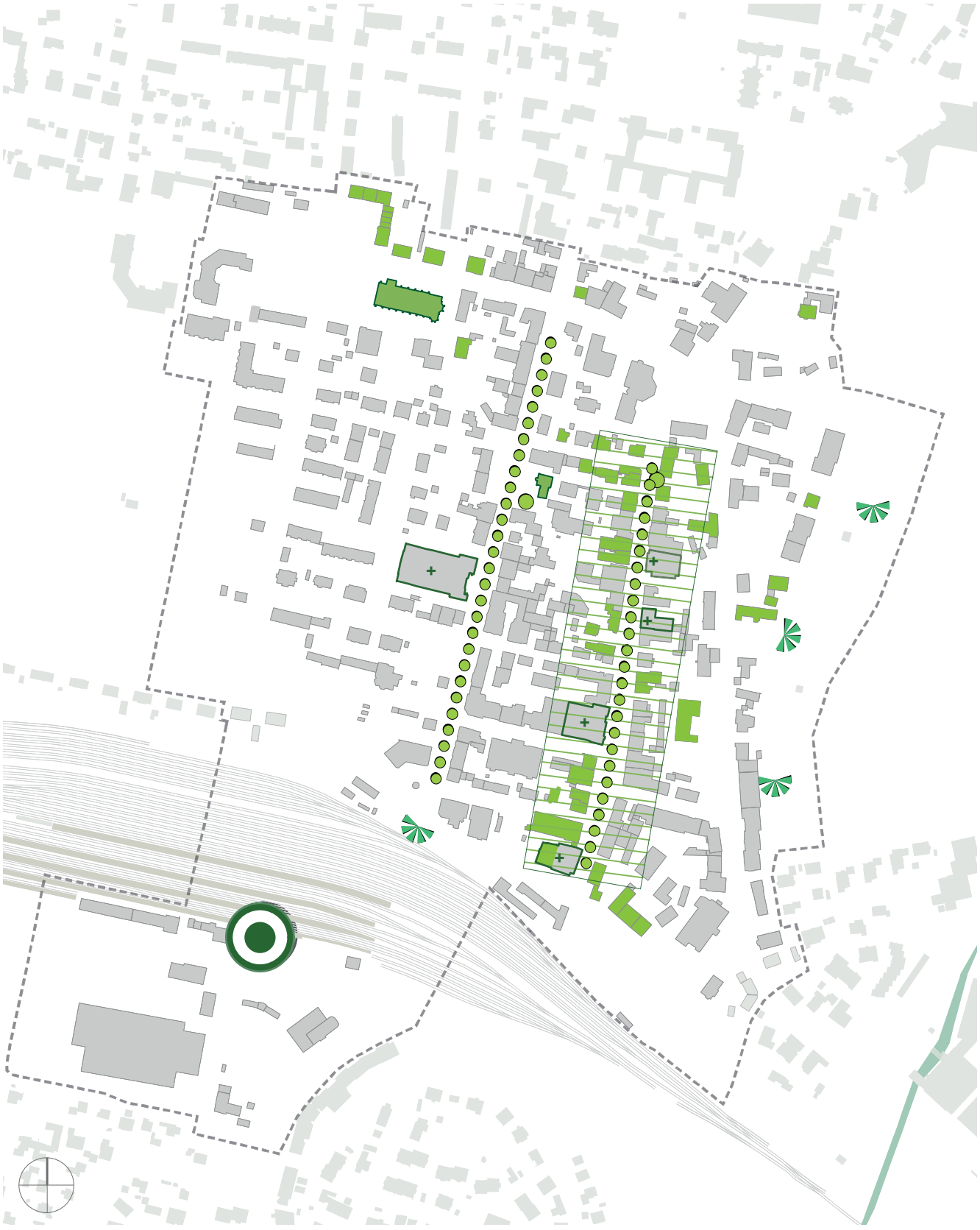
BEWERTUNG

5

Die Stärken - Die Begabungen der Innenstadt
Die Schwächen - die Probleme der Innenstadt

DIE STÄRKEN
Begabungen der Innenstadt



Karte - Die Begabungen der Innenstadt | M 1:5.000

DIE STÄRKEN
Begabungen der Innenstadt

Attraktive Blickbeziehungen | Alpenkette

Städtebauliches Merkzeichen | St. Rupert

Funktional

Geschlossene Einkaufslage

Frequenzbringer Einkaufen

Bahnhof als Mobilitätsknotenpunkt

Räumlich

Städtebauliche Merkzeichen - Identitätsstiftend

Ortsbildprägende Bebauung

Prägender Baumbestand

Attraktive Blickbeziehung

STÄDTEBAULICHE MERKZEICHEN

Die Stadt Freilassing verfügt nur über wenige Gebäude, die eine Wiedererkannbarkeit und damit auch eine besondere Identität ermöglichen. St.Rupert an der Münchner Straße zählt dazu, aber auch die alte Feuerwache am Hermann-Ober-Platz. Der alte Hof an der Ludwig-Zeller-Straße steht für die Geschichte der Stadt vor dem Betrieb der Eisenbahn, als Salzburghofen noch das Zentrum Freilassings war.

STADTBILDPRÄGENDE BEBAUUNG

Aufgrund der besonderen historischen Entwicklung ist die Dichte historischer Spuren im Stadtbild gering. Dennoch tragen eine Reihe regionaltypischer und gestalterisch authentischer Gebäude maßgeblich zum Stadtbild bei. Hierin liegt ein Potenzial für die zukünftige Entwicklung, das für die Gestaltung einer auch atmosphärisch ansprechenden Stadtmitte genutzt werden sollte.

PRÄGENDER BAUMBESTAND

Linden- und Hauptstraße beziehen ihre räumliche Qualität in erster Linie durch den umfangreichen Baumbestand. Dieser hat vor dem Hintergrund einer Randbebauung, die nur partiell durch bauliche Qualität geprägt ist eine besondere Bedeutung für das Stadtbild. Auch in Bezug auf den sommerlichen Wärmeschutz verbessern die Bäume nachhaltig das Kleinklima, tragen somit zur Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum bei.

ATTRAKTIVE BLICKBEZIEHUNGEN

Die Hangkante östlich der Ludwig Zeller Strasse bietet sensationelle Sichtbeziehungen auf die Alpenkette im Salzburger Land. Auch am südlichen Ende der Lindenstraße öffnet sich der Blick auf das Alpenpanorama, das damit zu einem Teil des Stadtbildes wird.

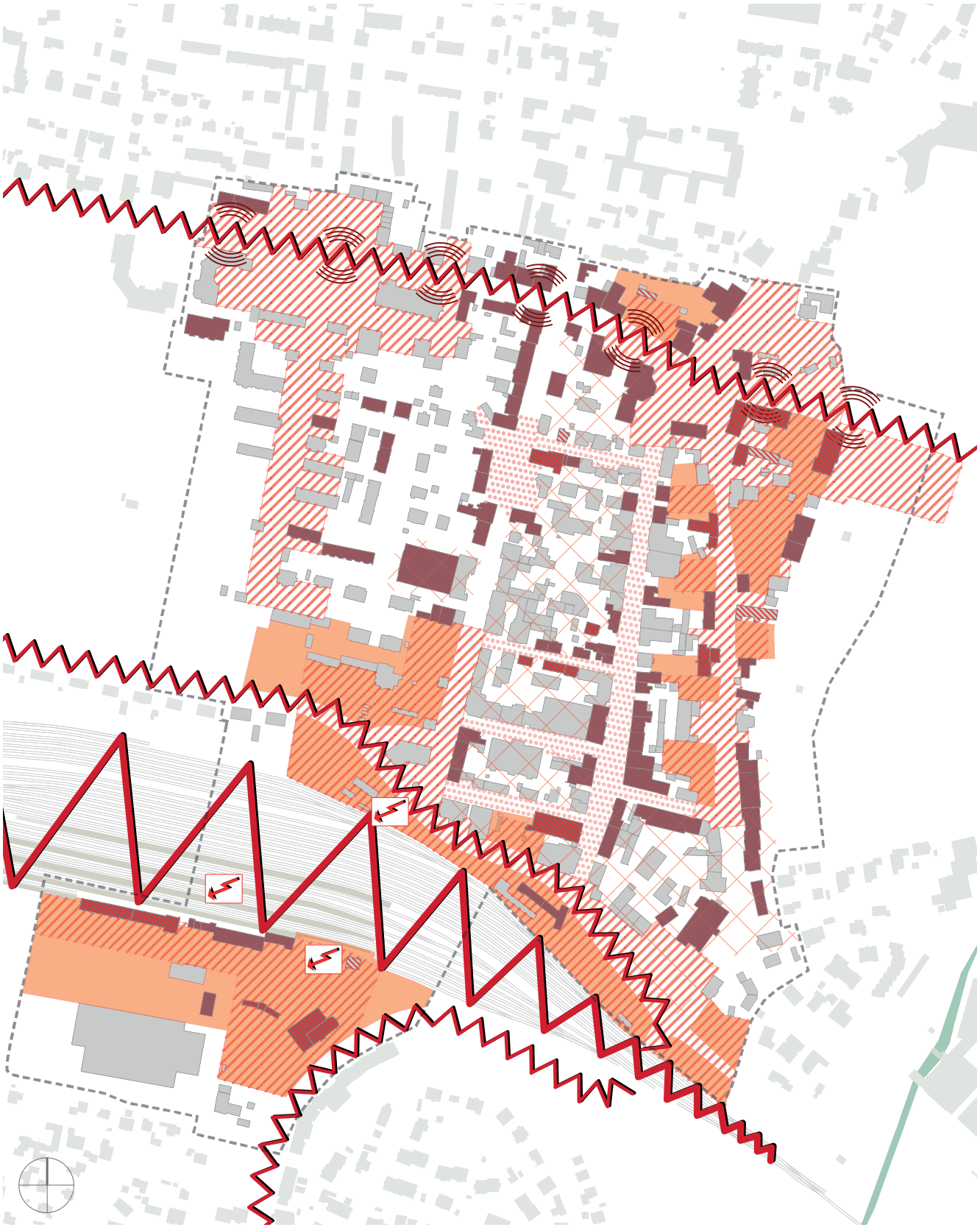
GESCHLOSSENE EINKAUFSLAGE HAUPTSTRASSE

Die Hauptstraße zeigt als ein innerstädtisches Zentrum der Versorgung einen guten Besatz im Einzelhandel. Zahlreiche Geschäfte sind inhabergeführt. Frequenzbringer wie das Kaufhaus K+L Ruppert oder auch der Drogeriemarkt Müller sind neben einem qualitativ hochwertigen Ladenbesatz von funktionaler Bedeutung für die Anziehungskraft der Innenstadt als Einkaufslage.

MOBILITÄTSKNOTENPUNKT BAHNHOF

Die Stadt Freilassing verdankt ihre Entstehung der Bahn. Und auch heute bietet der Bahnbetrieb insbesondere vor dem Hintergrund sich ändernder Mobilitätskonzepte Potenziale für die Stadtentwickung.

DIE SCHWÄCHEN
Probleme der Innenstadt



Karte - Die Probleme der Innenstadt | M 1:5.000

DIE SCHWÄCHEN
Probleme der Innenstadt

Räumliche Zäsur durch Bahngleise, Bahnhof

Diffuser Bereich, Salzburger Platz

Räumlich

Barriere / Trennwirkung

Diffuser Bereich

Ortsbild störende Bebauung / gestalterische Defizite

Gestalterische Defizite im öffentlichen Raum -

Funktional

Gestörte Verbindung

Lärmbelastung / Verkehr

Bereich mit hohem Versieglungsgrad

Untergenutze Fläche

Schlechter Gebäudezustand

Leerstand

RÄUMLICHE BARRIERE / TRENNWIRKUNG

Die Innenstadt liegt nicht nur exzentrisch in einer Randlage zur Gesamtstadt, sie ist darüberhinaus auch durch räumliche und funktionale Barrieren von den Siedlungsgebieten abgetrennt. In erster Linie stellt hier der sehr breite Bahnkörper eine Zäsur von gesamtstädtischer Bedeutung dar. Er trennt die Stadt in einen Süd- und in einen Nordteil.

Die Innenstadt ist damit insbesondere für die südlichen Wohngebiete nur umwegig zu erreichen. Barrieren bilden aber auch die Ost-West-verlaufenden Hauptverkehrsstraßen. Die starke Verkehrsbelastung der Münchner Straße bewirkt eine starke Behinderung der Verbindung Innenstadt-Wohngebiete. Auch die Rupertusstraße im Süden der Innenstadt verstärkt die Zäsur.

DIFFUSE BEREICHE

sind solche Bereiche, die wenig gestalterische Ordnung aufweisen und die beim Betrachter kein eindeutiges Bild hinterlassen. Dies gilt insbesondere für den Bereich des Salzburger Platzes, der zusammen mit der Salzburger Straße einen wenig qualitätsvollen Auftakt zur Stadt darstellt.

Auch der Innenstadtzugang von Westen zeigt wenig Adressqualitäten. Räumlich diffus aufgrund fehlender oder uneinheitlicher Raumkanten und Gestaltungsbrüche zeigen sich auch entlang Augustiner und Ludwig-Zeller-Straße.

ORTSBILDSTÖRENDE BZW. -FREMDE BEBAUUNG

Das Baugefüge der Inennstadt ist durch zahlreiche Gestaltungsmängel geprägt. Diese liegen häufig in Maßstabsbrüchen und/oder in der Fassadengestaltung. Verstärkt treten diese Mängel im östlichen Abschnitt der Münchner Straße sowie im südlichen Bereich der Hauptstraße auf und beeinträchtigen hier das Stadtbild.

GESTALTERISCHE DEFIZITE IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Insgesamt zeigt der Zustand der öffentichen Räume in der Innenstadt mit Ausnahme der Lindenstraße Handlungsbedarf. Auch in der Hauptstraße zeigen sich gestalterische Mängel, die allerdings weniger im Bereich des Stadtbodens als auf der Ebene der Stadtmöblierung und der Sondernutzungen zu finden sind. Der Stadtboden selbst ist in seiner grundsätzlichen Gliederung der Nutzungszonen gut gestaltet. Es bestehen jedoch in der Hauptstraße oftmals große Bruchstellen in der Fortführung dieses Prinzips.Hierbei ist eine langfristige durchgängige Gestaltung anzupeilen.

SCHWÄCHEN
Die Probleme der Innenstadt

Ortsfremde Bebauung, Salzburger Platz

Gestaltungsdefizit, Hauptstraße

Hoher Versiegelungsgrad, Lindenstraße

Ortsfremde Bebauung, Salzburger Platz

Gestörte Verbindung | Treppenaufgang Unterführung Bahnsteig

Untergenutzte Fläche, Rupertusstraße

Gestaltungsdefizit, Hauptstraße

Gestörte Verbindung, Unterführung

Leerstand und schlechter Gebäudezustand, Ludwig-Zeller-Straße

Gestaltungsdefizit, Hauptstraße

Verkehrsbezogene Gestaltung, Münchener Str.

EG-Leerstand, Lindenstr. / Münchener Str.

SCHWÄCHEN
Die Probleme der Innenstadt

GESTÖRTE VERBINDUNGEN
Aufgrund der starken Trennung durch die Bahnanlagen kommt den einzelnen Nord-Süd-Verbindungen eine besondere Bedeutung zu. Hierbei sind zahlreiche Defizite festzustellen. Der barrierefreie Zugang zu den Gleisen ist nicht gegeben, wird allerding in naher Zukunft seitens der Bahn realisiert werden. Unbefriedigend ist auch die bestehende Fußgängerunterführung sowohl in Funktion als auch in ihrer Gestaltung.

LÄRMBELASTUNG VERKEHR
Als Folge der hohen Verkehrsbelastung der Münchner Straße sowie des hohen Anteils des Schwerlastverkehrs in diesem Straßenabschnitt ist der Stadtraum in diesem Bereich erheblich durch Lärm- und Schadstoffimmissionen belastet. Dies gilt sowohl für die Randnutzungen in den Gebäuden als auch für den Aufenthalt im öffentlichen Raum. Der Salzburger Platz als Empfangsbereich der Stadt und räumlicher Auftakt zur Innenstadt ist davon in besonderem Maße betroffen.

BEREICHE MIT HOHEM VERSIEGELUNGSGRAD
Im Bereich der Innenstadt sind die Gebiete zwischen Haupt- und Lindenstraße sowie zwischen Rupertus- und Joseph-Brendle-Straße durch ein sehr hohes Maß der Flächenversiegelung geprägt. Neben den daraus resultierenden mangelhaften Umfeldbedingungen für Wohnnutzung belasten solche Bereiche auch das innerstädtische Kleinklima insbesondere zur Zeit der sommerlichen Hitzeperioden.

UNTERGENUTZE FLÄCHEN
zeigen sich im gesamten Bahnhofsumfeld sowie längs der Rupertusstraße und der Ludwig-Zeller-Straße. Sie treten dort als erhebliche städtebauliche Mängel in Erscheinung, beeinhalten allerdings aufgrund ihrer zentralen Lage auch entsprechende Entwicklungspotenziale.

GEBÄUDEZUSTAND / LEERSTAND
Gravierende Erhaltungsmängel sind punkuell feststellbar, ebenso Gebäudeleerstand.