

ISEK Stadt Wittingen und Vorbereitende Untersuchungen



Konzept

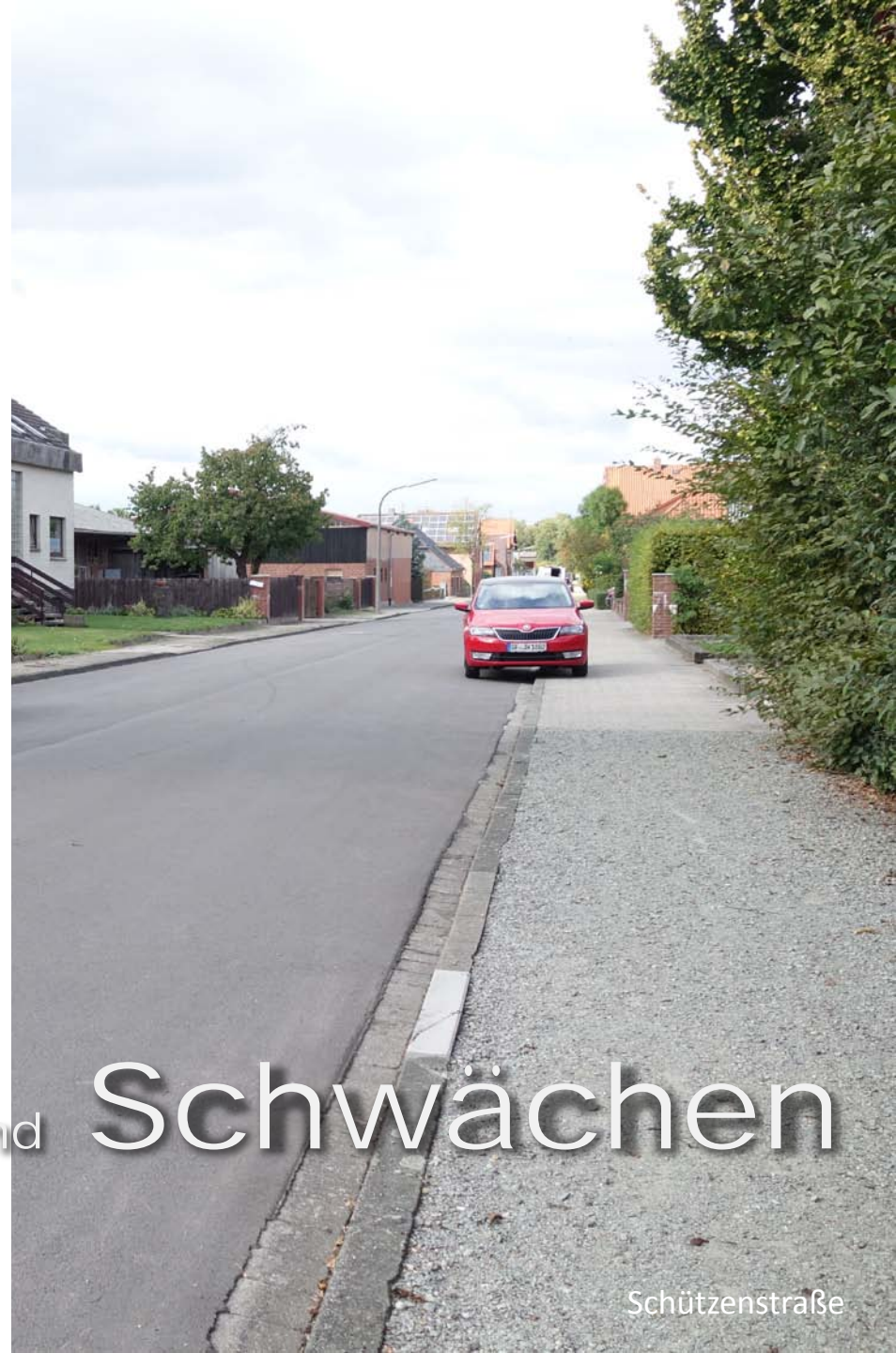
Innerörtlicher Versorgungsbereich Knesebeck





Stärken und Schwächen

Lindenstraße



Schützenstraße



Strukturell und übergeordnet

Stärken

- Hohe räumliche Vielfalt und Komplexität im alten Dorfkern
- Entstehungsgeschichte gut ablesbar
- Durchzogen von weitgehend naturbelassener Auenlandschaft: Hoher Erlebniswert
- **Intaktes Dorfleben**

Schwächen (Entwicklungshemmnisse)

- Nach 1825 wiederaufgebauter Bereich an der Lindenstraße mit funktionalem und räumlich einseitigem Charakter
- **Strukturwandel: Auflösung räumlich komplexer Hofstrukturen und zunehmende Bebauung mit Einfamilienhäusern**
- **Große Brachfläche in zentraler Lage**





Öffentlicher Raum und Erschließung

Stärken	Schwächen (Entwicklungshemmnisse)
<ul style="list-style-type: none">• Zwei kontrastierende Grundstrukturen: gewachsener alter Dorfkern und neu angelegtes, rationales System• Allee entlang der Lindenstraße als prägendes Gestaltungsmerkmal• Gute verkehrliche Erreichbarkeit und dadurch gute Voraussetzungen für bauliche Entwicklungen	<ul style="list-style-type: none">• Keine ausgeprägte Dorfmitte• Teilweise schlechter Zustand der öffentlichen Räume• Keine abgestimmte Gestaltung der Ausstattung und Oberflächen• Unübersichtliche Verkehrssituation an der Schule• Stark frequentierter Kreuzungsbereich (Marktstraße/Wittinger Straße)• Allee nicht durchgängig vorhanden. Neu gepflanzte Bäume an der Wittinger Str. z.T. in schlechtem Zustand.• Holzbrücke über den Knesebach mit Sanierungsbedarf



Gebäude

Stärken	Schwächen (Entwicklungshemmnisse)
<ul style="list-style-type: none"> Einige Hallenhäuser aus der Zeit nach 1825 noch vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> Wenig markante und identitätsstiftende Gebäude in der heutigen Ortsmitte Schwacher gestalterischer Zusammenhang Baulücken Negativprägung durch Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf Gefahr weiteren Abrisses sanierungsbedürftiger Gebäude und Verstärkung des Strukturwandels Geringe angepasste Wohnangebote für Ältere und Familien Mängel im Wohn- und Arbeitsumfeld durch geringen Gestaltungsanspruch auf den Innen- und Hinterhöfen Energetischer Sanierungsbedarf Kindergarten (nicht im Untersuchungsbereich)



Nutzungen

Stärken

- Teilweise noch traditionelle Mischnutzung auf den Grundstücken
- Beherbergungsangebot
- **Nahversorgungsangebot in der Ortsmitte**
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit

Schwächen (Entwicklungshemmnisse)

- Rückgang landwirtschaftlicher Betriebe als traditionell vorherrschende Nutzung
- **Zunehmende Funktionstrennung in entweder Wohnen oder Gewerbe**
- Leerstände
- Angebote für Jugendliche unzureichend
- Keine Wohnangebote für Ältere



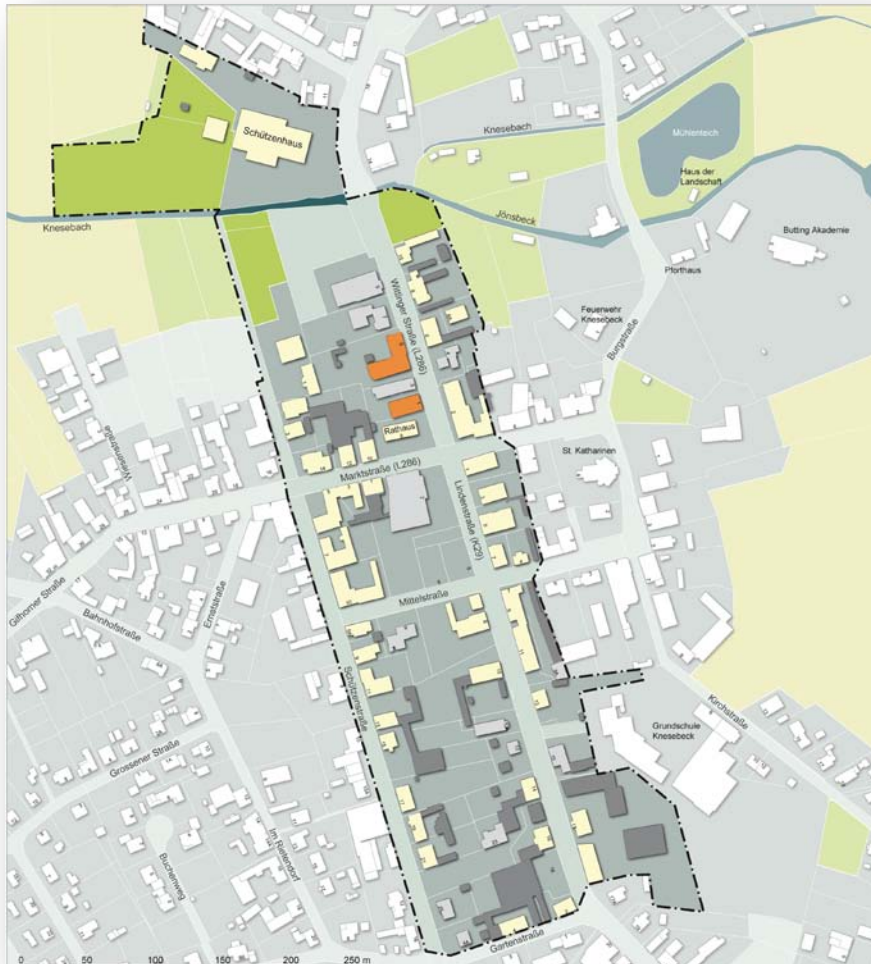
Das Baugesetzbuch unterscheidet in § 136 (2) zwei Arten städtebaulicher Misstände, die einerseits auf substanzielle baulich-städtebauliche und andererseits auf funktionale Misstände abzielen

Misstände Knesebeck






- Bereits tlw. strukturelle Überformung des Ortskerns
- Funktionsverluste und Leerstände im Bereich Gewerbe und Wohnen,
- Sanierungsbedarfe in den öffentlichen Räumen,
- Sanierungsbedarfe an den ortsbildprägenden Gebäuden,
- Bedarf einer Energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands und des öffentlichen Raums.



Sanierungsziele und Entwicklungskonzept



Denkmalschutz und ortsbildprägende Gebäude

-  Ensembleschutz
(gem. §3 Abs. 3 NDschG)
-  Ortsbildprägende Gebäude
-  Keine ortsbildprägenden Gebäude
-  Nebengebäude
-  Untersuchungsbereich



- Historische Mitte
- Heutige Mitte
- Öffentliche Einrichtungen, Sondernutzungen
- Tragende Grundstruktur
- Schwerpunkt Versorgung
- Traditionelle kleinteilige Mischnutzung
- Bebauung und Nachverdichtung: Aufwertung des Ortsbildes / gemischte Nutzungen
- Bestehender Walderlebnispfad
- Potentieller Rundweg für Fußgänger
- Haltestelle Schulbus
- Suchräume Kinder- und Jugendspielplatz, Jugendzentrum
- Neuer Außenbereich Schützenhaus
- Untersuchungsbereich

Übergeordnetes Ziel: Behebung von städtebaulichen und baulichen Missständen sowie von funktionalen Defiziten

- **Charakterisierung und Weiterentwicklung des Ortsbildes**
- Erhalt und Weiterentwicklung der traditionellen Nutzungsvielfalt im Ortskern
- **Erhöhung der Aufenthaltsqualität**
- Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in Gebäuden
- Bedarfsgerechtes Angebot für das gemeinschaftliche Dorfleben sowie für Jugendliche und Kinder
- Konzentration der Versorgungsfunktionen
- Verbesserung der Erlebbarkeit der Auenlandschaft und der Geschichte des Ortes
- Verbesserung der Verkehrssituation an der Schule
- Verringerung des Leerstands

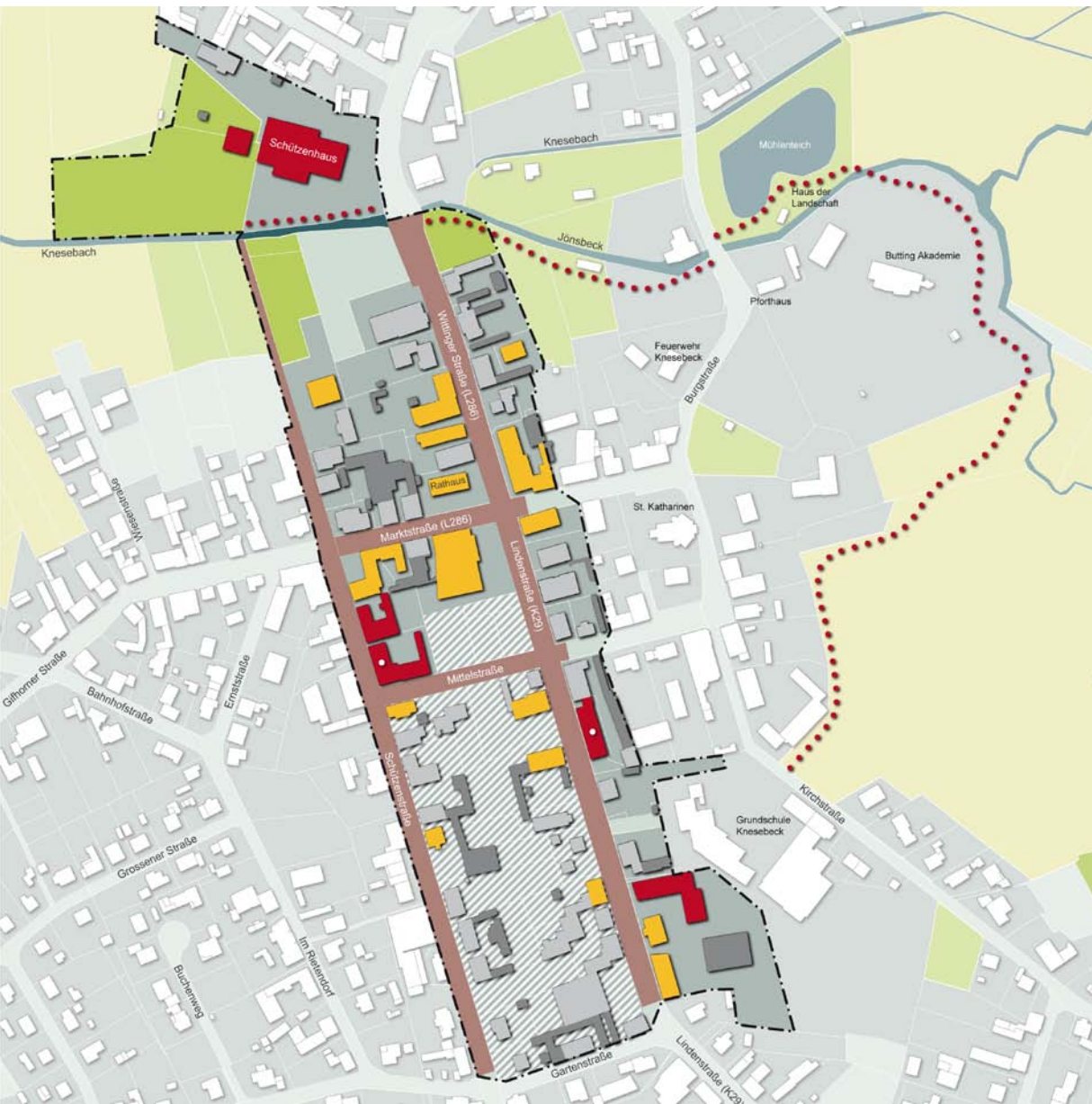


KNESEBECK

Maßnahmenplan



11



- Gebäudesanierung 1. Priorität
- Gebäudesanierung 2. Priorität
- Gebäude ohne Handlungsbedarf
- Nebengebäude
- Ggf. Abriss und Ersatz
- Ankauf prüfen (ggf. Verkaufsabsicht)
- Sanierung/Gestaltung Straßen
- Bebauung und Nachverdichtung:
Aufwertung des Ortsbildes /
gemischte Nutzungen
- Potentieller Rundweg für Fußgänger
- Nummer im Maßnahmenkatalog
- Suchräume Kinder- und Jugendspielplatz,
Jugendzentrum
- Untersuchungsbereich



Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

Baurechtliche Sicherung der Entwicklung

In der Ortsmitte von Knesebeck ist ein bereits fortgeschrittener Strukturwandel erkennbar.

Komplexe und dichte Hofstrukturen sind an vielen Stellen der Bebauung mit Einfamilienhäusern gewichen.

Damit geht eine Verringerung der baulichen Dichte und ein Verlust der funktionalen und räumlichen Qualitäten einher, die der Ortsmitte angemessen wären.

Eine Verstetigung dieses Prozesses ist nur mit baurechtlichen Mitteln aufzuhalten. Die Ortsmitte kann zudem nur hierüber gezielt weiterentwickelt werden.



Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

Baurechtliche Sicherung der Entwicklung

Empfehlung Ackers Partner Städtebau: Bebauungsplan

Mindestfestsetzung zu:

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

➔ Die Anwendung des § 34 BauGB, der neben dem Einfügungsgebot (Einfügen in die nähere Umgebung, Gebietscharakter) die generelle Rahmenbedingung für ein Bauvorhaben stellt, ist in diesem Zusammenhang nicht ausreichend.

§ 34 BauGB lässt in diesem Zusammenhang zu viel Spielraum für die Ortsentwicklung, da aufgrund der bereits eingetretenen Substanzverluste keine klaren Beurteilungskriterien für die städtebauliche Entwicklung gegeben sind.



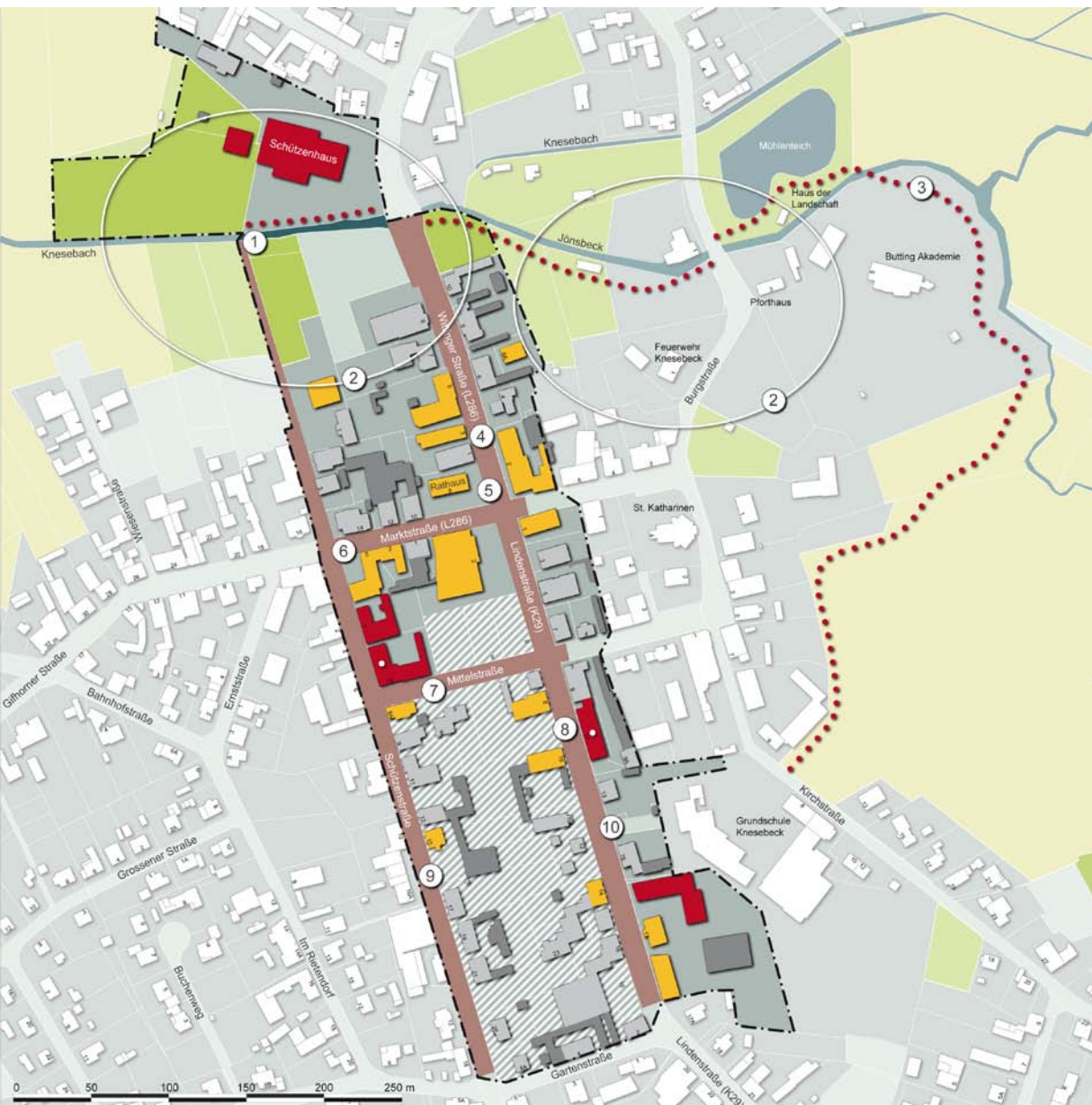
Schützenstraße



Lindenstraße

Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- Gesamtkonzept für die Straßenbeleuchtung: einheitliche Gestaltung der Beleuchtung, Abstimmung der Modelle auf den baulichen Kontext, einheitliche Lichtfarbe, Anpassung der Leuchtenabstände an heutige Anforderungen
- Instandsetzung der Fahrbahnen und Fußwege und eventuelle Veränderungen der Querschnitte
- Weitgehende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Erneuerung und Ergänzung der Ausstattung: z.B. Sitzgelegenheiten



- (1) Sanierung der Holzbrücke über den Knesebach
- (2) Standortsuche Kinder-/Jugendspielplatz
- (3) Gestaltung eines Rundwegs
- (4) Gestaltung Witteringer Straße
- (5) Gestaltung der Ortsmitte
- (6) Gestaltung Marktstraße
- (7) Teilsanierung Mittelstraße
- (8) Teilsanierung Lindenstraße
- (9) Umfassende Sanierung Schützenstraße
- (10) Neuorganisation der Erschließung für Schulbusse



Vorbereitende Untersuchungen
Stadt Wittingen

Bestandsaufnahme Öffentlicher Raum
Stand: 16.11.16

2.5 Schützenstraße

Blickrichtung Nord Nicht befestigte Gehwege

Sanierungsbedarf	
Schlechter Zustand – umfassende Maßnahmen erforderlich	
Mittlerer Zustand – Maßnahmen erforderlich	
Guter Zustand – kein Handlungsbedarf	
Gestaltungsdefizit Öffentlicher Raum	
Weitere Anmerkungen	
Substanzmängel	
Funktionsmängel	Gliederung des Straßenquerschnitts, Gehwege z.T. nicht befestigt, Straßenbeleuchtung veraltet
Gestaltungsmängel	Fehlende Aufenthaltsqualität

ROK Stadt Wittingen | Vorbereitende Untersuchungen
Verenbalt Wittingen und innerörtlicher Versorgungsbereich Kneesebeck

Bestandsaufnahme, Stand: 26.01.17

2.2 Lindenstraße

Blickrichtung Nord Blickrichtung Süd

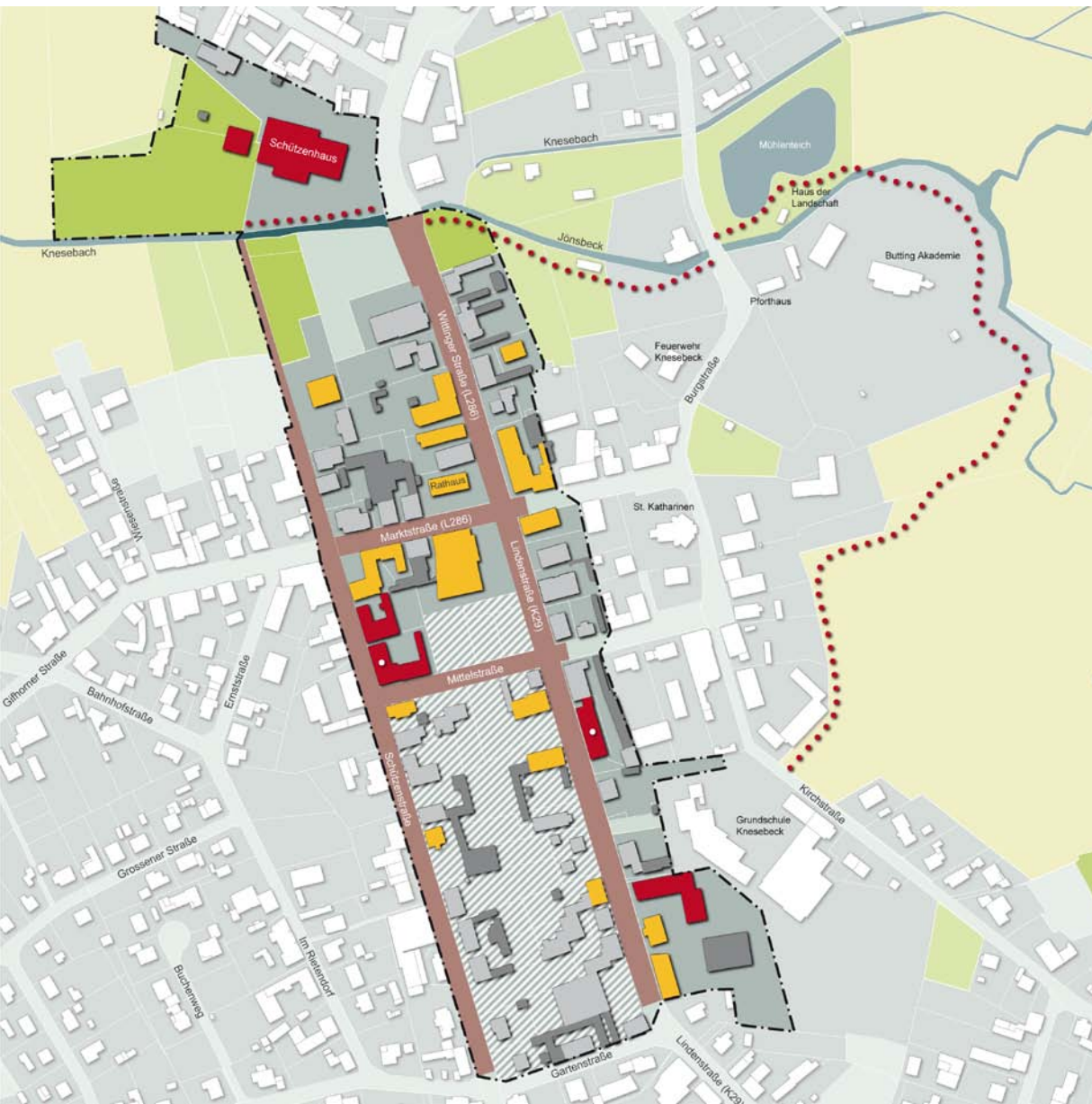
Sanierungsbedarf	
Schlechter Zustand – umfassende Maßnahmen erforderlich	
Mittlerer Zustand – Maßnahmen erforderlich	
Guter Zustand – kein Handlungsbedarf	
Gestaltungsdefizit Öffentlicher Raum	
nein	
Weitere Anmerkungen	
Substanzmängel	
Funktionsmängel	Keine ausreichenden Standortbedingungen für die Bäume: Aufwölbungen des Pflasters durch Baumwurzeln – Dadurch Stolpergefahr für Fußgänger. Straßenbeleuchtung veraltet: Modell, Abstand Leuchten
Gestaltungsmängel	

Umfassende Sanierung Schützenstraße

- Sanierung der Gehwege
- Prüfung und Behebung ggf. vorhandener Mängel an Fahrbahn und Unterbau
- Ergänzung straßenbegleitender Bäume

Teilsanierung Lindenstraße

- Verbesserung der Standortbedingungen der Bäume durch ausreichend dimensionierte Baumscheiben
- Behebung der Schäden am Gehwegpflaster



Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- Sanierung und Modernisierung ortsbildprägender Gebäude
- Wiederherstellung historischer Fachwerkfassaden
- Anpassung des Wohnraums an verschiedene Generationen und Bedürfnisse
- Ersatzneubau
- Bauliche Nachverdichtung
- Schließung von Baulücken
- Gebäude weitgehend barrierefrei gestalten
- Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfelds (z.B. Innen- und Hinterhöfe)



Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- Modernisierung und/oder Umnutzung von Ladenleerständen
- Konzentration zentrenrelevanter Betriebe und Funktionen in der heutigen Ortsmitte (Im Bereich Witteringer Straße/Marktstraße)
- Leerstandsbeseitigung
- Traditionelle Mischnutzung auf den Grundstücken sichern

