

06

Bewertung

- 6.1 Städtebauliche Leitgedanken
- 6.2 Konflikte und Defizite
- 6.3 Chancen und Potenziale
- 6.4 Image und Städtebau
- 6.5 Zielplanung
- 6.6 Empfehlungen für das weitere Vorgehen

6.1 Städtebauliche Leitgedanken



Konzeptioneller Städtebau - Leitmotive für den „Memminger Osten“

Städtebau ist ein gesellschaftlicher Aushandlungsprozess, geführt von Einzelpersonen, Gruppen und gesellschaftlichen Schichten sowie deren sozialen Umfeld zur jeweiligen Zeit.

Städtebau ist – wie die agierenden Menschen und der jeweiligen „Zeitgeist“ - permanent im Wandel.

Entscheidungen im Städtebau müssen gefällt werden, auch wenn bei weitem noch nicht alle zu beachtenden Faktoren bekannt sind bzw. in angemessener Zeit eruiert werden können! Eine Stadt wird permanent umgebaut, ergänzt und transformiert, kann aber auch weitgehend zerstört werden.

Eine Stadt lässt sich weder vollständig planen noch vollständig steuern. Andererseits - ohne Vision und Planung - können Städte auch in ein Chaos versinken.

Im konkreten Fall unserer Städte ist es üblich, bestimmte Areale als dynamische Entwicklungsbereiche zu definieren, wo hauptsächlich die Auseinandersetzung mit den sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Identitäten des Ortes stattfindet und die bis zur Transformation in neue Stadtgebilde führen kann.

Andere Bereiche wiederum können als statische Zonen festgelegt werden – mit der Maßgabe des Bewahrens und Pflegens.

Beschreibung der räumlichen Eigenheit des Stadtteils „Memminger Osten“ im Verhältnis zur Stadt

Eine durchaus eigenständige Bausubstanz und die umfangreichen Grünflächen strukturieren den „Memminger Osten“ und charakterisieren seine städtebauliche Eigenart. Allerdings wird dies von den Bewohnern und Besuchern als zu wenig an Attraktivität empfunden. Der „Memminger Osten“ sollte daher weitere und neue Identifikationsausstattungen und individuelle städtebauliche Akzente erhalten (vgl. auch Kap. Image).

Das bauliche Erbe (Leitmotiv 1)

Das Erscheinungsbild einer Stadt basiert auf den naturräumlichen Gegebenheiten und der historischen Entwicklungsgeschichte. Diese – gegenüber der Altstadt - vergleichsweise kurze Entwicklungsgeschichte im „Memminger Osten“ und deren noch städtebaulich erkennbaren Reste können zur Basis für eine stärkere Identitätsbildung im Stadtteil werden.

Die vergleichsweise jungen, großmaßstäblichen Eingriffe durch Hochhäuser entfalten erhebliche städtebauliche Präsenz und erfordern in der Zukunft besondere städtebauliche Sorgfalt.

An diesen bestehenden Hochpunkten kann durch die Anlagerung einer öffentlichen Benutzbarkeit oder öffentlichen Nutzung eine neue Bedeutung und Orientierung im Gebiet erfolgen.

Auch eine Öffnung von bisher privaten, abgeschlos-

< ABB. 01
LEITMOTIV 1 „DAS BAULICHE ERBE“

> ABB. 02
LEITMOTIV 2
„DIE LANDSCHAFTLICHEN BESONDERHEITEN“



senen Durchgangswegen verbessert die bestehende Situation. Besonders im Hinblick auf die Hochpunkte der beiden Kirchen sollte man davon Abstand nehmen, weitere, neue Hochpunkte entlang der besonderen Blickachsen oder im siedlungshistorisch interessanten Gebiet zu setzen.

Die landschaftlichen Besonderheiten (Leitmotiv 2)

Der „Memminger Osten“ weist eine große Fläche an landschaftlichen Grünstrukturen auf. Diese Flächen werden von der Bevölkerung gerne genutzt und haben in gewisser Weise ein identitätsstiftendes Potenzial („Der grüne Osten“).

Die Anordnung dieser Grünflächen und deren Gestaltung sind jedoch nicht optimal und behindern die Ausbildung des anderen Charakters einer Stadt – der Urbanität. Profilierung und Schärfung dieser Grünflächen in Hinblick auf den urbanen Charakter der Stadt fehlen bislang.

Die Grünflächen müssen durch neue Nutzungen und Bedeutungen so gestaltet werden, dass sie zu neuen unverwechselbaren und von den Bewohnern allseits geschätzten Orten im urbanen Quartier des „Memminger Ostens“ werden.

Die Baustruktur

Insgesamt lässt sich feststellen: Der Stadtteil ist gut durchgrünt und hat Wohnviertel, die man durchaus als wohnfremde, positive Wohngebiete bezeich-

nen kann. Aber – der „Memminger Osten“ ist auch zerrissen in Insellagen, zerschnitten durch breite Straßen ohne Treffpunkte und durchsetzt von alten, z.T. stillgelegten Gewerbeanlagen. Insgesamt gesehen: Das Stadtviertel ist – trotz seines durchaus ordentlichen Zustandes – in vielen Arealen nicht sonderlich ansprechend.

Es fehlen architektonische Akzente, attraktive Plätze und Treffpunkte, angenehme Parks und liebevoll gestaltete Kinderspielplätze.

Die räumlichen Netze (Leitmotiv 3)

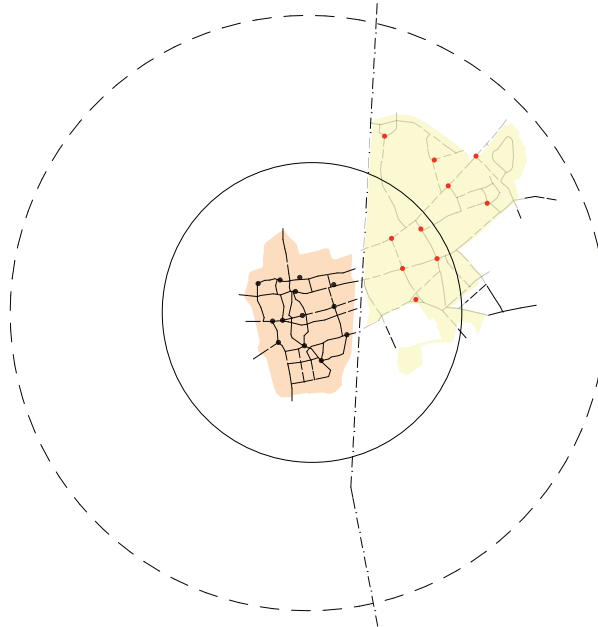
Der öffentliche Raum ist das städtebauliche Schlüsselement für eine gelungene Stadtstruktur. Er vernetzt autarke inselartige Areale zu einem Quartier. Die Ausbildung der Übergänge und die Weite der Netze muss an menschliche Maßstäbe angepasst werden. Die Straßenräume sollten auch als Aufenthaltsräume für die Bewohner dienen können.

Hierbei sind Oberflächenbeschaffenheit, Beleuchtung und Bepflanzung als Gestaltungsmittel zu nutzen. In die bestehenden Netze sind Hierarchien verstärkt einzubauen und visuell zu akzentuieren.

Hierbei ist auch auf die Geschwindigkeit der Verkehrsteilnehmer zu achten.

6.1 Städtebauliche Leitgedanken

- » ABB. 03
LEITMOTIV 3
„DIE RÄUMLICHEN NETZE“
- »» ABB. 04
LEITMOTIV 4
„WEGE IN DIE STADT“
- »»» ABB. 05
LEITMOTIV 5
„ENTWICKLUNGSPOTENZIAL“



Wege in die Stadt - die Eingangstore in den Stadtteil (Leitmotiv 4)

Die Städte des Mittelalters hatten in der Regel immer den Zugang über Stadttore – zur Verteidigung und zur Abgrenzung gegenüber der damals meist noch „wilden Natur“. Die Städte hatten somit eine klare Grenzlinie nach außen – so natürlich auch die mittelalterliche Reichsstadt Memmingen. Die Stadttore hatten zudem auch repräsentativen Charakter und setzten Macht und Einfluss der jeweiligen Städte in Szene.

Der „Memminger Osten“, erst nach dem Bau der Eisenbahnlinie verstärkt besiedelt, lag (und liegt) außerhalb der mittelalterlichen Gemarkung Memmingsens. Stadttore, Mauern usw. waren Ende des 18. Jh. als Verteidigungsbollwerke obsolet geworden. Die Besiedlungsweise folgte neuen Regeln. Noch zwangen damals die unzureichenden Verkehrsmittel zu einer Siedlungsweise nahe der Bahnlinie. Hohe Baudichte (um die Verteidigungslinie klein zu halten) und Stadttore waren allerdings nicht mehr vonnöten. Die Bebauung erfolgte in lockerer Weise mit eingeschalteten Gärten – mehr für Gemüseanbau als zur Zierde. Heute kann der Memminger Osten von allen Seiten mehr oder weniger gut erreicht werden.

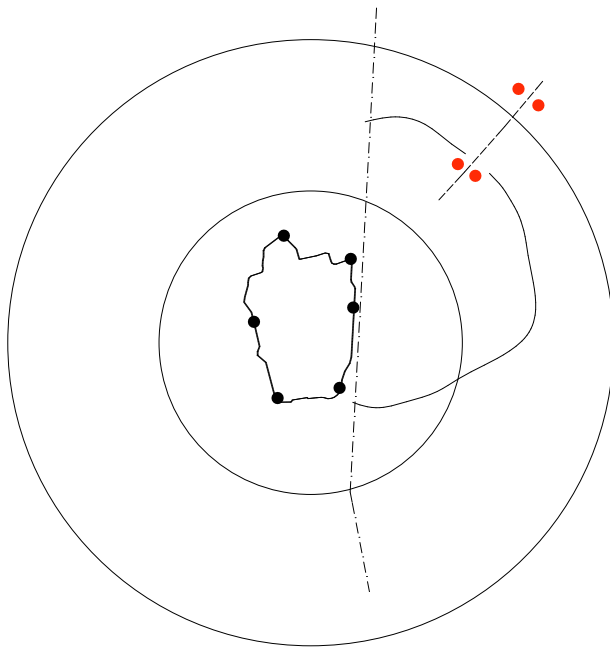
Nicht zu unterschätzen ist allerdings der erste Eindruck („Stadtbild“), das den Bewohnern und Besuchern bei der Einfahrt ins Stadtgebiet ins Auge fällt. Dieses Bild prägt in ganz entscheidendem Maße bereits die Vorstellung von der Stadt.

Daher ist es wichtig, den Stadteinfahrten besonderes Augenmerk zu widmen. Die meisten in die Stadt einfahrenden Memminger und Besucher erreichen den „Memminger Osten“ über die Autobahnausfahrt A96 - Memmingen-Ost.

Nach dem Kreisverkehr an der Autobahn empfängt den Betrachter im „Memminger Osten“ zunächst ein durch die Gärtnerei Stetter und der Siedlung an der Papiermühle angenehm durchgrünter Bereich. Die Anordnung der nördlich angrenzenden Häuser ergibt ebenfalls ein noch durchaus harmonisches Eintrittsbild in die Stadt. Im weiteren Verlauf bricht jedoch die Raumkante auf und eine heterogene Gewerbeanordnung säumt den nördlichen Straßenverlauf. Auch die anschließenden Reihenhäuser in Zeilenanordnung und die Geschosswohnungsbauten im Kalker Feld erzeugen einen klaren Bruch im Siedlungsgefüge.

Im weiteren Verlauf der Zufahrt und bei noch näherem Eintritt in die Stadt über die Münchner Straße werden die Brüche und fehlenden Raumkanten noch offensichtlicher.

Die dortige Baltensiedlung stellt eine baulich, geschichtlich und siedlungstypologische Einheit dar. Sie wird jedoch durch den breiten Straßenverlauf der Münchner Straße durchbrochen, und die reine Anordnung der Stadtbausteine in der Typologie der Zeile mit vorgelagerten Freiräumen stehen im Widerspruch zum bestehenden Verkehrslärm. Im südwestlichen Bereich der Münchner und Augsburgs Straße wird der Maßstab der Gebäude wieder kleiner und durch die historischen Siedlungsbezüge wieder vermittelbarer.



Entwicklungspotenzial (Leitmotiv 5)

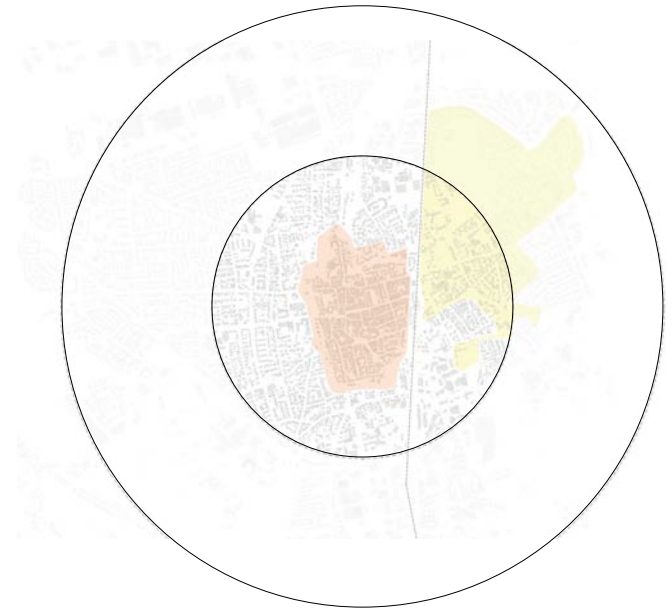
Die Altstadt im engeren Sinne, aber auch die Stadt Memmingen als Ganzes, können von einer geregelten und städtebaulich geplanten Verdichtung im „Memminger Osten“ profitieren.

Die Ansiedlung von Wohnungen und Menschen im fußläufigen Bereich des Bahnhofes wie innerhalb der Distanz von 1 km zum Zentrum der Stadt bietet Austausch und neue Urbanität.

Im Gegensatz zur vorgeformten Altstadt mit ihren denkmalgeschützten Bauten bietet hier die Transformation des Ostens die Chance zur Neuschaffung von vielfältigen neuen Wohnformen, welche auch Bewohner angemessen aufnehmen können, die aufgrund der gegenwärtig ablaufenden gesellschaftlichen Umbrüche (Zunahme der Alleinerziehenden, der Senioren, s. Barrierefreiheit und andere Erschwernisse) zu einer zunehmende Bevölkerungsgruppe in den Städten werden.

Vorgehen in der Bewertung

Im weiteren Kapitel 6 werden diese städtebaulichen und räumlichen Leitbilder, die im „Memminger Osten“ zur Anwendung kommen sollen, in einen strategisch zu bewertenden Plan überführt. In der nächsten Prozessstufe der Voruntersuchung sollen diese räumlichen und städtebaulichen Leitbilder konkretisiert und in der nächsten Maßstabebene vertieft werden.



Ermittlung der städtebaulichen Missstände - Potenzial- und Defizitanalyse

Die Ergebnisse der intensiven Bestandsanalyse (Kapitel 3, 4 und 5) und die ersten Ergebnisse der Auftaktveranstaltung, des Stadtspaziergangs und des Workshops mit Kindern- und Jugendlichen bilden die Grundlage zur Ermittlung der städtebaulichen Missstände gemäß § 136 Abs. 3 und Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Bestandsanalyse zeigt eine Reihe funktionaler und substanzialer Schwächen im Untersuchungsgebiet auf, die im Folgenden bewertet werden.

Den vorhandenen Defiziten und möglichen Konflikten werden die vorhandenen Qualitäten und die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Potenziale gegenübergestellt. Die Defizite und Qualitäten werden - im Hinblick auf die kommende Prozessstufe 2 - fachlichen Themenfeldern (mögliche Handlungsfelder) zugeordnet.

6.2 Konflikte und Defizite

Lokale Ökonomie

Die lokale Ökonomie setzt sich im Memminger Osten aus drei Kerngruppen zusammen:

1. Handel und Nahversorgung (u.a. Lebensmittel, Post)
2. Dienstleistungen (u.a. Rechtsanwalt / Steuerberatung, Ärzte)
3. Gewerbe und Baugewerbe

Die Analyse zeigt auf, dass Handel und Nahversorgung – zumindest in quantitativer Hinsicht – im Quartier ausgesprochen umfangreich vorhanden sind. Die Betriebe befinden sich ausnahmslos in städtebaulich integrierten Lagen mit jeweils einem deutlichen Anteil an fußläufigen Einzugsbereichen (Ausnahme: ALDI, Hans-Grassel-Straße).

In quantitativer Betrachtung lassen sich zwei wesentliche Missstände aufzeigen:

1. Das Fehlen eines eigenständigen Metzgereibetriebes sowie eines leistungsfähigen Drogeriefachmarktes im Quartier. Aus früheren „Nebenlagen“ von Einzelhandelsfachbetrieben haben sich Leerstände ergeben.
2. Die Duplizität des NETTO auf der Anbieterseite auf „engem Raum“ („Risikofaktor“ für Leerstandbildung) und das Fehlen eines standortprägenden, modernen Nahversorgungszentrums (u.a. Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren).

Der Dienstleistungsbereich hat hingegen durch zwei Investitionsmaßnahmen an der Augsburger Straße deutlich an Qualität gewonnen. Ein modernes Ärztehaus, mit Apotheke und Bäckerei im Erdgeschoss sowie eine größere Steuerberatungs-/Rechtsanwaltskanzlei, prägen diese Hauptachse.

Demgegenüber befinden sich in Streulagen einige gewerbliche Leerstände bzw. gewerbliche Mindernutzungen. Gerade für die bahnhofs- und innenstadtnahen Mikrostandorte dürften sich Perspektiven für weitere Dienstleistungsentwicklungen ergeben. Der gewerbliche Bereich (= Mittelstand) mit Bauindustrie prägt zweifelsohne die Gesamtstruktur des Quartiers. Die damit verbundenen Arbeits- und Ausbildungsplätze sind zweifelsohne als Pluspunkt anzuführen. Trotz der engen Verzahnung von Gewerbe und Wohnen im Bereich der Augsburger Straße ergeben sich augenscheinlich dort kaum Konflikte. Die im Umfeld des Bauunternehmens KUTTER entstandenen Leerstände bzw. Mindernutzungen (= kleinere Produktionshallen) sind gemeinsam mit den Immobileigentümern aktiv zu „bearbeiten“. In dem Zuge sind auch die stadträumliche Mängel der privaten Flächen zu beheben.

Für die Gewerbegebietsentwicklung im Bereich Gaswerkstraße/ Riedbachstraße ergeben sich in stärkerem Maße Handlungsbedarfe. Sollten sich Möglichkeiten für eine Standortverlagerung des Bauunternehmens

J. Hebel ergeben, sind diese aktiv zu nutzen bzw. seitens der Stadt zu unterstützen (z.B. Grundstücksbeschaffung, Grundstücksverwertung). Auch der Bereich gegenüberliegend zu den Stadtwerken vermittelt einen entwicklungsbedürftigen Eindruck.

Stadtgestalt und öffentlicher Raum

Die Analyse des Gebäudebestandes hat aufgezeigt, dass nur rund 15 % des Gebäudebestands im Betrachtungsraum in einem guten bis sehr guten Zustand sind. Es handelt sich hier um Neubauten und/ oder um andere Gebäude, bei denen kein (dringlicher) Sanierungsbedarf besteht. Darunter fällt auch ein großer Teil des gewerblichen Gebäudebestands. Für etwa über die Hälfte der Gebäude im Betrachtungsbereich (vorwiegend im südlichen Bereich) ist zu erwarten, dass für einen Gebäudeerhalt und einer ökonomische Bewirtschaftung die Notwendigkeit zu Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen mit einem mittleren Aufwand besteht. Dies betrifft insbesondere gestalterische und energetische Maßnahmen an Fassaden, Fenstern und Dächern.

Ein schlechter Bauzustand ist im Bereich der ehemaligen Baltensiedlung an der Münchner Straße, im Bereich der leerstehenden Gewerbe- und Industriebauten des Ziegeltörles und im Bereich der Arbeitersiedlung Bergermühlstraße festzustellen.

Ein Sanierungsaufwand wird hier als sehr hoch eingestuft, oftmals erscheinen ein Abbruch der Gebäude und das Freiräumen der Grundstücke wirtschaftlicher und städtebaulich sinnvoller, jedoch sollte der siedlungsgeschichtliche Hintergrund vorab in die Abwägung mit einbezogen werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass Teilbereiche des Untersuchungsgebietes mit der vorhandenen Bebauung, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entsprechen.

Stadteinfahrt und Parkplatz- und Straßenräume

Die Münchner Straße als Eingangstor in den Memminger Osten und somit der erste Eindruck auf die Stadt ist aufgrund der fehlenden Raumkanten und des überdimensionierten Straßenraums negativ zu bewerten. Stadträumliche Qualitäten fehlen aber auch in den übrigen Straßenräumen. In den meisten Straßen ist das Grün nur durch Bäume in den Vorgärten vorhanden. Durchgehende Längsparkstreifen sorgen für eine Beschleunigung des Verkehrs und erschweren die Orientierung und das Queren des Straßenraums. Treffpunkte für die Bevölkerung in Form von kleinen Plätzen im Straßenverlauf sind im Memminger Osten nur an den beiden Kirchen Mariä Himmelfahrt und der Christuskirche vorzufinden. Die Platzfläche vor der Kirche Mariä Himmelfahrt wird aber zeitweilig durch

wild parkende Fahrzeuge missbraucht.

Die große Verkehrsinsel Benninger Straße/ Schießstattstraße ist eine völlig isolierte Grünfläche im Straßenraum und wird so gut wie nicht genutzt. Auch die vom Straßenraum angrenzenden Parkplatzflächen an der Bahn als auch am Nahversorgungszentrum an der Augsburgstraße fehlt es an Einbindung in das Quartier, stadträumlicher Raumkanten und einer ansprechenden Gestaltung.

Gestalterische und funktionale Mängel öffentlicher Räume inkl. der Grün- und Freiräume

Flächenmäßig liegt eine hohe Anzahl an öffentlichen Räumen im Gebiet vor. Auch die Rückmeldungen der Bürgerschaft erkennt die Grünpotenziale. Leider ist die Funktionalität zum einen durch räumliche Abschlüsse (z.B. Ostseite Waldfriedhof), durch Öffnungszeiten oder durch die mit Ruhe verbundene Friedhofsnutzung in deren Benutzung stark eingeschränkt. Es fehlen die Möglichkeiten für aktive spielerische und sportliche Freizeitnutzungen in den öffentlichen Grünflächen. Bisweilen fehlt auch ein vielfältiges Angebot an Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum. Die vier vorhandenen, öffentlichen Spielplätze sind in die Jahre gekommen und bieten nur wenig attraktive, teilweise zusammenhanglose Standardspielgeräte an. Spielangebote für Erwachsene stehen nicht zur Verfügung.

Vor allem der an der Kreuzung Münchener Straße / Bayernring gelegene Spielplatz ist von den umgebenen Wohnsiedlungen abgeschnitten und nur über die stark befahrene Münchner Straße erreichbar und daher für jüngere Kinder nicht besonders gut geeignet. Insgesamt ist die Erreichbarkeit der Spielplätze und Parkanlagen von den umliegenden Wohnquartieren auf Grund des breiten Straßennetzes (z.B. Schießstattstraße - Benninger Straße - Haienbachstraße) vor allem für kleinere Kinder problematisch und die Vernetzung mit den weiteren Grünflächen und in die freie Landschaft außerhalb des Stadtgebietes nicht gegeben. Von den zentrumsnahen Wohnquartieren sind die Spielplätze nur über lange Wege erreichbar.

Im Hinblick auf die wechselvolle, insbesondere gewerbliche Nutzungsgeschichte der Areale stellt sich auch die Frage möglicher Altlasten die bei der Nachnutzung zu prüfen und zu berücksichtigen sind.

Querung Bahn

Die barrierefreie Unterführung an der Augsburgstraße wird sehr stark von Radfahrern frequentiert, was zum Teil zu Konflikten mit Fußgängern führt. Die südliche Bahnsteigunterführung geht nicht bis zum östlichen Stadtteil durch und steht daher nicht als Querungsmöglichkeit zur Verfügung.

Maßstab der Geschossbauten

An einigen Stellen entspricht der Maßstab der Geschossbauten nicht dem Umfeld der Bebauung und dominiert das Stadtbild an Verkehrskreuzungen, die nicht den stadträumlichen Schwerpunkt bilden.

Wohnen und Wohnumfeld

Funktionsmängel im Bereich des Wohnens sind mit der Struktur und Funktion des Untersuchungsgebietes im gemeindlichen Gefüge unter Berücksichtigung des räumlich-funktionalen Verflechtungsbereichs zu begründen.

Durch das unmittelbare räumliche Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung liegen Nutzungskonflikte vor. Hier sind insbesondere Lärmemissionen zu nennen, die von dem gewerblich bedingten Straßenverkehr ausgehen. Der Betrachtungsraum ist aufgrund der stark befahrenen Durchgangsstraßen, insbesondere des Schumacherrings und des Tiroler Rings, mit erheblichen Verkehrslärmmissionen belastet. Dadurch sind die Wohnbestände am nördlichen Bereich des Waldfriedhofes, am Kalker Feld, an der Münchner Straße in ihrer Funktionalität gestört. Auch sind Modernisierungsrückstände an den Gebäuden bzw. Wohnungen sowie fehlende Wohnumfeldqualitäten als negative Faktoren in der Nutzungsstruktur aufzuführen.

Als weiterer Mangel in der vorhandenen Nutzungsstruktur ist die Lage der Hochspannungsleitungen durch das Gebiet zu bewerten. Die Leitungen beeinträchtigen die Wohngebiete in der Schweizerstraße. Sie verlaufen parallel zum Tiroler Ring und stellen eine maßgebliche städtebauliche Restriktion für eine mögliche Entwicklung dar. Auf den Flächen im Einwirkungsbereich der Hochspannungsfreileitungen können Neubauten nur unter Einhaltung der entsprechenden Sicherheitsabstände und Schutzmaßnahmen errichtet werden.

Die im Geschosswohnungsbau nach Bayerischer Bauordnung vorgeschriebenen Spielplätze sind teilweise auch bei Neubauprojekten Mangelware oder wenig inspiriert ausgebildet. Der Freiraum des direkten Wohnumfeldes wird wie beispielsweise im Kalker Feld von Garagenhöfen und oberirdischen Stellplatzanlagen geprägt.

Die JVA ist unmittelbar an Wohngebieten zwischen Schießstatt- und Benninger Straße gelegen. Der Komplex ist sicherlich für das negative Image des „Memminger Ostens“ mit verantwortlich. Wie aber auch an anderen Standorten wie München, Landsberg am Lech liegen Justizvollzugsanstalten historisch bedingt unmittelbar an Wohngebiete angeschlossen. Die Bewohner hingegen wachsen mit der Situation auf und haben hier keine Sicherheitsbedenken.

6.2 Konflikte und Defizite

Die räumliche Sperrfunktion zum grünen Frei- und Sportbereich des Stadtbades ist jedoch durch den Gebäudekomplex mit seinem Zaun gegeben und bietet hier eine zu überwindende räumliche Barriere für eine mögliche Weiterentwicklung des südlichen Wohngebietes in Richtung brachliegender Gewerbegrundstücke und der entsprechenden Weiterentwicklung des Stadtbades für den gesamtstädtischen Raum. Zum negativem Image trägt auch die wenig attraktive Gestaltung des Freibadvorplatzes bei.

Verkehr/ Mobilität

Aufgrund des gut für den MIV ausgebauten Stadtteils Memminger Osten bestehen keine funktionellen Probleme im Bereich des MIV.

Jedoch sind die ÖPNV-Haltestellen überwiegend nicht barrierefrei und weisen auch keine Überdachung bei widriger Witterung auf. Der ungehinderte Zugang zu den Haltestellen, die ausreichende Dimensionierung und Ausleuchtung der Wartebereiche sowie der bequeme Ein- und Ausstieg müssen für alle Verkehrsteilnehmer im ÖPNV verfügbar sein.

Das unübersichtliche, umständliche Querungsangebot für Fußgänger an der Münchner Straße/ Mindelheimer Straße führt dazu das der Weg zwischen Altenheim und der Parkanlage Alter Friedhof unkontrolliert abgekürzt wird und dadurch ein erhebliches Gefährdungspotenzial besteht.

Fahrbahnneigung, kreuzende Wegeführung und nicht eindeutige Vorrangregelungen an der Unterführung Augsburgener Straße erzeugen potentielle Gefahrensituationen zwischen Fußgängern und Radfahrern, aber auch mit einmündenden Kfz.

Funktionale Mängel bei Bahnquerungen

168 Die Bahnachse stellt eine Barriere zur Altstadt dar. Neben zwei Querungen für den MIV, einer Unterführung für Fußgänger und Radfahrer (gleichzeitig Zugang zu den Bahnsteigen 2 und 3) und einer nicht barrierefreien Überführung für Fußgänger sind die Querungsmöglichkeiten auf die lange Distanz noch zu gering. Zwar liegt ein Zugang zu den Bahngleisen 2 und 3 von der Augsburgener Straße vor, aber ein weiterer direkter Durchbruch zum Bahnhof, der im Bebauungsplan Nr. 68 1989 eingeplant wurde, fehlt bislang und würde dem Wohngebiet Memminger Osten ein sehr attraktives Angebot für Bahnpendler bieten.

Das geringe Platzangebot am östlichen Anknüpfungspunkt der Bahnüberführung (Steg) birgt Gefährdungspotenzial, dass durch die geringere Nutzung der Überführung bisher nicht so stark zum Tragen kommt.

Ruhender Verkehr

Ein massives Problem ist im Memminger Osten insgesamt, und auch über die Grenzen des Betrachtungsbereiches hinaus, im ruhenden Verkehr zu sehen. Es werden regelmäßig nicht dem Gebiet zugehörige Autos im Straßenraum abgestellt, um Parkkosten für den Flughafen Memmingen oder die Parkgebühren in der Altstadt einzusparen.





















Davon betroffen sind insbesondere die Wohngebiete am Rande oder bereits außerhalb des Betrachtungsbereiches.

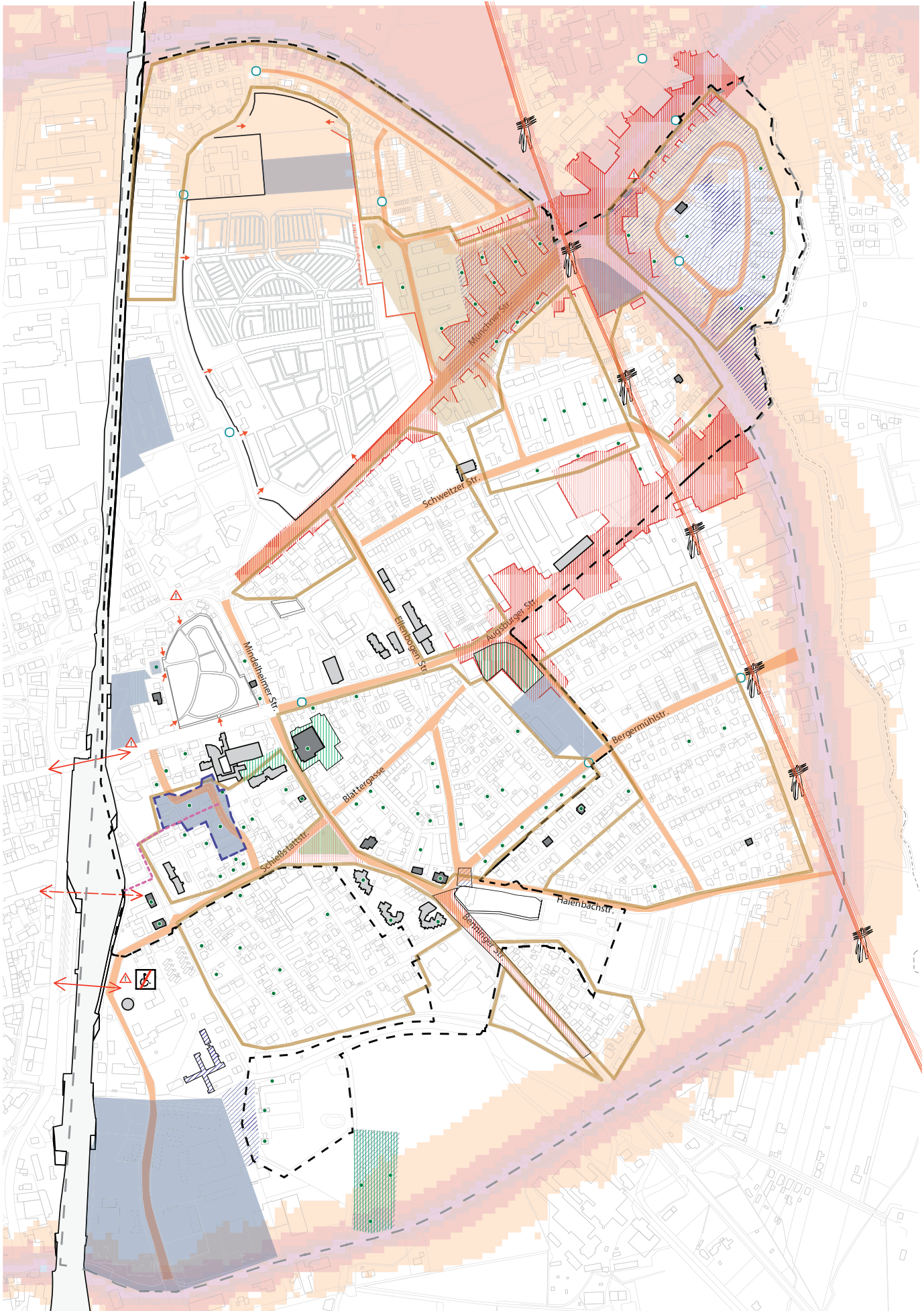
Auffallend ist, dass bestehende Parkgaragen (zum Beispiel im Neubaugebiet Münchner Straße) nicht belegt sind und zu wenig genutzt werden. Gleichzeitig sind die Stellplätze im Straßenraum knapp. Ein Parkraumkonzept mit der Ausweisung von Anwohnerparkzonen liegt bislang für den Stadtteil nicht vor.

Denkmalschutz

Für den Memminger Osten sind nur drei Baudenkmäler in die Denkmalliste eingetragen, eines zusätzlich durch Brand zerstört ist. Dennoch weist die Entwicklungsgeschichte und die analysierte Bausubstanz Werte auf, die auch für das Image des Gebietes von zukünftiger Bedeutung sein könnten.

ZEICHENERKLÄRUNG DEFIZITE IN MEMMINGEN-OST - KARTE

Untergenutzte Fläche		Erweiterter räuml. Betrachtungsbereich	
Raumkante/ überdimensionierte Straßenkante		Untersuchungsgebiet	
Starkstromnetz		Leerstand	
Lärm		Großmaßstäbliche Gebäude	
Bushaltestellen ohne Überdachung		Bereich mit negativem Image	
Bahntrasse		Private Freifläche mit Mängeln	
! Gefahrenbereich		Marode Gebäudesubstanz	
Zugänge		Grünfläche ohne Nutzung	
Unattraktiver Parkplatz- und Straßenraum		Siedlungseinseln	
Nicht verfügbare Wegstruktur		Konflikt Nutzungsart	



6.3 Chancen und Potenziale

Lokale Ökonomie / Gewerbe und Handel

Lokale Ökonomie versorgt einerseits Stadtteilbewohner mit Einrichtungen des Einzelhandels und Dienstleistungen wie Postagenturen, Ärzte usw. und sichert auf diesem Wege Arbeits- und Ausbildungsplätze. Zur lokalen Ökonomie zählt aber auch die Maßgabe, auf ungenutzten Flächen des Stadtteils neue, wohn- und umweltverträgliche Unternehmen anzusiedeln. Positiv zu werten ist, dass grundsätzlich in Memmingen eine ausgeprägte Nachfrage nach Gewerbeimmobilien mit guten Standortvoraussetzungen (u.a. Erreichbarkeit, Flächenpotenzial) besteht. Allerdings macht die teilweise mangelnde Attraktivität von Mikrostandorten und ggf. hohe Kosten für die Sanierung von Altlasten eine Reaktivierung von Flächenpotenzialen schwierig und langwierig. Auch stehen nicht alle Leerstände dem „Markt zur Verfügung“. Deshalb stellen Projekte dieser Art hohe Herausforderungen nicht nur an die Promotoren wirtschaftlicher Entwicklung im Stadtteil, sondern an die Stadtpolitik und die Verwaltung insgesamt. Ein aktives „Kümmern“ – i.S. eines (sehr zeitintensiven) Gewerbeflächenmanagements - bildet einen Lösungsansatz.

Die Suche nach neuen Formen der Verbindung von Wohnen und Arbeiten im Stadtteil verlangt deshalb Kreativität und (personelle) Ressourcen. Innovative Existenzgründer (z.B. Kreativwirtschaft) – als denkbare Zielgruppe - können dabei von sanierungsbedürftigen, aber attraktiven (innenstadtnahen) Gebäuden und günstigen Mieten profitieren.

Potenzialfläche Ziegeltörle

Die gewerbliche Weiterentwicklung des Ziegeltörles könnte eine gewerbliche Impulsmaßnahme darstellen. Inhaltlich bietet sich die Realisierung eines „Kreativzentrums mit einer Co-Working-Area“ an. Junge Unternehmen (u.a. Design, Fotografie, IT/Medien, Kommunikation/Werbung) in der Gründungs- und Wachstumsphase profitieren von der guten Lage zu Bahnhof und Innenstadt. Das Quartier – der Memminger Osten – würde auch imagemäßig eine Aufwertung durch ein solches Strukturprojekt erfahren.

Nahversorgung und Erreichbarkeit

Die zahlreichen Anbieter im Lebensmittelbereich – alle in städtebaulich integrierten Lagen – stellen aus Versorgungssicht ein großes „Plus“ im Memminger Osten dar. Lediglich der ALDI-Markt ist eher als „autokundenorientierter“ Standort anzuführen. Die bestehenden Strukturen sind zu sichern und qualitativ weiter zu entwickeln (vgl. nachfolgende Ausführungen zum Nahversorgungszentrum). D.h. dass Standortentwicklungen an unpassenden Standorten im Stadtgebiet zu vermeiden sind und die Dimensionen von Einzelhandelsprojekten wie z.B. in Memmingerberg (nördlich Allgäu Airport; Beschluss Gemeinderat 10/2015) hinsichtlich Größenordnung und Wirkung zu prüfen und zu bewerten sind.

Die Einzelhandelsbetriebe im „Memminger Osten“ konzentrieren sich tendenziell immer stärker auf die dortigen Hauptentwicklungsachsen. Dieses ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht nachvollziehbar – auch wenn die Bürger dieses teilweise kritisieren bzw. in der Auftaktveranstaltung bemängelt haben. Geschäfte in Nebenlagen ohne die notwendigen Frequenzen lassen sich kaum mehr rentabel betreiben.

Potenzial Nahversorgungszentrum

Die Nahversorgung ist – rein rechnerisch – im Memminger Osten durchaus gut gewährleistet. Mehrere Lebensmittelmärkte und kleinere Fachanbieter – alle in städtebaulich integrierten Lagen - stellen ein umfassendes Lebensmittelsortiment (mit Getränken) zur Verfügung. Denkbar ist jedoch eine qualitative Aufwertung in Form eines Nahversorgungszentrums. Als Standort bietet sich der bestehende Versorgungsstandort im Einmündungsbereich Augsburgsberger Straße / Berger Str. an:

- Zentrale Lage im Memminger Osten und städtebauliche Integration
- Vorhandene Flächendimension (u.a. für das notwendige Stellplatzangebot)
- Eingeführter Standort und Erreichbarkeit
- Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale (Einwohner, Beschäftigte).

Sortimentsbezogen bietet sich – neben einer Modernisierung des Lebensmittel- und des Getränkemarktes - die Integration eines Drogeriefachmarktes (ca. 700 – 800 m² Verkaufsfläche) und einer Metzgerei an. Einer Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Memmingerberg ist zu widersprechen, da dies landesplanerisch nicht vorgesehen ist. Im Ergebnis würde sich – an einer städtebaulich geeigneten Fläche – ein weiterer Impuls für die gesamte Stadtteilentwicklung ergeben. Darüber hinaus könnten weitere Dienstleistungsnutzungen in das Projekt integriert werden.

Stadtgestalt und öffentlicher Raum

Nachfolgend aufgelistete Straßen- und Platzräume bereichern aufgrund ihrer räumlichen Qualität das Untersuchungsgebiet und können durch entsprechende Gestaltung das Areal aufwerten.

Potenzial Ziegeltörle

Die Gebäude des Ziegeltörles sind die Keimzelle des Memminger Ostens und bilden somit einen starken Identitätsbezug und eine Besonderheit im Gebiet. Die Durchwegung durch das Areal ist beliebt und könnte nach Westen erweitert eine gute fußläufige Verbindung des Quartiers zur Bahnunterführung darstellen. Der bisher als Parkplatz genutzte Bereich am Marienrain könnte zu einem kleinen Platz aufgewertet werden. Die Anknüpfung an den kirchlichen Bereich bietet Entwicklungschancen. Dieser öffentliche Raum ist aber bislang nicht gestaltet und z.T. durch ruhenden Verkehr verstellt.

Potenziale der kleinen Quartiersplätze und Treffpunkte im Wegenetz zwischen den Quartiersinseln

Das Gebiet im Memminger Osten ist durch ein Sekundärnetz für Fußgänger sehr gut ausgebildet. Die Übergänge zwischen den Quartiersinseln und den Netzsystemen fehlen jedoch und bilden räumliche Brüche. Ein Potenzial liegt in der Aktivierung von öffentlichen Grün- / Verkehrsbrachen im Gebiet. Dazu gehören beispielsweise das Dreieck Schießstattstraße, die Kreuzung Benninger- Bergermühlstraße, die Kreuzung Augsburgener Straße - Benninger Straße und die Grünfläche Münchner Straße - Waldfriedhofstraße.

Vor allem die Münchner Straße bietet durch Straßen-

raumbegrünung und Querschnittsanpassung die Möglichkeit einen strukturierten Straßenraum mit Aufenthalts- und Vernetzungsqualität zu schaffen.

Wohnen und Wohnumfeld

Die bestehenden Gebäudetypologien weisen in allen Bereichen - sowohl beim Einfamilienhaus als auch bei den Geschosswohnungsbauten - eine ausreichende Versorgung mit privaten Freiflächen und eine gute Durchgrünung auf. Diese Bereiche bieten Potenziale für eine qualifizierte Verdichtung im Gebiet.

Es besteht weiterhin Druck in den Städten, den Wohnungsmarkt zu bedienen. Hierbei sind in Memmingen Ost soziale Durchmischungen und Auflösung bzw. Vorbeugung von Ghettobildung durch eine qualifizierte Verdichtung durch Neubauten wie auch der Erhalt der identitätsstiftenden historischen Bauten zu beachten. Die Lage des Memminger Ostens ist aber für eine Nachverdichtung im Radius von 1- 1,5 km um den Altstadtbereich und dem Bahnhof prädestiniert. Die Stadtentwicklung kann durch eine Verdichtung in diesem Gebiet einen positiven Effekt auf die verkehrliche Entwicklung der Stadt Memmingen beitragen, da die neuangesiedelten Bewohner optimalen Fußgänger und Radfahrerfreundlichen Anschluss an die Kernbereiche, soziale Infrastruktur und Versorgungsstruktur haben.

Die sich veränderte Gesellschaft benötigt angepasste Wohnformen, Wohnungsgrößen und familiengerechte Wohnungstypen. Neben preiswerten Wohnraum muss auch eine Mischung für den mittelständischen Wohnungsmarkt im Gebiet angeboten werden.

Eine Schaffung von barrierefreien Wohnungen durch Neubauten, Umbauten der Zugangsbereiche und der Ergänzung von Balkonen verbessert das bestehende Wohnangebot. Die Freiräume sollten zudem von oberirdisch parkenden Fahrzeugen frei gehalten werden um dem Bedarf an wohnungsnahen Erholungsraum gerecht zu werden. Bei der räumlichen Akzentuierung der Stadtfahrt an der Münchner Straße Ecke Bayernring sollte der bestehende Bolzplatz unbedingt in die Struktur integriert werden, um diese wichtige Funktion im Quartier nicht zu verlieren.

Konkret sollte ein Verdichtungspotenzial im Bereich der Baltensiedlung und dem Kalker Feld in Erwägung gezogen werden, um die Einfahrtsituation in die Stadt neu zu gestalten, die Lärmimmissionen in das Wohngebiet zu reduzieren und eine Durchmischung der Bevölkerung in diesem Bereich zu gestalten.

6.3 Chancen und Potenziale

Eine Neufassung von offenen Straßenbereichen durch Neubauten ist neben einer komplett neuen Baustruktur eine Option. In Verbindung mit einer alternativen Lösung für den ruhenden Verkehr ist auch die Bebauung des bisherigen P+R Parkplatzes Augsburgs Straße eine Option.

Grünflächen und öffentliche Räume

Durch Aufwertung der Straßenräume könnte die fußläufige Vernetzung der vorhandenen Grünräume verbessert und die Zugänglichkeit zu den Spiel- und Sportangeboten gestärkt werden. Wo möglich sollten reine Fußwege quer durch die Quartiere dieses Netz erweitern.

An den Schnittstellen der Quartiere können kleine Plätze mit öffentlicher Nutzung in den angrenzenden Gebäuden neue Treffpunkte bilden. Platzartige Freiräume, wie das Dreieck Schießstattstraße, bieten, neben der Funktion als Treffpunkt und Erholungsraum, auch das Potenzial Spielangebote für Erwachsene zur Verfügung zu stellen.

Durch geschickte räumliche Trennung könnten bisher nur für den Schulbetrieb zur Verfügung stehende Spielgeräte auch außerhalb der Schulzeiten zugänglich gemacht werden und so die Unterversorgung in Zentrumsnähe beheben. Die sanierungsbedürftige ehemalige Aussegnungshalle am „Alten Friedhof“ könnte durch Umnutzung (z.B. durch ein Café als Treffpunkt im Quartier) den Park mit einer passenden Nutzung ergänzen.

Die für das Quartier spezifischen Bachläufe könnten durch die Öffnung der verrohrten Abschnitte im Bereich des Ziegeltörles als Identifikationselement und auch für die öffentlichen Natur- und Erholungsräume erweitert werden.

Denkmalschutz

Die bestehenden Siedlungsstrukturen der ehemaligen Arbeitersiedlungen entlang der Blattergasse, Scheibenstraße und weitere ortsbildprägende Gebäude mit historischen Wurzeln (s. Kapitel 2 und 3) stärken die Identität der Bewohner mit dem Stadtteil. Diese Bereiche sind entsprechend zu kennzeichnen und können mit entsprechender Wissensvermittlung auch das Image des Stadtteils aufwerten.

Bildung, Soziales und Kultur

Das Potenzial von BewohnerSelbsthilfe – soweit möglich - sollte neben der finanziellen Komponente (Muskelhypothek = Kapital der Genossenschaft) auch einen pädagogischen Anreiz haben.

Durch Einbeziehung der Bewohner in bauliche Maßnahmen und Gestaltung sollte eine Identifizierung mit der Wohnung und dem Wohnumfeld erreicht und Verantwortung erlernt werden.

Ein erster Ansatz der Beteiligung war in den ersten Beteiligungsschritten von der Bewohnerschaft erlebbar und muss in den weiteren Prozessschritten mit dem Quartiersmanagement vertieft werden.

ZEICHENERKLÄRUNG CHANCEN UND POTENZIALE IN MEMMINGEN-OST - KARTE

Ortsbildprägende historische Gebäude		Erweiterter räuml. Betrachtungsbereich	
Historischer Siedlungskern		Untersuchungsgebiet	
Aufwertung der Grün- und Freiräume		Anbindung ÖPNV	
Schaffung von neuen Naherholungsflächen		Gefasster Straßenraum	
Schulhöfe als Spielflächen öffnen		Soziale Einrichtungen	
Halb-öffentlicher Freiraum		Bauliche Verdichtung /	
Nähe zu kulturellen Einrichtungen		Potenzielle Entwicklungsflächen	
Nähe zur Autobahn		Ausbau des Dienstleistungssektors	
Gastronomie		Potenzieller Quartierstreffpunkt	
Religiöse Einrichtungen		Erweiterungspotenzial Spiel und Sport	
Schulen		Gewässer	
Mögliche neue Zugänge		Sportflächen	
Strategische Parkplatz- und Straßenraumaufwertung		Denkmal	
Potenzial zur Öffnung der Wegestruktur			