

# ISEK Stadt Wittingen und Vorbereitende Untersuchungen



Lokale Werkstatt II Wittingen,  
14.02.2017





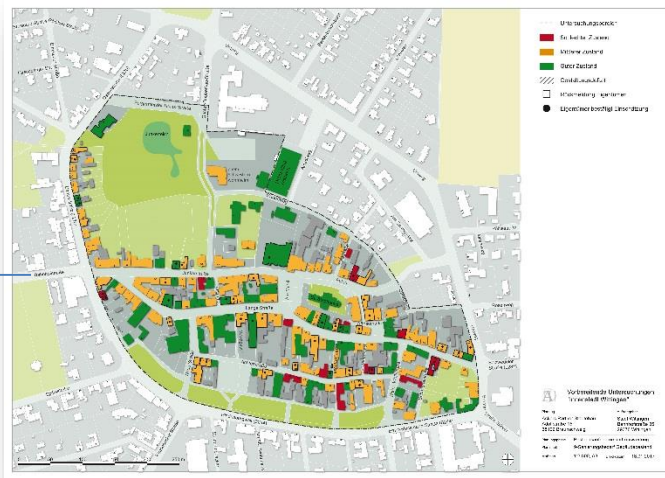
17:00 - 17:10 Uhr	<b>Begrüßung</b>	10 Min.
17:10 - 17:35 Uhr	<b>Einführungsvortrag</b> Ackers Partner Städtebau	25 Min.
17:35 - 17:45 Uhr	<b>Erste Rückfragen</b>	10 Min.
17:45 - 18:45 Uhr	<b>Arbeiten in Gruppen</b> Diskussion und Vervollständigung des Konzepts: <ul style="list-style-type: none"><li>• Ergänzung der Sanierungsziele</li><li>• Ergänzung der Maßnahmen</li><li>• Prioritätensetzung</li></ul>	60 Min.
18:45 - 19:15 Uhr	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b> Vortrag der Ergebnisse aus den Gruppen durch jeweils einen Vertreter der Arbeitsgruppen und abschließende Diskussion	30 Min.
19:15 - 19:20 Uhr	<b>Ausblick</b>	5 Min.



# VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

## Was ist erledigt ...

- **Bestandsaufnahme abgeschlossen**  
Kartierungen und Steckbriefe an Erkenntnisse aus den Werkstätten und an Rückläufer der Eigentümer angepasst
- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgeschlossen**  
keine gravierenden Anregungen
- **Zusammenfassung der Stärken und Schwächen**
  - Strukturell und übergeordnet
  - Öffentlicher Raum und Erschließung
  - Gebäude
  - Nutzungen
- **Zusammenfassung der Missstände**
- **Entwicklungskonzept (Entwurf)**
- **Maßnahmenplan/-katalog (Entwurf)**

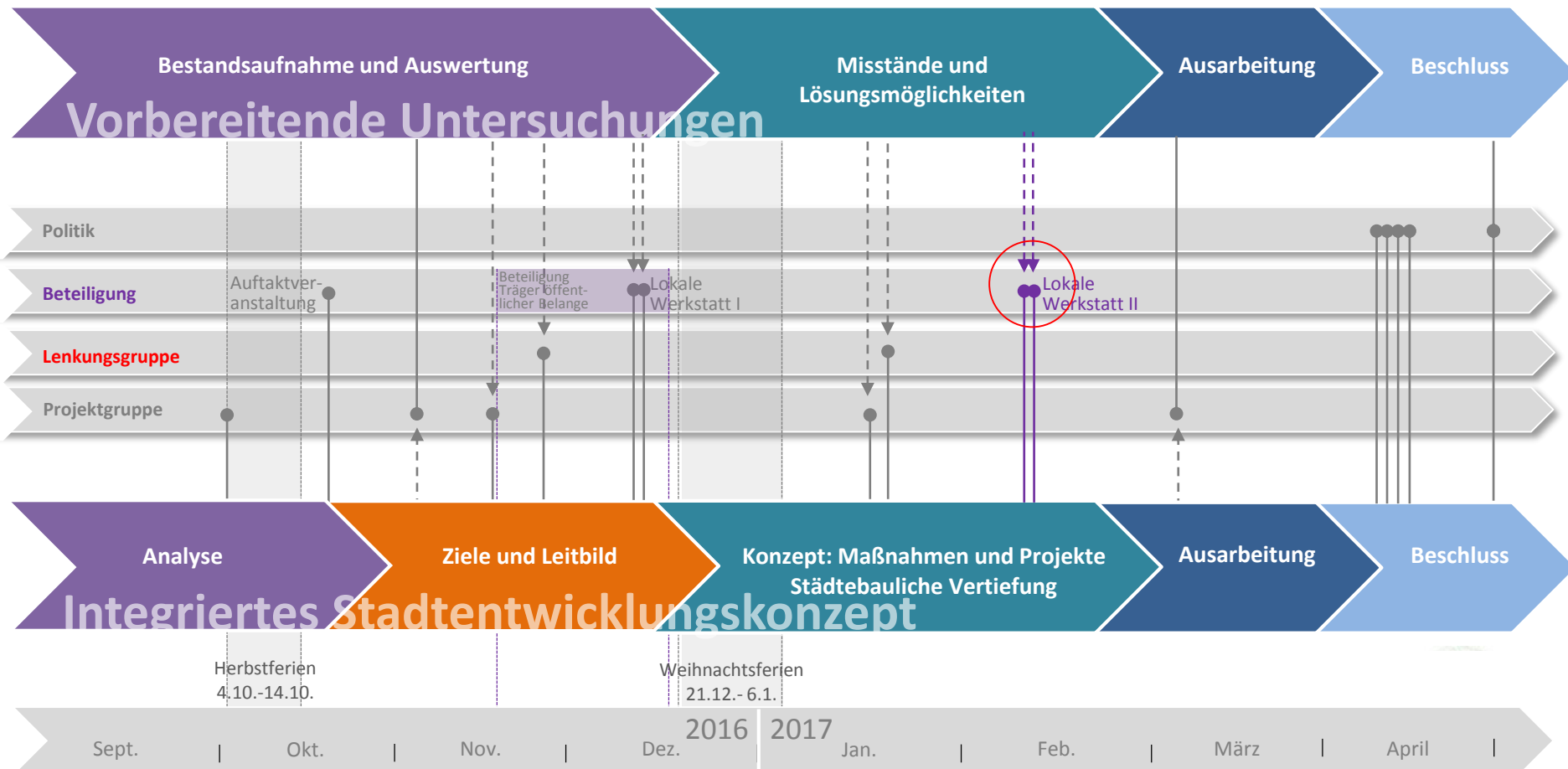


# VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

## Wie geht es weiter...



- Bürgerbeteiligung: Lokale Werkstätten
- Abstimmung mit dem Fördergeber
- Fertigstellung der Abschlussberichte
- Beschluss durch die Stadt







Lange Straße

# **Stärken und Schwächen**



Junkerstraße



### Strukturell und übergeordnet

#### Stärken

- Solide Grundstruktur mit mittelalterlicher Prägung
- Hohe räumliche Vielfalt
- Kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer
- Stadt besitzt Persönlichkeit



#### Schwächen (Entwicklungshemmnisse)

- Uneinheitliches Erscheinungsbild der Innenstadt
- Kein Alleinstellungsmerkmal
- Lückenhafte Raumkanten
- Räumliche und architektonische Ausprägung der Stadteingänge z.T. mangelhaft
- Historische Raumstruktur im Bereich Am Markt/Fulau durch Abriss geschwächt





### Öffentlicher Raum und Erschließung

#### Stärken

- Park am Junkerteich und Hindenburgwall als Fläche für Freizeit und Erholung in fußläufiger Erreichbarkeit
- **Gute verkehrliche Erreichbarkeit**
- Hauptlage des Einzelhandels als verkehrsberuhigter Bereich
- **Attraktives Angebot an Stellplätzen**
- E-Tankstelle im Bereich Wallparkplatz



#### Schwächen (Entwicklungshemmnisse)

- Schlechter Zustand der öffentlichen Räume: Grünflächen, Plätze, Straßen
- **Keine abgestimmte Gestaltung der Ausstattung und Oberflächen**
- Kein Spielmöglichkeiten für Kinder und kein Angebot für Jugendliche
- Keine Radwege, keine Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
- Altstadttypische Enge von Straßen und daraus entstehende Nutzungskonflikte (schmale Gehwege, Parken)
- Teilweise keine Barrierefreiheit



### Gebäude

#### Stärken

- **Zahlreiche identitätsstiftende Gebäude unterschiedlicher Bau- und Stilepochen**
- Viele Gebäude mit stadtgeschichtlichem Wert
- Kleinteilige Parzellierung mit schmalen/langen Grundstücken als geschätzte Qualität mittelalterlicher Städte (Stadtbild)
- Hoher Anteil an Wohnungen



#### Schwächen (Entwicklungshemmnisse)

- **Negativprägung durch mehrere Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf**
- Verfremdungen vieler Fassaden durch Verkleidungen und Werbung
- Viel Leerstand
- Wenig angepasste Wohnangebote für Ältere und Familien
- **Kleinteiligkeit der Parzellen und beengte Gebäudegrundrisse**
- Mängel im Wohn- und Arbeitsumfeld
- Hohe finanzielle und bauliche Aufwendungen für Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden erforderlich
- Kaum Barrierefreiheit





### Nutzungen

#### Stärken

- **Traditionelle Nutzungsvielfalt**
- Handwerk trägt zum Nutzungsmix bei
- Belebte Innenstadt durch einen hohen Anteil an Wohnungen
- Beherbergungsangebot
- Nahversorgungsangebot im Umfeld
- Kein störendes Gewerbe vorhanden



#### Schwächen (Entwicklungshemmnisse)

- Viel Leerstand in den Erdgeschossen und Obergeschossen
- Funktionsverlust aufgrund des hohen gewerblichen Leerstands
- **Wenige Einflussmöglichkeiten auf strukturelle Veränderungen des Einzelhandels und auf das Kundenverhalten**
- **Angebotslücken in der Gastronomie, vor allem am Markt als zentralem Platzbereich**
- **Geringe Zahl von Angeboten in Bildung, Kultur und Gemeinwesen vorhanden (kein Standort der Stadtverwaltung)**
- Kein Angebot für Kinder- und Jugendliche in der Innenstadt
- Keine Nahversorgung im Innenstadtbereich
- Keine behindertengerechte Toilette



# Städtebauliche Missstände



## Sanierungsbedarf Gebäudebestand

- Untersuchungsbereich
- Schlechter Zustand
- Mittlerer Zustand
- Guter Zustand
- Nebengebäude
- ▨ Gestaltungsdefizit
- Rückmeldung Eigentümer
- Eigentümer bestätigt Einschätzung

Das Baugesetzbuch unterscheidet in § 136 (2) zwei Arten städtebaulicher Misstände, die einerseits auf substanzielle baulich-städtebauliche und andererseits auf funktionale Misstände abzielen

### Misstände Wittingen

- Funktionsverluste und Leerstände im Bereich Gewerbe und Wohnen,
- Sanierungsbedarfe in den öffentlichen Räumen,
- Sanierungsbedarfe an den ortsbildprägenden Gebäuden,
- Störende Überformungen an vielen historischen Gebäuden,
- Bedarf einer Energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands und des öffentlichen Raums.







# Sanierungsziele und Entwicklungskonzept



## Denkmalschutz und stadtbildprägende Gebäude

- Untersuchungsbereich
- Einzeldenkmal  
(gem. §3 Abs. 2 NDschG)
- Ensembleschutz  
(gem. §3 Abs. 3 NDschG)
- Stadtbildprägende Gebäude  
(ohne Denkmalschutz)
- Keine stadtbildprägenden Gebäude
- Nebengebäude
- Grünfläche als Einzeldenkmal
- PF Prüfungsfall Denkmalschutz



- Traditionelle kleinteilige Mischnutzung
- Schwerpunkt Einzelhandel
- Raumkanten mit besonderer Bedeutung
- Raumkanten: Gebäude
- Raumkanten: Gebäude oder Einfriedung
- Gestaltungskonzept zur Wiederherstellung der historischen Raumstruktur
- Suchbereich Kinder, Jugend und Freizeit
- Untersuchungsbereich



### Übergeordnetes Ziel:

Behebung von städtebaulichen und baulichen Missstände sowie von funktionalen Defiziten

### Revitalisierung der Innenstadt

- Sicherung des historischen Zentrums in seiner baulichen Substanz (Bau- und Parzellenstruktur)
  - Stärkung der historischen Raumfiguren
  - Erhalt und Weiterentwicklung der traditionellen Nutzungsvielfalt im Stadtkern
  - Erhöhung der Aufenthaltsqualität: Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume
  - Aufwertung der öffentlichen Grünflächen
  - Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in Gebäuden
  - Profilierung der einzelnen Straßen nach verkehrlicher Ordnung und Nutzungsschwerpunkten
- **Bessere Integration des ruhenden Verkehrs**
  - Aufwertung der Stadteingänge
  - Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfelds (z.B. Innen- und Hinterhöfe)
  - Förderung des öffentlichen Lebens durch Ansiedlung konstant frequentierter Nutzungen
  - Angebot für Kinder und Jugendliche schaffen







# ***Maßnahmen***



# WITTINGEN

## Maßnahmenplan



17



- Gebäudesanierung 1. Priorität
- Gebäudesanierung 2. Priorität
- Gebäude ohne Handlungsbedarf
- Nebengebäude
- Ggf. Abriss und Ersatz
- Ankauf prüfen (ggf. Verkaufsabsicht)
- Sanierung/Gestaltung Straßen und Plätze
- Gestaltungskonzept zur Wiederherstellung der historischen Raumstruktur
- Sanierung/Gestaltung Grünflächen
- Aufwertung Wohn- und Arbeitsumfeld
- Raumkante herstellen durch Einfriedung oder Gebäude
- Untersuchungsbereich



### Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

#### Entwicklung von Gestaltungsvorgaben für die Bebauung

---

Das Stadtbild unterliegt stetigen Veränderungen.

Diese können den Charakter der Innenstadt Wittingens verbessern – aber auch stören bzw. zerstören.

Ziel ist es, einen Gestaltungsrahmen als Grundlage zum Erhalt des Gesamtcharakters zu entwickeln.

Diese Anforderungen gelten bei Neubauten oder bei Veränderungen an vorhandenen Gebäuden.





### Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

### Entwicklung von Gestaltungsvorgaben für die Bebauung

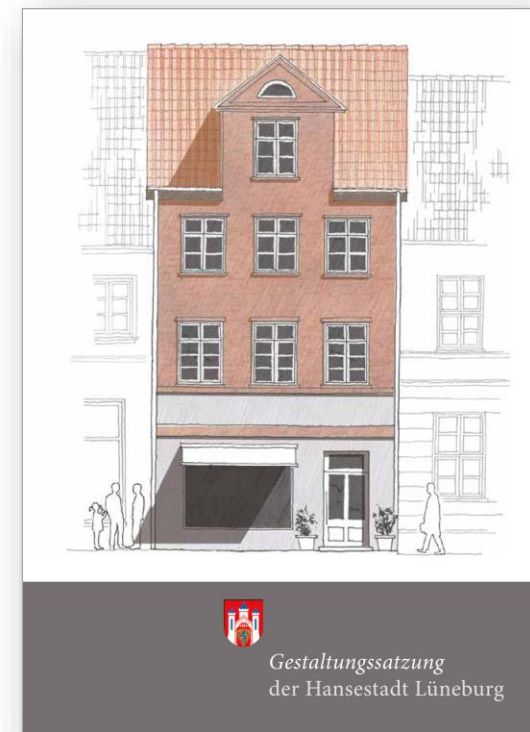
#### Empfehlung Ackers Partner Städtebau:

#### Gestaltungssatzung als Örtliche Bauvorschrift § 84 NBauO

Festsetzung gestalterische Anforderungen an  
Gebäude, Werbeanlagen und Freibereiche z.B.

- Gliederung der Baukörper
- Höhe der Baukörper
- Fassaden und ihre Elemente
- Dachgestaltung
- Werbeanlagen
- Fenster und Türen/ Tore
- Schaufenster und Ladeneingangstüren
- Einfriedungen

➡ Es gelten die Vorschriften für das Verfahren  
bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.



Beispiel Lüneburg



### Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

#### Entwicklung von Gestaltungsvorgaben für die Bebauung

---

##### Empfehlung Ackers Partner Städtebau:

##### Gestaltungssatzung als Örtliche Bauvorschrift § 84 NBauO

Festsetzung gestalterische Anforderungen an  
Gebäude, Werbeanlagen und Freibereiche z.B.

- Gliederung der Baukörper
- Höhe der Baukörper
- Fassaden und ihre Elemente
- Dachgestaltung
- Werbeanlagen
- Fenster und Türen/ Tore
- Schaufenster und Ladeneingangstüren
- Einfriedungen

➡ Es gelten die Vorschriften für das Verfahren  
bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.

##### Flächendeckender Bebauungsplan keine Alternative!

Mindestfestsetzungen zu:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Erschließung

##### ➡ Gestaltungsvorschriften dennoch notwendig!

➡ Der für den unbeplanten Innenbereich geltende  
§ 34 BauGB stellt neben dem Einfügungsgebot  
(Einfügen in die nähere Umgebung, Gebietscharakter)  
die generelle Rahmenbedingung für ein Bauvorhaben:  
Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

➡ Nach Bedarf Bebauungspläne für Teilbereiche  
z.B. Achterstraße



### Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- **Entwicklung eines Gestaltungskanon öffentlicher Raum:**  
Abstimmung der Oberflächen und Ausstattung
- **Verbesserung des Stadtmarketing:**  
Charakter/ Alleinstellungsmerkmal herausarbeiten;  
Quartiersbildung, Veranstaltungen



#### Leitlinie zur Oberflächengestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen der Soester Altstadt

Entwurf

Stadt Soest  
Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung/AG Stadtplanung  
Juli 2016

Seite 1

Beispiel Soest





Achterstraße



Lange Straße

### Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- Gesamtkonzept für die Straßenbeleuchtung: Modelle, Lichtfarbe, Leuchtenabstände, Weihnachtsbeleuchtung, Stromverteilung...
- **Instandsetzung der Fahrbahnen und Fußwege und ggf. Anpassung der Querschnitte**
- **Konzept für den ruhenden Verkehr**
- Konzept für Radwege/-routen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Ladestationen für E-Bikes (z.B. Am Markt, Wallparkplatz)
- Vervollständigung von Raumkanten durch Gebäude oder Einfriedung
- Aufwertung der Stadteingänge
- Weitgehende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum herstellen
- **Erneuerung und Ergänzung der Ausstattung: z.B. Sitzgelegenheiten**
- Konzept für Öffentliche Toilette(n). Vorhandenes Prinzip ausbauen, Behindertentoilette(n) ergänzen
- Erweiterung der Angebote für E-Mobilität (z.B. im Bereich Markt)
- Kleinteilig integrierte Angebote für Kinder (z.B. im Bereich Markt)
- Öffentlich zugängliches, kostenfreies W-LAN



- (1) Suchraum Kinder-, Jugend- und Freizeitangebote
- (2) Teilsanierung Park am Junkerteich
- (3) Teilsanierung Gartenweg
- (4) Teilsanierung Gustav-Dobberkau-Straße
- (5) Teilsanierung Poststraße
- (6) Umfassende Sanierung Junkerstraße
- (7) Gestaltungskonzept Am Markt/Fulau
- (8) Teilsanierung Fulau
- (9) Teilsanierung Am Markt
- (10) Teilsanierung Marktgasse
- (11) Teilsanierung Lange Straße
- (12) Teilsanierung Gänsemarkt
- (13) Gestaltung Stadteingang Neue Straße
- (14) Gestaltung Wallpromenade Hindenburgwall
- (15) Gestaltung Wallparkplatz
- (16) Umfassende Sanierung Achterstraße
- (17) Teilsanierung Kleine Wallstraße





ISEK Stadt Wittingen | Vorbereitende Untersuchungen  
Innenstadt Wittingen



Bestandsaufnahme Öffentlicher Raum  
Stand: 01.02.17

### 1.13 Junkerstraße



Blickrichtung Ost, Einmündung Lange Straße



Blickrichtung West



Schmale und teilweise unebene Gehwege



Mängel an der Fahrbahndecke

#### Sanierungsbedarf

Schlechter Zustand – umfassende Maßnahmen erforderlich	
Mittlerer Zustand – Maßnahmen erforderlich	
Guter Zustand – kein Handlungsbedarf	

#### Gestaltungsdefizit Öffentlicher Raum

ja

#### Weitere Anmerkungen

Substanzmängel	Fahrbahndecke und –markierungen mit zahlreichen Schäden und Verschleißerscheinungen
Funktionsmängel	Vereinzelte Unebenheiten, Gliederung des Straßenquerschnitts: Bürgersteige zu schmal. Pflasterung der Gehwege teilweise wackelig (Stolpergefahr). Starke Belastung durch Pkw-Stellplätze. Straßenbeleuchtung veraltet: Modell, Abstand Leuchten
Gestaltungsmängel	Gestaltungskanon Innenstadt fehlt: Oberflächen /Ausstattung nicht abgestimmt.

## Umfassende Sanierung Junkerstraße

- Überarbeitung des Straßenquerschnitts zugunsten der Fußgänger und Radfahrer.
- Reduzierung und Neuorganisation der Pkw-Stellplätze
- Behebung der Gehweg- und Fahrbahnschäden sowie ggf. am Unterbau
- Straßenbegleitendes Grün auf der Nordseite



### 1.2 Am Markt



Blickrichtung West

Blickrichtung



Nordöstliche Ecke des Platzes

#### Sanierungsbedarf

Schlechter Zustand –  
umfassende Maßnahmen erforderlich  
Mittlerer Zustand –  
Maßnahmen erforderlich  
Guter Zustand –  
kein Handlungsbedarf

#### Gestaltungsdefizit Öffentlicher Raum

#### Weitere Anmerkungen

Substanzmängel	
Funktionsmängel	Bei Nässe Rutschgefahr auf rotem Klinker Straßenbeleuchtung veraltet; Modell, Ab
Gestaltungsmängel	Gestaltungskanon Innenstadt fehlt: Ober abgestimmt.



### 1.7 Fulau



Blickrichtung Nordost



In Höhe Fulau 18



In Höhe Fulau 4

#### Sanierungsbedarf

Schlechter Zustand –  
umfassende Maßnahmen erforderlich  
Mittlerer Zustand –  
Maßnahmen erforderlich  
Guter Zustand –  
kein Handlungsbedarf

#### Gestaltungsdefizit Öffentlicher Raum

ja

#### Weitere Anmerkungen

Substanzmängel	Kleinere Schäden
Funktionsmängel	Gliederung des Straßenquerschnitts, bei Nässe Rutschgefahr auf rotem Klinker, Pflasterung der Gehwege teilweise wackelig (Stolpergefahr), Straßenbeleuchtung veraltet; Modell, Abstand Leuchten
Gestaltungsmängel	Fehlende Aufenthaltsqualität, Gestaltungskanon Innenstadt fehlt: Oberflächen /Ausstattung nicht abgestimmt.

**Gestaltungskonzept Am Markt/Fulau**  
Prüfung von Entwicklungsalternativen zur  
Wiederherstellung der historischen  
Raumproportionen mittels Gebäuden  
und/oder Freiraumgestaltung

### Teilsanierung Fulau

Behebung der Gehwegschäden,  
Bearbeitung/Ersatz des roten Klinkers mit  
dem Ziel geringerer Rutschgefahr

### Teilsanierung Am Markt

Bearbeitung/Ersatz des roten Klinkers mit  
dem Ziel geringerer Rutschgefahr





### Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- Sanierung und Modernisierung stadtbildprägender Gebäude
- Wiederherstellung historischer Fachwerkfassaden
- Ersatzneubau
- Gebäude weitgehend barrierefrei gestalten
- Maßnahmen auf den Innen- und Hinterhöfen:
  - Bauliche Ergänzung
  - Sanierung/ Umnutzung von Nebengebäuden
  - ggf. Abriss von Nebengebäuden
  - Aufwertung der Freiflächen
  - Einfriedungen





Brauerei-Stammhaus am Markt



Am Markt

### Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenanfordernisse

- Modernisierung und/oder Umnutzung von Ladenleerständen
- Konzept zur Leerstands-beseitigung
- Ansiedlung von Gastronomie mit Außenbereichen, v.a. an den Plätzen Am Markt und Gänsemarkt
- Ansiedlung von Nutzungen im Bereich Bildung, Kultur und Gemeinwesen
- Sicherung und Verbesserung des Branchenmixes im Einzelhandel



### **Info-Punkt in der Innenstadt schaffen**

(ggf. zeitlich beschränkt)

Kombination verschiedener Funktionen prüfen:

- Quartiersmanagement im Rahmen der Sanierung
- Stadtmarketing
- Mobilitätszentrum

Das Quartiersmanagement organisiert, unterstützt und berät in einem Stadtteilbüro vor Ort die Bewohner des Quartiers bei ihren Projekten und Maßnahmen.

Die Tätigkeit des Quartiersmanagers beinhaltet zugleich Aufgaben als Initiator, aber auch Moderator, Vermittler und Berater für verschiedene Interessengruppen der Beteiligten.

# Aufgaben

## für die Arbeit in Gruppen



### Sanierungsziele

Besprechen Sie in einem ersten Schritt die Sanierungsziele und das Entwicklungskonzept für die Innenstadt Wittingen!

Welche Anmerkungen und weiteren Zielsetzungen haben Sie?

(Zusammenfassung der Sanierungsziele/  
Entwicklungskonzept liegen auf den  
Arbeitstischen)





# Aufgaben

## für die Arbeit in Gruppen



### Maßnahmen

Diskutieren Sie im zweiten Schritt die vorliegenden Maßnahmen!

Gibt es aus Ihrer Sicht weitere Projekte, die zum Erreichen der Sanierungsziele sinnvoll sind?  
Entwickeln Sie konkrete Ideen bzw. Anforderungen für den Bereich Markt/ Fulau?

(Maßnahmenplan/ Maßnahmenliste liegen auf den Arbeitstischen)



# Aufgaben

## für die Arbeit in Gruppen



### Prioritäten

Welche Maßnahmen sind Ihrer Ansicht nach besonders effektiv für die Sanierung der Innenstadt Wittingen?

Setzen Sie Prioritäten!





17:00 - 17:10 Uhr	<b>Begrüßung und Vorstellung der Gäste</b>	10 Min.
17:10 - 17:35 Uhr	<b>Einführungsvortrag</b> Ackers Partner Städtebau	25 Min.
17:35 – 17:45 Uhr	<b>Erste Rückfragen</b>	10 Min.
17:45 - 18:45 Uhr	<b>Arbeiten in Gruppen</b> Diskussion und Vervollständigung des Konzepts: <ul style="list-style-type: none"><li>• Ergänzung der Sanierungsziele</li><li>• Ergänzung der Maßnahmen</li><li>• Prioritätensetzung</li></ul>	60 Min.
18:45 - 19:15 Uhr	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b> Vortrag der Ergebnisse aus den Gruppen durch jeweils einen Vertreter der Arbeitsgruppen und abschließende Diskussion	30 Min.
19:15 - 19:20 Uhr	<b>Ausblick</b>	5 Min.





DÄNKE