgruppen, die auf weitgehend unversiegelten Standorten stocken. Die Breite des Stammquerschnitts der einzelnen Bäume liegt zwischen 0,8 und 1m. Das durchschnittliche Alter beträgt um die 80 Jahre. Teilfläche 01: Zwischen Wohnblocks stockende Buche. Unterwuchs fehlend. Teilflächen 02 - 04: Am Rand eines zwischen Straßen gelegenen Rasenzwickels stockende Roßkastanien. Teilfläche 05: Baumgruppe aus Buche, Winterlinde und zwei Spitzahornen in Pfarrhausgarten. Teilfläche 06: Robiniengruppe mit Eiben als Unterwuchs in kleiner Grünanlage. Teilfläche 07: Esche in kleinem Privatgarten mit Fettwiesenvegetation als Unterwuchs. Teilfläche 08: Walnußbaum auf Wiese eines Privatgartens.
14-15		Parkgelände zwischen den Dtdtteilen Firnhäberau und Lechhausen
14-15	A-1514-001	Zwischen neueren und älteren Wohngebieten mit mehrgeschossigen Wohnblocks gelegener, durch den Autobahnzubringer (Hans-Böckler-Straße) zweigeteilter Park.
	A-1514-002	Locker über die Rasenflächen verteilte, hochwüchsige Einzelbäume oder Baumgruppen, mit oder ohne Strauchunterwuchs, die sich stellenweise - v.a. randlich - zu Feldgehölzen und Heckenabschnitten verdichten. Insbesondere in der südlichen Teilfläche 01 sehr alter, stattlicher Baumbestand mit markanten, z.T. üppig mit Moosen und Flechten bewachsenen Einzelbäumen (Esche, Roßkastanie, Berg- und Die Teilfläche 02 im N ist etwas jünger und weist einen höheren Anteil an Pappel und Birke auf. Beide Teilflächen sind von zahlreichen Geh- und Fahrradwegen durchzogen und weisen Kinderspielplätze auf. Die größere Freifläche in Teilfläche 01 ist ein Bolzplatz. In Teilfläche 02 wurde ein größerer, z.T. versiegelter Spielplatz im NW ausgegrenzt, eine in der Nähe unter alten Bäumen stehende große Holzhütte wurde dagegen im Biotop belassen.
	A-1517-0	Baumsolitäre im Stadtteil Lechhausen
16	A-1517-001	siehe Nr. 8
17-18	A-1517-006	

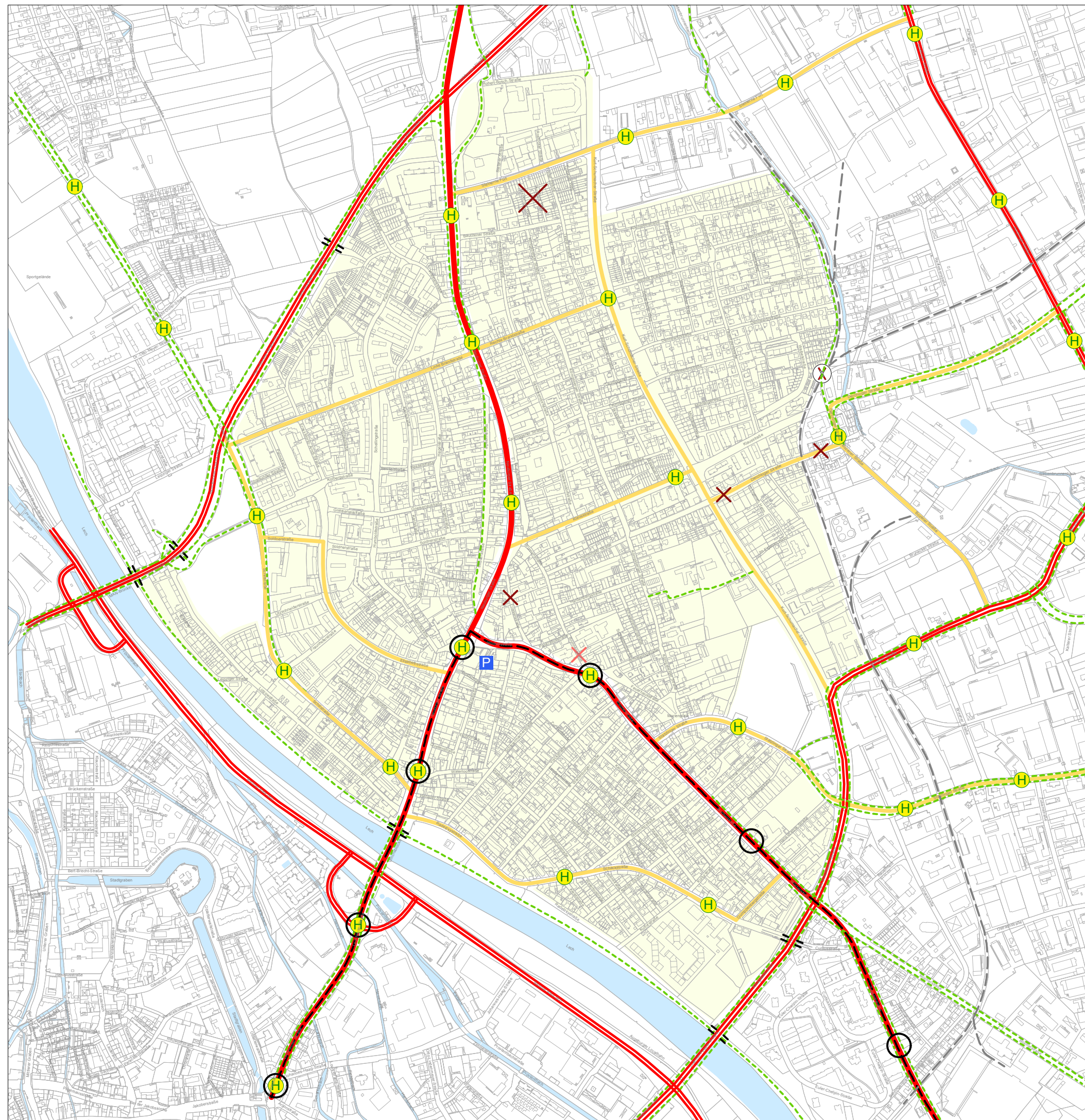
- 19 A-1521-001 **Streuobstwiese im Zentrum Stadtteils Lechhausen**
Im Zentrum des Stadtteils bei einem ehemaligen Bauernhof gelegener, umzäunter und am W- und S-Rand von einer mehr oder weniger dichten Gehölzreihe aus Hainbuche, Feldahorn u.a. eingefasster, lockerer Streuobstbestand aus überwiegend alten Apfel-, Birn- und Zwetschgenbäumen sowie einigen Die stark nitrophytische Feldschicht aus Brennessel, Giersch, Nelkenwurz und Fettwiesengräsern wird mit Gänsen beweidet bzw. gemäht.
Am W-Rand stocken außerdem in der mittelhohen Hainbuchenreihe eine knorrige Eiche sowie zwei alte Eschen mit ca. 0,8m Stammdurchmesser. Vitaler Zustand, geschätztes Alter knapp 100 Jahre.
Im N ehemaliges Gehöft, im O Brennesselflur und anschließend Erdbeerfeld, im S Mehrfamilienwohnblocks, im W PKW-Stellplätze (Autohändler) und anschließend breite Straße angrenzend.
- 20 A-1517-009 **Baumsolitäre im Stadtteil Lechhausen**
siehe Nr. 8
- 21 A-1522-001 **Einzelbäume und Baumgruppen im Zentrum des Stadtteils Lechhausen**
siehe Nr. 12
- 22 A-1517-005 **Baumsolitäre im Stadtteil Lechhausen**
23 A-1547-004 siehe Nr. 8
- 24 A-1522-002 **Einzelbäume und Baumgruppen im Zentrum des Stadtteils Lechhausen**
25 A-1522-003 Stattliche Altbäume bzw. lockere Baumgruppen, die auf weitgehend unversiegelten Standorten stocken.
26 A-1522-004 Die Breite des Stammquerschnitts der einzelnen Bäume liegt zwischen 0,8 und 1m. Das durchschnittliche
27 A-1522-007 Alter beträgt um die 80 Jahre.
28 A-1522-005 Teilfläche 01: Zwischen Wohnblocks stockende Buche. Unterwuchs fehlend.
29 A-1522-006 Teilflächen 02 - 04: Am Rand eines zwischen Straßen gelegenen Rasenzwickels stockende Roßkastanien.
Teilfläche 05: Baumgruppe aus Buche, Winterlinde und zwei Spitzahornen in Pfarrhausgarten.
Teilfläche 06: Robiniengruppe mit Eiben als Unterwuchs in kleiner Grünanlage.
Teilfläche 07: Esche in kleinem Privatgarten mit Fettwiesenvegetation als Unterwuchs.
Teilfläche 08: Walnußbaum auf Wiese eines Privatgartens.
- 30 A-1515-001 **Baumgruppe am Westrand des Stadtteils Lechhausen**
31 A-1515-002 Auf breitem Grünstreifen entlang der Schillstraße zwischen älteren und neueren Wohnblocks stocken in
32 A-1515-003 2-er Gruppen alte, mächtige Roßkastanien, ein Spitzahorn und eine Esche in vitalem Zustand.
In Teilfläche 01 und 02 beträgt der Stammdurchmesser der Bäume ca. 1m, das Alter ca. 100 Jahre. Die wahrscheinlich über 120 Jahre alten Bäume in Teilfläche 03 haben einen Stammdurchmesser von ca. 1,5m.
- 33/34 A-1518-001 **Vier Kastanien in Biergarten im Stadtteil Lechhausen**
In einem kleinen, umzäunten Biergarten mitten in einem Wohngebiet (mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser) stocken auf gekiestem Untergrund vier alte, mächtige Kastanien mit trotz Der jüngste Baum hat einen Stammdurchmesser von ca. 0,8m. Der stattlichste, ab Brusthöhe doppelstämmige Baum ist ca. 1,5m breit und 130 - 150 Jahre alt.
- 35 A-1517-010 **Baumsolitäre im Stadtteil Lechhausen**
36 A-1517-011 siehe Nr. 8
37 A-1517-012
- 38 A-1522-005 **Einzelbäume und Baumgruppen im Zentrum des Stadtteils Lechhausen**
siehe Nr. 24
- 39 A-1523-001 **Roßkastanien in Biergärten des Stadtteils Lechhausen**
40 A-1523-002 Auf vorwiegend gekiestem Untergrund in kleinen Biergärten bzw. im Hinterhof einer der Gaststätten zwischen Anbauten und Garage stocken alte, mächtige, vitale Roßkastanien einzeln oder in kleinen Gruppen mit einem Stammdurchmesser von bis zu über 1m, einem geschätzten Alter von 100 Jahren und mehr mit mehr oder weniger starkem Miniermottenbefall.
Ausnahmen:
Teilfläche 08: Neben Roßkastanien umfaßt die Baumgruppe auch einen stattlichen Walnußbaum.
Teilfläche 10: Zwei nah beieinander stehende Roßkastanien auf größtenteils gepflastertem Untergrund.
Teilfläche 11: Kurze Kastanienreihe am Rand eines Biergartens.
- 41 A-1524-002 **Roßkastanien im Zentrum des Stadtteils Lechhausen**
42 A-1524-003 In bzw. am Rand eines Schulgeländes stockende Kastanienreihe aus zwei rechtwinklig aufeinander
43 A-1524-001 zulaufenden Schenkeln (Teilfläche 01) sowie zwei Einzelbäume (Teilflächen 02 und 03).
Stammdurchmesser der Mehrzahl der Bäume knapp 1m, ihr geschätztes Alter liegt zwischen 80 und 100 Jahren. Lediglich zwei Bäume der Kastanienreihe sind jünger.
Bis auf Teilfläche 02, die in einem versiegelten Hofbereich liegt, stocken alle Bäume am Rand einer häufig gemähten Rasenfläche.

44	A-1542-001	<p>Pioniervegetation auf Kiesfläche im Gewerbegebiet des Stadtteils Lechhausen Auf kiesigem, flachgründigem Substrat (früher laut Luftbild Abstellplatz für PKW) angesiedelte Initialvegetation trockener Standorte mit teils noch sehr schwacher (<5%), teils bereits dichter. Die Gesellschaft setzt sich aus viel Florentiner Habichtskraut, Herbst-Löwenzahn, Hopfenklee, Flachem Rispengras, Einjährigem Feinstrahl u.a. zusammen. Stellenweise Trittzeiger wie Kahles Bruchkraut und Kleines Liebesgras beigemischt. Im O und W fließender Übergang in geschlossene, langgrasige, nährstoffreiche Bestände. Im N Fettwiese (Ballspielplatz?) anschließend. Die Fläche ist umzäunt und wird zur Zeit nicht genutzt. (2001)</p>
45	A-1523-003	Roßkastanien in Biergärten des Stadtteils Lechhausen
46	A-1523-004	siehe Nr. 39
47	A-1540-002	Baumbestand des Ostfriedhofs im Stadtteil Lechhausen
48	A-1540-001	Mittelalter (ca. 60 - 70 Jahre) Baumbestand aus Eiche, Linde, Buche und Spitzahorn in Form von lichten Baumgruppen (Teilfläche 01 und 02) und eines Einzelbaums (Teilfläche 03, Linde) im N sowie zwei Lindenalleen (Teilfläche 04 - 07) im S des Friedhofsgeländes.
49	A-1540-003	Die einzelnen Bäume stocken auf stets unversiegeltem Standort entlang von Kieswegen oder zwischen Gräben und weisen einen Stammdurchmesser zwischen 0,7 und knapp 1m sowie einen stets vitalen In Teilfläche 01 stellenweise locker stehende Ziersträucher im Unterwuchs.
50	A-1519-001	Drei Kastanien im Stadtteil Lechhausen (SW-Rand)
51	A-1519-002	Auf einem teils als Parkplätze, teils als Zierrasen genutzten Bereich rund um einen 10-geschossigen Wohnblock stocken am Rand auf unversiegeltem Untergrund drei mächtige alte Kastanien mit einem Alter von ca. 100 Jahren und einem Stammdurchmesser von ca. 1m.
52	A-1519-003	Vitaler Zustand, schwacher bis mäßiger Miniermottenbefall.
53	A-1517-015	Baumsolitäre im Stadtteil Lechhausen
54	A-1517-013	siehe Nr. 8
55	A-1517-014	
56-64	A-1535-006 A-1535-005 A-1535-011 A-1535-010 A-1535-012 A-1535-009 A-1535-008 A-1535-007	<p>Einzelbäume und kleine Baumgruppen im Stadtteil Lechhausen (S-Bereich) Stattliche, in der Regel vitale Bäume mit mind. 1m Stammdurchmesser und einem geschätzten Alter um Eine besonders mächtige und alte Buche mit knapp 2m Stammdurchmesser stockt in Teilfläche 17. Standorte meist unversiegelt, teils mit rasenartigem Unterwuchs, teils erdig oder gekiest, in Privatgärten, Innenhöfen, auf Grünstreifen oder zwischen Wohnblocks. In Teilflächen 05, 06 und 18 außerdem zusätzlich niedere Sträucher (Liguster, Holunder, Zierarten) unter den Kronen. Eine Ausnahme bildet Teilfläche 04, eine Linde im gepflasterten Hof einer Autowerkstatt, deren Gesundheit geschwächt ist (schütterere Krone). Teilfläche 01: Roßkastanie in kleinem Privatgarten. Teilfläche 02: Zwei Buchen in Privatgarten. Teilfläche 03: Robinie auf Fettwiesenzwickel an breiter Durchgangsstraße. Teilfläche 04: Linde in gepflastertem Hof einer Autowerkstatt. Teilflächen 05 und 06: Roßkastanien auf schmalen Grünstreifen. Teilflächen 07 - 09: Roßkastanien im Hof eines Kindergartens. Teilfläche 10: Linde am Rand eines Kindergartens. Teilfläche 11: Buche am Rand eines Ballspielplatzes. Teilfläche 12: Linde im Innenhof eines Kindergartens. Teilfläche 13: Roßkastaniengruppe im Innenhof eines Kindergartens. Teilfläche 14: Zwei Roßkastanien an der Grenze zweier Privatgärten. Teilflächen 15 und 16: Silberahorne zwischen Wohnblocks. Teilfläche 17: Buche in Privatgarten. Teilfläche 18: Gruppe aus Eschen und Hainbuchen in Grünanlage eines Pflegeheims. Teilfläche 19: Doppelstämmige Esche in Grünanlage eines Pflegeheims.</p>
65	A-1523-007	Roßkastanien in Biergärten des Stadtteils Lechhausen siehe Nr. 39
66	A-1522-006	Einzelbäume und Baumgruppen im Zentrum des Stadtteils Lechhausen siehe Nr. 12
67	/	/
68	A-1540-005	Baumbestand des Ostfriedhofs im Stadtteil Lechhausen
69	A-1540-007	siehe Nr. 47
70	A-1523-009	Roßkastanien in Biergärten des Stadtteils Lechhausen
71	A-1523-014	siehe Nr. 39
72	A-1523-013	
73	A-1523-012	

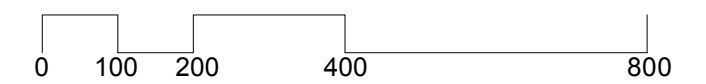
-
- 74 A-1535-014 **Einzelbäume und kleine Baumgruppen im Stadtteil Lechhausen (S-Bereich)**
75 A-1535-015 siehe Nr. 56
76 A-1535-016
77 A-1535-017
79 A-1535-018
80 A-1535-019
81 A-1535-001
- 82 A-1523-011 **Roßkastanien in Biergärten des Stadtteils Lechhausen**
83 A-1523-010 siehe Nr. 39
- 84 A-1535-004 **Einzelbäume und kleine Baumgruppen im Stadtteil Lechhausen (S-Bereich)**
siehe Nr. 56
- 85 A-1538-001 **Alte Eschen im Stadtteil Lechhausen (S-Bereich)**
86 A-1538-002 Auf schmalem, durch asphaltierte Einfahrten unterbrochenem Grünstreifen (Teilfläche 01 - 03) sowie am Rand eines Schulgeländes (Teilfläche 04) stocken vitale, stattliche Eschen in einer kurzen Allee (Teilfläche 01), als Einzelbaum (Teilfläche 02) sowie in zwei Zweiergruppen (Teilfläche 03 und 04). Der Stammdurchmesser der Bäume schwankt zwischen 0,8 und weit über 1m. Geschätztes Alter der Bäume bis zu 120 Jahren.
Stets teils locker, teils dicht stehende, niedere Gehölze wie Weißdorn, Holunder, Hartriegel u.a. sowie kurz gemähter Rasen als Unterwuchs.
- 87 A-1539-001 **Feldgehölze im Stadtteil Lechhausen (S-Bereich)**
Zwischen Lagerschuppen und -gebäuden (ehemaliges Wohnhaus mit weitgehend ungenutztem Garten) eines Möbelverkaufs durch Sukzession entstandenes, größtenteils umzäuntes Feldgehölz aus Esche, Vogelkirsche, Ahornen u.a. in der Baumschicht.
Lockerer, hochwüchsiger, stufiger Aufbau mit schwach entwickelter Strauchschicht. Krautschicht im Inneren teils fast fehlend, teils üppig, mit dominierendem Giersch und Kratzbeere.
Der nördliche Ausläufer des Feldgehölzes erstreckt sich auf den ungenutzten Randbereich des alten
- 89 A-1538-003 **Alte Eschen im Stadtteil Lechhausen (S-Bereich)**
90 A-1538-004 siehe Nr. 85
- 91 A-1535-003 **Einzelbäume und kleine Baumgruppen im Stadtteil Lechhausen (S-Bereich)**
siehe Nr. 56
- 92 A-1516-001 **Baumhecken an der MAN-Brücke zwischen den Stadtteil Firnhaberau und Lechhausen**
Auf steiler, hoher, künstlicher Böschung, die sich nach NW und SO allmählich abflacht, stockende, gepflanzte Baumhecke, die durch den Autobahnzubringer (Lechbrücke) in zwei Teilflächen geteilt ist. Hoher, stufiger, in Teilfläche 01 dichter, in Teilfläche 02 stellenweise auch lockerer Aufbau mit dominanter Esche, beigemischter Silberweide u.a. in der Baumschicht und artenreicher, weitgehend standortgerechter Strauchschicht. Krautschicht fehlend. Säume grasreich, am SW-Rand im Bereich der
- 93 A-1520-002 **Ufergehölzstreifen am Lech zwischen dem Zentrum von Augsburg und den Stadtteil Lechhausen**
94 A-1520-003 Auf den sehr steilen, ca. 6m hohen, im ufernahen Bereich durch große Felsblöcke gesicherten Ufern des durch Schwellenbetrieb stark regulierten und begradigten Lechs auf beiden Seiten in SW- bzw. NO-Exposition stockende, ca. 10m breite Ufergehölzstreifen, die durch Straßenbrücken, einen Kahlschlag (zwischen Teilfläche 02 und 03) bzw. breitere, als Wald anzusprechende und nicht kartierte Hochwüchsige, gut gestufte, geschlossene, gehölzartenreiche Ausbildung mit lockerer Baumschicht aus dominierender Silberweide, beigemischter Esche, diversen Ahornen, Pappelüberhältern u.a. Strauchschicht teils dicht, teils mit mäßiger Deckung aus verschiedenen Weiden, Holunder, Hartriegel u.a. Unterwuchs frisch-nitrophytisch, mit viel Kratzbeere, Brennessel, Nelkenwurz u.a., beigemischten Waldarten wie Waldzwenke und Hainrispengras sowie Feuchtezeigern wie Rohrglanzgras.
In Teilfläche 03 mehrere frisch ausgeholzte, bis zu 8m breite Lücken im Bestand. Durch die am NO-Ufer gelegenen Teilflächen 01 - 03 und 06 ziehen ufernahe Fußpfade. Immer wieder münden befestigte, größere Einleitungen in den Lech. Z.T. sind den Gehölzstreifen Schotterbänke im schnell fließenden Am SW-Ufer Bahnstrecke der Augsburger Lokalbahn und anschließend breite Straße, am NO-Ufer mehr oder weniger breite, kartierte Parkanlagen (direkter Kontakt bei Teilfläche 06), teilweise mit eingestreuten Kleingärten angrenzend. Im Anschluß folgen Wohn- bzw. Industriegebiete.
- 95 A-1534-001 **Parkstreifen am Lech am Süd-Rand des Stadtteils Lechhausen**
Langgestreckter, schmaler, direkt an das nordöstliche Steilufer des Lechs mit seinem gesondert (Teilfläche 06) erfaßten Begleitgehölz angrenzender Park mit überwiegend altem, lockerem Baumbestand aus Eiche, Roßkastanie, Esche, Ahorn und Linde.
Z.T. sehr stattliche Einzel Exemplare. Am NO-Rand stellenweise kleine Gebüschgruppen aus Holunder, diversen Ziersträuchern und noch jüngeren Bäumen sowie in den Parkstreifen integrierte Lindenallee. Kleine Grünflächen sowie ein Kinderspielplatz wurden soweit möglich ausgegrenzt.
- 96 A-1536-001 **Lindenreihe am S-Rand des Stadtteils Lechhausen**
Kurze, aus fünf Altbäumen bestehende Lindenreihe auf schmalem Grünstreifen zwischen Straße und Stammdurchmesser der Einzelbäume knapp 1m, geschätztes Alter zwischen 80 und 100 Jahren, Zustand
-

97	A-1535-002	Einzelbäume und kleine Baumgruppen im Stadtteil Lechhausen (S-Bereich) siehe Nr. 56
98	A-1537-001	Hecken am Südrand des Stadtteils Lechhausen Beidseits eines Schotterweges bzw. zwischen Wohnanlage und Sportplatz (rechtwinklig nach NO abzweigender Schenkel der Teilfläche 01) stockende, mäßig dichte bis lockere, hochwüchsige, gut gestufte und strukturierte Hecken aus baumförmigen Weißdorn-, Holunder- und Hartriegelbüschen. Diverse andere Straucharten und Bäume (Esche, Eiche, Feldahorn u.a.) beigemischt. Krautschicht im Inneren schwach entwickelt. Säume nitrophytisch, mit viel Giersch, Nelkenwurz, Lauchhederich, Brennessel und Fettwiesengräsern.
99	A-1520-006	Ufergehölzstreifen am Lech zwischen dem Zentrum von Augsburg und den Stadtteil Lechhausen siehe Nr. 93
A	A-0013-010	Gehölzsaum entlang des Lechs Beidseitiger Gehölzsaum entlang des Lech zwischen der Friedbergerstr. und der BAB 8 mit Resten von Weichholzaue- und Hartholzauebeständen. Das Lechufer ist durchgehend begradigt und befestigt, die Dämme sind jedoch zum größten Teil überwachsen. Entlang der Kläranlage ist der westliche Uferstreifen teilweise lückig mit Wildgrasfluren und Hartriegel-Sanddorngebüsch, der östliche Streifen ist in diesem Abschnitt mit Sanddorn und Trockenrasen durchsetzt (Biotop Nr. 8). Weiter stadteinwärts bilden die Auewaldbestände der Wolfzahnau, die noch bis ans Lechufer reichen und unter einer eigenen Nr. erfasst sind (Biotop Nr. 5), die begleitende Vegetation. Auf Höhe der Wolfzahnau ist der östliche Uferstreifen in eine Grünanlage integriert, die sich bis zur Nachkontrolle 1992: Bei der Nachkontrolle ergaben sich keine deutlichen Änderungen des gesamten Bestandes. Vielmehr konnte eine Festigung der Verhältnisse festgestellt werden. Vergleiche auch beiliegende Kryptogamenliste Blümner/Schwaiger 1991. Revision der floristischen Daten: N. Müller 1989, 1995 Änderung 01: Burkhardt/Waldert 1982, Ökokart 1992 zoologische Zusatzinformationen. Daneben floristische Zusatzinformationen. Nachkontrolle Landau 1992.
B	A-1520-007	Ufergehölzstreifen am Lech zwischen dem Zentrum Augsburgs und dem Stadtteil Lechhausen siehe Nr. 93
C, D, E, H, A-	A-1488-002	Hecken und Feldgehölze östlich der Altstadt Entlang der Berliner Allee und einer Gleisstrecke der Augsburger Lokalbahn stocken drei gepflanzte Hecken (Teilfläche 02 - 04) und ein Feldgehölz (Teilfläche 01). Bis auf Teilfläche 04 stocken alle Bestände in einem vor wenigen Jahren frisch angelegten und modellierten Grünstreifen am Lech. Die Hecken sind noch relativ jung, mäßig hochwüchsig, locker, aus vorwiegend standortheimischen Arten. Das Feldgehölz ist hochwüchsig, stufig, älter, mit Baumschicht aus hohen Pappeln u.a. Krautschicht und Säume aller Teilflächen mit dominierender Kratzbeere, frisch-nitrophytisch.
F, G	A-1485-005/6	Begleitgehölz am Proviantbach nordöstlich der Altstadt An dem tief eingeschnittenen (Ausnahme: Teilfläche 19), kanalartig ausgebauten Proviantbach stocken durch zahlreiche Brücken und Lücken unterbrochene Begleitgehölze auf den steilen Böschungen. Im SO trennt ein Schotterweg oberhalb der Böschungskante zwei ähnlich aufgebaute Feldgehölze in ebener Lage ab (Teilfläche 03 und 04). In Teilfläche 01, 06 und 08 schließen an die Gewässerbegleitgehölze ebensolche Feldgehölzanteile landseitig an. In Teilfläche 06 umschließen sie zusammen mit dem Gewässerbegleitgehölz ein kleines Alle Gehölze sind mit hoher, stufiger, relativ dichter, von Altbäumen durchsetzter Baumschicht aus Esche, Silberweide, diversen Ahornen u.a. ausgestattet. Die Strauchschicht ist in der Regel locker, aus heimischen Arten wie Holunder u.a. aufgebaut. Die Krautschicht ist schwach entwickelt, mit

Verkehr Bestand



- Hauptverkehrsstraße
- Verkehrsstraße
- Sammelstraße
- Zone Tempo 30
- Sperrung Schwerlastverkehr
- Sperrung Durchfahrtsverkehr
- Fahrradwege / Fahrradrouten
- Unterführung
- Augsburger Localbahn
- Trambahn mit Haltestelle
- Bushaltestelle
- Localbahnübergang
- Parkdeck



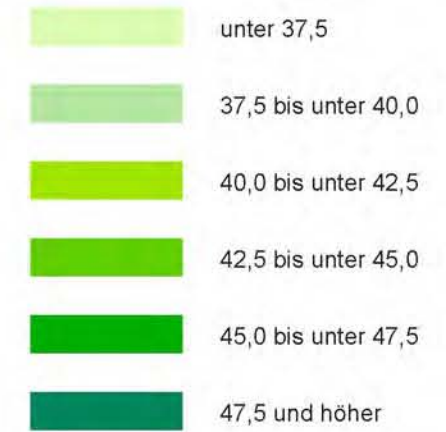
M 1 : 10.000
11.02.2011

StadtEntwicklungsPlanung
Baur + Deby
Architekten Stadtplaner
München



Durchschnittsalter der wohnberechtigten Bevölkerung

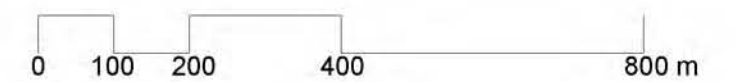
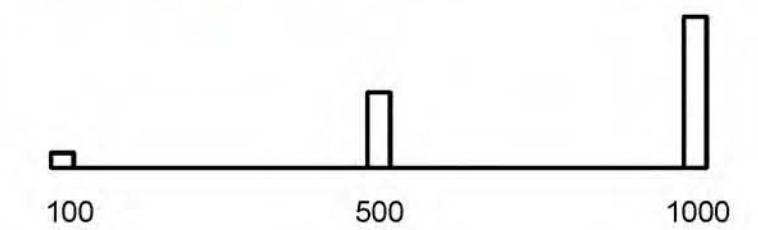
Durchschnittsalter in Jahren:



Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Statistische Distrikte
(Geometrie: "Kleinräumige Gliederung der Stadt Augsburg", Amt für Statistik und Stadtforschung, Stadt Augsburg, Stand 31.12.2009)

Bevölkerungsstruktur - ausgewählte Altersgruppen:



Stand: 31.12.2008
bearbeitet nach:
Strukturatlas Augsburg 2009
Amt für Statistik und Stadtforschung,
Stadt Augsburg

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



Wohnberechtigte Bevölkerung

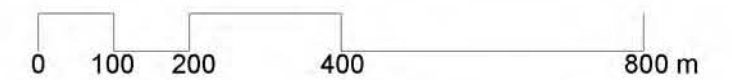
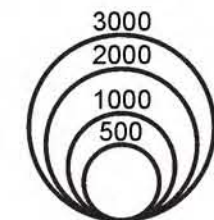
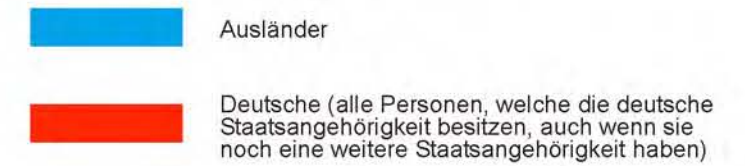
Einwohner pro ha:



Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

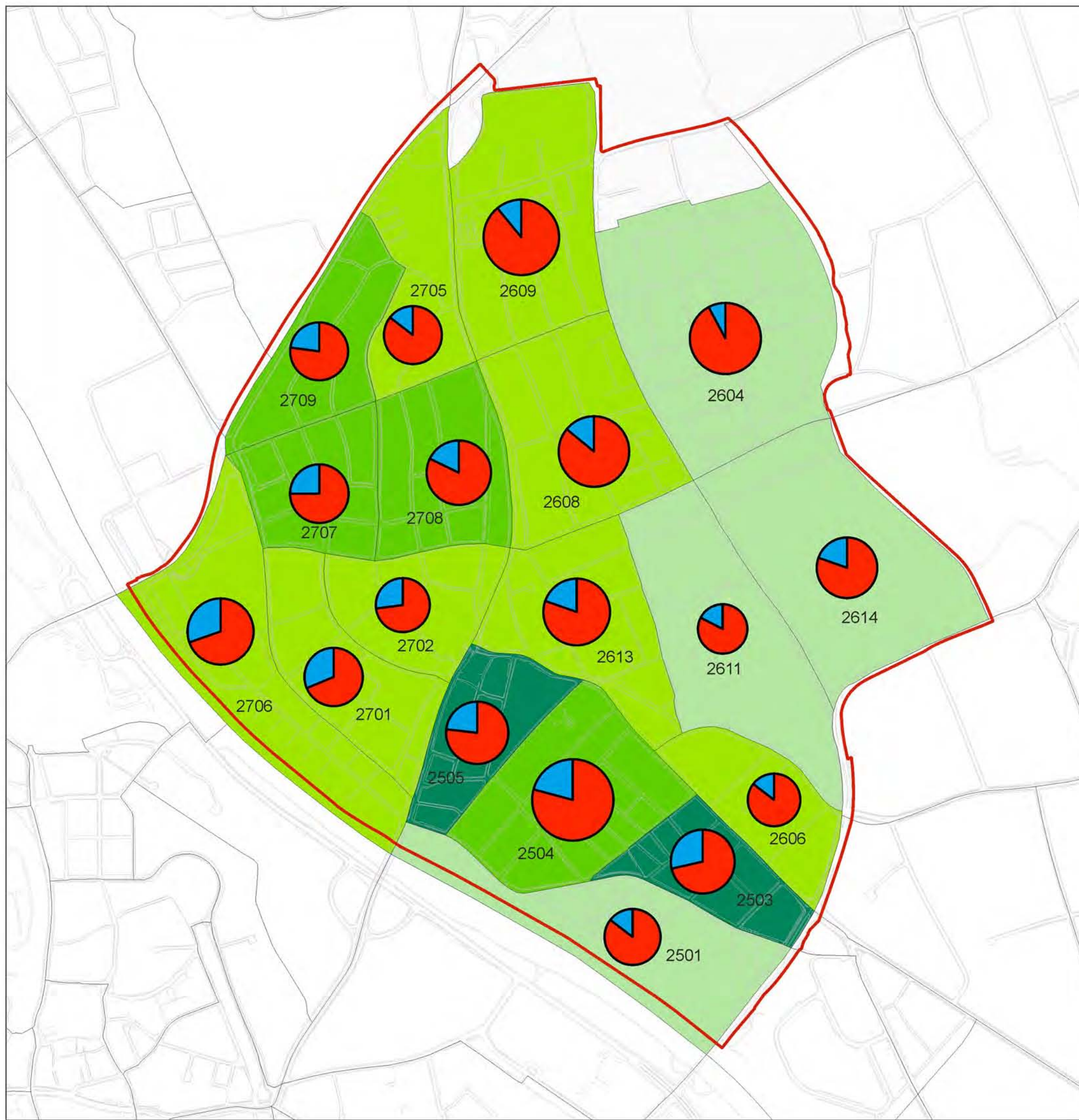
Statistische Distrikte
(Geometrie: "Kleinräumige Gliederung der Stadt Augsburg", Amt für Statistik und Stadtforschung, Stadt Augsburg, Stand 31.12.2009)

Anteil der Ausländer zur Bevölkerung:



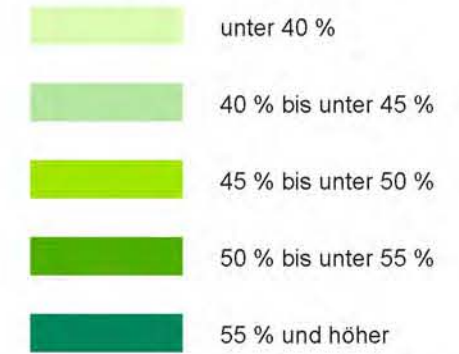
Stand: 31.12.2008
bearbeitet nach:
Strukturatlas Augsburg 2009
Amt für Statistik und Stadtforschung,
Stadt Augsburg

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



Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen im Haushalt

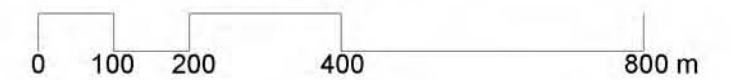
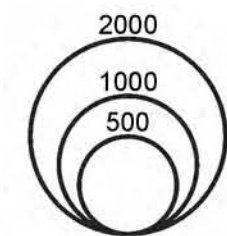
Anteil der Singlehaushalte:



Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Statistische Distrikte
(Geometrie: "Kleinräumige Gliederung der Stadt Augsburg", Amt für Statistik und Stadtforschung, Stadt Augsburg, Stand 31.12.2009)

Anzahl der Haushalte nach Personen:

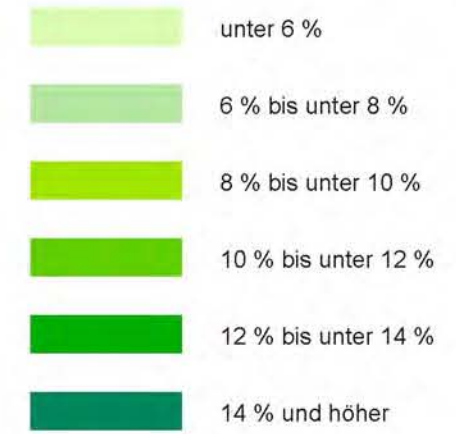


Stand: 31.12.2008
bearbeitet nach:
Strukturatlas Augsburg 2009
Amt für Statistik und Stadtforschung,
Stadt Augsburg

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

Arbeitslose

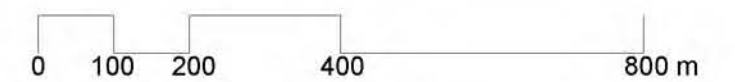
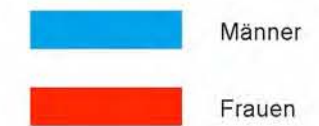
Anteil an den 15 bis 65-jährigen:



Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

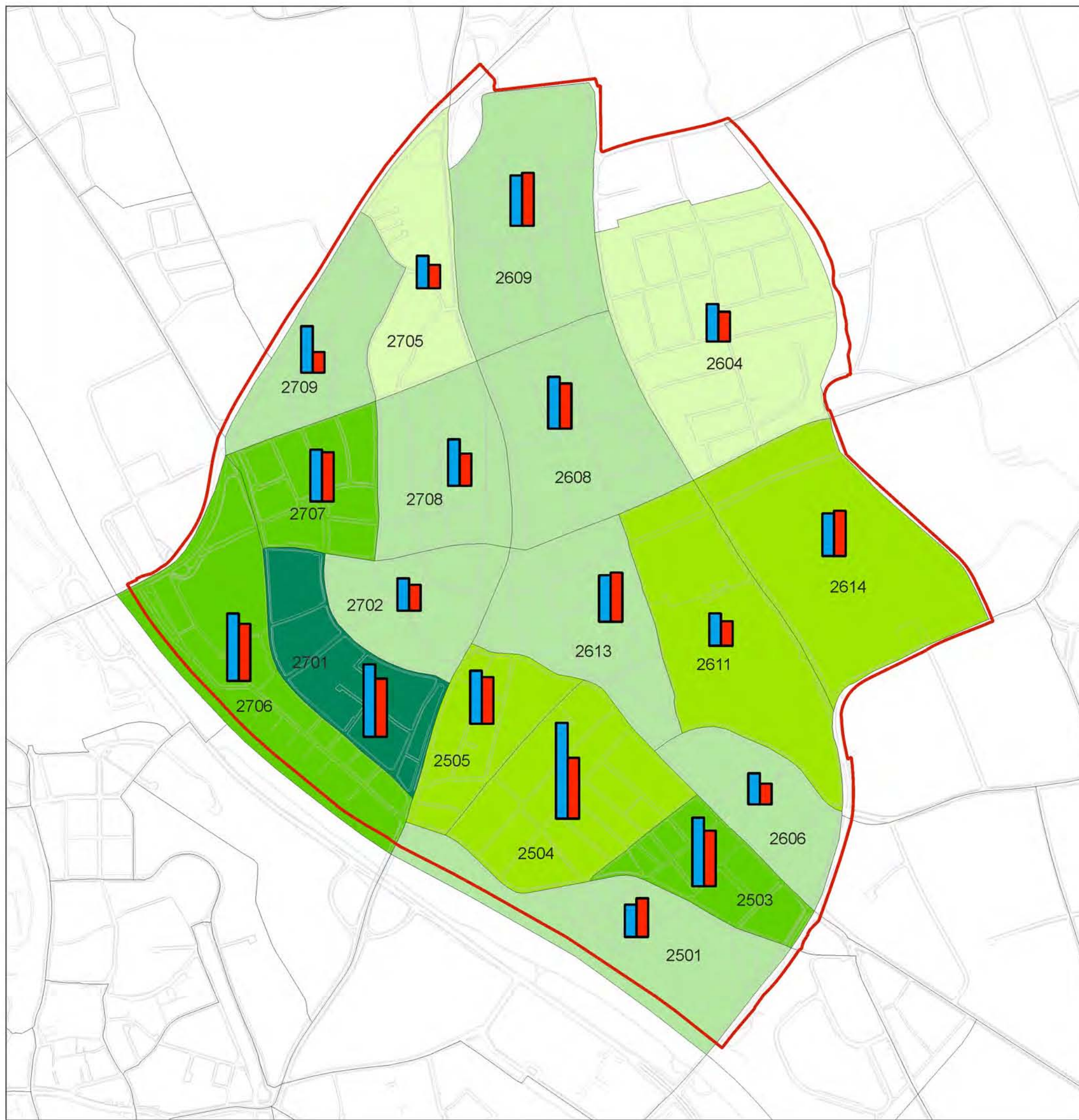
Statistische Distrikte
(Geometrie: "Kleinräumige Gliederung der Stadt Augsburg", Amt für Statistik und Stadtforschung, Stadt Augsburg, Stand 31.12.2009)

Arbeitslose Männer und Frauen:



Stand: 31.12.2008
bearbeitet nach:
Strukturatlas Augsburg 2009
Amt für Statistik und Stadtforschung,
Stadt Augsburg

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



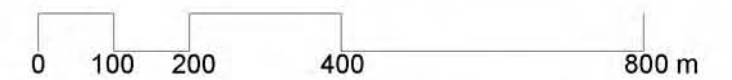
Bedarfsgemeinschaften mit Leistungsempfängern nach SGB II

Anteil an den Haushalten:



Red line: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

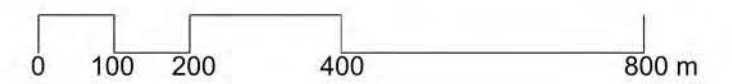
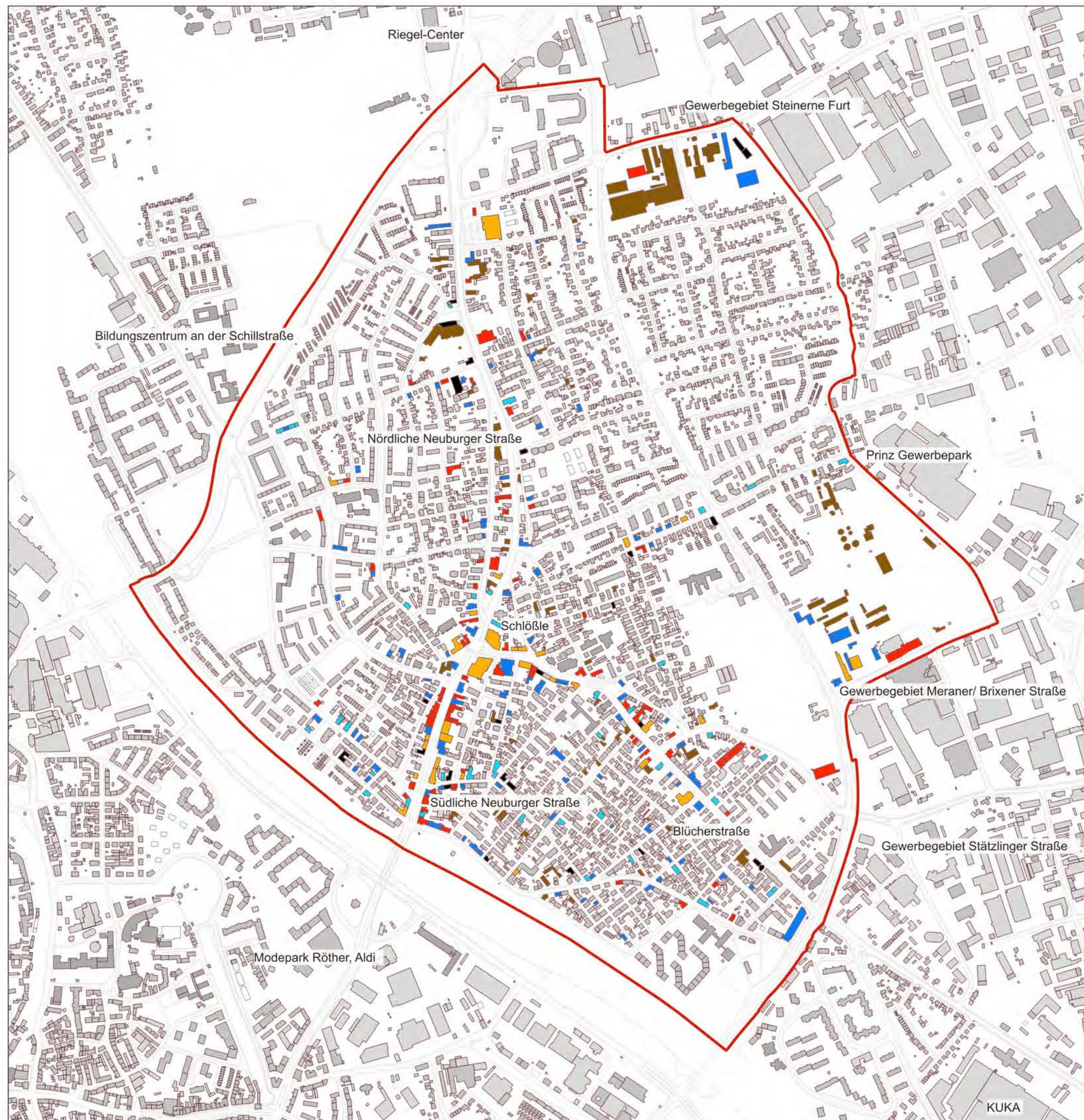
Black line: Statistische Distrikte
(Geometrie: "Kleinräumige Gliederung der Stadt Augsburg", Amt für Statistik und Stadtforschung, Stadt Augsburg, Stand 31.12.2009)



Stand: 31.12.2008
bearbeitet nach:
Strukturatlas Augsburg 2009
Amt für Statistik und Stadtforschung,
Stadt Augsburg

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

Gewerbliche Nutzung EG

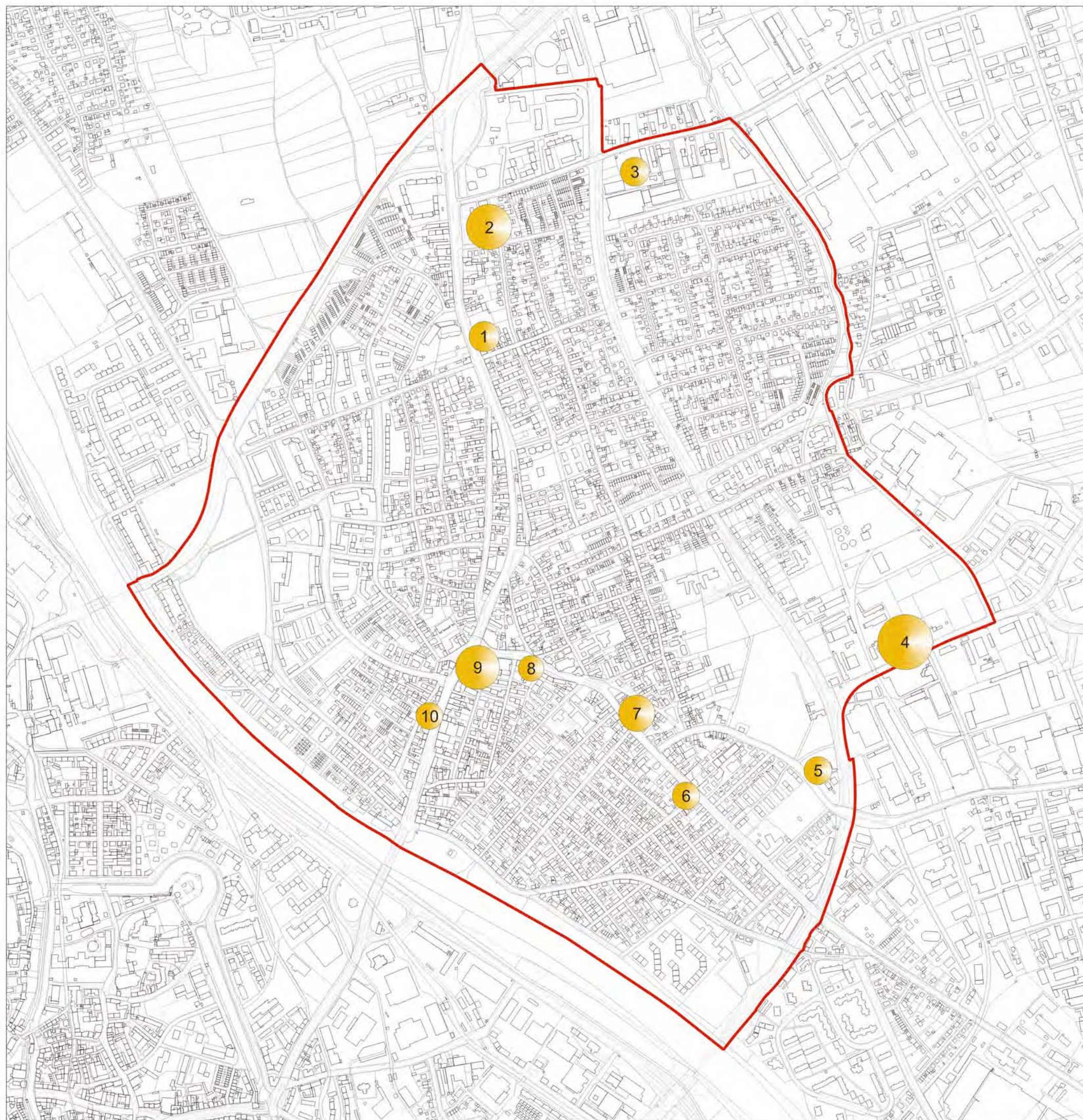


Stand: Dez. 2009
Kartengrundlage: Stadt Augsburg

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



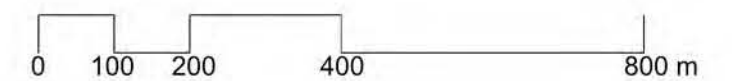
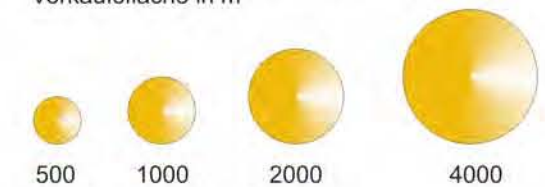
Magnetbetriebe des Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche über 500 m²



- 1 Netto-Markt
- 2 REWE-Markt
- 3 Penny-Markt
- 4 Saturn Elektromarkt
- 5 Norma-Markt
- 6 Mix-Markt
- 7 Küche Aktiv
- 8 KIK Textildiscount
- 9 REWE-Markt beim "Schlößle"
- 10 Drogerie Rossmann

— Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Ladenlokale des Einzelhandels:
Verkaufsfläche in m²



Stand: Dez. 2009

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

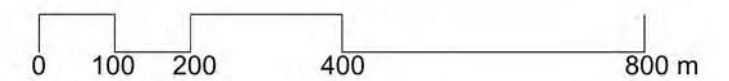
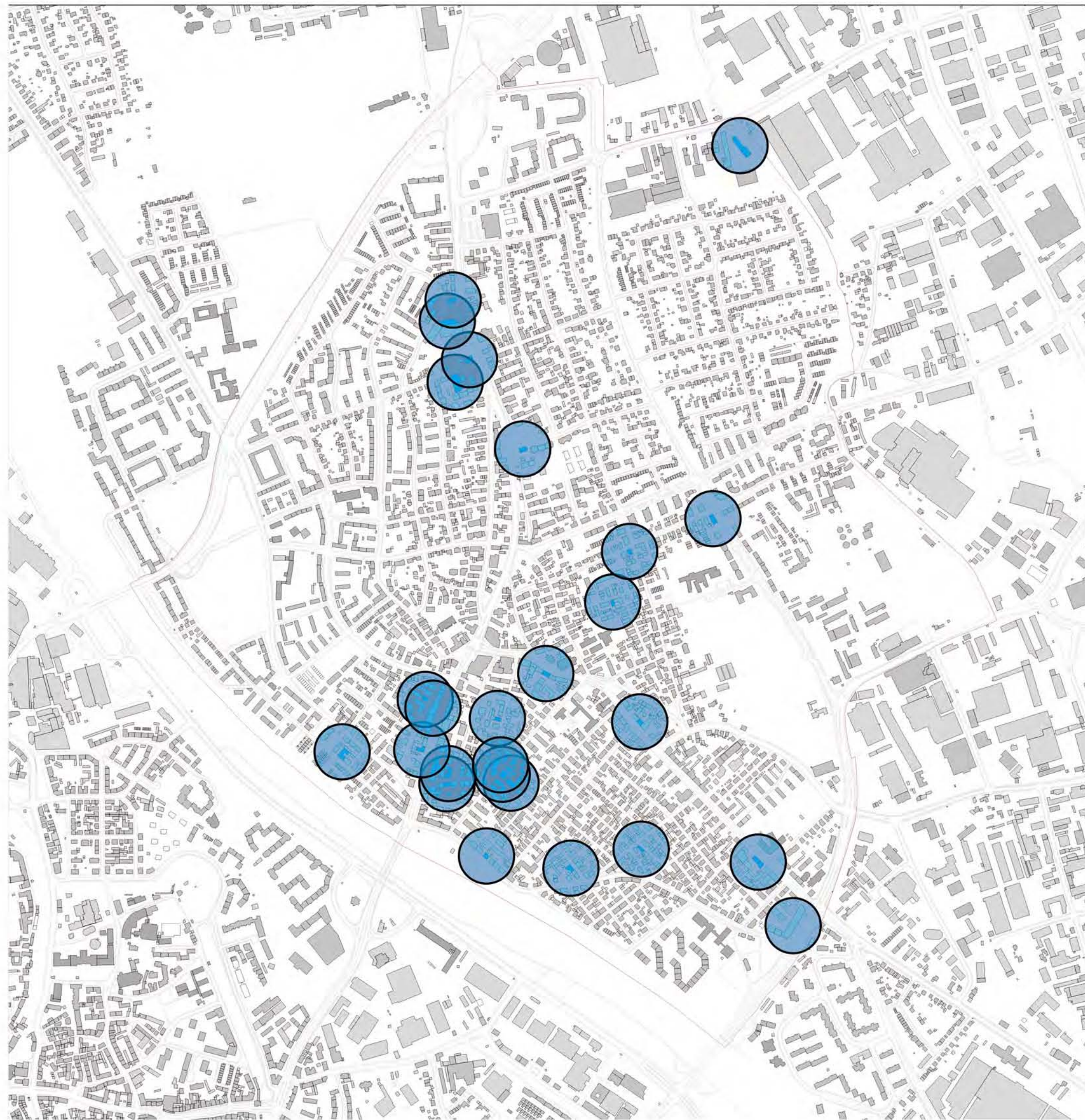
Leerstehende Ladenlokale des Einzelhandels



Leerstand



Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



Stand: Dez. 2009

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



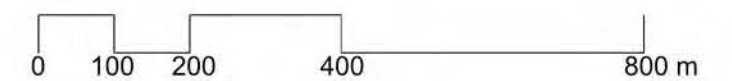
Logo
verde



Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs anhand der Ladengeschäfte des Lebensmitteleinzelhandels



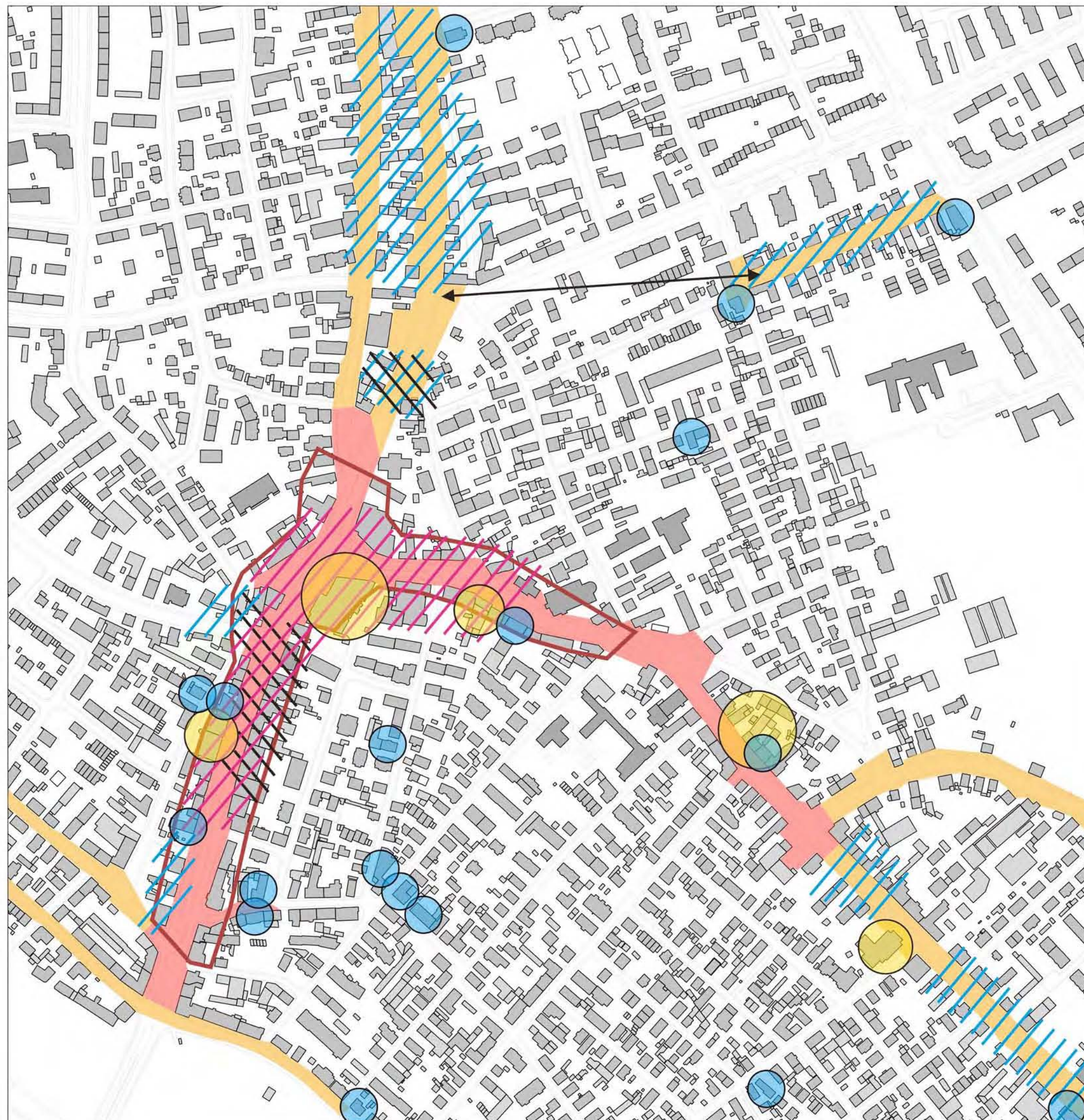
-  Lebensmittelbetriebe, Ladenhandwerk (Bäckerei, Metzgerei)
-  Getränkemarkt
-  sonstige Lebensmittelbetriebe ab 100 bis 500 m²
-  sonstige Lebensmittelbetriebe ab 500 m²
-  fußläufiger Einzugsbereich der Lebensmittelbetriebe ab 100 bis 500 m² Verkaufsfläche; (Radius: 500m)
-  fußläufiger Einzugsbereich der Lebensmittelbetriebe ab 500 m² Verkaufsfläche; (Radius: 500m)
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebiets












Stand: Dez. 2009

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

Ausgangssituation des Geschäftsstandortes Stadtteilzentrum Lechhausen



-  Bereiche mit funktionaler Stärke
-  Bereiche mit funktionaler Schwäche
-  Bereiche gehäufter Qualitätsdefizite des Gewerbes (Betriebe und Immobilien)
-  Geschäftsbereiche mit hoher Dichte
-  Geschäftsbereiche mit niedriger Dichte
-  Fehlende Verknüpfungen zwischen den Geschäftsbereichen
-  Leerstehende Ladengeschäfte
-  Magnetbetriebe des Einzelhandels ab 500 m² Verkaufsfläche
-  Hauptgeschäftslage

0 100 200 m

Stand: Dezember 2009
Kartengrundlage: Stadt Augsburg

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

Raumpotenziale des Geschäftsstandortes Stadtteilzentrum Lechhausen



 Standorte mit Raumpotenzial
 Hauptgeschäftslage







- ① ca. 3.000 m²
- ② ca. 1.000 m²
- ③ ca. 2.000 m²
- ④ ca. 3.000 m²
- ⑤ ca. 6.000 m²
- ⑥ ca. 2.500 m²
- ⑦ ca. 3.500 m²






0 100 200 m



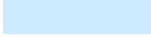
Stand: Dez. 2009
Kartengrundlage: Stadt Augsburg

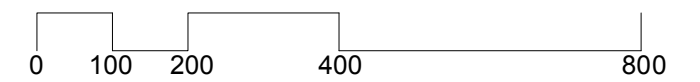
Dr. Manfred Heider
Büro für Standort-, Markt-
und Regionalanalyse
Augsburg

Historische Entwicklung

-  Bebauung 1634 - 1780
-  Bebauung 1781 - 1810
-  Bebauung 1811 - 1845
-  Bebauung 1846 - 1882
-  Bebauung 1883 - 1941
-  Bebauung 1942 - heute

-  Straßen 1634 - 1780
-  Straßen 1781 bis 1845
-  Straßen 1846 - 1882
-  Straßen 1883 - 1941
-  Straßen 1942 - heute

-  nördliches Lechufer 1845
-  Wasserläufe/-flächen 1845
-  heutige Wasserläufe/-flächen

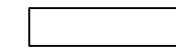


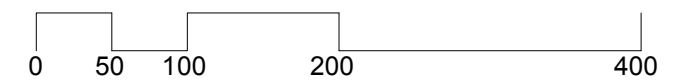
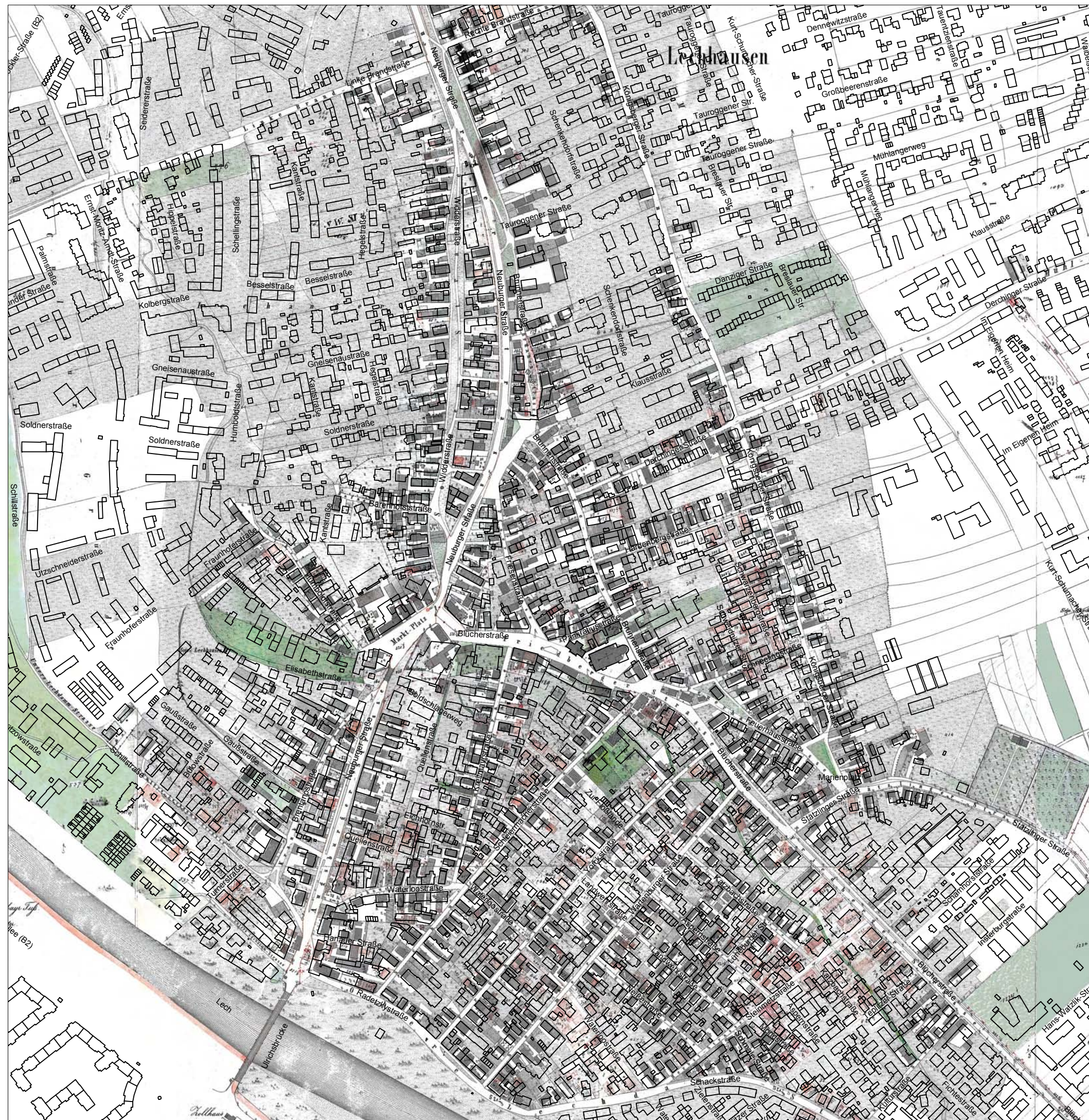
M 1 : 10.000
19.05.2010

StadtEntwicklungsPlanung
Baur + Deby
Architekten Stadtplaner
München



Umschreibplan 1882

 heutige Bebauung



M 1 : 5.000
19.05.2010

StadtEntwicklungsPlanung
Baur + Deby
Architekten Stadtplaner
München



Logo
verde







Baustruktur


städtische Strukturen

-  Blockrandbebauung
-  Stadthäuser



Wohnformen

-  Einfamilien- und Doppelhäuser
-  Reihenhäuser
-  Geschosswohnungsbau
-  Sonderformen Wohnen

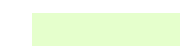
Mischformen

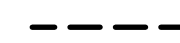
-  kleinmaßstäblicher Bautyp bis 1882
Wohnhaus, Hof und Kleingewerbe

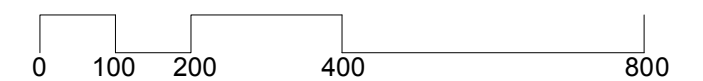
Sonderformen

-  gewerbliche Struktur
-  sonstige Sonderformen

Flächen ohne Bebauung

-  unbebaute Fläche

-  Abgrenzung der Gemengelagen

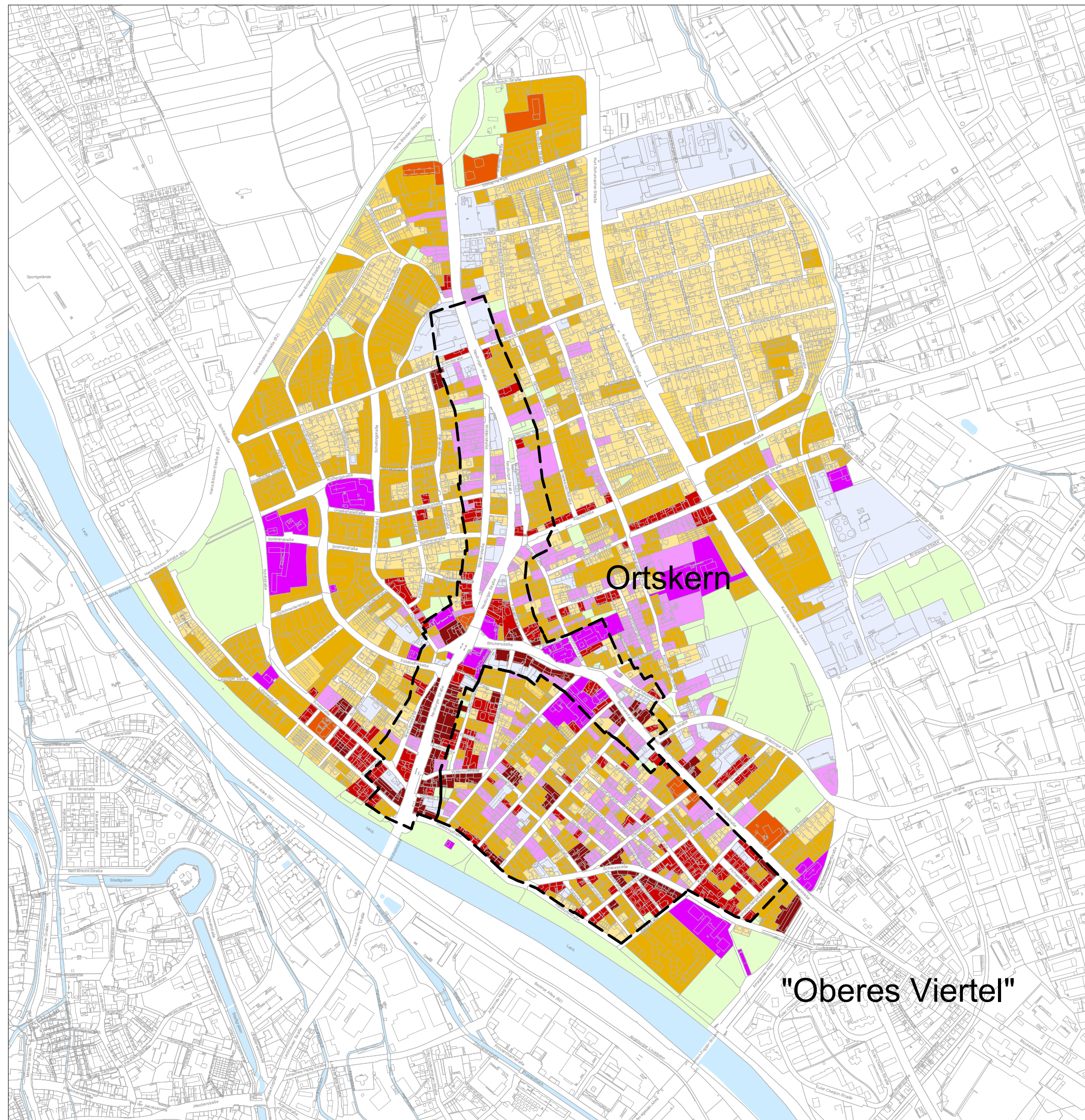


M 1 : 10.000
07.07.2010

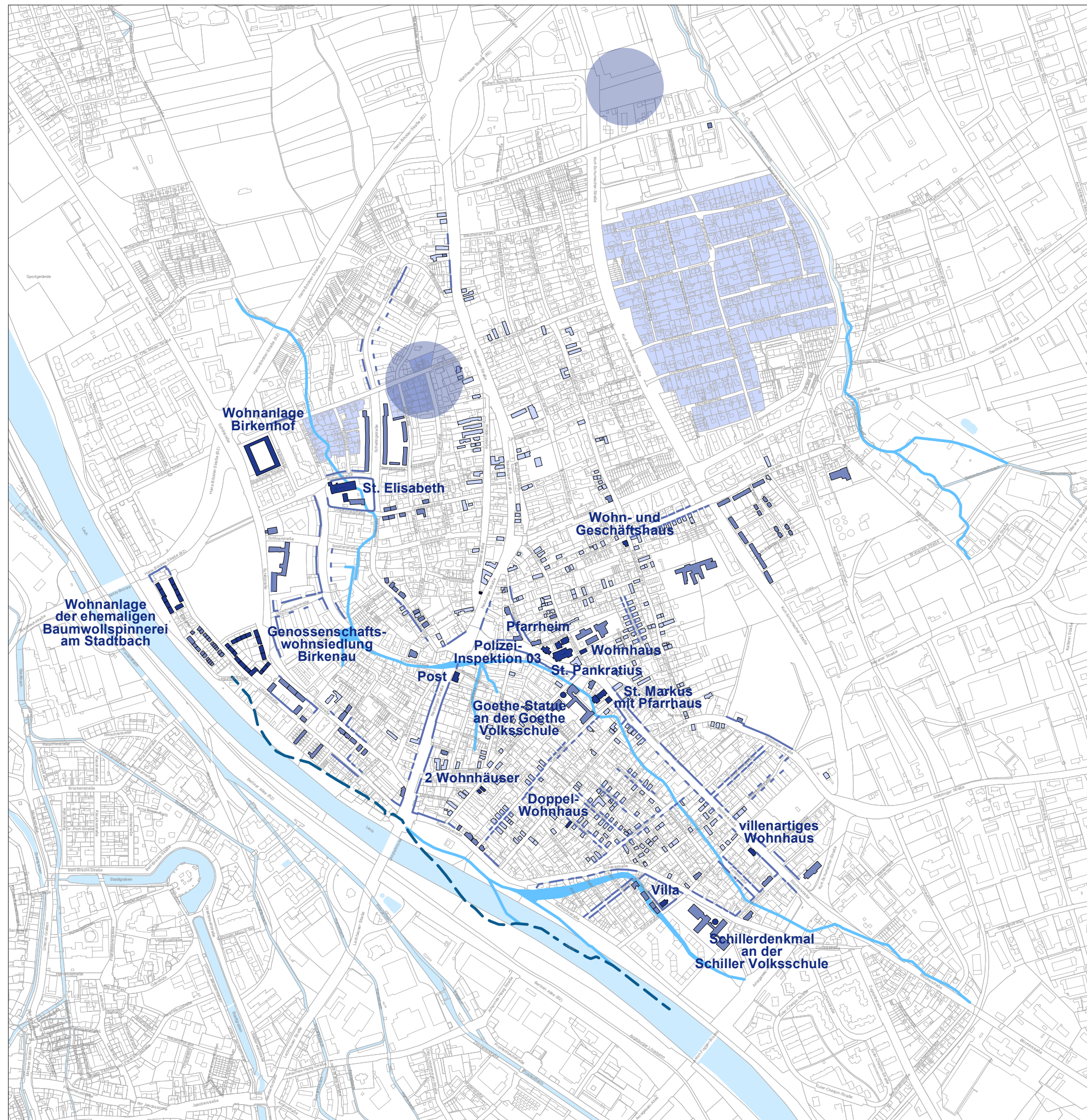
StadtEntwicklungsPlanung
Baur + Deby
Architekten Stadtplaner
München



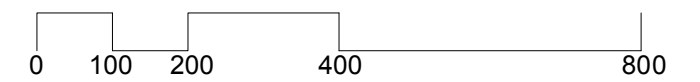
Logo
verde



Denkmäler/Denkmalpflege



- Denkmal**
- Baudenkmal
- Bodendenkmal
- ortsbildprägendes Gebäude
- prägende Raumkante
- ortsbildprägende Struktur
- einheitliche Siedlungsstruktur
- nördliches Lechufer 1845
- Wasserläufe/-flächen 1845
- heutige Wasserläufe/-flächen



M 1 : 10.000
07.07.2010

StadtEntwicklungsPlanung
Baur + Deby
Architekten Stadtplaner
München



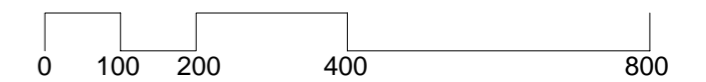
Logo
verde



Grünstruktur/Spielplätze



- Park Parkanlage, öffentlich
- F Friedhof
- KG Kleingartenanlage
- U Uferbereich
- SP Sportplatz
- Gs sonstige Grünflächen (Schulen, Kindergärten, Sonstiges)
- W Wiese
- Fb Freibad
- Wohngebiet mit Privatgärten
- Baumgruppe (straßen-/uferbegleitend)
- Einzelbaum (straßen-/uferbegleitend)
- Bachlauf, trockengefallen
- Kleinkinderspielplatz (bis 6 Jahre)
- Kinderspielplatz (6-12 Jahre)
- Jugendspielplatz (12-18 Jahre)
- Einzugsbereich Kleinkinderspielplatz
- Einzugsbereich Kinderspielplatz
- Einzugsbereich Jugendspielplatz



M 1 : 10.000
24.09. 2010





Logo verde Ralph Kulak
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner
Landshut

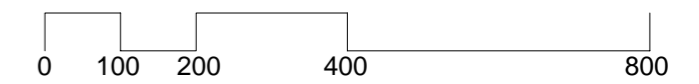
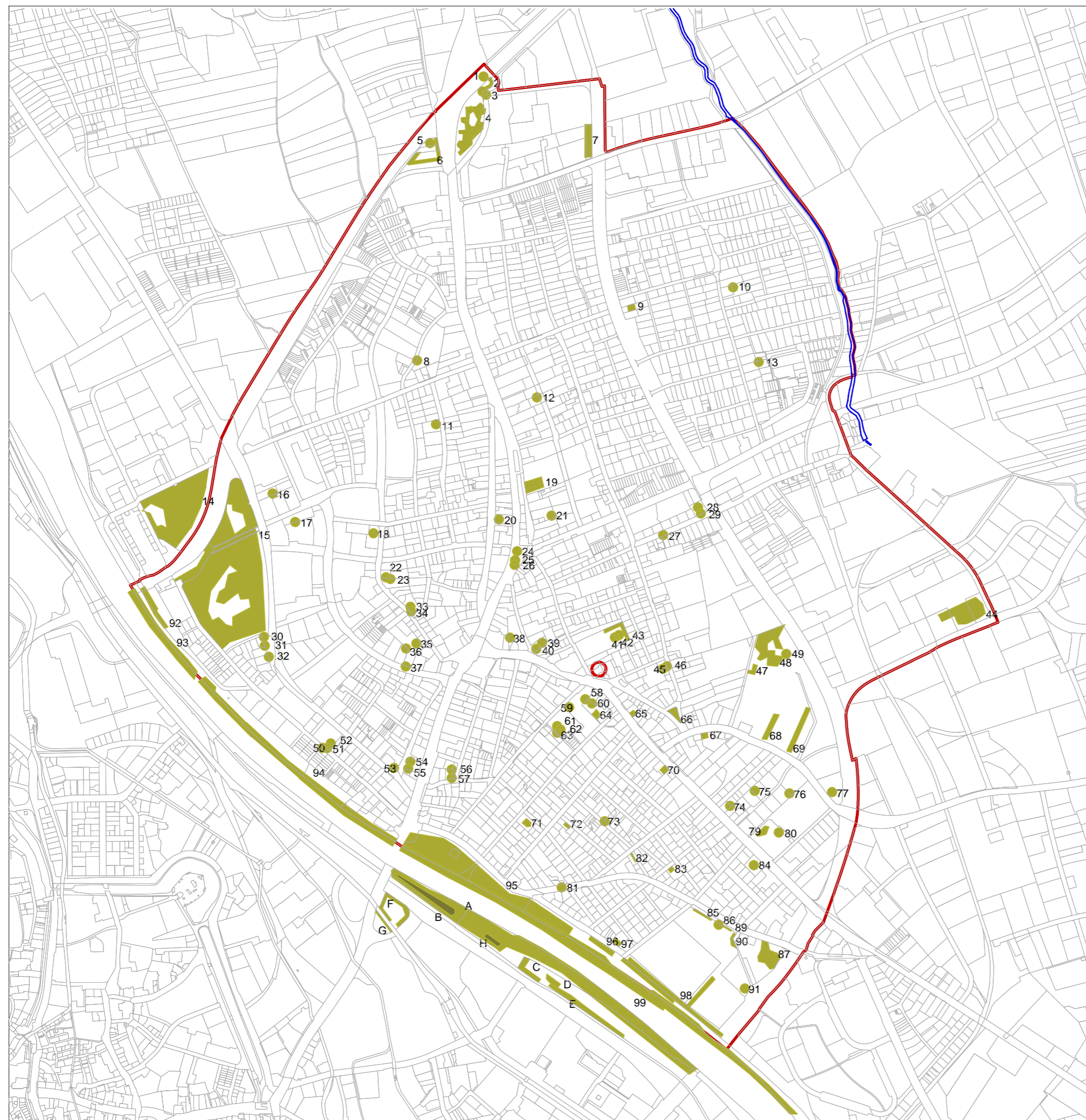


Logo verde



Ökologie

-  kartierte Biotopfläche
-  Solitärgehölze/Baumgruppen
- 10 Biotopnummer
-  Naturdenkmal
-  Bachlauf, trocken gefallen



M 1 : 10.000
27.01. 2010

Logo verde Ralph Kulak
Stadtplaner
Landschaftsarchitekten
Landshut



4 Städtebauliche Werte und Mängel

4.1 Verkehr

Lechhausen wird derzeit als Durchfahrt zwischen Autobahn und Innenstadt genutzt, vor allem die Neuburger Straße ist dadurch stark belastet. Obwohl die Umgehungsstraßen weitestgehend vierspurig ausgebaut sind, bis auf ein verbleibendes Stück der Aindlinger Straße, werden diese nicht in gewünschtem Umfang genutzt. Weder Beschilderung noch Straßenquerschnitte weisen auf die Möglichkeit einer Umfahrung hin, die Durchfahrt durch Lechhausen wird sogar begünstigt. Auch die Derchinger Straße, Schillstraße und Blücherstraße leiden unter diesem Umstand.

Außerhalb der Hauptstraßen stellt sich eine ebenso schlecht strukturierte verkehrliche Situation dar. Schleichwege durch die Wohngebiete werden teilweise auch vom Schwerlastverkehr zur Abkürzung genutzt, die Wohngebiete unnötig frequentiert und gestört. Davon betroffen sind Friesenstraße und Brunnenstraße im zentralen Bereich sowie die Königsberger Straße und die Straßen im „Oberen Viertel“ und im Elisabeth-Viertel.

In den Wohngebieten mischen sich Tempo 30 Zonen und Vorfahrtsstraßen, die Bedeutung der Straßenfunktion erschließt sich dem Autofahrer nicht.

Parkplätze in den Wohngebieten, in der näheren Umgebung des zentralen Bereichs werden von Pendlern besetzt.

Eine sinnvolle und nutzungsgerechte verkehrliche Situation ist nicht vorhanden, die Fußgänger und Radfahrer befinden sich besonders im zentralen Bereich im Nachteil.

Lechhausen wird vom Verkehr dominiert, die vorhandenen räumlichen Qualitäten sind nicht wahrnehmbar und der Aspekt des Aufenthalts wird völlig vernachlässigt.



Aufenthalt Neuburger Straße

4.2 Stadtraum

Die vorhandenen Baudenkmäler, die ortsbildprägenden Gebäude und Strukturen, die bereits aufgezeigt wurden, bilden die tragende Grundlage für das Erscheinungsbild von Lechhausen.

Qualitätsvoll sind einige Straßenräume mit ihren geschlossenen oder einheitlich gestalteten Raumkanten. Hervorzuheben ist der geschlossene städtisch wirkende Straßenraum der südlichen Neuburger Straße. Im Gegensatz dazu steht die nördliche Neuburger Straße, die sich in offener Bauweise darstellt und in Abschnitten von giebelständigen Bauten mit Satteldach geprägt ist.



nördliche Neuburger Straße

Die Blücherstraße ist charakterisiert durch die hohe, überwiegend geschlossene Bebauung der nördlichen Straßenseite und die gleichmäßige, rhythmisierte, offene, giebelständige Struktur auf der Südseite.



Blücherstraße nach Osten

Im Elisabeth-Viertel zeigen sich Abschnitte der Schillstraße, Elisabethstraße und Schellingstraße als besonders qualitätsvolle, großzügige Straßenräume mit mehrgeschossigen Bauten und meist altem Baumbestand.

Qualitätsvolle Straßenräume finden sich auch im „Oberen Viertel“. Hier sind sie von ganz anderer Natur, eng, oft dörflichen Charakters, niedrige Baukörper. Bäume gibt es hier vereinzelt auf Privatgrund. Die vorhandenen alten Baustrukturen wurden teilweise auf gelungene Weise durch Neubauten ergänzt. Allerdings bestehen hier auch Ergänzungen, die den Maßstab verändern und den Straßenraum stören.



Steinmetzstraße

Die Straßenräume der Hauptstraßen sind durch die Verkehrsdominanz und die zu breiten Fahrquerschnitte beeinträchtigt und stellen eine enorme Barriere für Fußgänger dar.



Einmündung am Schlöble

Der Gleiskörper in der östlichen Blücherstraße, zwischen Stätzlinger Straße und Kurt-Schumacher-Straße verstärkt diese trennende Wirkung.



Gleiskörper Blücherstraße

Besonders der Bereich rund um das Schlöble ist geprägt von überdimensionierten Verkehrsflächen und maßstabsverändernden, störenden Baukörpern.



Schlöble und Marktplatz

Der nördliche Abschnitt der Neuburger Straße wird in großen Teilen durch fehlende Raumkanten, unmaßstäbliche Baukörper, störende Nutzungen und einen zu breiten Straßenraum für den motorisierten Verkehr entwertet.

Die Fahrbahnen der Elisabethstraße und der nördlichen Schillstraße sind unverhältnismäßig breit und der Straßenraum büßt trotz guter räumlicher Voraussetzungen seine Aufenthaltsqualität ein.



Elisabethstraße

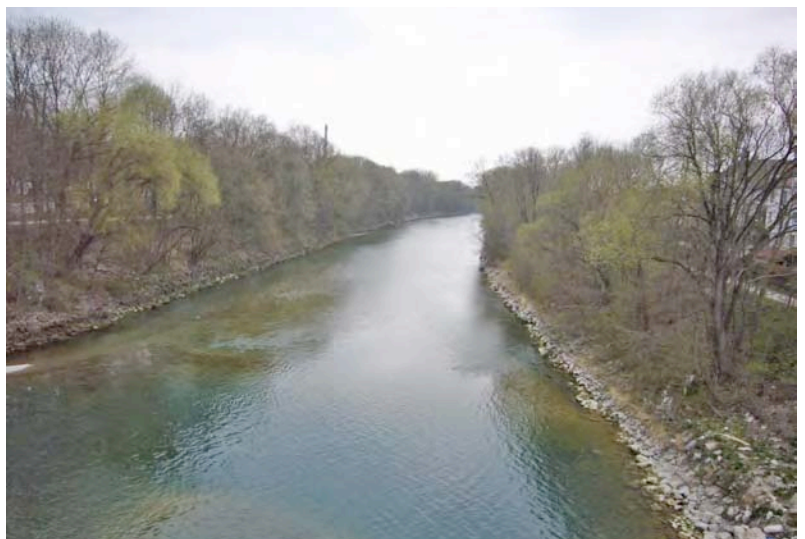
Überdimensioniert sind auch die entsprechenden Einmündungen zur Hans-Böckler-Straße und in die Neuburger Straße.

4.3 Freiräume

In Lechhausen bestehen einige Grünflächen von guter Qualität.

Als Besonderheit ist der Lech mit seinen Uferbereichen zu nennen, der aufgrund des Baumbestandes und seiner flächenmäßigen Ausdehnung der weitläufigste und ökologisch wertvollste Bereich ist. Aufgrund der hohen Uferböschung ist der Zugang zum Lech jedoch kaum möglich.

Obwohl der Böschungsbereich der Ufer nicht besonders gepflegt wird und weitestgehend verwildert ist, verfügt er über eine qualitätsvolle Grundsubstanz in Form von alten Bäumen. Das Potenzial zum Aufenthaltsbereich ist hier bei weitem nicht ausgeschöpft.



Lechufer

In den Verebnungsflächen (Auffüllungen!) ist das öffentliche Grün mit verschiedenen Nutzungen besetzt (Kleingartenanlage, Tischtennisplatten, Kinderspielplatz), jedoch fehlt es an Aufenthaltsmöglichkeiten und zeitgemäßen Angeboten für alle Altersgruppen.

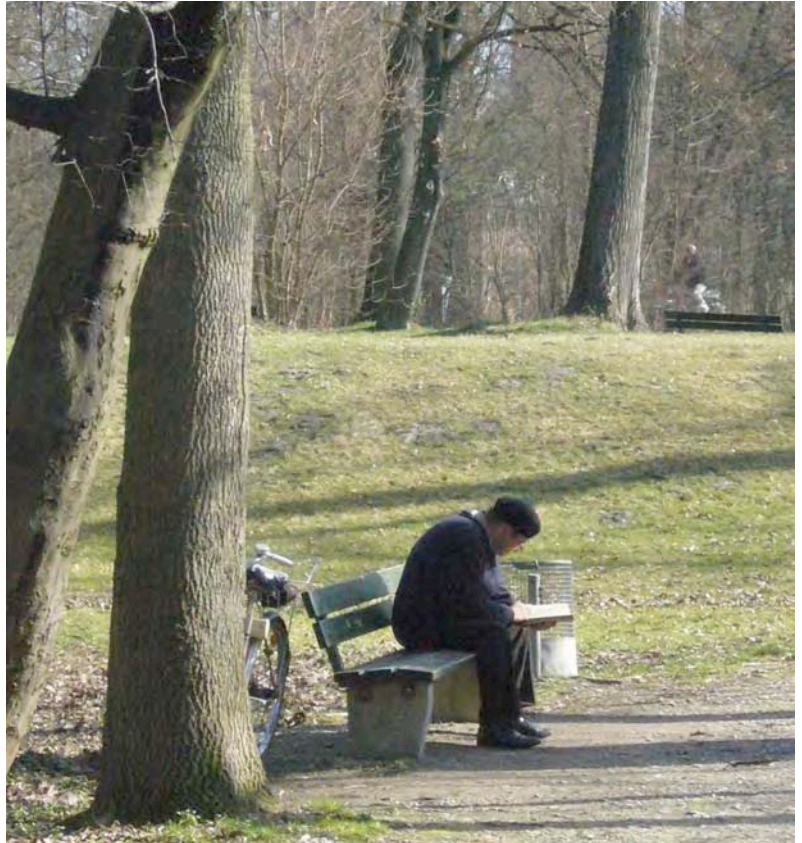


Spielplatz im Lechufenerpark

Ähnlich verhält es sich im „Griesle“. Die größte Parkanlage Lechhausens hat ihre ursprüngliche Größe nicht behalten, sie wurde durch den Bau der Hans-Böckler-Straße (B2) geteilt. Die ehemals großzügige Grünfläche kann nicht mehr einheitlich erlebt und genutzt werden. Beide Teilflächen müssen gesondert betrachtet werden. Im Untersuchungsgebiet befindet sich der südliche, größere Teilbereich des Parks mit ca. 6,1 ha. Wenige gezielte Maßnahmen können diese öffentliche Freifläche zu einem qualitativ hochwertigen Aufenthaltsbereich machen.

Dazu ist ein Pflege- und Entwicklungsplan zu erstellen, der die Nutzungen an den Freiraum mit den Schutzanforderungen aus der ökologischen Wertigkeit abstimmt.

Die Nähe zum Lech und die umgebenden teilweise denkmalgeschützten Bauten stärken die Bedeutung als hochwertiger Freiraum. Für die angrenzenden öffentlichen Einrichtungen wie die Volksschule Birkenau und die städtischen und kirchlichen Kindergärten und Horte sowie die dichte Wohnbebauung kann das Griesle sich als Stadtteilpark mit hoher Aufenthaltsqualität entwickeln. Im Griesle soll auch die Ost-West-Radachse durch Lechhausen ankommen und dann über die Uferwege weiterführen.



Griesle, öffentlicher Park

Auch der Alte Ostfriedhof ist als öffentliche Grünanlage von großer Bedeutung. Die öffentlichen Grünanlagen weisen zum Teil einen alten und wertvollen Baumbestand auf.

Daneben gibt es im Norden und Süden des Untersuchungsgebiets je einen Jugendtreff mit Freiflächen im Umfeld.

Gut durchgrünte Wohngebiete befinden sich im Nord-Osten und noch vereinzelt im westlichen Teil. Großzügige private Grünflächen mit hohen, alten Bäumen bestehen im Elisabeth-Viertel, im Anschluss an das Griesle. Auch die Einfamilienhaussiedlung östlich der Kurt-Schumacher-Straße ist auf Privatgrund gut durchgrünt.

Bezogen auf die Flächengröße dieses Stadtteils ist jedoch eine Unterversorgung an Grünflächen festzustellen. Einige Straßenzüge sind im öffentlichen Bereich vollkommen unbegrünt. Vor allem im "Oberen Viertel" gibt es Bereiche mit ausgeprägter Unterversorgung auch im privaten Grün. Für die Bewohner dieser Quartiere sind Angebote im näheren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Zwar sind im Stadtteil einige Spielplätze vorhanden, es ist jedoch festzustellen, dass vor Allem im Zentrum Lechhausens sowie im süd-östlichen Bereich Kinderspielplätze für 6-12-jährige nicht ausreichend ausgewiesen wurden. Auch im Norden fehlt ein Spielplatz für diese Altersgruppe.

Eine ausreichende Versorgung mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten gibt es bis auf die im Osten gelegenen Untersuchungsbereiche für die 12-18-jährigen.

Neben den erwähnten Grünflächen im privaten Raum, den „grünen Plätzen“ und oben erwähnten Freiräumen, die an bestimmte Nutzungen gebunden sind, gibt es weitere Potentiale, die hinsichtlich ihrer Entwicklungsfähigkeit geprüft werden müssen. Besondere Potentiale bieten die bisher ungenutzten Grünflächen im Stadtteil, die mit vergleichbar geringem Mitteleinsatz oder durch Eigen- / Bürgerinitiativen einzelnen Fläche konkret aufgewertet werden und damit kleinräumlich wirksame Maßnahmen Bedeutung für den gesamten Stadtteil entwickeln können.

Dazu zählt der Lärmschutzwall entlang der Augsburger Localbahn im Bereich „Im Eigenen Heim“ / Derchinger Straße.

Das angrenzende Betreute Wohnen und die vorhandenen Wohngebiete haben besonders in diesem, mit öffentlichem Grün schlecht versorgten Gebiet, einen großen Bedarf an nutzbarer Freifläche.



begrünter Bahndamm

Ein weiterer markanter Grünbereich, ist der Uferbereich des trocken gefallenen Siebenbrunnenbachs. Hier entlang der Localbahn ist ein wertvolles Biotop entstanden, das unbedingt im Zusammenwirken mit dem begleitenden Fuß- und Radweg betrachtet und erfahrbar gemacht werden sollte. In diesem Zuge sollte auch die Wiederbenetzung des Baches erwogen werden.



Siebenbrunnenbach



eingegrünte Localbahn

Eine weitere ungenutzte Grünfläche besteht an der Derchinger Straße neben der Localbahn. Hier kann sich nach Stellung eines Schutzzauns zum Industriegleis ein multifunktional nutzbarer Spielplatz entwickeln.

Neben den genannten Aufwertungen der Grünflächen sollen auch die guten Ansätze der Straßenraumbepflanzung erwähnt werden, wie z. B. die Allee in der nördlichen Neuburger Straße und in der östlichen Klausstraße und die Baumreihe auf der Südseite der Steinernen Furt.

Der südliche Teil der Neuburger Straße sowie die Blücherstraße sind jedoch nur lückenhaft bepflanzt.

4.4 Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen

Die nachfolgende Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen für den Stadtteil Lechhausen basiert auf den bisher dargestellten Analysen sowie ergänzenden Begutachtungen und Bewertungen. Diese zeigen die Rahmenpunkte der künftigen Entwicklung des Standortes Lechhausen auf, wobei die Stärken besonders auf bestehende oder entwickelbare Potenziale, die Schwächen auf einen möglichen Handlungsbedarf hinweisen.

Der Fokus dieser Stärken-Schwächen-Analyse ist auf den im Mittelpunkt der Untersuchung liegenden Bereich Einzelhandel mit seinen Einfluss- und Abhängigkeitsfaktoren unter besonderer Berücksichtigung einer nachhaltigen Entwicklung eines auszubauenden Stadtteilzentrums gerichtet.

Die Aufstellung spiegelt keine Prioritäten oder Wichtigkeitsgrade wider. Wie diese aus vorliegendem Kenntnisstand bewertet wird, kommt erst in der anschließend dargestellten Konzeption zum Ausdruck. Die *kursiv* erfassten Aussagen stammen aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme der Teilnehmer aus der öffentlichen Ideenwerkstatt bzw. der Ideenwerkstatt der Lechhauser Akteure und wurden teilweise sprachlich neu abgefasst.

Allgemeine Rahmenbedingungen

Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
Hohe Einwohnerdichte im Stadtteil und <i>gewachsener Stadtteil, in dem sich die Menschen kennen</i>	Überwiegend stark verdichtete Bebauung ohne ausreichende Freiflächen
	Bevölkerungsentwicklung seit 2005 rückläufig
Verkehrsgünstige Lage im Nordosten mit eigenem Anschluss zur Bundesautobahn A8	Verkehrsbelastung - Durchgangsverkehr aus anderen Stadtteilen
Gute verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung des Stadtteils über die Straße, ÖPNV; Flughafen Mühlhausen in unmittelbarer Nähe	
Hoher Anteil an Gewerbegebieten mit vielen Arbeitsplätzen	Hohe Arbeitslosenquote im Vergleich zur Gesamtstadt
Gewachsene Strukturen mit guter Versorgung, Wohn- und Arbeitsplatzangebot	
Lage östlich des Lechufers mit Innenstadtnähe	Verbunden mit der räumlichen Nähe zur Innenstadt, deutliche Beeinträchtigung der Zentralität
Lechhausen war ehemals ein eigenständiges Dorf, eigene Identität und eigenständiges Bewusstsein bis heute	Fortschreitender Identitätsverlust durch die Veränderung der Bevölkerungsstruktur

 Wahrnehmung des Stadtteils und der Aufenthaltsqualität

Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
Schlößle als zentraler Bereich vorhanden	Attraktivität und Ausstrahlkraft eines Platzes nicht vorhanden, durch die vorwiegend verkehrliche Nutzung gibt es keine Aufenthaltsqualität (ÖPNV und Taxistand)
Uferpark entlang des Lechs (Lechauen) bietet ein ausreichend großes Areal für die Erholung in der Natur (<i>Naherholungsgebiet</i>)	Vernachlässigung der Grünflächen und Parkanlagen; Der Uferpark bleibt unter seinen Möglichkeiten und könnte besser inszeniert werden (z. B. Uferbereich)
	Insgesamt wirkt der Stadtteil heruntergekommen und die Gebäudesubstanz wurde in den letzten Jahren zu wenig renoviert
	Wenige Attraktionen im Hauptgeschäftsbereich
	<i>Gastronomisches Angebot mit Defiziten</i> und wenig Außengastronomie reduzieren den Attraktivitätswert eines lebendigen Stadtteilzentrums
	Wenig Sehenswürdigkeiten und Freizeitangebote im Stadtteilzentrum
Kriegerdenkmal, Marienplatz und <i>freie (Rest-) Flächen zur Umgestaltung</i> vorhanden	<i>Fehlende Platzbildung mit Aufenthaltsqualität</i>

Wohnen, Bildung und Soziales

Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
Wohnstandort verschiedenster Bevölkerungsschichten in der Nähe zur Innenstadt	Soziale Brennpunkte in mehreren Wohngebieten vorhanden
Die mittlere Wohndauer liegt mit 13,4 Jahren über dem Wert der Stadt Augsburg (12,5 Jahre)	Schwächung der Qualität des Wohnstandortes durch die schlechte Gebäudesubstanz;
	<i>Zu wenig gehobener</i> bzw. familienfreundlicher Wohnraum mit einem hohen Anteil an Singlehaushalten (46,4 %)
	Anteil der ausländischen Einwohner im Untersuchungsgebiet liegt bei 19,6 %, zusätzlich hoher Anteil an Mitbürgern mit Migrationshintergrund
<i>Ökumene ist im Stadtteil stark</i>	Ausländerproblematik vorhanden und <i>Gruppen bleiben unter sich</i> ; <i>Wenig integrative Ansätze für Migranten aller Altersklassen</i>
<i>Eigenes Polizeirevier erhöht das Sicherheitsgefühl der Bevölkerung am Wohnstandort</i>	
	Zahl der unter 15-jährigen stark rückläufig, Zahl der über 65-jährigen nimmt rasant zu → Folgen des Demographischen Wandels sind zu erwarten
	Bevölkerungsprognose von 2003 bis 2020 mit leichtem Rückgang der Bevölkerung im gesamten Stadtteil Lechhausen
<i>Gutes Grundschulangebot und ausreichende Anzahl der Kindergartenplätze; Genügend Ganztagsangebote an Schulen</i>	Keine weiterführenden Schulangebote im Stadtteil
Hohe Vereinsaktivitäten und ausgebildetes Vereinsleben; <i>Bürger sind aktiv</i>	Geeignete Begegnungsstätten fehlen (interkulturell) und begrenzte Raumangebote für Veranstaltungen

Wirtschaft und Einzelhandel

Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
Ausgewogener Branchenmix mit einer Vielzahl an <i>inhabergeführten Fachgeschäften und wenige Filialisten</i>	Defizite im Bekleidungs-, Schuhe-, Elektroartikel- und Sport- bzw. Freizeitsektor im Stadtteilzentrum
Stadtteilzentrum mit einem hohen Besatz an Ärzten und medizinischer Versorgung, einer Postfiliale und vielen Bankfilialniederlassungen	Zu wenige leistungsfähige Magnetbetriebe im Stadtteilzentrum erschweren die Ausbildung einer hohen Kundenfrequenz; weder nach Zahl noch Verkaufsflächengrößen wird das Stadtteilzentrum durch weit ausstrahlende Magnetbetriebe gestärkt
Durch die Aktionsgemeinschaft Lechhausen e. V. ist eine aktive und funktionsfähige Interessensvertretung von Handel und Gewerbe präsent	
	Geringe und <i>sinkende Kaufkraft</i> der Bevölkerung durch die hohe Anzahl an Arbeitslosen (8,1 %) und Bedarfsgemeinschaften mit Leistungsempfängern und Leistungen nach SGB II (10,4 %)
Hoher Grad an fußläufiger Orientierung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfsbereichs	Kaufkraftabflüsse des Stadtteilzentrums durch die angrenzenden Einkaufsangebote der Augsburger Innenstadt, Einkaufsgalerien und Fachmarktzentren in Gewerbegebietslagen (mittlerer und längerfristiger Bedarfsbereich)
	Gehäufte Qualitätsdefizite bei Gebäudezustand/ Außeneindruck und Ladenpräsentation
	In der GMA-Haushaltsbefragung 2009 wurde bei Beratung und Service der Einzelhandelsbetriebe eher negativ bewertet
	Eine Vielzahl an Einzelhandelsbetriebe mit einer zu geringen Verkaufsfläche (69,8 % sind kleinräumig) und die meisten Geschäftshäuser mit einer nur durchschnittlichen Eignung für das Gewerbe (Barrierefreiheit, Raumzuschnitt etc.)
	Sehr eingeschränktes Erweiterungs- und Flächenpotenzial für die bestehenden Betriebe oder Neuansiedlungen (kaum geeignete Raumpotenziale vorhanden)
	Äußerst attraktive Gewerbeflächen im Umfeld des Untersuchungsgebiets
Wenig leer stehende Ladenlokale im Hauptgeschäftsbereich	Hohe Leerstandszahlen vor allem in den Nebenlagen: Die leer stehenden Ladenlokale sind aufgrund der Lage und Flächenausstattung nur sehr schwer vermietbar
<i>Kommunikation unter den Einzelhändlern stimmt</i>	Offene Fragen bei der Regelung der Geschäftsnachfolge oder plötzliche Betriebsaufgaben führen ohne zeitnahes Eingreifen zur weiteren Verminderung des Betriebsbesatzes

Städtebau, Stadtsanierung, Verkehr und Parken

Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
<i>Gewachsenes Zentrum mit gut erkennbarem Stadtteilzentrum, mitunter auch wertvolle historische Gebäude (z. B. Post, Goethekindergarten)</i>	Vielzahl an zum Teil stark sanierungsbedürftigen Geschäfts- und Wohnhäusern
<i>Gute Erreichbarkeit des Hauptgeschäftsbereichs und Verkehrsanbindung (Parkplätze, ÖPNV)</i>	<i>Starke verkehrliche Belastung im Hauptgeschäftsbereich, keine Radwege</i>
	Kaum Querungsmöglichkeiten für Fußgänger innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs
Ausreichend Parkplätze im Hauptgeschäftsbereich mit einheitlicher Parkzeitregelung	Durch die Einbeziehung der Nebenstraßen zur Kurzzeitparkzone hat sich dort die Parksituation der Anwohner stark verschlechtert
	<i>Kein einheitliches Straßenbild, wenig Grün im Hauptgeschäftsbereich</i>
<i>Wichtiger Umsteigeknotenpunkt am Schlöble (Straßenbahn, Bus, Taxi und Fahrrad)</i>	Parkplatzdruck auch von den Pendlern durch die Tarifzonengrenze des ÖPNV
<i>Bürgerhaus als Zentrum zur Stärkung des Stadtteilzentrums schaffen</i>	Barrierefreiheit im Stadtteilzentrum fehlt

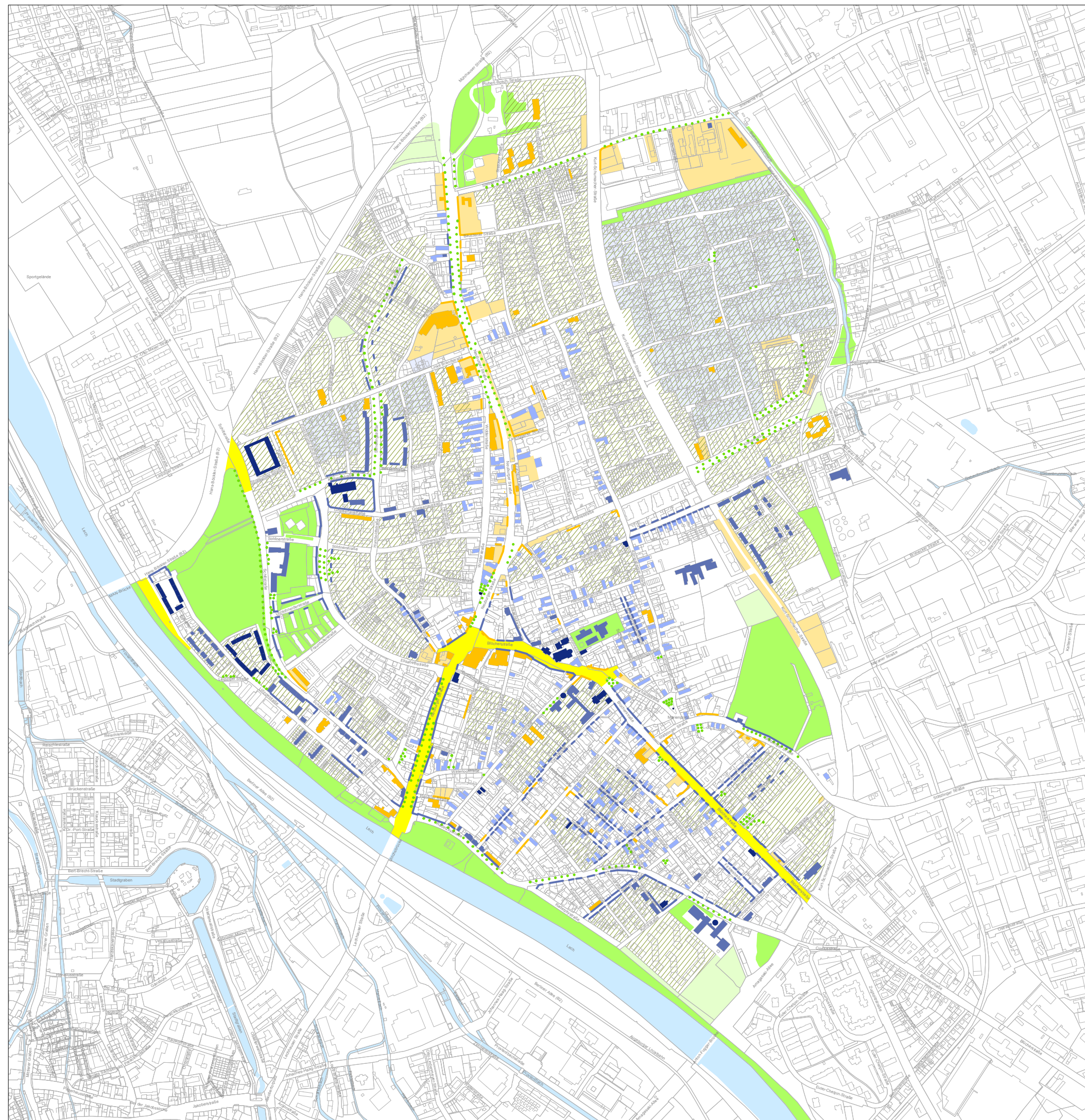
Kultur- und Freizeitangebote




Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
Multiethnische Bevölkerungsgruppen als Basis vielfältiger Kulturangebote (z. B. Mehrgenerationenhaus, Alevitisches Zentrum, VIKZ e.V. und Islamisches Kulturzentrum)	Geringe Nutzung der multikulturellen Potenziale zur Belebung der Stadtteilkultur (z. B. für Veranstaltungen und Feste)
<i>Nachmittagsbetreuung für Jugendliche und Mehrgenerationentreff</i>	Nur sehr schwach ausgeprägte Angebote für die verschiedenen Zielgruppen (bes. Defizit an Angeboten für Senioren und Jugendliche)
	Leerstand des ehem. Kino "Schauburg"
<i>Erhaltung der Tradition, Feste und Veranstaltungen</i>	Die Kultur- und Freizeitangebote konzentrieren sich überwiegend außerhalb des Untersuchungsgebiets

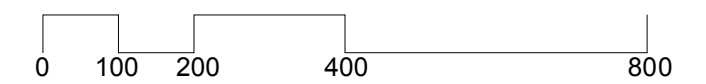
Kommunikation und Marketing

Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
Aktiver Zusammenschluss der Gewerbetreibenden zur Aktionsgemeinschaft Lechhausen e.V. mit hohem Engagement bei Aktionen und Veranstaltungen des Stadtteils	Zahl der Aktivitäten und Events zu niedrig für eine kontinuierliche und erfolgreiche Profilierung als Einkaufsziel
	Keine ansprechende Präsentation des Stadtteilzentrums und der Einzelhandelsbetriebe im Internetauftritt der Stadt (eigener Internetauftritt fehlt und die Seiten www.lechhausen.de und www.augsburg-lechhausen.de weisen keinerlei Aktualität auf.
	Gemeinsamer Veranstaltungskalender aller Akteure im Stadtteil fehlt; <i>Überschneidungen der Veranstaltungen werden kritisiert</i>
<i>Veranstaltungen am Schlöble</i> wie z. B. der Marktsonntag oder Feste (Maibaum- oder Kirchweihfest) stärken die Identifikation der Bürger mit dem Stadtteil	Aktionen und Events mit Stadtteil- und Einzelhandelsbezug werden als gesamtörtliches Marketinginstrument nicht ausreichend ausgeschöpft und bei der Bevölkerung bekannt gemacht
	Es gibt kein umfangreiches Werbematerial mit Imagebroschüren für den Stadtteil Lechhausen
	Stadtmarketing als Möglichkeit zur Absatzförderung des Einzelhandels und Sicherung einer geordneten Einzelhandelsentwicklung noch nicht ausreichend entwickelt

Räumliche Werte und Mängel



-  Baudenkmal
-  ortsbildprägendes Gebäude
-  prägende Raumkante
-  ortsbildprägende Struktur
-  einheitliche Siedlungsstruktur
-  maßstabsverändernder Baukörper
-  störende Fassade / fehlende Raumkante
-  störende Freiraumgestaltung
-  mangelhafte Straßenraumgestaltung
-  Grünfläche mit altem Baumbestand
-  markante Baumreihe / Baumgruppe
-  Grünfläche
-  intensiv durchgrünte Bereiche



M 1 : 10.000
07.07.2010

StadtEntwicklungsPlanung
Baur + Deby
Architekten Stadtplaner
München



Logo
verde



5 Bürgerbeteiligung



5.1 Beteiligungsverfahren

5.1.1 Anlass

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und der Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts für Lechhausen wurde eine intensive Beteiligung der betroffenen Bürger gewünscht.

Im Auftrag der Stadt Augsburg organisierte und gestaltete Urbanes Wohnen eG diese Prozesse der Bürgerbeteiligung. Im Jahr 2010 wurden 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.

5.1.2 Ziele und Maßnahmen

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.

In Rahmen eines innovativen Pilotmodells koordinieren die Beteiligten in Eigeninitiative Maßnahmen und Projekte um die Funktionsvielfalt des Stadtteilzentrums sowie der Nahversorgungszentren zu stärken und die Rahmenbedingung für private Investitionen zu verbessern.

Hierfür wird eine öffentlich-private Organisationsstruktur mit einem Steuerungsgremium (z.B. Lenkungsgruppe) und einem Stadtteilmanagement eingerichtet. Zur Motivation der Mitwirkung einer Vielzahl privater Akteure soll ein Quartiersfonds eingerichtet werden über dessen Mittel im Quartier entschieden werden soll.

5.1.3 Zielgruppen

Um das Meinungsspektrum möglichst breit abzubilden und das „lokale Expertenwissen“ zu sichern, wurden insbesondere angesprochen:

- Immobilieneigentümer
- lokale Wirtschaft/ Gewerbetreibende
- Vertretern der sozialen Infrastruktur
- Akteure im Stadtteil
- ältere Bürger
- Kinder und Jugendliche

5.1.4 Mittel und Methoden

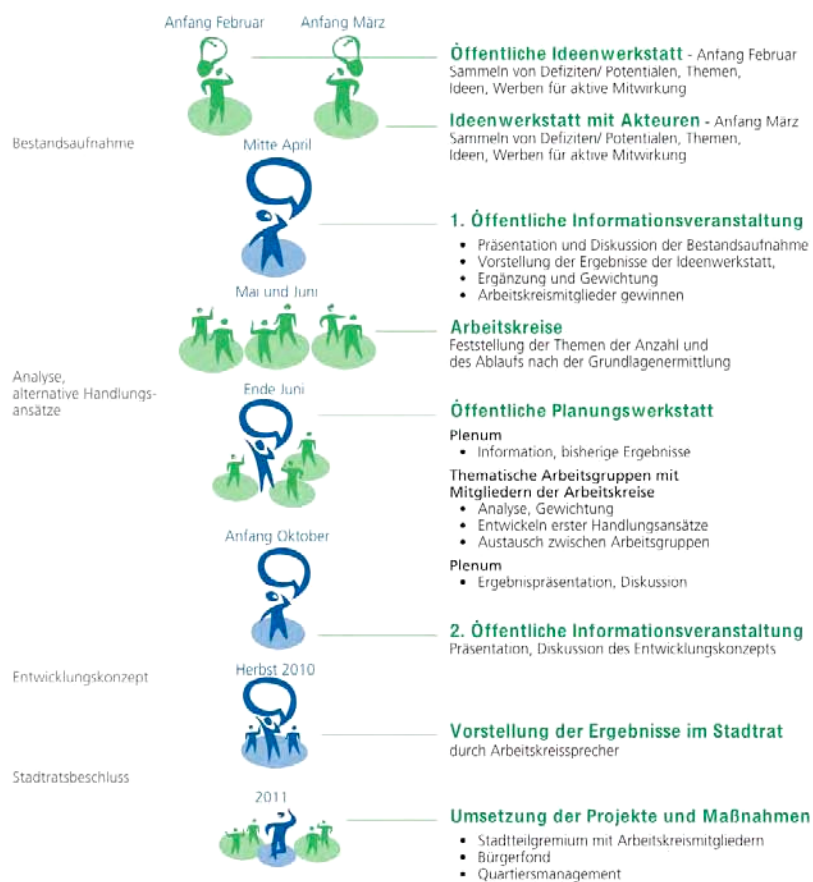
Parallel zu den Planungsphasen „Bestandsaufnahme“ und „Konzeptentwicklung“ wurde ein mehrstufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt und eine projektbegleitende Website, www.lebendiges-zentrum-lechhausen.de, eingerichtet.



Die Komplexität der Aufgabenstellung erforderte eine intensive und verbindliche Mitarbeit über einen größeren Zeitraum hinweg. In einem kleinen Kreis engagierter Bürger und im Verlauf mehrerer Veranstaltungen (Ideenwerkstätten, Arbeitskreise, Planungswerkstatt) wurde wiederholt an konkreten Fragestellungen gearbeitet. Um allen Bürgern die Möglichkeit der Mitwirkung zu eröffnen und um die Rückkoppelung der Ergebnisse mit der Stadtteilöffentlichkeit zu gewährleisten fanden in jeder Projektphase parallele, öffentliche Veranstaltungen (Ideenwerkstatt, Informationsveranstaltungen) statt.

Alle notwendigen Plangrundlagen und Informationen standen den interessierten Bürgern auf der Website zur Verfügung. Die Ergebnisse aller Veranstaltungen wurden hier zeitnah und vollständig dokumentiert. Es bestand die Möglichkeit alle Ergebnisse im Internet zu kommentieren bzw. jederzeit zu ergänzen.

5.2 Ablauf, Termine



5.2.1 Bestandsaufnahme

5.2.1.1 Ideenwerkstatt der Akteure, öffentliche Ideenwerkstatt

Mit zwei fachübergreifend angelegten Ideenwerkstätten wurden im Februar und im März 2010 einerseits die Öffentlichkeit und andererseits gezielt die Vertreter von Institutionen und von in Organisationen aktiven Bürgern angesprochen.



In diesen Runden wurden entsprechend den fachlichen Schwerpunktsetzungen der Fachplaner die Stärken und Schwächen Lechhausens erfasst, erste Handlungsansätze für eine positive Entwicklung formuliert sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Akteure ermittelt. Die Ergebnisse wurden von Urbanes Wohnen eG zusammengefasst, mit den Teilnehmern abgestimmt und auf der Website veröffentlicht.

www.lebendiges-zentrum-lechhausen.de/lh-oeffentl-ideenwerkstatt.html



5.2.1.2

Ortsbesichtigung/ Radtour

Als erstes konkretes Ergebnis der Ideenwerkstätten traf sich bereits im April 2010 eine Gruppe Interessierter mit den Planern zu einer Radtour. Die gemeinsam festgelegte Route führte zu bekannten als auch von ihrem Potential her interessanten Orten im gesamten Untersuchungsgebiet. Die angeregten Diskussionen vor Ort und über Plänen lieferten zusätzliche wertvolle Beiträge für die Bestandsaufnahme.



5.2.1.3 Öffentliche Informationsveranstaltung

In der zweiten Aprilhälfte 2010 fand eine öffentliche Abendveranstaltung zur Information der Bevölkerung statt.

Im Zentrum der Veranstaltung stand die Präsentation der ersten wesentlichen Analyseergebnisse durch die Fachplaner. Die in den Ideenwerkstätten gesammelten Stärken und Schwächen konnten damit bereits in der Analyse weitgehende Berücksichtigung finden.



In anschließenden „offenen Foren“ wurden an themenspezifischen Tischen die bisher erarbeiteten Handlungsansätze nach Fachbereichen präsentiert. Zudem lagen hier die Bestandsaufnahmen aus und die Fachplaner standen für Rückfragen und Gespräche zur Verfügung. Die Anwesenden hatten die Chance, die vorliegenden Handlungsansätze zu kommentieren und zu gewichten.



5.2.2 Aufbau kooperativer Strukturen

Die im Programm geforderten öffentlich-privaten Organisationsstrukturen sollten frühzeitig angelegt werden, um anhand erster Erfahrungen zu eruieren unter welchen Bedingungen eine langfristige Mitwirkung der Bürger gelingen kann. Zugleich sollten die Akteure im Stadtteil Anerkennung finden und ermutigt werden, an der Entwicklung des Stadtteils aktiv mitzuwirken.

5.2.2.1 Arbeitskreise

Im Vorfeld der Planungswerkstatt fanden Arbeitskreise zu den Themen „Lokale Ökonomie“ und „Soziale Infrastruktur“ mit lokalen Akteuren und Interessensvertretern statt. Hier wurden die wesentlichsten Schwerpunkte der Planungswerkstatt festgelegt und inhaltlich vorstrukturiert.

Auch Fragen zur Entwicklung von Branchen, dem Umgang mit der vorhandenen Gebäudesubstanz oder möglichen Organisationsformen eines Stadtteilgremiums oder des Stadtteilmanagements konnten besprochen werden.

In dieser Phase der Bürgerbeteiligung wurden erste Erfahrungen hinsichtlich einer tragfähigen Beteiligungs- und Entscheidungsstruktur gesammelt. Potentielle Akteure konnten schrittweise herangeführt werden.

In Lechhausen sind mit der Aktionsgemeinschaft Lechhausen (AGL), Arbeitsgemeinschaft der Vereine (ARGE) und der Fachbasis für den sozialen Bereich bereits funktionierende Teilstrukturen vorhanden, deren Aktive in der Lage sind, gemeinsam mit interessierten Bürgern Lechhausens auch selbstverantwortlich Handlungsfelder „anzugehen“ und zu „lösen“. Deutlich wurde gefordert in Lechhausen hinsichtlich der Mitwirkung der Bevölkerung keine parallele Organisationsstruktur zu den bestehenden aufzubauen, sondern die vorhandenen zu stärken und zu nutzen.

5.2.3 Entwicklungskonzept

5.2.3.1 Planungswerkstatt

Im bisherigen Prozess engagierte Bürger waren im Juni 2010 zur Teilnahme an einer ganztägigen Planungswerkstatt mit den Planungsteams und Vertretern der Verwaltung geladen.



Im Vorfeld wurden hierzu in zwei Arbeitskreisen die wesentlichen Themen festgelegt und Arbeitsgruppen definiert.

Mit der Vorstellung erster konzeptioneller Überlegungen durch die Planungsteams wurde eine gemeinsame Wissensbasis geschaffen.

Informationen und Überlegungen zu möglichen zukünftigen Strukturen der Bürgermitwirkung im Stadtteil (Stadtteilgremium, -management und Quartiersfonds), ergänzt durch Beispiele aus anderen Städten, boten einen Ausblick auf die künftigen Chancen der Beteiligung im Stadtteil.

In Arbeitsgruppen wurde daraufhin überprüft, wie weit die Ideen und Wünsche aus der Bestandsaufnahme der Bürger in den Vorlagen der Planer berücksichtigt wurden. Die Fachplaner standen für Fragen zu den verschiedenen Schwerpunkten zur Verfügung und konnten ihrerseits die Teilnehmer zu den vorliegenden Lösungsansätzen befragen. Ziel war es in den Arbeitsgruppen die wesentlichen Themen herauszuarbeiten und diese zu vertiefen.



Neben den Arbeitsgruppen zum Thema Verkehr, Städtebau, Grünordnung sowie Handel und Dienstleistung konnten die anwesenden Jugendlichen in einer eigenen Arbeitsgruppe ihre Belange diskutieren und Vorschläge für Teilbereiche entwickeln.

Weiterhin befasste sich eine Gruppe mit der sozialen Infrastruktur im Stadtteil und eine weitere Gruppe diskutierte die Struktur des künftigen Bürgergremiums, die Anforderungen an ein Stadtteilmanagement und die operativen Aspekte eines Quartiersfonds. In den wesentlichen Punkten bestand zwischen Fachleuten und Bürgern Einigkeit.



Die Ergebnisse wurden von URBANES WOHNEN eG dokumentiert, mit den Teilnehmern abgestimmt und nach Freigabe auf der Website veröffentlicht.

5.2.3.2 Jugendbeteiligung

Im bisherigen Beteiligungsverfahren hatte sich gezeigt, dass die Anliegen der Kinder und Jugendlichen noch nicht die entsprechende Berücksichtigung gefunden hatten. Eine Kinder- und Jugendbeteiligung wurde daher beauftragt.

Die Bearbeitung des Entwicklungskonzepts war zu diesem Zeitpunkt jedoch so weit fortgeschritten, dass Kinder und Jugendliche nicht mehr in der Phase der Grundlagenermittlung sondern nur noch auf der Stufe der Konzeptentwicklung beteiligt werden konnten.

Im Sinne der Programmziele sollte herausgefunden werden, welche Anforderungen insbesondere Jugendliche an ein lebendiges, funktionsfähiges Zentrum stellen und in welcher Form sie dieses nutzen würden.

In der Bestandsaufnahme wurden bereits Orte, Grün- und Restflächen mit Entwicklungspotential (Perlen) für Kinder und Jugendliche benannt. Thema der Planungsworkshops war es daher, herauszufinden, welche Orte die Akzeptanz der Jugendlichen haben oder erlangen können und welche Nutzungsszenarien sich Jugendliche dort vorstellen können.

Jugendplanungswerkstatt Café UnFuG

Im Lechhauser Jugendtreff "Café UnFuG" setzen sich Ende Juni 2010 Jugendliche gezielt mit diesen Orten auseinander. Gemeinsam wurden Ideen zu den Schwerpunkten Sport, Treffen und Freizeit im Stadtteil gesammelt und die wesentlichsten Nutzungen ausgewählt. Die Orte wurden in Plan und Bild vorgestellt und die zuvor gefundenen Nutzungen soweit möglich zugeordnet. Konkrete Gestaltungsideen wurden in Modellen und mit Zeichnungen festgehalten.



Jugendplanungswerkstatt
Goethe-Schule

Mitte Juli 2010 versammelten sich Schüler von zwei 8. Klassen und einer 6. Klasse der Schiller-, Pankratius- und Goetheschule in der Aula der Goetheschule zu einer gemeinsamen Planungswerkstatt.



Nach einer Vorstellung der Rahmenbedingungen und Zielsetzungen des Beteiligungsverfahrens wurden Tätigkeiten gesammelt, die ihnen im Stadtteil fehlen.



Im Zentrum stand erneut die Auseinandersetzung mit den Freiflächenpotentialen Lechhausens. Zunächst wurden den Schülern mögliche Orte vorgestellt und Nutzungsideen gesammelt. Die geäußerten Wünsche für Verbesserungsmöglichkeiten wurden daraufhin in einer Modellbauwerkstatt erprobt und abschließend präsentiert.



Die Ergebnisse liefern wertvolle Hinweise, welche Entwicklungschancen die Jugendlichen für die einzelnen Flächen sehen.

5.2.3.3 Öffentliche Informationsveranstaltung

Bei der Erarbeitung der Handlungsansätze standen die Durchführbarkeit und die Mitwirkung der Bürgerschaft im Mittelpunkt der Überlegungen. Von den Planungsteams wurden die Ergebnisse der Beteiligung in das Entwicklungskonzept eingearbeitet. Die Ergebnisse wurden vor Beginn der öffentlichen Auslegung im Rathaus in einer Informationsveranstaltung im Herbst 2010 der Öffentlichkeit präsentiert. Hier haben die Bürger erneut die Möglichkeit gehabt Fragen zu stellen und Stellungnahmen abzugeben.

5.3 Beteiligung und Mitwirkung

Bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung sind die öffentlichen Aufgabenträger nach den Vorschriften des § 139 Abs. 2 BauGB, i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB zu beteiligen. Hierzu erfolgte seitens der Stadt Augsburg eine schriftliche Aufforderung an die öffentlichen Aufgabenträger, im Zeitraum vom 15.11.2010 bis 17.12.2010 eine Stellungnahme zum Entwurf der Vorbereitenden Untersuchungen mit Integriertem Städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet Lechhausen abzugeben.

Gemäß § 137 BauGB soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen ange-regt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Um den Anforderungen der sanierungsrechtlichen Vorschriften zu entsprechen, wurde gemäß § 141 BauGB eine umfassende Beteiligung im Untersuchungsgebiet Lechhausen durchgeführt.

Die Bürgerinnen und Bürger erhielten Gelegenheit, den Entwurf zu den Vorbereitenden Untersuchungen und dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept gem. § 141 BauGB im Zeitraum vom 15.11.2010 bis 17.12.2010 einzusehen und sich dazu zu äußern.

Nachfolgend werden die gemäß § 139 und § 137 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zusammengefasst dargestellt, sowie deren Behandlung im Zuge des Verfahrens.

Die eingegangenen Hinweise, Anregungen und Ergänzungen wurden geprüft und abgewogen und im Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen und dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept berücksichtigt.

5.3.1
Öffentlicher Aufgabenträger
nach § 139 BauGB

5.3.1.1
Städtische Dienststellen

Referat 1
Wohnungs- und Stiftungsamt
Bürgermeister und Liegenschaftsre-
ferent
17.11.2010

Stellungnahme in Stichpunkten

Abwägung

Im Bereich des Straßenbahndepots zwischen Blücher Straße und Stätzlinger Straße sowie unter Einbeziehung des benachbarten Betriebsgeländes der Fa. Blumen Wirth bietet sich wohnbauliche Nutzung an.

Dieser Standortbereich befindet sich außerhalb des 'Zentralen Versorgungsbereiches' und ist aus Sicht der einzelhandels- und gewerbebezogenen Standortentwicklung nachrangig zu stärken. Die anvisierte Wohnbebauung entspräche damit den Zielvorstellungen der Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung, welche eine Konzentration der knappen Einzelhandels- und Dienstleistungspotenziale im Zentralen Versorgungsbereich vorsieht. Die Blumenhandlung Wirth liegt an der Stätzlinger Straße, die im Maßnahmenkonzept als zu stärkender Standortbereich mit Einzelhandel und Dienstleistung eingestuft ist. Der Standort der Blumenhandlung Wirth mit Nähe zum Friedhof ist ideal, eine ähnliche Folgenutzung wünschenswert und der Standort dafür optimal. Die beiden angesprochenen Grundstücke sind umgeben von Geschosswohnungsbau. Laut städtebaulichem Entwicklungskonzept soll das Straßenbahndepot wenn möglich in seiner Form und Funktion erhalten bleiben und für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden als identitätsstiftendes Element. Die Anregung, hier eine Wohnbebauung weiterzuführen, ist denkbar, falls von den Stadtwerken eine Verlagerung angestrebt wird.

Die Umgestaltung der Neuburger Straße zwischen Schlöble und Mühlhauser Straße im Zusammenhang mit Straßenbahnlinie 1A ist noch vor 2019 zu realisieren (Änderung der Förderbedingungen für den ÖPNV).

Die Neuordnung und optische Aufwertung des Straßenraumes zwischen Neuburger Straße und Brunnenstraße ist wichtig, um eine Änderung der derzeitigen Entwicklung mit qualitäts- und strukturbeeinträchtigenden Zwischennutzungen zu erreichen.

Der durch qualitäts- und strukturbeeinträchtigende Zwischen-/Mindernutzungen gekennzeichnete Straßenraum zwischen Neuburger Straße und Brunnenstraße befindet sich im ‚Zentralen Versorgungsbereich‘. Dieser Standortbereich stellt einen Teil bzw. einen Anschlussbereich dar, der aus Sicht der Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung einer Standortstärkung sowie gestalterischen Aufwertungen des öffentlichen Raumes als Basis eines attraktiveren Geschäftsumfeldes dringend bedarf. Die Neuordnung und optische Aufwertung des Straßenraumes ist in diesem Standortbereich zur erforderlichen Stärkung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität des ‚Zentralen Versorgungsbereiches‘ erforderlich.

Sowohl in der Neuburger Straße als auch in der Brunnenstraße sind im Maßnahmenplan Umgestaltungen vorgesehen. Unter Punkt 7.3.1 „Stadträume“ ist diese Maßnahme beschrieben. In der Neuburger Straße soll eine Einengung der Fahrbahn erfolgen und der Ausbau der Straßenbahnlinie vorgehalten werden.

In den Handlungsfeldern Städtebau, Freiraum und Verkehr (8.4.3) ist diese Maßnahme die vordringlichste nach der Entwicklung des Stadtteilzentrums.

Im Zusammenhang mit der Planung von Umgestaltungsmaßnahmen sind die technischen Anforderungen für den Bau der Straßenbahnlinie zu klären. Eine zeitnahe Realisierung der Tram ist auch zur Attraktivitätssteigerung des Quartiers wünschenswert.

Abfallwirtschafts- und
Stadtreinigungsbetrieb
02.12.2010

Stellungnahme in Stichpunkten

Abwägung

Fahrbahnbreite, Durchfahrtshöhen, Wendemöglichkeiten, Kurvenradien und Tragfähigkeit des Straßenbelages der Anfahrtsstraßen müssen auf Kfz zur Abfallentsorgung (EAE 85/95) ausgelegt sein.
Eine Wendemöglichkeit von 20 m Durchmesser am Ende von Sackgassen ist Vorschrift beim Befahren von Kfz zur Abfallentsorgung.

Die Anregungen kommen im Zuge der Entwurfsplanung zum Tragen und werden berücksichtigt.

Pro 1000 Bewohner ist ein Altglas-sammelbehälter erforderlich, der entsprechend angefahren werden kann.

Bestehende Standorte werden bei der Detailplanung berücksichtigt.

Die Gestaltung öffentlicher Verkehrsflächen soll eine maschinelle Reinigung und Sicherung ermöglichen.

Die Anregungen kommen im Zuge der Entwurfsplanung zum Tragen und werden berücksichtigt.

Umweltamt
Abteilung Klimaschutz und
Energie
25.11.2010

Stellungnahme in Stichpunkten

Vernetzung der Aktivitäten im Untersuchungsgebiet mit vorhandenen Angeboten, Nutzung vorhandener Angebote (z.B. Ökoprofit, Klimafit) bei den betriebsbezogenen Maßnahmen im Bereich 'Einzelhandel und Dienstleistung' unter Einbeziehung des Stadtteilmanagers bzw. im Zuge betriebsbezogener Beratungen.

Abwägung

Im Zuge des Stadtteilmanagements sollen auf die im Bereich Klimaschutz und Energie der Stadt Augsburg bestehenden Aktivitäten und Angebote für Immobilieneigentümer, Betriebsinhaber sowie Bürger verwiesen werden. Im Zuge etwaiger Betriebsberatungen soll das energetische Verbesserungs- und Einsparpotenzial durch Verweis auf bestehende Angebote seitens der Stadt Augsburg behandelt werden und thematisiert werden.

Da der Wohnstandort Lechhausen bereits besteht und nicht neu entwickelt wird, kommen die Themenbereiche Klimaschutz und Energie vor allem im Zuge von Sanierungsmaßnahmen zum Tragen.

Umweltamt Abteilung 2
Bodenschutz- und Abfallrecht
24.11.2010

Stellungnahme in Stichpunkten

Die Altlastenkartierung wurde übermittelt.
Es werden keine Einwände erhoben, da in der Untersuchung nicht auf bodenschutzrechtliche Belange eingegangen wird.

Abwägung

Die bestehenden Altlastenverdachtsfälle liegen nicht im Bereich der zu entwickelnden Freiflächen und Aufenthaltsflächen, der sogenannten „Perlen“. Bei Weiterverfolgung/Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen wird die Altlastenkartierung berücksichtigt.

Amt für soziale Leistungen,
Fachbereich Sozialplanung,
Geschäftsstelle
Behindertenbeirat
30.12.2010

Stellungnahme in Stichpunkten

Eine Beteiligung des Behindertenbeirats bei der Detailplanung ist erwünscht.
Bei der Planung der Parkflächen wird ein Anteil von 3% der künftigen Parkplätze als Behindertenparkplätze empfohlen.

Abwägung

Der Behindertenbeirat wird bei der weiteren Planung beteiligt. Eine ausreichende Anzahl von Behindertenstellplätzen wird im Rahmen der Umgestaltungsmaßnahmen miteingeplant.

Referat 5
Kultur- und Sportreferat
23.11.2010

Stellungnahme in Stichpunkten Abwägung

nicht berührt

Sport- und Bäderamt
15.12.2010

Stellungnahme in Stichpunkten Abwägung

Eine Aufwertung des Freibads ist zu begrüßen, eine Warmwasserversorgung z. B. über die Nutzung von Solarenergie vorstellbar, eine Vergrößerung jedoch nicht möglich.

Die Bezeichnung „Lechhauser Bad“ wird beibehalten.

Das Freibad grenzt unmittelbar an das Untersuchungsgebiet an und stellt für Lechhausen eine wesentliche Nutzung dar.

In den Bürgerwerkstätten und v.a. in den Jugendwerkstätten stellte sich heraus, dass das Bad durchaus besucht wird und eine Aufwertung unbedingt gewünscht wird.

Die möglichen Ansätze zur Aufwertung dieser räumlichen Situation sowie die angeregte Nutzung von Solarenergie für die Warmwasserversorgung sollen im Zuge der konkreten Umgestaltung mit dem Sport- und Bäderamt abgestimmt werden.

Eine Schwimmöglichkeit im Bach kann nicht verwirklicht werden. Den Bach als Alleinstellungsmerkmal hervorzuheben schafft Konkurrenz zum Freibad an der Friedberger Straße.

Auch wenn der Bach im Zusammenhang mit dem Freibad an der Friedberger Straße betrachtet kein Alleinstellungsmerkmal darstellt, prägt er die räumliche Situation erheblich und soll im Zuge einer Umgestaltung zur Geltung gebracht und erlebbar gemacht werden. An eine Schwimmstrecke wurde dabei nicht gedacht.

Die Untersuchung der Entwicklungsmöglichkeiten für das Freibad sollte der Fortschreibung des Bädermasterplans vorbehalten bleiben.

Die aufgeführten Maßnahmen haben sich aus der Bürgerbeteiligung entwickelt. Es wäre wünschenswert, wenn diese Anregungen in die Fortschreibung des Bäder-Masterplans einfließen würden.

Tiefbauamt
Abteilung Straßenbau
17.12.2010

Stellungnahme in Stichpunkten Abwägung

Hinweis auf mögliche Erschließungsbeiträge.

Die Hinweise zu den Erschließungsbeiträgen gemäß §§ 127 ff BauGB und Ausbaubeiträgen nach Art. 5 KAG werden zur Kenntnis genommen.

Tiefbauamt
Abteilung Verkehrsplanung
18.11.2010

Stellungnahme in Stichpunkten

Abwägung

Überörtliches Straßennetz

Die Kennzeichnung der Stätzlinger Straße ist in der Darstellung des überörtlichen Straßennetzes aus dem Plan zu entfernen.

Die Stätzlinger Straße ist gegenüber den anderen Hauptverkehrsstraßen nachrangig zu werten, der entsprechende Plan wird korrigiert.

Radverkehrsnetz

Als sinnvoll werden zusätzliche Darstellungen der Fahrradroutes in den Tempo 30- Zonen (Klausstraße – MAN Brücke, Kurt-Schumacher-Straße, Wartenburger Straße, rechte und linke Brandstraße) erachtet.

Die angegebene Plandarstellung zeigt lediglich das Radwegenetz im Bestand bzw. die von der Stadt geplanten Maßnahmen im Sinne separater Einrichtungen und keine Fahrradroutes. Das erarbeitete Entwicklungskonzept befindet sich unter Punkt 7 „Städtebaulicher Rahmenplan“.

In der Schillstraße wird ein Angebotsstreifen für den Radverkehr aufgrund des notwendigen Parkens, der Straßenbreite und dem Linienbusverkehr abgelehnt.

In der Schillstraße wird zur Aufwertung der Wohngebiete an eine Verkehrsberuhigung (30er Zone) gedacht. Angebotsstreifen sind hier nicht vorgesehen.

Der Einwand wird in der weiteren Detailplanung in Abhängigkeit von der vorhandenen Verkehrssituation berücksichtigt.

In den Tempo 30-Zonen Klausstraße – Soldnerstraße muss lediglich die Querung zwischen der Neuburger Straße und der Widderstraße erstellt werden.

Den Anmerkungen zur Verbindung zwischen Klausstraße und Soldnerstraße wird zugestimmt.

Am östlichen Ende der Klausstraße soll ein Localbahnübergang errichtet werden.

Ein Localbahnübergang am östlichen Ende der Klausstraße ist zu begrüßen und in der Planung dargestellt.

Der Benedikt-Kern-Weg ist im nördlichen Bereich in der Breite zu gering für einen gemeinsamen Geh- und Radweg.

Der Benedikt-Kern-Weg ist nur wenig frequentiert und wird derzeit auch von einigen wenigen Radfahrern genutzt, er beträgt im nördlichen Bereich 2 m. Auf lange Sicht betrachtet kann hier ein Streifen von 1m für einen gemeinsamen Geh- und Radweg erworben werden.

Eine Kennzeichnung Gehweg mit dem Zusatz „Radfahrer frei“ ist möglich.

Durch Einbau der Mittelinsel, den bestehenden Linienbusverkehr und das hohe Parkbedürfnis wäre eine Verbesserung der Radfahrersituation in der Steinernen Furt teilweise nur durch unverhältnismäßig hohe Kosten zu verwirklichen.

Für die aus den Gewerbegebieten kommenden Radfahrer ist eine Ost-West-Verbindung zwischen Aindlinger Straße und Neuburger Straße notwendig. Unter dem Aspekt eines umfassenden Verkehrskonzepts und unter Berücksichtigung des angrenzenden Wohngebiets kann für die Steinernen Furt, die bereits heute im westlichen Bereich mit T30 ausgewiesen ist, eine Temporeduktion auf max. 30 km/h diskutiert werden.

Verkehr

Dass die Umgehungsstraßen (Kapitel 4.1) „nicht“ genutzt werden entspricht nicht den Tatsachen, sie werden zu wenig genutzt. Eine Umformulierung ist erwünscht.

Eine Beschilderung der Umfahrung Lechhausen ist in der Derchinger Straße, Schillstraße und Blücherstraße vorhanden.

Bezüglich des ruhenden Verkehrs wird das bestehende Parkraumkonzept von der Aktionsgemeinschaft Lechhausen als ausreichend erachtet. Laut Stadtratsbeschluss wird keine Parkraumbewirtschaftung (Anwohnerparken) angestrebt.

Es wird auf die zu ändernden Straßenraumquerschnitte in der Planung hingewiesen.

Mit Ausnahme der Lechhauser Straße ist eine Wegweisung des „Gewerbegebietes Lechhausen“ an den Zufahrtsstraßen vorhanden.

Die Kernaussage des Textes zielt auf den Mißstand, dass die Durchfahrt durch Lechhausen momentan begünstigt wird. Der Text wird auf diese Aussage hin präzisiert mit Zusatz „Obwohl die Umgehungsstraßen weitestgehend vierspurig ausgebaut sind, bis auf ein verbleibendes Stück der Aindlinger Straße, werden diese nicht in gewünschtem Umfang genutzt.“

Eine Erhebung des Durchgangsverkehrs durch Lechhausen Mitte anhand einer Kennzeichenerfassung war im Projektrahmen nicht möglich. Die Ungleichbelastungen z.B. in der Neuburger Straße für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde weisen jedoch darauf hin, dass Verkehre in der einen Richtung die Umfahrung nutzen, in der anderen nicht. Hier wird die Durchfahrt begünstigt. Im Rückschluss wird durch verkehrsregelnde Maßnahmen und Wegweisungen nicht ausreichend auf die Umfahrungsmöglichkeit hingewiesen. Aus diesem Grund werden Anpassungen vorgeschlagen. Die Beschilderung allein ist jedoch eine nicht ausreichende Maßnahme, hier müssen die vorgeschlagenen baulichen Veränderungen wie z. B. die Einengung der Querschnitte erfolgen, um die gewünschte Wirkung zu erzielen.

Mit der Schaffung von zentralen Parkmöglichkeiten und der Verlagerung möglicher Fremdarker soll zu einer verbesserten Straßenraumgestaltung und Erreichbarkeit beigetragen werden. Seitens der Aktionsgemeinschaft gibt es hinsichtlich des ruhenden Verkehrs keinerlei Einwände im Rahmen der Stellungnahmen. Eine gesamtheitliche Betrachtung des Verkehrs kann den ruhenden Verkehr nicht vernachlässigen. Durch eine verkehrliche Umstrukturierung ergeben sich neue Bedingungen, die sich auch auf den ruhenden Verkehr auswirken.

Die Straßenraumquerschnitte wurden geprüft und in die aktuelle Fassung eingearbeitet. Es wird bei dem Vorschlag zur Aufteilung des Straßenraums von einer Reduzierung der Fahrspuren auf beiden Seiten ausgegangen.

Die Meraner Straße, die Steinerner Furt und die Bürgermeister-Wegele-Straße liegen nicht an der Trennung zwischen Wohn- und Gewerbegebiet. Das führt dazu, dass Lkw-Fahrten wieder auf die Umfahrroute zurückgeführt werden müssen. Dies wiederum wird in vielen Fällen nicht akzeptiert. Folglich werden Ergänzungen des Wegweisungssystems und Gestaltungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Hochbauamt, Team 2
26.11.2010

Stellungnahme in Stichpunkten

Abwägung

Keine Einwände

5.3.1.2
Unternehmen mit
städtischer Beteiligung

Stadtwerke Augsburg
Holding GmbH
13.12.2010

Stellungnahme in Stichpunkten

Abwägung

Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in Wohngebieten sollen nur in den Bereichen durchgeführt werden, wo keine Buslinien fahren (Kapitel 6.2 Handlungsfeld Verkehr Absatz mit Zusatz „Ausnahme Straßennetz mit ÖPNV“).

Verkehrsberuhigende Maßnahmen und Einengungen von Straßenräumen erfolgen unter Berücksichtigung des Buslinienverkehrs. Der Text wird entsprechend ergänzt: „Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten sowie eine einheitliche Ordnung der Tempo 30 Zonen im Nebennetz erfolgen unter besonderer Berücksichtigung des Buslinienverkehrs“. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Verkehrsberuhigung auf Tempo 30 Zonen bezieht, die bereits jetzt entlang von Busrouten eingerichtet sind (z. B. Teilbereich der Schackstraße).

Eine Flächenreduzierung der Haltestelle Schlöble ist aufgrund der hohen Fahrgastmengen und Fahrgastwechselzahlen sowie der Funktion als Umstieg zum nachgeordneten Straßennetz nicht vertretbar. Die Haltestelle Schlöble ist zudem zu kurz für einen gemeinsamen Fahrgastwechsel für Bus und Straßenbahn (Kapitel 7.2.5).

Eine Verbesserung der Haltestellenausgestaltung erfolgt im Rahmen weiterer Detailplanungen, an eine Verringerung der Fahrgastflächen ist nicht gedacht. Der Begriff „flächensparende Umgestaltung“ bezieht sich auf den Individualverkehr.

Die Darstellung der Querschnitte sind nicht korrekt.
Planung nördlich Quellenstraße: Es ist ein barrierefreier Ausbau der Haltestelle „Lechhausen Brücke“ geplant.
Bestand südlich Waterloostraße: Es befinden sich zwei schmale Haltestelleninseln beidseitig der Gleistrasse, welche für eine Verbindung zum nachgeordneten Buslinienetz nicht geeignet sind.

Die Straßenraumquerschnitte wurden bereits vor der Auslegung korrigiert kamen aber nicht mehr zum tragen. Sie werden in die aktualisierte Fassung eingearbeitet.
Die konkreten Querschnitte werden im Rahmen von Entwurfsplanungen in Absprache mit den Stadtwerken ausgearbeitet.

Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und Einengungen in Straßen mit Buslinien sind zu vermeiden (Radetzkystraße und Schillstraße Nord).

Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung erfolgen in weiterer Detailplanung unter besonderer Berücksichtigung des Buslinienverkehrs.

Es fehlt die Maßnahme zum barrierefreien Ausbau der Straßenbahnhaltestelle „Lechhausen Brücke“. Diese würde eine zusätzliche barrierefreie Querung über die Neuburger Straße darstellen.

Barrierefreie Übergänge der Neuburger Straße sind unter Punkt 8.2.6 beschrieben, im Plan befinden sich diese Querungsmöglichkeiten im Bereich der Straßenbahnhaltestellen.

Es wird darauf hingewiesen, das Themengebiet „Versorgung mit Trinkwasser und Energie“ in die VU mit einzubinden.
Der sukzessive Umstieg auf Fernwärme wird empfohlen.

Der Hinweis zur Fernwärme wird zur Kenntnis genommen.

5.3.1.3
Behörden, sonstige Träger
öffentlicher Belange,
Verbände und Nachbargemeinden

Umweltamt
Untere
Immissionsschutzbehörde
06.12.2010

Stellungnahme in Stichpunkten

Abwägung

Luftschadstoff- und Lärmbelastungen werden in der Neuburger Straße sowie in der Blücherstraße übersritten; auch Straßenzüge Steinerne Furt und westliche Stätzlinger Straße weisen erhebliche Lärmbelastungen auf
Prüfung folgender weitergehender Maßnahmen wird angeregt:

Lärm- und Abgasminderungen werden durch Verkehrsberuhigungs- und Verkehrslenkungskonzepte berücksichtigt. Ein Ausbau erfolgt nach detailliertem Entwurf.

- Berücksichtigung lärmarmen Straßenbeläge bei Straßenbaumaßnahme
- Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit nachts in Hauptsammelstraßen auf 30 km/h
- Lkw-Durchfahrtsverbot auf Hauptsammelstraßen.

Polizeidirektion Augsburg
16.12.2010

Stellungnahme in Stichpunkten

Abwägung

Verkehr

Eine Verkehrsberuhigung der Neuburger Straße/ Blücherstraße wird befürwortet, allerdings unter Beibehaltung eines ausreichenden Parkraums – Parkraum in der Neuburger- und Blücherstraße sowie den Nebenstraßen werden als notwendig erachtet, P+R kann nur ein zusätzliches Angebot sein.

Der Anregung wird zugestimmt.

Die Wegestrecken Schillstraße – Fraunhoferstraße – Elisabethstraße sowie Radetzkystraße – Schackstraße – Blücherstraße dürfen für den MIV in der weiteren Planung nicht unterbrochen werden; eine zu geringe Einschätzung des Quell-, Ziel- und Binnenverkehrs führt zu Verkehrsbehinderungen.

Eventuelle Änderungen im Straßenraum und an Querschnitten erfolgen unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsstärken.

Sonstige verkehrsberuhigte Bereiche und Tempo 30-Zonen sollen nach gesetzlichen Vorgaben mit möglichst wenig vorfahrtsregelnden Verkehrszeichen versehen werden.

Der Anregung wird zugestimmt. Ausnahmen bestehen entlang der Buslinien.

Die Sperrung der Soldnerstraße sollte nicht mit Verkehrszeichen sondern durch eine überzeugende bauliche Maßnahme geschehen.

Der Anregung wird zugestimmt.

Für eine Verkehrsberuhigung in Lechhausen wird ein mehrspuriger Ausbau der Meraner Straße/ Aindlinger Straße vorausgesetzt, die Kreuzungen Berliner Allee/ Hans-Böckler-Straße sowie Berliner Allee/ Anton-Fugger-Brücke genügen für eine Umgehungsstraße womöglich nicht.

In Bezug auf den mehrspurigen Ausbau der Meraner Straße / Aindlinger Straße wird der Anregung zugestimmt. Die Anregung zu den Kreuzungen wird aufgegriffen und weiterverfolgt.

In Tempo 30-Zonen und verkehrsberuhigten Bereichen werden Fahrradwege abgelehnt, da sie nicht notwendig sind.

Der Anregung wird zugestimmt.

Bereiche mit beschildertem Durchfahrtsverbot werden in Gewerbegebieten abgelehnt, die Regelung „Anlieger frei“ ist unumgänglich, schafft jedoch Überwachungsprobleme.

Eine überzeugende Wegweisung durch Lkw-Führungskonzepte und Verdeutlichung der Nutzungsunterschiede in den entsprechenden Bereichen (Wohnen, Gewerbe) erfolgt im Sinne der städtebaulichen und verkehrlichen Verbesserungen.

Der Taxistand beim Schlöble sollte nicht unbedingt verlegt werden, sondern eher als ergänzende Anbindung neben MIV und ÖPNV erachtet werden. Es sollte ein sinnvolles Miteinander aller Verkehrsteilnehmer gefunden werden.

Ein sinnvolles Miteinander aller Verkehrsteilnehmer wird in der VU angestrebt. Am Marktplatz wurden städtebauliche, verkehrliche und gestalterische Aspekte abgewogen. An diesem einzigen öffentlichen Platz im Stadtteilzentrum sollte die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert werden und der gesamte Raum optimal genutzt werden, da Aufenthaltsräume im Stadtteilzentrum ansonsten nicht vorhanden sind. Die Verlegung des Taxi-standorts trägt dazu bei, diesen Platz qualitativ hervorzuheben. Ein Ersatzstandort wird in enger Abstimmung mit den Betroffenen festgelegt.

Öffentliche Einrichtungen

Zusätzliche öffentliche Einrichtungen sind wünschenswert. Zuverlässige Einrichtungen/Vereine sollen Verantwortung für Freiplätze und Aufenthaltsorte übernehmen.

Der öffentliche Raum soll gut einsehbar und nachts ausgeleuchtet sein, wichtig ist auch die Erreichbarkeit mit Einsatzfahrzeugen.

Auf den Aspekt der Sicherheit wurde in der VU eingegangen. Die Erreichbarkeit mit Einsatzfahrzeugen wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Weiterführung der Straßenbahnlinie A1 wird begrüßt.

Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
21.12.2010

Stellungnahme in Stichpunkten

Abwägung

Für die Lechstrecke zwischen Hochablass und Ausleitungswehr Gersthofen wird vom Wasserwirtschaftsamt 2011 ein Konzept zur Umsetzung der hydromorphologischen Maßnahmen gem. Maßnahmenprogramm nach EG-WRRL aufgestellt.

Es wäre wünschenswert, wenn das Konzept des WWA mit dem Konzept Lechuferpark Logo verde abgestimmt werden könnte.

Die Altlastenverdachtsflächen sind bei der weiteren Ausarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Das Umweltamt der Stadt Augsburg ist zu beteiligen.

Bei den weiterführenden Planungen wird das Umweltamt beteiligt.

Der Aufwertung bzw. Änderung der bestehenden Geländebeziehungen im Uferbereich des Freistaates Bayern stehen keine Bedenken entgegen, sofern der Hochwasserabfluss und die Standsicherheit der Böschungen gewährleistet sind. Bei Planungen ist das WWA einzubinden.

Planungen, die im Bereich des Lechufers stattfinden, werden mit dem WWA Donauwörth abgestimmt.

Der Siebenbrunnenbach ist ein Trockengerinne, das nur bei extrem hohen Grundwasserständen Wasser führt. Die Unterhaltung und die Ausbaupflichten liegen bei der Stadt Augsburg.

Die Benetzung des Siebenbrunnenbachs soll über ein Niederschlagswassermanagement geregelt werden. Es wurde vorgeschlagen, Dachflächenwasser zur zeitweisen Wiederbenetzung einzuleiten. Die Realisierbarkeit wird im weiteren Verfahren geprüft.

Bayerisches Landesamt
für Denkmalpflege
17.11.2010

Stellungnahme in Stichpunkten

Keine Einwände
Es wird gebeten Art 8 Abs. 1 DSchG als Hinweis in die Satzung der Planung aufzunehmen.

Abwägung

Der Text wird bei weiteren Planungen als Hinweis aufgenommen.

Bischöfliche Finanzkammer,
Grundstücksabteilung,
Augsburg

Stellungnahme in Stichpunkten

Keine Einwände
Es wird gebeten, die Bischöfliche Finanzkammer sowie die betroffenen Pfarrämter in die zukünftige Detailplanung miteinzubeziehen.

Abwägung

Die Bischöfliche Finanzkammer und die betroffenen Pfarrämter werden in die zukünftige Planung der miteinbezogen.

IHK Schwaben
16.12.2010

Stellungnahme in Stichpunkten

Das städtebauliche Entwicklungskonzept für Lechhausen wird begrüßt, die Schaffung eines funktionsfähigen Stadtteilzentrums ist erforderlich, die Berücksichtigung der Entwicklung der Einzelhandelsansiedlungen angrenzend an den Geltungsbereich des städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist im Hinblick auf deren Einfluss auf die Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums zu beachten, eine permanente Begleitung des begonnenen Stärkungsprozesses in Lechhausen durch die Stadt Augsburg unter Einbeziehung der betroffenen Unternehmer und Bürger ist wichtig. Auf die Einbeziehung der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Verbrauchermärkte wird Wert gelegt.

Abwägung

Der vorgesehene Entwicklungsprozess im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes 'Aktive Stadt- und Ortsteilzentren' sieht auf Basis der Ziele und Maßnahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Lechhausen sowohl die seitens der IHK Schwaben begrüßten fachlichen Inhalte als auch deren angeregte Weiterverfolgung im Sinne der Stellungnahme seitens der IHK Schwaben vor. Die empfohlene Prozessumsetzung erfolgt unter schwerpunktmäßiger Einbeziehung der Betroffenen und Akteure in Lechhausen und soll durch die Stadt Augsburg kontinuierlich begleitet und weiterverfolgt werden.

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Verbrauchermärkte können im Rahmen dieser Untersuchung nicht mitbetrachtet werden. Eventuelle Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Lechhausen sind über das gesamtstädtische Einzelhandelsgutachten zu steuern.

Handwerkskammer für Schwaben
14.12.2010

Stellungnahme in Stichpunkten

Abwägung

Das Entwicklungskonzept wird unterstützt.
Ein kooperatives Stadtteilmarketing mit interkulturellem Ansatz wird angeregt.

Den Anregungen wird zugestimmt.

Auf Beratung und Förderung ist hinzuweisen.

Die Förderung von Gebäudesanierungen erfolgt durch Festlegung von Sanierungsgebieten mit Hinweis auf die Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung nach § 7h (EStG).

Augsburger Verkehrsverbund
GmbH AVV
19.11.2010

Stellungnahme in Stichpunkten

Abwägung

In der Beschreibung des aktuellen ÖPNV Angebots wird auf den Regionalbusverkehr nicht eingegangen (Kapitel 3.1.4).

Der Regionalbusverkehr wird auf den Hauptachsen weiterhin problemlos möglich sein.
Der Hinweis auf die Regionalbuslinien 210 und 211 wird in Kapitel 3.1.4 und 7.2.5 übernommen.

Verkehrsberuhigungsmaßnahmen werden als kritisch für die Belange des ÖPNV betrachtet, da geringere Beförderungsgeschwindigkeiten und Rückbaumaßnahmen im Straßenbereich sich nachteilig auf den gesamten Verkehr auswirken (Kapitel 7.2.3).

Im Rahmen einer städtebaulichen/ verkehrlichen Gesamtbetrachtung werden die Belange aller Beteiligten abgewogen, dabei werden auch die des ÖPNV berücksichtigt.
Hinsichtlich der Verkehrsberuhigung und der Begegnungsflächen für Busse wird auf die Stellungnahme der Stadtwerke Augsburg verwiesen.

Kapitel 7.2.5 beachtet den regionalen Busverkehr nicht.

Der Hinweis auf die Regionalbuslinien 210 und 211 wird in Kapitel 3.1.4 und 7.2.5 übernommen. Maßnahmen zur Verbesserung der Haltestellenerreichbarkeit und Haltestellenausstattung wirken sich positiv auf den Regionalbusverkehr aus.

5.3.2 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen nach § 137 BauGB

Aktionsgemeinschaft
Lechhausen e. V.
16.12.2010

Stellungnahme in Stichpunkten	Abwägung
<p>Die Aktionsgemeinschaft Lechhausen stimmt den aufgeführten Maßnahmen durchwegs zu und geht davon aus, dass die aus ihrer Sicht beiden wesentlichen Zielrichtungen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für Lechhausen erreicht werden. Diese sind die Entwicklung des Stadtteilzentrums Lechhausens im Sinne</p> <ul style="list-style-type: none"> - einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität, verbunden mit einer städtebaulichen Aufwertung, ergänzt durch zielgerichtete Fördermaßnahmen für die Gewerbebetriebe und Immobilieneigentümer, wiederum verbunden mit Erhalt und Verbesserung des vorhandenen Angebots an Betrieben und Immobilien sowie - die Stärkung der Kaufkraft im Stadtteil durch Aufwertungen der Wohnquartiere und positive Impulse für den Stadtteil, die diesen als Wohn- und Aufenthaltsquartier attraktiv machen. Die positive Entwicklung der Bevölkerung und Betriebe stellt die Basis der Entwicklung dar. 	<p>Die Aktionsgemeinschaft Lechhausen e.V. begrüßt das städtebauliche Entwicklungskonzept für Lechhausen, das unter ihrer aktiven Mitarbeit erstellt wurde. Die seitens der Aktionsgemeinschaft Lechhausen e.V. herausgestellten Schwerpunkte des Konzeptes und dessen anvisierter Umsetzung unterstreichen den Inhalt des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für Lechhausen. Die angeregte Priorisierung von Maßnahmen wird im städtebaulichen Entwicklungskonzept für Lechhausen innerhalb der einzelnen Handlungsfelder bereits vorgenommen. Damit wird den vielgestaltigen Handlungsbausteinen Rechnung getragen, welche zum Erreichen der nachhaltigen Stärkung des Lebens- und Wirtschaftsraumes Lechhausen erforderlich sind. Besonders deutlich wird die Konzentration auf diese Themen an den zur unmittelbaren Umsetzung vorgesehenen Impulsprojekten, wobei sich hier zum großen Teil die seitens der Aktionsgemeinschaft angeregte weitergehende Priorisierung von Maßnahmen ergibt. Für die weitere Umsetzung ist eine kontinuierliche Evaluierung der Maßnahmen und deren Priorisierung im Rahmen der Ziele der Stadtteilentwicklung vorgesehen, damit sollen die seitens der Aktionsgemeinschaft angeregten zielgerichteten Mittelverwendungen erreicht werden.</p>
<p>Angesichts begrenzter Haushaltsmittel wird angeregt, zum Erreichen zielgerichteterer Zuschuss- und Haushaltsanträge über die Handlungsfelder hinweg Sortierungen und Priorisierungen vorzunehmen. Inhaltlich gibt es zu den Maßnahmen der Handlungsfelder Stadtteilzentrum, Einzelhandel und Dienstleistung, Gebäude und bauliche Anlagen keine Anmerkungen.</p>	<p>Das Gesamtkonzept betrachtet alle räumlichen und thematischen Bereiche. Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden die Maßnahmen auf das Stadtteilzentrum konzentriert.</p>
<p>Die Gestaltungsmaßnahmen Elisabethplatz und Kirchemfeld sowie der Soldnerstraße haben keine Auswirkung auf das Wohnquartier; wichtiger wäre eine Aufwertung des Wohnraums</p>	<p>Der Elisabethplatz ist als Nahversorgungszentrum zu stärken und seine Umgestaltung notwendig (s. Gutachten Dr. Heider). Gestaltungsmaßnahmen verfolgen das Ziel der Quartiersaufwertung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität und damit des Wohnumfelds. Die Soldnerstraße soll im Bereich der Schule und des Kindergartens für die PKW-Durchfahrt gesperrt werden um die Aufenthaltsqualität und die Sicherheit in diesem Bereich zu erhöhen.</p>

Eine Sperrung der Brunnenstraße kann aufgrund des Erhalts der notwendigen Zufahrts- und Parkmöglichkeiten für ansässige Gewerbebetriebe nicht in Frage kommen.

Zum Thema der Einengung der Schillstraße Nord wird um ergänzende Informationen gebeten.

Eine Verbesserung der Parksituation Birkenau ist nur bei einer Aufwertung des Wohnquartiers relevant.

Die Einengung der Elisabethstraße soll nur im Rahmen der Umgestaltung Neuburger Straße erfolgen, sie wird als Parkraum und zur Verlegung des Taxistands benötigt.

Die Gestaltung der Kurt-Schumacher-Straße ist zeitlich vorzuziehen und eine Abgrenzung zu den angrenzenden Gewerbeflächen zu schaffen.

Es soll geprüft werden inwieweit die aufgeführten verkehrlichen Maßnahmen die Wohnquartiere aufwerten, Beeinträchtigungen von Handel und Gewerbe vermeiden und die Parkplatzsituation positiv beeinflussen.

Gestaltungsmaßnahmen erfolgen stets unter Berücksichtigung der Verkehrssituation.

Der Bereich bei St. Pankratius ist bereits für die Durchfahrt gesperrt. Anliegern soll auch künftig die Zufahrt gestattet sein. Gestaltungsmaßnahmen können den Vorbereich des „Doms von Lechhausen“ zur Geltung bringen, den Vorbereich der angrenzenden Luitpoldschule für den Aufenthalt attraktiv gestalten und die Sicherheit der Schüler fördern. Eine PKW-Durchfahrt ist hier aus verkehrlicher Sicht nicht notwendig.

Die Schillstraße soll im nördlichen Bereich so weit eingeengt werden, dass die Zufahrt von der Hans-Böckler-Straße nicht ungehindert ins Wohngebiet mündet und um den Eindruck einer „Schnellfahrstraße“ zu vermeiden. Damit soll auch die Verbindung zwischen Griesle und Wohngebiet gestärkt werden.

Die Verbesserung der Parksituation Birkenau betrifft den im Maßnahmenplan zur Umgestaltung vorgeschlagenen Bereich unmittelbar vor der Birkenau an der Schillstraße. Der Vorbereich dieser denkmalgeschützten Wohnanlage ist derzeit mit PKWs zugestellt. Hierfür soll eine andere Lösung gefunden werden, um den Vorbereich der Genossenschaftswohnsiedlung angemessen zu gestalten. In der Konsequenz ergibt sich eine Aufwertung des Wohnumfelds.

Einengung der Elisabethstraße bedeutet eine Beschränkung des Fahrbahnbereichs auf den erforderlichen Querschnitt zugunsten der Flächen für ruhenden Verkehr sowie Fußgänger. Insbesondere der Einmündungsbereich in der Neuburger Straße ist im Hinblick auf ruhenden Verkehr und Taxistände neu zu ordnen.

Da die Gestaltung der Kurt-Schumacher-Straße keine direkte Auswirkung auf das Stadtteilzentrum hat ist sie im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ nachrangig zu behandeln. Priorität haben diejenigen Maßnahmen, die das Stadtteilzentrum und die Nahversorgungszentren stärken.

Die Quartiersaufwertung, die Förderung von Handel und Gewerbe sowie eine positive Beeinflussung der Parkplatzsituation sind Ziele verkehrlicher und städtebaulicher Maßnahmen und werden entsprechend verfolgt.

Für das Café UnFuG sowie den umliegenden Bereich waren keine aufwendigen Maßnahmen vorgesehen.

Die Sperrung des nicht mehr benötigten Straßenabschnitts ist eine sofort umsetzbare und kostengünstige Maßnahme. Die weiteren vorgeschlagenen Maßnahmen (Half Pipe, Ausbau Sportanlagen) sind als kurz- bis mittelfristige Entwicklungsschritte zu sehen.

Um die Flächen für Jugendliche nutzbar zu gestalten sind Maßnahmen erforderlich, die zur Lichtung der Bepflanzung beitragen. Dies stellt auch einen Sicherheitsfaktor in diesem Bereich dar.

Zahlreiche Grünflächen und Sportanlagen sind im Quartier vorhanden. Die Freifläche an der Mühlhauser Straße ist nicht bekannt.

Die Grünfläche an der Mühlhauser Straße befindet sich auf der östlichen Seite der Neuburger Straße. Hier befinden sich Freiflächen zum Ballspielen. Zusammen mit dem Café UnFuG kann hier ein attraktiver Freizeitort für Jugendliche entstehen. Sie ist von Beginn der Planung an mit der Freianlage des Cafés UnFuG im Zusammenhang betrachtet worden. Diese Rasenfläche ist eine mögliche Erweiterungsfläche und als zusätzlicher Freiraum für Jugendliche zu sehen.

Die Gestaltung des Quartiersplatzes an der Localbahn macht keinen Sinn, da das Ziel die Aufwertung der Wohnquartiere ist. Eine deutliche Abgrenzung zu den Gewerbeflächen ist hier notwendig.

Der Quartiersplatz an der Localbahn dient zur Aufwertung des dort vorhandenen Wohngebiets. Es ist die einzige Freifläche im gesamten nordöstlichen Bereich, die als Stadtteiltreff dienen kann. Diese Maßnahme führt auch zu einer Aufwertung des Wohnquartiers. Mit dieser Grüngestaltung wird auch der Charakter des Wohnquartiers geprägt. Der Quartiersplatz ist ebenso wie der Lärmschutzwahl Teil des abschirmenden Grünzugs gegenüber dem Gewerbegebiet.

Soziales

Die aufgeführten Maßnahmen im sozialen Bereich sollen auf ihre Nachhaltigkeit und Sinnhaftigkeit hin überprüft werden, besonders die der Aufwertung des Cafés UnFuG.

Im Rahmen der Untersuchung und des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts werden die Belange aller Beteiligten berücksichtigt. Die Aufwertung des Café UnFuG trägt durchaus zur Aufwertung des gesamten Quartiers bei und bildet das Pendant zum Jugendzentrum im Südwesten Lechhausens nahe der Schillerschule. Die Umsetzung solcher Maßnahmen erfolgt in entsprechenden Programmen.

Kultur

Kulturelle und soziale Einrichtungen mit einem stadtübergreifenden Wirkungskreis fehlen in Lechhausen (Theater, Museum, Bürgerhaus, weiterführende Schulen, Hallenbad, Freizeiteinrichtungen, etc.).

Die Entwicklung weiterer kultureller und sozialer Angebote in Lechhausen ist anzustreben und soll im weiteren Verfahren thematisiert werden.

Lechhauser Bürger
16.12.2010

Stellungnahme in Stichpunkten

Abwägung

Es wird Antrag auf Eindämmung des Straßenverkehrs in der Königsberger Straße zwischen Marienplatz und Derchinger Straße gestellt (starkes Durchgangsverkehrsaufkommen in Straße mit vorrangiger Aufenthaltsfunktion).

Die Verkehrsbelastung der Königsberger Straße ist bekannt, die Belastungen sind in der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde dargestellt. Um hier eine Entlastung zu bewirken, wurde vorgeschlagen, den Marienplatz verkehrsberuhigt zu gestalten und die ungehinderte Durchfahrt somit zu unterbinden. Die Verkehrsberuhigung kann sich auf die gesamte Königsberger Straße erstrecken. Detaillierte Untersuchungen werden vom Tiefbauamt veranlasst.

