

Gemeinde Lilienthal

Nachverdichtungskonzept für den Ortskern

Präsentation

**Stand 15. Juli 2014, ergänzt um die Anregungen aus der
Öffentlichkeitsbeteiligung 2014 / 2015**

Finale Fassung 27.05.2015

Grontmij GmbH

Projektleitung: Jens Brendler



Nachverdichtungskonzept Ortskern Lilienthal

Stand Juli 2014 / ergänzt Mai 2015



Anlass der Planung:

Durch

- die verkehrliche Entlastung (Lilienthaler Allee) und
- die verbesserte Anbindung des ÖPNV (Verlängerung der Linie 4)

können positive Impulse für eine städtebauliche Entwicklung im Ortskern gegeben werden.

Aufgabe des Nachverdichtungskonzeptes:

- Formulierung von Vorschlägen und Zielen zur Attraktivitätssteigerung des stadträumlichen Zusammenhanges Ortskern Lilienthal.

Ziel der Planung:

- Herausarbeitung von Entwicklungs- und Nachverdichtungspotentialen.
- Formulierung von städtebaulichen Entwicklungszielen und Gestaltungsleitlinien.
- Formulierung von Handlungsempfehlungen und Anregungen für die Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit.

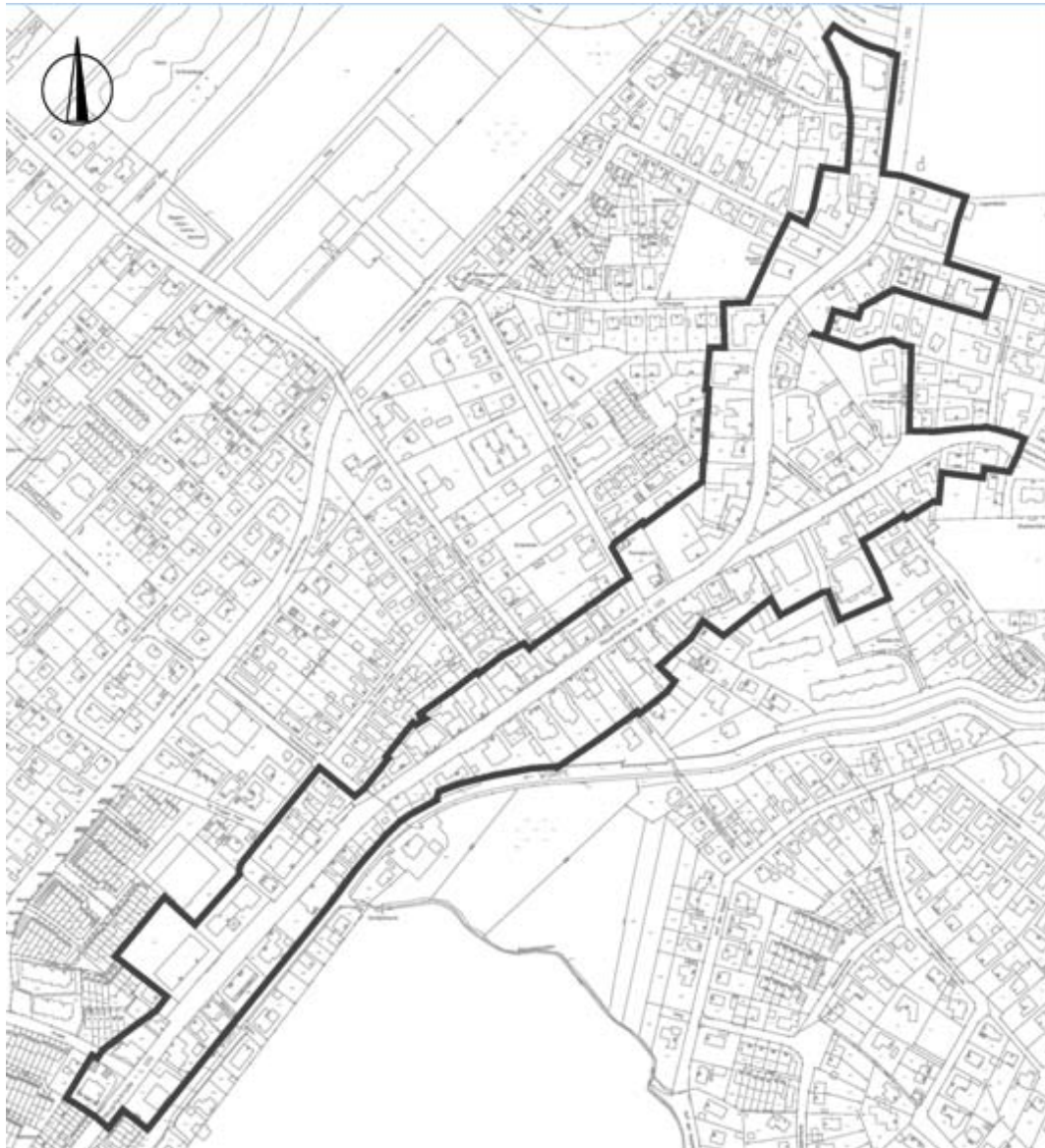


Aufbau der Präsentation:

- **Grenzen des Untersuchungsgebietes**
- **Bestandsaufnahme (Nutzung, Verkehr, Gestaltung, derzeitige B-Pläne)**
- **Gliederung des Plangebietes (Teilräume)**
- **Bewertung der Nachverdichtungspotentiale (der Teilräume)**
- **Städtebauliche Gestaltungsleitlinien und Nachverdichtungsgrundsätze (der Teilräume)**
- **wesentliche Ergebnisse der Öffentlichkeitsinformation (2014 - 2015)**



Nachverdichtungskonzept Ortskern



Untersuchungsgebiet (UG)



Nachverdichtungskonzept Ortskern

Bestandsaufnahme (Juli 2012): Nutzung im EG



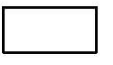




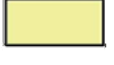



	Wohnen		med. Versorgung		Dienstleistungen		Leerstand
	Einzelhandel		öffentlich / sozial		Handwerk		zentraler Ver- sorgungsbereich
	Gastronomie		Nebengebäude		Kunst / Kultur		Untersuchungs- gebiet

Nachverdichtungskonzept Ortskern

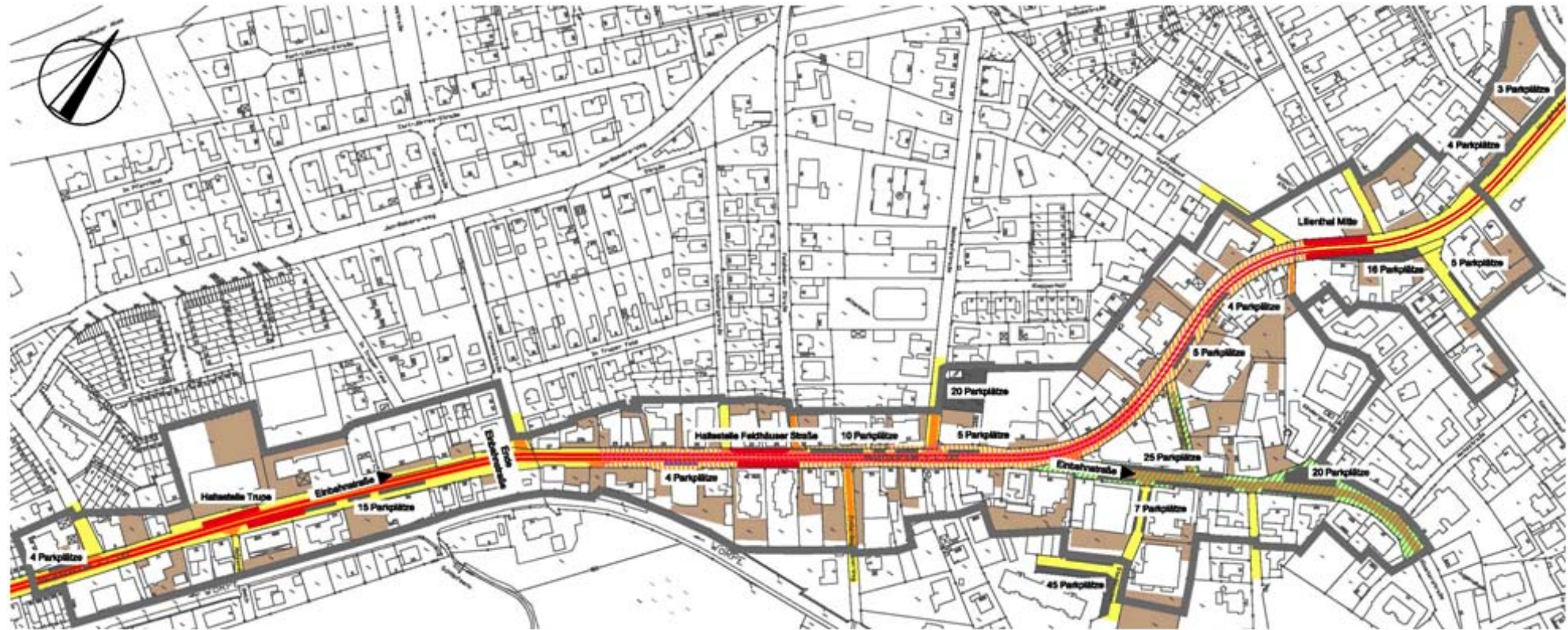
Bestandsaufnahme (Juli 2012): Nutzung im OG





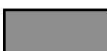






	Wohnen		Kunst / Kultur		eingeschossige Gebäude
	Beherbergung		med. Versorgung		Leerstand
	Dienstleistungen		öffentliche / soziale Infrastruktur		Untersuchungsgebiet

Nachverdichtungskonzept Ortskern

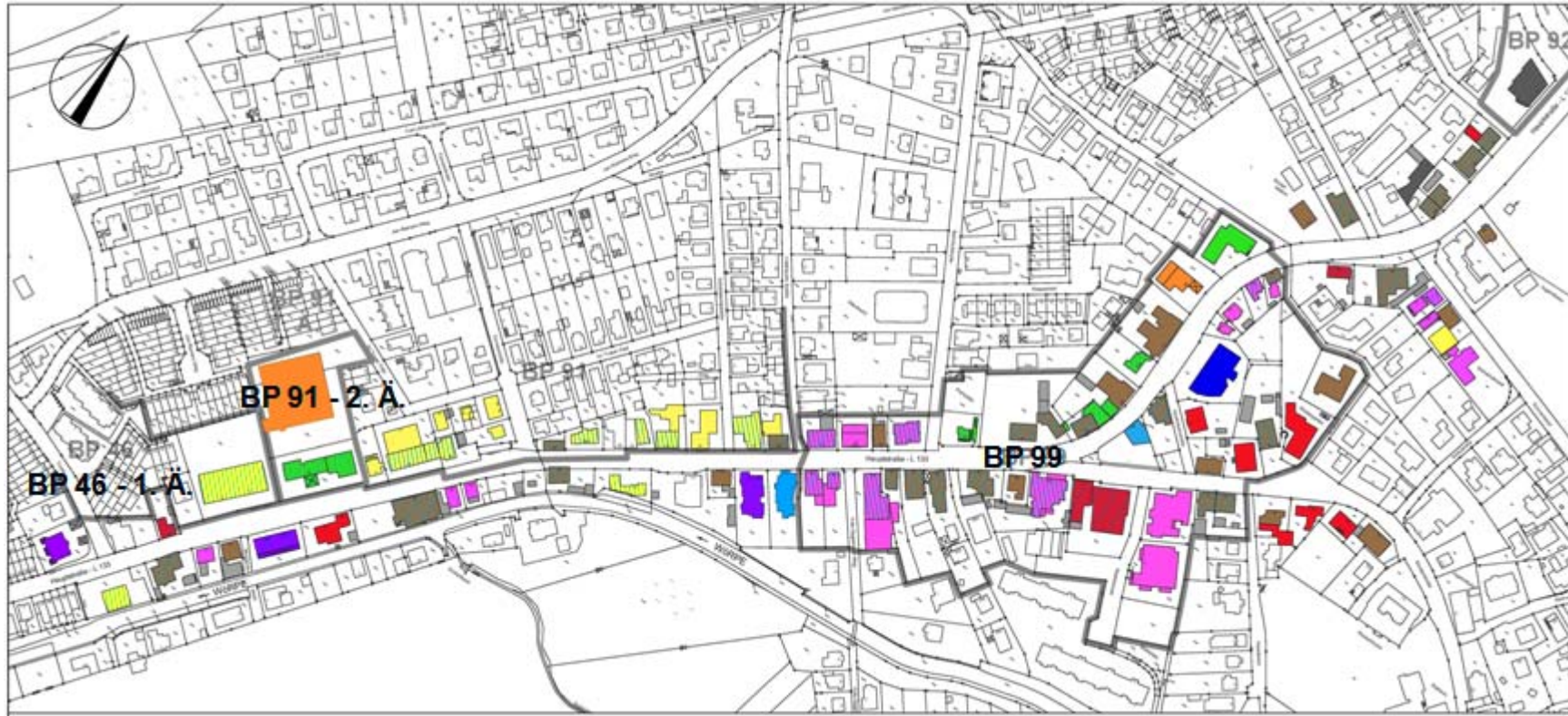
Bestandsaufnahme (Juli 2012): Verkehr











- | | | | | | |
|---|----------------|---|------------------------|---|----------------------------|
|  | Verkehrsfläche |  | Straßenbahnhaltestelle |  | gemeinsamer Fuß- u. Radweg |
|  | Fahrbahn |  | öffentl. Parkplätze |  | verkehrsberuhigter Bereich |
|  | Straßenbahn |  | private Stellplätze |  | Untersuchungsgebiet |

Nachverdichtungskonzept Ortskern

Bestandsaufnahme (Juli 2012): Festsetzungen



	Gebäudehöhe max. 8 m		Gebäudehöhe max. 14 m		Gebäudehöhe max. 17 m
	Gebäudehöhe max. 12 m		Gebäudehöhe max. 15 m		Geltungsbereich B-Pläne
	Gebäudehöhe max. 13 m		Gebäudehöhe max. 16 m		

Nachverdichtungskonzept Ortskern

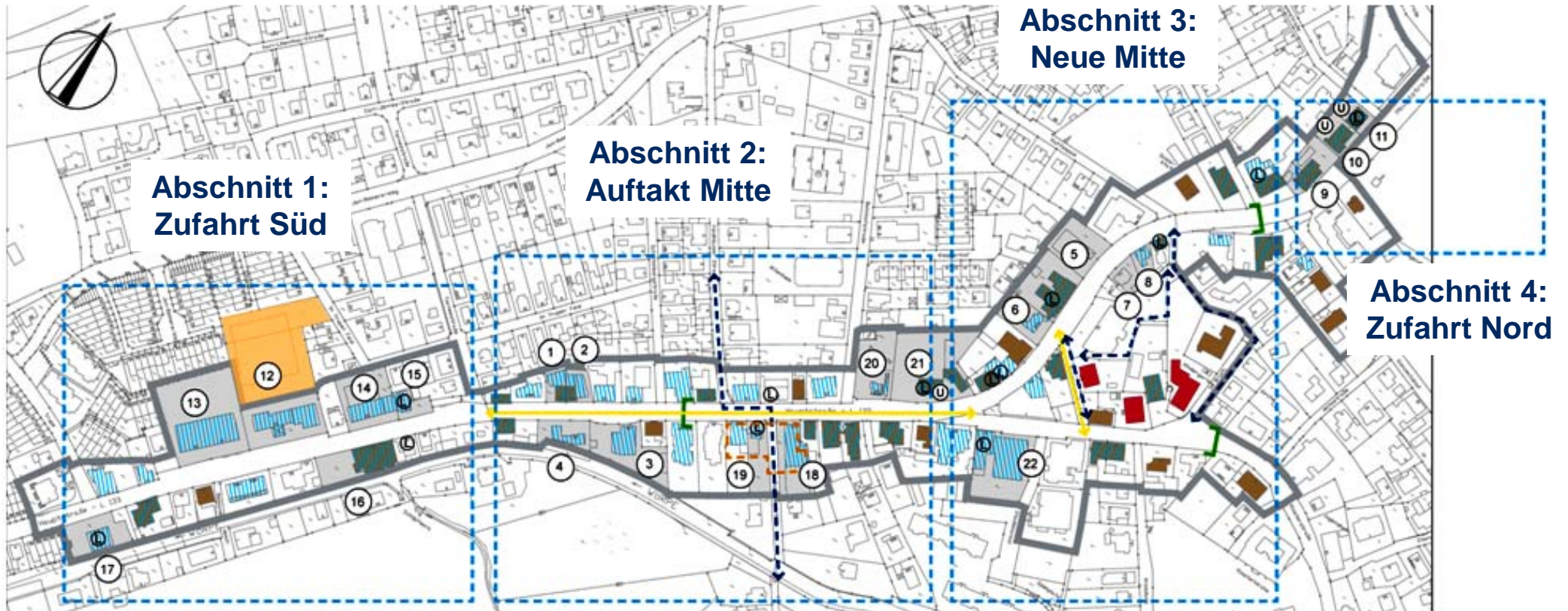
Bestandsaufnahme (Juli 2012): Städtebauliche Gestaltung












- | | | | |
|---|---|---|----------------------------|
|  | Baudenkmal |  | Nachverdichtungspotentiale |
|  | historische Gebäude |  | Untersuchungsgebiet |
|  | Erneuerungsbedarf / Gestaltungsdefizite |  | Leerstand / Teilleerstand |

Nachverdichtungskonzept Ortskern

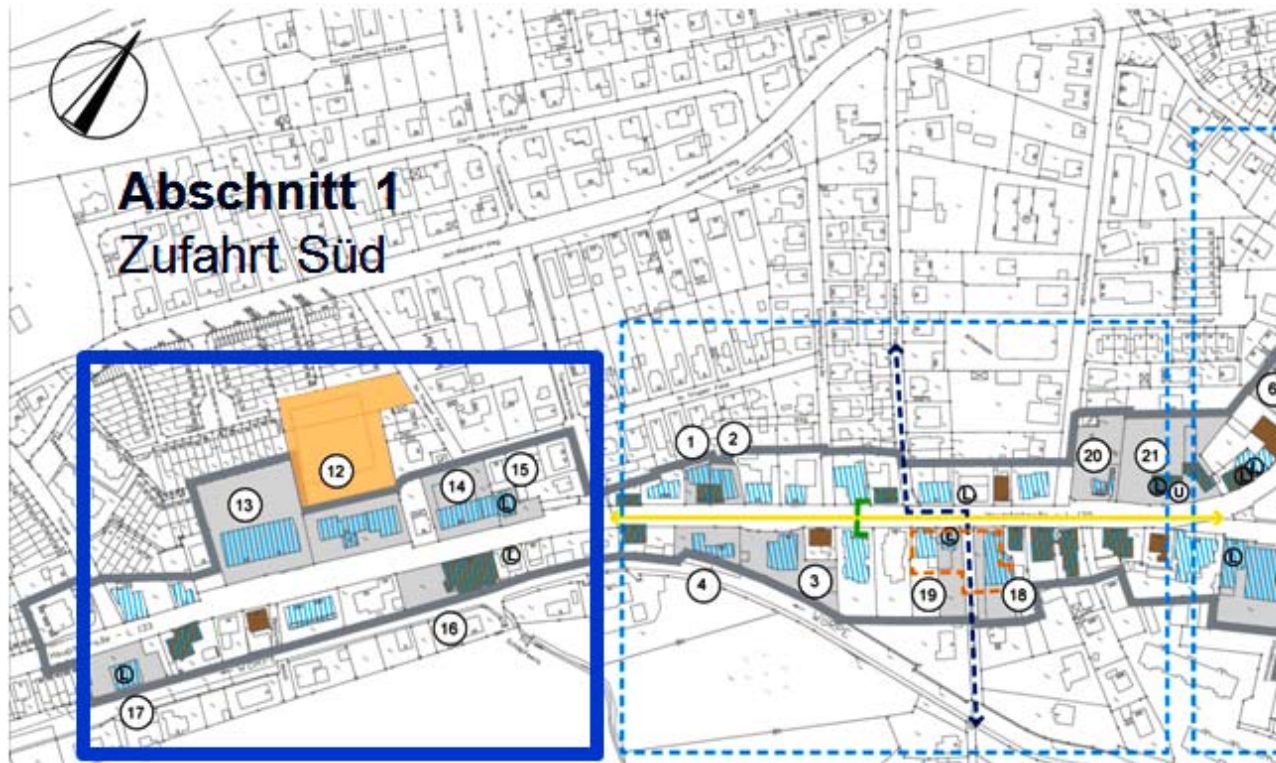
Städtebauliche Entwicklungsziele – Gliederung der Teilräume



- | | | | | | |
|---|--|---|----------------------------|---|--------------------|
|  | historische Gebäude |  | Nachverdichtungspotentiale |  | Versorgungsbereich |
|  | Erneuerungsbedarf /
Gestaltungsdefizite |  | Untersuchungsgebiet |  | Wegebeziehungen |
| | |  | ortsbildprägende Gebäude |  | Sichtachsen |
| | |  | ortsbildprägende Ensemble | | |

Nachverdichtungskonzept Ortskern

Städtebauliche Entwicklungsziele Abschnitt 1



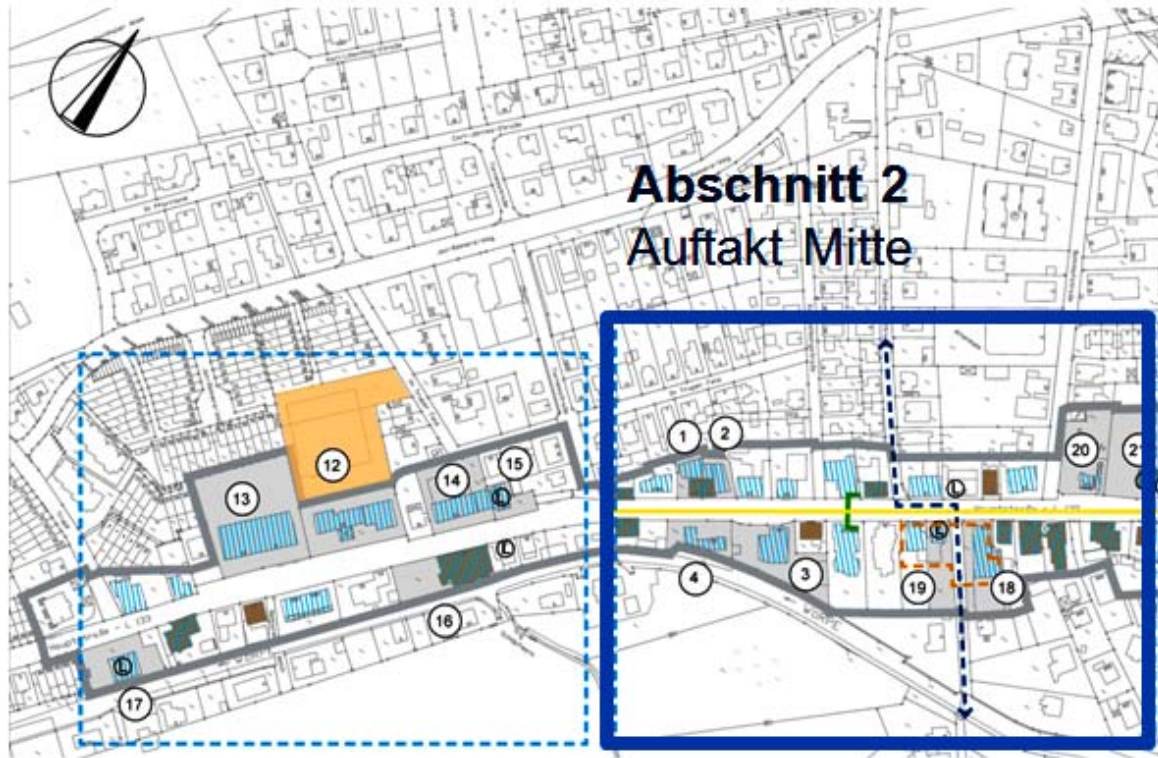
Erhebliches Nachverdichtungspotenzial, auch außerhalb des UG

Städtebauliche Ziele:

- Nachnutzung von Gewerbebrachen => Umsetzung durch BP 91 2.Ä., BP 46, 1.Ä.
- Entwicklung differenzierter Wohnangebote in Anknüpfung an das städtebauliche Umfeld (RH, DH, Geschosswohnungsbau)
- Erhalt der Mischstrukturen entlang der Hauptstraße

Nachverdichtungskonzept Ortskern

Städtebauliche Entwicklungsziele Abschnitt 2



1



2

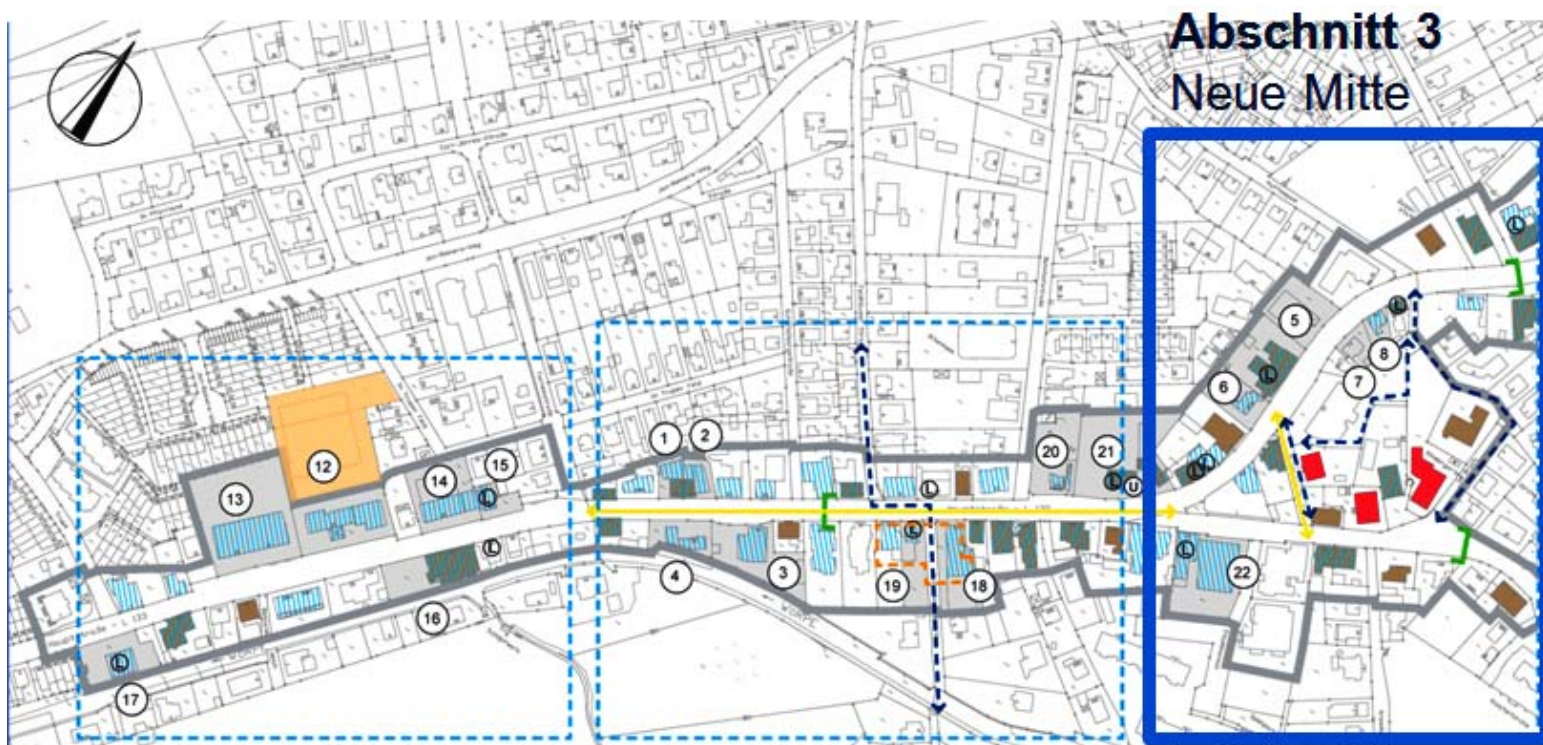
Geringes Nachverdichtungspotenzial

Städtebauliche Ziele:

- Erhalt und Entwicklung kleinteiliger Mischstrukturen entlang der Hauptstraße / Stärkung des EH / Dienstleistung
- Gestalterische Aufwertung der Querachse Fritz-Gagelmann-Weg / Feldhäuser Straße
- Entwicklung besonderer Wohnangebote (z.B. Senioren-, Starterwohnen)
- Erweiterung des Parkplatzangebots

Nachverdichtungskonzept Ortskern

Städtebauliche Entwicklungsziele Abschnitt 3



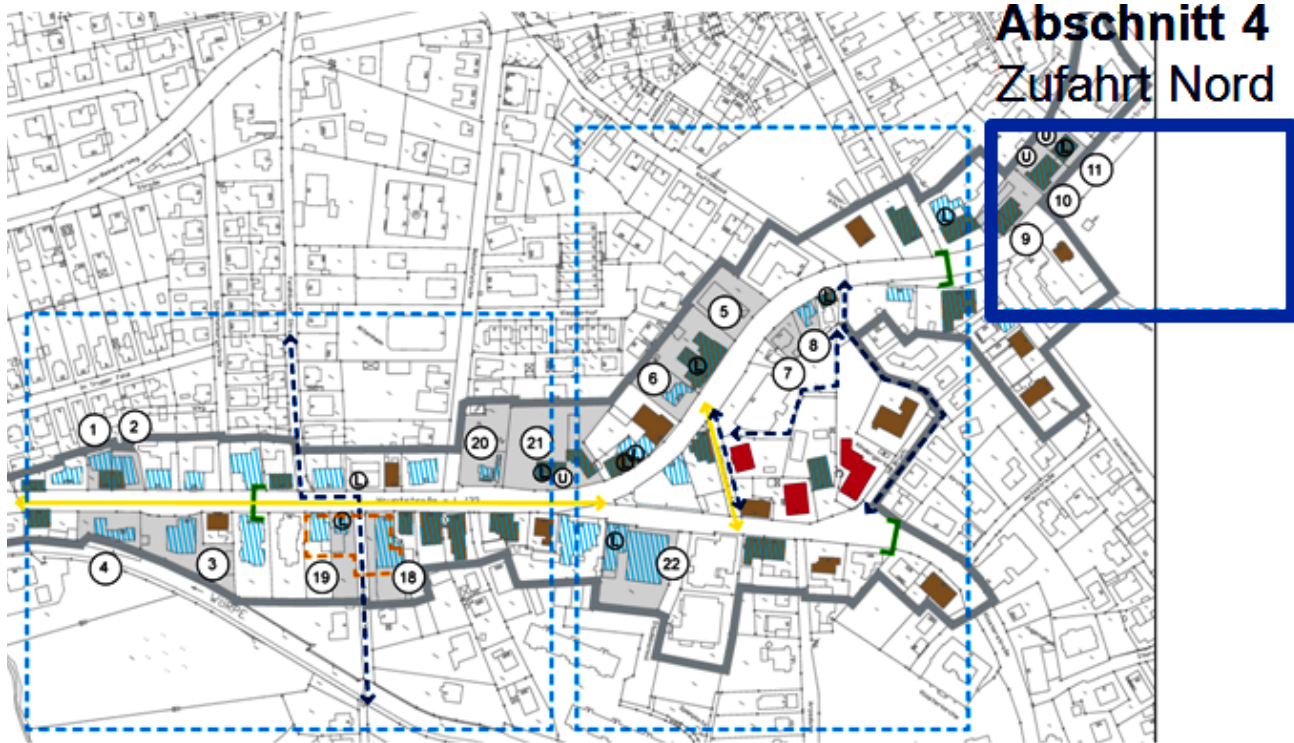
Erhebliches Nachverdichtungspotenzial

Städtebauliche Ziele:

- Stärkung des Einzelhandels / Dienstleistung
- Entwicklung besonderer Wohnangebote (z.B. Senioren-, Starterwohnen)
- Aufwertung / Entwicklung des öffentlichen Raumes / des Freiraumes
- Erhalt ortsprägender Gebäude
- Neuordnung der Hinterhofparkplätze
- Verbesserung von Aufenthaltsqualität

Nachverdichtungskonzept Ortskern

Städtebauliche Entwicklungsziele Abschnitt 4



Abschnitt 4
Zufahrt Nord

9



10

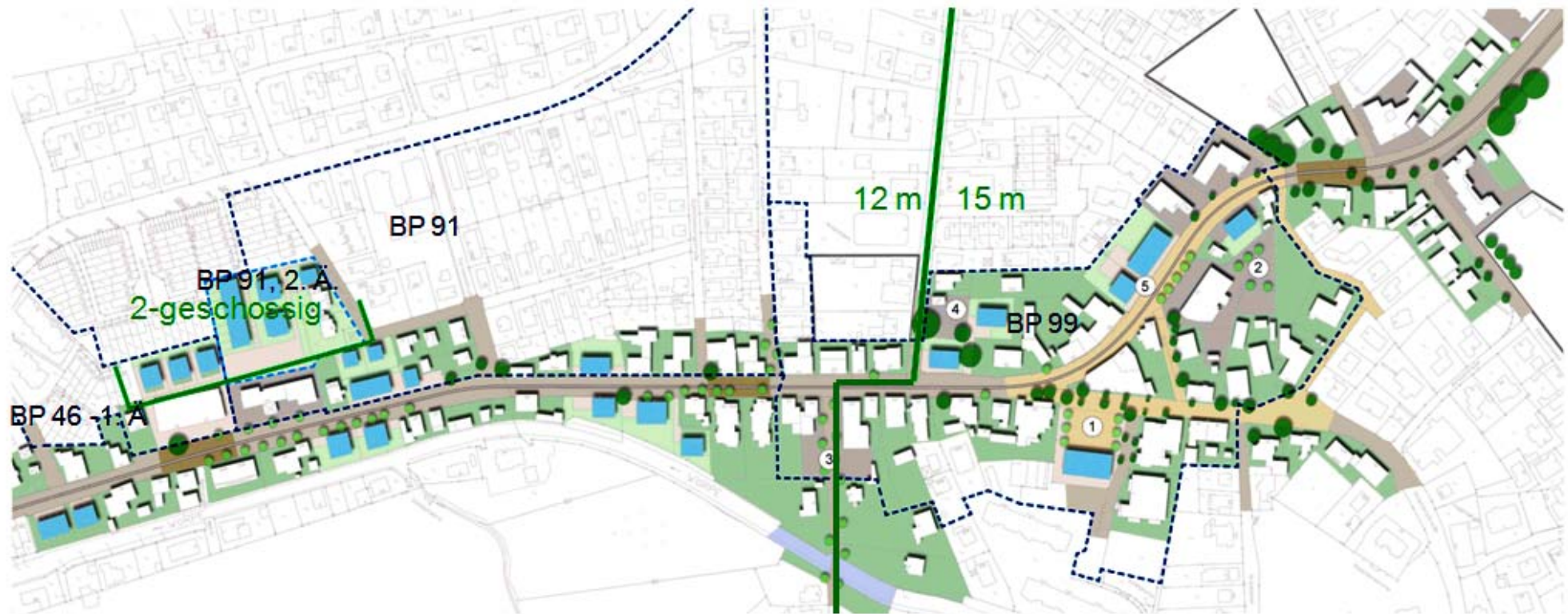


Geringes Nachverdichtungspotenzial

Städtebauliche Ziele:

- Stärkung des EH / Dienstleistung
- Erhalt ortsprägender Gebäude
- Modernisierung bestehender räumlich-funktionaler Strukturen durch Ausbau ggf. Abriss/Aufbau
- Aufwertung und Entwicklung des Freiraumes / Mittelholz

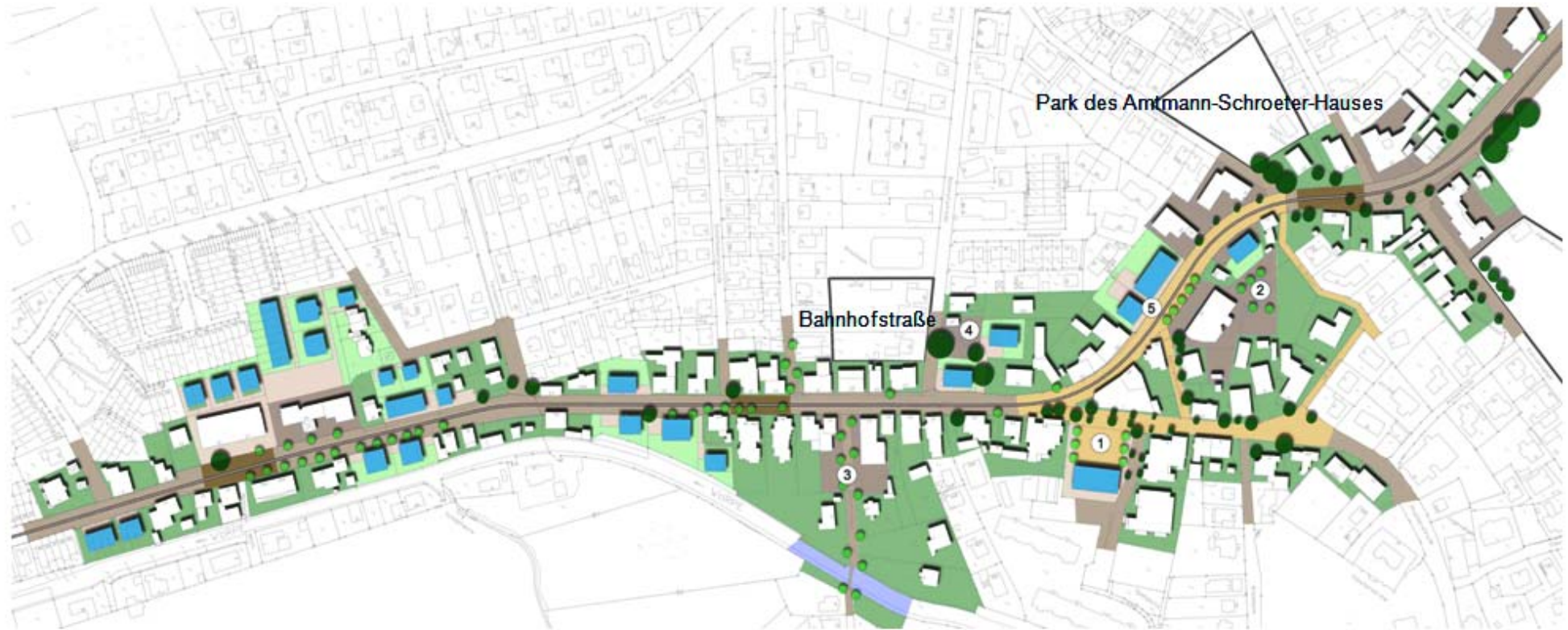
Nachverdichtungskonzept Ortskern Gestaltungsleitlinien



Empfehlungen zur Höhenentwicklung

- Links der Bahnhofsstraße: Gebäudehöhe an der Hauptstraße: max. 12 m
- Rechts der Bahnhofsstraße: Gebäudehöhe an der Hauptstraße: max. 15 m
- rückwärtige Bebauung: max. 2-geschossig

Nachverdichtungskonzept Ortskern Städtebauliches Gestaltungskonzept



- | | | | | | |
|---|--------------------|---|--------------------|---|----------------------------------|
|  | Planung Gebäude |  | Bestand Grundstück |  | erweiterter Umgestaltungsbereich |
|  | Planung Grundstück |  | Verkehrsfläche |  | Straßenbahnhaltestelle |
|  | Bestand Gebäude |  | zentraler Bereich |  | Bestand Bäume |
| | | | |  | Planung Bäume |

Nachverdichtungskonzept Ortskern

Abschnitt 1 Zufahrt Süd / Nachverdichtungsgrundsätze

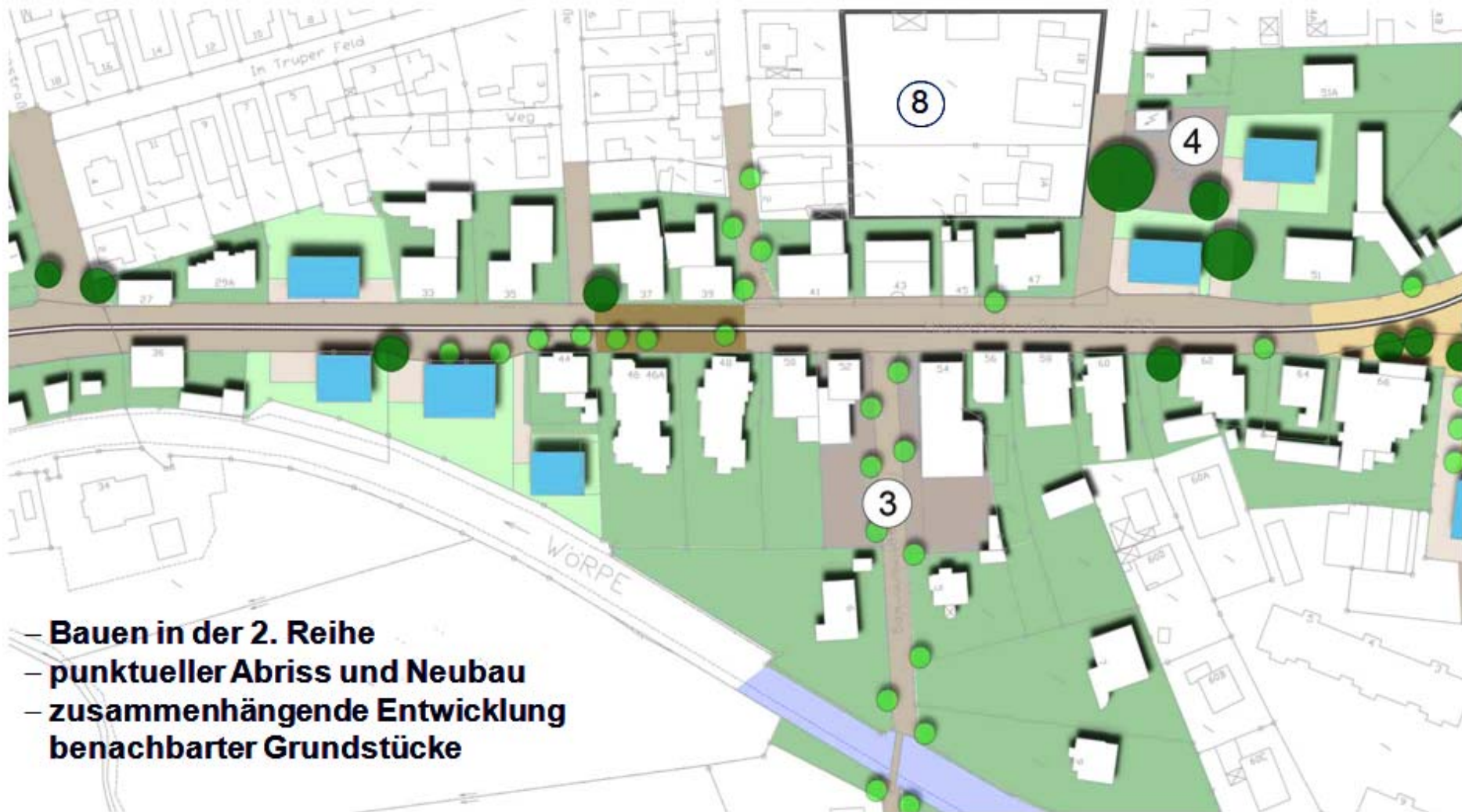


- Wohnnutzung auf den Gewerbebrachen
- Bauen in der 2. Reihe
- punktueller Abriss und Neubau

Umsetzung bereits durch BP 91 - 2.Ä., BP 46 - 1.Ä.

Nachverdichtungskonzept Ortskern

Abschnitt 2 Auftakt Mitte / Nachverdichtungsgrunds. / Maßnahmen

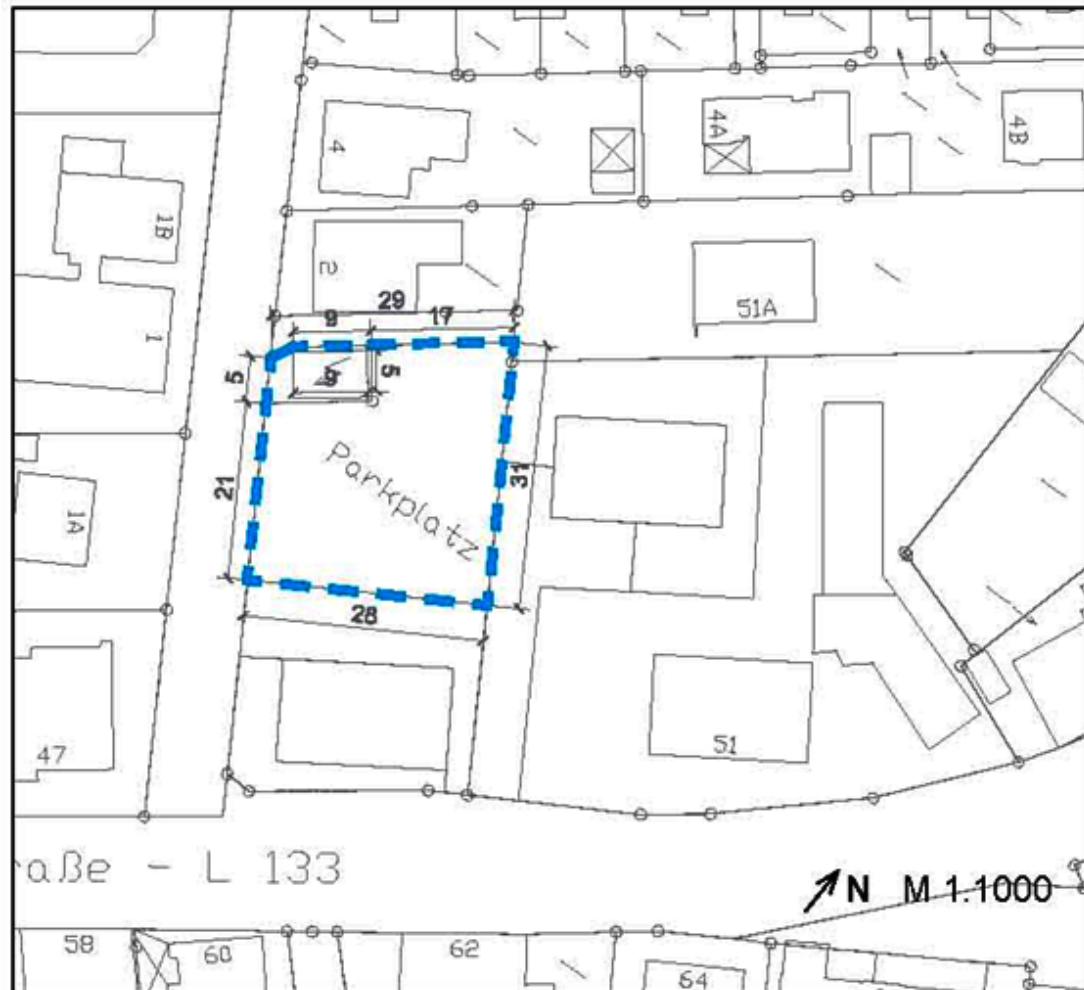


- **Bauen in der 2. Reihe**
- **punktuellem Abriss und Neubau**
- **zusammenhängende Entwicklung benachbarter Grundstücke**

- 3 Gestalterische Aufwertung der Achse Fritz-Gagelmann-Weg / Feldhäuser Straße
- 4 Ausbau des öffentlichen Parkplatzes an der Bahnhofsstr. zu einer Parkpalette
- 8 Untersuchung von Nachverdichtungsoptionen

Nachverdichtungskonzept Ortskern

Gestaltungsmöglichkeiten: öffentliche Parkplätze



Bahnhofsstraße

Ca. 850 qm, ca. 40 Parkplätze

- weitere Voruntersuchungen erforderlich

- kurzfristig realisierbar

Nachverdichtungskonzept Ortskern

Abschnitt Neue Mitte / Nachverdichtungsgrundsätze / Maßnahmen



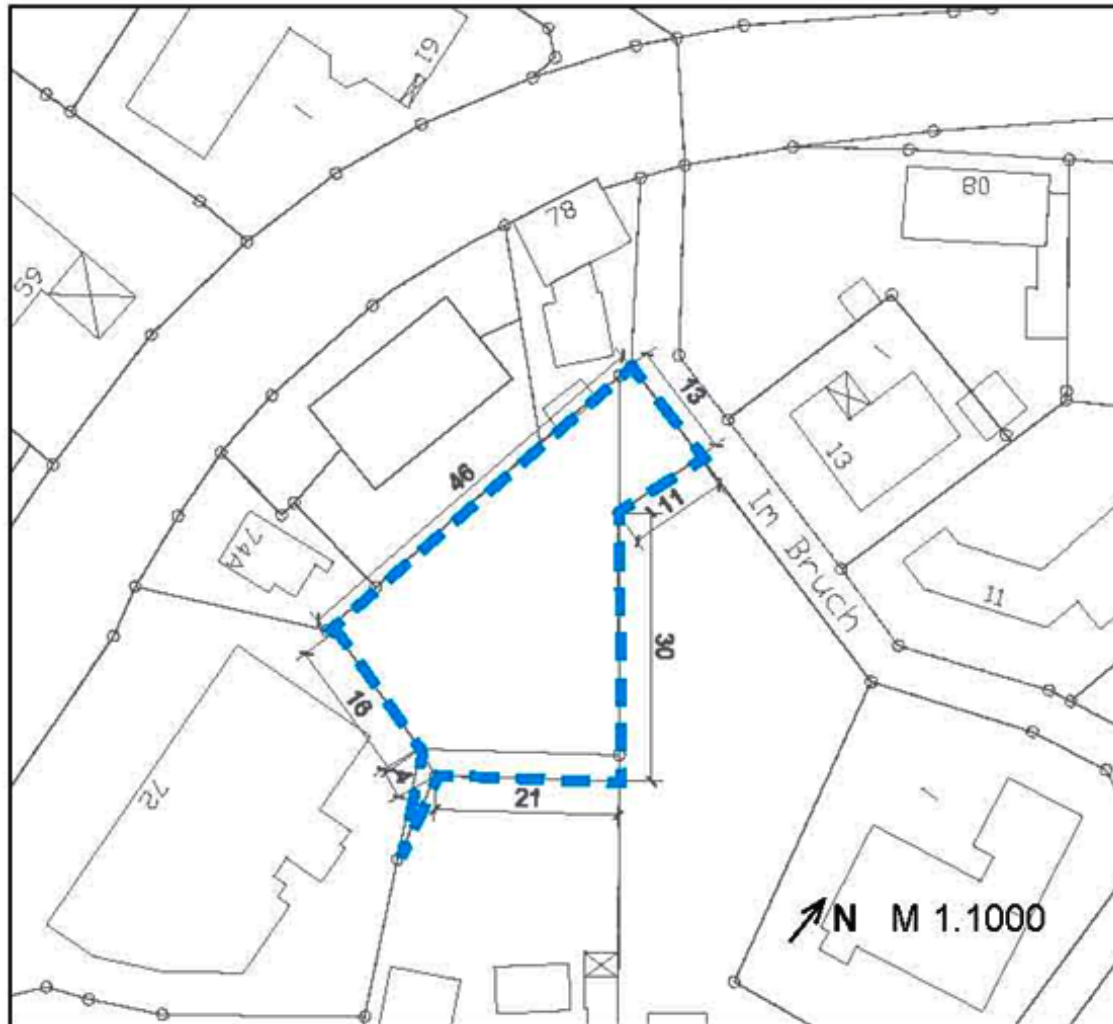
- Entwicklung von größeren Einzelhandelsflächen
- bauliche Nachverdichtungen im Zusammenhang mit Platzneugestaltungen
- zusammenhängende Entwicklung benachbarter Grundstücke (für Wohnen und Einzelhandel)

Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und Verbesserung von Aufenthaltsqualität

- 1 Gestaltung einer Platzsituation (Neuer Markt)
- 2 Umgestaltung des Parkplatzes
Hauptstraße / Im Bruch, z.B. als Parkpalette
- 5 Bauliche Nachverdichtung und (optional)
Gestaltung einer Platzsituation an der
Hauptstraße
- 6 Öffnung der priv. Grünfläche (Amtmann-
Schroeter-Haus) für die Öffentlichkeit

Nachverdichtungskonzept Ortskern

Gestaltungsmöglichkeiten: öffentliche Parkplätze



Hauptstraße / Im Bruch

ca. 20 Parkplätze

- weitere Voruntersuchungen / ggf. Abrissmaßnahmen erforderlich
- langfristige Option, da Zufahrtsituation ungünstig, ggf. Abrissmaßnahmen erforderlich
- ggf. weitere Parkpalette ?

Nachverdichtungskonzept Ortskern

Abschnitt Zufahrt Nord / Nachverdichtungsgrundsätze / Maßnahmen



– Aus- und Umbau ggf. Abriss und Neubau

7 Umgestaltung des Schulhofes / des Sportplatzes
(längerfristig)

Nachverdichtungskonzept Ortskern Gesamtkonzept



Nachverdichtungskonzept Ortskern Lilienthal

wesentliche Ergebnisse der Öffentlichkeitsinformation (2014 - 2015):

Einzelhandel / Nahversorgung:

- Wunsch nach Ausweisung von Flächen und Grundstücken zur Nahversorgung.
- Wunsch nach Entwicklung zusammenhängender Grundstücke zur Realisierung großflächigerer Angebote (z. B. Einzelhandel).

Verkehrssituation (Hauptstraße)

- Wunsch zur Optimierung der Verkehrssituation für Fahrradfahrer (z. B.: -Verkehrslenkung, - Verkehrszeichen, - Oberflächenmaterialien)
- Forderung zur Optimierung der Stell- / Parkplatzsituation (Einbeziehung von randlich gelegenen Freiflächen, - Optimierung Parkplatzsituation „Markt“ z. B. durch Parkpalette).

Außenraumgestaltung

- Wunsch nach einheitlicher Gestaltung der öffentlichen Freiflächen (privat / öffentlich, mehr Grün).

Räumliche Ausweitung des Konzeptes

- Wunsch zur Aufnahme angrenzender Bereiche in das Konzept (z. B. nördlich gelegene Wohngebiete, öffentliche Infrastruktureinrichtungen).

Öffentliche Belange

- Wunsch nach zusätzlichen öffentlichen WCs.

