



Planungswerkstatt

Städtebaulicher Rahmenplan Ortsmitte
Stadt Glinde

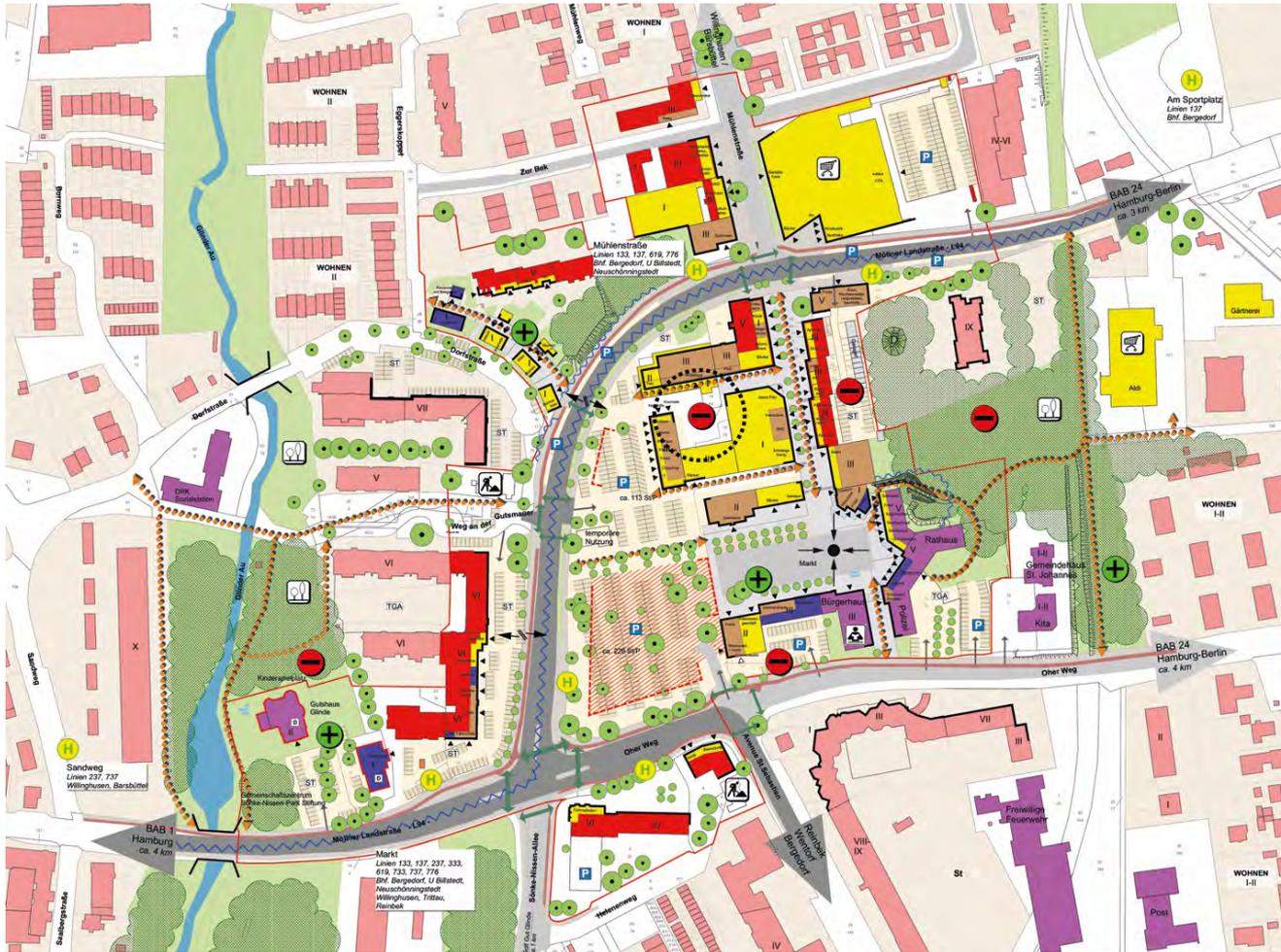
17.11.2018
Bürgerhaus, Glinde
Festsaal

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GbR

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**
entwickeln und gestalten

- 1. Analyse und Grundlagen für die Konzeptentwicklung**
 - 1.1 Ergebnisse des bisherigen Beteiligungsverfahrens und der städtebaulichen Analyse
 - 1.2 Gutachterliche Stellungnahme Einzelhandel
 - 1.3 Beitrag Stadtmarketing Glinde e.V.
- 2. Analyse und Konzeptideen Verkehr**
- 3. Szenarien Innenstadtentwicklung Glinde**

1.1 Ergebnisse des bisherigen Teilnahmeverfahrens und der städtebaulichen Analyse



- Städtebau**
- stadtebaulich prägnanter Bereich mit positiver Auswirkung
 - untergenutzte Grundstücke, städtebauliches Potential für besseren Raumabbau
 - stadtebaulich ungewöhnlicher Aufwendungsbedarf (Funktionswert)
 - Raumkerns
 - Neuland-Raumkerne
 - Sensibilisierungsbedarf
 - Leerstand
 - Gebäudeunter Denkmalschutz
- Gebäude- / Flächennutzung**
- Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich
 - Wohnen
 - Wohnen (außerhalb des Bezugsbereichs)
 - Chemieindustrie
 - Gastronomie
 - Einzelhandel
 - Nahversorgung
 - Einzelhandel im EG / Wohnen im DG
 - Gemeindebauten/Anlagen
 - Stadthotel
 - Gebäude unter Denkmalschutz
 - Kommunikations- und Treffpunkt zentraler Ort
 - öffentliche Freizeitanlagen und Plätze
 - Geschwindigkeit der Gebäude
 - Treppen / Staircase
 - Eingänge
 - Brunnen
- Natur, Landschaft**
- Gehölzstruktur
 - Grünflächen
 - Maunbestand
 - Glinde Aue
 - Geländeeigung / Höhenabsatz
- Verkehr**
- Hauptverkehrsstraße / S+M
 - Nebenstraßen
 - straßenparalleler Fußweg
 - straßenparalleler Radweg
 - Elkeltbahn
 - öffentliche Parkplätze
 - privater Stellplatz
 - Tiefgaragen
 - Anordnung Stellplätze
 - gesicherte Fußgängerüberwege (ZMA)
 - Fußweg / Fußwegverbindungen
 - Bushaltestelle
 - transversale Wirkung / Lichtausbreitung Verkehr
 - Feldbauverkopfung

1.1 Ergebnisse des bisherigen Teilnahmeverfahrens und der städtebaulichen Analyse



STÄDTEBAU

- Fassaden und Eingänge orientieren sich zur Passage und zum Markt
 - *Dorfstraße einbinden und aufwerten*
 - *Anbindung Gutshaus verbessern*
- Fassaden und Vorzonen sind vielfach „in die Jahre gekommen“
 - *Bestand städtebaulich neu ordnen*
- außerhalb der Marktzeiten wirkt der Marktplatz sehr groß
 - *Marktflächen aufwerten, städtebaulich schließen*



1.1 Ergebnisse des bisherigen Teilnahmeverfahrens und der städtebaulichen Analyse



STÄDTEBAU

- große Parkplatzfläche westlich des Marktplatzes stellt untergenutztes Potential dar
➔ großes Parkangebot aber gleichzeitig Standortvorteil



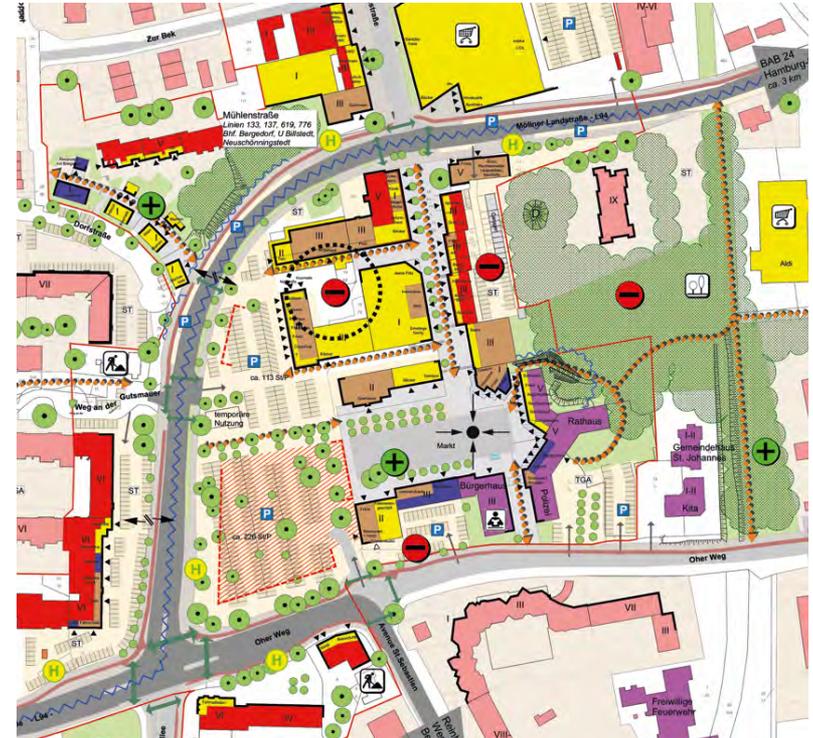
➤ Städtebauliche Ergänzung/ Nachverdichtung ist überwiegend gewünscht / akzeptiert

1.1 Ergebnisse des bisherigen Teilnahmeverfahrens und der städtebaulichen Analyse



EINZELHANDEL

- Anteil der zentrenrelevanten Leitsortimente ist gering
 - Potential des Wochenmarktes stärken
 - Eigenes Profil Einzelhandel fehlt
 - Kleinteiligkeit sinnvoll
 - es fehlen u.a.: Herrenausstatter, Markthalle, gehobene Gastronomie
 - keine öffentlichen Toiletten

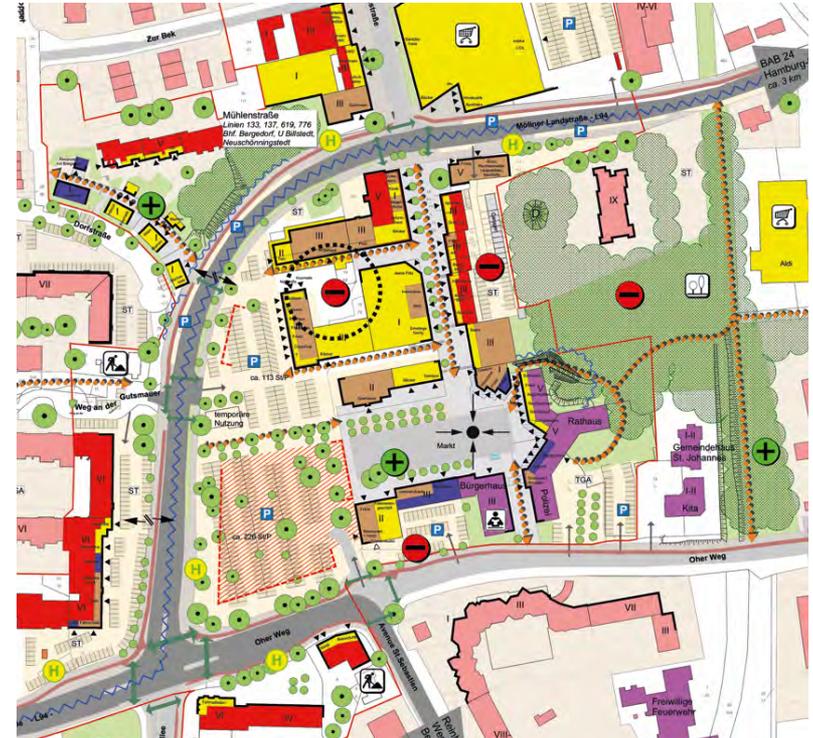


1.1 Ergebnisse des bisherigen Teilnahmeverfahrens und der städtebaulichen Analyse



EINZELHANDEL

- Es fehlt an Angeboten für Kinder und Jugendliche
 - *mehr Angebote für Jugendliche schaffen, z.B. Kletterwand, Kino, Kneipen, etc.*
 - *Kitaplätze in der Innenstadt*
 - *Bürgerpavillon als Treffpunkt, für Infos etc.*



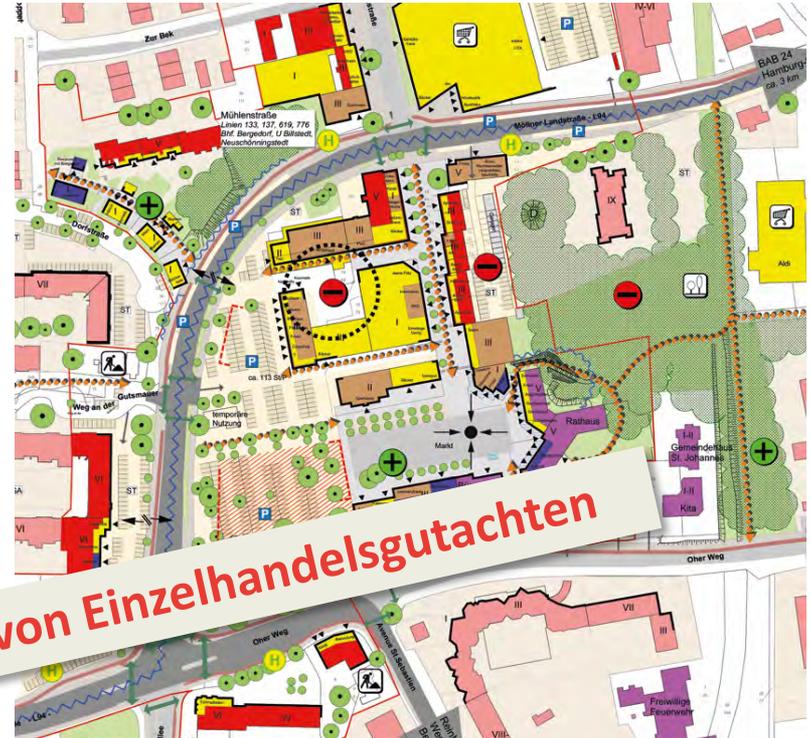
- **Verkaufsflächenenergänzung ist gewünscht und einzelhändlerisch sinnvoll**
- **Bürgerpavillon**

1.1 Ergebnisse des bisherigen Teilnahmeverfahrens und der städtebaulichen Analyse



EINZELHANDEL

- Es fehlt an Angeboten für Kinder und Jugendliche
 - *mehr Angebote für Jugendliche schaffen, z.B. Kletterwand, Kino, Kneipen, etc.*
 - *Kitaplätze in der Innenstadt*
 - *Bürgerpavillon als Treffpunkt, für Infos etc.*



- **Verkaufsflächenenergänzung ist gewünscht und einzelhändlerisch sinnvoll**
- **Bürgerpavillon**



Gutachterliche Stellungnahme Einzelhandel Cima GmbH (Oktober 2018)

Status quo

- Innenstadt (Zentraler Versorgungsbereich): **8.130 m² Verkaufsfläche**

Aussage der gutachterlichen Stellungnahme

- zusätzlich ca. **4.000 m²** (ca. 50%) möglich
 - davon hauptsächlich folgende Sortimente:
 - **Bekleidung und Wäsche**
 - **Sportartikel und Fahrräder**
 - **Schuhe und Lederwaren**

1.1 Ergebnisse des bisherigen Teilnahmeverfahrens und der städtebaulichen Analyse



WOHNEN

- das Wohnangebot in der Innenstadt sollte zur Belebung der Innenstadt außerhalb der Ladenöffnungszeiten erweitert werden
 - *Wohnungsangebot für Singles und Familien erhöhen*



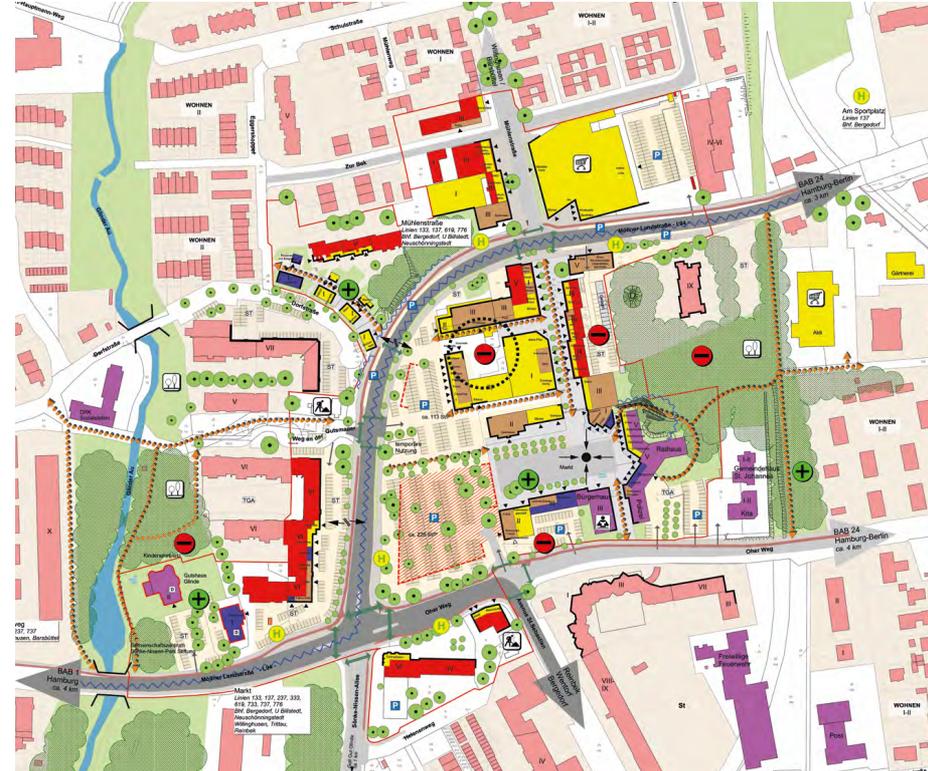
➤ **Nachverdichtung verschiedener Wohnungsangebote in den Obergeschossen gewollt und planerisch sinnvoll**

1.1 Ergebnisse des bisherigen Teilnahmeverfahrens und der städtebaulichen Analyse



VERKEHR

- starke Dominanz des Kfz-Verkehrs (Sowohl Fläche als auch Belastung)
- Situation für Fußgänger und Radfahrer mit deutlichen Mängeln (potentielle Unfallstellen)
 - *städtebaulich integriertes Parkhaus*
 - *zu viele Ampeln, zu lange Ampelphasen für Fußgänger*
 - *mehr Fahrradstellplätze*
 - *Querschnitt Möllner Landstraße deutlich verringern*

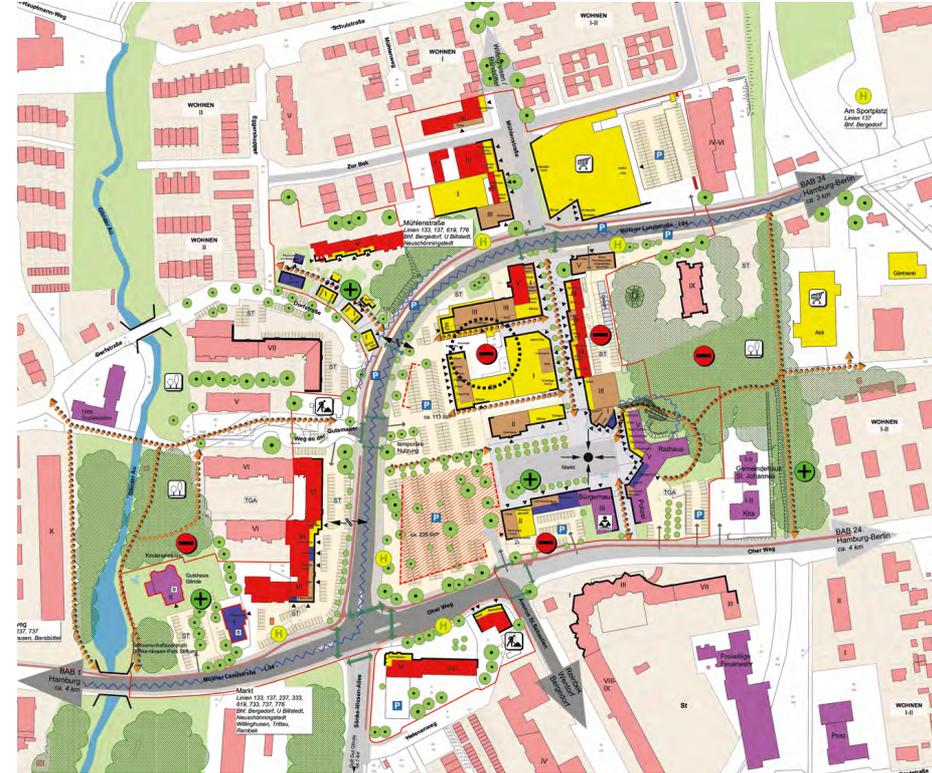


1.1 Ergebnisse des bisherigen Teilnahmeverfahrens und der städtebaulichen Analyse



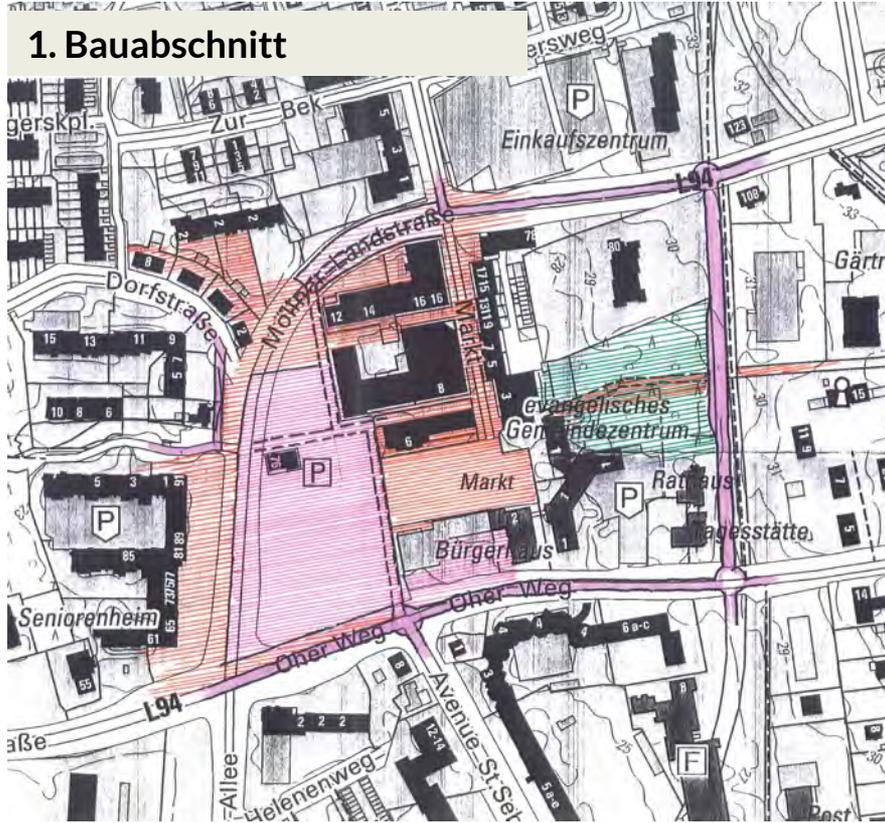
VERKEHR

- **Klares Fuß-/ Radwegekonzept** entsprechend dem aktuellen Stand der Technik
- **Rückbau der Flächen für den Kfz-Verkehr:** gleichberechtigtes Miteinander aller Verkehrsteilnehmer
- **Prüfen von Varianten der Führung** oder Rückbau der Möllner Landstraße im Innenstadtbereich zur Reduzierung der Barrierewirkung
- **Optimierung der ÖPNV-Beziehung,** insbesondere vom Busverkehr

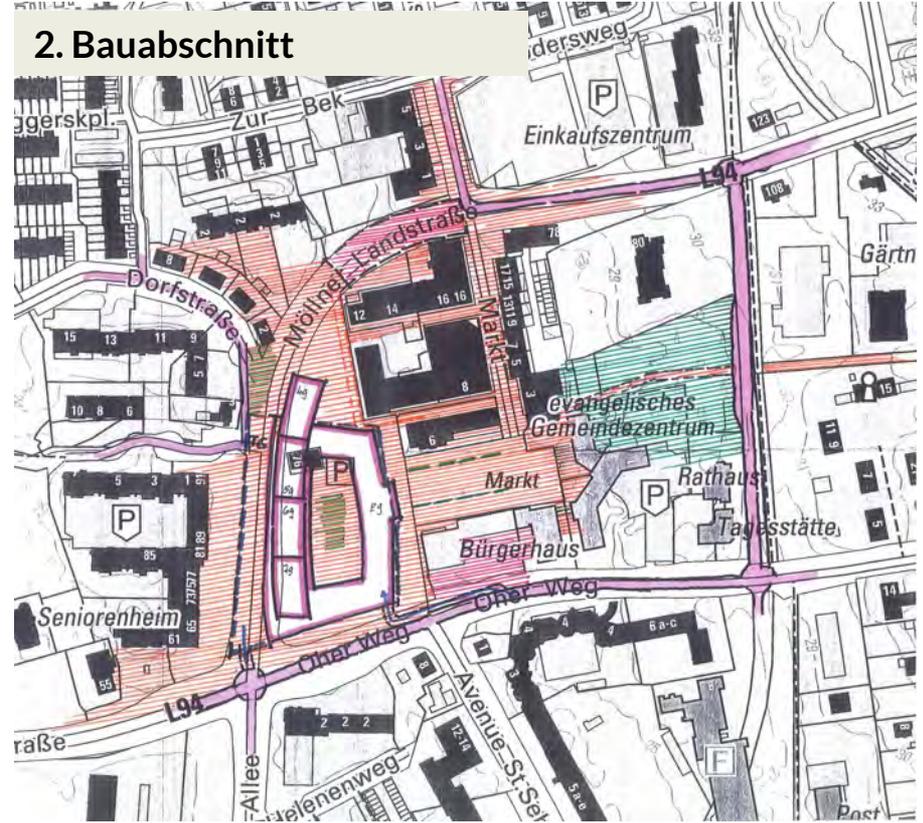


1.3 Beitrag Stadtmarketing Glinde e.V.

1. Bauabschnitt



2. Bauabschnitt





VERKEHR

Verlegung Möllner Landstraße

- 2-spurige innerörtliche Hauptverkehrsstraße
- Ggf. zentrale Bushaltestelle
- Beidseitig Radwege im Einrichtungsverkehr
- Verkehrstechnische Machbarkeit von Kreisverkehren müsste im Rahmen der weiteren Planung noch überprüft werden
- Lärmschutz erforderlich



Variante 1



Variante 2

2 Analyse und Konzeptideen Verkehr

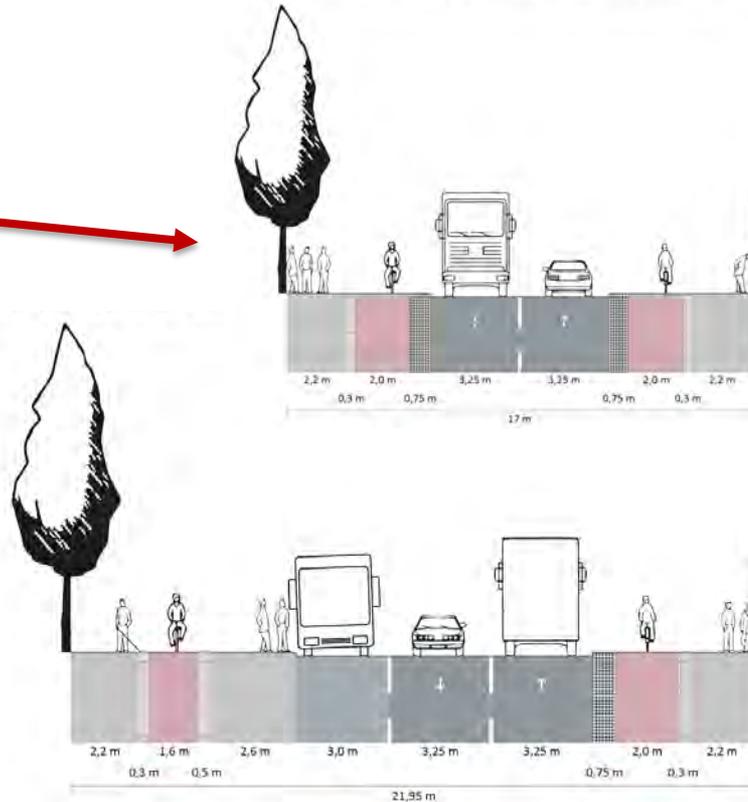
Querschnitte
Straßenumlegung
Schnitt A



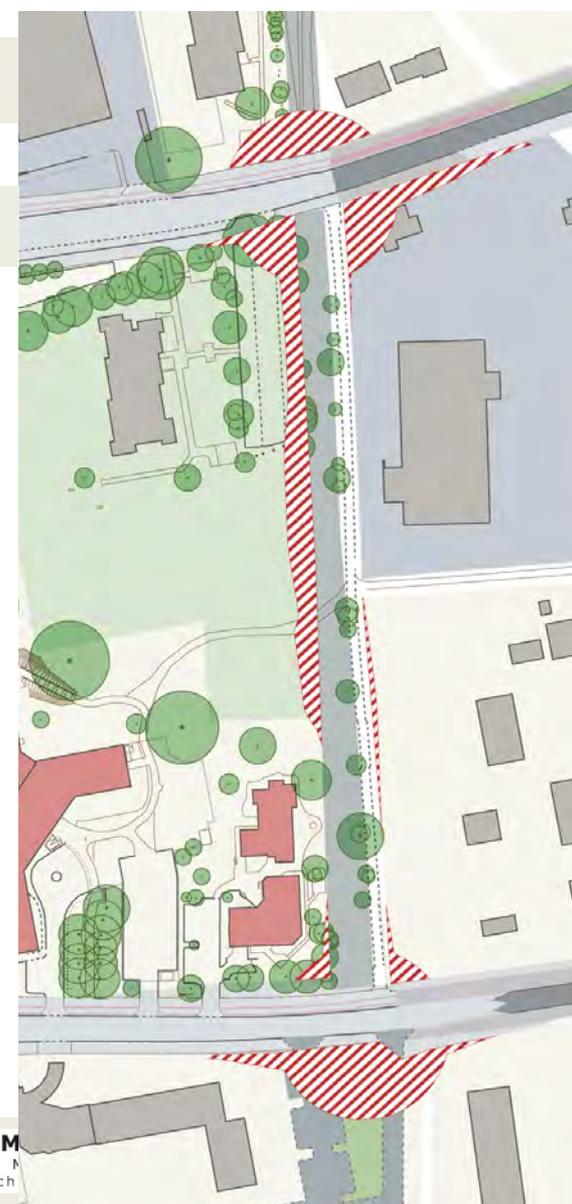
Querschnitte
Straßenumlegung
Schnitt B



Variante 1



Flächenbedarfe
Verkehrsumlegung

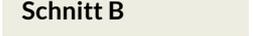


2 Analyse und Konzeptideen Verkehr

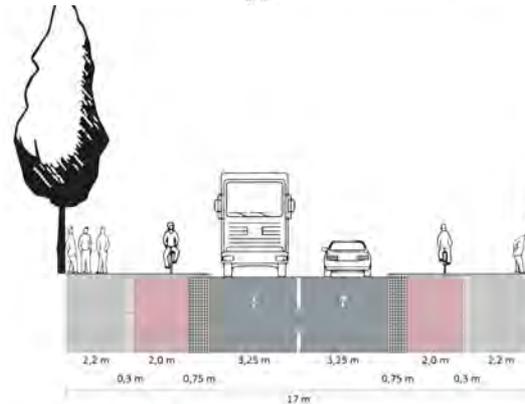
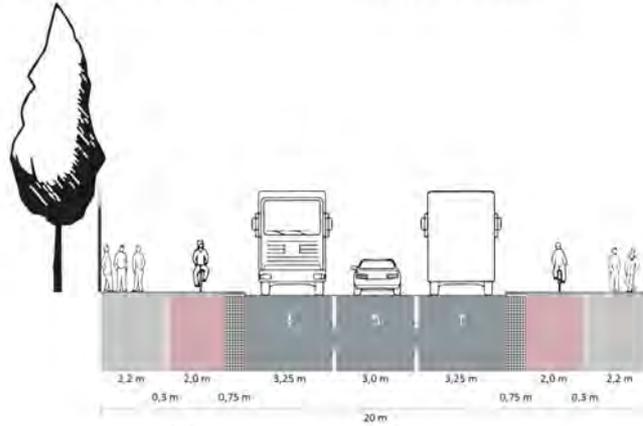
Querschnitte
Straßenumlegung
Schnitt A



Querschnitte
Straßenumlegung
Schnitt B



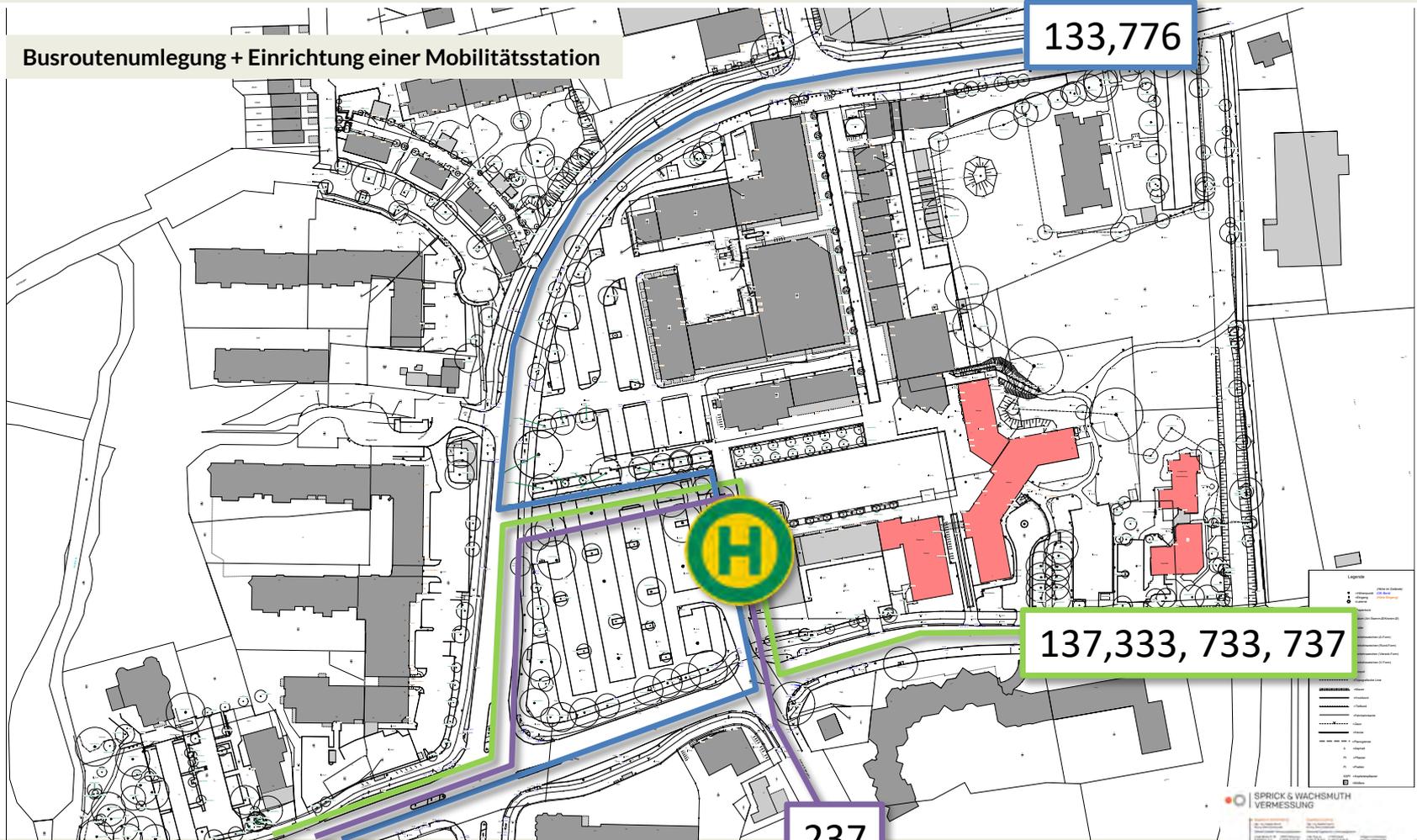
Variante 2



Flächenbedarfe
Verkehrsumlegung



2 Analyse und Konzeptideen Verkehr



Umgestaltung Möllner Landstraße

- Reduzierung der überdimensionierten Verkehrsflächen zugunsten der Seitenräume
- Wegfall der Bushaltestellen zugunsten der zentralen Haltestelle
- Beidseitig Radwege im Einrichtungsverkehr
- Verkehrstechnische Machbarkeit des Kreisverkehrs müsste im Rahmen der weiteren Planung noch überprüft werden



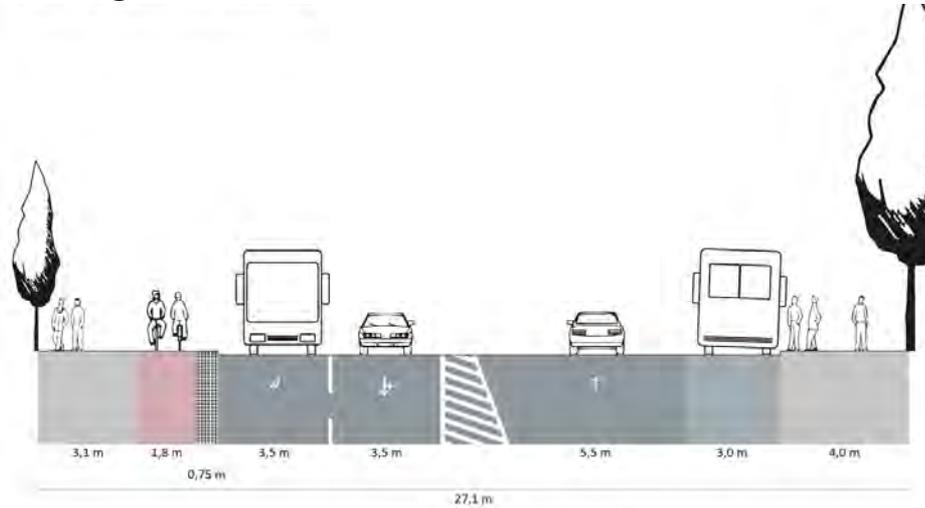
Variante 1



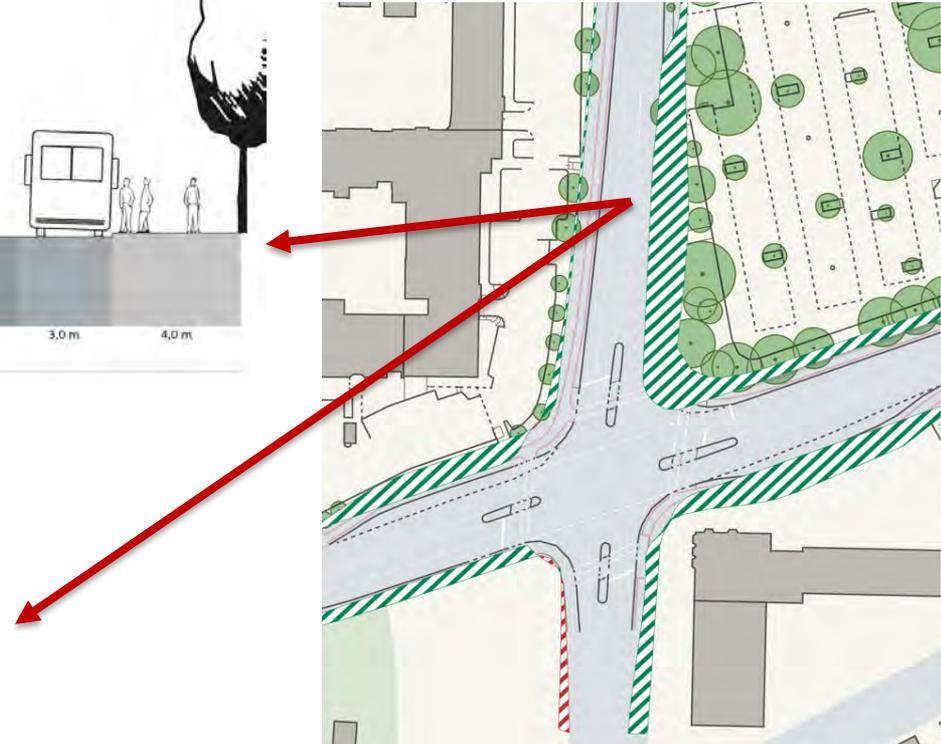
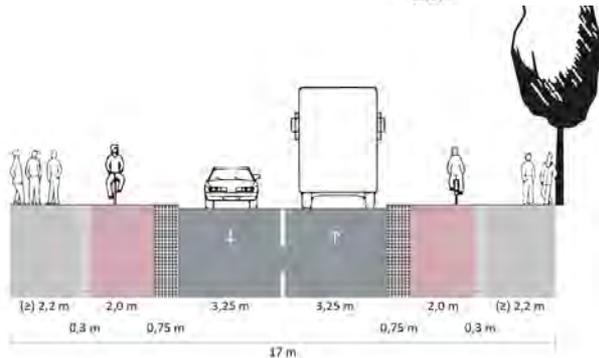
Variante 2

Umgestaltung Möllner Landstraße

Bestand



Umgestaltung mit Kreisverkehr



Umgestaltung Möllner Landstraße

- 2-spurige innerörtliche Hauptverkehrsstraße
- Beidseitig Radwege im Einrichtungsverkehr
- Querungsbereich zur Dorfstraße
 - Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 6,5m-7,0m Fahrbahnbreite
 - Verschieben des Beginns der Linksabbiegerspur nach Süden
 - Gestalterische Hervorhebung

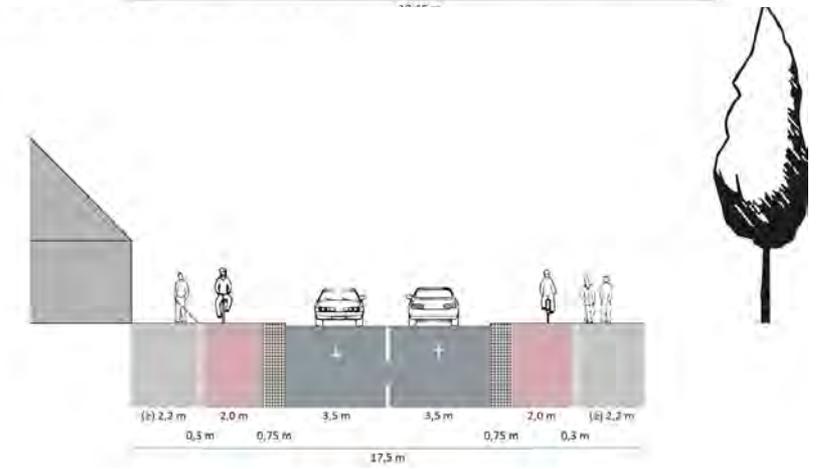
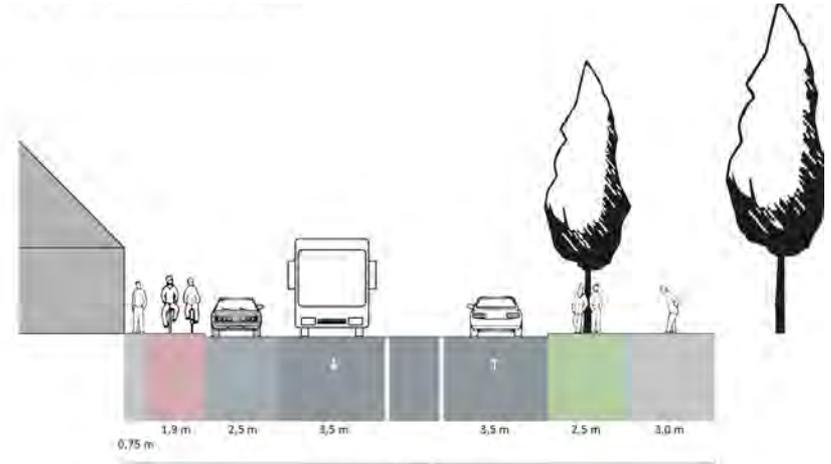


Umgestaltung Möllner Landstraße (Vorher - Nachher)



Bestand

Umgestaltung



Entwicklung von 3 Szenarien:



Starkes Einzelhandelszentrum



Grünes Zentrum



Wohnen mitten in der Stadt

Starkes Einzelhandelszentrum



Handel im Wandel

- *Innenstadt als Erlebnisraum*
- *Aufenthaltsqualität, Ambiente, Flair für ein positives Einkaufserlebnis*
- *verändertes Konsumverhalten*

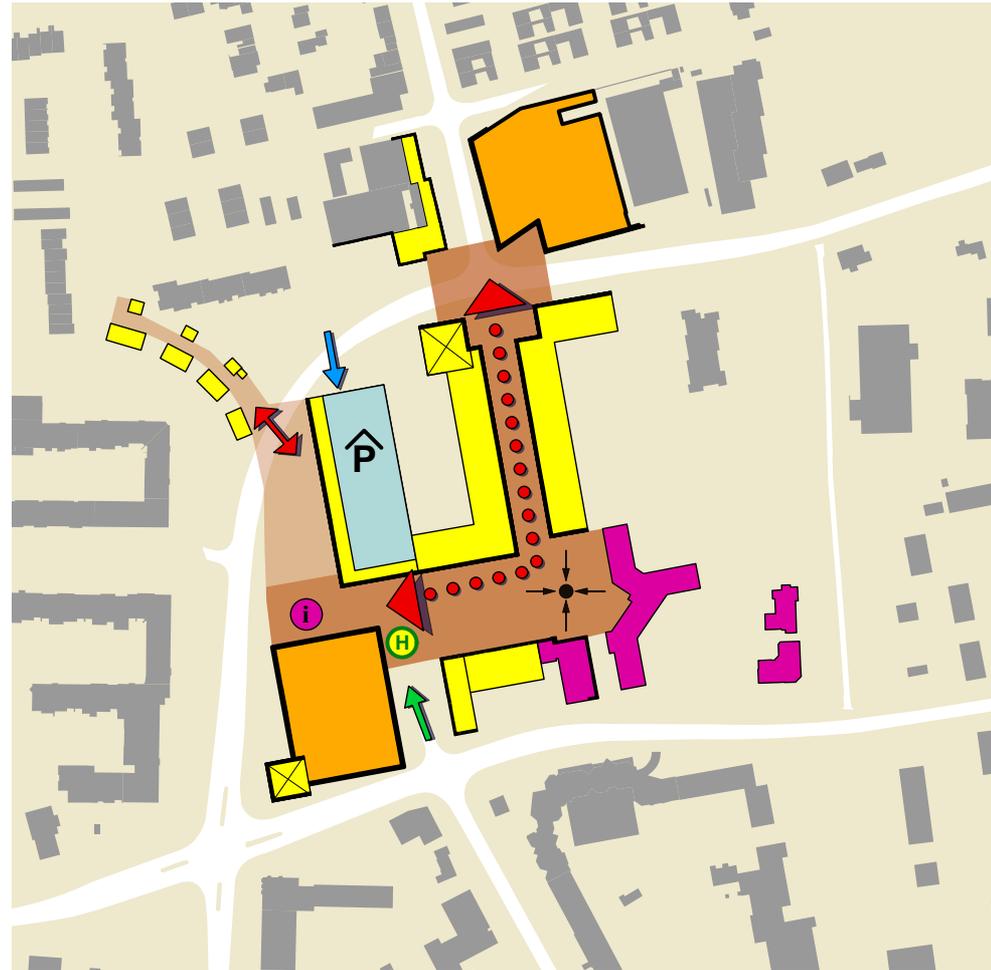


Lokal - Digital

- *Lokal **PLUS** Digital*

Starkes Einzelhandelszentrum

- Betonung des Hauptlaufs, Eingangssituationen aufwerten
- Fassaden aufwerten
- Freundliches, einladendes Erscheinungsbild
- Magnetbetrieb als Frequenzbringer
- Zentraler Busbahnhof
- Komfortables und günstiges Parkangebot



Grünes Zentrum



Stadt im Grünen

- *Verbindung Glinder Au – Marktplatz - Engelspark*
- *Parkflächen aufwerten*
- *Wegeverbindungen schaffen*
- *Aufenthaltsqualität erhöhen*



Grün in der Stadt „Glinde blüht auf“

- *Marktplatz aufwerten*
- *Grün-Patenschaften*
- *Temporäre Aktionen wie z.B. „Stadtgarten“*
- *Fassadenbegrünung*



Grüne Mobilität

- *ÖPNV stärken*
- *Fahrradwege + -stellplätze ausbauen*
- *Bike- + Car-Sharing*



Grüner Wohnen

- *Fassaden- und Dachbegrünung*
- *Natürliche Materialien*

Grünes Zentrum



Stadt im Grünen



Grün in der Stadt
„Glinde blüht auf“



Grüne Mobilität



Grüner Wohnen



Wohnen mitten in der Stadt



Multifunktionalität

- *Grenzen zw. Wohnen und Arbeiten, Beruf und Freizeit, öffentlich und privat verschwimmen,
→ Integration unterschiedl. Lebensbereiche*
- *Neue Anforderungen an Vielzahl von Lebensstile, Familienformen, Arbeitsmodelle
→ flexible multifunktionale Grundrisse*



Demographischer Wandel

- *„Downaging“: längeres selbstbestimmtes Leben in den eigenen 4 Wänden möglich*
- *Wohnen mit Serviceangeboten*



Green Living

- *Nachhaltiger Wohnstil*
- *Holzbauweise*



Vielfältiges Wohnen mitten in der Stadt

- *Stadt der kurzen Wege*
- *Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen*
- *Mehrgenerationenwohnen, seniorengerechtes Wohnen*
- *Kinderbetreuung*
- *Ärztehaus*
- *Serviceeinrichtungen*

Wohnen mitten in der Stadt



Multifunktionalität



Demographischer Wandel



Green Living



vielfältiges Wohnen mitten in der Stadt





**Viel Erfolg und positive Gedanken für die
Gliner Innenstadt in den Arbeitsgruppen.
Fragen und Anregungen können dort diskutiert werden.**

Wohnen mitten in der Stadt (Skizze)

