

ARBEITSSTAND

RÄUMLICHE STRUKTUR

Das Quartier südlich der Altstadt wird geprägt durch großflächigere Gebäude späterer Bauweise. Nur vereinzelt ist hier die kleinteilige historische Gebäudestruktur erhalten. Aus der historischen Stadtstruktur wurden die Straßenzüge des Hofgartenwegs, der Sedanstraße / Wörthstraße und der nördlichen Augsburgersstraße mit ihrer lockeren, zum Straßenraum ausgerichteten, Bebauung überliefert. Vereinzelt repräsentative Wohngebäude stehen unter Denkmalschutz. Markante historische Bauwerke stellen außerdem das Dossenberger Haus und die Jahnhalle dar.

Mit der Ansiedlung zentralörtlicher Einrichtungen und Anlaufpunkten des öffentlichen Lebens hat sich hier ein urbanes Quartiere ausgebildet. Im SEK wird dieser Bereich bis zur Sedanstraße betrachtet. Aufgrund der Lage wichtiger öffentlicher Nutzungen entlang der Augsburgersstraße mit angrenzendem Konversionsstandort für ein innerstädtisches Wohnquartier (Mengele-Areal) wird die „südliche Innenstadt“ in ihrem funktionellen Zusammenhang ergänzend bis zur Oberndorferstraße untersucht.

Im Norden bildet der Straßenzug „Am Stadtgraben“ entlang des Grüngürtels eine klare Abgrenzung zum Grüning der historischen Altstadt. Südlich bricht die Stadtstruktur in fragmentierte Räume auf, die von großflächigen Gebäuden (Hotel, Forum, Handelszentrum, AOK-Bürogebäude) aufgeteilt werden. Die Struktur der Wege sind für Ortsunkundige unübersichtlich, es mangelt an klaren Adressbildungen und einer Hierarchisierung von Plätzen durch Gestaltung und Konzentrierung von Nutzungen. So sind Platzräume teilweise an Rückseiten von Gebäuden ausgerichtet, Wege verschwimmen mit Flächen für ruhenden Verkehr. Der Raum ist von Grünflächen des Hofgarten und des Stadtgartens an der Jahnhalle geprägt, jetzterer wird im Rahmen der Sanierung der Jahnhalle neu gestaltet. Eine Neugestaltung des Bgm.-Landmann-Platz als südlicher Auftakt zur Altstadt ist vorgesehen.



Lageplan

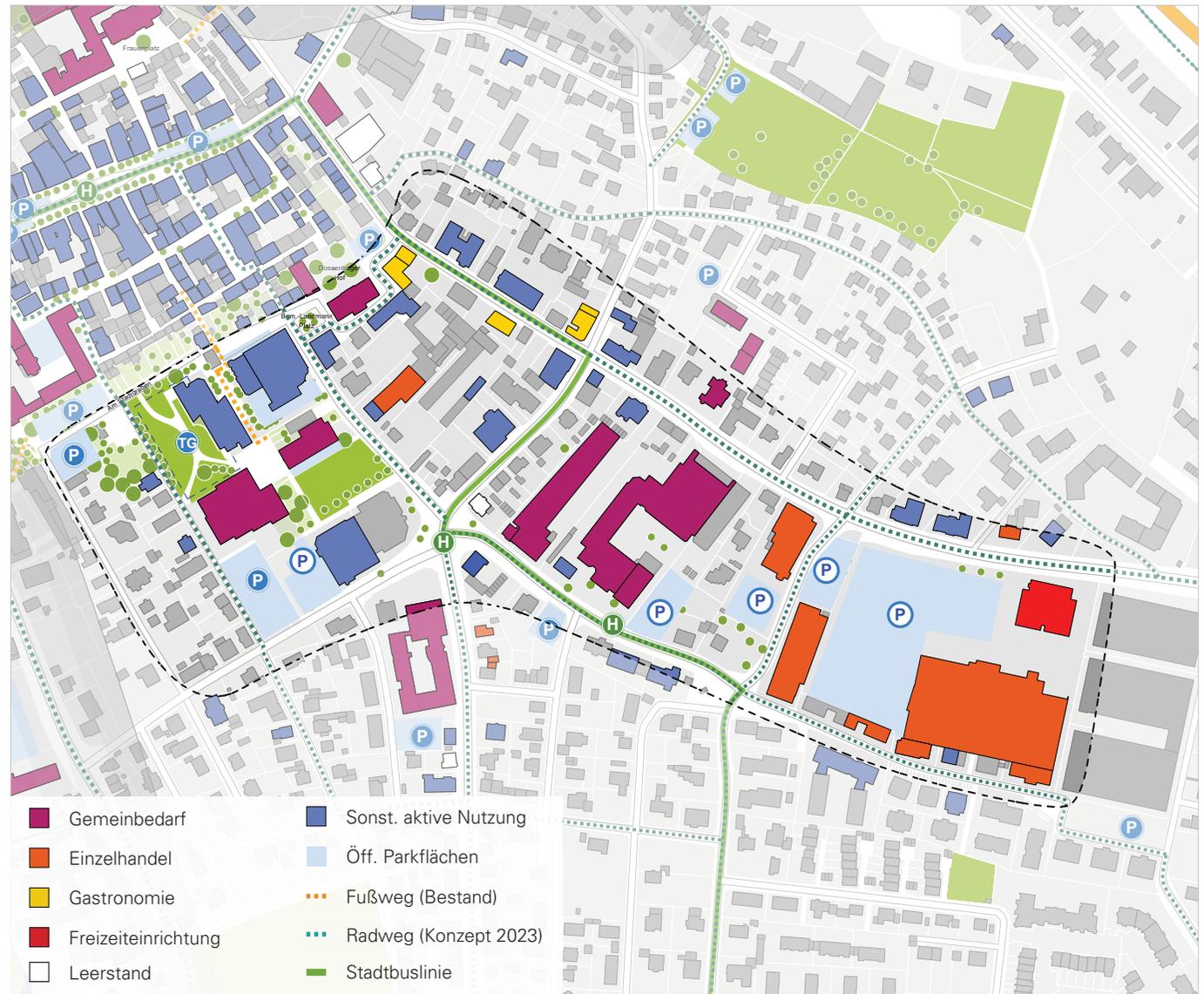
ARBEITSSTAND

NUTZUNGSSTRUKTUR

Die südliche Innenstadt ist geprägt durch viele rege besuchte Anlaufpunkte des kulturellen Lebens und Versorgungseinrichtungen. Zu den wichtigsten Nutzungen mit hohem Imagewert zählt die Jahnhalle als Festsaal, das angrenzende Forum als moderne Veranstaltungshalle sowie das Dossenberger Haus mit der Volkshochschule. Dazwischen finden sich vereinzelte gastronomische Angebote, Dienstleistungen, Einzelhändler und Gastgewerbe. Darüber hinaus befindet sich hier das Landratsamt, eine Berufsschule und eine ev. Kirchengemeinde. Ein Großteil der Einrichtungen konzentriert sich um die Jahnstraße. Unter dem Hofgarten liegt die städtische Tiefgarage mit hoher Bedeutung für die Erschließung der innerstädtischen Nutzungen und dem Einzelhandel.

Kleinteilige aktive Nutzungen liegen in den Straßenzügen Augsburgstraße und Sedanstraße. Durch den Rückgang des Angebots sind diese zentralen Lagen geschwächt, es findet sich vereinzelt Leerstand. Einige Gebäude weisen Modernisierungsbedarf auf. Die flächenintensive Bebauung durch eingeschossige Handelsflächen, Werkstätten und vorgelagerten Stellflächen wird der zentralen Lage in der Innenstadt nicht gerecht.

Der südliche Bereich ist von stadtweit bedeutenden größeren Handels- und Freizeiteinrichtungen geprägt. Dazu gehört der V-Markt, ein Fahrradhändler und das Kino. Die Erschließung und folglich die Gestaltung der Stadträume ist in diesem Bereich stark auf das Auto ausgerichtet. Aufenthaltsqualitäten einer fußgängerfreundlichen Innenstadt sind in diesen Bereichen stark eingeschränkt. Damit werden Anlaufpunkte vorrangig mit dem Auto befahren, Standortvorteile einer Laufkundschaft bleiben aus. Die bauliche Ausprägung (Dichte, Fassaden, Organisation Stellflächen und Freiräume) entsprechen eher Lagen am Stadtrand und nutzen die Potenziale der zentralen Lage nicht aus.



Nutzungen und Mobilität

ARBEITSSTAND

DENKMALSCHUTZ

**Bodendenkmäler**

D-7-7527-0330 Frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Kapuzinerklosters

Denkmalgeschützte Bauwerke

- 1** D-7-74-135-191 Jahnstraße 4 a: Turn- und Stadthalle, sog. Jahnhalle
- 2** D-7-74-135-11 Bgm.-Landmann-Platz 2; Pfluggasse 9: Ehem. Österreichische Kaserne, jetzt Schule
- 3** D-7-74-135-8 Augsburgur Straße 14: Ehem. Offizierswohnhaus
- 4** D-7-74-135-9 Augsburgur Straße 16: Ehem. Kommandantur der Österreichischen Kaserne
- 5** D-7-74-135-187 Augsburgur Straße 21: Wohnhaus
- 6** D-7-74-135-10 Augsburgur Straße 33; Augsburgur Straße 31: Evang.-Luth. Pfarrkirche, sog. Auferstehungskirche, zugehörig Pfarrhaus



Grünfläche mit Spielplatz an der Jahnhalle

ARBEITSSTAND

ZUSAMMENFASSUNG - ENTWICKLUNGSPOTENTIALE UND STÄDTEBAULICHE MISSTÄNDE



Monumentales Geschäftshaus am Bgm.-Landmann-Platz



Platz mit Wasserspiel zwischen Kulturzentrum und Jahnhalle



Weitläufige Parkflächen am V-Markt

Stärken / Potenziale

- Historische Jahnhalle als identitätsstiftender Veranstaltungsort in zentraler Lage (wird saniert)
- Südliche Innenstadt als Ergänzung für großflächigere Nutzungseinheiten stärkt den Standort der historischen Altstadt
- Städtische Quartiersgarage mit ausreichend Stellplätzen für Besucherverkehr der Innenstadt
- Potentialflächen für bauliche Nachverdichtung vorhanden (z.B. oberirdische Stellplatzflächen, Gewerbeeinheiten)
- Südliche Augsburgstraße geprägt von attraktiver historischer Bebauung (Villen)
- Auferstehungskirche als markanter Blickpunkt

Schwächen / Risiken

- Größere Baukörper fügen sich nicht harmonisch ein in den Maßstab und die Architektursprache des Umfelds der kleinstädtischen Altstadt
- Unübersichtliche Gemengelage zwischen Jahnstraße und Augsburgstraße
- Unübersichtliche Verkehrssituation und unattraktiver Freibereich am Bgm.-Landmann-Platz
- Unübersichtliche Wege- und Freiraumstruktur zwischen „An der Kapuzinermauer“ und der his-

Schwächen / Risiken

- torischen Altstadt, fehlende Hierarchisierung der Freiräume, keine gute Abstimmung großer Einrichtungen mit umliegenden Freiräumen
- Stark versiegelte Straßenräume (Jahnstraße, Sedanstraße, Augsburgstraße)
- Einzelhandelseinrichtungen entlang Augsburgstraße mit starker autoorientierter Erschließung
- Augsburgstraße als klassische Ausfallstraße ohne besondere Aufenthaltsqualität trotz wichtiger Bedeutung als Haupteinfahrt zur Altstadt
- Ineffiziente Ausnutzung von Flächen in zentraler Lage durch eingeschossige Hallenbauten mit hohem Flächenverbrauch und oberirdische Stellplatzanordnung
- Zum Teil wenig geordnete Abfolge von öffentlichen Räumen, geringe Orientierung und wenig identitätstiftender Kristallisationspunkte des öffentlichen Lebens mit hoher Aufenthaltsqualität in zentraler Lage
- Die Ansiedlung zentrenrelevanter Nutzungen (Kino) mit autoorientierter Erschließung entlang der Ausfallstraße Augsburgstr. führt zu autoorientierter Mobilität und Entkopplung von den Angeboten in der historischen Altstadt

ARBEITSSTAND

EVALUATION ZIELE UND MASSNAHMEN SEK (STAND 2013)

Als zentrale Zielsetzung für die südliche Innenstadt wurde im SEK die **Erweiterung der innerstädtischen Funktionen, insbesondere des Einzelhandels** definiert. Damit sollen die an die Altstadt angrenzenden Quartiere gemeinsam mit der Altstadt als Konzentrationsstandort gestärkt werden. Aus heutiger Perspektive erscheint der weitere Ausbau des Einzelhandels überholt. Der Fokus sollte stattdessen auf der Qualifizierung der Freiräume als nicht-kommerzielle Treffpunkte, der Schaffung von Wohnraum für kritische Zielgruppen und die Aufwertung der bestehenden (kulturellen und gastronomischen) Angebote durch entsprechende Wegebeziehungen und Platzgestaltungen liegen.

Zur Neuordnung der fragmentierten Bereiche wurde der Projektvorschlag zum **Bau einer Veranstaltungshalle („Lannion-Forum“)** vorgeschlagen. Mit der Sanierung der Jahnhalle als multifunktionales Bürger- und Gemeinschaftshaus sowie der Aufwertung ihrer umgebenden öffentlichen Räume ist dieses Projekt nicht mehr aktuell.

Ein weiteres Ziel des SEK stellt die **Aufwertung der Straßenräume** der Sedanstraße, der Straße „An der Kapuzinermauer“ und die Umgestaltung der Kreuzung Krankenhausstraße / Jahnstraße / Sedanstraße dar. Es wird empfohlen, die Umgestaltung einzelner Räume in Abstimmung auf ein vorab festgelegtes Wegenetz der südlichen Innenstadt vorzunehmen. Damit kann eine sinnvolle Erschließungs- und Orientierungslogik entlang wichtiger Einrichtungen und Plätze unter effizientem Einsatz von Investitionsmitteln umgesetzt werden.

Die städtebauliche **Umstrukturierung des Bereichs zwischen Sedanstraße, Augsburgstraße und Jahnstraße als gemischt genutztes Quartier** stellt weiterhin eine relevante Zielsetzung dar. In einem Rahmenplan werden konkretere Strukturen der öffentlichen Räume



Ausschnitt Rahmenplan SEK 2013

ARBEITSSTAND

definiert.

Schließlich stellt das Ziel der **Wohnraumschaffung zur Stärkung der zentralen Lagen** ein weiterhin aktuelles Handlungsfeld dar. Die im SEK angedachten Standorte am Hofgarten und an der Kapuzinermauer wurden bislang nicht entwickelt. Im Fokus sollten die in HF 2 beschriebenen Zielgruppen rücken. Ergänzt sind in zentraler Lage innovative Konzepte des autoarmen Wohnens vorstellbar (siehe HF 3).

Im Rahmen der neuen Mobilitätskonzepte wird für den Bereich am Bgm.-Landmann-Platz die **Unterbringung neuer Infrastrukturen nachhaltiger Mobilität** vorgeschlagen. Damit soll die Innenstadt künftig besser mit alternativen Verkehrsmitteln erschlossen werden können und zu einem Umsteigepunkt werden. Neben der Ausbildung einer neuen Bushaltestelle sind hier auch Angebote des Carsharing sowie Verwahrungsboxen, La-desäulen und Stellplätze für (E-)Fahrräder sinnvoll. Der Bgm.-Landmann-Platz wird damit nicht nur zu einem wichtigen Auftakt zur Altstadt (Bestandsziel SEK 2013) sondern auch zum Knotenpunkt für nachhaltige Mobilität.

Ergänzt wird vorgeschlagen, die **Quartiere zwischen Augsburgstraße und Am Stadtbach entsprechend ihrer Lage und funktionellen Ausrichtung** (Freizeit, Handel, Dienstleistung) **mittel- bis langfristig umzustrukturieren**. Auch hier sollte der Fokus auf die Schaffung von fehlenden Wohnangeboten und der Nutzungsmischung liegen. Erforderliche Stellplätze sind in Zukunft effizienter zu ordnen.

Schlüsselprojekte

2.1 Umgestaltung Bgm.-Landmann-Platz („B.4“)

- Gestaltung Platz

2.2 Lannion-Forum („B.5“)

- Neubau „Kleine Markthalle“
- Überdachung Freiraum - Eventfläche ?
- Sanierung Jahnhalle
- Gestaltung Platz

2.3 Umstrukturierung am Hofgarten:

Neubau soziale Wohnform („B.7“)

- Neubau Wohneinrichtung
- Gestaltung privater Freiräume

Weitere bauliche Maßnahmen

2.4 Straßenraum Sedanstraße („C.10“)

- Neubau Erschließung
- Gestaltung Straßenraum
- Baumpflanzung

2.5 Verkehrsknotenpkt. Krankenhausstr./Sedanstr. („C.11“)

- Neubau Erschließung
- Gestaltung Straßenraum
- Baumpflanzung

2.6 Neubau Wohnanlage „A. d. Kapuzinermauer“ („C.12“)

- Neubau Gebäude
- Gestaltung Platz
- Gestaltung privater Freiräume
- Rückbau Bestandsgebäude
- Baumpflanzung



2.7 Gestaltung Straßenraum A. d. Kapuzinermauer („C.13“)

- Neubau Erschließung
- Gestaltung Straßenraum
- Baumpflanzung



Langfristige Vorrangräume

2.8 Zentraler Entwicklungsbereich: Südlich der Altstadt („LV.2“)



- Entwicklung als Einzelhandelsstandort um die eingeschränkte Situation der historischen Altstadt aufzulösen
- Gemengelage mit der Möglichkeit die Altstadt zwischen der Augsburgstraße und der Jahnstraße zu erweitern
- Verknüpfung zur Altstadt am Dossenberger Haus und zur Kapuzinerpassage am Lannion-Platz
- Stärkung der lebendigen Innenstadt durch eine Funktionsmischung mit ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen und Wohnangeboten



ARBEITSSTAND

ZIELE DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG IN DER SÜDLICHEN INNENSTADT



LEITVISION

Die „südliche Innenstadt“ ergänzt die Angebote der historischen Altstadt. Sie wird als attraktives Innenstadtquartier mit öffentlichen Einrichtungen, hochwertigen Freiräumen und neuen Wohnangeboten gestärkt.

-  Mobilitätshotspot
-  Blickmarke
-  Neue Buslinienführung
-  Ergänzung Wegenetz
-  Aufwertung Grünflächen
-  Umgestaltung Straßenraum
-  Bauliche Entwicklung
-  Städtebauliche Neustrukturierung

ARBEITSSTAND

2.1 Stärkung der südlichen Innenstadt als Zentrenlage und funktionellen Erweiterung der historischen Altstadt

- ▶ Erhalt und Ansiedlung zentrenrelevanter Funktionen in Form des Einzelhandels, Dienstleistungen, Gemeinbedarf und Kultureinrichtung (SEK 2013)

2.2 Stärkung der Kapuzinergasse mit seinen ergänzenden Freiräumen als zentrale Wegeachse (Rahmenplan südliche Innenstadt)

2.3 Sanierung der Jahnhalle mit angrenzenden Freibereichen (SEK 2013)

- ▶ Barrierefreie Ausgestaltung der Jahnhalle
- ▶ Neuordnung des städtebaulichen Umfelds der Jahnhalle, Ergänzung durch attraktive Freiraumangebote (Spiel, Sitzbereiche) und Begrünung
- ▶ Freihalten der Blickachse zum Schloss (Dach)

2.4 Bau einer Wohnanlage im Bereich „An der Kapuzinermauer“ und am Hofgartenweg (SEK 2013)

- ▶ Bauliche Kubatur dem Stadtbild entsprechend angemessen ausbilden
- ▶ Ermöglichen der Ausbildung lebendiger Erdgeschosszonen in Teilbereichen (Dienstleistungen, soziale Infrastruktur, Praxen, Gastronomie, etc.) (Ergänzung 2025)

2.5 Städtebauliche Einbindung des Vorbereichs des Gebäudes in die Abfolge öffentlicher Räume der Innenstadt (Ergänzung 2025)

2.6 Umstrukturierung des Quartiers zwischen Jahnstraße, Augsburgstraße und Sedanstraße (SEK 2013)

- ▶ Schaffung baulicher Kanten zu den Straßenzügen
- ▶ Ausbildung einer Nutzungsmischung mit Schwerpunkt Wohnen
- ▶ Ausbildung lebendiger Erdgeschosszonen in Teilbereichen (Dienstleistungen, soziale Infrastruktur, Praxen, Gastronomie, etc.) (Ergänzung 2025)
- ▶ Freihalten von Blickbezügen zur Jahnhalle (Ergänzung 2025)

2.7 Aufwertung der Flächen am Hofgarten

- ▶ Ergänzung von Freiflächen und Begrünung über der Tiefgarage entsprechend den klimatischen Anforderungen (Ergänzung 2025)

2.8 Aufwertung Sedanstraße (SEK 2013)

2.9 Weiterentwicklung des Handelszentrums zwischen Augsburgstraße und „Am Stadtbach“ als verdichtetes und gemischtes Innenstadtquartier (Ergänzung 2025)

- ▶ Kompakte Bündelung von Erschließungsbereichen und Ausbildung einer effizienten Parkierung zur Ausbildung autoarmer Stadträume

- ▶ Ergänzung von Angeboten innerstädtischen Wohnens für kritische Zielgruppen (siehe ISEK HF 2)
- ▶ Aufnahme der Raumkante zur Augsburgstraße (siehe ISEK HF 2)
- ▶ Prüfen der Möglichkeit zur Öffnung und Renaturierung des Stadtbachs im Fall größerer Umstrukturierungen

2.10 Ausbilden eines Platzes im Umfeld des Kinos als südlicher Auftakt zur Innenstadt (Ergänzung 2025)

2.11 Schaffung eines innerstädtischen verdichteten Wohnquartiers im Bereich des ehem. Mengele-Areals (Ergänzung 2025)

- ▶ Schaffung verdichtetes Wohnens vorrangig mit fehlenden Wohnraumangeboten
- ▶ Schaffung öffentliche Wegeanbindung zum westlich liegenden innerstädtischen Quartier

2.12 Umgestaltung des Bürgermeister-Landmann-Platzes (SEK 2013)

- ▶ Aufwertung des Platzes als öffentlicher Raum und Auftakt zur historischen Altstadt
- ▶ Einrichtung einer Mobilitätsstation (Ergänzung 2025)
- ▶ Einrichtung einer barrierefreien Bushaltestelle (Ergänzung 2025)