

Gemeinde Emlichheim

Städtebauliche Entwicklung Ortskern

- Bisheriges Verfahren
- Konzeptvorstellung
- Konzeptionsdiskussion & Gruppenarbeit
- Zusammenfassung

2. Workshop 24.09.2019

Ablauf des Workshops

18:30

- Begrüßung und Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem 1. Workshop und dem Unternehmerabend (ca. 20 Minuten)

18:50

- Vorstellung von zwei Strukturkonzepten (ca. 10 Minuten)

19:00

- Arbeitsphase: Zusammentragen von Lob, Kritik, Änderungswünschen, Ideen zu den beiden Konzepten (ca. 2 x 30 Minuten)

20:00

- Aufhängen der Pläne im Plenum, Zusammenfassung der Stellungnahmen (max. 30 Minuten)

20:30

- Ende der Veranstaltung

Verfahrensablauf



Auftaktveranstaltung, 1. Workshop, Unternehmerabend

BISHERIGES VERFAHREN

Nutzungen im Ortskern

Planzeichenerklärung:

-  Wohnen
-  Dienstleistungen (Erdgeschoss)
(Wohnen (Obergeschoss))
-  Gastronomie | Beherbergung
-  Öffentliche Einrichtungen
-  Verbrauchermärkte/Discounter
-  Einzelhandel
-  Land und Baustoffhandel
-  Landwirtschaftliche Hofstelle
-  Straßenraum / öffentlicher Raum



Gemeinde Emlichheim
Städtebauliche Entwicklung
Ortskern Emlichheim

Analyse Nutzungen

Entwicklungspotentiale und Hemmnisse



Strukturmerkmal – Barrieren und Stellplätze





Plenumsdiskussion mit ca. 250 Personen
Zusammenkunft in drei Arbeitsgruppen

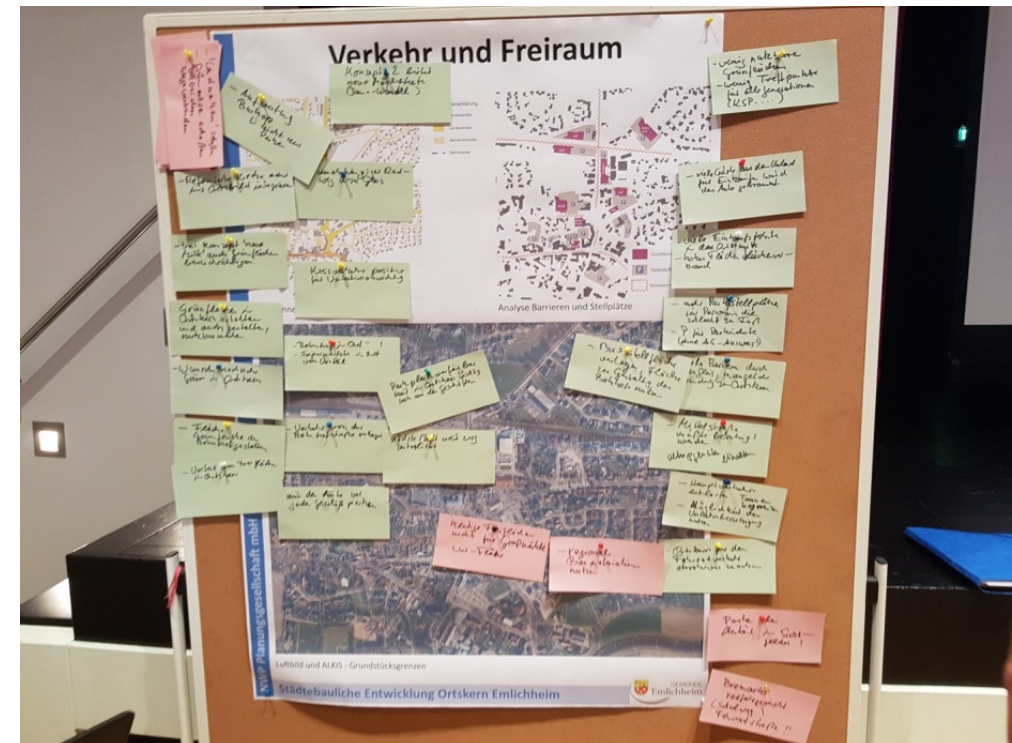
AUFTAKTVERANSTALTUNG

22.05.2019

Verkehr und Freiraum

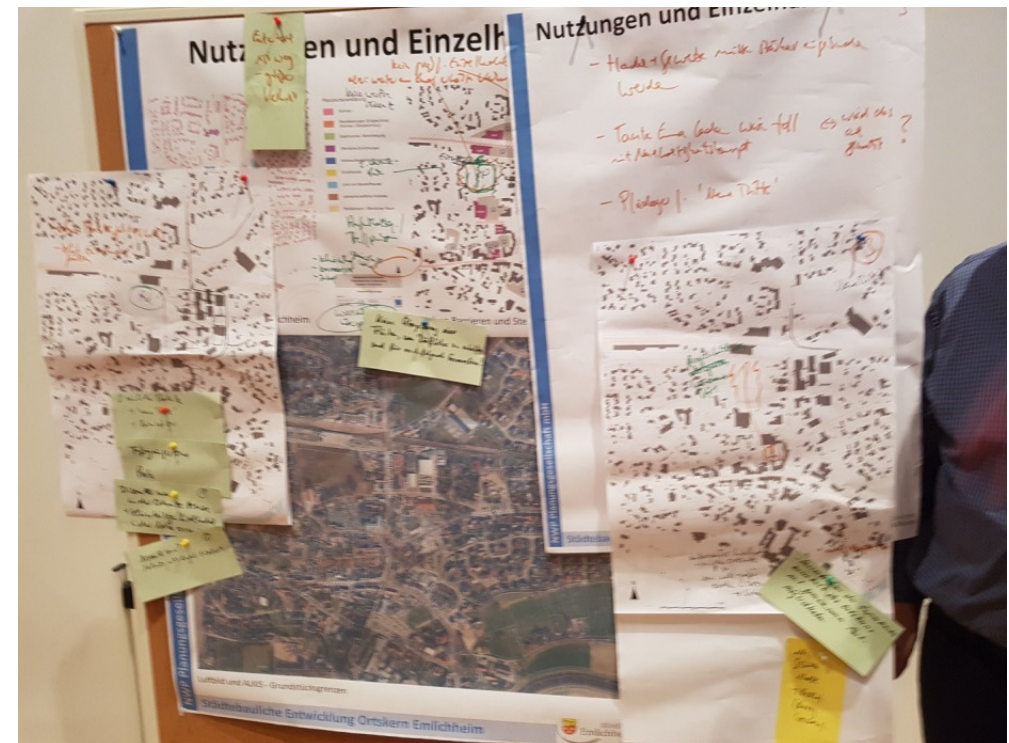
- **Verkehrsberuhigung**
- **Umgehungsstraße vorsehen**
- **Radverkehr priorisieren** und Radwegenetz ausbauen
- **Grünflächen** erhalten und gestalten
- **Ausreichend Stellplätze vorsehen**

- **Bahnhof** an attraktiver Lage und mit guter Anbindung an das Zentrum
- Eher **Verkehrsberuhigte Bereiche** statt einer Fußgängerzone
- Ladestationen für E-Autos und E-Bikes



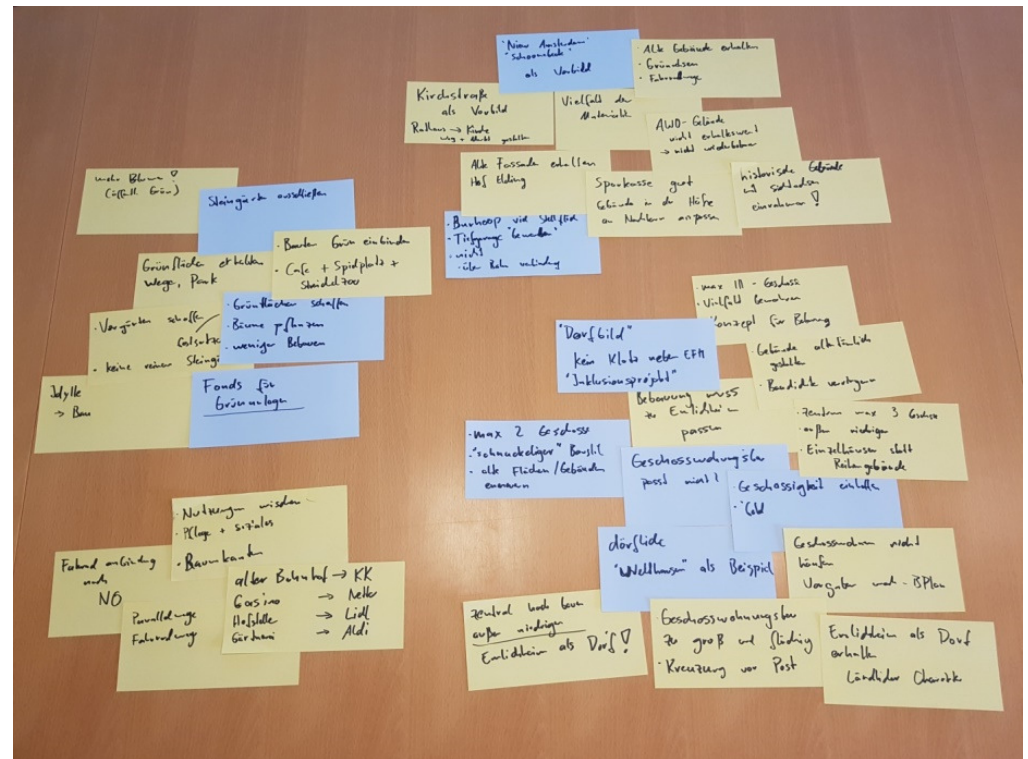
Nutzungen und Einzelhandel

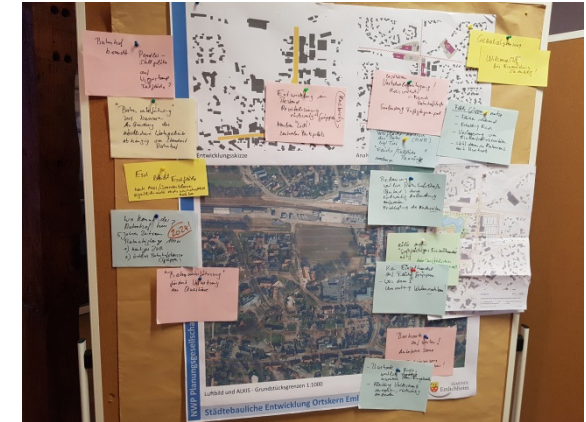
- **kleinteiliger Einzelhandel**
- **hohe Aufenthaltsqualität, hoher Grünanteil**
- Schaffung von **Wohnangeboten** in zentraler Lage (kleine Wohnungen, barrierefrei, gemeinschaftlich)
- Initiative gegen weitere Supermärkte / großflächigen Einzelhandel im Ortskern mit 350 Unterschriften
- Inklusives (Gastronomie)-Projekt



Ortsbild und Bebauung

- **Dorfcharakter** von Emlichheim erhalten
- **Zentral höher bauen**, nach außen flacher bauen
- **Keine Häufung von Geschosswohnungsbauten** an einem Ort
- Historische **Gebäude und Fassaden erhalten** und sanieren
- Gebäude müssen zu Nachbarbauten passen





Rückblick und Zusammenfassung der Veranstaltung vom
22.06.2019

1. WORKSHOP

Arbeitsgruppen – nach Konzeptideen

AG 1:
Haupt-
geschäfts-
straße



AG 2:
Neue Mitte



AG 3:
Erweiterung
Burhook



Ergebnisse des 1. Workshops

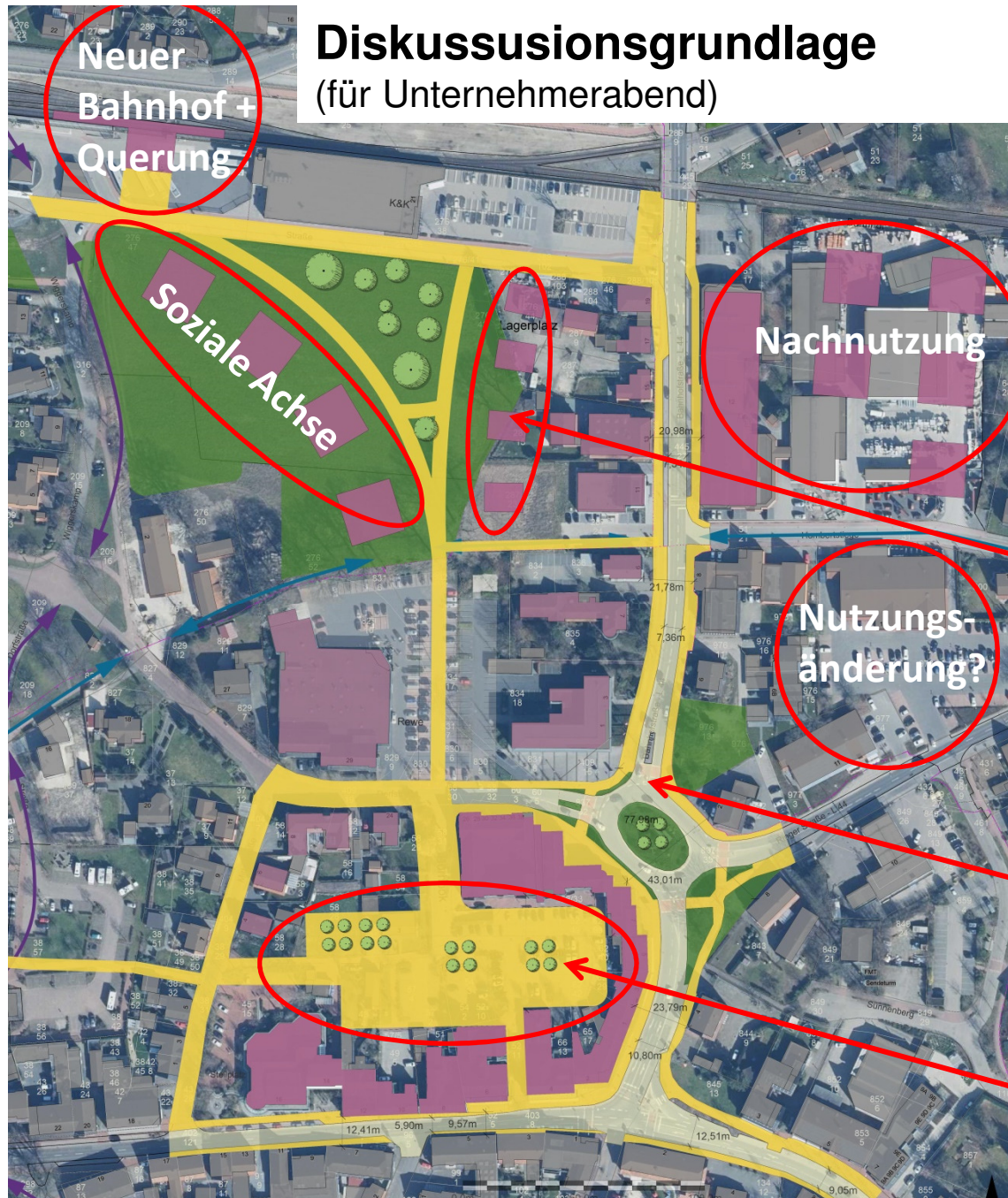
- **Ähnliche Tendenzen in allen drei Arbeitsgruppen!**
- **Entwicklung des Ortskernes**
 - Sanfte bauliche und infrastrukturelle Entwicklung
 - Emlichheim als Gemeinde mit dörflichem Charakter und hoher Aufenthalts- und Lebensqualität
 - Emlichheim als soziale und grüne Gemeinde – insbesondere im Ortskern
 - Burhook als Zentrum stärken & nach Norden und Westen anbinden
- **Nutzungen**
 - Kleinteilige Gewerbenutzungen vor Großprojekten
 - Bestehende Gewerbestrukturen (Burhook, Haupt- und Bahnhofsstraße) stärken
 - Soziale Wohnformen auf den Potentialflächen im Ortskern
 - Gastronomische Angebote mit Außenbereichen
- **Mobilität**
 - Bahnhof als wichtigen Neubau an den Burhook anbinden
 - Förderung von Rad- und Fußwege
 - Ausreichend Stellplätze, aber keine Stellplatzwüsten



Beachtung der speziellen Belange der Unternehmer und Einzelhändler
in Emlichheim

UNTERNEHMERABEND

Diskussionsgrundlage (für Unternehmerabend)



- Fuß- und Radwegverbindungen schaffen
- Grünflächen im Ortskern

Rückwärtige Erschließung

Klärung zukünftiger Standorte für großflächigen Einzelhandel im Ortskern

Langfristig:
Aufwertung Haupt- und Bahnhofstraße

- Umgestaltung Burhook
- Konzentration Einzelhandel

Ergebnisse Unternehmerabend

- Umgang mit Betrieben außerhalb des Kernes (z.B. Wilsumer Straße) -> Verlagerung fördern?
- Bahnhof als wichtiges Element der zukünftigen Entwicklung – Einbindung und Anbindung von hoher Bedeutung
- Stellplätze am Geschäft essentiell für kleinere Betriebe
- Hauptstraßen nicht in Fußgängerzonen umwandeln (Frequenzverlust)
- Aber Verkehr beruhigen und Aufenthaltsqualität erhöhen
- Burhook aufwerten, Tiefgarage besser anbinden
- Stellplatzfläche multifunktional gestalten (z.B. für Markt)
- Erlebniswert im Ortskern schaffen
- Hotel / Übernachtungsmöglichkeiten im Ortskern schaffen

Zwei Strukturkonzepte als Diskussionsgrundlage für die Arbeitsphase

STRUKTURKONZEPTE

Grundsätzliche Überlegungen

1. **Burhook aufwerten** und nach Westen (Haus Ringerbrüggen) und Norden (Neuer Bahnhof) anbinden
2. **Fußläufige Verbindung Burhook – Bahnhof** mit hoher Aufenthaltsqualität
3. **Konzentration der zentrenrelevanten Nutzungen** (auch durch Verlagerungen)
4. **Nachverdichtung** ermöglichen
5. **Neubau** in moderatem Maßstab – eher **für Wohnen und Soziales**
6. Umgestaltung und städtebauliche Integration von **Haupt- und Bahnhofstraße** (Bedingung: Umgehungsstraße)

Handlungsbereiche



- I: Burhook
- II: Lidl & Kik
- III: Freifläche
- IV: Bahnhofstraße
- V: Fläche Gruppen
- VI: Südlich der Bahn
- VII: Freifläche



Konzept 1: Burhook – Soziale Achse





Konzept 2: Burhook – Bahnhofstraße



Mögliche Bauformen an Burhook, Haupt- und Bahnhofstraße

Zulässig:

- Mischnutzungen – max. II Vollgeschosse mit Dachgeschoss



Beispiel: Kröse – Gebäude am Burhook

Ausnahmsweise zulässig:

- Großflächiger Einzelhandel nur als Verlagerung
- III Vollgeschosse ohne Dach / Staffelgeschoss (Beispiel Sparkasse)

Nicht wünschenswert:

- Reine Wohngebäude

Mögliche Bauformen Geschosswohnungsbau und Soziale Einrichtungen in zentraler Lage

- Wohnungsbau / Altenwohnen / Soziales Wohnen – II Vollgeschosse mit Dachgeschoss
- Erdgeschosse mit publikumsorientierte Nutzungen:
 - Cafe, Gastronomie
 - Kinderkrippe, Kita
 - Beratungsstellen
 - Gemeindetreff, Jugendzentrum



Mögliche Bauformen Nachverdichtung

- Einzel-/ Doppel- /Reihenhaus – 1,5 Vollgeschosse mit hohem Drempel



<https://www.pinterest.de/pin/827325394016692152/>

- Aufnahme traditioneller Bauformen: I - II Vollgeschosse mit Satteldach



Umgestaltung Burhook

- Tiefgarage für Kunden bewerben und ausschildern
- Hoffläche multifunktional gestalten: Stellplätze und Bewegungsflächen können für Veranstaltungen genutzt werden
 - Begrenzungen über das Pflaster markieren
 - Begrünungen in kleinen Baumfeldern, keine „eingemauerten“ Pflanzbereiche
- Wochenmarkt und Flohmärkte organisieren
- Regelmäßige Anlässe für Veranstaltungen nutzen: Weihnachtsmarkt, Karneval, Ostermarkt, Sommerfest



Beispiel für Hoffläche:
Multifunktionaler Marktplatz in Hockenheim

<https://www.hockenheim.de/Lde/startseite/wirtschaft/wochenmarkt.html>

Ablauf des Workshops

18:30

- Begrüßung und Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem 1. Workshop und dem Unternehmerabend (ca. 20 Minuten)

18:50

- Vorstellung von zwei Strukturkonzepten (ca. 10 Minuten)

19:00

- **Arbeitsphase: Zusammentragen von Lob, Kritik, Änderungswünschen, Ideen zu den beiden Konzepten (ca. 2 x 30 Minuten)**

20:00

- Aufhängen der Pläne im Plenum, Tischbetreuer geben kurze Zusammenfassung der Stellungnahmen (max. 30 Minuten)

20:30

- Ende der Veranstaltung

Arbeitsphase – 2 Tische im Wechsel (je 30 Minuten)



Konzept 1:

Was gefällt an dem Konzept? Welche Punkte sollen gestärkt werden?

Markierungen, Anmerkungen & Notizen mit **grünem** Marker



Konzept 1:

Was gefällt nicht an dem Konzept? Welche Punkte sollen geändert werden?

Markierungen, Anmerkungen & Notizen mit **rotem** Marker

Konzept 1: Soziale Achse



Wechsel nach
30 Minuten



Wechsel nach
30 Minuten

Konzept 2: Bahnhofstraße



Konzept 2:

Was gefällt an dem Konzept? Welche Punkte sollen gestärkt werden?

Markierungen, Anmerkungen & Notizen mit **grünem** Marker



Konzept 2:

Was gefällt nicht an dem Konzept? Welche Punkte sollen geändert werden?

Markierungen, Anmerkungen & Notizen mit **rotem** Marker

Wichtige Punkte der Workshops
Wie geht es weiter?

ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Kommende Verfahrensschritte

	Auftaktgespräch • Anlass, Untersuchungsrahmen, Ablaufplan bestimmen; Konkretisierung der Aufgabenstellung • Konkretisierung von Planungsfragen, Visionen und Handlungsoptionen	✓	Februar 2019
	Analyse • Bestandsaufnahme, SWOT - Analyse, Flächenanalyse • Untersuchung und Bewertung der Siedlungs- und Baustrukturen	✓	Februar- April 2019
	Auftaktveranstaltung • Präsentation der Ergebnisse aus der Analysephase & Hinweis auf Homepage • Klärung von Nutzungsbedarfen, Aufteilungsideen, Visionen, Zukunftskonzepten	✓	22.05.2019, 18:30 Uhr Aula am Schulzentrum
	Erarbeitung von Strukturkonzepten • Erarbeitung eines Leitbildes / Zielkonzeptes • Erstellung räumlicher Aufteilungspläne und Strukturkonzepte	✓	Mai 2019 – September 2019
	2 Termine für die Öffentlichkeitsbeteiligung • 2 Workshops als Teil der Erarbeitung der Strukturkonzepte • Zusätzliche Akteursbeteiligung auf einem Unternehmerabend im August 2019	✓	1. Termin: Juni 2019 2. Termin: Sept. 2019
	Städtebaulicher Rahmenplan • Erstellung des Rahmenplanes mit den Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung • Information des Gemeinderates zur Kenntnisnahme	○	Oktober 2019 – November 2019
	Entscheidung über Beantragung von Fördermitteln • Termin für Fertigstellung von VU & ISEK: April 2020 • Antragstellung: 01.06.2020, Aufnahme in Förderprogramme 2021		Januar 2020

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und Beteiligung!