

# ISEK Stadt Wittingen und Vorbereitende Untersuchungen

Lokale Werkstatt II Knesebeck,  
21.02.2017



# ABLAUF

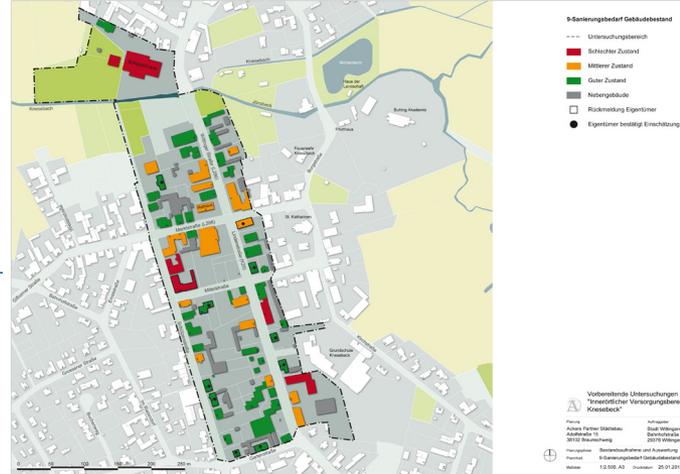


17:00 - 17:10 Uhr	<b>Begrüßung</b>	10 Min.
17:10 - 17:35 Uhr	<b>Einführungsvortrag</b> Ackers Partner Städtebau	25 Min.
17:35 - 17:45 Uhr	<b>Erste Rückfragen</b>	10 Min.
17:45 - 18:45 Uhr	<b>Arbeiten in Gruppen</b> Diskussion und Vervollständigung des Konzepts: <ul style="list-style-type: none"><li>• 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 Misstände**
- **Entwicklungskonzept (Entwurf)**
- **Maßnahmenplan/-katalog (Entwurf)**

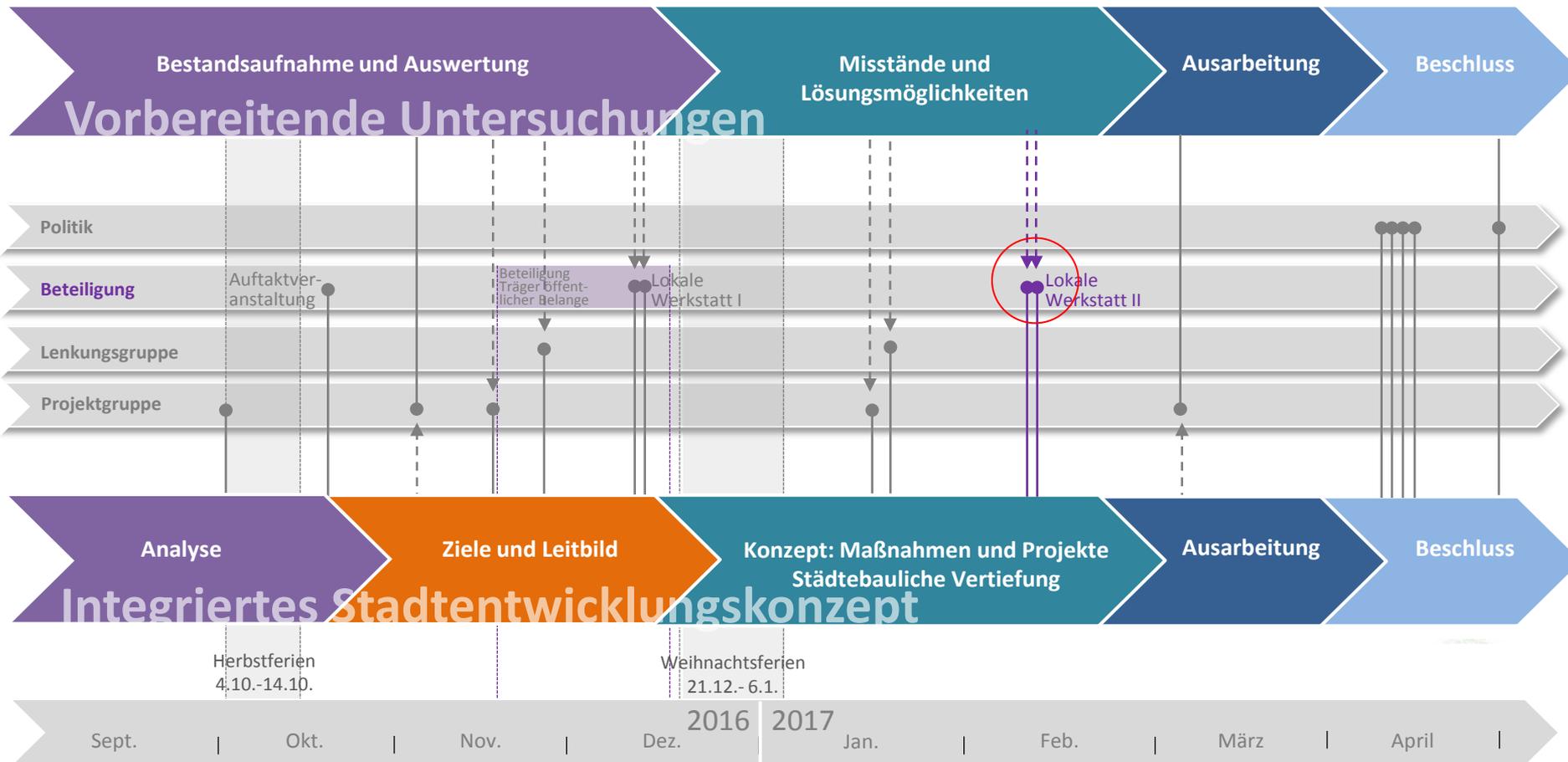


# VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

## Wie geht es weiter...



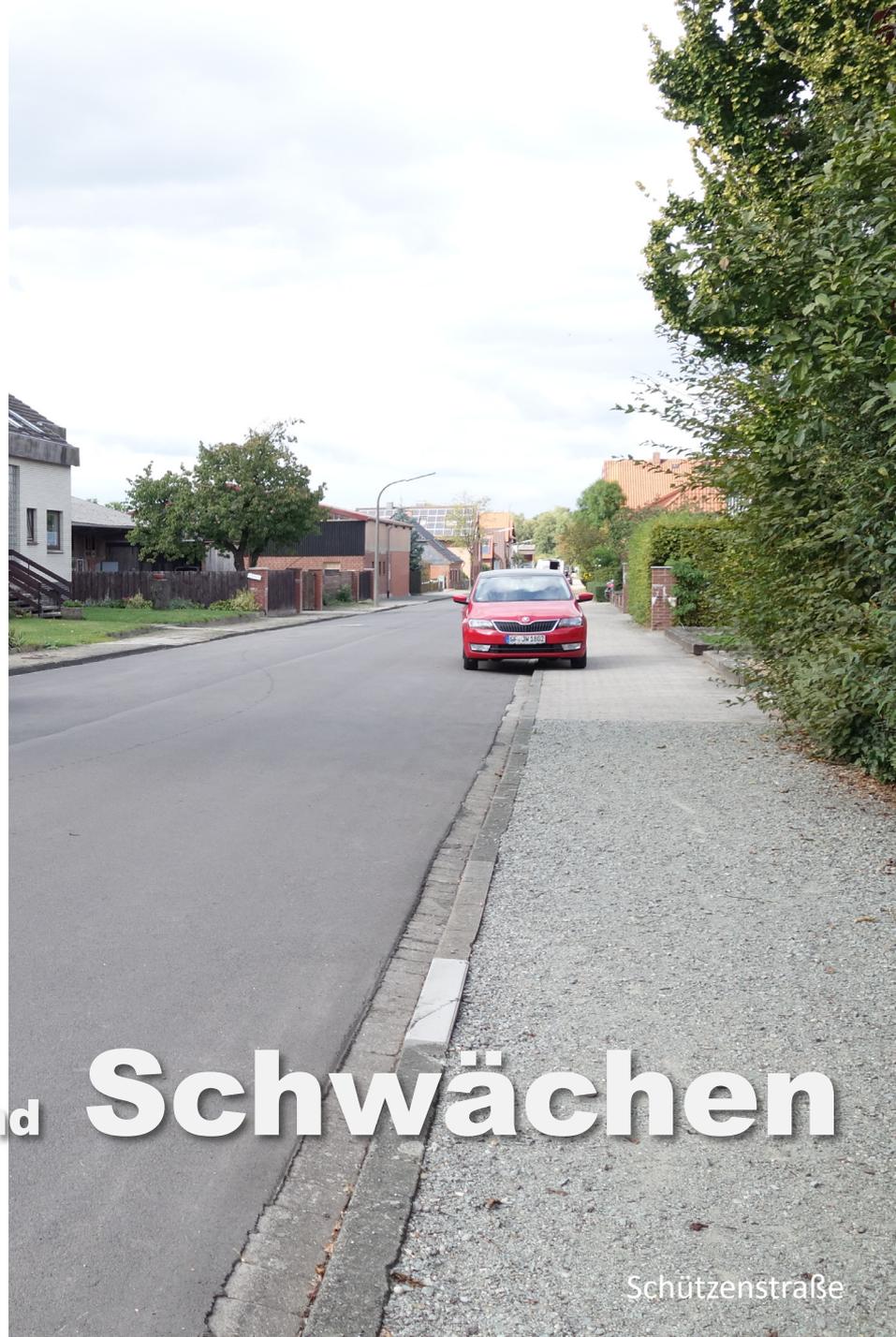
- Fertigstellung der Abschlussberichte
- Beschluss durch die Stadt





# 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

- 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**



#### Schwächen (Entwicklungshemmnisse)

- **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

- Einige Hallenhäuser aus der Zeit nach 1825 noch vorhanden

#### Schwächen (Entwicklungshemmnisse)

- **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 Verstetigung 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

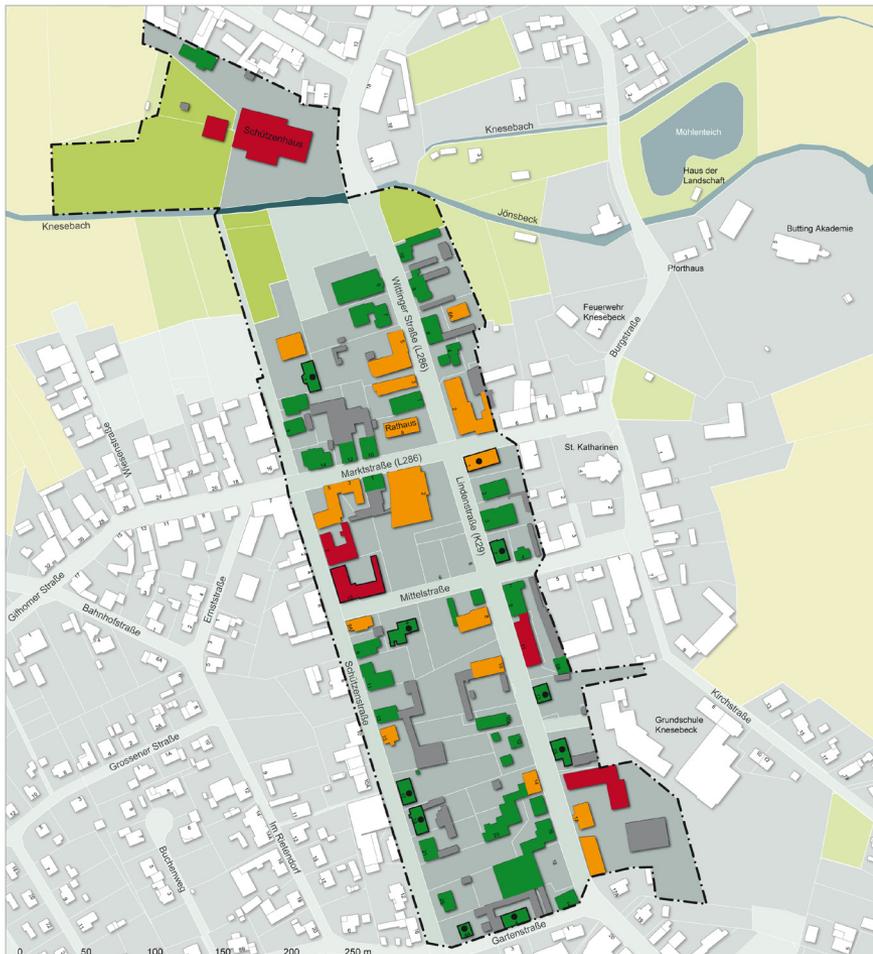
- Teilweise noch traditionelle Mischnutzung auf den Grundstücken
- Beherbergungsangebot
- **Nahversorgungsangebot in der Ortsmitte**
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit

#### 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



# Städtebauliche Missstände



## Sanierungsbedarf Gebäudebestand

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

# KNESEBECK

## Misstände

Das Baugesetzbuch unterscheidet in § 136 (2) zwei Arten städtebaulicher Missstände, die einerseits auf substantielle baulich-städtebauliche und andererseits auf funktionale Missstände 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 Mischung
-  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

# KNESEBECK

## Sanierungsziele

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



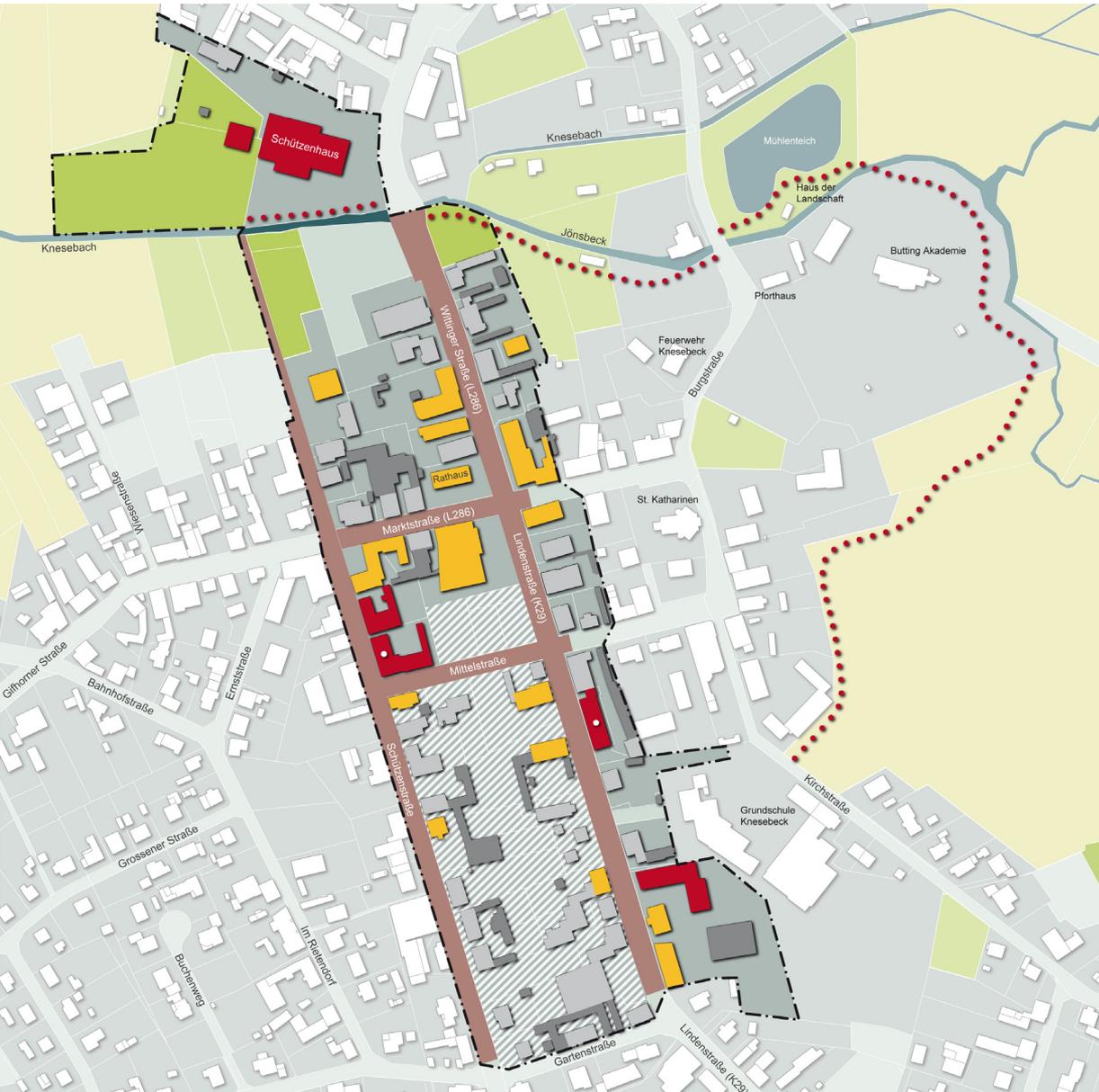


Kirchstraße

# Maßnahmen

# KNESEBECK

## Maßnahmenplan



- 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.

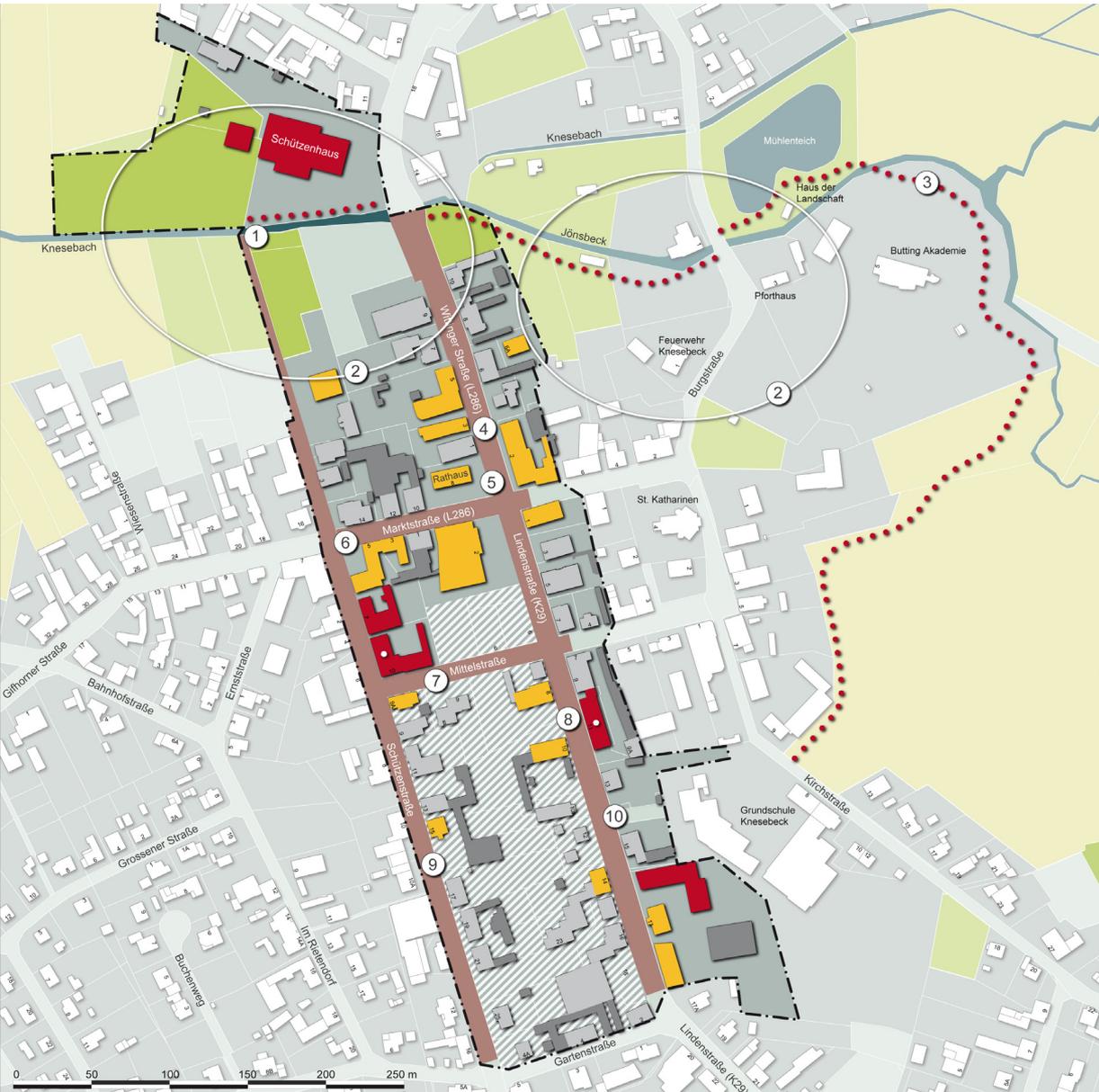
§ 34 BauGB lässt in diesem Zusammenhang zu viel Spielraum für die Ortsentwicklung, da aufgrund der bereits eingetretenen Substanzverluste keine klaren Beurteilungskriterien für die städtebauliche Entwicklung gegeben sind.



### 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 Witterer 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

<b>Sanierungsbedarf</b>	
Schlechter Zustand – umfassende Maßnahmen erforderlich	
Mittlerer Zustand – Maßnahmen erforderlich	
Guter Zustand – kein Handlungsbedarf	
<b>Gestaltungsdefizit Öffentlicher Raum</b>	
<b>Weitere Anmerkungen</b>	
Substanzmängel	
Funktionsmängel	Gliederung des Straßengebietes z.T. nicht befriedigend, Straßenbeleuchtung veraltet
Gestaltungsmängel	Fehlende Aufenthaltsqualität

ISEK Stadt Wittingen | Vorbereitende Untersuchungen  
Innenstadt Wittingen und innerörtlicher Versorgungsbereich Kneesebeck

Bestandsaufnahme, Stand: 26.01.17

**2.2 Lindenstraße**

Blickrichtung Nord      Blickrichtung Süd

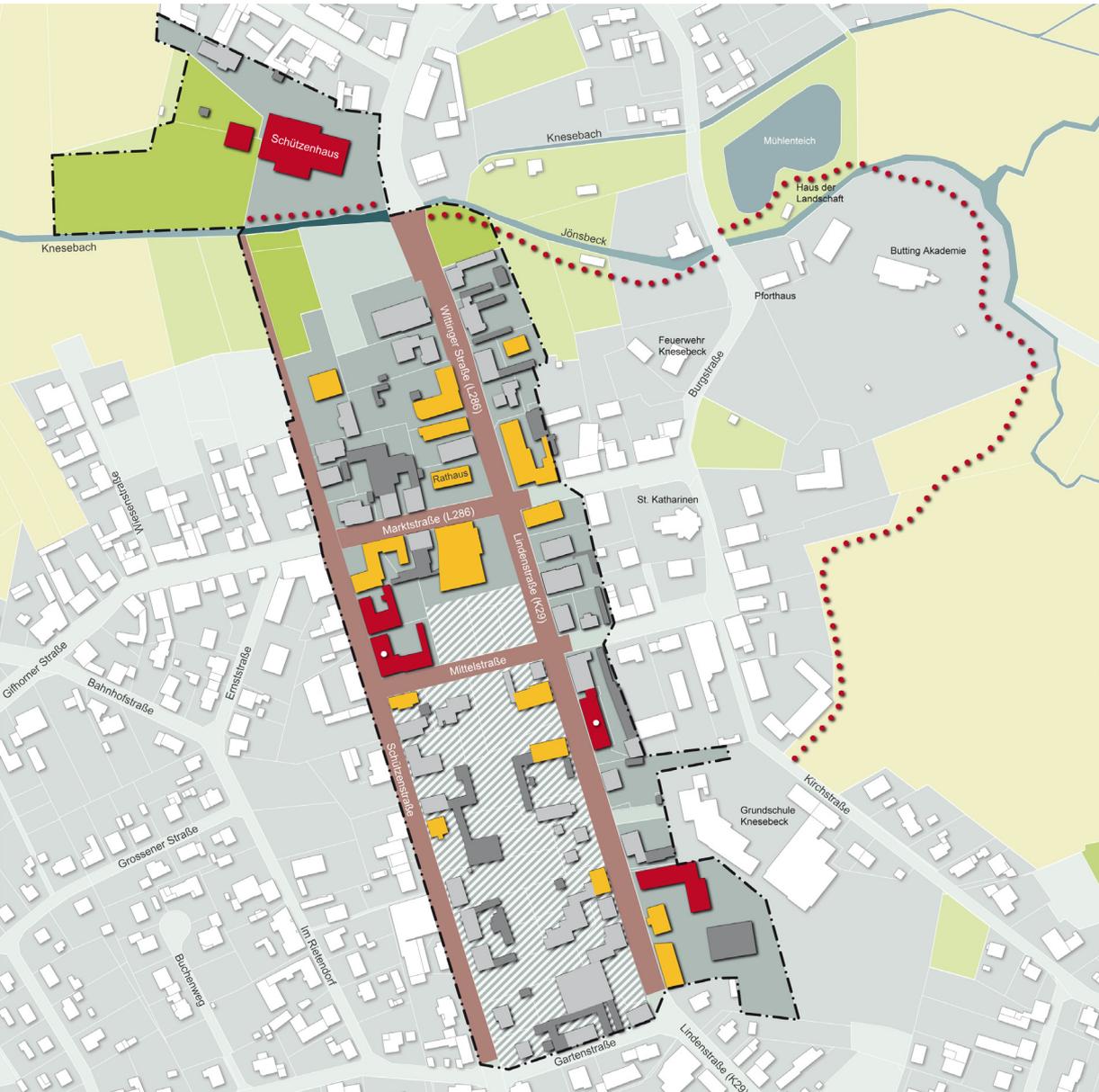
<b>Sanierungsbedarf</b>	
Schlechter Zustand – umfassende Maßnahmen erforderlich	
Mittlerer Zustand – Maßnahmen erforderlich	
Guter Zustand – kein Handlungsbedarf	
<b>Gestaltungsdefizit Öffentlicher Raum</b>	
nein	
<b>Weitere Anmerkungen</b>	
Substanzmängel	
Funktionsmängel	Keine ausreichenden Standortbedingungen 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 Wittinger Straße/Marktstraße)
- Leerstands-beseitigung
- Traditionelle Mischnutzung auf den Grundstücken sichern



# Aufgaben

## für die Arbeit in Gruppen



### Sanierungsziele

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

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 der Ortsmitte?

(Maßnahmenplan/ Maßnahmenliste liegen auf den Arbeitstischen)



# Aufgaben

für die Arbeit in Gruppen



## Prioritäten

Welche Maßnahmen sind Ihrer Ansicht nach besonders effektiv für die Sanierung von Knesebeck?

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.



DANKKE