



## Erörterung zum Bebauungsplan „Ortskern Knesebeck“, Wittingen

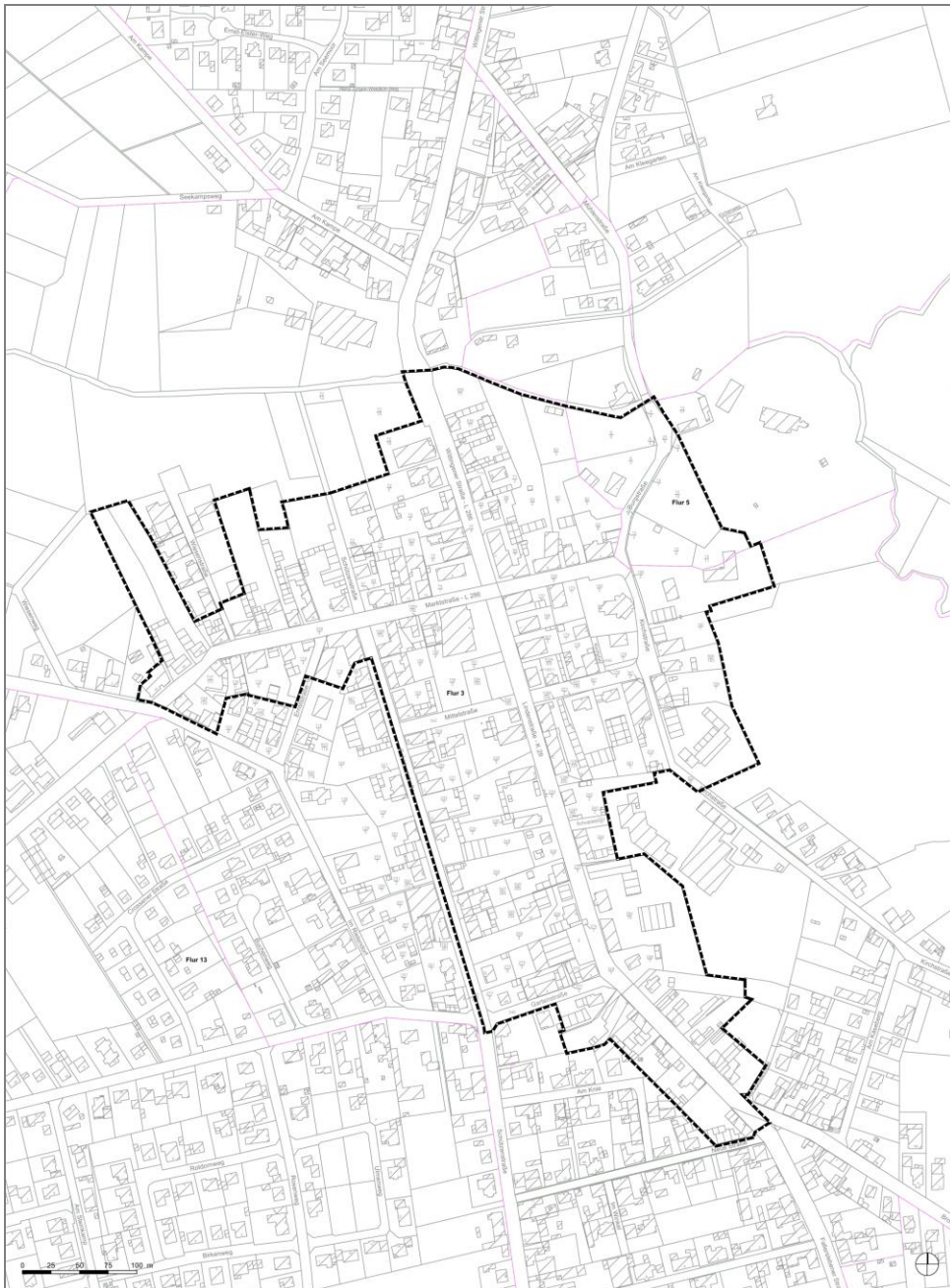


Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Grundlagen und Rahmenbedingungen</b> .....  | <b>3</b>  |
| 1.1      | Anlass und Erforderlichkeit.....               | 3         |
| 1.2      | Ziel und Zweck.....                            | 4         |
| 1.3      | Lage und vorhandene Nutzungen.....             | 5         |
| 1.4      | Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse..... | 7         |
| 1.5      | Erschließung.....                              | 8         |
| <b>2</b> | <b>Rechtliche Rahmenbedingungen</b> .....      | <b>9</b>  |
| 2.1      | Ziele der Raumordnung.....                     | 9         |
| 2.2      | Flächennutzungsplan.....                       | 12        |
| 2.3      | Vorhandenes Planungsrecht.....                 | 12        |
| <b>3</b> | <b>Flächenbilanz</b> .....                     | <b>13</b> |
| <b>4</b> | <b>Verfahren</b> .....                         | <b>14</b> |
|          | <b>Anlagen</b> .....                           | <b>15</b> |

# 1 Grundlagen und Rahmenbedingungen

## 1.1 Anlass und Erforderlichkeit

In der Ortsmitte von Knesebeck wird ein bereits fortgeschrittener Strukturwandel festgestellt, der sich in funktionalen und baulichen Verlusten abbildet. Die Zahl landwirtschaftlicher Betriebe, welche den Ortskern traditionell geprägt haben, ist deutlich zurückgegangen. Ein großer Teil der komplexen Hofstrukturen ist bereits durch Abriss verlorengegangen und wurde in vielen Fällen nicht durch Bebauungen mit ähnlichen funktionalen, räumlichen und gestalterischen Qualitäten ersetzt. Vielmehr lässt sich eine Tendenz zur Umwidmung der Grundstücke für Einfamilienhäuser erkennen. Die bauliche Dichte und Komplexität, die räumliche Einfassung der Straßen und die funktionale Vielfalt gehen dadurch deutlich zurück.

Es lässt sich auch feststellen, dass dadurch der gestalterische Zusammenhang im Planungsgebiet mittlerweile schwach ist. Dies liegt zum Teil an Verlusten historischer Bausubstanz in Kombination mit baulichen Neuentwicklungen, die zu wenige ortsbildprägende Merkmale aufweisen. Diese stetigen Veränderungen des Ortsbildes von Knesebeck stören bzw. zerstören sukzessive den Charakter des Ortskerns. Dem bereits fortgeschrittenen Wandel im Ortskern Knesebeck soll daher mit strukturell wirksamen Maßnahmen begegnet werden, um eine weitere Verringerung der baulich-städtebaulichen Komplexität und Dichte zu vermeiden.

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 mehr ausreichend. § 34 BauGB lässt zu viel Spielraum für die Ortsentwicklung, da aufgrund der bereits eingetretenen Substanzverluste keine klaren Beurteilungskriterien für die städtebauliche Entwicklung gegeben sind. Es wird daher ein Bebauungsplan erstellt, der insbesondere Gestaltungsvorgaben für die Bebauung beinhaltet, um die zuvor genannten Ziele baurechtlich zu sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 1 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach §§ 2, 3, 4 und 10 BauGB durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind durchzuführen.



Abb. 2 Lage Ortskern Knesebeck mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

## 1.2 Ziel und Zweck

Neben den Mindestfestsetzungen im Bebauungsplan zu

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- überbaubarer Grundstücksfläche
- und Erschließung

soll ein fachlich-gestalterischer Orientierungsrahmen als Grundlage zum Erhalt und der Wiederherstellung des Gesamtcharakters entwickelt werden. Diese Anforderungen sollen bei Neubauten oder bei Veränderungen an vorhandenen Gebäuden gelten.

Eine Gestaltungssatzung soll die Festsetzung gestalterischer Anforderungen an Gebäude, Werbeanlagen und Freibereiche umfassen, z. B.:

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

### 1.3 Lage und vorhandene Nutzungen

Knesebeck befindet sich ca. 6 km südlich des Stadtteils Wittingen und ist über die L 286 an das Stadtzentrum Wittingen angebunden. Knesebeck ist der zweitgrößte Ortsteil der Stadt Wittingen und erfüllt mit seinem Angebot an sozialen und Nahversorgungseinrichtungen die Versorgung der umliegenden Dörfer.

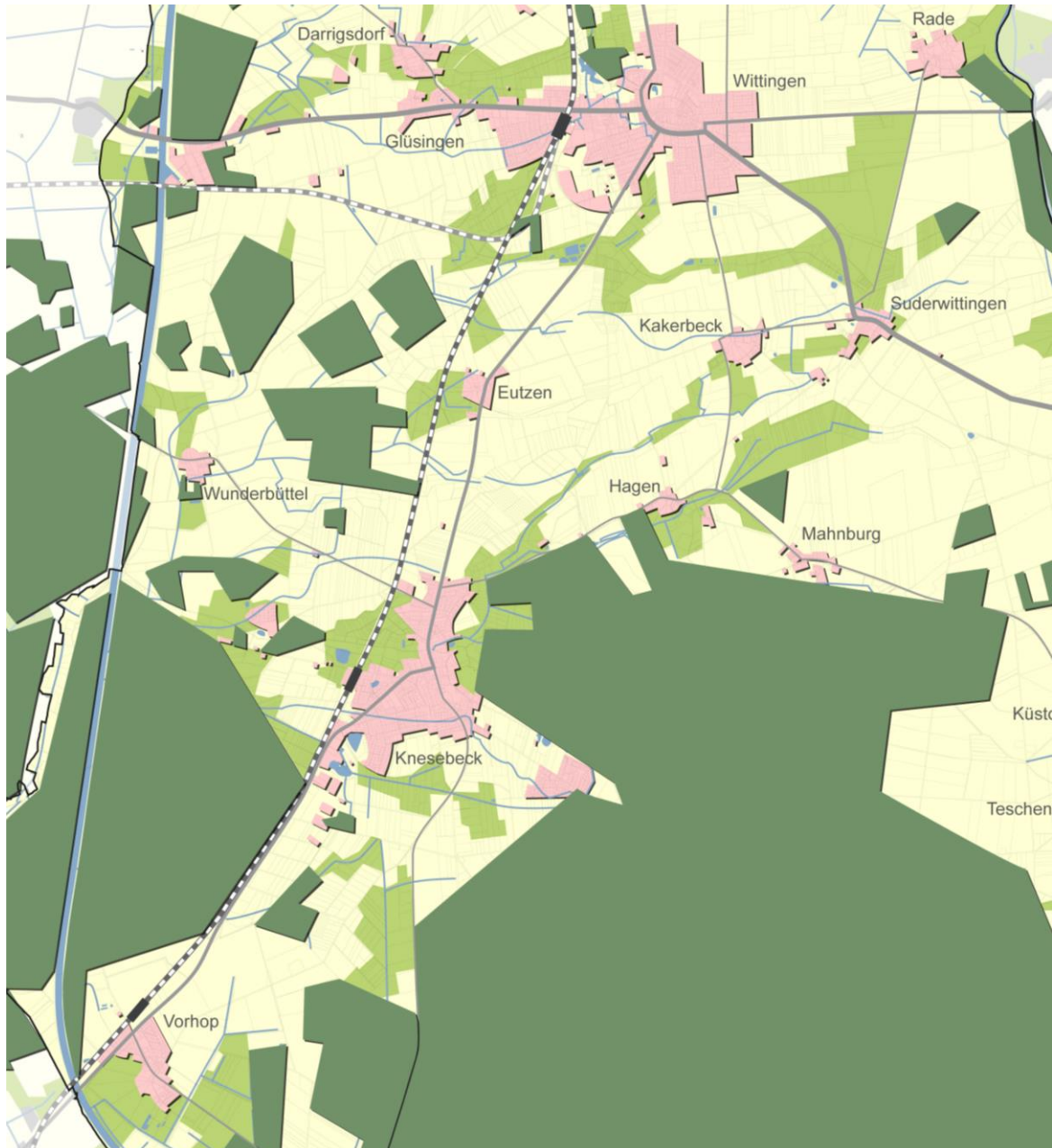


Abb. 3 Lage innerhalb der Stadt Wittingen

Knesebeck ist Mitte des 13. Jahrhunderts entstanden. Das Dorf entwickelte sich nahe der Burg im Umfeld der Kirche St. Katharinen und im Bereich des heutigen Verlaufs der Lindenstraße bzw. der Witteringer Straße. Das Feuer von 1825 nahm gravierenden Einfluss auf das Erscheinungsbild des Ortes. Die gewachsene Struktur wurde danach zum größten Teil abgelöst durch ein Raster aus rechtwinkligen Straßen und rational ange-

ordneten Grundstücken. Nur im Bereich der Burgstraße ist das ursprüngliche Dorf noch ablesbar.

Aktuell befindet sich Knesebeck in einem strukturellen und gesellschaftlichen Wandel, weg von den landwirtschaftlichen Höfen hin zu Einfamilienhausgebieten. Der schleichende Funktionsverlust ist zum Teil auch schon im heutigen Ortskern angelangt und befindet sich in einem entscheidenden Umbruch. Die Trennung von Nutzungen (Wohnen, Handwerk, Gewerbe) schreitet stetig voran. Vor allem im südlichen Ortskern überwiegt mittlerweile das Wohnen. Weitere bauliche Verluste und zu befürchtende Verstärkung von Überformungen an Gebäuden tragen zum Verlust der Ortsidentität bei.

Entlang der Markstraße, der Wittinger Straße und der Lindenstraße ist gemäß Einzelhandelskonzept der Innerörtlicher Versorgungsbereich Knesebeck ausgewiesen. Mit dem ansässigen Nahversorger (NP) wird die Versorgung auch für die umliegenden Dörfer gewährleistet und es gibt ein gutes Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich. Zudem gibt es ein vergleichsweise großes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot. Dieser Bereich ist aber auch von hohem Leerstand der Verkaufsflächen geprägt, so dass die Stärkung des Nahversorgungszentrum, sowie die Sicherung und Ergänzung der wohnortbezogenen Nahversorgung hier gemäß den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes forciert werden sollen.



Abb. 4 Abgrenzung Nahversorgungszentrum Knesebeck 2020 (Quelle: Stadt + Handel 2020: Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Wittingen)

Innerhalb des Ortskerns befinden sich überwiegend Mischbauflächen. Im östlichen Teil des Plangebietes gibt es ergänzend dazu sich diverse Gemeinbedarfsflächen, wie Kindergärten und die Außenstelle der Stadtbibliothek, die St. Katharinen Kirche und die ehem. freiwillige Feuerwehr. Am Standort des ehemaligen Rathauses gibt es noch ein Stadtteilbüro und das Jugendzentrum Knesebeck.

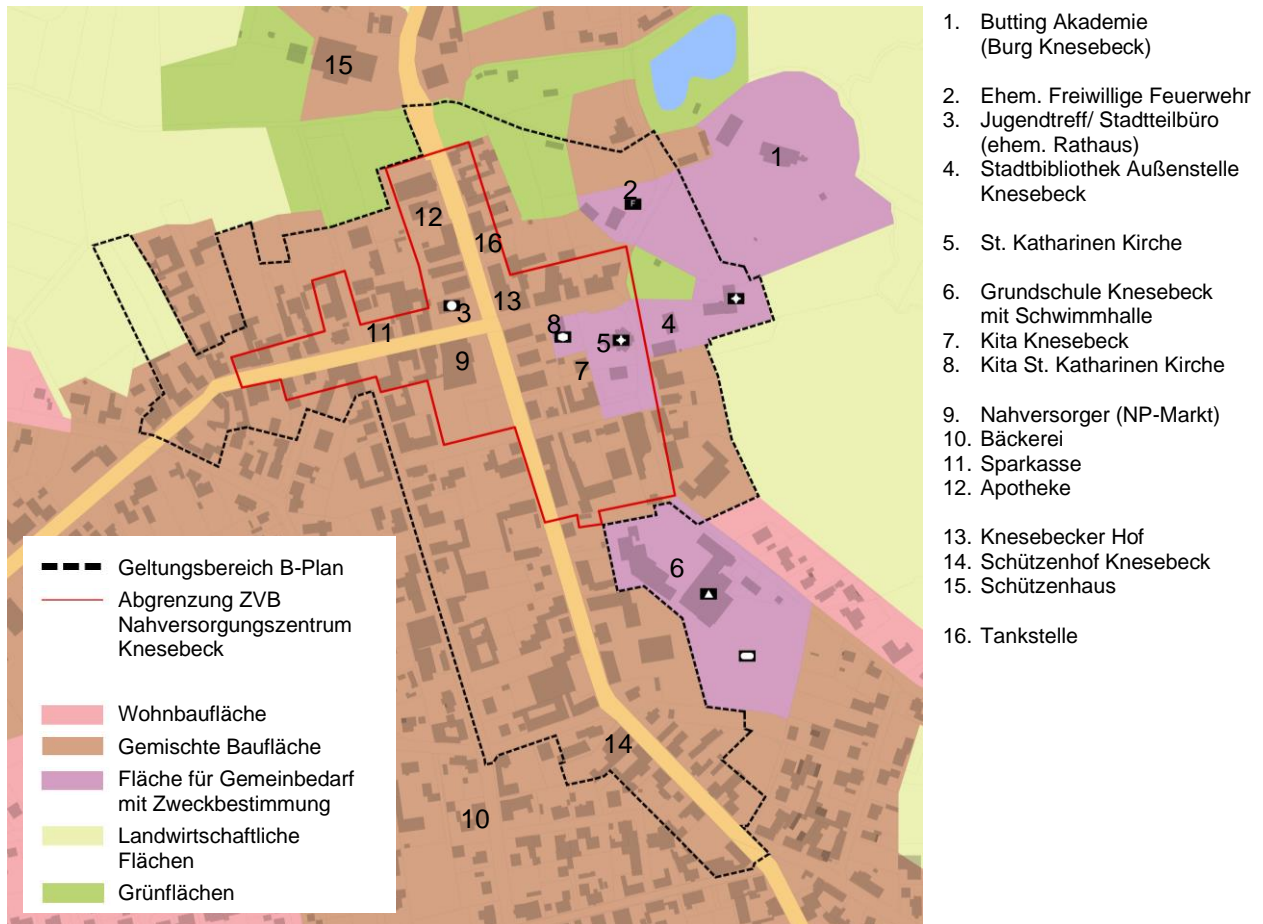


Abb. 5 Nutzungsbestimmungen gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan

## 1.4 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Im Norden grenzt das ca. 18 ha große Plangebiet an die Grünflächen bzw. landwirtschaftlichen Flächen entlang des Knesebachs, im Süden an die Grundschule Knesebeck. Im Westen ist die Straße „Im Rietendorf“ bzw. die Schützenstraße die Grenze des Geltungsbereiches. Im Süden verläuft das Planungsgebiet beidseitig der Lindenstraße bis zur Einmündung Bromer Straße. Die getroffene Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst aufgrund der differenzierten Baustruktur, Parzellierung und prägenden Gebäudesubstanz die als Ortskern definierten Bereiche.

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Städtische Flächen sind lediglich die Flurstücke der Schützenstraße, Mittelstraße, Burgstraße, Kirchstraße, Gartenstraße, Ernststraße und Teile der Marktstraße (östlich Lindenstraße) sowie die Flurstücke des ehemaligen Rathauses und der freiwilligen Feuerwehr. Für die Lindenstraße (K 29) ist der Kreis Gifhorn zuständig und für die Witteringer Straße und Teile der Marktstraße (Landesstraße L 286) liegt die Straßenbaulast beim Land Niedersachsen.

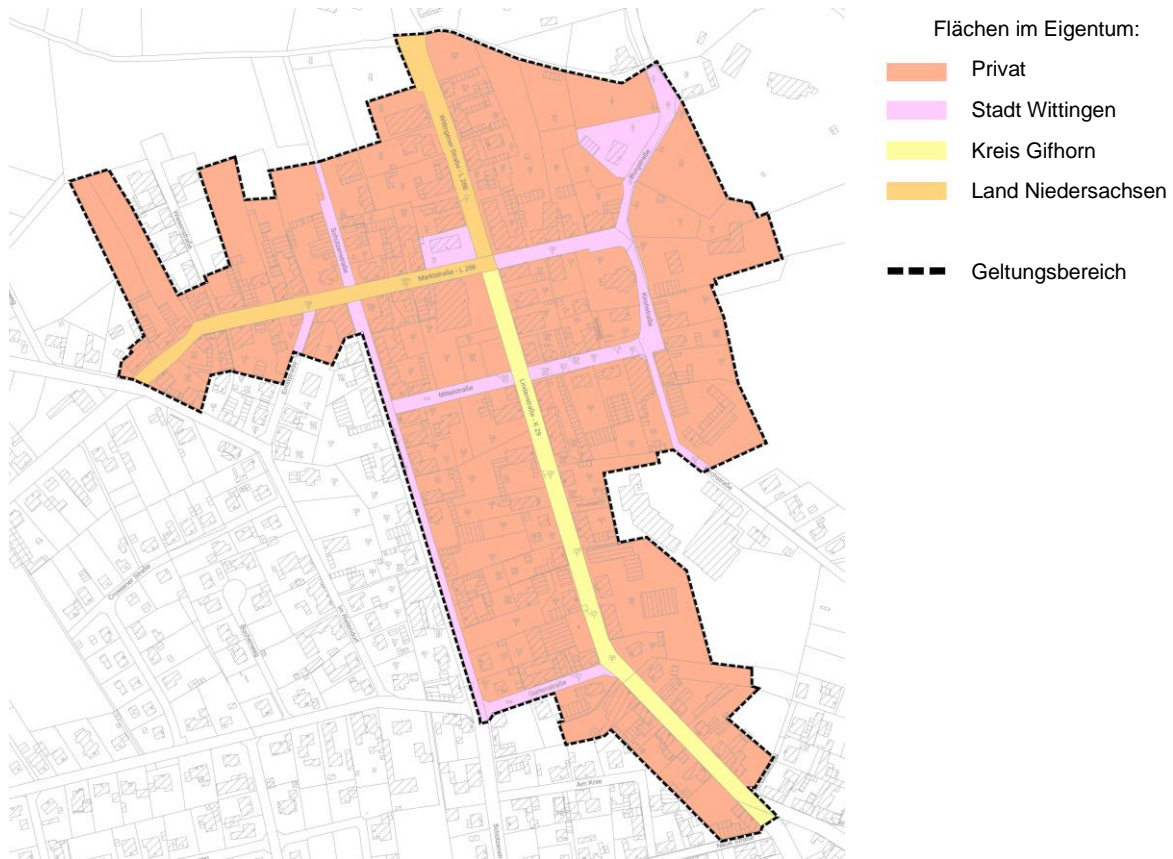


Abb. 6 Eigentumsverhältnisse mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

## 1.5 Erschließung

Im Vergleich mit den anderen Ortsteilen der Stadt Wittingen ist Knesebeck überdurchschnittlich gut für den motorisierten Verkehr erschlossen.

In der Mitte von Knesebeck kreuzen sich die Landesstraße L 286 und die Kreisstraße K 29. Über die Landesstraße L 286 kann Gifhorn (25 km südlich) erreicht werden. Diese führt von Südwesten kommend als Gifhorer Straße und schließlich als Marktstraße in die Ortsmitte. Von dort aus knickt sie um 90 Grad nach Norden ab und führt als Wittinger Straße nach Wittingen (6 km).

Die Kreisstraße K 29 (Lindenstraße) bindet Knesebeck nach Süden in Richtung Wolfsburg (27 km) an. Die Lindenstraße stößt in der Ortsmitte auf die Landesstraße L 286 (Ecke Marktstraße/ Wittinger Straße). Am Knotenpunkt dieser Straßen entsteht dadurch auch das höchste Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich.

Der Ortsteil Knesebeck ist an die Bahnstrecke Braunschweig - Uelzen angebunden und wird im Stundentakt von der Regionalbahn 47 angefahren. Der Bahnhof liegt etwa 1 km von der Ortsmitte entfernt und ist daher auch zu Fuß gut erreichbar. Im Ort verkehren die Buslinien 122, 131 und 137, die ihre Endhaltestellen in Wittingen, Hankensbüttel, Schönewörde und Wesendorf haben. Im Geltungsbereich befindet sich die Haltestelle Rathaus, die von jedem Punkt des Gebiets innerhalb weniger Gehminuten erreichbar ist. Montags bis freitags (Schulzeit) halten alle drei Buslinien stündlich. In den Schulferien sowie samstags und sonntags verkehren die Busse überwiegend zwei stündlich.



## 2 Rechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Ziele der Raumordnung

#### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Knesebeck ist ein Ortsteil der Stadt Wittingen. Für die Stadt Wittingen (Landkreis Gifhorn) gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017). Hier werden die Städte gemäß des Zentrale-Orte-Konzeptes in Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren gegliedert. In dem rd. 22.500 ha großen Stadtgebiet lebten im Jahr 2021 (31. Dezember) 11.569 Einwohner (2.619 EW davon in Knesebeck) und es waren ca. 4.769 Beschäftigte in den ortsansässigen Gewerbebetrieben im gesamten Stadtgebiet tätig. Damit kommt der Stadt Wittingen die Funktion eines Mittelzentrums zu.

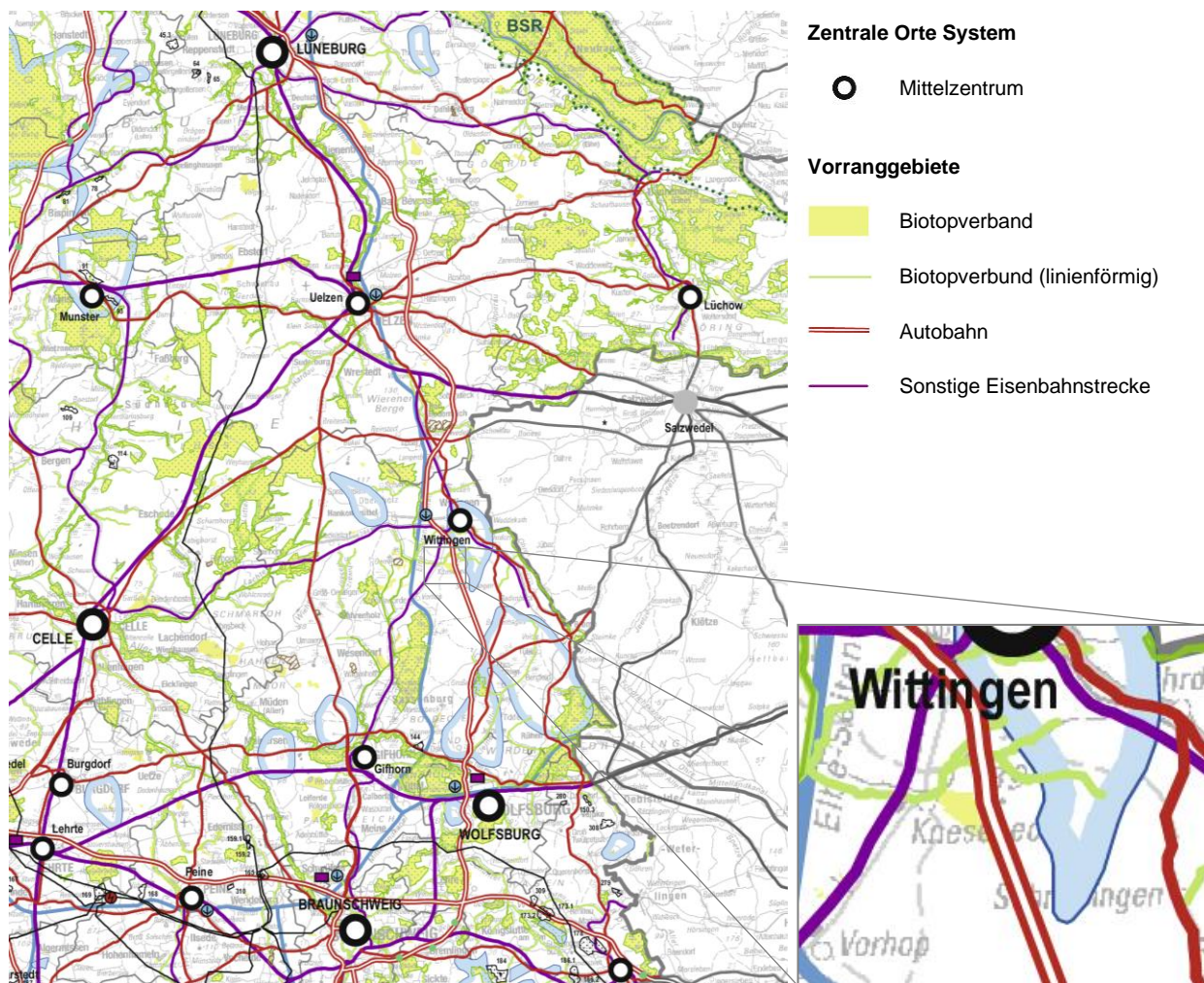


Abb. 7 Planzeichnung LROP 2017, Ausschnitt Knesebeck

Für die Städte und Gemeinden in allen Landesteilen sollen die Planungen und Maßnahmen die gewachsenen Siedlungsstrukturen sowie den Erhalt und die Entwicklung des Siedlungsbestands unterstützen. Zielsetzung hierbei ist es die Inanspruchnahme von Grund und Boden soweit es geht zu verringern. Daher sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale, wie z.B. Brachflächen, in den Siedlungsgebieten nachgenutzt und

ebenso flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (2.1.06).

Für die Sicherung und den Erhalt einer dauerhaft ausgewogenen Daseins- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen wird das Prinzip der zentralen Orte zugrunde gelegt (2.2.01/03). Die Stadt Wittingen ist in diesem Zusammenhang als Mittelzentrum ausgewiesen (s. Planzeichnung zum LROP 2017, Ausschnitt Wittingen). Dies begründet sich unter anderem darauf, dass die Stadt Wittingen eine hervorgehobene Stellung als Wirtschaftsstandort in der Region innehat. Hiermit sind besondere Entwicklungsaufgaben in den Bereichen Wohnen und Gewerbe verbunden. Zudem sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Knesebeck übernimmt als zweitgrößter Stadtteil innerhalb der Stadt Wittingen eine wichtige Funktion als Wohn-, Arbeitsplatz- und Versorgungsstandort.

Durch Knesebeck führt der Knesebach, dessen Verlauf als Biotopverbund (linienförmig) festgesetzt ist. Dieser Bereich wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

### Regionales Raumordnungsprogramm 2008

Knesebeck ist ein Ortsteil der Stadt Wittingen und liegt am nordöstlichen Rand des Landkreises Gifhorn, der zum Regionalverband Großraum Braunschweig gehört. Für diesen gilt das Regionale Raumordnungsprogramm RROP 2008. Dieses befindet sich seit 2018 in Neuaufstellung. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, daher wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Knesebeck“ das RROP 2008 zugrunde gelegt.

Die Stadt Wittingen ist als Mittelzentrum im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzeptes ausgewiesen (1.1.1 (7) Satz 3). Es stellt für die umliegenden Grundzentren einen wichtigen Versorgungsschwerpunkt dar. Der Ortsteil Knesebeck übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes Wittingen.



Abb. 8 RROP 2008, Ausschnitt Knesebeck

Gemäß RROP 2008 erstreckt sich der Geltungsbereich des aufzustellenden B-Planes auf einen vorhandenen bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereich, der auch weitgehend bebaut ist. Es sollen insbesondere gestalterische Vorgaben für die Sicherung des Ortscharakters erfolgen.

Innerhalb des Planungsgebietes kreuzen sich zwei Hauptverkehrsstraßen mit regionaler Bedeutung, die als Vorranggebiet gekennzeichnet sind. Der Bereich der L 286 innerhalb des Geltungsbereiches ist außerdem als regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren) ausgewiesen und ist für die Vernetzung mit den umliegenden Gemeinden in der Region Isenhamer Land von besonderer Bedeutung.

Knesebeck ist neben Wittingen selbst ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (vgl. RROP Tabelle III-27, S. 141). Ziel ist es, eine landschaftsbezogene Erholung und wohnumfeldnahe Freizeitgestaltung und Erholung zu ermöglichen. Gleichzeitig soll dies zur Sicherung der besonderen und überdurchschnittlichen Qualitäten vor Ort beitragen.

Ohne eine Beeinträchtigung bzw. Auswirkungen durch die angestrebten Ziele des aufzustellenden Bebauungsplanes grenzen folgende Bereiche an den Geltungsbereich:

- Vorranggebiet Natur und Landschaft im Osten
- Von Aufforstung freizuhaltendes Gebiet im Osten
- Vorbehaltsgebiet Besondere Schutzfunktionen des Waldes im Osten
- Vorbehaltsgebiet Erholung im Osten
- Vorranggebiet Trinkwassergewinnung im Süden
- Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz im Norden entlang des Knesebachs

Der Bebauungsplan folgt gemäß den zuvor beschriebenen Sachverhalten den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und entwickelt sich daraus.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt die festgesetzten Gebietskategorien aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und konkretisiert deren Festsetzungen. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

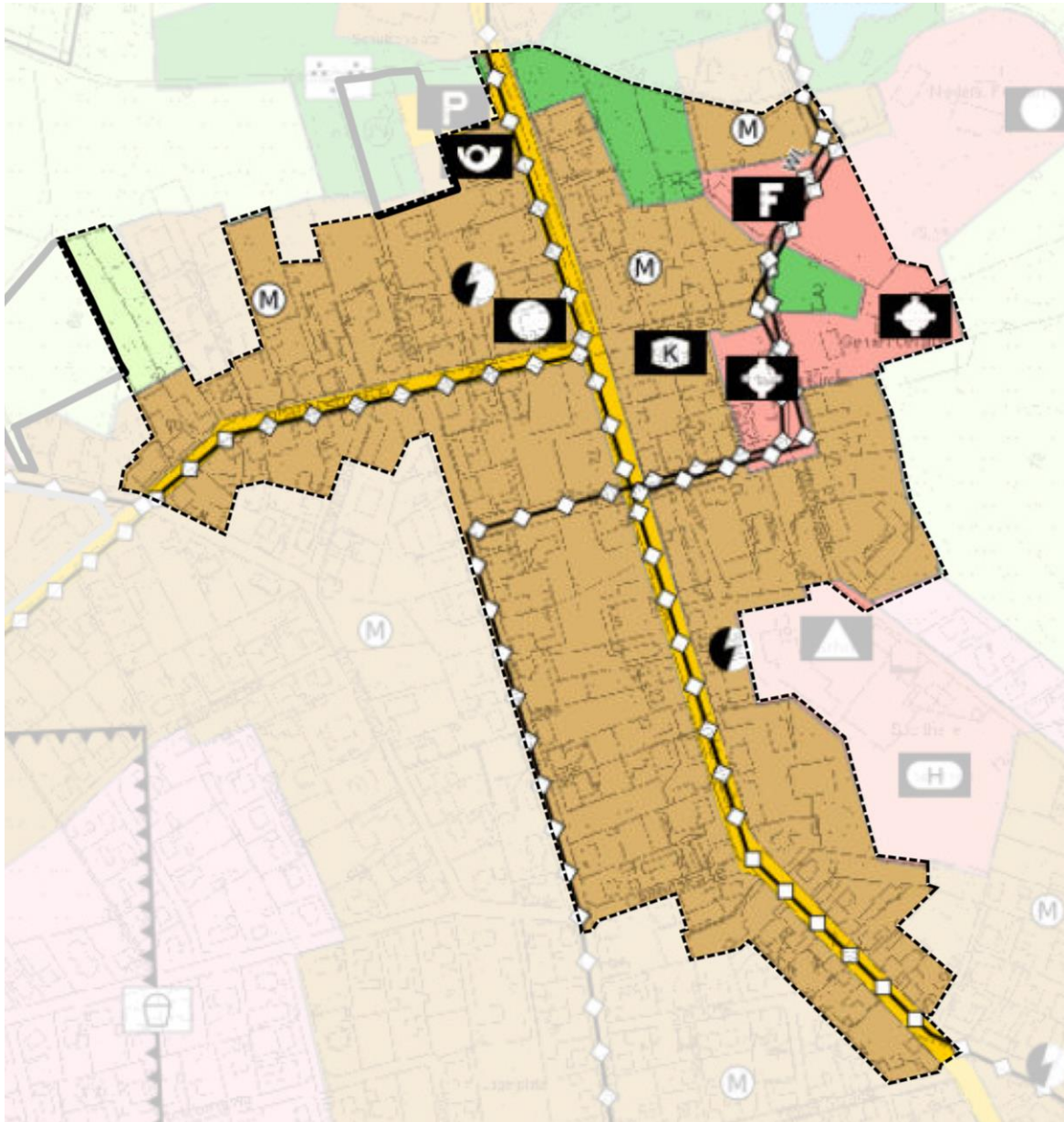


Abb. 9 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

## 2.3 Vorhandenes Planungsrecht

Im Planungsgebiet befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

### 3 Flächenbilanz

Im Rahmen des B-Planes „Ortskern Knesebeck“, Wittingen werden folgende Flächen ausgewiesen:

| <b>Nutzung</b>   | <b>ca. Fläche<br/>in m<sup>2</sup></b> | <b>ca. Anteil<br/>in %</b> | <b>max. Grund-<br/>fläche mit max.<br/>Überschreitung<br/>durch<br/>Nebenanlagen</b> |
|--|--|----------------------------|--|
| Mischbaufläche MI, GRZ 0,3<br>(Überschreitung bis max. 0,45) | 11.179                                 | 6,2                        | 5.030  |
| Mischbaufläche MI, GRZ 0,4<br>(Überschreitung bis max. 0,6)  | 20.346                                 | 11,3                       | 12.207   |
| Mischbaufläche MI, GRZ 0,6<br>(Überschreitung bis max. 0,8)  | 94.035                                 | 52,3                       | 75.228   |
| Gemeinbedarf   | 15.399                                 | 8,6                        |  |
| Verkehrsflächen, öffentlich                                  | 27.016                                 | 15,0                       |  |
| Grünflächen  | 7.956                                  | 4,4                        |  |
| Landwirtschaft   | 3.878                                  | 2,2                        |  |
| <b>Geltungsbereich</b>                                       | <b>179.808</b>                         | <b>100</b>                 | <b>92.466</b>  |

#### 4 Verfahren

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 16.03.2022
- Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB) 20.06.2022  
- 22.07.2022
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 20.06.2022  
- 22.07.2022
- Auslegungsbeschluss -
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) -
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) -  
-

## Anlagen

- Anlage 1    Ackers Morese Städtebau: Gestaltungshandbuch „Ortskern Knesebeck“, Stand: Mai 2022
- Anlage 2    Büro Stadtlandschaft: Kurzbericht Umweltbelange mit Bestandskartierung der Biotoptypen, Stand: Juni 2022