

ISEK Stadt Wittingen und Vorbereitende Untersuchungen



Innenstadt Wittingen und innerörtlicher Versorgungsbereich Knesebeck



Lokale Werkstatt I Knesebeck, 14.12.2016

ABLAUF



17:00 - 17:15 Uhr	Eingangsbefragung	15 Min.
17:15 - 17:25 Uhr	Begrüßung und Vorstellung der Gäste	10 Min.
17:25 - 17:45 Uhr	Einführungsvortrag Ackers Partner Städtebau Vorgehen bei der Bestandsaufnahme Gebäude/ Nutzungen Erste Analyseergebnisse Aufgabe für die Veranstaltung	20 Min.
17:45 - 18:45 Uhr	Arbeiten in Gruppen Paralleles Arbeiten in Gruppen an Tischen Benennung der städtebaulichen Missstände Entwicklung von Ideen/ Projekten zur Behebung der Missstände Zusammenfassung der Stärken – Schwächen – Potentiale	60 Min.
18:45 - 19:15 Uhr	Zusammenfassung der Ergebnisse Vortrag der Ergebnisse aus den Gruppen durch jeweils einen Vertreter der Arbeitsgruppen und abschließende Diskussion	30 Min.
19:15 - 19:20 Uhr	Ausblick	5 Min.
ab 19:20 Uhr	Ergänzung der Bestandsaufnahme Gebäude	offen

Ganzheitliche Betrachtung: Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Langfristige Perspektiven und Potentiale
analysieren und aufzeigen

Analyse

Ziele und Leitbild

Konzept:
Maßnahmen und Projekte
Städtebauliche Vertiefung

Ausarbeitung

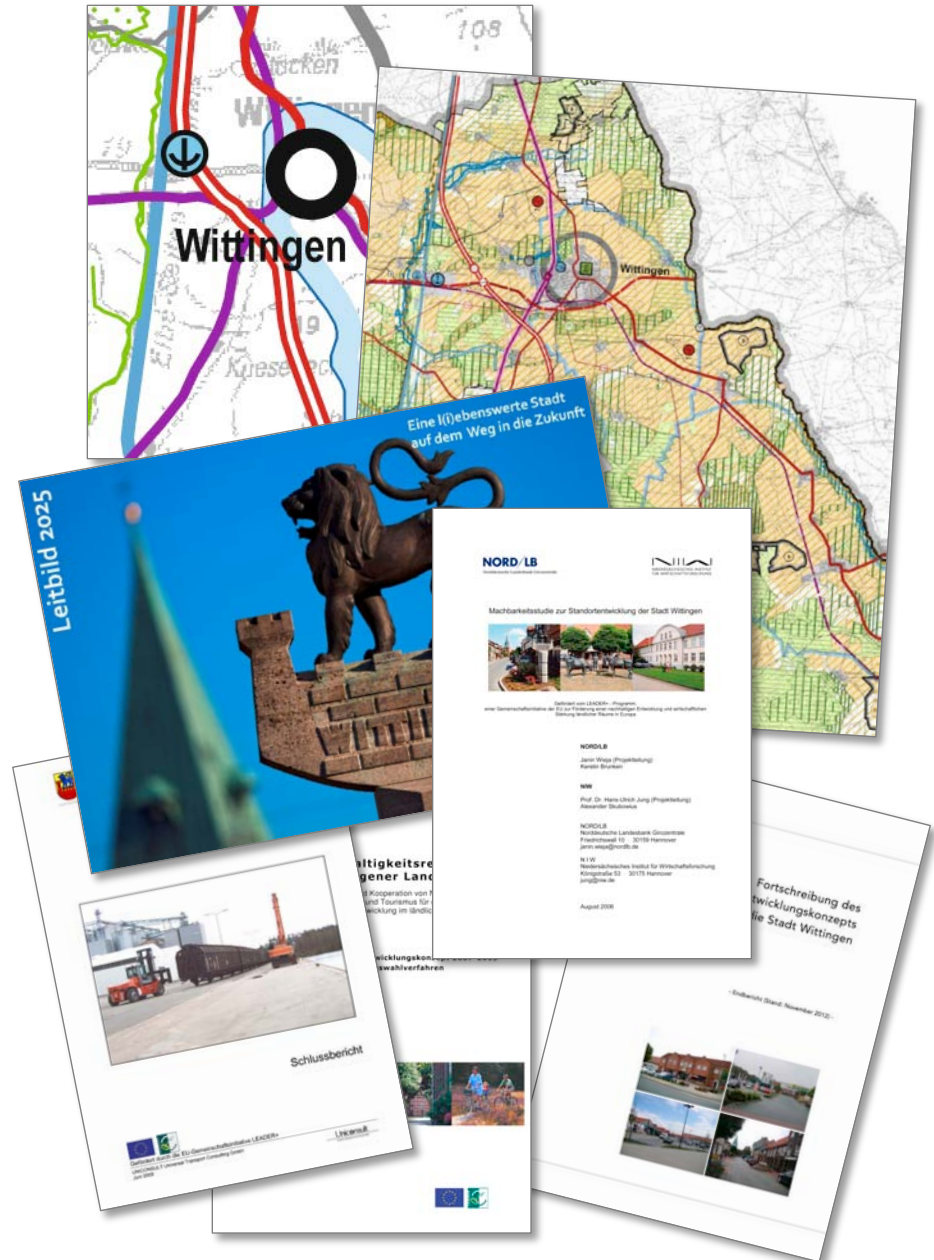
Beschluss

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

HABEN WIR NICHT BEREITS AUSREICHEND PLANUNGEN?

- Raumordnung (LROP 2012, RROP 2008)
- Machbarkeitsstudie zur Standortentwicklung der Stadt Wittingen (August 2006)
- LEADER Regionales Entwicklungskonzept (September 2007)
- Hafenentwicklungskonzept (Juni 2008)
- Einzelhandelsentwicklungskonzept Fortschreibung (November 2012)
- Leitbild Wittingen 2025 (Dezember 2013)
- Studie zum Hafen (Fertigstellung 2016)

Auf den vorhandenen Fachplanungen aufbauen!



WOZU BENÖTIGT DIE STADT WITTINGEN EIN ISEK?

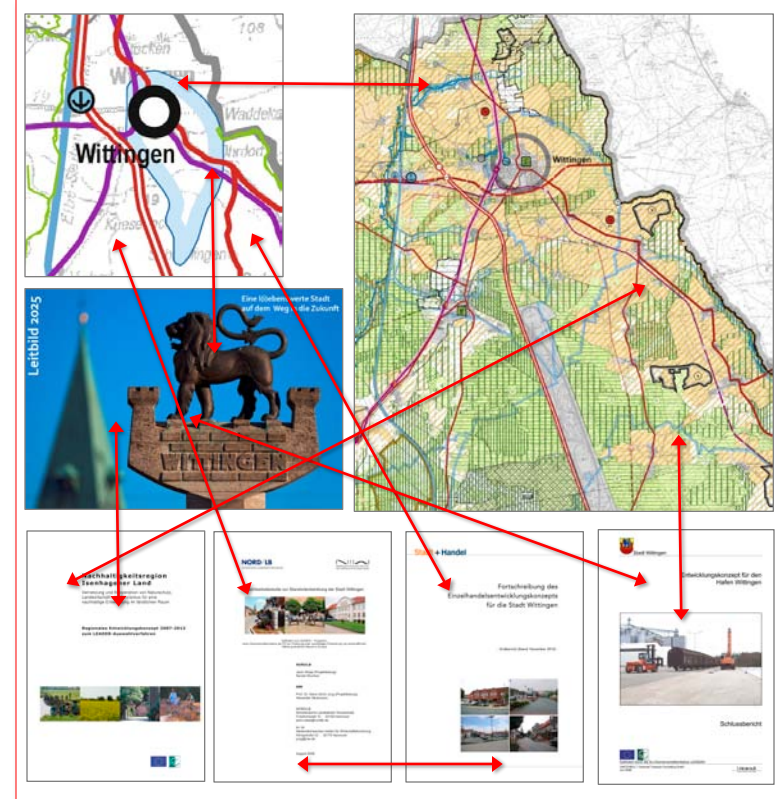
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)...

- **überprüft** alle Einzelthemen und betrachtet diese **aus verschiedenen Blickwinkeln**,
- **führt** die vorliegenden **Fachplanungen** der Stadt Wittingen **zusammen** und
- formuliert **ein gesamtstädtisches Zielkonzept**

Ziel:

Das ISEK ist **Fördergrundlage** für die Programme der Städtebauförderung

ISEK STADT WITTINGEN 2030



Vertiefende Betrachtung: Vorbereitende Untersuchungen

Innenstadt Wittingen und innerörtlicher
Versorgungsbereich Knesebeck

Vorbereitende Untersuchungen

Bestandsaufnahme und Auswertung

Misstände und
Lösungsmöglichkeiten

Ausarbeitung

Beschluss



Partizipation: Qualitätssicherung, Steuerung

Stadtentwicklung ist vor allem eine qualifizierte Form der Verständigung über die Ziele und Wege in die Zukunft.

Öffentlichkeit:

Auftaktveranstaltung - Lokale Werkstätten in Wittingen und Knesebeck

Politik:

Lenkungsgruppe - Beschlussfassung

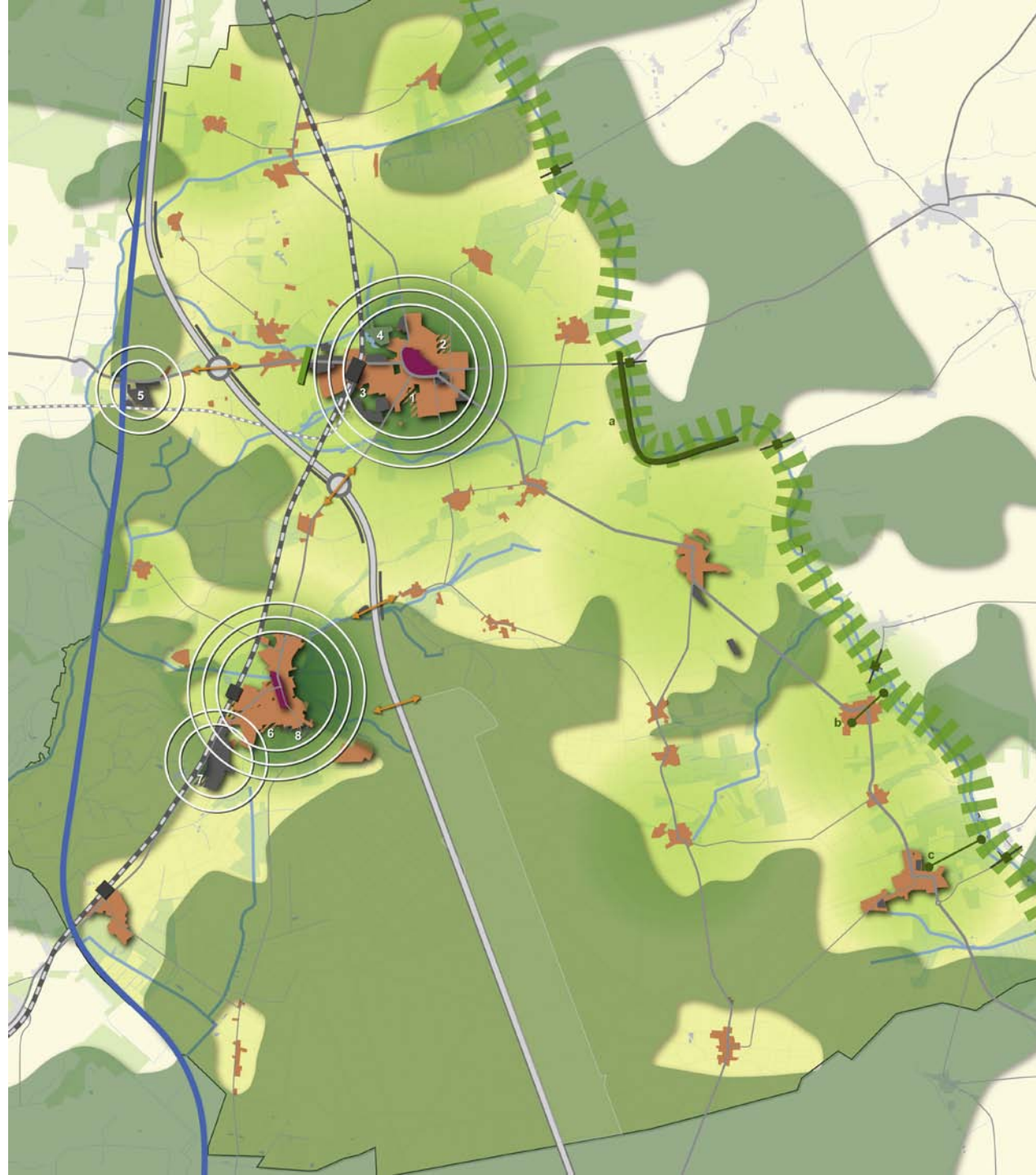
Verwaltung:

Projektgruppe





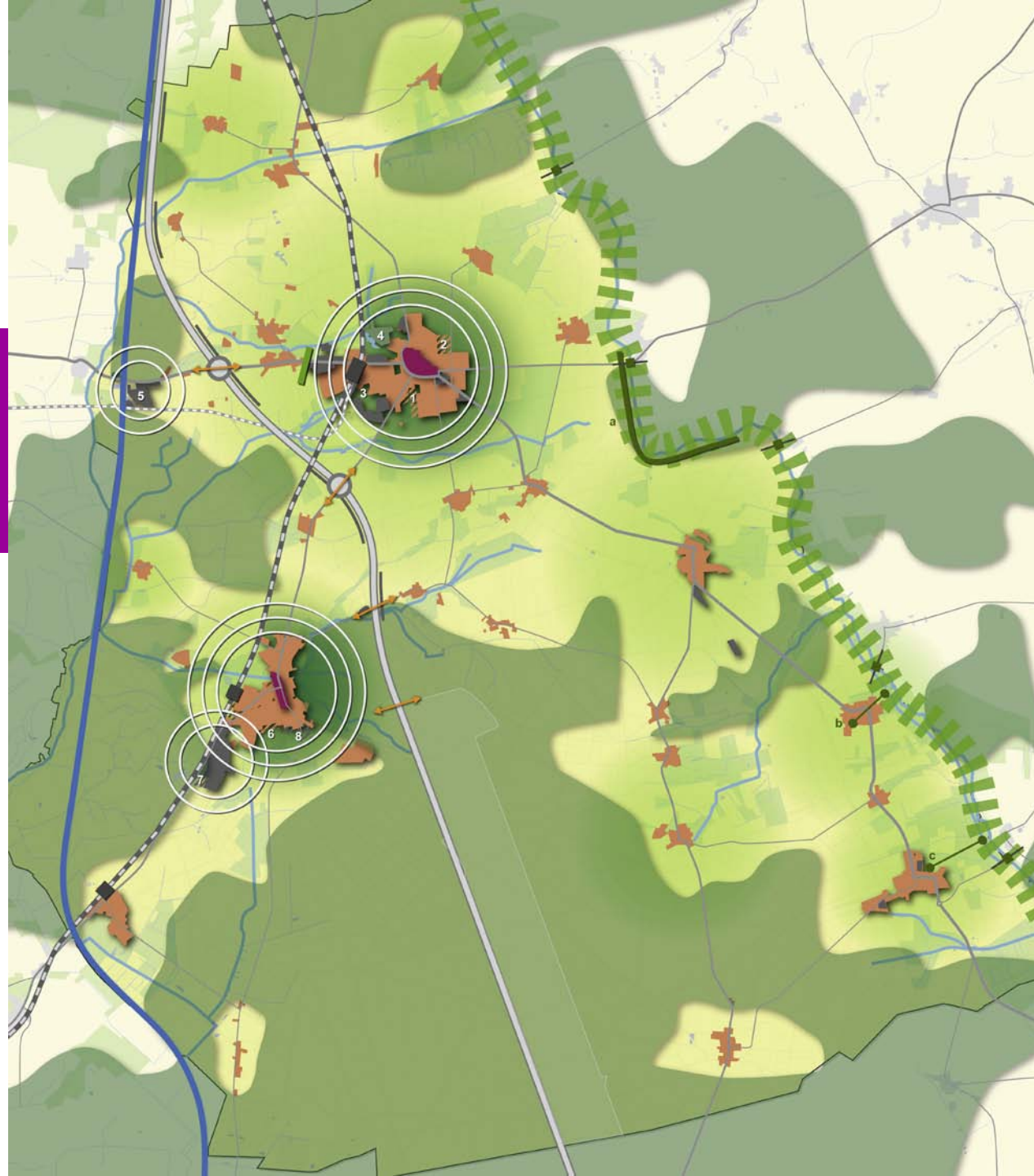
RÄUMLICHES LEITBILD WITTINGEN 2030 MIT DREI LEITLINIEN





RÄUMLICHES LEITBILD WITTINGEN 2030 MIT DREI LEITLINIEN

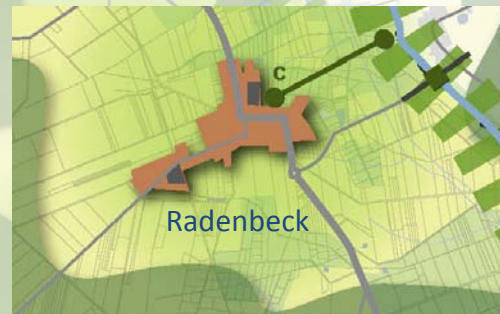
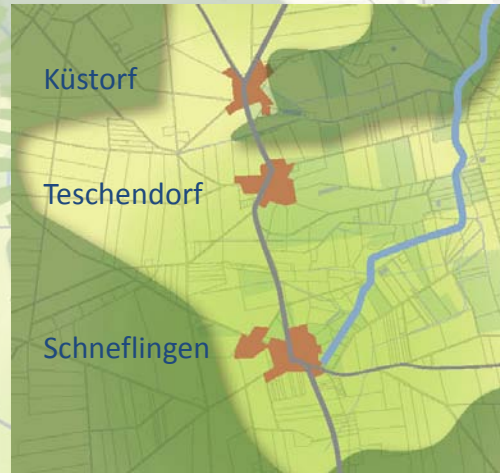
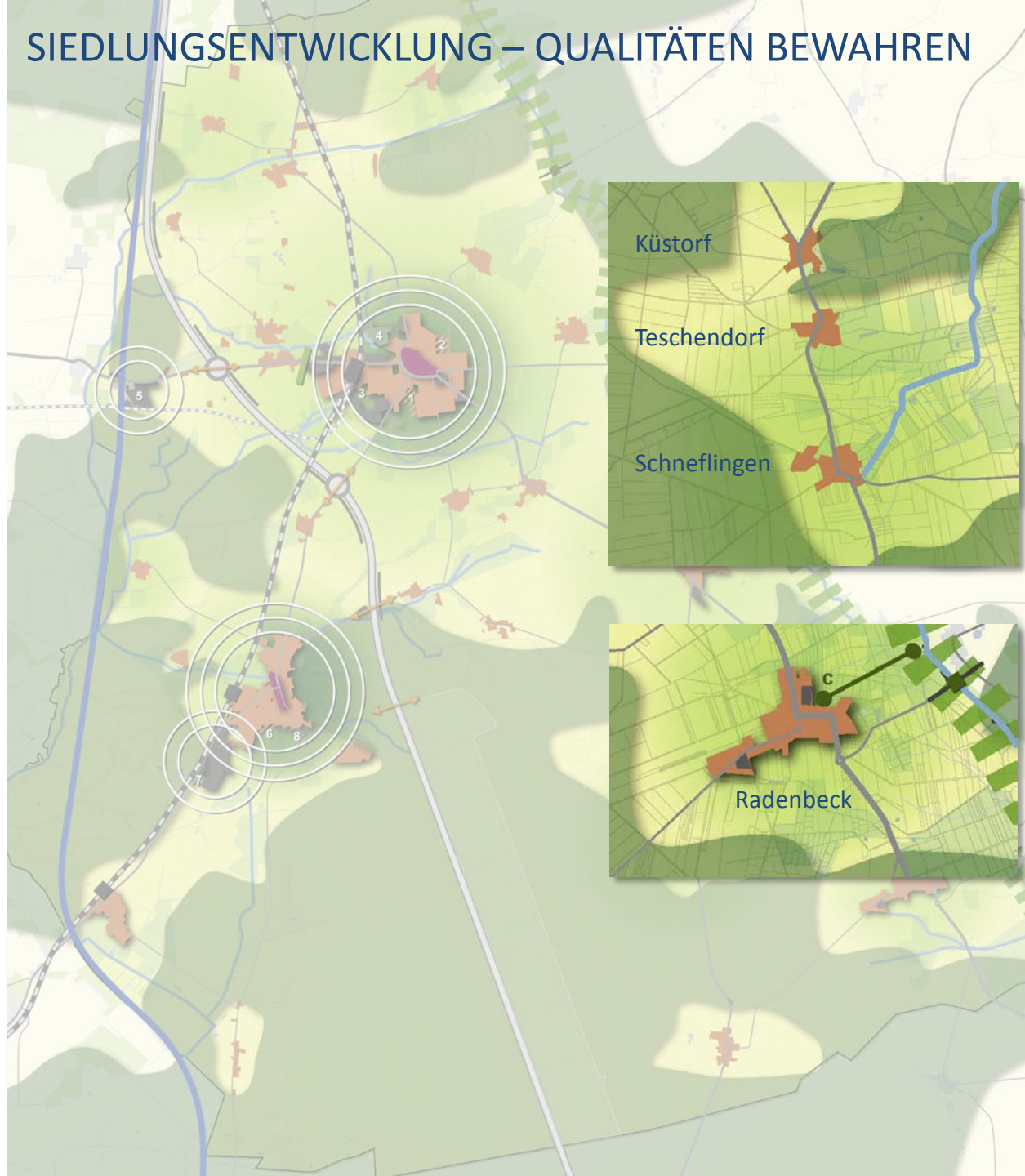
Leitlinie 1
**Siedlungsentwicklung -
Qualitäten bewahren und
Entwicklung fokussieren**



SIEDLUNGSENTWICKLUNG – QUALITÄTEN BEWAHREN



10



Qualitäten und Ausstattung
der Ortsteile in der Landschaft
erhalten



Ortsteile in der Landschaft



Ortsteile mit besonderer
Bedeutung aufgrund
vorhandener Infrastruktur:
Radenbeck/ Ohrdorf/ Vorhop

SIEDLUNGSENTWICKLUNG – ENTWICKLUNG FOKUSSIEREN



Wittingen



Knesebeck

Entwicklungsschwerpunkte in
Wittingen und Knesebeck setzen

Focus der Entwicklung

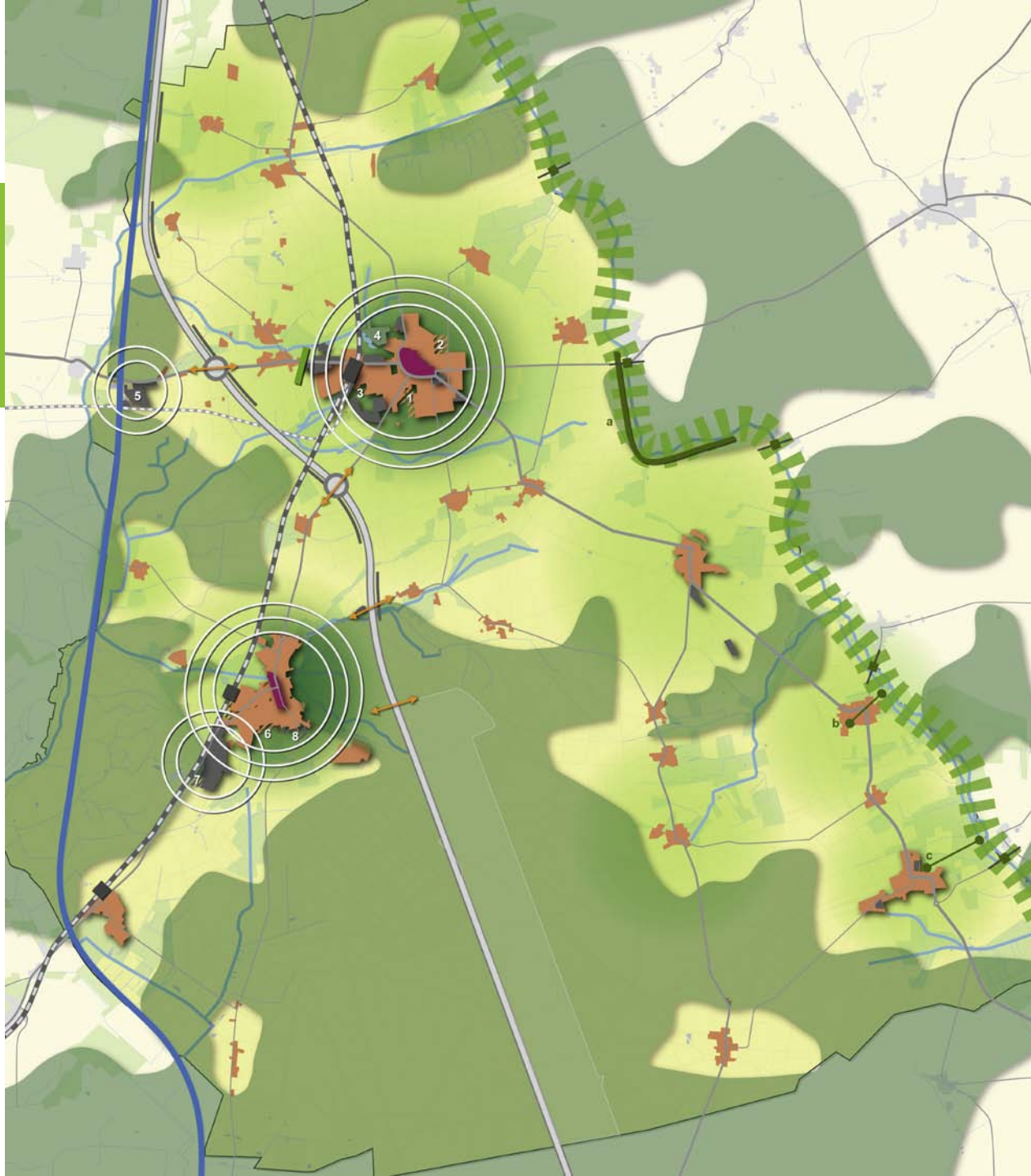
⊙ Wohnen / Arbeiten / Handel

⊙ Gewerbe

Abgrenzung Vorbereitende
Untersuchungen



Leitlinie 2 Landschaft als Wirtschafts-, Natur- und Lebensraum pflegen



LANDSCHAFT ALS WIRTSCHAFTS-, NATUR- UND LEBENSRAUM PFLEGEN

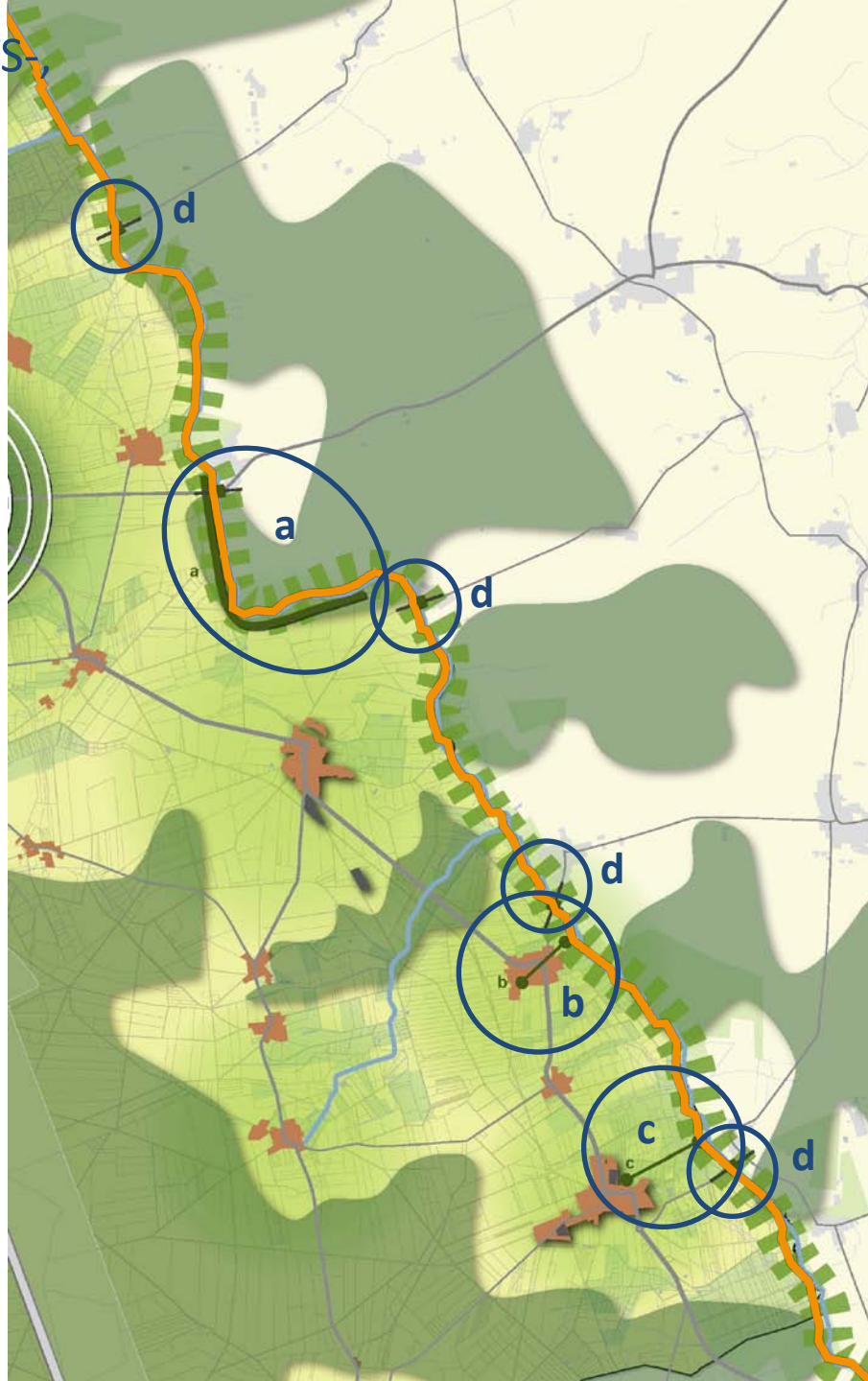
Geschichtlich bedeutsamen
Wanderweg entlang der ehemaligen
innerdeutschen Grenze ertüchtigen,
inhaltlich und räumlich mit den
angrenzenden Ortsteilen verknüpfen

a- Landwehr/Grenzanlage Rade

b- Dorfgemeinschaftshaus
Zasenbeck und Grenzpfad-
Wanderweg

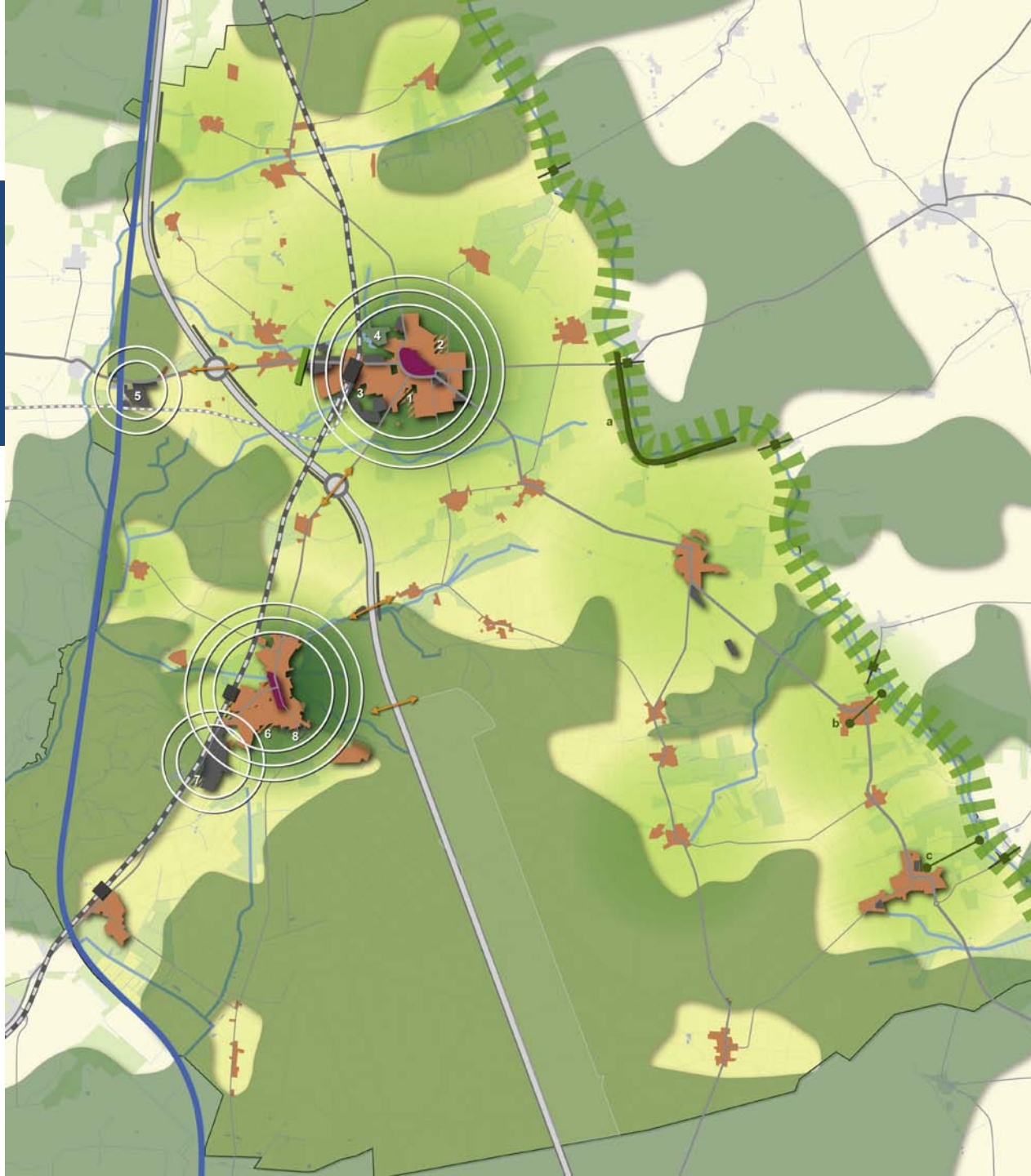
c- Wachtberg Radenbeck

d- Grenzüberschreitende
Übergänge erlebbar gestalten





Leitlinie 3
**Regionale Verkehrs-
anbindung stärken und
kommunales Radwegenetz
ausbauen**



REGIONALE VERKEHRS- ANBINDUNG STÄRKEN

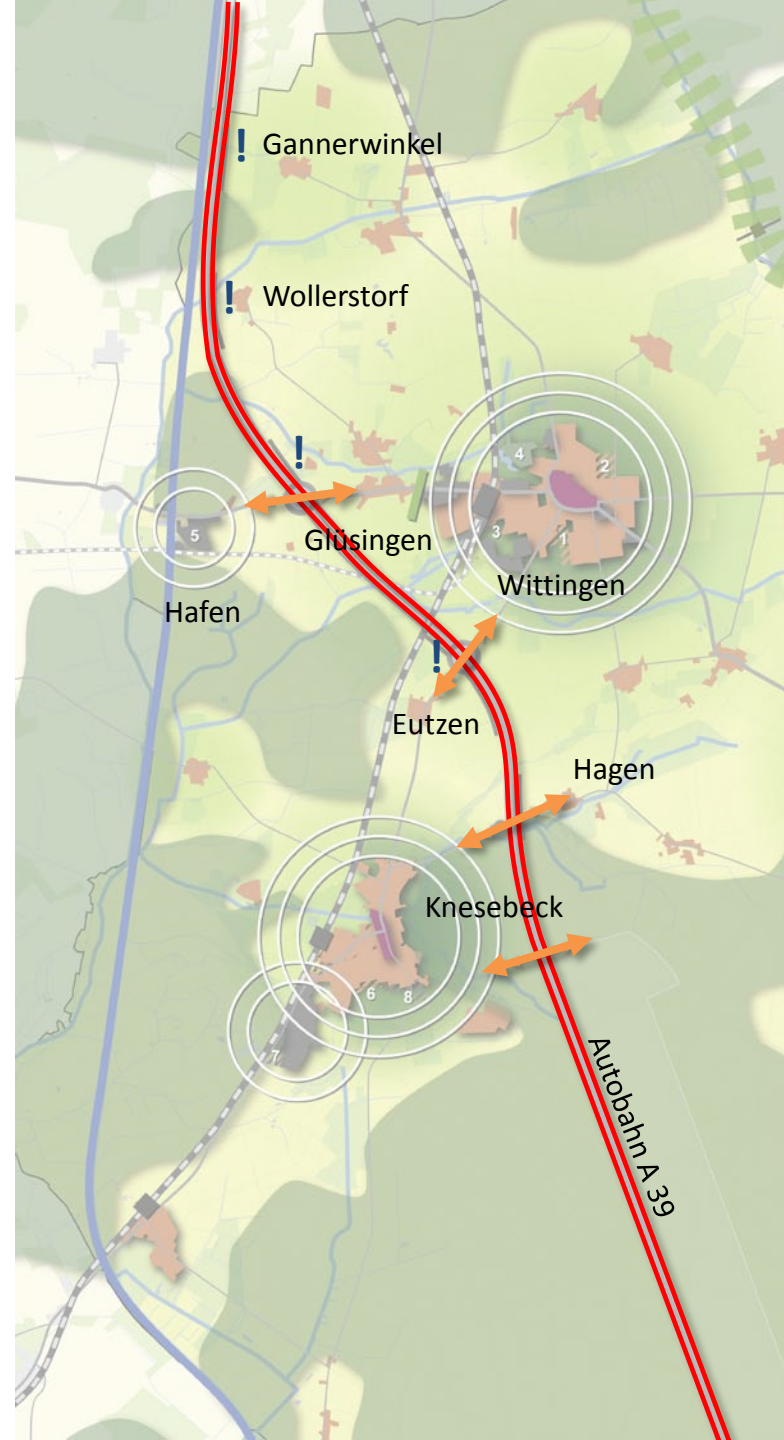
Sicherung der potentiellen
Trasse als: Vorranggebiet
Autobahn mit Anschlussstelle

Lärmschutz prüfen

Erhalt wichtiger
Wegeverbindungen

Ausgleichsmaßnahmen zur
Pflege des Landschaftsbildes
nutzen!

Baumpflanzungen, gliedernde
Gehölzstreifen, etc.



KOMMUNALES RADWEGENETZ AUSBAUEN

Haupttradwegenetz herausarbeiten










16



Radwege entlang von klassifizierten Straßen ausweisen und ausbauen

Vernetzung zwischen den Ortsteilen verbessern (z.B. still gelegte OHE-Trasse nachnutzen)

Radwege in der Landschaft und abseits von Straßen ertüchtigen und schaffen

-  Ausgewiesene Radwege
-  Radwege: Planung
-  Radfahrempfehlungen
(nur tlw. ausgewiesene Radwege):
-  Entlang von landwirtschaftlichen Wegen
-  Entlang von Verkehrswegen
-  Radwanderweg RROP
-  OHE-Trasse, stillgelegt

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN KNESEBECK

1-Abgrenzung des Untersuchungsbereichs



----- Untersuchungsbereich



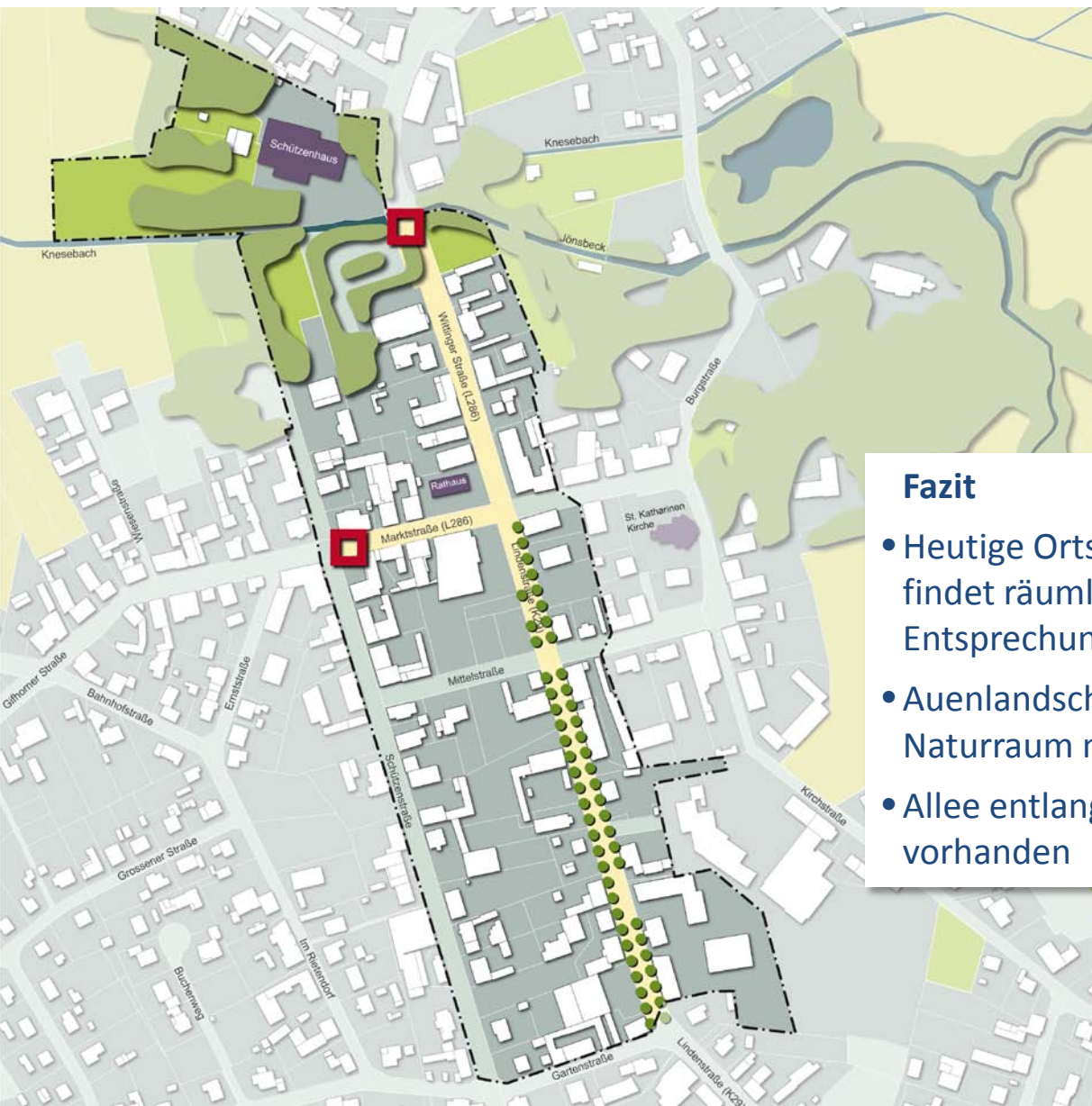
Eingebettet in eine weitgehend
NATURBELASSENE AUENLANDSCHAFT...

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN KNESEBECK

2-Strukturplan



19



-  Solitär mit hoher Zentralität
-  Bedeutender Straßenraum
-  Grünflächen
-  Raumbildende Bäume
-  Allee
-  Eingangssituation
-  Untersuchungsbereich

Fazit

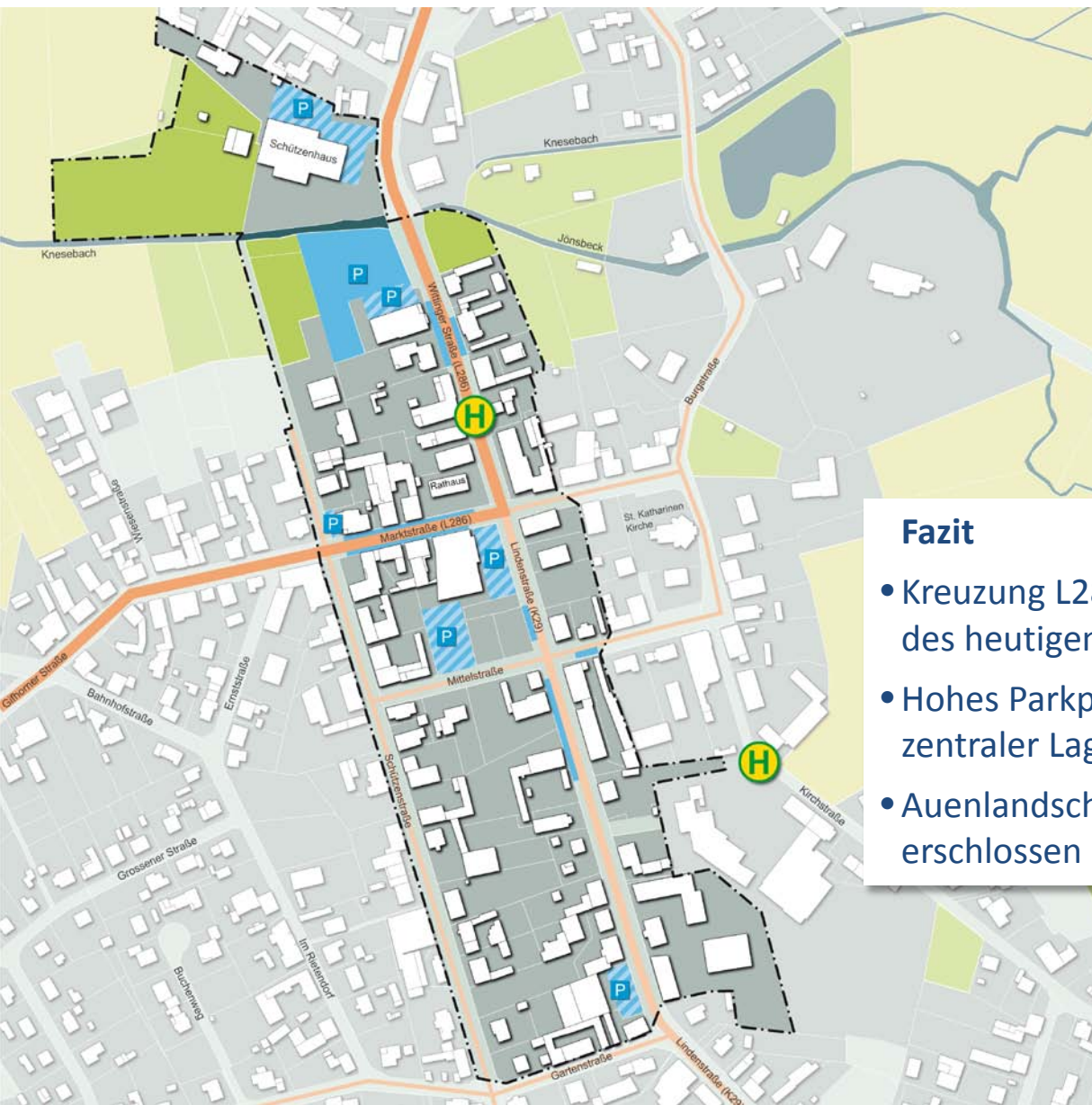
- Heutige Ortsmitte im Bereich um das Rathaus findet räumlich und gestalterisch keine Entsprechung
- Auenlandschaft um Knesebach und Jönsbeck: Naturraum mit starkem Charakter!
- Allee entlang der Wittinger Straße nicht mehr vorhanden



...EINE ALLEE AUS LINDEN
als zentrale Achse...

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN KNESEBECK

3-Erschließung



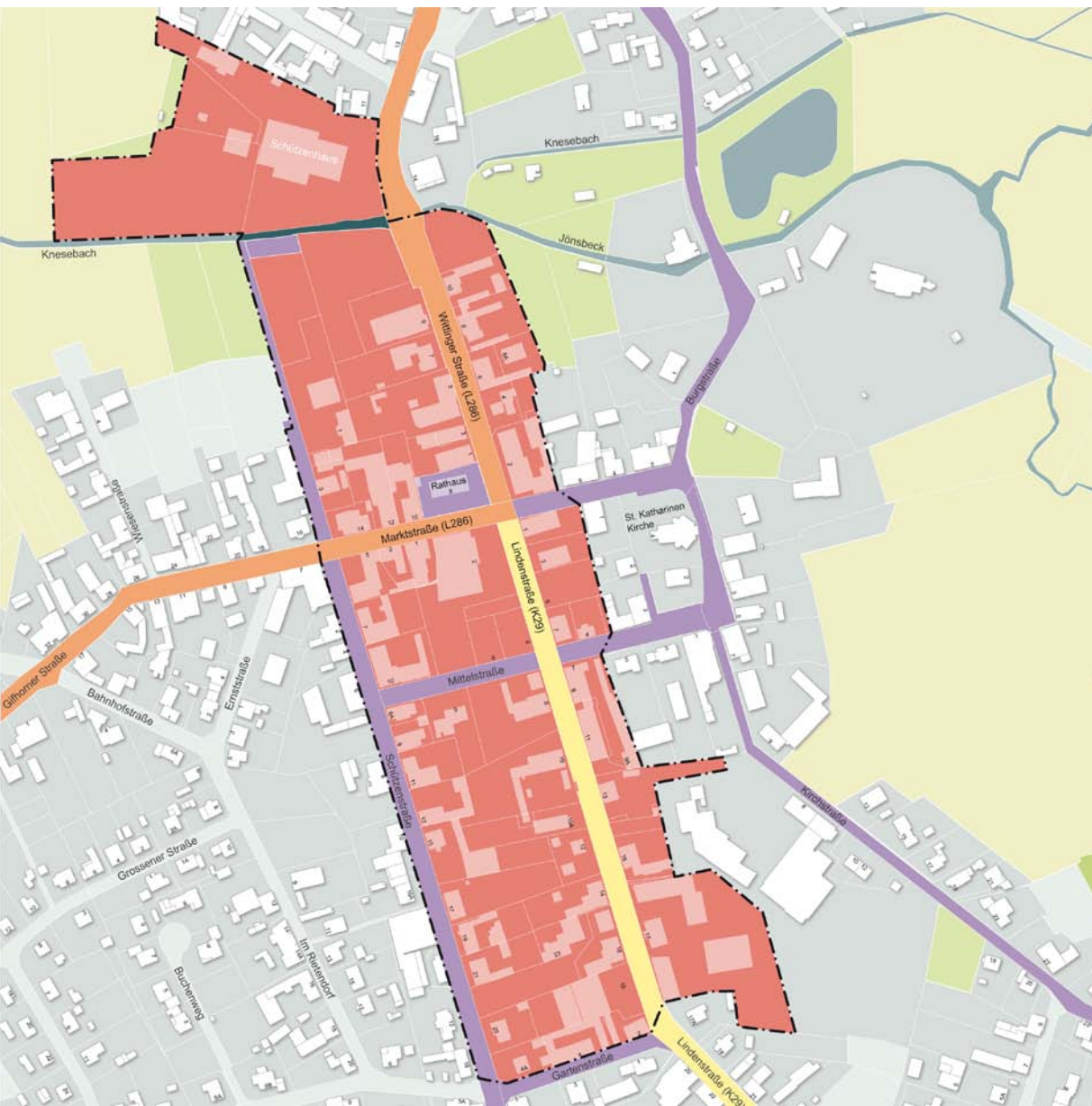
- Landesstraßen
- Kreis- und Gemeindestraßen, sonstige öffentliche Straßen
- Parken im Straßenraum
- P Parkplatz: öffentlich
- P Parkplatz: privat
- H Bushaltestellen
- Untersuchungsbereich

Fazit

- Kreuzung L286/K29 bildet die funktionale Mitte des heutigen Ortskerns
- Hohes Parkplatzangebot sowie Bushaltestelle in zentraler Lage
- Auenlandschaft für Spaziergänger kaum erschlossen

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN KNESEBECK

4-Eigentumsstruktur



- Privat
- Stadt Wittingen
- Kreis Gifhorn
- Land Niedersachsen
- Untersuchungsbereich

Fazit

- Flächen größtenteils in privater Hand
- Anteil öffentlicher Flächen relativ gering
- Unterschiedliche Träger der Straßenbaulast



...HALLENHÄUSER:

Das „Niedersachsenhaus“ als prägender
Bautypus nach dem Brand von 1825...



Wittinger Straße 5



Lindenstraße 8



Wittinger Straße 1



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN KNESEBECK

5-Denkmalschutz



24



-  Ensembleschutz
(gem. §3 Abs. 3 NDschG)
-  Untersuchungsbereich

Fazit

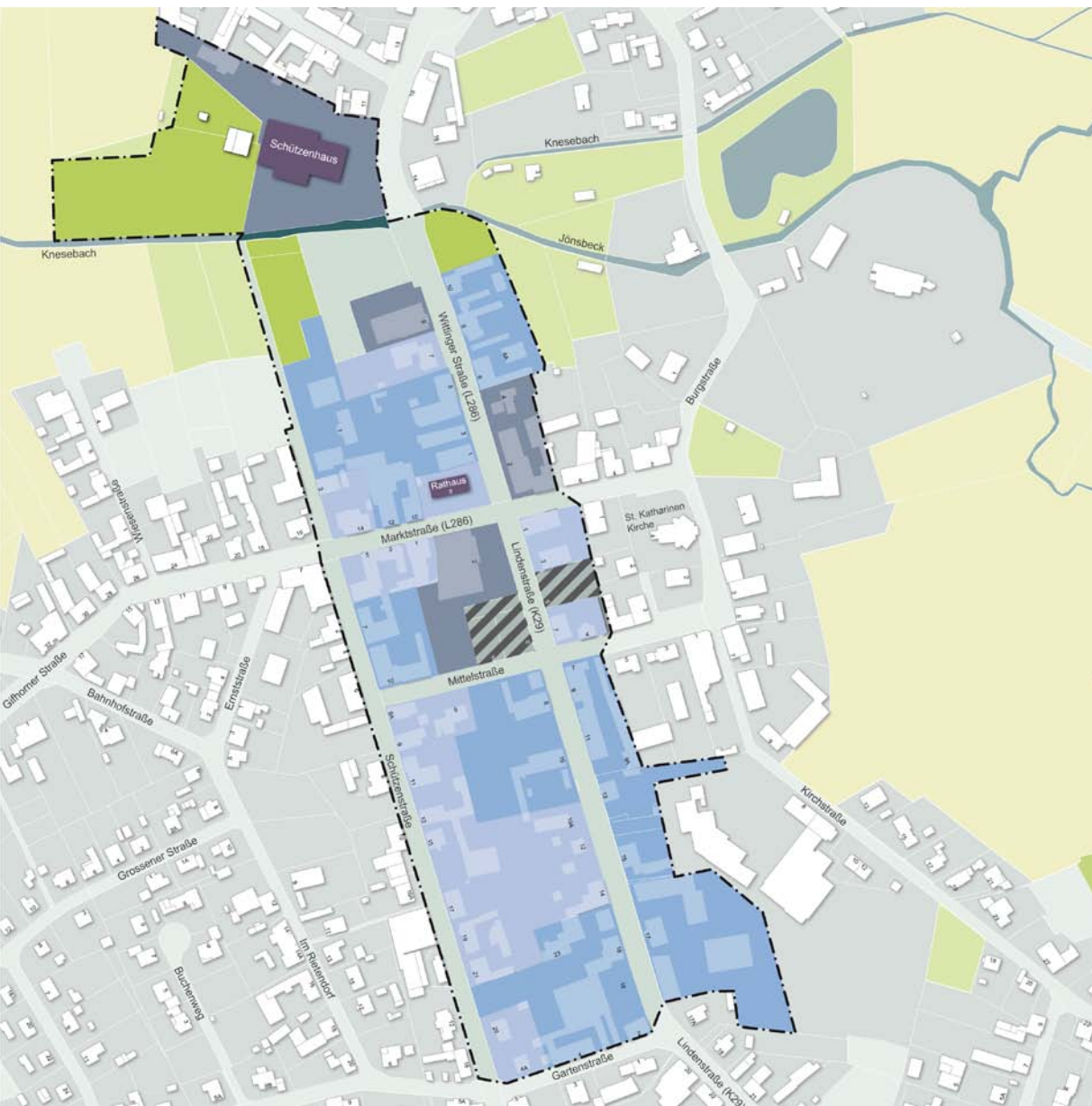
- Nur zwei denkmalgeschützte Gebäude: Wittering Str. 1 und 5
- Viele Gebäude aus den Jahren nach 1825 nicht mehr vorhanden
- Wenige identitätsstiftende Gebäude in der heutigen Ortsmitte







VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN KNESEBECK

6-Baustruktur



25



-  Große baul. Einheiten: Tlw. Vergrößerung der Bau- oder Parzellenstruktur
-  Höfe / Resthöfe
-  Lockere Bebauung, teilweise mit Garten
-  Solitär mit hoher Zentralität
-  Brachfläche
-  Untersuchungsbereich

Fazit

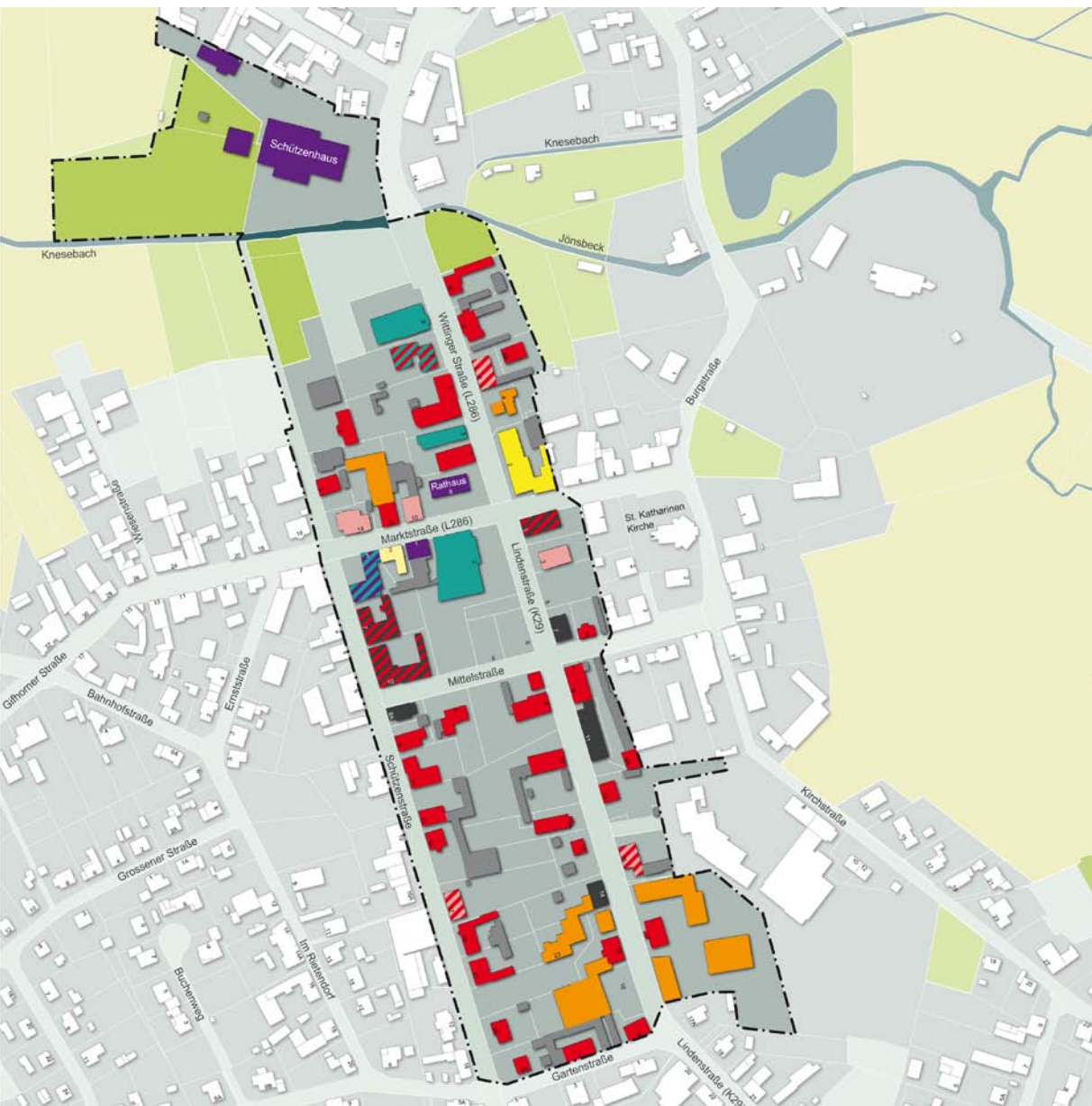
- Historische Hofstrukturen in Teilen noch vorhanden
- Zunehmende Durchmischung mit Einfamilienhäusern
- Derzeit zwei Brachflächen in zentraler Lage: Entwicklungspotential!



...SCHÜTZENHAUS UND KNESEBECKER HOF
als etablierte kulturelle Treffpunkte

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN KNESEBECK

7-Nutzungen Erdgeschoss



- Einzelhandel
- Gastronomie
- Beherbergungsbetrieb
- Dienstleistungen
- Gewerbe
- Öffentliche Nutzung, Vereine
- Wohnen
- Leerstand
- Nebengebäude
- Untersuchungsbereich

Fazit

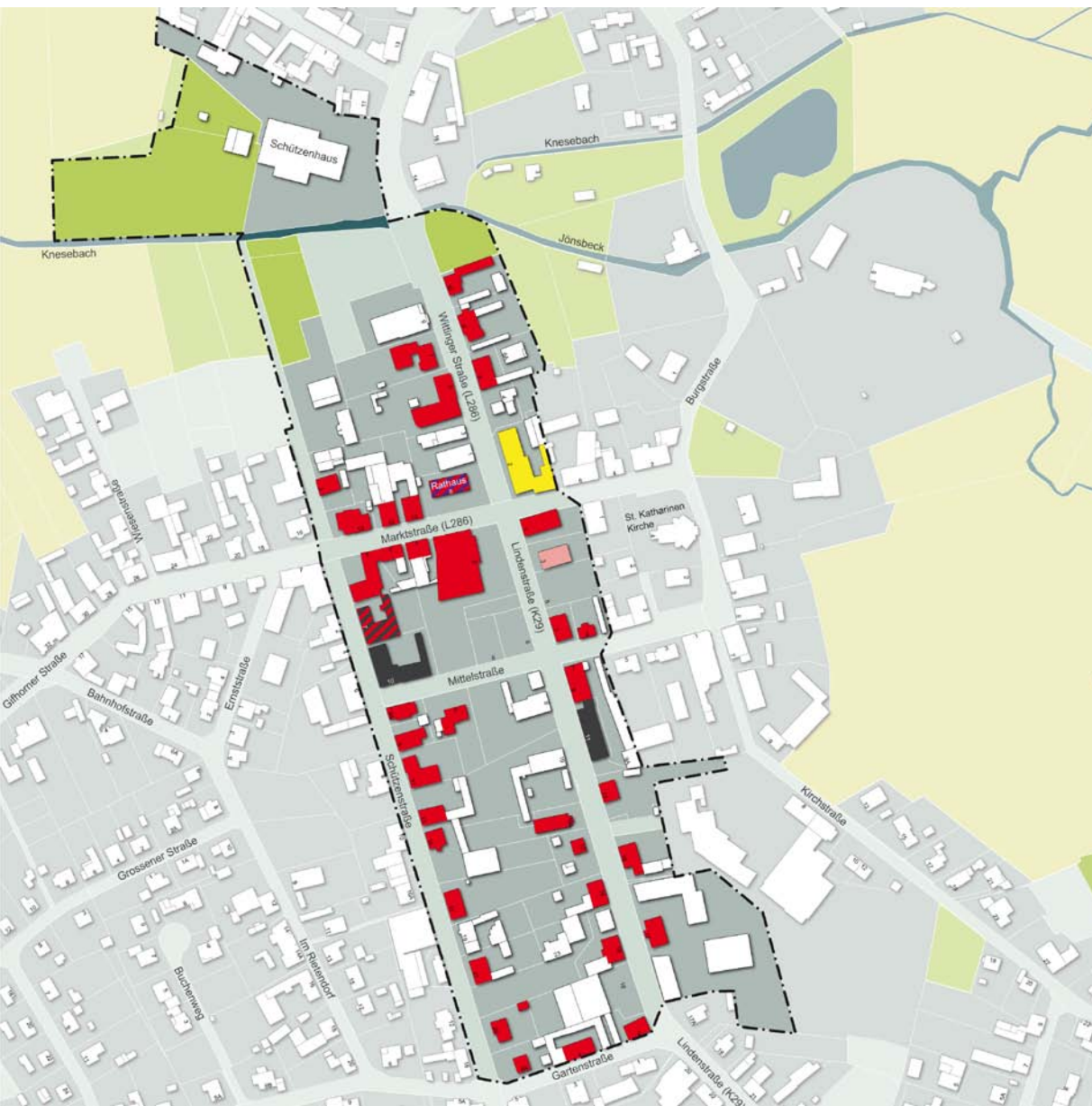
- Konzentration zentrenrelevanter Funktionen im Bereich Wittinger Straße/Marktstraße

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN KNESEBECK

8-Nutzungen Obergeschoss



28



- Einzelhandel
- Gastronomie
- Beherbergungsbetrieb
- Dienstleistungen
- Gewerbe
- Öffentliche Nutzung, Vereine
- Wohnen
- Leerstand
- Nebengebäude
- Untersuchungsbereich

Fazit

- Vorwiegend Wohnen
- Prägender Leerstand: Lindenstraße 11

SANIERUNGSBEDARF...





Bewertungskriterien Gebäude

Augenscheinlich schlechter baulicher Zustand

Dach	z.B. brüchige und lose Dachpfannen / Fehlstellen in der Dacheindeckung
Fassade	z.B. Großflächige Schäden an Putz, Mauerwerk oder Verkleidungen
Fenster/Türen	z.B. verzogene undichte oder zersetzte Rahmen

Augenscheinlich mittlerer/mäßiger baulicher Zustand

Dach	z.B. Mäßige Verwitterungsspuren, kleinere Schäden
Fassade	z.B. Mangelhaft ausgeführte oder verwitterte Anstriche
Fenster/Türen	z.B. sichtbar veralteter Dämmstandard (Einscheibenverglasungen)

Augenscheinlich guter baulicher Zustand

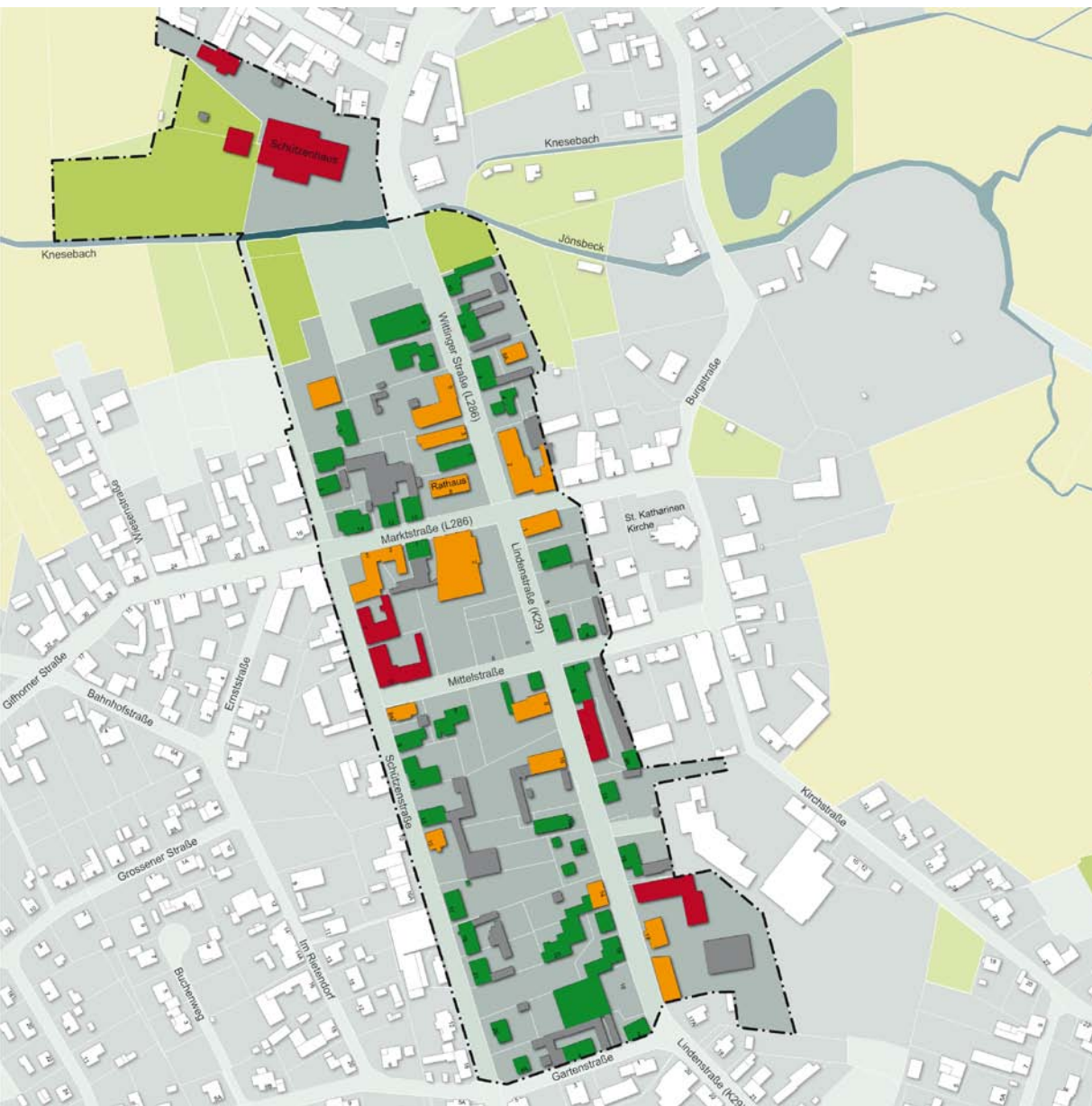
Dach	Dacheindeckung ohne auffällige Verwitterungsspuren, keine Schäden
Fassade	Anstrich, Putz, Mauerwerk, Verkleidungen oder Fachwerk ohne Mängel
Fenster/Türen	Funktion in Ordnung, keine Schäden, Neuerer Dämmstandard

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN KNESEBECK

9-Sanierungsbedarf Gebäude



31



- Schlechter Zustand
- Mittlerer Zustand
- Guter Zustand
- Untersuchungsbereich

Fazit

- Viele Gebäude intakt oder mit Teilmodernisierungsbedarf
- Einige Immobilien in deutlich schlechtem Zustand
- Umfassende Modernisierung des Schützenhauses notwendig

Fragen

an die Eigentümer



Sanierungsbedarf	
Augenscheinlich schlechter baulicher Zustand – umfassende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich	
Augenscheinlich mittlerer/mäßiger baulicher Zustand – Teilmodernisierungsmaßnahmen erforderlich	
Augenscheinlich guter baulicher Zustand – kein Handlungsbedarf	
Denkmalschutz	
Einzeldenkmal (gem. §3 Abs. 2 NDschG)	nein
Ensembleschutz (gem. §3 Abs. 3 NDschG)	nein
Erhebliche Überformung/Verfremdung vorhanden	-
Erhebliche Negativprägung/ensemblestörende Wirkung	-
Weitere Anmerkungen	
Fenster z.T. mit augenscheinlich veraltetem Dämmstandard.	

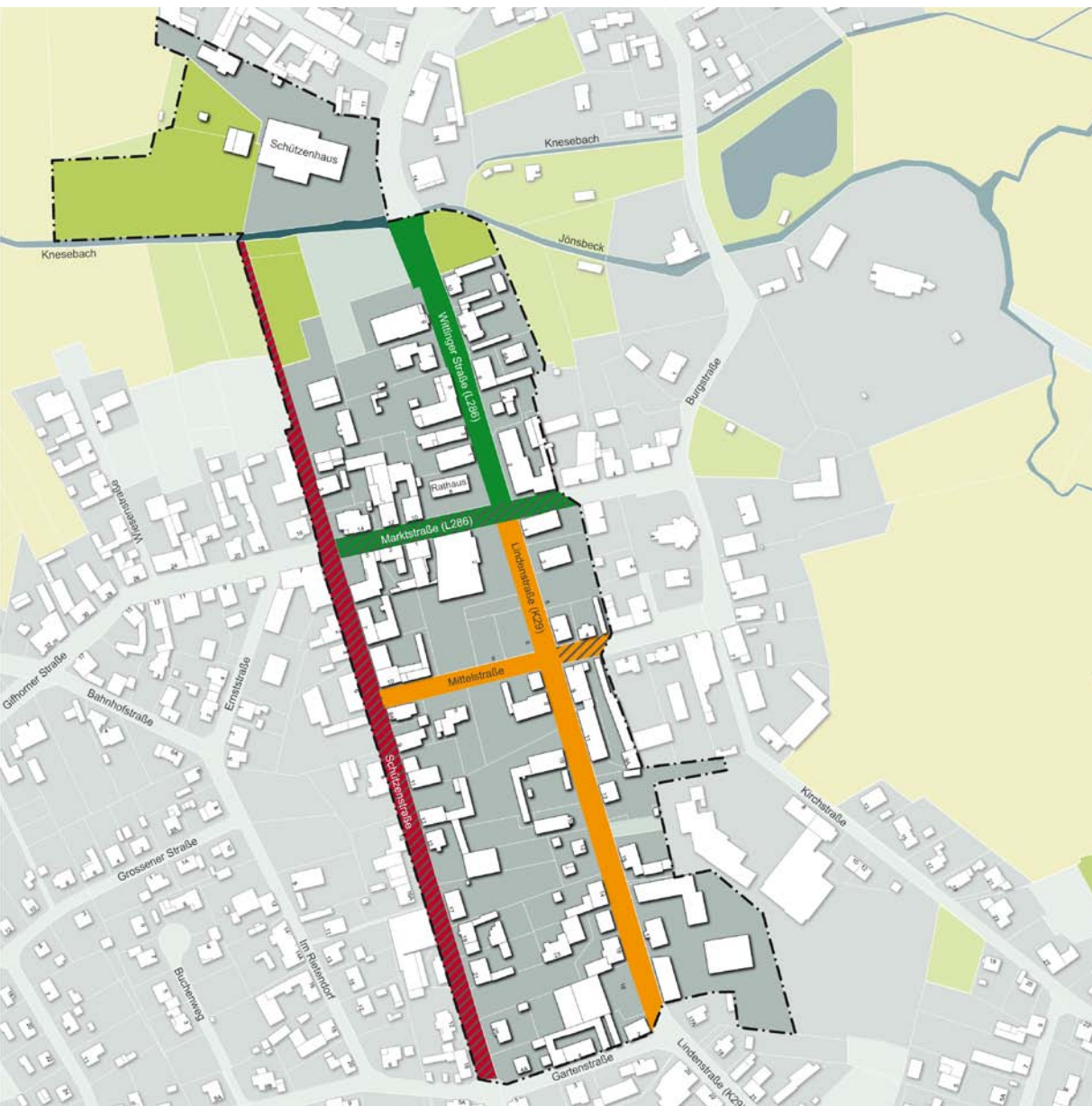
Anmerkungen Eigentümer		
	ja	nein
Sanierungsbedarf		
Verkaufsabsicht		
Abrissabsicht		
Unterschrift Eigentümer		

Teilen Sie uns bitte mit:

- Müssen Angaben im Steckbrief Ihrer Immobilie korrigiert werden?
- Haben Sie wichtige Ergänzungen?
- Schätzen Sie ihr Gebäude selbst als sanierungsbedürftig ein?
- In Einzelfällen: Besteht die Absicht, die Immobilie zu verkaufen oder abzureißen?

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN KNESEBECK

10 -Sanierungsbedarf Öffentlicher Raum



- Schlechter Zustand
- Mittlerer Zustand
- Guter Zustand
- /// Gestaltungsdefizit
- - - - - Untersuchungsbereich

Fazit

- Gestalterischer und struktureller Zusammenhang schwach
- Straßenbeleuchtung veraltet: Modell, Abstand Leuchten
- Schützenstraße: Fahrbahn vor 3 Jahren erneuert, jedoch schlechter Zustand der Nebenanlagen

Fragen

für die Arbeit in Gruppen

**Welche öffentlichen Räume sind aus Ihrer Sicht
sanierungsbedürftig, und welche Mängel sind der Grund dafür?**

**Wo sehen Sie weitere städtebauliche Missstände (Funktion und
Gestaltung) innerhalb des Untersuchungsbereichs bzw. welche
Einschätzung teilen Sie nicht?**

Fragen

für die Arbeit in Gruppen

Was sind aus Ihrer Sicht die wichtigsten Ziele für die Sanierung des innerörtlichen Versorgungsbereichs Knesebeck?

Welche Maßnahmen und Projekte schlagen Sie zur Behebung der städtebaulichen Missstände vor?

Fragen

für die Arbeit in Gruppen

Wo liegen die größten Stärken und Schwächen des innerörtlichen Versorgungsbereichs Knesebeck?

Wo liegen die größten Potentiale?



Wie geht es weiter...





17:00 - 17:15 Uhr	Eingangsbefragung	15 Min.
17:15 - 17:25 Uhr	Begrüßung und Vorstellung der Gäste	10 Min.
17:25 - 17:45 Uhr	Einführungsvortrag Ackers Partner Städtebau Vorgehen bei der Bestandsaufnahme Gebäude/ Nutzungen Erste Analyseergebnisse Aufgabe für die Veranstaltung	20 Min.
17:45 - 18:45 Uhr	Arbeiten in Gruppen Paralleles Arbeiten in Gruppen an Tischen Benennung der städtebaulichen Missstände Entwicklung von Ideen/ Projekten zur Behebung der Missstände Zusammenfassung der Stärken – Schwächen – Potentiale	60 Min.
18:45 - 19:15 Uhr	Zusammenfassung der Ergebnisse Vortrag der Ergebnisse aus den Gruppen durch jeweils einen Vertreter der Arbeitsgruppen und abschließende Diskussion	30 Min.
19:15 - 19:20 Uhr	Ausblick	5 Min.
ab 19:20 Uhr	Ergänzung der Bestandsaufnahme Gebäude	offen



DÄNKE