

ISEK Stadt Wittingen und Vorbereitende Untersuchungen

Innenstadt Wittingen und innerörtlicher Versorgungsbereich Knesebeck



Lokale Werkstatt I Wittingen, 07.12.2016



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

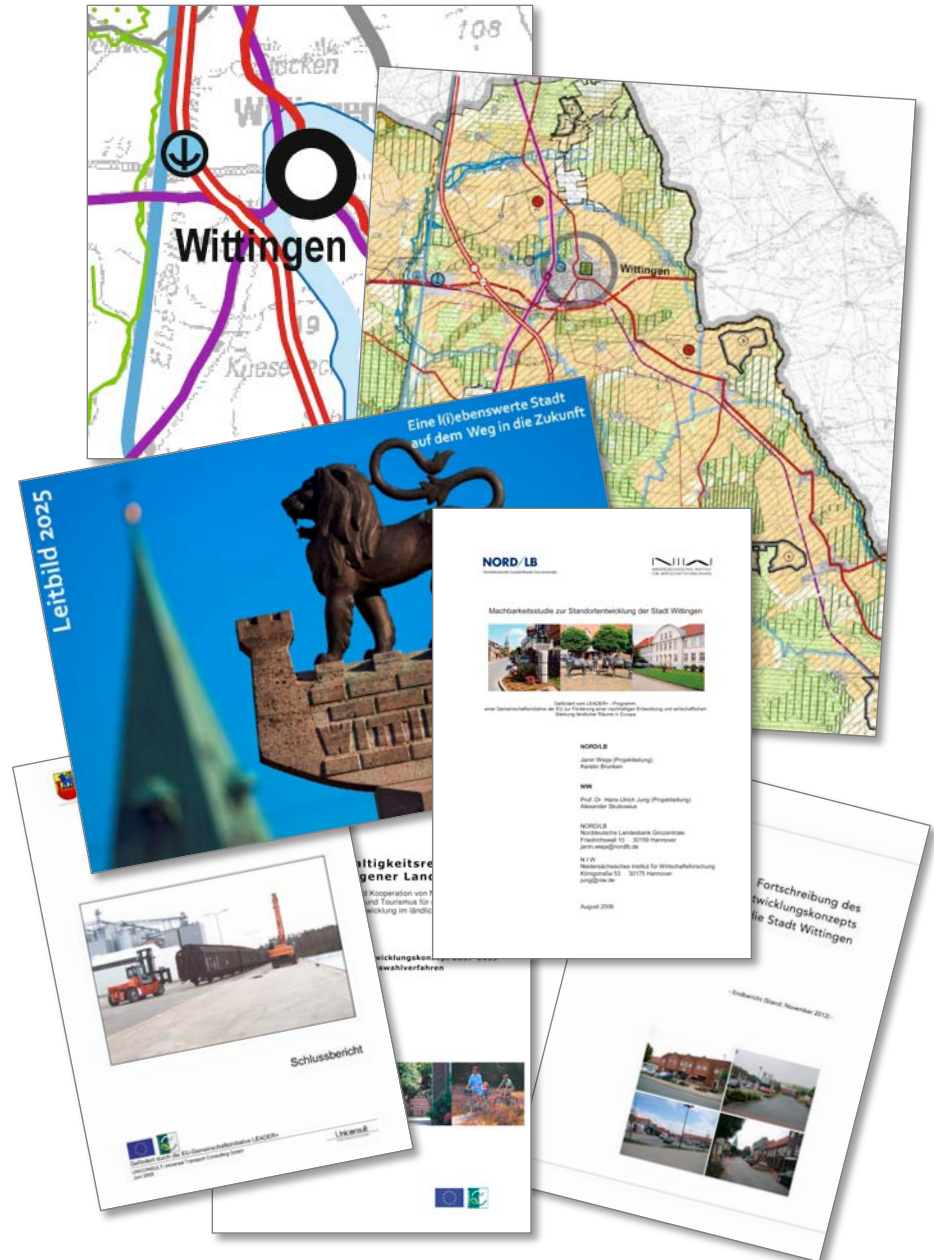
Beschluss

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?

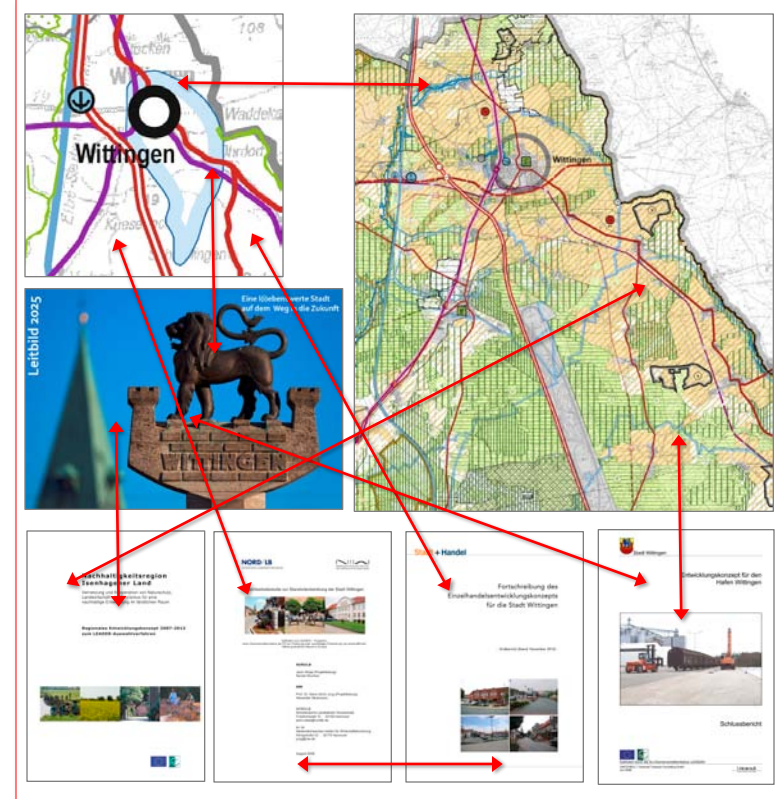
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)...

- **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

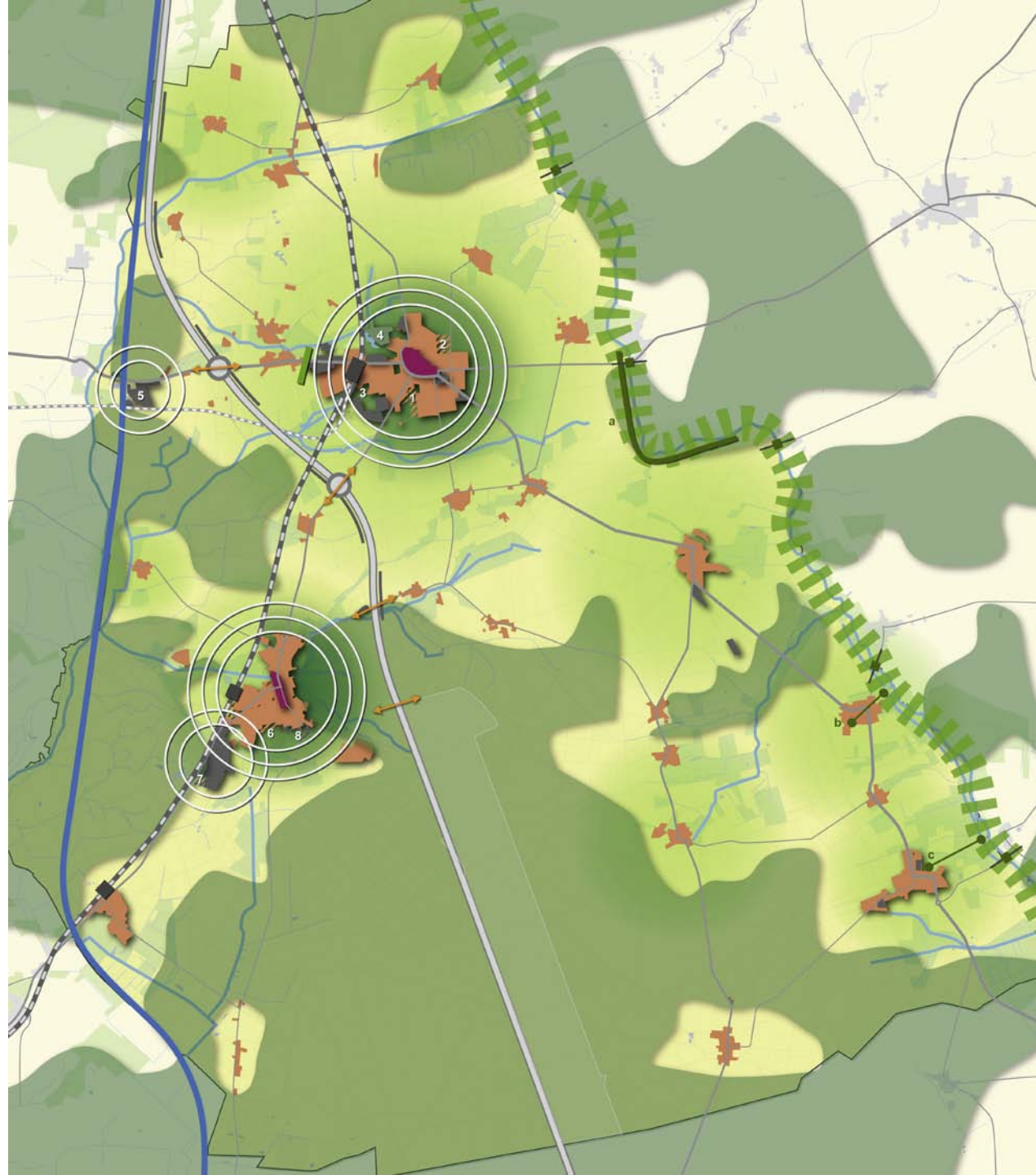
Verwaltung:

Projektgruppe





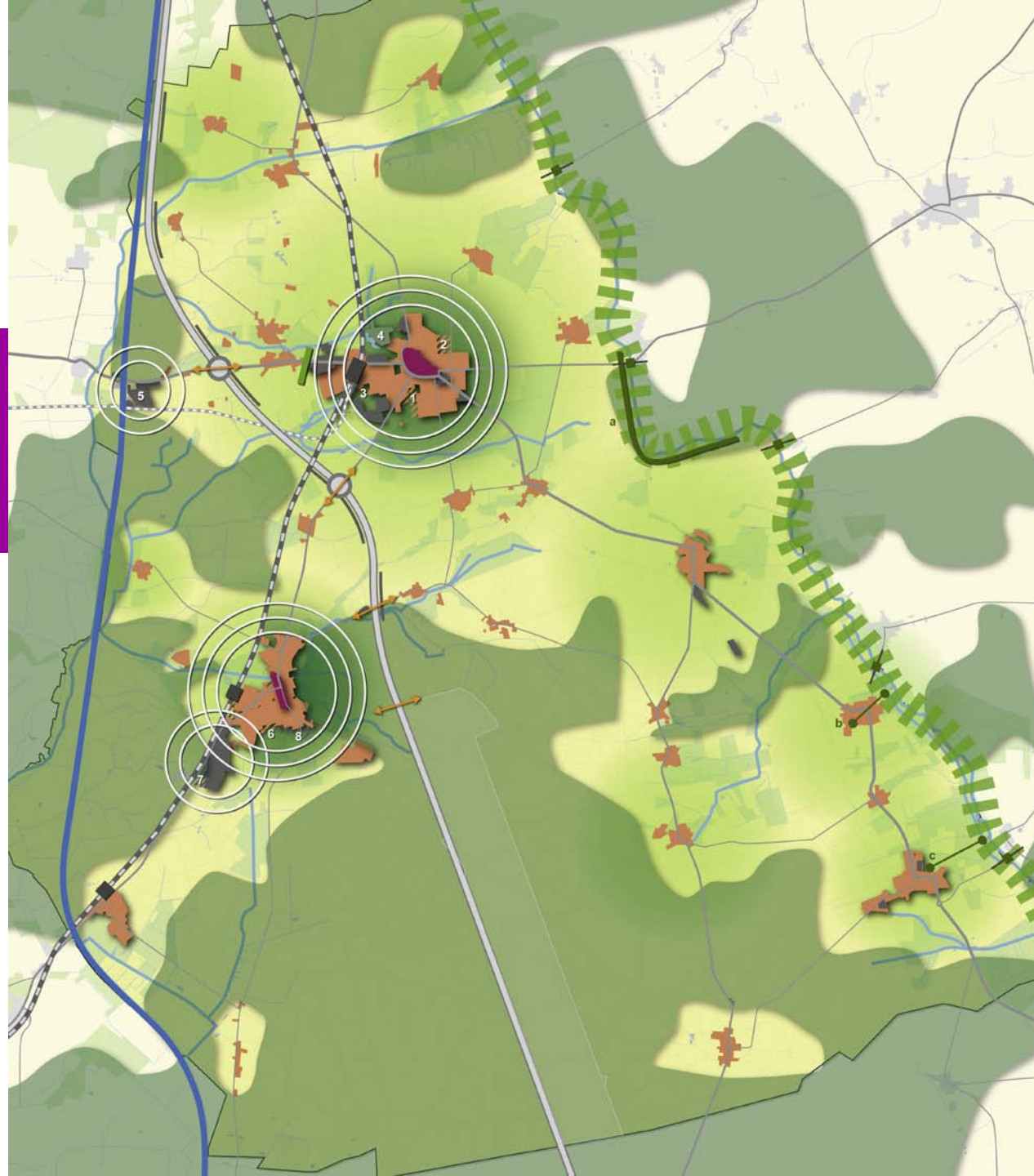
RÄUMLICHES LEITBILD WITTINGEN 2030 MIT DREI LEITLINIEN

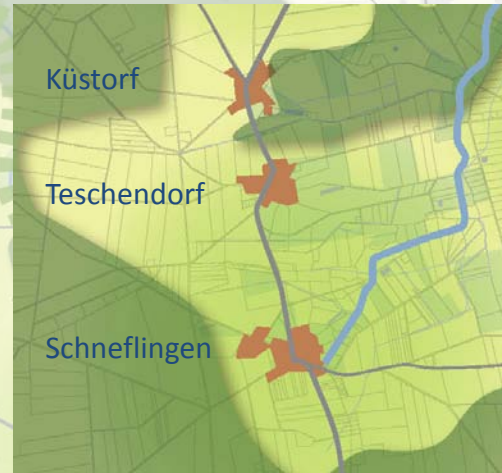
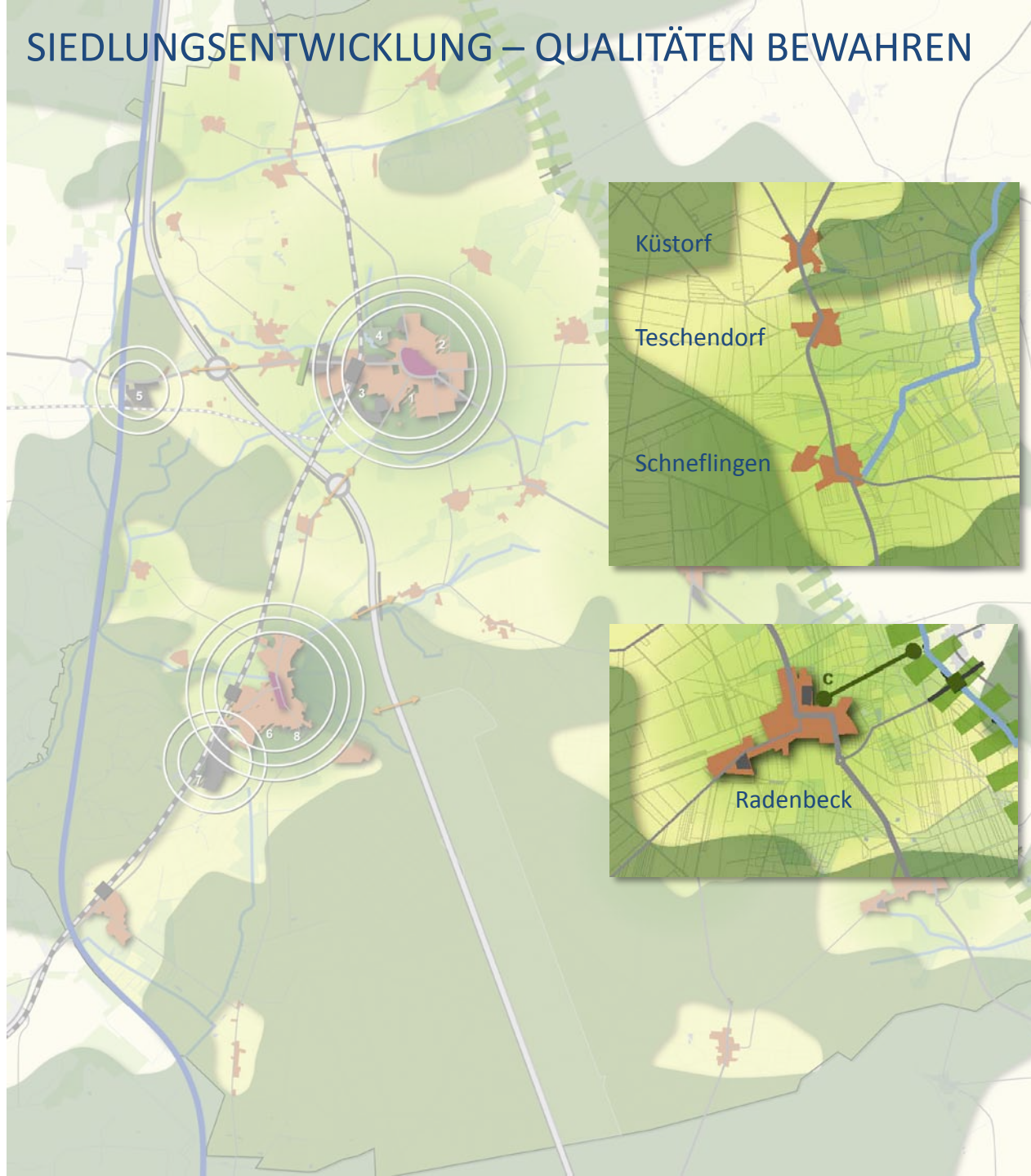




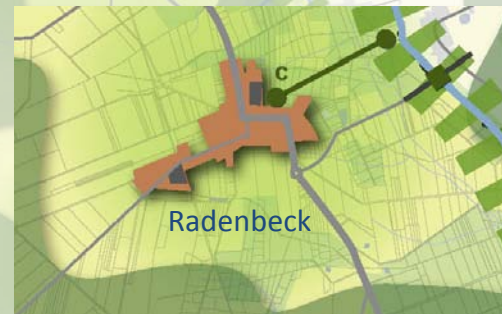
RÄUMLICHES LEITBILD WITTINGEN 2030 MIT DREI LEITLINIEN

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





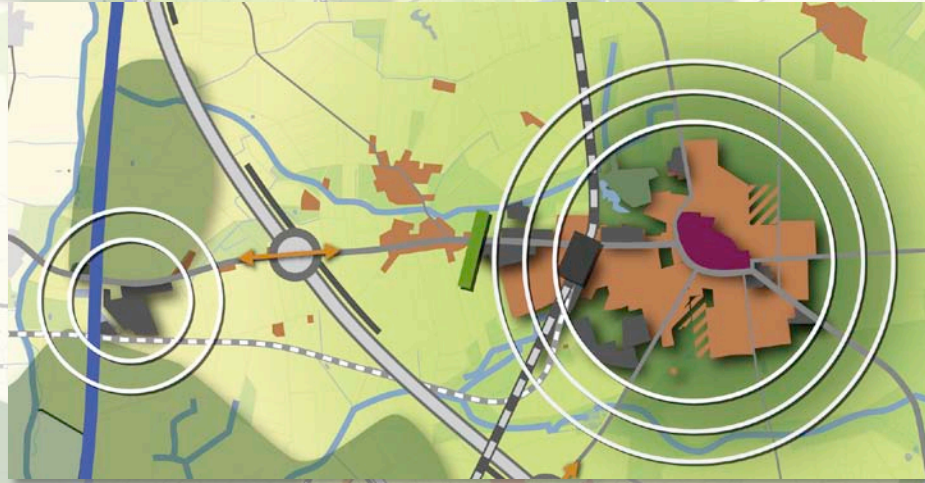
Qualitäten und Ausstattung
der Ortsteile in der Landschaft
erhalten



Ortsteile in der Landschaft



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



Wittingen



Knesebeck

Entwicklungsschwerpunkte in
Wittingen und Knesebeck setzen

Focus der Entwicklung

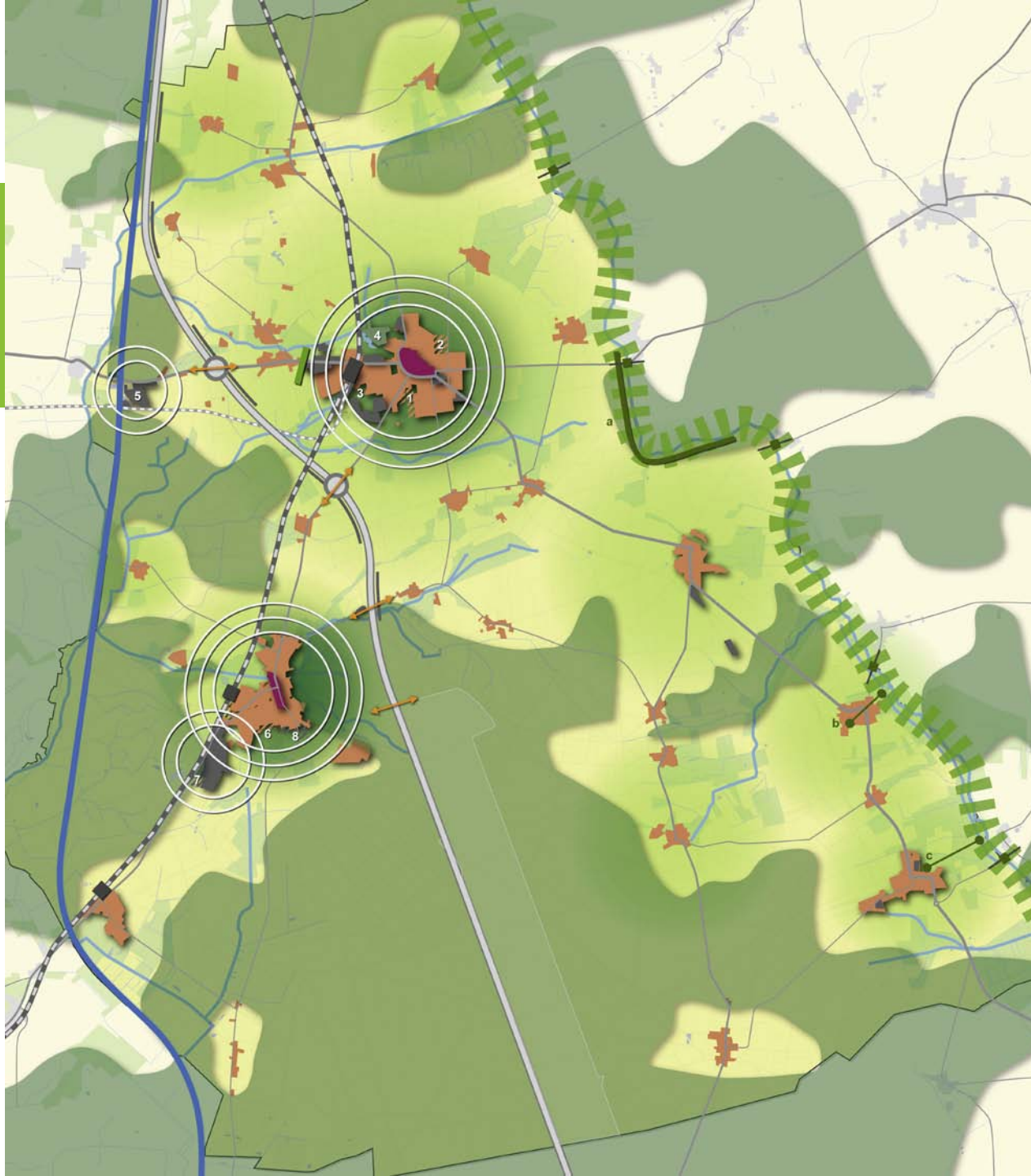
⊙ Wohnen / Arbeiten / Handel

⊙ Gewerbe

■ Abgrenzung Vorbereitende
Untersuchungen



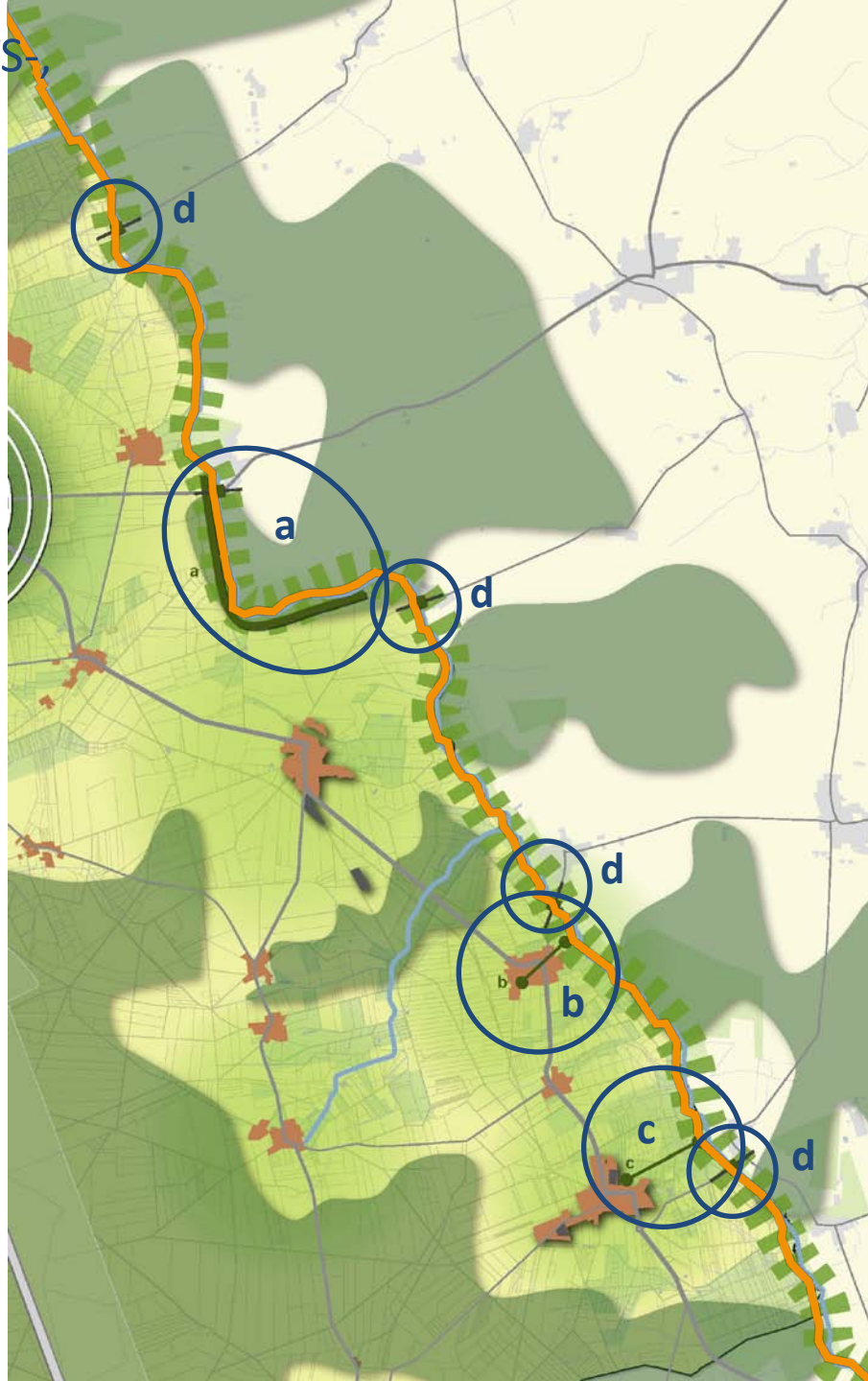
Leitlinie 2 Landschaft als Wirtschafts-, Natur- und Lebensraum pflegen



LANDSCHAFT ALS WIRTSCHAFTS-, NATUR- UND LEBENSRAUM PFLEGEN

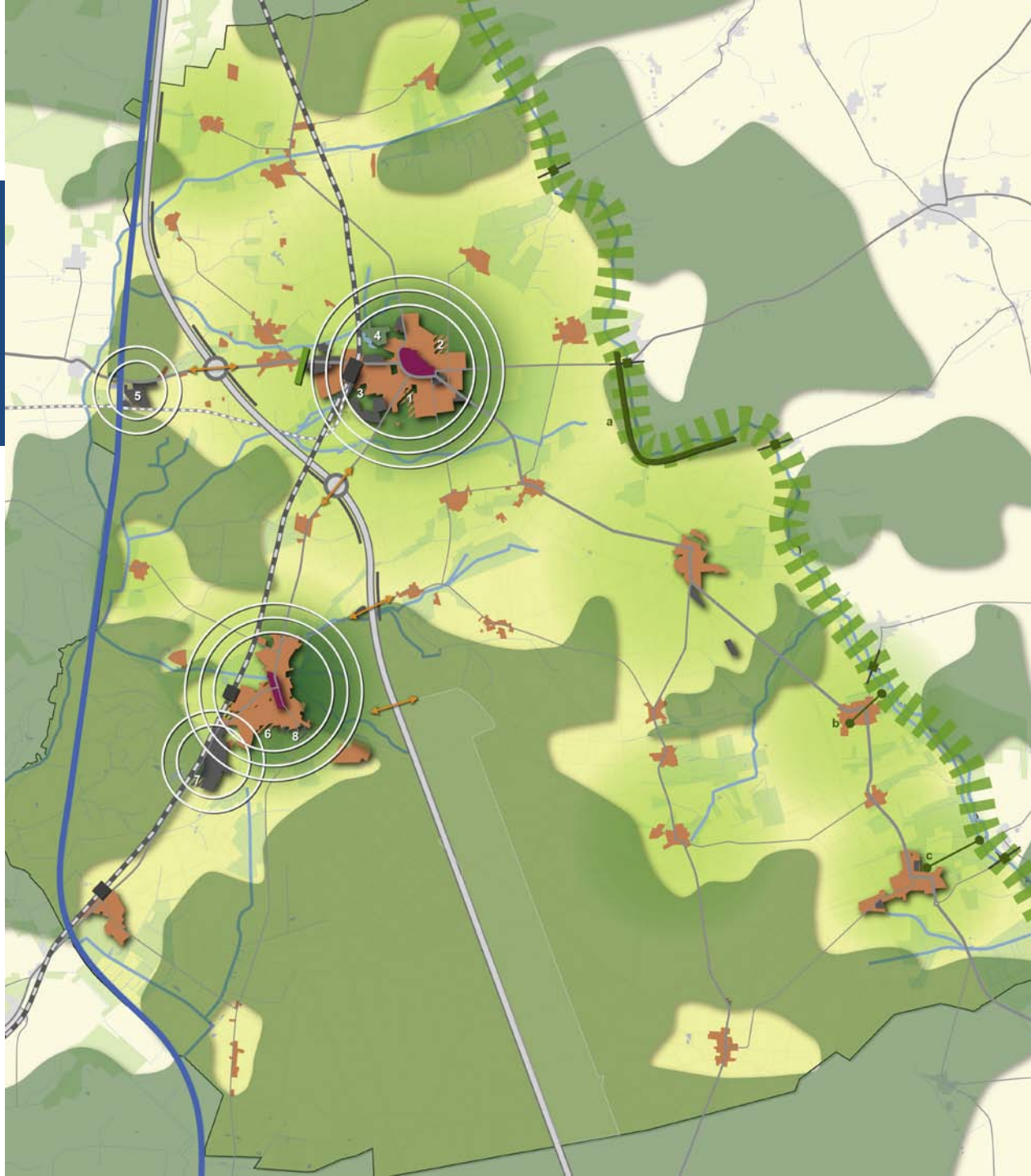
Geschichtlich bedeutsamen
Wanderweg entlang der ehemaligen
innerdeutschen Grenze ertüchtigen,
inhaltlich und räumlich mit den
angrenzenden Ortsteilen verknüpfen

- 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

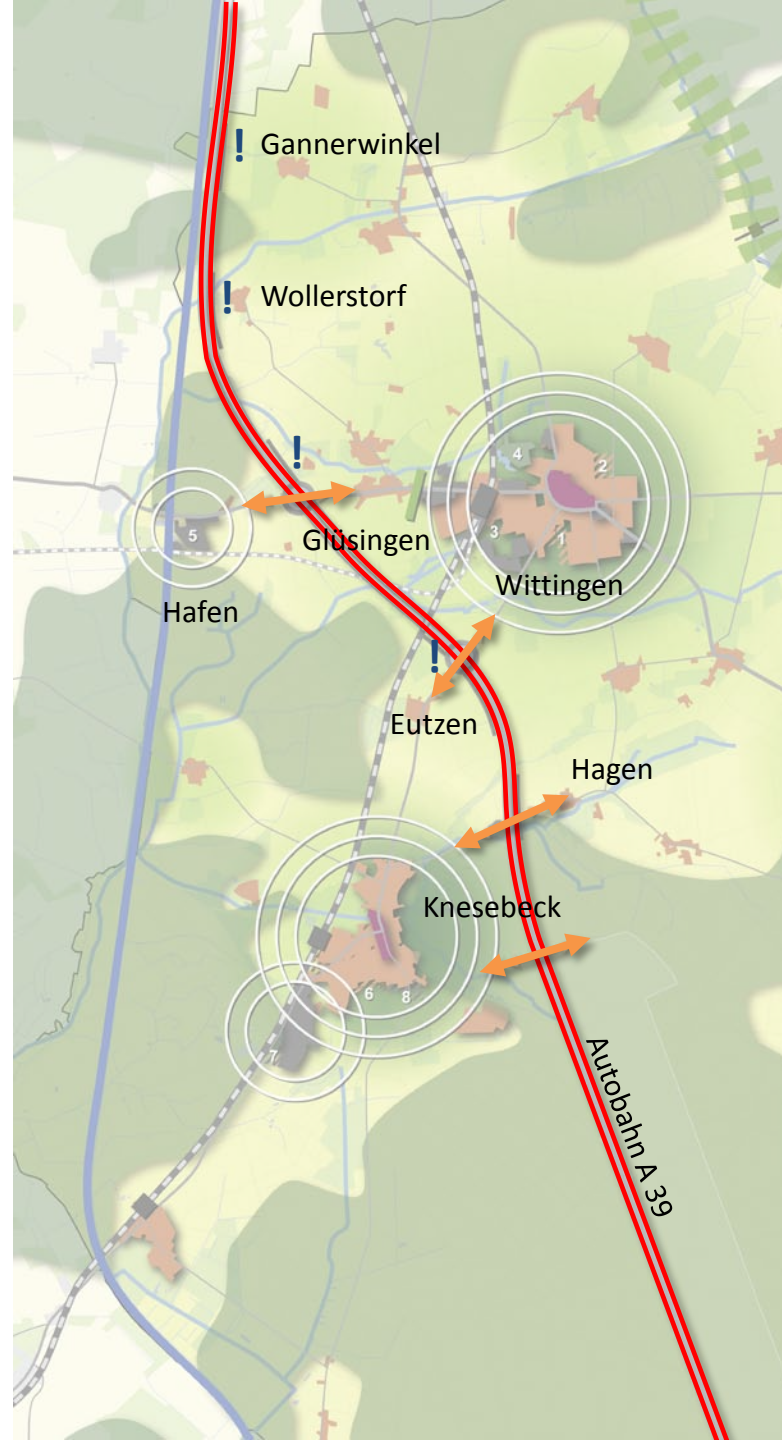
Sicherung der potentiellen
Trasse als: Vorranggebiet
Autobahn mit Anschlussstelle

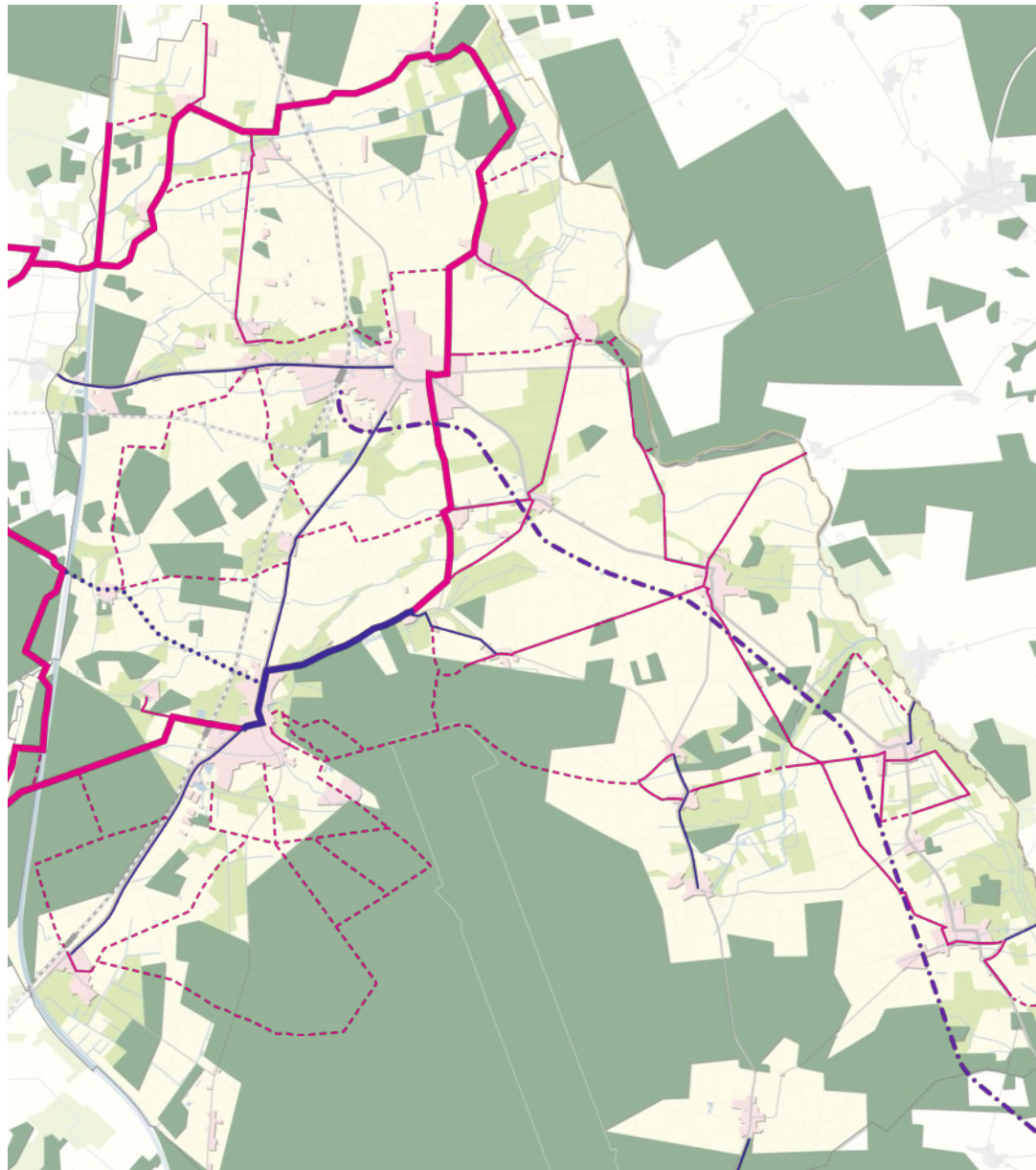
Lärmschutz prüfen

Erhalt wichtiger
Wegeverbindungen

Ausgleichsmaßnahmen zur
Pflege des Landschaftsbildes
nutzen!

Baumpflanzungen, gliedernde
Gehölzstreifen, etc.





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



----- Untersuchungsbereich

MITTELALTERLICH GEPRÄGTER STADTGRUNDRISS mit Kirche, Märkten, Gassen, Wallanlagen...



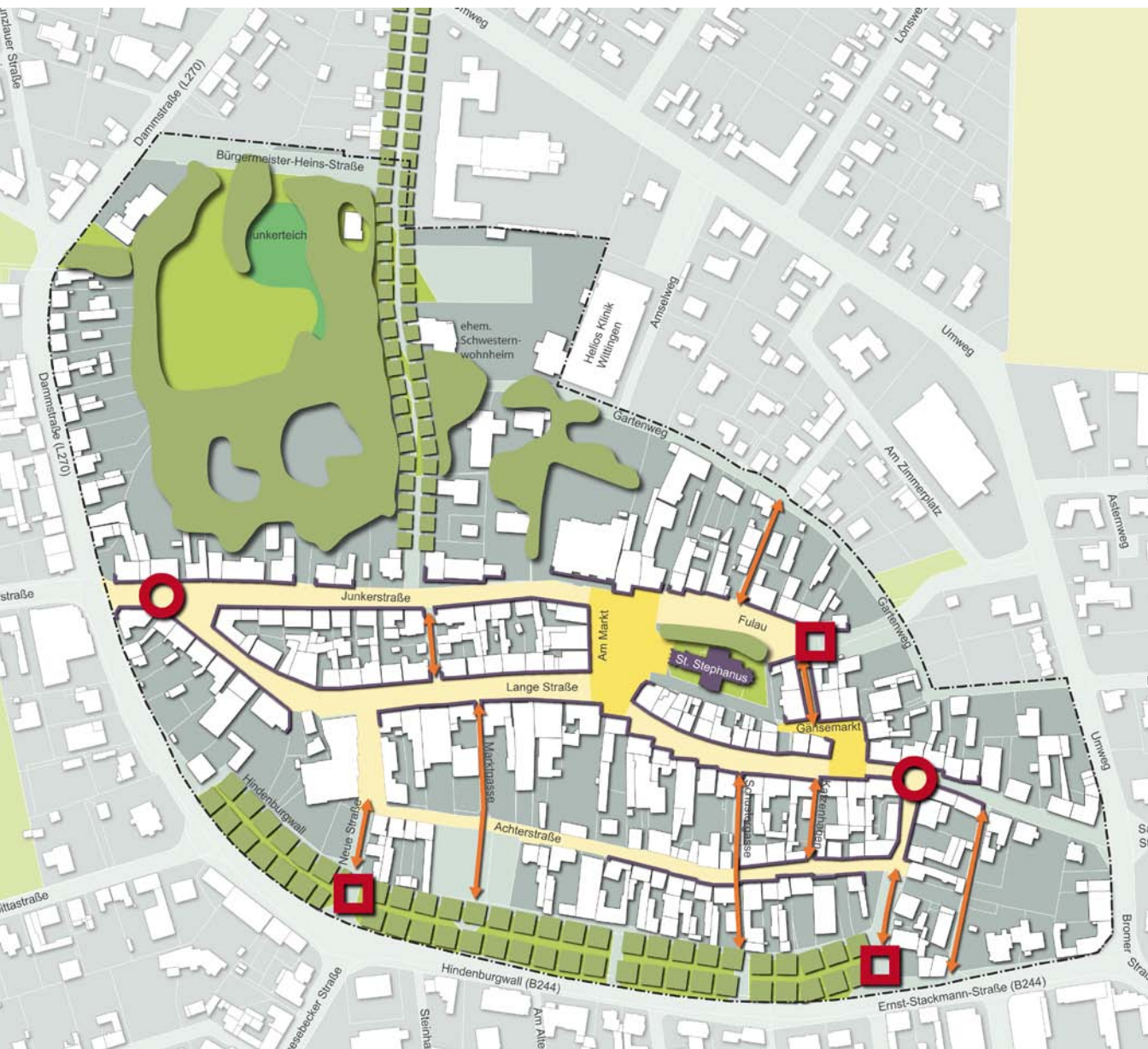
Hindenburgwall



Gänsemarkt



St. Stephanus



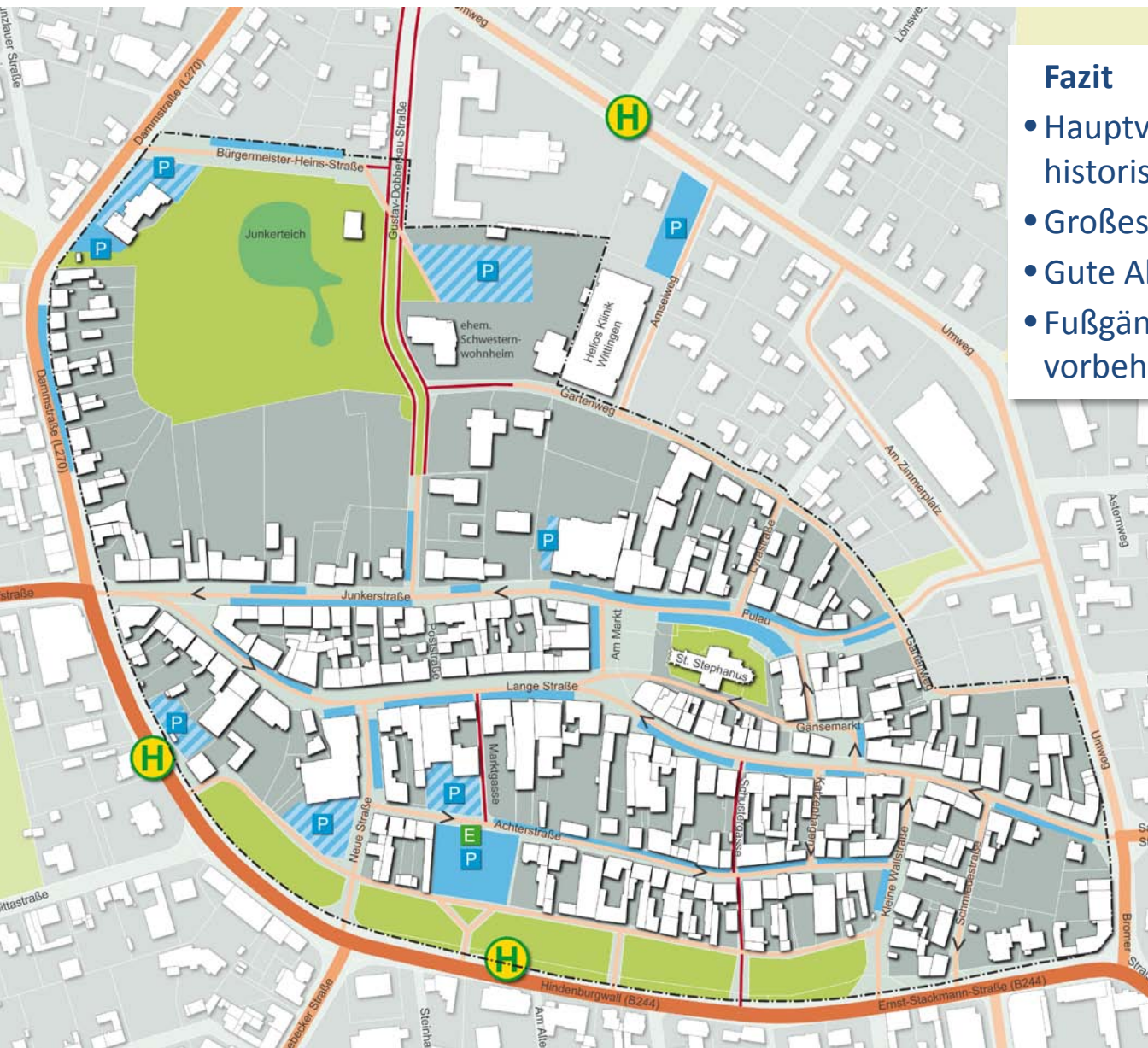
Fazit

- Hohe räumliche Vielfalt
- Keine wesentlichen strukturellen Mängel

- Solitär mit hoher Zentralität (St. Stephanus)
- Prägende Raumkanten
- Bedeutender Straßenraum
- Bedeutender Platzraum
- Park
- Promenade
- Raumwirksame Bäume
- Eingangssituation
- Eingangssituation: Lage ehemaliger Stadttore
- Querverbindungen

A photograph of a cobblestone street lined with colorful houses and trees. The street is paved with dark cobblestones and runs alongside a row of houses. The houses are painted in various colors, including yellow, orange, and white. Some houses have red-tiled roofs. Large, leafy trees are planted along the sidewalk, casting shadows on the street. The sky is blue with some clouds. The text "...Lange Straße als TRAGENDES RÜCKGRAT..." is overlaid on the lower left part of the image.

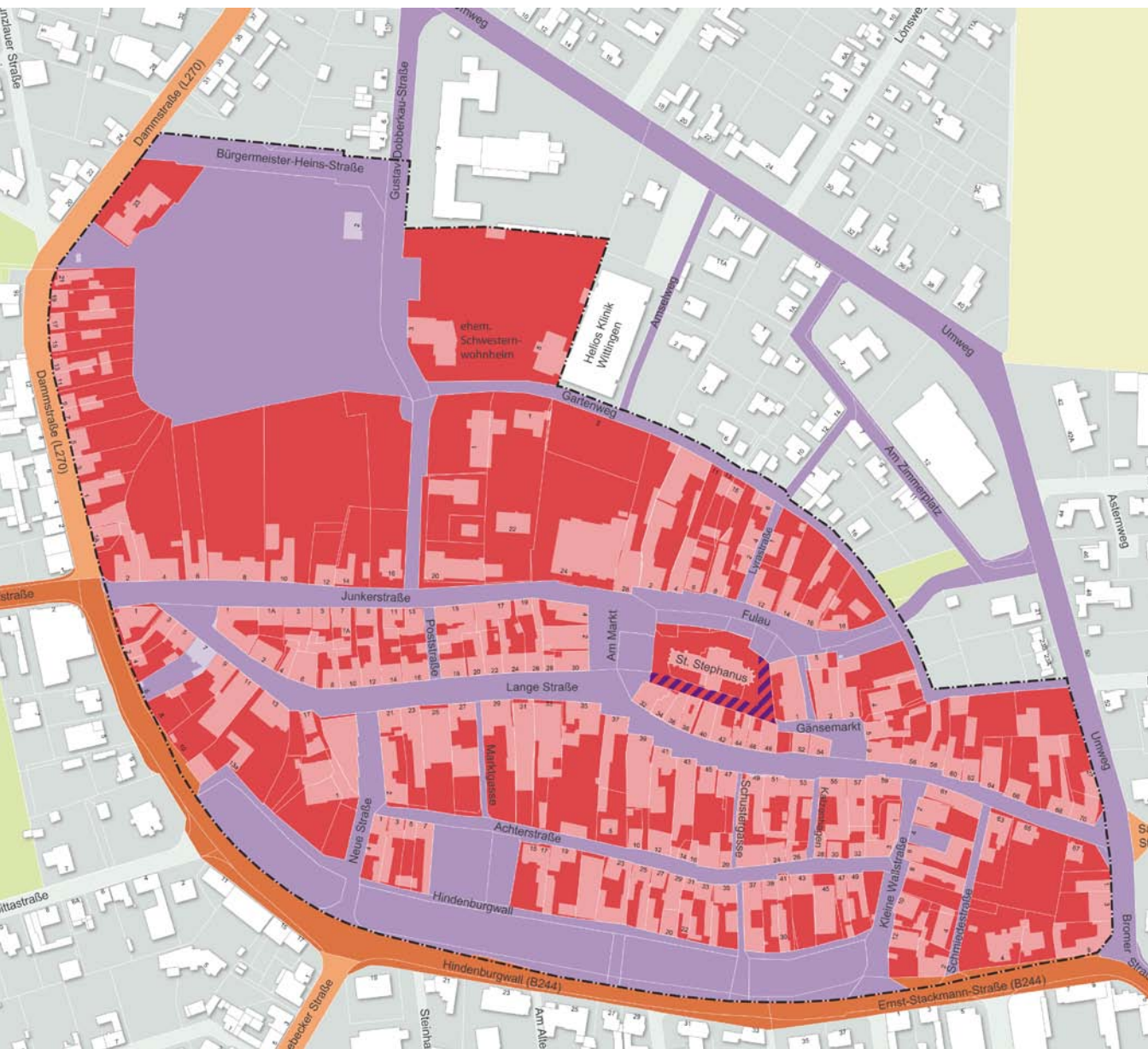
...Lange Straße als
TRAGENDES RÜCKGRAT...



Fazit

- Hauptverkehrsstraßen passen sich historischem Stadtgrundriss an
- Großes Parkplatzangebot
- Gute Abdeckung mit Bushaltestellen
- Fußgängern und Radfahrern vorbehaltene Räume

- Bundesstraßen
- Landesstraßen
- Kreis- und Gemeindestraßen, sonstige öffentliche Straßen
- Geh- und Radwege
- Parken im Straßenraum
- Parkplatz öffentlich
- Parkplatz privat
- E-Ladestation
- Bushaltestellen
- Einbahnstraßen



- Privat
- Privat: Öffentliche Nutzung
- Stadt Wittingen
- Land Niedersachsen
- Bund
- Untersuchungsbereich

Fazit

- Besonderheit: Verbindung zwischen Am Markt und Gänsemarkt privat, aber öffentlich genutzt
- Lange Str. 7 und Kleine Wallstraße 4 durch Stadt angekauft (Sanierung/Abriss)
- Junkerstraße 4-10: Auffällig große Grundstücke für Lage in der Innenstadt

...SCHÜTZENSWERTE GEBÄUDE unterschiedlicher Zeit- und Stilepochen...



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN WITTINGEN

5-Denkmalschutz

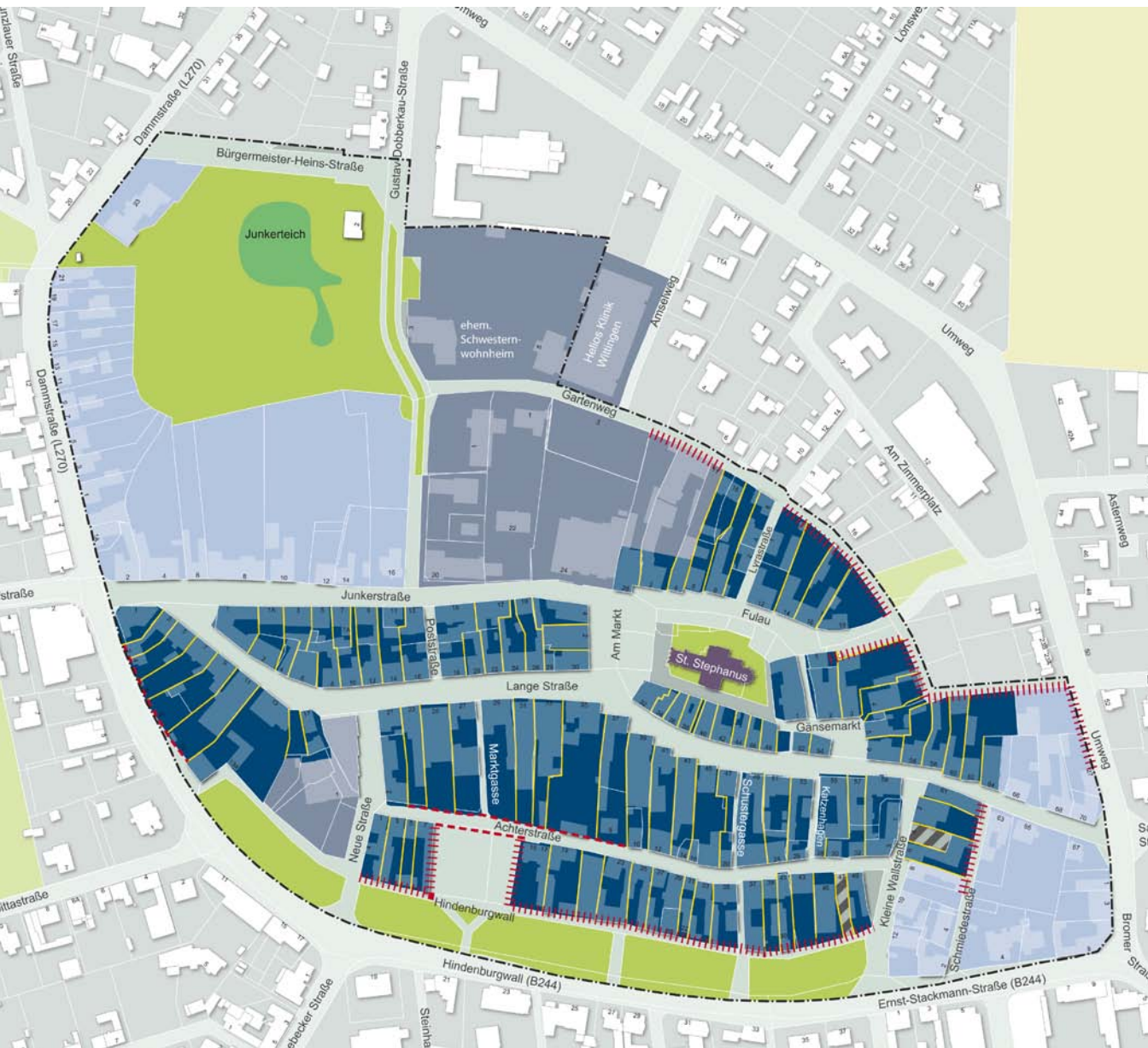
24



- Einzeldenkmal
(gem. §3 Abs. 2 NDschG)
- Ensembleschutz
(gem. §3 Abs. 3 NDschG)
- stadtbildprägende Gebäude
(ohne Denkmalschutz)
- Grünfläche als Einzeldenkmal
- Untersuchungsbereich

Fazit

- In fast allen Bereichen der Innenstadt Denkmäler vorhanden
- Darüber hinaus mehrere stadtbildprägende Gebäude



- Verdichtete Bebauung mit Innen- bzw. Hinterhof
- Große bauliche Einheiten: Tlw. Vergrößerung der Bau- oder Parzellenstruktur
- Lockere Bebauung, teilweise mit Garten
- Brachfläche
- Historische Parzellenstruktur
- Fehlende Raumkante
- Rückseite zum öffentlichen Raum
- Solitär mit hoher Zentralität (St. Stephanus)

Fazit

- Schützenswerte mittelalterliche Parzellenstruktur
- Heterogene Strukturen zwischen Junkerstraße und Gartenweg
- Hindenburgwall, Gartenweg: Rückseiten zum öffentlichen Raum
- Hindenburgwall, Achterstraße: Fehlende Raumkanten

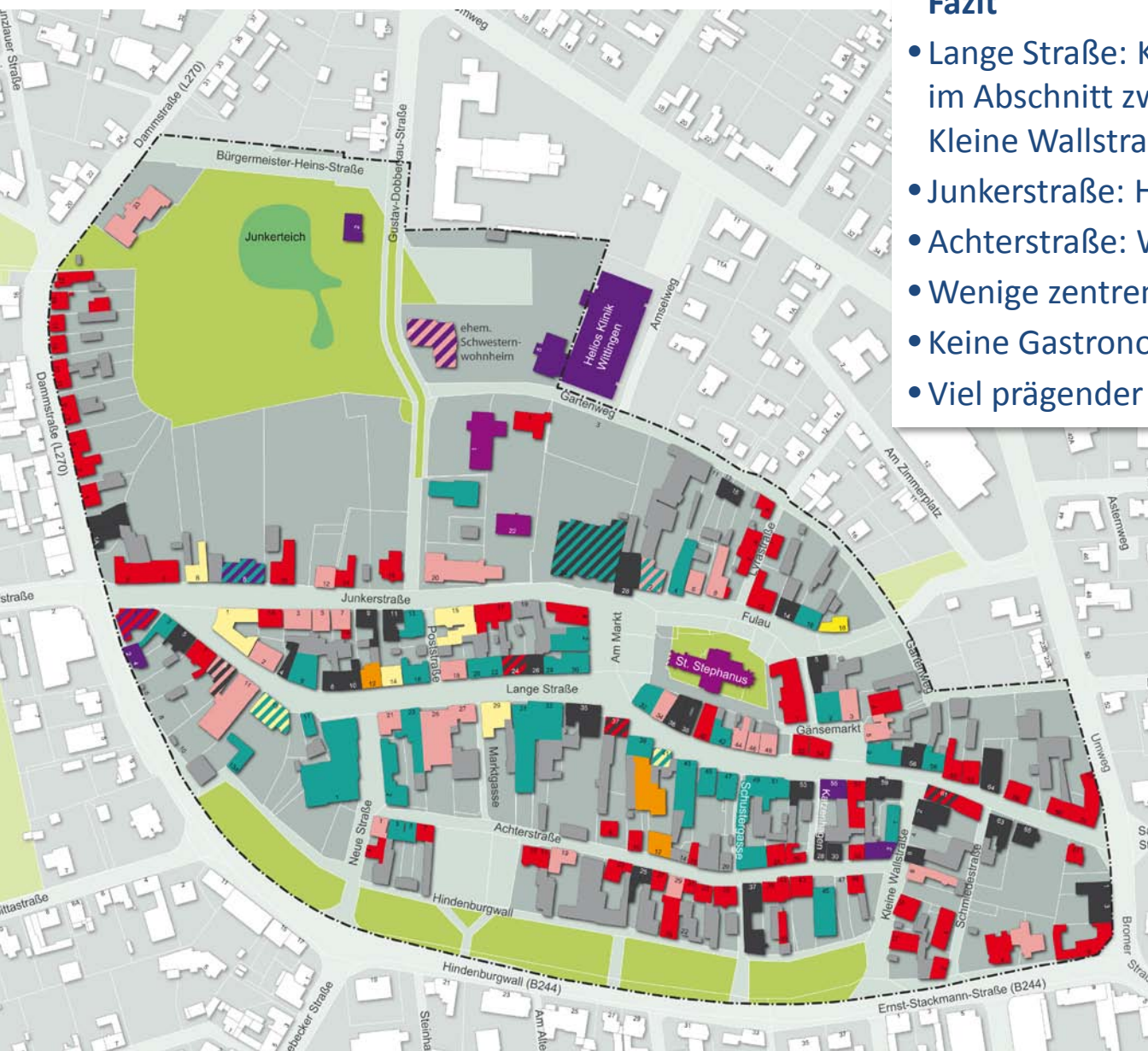
...STÄDTISCHE NUTZUNGEN,
wie Markt, Brauerei, Klinik, Schulen.



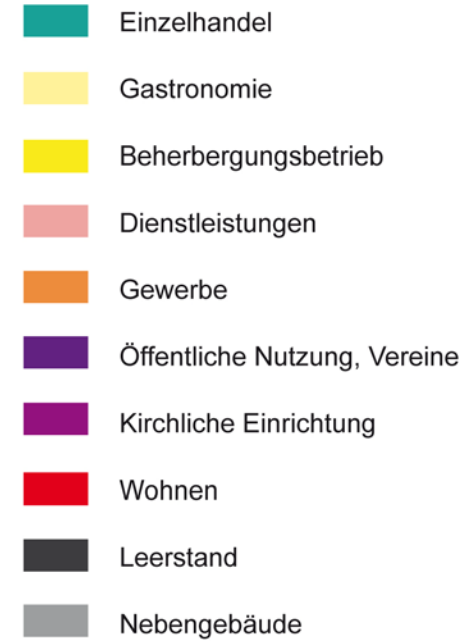


Fazit

- Lange Straße: Konzentration des Handels im Abschnitt zwischen Neue Straße und Kleine Wallstraße
- Junkerstraße: Heterogene Nutzungsstruktur
- Achterstraße: Wohnen
- Wenige zentrenrelevante, öffentl. Nutzungen
- Keine Gastronomie an den Plätzen
- Viel prägender Leerstand



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



Fazit

- Wohnen vorherrschend
- Viele Gebäude stehen auch in den Obergeschossen leer

22.09.2016



Ansicht Südwest



ACKER
PARTNER
STÄDTEN

22.09.2016



Ansicht Nordwest

Ansicht Süd

111

EG

1.00

2. OG

Einzelhandel
Gastronomie
Dienstleistungen
Beherbergungsbetriebe
Öffentliche Nutzung
Wohnen
Leerstand
Sonstige

Augenscheinlich schlechter baulicher Zustand – umfassende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
Augenscheinlich mittlerer/mäßiger baulicher Zustand – Teilmodernisierungsmaßnahmen erforderlich
Augenscheinlich guter baulicher Zustand – kein Handlungsbedarf



1

Einzeldenkmal (gem. §3 Abs. 2 NDschG)	
---------------------------------------	--

nein

Ensembleschutz (gem. §3 Abs. 3 NDschG)
Erhebliche Überformung/Überfremdung:

nein

Erhebliche Überformung/Verfremdung vorhanden
Erhebliche Negativprägung/ensemblestörende Wirkung

Weitere Anmerkungen

*ggf. Abriss und Neubau. Gebäude ist zur Hofseite bereits z.T. eingestürzt. Laut Aussage eines Anwohners Ratten- und Taubenbefall.



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



- Schlechter Zustand
- Mittlerer Zustand
- Guter Zustand
- Untersuchungsbereich

Fazit

- Viele Gebäude mit Sanierungsbedarf
- Achterstraße: Häufung dringender Sanierungsfälle



Fragen

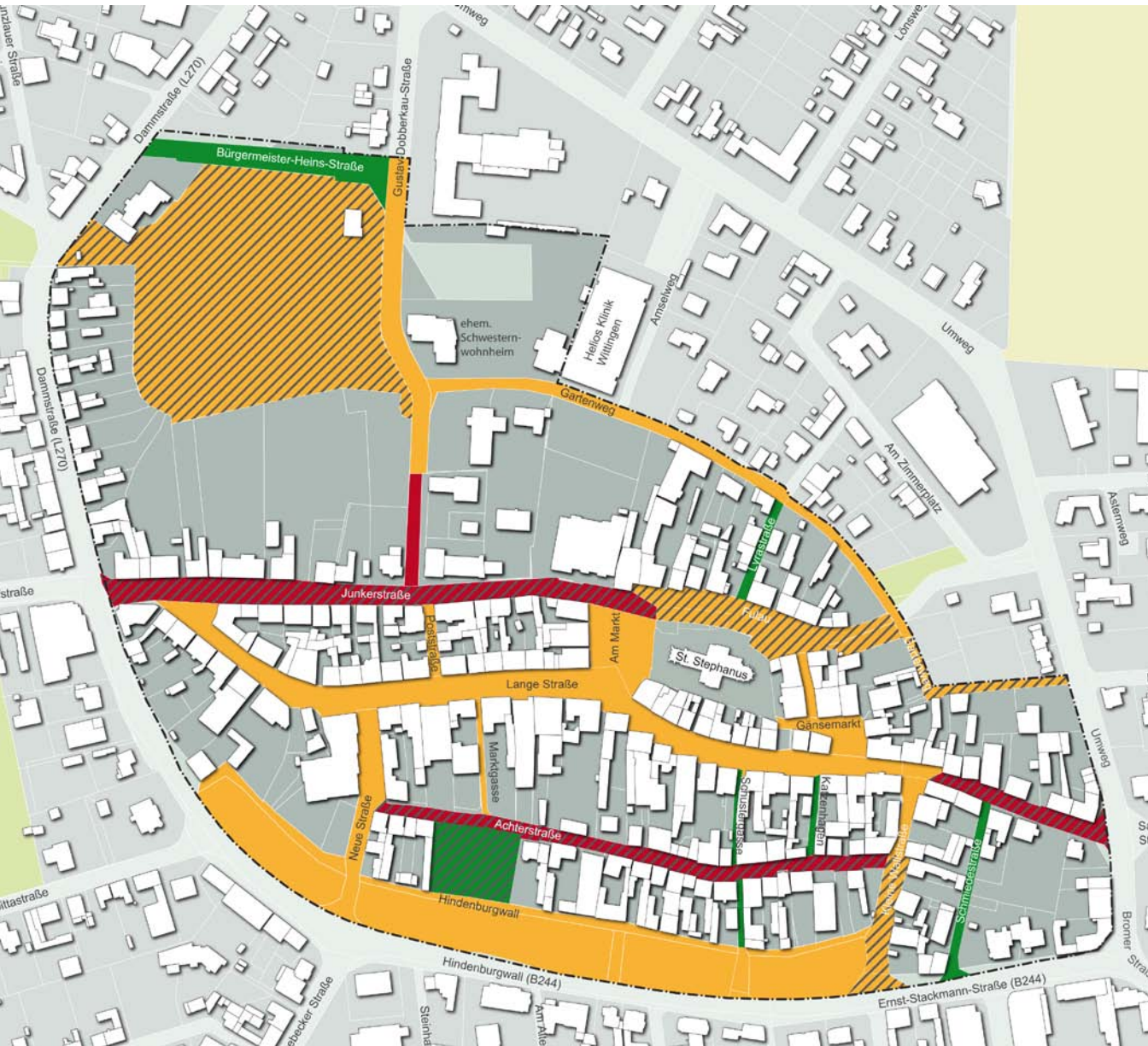
an die Eigentümer

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?
- Besteht die Absicht, die Immobilie zu verkaufen oder abzureißen?



- Gestaltungskanon
Innenstadt fehlt:
Oberflächen/Ausstattung
nicht abgestimmt
- Straßenbeleuchtung
veraltet: Modell, Abstand
Leuchten, Technik
- Lange Straße, Am Markt,
Gänsemarkt ansprechend
gestaltet, aber:
bei Nässe Rutschgefahr
auf rotem Klinker

- 
- ACKERS
PARTNER
STÄDTEBAU

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 der Innenstadt Wittingen?

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
der Innenstadt Wittingen?

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