

Innenstadt- konzept

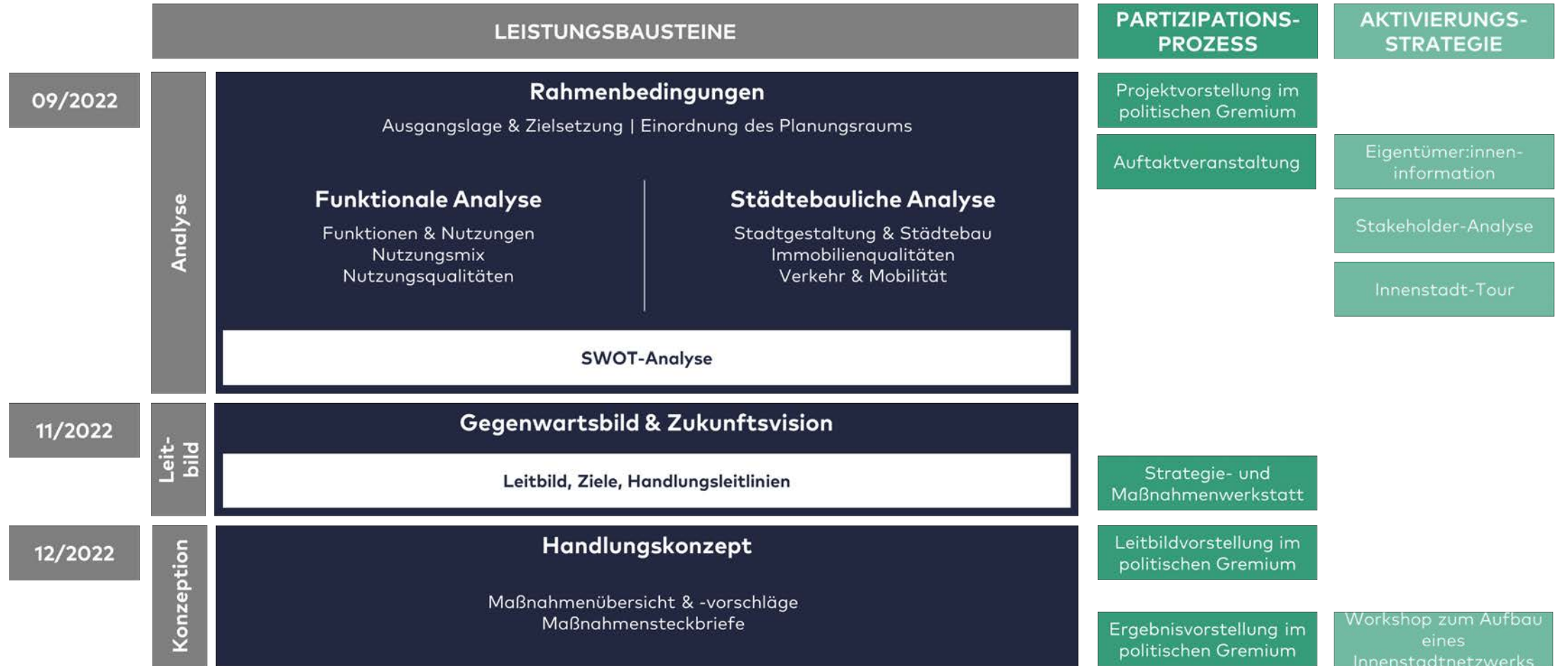
für die Innenstadt von Erlensee

Bau-und Umweltausschuss | 25.01.23

Stadt + Handel | bb22 architekten + stadtplaner

Prozessgestaltung

Leistungsbausteine



Prozessgestaltung

Partizipationsprozess



Auftaktveranstaltung | 22. September



Innenstadt-Tour | 22. Oktober

Prozessgestaltung

Partizipationsprozess



Strategie- und Maßnahmenwerkstatt | 8. November



#Workshop Innenstadtnetzwerk (ausstehend)

Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Rahmenbedingungen

Rahmenbedingungen

Zentrale Herausforderungen



Aufenthaltsqualität



Angebotsvielfalt



Leerstände

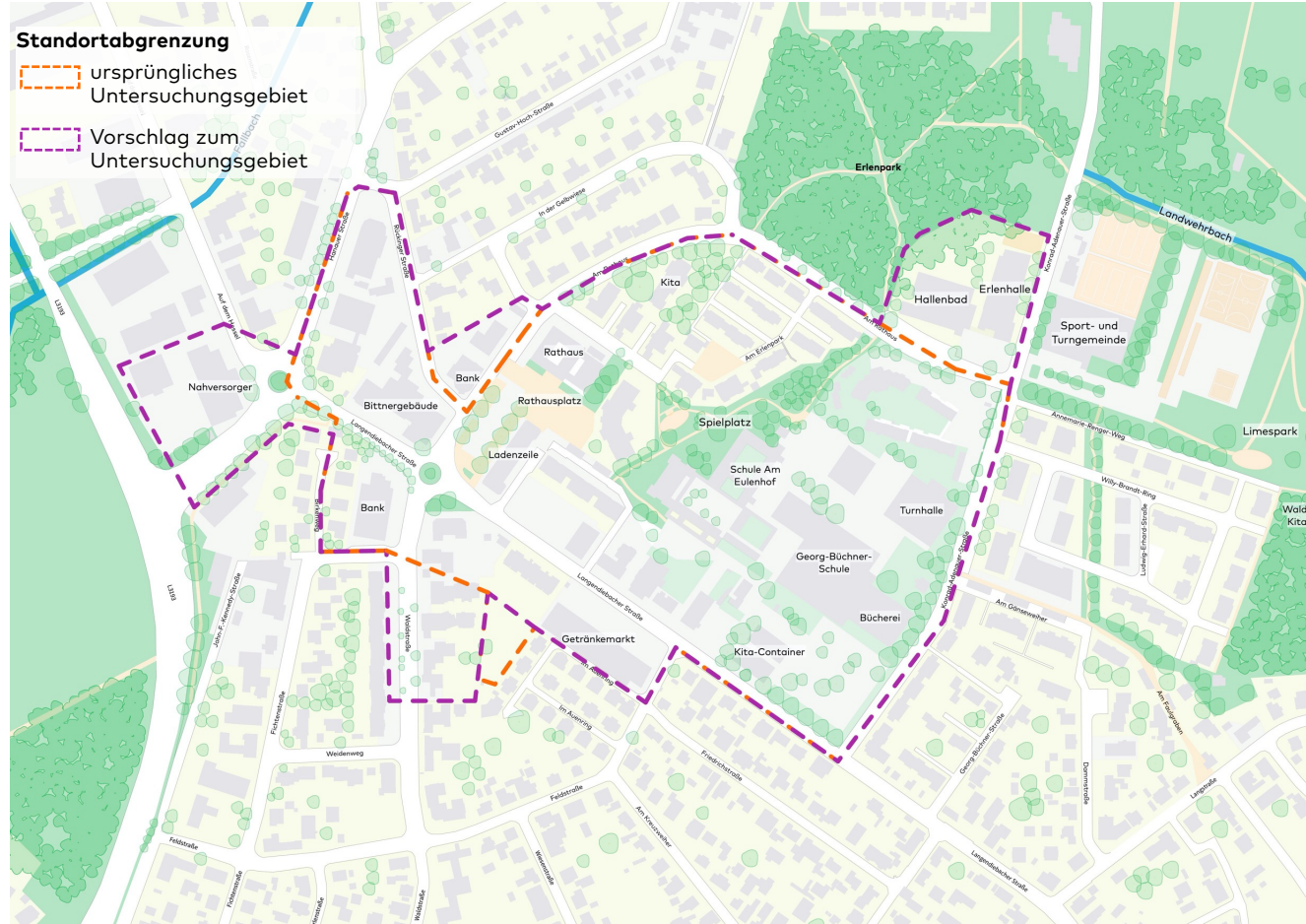


Sanierungsbedarfe

Quelle: Fotos Stadt + Handel und bb22.

Rahmenbedingungen

Einordnung des Planungsraums



Quelle: Darstellung Stadt + Handel und bb2; Kartengrundlage: Stadt Erlensee.

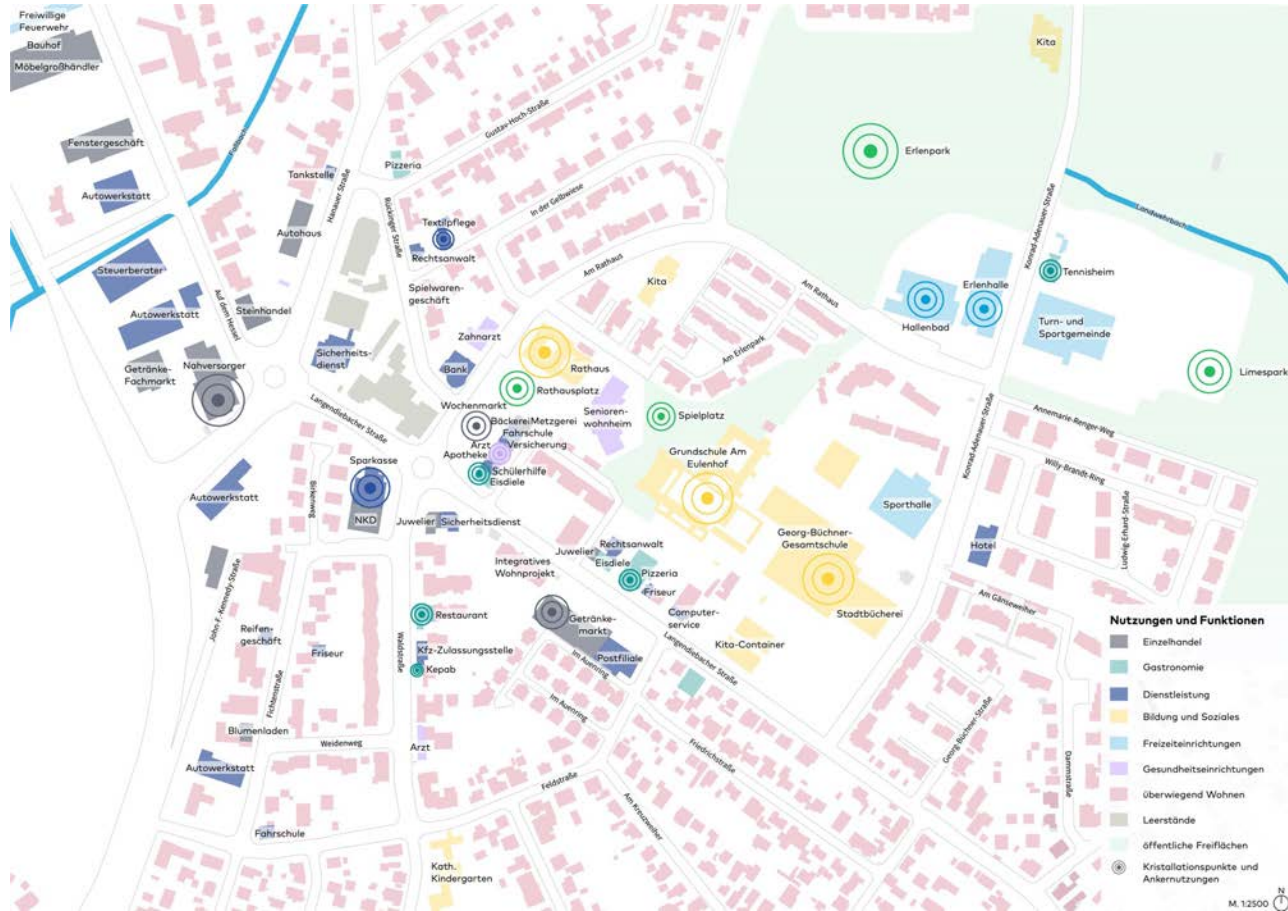
Analyse

Funktionale Analyse

Städtebauliche Analyse

Funktionale Analyse

Funktionen & Nutzungen



- sehr heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur
- großflächige Strukturen: Sparkasse, Rewe Getränkemarkt und Aldi Süd
- wenig Angebot im Bereich (Außen-)Gastronomie und Einzelhandel
- Vielfalt an Anker nutzungen als gering zu bewerten
- kein klassisches Einkaufserlebnis

Quelle: Darstellung Stadt + Handel und bb22; Kartengrundlage: Stadt Erlensee.

Analyse

Funktionale Analyse

Städtebauliche Analyse

Städtebauliche Analyse

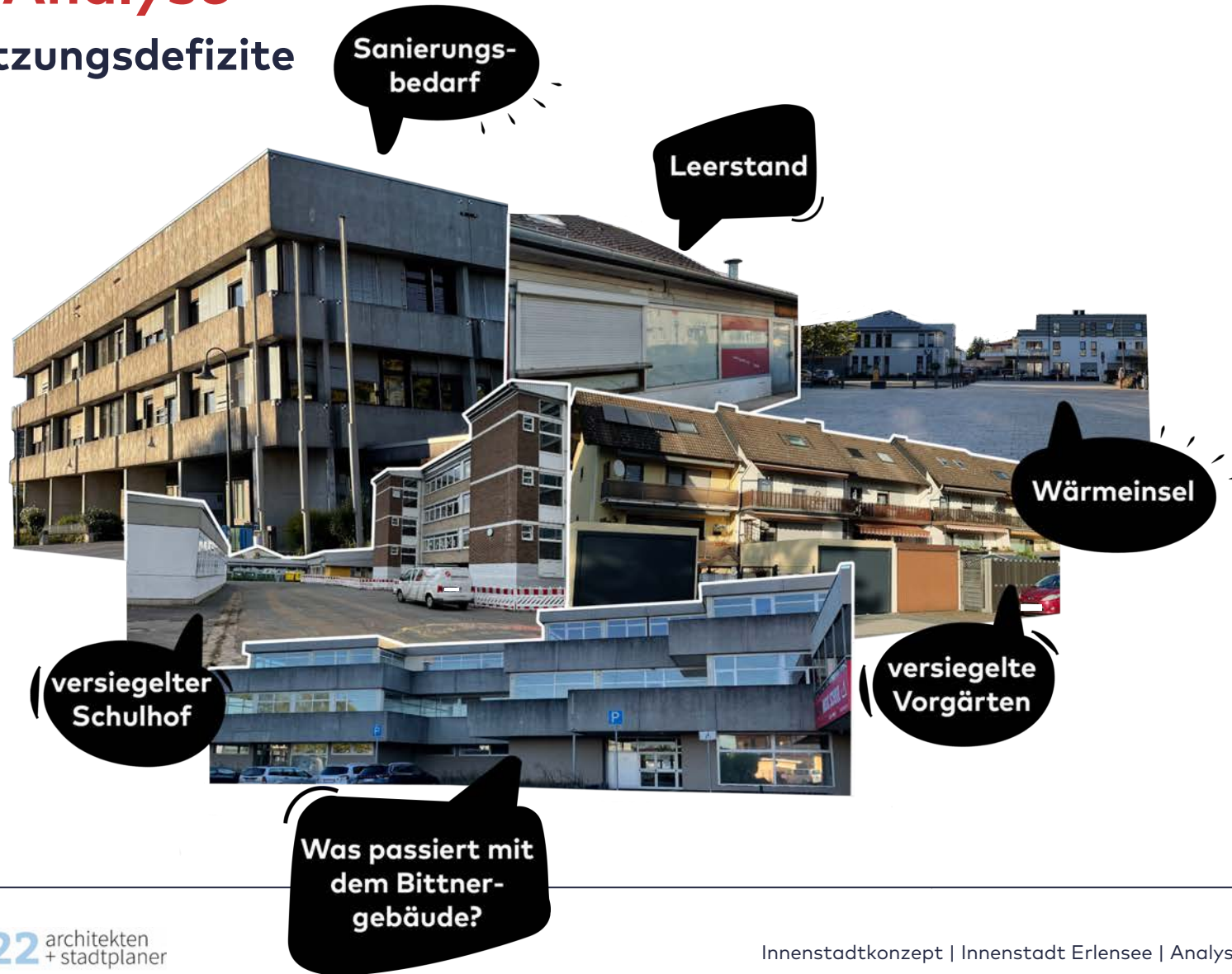
Gestaltungs- und Nutzungsqualitäten



Quelle: Darstellung bb22.

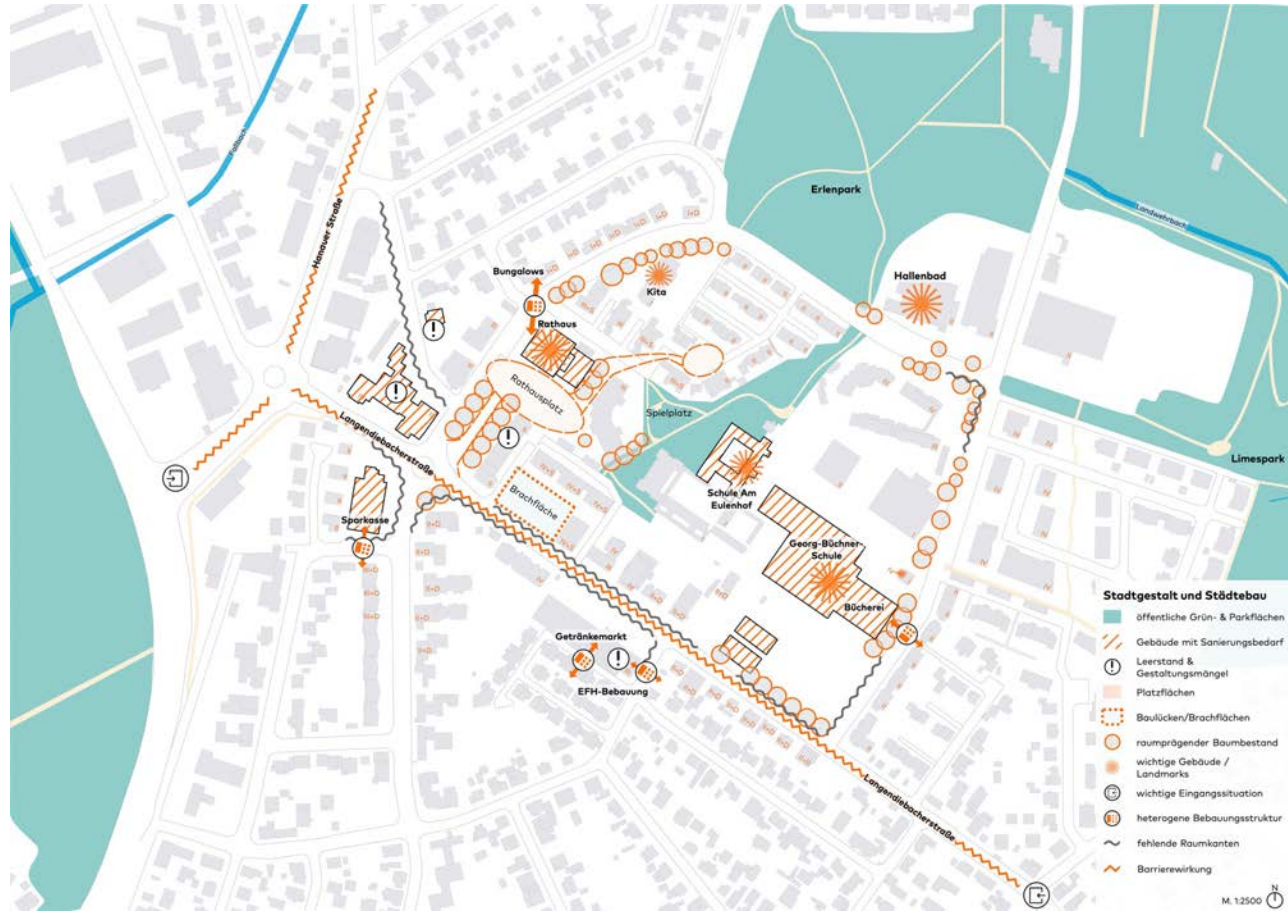
Städtebauliche Analyse

Gestaltungs- und Nutzungsdefizite



Städtebauliche Analyse

Stadtgestaltung & Städtebau



- städtebauliche Dominanten: Rathaus, Bittner-Gebäude, Georg-Büchner-Gesamtschule
- fehlende Raumkanten an städtebaulichen wichtigen Bereichen
- heterogene Bebauungsstruktur: Rathaus mit der gegenüberliegenden eingeschossigen Bungalow-Bebauung

Städtebauliche Analyse

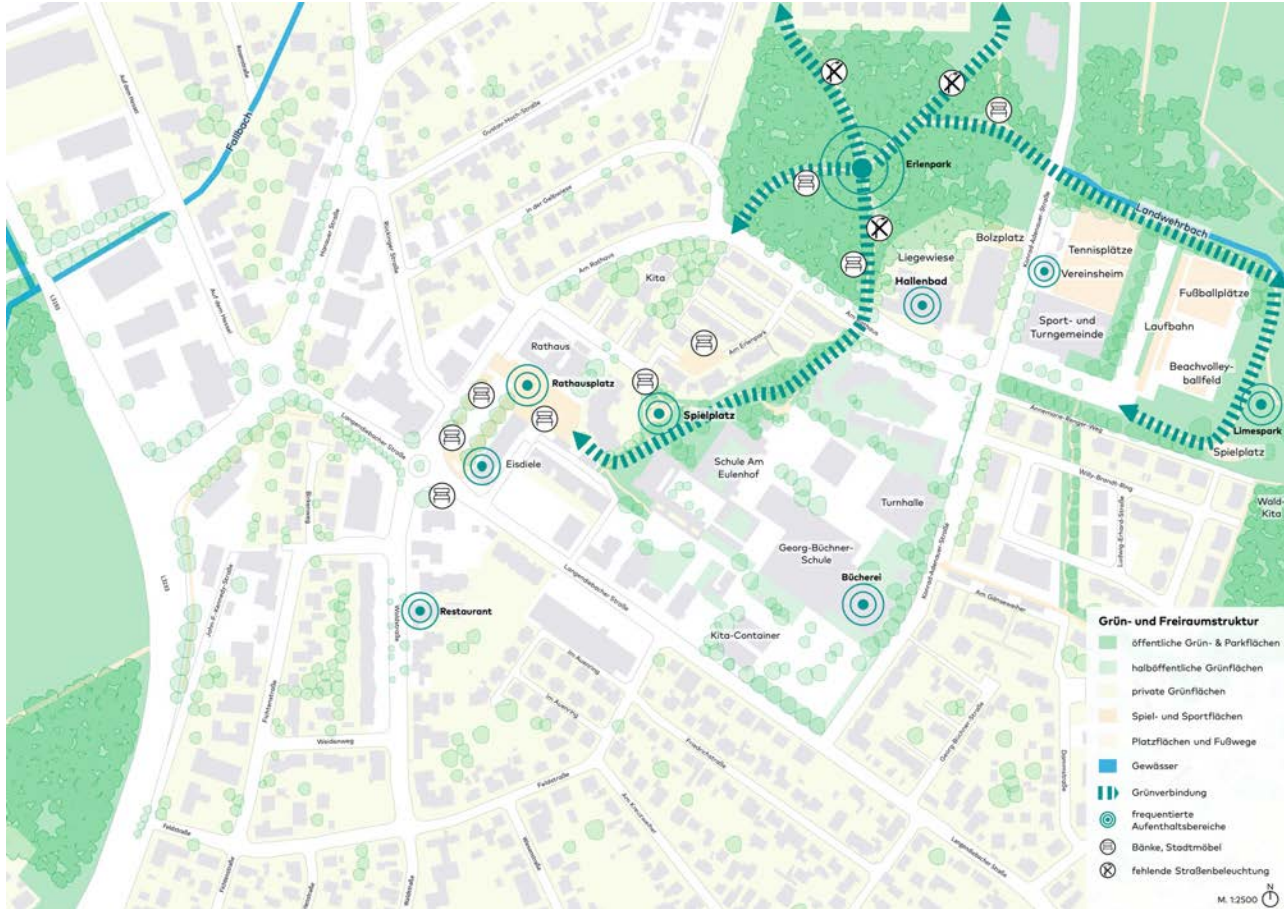
Stadtgestaltung & Städtebau - Straßenabwicklung Langendiebacher Straße



Quelle: Darstellung bb22.

Städtebauliche Analyse

Stadtgestaltung & Städtebau – Grünflächen und Freiräume



- neueröffnete Limespark mit einem vielfältigen Angebot für alle Bevölkerungsgruppen
- stark frequentierte Fuß- und Wegeverbindung vom Rathausplatz bis zum Erlenpark
- teilweise hoher Versiegelungsgrad im Untersuchungsraum
- Erlenpark und der Bolzplatz am Hallenbad werden aufgrund fehlender Beleuchtung als Angsträume wahrgenommen

Städtebauliche Analyse

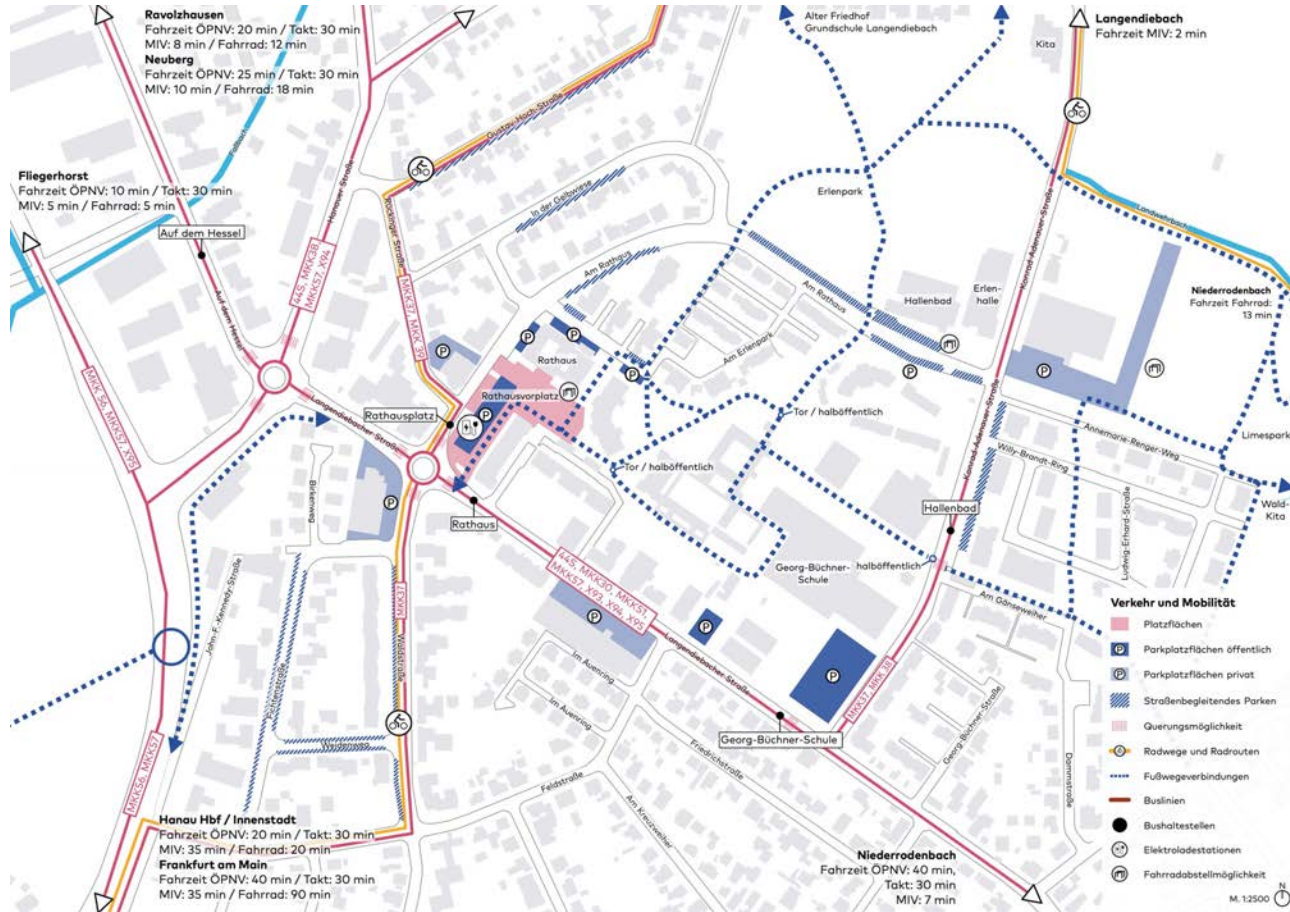
Immobilienqualitäten – Leerstände & Sanierungsbedarfe



Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Verkehr & Mobilität



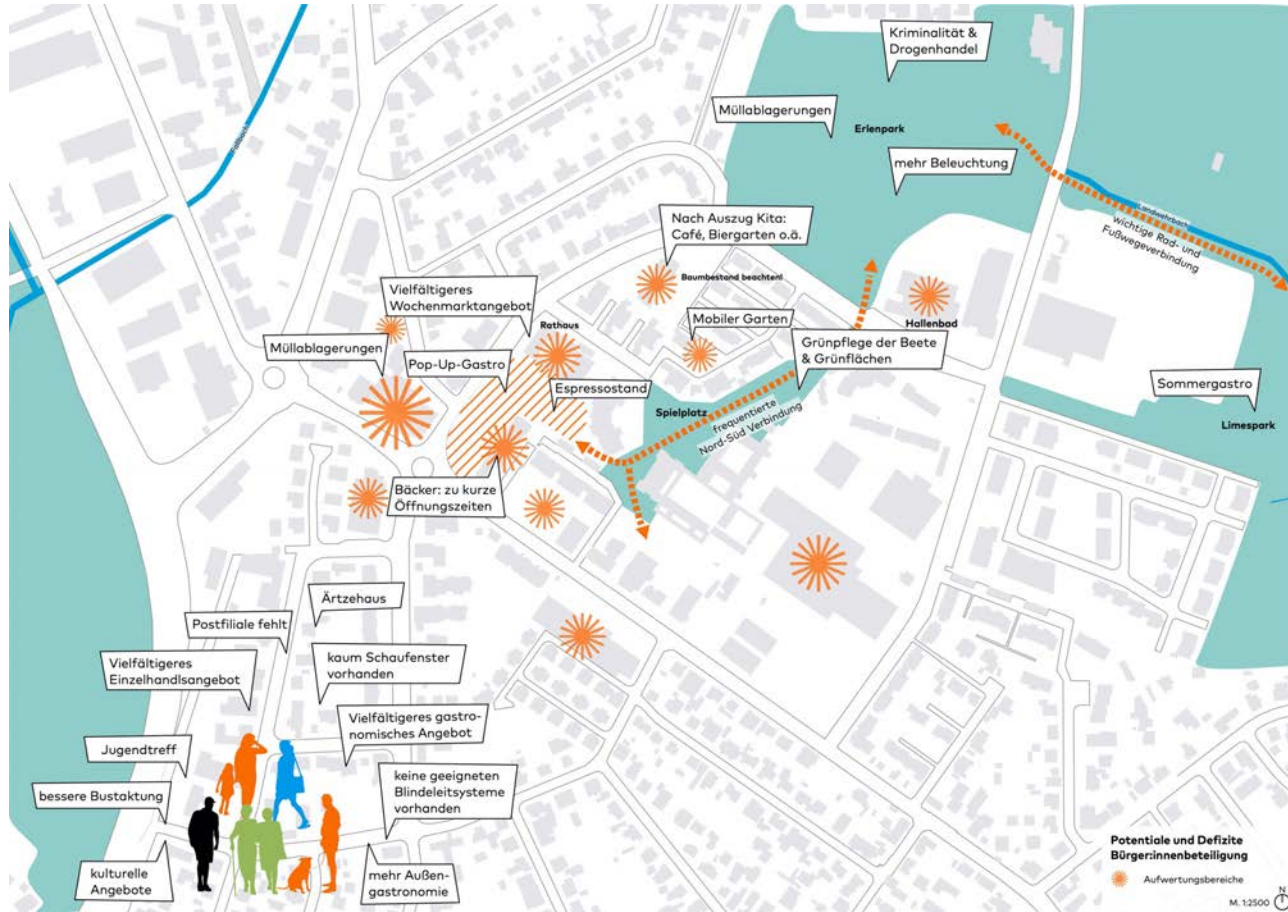
- gut erreichbar durch den MIV
- mit den öffentlichen Verkehrsmitteln nur mit dem Busverkehr erreichbar (30-Minuten-Takt nach Hanau)
- Elektro-Ladestation auf dem Rathausplatz
- Langendiebacher Straße hat eine Barrierewirkung für Fußgänger:innen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel und bb22; Kartengrundlage: Stadt Erlensee.

SWOT-Analyse

SWOT-Analyse

Potenzial-Defizit-Plan – Ergebnisse der Bürger:innenbeteiligung

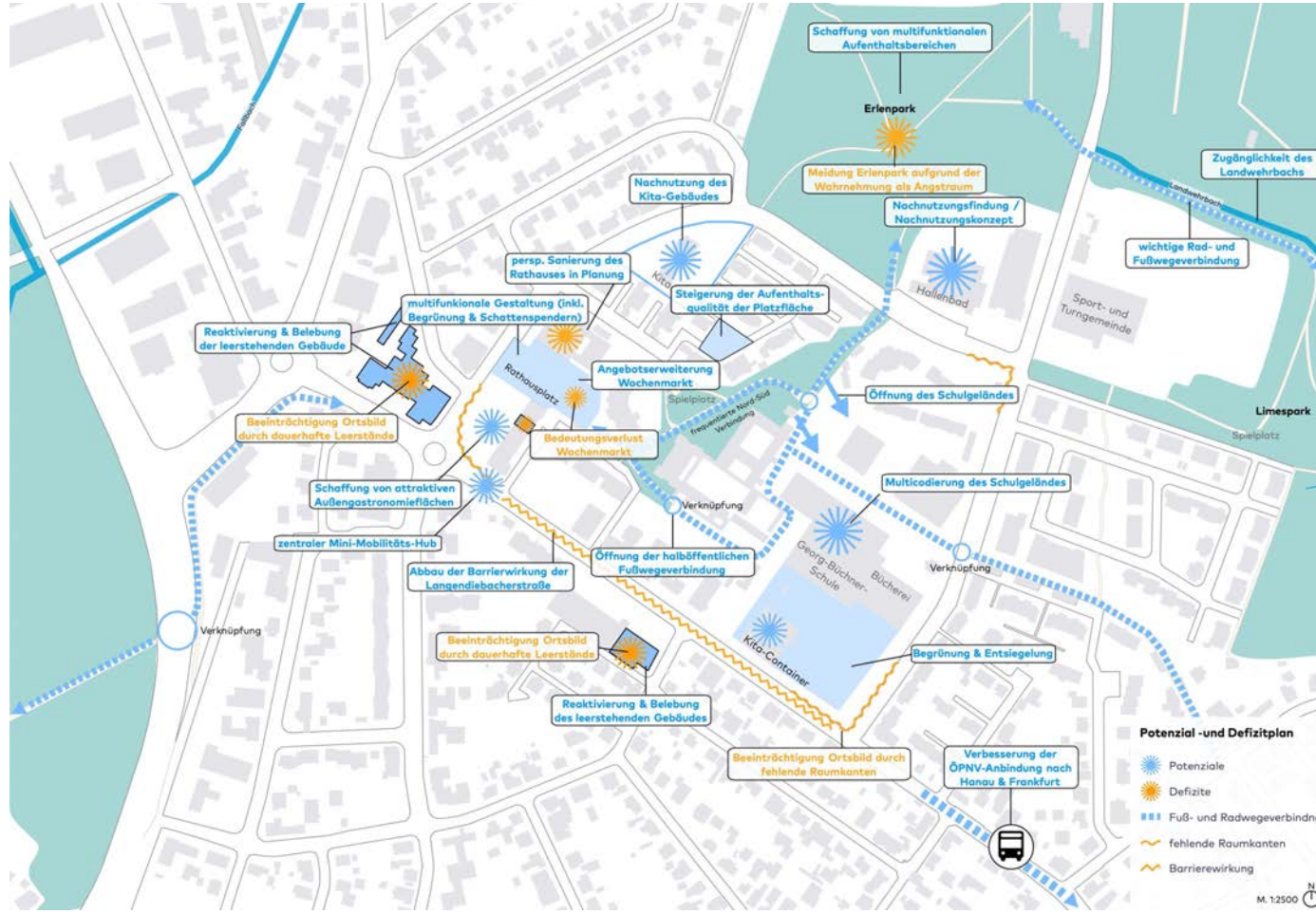


- Fokus von **Aufwertungsmaßnahmen**: ehemalige Kita am Rathaus, der Rathausplatz, das leerstehende Bittner-Gebäude, die Georg-Büchner-Gesamtschule, Bücherei sowie die Ladenzeile
- **fehlendes attraktives Gastronomieangebot**
- **fehlendes vielfältiges Einzelhandelsangebot**
- **fehlender Jugendtreff** und **fehlende kulturelle Angebote** bemängelt
- **bessere Anbindung** mit dem ÖPNV

Quelle: Darstellung Stadt + Handel und bb22; Kartengrundlage: Stadt Erlensee.

SWOT-Analyse

Potenzial-Defizit-Plan



Potentiale

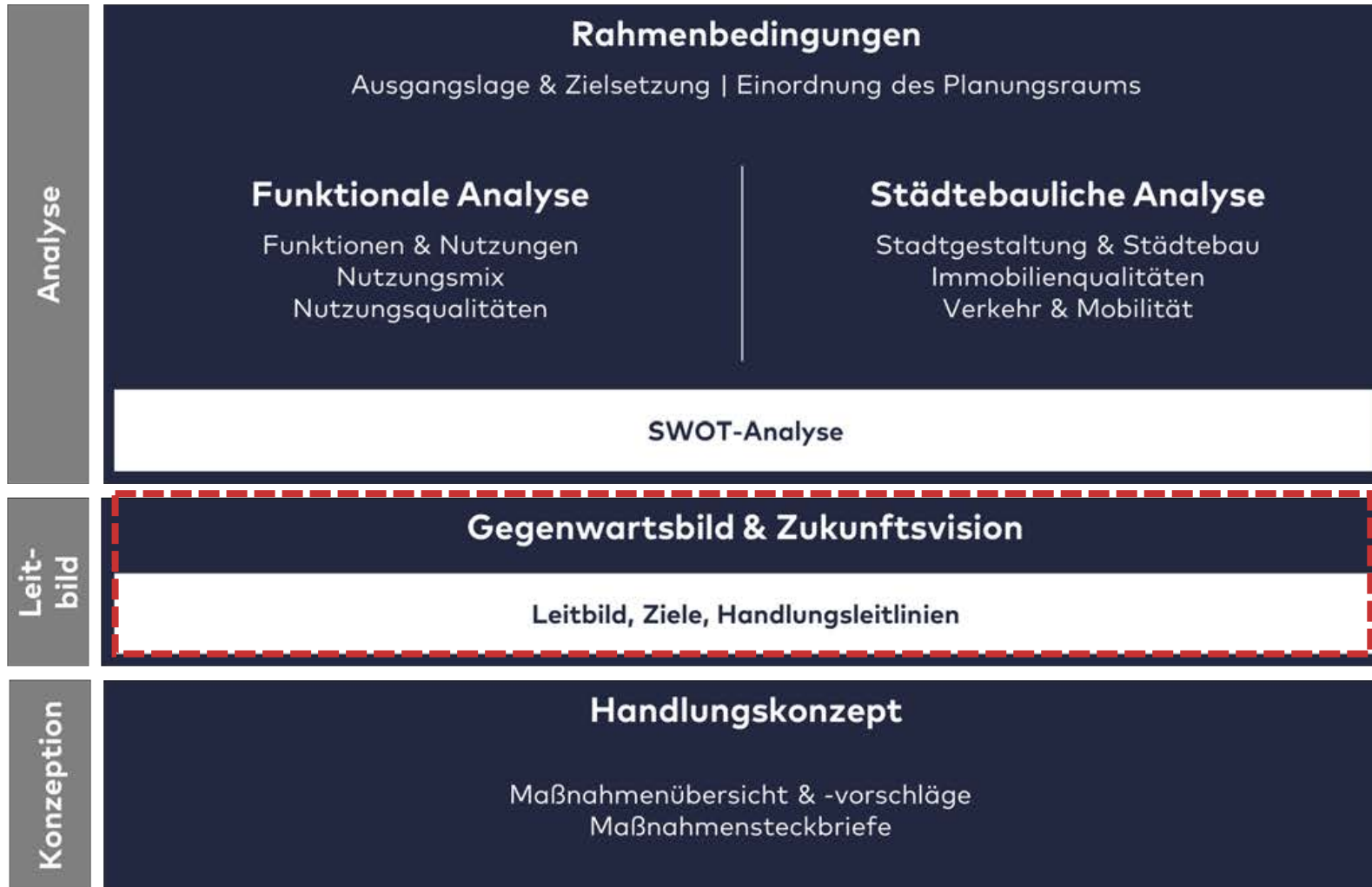
- **Reaktivierung** und Belebung leerstehender Immobilien (z.B. Bittner-Gebäude)
- **multifunktionale Gestaltung** des Rathausplatzes
- **Multicodierung** des Schulstandortes und **Öffnung** des Schulgeländes
- **Schaffung** von attraktiven (Außen-) **Gastronomieflächen**

Defizite

- **Beeinträchtigung** des **Gesamtbildes** der Innenstadt durch **dauerhaft leerstehende** und/oder sanierungsbedürftige Immobilien
- **Trading-Down-Tendenzen** durch **vermehrte Leerstände**
- **Rückgang** der **Frequentierung** aufgrund geringer Aufenthaltsqualität

Leitbild

LEISTUNGSBAUSTEINE



Ergebnisdokumentation: Strategie- und Maßnahmenwerkstatt

Funktionale Qualitäten

Funktionen & Nutzungen

- Initiative durch die Bürger:innen, Stadt als „Ermöglicher:in“
- „Bürgerhaus“ als zentraler Anlaufpunkt in der Innenstadt
- sozialen Austausch fördern/Gruppen zusammenbringen
- Räumlichkeiten für Vereine schaffen

Nutzungsmix

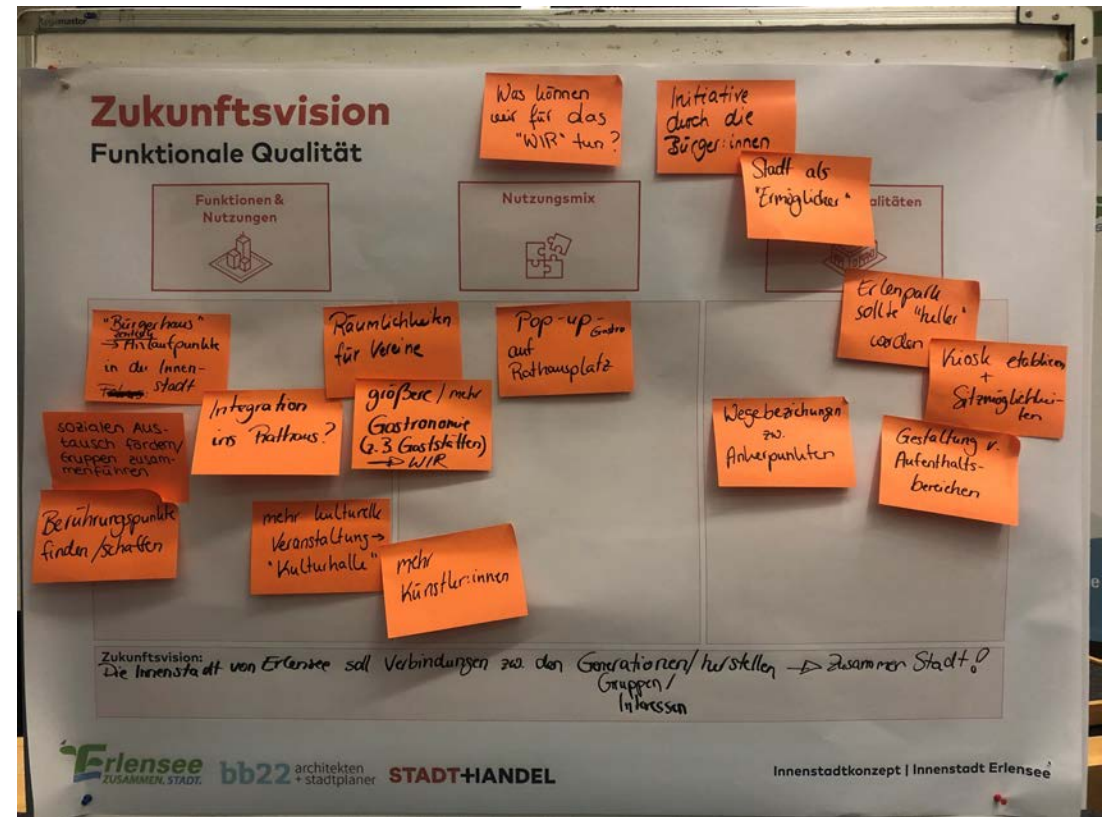
- größere/mehr Gastronomie (z. B. Gaststätten), z.B. Pop-up-Gastronomie auf dem Rathausplatz
- mehr kulturelle Veranstaltungen („Kulturhalle“); mehr Künstler:innen

Nutzungsqualitäten

- Erlenpark soll heller werden (Kiosk + Sitzmöglichkeiten)
- Gestaltung von Aufenthaltsbereichen
- Wegebeziehungen zwischen Anker nutzungen

Zukunftsvision

Die Innenstadt von Erlensee soll Verbindungen zwischen den Generationen/Gruppen/Interessen herstellen – „Zusammen Stadt“!



Ergebnisdokumentation: Strategie- und Maßnahmenwerkstatt

Städtebauliche Qualitäten

Stadtgestaltung & Städtebau

- Mehr Verweilmöglichkeiten & attraktiven Aufenthaltsflächen in Kombination mit Außengastronomie
- Begrünung: straßenbegleitendes Grün (Plätze, Straßen), mobile Grünelemente
- einheitlicheres Stadtmobiliar

Immobilienqualitäten

- Gestaltungsvorschläge/-satzungen für Fassadengestaltung/Werbeflächen einführen
- leerstehende Immobilien zu Co-Working-Spaces umnutzen
- behutsame Gestaltung („nicht alles genehmigen“)

Verkehr & Mobilität

- mehr Spaziergelegenheiten und Fahrradabstellplätze
- Ladestationen für E-Bikes, Car-Sharing-Angebote
- ÖPNV ist verbesserungsfähig: höhere Taktungen, direkte Verbindungen

Zukunftsvision

Verweilmöglichkeiten (Grünelemente, Schatten, Angebote für Kinder), gastronomische Angebote, Erreichbarkeit

Zukunftsvision
Städtebauliche Qualität

Stadtgestaltung & Städtebau	Immobilienqualitäten	Verkehr & Mobilität
<ul style="list-style-type: none">- Fußgängerbereiche mit Cafés- Straßenbegleit-Grün- Schatten/bäume auf Plätzen- mobile Grünelemente- einheitliches Stadtmobiliar- Qualität statt Quantität- mehr Grün	<ul style="list-style-type: none">- Gestaltungsvorschläge (Satzungen?) für Fassadengestaltung/Werbeflächen- evtl. leerstehende Immobilien zu Co-Working-Spaces umnutzen- behutsame Gestaltung (nicht alles genehmigen)	<ul style="list-style-type: none">- mehr Spaziergelegenheiten- Fußgängerzone- Fahrradabstellplätze- Ladestationen E-Bikes- Car-Sharing- öffentl. Verkehrsverbindungen höhere Taktung/direkte Verbindungen

Zukunftsvision:
Verweilen (Grün, Schatten, Angebote für Kinder), Gastronomische Angebote, Erreichbarkeit

Erlensee ZUSAMMEN. STADT. bb22 architekten + stadtplaner STADT+HANDEL
Innenstadtkonzept | Innenstadt Erlensee

Leitbild

Zukunftsvision für die Innenstadt von Erlensee

„Erlensee – die Mitte macht's“

Entwicklungsziele

1) (Grün-)Räume erlebbar machen!

- gesamträumliches und zusammenhängendes Freiraumkonzept
- Vernetzung der vorhandenen Grünräume
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- (multifunktionale) Gestaltung der Platzsituationen
- Qualifizierung der grünen Wegeverbindungen

2) Jetzt geht's an die (Bau-)Substanz!

- Transformation der baulichen Substanz: Entwicklung von Nutzungskonzepten für ehem. Nutzungen bzw. Immobilien
- Erweiterung des Angebots (insb. im Bereich der Gastronomie)
- Schaffung von Orten zum Verweilen

3) Mobilität auf neuen Wegen entwickeln!

- Verbesserung der Erreichbarkeit
- kohärentes Fuß- und Radwegenetz
- neue und nachhaltige Mobilitätsformen

4) „Zusammen. Stadt.“: Eine Innenstadt gemeinsam und für Alle entwickeln!

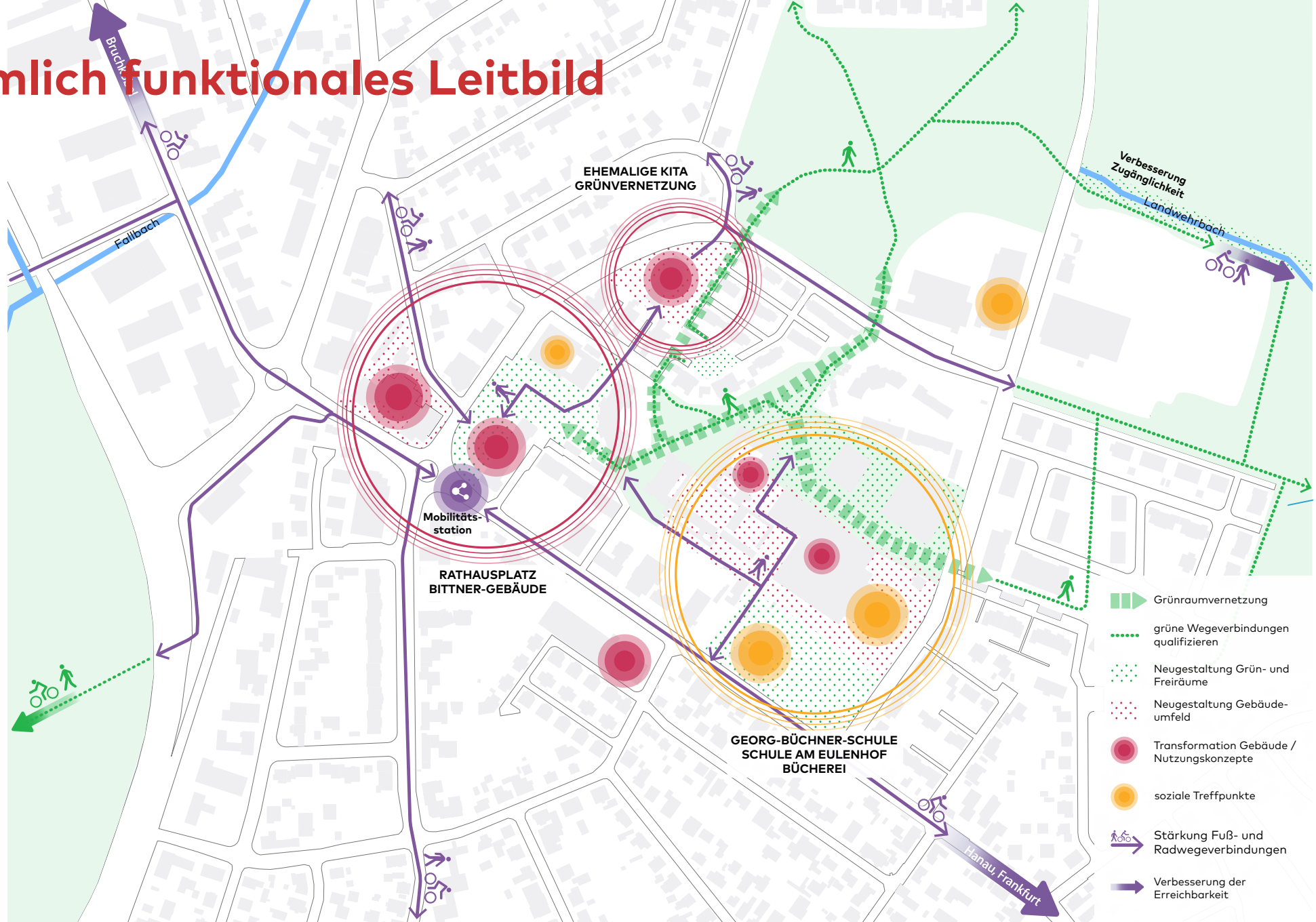
- Orte des sozialen Austauschs schaffen (z.B. Jugendtreff)
- Bewohner:innen jedes Alters zusammenbringen (Zusammenhalt stärken)
- Bürger:innen bewusst in weitere (Innenstadt-)Entwicklungen einbeziehen sowie Einbindung weiterer Akteursgruppen (u. a. Vereine)



Erlensee – die Mitte macht's

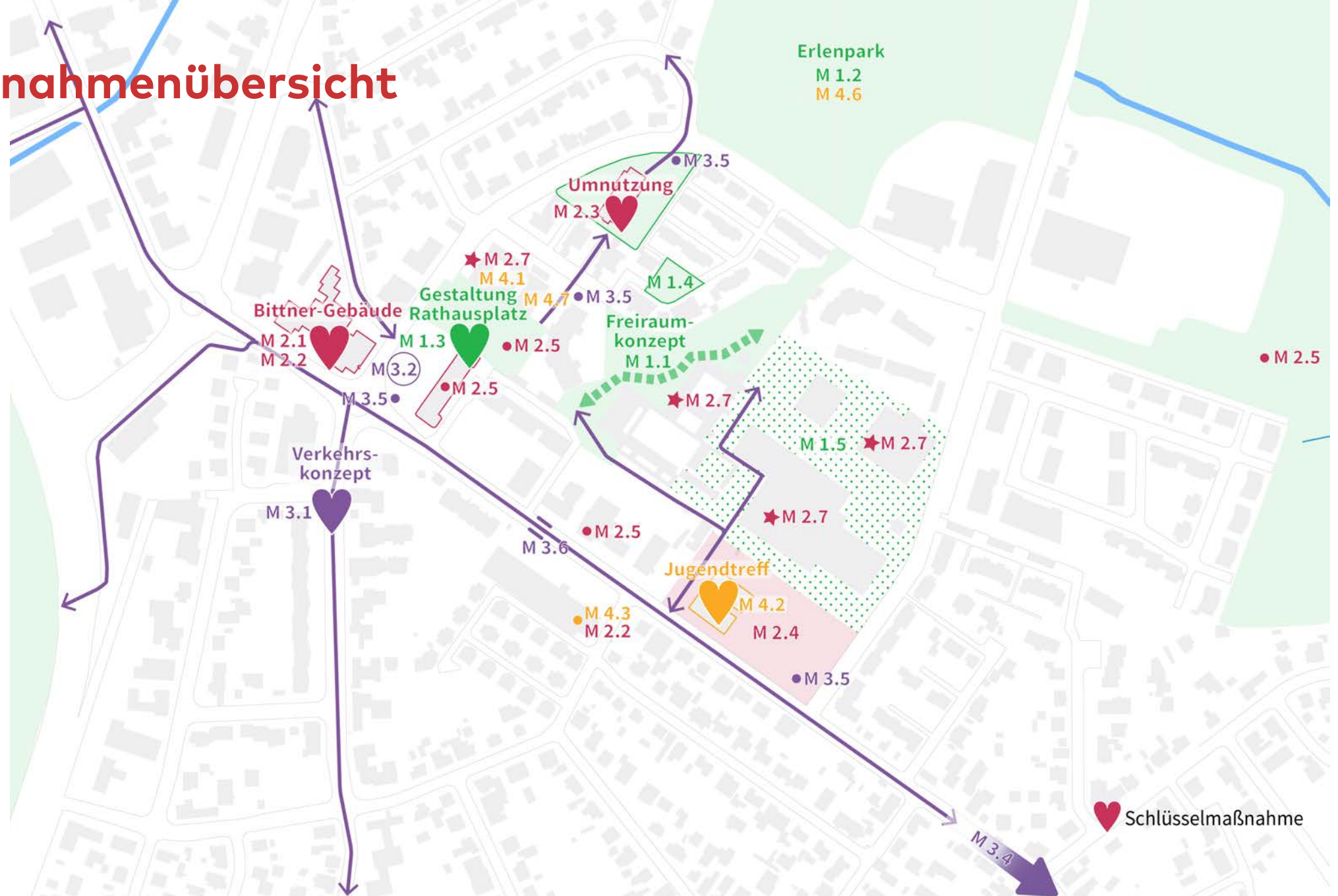


Räumlich funktionales Leitbild








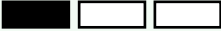
Handlungs- konzept

Maßnahmenübersicht







1. (Grün-) Räume erlebbar machen!

Maßnahmenkatalog

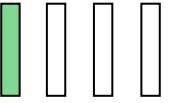
Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Kurzbeschreibung	Priorität	Umsetzungshorizont
M 1.1	Erarbeitung eines innerstädtischen & zusammenhängenden Freiraumkonzeptes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Multifunktionale Gestaltung der Platzsituationen ▪ Einrichtung von einheitlichen Grünelementen ▪ Qualifizierung von Wegeverbindungen ▪ Schaffung von neuen Sitzmöglichkeiten 	 mittel	 mittelfristig
M 1.2	Beleuchtungskonzept Erlenpark	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erneuerung der Beleuchtung im Erlenpark, um Angsträume zu vermeiden ▪ Attraktivierung der Eingangsbereiche ▪ Einrichtung schattenspendender Gestaltungselemente 	 hoch	 mittelfristig
M 1.3	Multifunktionale Gestaltung des Rathausplatzes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchführung kleinteiliger Veranstaltungen auf dem Rathausplatz ▪ Einrichtung eines mobilen „Stadtgartens“ 	 hoch	 mittelfristig
M 1.4	Gestaltung der Freifläche „Am Erlenpark“	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einrichtung eines urbanen Gartens im Zuge des Projektes „Essbare Stadt“ ▪ Ausbau bestehender Sitz- und Spielmöglichkeiten 	 mittel	 kurzfristig

1. (Grün-) Räume erlebbar machen!

Maßnahmenkatalog

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Kurzbeschreibung	Priorität	Umsetzungshorizont
M 1.5	Multicodierung des Schulgeländes	<ul style="list-style-type: none">▪ Öffnung des Schulgeländes in Richtung Grünfläche▪ Entsiegelung und Begrünung des Schulhofes (Projekt Essbare Stadt)▪ zeitweise Zugänglichkeit für alle Bürger:innen (Veranstaltungen etc.)	 mittel	 langfristig
M 1.6	Schaffung mobiler Grün- und Sitzelemente	<ul style="list-style-type: none">▪ Förderung von innerstädtischen Begrünungsmaßnahmen▪ Entgegenwirken städtischer Wärmeinseln▪ Steigerung der Aufenthalts- und Verweilqualität der Innenstadt	 hoch	 mittelfristig

M 1.6 Schaffung mobiler Grün- und Sitzelemente



Projektbeschreibung:

Die Schaffung mobiler Grün- und Sitzelemente tragen zu einer Gesamtattraktivität der Innenstadt bei und erhöhen die Aufenthaltsqualität in Straßenzügen und Plätzen für verschiedene Zielgruppen.

Gleichzeitig stellt die Maßnahme einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas dar. Durch den sehr kurzfristigen Umsetzungszeitraum lässt sich ein schnell sichtbarer Beitrag in Bezug Aufenthalts- und Verweildauer in der Innenstadt herstellen.

Ein:e Innenstadtbetreuer:in kann für die Pflege und Instandhaltung der Grünelemente und des Mobiliars eingesetzt werden. Kooperationen könnten sich mit dem bereits bestehenden Projekt „Essbare Stadt“ ergeben.

Zielsetzung:

- Förderung von innerstädtischen Begrünungsmaßnahmen
- Entgegenwirken städtischer Wärmeinseln
- Steigerung der Aufenthalts- und Verweilqualität der Innenstadt

Verortung: Innenstadtbereich

Federführung:

- Stadtverwaltung Erlensee

Kooperationspartner:innen:

- Bürger:innen
- Georg-Büchner-Gesamtschule
- Projektinitiator: innen „Essbare Stadt“
- ...

Finanzierung:

- Fördermittel
- ...






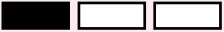



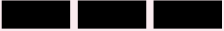
Wanderbäume



Begrünte Sitzelemente


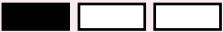
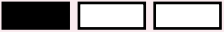



2. Jetzt geht's an die (Bau-)Substanz!

Maßnahmenkatalog

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Kurzbeschreibung	Priorität	Umsetzungshorizont
M 2.1	Nutzungskonzept für Bittner-Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Integriertes Nutzungskonzept (Co-Working, Ateliers, Wohnen, Gastronomie etc.) ▪ Reaktivierung und Instandsetzung der Gebäudesubstanz ▪ Aufwertung des Gebäudeumfeldes 	 hoch	 langfristig
M 2.2	Niederschwellige Angebote in Leerständen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erprobungsflächen und Pop-Up-Stores in leerstehenden Gebäuden und Ladelokalen ▪ z.B. Tauschbörsen, Keramikwerkstatt, Jugendtreff, Pop-Up-Kino etc. 	 mittel	 kurzfristig
M 2.3	Erarbeitung eines Nachnutzungskonzeptes des ehemaligen Kita-Gebäudes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Integriertes Nutzungskonzept (Co-Working, Biergarten/Café und evtl. Aufstockung) ▪ Aufwertung des Gebäudeumfeldes: Erhalt des Baumbestandes, Schaffung neuer Sitzgelegenheiten 	 hoch	 langfristig
M 2.4	Teilweise Umnutzung der Parkplatzfläche der Georg-Büchner-Schule	<ul style="list-style-type: none"> ▪ neues Parkraumkonzept ▪ Integration von neuen Nutzungen, z.B. Kulturcafé in Kooperation mit Gesamtschule unter Einbeziehung des Wegzuges der Kita-Container ▪ Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen 	 mittel	 langfristig





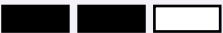


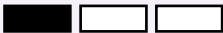

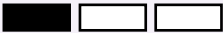
2. Jetzt geht's an die (Bau-)Substanz!

Maßnahmenkatalog

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Kurzbeschreibung	Priorität	Umsetzungshorizont
M 2.5	Erweiterung des Angebotes der Innenstadt	<ul style="list-style-type: none"> Gastronomie z.B. Sommergastro Limespark, Biergarten der Kita, Pop-Up-Gastro Rathausplatz, espressostand etc. Einzelhandel z.B. Pop-Up-Stores, Verbesserung des Marktangebote 	 hoch	 mittelfristig
M 2.6	Gestaltungsvorschläge	<ul style="list-style-type: none"> z.B. für Schaufenster und Werbeanlagen Leitfaden mit Gestaltungshinweisen und Best-Practise-Beispielen Projekte des Innenstadtnetzwerkes 	 gering	 kurzfristig
M 2.7	Fassaden- und Dachflächennutzung	<ul style="list-style-type: none"> Fassadengestaltung (z.B. Fassadenbegrünung und Bemalung) Leitfaden für Immobilieneigentümer:innen Dachflächennutzungen (Dachbegrünung, Photovoltaik, Dachgärten) 	 mittel	 mittelfristig
M 2.8	Baustellenmarketing	<ul style="list-style-type: none"> z.B. Begrünung von Baustellengerüsten gegen eine negatives Erscheinungsbild (z.B. Sanierung Rathaus) 	 gering	 mittelfristig

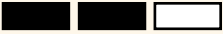










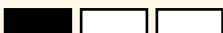


3. Mobilität auf neuen Wegen entwickeln!

Maßnahmenkatalog

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Kurzbeschreibung	Priorität	Umsetzungshorizont
M 3.1	Erarbeitung eines integrierten und zusammenhängenden Verkehrskonzeptes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewährleistung von kleinteiligen, alternativen Mobilitätsformen ▪ Schaffung von alternativen Möglichkeiten zum ÖPNV und MIV (z.B. Mitfahrbank) 	 hoch	 langfristig
M 3.2	Errichtung einer Mobilitätsstation am Rathausplatz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung von multimodalen Verkehrsangeboten ▪ Car-Sharing-Angebote ▪ Weitere Elektroladestationen (Auto + Fahrräder) 	 mittel	 mittelfristig
M 3.3	Stärkung des Fuß- und Radwegenetzes zwischen Ankernutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ z.B. neue Fußwegeverbindung in Richtung Aldi ▪ West-Ost-Fußwegeverbindung ausbauen ▪ Neue Radwegeverbindungen 	 mittel	 mittelfristig
M 3.5	Schaffung von Fahrradabstellplätzen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ z.B. auf dem Rathausplatz mit Überdachung und Ladestation 	 mittel	 kurzfristig
M 3.6	Fußgängerüberquerungen im Bereich Langendiebacher Straße		 mittel	 kurzfristig

4. „Zusammen. Stadt.“: Eine Innenstadt gemeinsam & für Alle entwickeln!

Maßnahmenkatalog

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Kurzbeschreibung	Priorität	Umsetzungshorizont
M 4.1	Bürgerhaus	<ul style="list-style-type: none"> Zentrale Anlaufstelle für alle Bürger:innen Integration im Rathaus 	 mittel	 mittelfristig
M 4.2	Jugendtreff	<ul style="list-style-type: none"> z.B. auf der Fläche der Kita-Container oder im leerstehenden Gebäudeteil des Getränkemarktes 	 hoch	 kurzfristig
M 4.3	Räumlichkeiten für Vereine schaffen	<ul style="list-style-type: none"> Öffnung der leerstehenden Gebäude (Zwischennutzungen) 	 mittel	 mittelfristig
M 4.4	Initiierung von kulturellen Veranstaltungen	<ul style="list-style-type: none"> Veranstaltungen im Freien (Erlenpark, Rathausplatz) 	 mittel	 mittelfristig
M 4.5	zentraler Kommunikationskanal	<ul style="list-style-type: none"> Netzwerkaufbau (Innenstadtnetzwerk) Infos, Raumsuche, Hausaufgabenhilfe, Angebote/Gesuche (z.B. für Immobiliensuchende) 	 hoch	 mittelfristig
M 4.6	Regelmäßige Aufräumaktionen im Erlenpark	<ul style="list-style-type: none"> z.B. durch Schulkinder, Bewusstsein schaffen 	 mittel	 kurzfristig
M 4.7	Attraktivierung des Wochenmarktes	<ul style="list-style-type: none"> z.B. Angebotserweiterung, Vereine können Stände aufbauen, Kaffeestand zieht Menschen an (fördert den Austausch) 	 mittel	 kurzfristig

STADT+HANDEL

bb22 architekten
+ stadtplaner