

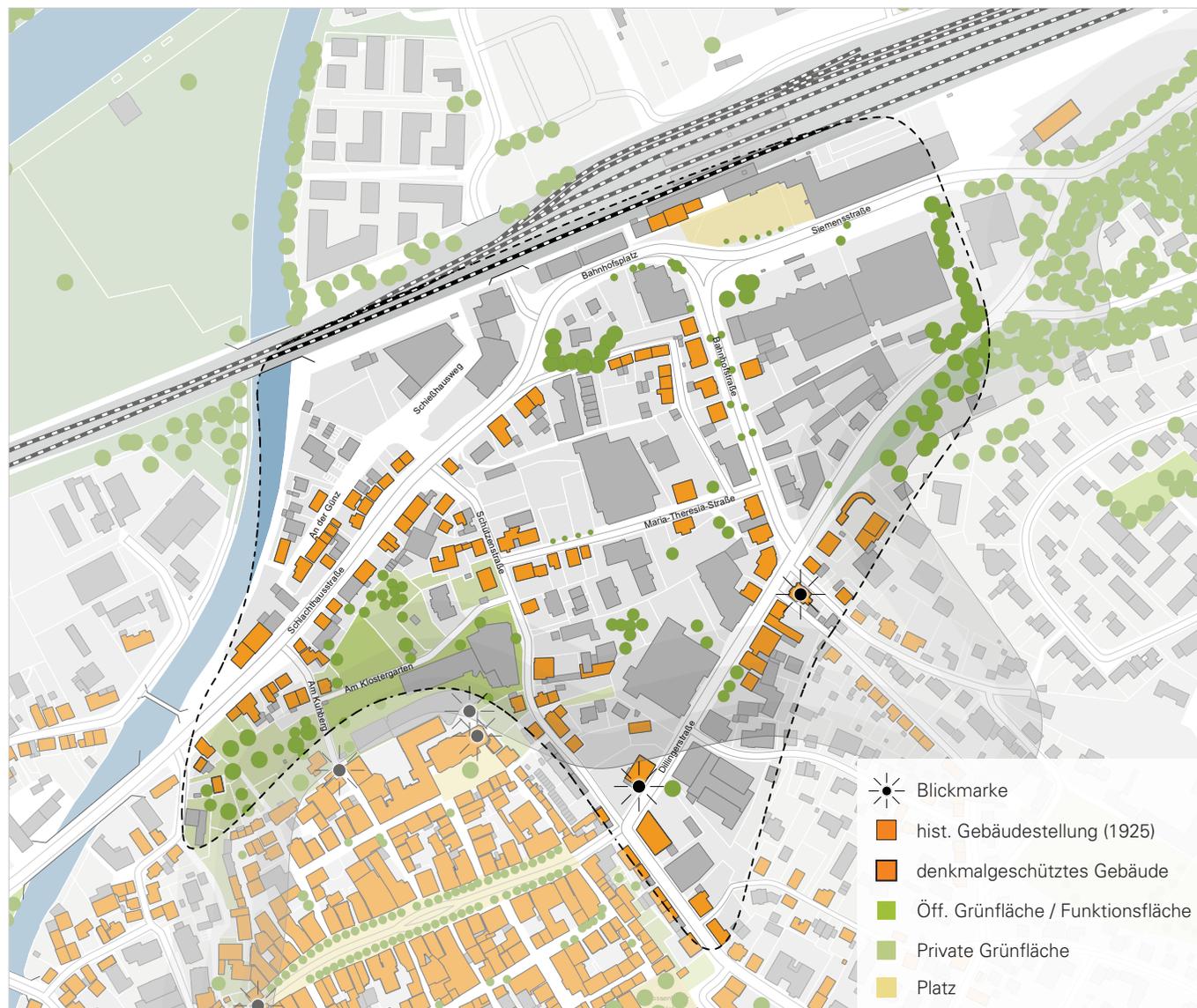
## ARBEITSSTAND

## RÄUMLICHE STRUKTUR

Das Quartier zwischen Altstadt und Bahnhof bildet für alle mit der Bahn kommenden die stadträumliche Visitenkarte der Stadt Günzburg dar. Als ortsbildprägende Grundstruktur sind die zu den Straßen ausgerichteten kleinteiligen Wohn- und Geschäftshäuser noch erhalten. Die Bahnhofstraße und Dillingerstraße bilden markante Straßenzüge und sind die wichtigsten Erschließungsachsen zwischen Altstadt und Bahnhof. Der Straßenraum Dillinger Straße wird derzeit saniert und als Allee aufgewertet. Einzelne Villengebäude markieren die Fluchten der Straßenzüge und erleichtern eine Orientierung im Stadtraum. Zwischenräume und Hinterbereiche sind als heterogene Gemengelagen ausgeprägt. Großmaßstäbliche Baukörper mit weitläufigen Stellflächen brechen die kleinteilige historische Struktur auf. Es entstehen fragmentierte Stadträume und unübersichtliche Wegenetze, die für Ortsfremde wenig Orientierung bieten. Die Aufenthaltsqualität ist durch die hohe Versiegelung (Hitzeinseln in heißen Sommermonaten) eingeschränkt. Der zum Teil steile Straßenverlauf stellt für mobilitätseingeschränkte Menschen eine Herausforderung dar.

Die Schlachthausstraße ist als Erweiterung der Ulmerstraße ist vom Durchfahrtsverkehr belastet. Die säumende kleinteilige Bebauung entspricht in Bausubstanz und Lage an der Straße bedingt modernen Nutzungsansprüchen. Den Abschluss des Straßenzugs bildet der Bahnhof mit seinem als Busfahrbereich ausgebildeten Vorplatz. Der Bahnhof ist barrierefrei ausgebildet, bietet aber wenig attraktive Aufenthaltsbereiche im Vorfeld.

Nördlich der Altstadt erstreckt sich der grüne Ring, der zum Großteil als Schul- und Sportgelände nicht öffentlich zugänglich ist. Die westlich angrenzende Hangflächen sind mit dichten Baumgruppen bestückt. Einen Bezug zur Günz hat das Quartier durch die privaten Eigentumsstrukturen in Ufernähe nicht.



Lageplan

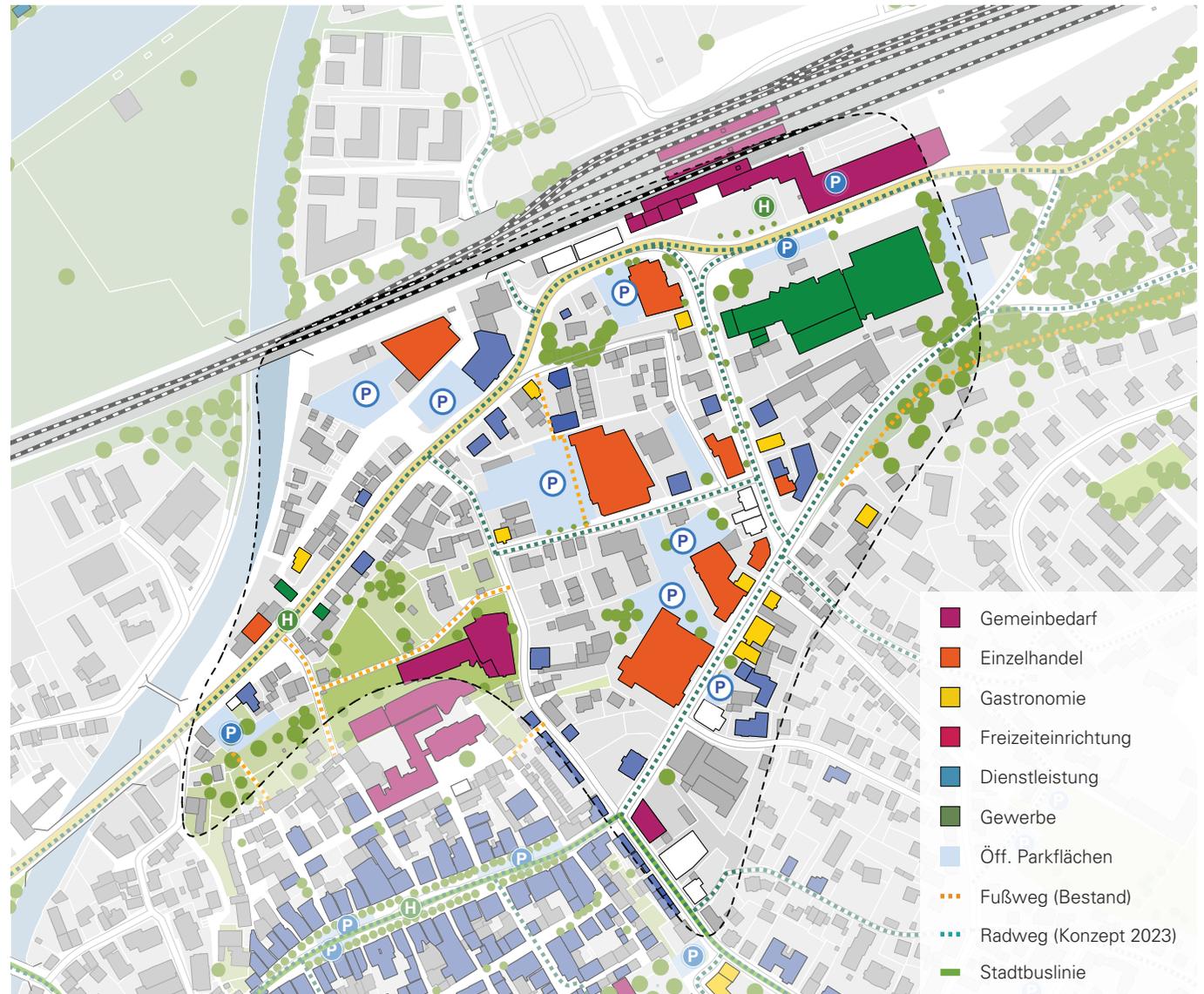
## ARBEITSSTAND

## NUTZUNGSSTRUKTUR

Den Nutzungsschwerpunkt bildet der großflächige Einzelhandel, der zum Teil in zweiter Reihe hinter den Verkehrsachsen liegt, mit Fokus auf Angeboten des alltäglichen Bedarfs (insb. Lebensmittel). Die eingeschossigen Hallenbauten mit vorgelagerten Kundenparkplätzen sind angesichts der Zentralität wenig effizient organisiert. Es gibt im Quartier kaum öffentliche Freiräume als Treffpunkte des gesellschaftlichen Lebens. Der Stadtraum ist rein funktionell ausgerichtet. Entlang der breiten Hauptstraßen (Bahnhofstr. und Dillingerstr.) und der Schlachthofstraße finden sich in den Erdgeschosszonen Dienstleister und gastronomische Angebote. Viele Ladenräume stehen jedoch leer. In den Zwischenräumen finden sich vereinzelte kleinteilige Wohngebäude. Durch die Gemengelage mit anderen Nutzungen und wenig Grünräumen ist dieser Standort für die bestehenden Wohnformen (v.a. Einfamilienhäuser) bedingt attraktiv.

Eine wichtige Gemeinbedarfseinrichtung stellt die Maria-Ward-Real-Schule dar. Am südlichen Rand des Gebiets findet sich das Werk eines Obladen-Herstellers und weitere Gewerbenutzungen. Der zentrale Arbeitsstandort hat den Vorteil der direkten Lage am Bahnhof und der fußläufigen Nähe zu Handelsstandort und Altstadt.

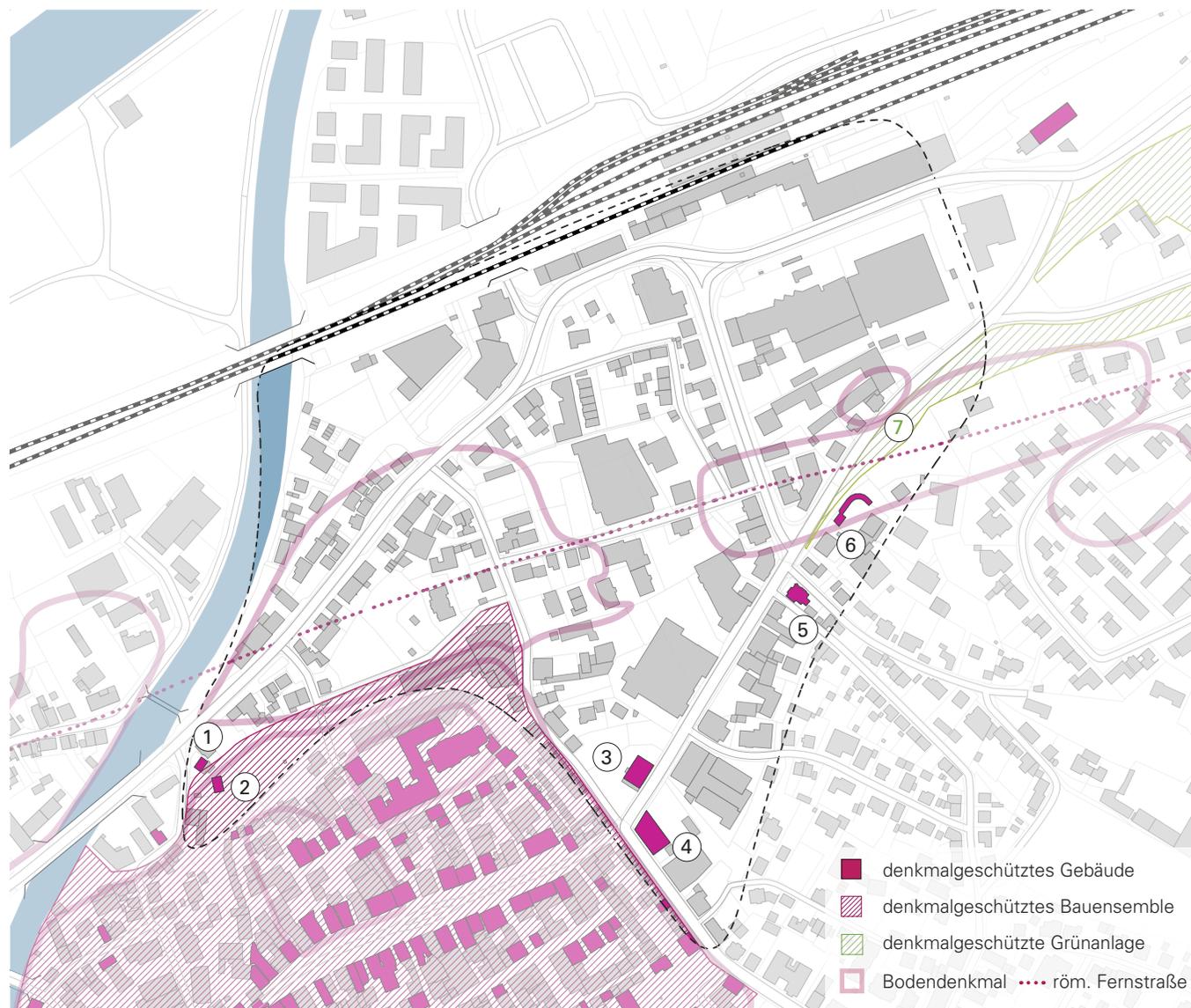
Der Bahnhof mit seinem ergänzenden Nutzungen bildet einen wichtigen Anlaufpunkt. Hier findet sich auch ein Kiosk und ein Bäcker. In unmittelbarer Nähe sind Infrastrukturen der alternativen Mobilität (E-Ladesäulen, Radboxen) sowie ein Pendler-Parkhaus angeordnet. Mit dem Bahnhof sind die Quartiere überregional sehr gut angebunden. Die Qualität der fußläufigen Erschließung und die Nutzung des Fahrrads innerhalb der Quartiere ist durch die Straßenneigung eingeschränkt. Die vielen Stellflächen und Erschließungswege prägen den Ort vor allem als autoorientiertes Quartier.



Nutzungen und Mobilität

## ARBEITSSTAND

## DENKMALSCHUTZ



## Ensemble

E-7-74-135-1 Ensemble Altstadt Günzburg

## Bodendenkmäler

- D-7-7527-0165 Siedlung und Straße der römischen Kaiserzeit.
- D-7-7527-0172 Straße der römischen Kaiserzeit.
- D-7-7527-0173 Brandgräber und Körpergräber der römischen Kaiserzeit.
- D-7-7527-0174 Gräber des Frühmittelalters.

## Denkmalgeschützte Bauwerke

- 1 D-7-74-135-139 Webergasse 22: Wohnhaus
- 2 D-7-74-135-138 Webergasse 20: Wohnhaus
- 3 D-7-74-135-188 Dillinger Straße 1: Ehem. Wohnhaus
- 4 D-7-74-135-3 Augsburgener Straße 1: Ehem. Handelshaus, jetzt Vermessungsamt
- 5 D-7-74-135-230 Dillinger Straße 14: Ehem. Villa
- 6 D-7-74-135-195 Dillinger Straße 20: Nebengebäude des Gasthauses, bestehend aus dem sog. Sommerhaus und einer bogenförmigen Wandelhalle (ehem. Kegelbahn)
- 7 D-7-74-135-196 Am Kreuzberg; Bleichberg; Nähe Reisenburger Straße: Landschaftspark im englischen Stil

- denkmalgeschütztes Gebäude
- denkmalgeschütztes Bauensemble
- denkmalgeschützte Grünanlage
- Bodendenkmal
- röm. Fernstraße

# ARBEITSSTAND

## ZUSAMMENFASSUNG - ENTWICKLUNGSPOTENTIALE UND STÄDTEBAULICHE MISSTÄNDE



Bahnhofsvorplatz mit Erschließungsflächen als Vorfeld



Hochversiegelte und autoorientierte Erschließungsräume



Markanter Leerstand in der Bahnhofstraße

### Stärken / Potenziale

- Bahnhof Günzburg und Busbahnhof als regionaler ÖPNV-Knotenpunkt, Verwahrsboxen für Fahrräder und E-Ladesäulen für Elektroautos in Bahnhofsnähe vorhanden und barrierefrei ausgebildet
- Gemischte Struktur aus sozialen Einrichtungen, Wohnen, Produktion, Gastgewerbe, Gastronomie und Handel als Potenzial zur Umsetzung der Stadt der kurzen Wege und funktionellen Stärkung der Innenstadt
- Fußläufige Nähe zum Bahnhof und Busbahnhof als Potenzial zur Ausbildung von Gewerbe im Dienstleistungssektor sowie autoarmes, verdichtetes Wohnen
- Historische Bauweise entlang der Straßenflucht mit stellenweise historischen ortsbildprägenden Bauwerken erhalten, Markante Villengebäude als Orientierungsmarken am Ende von Straßenfluchten
- Straßensanierung und Baumpflanzung Dillinger Straße

### Schwächen / Risiken

- Stark versiegelte Stadträume, insb. im Umfeld der Einzelhandelseinrichtungen, ineffiziente Anordnung von Gebäuden / Nutzungen und individuellen Parkierungen, hoher Flächenverbrauch für Erschließung, eingeschränkte Verkehrssicherheit für Fußgänger

- Durch starke Versiegelung Mangel an schattenspendendem Grün, keine Versickerungsflächen, hitzesensible Stadträume
- Leerstand und Trading-Down-Effekte im Bereich der Bahnhofstraße und Dillingerstraße
- Höhenanstieg zwischen Altstadt und Bahnhof schwierig für mobilitätseingeschränkte und ältere Personen
- Mobilitätsknotenpunkt Bahnhof mit wenig Aufenthaltsqualitäten (Sitzbereiche, Begrünung), umgebende Flächen fast ausschließlich Verkehrsfläche
- Neuere bauliche Ergänzungen nehmen Charakter ortsbildprägender Bauweisen wenig auf (bspw. in die Straße hängende Glasbalkone, mit Flachdach ausgeführte Wohngebäude)
- Unübersichtliches Wegenetz zwischen Bahnhof und historische Altstadt abseits der Hauptstraßen
- Schlachthausstraße als stark befahrener Verkehrsstrasse mit schmalen Querschnitt, keine barrierefreie Bushaltestellen, Radspuren oder Baumscheiben, Straßenraum von ruhendem Verkehr dominiert
- Bausubstanz entlang der Schlachthausstr. in Teilen sanierungsbedürftig, in Struktur und Lage nicht mehr modernen Nutzungsansprüchen an Gewerbe, Handel oder Wohnen entsprechend
- Nur zum Teil Bebauungspläne in Gemengelage, dies führt zu schwieriger Beurteilung für bauliche Weiterentwicklung



# ARBEITSSTAND

## STAND DER UMSETZUNG VON MASSNAHMEN DES SEK

am Kuhberg mit dem Projekt einer Rampenanlage vereinbart werden kann.

Die geplante **Garage an der Schlachthausstraße** könnte neben der Funktion als öffentliches Stellplatzangebot zur Erschließung der Altstadt / Innenstadt auch als Quartiersgarage für ggf. autoarm zu entwickelndes Wohnen im Umfeld und in der Altstadt genutzt werden. Auch könnte diese genutzt werden, um den ruhenden Verkehr im Umfeld neu zu organisieren. Durch die Lage am (neu geführten) Günzradweg bzw. der Hauptweegeanbindung entlang der Günz bietet sich die Unterbringung einer Mobilitätsstation (siehe HF 3) an. Zur Verbesserung der barrierefreien Erschließung zwischen Bahnhof und Altstadt wird die Zielsetzung ergänzt, eine neue Buslinienführung über die Dillinger- und Bahnhofstraße zu führen.

Das SEK definiert für den Bereich in der Maria-Theresia-Straße mit einem Rahmenplan eine konkrete städtebauliche Setzung (Plätze, Alleen, Baublöcke für Blockrandbebauung). Die bauliche Entwicklungsmöglichkeiten werden maßgeblich von der Entwicklung von Einzelinteressen in dem Bereich abhängen. Eine städtebauliche Zielformulierung erscheint schwierig, viel eher sollten grobe Rahmenziele für eine Entwicklung abgesteckt werden. Dazu zählt neben der bereits formulierten **Nutzungsmischung aus Arbeiten und Wohnen** sowie der verbesserten Quartierserschließung auch die Schaffung öffentlicher Freiräume.

Die Zielsetzung den **Einzelhandel im Quartier weiter auszubauen** erscheint aus gegenwärtiger Sicht nicht erforderlich. Viel eher sollten Möglichkeiten gefunden werden, bestehende Versorgungsstrukturen in effiziente Bastrukturen zu überführen.

### Schlüsselprojekte:

#### 4.1 Gestaltung Schlachthausstraße („B1“)

- Neubau Erschließung
- Gestaltung öffentlicher Raum
- Baumpflanzung

#### 4.2 Gestaltung Dillingerstraße („B3“)

- Neubau Erschließung
- Gestaltung öffentlicher Raum
- Gestaltung Platz
- Baumpflanzung

#### 4.3 Gestaltung des Klostergartens („B11“)

- Ordnung Freianlagen
- Fußwege
- Gestaltung „Klostergarten“
- Ergänzung von Grünstrukturen
- Baumpflanzung
- Rückbau Bestandsgebäude
- Neubau Wohn- und Dienstleistungsgebäude

#### 4.4 Einrichtung Parkangebot Auweg/Bahnhof („B2“)

- Gestaltung Langzeitstellplätze

### Weitere Bauliche Maßnahmen:

#### 4.5 Anbindung Parkangebot (MIV) Auweg („C7.1“)

- Gestaltung Unterführung und Straßenraums

#### 4.6 Anbindung Parkangebot (Fuß/Rad) Auweg („C7.2“)

- Fortführung Unterführung Bhf. bis Parkplatz

### Langfristige Vorrangräume

#### 4.7 Zentraler Entwicklungsbereich: Maria-Theresia-Straße („LV.1“)

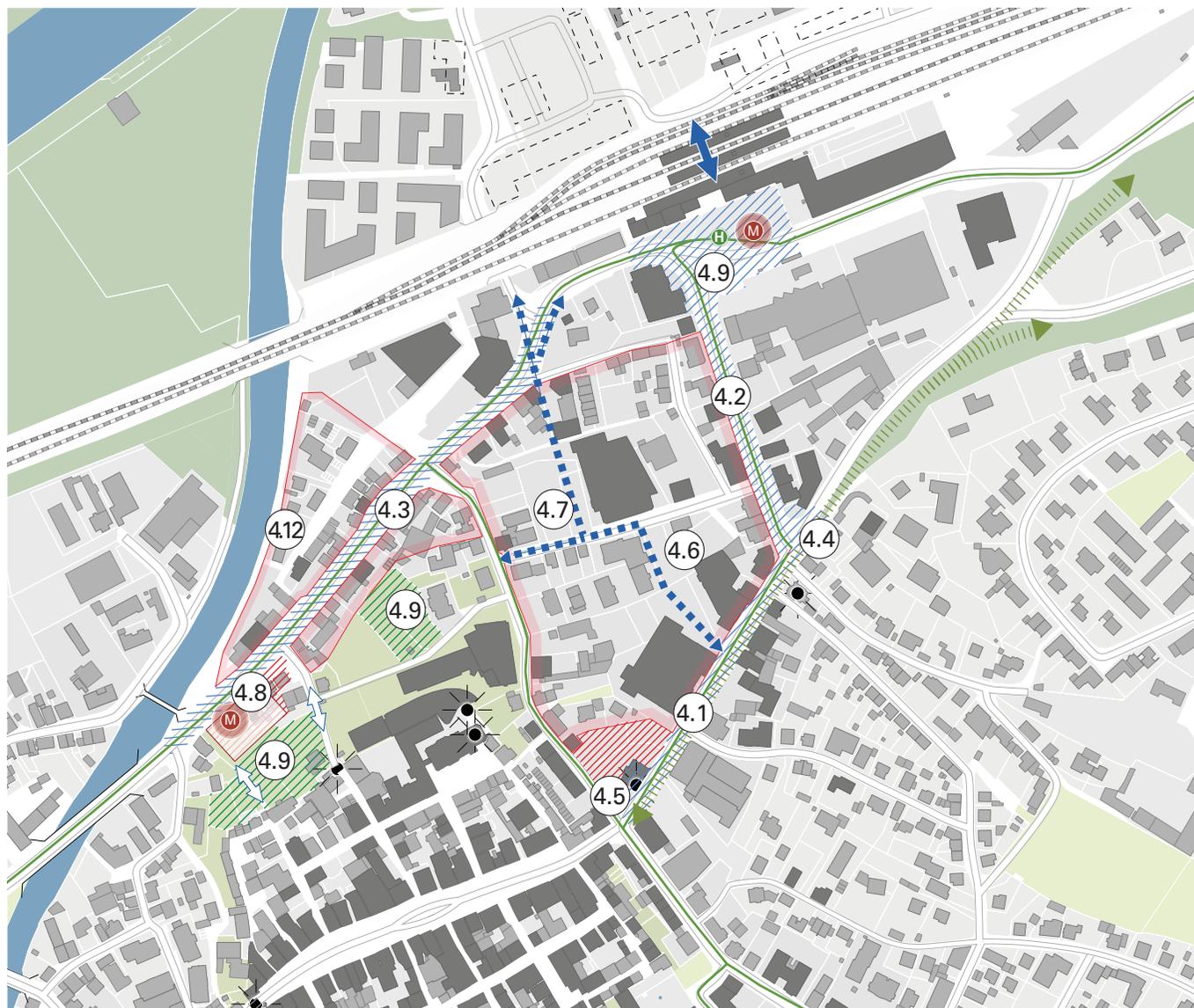
- Aufwertung und Umstrukturierung der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen
- Aufwertung der Gemengelage mit der Möglichkeit den Bereich zwischen Dillingerstr. und der Maria-Theresia-Str. enger mit der Altstadt zu verknüpfen
- Ausdehnung des Einzelhandelsbereichs der historischen Altstadt**
- Städtebauliche Gestaltung des Grünen Rings, der Bezüge zur Altstadt und zur Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof

#### 4.8 Zentraler Entwicklungsbereich: Schlachthausstraße („LV.3“)

- Einrichtung eines großen Stellplatzangebotes an der Schlachthausstraße, barrierefreie Überwindung der Hangsituation zur Altstadt, Neuordnung und Gestaltung der Freiraumsituation am Hang
- Entwicklung als Wohn- und Dienstleistungsbereich am Klostergarten, Neuordnung der Gebäude- und Nutzungsstrukturen
- Neuordnung der Gebäude und Nutzungsstrukturen an der Günz als Dienstleistungsbereich mit „Handwerkerhöfen“ an der Schlachthausstraße, Umstrukturierung und Aufwertung der Wohnstrukturen an der Günz

# ARBEITSSTAND

## ZIELEKARTE



## LEITVISION

**Die Gemengelage zwischen Bahnhof und Altstadt wird zu einem gemischt genutzten und kompakten Quartieren des autoarmen urbanen Wohnens und Arbeitens in zentraler Lage am Bahnhof**

-  Mobilitätshotspot
-  neue Buslinienführung
-  Ergänzung Wegenetz
-  Barrierefreie Umgestaltung
-  Blickmarke
-  Aufwertung Grünflächen
-  Umgestaltung Straßenraum
-  Bauliche Entwicklung
-  Städtebauliche Neustrukturierung
-  Parkhaus

# ARBEITSSTAND

## ZIELE

### 4.1 Aufwertung Dillingerstraße (Ergänzung 2025)

- ▶ Neugestaltung der Straße mit Fahrradspur, verbesserte Wegeführung und Pflanzung von Bäumen entlang der Straße
- ▶ Neugestaltung der Straßenkreuzung und Verbesserung der Fußgängerquerung in der Kreuzung Dillingerstraße / Bahnhofstraße

### 4.2 Aufwertung Bahnhofstraße (Ergänzung 2025)

- ▶ Neugestaltung der Straße mit Fahrradspur, verbesserte Wegeführung und Pflanzung von Bäumen entlang der Straße

### 4.3 Aufwertung Schlachthausstraße

- ▶ Umgestaltung des Straßenraums der Schlachthausstraße durch Baumpflanzungen und einen zentralen Multifunktionsstreifen (SEK 2013)

### 4.4 Bauliche Neuordnung Kreuzung Dillingerstraße / Bahnhofstraße

- ▶ Bauliche Entwicklung im Bereich des Leerstands

### 4.5 Aufwertung Kreuzungsbereich Dillingerstraße / Schützenstraße als östlicher Auftakt zur Altstadt (Ergänzung 2025)

- ▶ Platzgestaltung in privater und öffentlicher Fläche aus Auftakt der Altstadt

### 4.6 Umstrukturierung des städtebaulichen Umfelds im Bereich der Einzelhandelseinrichtungen (SEK 2013)

- ▶ Stärkere Verknüpfung zum Einzelhandelsbereich Altstadt herstellen (SEK 2013)
- ▶ Prüfen einer effizienten Anordnung der Stellplätze in Kooperation zwischen Handelseinrichtungen, ggf. Nutzen des Höhenlage z.B. zur mehrgeschossigen Anordnung, Nutzung freier werdender Flächen zur kompakten städtebaulichen Ergänzung (Bebauung und Freiräume) (Ergänzung 2025)
- ▶ Prüfen der Möglichkeit zur Öffnung der verrohrten Flussläufe im Rahmen baulicher Entwicklungen (Ergänzung 2025)

### 4.7 Aufwertung der Wegeanbindung zwischen Bahnhof und Altstadt

- ▶ Verbesserung der Orientierung durch Wegeführung und Ausschilderung (Ergänzung 2025)

### 4.8 Bau eines Parkhauses am Kuhberg (SEK 2013)

- ▶ Einrichten eines Fahrstuhls als barrierefreie Erschließung der Altstadt von der Schlachthausstraße
- ▶ Einrichtung eines „Mobilitätshotpots“ (Ergänzung 2025)

### 4.9 Gestaltung des Nordhangs an der Altstadt

- ▶ Attraktive Freiraumgestaltung am Klostergarten in Verbindung mit Neubau von Wohn- und Dienstleistungsgebäuden (SEK 2013)

- ▶ Einrichtung einer begrünten Rampenanlage am Kuhberg (LGS 2024),
- ▶ Prüfen von Möglichkeiten einer integrierten Entwicklung einer barrierefreien Anbindung an die Altstadt mit Bau eines Parkhauses (Ergänzung 2025)

### 4.10 Aufwertung Bahnhofplatz (Ergänzung 2025)

- ▶ Einrichtung begrünter und barrierefreier Wartebereiche (
- ▶ Weiterentwicklung des „Mobilitätshotpots“

### 4.11 Erhalt der historischen städtebaulichen Struktur und der ortsbildprägenden Gebäude (SEK 2013)

- ▶ Erhalt und Pflege der unter Denkmalschutz stehenden Villengebäude als wichtige Orientierungsmarken
- ▶ Erhalt der historischen Bauweise mit Ausrichtung zur Straßenseite entlang der Dillingerstraße bzw. Bahnhofstraße, Fortführen der historisch geprägten baulichen Eigenschaften (bspw. Satteldächer, verputzte Lochfassaden ohne Auskragungen, kleine Vorgartenzonen)

### 4.12 Umstrukturierung des Bereichs zwischen Günz und Schlachthausstraße (SEK 2013)

- ▶ Gebäude- und Nutzungsstrukturen an der Günz als Dienstleistungsbereich mit „Handwerkerhöfen“
- ▶ Umstrukturierung und Aufwertung der Wohnquartiere an der Günz