

INTEGRIERTES TEILRAUMGUTACHTEN LANDSBERG-WEST

Heft **3**

STÄDTEBAULICHES KONZEPT
STÄDTEBAULICHE ZIELE UND ORIENTIERUNGSWERTE
AUGSBURGER STRASSE
DIE OFFENEN SCHULEN
AUFWERTUNG WOHNEN



Ein Projekt der Städtebauförderung
Regierung von Oberbayern
- Sachgebiet Städtebau



Augsburger Straße – Stadteinfahrt Nord

INHALT

1	ANLASS ZIELE ABLAUF DRINGLICHKEIT	5
2	STÄDTEBAULICHES STRUKTURKONZEPT „AUGSBURGER STRASSE“	13
3	NATUR UND LANDSCHAFT GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	19
4.1	BAULICHES GEFÜGE	25
4.2	BAURECHT	31
5	VERKEHR UND MOBILITÄT	37
6	ENERGIE UND KLIMASCHUTZ	43
7	WIRTSCHAFT UND EINZELHANDEL	47
8	LICHTKONZEPT	55
9	WERBUNG - CORPORATE IDENTITY	65
10	BETEILIGUNGSVERFAHREN	71
11	STUDENTENWORKSHOP	87



Augsburgsburger Straße – Carl-Friedrich-Benz-Straße

1 ANLASS | ZIELE | ABLAUF | DRINGLICHKEIT

Einleitung

Im Integrierten Teilraumgutachten Landsberg-West werden für die Stadtentwicklung Landsberg bedeutsame strategische Projekte vertieft untersucht, die baulich umgesetzt werden sollen. Die Wechselwirkungen zu anderen städtischen Räumen werden auf Stadtebene präziser dargestellt, Werte und Mängel detaillierter beschrieben und Maßnahmen gezielter abgestimmt. Das „Nahversorgungszentrum Augsburgsburger Straße“ wird als Schlüsselprojekt der Stadtentwicklung bewertet. Es ist damit ein wesentlicher Baustein, mit dem auf Stadtebene gesamtstädtische Ziele konkretisiert werden sollen.

Das Schlüsselprojekt „Augsburgsburger Straße“ ist eines dieser bedeutenden Vorhaben und ein Brennpunkt der städtebaulichen Entwicklung. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammengefasst und vorgelegt.

Feststellungen

Städtebaulich ist die „Augsburgsburger Straße“ zwischen der Autobahn BAB 96 und dem Hindenburgring heute eine „stadträumlich-ästhetische Wüste“ und ein „Fossil“ der jüngeren Stadtentwicklung Landsbergs. Der Stadtraum ist typisch für Gewerbegebiete an Zufahrtsstraßen im Außenbereich bzw. auf der „grünen Wiese“. Das Gebiet mit seinen Merkmalen des Städtebaus der 1960er - 1980er Jahre ist wegen seiner Nutzungen, der räumlich-hochbaulichen Strukturen und des visuellen Erscheinungsbilds erneuerungsbedürftig.

Besondere Merkmale

- * Die aktuellen Funktionen entsprechen denjenigen früherer Tage: Tankstellen, Auto- waschanlagen, Gebrauchtwagenhändler und großflächiger Einzelhandel, untergebracht in erdgeschossiger „Wegwerf-Architektur“.
- * Geringe Nutzungsdichte: Die Flächen für Kfz-Stellplätze sind meist größer als die Nutzflächen der Gebäude.
- * Das Erschließungskonzept entspricht den überholten Zielen der „autogerechten Stadt“.
- * Die Kfz-Stellplätze sind ohne integriertes Konzept einzelnen Nutzern zugeordnet.
- * Das hohe Kfz-Aufkommen ist lage- und konzeptbedingt weitgehend selbst verursacht (Binnen-, Ziel- und Quellverkehr).



Konzeptionelle Ansätze

Für die Stadt Landsberg bietet sich folgendes Vorgehen an:

A
Stadt und Unternehmen arrangieren sich mit der momentanen Situation.

Sie verbessern lediglich punktuell die Funktionsfähigkeit von Straßen und Stellplätzen, der erdgeschossigen, einfach und heterogen gestalteten Bebauung und der marginalen Grün- und Freiflächen im Gebiet.

B
Stadt und Unternehmen werten nachhaltig die Gesamtstruktur auf. Das Nahversorgungszentrum wird funktional, strukturell und gestalterisch neu geordnet.

Es wird ein städtebaulich-funktionales Konzept formuliert, Nutzungen werden ergänzt (ökonomisch – kulturell – sozial - ökologisch), die Bebauung wird verdichtet, ein baulich-räumliches Gestaltungskonzept wird entworfen (einschließlich Licht und gemeinsamer Werbung) und ein integriertes Stellplatzkonzept entwickelt. Öffentliche und private Freiflächen werden grundhaft erneuert, ein attraktives Fuß- und Radwegesystem zu den umliegenden Wohn- und Mischgebieten wird ausgebaut.

C
Die Stadt verändert die äußere Erschließung.

Verkehrliche Entlastungen der „Augsburger Straße“ über die Iglinger Straße und Carl-Friedrich-Benz-Straße werden angestrebt. Attraktive, übergeordnete Fuß- und Fahrradwege zu den gewerblichen Einrichtungen im Westen und den Wohnquartieren im Süden, aber auch nach Osten zur Wohnbebauung rund um die Altöttinger Straße werden zusätzlich entwickelt.

Die Sportflächen östlich der Bahn um den Altöttinger Weiher werden im Rahmen des „Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus“ (Programm der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern) ersetzt durch ein zentral gelegenes, ruhiges, gestalterisch hochwertiges Wohngebiet (Bauliche Dichte, Verkehr einschließlich ruhender Verkehr, Öffentliche Grün- und Freiflächen, Energie, Gemeinschaftsflächen, Versiegelung), das nahe an der historischen Altstadt liegt und mit dem neuen Magnet „Nahversorgungszentrum Augsburgs Straße“ funktional eng verbunden ist.

Zentrale Fragen

- * Welche Spielräume zur Veränderung von städtebaulichen Strukturen, Ergänzung von Nutzungen und Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen hat die Stadt Landsberg kurz-, mittel- und langfristig?
- * Will die Stadt Landsberg die Einzelhandelsflächen an der „Augsburger Straße“ (funktional – stadtstrukturell - stadträumlich) zum gut sortierten Nahversorgungszentrum mit differenzierten Angeboten ausbauen, die sowohl für die Wohnbevölkerung des Stadtteils als auch für Besucher und Kunden aus der Region interessant sind?
- * Ist eine dauerhaft angelegte fachliche und wirtschaftliche Kooperation „Stadt-Unternehmen“ denkbar?

Ziele

Ziel der Stadt ist, das in die Jahre gekommene „Nahversorgungszentrum Augsburgs Straße“ funktional, strukturell und gestalterisch dauerhaft aufzuwerten. Angestrebt wird, einen Kristallisationspunkt im Quartier zu schaffen, den Bewohner, Kunden und Gäste als Fußgänger, Radfahrer oder Autofahrer gut und sicher erreichen können und in dem wichtige öffentliche und private Funktionen zu finden sind.

Die wesentlichen Ziele für das Planungsgebiet „Augsburger Straße“ lauten:

- * Ein hochwertiger Landschaftsraum mit qualitätvollen Grün- und Freiflächen ist aufzubauen, in den das „Nahversorgungszentrum Augsburgs Straße“ eingebettet ist. Nutzung und Gestaltung der Grünflächen sowie die Terrassenkante mit Blick auf den Lech und die Altstadt sind stadtverträglich zu entwickeln;
- * Ein stadträumlich-gestalterischer Vorschlag für das Nahversorgungszentrum mit öffentlichen und privaten Nutzungen ist zu formulieren;
- * Die neuen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (kulturell - sozial) der Stadt Landsberg sind mit hohen Standards zu errichten;
- * Die Neubauten sind architektonisch hochwertig zu erstellen;
- * Die lokalen Ziele der Energiewende in Landsberg sind in der Architektursprache modellhaft umzusetzen. Umweltgerechte Energieerzeugung und lokaler Klimaschutz sind beispielhaft zu zeigen;
- * Der motorisierte Individualverkehr (MIV) ist stadtentwicklungsgerecht neu zu ordnen. Die Verkehrsberuhigung im „Nahversorgungszentrum Augsburgs Straße“ ist umzusetzen;
- * Der Rad- und Fußgängerverkehr in das „Nahversorgungszentrum Augsburgs Straße“ ist neu zu strukturieren. Insbesondere die Ost-Westverbindungen vom Lech, vom historischen Stadtkern bzw. von den westlich bzw. südwestlich gelegenen Wohngebieten sind sicher, bequem und barrierefrei auszubauen.

Leistungen

Im Strukturkonzept für das „Nahversorgungszentrum Augsburgener Straße“ werden Aussagen zu folgenden städtebaulichen Themen vorgelegt:

Grünkonzept

Natur und Landschaft | Grün und Freiflächen

- * Das städtebaulich-landschaftsplanerische Strukturkonzept als Grundlage für die Nutzung und Gestaltung der Grün- und Freiflächen rund um das Nahversorgungszentrum einschließlich der Wegeführungen.

Städtebauliches Strukturkonzept

Funktionen und Gestalt der städtischen Räume

- * Städtebaulich-strukturelle Vorschläge zur Neubebauung, zur baulichen Nutzung und Gestaltung erschlossener Flächen beiderseits der Augsburgener Straße als Grundlage für die Bebauungs- und Objektplanung.

Verkehrskonzept

Die Straßen, der Platz und die Wege

- * Das städtebaulich-funktionale Strukturkonzept zur Nutzung und Gestaltung öffentlicher Räume und privater Teilflächen mit den Teilaspekten:
 - * Fließender Verkehr, Ruhender Verkehr, Radfahrer und Fußgänger;
 - * Anbindung des Planungsgebietes an den ÖPNV;
 - * Nutzungsqualität der städtischen Räume für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer;
 - * Verbesserte Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum.

Lichtkonzept

- * Das städtebaulich-gestalterische Strukturkonzept zur individuellen Beleuchtung der diversen neuen städtischen Teilräume.

Werbe- und Beschilderungskonzept | Corporate Identity

- * Das städtebaulich-gestalterische Strukturkonzept zur individuellen Werbung und Beschilderung in den neuen städtischen Räumen.



Dringlichkeit und Zeitrahmen

Die räumlichen Aussagen im Strukturkonzept für das „Nahversorgungszentrum Augsburgur Straße“ sollen nach den Zielen der Stadt Landsberg rasch konkretisiert und in die nächste Planungsebene überführt werden. Dafür sprechen folgende Aspekte:

Aktuelle Baumaßnahmen

Zwei Unternehmen planen, kurzfristig an der Augsburgur Straße neue Geschäftsgebäude zu errichten.

Bebauungsplanung

Die Fortsetzung der konzeptionellen städtebaulichen Strukturplanung wird unmittelbar nach Beschluss durch den Stadtrat in einer qualifizierten Bebauungsplanung münden. Die Planung wird rechtsverbindliche Festsetzungen (§ 8 Abs. 1 BauGB) wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Größe, Tiefe und Breite der Baugrundstücke enthalten. Baulinien und Baugrenzen werden festgesetzt, um im Detail den Straßenraum der Augsburgur Straße und die rückwärtige Erschließung mit Parkständen definieren zu können. Eine Umlegung ist wahrscheinlich unumgänglich.

Funktionen

Die Art der Gebäude- und Freiflächennutzungen nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind zu entscheiden. Festgesetzt werden die städtebauliche Ordnung und die Funktionen, die zukünftig zugelassen bzw. welche ausgeschlossen werden sollen.

Erneuerbare Energien

Festsetzungen über die zukünftige Nutzung erneuerbarer Energien nach gültiger EnEV (Nutzung in Gebäuden, auf Dachflächen, an Fassaden, Arkaden, Werbeanlagen, Straßenbeleuchtung) sind zu formulieren und beschließen.

Verkehrsverhältnisse

Die veränderten Verkehrsbeziehungen (Rückbau, Umwidmung und Neubau von Straßen, Fuß- und Radwege) einschließlich des ruhenden Verkehrs und der rückwärtigen Erschließung auf den privaten Grundstücken sind zu klären. Die westlichen Randbereiche des „Nahversorgungszentrums Augsburgur Straße“ sind einzuschließen und neu zu regeln ebenso wie die Zugänge ins Gewerbegebiet von Westen.

Örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO

Die Stadt Landsberg wird im Rahmen der qualifizierten Bebauungsplanung für das Nahversorgungszentrum durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen, um auf die besonderen Anforderungen und die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und auf die Errichtung von Werbeanlagen besser Einfluss nehmen zu können.



Workshop mit dem Stadtrat –
26. November 2014
Dringlichkeit von Maßnahmen:
Grün – Städtebau - Verkehr



Szene aus dem Workshop mit dem Stadtrat



Zeitlicher Ablauf

13. Januar 2014

- * Auftrag für ein Integriertes Teilraumgutachten Landsberg-West

6. Februar 2014

- * 1. Fachstellengespräch an der Regierung von Oberbayern, Frau BD Kubina, über die Programmzuordnung

14. Februar 2014

- * Untersuchungen des Bestandes im Nahversorgungszentrum „Augsburger Straße“

10. März 2014

- * 2. Fachstellengespräch mit der Stadtverwaltung über Ziele für das Nahversorgungszentrum „Augsburger Straße“

19. März 2014

- * 2. Fachstellengespräch: Regierung von Oberbayern, Frau BD Kubina - Planungsgebiet „Integriertes Teilraumgutachten Landsberg-West“ im Rahmen der „Sozialen Stadt“

20. März 2014

- * Firmengespräch ALDI GmbH & Co. KG

8. April 2014

- * 1. Internes Gutachtergespräch in Landsberg am Lech

5. Juni 2014

- * 3. Fachstellengespräch: Regierung von Oberbayern, Frau BD Kubina - „Integriertes Teilraumgutachten Landsberg-West“ im Rahmen der „Sozialen Stadt“

11. Juni 2014

- * 2. Internes Gutachtergespräch in Landsberg am Lech

10. Juli 2014

- * Sitzung des Gestaltungsbeirats

15. Juli 2014

- * „Augsburger Straße“: Information der Unternehmer und Gewerbetreibenden

15. Juli 2014

- * 3. Internes Gutachtergespräch in Landsberg am Lech

29. Juli 2014

- * 4. Internes Gutachtergespräch in Landsberg am Lech

11. September 2014

- * Interne Abstimmung der Gutachter mit dem Stadtbauamt

26. September 2014

- * 5. Internes Gutachtergespräch mit Abstimmung von Konzepten

1. Oktober 2014

- * Vorstellung der konzeptionellen Ansätze – Herr Oberbürgermeister Neuner, Frau BD Kubina, Frau BOR Michler, Stadtverwaltung und einige Stadträte

12. November 2014

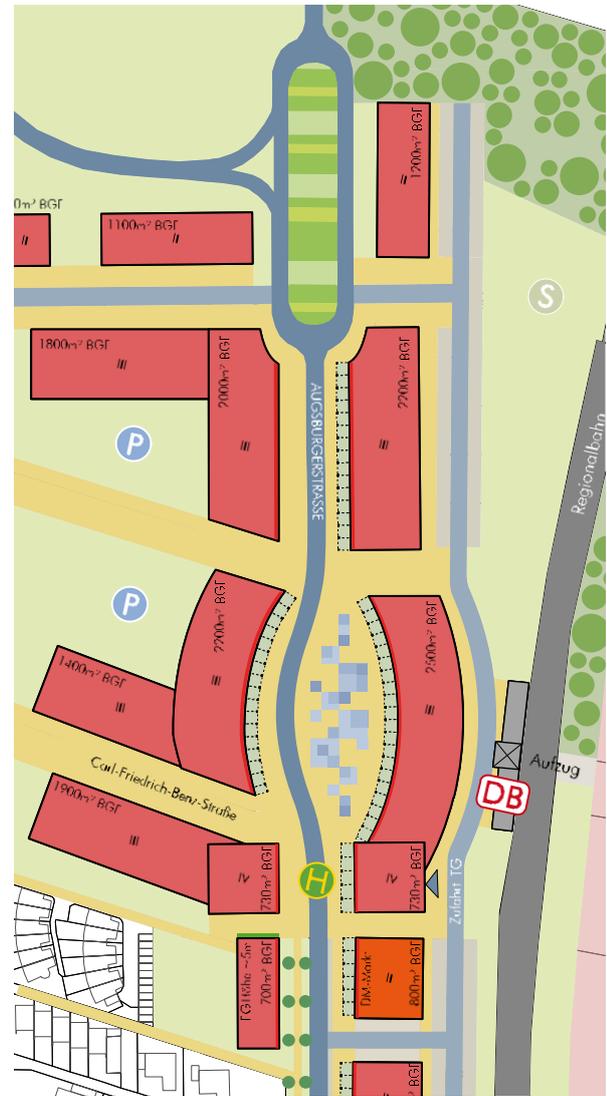
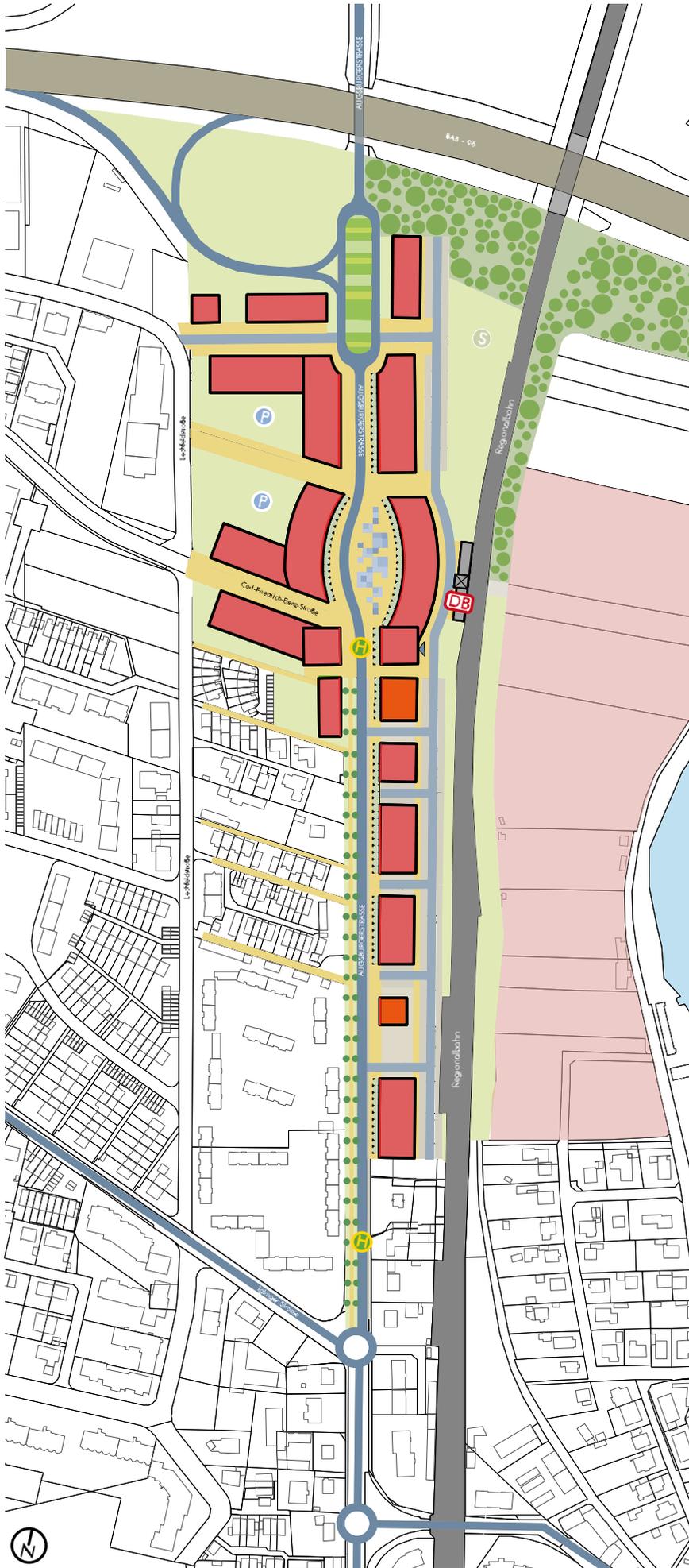
- * Vorstellung der konzeptionellen Ansätze vor dem Stadtrat

26. November 2014

- * Workshop mit dem Stadtrat über die konzeptionellen Vorstellungen

26. November 2014

- * Beschluss des Stadtrats: „Integriertes Teilraumgutachten Landsberg-West“



- Neubauten: Einzelhandel | Gewerbe | Dienstleistungen | Soziale Einrichtungen | Kultur
- Neubauten: erstellt 2014
- Anzahl der Vollgeschosse
- Neubaubereich: Experimenteller Wohnungsbau (Wettbewerb | Architekturbüroworkshop)
- Arkaden
- Aufzug
- Platz des Stadtteilzentrums
- Augsburgs Straße
- private Erschließungsstraße
- Verkaufs- und Flanierzone an den Geschäften
- Parkplätze
- Bushaltestelle
- Bahnhofpunkt
- Grünfläche
- Besondere Grünanlage als Auftakt der Stadteinfahrt
- Fassadenbegrünung
- Allee
- Stadtwald
- Skateboardanlage
- Bestehende Bebauung und Flurstücksgrenzen
- Bahntrasse
- Altöttinger Weiher

Städtebauliche Strukturplanung „Nahversorgungszentrum Augsburgs Straße“

2 STÄDTEBAULICHES STRUKTURKONZEPT

Einleitung

Das „Nahversorgungszentrum Augsburgs Straße“ wird als Schlüsselprojekt der Stadtteilentwicklung bewertet. Es ist damit ein wesentlicher Baustein, mit dem auf Stadtteilebene gesamtstädtische Ziele konkretisiert werden.

Das Schlüsselprojekt „Augsburgs Straße“ ist damit eines dieser bedeutenden Vorhaben und ein Brennpunkt der städtebaulichen Entwicklung. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammengefasst und vorgelegt.

Der nördliche Stadteingang nach Landsberg am Lech ist heute alles andere als eine adäquate Visitenkarte für die Stadt. Seit den 1960er Jahren haben sich in dem lang gestreckten Planungsgebiet (BAB 96 München-Lindau, Autobahnabfahrt Landsberg Nord, Bahnlinie Kaufering-Landsberg, Königsberger Platz und Lechfeldstraße) beiderseits der ehemaligen Bundesstraße 17 weitgehend ungeordnet Betriebe mit meist erdgeschossigen Baukörpern angesiedelt. Trotz seiner ökonomisch großen Bedeutung ist das Nahversorgungszentrum seit langem vernachlässigt. Der Bereich wirkt wie der „Hinterhof“ einer attraktiven, blühenden Stadt und passt seit langem nicht mehr in die Zeit und ins Gefüge. Schleichend sind Verhältnisse entstanden, die einander behindern und eine Vielzahl von Problemen erzeugen. Sie sind dauerhaft zu lösen, soll das Gebiet strukturell nicht weiter absinken. Die Gründe für diese negative Entwicklung sind vielfältig.

Funktionale Unordnung

Dem Nahversorgungszentrum fehlt der „Bedeutungsüberschuss“ im Erscheinungsbild der Stadt und die Klarheit eines räumlichen Konzepts. Im Gebiet wirtschaften heute neben großflächigen Einzelhandelsunternehmen und Gewerbebetrieben diverse Dienstleister, Kfz-Zulieferer und Tankstellen, von denen die meisten in einem Gewerbegebiet verortet sein müssten. Gelegentlich sind Wohngebäude zu finden ebenso wie ein privates Altenheim.

Flächenverbrauch

Der viel zu hohe Flächenverbrauch an hochwertigem Bauland ist ein weiteres Merkmal des heterogen genutzten Mischgebiets.

Gewerbegebiet Nord

Die Gemengelage im westlich angrenzenden Gewerbegebiet, in dem einander ausschließende Nutzungen auf Gewerbe-, Misch-, Industrieauflächen (Einzelhändler, Dienstleister, Handwerker, Wohngebäude) mit vielen gewerblichen Arbeitsplätzen wirtschaften, bringt eine Häufung von Problemen mit sich. Sie belasten das Nahversorgungszentrum und müssen langfristig entflochten werden.

Monostruktur

Das Nahversorgungszentrum erfüllt seine Aufgaben als Kristallisationspunkt des Quartirs mit rund 8.750 Einwohnern nur sehr bedingt. Öffentliche Einrichtungen und private Dienstleistungen sowie soziale oder kulturelle Angebote, die ein Nahversorgungszentrum auszeichnen (einschließlich Poststelle, Bank, Gastronomie, Ärzte, freie Berufe, Angebote für Freizeit und Erholung) fehlen vollkommen.

Heterogene Gestaltung

Weil die Gebäude sehr weit von der stark belasteten Hauptverkehrsstraße abgerückt wurden, fehlt dem Nahversorgungszentrum ein attraktiver Stadtraum, es fehlen räumliche Dominanten, die Orientierung mangelhaft.

Städtebaulich bzw. hochbaulich-gestalterische Ansprüche an die Bebauung und die Freiflächen sind nicht im Ansatz zu finden. Nur einfachste, erdgeschossige Gebäude mit flachen bzw. flach geneigten Dächern wurden aufgestellt, denen man ansieht, dass sie für den schnellen Verbrauch konzipiert sind.

Planung

Fließender Verkehr



Allee „Augsburger Straße“

Ruhender Verkehr



Autos | Motorräder | Fahrräder

Fußgängerverkehr



Verkaufen - Flanieren - Freischankfläche

Bebauung



Neubau: Einzelhandel | Gewerbe | Dienstleistungen
Soziale Einrichtungen | Kultur



Gebäudehöhen Anzahl der Vollgeschosse



Arkade vor den Läden

Grünelemente



Großbäume, gemäß 'Stadtgrün 2021'



Grünflächen



Fassadenbegrünung



Hecken

Bestand

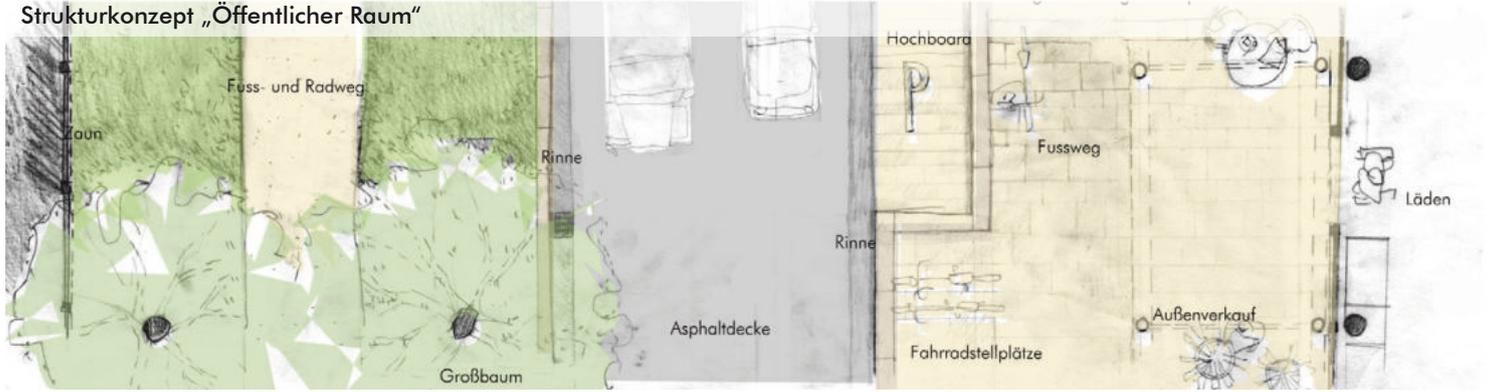


Bestehende Bebauung



Ehemaliger Gebäudestandort

Strukturkonzept „Öffentlicher Raum“



Fließender und ruhender Verkehr – Rad- und Fußwege

Straßennetz

Das Nahversorgungszentrum ist fast ausschließlich auf den motorisierten Kunden ausgelegt. Über die überdimensionierte Hauptverkehrs- und die Nebenstraßen kommen die motorisierten Kunden, die vor dem Geschäft parken, einkaufen und wieder wegfahren, möglicherweise nur zum nächsten Supermarkt. Sie erzeugen damit einen wesentlichen Teil der Verkehrsbelastungen.

Umweltbedingungen - Rad- und Fußwege

Der Ort ist unwirtlich. Trotz des umfangreichen Angebots an Waren und Gütern können die Märkte von Fußgängern oder Fahrradfahrern kaum erreicht werden. Weil die Umweltbedingungen sehr schlecht geworden sind, wird die Bevölkerung im unmittelbaren Umfeld, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad einkaufen möchte, nur schlecht versorgt. Wegen der „Barriere Bahn“ ist Bewohnern der Schwaighofsiedlung, die ohne Auto einkaufen möchten, das Nahversorgungszentrum vollständig versperrt.

Zudem sind die Unfallgefahren zu groß: Wegen der hohen Verkehrsbelastungen können die breiten Straßen nur mit Mühe überquert werden.

Parkplätze

Wegen des überholten städtebaulichen Ansatzes umgeben die Unternehmen zu große Kfz-Abstellflächen. Die überdimensionierten Parkplätze vor den Gebäuden sind wochentags mäßig genutzt, und nur an den Wochenenden tatsächlich belegt.

Fremdverkehr

Viele der innerstädtischen Verkehrsbeziehungen sind überholt. Sie müssen neu geregelt werden, um die hohen Kfz-Verkehrsbelastungen auf der Augsburgs Straße (20 - 26.000 Kfz/24 h) zu minimieren und um den Schleichverkehr durch die verkehrsberuhigten Wohnquartiere zu reduzieren.

Aufgrund der überholten Netzstruktur im Quartier muss der LKW-Verkehr die Straße durch das Nahversorgungszentrum nutzen, um zu den Gewerbe- und Industriebetrieben im Nordwesten des Quartiers zu gelangen. Er belastet den Standort erheblich. Der falsch geführte Durchgangsverkehr sowie Ziel- und Quellverkehr zum Gewerbegebiet Landsberg Nord bzw. zu Einrichtungen im Westen muss neu geleitet werden.

Die Überlagerung einander ausschließender Verkehrsbeziehungen bringt für Kunden und Besucher zusätzliche Beeinträchtigungen. Gefahren, Lärm und Abgase mindern zusätzlich die Aufenthaltsqualität im Nahversorgungszentrum.

Grün- und Freiflächen

Im veralteten freiflächenplanerischen Konzept kommt das Thema Landschaft und Grünflächen nicht vor. Die privaten Freiflächen rund um die Märkte sind fast vollständig versiegelt und dienen fast ausschließlich dem Parken. Und dort, wo keine Autos stehen, wird angeliefert, stehen Einkaufswagen, lagern Verpackungen oder Geräte. Die Topografie ist durch Abfahrten in Tiefgaragen verändert. Die wenigen Bäume, Sträucher und Grasflächen stehen ausschließlich auf Restflächen mit besonders schlechten Lebensbedingungen.

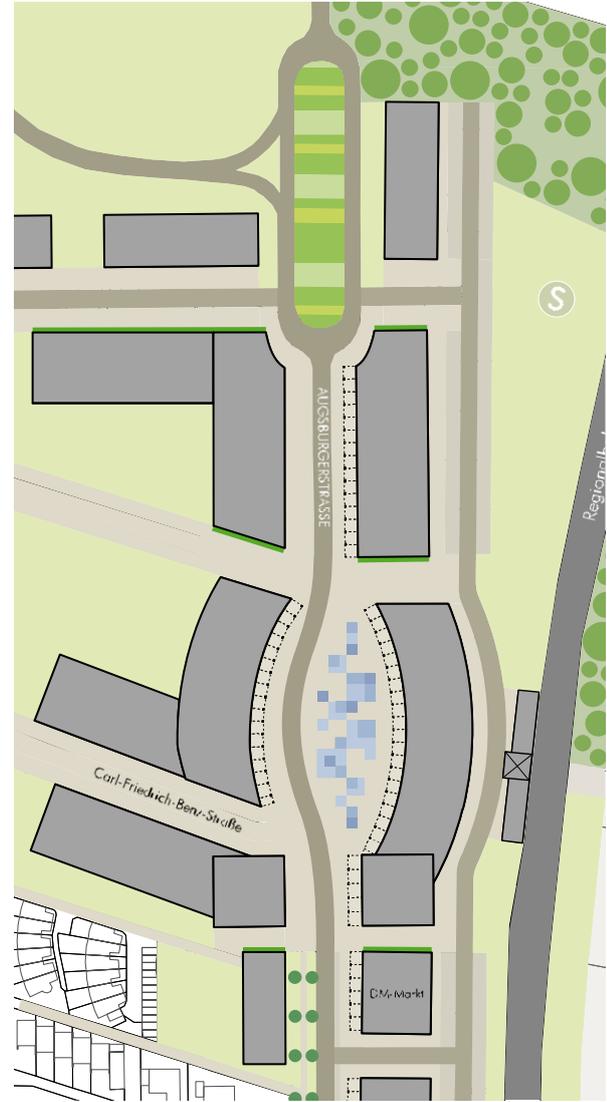
Insbesondere den Straßenbäumen im öffentlichen Raum an der Augsburgur Straße geht es schlecht. Der Klimawandel setzt ihnen ebenso zu, wie die viel zu geringen Vegetationsflächen; ihre Wüchsigkeit ist stark eingeschränkt.

Gehsteige und Radwege

Die Gehsteige sind zu schmal, in schlechtem baulichen Zustand und wenig einladend gebaut. Die Fahrradfahrer bewegen sich gefährlich auf unterdimensionierten Radwegen. Im Nahversorgungszentrum scheint nicht mit Fußgängern und Radfahrer aus den umliegenden Wohngebieten gerechnet zu werden; deshalb wird für sie auch wenig getan.



Öffentlicher Raum: Schnitt durch die Augsburgur Straße



Planung

-  Grünfläche
-  Besondere Grünanlage als Auftakt der Stadteinfahrt
-  Fassadenbegrünung
-  Allee
-  Stadtwald
-  Besondere Platzgestaltung des Stadtteilzentrums
-  Arkaden
-  Skateboardanlage

Bestand

-  Bestehende Bebauung und Flurstücksgrenzen
-  Bahntrasse
-  Altöttinger Weiher

Strukturkonzept „Natur und Landschaft | Grün- und Freiflächen“

Strukturkonzept

3 NATUR UND LANDSCHAFT GRÜN UND FREIFLÄCHEN

Grünplanerisches Strukturkonzept

Das Nahversorgungszentrum „Augsburger Straße“ liegt am nördlichen Stadtrand auf einer Lechterrasse. Die Ausstattung mit Grün- und Freiflächen ist marginal, von der Verkehrsnutzung bestimmt und in keinem guten Zustand. Dort gibt es viele Arbeitsplätze, viele Besucher und Kunden und bald auch neue Freizeitangebote. Das Erscheinungsbild des gesamten Gebiets hat deshalb auch erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen und trägt maßgeblich zum positiven Image des Standorts bei. Um dem Rechnung zu tragen, ist ein Freiflächenkonzept zu entwickeln nach funktionalen, ökologischen und gestalterischen Zielen mit Aussagen zur Raumbildung, Nutzung, Gliederung, Orientierung, zu Lärm- und Sichtschutz sowie zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Versickerung von Regenwasser, zur Erhöhung des Grünanteils und zur Vernetzung der Lebensräume. Das neue Grünsystem ist unter dem Aspekt der „Widerstandsfähigkeit für den Klimawandel“ aufzubauen.

Die Ziele für die prägenden Elemente sind:

- * Lech-Terrasse: Vernetzung der Grünverbindung zwischen dem Flusstal, den Wohngebieten und den im Westen anschließenden Terrassen;
- * Umbau des Straßenbegleitgrüns entlang der ehemaligen Bundesstraße;
- * Gestaltung des ovalen Platzes für soziale, kulturelle und wirtschaftliche Infrastruktureinrichtungen im Nahversorgungszentrum;
- * Neugestaltung des Randes zwischen den Märkten und den Einrichtungen der Deutschen Bahn;
- * Aufbau eines grünen Stadtrandes (z.B. Stadtwald, Energiewald) mit Freizeiteinrichtungen entlang der neuen Ost-West-Fußwegeverbindungen;
- * Neu gestaltete Freiflächen in den Wohngebieten mit mehrgeschossigem Wohnungsbau: Wohnumfeldverbesserung.

Grünplanerisches Nutzungskonzept

Im grünplanerischen Nutzungskonzept werden für nicht bebaute öffentliche und private Flächen folgende Nutzungen vorgesehen:

- * Verkehrsgrün, Lärmschutz und Sichtschutz;
- * Fassadenbegrünung an ausgewählten Gebädefassaden;
- * Flächen für Spiel, Sport und Erholung;
- * Flächen zur Versickerung (die Dimensionierung versiegelter Flächen ist zu überprüfen);
- * Flächen für naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume und Arten (z.B. Kiesdächer);
- * Lineare Elemente zur Verknüpfung von Grünelementen;
- * Fußwegenetz mit Anbindungen.

Zur Realisierung des grünplanerischen Strukturkonzepts für die Versorgung und Gestaltung mit Grün- und Freiflächen dienen die folgenden Elemente.

1

Element **Lech-Terrasse**

Die Lechterrassen im Naturraum der Iller-Lech-Schotterplatten sind typisch für die Landschaft westlich von Landsberg. Sie sind naturschutzfachlich wertvolle Gebiete und Lebensraum für gefährdete Tiere und Pflanzen. Erklärtes Ziel des Naturschutzes ist die Stärkung des Biotopverbunds. Standorte als Lebensräume für erhaltenswerte Tier- und Pflanzenarten sind zu sichern und zu vermehren.

Die Lech-Terrassen haben hohe räumlich-gestalterische Qualitäten und eine gute Wiedererkennbarkeit im gesamtstädtischen Gefüge. Die Topografie wie der obere Rand der Lech-Terrasse mit den Bahnanlagen und der Abhang zum Altöttinger Weiher sind zu sichern, von Bebauung freizuhalten und naturnah als Wiese mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Zudem ist Ziel, die Biodiversität und die Biotopvernetzung zu verbessern, was sich bei extensiver Nutzung und linearer Ausdehnung sinnvoll realisieren lässt.

Die Lech-Terrasse östlich des Nahversorgungszentrums hat folgende landschaftliche Aspekte:

- * Die Topografie ist in geologischer Zeit aus dem Urstromtal des Lechs entstanden. Sie ist typisch für die Landschaft um Landsberg.
- * Der Hang gibt Blicke frei auf die nahe Dachlandschaft der Altstadt und auf das eindrucksvolle östliche Steilufer am Lech.
- * Der für den Naturraum typische Bewuchs ist ökologisch wertvoll (siehe auch Flächennutzungsplan Landsberg). Er enthält kartierte Biotope und bietet Lebensräume für besondere Pflanzen- und Tierarten.
- * Das lineare landschaftliche Element eignet sich zur Biotopverknüpfung und zur Aufnahme von Fuß- und Radwegen.

2

Element **Straßenbegleitgrün entlang der ehemaligen Bundesstraße**

Die Verkehrsflächen der ehemaligen Bundesstraße B17 werden in diesen Dimensionen nicht mehr gebraucht, zurückgebaut und verkehrsberuhigt. Restflächen werden umgenutzt, um die Aufenthaltsqualität im Nahversorgungszentrum zu verbessern.

Die vorhandenen Straßenbäume haben zu wenig Wurzelraum und sind in schlechtem Zustand. Neue Straßenbäume erhalten bessere Standortbedingungen; Baumarten werden gepflanzt, die dem Klimawandel gewachsen sind.

Im Westen der Augsburgs Straße wird zwischen Königsberger Platz bis zum ovalen Platz eine Doppelreihe Großbäume gepflanzt, unter denen ein Fuß- und Radweg geführt ist. Die doppelte Baumreihe dient auch dem Lärmschutz für die Geschosswohnungsbauten westlich der Straße. Nahe den Fußgängerüberwegen stehen Ruhebänke, Fahrradständer sind zugeordnet.

3**Element** Der ovale Platz

Der Platz ist Mittelpunkt und Kristallisationspunkt des Nahversorgungszentrums.

Die Oberflächen sind so zu gestalten, dass sie für viele Funktionen im Quartier tauglich sind: Wochenmarkt der Landsberger Bauern, Treffpunkt der Jugend, Festplatz und Ort der Erholung für Bewohner, Besucher und Kunden, Ort der Kommunikation bei Veranstaltungen zu sozialen, kulturellen, ökologischen und ökonomischen Themen im Quartier.

Gestaltungselemente für den ovalen Platz

Der Platz kann steinern sein, aus Recyclingmaterial der rückgebauten Straßen bestehen, mit Großbäumen und strukturierten Rasenflächen überzogen sein, mit einfachen Materialien belegt oder in Naturstein ausgeführt werden.

4**Element** Grünflächen an den neuen Märkten

Die Qualität der Waren in den Märkten soll sich auch in der Qualität der Freiflächen widerspiegeln. Während die Freiflächen vor den Haupteingängen zu den Märkten an der Augsburgs Straße großzügig angelegt und die Oberflächen in warmen Farben einladend gestaltet sind, werden die Stirnseiten und rückwärtigen Eingänge begrünt.

Gestaltungselemente für die Freiflächen sind:

- * Großbäume, Hecken, offene Flächen;
- * Vertikale Elemente, Fassadenbegrünung, Dachflächen;
- * Fassadenpflanzungen mit intensivem flächigem Grün in unterschiedlichen Farben und Strukturen werden zu Highlights der Unternehmen;
- * Pflanzenlisten mit Gehölzarten werden nach klimarelevanten und gestalterischen Aspekten aufgestellt. Modellhaft werden Arten aufgeführt, die dem Klimawandel standhalten („Stadtgrün 21“, LWG Veitshöchheim).
- * Standorte sind festgelegt, auf denen Gehölze oder Gräser zur Biomasseerzeugung gepflanzt und geerntet werden können (z.B. Energiewald).

5**Element** Grünverbindung auf der Lech-Terrasse

zwischen den Märkten und der Deutschen Bahn

Die Ränder der privaten Grundstücke zu den Bahnanlagen und zur Lech-Terrasse werden als Grünverbindung ausgebildet. Standortgerechte Gehölze werden den Grünzug der Hangkante prägen und betonen.

Gestaltungselemente am östlichen Rand der Märkte sind:

- * Groß- und Blütenbäume, Hecken, flächige Gehölzpflanzungen und offene Flächen.

6

Element Stadteingang Nord: Aufwertung des Verkehrsgrüns

Der Stadteingang von Norden ins Nahversorgungszentrum wird auch mit Grünelementen zum attraktiven, räumlicher Auftakt umgestaltet. Die Einfahrten von der Autobahn sind in das Gestaltungskonzept einzubeziehen.

Gestaltungselemente für den Stadteingang sind:

- * Großbäume, Baumquartiere, Hecken, flächige Gehölzpflanzungen und offene Flächen in Weiterführung der Pflanzungen an der Autobahn. Ein Stadtwald – als lichter Baumhain für die Naherholung nutzbar – ist eine Alternative.

7

Element Wohnumfeldverbesserung

Im Südwesten des Nahversorgungszentrums stehen Geschosswohnungsbauten, deren Freiflächen funktional und gestalterisch nicht mehr zeitgemäß sind. Sie werden nur zum Abstellen der Pkw verwendet. Für Nah- und Feierabendholung sind sie nicht nutzbar.

Gestaltungselemente zur Wohnumfeldverbesserung sind:

- * Großbäume, Leitpflanzen, Blütenbäume, Hecken, flächige Gehölzpflanzungen, offenen Flächen;
- * Pflanzenlisten mit empfohlenen Arten sind nach klimarelevanten und gestalterischen Aspekten aufzustellen: Baumarten, die dem Klimawandel Stand halten;
- * Straßenbepflanzung einseitig mit kleinkronigen Hochstämmen;
- * Straßenbepflanzung einseitig mit Alleebäumen;
- * Baumtore in das Wohngebiet;
- * Bäume an Straßenkreuzungen je nach Struktur des Freiraums;
- * Zurückeroberung von versiegelten Flächen - Neuordnung der Pkw-Stellplätze;
- * Wohnungsnahe Spielplätze für Kinder und Jugendliche einschließlich Abenteuerspielplatz;
- * private Gärten vor den EG-Wohnungen;
- * Sitzbereiche und Grillplätze.
- * geschnittene Hecken zur Raumteilung bei geringem Flächenangebot;

8**Element Naherholung und Fußwegeverbindungen**

Die Lech-Terrasse wird für alle Altersgruppen umgestaltet.

Das Angebot an Naherholungsfunktionen für die östlich und westlich angrenzende Wohngebiete wird rund um das Nahversorgungszentrum deutlich erhöht, Fuß- und Radwege werden übersichtlich in das Gefüge eingebunden. Aus den Wohngebieten führen Wege über die Rampen in den Kern des Nahversorgungszentrums. Auf den Wegen kann gespielt, gejoggt und verweilt werden.

Neue Einrichtungen reihen sich am Wegesystem auf. Sie sind so angeordnet, dass gegenseitige Störungen so weit wie möglich ausgeschlossen sind und trotzdem Synergieeffekte entstehen. Feierabendspazierwege führen aus den Wohngebieten direkt zur Lechterrasse, wie z.B.

- * Gut besonnte, ruhige Sitzplätze für Senioren;
- * Eine zeitgemäße Skateanlage an einem lärmverträglichen Standort;
- * Ein Kletterberg integriert im Hang zur Schwaighof-Siedlung;
- * Am Fuß der Hangterrasse Rasenspielfelder für Volleyball, Streetball und zum Bolzen;

Folgende Einrichtungen werden vorgeschlagen:

Baustein Spielangebote entlang der Fuß- und Radwege

Am Wegesystem werden Sitzbereiche mit abwechslungsreichen Spielangeboten für Kinder verschiedener Altersgruppen eingerichtet.

Baustein Skateanlage

Eine Skateanlage mit dynamischer Topografie ist geplant. Neben Inlineskaten (Laufen im Schlittschuhschritt) oder Rollerblading könnte ein Parcours für Nordic blading, Skateboarding und Streetboarding entstehen.

Baustein Senioren

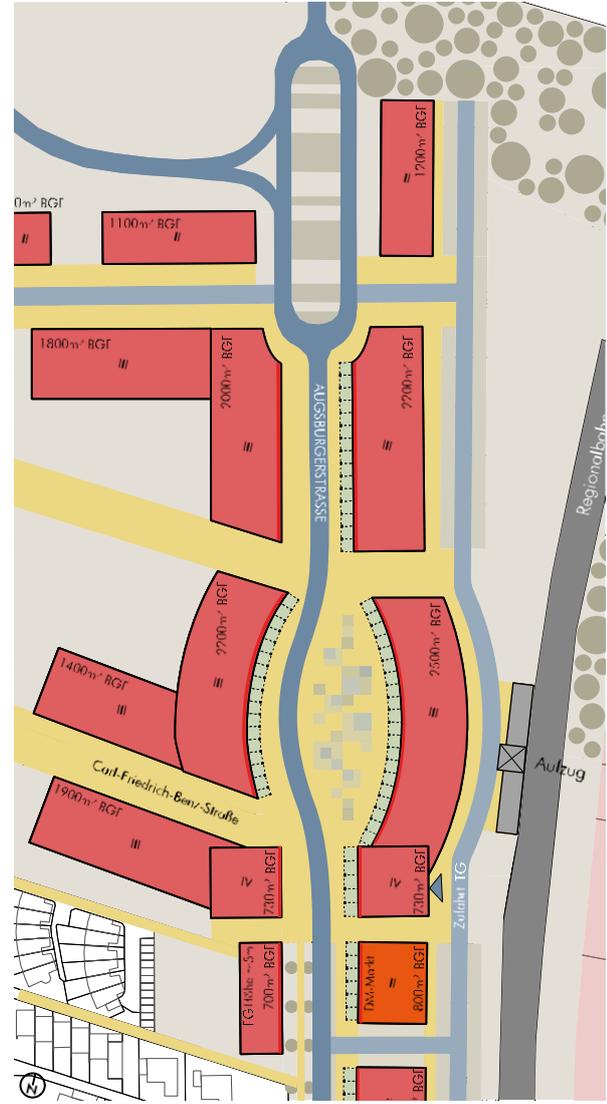
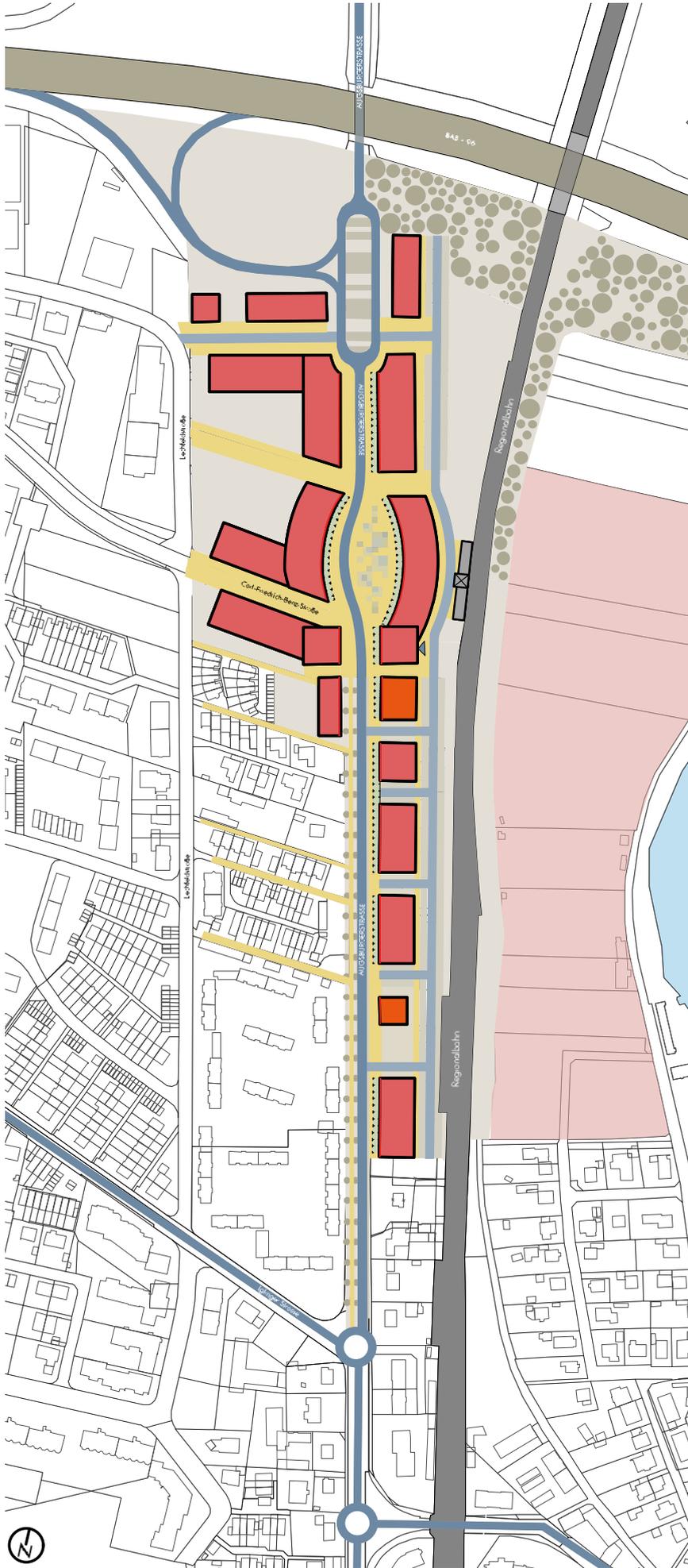
„Best-agers“ wollen sich bewegen, viele bevorzugen aber auch ruhige Grünbereiche - z.B. mit Sitzmöglichkeiten und Wassertreten.

Baustein Kneippanlage

Zusammen mit gut gestalteten Sitzbereichen entsteht in der Nähe des durchgehenden Fußwegs eine barrierefreie Kneipp-Anlage.

Baustein Grillplätze

Der Wunsch nach Picknick und Grillen ist in städtischen Anlagen längst etabliert. An den freien und festen Grillplätzen sind Bänke, Tische und Müllbehälter vorgesehen. Die Standorte an der Lechterrasse sollen so ausgewählt werden, dass sie andere Nutzungen möglichst nicht stören (Lärm und Rauch).



Planung

Bebauung:

- Neubauten: Einzelhandel | Gewerbe | Dienstleistungen | Soziale Einrichtungen | Kultur
- Neubauten: erstellt 2014

- Anzahl der Vollgeschosse

- Neubaugebiet: Experimenteller Wohnungsbau (Wertebewertung | Architektenworkshop)

Straßen, Wege, Plätze:

- Platz des Stadtteilzentrums
- Augsburgs Straße
- private Erschließungsstraße
- Verkehrsberuhigte Bereiche, Verkaufs- und Flanierzone an den Geschäften
- Arkaden
- Aufzug

Bestand

- Bestehende Bebauung und Flurstücksgrenzen
- Bahntrasse
- Altöttinger Weiher

Strukturkonzept „Bauliches Gefüge“

Strukturkonzept

4.1 BAULICHES GEFÜGE

Das Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept für das „Nahversorgungszentrum Augsburgs Straße“ ist aus gesamtstädtischen Zielen der Stadt Landsberg zur Stabilisierung der Altstadt und zur Konsolidierung, Transformation und Aufwertung des Quartiers Landsberg-West entwickelt. Für alle bebauten und unbebauten Flächen sind Funktionen festgelegt, die bis 2030 weitgehend eingerichtet und umgesetzt sein sollen.

Um ein tragfähiges, städtebaulich-hochbauliches Strukturkonzept entwickeln zu können, wurden für das Nahversorgungszentrum integrierte, d.h. mit der Grün- und Freiflächenplanung und der Verkehrsplanung abgestimmte erste hochbauliche Vorstellungen formuliert, diskutiert und deren Auswirkungen bewertet.

Funktionen im Nahversorgungszentrum

Das städtebaulich-funktionale Konzept verfolgt im Wesentlichen drei Hauptziele:

- * Erstens ist alles zu tun, um den Fortbestand der vorhandenen Nutzungsstruktur im Einzelhandel zu konsolidieren und dauerhaft zu sichern.
- * Zweitens ist das Nahversorgungszentrum mit der Ansiedlung neuer Funktionen zu stärken.
- * Drittens sind störende Funktionen durch Transformation auszulagern. Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist die Neuordnung der Nutzungen entlang der Straße und die Ergänzung mit zusätzlichen Funktionen.

Folgende städtebaulichen Elemente und objektbezogenen Bausteine werden eingesetzt, um den Prozess der Konsolidierung, Transformation und Aufwertung dauerhaft zu sichern:

1

Element Der Platz

Im Zentrum des Quartiers soll auch außerhalb der Geschäftszeiten gesellschaftliches Leben stattfinden. An der Augsburgs Straße mit seinen linear aufgereihten Märkten wird ein Kristallisationsmittelpunkt gebaut, der das Nahversorgungszentrum erheblich aufgewertet. Um die Vielfalt der Angebote zu stärken, ziehen rund um den neuen Mittelpunkt publikumsintensive öffentliche und private Einrichtungen, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen aller Art ein.

- * Öffentliche Einrichtungen
Einrichtungen, die im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ entstehen könnten: Stützpunkt des Netzwerkes „Gesundheit und Pflege Landsberg“, Mutter-Kind-Gruppe, Seniorentreff, Aktionsraum für die Jugend, Bewohner- oder Bürgertreff, Kunst- und Kulturaktivitäten;

- * Private Dienstleistungen
Nahversorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs (Bäcker-, Metzgereifiliale), Post, Bank, Ärzte, Apotheke, freie Berufe, Gastronomie - Gaststätte, Bistro, Cafe - Drogeriewaren, Möbel, Pflanzen, Baumarkt;
- * Caritative Verbände
Gemeinnützige Organisation (Arbeiterwohlfahrt, Caritas, Innere Mission, Rotes Kreuz)
- * Einrichtungen für Freizeit und Erholung
Sport und Freizeit, Fitness-Studio, Tanzschule.

Die zusätzlichen Einrichtungen, auch als „weiche Standortfaktoren“ bezeichnet, die um den Platz angesiedelt werden, erhöhen die Attraktivität und ziehen weitere Kunden ins Nahversorgungszentrum.

2 **Element** Die Straße der Märkte - Funktionen an der Augsburgsburger Straße

Die derzeit ansässigen Märkte bleiben an der Straße mit ihrer gewerblichen Niederlassung erhalten, haben jedoch deutlich verbesserte Image- und Absatzbedingungen. Die Anziehungskraft der Angebote und die Attraktivität für die Kunden aus den angrenzenden Wohngebieten, der Gesamtstadt und der Region ist erheblich aufgewertet. Die verbesserten Standortfaktoren sowie die deutlich angehobene Ausstattung des Nahversorgungszentrums sind für die Unternehmer betrieblich optimiert.

Folgende Aspekte unterstreichen diese Aussage:

- * Zusätzliche Agglomerationseffekte mit weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen erhöhen die Attraktivität des Standorts;
- * Die fußläufige Zugänglichkeit für Bewohner und Kunden aus den umliegenden Wohngebieten ist erheblich zu verbessern und sicherer zu gestalten;
- * Durch die Neuordnung der verkehrstechnischen Voraussetzungen (Verkehrsberuhigung), die Entzerrung der Verkehrsarten (Trennung von Durchgangs-, Ziel- und Quellverkehr) und die verbesserte Anbindung an das städtische Busnetz wird die Erreichbarkeit für Kunden und die Anlieferung von Waren deutlich aufgewertet.

Ein neuer Haltepunkt „Nahversorgungszentrum“ auf der Bahnstrecke Landsberg - Kaufering wird eingerichtet.

**3****Element** Wohnen auf den Märkten

Landsberg braucht zukünftig ein breiteres, vielfältigeres Angebot an Wohnungen und zusätzliche Wohnformen. Neben der Erschließung neuer Wohngebiete (Beispiel Modellsiedlung „Altöttinger Weiher“: energieeffizient – verkehrsfrei – gemeinschaftlich) und der Nachverdichtung bestehender Quartiere mit Wohnungen (Beispiel: Geschosswohnungsbau an der Lechfeldstraße) werden die Dachflächen der Märkte zukünftig ebenfalls dem Wohnen dienen.



Neue Wohnformen

Individuelle Wohnangebote werden über den Märkten geschaffen. Sie eignen sich dafür besonders gut: Die Lage und die stadträumlichen Qualitäten bestechen. Die Standorte und das Angebot großer Dachterrassen mit weiten Blicken über den Dächern der Stadt sind einmalig.

Die Wohnungen werden entweder von den Eigentümern der Märkte, von einem Interessentenkreis mit individuellen Wohnwünschen oder für neue Lebensformen (gemeinschaftliches Wohnen, neue Formen des energieeffizienten Geschosswohnungsbaus im Niedrigenergiestandard) bezogen. Alternativ ist auch ein Boardinghaus für Landsberger Betriebe denkbar.

Die Nachfrage nach dieser eigenwilligen Wohnform ist zu untersuchen, Projekte sind zu entwickeln und baulich umzusetzen.



Wohnen auf den Märkten (Beispiele)

Konzept zur Struktur und zur baulichen Gestaltung**1****Element** Der Platz

Die bis zu viergeschossigen neuen Baukörper am Platz werden sich deutlich von den umgebenden Gebäuden unterscheiden. Sie bilden eine städtebauliche Dominante. Der Bedeutungsüberschuss im Erscheinungsbild unterstreicht die Vielfalt der zentralen, funktionalen Einrichtungen im Zentrum des Quartiers.

Lage der Baukörper

Die Baukörper samt ihrer Erschließungsflächen für Fußgänger sind unmittelbar am Platz errichtet. In Höhe, Fassadengestaltung, Gebäudeform, Textur, Materialität und Farbigkeit unterstreichen sie die besondere Bedeutung dieses städtischen Raums.

2

Element Alle Baukörper stehen an der Straße

Die Baukörper an der Augsburgs Straße (im Norden beidseitig, südlich des Platzes einseitig östlich der Straße) werden zwei Geschosse bzw. eine Mindesthöhe von 8m und eingezogene Dachaufbauten haben.

Der nördliche Stadteingang

Die Bebauung am nördlichen Stadteingang markiert den Übergangspunkt vom Landschaftsraum in den Stadtraum. Sie wird sich in der Korngröße der Baukörper, in den Oberflächenstrukturen der Fassaden und der Gliederung der Gebäude deutlich von denen der Märkte unterscheiden.

Lage der Baukörper

Nördlich und südlich des Platzes entsteht ein urbaner Raum. Die Baukörper der Märkte und deren Erschließungsflächen für Fußgänger werden zukünftig unmittelbar an der Straße errichtet.

Formen der Baukörper

Die Baukörper stehen mit ihren Längsfassaden an der Straße. Während die Tiefe der Baukörper eindeutig definiert ist, ist deren Länge je nach Bedarf flexibel zu entwickeln. An der Augsburgs Straße und im Osten der Märkte ist eine Baulinie einzuhalten. Die Baufelder sind so dimensioniert, dass die Erschließung der privaten Stellplätze über eine Privatstraße und die Anlieferung an den östlichen Eingängen zu den Märkten bequem möglich ist.

Höhe der Baukörper

Um ausgewogene Fassaden und einigermaßen harmonische Proportionen (Gebäudebreite zu Gebäudehöhe) zu erzielen, sind die Baukörper zwingend zweigeschossig zu bauen. Auf den Dächern sind eingezogene Bauteile für das Wohnen zu errichten.

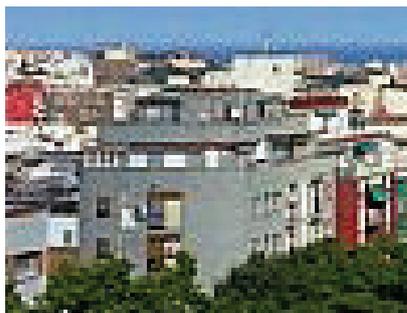
Die Erdgeschosse der Märkte müssen eine Mindesthöhe von 5m haben. Als Ersatz für das zweite Geschoss kann ausnahmsweise eine Attika von rund 3m gebaut werden. Die hell gehaltenen Baukörper werden ohne sichtbare Konstruktionselemente errichtet.

Eingang in die Märkte | Schaufenster

Das Nahversorgungszentrum wird deutlich abwechslungs- und in ihrem Erscheinungsbild erlebnisreicher, wenn die Eingänge in die Märkte unmittelbar an der Straße liegen. Besucher und Kunden betreten die Ladengeschäfte zukünftig ausschließlich von Westen oder Osten vom rückwärtigen Eingang am Parkplatz. Erleuchtete Schaufensterfronten beleben den Straßenraum; Stadtgefühl wird entstehen.

Farbkonzept | Beleuchtung | Werbung

Eine ästhetisch definierte Polychromie, d.h. eine abgestimmte Farbigekeit der Baukörper untereinander wird zusammen mit der Gestaltung der Freiflächen geschaffen. Sie wird durch Satzung nach Art.91 BayBO als örtliches Baurecht festgesetzt. Das Farbkonzept ist einvernehmlich mit den Beteiligten abzustimmen. Die Festsetzungen gelten für die Beleuchtung der Baukörper ebenso wie für die Werbeanlagen der Märkte.

Wohnen auf den Märkten **3****Element** Wohnen auf den Märkten

Das erweiterte Angebot an neuem Wohnraum in Landsberg passt sich gestalterisch den Ausdrucksformen der Märkte an: Gläserne Fassaden, begrünte Flachdächer, Licht durchflutete Wohnungen und offen Grundrisse werden gebaut. Von den Fronten der Hauptbaukörper zurückgesetzt werden Einzelgebäude mit üppigen Dachgärten entstehen. Diese Wohnform wird städtebaulich propagiert, um wertvolles, innerstädtisches Bauland intensiver nutzen zu können.

4**Element** Die Arkaden

Verbindendes Element zwischen allen Märkten der Augsburgur Straße werden zukünftig die Arkaden sein. Unter dem Begriff wird ein gemeinsam gebautes Vordach verstanden. Dessen Dachflächen werden von Stützen getragen. In Konstruktion, Materialität und Farbigkeit werden die Arkaden für alle Märkte einheitlich und verbindlich gestaltet sein. Die Dächer der Arkaden werden mit lichten, heiter gestalteten Solarpaneelen gedeckt, den Strom für die Beleuchtung der Fassaden, der Eingänge und der Werbung liefern.



Axiometrie: Wohnen auf den Märkten



Augsburger Straße – Autobahnausfahrt

Strukturkonzept

4.2 BAURECHT

Einführung

Mit der Strukturplanung für das „Nahversorgungszentrum Augsburgener Straße“ wird ein städtebauliches Konzept vorgelegt, das die veränderten strukturellen Vorstellungen der Stadt widerspiegelt. Angedacht ist festzulegen, welche Nutzungen neben den Märkten auf den Flächen beiderseits der Augsburgener Straße zukünftig zusätzlich zulässig sind.

Mit der Strukturplanung wird eine veränderte „...bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde“ (§1 (1) BauGB) vorbereitet, die sich aus folgenden Zielen ableitet:

- * Die nachhaltige Entwicklung des Stadtteils ist so zu ordnen, dass die neuen Funktionen den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen entsprechen;
- * Das Konzept für die nachhaltige Entwicklung des Nahversorgungszentrums muss aus der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen entspringen: der lokale Klimaschutz ist ebenso vorangetrieben wie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozial gerechte Bodenordnung. Mit dem Schutz und der Weiterentwicklung natürlicher Lebensgrundlagen ist eine menschenwürdige Umwelt zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

Die städtebauliche Gestalt ist so robust zu planen, dass sie den baukulturellen Anforderungen an ein attraktives Orts- und Landschaftsbild gerecht wird (vgl. auch § 1 (3 ff) BauGB).

- * Die Diskussion über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, soziale und kulturelle Bedürfnisse, über Belange des Umweltschutzes, über Belange der Wirtschaft und des Verkehrs im Quartier und im Nahversorgungszentrum wird damit angestoßen. Um letztlich einen hohen Grad an Verlässlichkeit zu erreichen, werden öffentliche und private Belange einander gegenüber gestellt und untereinander gerecht abgewogen.

Weil die Neuordnung tiefgreifende Veränderungen bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, bei der Erschließung und bei der Grünordnung bringen wird, werden hochbauliche Entscheidungen nicht mehr problemlos nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu regeln sein. „...Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (wird) erforderlich“ (§1 (3) BauGB), ja zwingend sein, eine Bauleitplanung aufzustellen, die in einem rechtskräftigen Bebauungsplan mündet.

Vorbereitung von Regelgehalten

Um die Inhalte der Bebauungsplanung für das Nahversorgungszentrum regeln und begründen zu können, sind auf der Ebene „Strukturplanung“ erste, grundsätzliche Aussagen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu diskutieren. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) macht dazu folgende Aussagen:

Bauliche Nutzung von Flächen

Die Baunutzungsverordnung teilt Bauflächen (§ 1 (1) BauNVO) in Wohnbauflächen, gemischte, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen ein.

Zur Einordnung des Nahversorgungszentrums werden nur die Aspekte der gemischten, gewerblichen und der Sonderbauflächen näher betrachtet. Die Baunutzungsverordnung beschreibt sie als Mischgebiete (§ 6 BauNVO), Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) und als Sondergebiete (§ 10 und § 11 BauNVO). Deren Nutzungskategorien wie Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Anzahl der Vollgeschosse werden dabei weiter ausdifferenziert ebenso wie die Flächenaussagen zur Bebauung, zum Grün, Verkehr und zum Gemeinbedarf.

Mischgebiete

(§ 6 BauNVO)

Den Charakter eines Mischgebiets prägt die Nutzungsmischung im gesamten Geltungsbereich. Die Nutzungsmischung gilt auch für Teilbereiche, in denen die gewerblichen Nutzungen überwiegen. In Mischgebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- * Wohngebäude
- * Geschäfts- und Bürogebäude
- * Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- * sonstige Gewerbebetriebe
- * Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- * Gartenbaubetriebe
- * Tankstellen
- * Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gewerbegebiete

(§ 8 BauNVO)

Diese Gebietseinheit dient „vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“. In Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- * Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- * Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- * Tankstellen,

- * Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- * Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- * Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- * Vergnügungsstätten.

Sondergebiete

(§ 10 und § 11 BauNVO)

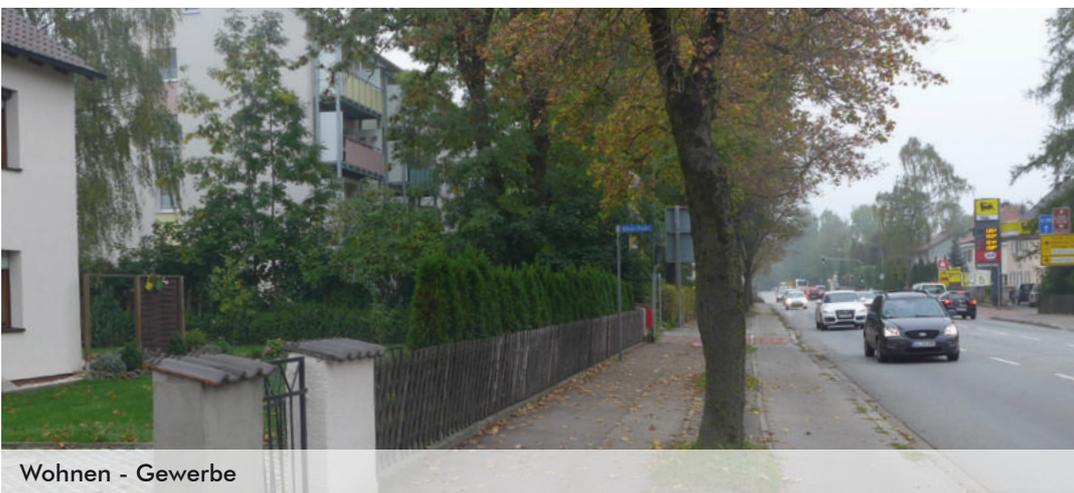
Sondergebiete sind geprägt durch besondere, zweckgebundene Nutzungen des Einzelhandels, Fremdenverkehr, Bildungs- und Gesundheitswesen oder für den Sport, die sich von den übrigen Baugebietstypen der BauNVO wesentlich unterscheiden. Für den großflächigen Einzelhandel (§ 11 (3) BauNVO) sind zum Beispiel Sondergebiete sinnvoll. In Sondergebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- * Einkaufszentren,
- * Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht, oder nur unwesentlich auswirken können,
- * Sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen der bezeichneten Einzelhandelsbetriebe vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Bewertung

Die möglichen Gebietskategorien werden nach folgenden Kriterien bewertet:

- * Sinnhaftigkeit der Gebietskategorie für das Nahversorgungszentrum und dessen angestrebte Nutzungsvielfalt;
- * Auswirkungen auf die kulturelle, soziale, umweltschützende und wirtschaftliche Ordnung;
- * Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt, baukulturelle Anforderungen, das Orts- und Landschaftsbild des Nahversorgungszentrums;
- * Auswirkungen auf Wirtschaft und Verkehr im Nahversorgungszentrum.



Konzeptvorschlag

„Mischgebiet“

Auf der Grundlage der Bewertung ergeben sich eindeutige Vorteile für die Variante „Mischgebiete“ (§ 6 BauNVO) Baunutzungsverordnung. Die Möglichkeiten, die die Gebietsausweisung „Mischgebiet“ mit sich bringen, kommen den Zielen der Stadt Landsberg am Lech am weitesten entgegen.

Die Ausweisung als „Mischgebiet“ eröffnet der Stadt und ihren Nutzern deutlich die meisten städtebaulichen Entwicklungspotenziale. Zusätzlich werden mit der Gebietskategorie „Mischgebiet“ die Verkehrsbelastungen verringert, die verkehrsbedingten Umweltbelastungen reduziert und die Spielräume im „Nahversorgungszentrum Augsburgsburger Straße“ deutlich besser erreicht.

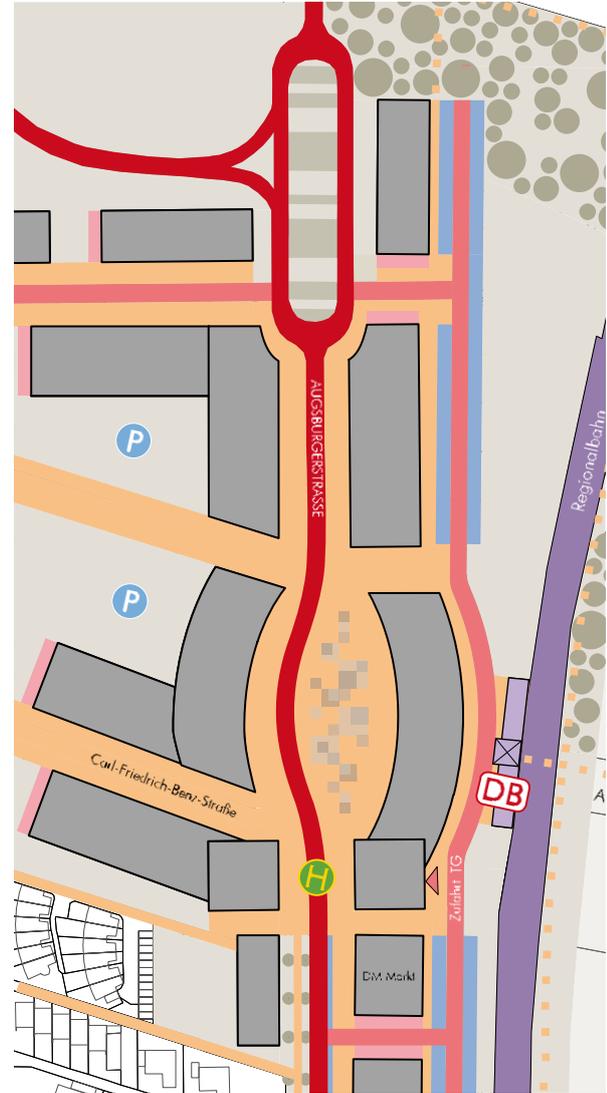
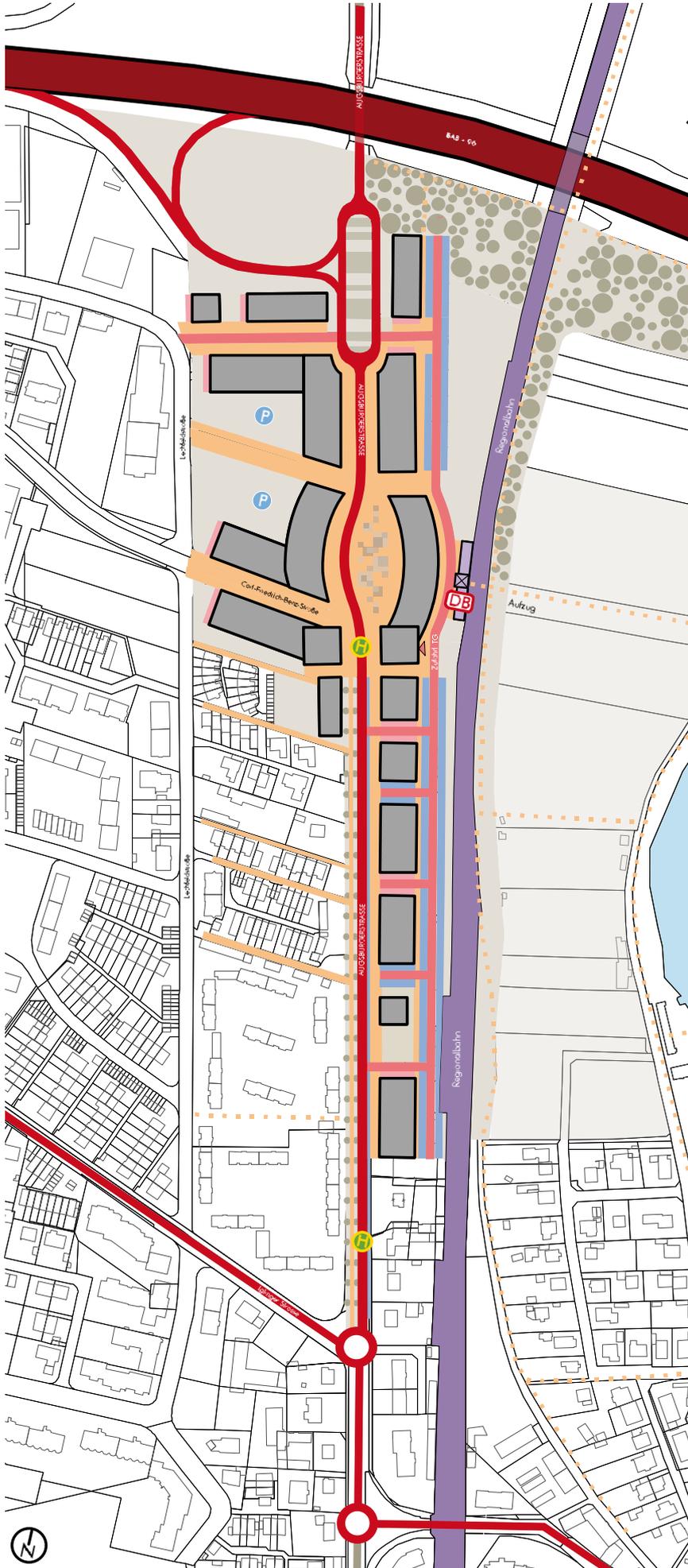
Örtliche Bauvorschriften

Für das gestalterische Erscheinungsbild des „Nahversorgungszentrums Augsburgsburger Straße“ hat sich die Stadt Landsberg am Lech qualitativ hoch stehende Ziele gesetzt.

Zur Ordnung und nachhaltigen Entwicklung, zur Qualität der städtebaulichen, landschaftlichen und baulichen Gestaltung und zum Schutz des Stadtbildes erlässt die Stadt Landsberg am Lech für das Nahversorgungszentrum in Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg auf der Grundlage des Artikels 91 (1) (2) (3) und (4) in Verbindung mit Art. 63, Satz 1 Nr. 11, Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 der Bayerischen Bauordnung eine Gestaltungssatzung. Mit örtlichen Bauvorschriften werden Ziele für die Einheitlichkeit in der Vielfalt der Baukörper, deren Polychromie, also die farbige Abstimmung untereinander und die Gestaltung der Freiflächen, des künstlichen Lichts an den angestrahlten Fassaden und den Werbeanlagen bei Tag und Nacht durch Satzung geregelt.

Die veränderten Anforderungen an die Nutzung und die Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücke und Gebäude bieten für alle Beteiligten erhebliche kulturelle, soziale und wirtschaftlichen Chancen. Das Nahversorgungszentrum wird zukünftig durch seine hohe städtebauliche Qualität geprägt und attraktiv für Bewohner, Kunden und Beschäftigte sein. Synergien des Einzelhandels mit den neuen öffentlichen Einrichtungen, dem Wohnen, dem nicht störenden Gewerbe und den neuen sozialen Aktivitäten im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ werden aktiviert und für alle Beteiligten von Vorteil sein.

Beim Vollzug des örtlichen Baurechts sind über die Festsetzungen hinaus auch die Ziele der Stadt Landsberg am Lech bindend zu beachten, wie sie im „Integrierten Teilraumgutachten Landsberg-West“ formuliert sind.



Planung

-  Haupterschließung
-  Nebenerschließung
-  Verkehrsberuhigte Bereiche, Verkaufs- und Flanierzone an den Geschäften, Fuß- und Radwege
-  Fuß- und Radwege
-  Platz des Stadtteilzentrums
-  Anlieferungsbereiche
-  Parkplätze
-  Parkplätze
-  Bushaltestelle
-  Bahnhofpunkt
-  Kreisverkehr
-  Aufzug

Bestand

-  Bestehende Bebauung und Flurstücksgrenzen
-  Bahntrasse
-  Altöttinger Weiher

Strukturkonzept

5 VERKEHR UND MOBILITÄT

Ausgangssituation

Hohe Kfz-Dichten (bis zu 26.000 Kfz/Tag) mit einem hohen Anteil Lkw-Verkehr auf der Augsburgs Straße (ehemalige Bundesstraße B 17) erzeugen für Anlieger, Bewohner, Besucher und Kunden des „Nahversorgungszentrums Augsburgs Straße“ erhebliche Belastungen: Gefahren beim Überqueren der Straße, Lärmbelastigungen, Abgase, Staub, Schwebstoffe und Hindernisse bei der Anlieferung.

Der Verkehr auf der Augsburgs Straße besteht aus folgenden Teilen:

- * Durchgangsverkehr von Norden nach Süden (trotz der Umgehungsstraße B 17 neu) und in die Innenstadt;
- * Durchgangsverkehr von Norden und Westen in die Innenstadt;
- * Durchgangsverkehr in die Gewerbegebiete Nord 1 und Nord 2 über die Carl-Friedrich-Benz-Straße;
- * Andienungsverkehr (Ziel- und Quellverkehr) von Kunden, die praktisch keine Möglichkeit haben, zu Fuß oder mit dem Fahrrad die Einrichtungen zu erreichen;
- * Andienungsverkehr durch Anlieferverkehr.

Insbesondere der Durchgangsverkehr, der die historische Altstadt, die südlichen Stadtteile aber auch die Gewerbegebiete zum Ziel hat, führt zu den Verkehrsproblemen und Umweltbelastungen. Das gesamte Quartier Landsberg-West mit seiner heterogenen Funktionsmischung aus Wohn- und gemischten Bauflächen sowie Gewerbe- und Industrieauflächen unterliegt damit erheblichen städtebaulichen Entwicklungsrestriktionen.

Ziele

Die hohen Verkehrsbelastungen auf der Augsburgs Straße und den übrigen Straßen in Landsberg-West haben negative Auswirkungen auf die gesamte Stadt. Wesentliche verkehrliche Entwicklungsziele für das „Nahversorgungszentrum Augsburgs Straße“, aber auch aus den hohen Verkehrsbelastungen und städtebaulichen Missständen leiten sich daraus ab:

- * Die Verkehrsbelastungen speziell im Nahversorgungszentrum, aber auch im Quartier (Carl-Friedrich-Benz-Straße; Ahornallee) sind zu verringern;
- * Die Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus und Bahn) sind zu verbessern;
- * Die Verkehrsarten „Durchgangs- – Ziel- und Quellverkehr“ sind frühzeitig aufzuspalten;
- * Der Durchgangsverkehr aus dem Gewerbegebiet Nord über die Carl-Friedrich-Benz-Straße ist zu reduzieren;
- * Die Carl-Friedrich-Benz-Straße ist verkehrsberuhigt umzugestalten;
- * Die Verkehrsanbindung der Gewerbegebiete Nord 1 und Nord 2 ist durch verkehrsregelnde Maßnahmen, aber auch durch Straßenneubau zu verbessern;

- * Die Rad- und Fußwege sind barrierefrei auszubauen;
- * Die Wohngebiete sind für Fußgänger und Radfahrer attraktiv an das „Nahversorgungszentrum Augsburgur Straße“ anzubinden;
- * Die städtebaulich-hochbauliche Qualität des Quartiers Landsberg-West wird durch funktionale und gestalterische Maßnahmen aufgewertet“.

Alternative Lösungen

(Varianten)

In zwei Abschnitten der Augsburgur Straße bieten sich zur Umsetzung verkehrsplanerisch-städtebaulicher Ziele alternative Lösungen an:

- * Der Stadteingang Nord mit der südlichen Abfahrt von der Bundesautobahn sowie
- * der Straßenabschnitt von der Carl-Friedrich-Benz-Straße bis zum Königsberger Platz.



Kaum Platz für Fußgänger...



Stadteinfahrt Nord

1

Autobahnabfahrt

- * Variante 1:
„Neuer Kreisverkehr an der BAB-Abfahrt“
- * Variante 2:
„Lang gezogener Kreisverkehr an der BAB-Abfahrt“
- * Variante 3:
„Parallelanschluss an der BAB-Abfahrt“

Bei den drei Varianten wird vorausgesetzt, dass das Gewerbegebiet Nord 1 zukünftig über eine neue, leistungsfähige Straßenverbindung auf Höhe der Lechfeldstraße mit der Augsburgener Straße verbunden wird. Diese Verbindungsstraße wird unmittelbar an der südlichen Abfahrt der Bundesautobahn auf die Augsburgener Straße neu gebaut.

Bewertung

Die möglichen Lösungen werden nach folgenden Kriterien bewertet:

- * Leistungsfähigkeit für das Nahversorgungszentrum und das Gewerbegebiet Nord
- * Verkehr im Nahversorgungszentrum
- * Umweltauswirkungen
- * Städtebauliche Auswirkungen
- * Kosten

Neben diesen Kriterien ist der voraussichtliche Zeitrahmen für die Umsetzung von Teilmaßnahmen in einzelnen Schritten von Bedeutung.

Konzeptvorschlag

Auf der Grundlage der Bewertung ergeben sich Vorteile für die **Variante 2**: „Lang gezogener Kreisverkehr“.

Sie eröffnet städtebauliche Entwicklungspotenziale, reduziert die Verkehrsbelastungen, verringert die verkehrsbedingten Umweltauswirkungen und schafft Spielräume für das „Nahversorgungszentrum Augsburgener Straße“.

Außerdem kann mit dem Bau unmittelbar begonnen und schrittweise umgesetzt werden.



2

Augsburger Straße

zwischen Autobahnabfahrt Süd - Carl-Friedrich-Benz-Straße

* Variante 1:

Verkehrsberuhigung auf dem gesamten Straßenabschnitt

Die Straßenbreite wird deutlich verschmälert, da Anforderungen entfallen, die an eine Bundesstraße zu stellen sind. Die neu verfügbaren Flächen werden für Verkehrsgrün und für einen attraktiven Fuß- und Radweg umgebaut.

* Variante 2:

Verkehrsberuhigung mit neuem Platz

Außerhalb der Straße kann der neue Platz verkehrsfrei oder verkehrsberuhigt gebaut werden. Er kann ein shared space sein oder normal befahren werden. Die übrigen Abschnitte der Straße werden gemäß Variante 1 ausgebaut.

Die beiden Varianten diskutieren und bewerten den Ausbau des Straßenabschnitts südlich des Platzes in unterschiedlichen Ausformungen.

Bewertung

Die beiden Lösungen werden nach folgenden Kriterien bewertet:

- * Leistungsfähigkeit für das Nahversorgungszentrum
- * Verkehr im Nahversorgungszentrum
- * Umweltauswirkungen
- * Städtebauliche Auswirkungen
- * Kosten

Konzeptvorschlag

Auf der Grundlage der Bewertung ergeben sich städtebaulich-räumliche Vorteile für die Variante 1: „Verkehrsberuhigung mit neuem Platz“. Die funktionalen Überlegungen gehen davon aus, dass der Kristallisationsmittelpunkt das Nahversorgungszentrum aufwertet, weil rund um den neuen Mittelpunkt publikumsintensive Infrastruktureinrichtungen und Funktionen geschaffen sind, die die Vielfalt der Angebote und die Synergien stärken.

Die Variante eröffnet Entwicklungspotenziale, unterstützt die Vorstellungen für die funktionale Aufwertung und schafft eine Reihe wünschenswerter Spielräume.



Üppige Stellflächen für den ruhenden Verkehr

3**Ausbau der südlichen Augsburgur Straße**

zwischen Carl-Friedrich-Benz-Straße – Königsberger Platz

Südlich des neuen Platzes wird die Augsburgur Straße zukünftig deutlich weniger Individualverkehr zu verkraften haben als bisher. Prognostiziert ist, dass nach der Verkehrsberuhigung anstelle von rd. 20.000 Pkw nur noch rund 50% des Individualverkehrs auf der Straße fahren wird.

Konzipiert ist, dass gemäß RAST die Hauptverkehrsstraße auf 6,5 m Breite zurückgebaut wird. Die hinzugewonnenen Flächen werden als Vegetationsflächen für Großbäume dienen, unter denen ein rd. 3,5m breiter Fuß- und Radweg Bewohner und Kunden bequem und sicher zu den Märkten und ins Zentrum führen wird.

Vor den Märkten wird zwischen den Eingängen und der Fahrbahn Augsburgur Straße ein breiter, großzügig angelegter Gehweg gebaut, der in Teilen von Arkaden überstellt ist.

4**Verkehrsberuhigung Carl-Friedrich-Benz-Straße**

Um die Ziele der Verkehrsberuhigung zu erreichen, muss die Carl-Friedrich-Benz-Straße im Abschnitt zwischen Augsburgur Straße und Lechfeldstraße ebenfalls verkehrsberuhigt werden. An den Rändern parken Pkw. Fuß- und Radwege werden breiter ausgebaut und mit Großbäumen überstellt.

5**Erschließung der Märkte**

Die Märkte werden zukünftig im Osten des Nahversorgungszentrums erschlossen.

An wenigen, gut ausgebauten Ein- und Ausfahrten fahren Besucher, Kunden und Lieferfahrzeuge mit deutlich reduzierten Geschwindigkeiten zu den Pkw-Stellplätzen und rückwärtigen Andienungsbereichen der Märkte, ohne auf die Belastungen des schnelleren Verkehrs auf der Augsburgur Straße achten zu müssen.

Ergebnis

Mit dem Bündel von Maßnahmen wird erreicht, dass das Verkehrsaufkommen auf der Augsburgur Straße halbiert wird.

Ahornallee und Carl-Friedrich-Benz-Straße werden zukünftig verkehrsberuhigte Erschließungsstraßen sein.



PV-Anlage der Fa. Aldi

ALDI informiert

Umweltfreundlich mit Solarstrom

Leistung: **5969** Watt
 Tagesertrag: **273** kWh
 Gesamtertrag: **61712** kWh
 Gesamt CO₂-Einsparung: **34743** kg

Mit einem Jahresertrag von 75.000 kWh können ca. 25 Haushalte versorgt werden.

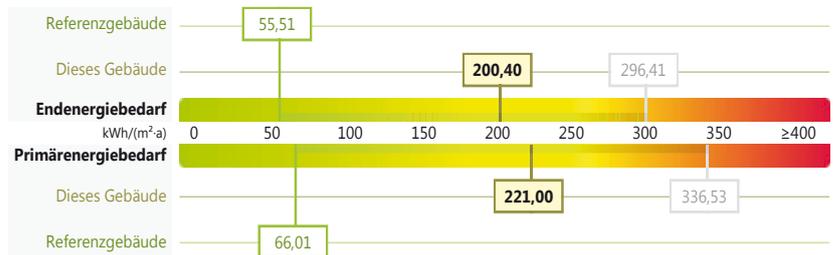
PV-Anlage der Fa. Aldi



Energieverluste beim Geschosswohnungsbau

Unser Energiesparprogramm für das Gebäude

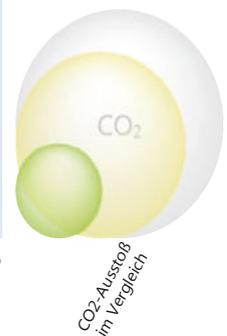
Energiebedarf nach Durchführung aller Maßnahmen



Der berechnete Energiebedarf beträgt zur Zeit absolut 36.546 kWh pro m² und Jahr (grau dargestellt). Bei Einsatz aller angegebenen Verbesserungsmaßnahmen könnte der Bedarf auf 24.708 kWh pro Jahr bzw. 200 kWh pro m² und Jahr reduziert werden (gelb dargestellt). Das entspräche einer Verbesserung um 32%.

Energiekennzahlen nach Durchführung aller Maßnahmen

Endenergiebedarf	55,51	200,40	296,41	kWh/(m ² ·a)	32%
Primärenergiebedarf	66,01	221,00	336,53	kWh/(m ² ·a)	34%
Energetische Qualität der Gebäudehülle H _T	0,32	0,88	1,12	W/(m ² ·K)	21%
CO ₂ -Ausstoß	14,48	55,11	82,55	kg/(m ² ·a)	33%
Erford. Heizleistung	5,75	15,92	20,24	kW	21%
€ Energiekosten	560,86	2.223,21	3.164,88	€/a	30%
€ Amortisation		19,00		Jahre	
Maßnahmenkosten		25.209,94		€	
	Referenzgebäude	Dieses Gebäude (optimiert)	Dieses Gebäude (Ist-Stand)		Erreichte Verbesserung



Die Tabelle listet Ihnen alle wesentlichen Kennzahlen des Gebäudes auf. Diese Informationen werden für das aktuelle und das optimierte Gebäude (alle Verbesserungsmaßnahmen umgesetzt) sowie das Referenzgebäude dargestellt.

Strukturkonzept

6 ENERGIE UND KLIMASCHUTZ

Die energetischen Aspekte der Integrierten Strukturplanung für das Nahversorgungszentrum sind eingebunden in eine Reihe internationaler, nationaler, regionaler und lokaler Ziele.

ENERGIEWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND KLIMASCHUTZ

Die globalen Folgen des hohen Energieverbrauchs schlagen sich neben dem Verbrauch der fossilen Energieressourcen (Erdgas; Öl) sowie den Kosten und den volkswirtschaftlichen Auswirkungen insbesondere in weltweiten Veränderungen des Klimas nieder. Symptome sind höhere durchschnittliche Temperaturen und die Zunahme der Häufigkeit und Intensität extremer Wetterereignisse (Sturm; Starkregen; Hagel etc.). Um weitere Klimaänderungen zu begrenzen, ist Klimaschutz eines der wichtigsten Handlungsfelder der Europäischen Union, des Bundes, der Länder, der Städte und Gemeinden geworden, insbesondere aber auch der Bevölkerung und der Wirtschaft.

Ziele der Europäischen Union (EU)

Die EU hat sich 2008 im Bereich „Energie und Klimaschutz“ bis 2020 auf eine integrierte Strategie geeinigt. Folgende Werte sollen in allen Staaten der Gemeinschaft erreicht werden:

- * Senkung der Treibhausgasemissionen um 20 %;
- * Verringerung des Energieverbrauchs um 20 % durch bessere Energieeffizienz;
- * Deckung von 20 % unseres Energiebedarfs aus erneuerbaren Quellen (derzeit ca. 8,5%).

Im Jahr 2010 ist die novellierte EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in Kraft getreten. Ab 2020 sollen alle Neubauten in der EU für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung fast keine Energie mehr („Fast-Nullenergie-Gebäude“) benötigen. Neubauten von Behörden sollen bereits ab 2019 diese Anforderung erfüllen. Der äußerst geringfügige Energiebedarf sollte möglichst durch Energie aus erneuerbaren Energiequellen gedeckt werden, die am Standort oder in der Nähe des Gebäudes erzeugt wird.

Ziele der Bundesrepublik Deutschland

Die Ziele des Bundes und der Länder konzentrieren sich auf die Verringerung klimarelevanter Emissionen.

Der Energiebedarf ist dadurch zu reduzieren, dass bei der Wärmeversorgung und Stromerzeugung vornehmlich erneuerbare Energiequellen eingesetzt werden. Das Klimabündnis deutscher Städte und Gemeinden formuliert beispielsweise Zielgrößen für seine Mitgliedskommunen. Angestrebt wird, im Fünf-Jahresrhythmus den CO₂-Ausstoß um 10 % verringern. Langfristig sollen die Treibhausgasemissionen auf das nachhaltige Niveau von 2,5 Tonnen CO₂-Äquivalent pro Einwohner und Jahr verringert werden.

Energiekonzept der Bundesregierung

Im Energiekonzept der Bundesrepublik (2010) sind für Deutschland folgende Energie- und Klimaschutzziele festgelegt:

* Reduzierung der Treibhausgasemissionen gegenüber 1990:

bis 2020	um 40 %
bis 2050	um mindestens 95 %

* Entwicklung des Anteils erneuerbarer Energien am Bruttoendenergieverbrauch:

bis 2020	um 35 %
bis 2050	um 60 %

* Entwicklung des Anteils der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien am Bruttostromverbrauch:

bis 2020	um 35 %
bis 2050	um 80 %

* Der Primärenergieverbrauch soll gegenüber 2008 sinken:

bis 2020	um 20 %
bis 2050	um 50 %

Bis 2020 soll der Stromverbrauch gegenüber 2008 in einer Größenordnung von 10 % und bis 2050 von 25 % vermindert werden.

Der Wärmebedarf des Gebäudebestandes soll bis 2020 um 20 % sinken. Bis 2050 sollen alle Gebäude in Deutschland nahezu klimaneutral ausgestattet sein, das heißt, dass sie die benötigte Energie nur aus Erneuerbaren Energien beziehen.

Die Rahmenbedingungen in Bayern

In Bayern wird fast die Hälfte der eingesetzten Energie in privaten Gebäuden (46%) verbraucht, gefolgt vom Verkehr (33%) und von Gewerbe | Industrie (21%), mit allen bekannten Folgen für Umwelt und Klimaschutz.

Erklärtes bayerisches Ziel ist, den Verbrauch fossiler Brennstoffe (Kohle, Erdöl, Gas) und von Atomenergie ebenfalls zu senken und durch erneuerbare Energie zu ersetzen, um die CO²-Emissionen deutlich abzubauen. Dies soll mit einer Reihe von Maßnahmen erreicht werden. Mit den Anstrengungen vieler ist der energetische Umbau auch erreichbar.

Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) ist mittlerweile verbindlich und schreibt eine Nutzungspflicht für regenerative Energien vor. Konkrete Maßnahmen müssen auch beinhalten, die CO²-Werte für Warmwasser um rund ein Drittel zu senken.

Energieeinsparverordnung

Städtebauliche Planungen müssen das Thema „Energie und Klimaschutz“ zwingend behandeln. Im Rahmen von Bebauungsplanungen sind Konzepte vorzulegen und umzusetzen, die auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung (EneV) vom 16. Oktober 2013 entwickelt wurden und die nachweisen, wie im „Nahversorgungszentrum Augsburgs Straße“ die „..energiepolitischen Ziele der Bundesregierung..(umgesetzt und ein)..nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis zum Jahr 2050“ (§ 1(1) EneV) erreicht wird.

Aussagen zu „Energie und Klimaschutz“ müssen festsetzen, dass

- * die Bedingungen für eine wirtschaftliche Strom- und Wärmeversorgung im Nahversorgungszentrum nach Energieeinsparverordnung umgesetzt werden;
- * die Möglichkeiten der Energieeinsparung durch bauliche Maßnahmen und Optimierung der Heizungsanlagen ausgeschöpft sind;
- * alle örtlichen Potenziale erneuerbarer Energien (Abwärme; Solarthermie; Fotovoltaik; Geothermie etc.) mobilisiert wurden;
- * die Effizienzpotenziale der Kraft-Wärme-Kopplung und der Nahwärmeversorgung effektiv genutzt sind.

Energetische Anforderungen

Energetische Anforderungen an die neuen Baukörper der Märkte und die zentralen Gebäude in der Mitte des Nahversorgungszentrums

Für den Bau der neuen Märkte sind aus den energetischen Festsetzungen hochbaulich-energetische Lösungsansätze für „Niedrigstenergiegebäude“ (§ 1(1) EneV) abzuleiten und umzusetzen (§ 4 EneV: Anforderungen an Nichtwohngebäude). „Nichtwohngebäude sind so auszuführen, dass der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und eingebaute Beleuchtung den Wert des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Nettogrundfläche, Ausrichtung und Nutzung einschließlich der Anordnung der Nutzungseinheiten (Anlage 2 Tabelle 1: Wärmedurchgangskoeffizienten für Außenwand, Vorhangfassade, Bodenplatte, Dach, Fenster, Außentüren, Heizung, Warmwasser, Raumluftechnik) die angegebene technische Referenzausführung nicht überschreitet (§ 4(1) EneV). Die Anforderungen an die Dichtigkeit und an den Mindestluftwechsel (§ 6(1) EneV), den Mindestwärmeschutz und an Wärmebrücken (§ 7(1) EneV) sind zu erfüllen.



Einzelhandel und Gewerbe

Strukturkonzept

7 WIRTSCHAFT UND EINZELHANDEL

Nahversorgung

Die „Nahversorgung im engeren Sinne“ umfasst alle Güter des täglichen Bedarfs, vor allem Lebensmittel und Dienstleistungen, die zentral gelegen und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sein müssen. Zur „Nahversorgung im weiteren Sinne“ gehört ein umfassendes Angebot an Waren, das den Bedarf von kurz- bis langfristig benötigten Waren abdeckt, aber auch öffentliche und private Dienstleistungen wie Bank, Post, Gastronomie, Schulen, medizinische Versorgung, Kultur etc. mit einschließt.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2006) unterscheidet bei den Sortimentsgruppen zwischen „innenstadtrelevant“ und „nicht innenstadtrelevant“. In jüngeren Einzelhandelskonzepten wird eine dritte Kategorie eingeführt: der Begriff „nahversorgungsrelevant“. Die GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung definiert diejenigen Sortimente als „nahversorgungsrelevant“, die der Deckung des täglichen Versorgungsbedarfs der Bevölkerung dienen. Betriebe mit solchen Sortimenten sollten möglichst an Standorten angesiedelt werden, die in unmittelbarer Nähe von Wohnanlagen liegen und die einen fußläufig erschließbaren Einzugsbereich haben.

Traditionell waren die Geschäfte und Einrichtungen der Nahversorgung im Zentrum von Landsberg angesiedelt. Im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel wurden in den letzten vier Dekaden verstärkt innerörtliche Einzelhandelsflächen aufgegeben und durch Standorte ersetzt, die, wie in Landsberg geschehen, verkehrsgünstig und gut erschlossen am nördlichen und östlichen Stadtrand liegen. Lebensmitteldiscounter, Vollsortimenter, Fachgeschäfte und Dienstleister haben die Altstadt verlassen, um an den neuen Standorten gleichzeitig auch die Verkaufs- und Stellplatzflächen erheblich zu vergrößern.

Vertriebsformen

Die Konzentration der Einzelhandelsbranche in Deutschland schreitet weiter voran und nähert sich an die übrigen Länder der Europäischen Union an. Die acht führenden und marktbestimmenden Handelsketten erreichten bereits im Jahr 2005 einen Marktanteil von rund 98 %.

Unter dem zunehmenden Wettbewerbsdruck werden Maßnahmen zur Rationalisierung der Betriebe weiter zunehmen. Durch Größenwachstum, Umorganisation und durch den Einsatz technischer Hilfsmittel beim Transport, bei der Lagerung und der Disposition wird der Konzentrationsprozess weiter fortschreiten. Die Vertriebsform „Discount“ ist dabei weiter auf dem Vormarsch. Mit ihrem reduzierten Sortiment bedrängen diese Firmen andere Unternehmen wie die klassischen Vollsortimenter.

Parallel dazu werden jedoch denjenigen Lebensmittelläden gute Entwicklungsperspektiven zugeschrieben, die sich insbesondere qualitäts- und serviceorientiert aufstellen, sich im Markt weiter profilieren.

Das „Bio-Sortiment“ als Profilierungsmerkmal gehört ebenfalls dazu und entwickelt sich zunehmend positiv weiter. Kaufmotive beim Verbraucher für Bio-Lebensmittel sind ein erhöhtes Gesundheitsbewusstsein, das wachsende Interesse an regionalen Produkten und die Individualität in der Ernährung.



Funktionen im Nahversorgungszentrum





Wettbewerbsmerkmale

Der hart geführte Kampf um die Preisführerschaft im Lebensmitteleinzelhandel (LEH) führte ab dem Jahr 2009 zu mehreren großen Preissenkungswellen, die zukünftig weiter geführt werden. Zu den Verlierern im Wettbewerb zählen kleine und mittlere Lebensmittelgeschäft, die kein Profil haben.

Aus unterschiedlichen Gründen ist der Lebensmittelhandel über das Internet weitgehend unbedeutend.

Branchenumsätze

Nach Erhebungen des EHI-Retail Instituts e.V., einem Forschungs- und Bildungsinstitut für den Handel, gab es in Deutschland im Jahr 2009 8.137 Supermärkte. Gemeint sind Lebensmittelgeschäfte mit Vollsortiment, die Verkaufsflächen zwischen 400 und 1500 m² haben. Deren erzielter Branchenumsatz beträgt rund € 29,5 Mrd.

Die 15.219 Verkaufsstellen der Discounter erwirtschafteten im gleichen Zeitraum einen Umsatz von € 55,2 Mrd.

Der klassische Lebensmitteleinzelhandel (LEH) entwickelt sich mit einem Marktanteil von rund 50% zunehmend auch zur bedeutendsten Absatzquelle für „Bio- Lebensmittel“. Die etwa 2.000 Naturkostfachgeschäfte haben daran einen Marktanteil von etwa 22%.

Der Einzelhandel in Landsberg - Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen

Der Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Landsberg am Lech hat rund 114.000 Einwohner. Die meisten von ihnen leben im Norden und Westen des Stadtgebietes und in angrenzenden Gemeinden.

Die Kaufkraft im Marktbereich Landsberg wird mit rd. 600 Mio € beziffert. Das Kaufkraftpotenzial bei den Lebensmitteln wird mit mehr als 204 Mio € (34%) angegeben, mit steigender Tendenz. Mit mehr als 92% beim kurzfristigen Bedarf und mehr als 71% an mittel- und langfristigen Verkaufsgütern ist die Kaufkraftbindung hoch.

Diese Entwicklungen im Marktbereich haben auch räumliche Auswirkungen. Nach Heider (Analyse der Wirtschaftsstruktur, S.54) nehmen seit 2009 in Nebenzentren wie der Augsburgs Straße und ihren Randbereichen die Zahl der Betriebe und der Verkaufsflächen stetig zu. Das Ausbaupotenzial für die Gesamtstadt wird bis zum Jahr 2015 auf rd. 6.600m² neue Verkaufsflächen prognostiziert. In einzelnen Sortimentsgruppen scheint zudem Ergänzungsbedarf zu bestehen. Alleine für Nahrung und Genussmittel werden Ausbaupotenziale von mehr als 1.900m² neue Verkaufsflächen prognostiziert. Die Flächenzuwächse werden sich dabei über das gesamte Stadtgebiet verteilen, vornehmlich jedoch in den Nahversorgungszentren.

Die Verkaufsflächen insbesondere des Lebensmittelektors werden derzeit für Landsberg mit mehr als 31.700m² Verkaufsfläche angegeben. Davon liegen knapp 25% oder mehr als 7.400m² in Nebenzentren und Streulagen, fast 56% oder mehr als 17.600m² in Gewerbegebieten.

Magnetbetriebe

In Landsberg am Lech liegen die großen Magnetbetriebe im Norden und Osten der Stadt. In den Nebenzentren wie dem „Nahversorgungszentrum Augsburgs Straße“ und dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet sind in erster Linie Lebensmittelbetriebe des Einzelhandels angesiedelt.

Einzugsbereich des „Nahversorgungszentrums Augsburgs Straße“

Zur Deckung ihres täglichen Bedarfs kommen bereits heute Kunden von außerhalb in das Stadtgebiet bzw. ins Nahversorgungszentrum.

Bei Gütern des mittel- bis langfristigen Bedarfs strahlt das Marktgebiet (Heider: Analyse der Wirtschaftsstruktur S. 38) jedoch weit über den Verflechtungsbereich hinaus, aus dem Kunden ihre Kaufentscheidungen für Landsberg treffen und sich in das Mittelzentrum orientieren. Offensichtlich bestimmen die Zeit- und Wegedistanzen ebenso wie das Einzelhandelsangebot und die Kriterien Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit die Verbraucherentscheidungen. Dieser Tatbestand wird sich zunehmend deutlicher auf die Sortimente und das räumliche Angebot des aufgewerteten „Nahversorgungszentrums Augsburgs Straße“ auswirken.

Während die Bewohner aus den westlich gelegenen Quartieren der Stadt und dem Umland im Nahversorgungszentrum vielfältig bedient werden, haben die Bewohner der nahen Schwaighofsiedlung derzeit keine Möglichkeit, einen Lebensmittelladen an der „Augsburgs Straße“ zu Fuß zu erreichen; sie sind abhängig vom Fahrzeug.

Landsberger Liste

Bei den anstehenden Entscheidungen über die Art und die Auswahl der Sortimente im sanierten Nahversorgungszentrum „Augsburger Straße“ und darüber, wie in einer weiter wachsenden Stadt die „Landsberger Liste“ modifiziert angewendet werden sollte, sind „nahversorgungsrelevante“ Aspekte zu berücksichtigen mit Auswirkungen, die durch das Marktgebiet Landsbergs zu erwarten sind.

Sortimentsgliederung nach C. Fischer (10|2013)

Für Landsberg gliedert Heider sein Einzelhandelskonzept in zeitliche, nicht mehr in räumliche Kategorien: das Sortiment des ladenrelevanten Einzelhandels ist in kurzfristige, sowie in mittel- bis langfristige Waren eingestuft. Kurzfristige Sortimente lassen sich größtenteils mit „nahversorgungsrelevant“ gleichsetzen.

Bei der Sortimentsgliederung für ein Zentrenkonzept wäre eine Kategorisierung nach dem LEP mit dem Zusatz „nahversorgungsrelevant“ zu empfehlen. Die Sortimentsliste für „innenstadtrelevante Waren“, „nicht-innenstadtrelevante Waren“ sowie für „nahversorgungs- und zentrenrelevante Waren“ sollte die komplette Sortimentsbreite abdecken. Sie sollte auch Waren beinhalten, die in Landsberg bisher nicht vorkommen, um auch deren Entwicklung steuern zu können. Der Vorschlag für die Landsberger Liste könnte also lauten:

Liste innenstadtrelevanter Waren

- * Antiquitäten, Kunstgegenstände
- * Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- * Baby- und Kinderartikel
- * Bastelartikel
- * Blumen
- * Briefmarken
- * Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- * Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- * Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Personalcomputer
- * Devotionalien
- * Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- * Elektrogeräte („weiße Ware“), Nähmaschinen, Leuchten
- * Fahrräder
- * Feinmechanische Erzeugnisse
- * Foto, Fotozubehör
- * Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
- * Jagd- und Angelbedarf
- * Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
- * Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren
- * Musikinstrumente, Musikalien
- * Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- * Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- * Schuhe
- * Spielwaren
- * Sportartikel, Campingartikel
- * Uhren, Schmuck
- * Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
- * Waffen
- * Wasch- und Putzmittel

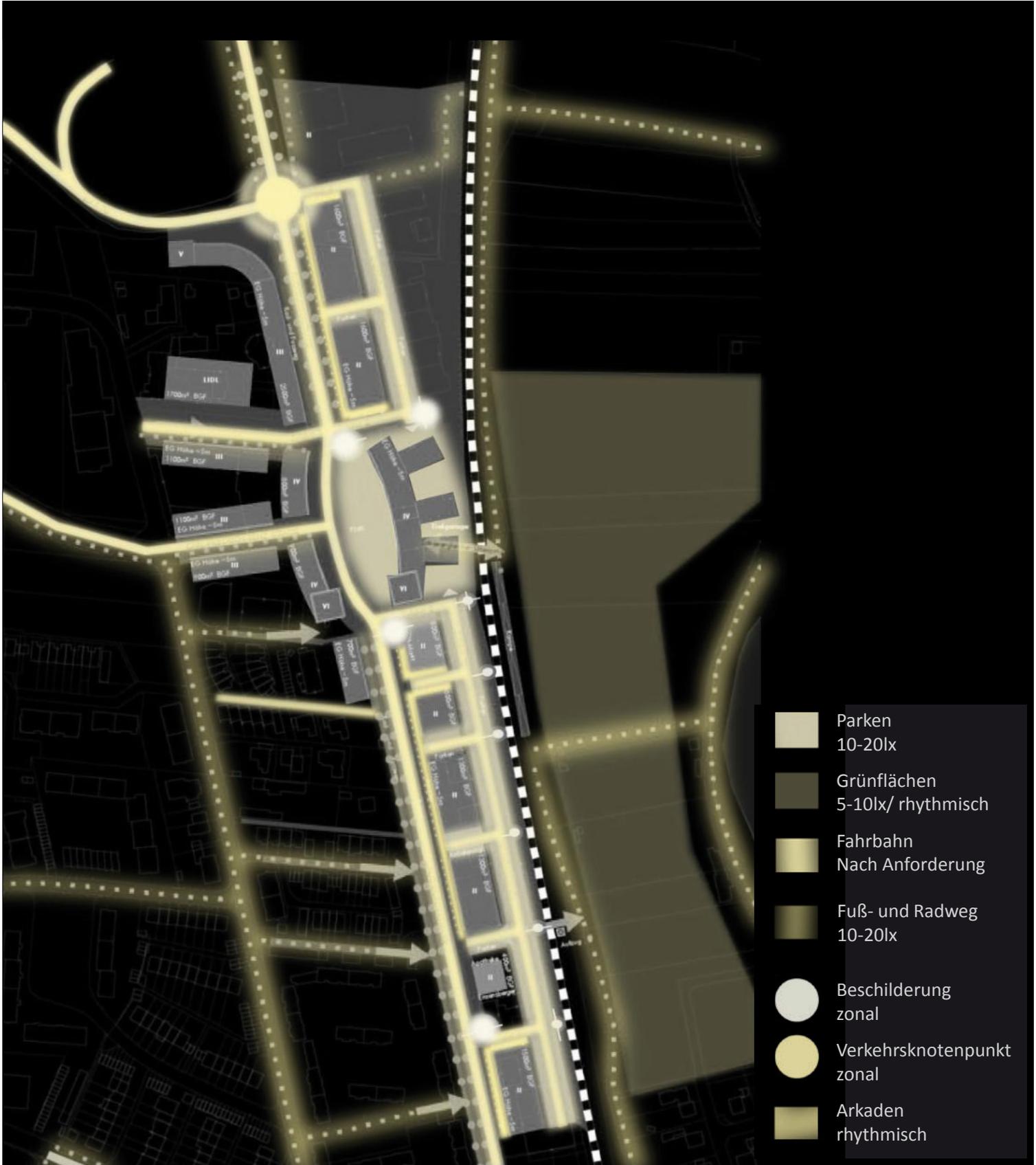
Liste nicht-innenstadtrelevanter Waren

- * Autozubehör, -teile, -reifen
- * Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- * Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- * Boote und Zubehör
- * Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse
- * Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- * Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- * Möbel, Küchen
- * Fahrräder
- * Zooartikel, Tiere, Tiernahrungs- und -pflegemittel

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Waren

- * Nahrungsmittel
- * Drogerie- und Reformwaren
- * Apothekerwaren
- * Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- * Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- * Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren und Naturkost

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der Listen aufgeführt sind, sind diese nach sachlogischen Gesichtspunkten einzuordnen.



Strukturkonzept „Licht“

Strukturkonzept

8 LICHTKONZEPT

Einleitung

Aufgabe des neuen Lichtkonzeptes ist, die Neugestaltung der Straßen und Plätze, Rad- und Fußwege, Parkflächen sowie Grün und Freiflächen durch eine eigenständige, charakteristische Grundbeleuchtung zu unterstützen und während der Dunkelstunden für einen attraktiven Außenraum zu sorgen. Der Verkehrsfluss mit Verkehrsknotenpunkten und Beschilderungen wird in die Konzeption mit einbezogen.

Die Beleuchtung wird dabei differenziert in das horizontale Funktionslicht und in die zusätzliche Akzentuierung (Strukturlicht) von besonderen Objekten wie Beschilderungen, Knotenpunkten, Bäumen etc. einbezogen.

Ziel des Lichtkonzeptes

Ziel des Lichtkonzeptes ist, alle Bereiche auch während der Abend- und Nachtstunden zu behaglichen Orten mit hoher Aufenthaltsqualität und Sicherheit zu machen und gleichzeitig die visuelle Verbindung der Straßenachsen (Fernwirkung) zur Verbesserung der Orientierung zu bewirken.

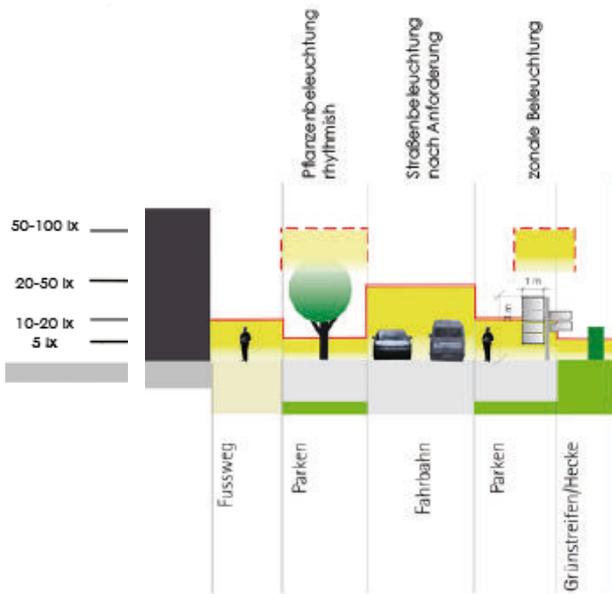
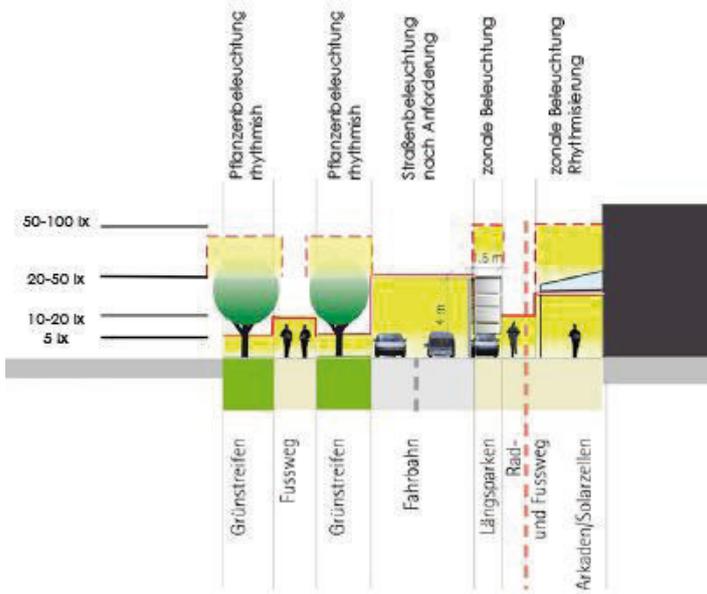
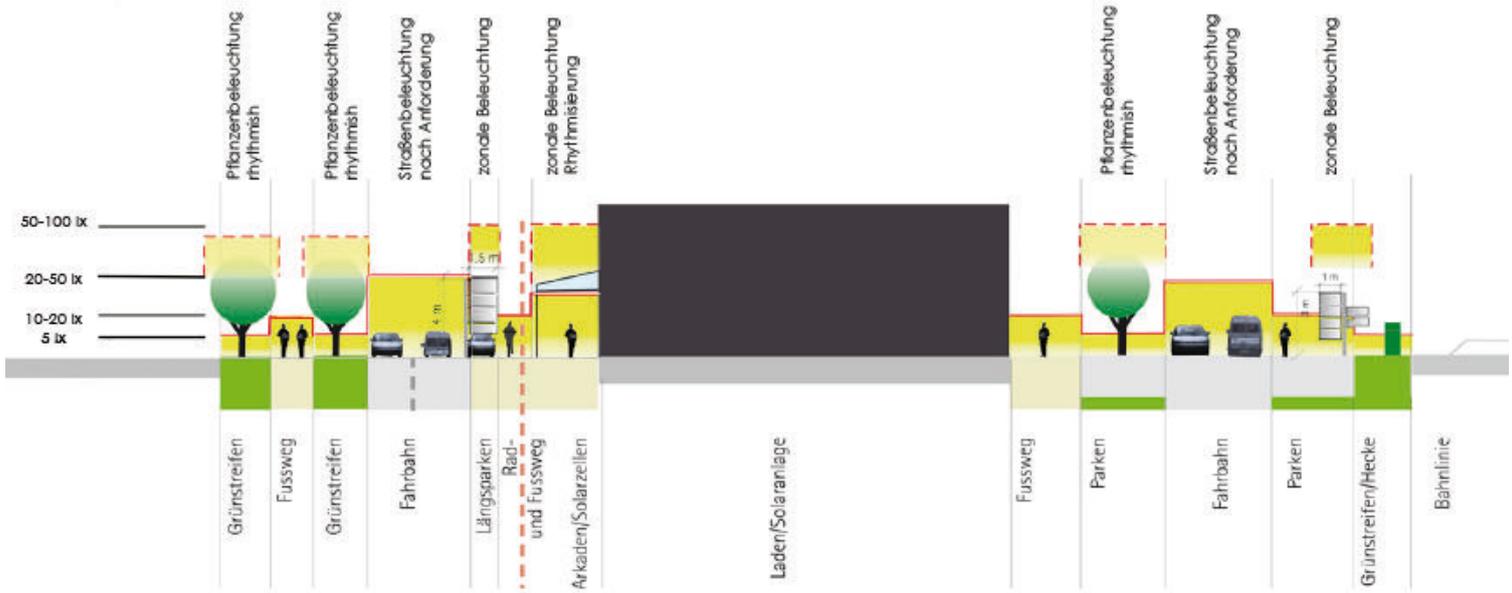
Wahrnehmungspsychologische Zusammenhänge und Vorgänge des menschlichen Sehvorganges bei Nacht werden berücksichtigt, aus denen sich letztendlich auch die Vorgaben für die unterschiedlichen Lichtintensitäten, Lichtfarben, Farbtemperatur und Farbwiedergabeeigenschaften in Verbindung mit den verwendeten Bodenmaterialien und Oberflächen (Reflexionsgrad, Glanzgrad, Struktur, Farbe) ableiten lassen.

Ein wesentliches, lichttechnisches Kriterium für die positive menschliche Empfindung in der Nacht ist, die Güte der Blendungsbegrenzung der Lichtsysteme zu optimieren, da speziell in der Dunkelheit der optische Sehvorgang (Adaptation, Kontrastempfindlichkeit, Farberkennung, Wahrnehmungsgeschwindigkeit, Sehschärfe) sehr empfindlich auf zu hohe, unterschiedliche Lichtintensitäten (Lichtquellen) reagiert und die Wahrnehmung durch Blendungswirkungen beeinträchtigt und sogar vollkommen gestört werden kann.

Bei Lichtgestaltungsmaßnahmen müssen auch wirtschaftliche Aspekte wie die Auswahl von energieeffizienten Leuchtmitteln (Leistung, Lebensdauer) und einfach durchzuführende Wartungsinspektionen berücksichtigt werden, um eine sparsame Betriebsführung mit geringen Strom- und Instandhaltungskosten zu erreichen.

Das Einbeziehen von Materialoberflächen der horizontalen und vertikalen Boden- und Gebäudestrukturen ist wichtig. Gute Blendungsreduzierung der Lichtsysteme, die Bestimmung der richtigen Intensitäten (Beleuchtungsstärken, Leuchtdichten), behagliche Lichtfarben mit guten Farbwiedergabeeigenschaften der Lichtquellen für eine visuelle Akzentuierung und Führung durch die Lichtinszenierung sind ebenso bedeutsam wie die Aspekte Lichtimmission, Lichtemission und Insektenschutz.

Die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen, lichttechnischer Normen und Richtlinien sind als Mindestanforderung zu berücksichtigen.



Beleuchtungszone

Kriterien der Aussenbeleuchtung

Die wesentlichen Kriterien für die Anforderung an die Außenbeleuchtung sind:

- * Identität der Stadt Landsberg am Lech durch Licht
- * Räumlich-strukturelle-funktionale Zusammenhänge der Außenraumbereiche
- * Gestalterische Anforderungen an die Lichtsysteme (auch am Tag)
- * Objektive Sicherheit (beleuchtungsbezogen, konstruktiv)
- * Subjektive Sicherheit (sich sicher fühlen durch geeignete Beleuchtungssituationen, Personenerkennung)
- * Raumbildende Beleuchtung (Fassaden, Objekte, Bäume)
- * Stabile optische Wahrnehmung (Raumwahrnehmung, Blendungsbegrenzung, Farbwiedergabe)
- * Behaglichkeit (Lichtfarben)
- * Orientierung (Erkennung von Gefahrenstellen und Hindernissen)
- * Visuelle Führung (Anstrahlung von Objekten)
- * Nah- und Fernwirkung (Lichtsymbole, Lichtleitung)
- * Umweltverträglichkeit (Lichtimmission, Lichtemission, Insekten)
- * Errichtung einer normgerechten Beleuchtungsanlage im Bezug auf Nutzung und Beleuchtungsintensität (Mindestanforderungen)
- * Finanzielle und terminliche Rahmenbedingungen
- * Wirtschaftlichkeit
- * Wartungsfreundlichkeit

Abstufung der Beleuchtungsintensitäten und Lichtfarben

Um die räumlichen Bereiche, deren funktionale und strukturelle Rangordnungen visuell entsprechend differenzieren zu können, ist eine Klassifizierung der Beleuchtungskennwerte erforderlich. Als Grundlage der Lichtkonzeption wurde in der Strukturplanung eine beleuchtungsbezogene „Hierarchie der Räume“ erarbeitet, welche in der lichttechnischen Darstellung eine Übersicht über die Helligkeitsdifferenzierungen der einzelnen Bereiche ermöglicht.

Leuchtentechnologie / Leuchtmittel

Für die optimale Umsetzung des Lichtkonzepts werden LED Lichtquellen gewählt, mit denen alle maßgebenden Gütemerkmale eingehalten werden können. Durch die Lichtsteuerung, die die wirtschaftlichen und gestalterischen Aspekte unterstützt, wird die Lichtsituation an den nächtlichen Rhythmus zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit optimiert. Dadurch wird die Beleuchtungsintensität mit entsprechender Energieeinsparung über einen zeitlich geordneten Betrieb gestaffelt reduziert, ohne Qualitätsmerkmale einzubüßen.

LED Leuchtmittel sind die Lichtquellen der Zukunft.

Bei vielen Neubau-, Sanierungs- oder Umbauprojekten ist die Qualität der Beleuchtung ein entscheidendes Kriterium. Mit der neuen Technologie werden komplett neue Wege eröffnet: aus architektonischer Sicht bieten sich eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten an. Die sehr kompakte Bauform führt zu integrativen Lichtlösungen. Speziell in anspruchsvollen Bauvorhaben hat sich die LED Beleuchtung mittlerweile etabliert. Dies auch mit dem Hintergrund, dass sich durch die hohe Leistungsfähigkeit der LED Beleuchtung, gegenüber der konventionellen Technik, schon heute deutliche Amortisationsvorteile ergeben.

Mit den Vorgaben zum nachhaltigen Bauen (DGNB - Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) wird in den Kernpunkten der Zielsetzung für das Dreisäulenmodell Ökonomie, Ökologie und Nutzerkomfort Übereinstimmung erreicht:

- * Sehr hohes Energieeinsparpotential für LED's - Beste Kennzahl Lichtstrom pro Watt elektrischer Leistung
- * Sehr gute CO₂ Bilanz: Geringer Energieverbrauch schont die Umwelt
- * Geringes Abfallaufkommen verglichen zu konventionellen Leuchtstofflampen und dem darin enthaltenen Quecksilber
- * Keine Entsorgungsproblematik
- * Sehr guter Sehkomfort und sehr guter Farbwiedergabeindex

Aus dieser Betrachtung heraus ergibt sich ein deutlich höherer Zielerreichungsgrad bei der Wahl einer LED Lichtlösung gegenüber der konventionellen Lichttechnik.

- * höchste Energieeffizienz
- * höchste Leuchten-Betriebswirkungsgrade
- * hochwertige Linsen bzw. Reflektoroptik
- * höchste Lebensdauer mit 60.000 h



Beleuchtungszone am Hauptplatz

- * Variabilität der Lichtfarben - Lichtfarbtemperatur
- * ausgezeichnete Farbwiedergabe
- * stufenlos dimmbar
- * sehr gut und präzise steuerbar
- * optimale Umsetzung des Steuerungskonzepts
- * gezielte Lichtlenkung
- * Insektenschutz in der Außenanwendung
- * kleine Bauformen
- * innovative und integrative Lichtlösungen
- * flexibles Leuchtendesign
- * nachhaltig und zeitgemäß
- * richtungsweisende Technologie

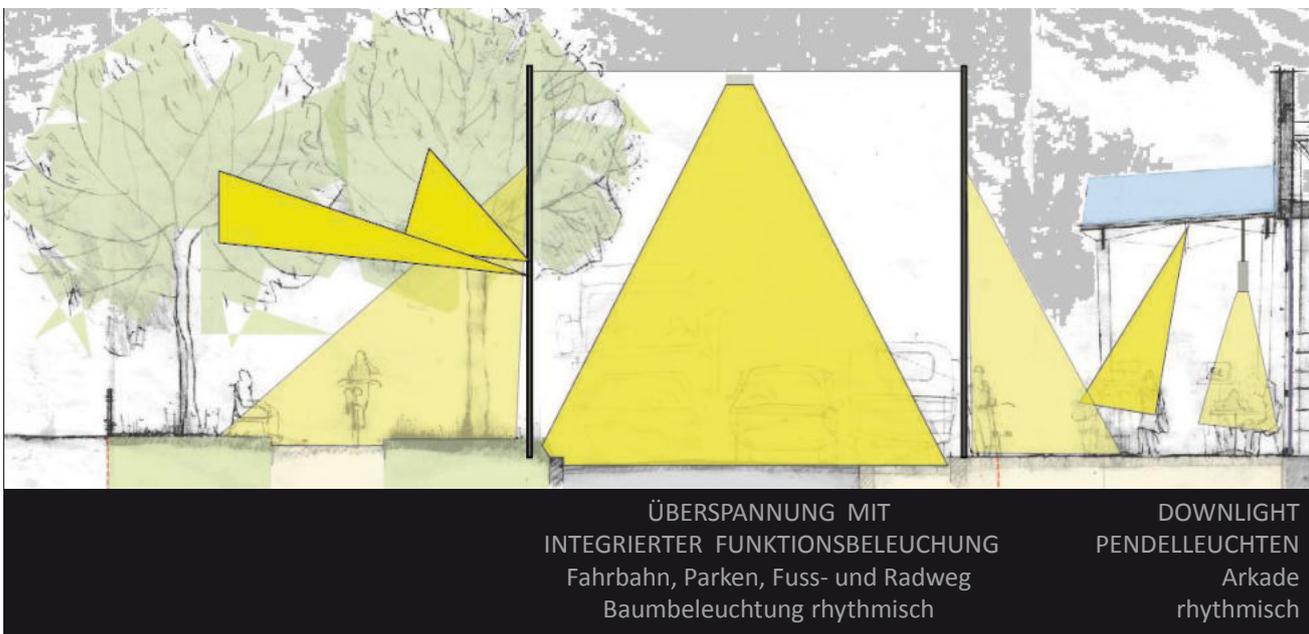
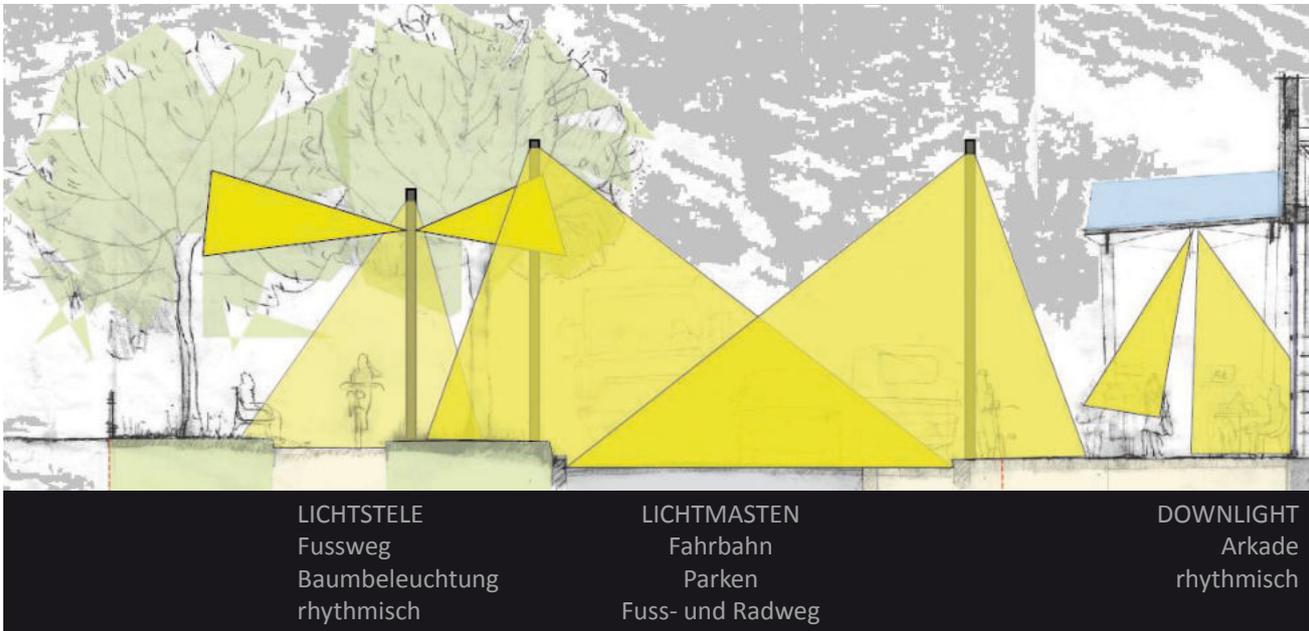
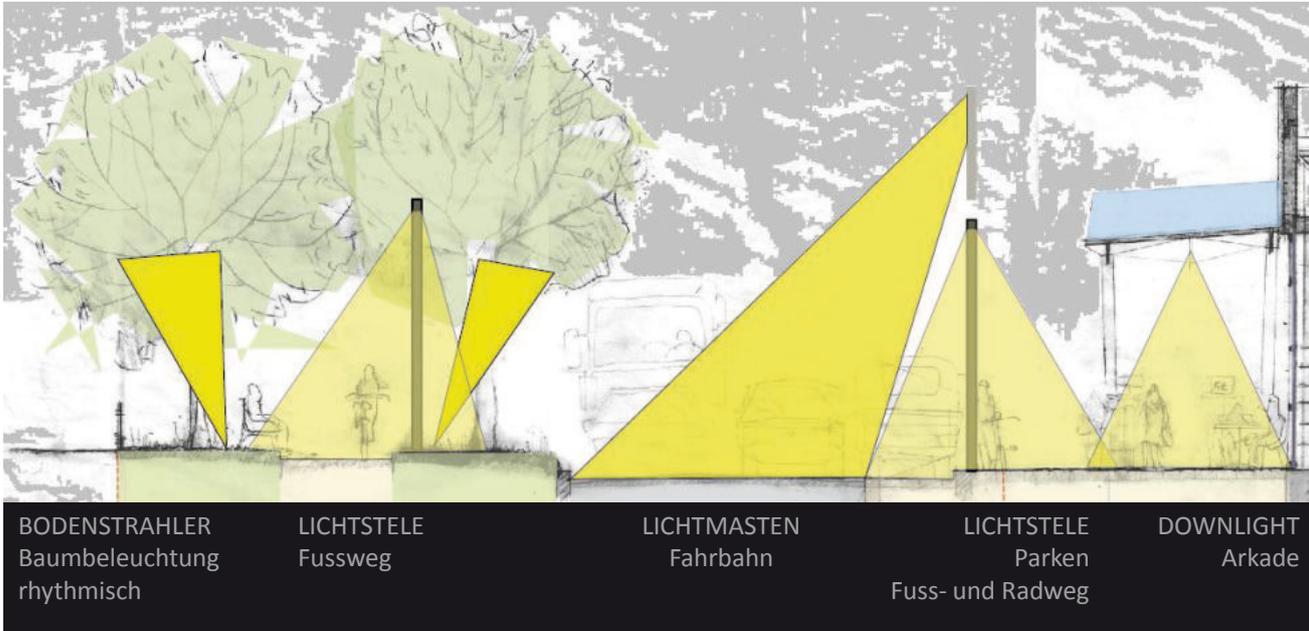
Normative Festlegungen

Die Mindestanforderung an die Beleuchtung richtet sich nach der einschlägigen Norm DIN EN 13201 (Beleuchtung von Strassen, Wegen und Plätzen). Die lichttechnischen Anforderungen an die Beleuchtung werden durch Gütemerkmale beschrieben. Die wichtigsten sind:

- * Leuchtdichte bzw. Beleuchtungsstärke
- * Gleichmäßigkeit der Beleuchtung
- * Blendungsbegrenzung
- * Farbwiedergabe

Je nach Hauptnutzertypen und deren Geschwindigkeit (z.B. motorisierter Verkehr schnellfahrend / langsamfahrend), dem stündlichen Verkehrsaufkommen, anderer zugelassener oder ausgeschlossener Nutzertypen (Fußgänger, Radfahrer), ergeben sich nach DIN EN 13201 entsprechende Beleuchtungsklassen, deren Gütemerkmale eingehalten werden müssen.

Die Gütemerkmale sind getrennt für Straßenbereiche, Platzbereiche, Parkbereiche, Fuß- und Radwege definiert.



Die Beleuchtung der Fahrbahn in der Augsburgur Strasse

Im Straßenverlauf der Augsburgur Straße soll die Beleuchtung eine optimale, sichere Orientierung ermöglichen und die Verkehrssicherheit erhöhen. Mögliche Lösungsansätze bilden regelmäßig angeordnete Mastleuchtensysteme in einseitiger bzw. zweiseitiger Anordnung im Straßenverlauf bzw. eine Überspannung der Straße mit integrierten Beleuchtungen.

Lichtfarbe: neutralweiss.

Durch die zonale Anhebung der Beleuchtung an Verkehrsknotenpunkten, Kreuzungen, Fußgängerüberwegen und Straßeneinmündungen wird eine visuelle Führung erzielt.

Beleuchtung der Parkzonen

Parkzonen begleiten den Verlauf der Augsburgur Straße (Längsparken) bzw. werden in Parkbereichen hinter den Gebäuden angeboten.

Lichtfarbe: neutralweiss.

Die horizontalen Park- und Bewegungsflächen erfahren eine Differenzierung zum Straßenbereich. Mögliche Lösungsansätze bilden integrative Lichtlösungen am Mastsystem der Straßenbeleuchtung oder separate Lichtstelen geringerer Höhe.

Beleuchtung der Rad- und Fußwege

Rad- und Fußwege werden in gleicher Art wie die Parkzonen in das Gesamtlichtkonzept mit einbezogen.

Lichtfarbe: neutralweiss

Die Promenade mit Grünflächen und Bäumen differenziert sich in der

Lichtfarbe: warmweiss

Die Baumallee wird mit einer rhythmischen Baumbelichtung aufgewertet. Die Anstrahlung der Bäume erfolgt durch ein Bodenwerferkonzept oder mit Richtstrahlern aus dem Bereich der errichteten Mastleuchtensysteme. Eine Differenzierung der Lichtfarbe hin zu einer neutralweißen oder kalkweißen Lichtfarbe ist möglich. Die gleichmäßige Beleuchtung mit entsprechender Intensität erhöht die objektive und subjektive Sicherheit der Passanten und Radfahrer.

Die Beleuchtung der Arkaden

Die Arkadenbereiche vervollständigen das Beleuchtungsensemble. Je nach Nutzung kann mit einer rhythmisierten oder gleichmäßigen Beleuchtung aus dem Arkadendach inszeniert werden.

Lichtfarbe: warmweiss

für eine behagliche Aufenthaltsqualität.

Lichtsteuerung

Für die Anpassung der Lichtsituationen an den nächtlichen Rhythmus und zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit sowie zur Reduzierung der Betriebskosten wird die Außenbeleuchtung tages- und jahreszeitabhängig in 3 Schaltstufen gesteuert. Folgende Rhythmisierung wird vorgeschlagen:

Stufe 1: Dämmerung bis 22.00 Uhr

Grundbeleuchtung und Akzentuierungsbeleuchtung optimieren die optische Wahrnehmung im gesamten Straßenraum.

Stufe 2: 22.00 Uhr bis 24.00 Uhr

Nur die Grundbeleuchtung ist in Betrieb. Sie berücksichtigt zusätzlich die Reduzierung der Strahlungsimmissionswerte.

Stufe 3: ab 24.00 Uhr bis Dämmerung

Die Grundbeleuchtung ist reduziert. Die Einhaltung von Mindestanforderungen für Verkehrssicherheit und Orientierung im Straßenraum ist gewährleistet.

Für besondere Festlichkeiten im Nahversorgungszentrum (Festtage, Feiertage, Weihnachten) und Jahreszeiten (Sommer, Winter) können verschiedene Lichtszenen vorgesehen werden. Die Ausformulierung des Steuerungskonzepts ist mit der Bauherrschaft durchzuführen.

Wirtschaftlichkeit und Wartung

Eine wesentliche Anforderung für das Lichtkonzept ist, wirtschaftliche und wartungsfreundliche Außenbeleuchtungsanlagen zu realisieren. Wirtschaftliche Anlagen lassen sich durch den Einsatz hochwertiger Reflektortechniken erreichen, die zu hohen Wirkungsgraden der Lichtsysteme und optimaler Beleuchtungseffizienz (geringe Lichtverluste durch Streustrahlung) führen.

Die Auswahl der elektrotechnischen Komponenten und die Art des Leuchtmittels spielt dabei eine wichtige Rolle. Elektronische Betriebsgeräte und Leuchtmittel mit großer Nutzbrenndauer und Lichtstromausbeute sind vorgesehen (LED Lichtkonzept).

Neben geringster Lagerhaltung für die benötigten Ersatzteile sind für die Instandhaltung einfache Wartung und vandalsichere Ausführung entscheidende Faktoren. Um die Wartungsintervalle möglichst lange auszudehnen, ist eine tages- und jahreszeitabhängige Lichtsteuerung vorgesehen.

Umweltverträglichkeit

Wesentliche Kriterien für umweltverträgliche Außenbeleuchtungsanlagen sind:

- * Begrenzung der Lichtimmission, um Raumaufhellungen und Blendungen zu verhindern.
- * Begrenzung der Lichtemission, um die Lichtverschmutzung des Nachthimmels zu reduzieren.
- * Hochwertiger Insektenschutz, durch UV-reduzierte Lichtstrahlung und geringe Oberflächentemperaturen der Anlagenteile.



Schilderbeleuchtung, mit Bodenstrahler



Schilderbeleuchtung, selbstleuchtend



Schilderwald in Höhe Carl-Friedrich-Benz-Straße



Werbung an einem Parkplatz

9 WERBUNG – CORPORATE IDENTITY

Ziele der Werbung

Mit ihrer Werbung wollen Unternehmen bei Zielgruppen auf ihre Produkte und Dienstleistungen aufmerksam machen. Ihr ökonomisches Ziel ist, Produkte oder Dienstleistungen so gut wie möglich zu verkaufen. Bei den Menschen sollen Bedürfnisse geweckt, sie sollen emotional beeinflusst werden. Schriften, Texte, Signets, Formen und Farben sollen bei potentiellen Kunden Impulse auslösen und meist unreflektierte Reize sollen zum Kauf anregen. Werbung ist damit ein Instrument des Marketings, der Imagepflege und der Umsatzsteigerung von Unternehmen. Werbeanlagen transportieren Botschaften, um den Absatz von Produkten und Dienstleistungen zu sichern, zu fördern und zu steigern. Insbesondere die Werbung beim Einzelhandel wird damit zu einem der wichtigsten Standbeine dieser wachstumsorientierten Wirtschaftsbranche. Sie ist Teil des Marktes, der ohne Werbung nicht funktionieren würde. „Die Werbung ist eines der Instrumente der absatzfördernden Kommunikation. Durch Werbung versuchen die Unternehmen, ihre Zielkunden und andere Gruppen wirkungsvoll anzusprechen und zu beeinflussen. Zur Werbung gehört jede Art der nicht persönlichen Vorstellung und Förderung von Ideen, Waren oder Dienstleistungen eines eindeutig identifizierten Auftraggebers“ (Ph. Kotler, F. Bliemel).

Werbeträger im „Nahversorgungszentrum Augsburgs Straße“

Um potenzielle Kunden aus dem Quartier Landsberg-West, der Gesamtstadt und den umliegenden Gemeinden auf das vielfältige Warenangebot an der Augsburgs Straße aufmerksam zu machen, geht es den Unternehmen im Nahversorgungszentrum bei ihrer Außenwerbung und den Werbeträgern in erster Linie um individuelle Imagepflege und um das physische Erscheinungsbild des eigenen Unternehmens im „Konzert“ mit den Konkurrenten.

Mit Hilfe der eigenständigen Gestaltung von Fassaden durch unternehmensbezogene Farbkonzepte, durch Form und Größe der Aufschriften, Schilder oder Ausleger soll das Medium „Werbeträger“ eine eindeutige, unverwechselbare Botschaft für ein Unternehmen vermitteln.

Die Werbeanlagen, die für das runderneuerte „Nahversorgungszentrum Augsburgs Straße“ entwickelt wurden, sind in erster Linie ortsfeste, bei Nacht gut beleuchtete Elemente, die Hinweise auf die unterschiedlichen Unternehmen entlang der Straße geben. Die Schilder, Beschriftungen, Bemalungen und Lichtwerbungen müssen im öffentlichen Straßenraum gut sichtbar, Tafeln und Werbeflächen attraktiv erlebbar gestaltet sein. Die Aufschriften, die am Straßenrand aufgestellt werden, müssen von weitem als Eigen- oder als Fremdwerbung deutlich zu erkennen sein.



Corporate Identity

Alle Merkmale der individuellen Eigenwerbung sind unter Corporate Identity zu verstehen, die besonders auf ein spezielles Unternehmen aufmerksam machen, es kennzeichnen und mithelfen, es von anderen Unternehmen deutlich zu unterscheiden.

Corporate Identity ist damit die Summe aller Merkmale und Erkennungszeichen eines Unternehmens. Sie beruht auf der Annahme, dass Unternehmen, Märkte oder Dienstleister wie Persönlichkeiten mit individuellen Identitäten eigenständig handeln und deren optische Erscheinungsformen sowie deren Art und Weise aufzutreten von Kunden eigenständig wahrgenommen werden.

Bei den Werbeanlagen im Nahversorgungszentrum wird Corporate Identity ausschließlich auf die räumlichen Merkmale im Straßenbild, die physischen Erkennungszeichen im städtischen öffentlichen Raum reduziert und als visuelle Identitätsmerkmale von Unternehmen verstanden. Corporate Behaviour, Corporate Communication oder Corporate Culture werden nicht betrachtet. Corporate Identity beschränkt sich hier ausschließlich auf die Gestaltung der Werbeträger, auf Formen und Größe von Firmenzeichen und deren Logos und Signets. Sie spiegelt sich aber auch in der Formensprache der Baukörper und deren Farbgebung wider.

Kriterien für die Außenwerbung

Die wesentlichen Kriterien für Anforderungen an die Außenwerbung sind:

- * Identität der Werbung mit der Stadt Landsberg am Lech herstellen.
- * Innovative, zeitgemäße und integrative Lösungen für das „Nahversorgungszentrum Augsburgener Straße“ entwickeln.
- * Funktional-räumliche und strukturelle Zusammenhänge schaffen.
- * Hohe gestalterische Anforderungen an die Werbung fordern.
- * Raumbildende Werbeträger mit großer, optischer Wahrnehmung fördern. Die Orientierung im Nahversorgungszentrum verbessern. Eine visuelle Führung und gezielte Lenkung zu den Märkten erzeugen.
- * Sowohl die Nah- als auch die Fernwirkung der Werbung unterstreichen.
- * Die Wartungsfreundlichkeit der Werbung verbessern.
- * Die Variabilität der Werbung durch Lichtfarben erhöhen.
- * Richtungsweisende Technologien für die Werbeträger entwickeln.

Hinweis-Element 1
für von Norden
kommenden Verkehr

Hinweis-Element 1
für von Süden
kommenden Verkehr



Was macht eine Schrift gut lesbar?

Wenn Menschen lesen, erfassen sie nicht jeden Buchstaben; sie lesen Worte in Gruppen. Die Worte und ihre Buchstaben (von vier bis 20 Buchstaben) werden zwar auf einen Blick erfasst (Fixation), gelesen wird meist aber nur der Anfang (Saccadensprung), um rasch das nächste Wort aufzunehmen. Für die Werbung bedeutet dies, dass Worte, insbesondere während der Fahrt im Pkw, schnell erfasst werden und damit gut lesbar sein müssen.

Schriftart und Schriftwahl

Schrift transportiert immer Emotionen. Dabei soll ihr illustrativer Charakter in den Vordergrund treten (Indra Kupferschmid).

Spricht man von Schrift im typografischen Sinn, ist damit eine besondere Schriftfamilie gemeint. Dabei können Hinweisschilder passende oder unpassende Schriftarten haben. Um in der Werbung gut lesbar zu sein, muss ein harmonisches Verhältnis von Schriftbreite zu Schrifthöhe erzeugt werden. Ober- und Unterlängen müssen durch individuelle Zeichenmaße geprägt sein.

Typografie

Die Gestaltung der Werbung ist aus der Struktur des Inhalts abzuleiten. „Informierendes Lesen“ (Hans Peter Willberg) heißt, dass der Kunde eine Zeile, ein Signet, eine Wortmarke oder ein Logo rasch überfliegt, um nach einem anderen, ihn interessierenden Thema zu suchen. Auf dieses Verhalten sollte die Schriftart für die Werbung in Nahversorgungszentrum abgestimmt sein.

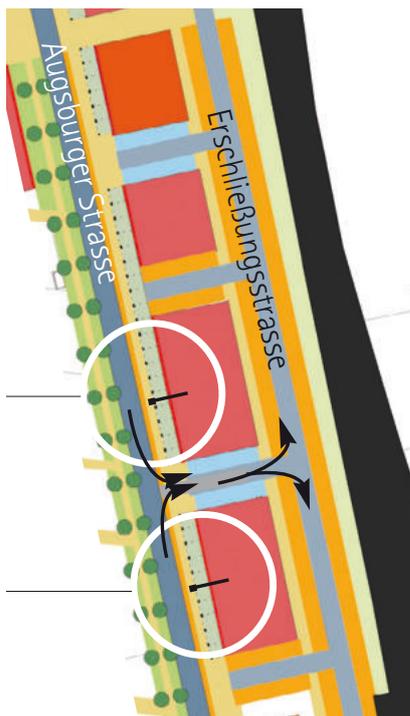
Beleuchtung

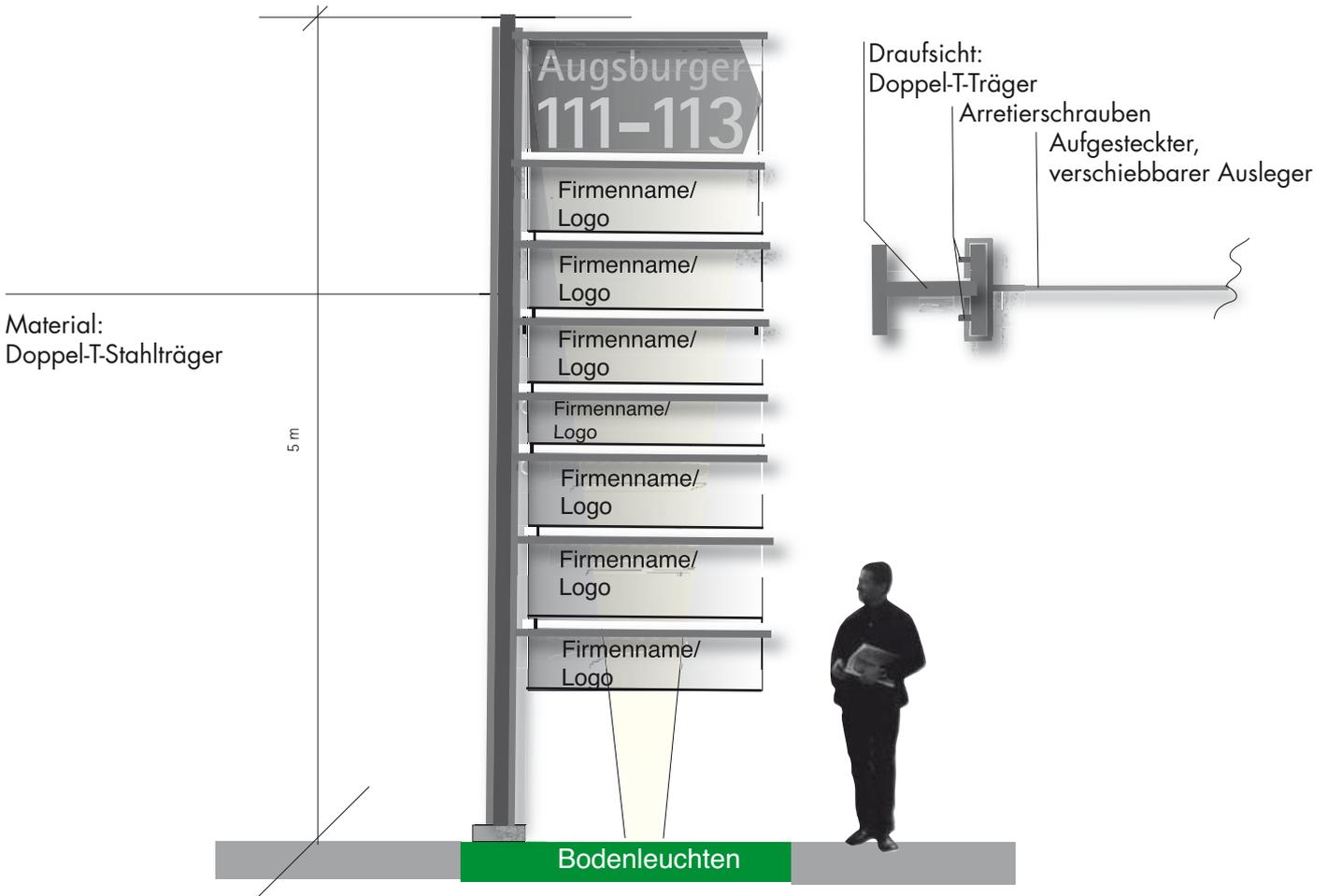
Die Werbeanlagen im „Nahversorgungszentrum Augsburgur Straße“ müssen lichttechnisch ausgefeilt sein und hohe Güte Merkmale aufweisen. Die Leuchtdichten bzw. Beleuchtungsstärken müssen überdurchschnittlich gut, die Werbeanlagen gleichmäßig ausgeleuchtet sein und eine hohe Echtheit bei der Farbwiedergabe haben. Sie dürfen nicht blenden.

Wegeführungen im Nahversorgungszentrum

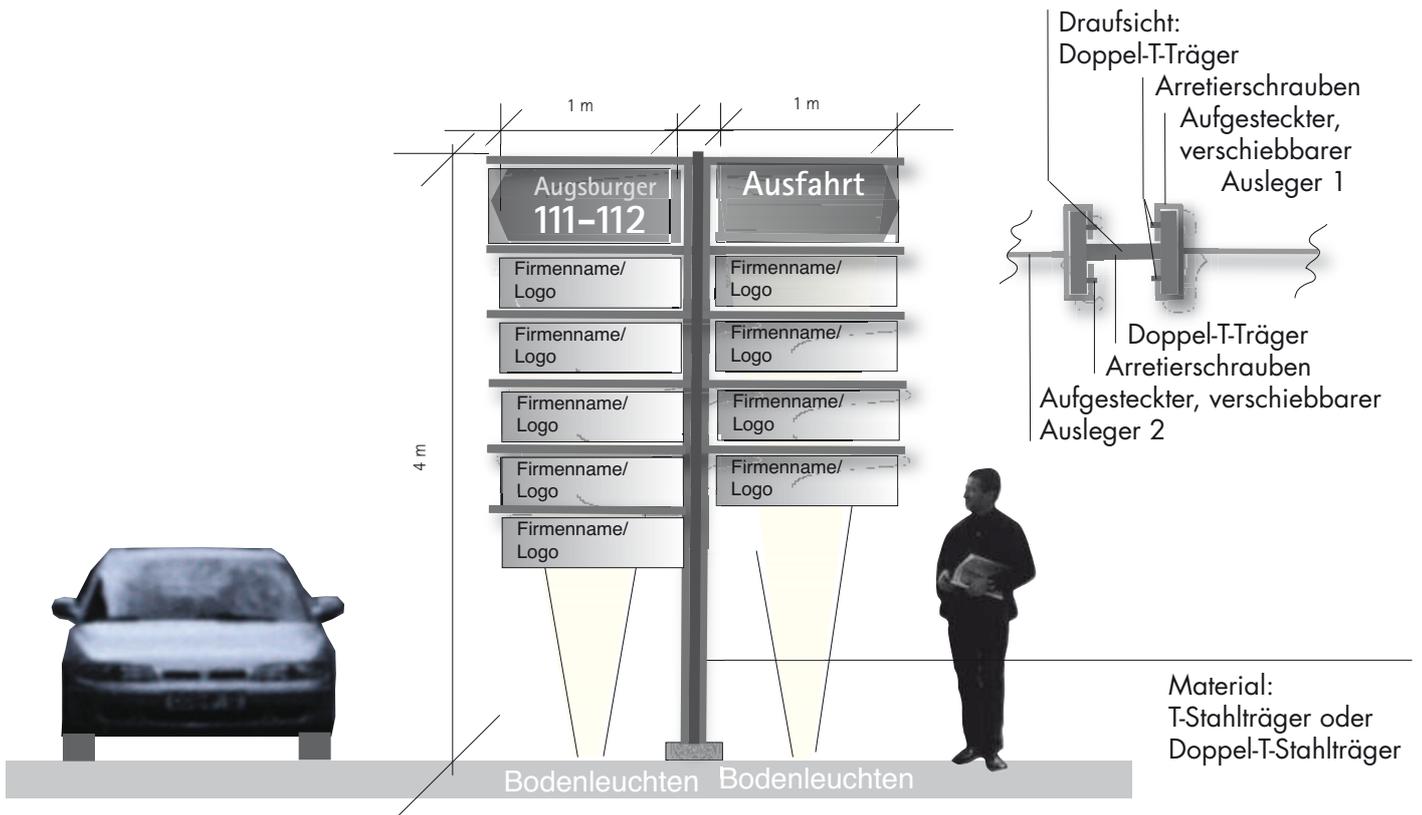
Führungslinie

Um den Verkehrsfluss möglichst wenig zu behindern, sollen die suchenden Kunden, ob Fußgänger, Radfahrer oder Autofahrer die gewünschte Abzweigung, bzw. das gewünschte Unternehmen schon von weitem erkennen können. Da die Parkplätze der Fir-





Hinweis-Element an der Erschließungsstraße



Beispiele für Werbeträger

men an der Rückseite des jeweiligen Firmengebäudes liegen, wird der Autofahrer durch große Hinweisschilder vor den jeweiligen Abzweigungen zu den Parkplätzen aufmerksam gemacht. Auf diesen Schildern werden alle Unternehmen genannt, die auf einer Stichstrasse erreicht werden können. Damit sowohl die Fahrer aus der Innenstadt, als auch die von Norden kommenden die Information früh genug erkennen/lesen können, werden jeweils ca. 50 m in beiden Fahrtrichtungen vor den Abzweigungen identische Info-Schilder aufgestellt. Am Ende der jeweiligen Stichstrasse werden die Kunden durch ein weiteres, kleineres Hinweisschild nach rechts oder links in die Erschließungsstrasse geführt, je nachdem, wo die Parkplätze liegen.

Aussage der Hinweisschilder

Das oberste Hinweisschild weist auf die Strasse und Hausnummern der Unternehmen hin, die über diese Abzweigung zu erreichen sind. Der Straßename: „Augsburger Strasse“ wird durch eine Kurzform: „Augsburger“ mit großen Hausnummern ersetzt.

Diese Information ist für Kunden, die die betreffende Firma nach Hausnummern suchen und erreichen wollen. Zudem weist auf diesem Schild ein großer Pfeil nach rechts/resp. links (links: für Fahrer, die aus der Richtung der Autobahn kommen). Darunter werden die Firmen, die auf der Stichstraße erreicht werden können, auf weiteren, kleineren Hinweisschildern genannt.

Technik

An einem stabilen Doppel T-Träger werden die Halterungsriegel unten eingeschoben, im Träger nach oben geschoben und an der gewünschten Stelle fixiert.

An den Halterungen werden nach einem für alle Firmen geltenden CI die Schilder der einzelnen Unternehmen montiert. Ohne großen Aufwand können die einzelnen Schilder gewechselt und die Menge der Schilder variiert werden. Die Info-Elemente werden von beiden Seiten mit Bodenstrahlern beleuchtet.



Auftaktveranstaltung mit Unternehmen und Bürgern

10 BETEILIGUNGSVERFAHREN

Für den Stadtrat von Landsberg am Lech ist es eine Selbstverständlichkeit: Das Votum seiner Unternehmer zählt und ist von Beginn an auch in den Prozess der Strukturplanung für das „Nahversorgungszentrum Augsburgsberger Straße“ einzubauen.

Die Stadtverwaltung hat im Juni 2014 mit dem Faltblatt „Augsburgsberger Straße – Die Zukunft unseres Stadtteilzentrums“ (siehe auch S.80) Unternehmer, Bürger und Stadträte zum Teil schriftlich und persönlich eingeladen. Neben den Konzepten der Planer sollten die Vorschläge der Bürger zur Grundlage des kommunalen Handels erhoben werden. Am Beginn des Planungsprozesses stand deshalb die Diskussion mit Unternehmern, Gewerbetreibenden und Bürgern. Mit großer Intensität wurde die Frage diskutiert:

- * Was sind die Ziele für die Entwicklung des Mischgebiets, der einzelnen Unternehmen?
- * Welche Kernfragen zu Funktionen, Nutzungen und zur Gestaltung von Gebäuden und öffentlichen Räumen bewegen die Betroffenen besonders stark?
- * Welche städtebauliche Gestalt für das Nahversorgungszentrum wird angestrebt?
- * Welche Form von Urbanität soll erreicht und räumlich umgesetzt werden?

Mit diesem Hintergrund wurde eine intensive Debatte im Quartiers angestoßen und vertieft, die von der lokalen Presse freundlich begleitet wird.

Bei der Auftaktveranstaltung am 15.Juni 2014 sind Unternehmer und Bürger über die Sanierung erstmals ins Gespräch kommen, haben die funktionalen und räumliche Situation analysiert und gemeinsam Vorschläge und Lösungen erarbeitet. Bei dieser Auftaktveranstaltung wurde über das Zukunftsbild für die Augsburgsberger Straße informiert, die diversen Aspekte der Strukturplanung angesprochen und zum Dialog zwischen Bürgern, Stadtverwaltung und Planern eingeladen. Meinungsunterschiede wurden lebhaft ausgetauscht und diskutiert. Die Vorschläge, allgemein oder sehr detailliert formuliert, wurden geprüft und sind in Teilen konkret in die Strukturplanung für die Augsburgsberger Straße (vgl. auch Heft 2 „Ziele und Orientierungswerte“) eingeflossen. Sie sind damit Teil der städtebaulichen Entwicklungsplanung.

Bei einer Präsentation des Konzept der Entwicklungsplanung für das Quartier am 16. November 2014 sind auch die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens „Nahversorgungszentrum Augsburgsberger Straße“ vorgestellt und vom Stadtrat mehrheitlich beschlossen worden.

Mit dem Votum von Unternehmern, Bürgern und vom Stadtrat können die nächsten Schritte zur Umsetzung der Planungskonzeption eingeleitet, funktionale und räumliche Überlegungen vertieft werden und in Baurecht übergehen.





Während des Vortrags von Herrn OB Neuner

«Vorname» «Name»
«Firmenname»
«Adresse»
«PLZ» «Ort»

Landsberg am Lech, 01. Juli 2014 / ASc

Zukünftige Entwicklung der Augsburgener Straße

«Anrede»

Stadttrat und Verwaltung befassen sich seit längerem mit der Frage, wie die „Augsburger Straße“, deren Gebäude und Freiflächen sowie die angrenzenden Gebiete funktional, räumlich und gestalterisch aufgewertet werden sollen, um weiterhin für unsere Bürger und die Menschen aus der Region ein attraktives Ziel zu bleiben.

Bei dem Thema sind wir nun einen wesentlichen Schritt weitergekommen. Mit fachlicher und wirtschaftlicher Unterstützung der Regierung von Oberbayern haben wir einen Planungsprozess angestoßen, um noch in diesem Jahr wesentliche Weichen zur Aufwertung des Stadtteils zu stellen.

Wir freuen uns, dass uns das „Büro für Städtebau und Freiraumplanung München“ tatkräftig unterstützen wird. Die Fachleute mit ihren Spezialgebieten werden für uns ein tragfähiges Konzept erarbeiten, das alle wesentlichen Themen der städtebaulichen Entwicklung rund um die „Augsburger Straße“ berücksichtigt: die Aufwertung des Zentrums, Vorschläge für Ihr Unternehmen/Ihre Immobilie und Lösungen für die angrenzenden Gebiete.

Bei diesem Planungsprozess haben wir uns vorgenommen, mit Ihnen Ziele zu beschreiben und wesentliche Entscheidungen gemeinsam zu treffen. Bei der Lösung anstehender Entscheidungen möchten wir insbesondere das „Wir-Gefühl“ der Unternehmen und Eigentümer stärken und die Gemeinsamkeit von Interessen fördern.

Ich hoffe, Ihr Interesse an der „Zukünftigen Entwicklung der Augsburgener Straße“ geweckt zu haben und lade Sie herzlich zum Gespräch mit den Stadtplanern ein,

**am 15. Juli 2014, 10:30 Uhr
im Seminarraum des Fitnessstudios Clever Fit in der Augsburgener Straße 52.**

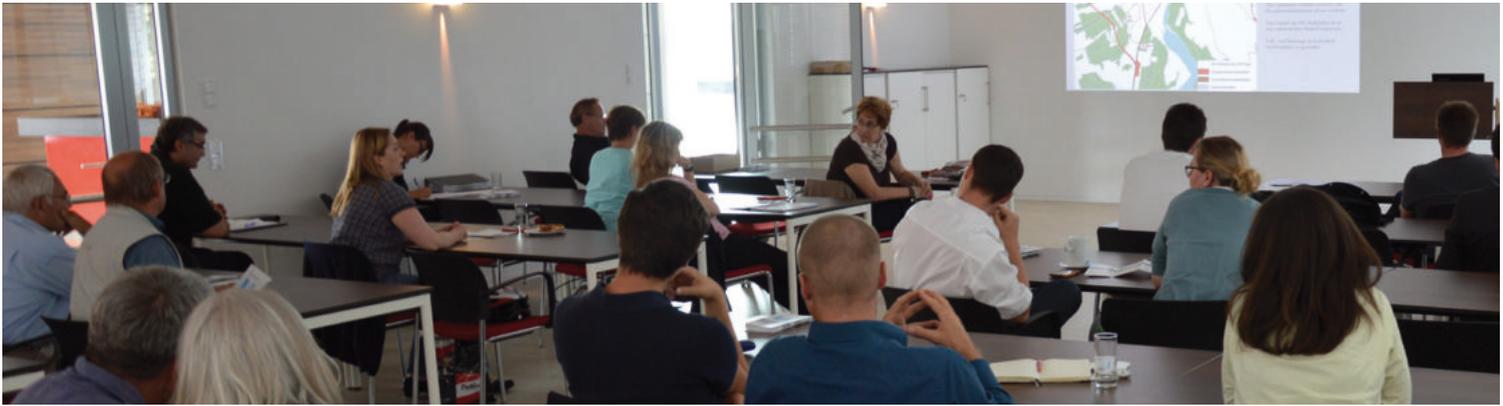
Bitte teilen Sie uns mit, ob Sie an der Veranstaltung teilnehmen.

Mit freundlichen Grüßen



Mathias Neuner
Oberbürgermeister

Falls Sie Fragen haben, wenden Sie sich bitte an das Stadtbauamt, T: 08191.128 215 oder Email: bauamt@landsberg.de



Mathias Neuner
Oberbürgermeister

Vorschlag 3
Briefkopf des Oberbürgermeisters

| Aufbruch Augsburgsburger Straße |

Sehr geehrte Frau, (bitte die persönliche Ansprache wählen)
sehr geehrter Herr,

Stadtrat und Verwaltung befassen sich seit längerem mit der Frage, wie die „Augsburger Straße“ und angrenzende Gebäude und Freiflächen funktional, räumlich und gestalterisch aufgewertet werden sollen, um weiterhin für unsere Bürger und die Menschen aus der Region ein attraktives Ziel zu bleiben.

Bei dem Thema bin ich nun einen wesentlichen Schritt weitergekommen. Mit fachlicher und wirtschaftlicher Unterstützung der Regierung von Oberbayern habe ich einen Planungsprozess angestoßen, um noch in diesem Jahr wesentliche Weichen zur Aufwertung des Stadtteil zu stellen.

Ich freue mich, dass uns das Büro für Städtebau und Freiraumplanung München tatkräftig unterstützen wird. Die Fachleute mit ihren Spezialgebieten werden für uns eine tragfähiges Konzept vorlegen, das alle wesentlichen Themen der städtebaulichen Entwicklung rund um die „Augsburger Straße“ berücksichtigt: die Aufwertung des Zentrums, Vorschläge für Ihr Unternehmen und Lösungen für die angrenzenden Gebiete.

Bei diesem Planungsprozess haben wir uns vorgenommen, mit Ihnen Ziele zu beschreiben und wesentliche Entscheidungen zusammen mit Ihnen zu treffen. Bei der Lösung anstehender Entscheidungen möchten wir insbesondere das „Wir-Gefühl“ der Unternehmen stärken und die Gemeinsamkeit von Interessen fördern.

Ich hoffe Ihr Interesse am „Aufbruch Augsburgsburger Straße“ geweckt zu haben und lade Sie herzlich ein, am **XX.** März 2014, 20:00 Uhr im **XX**, Augsburgsburger Straße **XX** zum Gespräch mit den Stadtplanern zu kommen.

Freundliche Grüße und bis bald !

Ihr

Mathias Neuner



Oberbürgermeister

Falls Sie Rückfragen haben, wenden Sie sich bitte an Frau Caroline Zach vom Stadtplanungsamt, T: 0819.1282 56 oder Email: c_zach@landsberg.de.

Gesprächsnotiz

„AUGSBURGER STRASSE“

15. Juli 2014, 10:30 bis 13:30Uhr

Teilnehmer:

Herr Oberbürgermeister Markus Neuner, Frau Caroline Zach, Stadtentwicklung Landsberg sowie rund 25 Gewerbetreibende und Bürger aus dem Planungsgebiet.

Planergruppe:

Büro für Städtebau und Freiraumplanung München - Frau Almuth Boedecker, Herr Aron Festner, Herr Josef Lehner, Herr Dr. Bernhard Michel, Herr Sebastian Nachtigal, Herr Ingo Quaas, Herr Florian Raff, Herr Klaus J.Schulz

1

B e g r ü ß u n g

Herr Oberbürgermeister Neuner begrüßt die anwesenden Geschäftsleute und die Bürger und bedankt sich für das Kommen. Er erläutert das Programm „Soziale Stadt“, beschreibt die Gründe für die Veranstaltung (Bauvorhaben Aldi | easy-Apotheke) und berichtet über die Ziele der Stadt Landsberg am Lech, die in die Jahre gekommene Struktur der „Augsburger Straße“ den veränderten Bedürfnissen von Unternehmen, Kunden und Besuchern anzupassen. Die Planungen für das Stadtteilzentrum wurden im September 2013 vom Stadtrat beschlossen.

Er unterstreicht die große Bedeutung, die die „Aufwertung der Augsburgener Straße“ für die Stadt unter sozialen, kulturellen, ökonomischen und ökologischen Aspekten hat.

Herr Neuner begrüßt auch die Planergruppe, die die funktionalen, strukturellen und räumlichen Aspekte der Planung erläutern sollen; sie werden durch den Vormittag führen. Er übergibt die Vorstellung der Planung an den Projektleiter, Herrn Stadtplaner Schulz vom Büro für Städtebau und Freiraumplanung München.

2

T e i l r ä u m l i c h e s E n t w i c k l u n g s k o n z e p t „Augsburger Straße“

Herr Schulz stellt seine Planerkollegen und deren Fachdisziplinen vor und beschreibt die vier Themenschwerpunkte der Präsentation:

1 Landsberg-West: Planungsgebiet „Soziale Stadt“

2 Teilräumliches Entwicklungskonzept „Augsburger Straße“: Bestand | Analyse (Demografie | Sozioökonomie | Grün- und Freiflächen | Baustruktur | Verkehrsstruktur |)

3 Augsburgener Straße

* Status quo: Fotos zu den wesentlichen Themen der Sanierungsplanung

* Ziele der Stadt Landsberg am Lech für das Stadtteilzentrum

* Strukturkonzept „Augsburger Straße“

(M1:2.500)

Lageplan: neue Straßenführung, Aufweitung des Straßenraums an der Carl-Friedrich-



Benz-Straße, Stellung und Höhenstaffelung der Baukörper, private Erschließungsstraßen, Grünkonzept | Isometrie |

* Strukturkonzept „Parzelle“

(M1:500 im Grundriss und Schnitt)

- Zukünftige Stellung der Baukörper auf dem Grundstück, Erschließung des Stadtteilzentrums mit neuer Straßenbreite, Allee, Fuß- und Radwege an der Augsburgur Straße, vor und hinter dem Baukörper, ruhender Verkehr und Anlieferung, gemeinsame Arkade für alle neuen Baukörper |
- Lichtkonzept für alle öffentlichen und privaten Abschnitte des veränderten Straßenraums |
- Werbeanlagen an der „Augsburger Straße“ bzw. an der privaten Erschließungsstraße zwischen dem Gebäude und den Anlagen der Deutschen Bahn |

4 Anpassung des Strukturkonzeptes an die realen Bedingungen:

Baueingaben Aldi für einen Drogeriemarkt | easy Apotheke |

Anhand von 24 Folien wird das Thema „Soziale Stadt“ umrissen und die Ergebnisse (Bestand und Analyse) der Fachbereiche werden stichpunktartig erläutert.

Die Gründe dafür, dass die „Augsburger Straße“ in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen wurde, werden beschrieben: unstrukturierter Stadteingang, überdimensionierte Straßenbreite bis 13m, hohe Verkehrsbelastungen mit rd. 20.000 Kfz/Tag, eingeschränkte Quermöglichkeiten (Barrieren), amorph und heterogen gestaltete Bebauung ohne Aufenthaltsqualität für Kunden und Besucher, veraltete Anordnung der Kfz-Stellplätze, zu viele gefährliche und überdimensionierte Einfahrten zu den Märkten, Zufahrt zum rückwärtig gelegenen, großen Gewerbegebiet „Landsberg-Nord“, teils veraltete Funktionen an der Straße, die vielen Einzelhändler | Dienstleister im anschließenden Gewerbegebiet.

Im Detail werden erläutert: Das veraltete räumliche Konzept „Straße – Stellplätze – Bebauung“, die Gebäude, deren Höhen und der Gestaltung der Baukörper, die mangelnde emotionale Atmosphäre im Quartier, die fehlenden Anschlüsse an die benachbarten Wohngebiete, die enormen Barrieren für Fußgänger und Radfahrer bei den Ost-West-Verbindungen.

3

Gewerbtreibende | Anwohner Fragen und Anregungen

Anwohner

- * Eine weitere Apotheke ist nicht erforderlich. Begründet wird dies mit dem vorhandenen Angebot und dem Gebäudeleerstand im Quartier.
- * Die vorhandenen Supermärkte sind ausreichend.
- * Der Straßenquerschnitt ist nötig, weil sich sonst der Verkehr durch Abbieger staut.

Antwort

- * Die Barrierefreiheit (Ziel der Bayerischen Staatsregierung 2014) ist in einem Stadtteilzentrum wie der „Augsburger Straße“ besonderwichtig. Die Übergänge über die stark befahrene Straße müssen deutlich verbessert und aufgewertet werden.
- * Mit der Anpassung der Straßengestaltung an die veränderten Bedürfnisse und eine gefahrlose, barrierefreie Nutzung der Übergänge könnte ein großer Teil der rd. 8.500 Einwohner, die im Quartier leben, als Kunden gewonnen werden.
- * Eine Trennung des Kunden- und des Durchgangsverkehrs ist dringend notwendig.

Gewerbtreibende (Fa. Rewe)

- * Der LKW-Verkehr in Richtung Autobahn sollte nicht durch das Quartier geleitet werden. Durch die Ampelregelung wachsen beständig die Rückstauprobleme für abfahrende Kunden vom Rewe-Parkplatz. Der LKW-Verkehr ins Gewerbegebiet Landsberg-Nord sollte dringend vom Ziel- und Quellverkehr der Besucher und der Kunden der Märkte getrennt werden.
- * Der Konzern hat erst vor kurzem in das Gebäude investiert. Kurzfristig kommt ein Neubau an der Straße nicht in Frage.

Antwort

- * Der LKW-Verkehr zum Gewerbegebiet wurde bisher noch nicht im Detail untersucht.
- * Die räumlichen Konzepte für die „Augsburger Straße“ sind als langfristige Ziele zu verstehen. Kurzfristig sollen auch keine Gebäude abgerissen werden. Zukünftige Neubauplanungen werden allerdings durch die Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes klar strukturiert.

Gewerbtreibender

- * Für Gewerbtreibende ist es kontraproduktiv, den Pkw-Verkehr in der Augsburgener Straße zu reduzieren. Ein erster Schritt für zukünftige Planungen muss daher eine Verkehrsuntersuchung sein mit einer Analyse des Fahrverhaltens der Kunden.

Antwort

- * Ziel der Planungen ist, Verkehrsströme zu minimieren, zu trennen und zu bündeln. Es ist nicht Ziel, den Anlieger- oder den Kundenverkehr zu den Unternehmen, Einzelhändlern und Dienstleistern zu beschränken. Gemeinsam ist ein sinnvoller Ausgleich aller Funktionen (Pkw, Parken, Anlieferung, Radler, Fußgänger) zu finden. Eine Analyse des Kundenverkehrs sollte in den nächsten Planungsschritten erfolgen.

Anwohner

- * Falls noch mehr Märkte im Stadtteilzentrum gebaut werden, wird zusätzlich Kfz-Verkehr erzeugt. Eine weitere Ansiedlung von Unternehmen wie Lidl | Aldi sollte verhindert werden.

Anwohner

- * Der Verkehr in der Augsburgener Straße wird nicht abnehmen, er wird eher zunehmen. An den Wochenenden setzt samstags ab 10:30 Uhr der Einkaufsverkehr ein. Sinnvoll wäre, die Straße eher vierspurig auszubauen.
- * Bereits heute werden in den Wohngebieten zu wenig Stellplätze angeboten. Die Gehwege und Einfahrten zu den Grundstücken sind meist zugeparkt.

Anwohnerin (Mutter mit kleinen Kindern)

- * Mütter fordern die Barrierefreiheit in der Augsburgener Straße. Derzeit ist es fast unmöglich, im Stadtteilzentrum mit Fahrrad und Kinderanhänger einkaufen zu gehen. Die Gehwege sind unattraktiv, ungesund und laut, Radwege zu schmal und das Queren ist zu gefährlich.

Gewerbetreibender (Fa. Rewe)

- * Heutzutage wird jeder Weg der Kunden per Auto erledigt. Wenn im Stadtteilzentrum die Verhältnisse für die Fußgänger jedoch attraktiver wären, entstünde deutlich weniger Parksuchverkehr. Die Kunden würden nicht mehr ins Auto steigen, um ihre übrigen Einkaufsziele zu erreichen. Sie würden zu Fuß gehen. Das ständige Umparken der Pkw würde entfallen, weniger Verkehr erzeugt.

Anwohner

- * Der Ringschluss durch eine Westtangente wird angemahnt. Diese Straße würde ganz erheblich die verkehrlichen Probleme der Stadt und der Augsburgener Straße entspannen, vielleicht sogar lösen.

Antwort

- * Viele Untersuchungen in anderen Städten haben gezeigt, dass ein Ringverkehr, insbesondere im Fall Landsberg, die verkehrlichen Probleme nicht lösen wird.

Gewerbetreibende

- * An den KFZ-Kennzeichen ist ablesbar, wie stark der Durchgangsverkehr auf der Augsburgener Straße tatsächlich noch ist – die Umgehung der B 17 bringt keine Entlastung.

Gewerbetreibender

- * Landsberg ist ein Trabant von Augsburg und München. Viele Pendler fahren über die Augsburgener Straße zur Arbeit. Diesen Verkehr wird man nicht umlegen können. Die Autobahnzufahrt an dieser Stelle ist das Problem, unter dem das Stadtteilzentrum „Augsburger Straße“ auch in Zukunft leiden wird.

Antwort

- * Sollte ein Ringverkehr für Landsberg tatsächlich näher in Betracht kommen, müsste das Projekt aus Verkehrsuntersuchungen hervorgehen, die eindeutig dafür sprechen.

Gewerbetreibender

- * Heute fehlt eine direkte Anbindung des Gewerbegebietes Landsberg-Nord an die Autobahn. Die Lage der Zufahrt aus dem Gewerbegebiet auf die Autobahn ist eine Fehlplanung.

Journalist (Landsberger Tagblatt)

- * Nachgefragt wird, ob der Flyer der Stadt Landsberg zur Augsburgger Straße im Internet veröffentlicht werden darf.
- * Was sind die nächsten Schritte beim Planungsablauf „Stadtteilzentrum Augsburgger Straße“?

Antwort

- * Veröffentlichungen jeder Art werden grundsätzlich durch die Stadt Landsberg geregelt. Persönliche Einwände der Planer gegen eine Veröffentlichung bestehen allerdings nicht.
- * Die Planer regen an, weitere gesellschaftliche Gruppen der Stadt (Stadtrat, Bewohner, Vereine, Organisationen, Jugend, Schulen etc.) zur Mitarbeit aufzufordern, diese in den Planungsprozess zu integrieren und sie inhaltlich am Verfahren zu beteiligen.
- * Die Planer streben an, die Städtebauliche Rahmenplanung für die „Soziale Stadt“, dh für die Gebiete rund um die „Augsburger Straße“ bis Februar | März 2015 beschlussreif vorzulegen. Vorab müssen jedoch die Ergebnisse konsensfähig erarbeitet sein, den Bürgern vorgestellt, den Fachbehörden vermittelt und einvernehmlich vom Stadtrat beschlossen werden.
- * Das Programm „Soziale Stadt“ sieht vor, dass nach der beschlossenen Städtebaulichen Rahmenplanung mit Einzelkonzepten und deren Umsetzung begonnen werden kann. Strategische und bauliche Maßnahmen (Beispiele: Öffnen der Schulhöfe, Bau sozialer | kultureller Einrichtungen, energetische Ertüchtigung der Bausubstanz, Platzgestaltungen, Wohnumfeldverbesserungen und Verkehrsberuhigungen, Ost-West-Fuß- und Radwege, Stadtränder, Stellplatzkonzepte etc.) können mit Hilfe der Städtebauförderung im Einzelnen entwickelt und realisiert werden. Was und wie viele Projekte aus dem Gutachten jedoch umgesetzt werden, entscheidet ausschließlich der Stadtrat.
- * Die Finanzierung aller Maßnahmen ist zu klären. Strategische und baulichen Maßnahmen werden durch den Freistaat Bayern fachlich und finanziell gefördert. In der Regel übernimmt die Regierung von Oberbayern rund 60% der förderfähigen Kosten.
- * Ziele, Planungsprozess und Beteiligungsverfahren
Der Stadtrat von Landsberg hat Ziele zur Aufwertung des Stadtteils im September 2013 beschlossen. Das Programm „Soziale Stadt“ macht Vorgaben für den weiteren Planungsprozess. Die Ziele der Stadt und die Vorgaben der Städtebauförderung sind die Grundlage für die Planung, nach denen ua auch die weitere Beteiligung der Bürger strukturiert wird.

Gewerbetreibender

- * Die neue Straßenbreite und die Definition einer veränderten Baulinie für die straßenbegleitenden Gebäude ist eine Vorgabe für die nächsten Jahrzehnte und legt die Anlieger fest.

Antwort

- * Die veränderten räumlichen Planungsvoraussetzungen für die Baukörper an der „Augsburger Straße“ wurden einvernehmlich mit Vertretern des Unternehmens „Aldi“ und mit dem Bauherrn der easy-Apotheke abgestimmt; eine Einigung wurde erzielt. Im nächsten Schritt befasst sich der Stadtrat mit den städtebaulichen Planungen und stimmt darüber ab.



Journalist (Landsberger Tagblatt)

* Für ein Beteiligungsverfahren sind heute recht wenige Bürger gekommen und die Planer treffen auf nur sehr wenige Gewerbetreibende.

Antwort

* Die Stadtverwaltung Landsberg am Lech hat mit einem persönlichen Brief des Herrn Oberbürgermeisters und dem Flyer 170 Gewerbetreibende angeschrieben und zur Veranstaltung eingeladen. Auch wenn heute nur wenige Interessierte teilgenommen haben, sind die Planer mit dem Ergebnis der Diskussion dennoch hoch zufrieden. Jeder öffentliche Termin, zu dem Bürger kommen, um sich zu informieren und sich zu beteiligen, ist unabhängig von der Teilnehmerzahl wichtig.

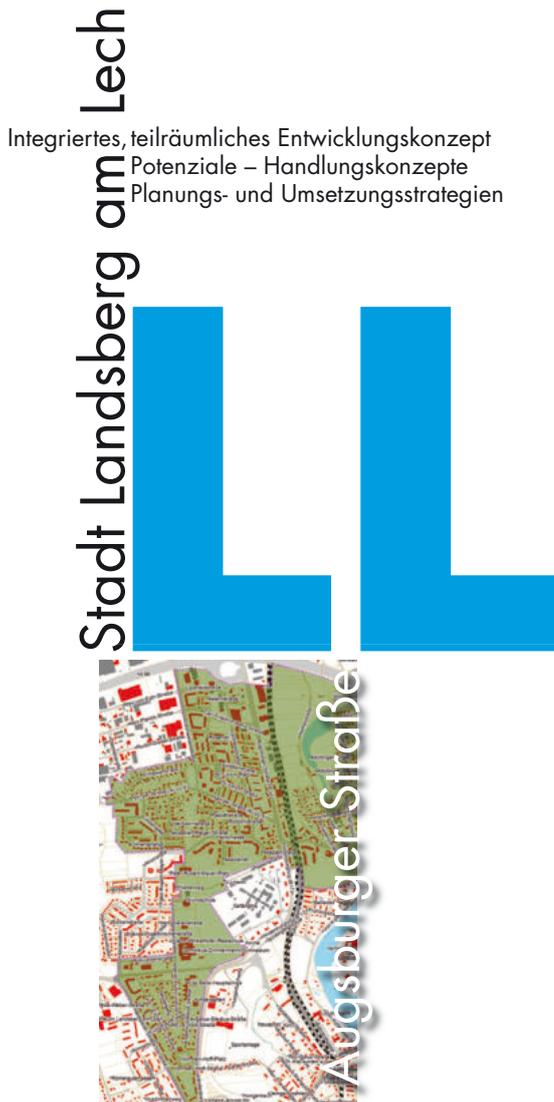
4**E n d e d e r V e r a n s t a l t u n g**

Abschließend bedankt sich Herr Schulz für das Interesse an den Planungen der Stadt Landsberg am Lech und für die rege Diskussion. Er schließt im Namen von Herrn Oberbürgermeister Neuner die Veranstaltung.

München, den 21. Juli 2014

Klaus J.Schulz

Bürgerinformationsflyer:



Das Projekt wird von der Regierung von Oberbayern im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ gefördert.



Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit



Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Das Team

Erfahrene Fachleute sind für Landsberg tätig. Sie bearbeiteten gemeinsam bereits mehrere Integrierte Entwicklungskonzepte für die Kommunen Hof, Hallstadt, Freyung, Selb oder Hirschaid. Königsberg, Moosburg, Seßlach und Thüngersheim sind planerische Meilensteine bei der Sanierung und Entwicklung historischer Städte und Gemeinden.

Projektleiter:

Klaus J. Schulz, Stadtplaner | Architekt
Büro für Städtebau und Freiraumplanung, München
Zusammen mit seinem Team steuert er den Planungsprozess und dokumentiert das Projekt.

Fachgutachter:

Dr. Bernhard Michel, Bauingenieur | Volkswirt
Soziodemografische Rahmenbedingungen,
Wirtschaft und Einzelhandel, Verkehr und Mobilität,
Energie und Klimaschutz,
Technische Infrastruktur und Umwelt

Ingo Quaas, Stadtplaner
Funktionen und Struktur des Stadtteils

Almuth Boedecker, Aron Festner, Landschaftsarchitekten
Natur und Landschaft | Grün- und Freiflächen

Josef Lehner, Architekt
Stadtteilzentrum „Augsburger Straße“:
Funktionen und Gestalt

Richard Knapp, Lichtplaner,
Bartenbach Lichtlabor: Lichtkonzept

Florian Raff, Designer
Beschilderungs- und Werbekonzept |
Corporate Identity

Kontakt der Planer

Büro für Städtebau und Freiraum
Liebigstraße 39 *Gartenhaus*

80538 München
T+F: 089.2283277

Email: mail@staedtebau-und-freiraum.de

2014

Die Arbeitsschritte**Phase 1:****Januar - April** Auftaktveranstaltungen | Bestandsaufnahmen | Analysen**Phase 2:****laufend** Beteiligungsverfahren | Fachgespräche | Zukunftswerkstatt**Phase 3:****September** Teilkonzepte | Ziele | Orientierungswerte | Maßnahmen**Phase 4:****Dezember** Konzeptentwurf „Integriertes Entwicklungskonzept“ | Diskussion

2015

Phase 5:**Februar/März** Präsentation | Beschlussfassung
April Abschluss und Übergabe der Ergebnisse**Ansprechpartnerin**Caroline Zach (M.A. Geographie)
Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
86899 Landsberg am Lech
Telefon (08191) 1 28 - 215
Telefax (08191) 1 28 - 5 92 15
E-Mail: bauamt@landsberg.de**Auftraggeber**Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
86899 Landsberg
am Lech

Das Integrierte, teileräumliche Entwicklungskonzept „Augsburger Straße“ bildet den Auftakt zu einer Reihe von Projekten, die in den folgenden Jahren Schritt für Schritt umgesetzt werden.

Ihre Meinung wird auch in Zukunft gefragt sein und auch in Zukunft werden Sie die Entwicklung des Stadtteils mitgestalten. Sinnvoll ist es also, von Beginn an mitzumachen, weil auch Sie über die Zukunft des Stadtteils mitentscheiden.

Die Regierung von Oberbayern ist dabei fachlich und finanziell behilflich.

Integriertes, teileräumliches Entwicklungskonzept
Potenziale – Handlungskonzepte
Planungs- und Umsetzungsstrategien

Stadt Landsberg am Lech

**Augsburger Straße**

Die Zukunft unseres Stadtteilzentrums



Zukunftslleitbild

Die Stadt Landsberg am Lech plant neue Wege des bürgerschaftlichen Planens und Bauens. Für den Stadtteil rund um die „Augsburger Straße“ ist ein städtebauliches Konzept in Arbeit, das Grundlage des Handelns für die kommenden Jahre sein wird.

Fragen zur Entwicklung stehen am Beginn: mit den Leitern der angrenzenden Betriebe sollen Ziele und Zukunftsperspektiven entwickelt werden als Grundlage für anstehende Maßnahmen.



Als erster Schritt ist mit den Unternehmern ein Leitbild zu formulieren. Zu erörtern wird sein, welche Qualitäten der Stadtteil im Jahr 2030 haben soll und wie die veränderten Herausforderungen an die Augsburgener Straße (Wirtschaftliche Entwicklung | Demografischer Wandel | Energieversorgung | Klimaschutz | Straßenverkehr etc.) zu meistern sind.

Sozioökonomie

Der demografische Wandel wird auch die Stadt Landsberg am Lech erreichen; auch hier werden zukünftig weniger Menschen leben, die älter und bunter sind. Die Bedürfnisse der künftigen Kunden sind einzuschätzen und attraktive Arbeitsplätze für die Beschäftigten sind zu erhalten.

* Wie können die Standortqualitäten verbessert werden?

Einzelhandel

Die Einzelhandelsunternehmen im Stadtteil scheinen durch konkurrierende Großbetriebe in der Region, durch Outlets oder durch den Internethandel gefährdet zu sein.

- * Wie kann das Angebot verbessert, können Kunden gehalten oder wieder zurück gewonnen werden?
- * Ist die Versorgung der Bewohner gesichert?

Stadtteilplanung

Städtebauliche Planung setzt das Leitbild räumlich um und integriert alle Entwicklungsaspekte: funktional durch Stärkung des Stadtteils als wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Mittelpunkt, gestalterisch durch qualitätvolle Aufwertung von Gebäuden und öffentlichen Räumen. Der Stadtteil soll im Gefüge der Gesamtstadt räumlich noch besser zur Geltung gebracht werden.

* Gibt es funktionale oder gestalterische Defizite?

Verkehr und Mobilität

Die Mobilität von Kunden und Wirtschaft (Kfz-Verkehr, Öffentlicher Personennahverkehr, Fußgänger, Radfahrer, Parken) ist eine wesentliche Voraussetzung für die Konkurrenzfähigkeit des Stadtteils. Grenzenlose Mobilität verursacht jedoch erhebliche Belastungen (Leistungsfähigkeit, Umwelt, Sicherheit) für alle Beteiligten.

* Wo liegen Brennpunkte des Verkehrs? Welche Maßnahmen zur Verbesserung der Mobilität sind erforderlich?

Wohnen

Im Stadtteil wohnen westlich und östlich der Augsburgener Straße Menschen, die mit Gütern versorgt werden wollen. Durch Steigerung der Qualität sollen sie das Angebot im zukünftigen Stadtteilzentrum stärker nutzen.

Die Werte beim Wohnen verschieben sich. Gutes Wohnumfeld und sichere Erreichbarkeit werden stärker nachgefragt, altengerechtes Wohnen wird besonders wichtig.

* Wie kann der Einzelhandel besser mit den Wohngebieten verknüpft werden?

Energie und Klimaschutz

Energieversorgung und Klimaschutz sind Kernaufgaben der Stadtplanung. Die energetische Aufwertung der Bausubstanz der Unternehmen, die Verringerung des Energiebedarfs und die Nutzung erneuerbarer Energien werden zunehmend bedeutender.

* Welche Potenziale können mobilisiert werden?

Landschaft | Grün- und Freiflächen

Natürliche Ressourcen und eine intakte Landschaft sind ebenfalls Schutzgüter im Stadtteil. Sie stützen die Standortqualität und sind Bausteine für eine positive Entwicklung.

* Müssen neue Sichtweisen verfolgt werden?

**K**ultur

Ein fortschrittlicher Stadtteil bildet sich im Zusammenleben von Wirtschaft und Bevölkerung auch über kulturelle Angebote und Leistungen ab, im gestaltenden Umgang mit der Natur, mit Kunst, Architektur und Wissenschaft.

* Wodurch kann das kulturelle Leben (Vereine, Feste, Veranstaltungen, Ausstellungen) im Stadtteil gestärkt werden?

Soziale Infrastruktur

Damit Familien bleiben oder zuziehen und die Angebote des Einzelhandels im Stadtteil nutzen, müssen die Kinder in Kitas und Schulen gut betreut, die Schulbildung und die ärztliche Versorgung müssen ausgezeichnet sein.

* Muss das Niveau dieser Einrichtungen besser werden?

Technische Infrastruktur

Standortqualitäten entscheiden schon immer über die Entwicklungschancen eines Stadtteils. Qualitäten der Infrastruktur und Umwelt (Lärm, Altlasten) beeinflussen die Zukunftsfähigkeit; der Klimawandel erfordert deutlich geänderte Sichtweisen und Rahmenbedingungen.

* Gibt es Defizite?
Sind Maßnahmen zu ergreifen?

Dialog

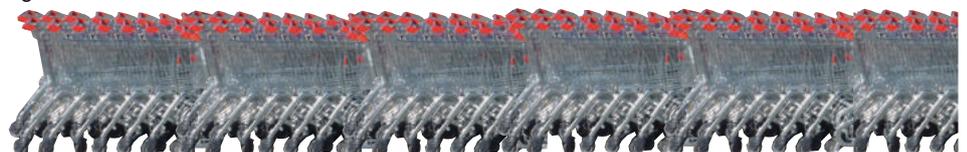
Über diese Fragen möchten wir mit Ihnen sprechen. Ihre Meinung interessiert uns sehr!

Gemeinsam wollen wir mit Ihnen Ziele formulieren und Handlungsschwerpunkte identifizieren. Die Ergebnisse dieses Dialogs werden die Grundlage für die Weiterentwicklung des Stadtteils „Augsburger Straße“ sein und die Richtschnur für zukünftiges Handeln bilden.

Alle Unternehmer sind eingeladen, mitzudenken, um gemeinsam die „Richtung Zukunft“ zu bestimmen.

Neben dem Dialog mit Ihnen tragen die Planer Fachinformationen zusammen und zeigen Stärken | Schwächen auf.

Beides, die Ergebnisse des Dialogs und die Fachinformationen bilden die Basis für das Integrierte, teilträumliche Entwicklungskonzept „Augsburger Straße“.





11

EXKURS:

STUDENTENWORKSHOP

Die HTWG Konstanz, Hochschule für Technik, Wirtschaft und Gestaltung hat sich im Wintersemester 2014/2015 auch mit dem Thema „Wohnen an der Augsburg Strasse“ beschäftigt. Auf Vermittlung des städtischen Bauamts haben sich Studierende der Fachrichtungen Städtebau, Hochbau und Freiraumplanung der stadträumlich komplizierten Thematik am nördlichen Stadteingang von Landsberg am Lech angenommen. Unter Leitung der Professorinnen Lydia Haack und Karin Schmidt wurden zukunftsweisende Entwürfe und räumlichen Vorschläge entwickelt.

Am 29. Januar 2015 haben die Studentengruppen einer Jury ihre Überlegungen zur „Augsburger Straße - Wohnen auf den Märkten“ erläutert. Die funktionalen, strukturellen und räumlichen Vorschläge sind dabei weit über das von der Stadt vorgegebene Thema hinausgegangen. Die Studierenden haben sich von der konkreten städtischen Fragestellung frei gemacht und beinahe futuristische Ideen des künftigen Zusammenlebens von Menschen im 21. Jahrhundert konzipiert.

Der Begriff „Metamorphose“, also der radikale Nutzungs- und Gestaltwandel im Städtebau stand bei den meisten Entwürfen Pate. Nach den räumlichen Vorstellungen der angehenden Architekten soll der schmale Geländestreifen zwischen Autobahn und Königsberger Platz, zwischen Augsburg Strasse und Bahnanlagen in einen außergewöhnlichen Ort des Wohnens, Arbeitens, Konsumierens und des Verkehrs verwandelt werden.

Alle Arbeiten sind sehr frei mit dem Bestand umgegangen.

Entlang eines stark begrünten Boulevards, zu dem die Augsburg Strasse umgestaltet werden soll, wurden mit sehr hohen baulichen Dichten futuristische Bau- und Wohnformen konzipiert. Die bestehenden Märkte wurden komplett durch vielgeschossige Wohngebäude und Baukörper für Dienstleistungen, Medizin und Kultur ersetzt.

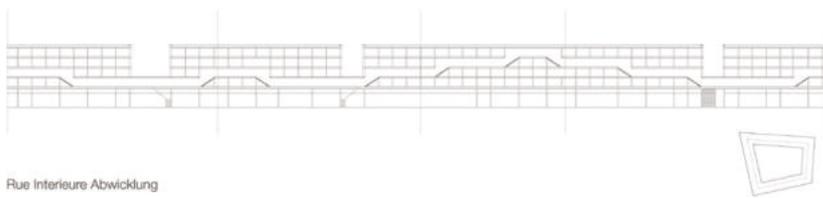
Große Park- bzw. Tief- und Hochgaragen (einmal sogar im 3.OG gelegen) für den Geländestreifen werden vorgeschlagen.

Ein Team regt an, auf dem schmalen Grundstück entlang der Straße bis zu 400 Wohnungen neu zu bauen, durchmischt mit shopping malls, medizinischen Einrichtungen und großen Läden. Anstelle der ebenerdigen Gebäude werden unter anderen Winkelhäuser und Y- Haustypen in bis zu acht geschossigen Baukörpern vorgeschlagen. Die Verfasser eines Entwurfs wollen Struktur und Rhythmus der Bebauung aus der mittelalterlichen Landsberger Altstadt neu interpretiert wissen.

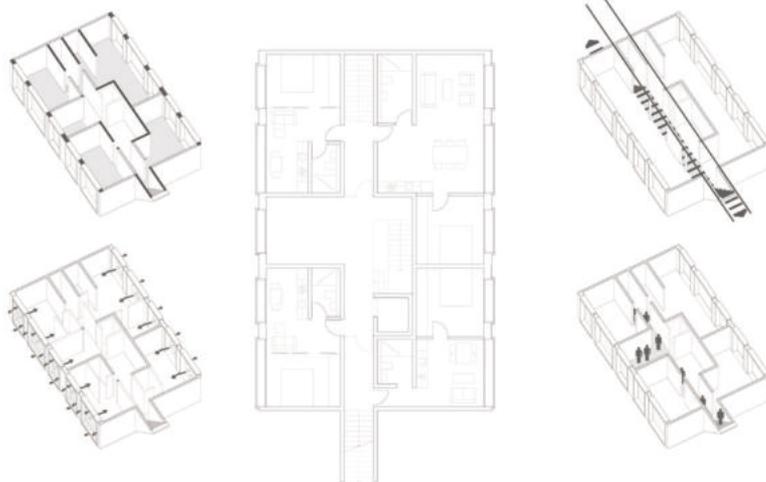
Die meist mit großer Leidenschaft, Energie und großem Fleiß, teils sehr tief und gut durchgearbeiteten Entwürfe, ausgestattet mit interessanten Gebäudetypologien, abwechslungsreicher Erschließungen und mit hohen gestalterischen Ambitionen gehen deutlich an den funktionalen Bedürfnissen und tatsächlichen Anforderungen Landsbergs vorbei.

Die Studierenden haben individuelle Vorstellungen entwickelt (was das Recht von Studenten ist und nachhaltig unterstützt werden muss!), die jedoch selbst in den Metropolen ihrer Heimatländer schwer zu realisieren sein werden.





Rue Interieure Abwicklung



Rue Interieure (exemplarisch) 100

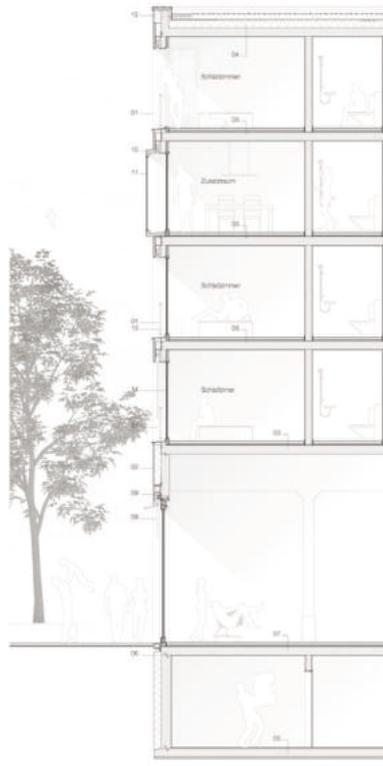


Regelgrundriss (exemplarisch) 100

Wohnungstypen	Wohnungsgröße	Wohnungszahl
2-Zimmer Wflg	62 m ²	29
2-Zimmer Wflg Einzel	75 m ²	7
2-Zimmer Wflg	81 m ²	10
3-Zimmer Wflg Einzel	87 m ²	12
3 - 4-Zimmer Wflg	81 m ²	12
4-Zimmer Wflg Einzel	120 m ²	5
4 - 5-Zimmer Wflg	150 m ²	5
Wohnungen Gesamt		102
Gesamtfläche	200 - 1400 m²	11

Raumtypen Rue Interieure (0-3-Z.)	Raumgröße	Raumzahl
Wohnen +	854 m ²	27
Sanit. Lsg.	156 m ²	6
Speisegraben	252 m ²	6
Hobby	423 m ²	12
Arbeits	430 m ²	12
Gäste	600 m ²	15
Rue Interieure Gesamt	3007 m ²	82





Aussenwandfläche

Dauerschicht, Füllschicht	15cm
Armiertheit mit Glasfasergewebe	20cm
Wärmedämmung (Dämm- und Dämmst.)	20cm
Kaltschicht	17cm
Bauchschicht	17cm
Total	40cm

Dachaufbau

Klebefestigkeit	20mm
Stützsystem	80mm
Trennlage FC-Folie	4mm
Stützsystem	20mm
Stützsystem	20mm
Total	200mm

Wandbau Teilgerüst

10cm	10cm
20cm	20cm
20cm	20cm
20cm	20cm
Total	40cm

Dachbau Keller

20cm	20cm
Total	40cm

Aussenwandfläche

Dauerschicht, Füllschicht	15cm
Armiertheit mit Glasfasergewebe	20cm
Wärmedämmung (Dämm- und Dämmst.)	20cm
Kaltschicht	17cm
Bauchschicht	17cm
Total	40cm

Dachaufbau

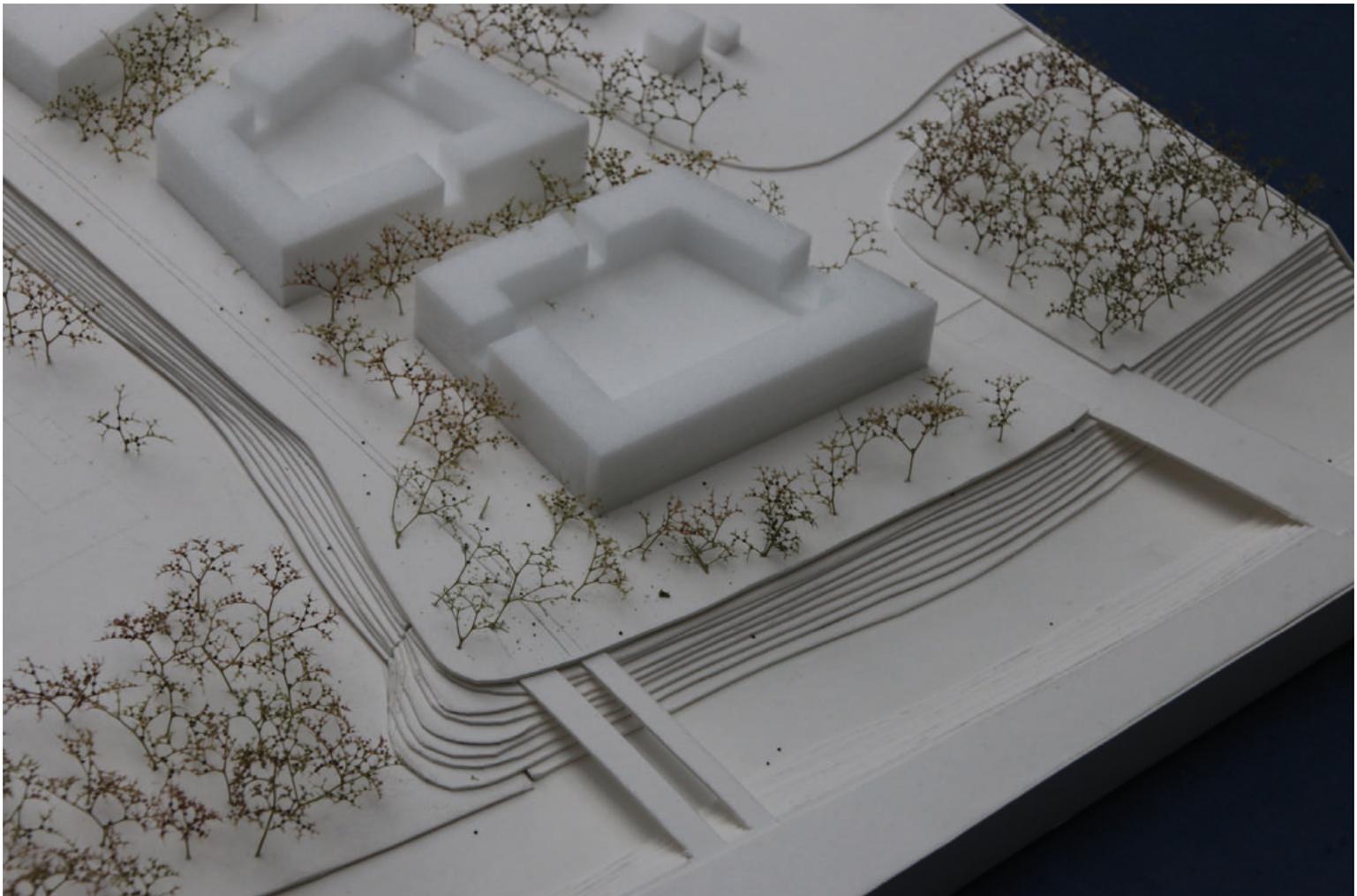
Stützsystem	15cm
Stützsystem	80mm
Stützsystem	80mm
Stützsystem	80mm
Stützsystem	16.20cm
Stützsystem	10cm
Stützsystem	10cm
Stützsystem	22.10cm
Total	67.7-81.7cm

Bodenbau Teilgerüst

20cm	20cm
20cm	20cm
20cm	20cm
Total	30cm

Bodenbau Keller

20cm	20cm
Total	40cm



Metamorphose StadTraum Ein Boulevard für Landsberg

Philipp Häfele



Die neue Stadteinfahrt von Landsberg empfängt den Besucher und die Landsberger mit einem grünen Boulevard aus 3 Baumreihen der ihnen den Weg zur schönen Altstadt weist. Die neue Bebauung nimmt in ihrer Dichte und Kubatur zum Zentrum hin ab, passt sich der umliegenden Körnung des Bestands an und bereitet so den Weg zur kleinteiligen Altstadt. An der Autobahn mit einem Gewerbehof beginnend werden die wichtigen Nahversorger direkt am Boulevard angesiedelt so dass im Mix mit anderen vorgesehenen Gewerbe- und Wohnflächen und ein belebter Straßenraum entlang der Augsburgur Strasse entsteht.

im unteren Drittel der Augsburgur Strasse sorgt das Ärztehaus mit integriertem Altenwohnen in den oberen Stockwerken und einem Kindergarten für generationenübergreifendes Zusammensein. Den Abschluss bildet ein Kultur- und Konzerthaus das als Kopfbau den Schlusspunkt des neuen Stadtteils darstellt und. Die Straße wird zugunsten der Fußgängerzone und der Fahrradstraße schmaler und weniger dominant. Parkplätze werden in Tiefgaragen angeboten. Für eine bessere Anbindung der Einkaufsmöglichkeiten wird eine Bahnhaltestelle an zentraler Stelle vorgesehen.



Schwarzplan 1:5000

Vorschlag „Ein Boulevard für Landsberg“

Metamorphose StadTraum Ein Boulevard für Landsberg

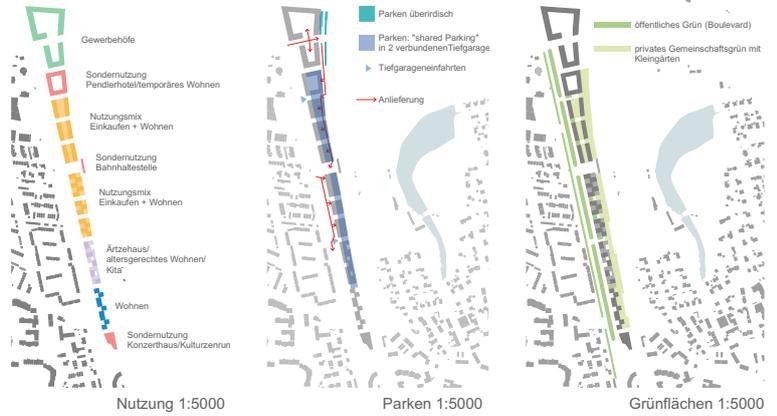
Philipp Häfele



Lageplan 1:1000

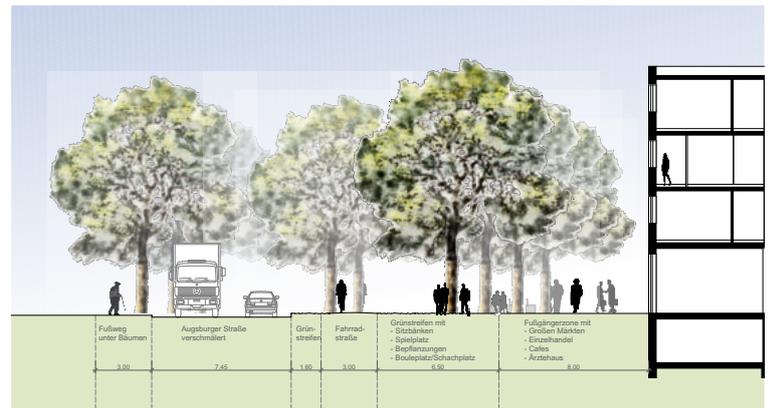
Metamorphose StadTraum Ein Boulevard für Landsberg

Philipp Häfele



Das Parken findet komplett in 2 großen verbundenen Tiefgaragen statt. Durch das Verbinden der Garagen braucht man nur zwei Ein- u. Ausfahrten. Somit werden viele Unterbrechungen des Boulevardraums vermieden.

Der Boulevard bildet mit seinen 3 Baumreihen und dem Grünstreifen den Raum des öffentlichen Grüns. Das private Grün für die Anwohner findet man im östlichen Bereich der Bebauung sowie auf den Gebäuden selbst.



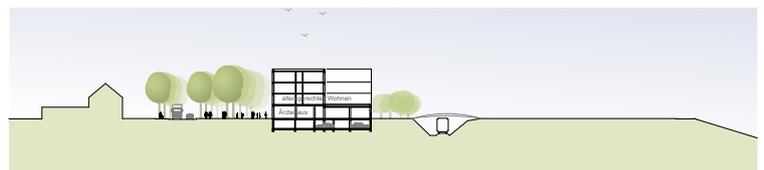
Schnitt Boulevard 1:100



Schnitt A 1:5000



Schnitt B 1:5000



Schnitt C 1:5000

Metamorphose StadTraum Ein Boulevard für Landsberg

Philipp Häfele

Metamorphose StadTraum Ein Boulevard für Landsberg

Philipp Häfele



Erdgeschoss 1:200



6x 2 Zimmer Whg 78 m²

2 x 3 Zimmer Whg 94 m²



4 x 2 Zimmer Whg 71 m²

5 x 1 Zimmer Whg 43 m²

1. Obergeschoss 1:200



3x 2 Zimmer Whg 78 m²

4 x 3 Zimmer Whg 94 m²



4 x 3 Zimmer Whg 80 m²

6 x 2 Zimmer Whg 71 m²

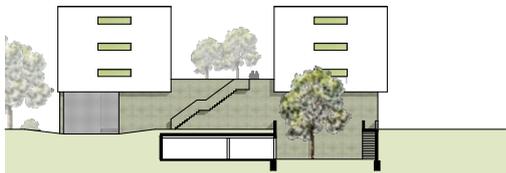
2. + 3. Obergeschoss 1:200

Metamorphose StadTraum
Ein Boulevard für Landsberg
Philipp Häfele

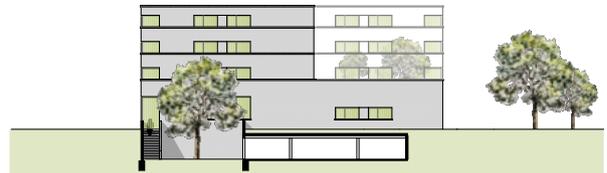
Metamorphose StadTraum
Ein Boulevard für Landsberg
Philipp Häfele



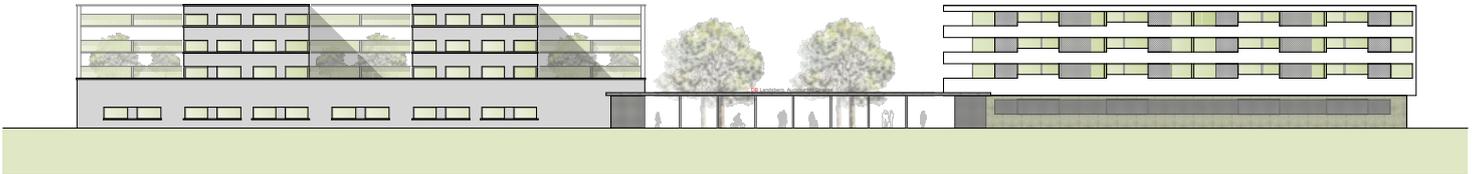
Ansicht West 1:200



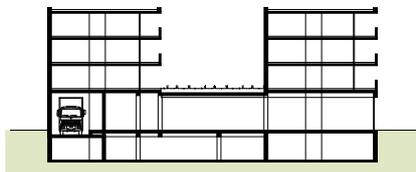
Ansicht Nord 1:200



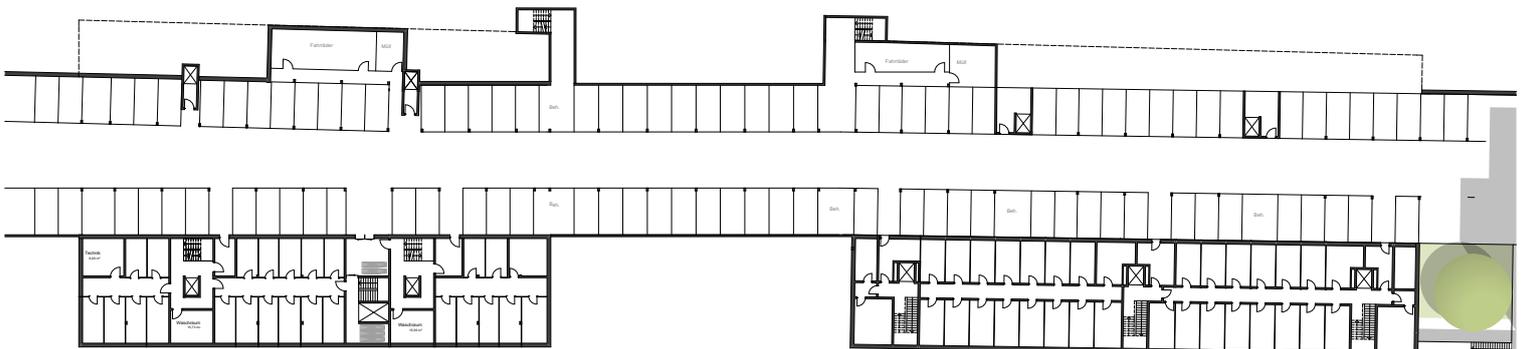
Ansicht Süd 1:200



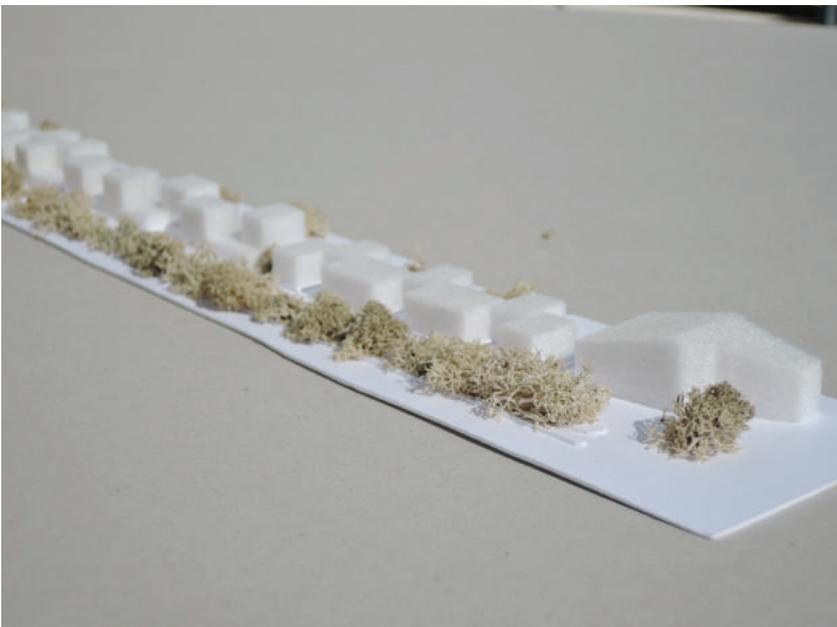
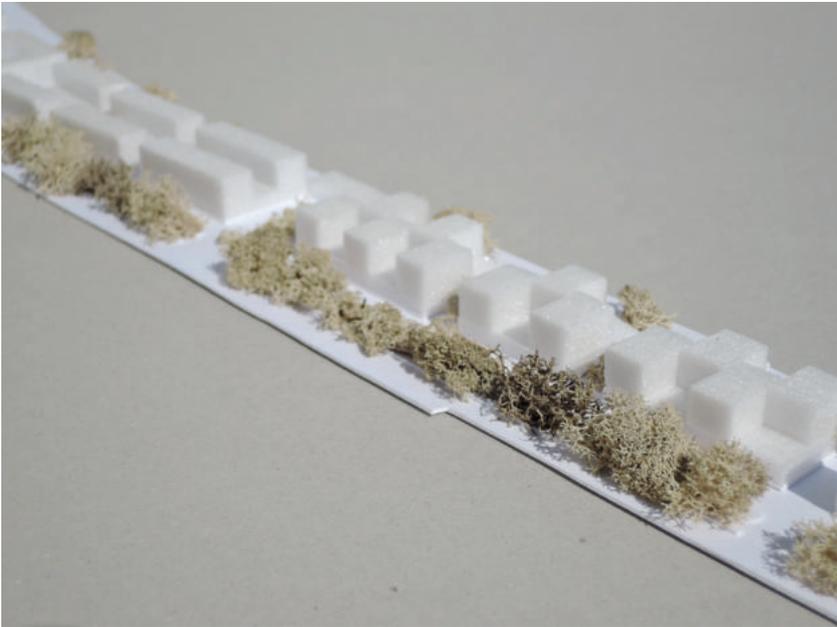
Ansicht Ost 1:200

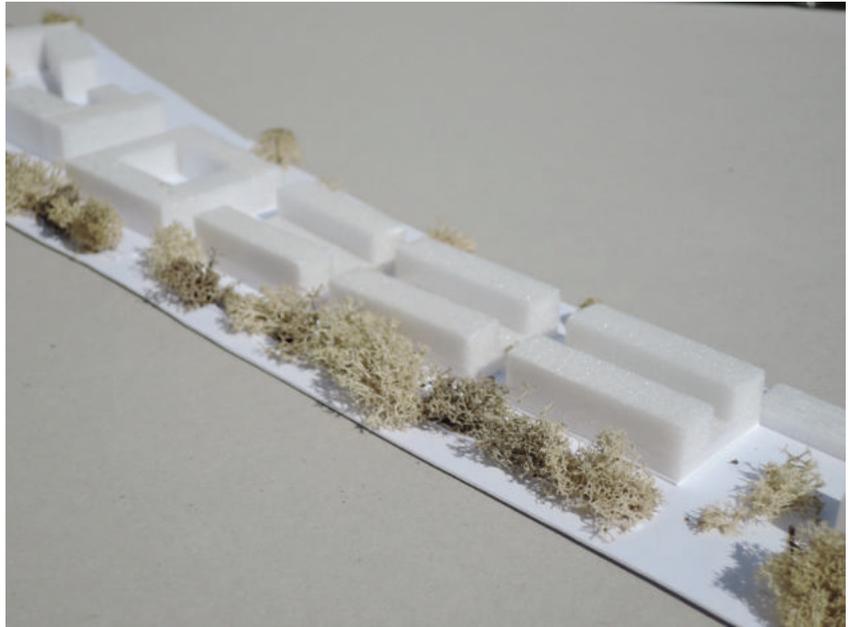


Schnitt A-A 1:200



Untergeschoss/Tiefgarage 1:200





METAMORPHOSE - StadTraum

Ein neuer Stadteingang für die Stadt Landsberg WS 2014|2015

Prof. Lydie Haack | Prof. Karin Schmid
 Vanessa Jung | Sarah Braunger
 29.01.2015 | WS 2014|2015



Das umzuplanende Gewerbegebiet in Landsberg liegt direkt an der Autobahnabfahrt der A96. Eingespannt zwischen der westlich liegenden Augsburgstrasse und der im Osten entlanglaufenden Bahnlinie, bildet das schlauartige Areal die Stadteinfahrt von Landsberg. Die momentane Situation auf dem Gebiet wird dieser doch sehr repräsentativen Stelle von Landsberg nicht gerecht.

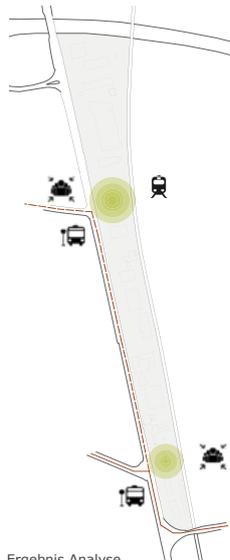
Um diese Situation zu ändern schaffen wir für die Stadt Landsberg einen urbanen belebten Ort, an dem sich Einkaufen, Wohnen, Arbeiten und das öffentliche Leben abspielen.

Durch die mäanderförmige Bebauung bilden sich öffentliche und private Plätze, die sowohl für die Bewohner des Areals, als auch für die Bewohner der benachbarten Gebiete neue Qualitäten schaffen. Der Mäander hält zudem auf jeweils einer Seite der Plätze die Lärmbelastung von Bahn bzw. der Augsburgstrasse ab. Um die Wohn- und Nutzungsqualität zu steigern befinden sich ab dem Bereich, in dem die Bahn sichtbar ist, im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten. Dadurch liegen die privaten Innenhöfe im ersten Obergeschoss und gewährleisten so eine bahnfremde Aufenthaltsmöglichkeit. Ab dem Bereich bei dem die Bahnstrecke abfließt und nicht mehr sichtbar ist, liegen die Innenhöfe auf EG-Niveau.

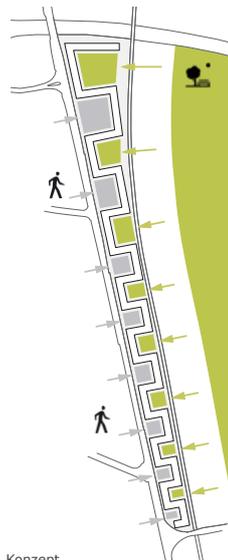
Um das Planungsgebiet besser an die Infrastruktur anzubinden und das autofreie Einkaufen zu ermöglichen schaffen wir zwei neue Bushaltestellen entlang der Augsburgstrasse, sowie eine neue Bahnhaltstelle im Norden.

Aufgrund der Wirtschaftlichkeit bezüglich der neuen Bahnhaltstelle haben wir die Wohnbebauung im Osten des Areals fortgeführt und den Sportplatz ausgelagert. Die Struktur der neuen Wohnbebauung leitet sich aus der Bestandsstruktur ab und nimmt die vorhandene Windmühlenform auf. Sie nimmt sowohl Bezug zum Bestand als auch zur neuen Bebauung. Die Grünflächen der Wohnbebauung im Osten beziehen sich auf die grünen Innenhöfe des Mäanders.

Zur Stärkung der Verbindung der umliegenden Gebiete gibt es zwei neue Hauptplätze die sowohl das westliche als auch das östliche Gebiet mit einbeziehen. An diesen beiden Plätzen kann die Bahnstrecke überquert werden und somit werden sie zu Knotenpunkten von Fuß- und Radwegen. Die beiden Plätze werden zu öffentlichen und kulturellen Zentren und füllen das momentan unbelebte und unattraktive Gewerbegebiet und mit neuem Leben.



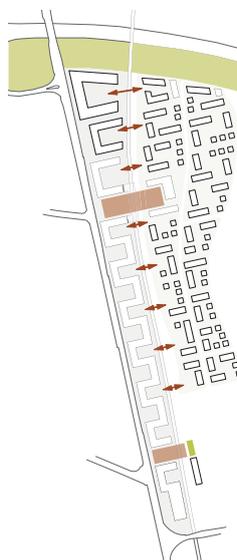
Ergebnis Analyse



Konzept



Schwarzplan | M: 1:5000

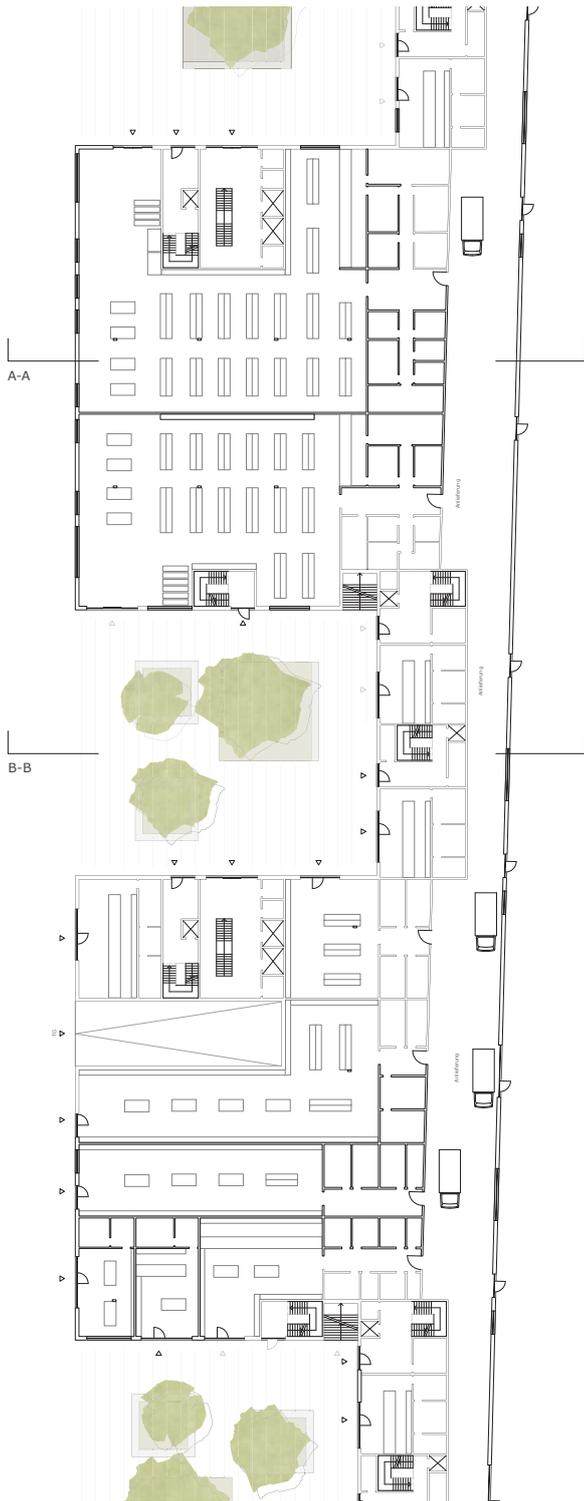


Verbindung der Quartiere

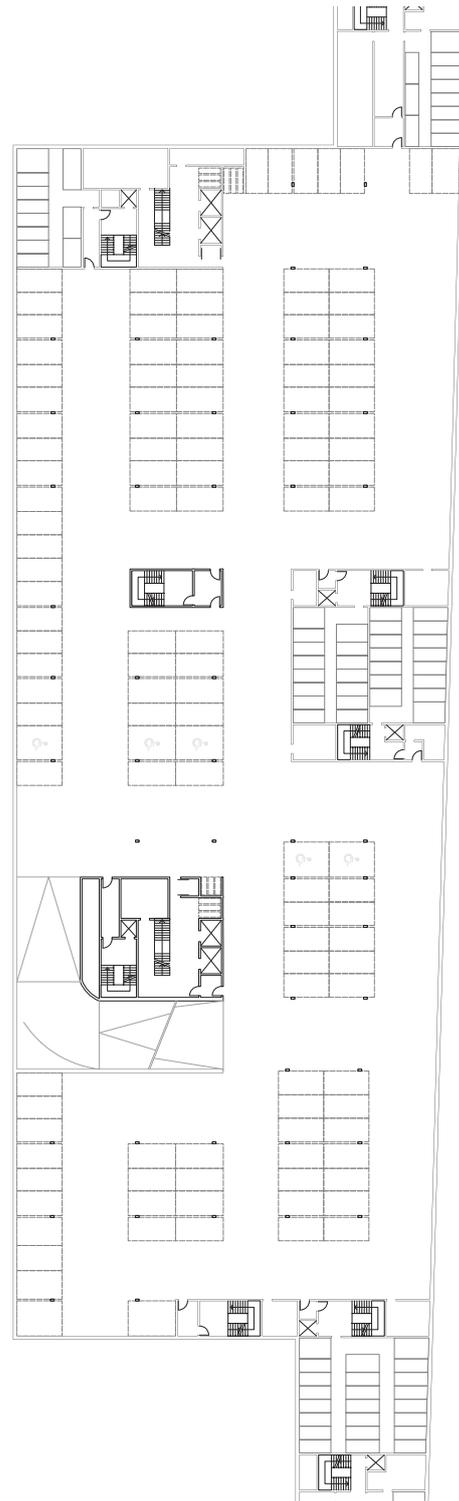


Östliche Wohnbebauung

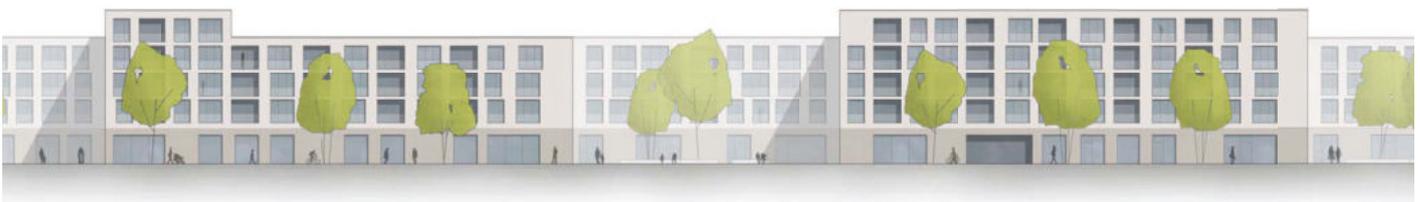




Grundriss EG | M: 1:200



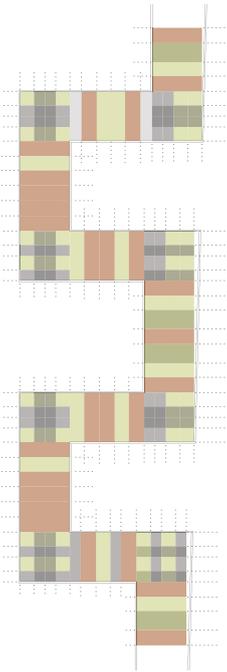
Grundriss TG | M: 1:200



Ansicht West M 1:200



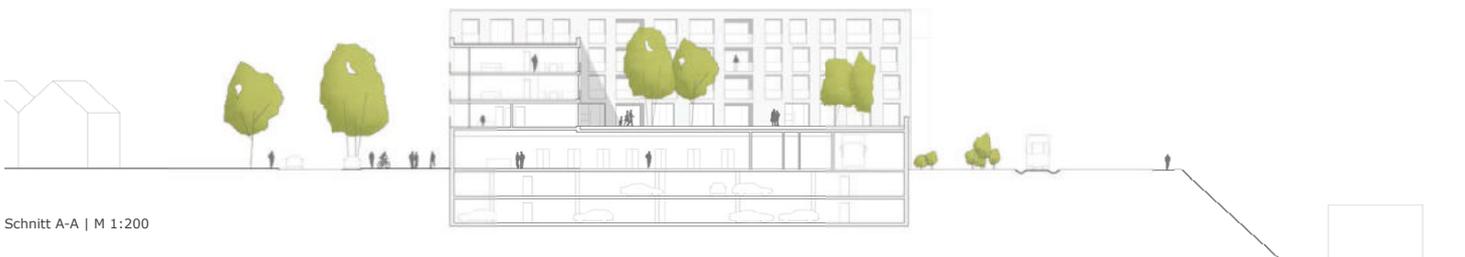
Ausschnitt Ansicht West | M: 1:50



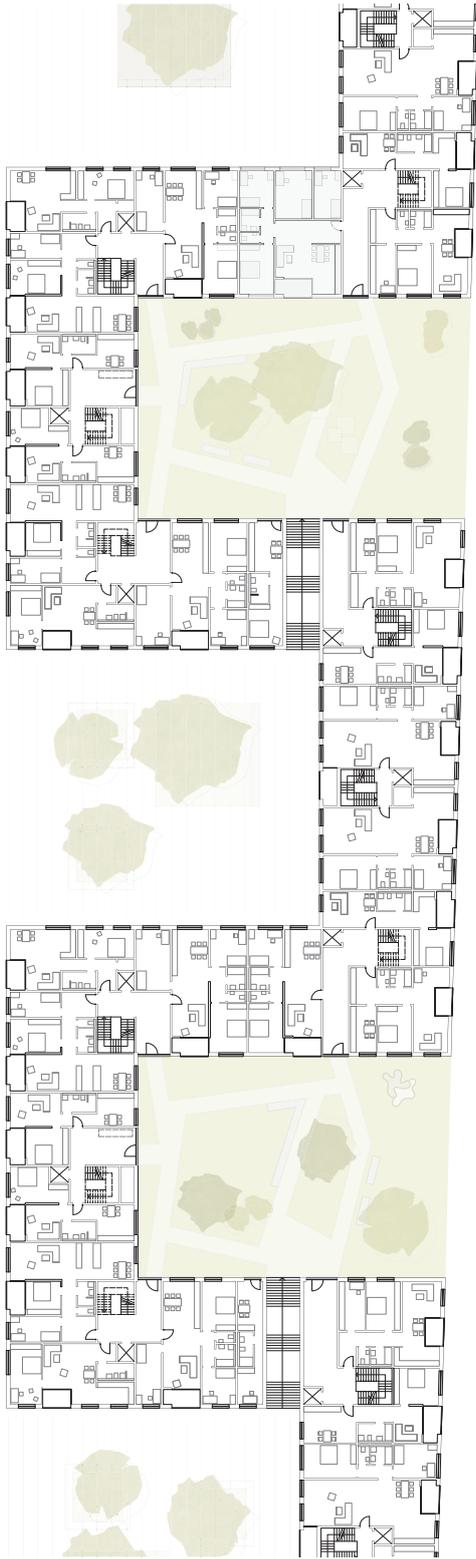
Die Grundrisse sind aufgrund ihrer Ausrichtung durchgesteckt. Wodurch man bei einer Nord-Süd-Wohnung im durchgesteckten, offenen Wohn-Ess-Bereich immer Licht bekommt. Das Raster der Grundrisse besteht aus fünf Achsenabständen, die verschieden genutzt werden können.

Man kann die Grundrisse aber auch auf unterschiedliche Bedürfnisse anpassen, wie z.B. im 1. OG auf der Ebene des Innenhofes. Dort kann man z.B. Küche und Wohnen zum Hof orientieren und die Schlafzimmern vom Hof abtrennen.

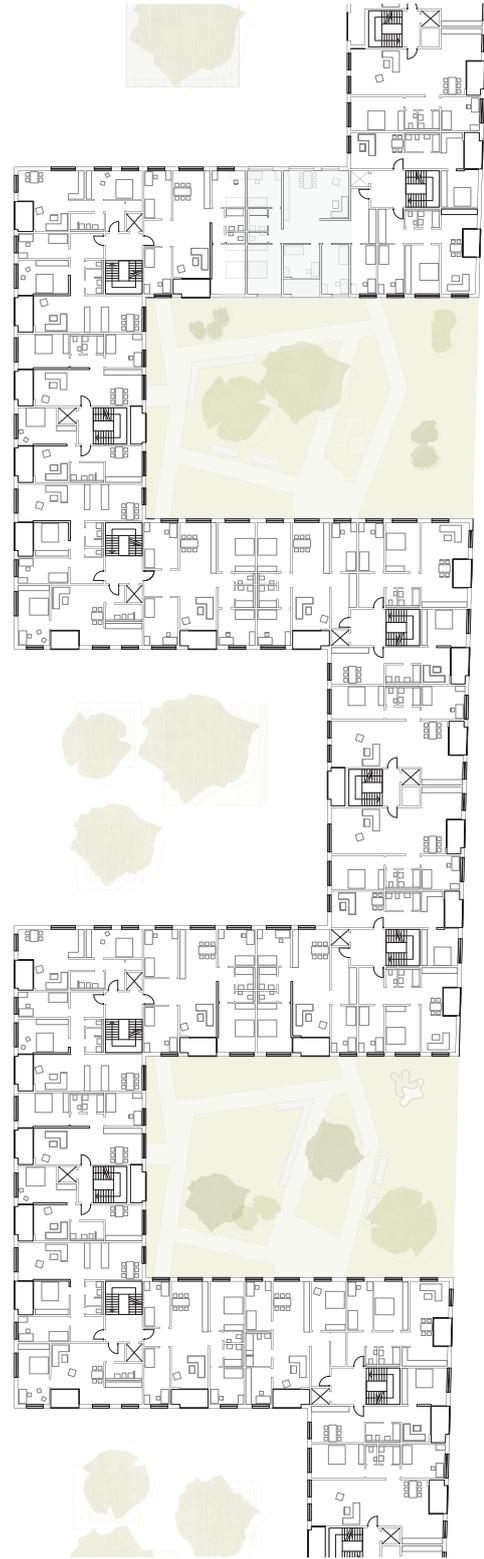
Grundrissraster



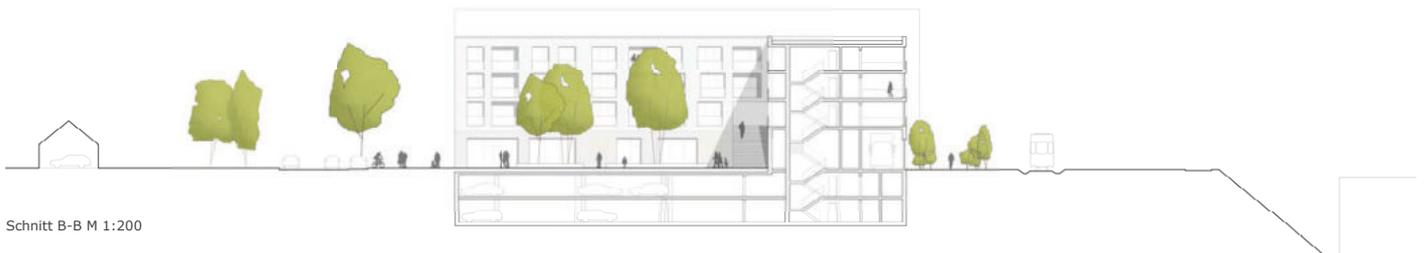
Schnitt A-A | M 1:200



Grundriss 1. OG | M: 1:200



Grundriss Regelgeschoss | M: 1:200



Schnitt B-B M 1:200





Herausgeber

Stadt Landsberg am Lech
Rathaus
Katharinenstraße 1
86886 Landsberg am Lech
T: 08191-128-0

Stadt Landsberg am Lech - Teilraumgutachten Landsberg West

Heft 3

NAHVERSORGUNGSZENTRUM - AUGSBURGER STRASSE

Verfasser

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND FREIRAUMPLANUNG, MÜNCHEN

Fachbereich
Koordination - Städtebau Augsburg Straße - Wohnen
Klaus J. Schulz

Fachbereich
Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen
Almuth Boedecker - Aron Festner

Fachbereich
Architektur - Augsburg Straße
Josef Lehner

QUAAS STADTPLANER

Fachbereich
Städtebau
Ingo Quas - Sebastian Nachtigal

COOPERATIVE – INFRASTRUKTUR UND UMWELT, REINHEIM

Fachbereich
Energie und Klimaschutz | Verkehr und Mobilität | Technische Infrastruktur und Umwelt
Dr. Bernhard Michel

BARTENBACH LICHTLABOR ALDRANS

Fachbereich
Licht
Richard Knapp

GRAFIK-DESIGN FLORIAN RAFF

Fachbereich
Werbung – Corporate Identity

Kontaktadresse:

Büro für Städtebau und Freiraumplanung

Liebigstraße 39 *Gartenhaus*
80538 München
mail@staedtebau-und-freiraum.de
www.staedtebau-und-freiraum.de
T+F 089.2283277

Auflage: 4 Exemplare

Juni 2015