

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.

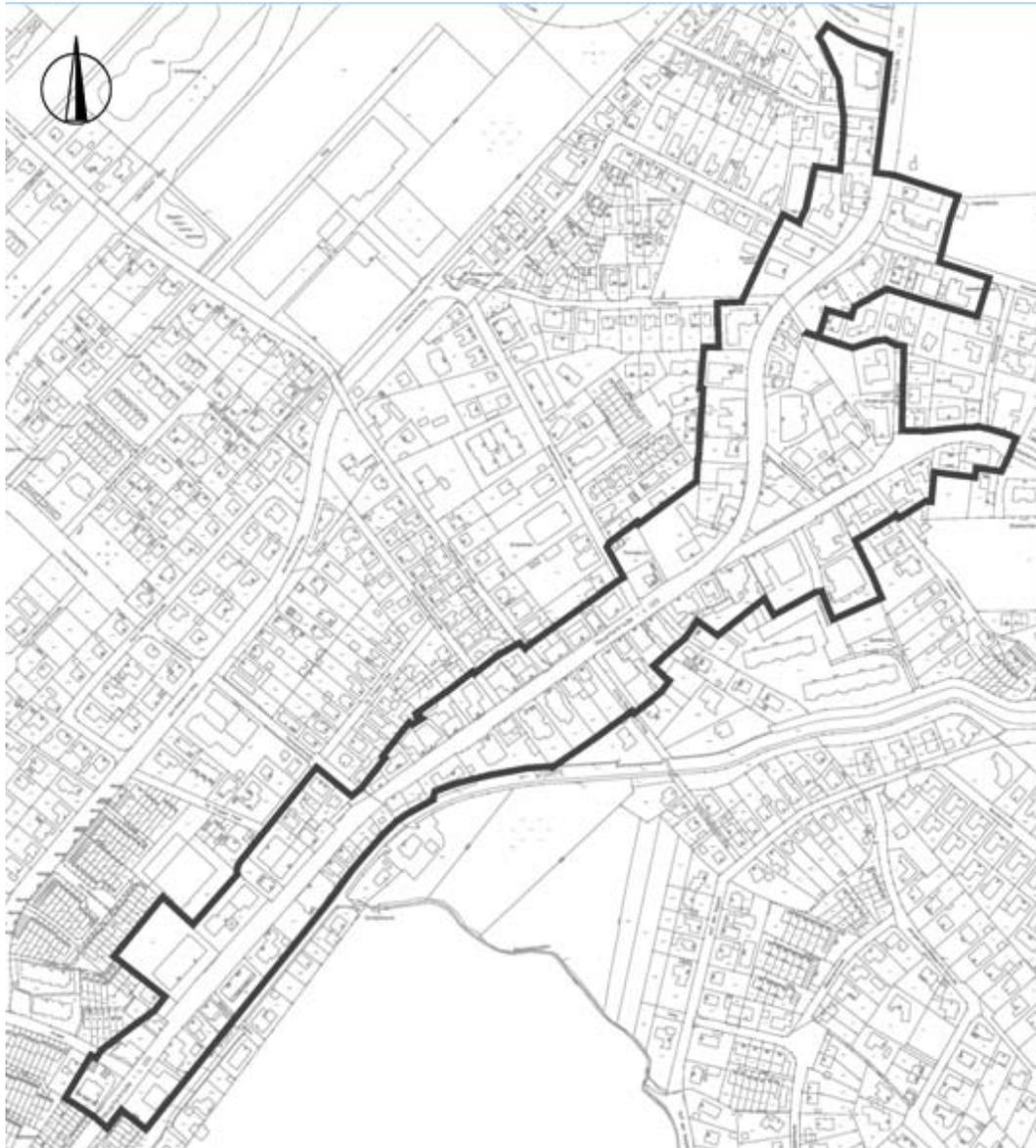


## **Aufbau der Präsentation:**

- **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

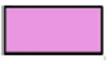


	Wohnen		med. Versorgung		Dienstleistungen		Leerstand
	Einzelhandel		öffentlich / sozial		Handwerk		zentraler Ver- sorgungsbereich
	Gastronomie		Nebengebäude		Kunst / Kultur		Untersuchungs- gebiet

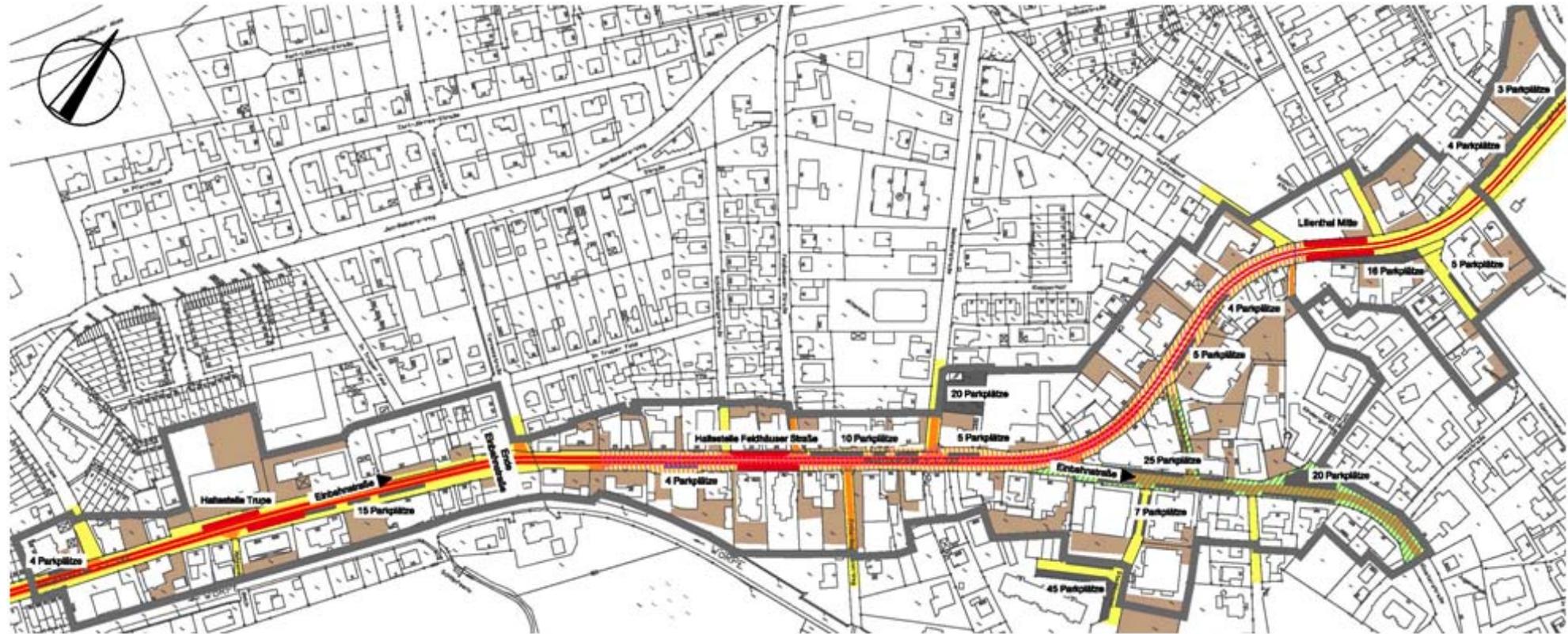
# Nachverdichtungskonzept Ortskern

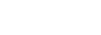
## Bestandsaufnahme (Juli 2012): Nutzung im OG



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

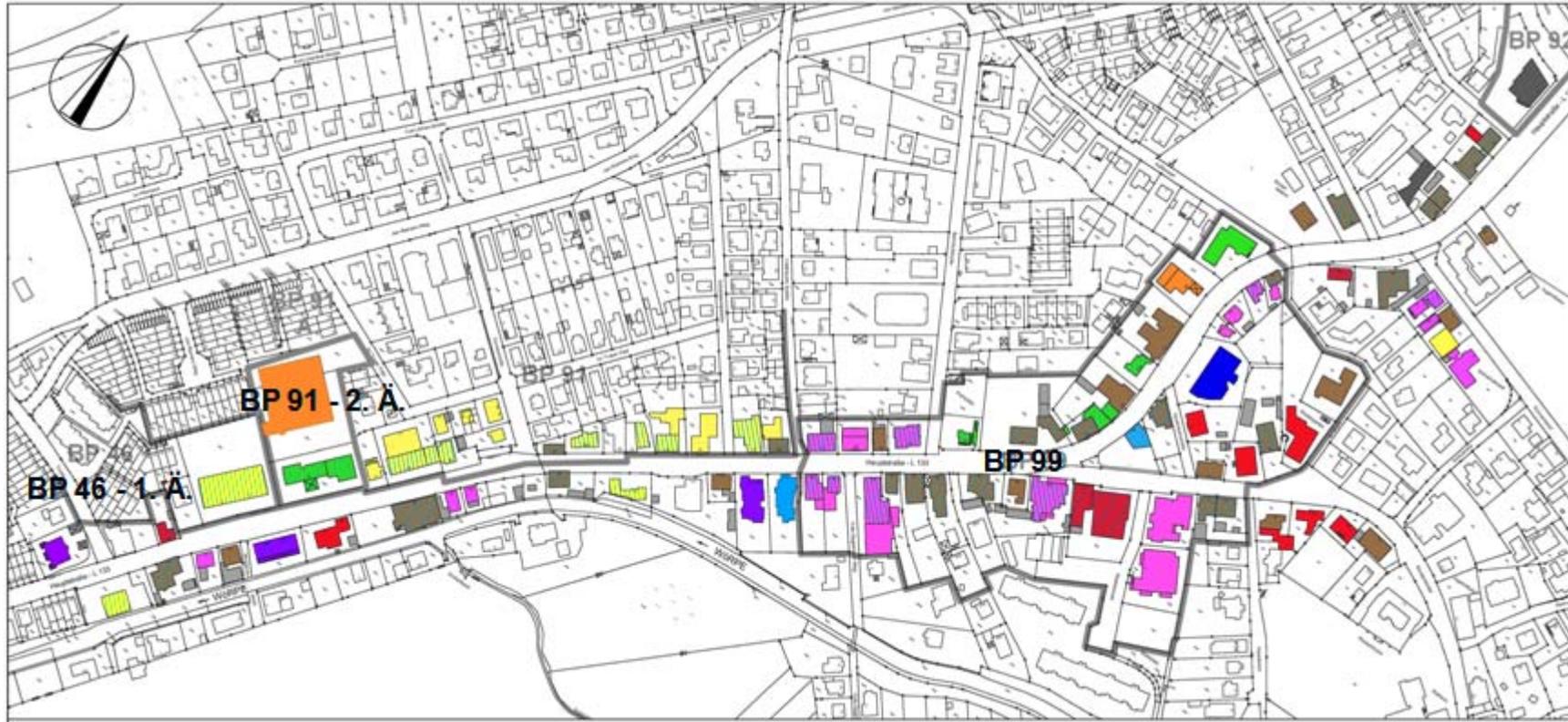
# Nachverdichtungskonzept Ortskern Bestandsaufnahme (Juli 2012): Verkehr



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

# Nachverdichtungskonzept Ortskern

## Bestandsaufnahme (Juli 2012): Festsetzungen

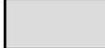


	Gebäudehöhe max. 8 m		Gebäudehöhe max. 14 m		Gebäudehöhe max. 17 m
	Gebäudehöhe max. 12 m		Gebäudehöhe max. 15 m		Geltungsbereich B-Pläne
	Gebäudehöhe max. 13 m		Gebäudehöhe max. 16 m		

# Nachverdichtungskonzept Ortskern

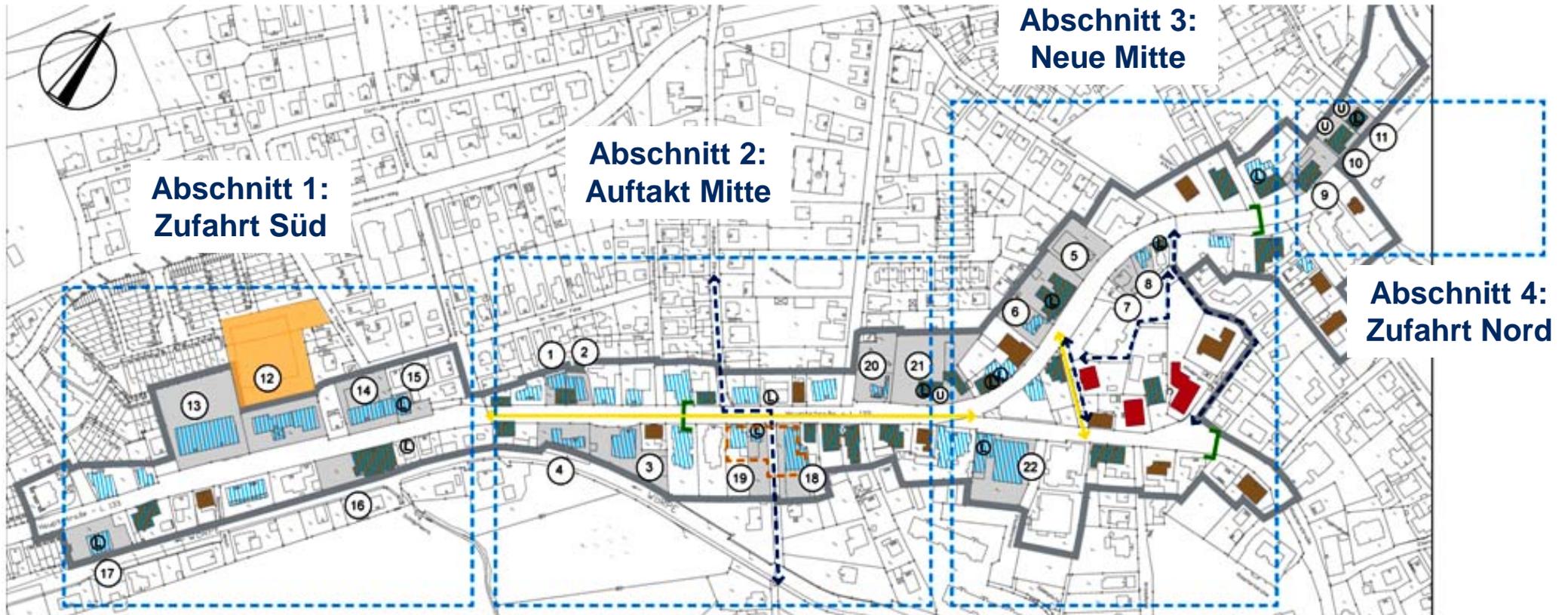
## Bestandsaufnahme (Juli 2012): Städtebauliche Gestaltung



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

# Nachverdichtungskonzept Ortskern

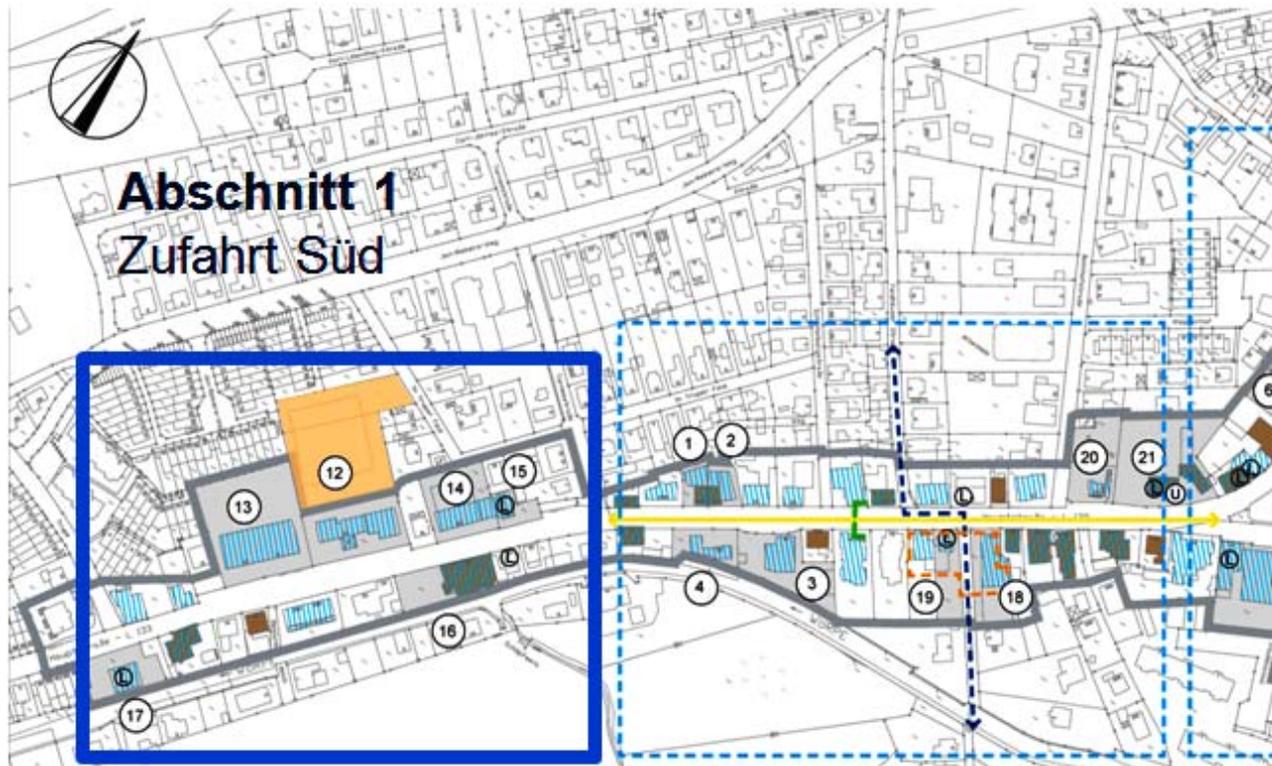
## Städtebauliche Entwicklungsziele – Gliederung der Teilräume



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

# Nachverdichtungskonzept Ortskern

## Städtebauliche Entwicklungsziele Abschnitt 1



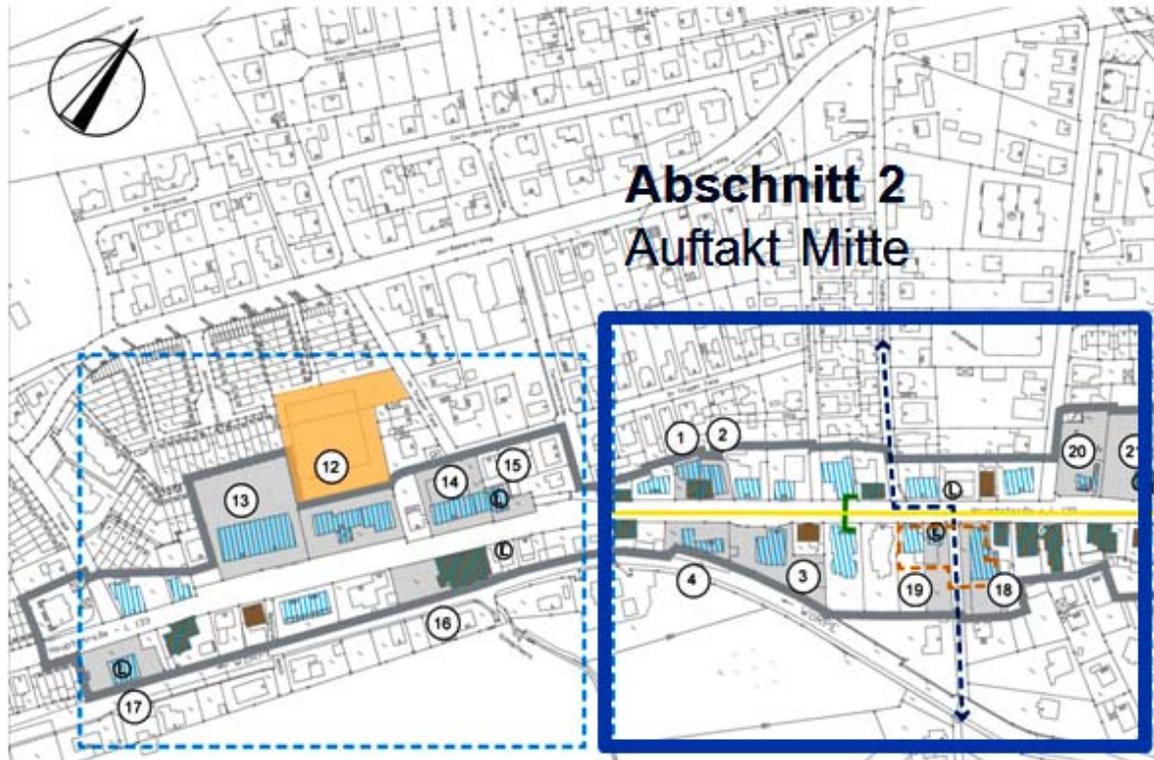
### Erhebliches Nachverdichtungspotenzial, auch außerhalb des UG

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



5



6

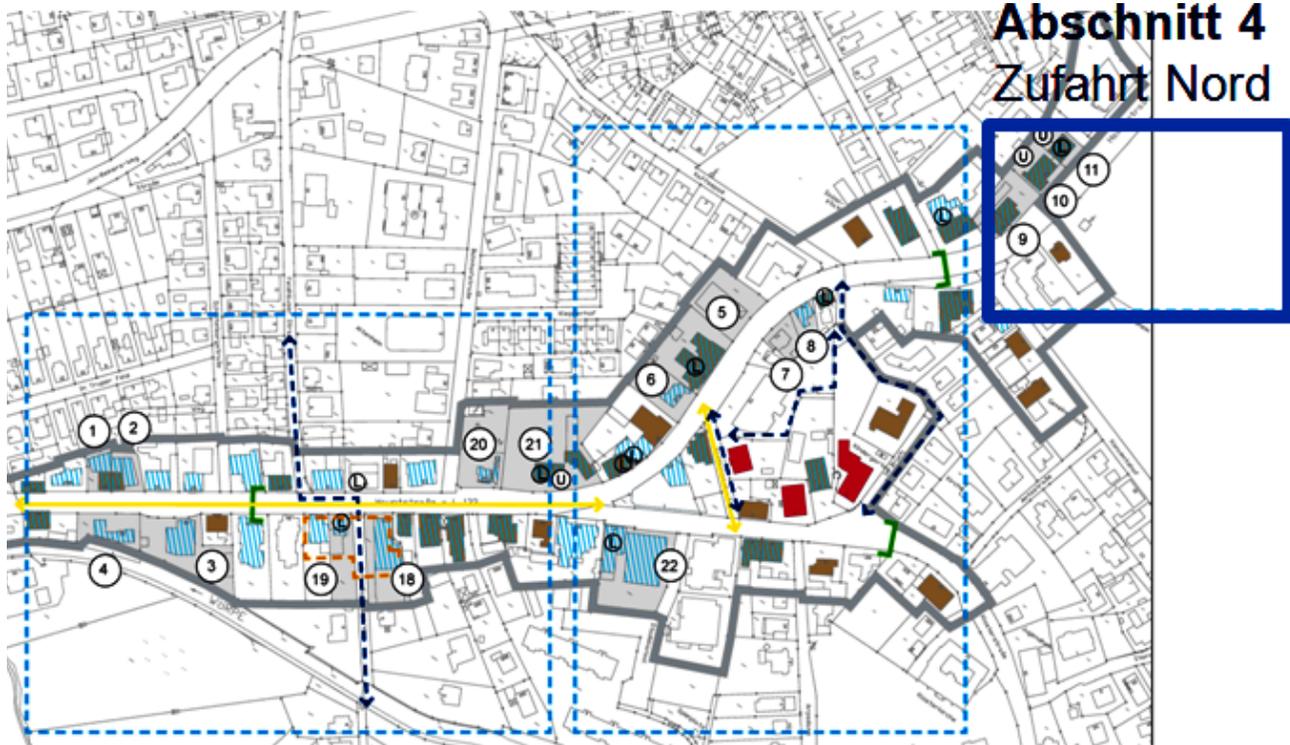
### Erhebliches Nachverdichtungspotenzial

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



9



10

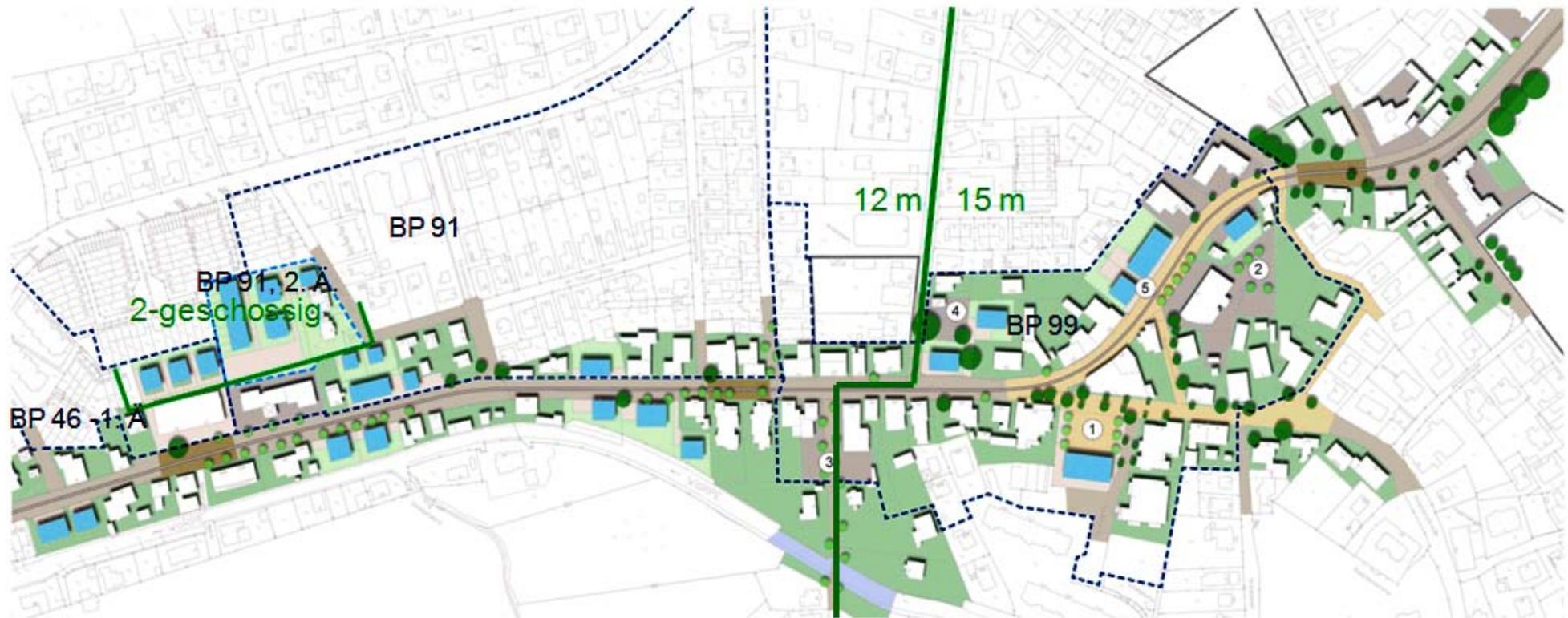


### Gerings Nachverdichtungspotenzial

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

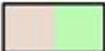


## Empfehlungen zur Höhenentwicklung

- 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

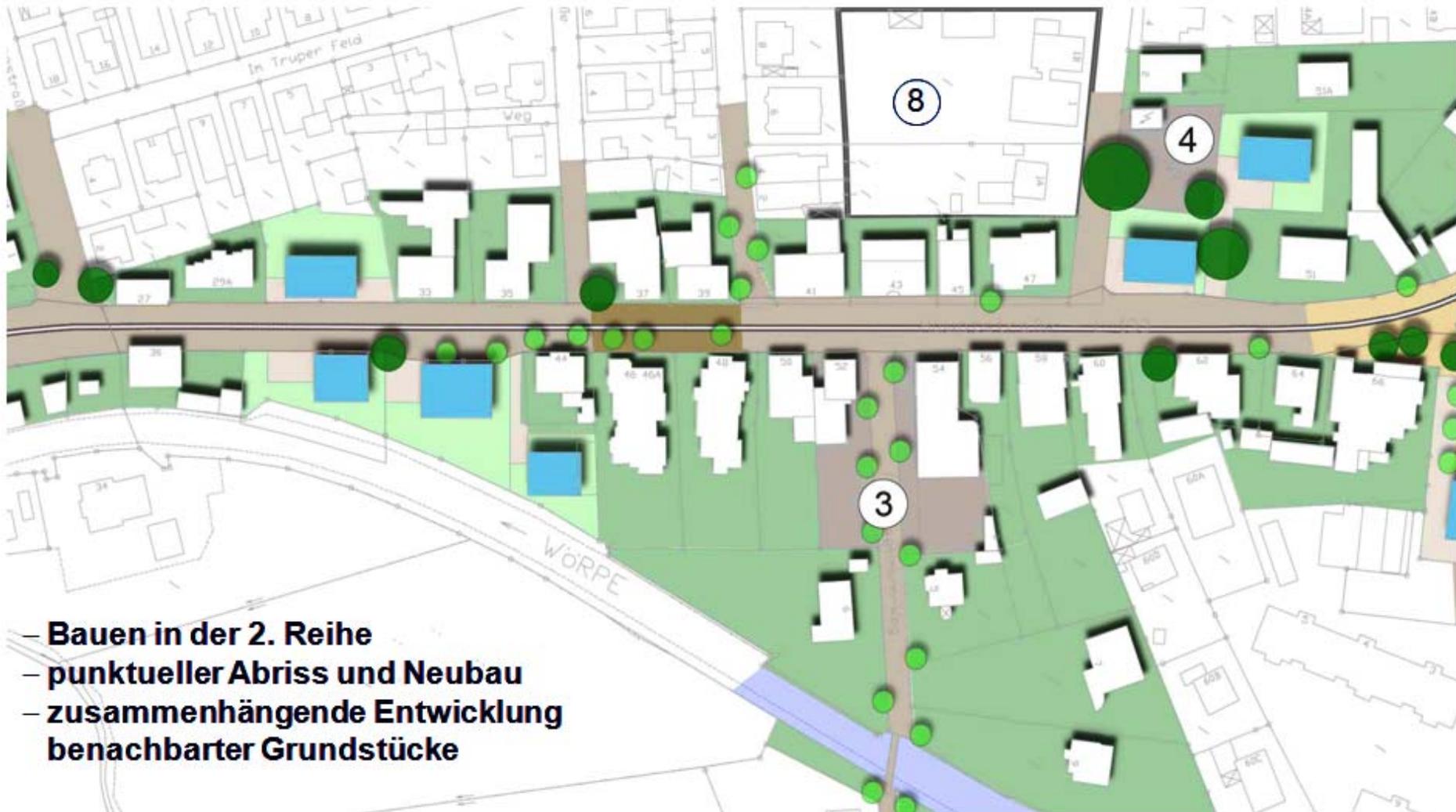


- Wohnnutzung auf den Gewerbebrachen
- Bauen in der 2. Reihe
- punktueller Abriss und Neubau

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

# Nachverdichtungskonzept Ortskern

## Abschnitt 2 Auftakt Mitte / Nachverdichtungsgrunds. / Maßnahmen

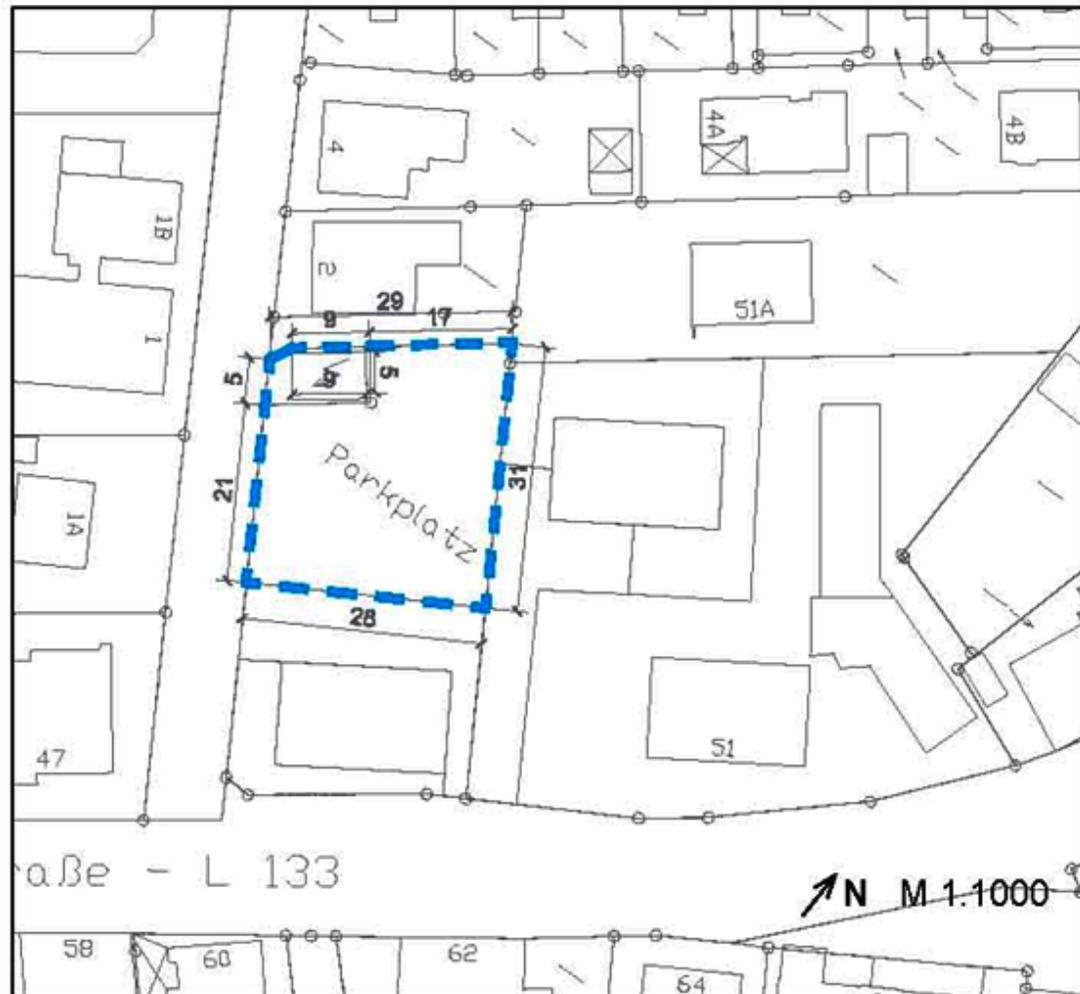


- **Bauen in der 2. Reihe**
- **punktueler Abriss und Neubau**
- **zusammenhängende Entwicklung benachbarter Grundstücke**

- 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



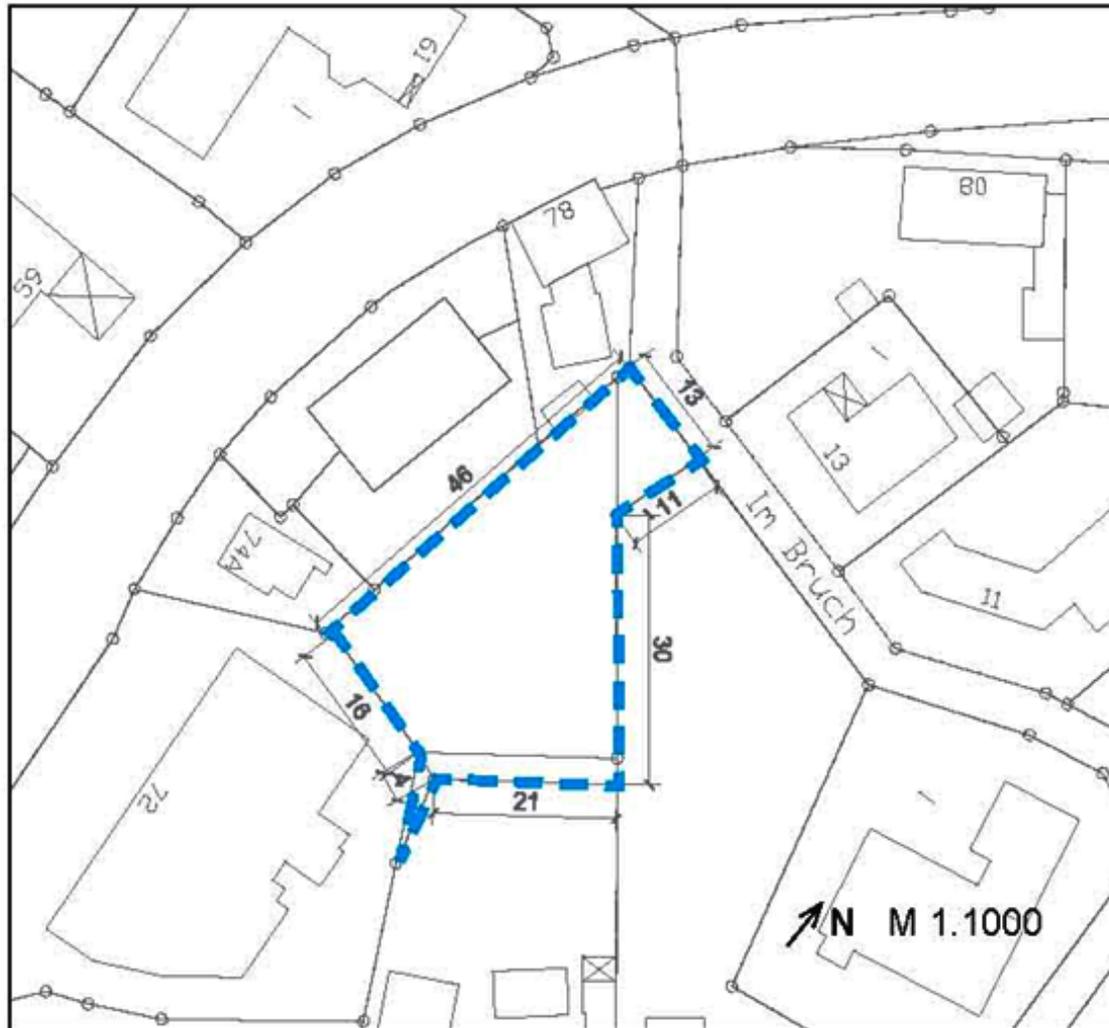
- Entwicklung von größeren Einzelhandelsflächen
- bauliche Nachverdichtungen im Zusammenhang mit Platzneugestaltungen
- zusammenhängende Entwicklung benachbarter Grundstücke (für Wohnen und Einzelhandel)

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 (Ammann-  
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.

