Quartierskonzept Leutkirch Stadtmitte-Innenstadt

STÄDTEBAULICHE ANALYSE

J. S. HUMAN DESIGN/STUTTGART FÜR IBS/BIETIGHEIM-BISSINGEN

16.01.2018

Städtebauliche Analyse
Stand: 16.01.2018

1 Bestand

2 Bestehende Untersuchungen, Satzungen

3 Handlungsempfehlungen

4 Synergien

1 BESTAND

Bestand 2017

Altstadt
„Zentrum“, fachgerecht saniert, denkmalgeschützt, alte Wohnformen; Gastronomie, viele inhabergeführte Geschäfte; Altstadteingänge, z.B. Viehmarkt-Platz, unauffällig; überall PKW-Verkehr zugelassen, kein Leitsystem; Pflasterbeläge

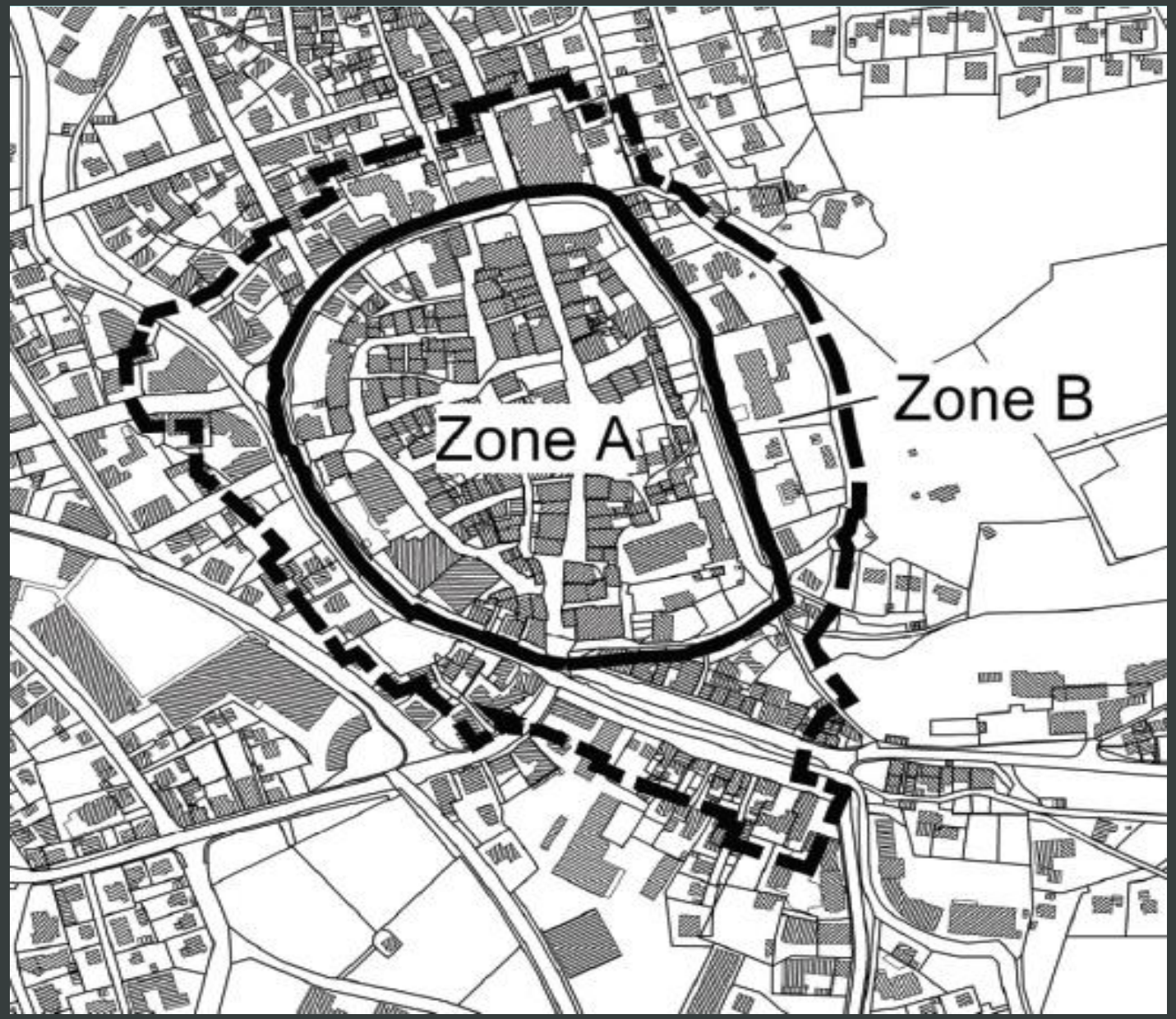
Oberer Graben
„Oberstadt“ mit lebendigen Bildungseinrichtungen wie z.B. Grundschule, elegantes Kirchenviertel mit Kath. Pfarrgemeinde, Altenheim; Grünbereiche am Stadtgraben mit Potenzialen

Eschach
„Unterstadt“ mit Oberer Vorstadtstraße/Untere Grabenstraße; von Verkehr dominiert; Fluß Eschach wenig genutzt; Dominante Brauerei Härle und alteingesessener Einzelhandel

Wohnsiedlungen
entlang Isnyer Straße, östlich 20.Jhrdt. Einfamilienhäuser Arbeitersiedlung und westlich 70er Jahre Geschosswohnungsbauten, teils saniert und Neubauten, energetische Optimierungsmöglichkeiten

Öffentliche Einrichtungen
mit Gemeinschaftsschule, Seelhaushalle, Festhalle, Friedhof harmonisch eingefügt in parkähnliche Landschaft, relevante Energieabnehmer

2 Bestehende Untersuchungen, Satzungen



Altstadtsatzung

Leutkirch verfügt über eine seit dem 04.12.2009 in Kraft getretene Altstadtsatzung: „Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen sowie über örtliche Bauvorschriften der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu“

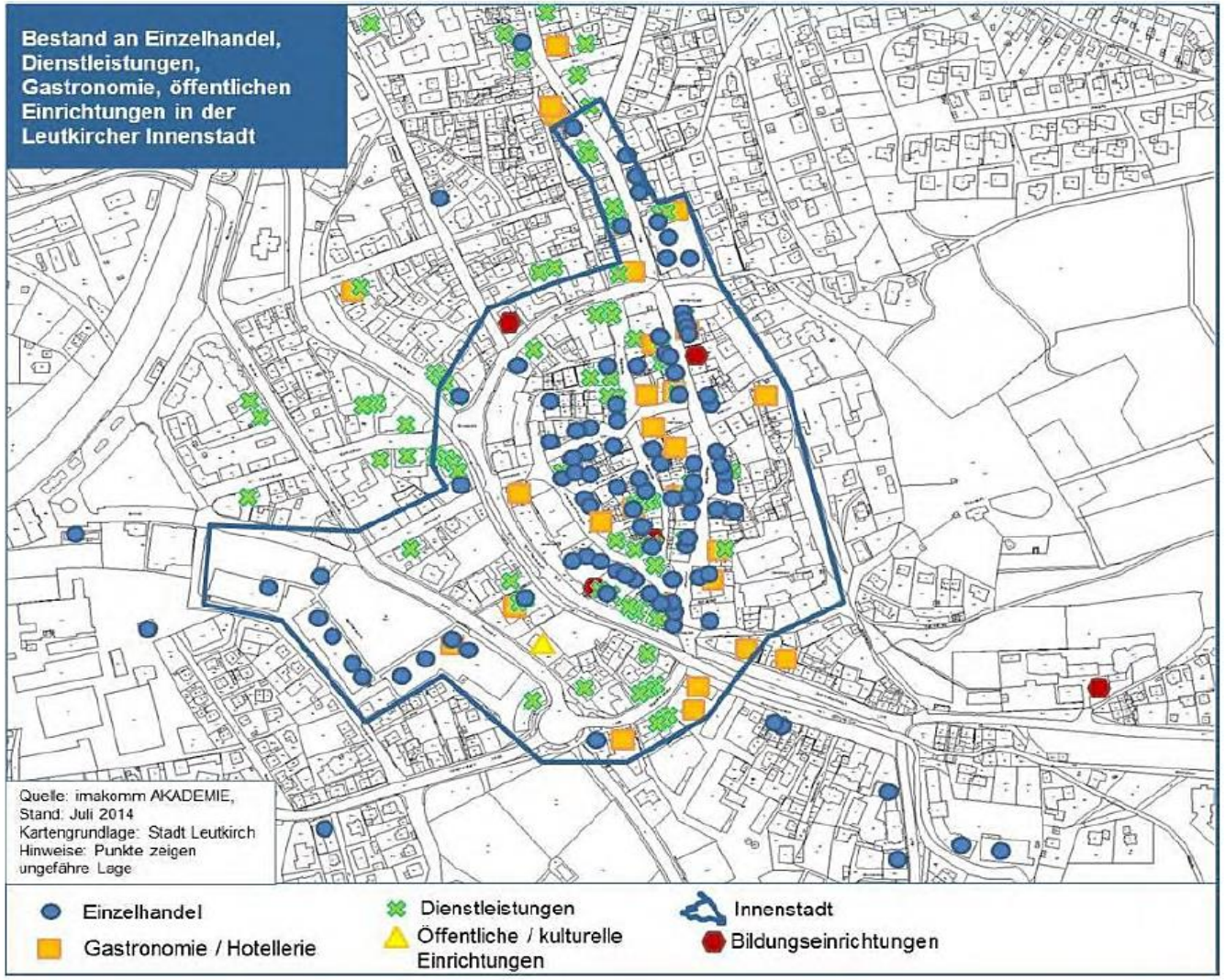
Der Geltungsbereich dieser Satzung wird in zwei Zonen eingeteilt:

Zone A: Hier gelten alle Vorschriften, wie z.B.:
- Bruchloser Zusammenhang mit historischem Gebäudebestand bei Fassadengestaltung und Dachlandschaft
- Dachdeckung Biberschwanzziegel
- Als Dachaufbauten nur Gaupen zulässig
- Außenwandflächen verputzt oder mit Sichtfachwerk
- Verkleidungen nicht zulässig
- Ein Großteil dieser Gebäude hat Denkmalschutz -anforderungen

Zone B: Hier gelten nur die Vorschriften des §2, §3, §4, §8, §14, §17 Abs. 1, §18 Abs. 1-5 und 7, §21 und §22

Folgende energietechnisch bedeutsame Festlegung für Zone A wurde gemacht:
- Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind nur dann zulässig, wenn sie sich dem historischen Charakter des Gebäudes oder der Umgebung gestalterisch unterordnen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. (§10, Abs.5)

Grafik: Fokus Innenstadt: Überblick über Nutzungen in der Innenstadt(nähe) von Leutkirch



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2014.

Zukunftsinitiative Innenstadt

Die Stadt Leutkirch hat im April 2014 die imakomm AKADEMIE, Aalen, mit der Erarbeitung der „Zukunftsinitiative Innenstadt Leutkirch“ beauftragt, mit dem Ziel inhaltliche und räumliche Entwicklungsziele zu definieren.

Als zukünftige Strategie wurden folgende Zukunftsaufgaben definiert:

A Anbindung und Kopplung Altstadt und Bahnhofsarkaden
B Kundenbindung und Besuchsgründe in der Altstadt
C Innenstadtmarketing
D Bündelung bestehender Ressourcen und Flächenmanagement
E Planungsrechtliche Steuerung

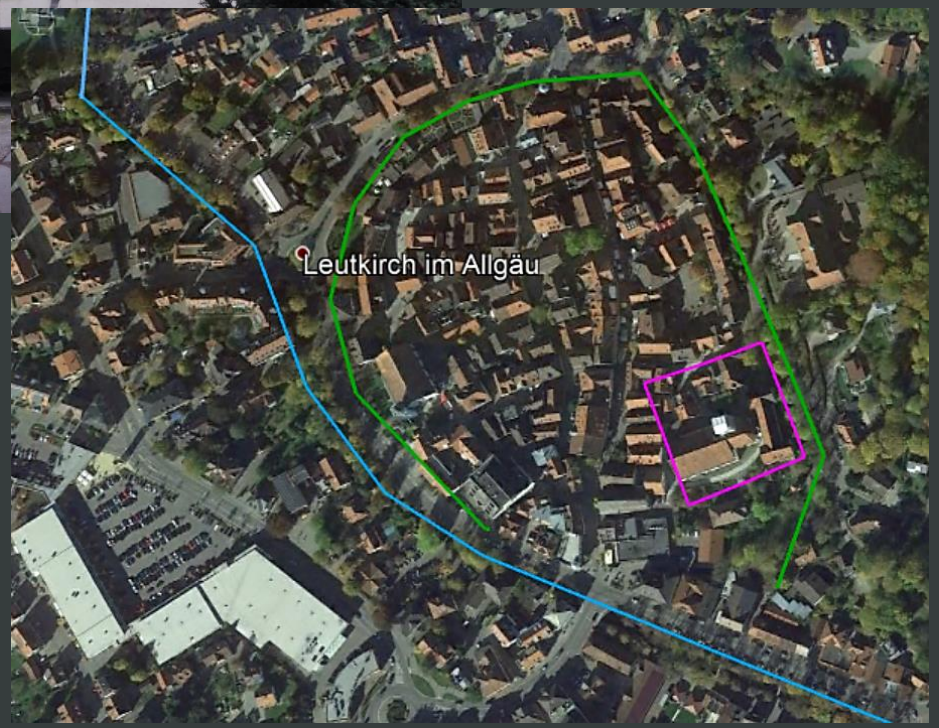
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Entlang der Eschach“

Am 03. April 2017 wurde die Stadt Leutkirch mit Ihrem Antrag zum Stadtsanierungsgebiet „Entlang der Eschach“ ins Landessanierungsprogramm aufgenommen.

Damit mit der Sanierung begonnen werden kann, ist eine Sanierungssatzung mit einem förmlich festgelegten Gebiet erforderlich. Als Grundlage für eine Sanierungssatzung sind entsprechend §141 BauGB „Vorbereitende Untersuchungen“ erforderlich.

Am 23.06.2017 wurde der Beginn von vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Entlang der Eschach“, mit einer Gesamtfläche von 156.741 qm, durch den Gemeinderat beschlossen.

3 Handlungsempfehlungen

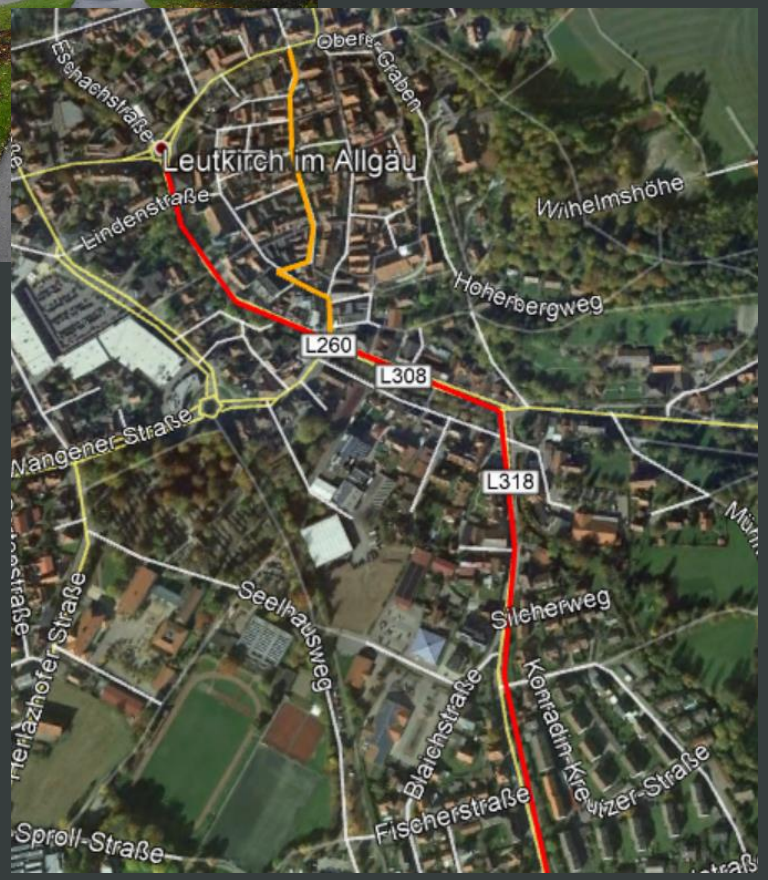


STADTSTRUKTUREN
Handlungsempfehlungen

- Gestalterische Stärkung der geschichtlichen Leutkircher Qualitäten wie umlaufender Stadtmauergraben, „Kirchenviertel“ etc.
- Weiteres Einbinden der Eschach in das Bürgerleben, z.B. durch Sitzplattformen am Ufer, einer Sonnenterrasse, Gartencafe etc.
- „Kommerzielle“ Verknüpfung der Altstadt mit den südlich angrenzenden Stadt-bereichen / Bahnhofsarkaden, durch hochwertigen Einzelhandel, z.B. im Kronengässle und Salzstadel / ev. Kirche

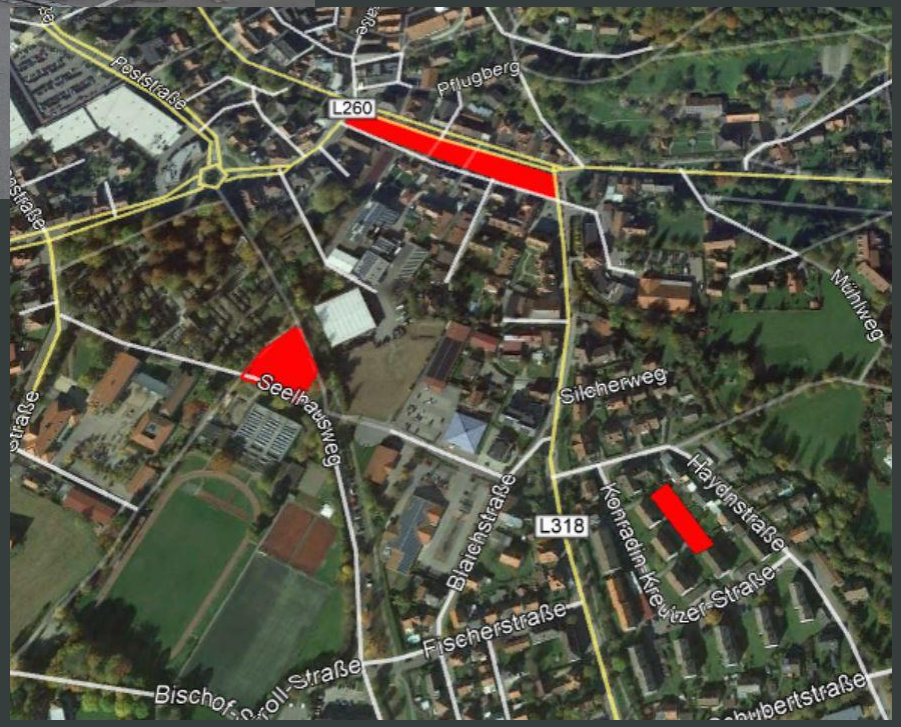
ÖFFENTLICHER RAUM Handlungsempfehlungen

- Flexible Sitzmöglichkeiten an Einkaufsstraßen wie der Marktstraße und seniorengerechte Beschilderungen für ältere Besucher
- Mehr Aktivitätspunkte für Kinder wie Wasserspiele z.B. am Postplatz oder Spielplätze wie am Feuerwehrpark
- Mobile & moderne Raumboxen für PopUp Stores, hochwertige Regionalprodukte etc. an wechselnden Standorten wie am Viehmarkt Platz



VERKEHR
Handlungsempfehlungen

- Weiterer Ausbau von Fahrradwegen außerhalb der Altstadt, stärkere Abgrenzung an Isnyer Straße
- Gestalterische Aufwertung der Unteren Grabenstraße/Oberen Vorstadtstraße, z.B. Mittelstreifenbepflanzungen, Aufweitungen der Gehwegbereiche, Bürgerkunstobjekte etc.
- Kleine Bürgerbusse in die Innenstadt für Ältere, junge Mütter, z.B. durch Bachstraße. Evtl. verknüpft mit autofreier Fußgängerzone, z.B. in der Marktstraße



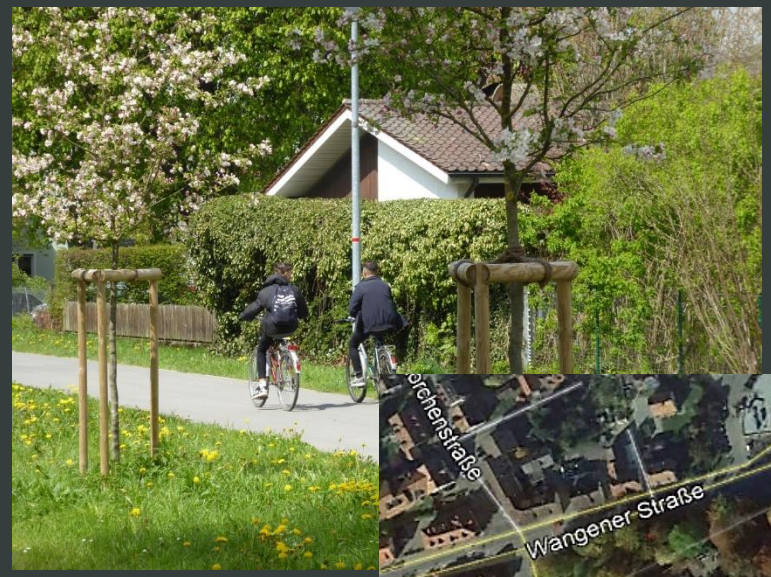
PARKEN
Handlungsempfehlungen

- Umnutzung von nicht zwingend benötigen Parkplätzen wie z.B. an der Oberen Vorstadtstraße für Kleingebäude, wie Galerien, Kindertreff oder Imbiss
- Umnutzung von Garagenanlagen wie beim Wohnviertel Isnyer-/Haydnstraße für kostengünstige Nachverdichtungen
- Ausbau eines Parkleitsystems

GRÜNBEREICHE Handlungsempfehlungen

- Bau von Skaterbahnen, Kleinfeldplätzen für Basketball etc. z.B. im Park an der Oberen Grabenstraße, sofern vereinbar mit Altstadtsatzung und Denkmal-schutzauflagen
- Weitere „Themengärten“, wie der Furtenbach-Garten, entlang der ehemaligen Stadtgrabens. z.B. Jahreszeitengärten mit essbaren Nutzpflanzen etc.

4 Synergien



ENERGETISCHE SYNERGIEN

- Erweiterung der ebenerdigen Grünflächen auf Flachdächer von Wohn-, öffentlichen- und Industriegebäuden wie der Seelhaushalle
- Flächenentsiegelungen wie z.B. beim Parkplatz an der Gemeinschaftsschule, evtl. zusammen mit Solarüberdachungen
- Kleinklimatische Maßnahmen, wie das Anlegen von Anwohnerteichen, z.B. beim Fußweg entlang der Brauerei Härle
- Projekte zur vertikalen Begrünung von Außenfassaden oder Mietshausbalkonen, wie bei den Geschosswohnungsbauten östlich der Isnyer Straße
- Nutzung von Abwärmepotenzialen gewerblicher Objekte für die Versorgung von Wohnquartieren, evtl. Härle oder Andere

PLANUNGSVORGABEN

Einbeziehung energetischer Faktoren in die weitere Bebauungsplanung (sofern nicht schon eingeflossen), wie zum Beispiel:

- Hellbezugswerte für neue und zu renovierende Fassaden und Dächer
- Energetisch optimierte Ausrichtung von Gebäuden bzw. Dachflächen
- Dachbegrünungen und Entsiegelungskonzepte von Allgemeinbereichen
- Quartiersbelüftung durch Verkehrsachsen in Hauptwindrichtungen
- Thermische Kühlkonzepte über die Verknüpfung von Gewerbe mit Wohnbereichen
- Schaffung von Wärmespeicherflächen, wie zum Beispiel kleinen Seen