



Stadt Wittingen

Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen Innerörtlicher Versorgungsbereich Knesebeck



Teil A
Integriertes
Stadtentwicklungskonzept



Teil B
Innenstadt Wittingen



Teil C
Innerörtlicher Versorgungs-
bereich Knesebeck

Auftraggeberin und Herausgeberin



Stadt Wittingen
Amt für Wirtschaft, Sport und Kultur
Bahnhofstraße 35, 29378 Wittingen
www.wittingen.eu
stadt@wittingen.eu

Auftragnehmer



Ackers Partner Städtebau
Prof. Walter Ackers
Sandra Morese
Adolfstraße 15, 38102 Braunschweig
info@ackerspartner.de
www.ackerspartner.de

Projektbearbeitung

Prof. Dipl.-Ing. Walter Ackers, Architekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Sandra Morese, Architektin und Stadtplanerin
Dipl.-Ing. Christina Kuczyk, Stadt- und Regionalplanerin
M.Sc. Christian Plumeyer

Gestaltung

Ackers Partner Städtebau

Stand

05. Mai 2017





Stadt Wittingen

Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen
Innerörtlicher Versorgungsbereich Knesebeck





Teil C

Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen Innerörtlicher Versorgungsbereich Knesebeck



1 Vorbemerkungen	4
1.1 Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen	4
1.2 Rechtliche Grundlagen und Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen	5
1.3 Abgrenzung des Untersuchungsbereichs	6
2 Bestandsanalyse	8
2.1 Dorfgeschichte und -struktur	8
2.2 Bevölkerung	10
2.3 Nutzungsstruktur	11
2.4 Öffentlicher Raum und Erschließung	15
2.5 Bebauungs- und Parzellenstruktur	20
2.6 Eigentumsverhältnisse	22
2.7 Gebäude	24
3 Städtebauliche Missstände	32
3.1 Strukturelle Missstände	33
3.2 Missstände an öffentlichen Räumen	34
3.3 Missstände im Gebäudebestand	36
3.4 Missstände an Nutzungen	38
4 Zusammenfassung der Stärken und Schwächen	40
4.1 Strukturell und übergeordnet	40
4.2 Öffentlicher Raum und Erschließung	40
4.3 Gebäude	41
4.4 Nutzungen	41
5 Städtebauliches Erneuerungskonzept	42
5.1 Entwicklungskonzept und Sanierungsziele	42
5.2 Strukturelle und übergeordnete Maßnahmen	44
5.3 Maßnahmen am öffentl. Raum/ Erschließungssystem	46
5.4 Maßnahmen im Gebäudebestand	47
5.5 Maßnahmen an Nutzungen	51
5.6 Maßnahmenplan und - Katalog	53
6 Kosten und Finanzierung	56
7 Beteiligung	58
7.1 Bürgerinnen und Bürger	58
7.2 Träger öffentlicher Belange	59
8 Abwägung Förderprogramm	60
8.1 Städtebauförderung: Programmkomponente »Aktive Stadt- und Ortsteilzentren«	60
8.2 PFEIL, Förderprogramm: Dorfentwicklung und Dorfentwicklungspläne	61
8.3 Abwägung	62
Quellen	63
Anhang	64

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen

Die zunehmenden städtebaulichen, baulichen und funktionalen Missstände, die im zentralen Versorgungsbereich Knesbeck teilweise auf strukturelle und gesellschaftliche Veränderungen (z. B. in der Landwirtschaft, in der Siedlungsstruktur, im Einzelhandel, in Wohnformen und Lebensmodellen) zurückzuführen sind, bieten den Anlass für die Vorbereitenden Untersuchungen. Die Entwicklung dieses Gebiets droht abzufallen und es scheint absehbar, dass es künftig seinen Funktionen nicht mehr gerecht werden kann. Der Charakter der Ortsmitte befindet sich bereits in einem entscheidenden Umbruch. Die zunehmenden baulichen Verluste und zu befürchtende Verstetigung von Defiziten an Gebäuden und im öffentlichen Raum erfordern eine Analyse der derzeitigen städtebaulichen, funktionalen, infrastrukturellen, wirtschaftlichen und soziodemografischen Situation. Für das Untersuchungsgebiet werden auf Basis der Analyse Erneuerungs- und Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. Die Bearbeitung der Vorbereitenden Unter-

suchungen umfasst neben der Aufnahme und Analyse des baulichen und räumlichen Bestandes die Berücksichtigung weiterer entwicklungsrelevanter Rahmenbedingungen, die Erfassung und Wertung des aktuellen Leerstandes und die Gegenüberstellung von Stärken und Schwächen. Daraus werden die Handlungsbedarfe und Maßnahmenempfehlungen für die Programmanmeldung und die spätere Umsetzung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme ermittelt.

Abb. 1.1/1 St. Katharinen



1.2 Rechtliche Grundlagen und Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen

Die Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung ist der § 141 BauGB. In Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zum BauGB werden Vorbereitende Untersuchungen als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung aufgeführt. Gemäß § 141 (1) BauGB dient die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen insbesondere der Gewinnung von Beurteilungsunterlagen jeweils für die Untersuchungsbereiche:

- über die Notwendigkeit der Sanierung,
- über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge in dem Gebiet,
- über die anzustrebenden allgemeinen Ziele für das Gebiet und
- über die Durchführbarkeit der Sanierung.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen dabei überprüfen,

- ob städtebauliche Missstände nach § 136 (2 und 3) BauGB im Untersuchungsgebiet vorliegen,
- ob das Untersuchungsgebiet durch geeignete Maßnahmen revitalisiert und gestärkt werden kann,
- mit welchen Kosten zu rechnen ist,
- ob und wie die Erneuerung im Untersuchungsgebiet unter Anwendung des Besonderen Städtebaurechts durchführbar ist,
- ob die Notwendigkeit und Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes oder anderer Instrumente nach dem Besonderen Städtebaurecht besteht,
- welches Verfahren und welche Gebietsgrenzen für eine Sanierung zu wählen sind,
- ob Mitwirkungsbereitschaft bei den Betroffenen im Untersuchungsgebiet besteht und
- ob die Durchführbarkeit einer möglichen Sanierung insgesamt positiv beurteilt wird.



Abb. 1.2/1 Pforthaus von 1650 (bis 1859 das Amtsgericht)



Abb. 1.2/2 Lindenstraße

Im Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen vom 01.09.2016 erging der Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht im Isehagener Kreisblatt, im Aushangkasten des Rathauses und auf der Internetseite der Stadt Wittingen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hingewiesen. Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden im Einvernehmen mit der Stadt Wittingen und unter Beteiligung der Bürger/ Eigentümer erarbeitet.

1.3 Abgrenzung des Untersuchungsbereichs

Vorbereitende Untersuchungen erfolgen in abgegrenzten Gebieten, die sich strukturell und funktional als zusammenhängende Bereiche darstellen und in denen städtebauliche Missstände bereits bekannt sind oder vermutet werden.

Knesebeck ist ein Ortsteil der Stadt Wittingen, welche im Nordosten des Landkreises Gifhorn an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt liegt. Landschaftlich befindet sich die Stadt zwischen der Lüneburger Heide und der Altmark.

Bei dem Untersuchungsbereich handelt es sich um die Ortsmitte entlang der Lindenstraße bzw. Wittinger Straße und den Bereich bis zur westlich parallel verlaufenden Schützenstraße. Gegenstand der Untersuchungen sind die Straßenräume und öffentlichen Grünflächen, die Verflechtungen mit dem Umfeld sowie die privaten Wohn- und Geschäftsgebäude.

Der Untersuchungsbereich überlagert sich teilweise mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Knesebeck (Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen). Es wurde jedoch bewusst keine Kongruenz zum im Einzelhandelsentwicklungskonzept definierten Nahversorgungszentrum Knesebeck hergestellt. Die Abgrenzung des Untersuchungsbereichs umfasst den Bereich, in dem die größten städtebaulichen Missstände vermutet wurden bzw. erkennbar sind. Das Untersuchungsgebiet »Innerörtlicher Versorgungsbereich Knesebeck« hat eine Größe von 9,7 ha und wird von 198 Menschen (Hauptwohnsitz, Stand: 03.11.2016) bewohnt. Die Grenzen werden definiert:

- im Norden durch das Grundstück des Schützenhauses und den Knesebach,
- im Osten durch die Grundstücke der östlichen Randbebauung Lindenstraße/ Wittinger Straße,
- im Süden durch die nördliche Bebauung der Gartenstraße,
- und im Westen durch die Schützenstraße.

Abb. 1.3/1 Lage des Untersuchungsbereichs in Knesebeck südlich von Wittingen



Damit befinden sich im Gebiet die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenräume der Lindenstraße sowie Abschnitte der Wittinger Straße und der Schützenstraße. Quer dazu in Ost-West-Richtung liegen Abschnitte der Mittelstraße und der Markstraße im Untersuchungsgebiet.

Abb. 1.3/2 Abgrenzung des Untersuchungsbereichs



2 Bestandsanalyse

2.1 Dorfgeschichte und -struktur

Knesebeck war bis 1974 eine eigenständige Samtgemeinde mit den Ortsteilen Knesebeck, Eutzen, Hagen, Mahnburg, Schönewörde, Transvaal, Vorhop und Wunderbüttel, die im Rahmen der Gebiets- und Verwaltungsreform mit den ehemaligen Samtgemeinden Wittingen und Schneflingen sowie den Gemeinden Ohrdorf und Radenbeck zur Stadt Wittingen zusammengelegt wurde.

Die Geschichte des Ortes reicht zurück bis auf die Burg Knesebeck, die Mitte des 13. Jahrhunderts zur lokalen Sicherung der Ansprüche des Herzogs von Braunschweig und des Markgrafen von Brandenburg angelegt wurde. Das Dorf entwickelte sich nahe der Burg im Umfeld der Kirche St. Katharinen und im Bereich des heutigen Verlaufs der Lindenstraße bzw. der Wittinger Straße.

Im Jahre 1825 brannte der Ort bis auf einige Außenbereiche und die Burg komplett ab. Die gewachsene Dorfstruktur wurde daraufhin weitgehend durch ein Raster aus rechtwinkligen Straßen und rational angeordneten Grundstücken ersetzt. Noch im selben Jahr wurden bereits erste neue Gebäude errichtet, wie die Inschriften der Hallenhäuser Wittinger Straße 1 und 5 und Lindenstraße 8 verraten. Die Gebäude standen nun, wohl um Großbrände zukünftig zu vermeiden, weiter auseinander.

Die heutige Ortsmitte Knesebecks ist geprägt durch den Gegensatz der gewachsenen Struktur rund um die Burgstraße und das orthogonale Straßensystem von 1825, das mit der Lindenstraße über eine zentrale Achse verfügt. Die Bedeutung der Straße wird durch ihre Gestaltung als Allee betont.

Charakteristisch ist auch die Auenlandschaft um den Knesebach und den Jönsbeck. Die beiden Bäche durchfließen das Dorf nördlich der Ortsmitte und werden von altem Baumbestand eingefasst.

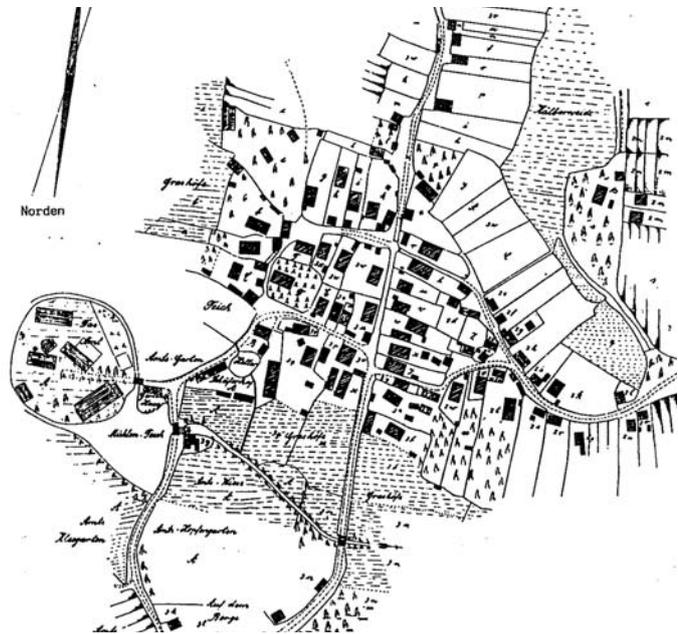


Abb. 2.1/1 Knesebeck vor dem Brand 1825
(Quelle: Reiner Rode: Knesebeck – Geschichte eines Dorfes, 1981)

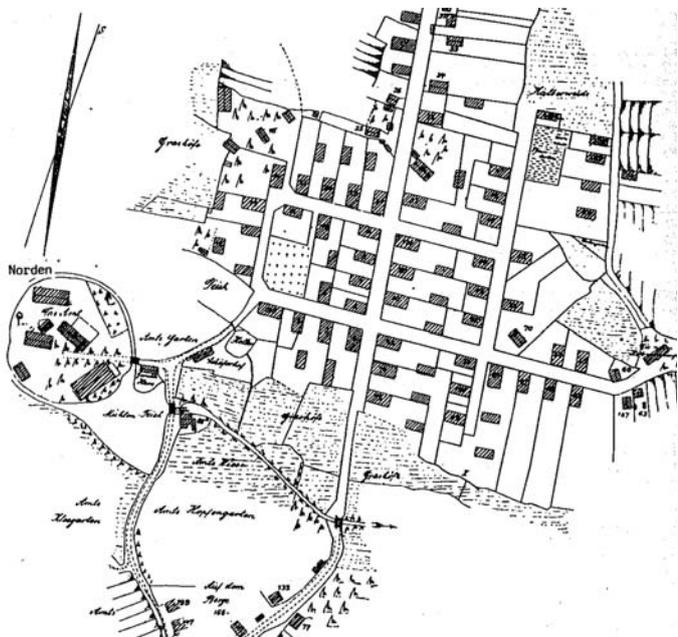


Abb. 2.1/2 Knesebeck nach 1825
(Quelle: Reiner Rode: Knesebeck – Geschichte eines Dorfes, 1981)

Abb. 2.1/3 Strukturplan



2.2 Bevölkerung

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wittingen wird im ISEK detailliert beschrieben (s. Teil A, 1.6). Insgesamt ist im Stadtgebiet seit 2005 ein sukzessiver Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen. So sank die Einwohnerzahl von 13.518 EW im Jahr 2005 um 8 % auf 12.427 EW im Jahr 2015 ab (Einwohnerstatistik Stadt Wittingen).

Eine Studie der Bertelsmann-Stiftung prognostiziert die Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Wittingen bis 2030. Die wesentlichen Aussagen sind, dass

- sich die Einwohnerzahl der Stadt Wittingen bis 2030 um etwa 11,5 % auf ca. 11.000 EW weiter reduziert und
- der zu erwartende Bevölkerungsrückgang in der Stadt Wittingen deutlich stärker ist als insgesamt im Landkreis Gifhorn (rd. 4 %) und im Land Niedersachsen (rd. 2 %).



Abb. 2.2/1 Das Rathaus Knesebeck wird vom Ortsrat, dem Heimatverein Knesebeck und der Jugendförderung genutzt.

Wie aus dem Bericht hervorgeht, liegen die Ursachen hierfür in einem negativen Wanderungssaldo und einer seit den 1970er Jahren negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung Wittingens wird demnach, wie aus der Prognose hervorgeht, bis 2030 ansteigen. Abb. 2.2/1 zeigt die Entwicklung im Stadtgebiet, im Ortsteil Knesebeck und im Innerörtlichen Versorgungsbereich Knesebeck im Vergleich: Daraus geht hervor, dass sich die Anzahl der Einwohner im Untersuchungsbereich anteilig noch mehr reduziert hat als insgesamt im Ortsteil Knesebeck und im Stadtgebiet Wittingen. Dies lässt auf einen deutlichen Zentralitätsverlust der Ortsmitte schließen.

Abb. 2.2/1 Bevölkerungsentwicklung

Statistischer Bereich	Einwohnerzahl		Entwicklung
	2005	2015	
Stadt Wittingen Gesamt	13.518	12.427	-8,1 %
Ortsteil Knesebeck	3.049	2.822	-7,4 %
Untersuchungsbereich Knesebeck	214	184	-14,0 %

Abb. 2.2/2 Grundschule Knesebeck



2.3 Nutzungsstruktur

Durch äußere Inaugenscheinnahme (z. B. Außenwahrnehmung des Gebäudes, baulicher Zustand, aktive/ inaktive Briefkästen und Klingeln/ Wechselsprechanlagen) wurde erhoben, wie die Gebäude genutzt werden und wo Wohnungsleerstände oder gewerbliche Leerstände vorliegen. Die Bestandsaufnahme wurde im September 2016 durchgeführt und erfolgte zu verschiedenen Tageszeiten. Die Ergebnisse wurden kartiert und Gebäudesteckbriefe erstellt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erhielten die Grundstückseigentümer die Steckbriefe ihrer Gebäude per Post und wurden schriftlich aufgefordert, diese bei Bedarf zu korrigieren und zu ergänzen. Die Kartierung wurde für die Erdgeschosse (s. Abb. 2.3/3, S. C 12) und die Obergeschosse (s. Abb. 2.3/4, S. C 13) vorgenommen.

Die Bestandsaufnahme der Erdgeschossnutzungen zeigt eine Häufung zentrenrelevanter Funktionen im Bereich um die Marktstraße und die Wittinger Straße. Dort befinden sich das Rathaus, der Nahversorger NP, der Knesebecker Hof und weitere Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Gemeinwesen/ Vereine. Auch im Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde eine leichte Konzentration der Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzender Funktionen in diesem Bereich festgestellt.

Das Rathaus wird außer vom Ortsrat und vom Heimatverein auch von der Jugendförderung genutzt. Zusätzliche Angebote für Jugendliche existieren im Untersuchungsbereich nicht.

Nördlich der Ortsmitte liegt das Schützenhaus als zentraler Ort des sozialen Lebens. Weitere Einrichtungen des Gemeinwesens, wie der Kindergarten, die Grundschule und die Feuerwehr, gruppieren sich östlich des Untersuchungsbereichs.

Das Gebiet südlich der Mittelstraße ist deutlich durch Wohnen geprägt. An der Lindenstraße befinden sich ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb (Lindenstraße 17) sowie ein Bauunternehmen (Lindenstraße 18).



Abb. 2.3/1 Lindenstraße



Abb. 2.3/2 Teilweiser Leerstand Schützenstraße 7 (ehem. Sandkrug)

Die Kartierung der Nutzungen in den Obergeschossen zeigt, dass diese bis auf den Knesebecker Hof und das 1. Obergeschoss des Rathauses ausschließlich für Wohnen genutzt werden.

Bei der Ortsbegehung fiel auf, dass im Untersuchungsbereich ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Gebäude zum Teil oder komplett leer steht. Dies betrifft auch größere Gebäude wie die Lindenstraße 11, die Schützenstraße 7 (ehem. Sandkrug) und den Getränkemarkt Wittinger Straße 9, welcher bis Ende 2016 betrieben wurde. Hinzu kommt, dass trotz zentraler Lage zwei Grundstücke (Lindenstraße 6 und Mittelstraße 6) seit längerer Zeit brach liegen. Die Bestandsaufnahme der 60 Hauptgebäude hat gezeigt, dass

- 6 Gebäude teilweise leer stehen: 10 %
- 3 Gebäude komplett leer stehen: 5 %

Eine Häufung tritt im Bereich zwischen der Marktstraße und der Mittelstraße auf.

Abb. 2.3/3 Nutzungen Erdgeschoss

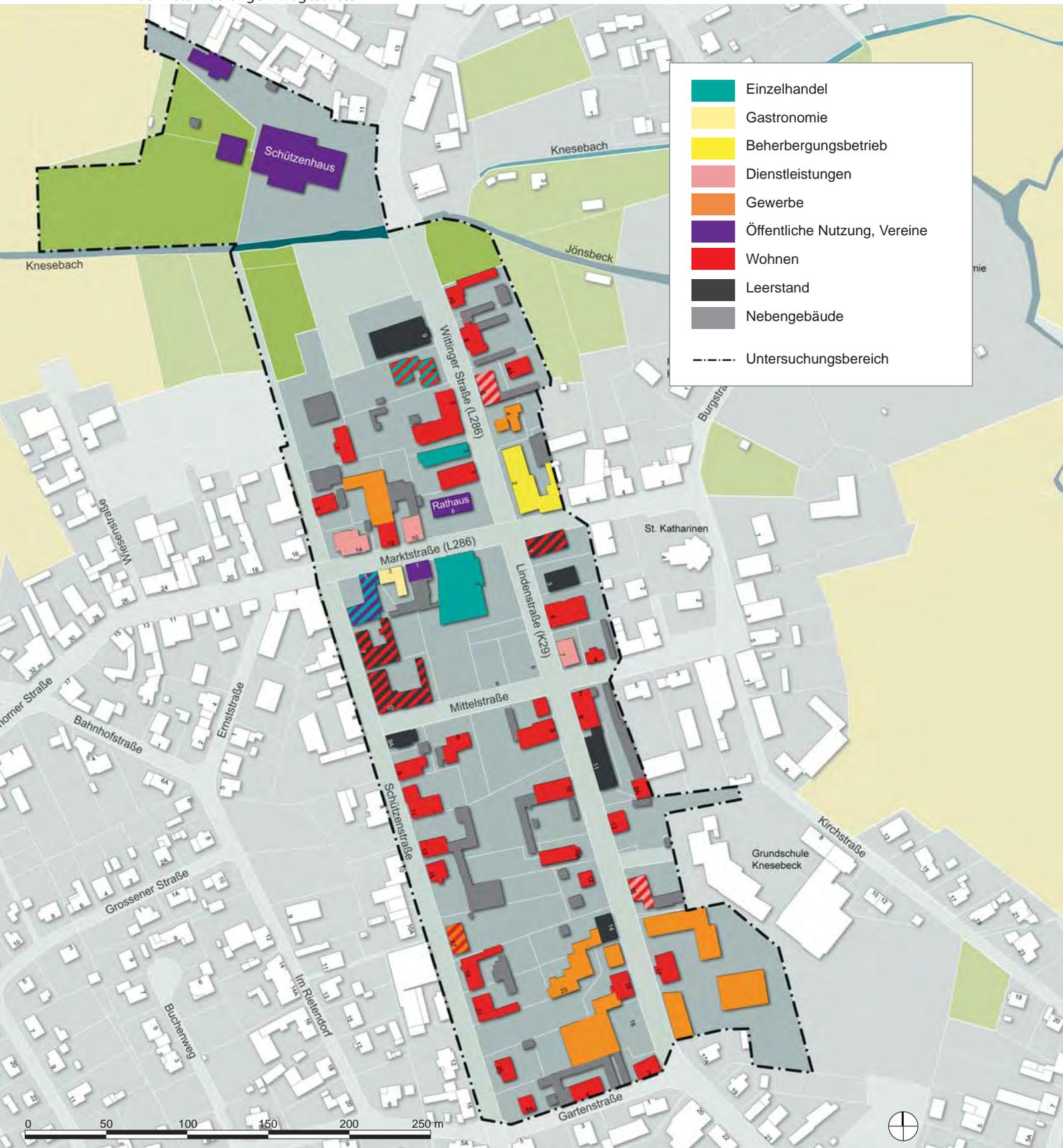


Abb. 2.3/4 Nutzungen Obergeschoss



Aussagen im Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im zentralen Versorgungsbereich, der sich teilweise mit dem Untersuchungsbe-
reich überlagert, wurde im Rahmen des
Einzelhandelsentwicklungskonzepts von
2008 ein hoher Leerstand der Verkaufs-
flächen festgestellt. Die Funktionsweise
und Attraktivität sei dadurch insgesamt
beeinträchtigt, heißt es darin. In Bezug auf
die vorhandenen Nutzungen seien weitere
Schwächen die nur bedingt marktge-
rechten Standortbedingungen für den NP-
Markt. Ein Vollsortimenter fehle zudem.
Als Stärken werden ein vergleichsweise
großes Dienstleistungs- und Gastronomie-
angebot, die Nahversorgungsfunktion und
gute Angebote im mittelfristigen Bedarfs-
bereich genannt.

Das Konzept empfiehlt eine Beibehaltung
und punktuelle Stärkung der Versor-
gungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs
Knesebeck. Die wesentlichen
Entwicklungsziele sind:

- Sicherung der Nahversorgung
- Lebensmitteleinzelhandel als Ankerpunkte
der Zentrenentwicklung
- Konzentration zukünftiger Einzelhandels-
entwicklungen auf den Kernbereich
und ausgewählte Standortoptionen

In der Fortschreibung des Einzelhandels-
entwicklungskonzepts von 2012 wird der
Verlust weiterer vier Betriebe gegenüber
einem Zugewinn an Verkaufsfläche fest-
gestellt.

Die Beibehaltung der Ziele von 2008 wird
empfohlen. Es wird jedoch hinzugefügt,
dass die Ansiedlung eines zusätzlichen
Vollsortimenters nicht zu empfehlen sei.
Stattdessen sei eine Erweiterung des Dis-
counters (max. 1.200 qm Verkaufsfläche)
oder der Ersatz durch einen Vollsortimenter
(max. 1.500 qm Verkaufsfläche) tragfähig.



Abb. 2.3/5 Nahversorgungszentrum Knesebeck
2008 (Quelle: Stadt + Handel 2008: Einzelhandelsentwicklungskonzept Wittingen)

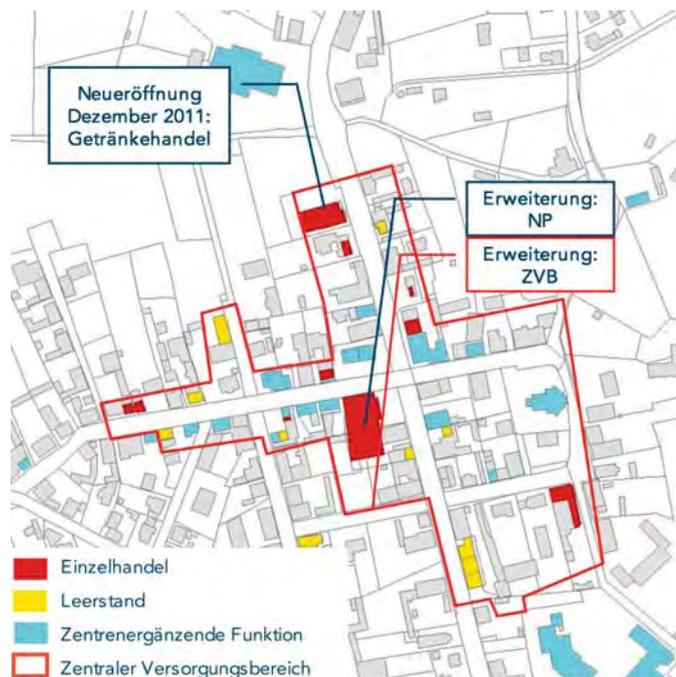


Abb. 2.3/6 Nahversorgungszentrum Knesebeck 2012
(Quelle: Stadt + Handel 2012: Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts Wittingen)

Abgleich des Einzelhandelsentwicklungskonzepts mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme

Positiv fällt auf, dass die Nahversorgung
weiterhin über den NP Markt gewährleistet
ist. Negativ ist hingegen, dass der 2011
neueröffnete Getränkemarkt bereits Ende
2016 wieder geschlossen wurde. Wie aus
den Erhebungen hervorgeht, steht zudem
das Gebäude Lindenstraße 11 seit 2008
permanent leer.

2.4 Öffentlicher Raum und Erschließung

Die Bestandsaufnahme der öffentlichen Räume erfolgte auf zwei Ebenen. Zum Einen wurde erhoben, wie das Gebiet für die verschiedenen Verkehrsarten erschlossen ist. Zum Anderen wurde bei der Ortsbegehung der Zustand der öffentlichen Räume durch Inaugenscheinnahme auf substanzielle, funktionale und gestalterische Mängel untersucht. Die jeweilige Vorgehensweise wird in den beiden folgenden Abschnitten erläutert.

Einschätzung des Sanierungsbedarfs der öffentlichen Räume

Es wurde für alle öffentlichen Räume im Untersuchungsbereich eine Bestandserhebung nach Kategorien vorgenommen:

- augenscheinlich schlechter Zustand – umfassende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich
- augenscheinlich mittlerer/ mäßiger Zustand – Teilmodernisierungs- und Teilsanierungsmaßnahmen erforderlich
- augenscheinlich guter Zustand – kein Handlungsbedarf



Abb. 2.4/1 Marktstraße

Die Zuordnung erfolgte anhand von Bewertungskriterien, die nach substantiellen oder funktionalen Mängeln unterscheiden. Zusätzlich wurden auch gestalterische Defizite notiert. Unten aufgeführte Kriterien wurden zugrunde gelegt.

Die Ergebnisdokumentation (Steckbriefe) befindet sich im Anhang. In Abb. 2.4/5 (S. C 17) sind die Ergebnisse außerdem zusammenfassend dargestellt.

Schlechter Zustand	
Substanz	Erhebliche Schäden an den Bodenbelägen und am Unterbau: Schlaglöcher, aufgerissene Oberflächen, lockere Bodenbeläge
Funktion	Schlechte Begeh- oder Befahrbarkeit aufgrund zahlreicher Unebenheiten oder Barrieren, z. B. sehr hohe Bordsteinkanten. Gliederung des Straßenquerschnitts mangelhaft, z. B.: zu schmale oder fehlende Bürgersteige, überdimensionierte Flächen für den motorisierten Verkehr. Stark veraltete oder unzureichende Ausstattung.
Mittlerer/ mäßiger Zustand	
Substanz	Teils Beschädigungen, mäßige Verschleißerscheinungen der Oberflächen
Funktion	Vereinzelte Unebenheiten und Barrieren. Oberflächen mit Rutschgefahr bei Nässe. Unzureichende Ausstattung mit z. B. Sitzgelegenheiten, Abfallkörben, Beleuchtung.
Guter Zustand	
Substanz	Oberflächen intakt, keine auffälligen Schäden
Funktion	Sichere Begeh- und Befahrbarkeit, keine schwierig überwindbaren Barrieren. Hinreichende und intakte Ausstattung. Die Gliederung des Straßenquerschnitts ist auf die vorhandenen Nutzungsansprüche abgestimmt.

Erschließung

Aussagen zur Erreichbarkeit können anhand des vorhandenen Straßen- und Wegenetzes, einer Einschätzung der Situation vor Ort und der öffentlich zugänglichen Informationen über den Bus- und Schienenverkehr getroffen werden. Abb. 2.4/7 (S. C 19) gibt einen Überblick über das Erschließungssystem.

Erhebungen zum Verkehrsaufkommen oder zum vorhandenen Parkraum liegen nicht vor, weshalb diesbezüglich nur Einschätzungen vorgenommen werden können.

Bei der Bestandsaufnahme wurden gängige Kriterien für die Erreichbarkeit mit den verschiedenen Verkehrsmitteln berücksichtigt:

- Pkw: Einbindung in das Straßennetz, Angebot an Stellplätzen
- Öffentliche Verkehrsmittel: Bus- und Schienenverkehr, Liniennetz, Haltestellen, Taktung
- Fußgänger und Radfahrer: Dichte des Wegenetzes, Quermöglichkeiten, Begeh- und Befahrbarkeit

Pkw

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. Die Landesstraße L 286 stellt die Verbindung nach Gifhorn her und 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.

Die Kreisstraße K 29 schließt an das Straßennetz in Richtung Wolfsburg an und führt von Süden her nach Knesebeck. Der Abschnitt Lindenstraße stößt in der Ortsmitte auf die Landesstraße L 286 (Ecke Marktstraße/ Wittinger Straße). Am Knotenpunkt beider Straßen entsteht das höchste Verkehrsaufkommen im Untersuchungsbereich.



Abb. 2.4/2 Lindenstraße

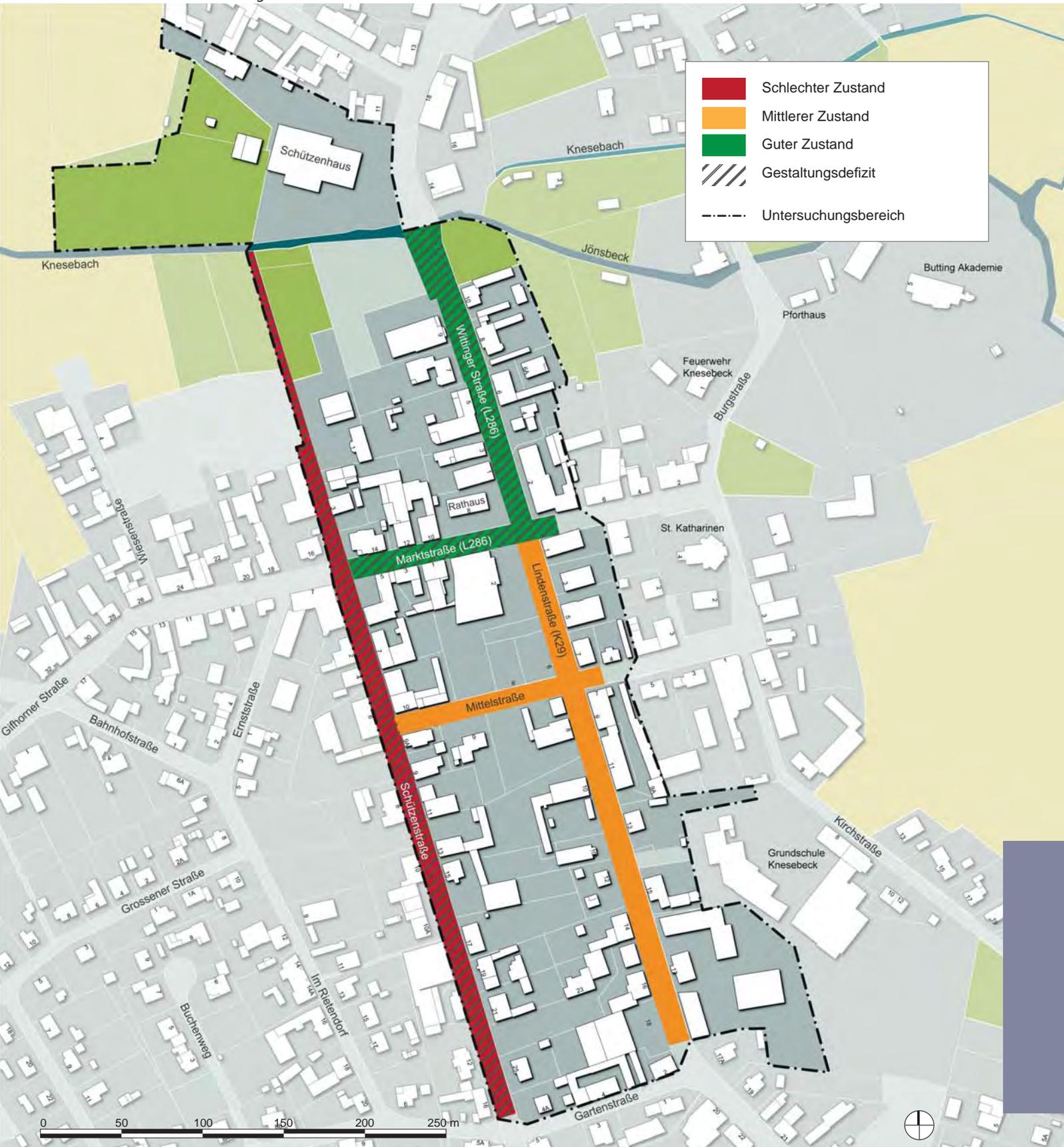


Abb. 2.4/3 Öffentlicher Parkplatz an der Wittinger Straße



Abb. 2.4/4 Lindenstraße - hier ist Längsparken im Straßenraum erlaubt

Abb. 2.4/5 Sanierungsbedarf Öffentlicher Raum



Das Angebot an öffentlichen Pkw-Stellplätzen ist in Knesebeck recht umfangreich. In Abschnitten der Wittinger Straße, Lindenstraße und der Marktstraße ist das Parken parallel zur Fahrtrichtung möglich. Nördlich der Ortsmitte liegt in Nähe zum Schützenhaus ein großer öffentlicher Parkplatz, der von der Wittinger Straße angefahren werden kann. Damit sind Stellplätze z. B. für größere Veranstaltungen verfügbar. Das Schützenhaus, der ehemalige Getränkemarkt (Wittinger Str. 9), der Discounter (Marktstraße 2) und die Sparkasse verfügen zudem über private Parkplätze auf den Grundstücken.

Öffentliche Verkehrsmittel

Knesebeck ist an die Bahnstrecke Braunschweig – Uelzen angebunden und wird im Zweistundentakt 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 Untersuchungsbereich 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 zweistündlich.

Darüber hinaus verkehren Schulbusse, welche über die Marktstraße und Kirchstraße zur Grundschule (nicht im Untersuchungsbereich) gelangen und von dort aus über die Straße Am Käseberg wieder abfahren.

Fußgänger und Radfahrer

Das Wegenetz für Fußgänger besteht im Untersuchungsbereich aus den straßenbegleitenden Gehwegen und einem Fußweg zwischen Schützenstraße und Schützenhaus. Die über hohe Naherholungsqualitäten verfügende Auenlandschaft entlang des Knesebachs und Jönsbecks ist bisher



Abb. 2.4/6 Kreuzung Lindenstraße/ Wittinger Straße/ Marktstraße

weitgehend nicht für Fußgänger erschlossen. An den Hauptstraßen Wittinger Straße, Lindenstraße und Marktstraße sind beidseitig Bürgersteige mit ausreichender Breite vorhanden. Die Querung der Wittinger Straße ist in Höhe des Rathauses auf einem Fußgängerüberweg möglich. An der Lindenstraße befindet sich in Höhe der Schule außerdem eine Bedarfsampel.

In der Schützenstraße ist der Zustand der vorhandenen Gehwege unterschiedlich. Teilbereiche sind gepflastert, andere mit wassergebundenen Decken versehen. An den Bordsteinen sind an vielen Stellen deutliche Schäden erkennbar und die Anordnung der Laternen und Bäume schränkt die nutzbare Breite der Wege deutlich ein. Die Mittelstraße verfügt bisher zum Teil über keine Gehwege (Abschnitt zwischen Schützenstraße und Lindenstraße).

Abb. 2.4/7 Erschließung



- Landesstraße
- Kreis- und Gemeindestraßen, sonstige öffentliche Straßen
- Parken im Straßenraum
- P Parkplatz öffentlich
- P Parkplatz Privat
- H Bushaltestellen
- Untersuchungsbereich

2.5 Bebauungs- und Parzellenstruktur

Anhand der gesammelten Eindrücke vor Ort, der vorliegenden Planunterlagen sowie des historischen Karten- und Bildmaterials wurden die Entwicklung und der heutige Zustand der Bau- und Parzellenstruktur untersucht. Die Bestandsanalyse ist in Abb. 2.5/ 3 grafisch dargestellt. Vergleiche mit älteren Karten und Ansichten zeigen, dass sich die baulichen Strukturen in Knesebeck mehrfach gewandelt haben.

Nach dem Brand im Jahre 1825 erfolgte die bereits beschriebene rationale Neuordnung der Parzellen, die bereichsweise ähnliche Abmessungen besaßen (s. Abb. 2.1/2, S. C 8). Die Häuser standen im gleichen Rhythmus angeordnet mit dem Giebel zur Straße.

Wie Postkarten und Luftaufnahmen vom Anfang und der Mitte des 20. Jahrhunderts zeigen, entwickelte sich aus diesem einfachen Gefüge wieder eine komplexe, durch landwirtschaftliche Betriebe geprägte Bebauungsstruktur (s. Abb. 2.5/1). Die damals hohe bauliche Dichte spricht dafür, dass die Ortsmitte zu dieser Zeit vielfältige Aufgaben innehatte. Besonders die starke Orientierung zur Lindenstraße weist auf eine hohe Zentralität hin.

Die Analyse der heutigen Situation zeigt, dass die Bebauungsdichte wieder abgenommen hat und die Strukturen im Untersuchungsbereich derzeit recht heterogen sind. Bereichsweise sind noch komplexe landwirtschaftliche Hofstrukturen oder deren Reste vorhanden, z. B. auf den Grundstücken

- Lindenstraße 8, 9, 10, 11 und 17,
- Marktstraße 10 und 12,
- Mittelstraße 10,
- Schützenstraße 1 und 7,
- und Wittinger Straße 1 und 5.



Abb. 2.5/1 Historische Luftaufnahme (Datum unbekannt)
(Quelle: Heimatverein Knesebeck)



Abb. 2.5/2 Knesebeck 2014

Besonders im Bereich zwischen Lindenstraße und Schützenstraße mischen sich diese mittlerweile mit einfacheren Typologien, wie freistehenden Einfamilienhäusern. Direkt in der Ortsmitte sind kleinteilige Hofstrukturen dem Nahversorger gewichen. Dieser wurde in den letzten Jahren um zusätzliche Ladenfläche und weitere Stellplätze erweitert und damit die Bau- und Parzellenstruktur in diesem Bereich vergrößert. Außerdem wurde die Bebauung auf den Grundstücken Mittelstraße 6 und Lindenstraße 6 abgerissen, welche seitdem brach liegen.

Abb. 2.5/3 Baustruktur



2.6 Eigentumsverhältnisse

Bis auf das Grundstück des Rathauses, den öffentlichen Parkplatz an der Wittinger Straße und eine Parzelle zwischen Spielplatz und Knesebach befinden sich alle Grundstücke in privatem Eigentum. Die Straßenbaulast ist im Untersuchungsbe-
reich unterschiedlich verteilt. Die Schützenstraße, die Mittelstraße und Teile der Marktstraße (östlich Lindenstraße) sind im Eigentum der Stadt. Für die Lindenstraße (K 29) ist der Kreis Gifhorn zuständig und für die Wittinger Straße und Marktstraße (Landesstraße L 286) liegt die Straßenbaulast beim Land Niedersachsen.



Abb. 2.6/1 Wittinger Straße (L 286)

Abb. 2.6/2 Marktstraße (L 286)



2.7 Gebäude

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens ist eine Sanierung und Modernisierung ortsbildprägender Gebäude förderfähig. Die Untersuchung des Gebäudebestands erfordert daher neben der Einschätzung des Sanierungsbedarfs eine Analyse der ortsbildprägenden baulichen Merkmale. Auf dieser Grundlage können dann fundierte Aussagen getroffen werden, welche Gebäude erhaltenswert sind und wie eine zielgerichtete Erneuerung und Weiterentwicklung des Untersuchungsbereichs aussehen kann.

Es erfolgte daher eine systematische Bestandsaufnahme mit folgender Vorgehensweise:

- Inaugenscheinnahme vor Ort,
- Schriftliche und fotografische Dokumentation des Gebäudezustands in Steckbriefen (s. Anhang),
- Kartierung des Sanierungsbedarfs (s. Abb. 2.7/2, S. C 27),
- Kartierung der denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäude (s. Abb. 2.7/10, S. C 31),
- Analyse der vorliegenden Planunterlagen,
- Ergänzung der Ergebnisse um den Kenntnisstand der Stadt Wittingen und des Heimatvereins Knesebeck,
- Rückkopplung mit den Eigentümern der Gebäude im Rahmen des Beteiligungsverfahrens.

Im Folgenden wird die Vorgehensweise für die Beurteilung des Sanierungsbedarfs erläutert, der Gebäudebestand beschrieben und die ortsbildprägenden Merkmale herausgearbeitet.

Einschätzung des Sanierungsbedarfs der Gebäude

Es wurde für alle Hauptgebäude im Untersuchungsbereich eine Bestandserhebung nach Kategorien vorgenommen:

- augenscheinlich schlechter baulicher Zustand – umfassende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich
- augenscheinlich mittlerer/ mäßiger baulicher Zustand – Teilmodernisierungs- und Teilsanierungsmaßnahmen erforderlich
- augenscheinlich guter baulicher Zustand – kein Handlungsbedarf

Darüber hinaus wurde bei Gebäuden, die ein Einzeldenkmal nach § 3 Abs. 2 NDschG oder auch Teil eines Ensembles (gem. § 3 Abs. 3 NDschG) sind, eine Einschätzung vorgenommen, ob eine

- erhebliche Überformung/ Verfremdung oder
- erhebliche Negativprägung/ ensemblestörende Wirkung vorliegt.

Die Bestandserhebung zur Einordnung der Gebäude in eine der beschriebenen Kategorien erfolgte augenscheinlich von außen, und vor allem der Zustand folgender Gebäudeteile wurde bewertet:

- Dach
- Fassaden
- Fenster und Türen

Zur Einordnung der Gebäude in eine Kategorie wurden folgende Einzelkriterien herangezogen:

Schlechter baulicher Zustand	
Dach	Starke Verwitterungsspuren, brüchige und lose Dachpfannen/ Fehlstellen in der Dacheindeckung, kritische Schäden an der Entwässerung
Fassade	Großflächige Schäden an Putz, Mauerwerk oder Verkleidungen, Zersetzungen des Fachwerks, zahlreiche schadhafte oder fehlende Gefache, eingeschränkte Gebrauchstauglichkeit durch Verformungen und Setzungen
Fenster/ Türen	Fehlende oder verblendete Fenster und Türen aufgrund von Leerstand, gesprungene Verglasung, abblätternde Farbe, verzogene, undichte oder zersetzte Rahmen
Mittlerer baulicher Zustand	
Dach	Mäßige Verwitterungsspuren, kleinere Schäden
Fassade	Mangelhaft ausgeführte oder verwitterte Anstriche, kleinere Schäden an Putz, Mauerwerk oder Verkleidungen, einzelne schadhafte oder fehlende Gefache
Fenster/ Türen	Funktion in Ordnung, aber sichtbar veralteter Dämmstandard innerhalb der beheizten Gebäudehülle (Einscheibenverglasungen)
Guter baulicher Zustand	
Dach	Dacheindeckung ohne auffällige Verwitterungsspuren, keine erkennbaren Undichtigkeiten oder sonstige Schäden
Fassade	Fachwerk, Verkleidungen, Putz, Mauerwerk, Anstrich ohne Mängel
Fenster/ Türen	Funktion in Ordnung, Verglasung, Rahmen und Dichtungen ohne Schäden, Fenster mit neuem Dämmstandard

Die Ergebnisdokumentation der Ortsbegehung Gebäude (Steckbriefe) befindet sich im Anhang. In Abb. 2.7/2 (S. C 27) sind die Ergebnisse außerdem zusammenfassend dargestellt.

Außer in Einzelfällen wurde eine Erhebung der Nebengebäude nicht vorgenommen, da die eindeutige Zuordnung oftmals nur schwer möglich ist und viele aufgrund ihrer Lage nicht einsehbar sind. Eine Dokumentation ist dann erfolgt, wenn ein Gebäude mit untergeordneter Nutzung anstelle eines Hauptgebäudes mit offizieller Hausnummer vorzufinden war. Die Blockinnenbereiche wurden exemplarisch beachtet, wenn dies die bauliche Situation zugelassen hat oder durch den Eigentümer bzw. Mieter ermöglicht wurde.

Die Bestandsaufnahme der 60 Hauptgebäude hat gezeigt:

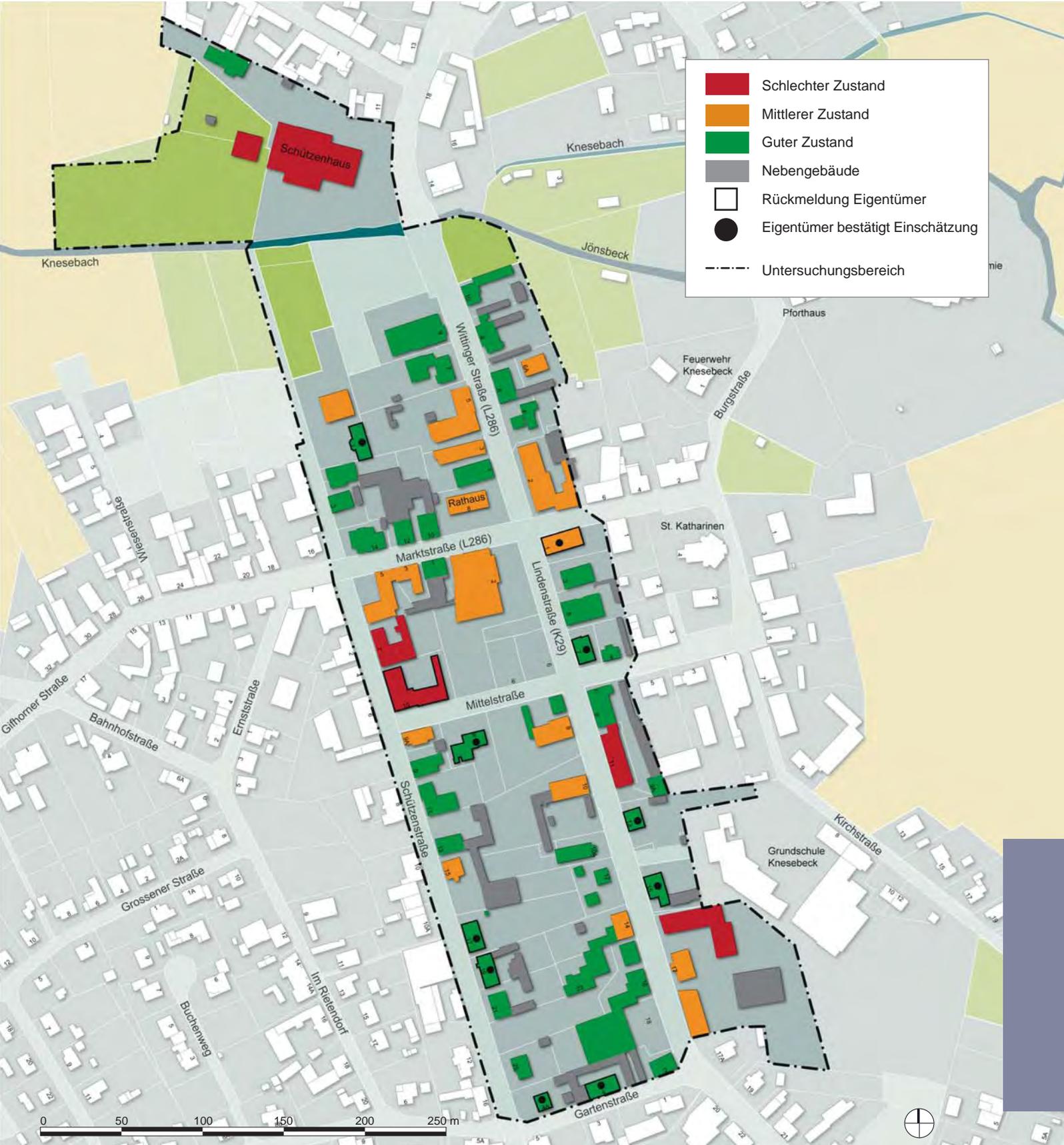
- 5 (8,5 %) der Gebäude befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand.
- 17 (28,5 %) der Gebäude befinden sich in einem mittleren baulichen Zustand (davon ein denkmalgeschütztes Gebäude).
- 38 (63 %) der Gebäude befinden sich in einem guten baulichen Zustand.

Eine Begehung der Grundstücke oder Gebäude wurde nicht vorgenommen. Erfahrungen zeigen, dass in der überwiegenden Zahl der Fälle aus dem äußeren Zustand der Gebäude Rückschlüsse auf den Gesamtzustand möglich sind, d.h. ein Sanierungs- und Modernisierungsbedarf für das Innere abgeleitet werden kann. Es wird vor allem ein Anpassungsbedarf der Grundrisse und der Haustechnik an aktuelle Standards gesehen. Eine detaillierte Bestandsaufnahme der Gebäudesubstanz ist der späteren Vorbereitung konkreter Einzelmaßnahmen für die Modernisierung und Instandsetzung vorbehalten. Die vorgenommene Einschätzung wurde mit dem Kenntnisstand der Stadtverwaltung abgeglichen und mit den Eigentümern im Rahmen der Bürgerbeteiligung rückgekoppelt. Die Eigentümer wurden einzeln zum Beteiligungstermin eingeladen und der Bewertungsbogen vorab zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Veranstaltung oder auch vorab konnten Rückmeldungen vorgenommen werden. Die Ergebnisse wurden berücksichtigt und soweit zutreffend eingearbeitet.

Abb. 2.7/1 Lindenstraße 11 (Rückseite): Ortsbildprägendes Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf



Abb. 2.7/2 Sanierungsbedarf Gebäude



Geschossigkeit, Stellung zum Straßenraum, Dachlandschaft

Im Untersuchungsbereich verfügt die Bebauung ausschließlich über 1 – 2 Vollgeschosse. Dies ist auch für die übrigen Teile Knesebecks typisch.

Anders als nach dem Wiederaufbau ab 1825, folgt die Anordnung der Gebäude heute nicht mehr einem bestimmten Muster. Sowohl die Proportionen und Abstände der Baukörper sind unterschiedlich als auch die Ausrichtung des Giebels. Als verbindendes Merkmal fällt jedoch die überwiegende Positionierung der Gebäude an der Fluchtlinie des Straßenraums auf. Die Dachlandschaft ist hauptsächlich durch Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit mäßiger Dachneigung geprägt. Vereinzelt sind Dachgauben verschiedener Größe und Anordnung vorhanden. Flachdächer sind in diesem Ort unüblich und lediglich an den Gebäuden Wittinger Straße 3 und 7 sowie der Maschinenhalle der Lindenstraße 18 und einigen Nebengebäuden zu finden.

Bauweise, Materialität und zeitliche Einordnung

Der Wiederaufbau nach dem Brand 1825 erfolgte noch in Fachwerk- oder Mischbauweise, wie sich an den verbliebenen Gebäuden aus dieser Zeit erkennen lässt. Auch später folgten vereinzelt Ausführungen als Fachwerk bzw. im Falle der Sparkasse (Marktstraße 14) auch eine moderne Interpretation davon. Erkennbar ist diese Bauweise an folgenden Gebäuden:

- Wittinger Straße 1 und 5
- Lindenstraße 7, 8, 10, 11 (Rückseite), 17 (Maschinenhalle)
- Schützenstraße 5 und 7
- Mittelstraße 10
- Wittinger Straße 6

Spätestens durch den Neubau wichtiger Gebäude wie dem Knesebecker Hof in den 1930er Jahren sowie dem Rathaus und dem Postamt (Lindenstraße 7) in der Nachkriegszeit erhielt der Ortskern auch

eine Prägung durch Massivbau. Gebäude neueren Datums sind vorwiegend in Mauerwerk ausgeführt. Insgesamt lassen sich heute verschiedenste Fassadenmaterialien und -ausführungen feststellen. Von Ziegeln und Putz über Verkleidungen mit Holz, Eternit und Schindeln bis hin zu Sichtbeton und Fliesen (Rathaus). Etwa die Hälfte der Dächer ist mit Tonziegeln in Terracotta-Tönen eingedeckt. In anderen Fällen wurden auch Faserzementplatten, dunkle und vereinzelt auch glasierte Dachziegel verwendet.

Denkmalschutz

Innerhalb des Untersuchungsbereichs sind keine Gebäude mehr aus der Zeit vor 1825 erhalten. Nach dem Brand wurde das Dorf mit Gebäuden vom Typ des niedersächsischen Hallenhauses wiederaufgebaut. Hiervon sind jedoch auch nur noch vereinzelt Exemplare erhalten. Dieses sind die Lindenstraße 8 und 10 sowie die Wittinger Straße 1 und 5. Die beiden letztgenannten Häuser stehen unter Ensembleschutz. Weitere denkmalgeschützte Gebäude gibt es im Untersuchungsbereich nicht.

Abb. 2.7/3 Nebengebäude von Lindenstraße 8



Ortsbildprägende Gebäude

Die Abbildung 2.7/10 (S. C 31) gibt einen Überblick über Anzahl und Lage der ortsbildprägenden Gebäude.

Aus den vorangegangenen Abschnitten wird bereits deutlich, dass der bauliche Zusammenhang im Untersuchungsbereich aufgrund eines fortgeschrittenen Strukturwandels bereits geschwächt ist.

Die unterschiedlichen Bautypologien, Fassaden- und Dachgestaltungen sowie die geringe Zahl geschichtlich und architektonisch markanter Gebäude erschweren die Suche nach prägenden Charaktermerkmalen. Umso wichtiger sind der Erhalt und die Weiterentwicklung der verbliebenen Gemeinsamkeiten und Qualitäten.

Die Kriterien für die Beurteilung, welche Gebäude ortsbildprägend sind, werden daher detailliert erläutert:

Stellung zum Straßenraum

Aus alten Karten und Bildern geht hervor, dass die Gebäude stets mit mindestens einer Fassadenseite direkt oder sehr dicht am Straßenraum standen.

Der öffentliche Raum wurde hierdurch gefasst und in seiner Bedeutung hervorgehoben. Bis heute unterscheiden sich viele Gebäude der Ortsmitte durch dieses Merkmal von den Bauweisen umliegender Wohngebiete. Freistehende Einfamilienhäuser, die deutlich vom Straßenraum abgerückt sind, werden daher hier nicht als ortsbildprägend eingestuft. Dies betrifft:

- Gartenstraße 4A
- Lindenstraße 10A, 12
- Mittelstraße 9
- und Schützenstraße 25

Verwendung geneigter Dächer

Die traditionelle Ausführung der Dächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach ist in Knesebeck bis heute vorherrschend. Flachdächer sind nicht typisch für das Ortsbild.



Abb. 2.7/4 Wittinger Straße 1 (Ensembleschutz)



Abb. 2.7/5 Wittinger Straße 5 (Ensembleschutz)



Abb. 2.7/6 Maschinenhalle von Lindenstraße 17



Abb. 2.717 Moderne Interpretation der ortstypischen Fachwerkbauweise: Marktstraße 14



Abb. 2.718 Nicht ortsbildprägend: Gebäude mit Flachdach (hier: Wittinger Straße 3)



Abb. 2.719 Nicht ortsbildprägend: Freistehende Einfamilienhäuser (hier: Schützenstraße 25, Gartenstraße 4A)

Einhaltung historischer Proportionen, Bildung von Höfen

Die verbliebenen Hallenhäuser bilden den Maßstab für die typischen Proportionen der Gebäude. Ihre Abmessungen betragen ca. 24 m x 10 – 12 m (l x b). Einige später gebaute Häuser, wie z. B. Lange Straße 1 – 5 oder Schützenstraße 9A – 11, greifen diese Maße oder zumindest das Seitenverhältnis auf.

Der ortsbildprägende Charakter besteht auch in der Ergänzung um Nebengebäude, die sich oft im 90°-Winkel an das Hauptgebäude anschließen und somit einen Hof ausbilden.

Nutzungsmischung auf dem Grundstück

Die Kombination verschiedener Nutzungen auf dem Grundstück ist ein traditionelles Merkmal der landwirtschaftlichen Betriebe, welche die Ortsmitte Knesebecks z.T. bis heute prägen. Das Wohnen ist dabei die Grundvoraussetzung für eine belebte Ortsmitte und wird möglichst um weitere Nutzungen ergänzt. Eine Ausnahme bilden Gebäude mit besonderen öffentlichen, sozialen und kulturellen Aufgaben wie das Rathaus, das Schützenhaus oder der Knesebecker Hof.

Der Getränkemarkt (Wittinger Straße 9), die Tankstelle (Wittinger Straße 4) und die Wittinger Straße 3 erfüllen diese Anforderung nicht.

Berücksichtigung ortstypischer Bauweisen und Materialien

Eine wichtige Referenz bietet die historische Bebauung mit ihrer regional-typischen Ausprägung der Fachwerk- oder Mischbauweise, die noch weitgehend unbeeinflusst von heute landesweit üblichen Bauformen ist. Eine moderne Interpretation dieser Bauweise bietet das Gebäude der Sparkasse (Marktstraße 14).

Viele Gebäude sind außerdem in Mauerwerk aus roten Ziegeln ausgeführt, die traditionell auch im Fachwerk verwendet wurden.

Abb. 2.7/10 Denkmalschutz und ortsbildprägende Gebäude



3 Städtebauliche Missstände

Das Baugesetzbuch unterscheidet in § 136 (2) zwei Arten städtebaulicher Missstände, die einerseits auf substantielle baulich-städtebauliche und andererseits auf funktionale Missstände zielen: »Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf

- a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- g) die vorhandene Erschließung,
- h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf

- a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
- b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen

des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.«

Entsprechend des § 136 Abs. 3 BauGB erfolgt auf Grundlage der Bestandaufnahme und -analyse die Bestimmung und Verortung der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet »Innerörtlicher Versorgungsbereich Knesebeck«. Die im Untersuchungsgebiet festgestellten Missstände betreffen insbesondere:

- 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.

Abb. 3/1 An der Marktstraße fehlt straßenbegleitendes Grün



3.1 Strukturelle Missstände

Funktionaler und baulicher Strukturwandel

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.

In Einzelfällen tritt eine unmittelbare Nachnutzung von Grundstücken selbst in zentraler Lage (Mittelstraße 6 und Lindenstraße 6) nicht ein.

Neben dem Verschwinden prägender Bausubstanz sind auch Veränderungen in der Struktur des öffentlichen Raums sichtbar. Die Allee entlang der Lindenstraße bzw. Wittinger Straße, welche die höhere Wertigkeit dieser Straße betont, ist mittlerweile lückenhaft. Der Abschnitt nördlich des Knesebecker Hofes fehlt vollständig, und im Bereich von Einfahrten werden zunehmend einzelne Bäume entfernt.

Der Ortskern verliert somit im Gebäudebestand, im öffentlichen Raum und in seinen Aufgaben an Zentralität. Im Rahmen der Sanierung sind Maßnahmen zu ergreifen, die diese Entwicklung aufhalten und ihr entgegenwirken.



Abb. 3.1/1 Brachfläche Lindenstraße 6/ Mittelstraße 6

Uneinheitliches Erscheinungsbild des Ortskerns

Insgesamt lässt sich feststellen, dass der gestalterische Zusammenhang im Untersuchungsgebiet schwach ist.

Dies liegt zum Teil an Verlusten historischer Bausubstanz in Kombination mit baulichen Neuentwicklungen, die zu wenige ortsbildprägende Merkmale aufweisen. Ein weiterer Grund ist die unzureichend abgestimmte Gestaltung des öffentlichen Raums. Besonders die Oberflächen der Gehwege sind in Knesebeck – oft auch innerhalb einer Straße – sehr unterschiedlich. Auch die Auswahl der Straßenleuchten ist untereinander und auf das Umfeld teilweise nicht abgestimmt.

Zusammenfassung der Missstände

- Funktionaler und baulicher Strukturwandel
- Uneinheitliches Erscheinungsbild des Ortskerns

3.2 Missstände an öffentlichen Räumen

Im Untersuchungsbereich werden substanzielle, funktionale und gestalterische Missstände im öffentlichen Raum festgestellt.

Sanierungsbedarf an Straßen

Ein wesentliches Defizit sind teilweise schlecht begehbare, schadhafte oder fehlende Gehwege. In der Schützenstraße und der Mittelstraße verfügen die Bürgersteige abschnittsweise nicht über geeignete Oberflächen. In der Lindenstraße sind im Wurzelbereich der Alleebäume Aufwölbungen des Pflasters sichtbar, welche die Begehrbarkeit einschränken.

Weiter entspricht die Straßenbeleuchtung im gesamten Untersuchungsbereich energetisch und in Bezug auf die Abstände der Leuchten nicht mehr den heutigen Anforderungen.

In einigen Straßen fehlt es auch an Begrünung. In der Schützenstraße liegen zudem laut Aussage eines Anwohners Schäden an der Fahrbahndecke und der Kanalisation vor. In zwei Häusern habe es infolge mangelhafter Entwässerung des Straßenraums bereits Wassereinbrüche gegeben. Eine Feststellung derartiger Defizite war im Rahmen der Ortsbegehung nicht möglich, weshalb eine Überprüfung im weiteren Verfahren erfolgen muss. Nach Rücksprache mit dem Fachbereich Tiefbau der Stadt Wittingen sei im Untersuchungsbereich jedoch insgesamt mit Mängeln an der Kanalisation zu rechnen. Genaue Ergebnisse liegen der Stadt bisher nicht vor. In der Fortführung der Schützenstraße nach Norden als Fußgängerweg befindet sich die Holzbrücke über den Knesebach, die einer Instandsetzung bedarf.



Abb. 3.2/1 Wittinger Straße mit Allee (Datum unbekannt)
Quelle: Heimatverein Knesebeck



Abb. 3.2/2 Wittinger Straße heute - die Allee fehlt.

Allee an der Lindenstraße/ Wittinger Straße nicht mehr vollständig

Ein Missstand im öffentlichen Raum, der sich auf das Ortsbild deutlich negativ auswirkt, ist die nicht mehr durchgängig vorhandene Allee entlang der Lindenstraße und Wittinger Straße.

Die starke räumliche Prägung der Lindenstraße durch die Allee zeigt, wie wichtig dieses Gestaltungselement für strukturellen Zusammenhalt und die räumliche Hierarchie der Ortsmitte ist.

Früher wurde diese Allee nördlich des Gasthofs »Knesebecker Hof« entlang der Wittinger Straße fortgeführt, ist dort aber nicht mehr vorhanden. Die dort nachgepflanzten Bäume sind der Einschätzung nach teilweise in einem mäßigen bis schlechten Zustand und bilden in ihrer Anordnung keine Allee aus.

In dem noch erhaltenen Abschnitt an der Lindenstraße fehlen zudem einige Bäume, sodass die räumliche Wirkung der Allee abschnittsweise geschwächt ist.

Unübersichtliche Verkehrssituation an der Grundschule (nicht im Untersuchungsbereich)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angesprochen, dass die An- und Abholung der Grundschüler konfliktträchtig sei, da die zur Verfügung stehende Fläche vor der Schule nicht für das Aufkommen von Pkw und Schulbussen ausreiche.

Funktions- und Sicherheitsmängel an den Knotenpunkten des Erschließungssystems

Zu verschiedenen Tageszeiten und an unterschiedlichen Tagen wurde im Kreuzungsbereich Marktstraße/ Lindenstraße/ Wittinger Straße ein hohes Verkehrsaufkommen beobachtet. Auf der Marktstraße kam es dabei durch die Abbiegesituation auf die Wittinger Straße/ Lindenstraße zeitweise zu Rückstau. Von Seiten der Bürgerinnen und Bürger wurde geäußert, dass es aufgrund des Verkehrs in diesem Bereich weiterer sicherer Querungsmöglichkeiten für Fußgänger bedarf.

Bisher existiert ein Fußgängerüberweg an der Wittinger Straße.

Weiter wurde angesprochen, dass für den motorisierten Verkehr das Abbiegen auf die Lindenstraße und die Marktstraße an einigen Stellen mangels Einsehbarkeit nicht sicher sei.

Ein Fachgutachten zur Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems liegt bisher nicht vor, weshalb hierzu keine belastbaren Aussagen getroffen werden können. Der Einschätzung nach ist jedoch mit Defiziten an der Erschließung zu rechnen.

Zusammenfassung der Missstände

- Sanierungsbedarf an Straßen
- Allee an der Lindenstraße/ Wittinger Straße nicht mehr vollständig
- Unübersichtliche Verkehrssituation an der Grundschule
- Funktions- und Sicherheitsmängel an den Knotenpunkten des Erschließungssystems



Abb. 3.2/3 Schlecht begehbbare Bürgersteige in der Mittelstraße



Abb. 3.2/4 Schützenstraße

3.3 Missstände im Gebäudebestand



Abb. 3.3/1 Schützenhaus

Sanierungsbedarf an ortsbildprägenden Gebäuden

Bei der Ortsbegehung wurde festgestellt, dass bei ca. 37 % des Gebäudebestands Sanierungsbedarf besteht. In 5 von 60 Fällen wurde der augenscheinliche Zustand sogar als schlecht eingeschätzt.

Von den sanierungsbedürftigen Gebäuden steht eines unter Denkmalschutz (Wittinger Straße 5).

Besonders umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind am Schützenhaus notwendig. Neben einer energetischen Erhöhung und Anpassung der Brandschutzmaßnahmen an heutige Vorgaben ist eine räumliche Neuorganisation erforderlich, da die Lärmentwicklung bei Veranstaltungen beim derzeitigen Konzept eine erhebliche Störung der umliegenden Wohnnutzungen darstellt. Außerdem ist eine allgemeine Aufwertung des Gebäudes erforderlich.



Abb. 3.3/2 Teile des Gebäudes Mittelstraße 10 sind augenscheinlich einsturzgefährdet.

Auch im Falle der Gebäude Mittelstraße 10, Lindenstraße 11 und Schützenstraße 7 ist der zu erwartende Sanierungsaufwand der äußeren Einschätzung nach sehr hoch.

Neben baulichen Mängeln infolge von Nutzungs- und Witterungseinflüssen sind bei vielen Gebäuden heutige Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Energieeffizienz nicht bzw. teilweise nicht erfüllt. Dazu gehören auch die Innen- und Hinterhöfe, die als Wohn- und Arbeitsumfeld teilweise einer Aufwertung bedürfen (v.a. bessere Belichtung, gestalterische Maßnahmen, Sanierung von Nebengebäuden). Auch der Umfang des Wohnraumangebots für verschiedene Generationen und Lebensmodelle ist zu gering.



Abb. 3.3/3 Verfremdung einer Fassade mit Eternitplatten (Lindenstraße 13)

Störende Überformungen an historischen Gebäuden

An mehreren Gebäuden fallen außerdem störende Verfremdungen auf, durch die das Ortsbild negativ beeinträchtigt wird. Häufig handelt sich dabei um Überformungen wie:

- Fassadenverkleidungen (z. B. Lindenstraße 11, 13, Schützenstraße 3)
- Dacheindeckungen mit Faserzementplatten (z. B. Lindenstraße 8, 11, Schützenstraße 7)
- Fassadenerneuerungen ohne Wahrung der ursprünglichen Bauweise, Gliederung, Materialität, Fenster- und Türformate etc. (z. B. Lindenstraße 9, 10)

Besonders bei den wenigen historischen Gebäuden ist eine Wiederherstellung des Originalzustands von hoher Bedeutung, um den Charakter des Ortsbilds zurückzugewinnen.

Unzureichende Nutzbarkeit des Wohnraums für verschiedene Generationen und Bedürfnisse

Anhand der äußeren Inaugenscheinnahme lassen sich Rückschlüsse auf die vorhandene Wohnqualität ziehen.

Die vor Ort gewonnenen Erkenntnisse zu Wohnungsgrößen, Zuschnitt der Wohnungen, Nutzbarkeit der Grundstücke, Barrierefreiheit usw. führen zu der Einschätzung, dass der vorhandene Wohnraum nicht hinreichend auf heutige Bedürfnisse und Anforderungen ausgerichtet ist. Gemeint sind vor allem notwendige Voraussetzungen für verschiedene Haushaltsgrößen und Generationen. Vor dem Hintergrund des steigenden Altersdurchschnitts (s. Kap. 2.2, S. C 10) ist mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnangeboten für ältere Menschen (wie barrierefreies oder betreutes Wohnen) zu rechnen.

Unzureichende Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Innen- und Hinterhöfen

Städtebauliche Missstände liegen laut § 136 Abs. 2 BauGB unter anderem vor, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht erfüllt sind. Neben einer Sanierung der Gebäude und des öffentlichen Raums muss daher auch betrachtet werden, inwiefern diese Verhältnisse durch die Situation auf den Privatgrundstücken beeinflusst werden. Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit der meisten Grundstücke konnten vor Ort jedoch nur punktuell Eindrücke gesammelt werden. Der Sanierungsbedarf muss daher bei der weiteren Vorbereitung der Maßnahme im Einzelfall bemessen werden.

Der Einschätzung nach sind auf mehreren Grundstücken vorwiegend Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Nebengebäuden und Gestaltungsmaßnahmen zur Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfelds notwendig.

Der Abgleich mit Luftbildern und Aussagen aus dem Beteiligungsverfahren bestätigen dies. Auch der Zustand der Hauptgebäude lässt Rückschlüsse auf den Gesamtzustand der Grundstücke zu.

Zusammenfassung der Missstände

- Sanierungsbedarf an ortsbildprägenden Gebäuden
- Störende Überformungen an historischen Gebäuden
- Unzureichende Nutzbarkeit des Wohnraums für verschiedene Generationen und Bedürfnisse
- Unzureichende Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Innen- und Hinterhöfen

3.4 Missstände an Nutzungen

Verlust traditioneller Nutzungsformen

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse weisen darauf hin, dass der Untersuchungsbereich Knesebeck von deutlichen Funktionsverlusten betroffen ist.

So zeugen die nur noch teilweise erhaltenen, komplexen Hofstrukturen von einer ehemals intensiven Nutzung der Grundstücke. Es ist davon auszugehen, dass die Höfe traditionell als landwirtschaftliche Betriebe und für generationenübergreifendes Wohnen genutzt wurden.

Durch die bereits seit langem zu beobachtende Rückläufigkeit dieses Nutzungsmodells sind die vorhandenen Baustrukturen obsolet geworden und bereits in vielen Fällen anderen Nutzungsformen gewichen.

Funktionstrennung und Vergrößerung der Nutzungsstruktur

Die Nachnutzung der Grundstücke im Ortskern tendiert zu einseitigen Funktionen: Typologien wie Einfamilienhäuser oder rein gewerblich nutzbare Gebäude (Wittinger Straße 9) erlauben keine Nutzungsmischung auf dem Grundstück und lassen sich bei Bedarf kaum für andere Funktionen umwidmen. Durch die Reduzierung auf entweder Wohn- oder Versorgungsfunktion sind die Grundstücke zudem nur zu bestimmten Tageszeiten belebt.

Die gleichzeitige Entwicklung zu großflächigen gewerblichen Nutzungen wirkt sich bei Ausfällen – wie jetzt im Falle des Getränkemarktes in der Wittinger Straße 9 eingetreten – besonders ungünstig auf das Umfeld aus.

Diese baulich geschaffenen Voraussetzungen erlauben keine Nutzungsstruktur, welche die Erfüllung der sozialen Aufgaben und eine flexible wirtschaftliche Nutzung des Ortskerns hinreichend sichert.

Abb. 3.4/1 Lindenstraße 8 als positives Beispiel: Traditionelle Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten auf dem Grundstück.





Abb. 3.4/2 Einseitige Nutzung für Wohnen, hier Schützenstraße 3



Abb. 3.4/3 Einseitige Nutzung für Gewerbe, hier Wittinger Straße 9. Das Gebäude steht inzwischen leer (Stand März 2017).

Funktionsverluste und Leerstände im Bereich Gewerbe und Wohnen

Der funktionale und bauliche Strukturwandel im Ortskern führt dazu, dass viele Gebäude untergenutzt sind oder leer stehen. Von den 60 Gebäuden standen zum Zeitpunkt der Ortsbegehung 8 Erdgeschosse und 5 Obergeschosse teilweise oder komplett leer.

Angebote für Kinder und Jugendliche unzureichend

Für Kinder und Jugendliche existiert im Untersuchungsbereich ein Kinderspielplatz und die Stelle der Jugendförderung im Rathaus.

Speziell auf Jugendliche ausgerichtete Freizeitmöglichkeiten wie vielfältig nutzbare Räume oder Freiflächen (für z. B. Musik und Sport) sind in der Ortsmitte nicht vorhanden. Der genaue Bedarf an weiteren Spiel- und Freizeitangeboten muss im weiteren Verfahren geprüft werden.

Zusammenfassung der Misstände

- Verlust traditioneller Nutzungsformen
- Funktionstrennung und Vergrößerung der Nutzungsstruktur
- Funktionsverluste und Leerstände im Bereich Gewerbe und Wohnen
- Angebote für Kinder und Jugendliche unzureichend

4 Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

4.1 Strukturell und übergeordnet

Stärken	Schwächen (Entwicklungshemmnisse)
Hohe räumliche Vielfalt und Komplexität im alten Dorfkern	Auflösung räumlich komplexer Hofstrukturen und zunehmende Bebauung mit Einfamilienhäusern
Durchzogen von weitgehend naturbelasteter Auenlandschaft: Hoher Erlebniswert	Nach 1825 wiederaufgebauter Bereich mit funktionalem und räumlich einseitigem Charakter
Entstehungsgeschichte gut ablesbar	Große Brachfläche in zentraler Lage
Intaktes Dorfleben	

4.2 Öffentlicher Raum und Erschließung

Stärken	Schwächen (Entwicklungshemmnisse)
Zwei kontrastierende Grundstrukturen: gewachsener alter Dorfkern und neu angelegtes, rationales System	Teilweise schlechter Zustand der öffentlichen Räume
Allee entlang der Lindenstraße als prägendes Gestaltungsmerkmal	Keine abgestimmte Gestaltung der Ausstattung und Oberflächen
Gute verkehrliche Erreichbarkeit und dadurch gute Voraussetzungen für bauliche Entwicklungen	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



Abb. 4.1/1-4 Alter Dorfkern, Rückstau Marktstraße, Zustand der Mittelstraße, Leerstand Lindenstraße 11

4.3 Gebäude

Stärken	Schwächen (Entwicklungshemmnisse)
Einige Hallenhäuser aus der Zeit nach 1825 noch vorhanden	Wenig markante und identitätsstiftende Gebäude in der heutigen Ortsmitte. Schwacher gestalterischer Zusammenhang
	Baulücken
	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)

4.4 Nutzungen

Stärken	Schwächen (Entwicklungshemmnisse)
Teilweise noch traditionelle Mischnutzung auf den Grundstücken	Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe als traditionell vorherrschende Nutzung
Beherbergungsangebot	Zunehmende Funktionstrennung in entweder Wohnen oder Gewerbe
Kein störendes Gewerbe vorhanden	Leerstände
Nahversorgungsangebot in der Ortsmitte	Angebote für Jugendliche unzureichend
Gute verkehrliche Erreichbarkeit	Keine Wohnangebote für Ältere



Abb. 4.3/1-3 Kindergarten, traditionelle Hofnutzung, Wohnen als einseitige Nutzung

5 Städtebauliches Erneuerungskonzept

5.1 Entwicklungskonzept und Sanierungsziele

Entwicklungskonzept

Im Rahmen des ISEKs Wittlingen (TEIL A) und der Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein vertiefendes städtebauliches Konzept für den Ortskern Knesebeck erstellt. Das Konzept für den Entwicklungsschwerpunkt ist in Abb. 5.1/1 als Grafik dargestellt.

Aus dem Beteiligungsverfahren geht ein Anliegen der Bürgerinnen und Bürger hervor, auch den Bereich östlich des Untersuchungsbereichs in die weiteren Planungen mit einzubeziehen. Hier liegen keine umfangreichen Sanierungsdefizite vor, jedoch ist städtebaulich eine erweiterte Betrachtung sinnvoll.

Ein Potential für die weitere Entwicklung des Ortsbildes liegt in zwei kontrastierenden Grundstrukturen: Östlich des Untersuchungsbereichs ist der historisch gewachsene alte Dorfkern noch erhalten. Hier befindet sich mit der Burganlage dorfgeschichtlich der wichtigste Bezugsort. Dieser Bereich des Dorfes ist räumlich komplex und abwechslungsreich und weist mehrere Gebäude mit sozial, kulturell und strukturell wichtigen Einrichtungen auf (z. B. Kirche, Kindergarten, Grundschule, Feuerwehr, Haus der Landschaft).

Demgegenüber steht das 1825 neu angelegte rationale Straßensystem, das heute in Bezug auf die Erschließung und Versorgung die funktionale Mitte des Dorfes bildet. Der Bereich ist räumlich einseitiger, bietet dafür aber den Vorteil struktureller Klarheit und Funktionalität.

Der spannungsreiche Kontrast dieser beiden Strukturen ist zur Charakterisierung des Ortsbildes weiterzuentwickeln.

Die in der Grafik enthaltenen Zielaussagen werden in diesem Kapitel mit den entsprechenden Maßnahmenanforderungen textlich aufgegriffen.

Sanierungsziele

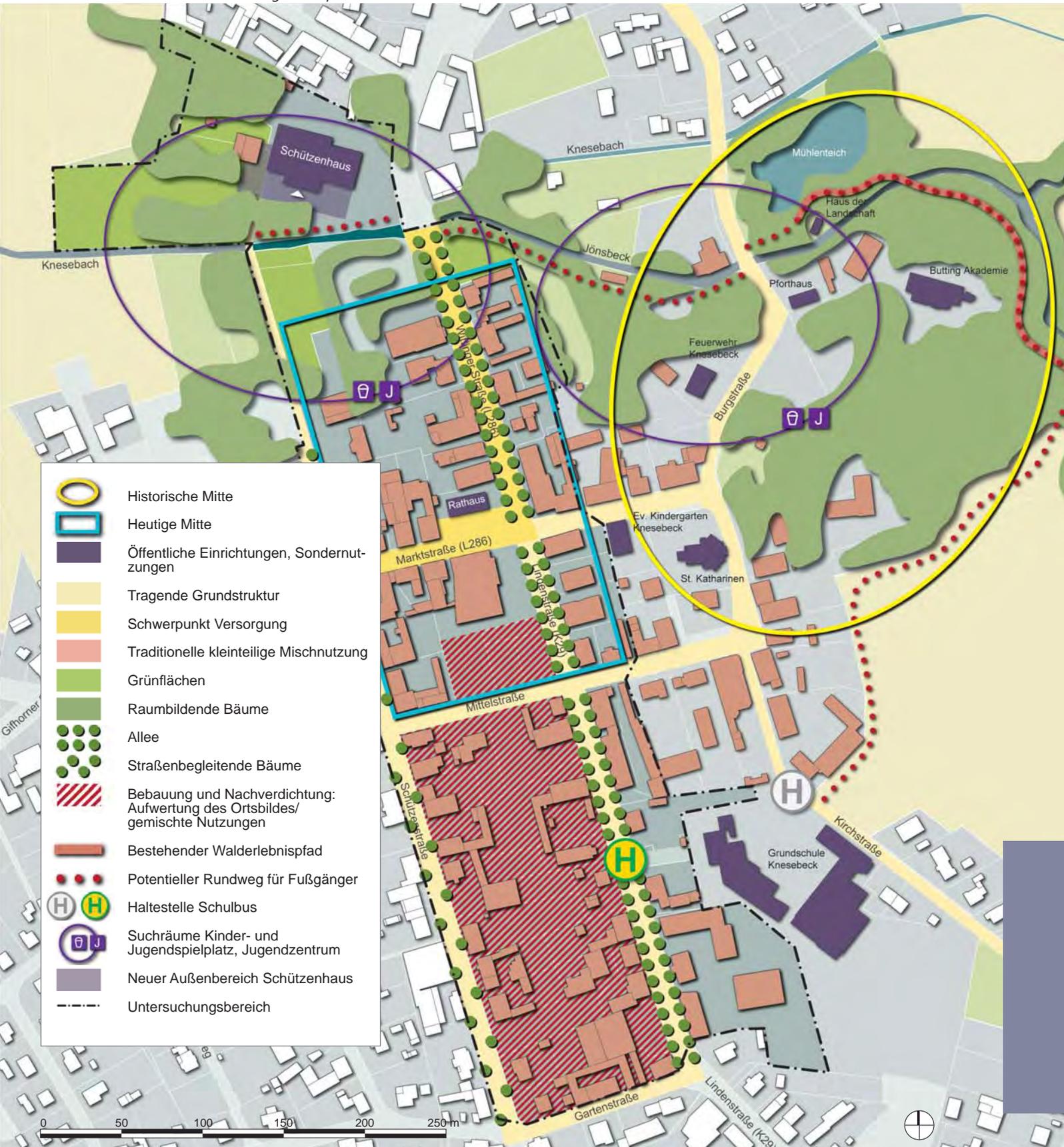
Im Sinne des Baugesetzbuches § 136 (4) wird bei der Sanierung des innerörtlichen Versorgungsbereichs Knesebeck die Behebung städtebaulicher und baulicher Missstände sowie funktionaler Defizite angestrebt. Dem fortschreitenden Bedeutungs- und Funktionsverlust des innerörtlichen Versorgungsbereiches soll durch gezielte planerische und bauliche Maßnahmen entgegengewirkt werden. Durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, Privatgrundstücken und öffentlichen Räumen sollen attraktive und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen hergestellt werden. Auch eine Verbesserung der wirtschaftlichen Voraussetzungen ist erforderlich. Das Ortsbild soll durch gestalterische Maßnahmen erhalten und in seinem Charakter weiterentwickelt werden.

Die unten stehenden Entwicklungsziele wurden aus der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführten Bestandsaufnahme, aus dem Beteiligungsverfahren und den Abstimmungen mit der Gemeinde abgeleitet:

Entwicklungsziele

- 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 in den Kreuzungsbereichen und an der Schule
- Verringerung des Leerstandes

Abb. 5.1/1 Entwicklungskonzept



5.2 Strukturelle und übergeordnete Maßnahmen

Das Ortsbild unterliegt stetigen Veränderungen. Diese können den Charakter des Ortskerns verbessern – aber auch stören bzw. zerstören.

Dem bereits fortgeschrittenen Strukturwandel im Untersuchungsbereich ist mit strukturell wirksamen Maßnahmen zu begegnen, um eine weitere Verringerung der baulich-städtebaulichen Komplexität und Dichte zu vermeiden.

Weiteren baulichen Verlusten muss durch eine Sanierung und Modernisierung ortsbildprägender Gebäude vorgebeugt werden. Zudem muss die Baustruktur durch gezielten Ersatzneubau, Nachverdichtung und die Schließung von Baulücken ergänzt werden (s. Kap. 5.4, S. C 47).

Für eine hinreichende Sicherung und Steuerung dieses Prozesses sind baurechtliche Mittel anzuwenden.

Baurechtliche Sicherung der Entwicklung

Empfehlung: Aufstellung eines Bebauungsplans und einer Gestaltungssatzung als Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO.

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. Es wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Entwicklung von Gestaltungsvorgaben für die Bebauung empfohlen.

Neben den Mindestfestsetzungen im Bebauungsplan zu

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



Abb. 5.2/1 Fachwerk von Lindenstraße 10, teilweise mit verschiedenen Ausbesserungen

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

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

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

Einrichtung eines Verfügungsfonds

Für die Unterstützung der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung steht die Einrichtung eines Verfügungsfonds als Instrument zur Verfügung. Hiermit sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzressourcen für den Erhalt und die Entwicklung zentraler Stadtbereiche
- Herbeiführung und Stärkung von Kooperationen unterschiedlicher Akteure in den Stadt- und Ortsteilzentren sowie in anderen Fördergebieten
- Stärkung der Selbstorganisation der privaten Kooperationspartner
- Flexibler und lokal angepasster Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung
- Flexible Umsetzung »eigener« Projekte in Gebieten der Städtebauförderung

Die dafür benötigten finanziellen Mittel werden maximal zu 50% von Bund, Land und Kommune getragen. Die andere Hälfte kann von Akteuren der lokalen Wirtschaft, Grundstücks- und Immobilien-eigentümern, Immobilien- und Standortgemeinschaften oder engagierten Privatpersonen zur Verfügung gestellt werden.

Entwicklung eines Gestaltungskanons: Abstimmung der Oberflächen und Ausstattung

Zur Verbesserung des gestalterischen Zusammenhangs ist im Zuge der weiteren Vorbereitung der Sanierung ein Gestaltungskanon für die öffentlichen Räume des Ortskerns zu erarbeiten.

Darin soll die Auswahl der Bodenbeläge und der Ausstattung wie z. B. Bänke und Papierkörbe untereinander und auf den baulichen und landschaftlichen Kontext abgestimmt werden.

Durch diese integrative Gestaltung der öffentlichen Räume sollen die typischen Merkmale des Ortsbildes hervorgehoben und weiterentwickelt werden.

Gesamtkonzept für die Beleuchtung

Genau wie für die Oberflächen und Ausstattung der öffentlichen Räume ist auch für die Straßenbeleuchtung ein abgestimmtes Gesamtkonzept zu erarbeiten.

Die Anzahl verschiedener Leuchtenmodelle ist auf ein Maß zu reduzieren, wie es die gestalterische Profilierung verschiedener Bereiche erfordert. Die Farbtemperatur des Lichts ist außerdem passend auf den Kontext der Umgebung abzustimmen. Daneben ist eine technische und energetische Modernisierung der Straßenbeleuchtung vorzunehmen. Dies beinhaltet Aspekte wie Stromverteilung, Leuchtenabstände und Energiestandard (LED).

Erstellung eines Verkehrsgutachtens

Bisher liegen keine belastbaren Erhebungen zur Verkehrssituation im Ortskern von Knesebeck vor. Im Rahmen eines Fachgutachtens sollen Aussagen gemacht werden u.a. zu:

- Verkehrsbelastung, Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Knotenpunkte an der L 286, vor allem der Knotenpunkt Wittinger Straße/ Gifhorner Straße
- Möglichkeiten zur Neuorganisation des Schulbusverkehrs
- Einschätzung Bestand und Bedarf für das Parken
- Bedarf an weiteren Querungsmöglichkeiten für Fußgänger

Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- Baurechtliche Sicherung der Entwicklung
- Einrichtung eines Verfügungsfonds
- Entwicklung eines Gestaltungskanons: Abstimmung der Oberflächen und Ausstattung
- Gesamtkonzept für die Beleuchtung
- Erstellung eines Verkehrsgutachtens

5.3 Maßnahmen an öffentlichen Freiräumen und am Erschließungssystem

Sanierung der öffentlichen Räume: Beseitigung substanzieller, funktionaler und gestalterischer Mängel

Im Rahmen der Sanierung sind die substanziellen Schäden an Oberflächen, Kanalisation, Ausstattung und Begrünung öffentlicher Räume zu beheben. Weiter ist die Behebung von Funktions- und Sicherheitsmängeln an der Erschließung erforderlich.

Um gute Voraussetzungen für die Entstehung öffentlichen Lebens zu schaffen, sind außerdem bei Bedarf gestalterische Maßnahmen zu ergreifen.

Die Sanierung der Straßen und Grünflächen ist auch deshalb ein wichtiger Bestandteil des Konzepts, da Erfahrungen zeigen, dass erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum häufig zu Folgeinvestitionen im Gebäudebestand und auf privaten Flächen anregen.

Auch die Erhöhung der Verkehrssicherheit und die Neuorganisation der Erschließung für die Schulbusse sind vorrangig zu behandeln. Diese Maßnahmen müssen jedoch auf strukturverträgliche Weise vorgenommen werden. Von größeren Eingriffen zugunsten eines Busparkplatzes (wie z. B. Gebäudeabrissen oder Entfernung von weiteren Alleebäumen) ist aus städtebaulicher Sicht abzuraten.

In den meisten Fällen geht es bei der Sanierung der Straßenräume um eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität, insbesondere durch angemessene Begrünung. Zudem sind Gehwege zu sanieren bzw. zu ergänzen. Straßenleuchten sind an heutige Anforderungen (Abstände, Energiestandard, LED) anzupassen.

Die Einzelmaßnahmen in den öffentlichen Räumen wurden auf Grundlage der Steckbriefe der Bestandsaufnahme erstellt und sind im Maßnahmenkatalog (s. Kap. 5.6, S. C 53) und Maßnahmenplan (Abb. 5.6/1) aufgeführt.

Prioritäten

Aus städtebaulicher Sicht können zwar Aussagen über die Dringlichkeit der jeweiligen Sanierungen getroffen werden, die Prioritätensetzung muss jedoch von Seiten der Stadt auf Grundlage verschiedener Rahmenbedingungen (z. B. Finanzierbarkeit, erforderliche Verfahrensabläufe, öffentliche Belange, Sperrfristen aufgrund bereits umgesetzter, geförderter Maßnahmen) getroffen werden.

Ergänzung eines Rundwegs für Spaziergänger: Bessere Anbindung an die Auenlandschaft, den Walderlebnispfad und das Haus der Landschaft

Eines der Sanierungsziele ist die Verbesserung der Erlebbarkeit der Auenlandschaft und der Geschichte des Ortes.

Als zielführende Maßnahme soll die Integrierbarkeit eines Rundweges geprüft werden, der die Grünräume entlang des Knesebaches und Jönsbecks für Spaziergänger erschließt. Der potentielle Verlauf eines solchen Weges kann erst im weiteren Verfahren genauer ermittelt werden und wird in Abb. 5.1/1 (S. C 43) daher nur schematisch gezeigt.

Gegebenenfalls kann durch diese Maßnahme eine bessere Erreichbarkeit des Walderlebnispfades hergestellt werden, der am Mühlenteich nordöstlich der Dorfmitte beginnt. Dort befindet sich außerdem das Haus der Landschaft, welches in diesem Zuge besser integriert werden könnte. Das historische Fachwerkhaus beherbergt Exponate und Wissenswertes zur regionalen Geschichte der Kulturlandschaft. Aufgrund der Qualität der Ausstellung wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine bessere Einbindung des Gebäudes angeregt.

5.4 Maßnahmen im Gebäudebestand

Erneuerung und Ergänzung der Ausstattung

Die vorhandene Ausstattung soll entsprechend dem zu erstellenden Gestaltungsplan (s. Kap. 5.2, S. C 44) angepasst werden. Der Bedarf an einer Ergänzung weiterer Ausstattungselemente ist laut Aussagen aus der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger derzeit eher gering. Die Erweiterung um z. B. weitere Sitzgelegenheiten kann bei einer Maßnahme wie der oben genannten Ergänzung eines Rundwegs für Spaziergänger relevant werden.

Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- Sanierung der öffentlichen Räume: Beseitigung substanzieller, funktionaler und gestalterischer Mängel
- Ergänzung eines Rundwegs für Spaziergänger: Bessere Anbindung an Auenlandschaft, Walderlebnispfad und Haus der Landschaft
- Bei Bedarf Erneuerung und Ergänzung der Ausstattung: z. B. Sitzgelegenheiten

Sanierung und Modernisierung ortsbildprägender Gebäude

Vor dem Hintergrund der bereits umfangreichen Verluste an Bausubstanz sind der Erhalt und die Sanierung ortsbildprägender Gebäude eine Voraussetzung, um den Charakter des Ortskerns im Sinne der Sanierungsziele zu sichern und weiter zu entwickeln.

Es ist sorgfältig abzuwägen, ob im Rahmen der Sanierung weitere Gebäude zwingend abgerissen werden müssen, oder ob stattdessen Sanierungs- und Anpassungsmaßnahmen möglich und sinnvoll sind. Die Wiederherstellung des ursprünglichen Ortsbildes mittels Sanierung historischer Gebäude muss Priorität haben vor einer Umwidmung der Grundstücke für andere Zwecke.

Dabei geht es vor allem darum, die prägenden Fassaden (vor allem Fachwerk- oder Mischbauweise) durch den Rückbau störender Überformungen wieder sichtbar zu machen und diese zu sanieren.

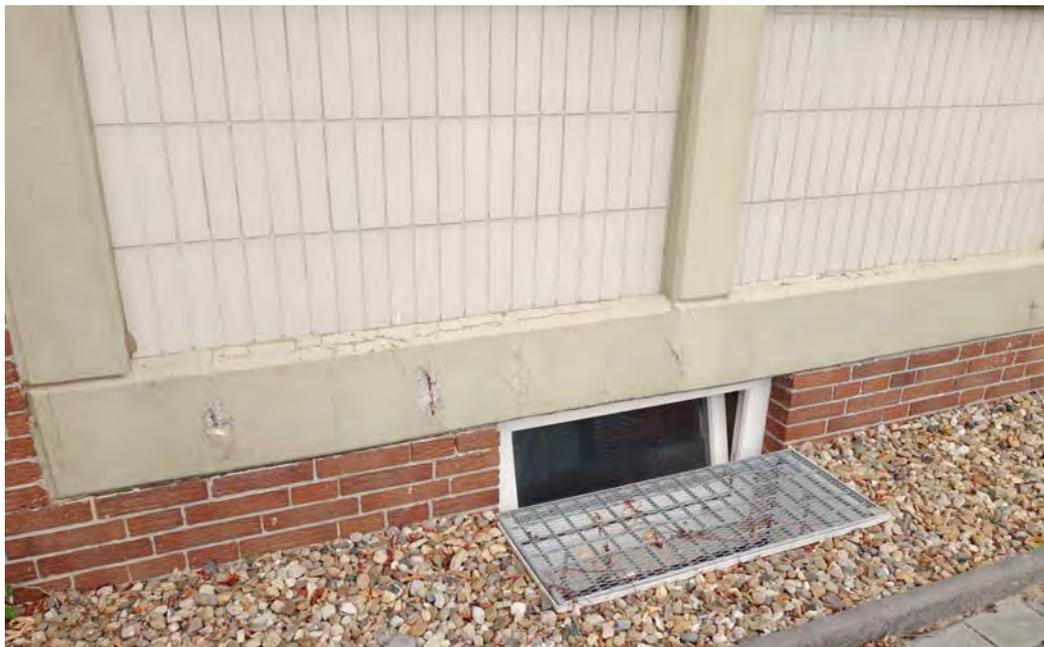


Abb. 5.3/1 Risse und freiliegende Bewehrung an der Fassade des Rathauses (Marktstraße 8)

Anpassungen an heutige Wohn- und Arbeitsbedürfnisse (z. B. Ergänzung weiterer Fensteröffnungen, Dachgauben) sowie energetische Sanierungen und Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit sind nur in dem Maße zu empfehlen, wie sie den ursprünglichen Gebäudecharakter nicht störend beeinträchtigen.

Eine Maßnahme mit besonderem Stellenwert ist die umfangreiche Sanierung des Schützenhauses. Das Gebäude muss unter anderem energetisch und in Bezug auf den Brandschutz (nicht förderfähig) saniert werden. Weiter ist eine räumliche Neuorganisation des Gebäudes vorzunehmen, um die Lärmemission bei Veranstaltungen zu reduzieren. Der Außenbereich des Gebäudes soll zu diesem Zwecke auf die Südseite verlegt werden (s. Abb. 5.1/ 1, S. C 43).

Die Maßnahmen zur Sanierung und Modernisierung ortsbildprägender Gebäude sind von den privaten Eigentümern umzusetzen. Dies soll in enger Zusammenarbeit mit der Stadt und in Koordination mit den Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Räume erfolgen. Für die Sicherung, den Erhalt, die Sanierung und Modernisierung erhaltenswerter Wohn- und Geschäftsbereiche sollten Zuschüsse gewährt werden.

Gebäudesanierung 1. Priorität
Diese Gebäude befinden sich augenscheinlich in schlechtem Zustand und erfordern umfassende Sanierungsmaßnahmen bzw. auch die Prüfung von Abbruch und Ersatzneubau. Erheblicher Sanierungsbedarf besteht nach Inaugenscheinnahme für die Gebäude

- Mittelstraße 10
- Lindenstraße 11
- Lindenstraße 17 (Lagergebäude)
- Schützenstraße 7

Die Gebäude Mittelstraße 10, Lindenstraße 11, Schützenstraße 7 stehen teilweise oder komplett leer. Die Atmosphäre des Umfelds wird negativ beeinträchtigt. In Einzelfällen führen erhebliche bauliche Mängel (wie z. B. kritische Schäden an der Entwässerung) sogar zu Schädigungen der Nachbargebäude. Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen hat daher erste Priorität.

Gebäudesanierung 2. Priorität
Immobilien in augenscheinlich mittlerem Zustand erhalten die 2. Priorität. Hier genügen Teilmodernisierungsmaßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele. Während es sich bei einigen Gebäuden um geringere, schnell behebbare Mängel (wie z. B. verwitterte Anstriche) handelt, sind bei anderen Häusern Entwicklungstendenzen zu umfassendem Sanierungsbedarf zu erkennen. In letzteren Fällen sollte die Umsetzung notwendiger Maßnahmen rechtzeitig geschehen, bevor es zu einem raschen Anstieg des Sanierungsaufwands (v.a. durch Verfall infolge Leerstands) kommt.

Ankauf prüfen
Sofern ein Eigentümer den Verkauf seiner Immobilie erwägt, ist zu prüfen, ob ein Ankauf durch die Stadt sinnvoll ist. Ein grundsätzlicher Bedarf an Grunderwerb, um die Umsetzung der Sanierungsziele zu sichern, ist nicht vorhanden. Gegebenenfalls können der Erwerb und die Sanierung einzelner Grundstücke und Gebäude dazu dienen, um Modellprojekte zu initiieren.



Abb. 5.4/1 Lindenstraße 9a: Bauliche Unternutzung des Grundstücks durch eingeschossige Bauweise



Abb. 5.4/2 Baulücke Lindenstraße 18, derzeit als Parkplatz genutzt

Ersatzneubau, bauliche Nachverdichtung, Schließung von Baulücken

Aufgrund der funktionalen und baulichen Verluste im Untersuchungsbereich liegt bei dessen Sanierung eine zentrale Herausforderung in der Suche nach zeitgemäßen Bebauungs- und Nutzungsformen. Im Maßnahmenplan (s. Abb. 5.6/3, S. C 55) ist der Bereich gekennzeichnet, der für eine Nachverdichtung in Frage kommt. Dieser umfasst auch die brach liegenden Grundstücke Mittelstraße 6 und Lindenstraße 6, welche wieder mit einer Bebauung versehen werden sollen.

Um eine weitere Schwächung des Ortsbildes zu vermeiden, kann weiterer Abriss in Knesebeck nur in Einzelfällen ratsam sein, wenn:

- der bauliche Zustand eine Gefahr für die Öffentlichkeit darstellt oder eine Sanierung nicht mehr zulässt,
- ein Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht,
- das Grundstück im Hinblick auf die zentrale Lage des Untersuchungsbereichs baulich

untergenutzt ist und die Bebauung eine traditionelle Mischnutzung nicht ermöglicht (z. B. Einfamilienhäuser),

- eine Anpassung an heutige Nutzungsansprüche nicht möglich ist,
- konkrete Planungen für eine zeitnahe Nachnutzung bestehen, die zum Erreichen der Sanierungsziele voraussichtlich deutlich mehr beiträgt als eine Sanierung des Bestandsgebäudes.

Der Abriss ortsbildprägender Gebäude muss sorgsam abgewogen werden, insbesondere wenn es sich um historische Gebäude in Fachwerk- oder Mischbauweise handelt, von denen nur noch wenige Exemplare erhalten sind.

Dort, wo Möglichkeiten einer Neubebauung oder Nachverdichtung bestehen, soll diese Chance genutzt werden, um im Sinne der Sanierungsziele Wohn- und Versorgungsangebote zu schaffen, die heutigen Anforderungen gerecht werden. Dies betrifft besonders die Entwicklung attraktiven Wohnraums für verschiedene Generationen und für Familien sowie eine Verbesserung der Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen.

Neue Gebäude sind so zu entwickeln, dass sie die Erfüllung der zentralen Aufgaben des Ortskerns ermöglichen und fördern. Die Integration verschiedener Nutzungen auf dem Grundstück ist dabei ein wichtiges Kriterium, um eine ausreichende Nutzungsdichte und -vielfalt im Ortskern herzustellen.

Es sind ortsbildprägende Gebäude zu entwickeln, die sich in angemessener Weise in die Struktur und die Geschichte des Dorfes einfügen und dessen Charakter weiter stärken.

Anpassung des Wohnraums an verschiedene Generationen und Bedürfnisse

Im Zuge der Sanierung von Gebäuden ist der vorhandene Wohnraum an heutige Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzupassen. Nach Bedarf ist außerdem eine bessere Ausrichtung auf spezielle Bedürfnisse für z. B. Ältere oder Familien vorzunehmen. Dies kann unter anderem Aspekte wie die Aufteilung der Räume oder die Ausstattung betreffen. Dabei sind Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit/-armut umzusetzen. Insgesamt ist im Sinne der Sanierungsziele eine Attraktivitätssteigerung des Wohnraums zu erwirken, damit die Ortsmitte von Knesebeck als Wohnstandort gesichert und weiter gestärkt wird.

Maßnahmen auf Innen- und Hinterhöfen zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den Innen- und Hinterhöfen und zu deren Aufwertung muss die Erfordernis folgender Maßnahmen im Einzelfall geprüft werden:

- Sanierung von Nebengebäuden
- Ggf. Abriss störender Nebengebäude zur besseren Besonnung der Gebäude mit Aufenthaltsräumen
- Gestaltung von Einfriedungen und Oberflächen
- Erhöhung des Grünanteils auf Höfen mit starker baulicher Nutzung oder hohem Versiegelungsgrad
- Bauliche Ergänzung auf der Parzelle

Neuordnungsmaßnahmen sind im Interesse des Erhalts der Quartiers- und Bebauungsstrukturen nicht Gegenstand der städtebaulichen Erneuerung.

Davon ausgenommen sind partielle Abbruchmaßnahmen von störenden Nebengebäuden in Zusammenhang mit Gebäudemodernisierungen.



Abb. 5.4/3 Wittinger Straße 5a (denkmalgeschützt)

Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- Sanierung und Modernisierung ortsbildprägender Gebäude
- Wiederherstellung historischer Fassaden
- Ersatzneubau
- Bauliche Nachverdichtung
- Schließung von Baulücken
- Anpassung des Wohnraums an verschiedene Generationen und Bedürfnisse
- Maßnahmen auf Innen- und Hinterhöfen zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse

5.5 Maßnahmen an Nutzungen

Im Zusammenhang mit einer Sanierung, Anpassung und Ergänzung des Gebäudebestands sind Konzepte zur Erhöhung der Nutzungsvielfalt zu entwickeln. Dabei sind Lösungen dafür zu entwickeln, wie die rückläufige Kombination aus landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnen durch zeitgemäße und gleichwertige Nutzungsmischungen ersetzt werden kann.

Behebung von Leerständen bzw. Nachnutzung der Leerstände für neue Angebote prüfen

Wie sich an diversen Ladenleerständen zeigt, ist die Ortsmitte auch als Standort für den Handel derzeit nicht attraktiv genug. Im Rahmen der Sanierung soll daher eine Attraktivitätssteigerung durch die Modernisierung und bedarfsgerechte Anpassung von Ladenlokalen erzielt werden. Ggf. sind zur Beseitigung des Leerstands auch Umnutzungen von Geschäftsräumen notwendig.

In diesem Zusammenhang ist der Bedarf an bestimmten Funktionen wie gesundheitliche oder soziale Dienstleistungen und das Potential für Gewerbe oder Gastronomie herauszuarbeiten. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde beispielsweise angesprochen, dass die ärztliche Versorgung gesichert und evtl. verbessert werden muss.

Konzentration zentrenrelevanter Betriebe und Funktionen in der heutigen Ortsmitte (Im Bereich Wittinger Straße/ Marktstraße)

Wie auch im Einzelhandelsentwicklungskonzept empfohlen, ist eine kompaktere Anordnung der Funktionen im Bereich Versorgung, Gemeinwesen und Gastronomie anzustreben, um den zentralen Charakter der Ortsmitte zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dafür sind Verlegungen von Betrieben in den zentralen Versorgungsbereich und vornehmlich den Bereich um die Wittinger Straße und die Marktstraße zu unterstützen.



Abb. 5.5/1 Landwirtschaftlicher Betrieb auf dem Hof von Marktstraße 12



Abb. 5.5/2 Lindenstraße 14. Das Erdgeschoss steht leer.

Sicherung und Förderung der traditionellen Mischnutzung auf den Grundstücken

Insgesamt sind verträgliche Nutzungsmischungen herzustellen, die zur Belebung der Ortsmitte beitragen.

Entscheidend ist dafür auch, verschiedene Funktionen innerhalb eines Grundstücks zu vereinen. Da die traditionelle Nutzungsvielfalt der Hofstrukturen, welche aus generationenübergreifendem Wohnen und Erwerbstätigkeit besteht, zunehmend verloren geht, sind zeitgemäße Alternativen hierfür zu entwickeln.

Dabei sind Aspekte zu berücksichtigen wie

- die Vermeidung von Nutzungskonflikten,
- die Belebung des Grundstücks zu verschiedenen Tageszeiten und
- eine flexible Umnutzbarkeit, falls eine Nutzung ausfällt.

Verbesserung des Angebots für Kinder und Jugendliche

Der Bedarf an einer Umstrukturierung und ggf. Erweiterung von Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche soll vertiefend geprüft werden.

Dies beinhaltet eine mögliche Anpassung des Spielplatzes am Knesebach für Jugendliche und die Bereitstellung weiterer Nutzungsangebote in Gebäuden. Chancen hierfür liegen vorwiegend in der nördlichen Ortsmitte:

- Schützenhaus: Sanierung und räumliche Neuorganisation
- Wittinger Straße 9: Leerstand
- Feuerwehrgebäude (Burgstraße 1): Umzug der Feuerwehr geplant, Nachnutzung offen

Ggf. ergeben sich auch Freiflächenpotentiale im Zusammenhang mit der Ergänzung eines Rundwegs für Spaziergänger (s. Kap. 5.3, S. C 46). Die Streuobstwiese an der Burgstraße stellt in diesem Bereich ein bereits vorhandenes Potential für eine Nutzung (auch baulich) dar.

Es werden zwei Suchbereiche für Angebote für Kinder und Jugendliche nördlich der Ortsmitte festgelegt (s. Abb. 5.1/1, S. C 43).



Abb. 5.5/3 Kinderspielplatz am Knesebach

Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- Behebung von Leerständen bzw. Nachnutzung der Leerstände für neue Angebote prüfen
- Konzentration zentrenrelevanter Betriebe und Funktionen in der heutigen Ortsmitte (im Bereich Wittinger Straße/ Marktstraße)
- Sicherung und Förderung der traditionellen Mischnutzung auf den Grundstücken
- Verbesserung des Angebots für Kinder und Jugendliche

5.6 Maßnahmenplan und -katalog

Im Maßnahmenkatalog sind alle Maßnahmen, die in den vorangegangenen Abschnitten erläutert wurden, zusammenfassend aufgeführt. Des Weiteren sind die Einzelmaßnahmen im öffentlichen Raum, die vorwiegend aus den Steckbriefen der Bestandsaufnahme hervorgehen, aufgelistet.

Der Maßnahmenplan ist in Abb. 5.6/3 dargestellt und beinhaltet die Maßnahmen, die sich konkret verorten lassen.

Strukturelle und übergeordnete Maßnahmen

- Baurechtliche Sicherung der Entwicklung
- Einrichtung eines Verfügungsfonds
- Entwicklung eines Gestaltungskanons: Abstimmung der Oberflächen und Ausstattung
- Gesamtkonzept für die Beleuchtung
- Erstellung eines Verkehrsgutachtens

Maßnahmen an öffentlichen Freiräumen und am Erschließungssystem

- Sanierung der öffentlichen Räume: Beseitigung substanzieller, funktionaler und gestalterischer Mängel
- Ergänzung eines Rundwegs für Spaziergänger: Bessere Anbindung an Auenlandschaft, Walderlebnispfad und Haus der Landschaft
- Bei Bedarf Erneuerung und Ergänzung der Ausstattung: z. B. Sitzgelegenheiten

Maßnahmen im Gebäudebestand

- Sanierung und Modernisierung ortsbildprägender Gebäude
- Wiederherstellung historischer Fassaden
- Ersatzneubau
- Bauliche Nachverdichtung
- Schließung von Baulücken
- Anpassung des Wohnraums an verschiedene Generationen und Bedürfnisse
- Maßnahmen auf Innen- und Hinterhöfen zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse



Abb. 5.6/1 Sanierungsbedürftiges Lagergebäude von Lindenstraße 17



Abb. 5.6/2 Leerstand Schützenstraße 7

Maßnahmen an Nutzungen

- Behebung von Leerständen bzw. Nachnutzung der Leerstände für neue Angebote prüfen
- Konzentration zentrenrelevanter Betriebe und Funktionen in der heutigen Ortsmitte (Im Bereich Wittinger Straße/ Marktstraße)
- Sicherung und Förderung der traditionellen Mischnutzung auf den Grundstücken
- Verbesserung des Angebots für Kinder und Jugendliche

Einzelmaßnahmen öffentlicher Raum

(vgl. Maßnahmenplan, Abb. 5.6/3)

[1] Sanierung der Holzbrücke über den Knesebach.

[2] Suchbereich Kinder-, Jugend- und Freizeitangebote. Nach Bedarf. Ggf. Umgestaltung des heutigen Kinderspielplatzes am Knesebach zu einem Jugendspielplatz.

[3] Gestaltung eines Rundwegs: Erschließung der Auenlandschaft entlang Jönsbeck und Knesebach für Spaziergänger. Verbesserung der Anbindung an Wald-erlebnispfad und Haus der Landschaft.

[4] Gestaltung Wittinger Straße: Wiederherstellung der Allee im Abschnitt zwischen Knesebecker Hof und Schützenhaus.

[5] Gestaltung der Ortsmitte: Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Verbesserung der Querungsmöglichkeiten und Barrierefreiheit für Fußgänger im Kreuzungsbereich Marktstraße/ Lindenstraße/ Wittinger Straße.

[6] Gestaltung Marktstraße: Straßenbegleitendes Grün ergänzen.

[7] Teilsanierung Mittelstraße: Überarbeitung des Straßenquerschnitts – beidseitig Gehwege anlegen.

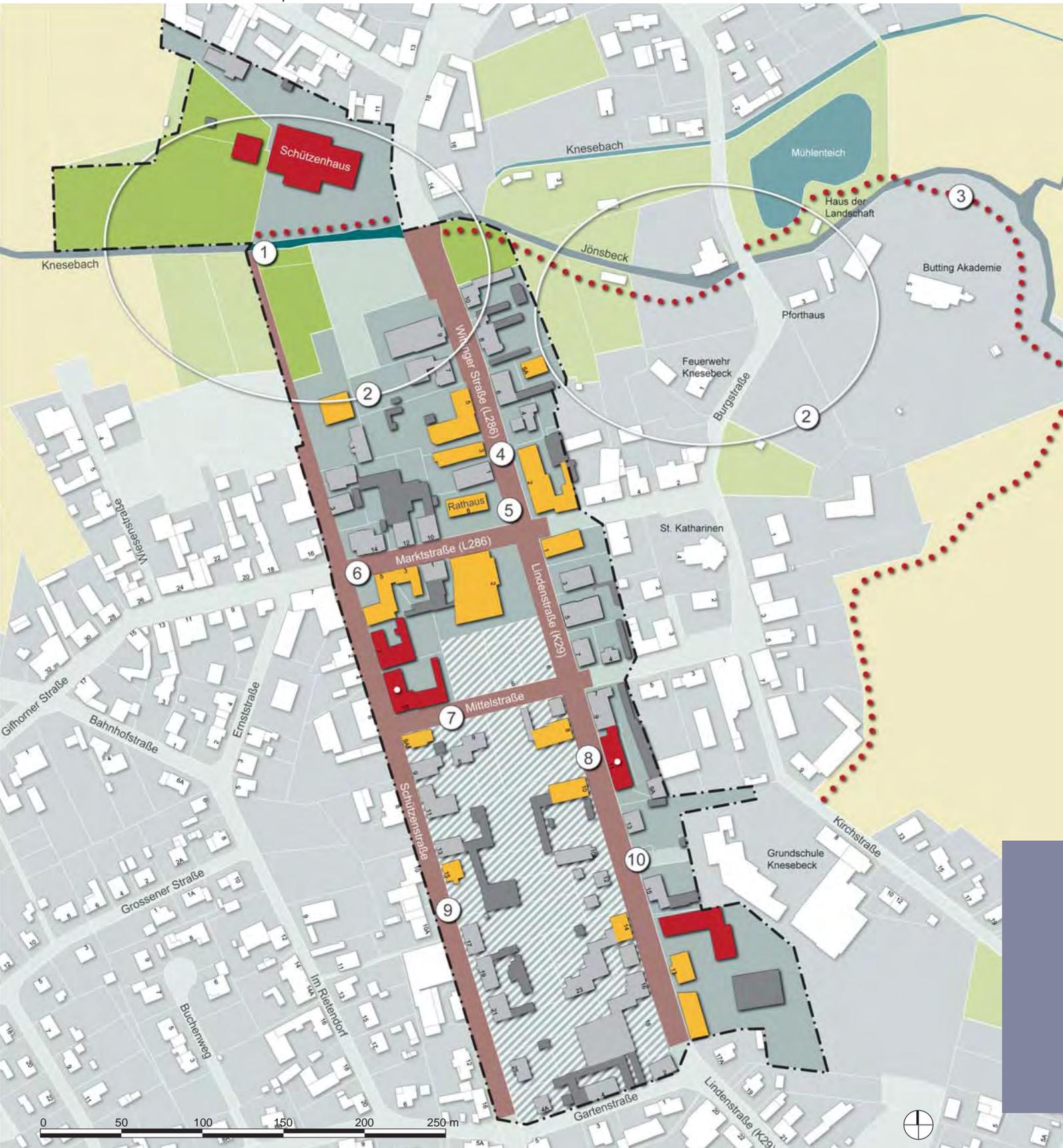
[8] Teilsanierung Lindenstraße: Standortbedingungen für Bäume verbessern durch ausreichend dimensionierte Baumscheiben. Beseitigung der Schäden am Gehwegpflaster.

[9] Umfassende Sanierung Schützenstraße: Sanierung der Gehwege, Ergänzung straßenbegleitender Bäume. Behebung ggf. vorhandener Mängel an Fahrbahn, Unterbau und Kanalisation.

[10] Neuorganisation der Erschließung für Schulbusse.

	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
	Untersuchungsbereich

Abb. 5.6/3 Maßnahmenplan



6 Kosten und Finanzierung

Pos.	Beschreibung	Anzahl/ Fläche	Kosten je qm / Objekt (brutto)	Betrag (brutto)
1	Kosten (Grobkostenschätzung)			
1.1	Weitere Vorbereitung der Sanierung			
	Aufstellung eines B-Plans			66.000 €
	Landschaftsplanerische Leistungen zum B-Plan			10.000 €
	Gestaltungssatzung			20.000 €
	Gestaltungskanon für Oberflächen und Ausstattung			10.000 €
	Gesamtkonzept für die Beleuchtung			5.000 €
	Verkehrskonzept			10.000 €
	Zwischensumme Pos. 1.1			121.000 €
1.2	Grunderwerb (im Rahmen von Gebäudesanierungen bzw. Abriss- und Ersatzmaßnahmen)			
	Grunderwerb im Rahmen von Gebäudesanierungen bzw. Abriss- und Ersatzmaßnahmen			75.000 €
	Zwischensumme Pos. 1.2			75.000 €
1.3	Sanierung des öffentlichen Raums			
[1]	Sanierung der Holzbrücke über den Knesebach			5.000 €
[2]	Gestaltung Kinder-/Jugendspielplatz	1.000 qm	50 €	50.000 €
[3]	Gestaltung eines Rundwegs	900 lfm	1.000 €	900.000 €
[4]	Gestaltung Wittinger Straße	3.200 qm	100 €	320.000 €
[5]	Gestaltung der Ortsmitte			50.000 €
[6]	Gestaltung Marktstraße	1.400 qm	100 €	140.000 €
[7]	Teilsanierung Mittelstraße	1.200 qm	100 €	120.000 €
[8]	Teilsanierung Lindenstraße	4.900 qm	100 €	490.000 €
[9]	Umfassende Sanierung Schützenstraße	5.750 qm	200 €	1.150.000 €
[10]	Neuorganisation der Erschließung für Schulbusse			100.000 €
	Zwischensumme Pos. 1.3			3.325.000 €
1.4	Sanierung von Gebäuden und Privatgrundstücken			
	Sanierung ortsbildprägender Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf	4	65.000 €	260.000 €
	Sanierung ortsbildprägender Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf	17	25.000 €	425.000 €
	Sanierung des Schützenhauses			300.000 €
	Ordnungsmaßnahmen auf Innen- und Hinterhöfen	15.000 qm	30 €	450.000 €
	Nachverdichtung der Randbebauung	7.000 qm	50 €	350.000 €
	Zwischensumme Pos. 1.4			1.785.000 €
1.5	Abwicklung der Sanierung			
	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen (6% der Gesamtsumme ohne Grunderwerb)			315.060 €
	Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit			10.000 €
	Verfügungsfonds (pauschal 20.000 €, davon 10.000 € Privatanteil)			10.000 €
	Zwischensumme Pos. 1.5			335.060 €
	GESAMTSUMME KOSTEN			5.641.060 €

2	Einnahmen				
	Zwischensumme Pos. 2				0 €

3	Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten				
	Zwischensumme Pos. 3				5.641.060 €

4	Finanzierung				
	Zu finanzierende Summe				5.641.060 €
	Anteil Bund (1/3 der förderfähigen Kosten)				1.880.353 €
	Anteil Land Niedersachsen (1/3 der förderfähigen Kosten)				1.880.353 €
	Anteil Stadt (1/3 der förderfähigen Kosten)				1.880.353 €
	Anteil Stadt pro Jahr (bei 15 Jahren Laufzeit des Sanierungsverfahrens)				125.357 €

Gemäß §149 BauGB hat die Gemeinde nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Darin sollen die voraussichtlichen Kosten aufgeführt und die Vorstellungen über die Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme dargelegt werden.

Für die Sanierung des Untersuchungs- bereichs wurde entsprechend dem Stand der Vorbereitenden Untersuchungen eine Grobkostenschätzung für die notwendigen Maßnahmen vorgenommen. Einnahmen durch Beiträge für die Verbesserung und Erneuerung von öffentlichen Verkehrsflächen (gemäß Kommunalabgabengesetz § 6) sind nicht anzurechnen, da diese von der Stadt Wittingen nicht erhoben werden.

Die angegebenen Kosten basieren auf Erfahrungswerten und auf Einschätzungen anhand der Bestandsaufnahme. Für die Sanierung der Gebäude wurden Durchschnittswerte angenommen, weshalb die finanziellen Zuwendungen je nach Sanierungsaufwand von den angegebenen Zuschüssen abweichen können. Der finanzielle Aufwand kann erst im weiteren Planungsprozess konkretisiert werden, weshalb mit Änderungen der angesetzten Kosten zu rechnen ist.

7 Beteiligung

7.1 Bürgerinnen und Bürger

Die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen wurden gemäß BauGB § 137 »Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen« am Verfahren der Vorbereitenden Untersuchungen beteiligt. Neben einer Auftaktveranstaltung am 20.10.2016, in der die Bürgerinnen und Bürger über die Vorbereitenden Untersuchungen informiert wurden, fanden zwei Termine in Form einer Lokalen Werkstatt statt. In deren Rahmen wurden die Betroffenen über den aktuellen Stand der Vorbereitenden Untersuchungen in Kenntnis gesetzt und erhielten außerdem die Gelegenheit, am Verfahren mitwirken. Zu den Veranstaltungen wurde im Isernhagener Kreisblatt, dem Stadtboten und über die Homepage der Stadt Wittingen eingeladen. Die betroffenen Eigentümer wurden im Vorfeld der Lokalen Werkstatt I von der Stadt Wittingen schriftlich eingeladen. Der Einladung lag die Bestandsaufnahme ihres Gebäudes als Steckbrief bei, zu der die Eigentümer um Rückmeldung gebeten wurden. Die Stellungnahme konnte direkt an die Stadt gerichtet oder bei der Veranstaltung in die dort ausgehängten Steckbriefe eingetragen werden. In den Lokalen Werkstätten waren die Teilnehmer aufgerufen, ihre Kritik, Anregungen und Ideen gruppenweise zu sammeln und anschließend vorzutragen. Den Gruppen lagen dafür die Unterlagen der Bestandsaufnahme bzw. des Konzeptes sowie offene Fragen zur Bearbeitung vor. Die Themen der Veranstaltungen waren:

Lokale Werkstatt I am 14.12.2016: Bestandsaufnahme

- Information zur Bestandsaufnahme
- Arbeit und Gruppen zu folgenden Themen:
 - Einschätzung des Sanierungsbedarfs
 - Formulierung erster Ziele und Maßnahmen
 - Zusammenfassung von Stärken, Schwächen, Potentialen
- Vervollständigung der Gebäudesteckbriefe durch die Eigentümer



Abb. 7.1/1 Eingangsbefragung Lokale Werkstatt I

Lokale Werkstatt II am 21.02.2017: Konzept

- Information zu Stärken und Schwächen, städtebaulichen Missständen und zum Konzeptentwurf
- Arbeit und Gruppen zu folgenden Themen:
 - Reflektion und Vervollständigung der Sanierungsziele und Maßnahmen
 - Setzung von Prioritäten

Die Förderung von öffentlichen und insbesondere privaten Maßnahmen wird grundsätzlich begrüßt. Aus der Diskussion war zu erkennen, dass die anwesenden Bürger und Bürgerinnen die Bestrebungen des Ortsteils um eine Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm grundsätzlich befürworten, aber auch Handlungsbedarf in Bereichen außerhalb des Untersuchungsbereichs sehen. Im Rahmen der Veranstaltungen sind vor allem die Differenzierung zwischen Städtebauförderung und Dorferneuerung, die Fördermittelvergabe sowie die Fördermittelhöhe von Interesse. Gleichzeitig wird die Vorlaufzeit bis zur Realisierung erster Maßnahmen kritisch hinterfragt, dies gilt vor allem für die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift, deren Umsetzung eine hohe Priorität beigemessen wird und der zeitnah umgesetzt werden soll.

7.2 Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Diese wurden zum 21.11.2016 über die Absicht der Stadt Wittingen unterrichtet, für den Innerörtlichen Versorgungsbereich Knesebeck Vorbereitende Untersuchungen aufzustellen.

Neben einer Darstellung zu Ziel und Zweck des Vorhabens erhielten die Träger öffentlicher Belange die Unterlagen zur Bestandsaufnahme (Analysegrafiken und Steckbriefe der öffentlichen Räume).

Aus den erhaltenen Stellungnahmen der Aufgabenträger gingen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Verfahren der Vorbereitenden Untersuchungen hervor. Die enthaltenen Anmerkungen sind erst in späteren Verfahrensschritten relevant. Die Dokumentation und Abwägung der Stellungnahmen befindet sich als Tabelle im Anhang.

Abb. 7.2/1 Lokale Werkstatt I am 14.12.2016



8 Abwägung Förderprogramm

8.1 Städtebauförderung: Programmkomponente »Aktive Stadt- und Ortsteilzentren«

Die Städtebauförderung besitzt große wirtschaftliche, soziale und kulturelle Bedeutung und ist ein zentrales Instrument der nachhaltigen Stadtentwicklung. Deshalb stellt der Bund den Ländern zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen umfangreiche Finanzmittel zur Verfügung. Diese werden für die Programme:

- Soziale Stadt
- Stadtumbau Ost
- Stadtumbau West
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Kleinere Städte und Gemeinden, überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke eingesetzt.

Das Förderprogramm »Aktive Stadt- und Ortsteilzentren« ist im Jahre 2008 für die Entwicklung zentraler Lagen in Städten und Ortsteilen aufgelegt worden. Gemäß der Förderrichtlinie sollen die Finanzhilfen dem Erhalt und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben dienen. Die Finanzhilfen des Bundes werden eingesetzt für Investitionen zur Profilierung der Zentren und Standortaufwertung, wie:

- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) der integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte,
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, quartiersverträgliche Mobilität),
- Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (auch energetische Erneuerung),
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden oder Brachen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung,
- Quartiers- beziehungsweise Citymanagement, Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften,

- die Umsetzung von Grün- und Freiräumen sowie von Maßnahmen der Barrierearmut beziehungsweise -freiheit,
- die Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch »Tag der Städtebauförderung«), Leistungen Beauftragter.

Voraussetzung für die Förderung ist die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. In diesem sind Ziele und Maßnahmen für das Fördergebiet dargestellt. Das Entwicklungskonzept muss sich, wie in Wittingen, aus einem gesamtstädtischen Konzept ableiten (oder sich in ein vorhandenes Konzept einbetten). Es ist sicherzustellen, dass das Entwicklungskonzept aktuell (ggf. Fortschreibung) ist.

Die Stadt Wittingen hat daher in 2016/2017 ein Integriertes gesamtstädtisches Stadtentwicklungskonzept erarbeitet, welches Entwicklungsleitlinien formuliert, ein Räumliches Leitbild mit Handlungsfeldern und -räumen definiert und einen Projekt- und Maßnahmenkatalog aufzeigt. Die Voraussetzungen für die Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm, Programmkomponente »Aktive Stadt- und Ortsteilzentren« sind grundsätzlich erfüllt.

8.2 PFEIL, Förderprogramm des Landes Niedersachsen: Dorfentwicklung und Dorfentwicklungspläne

Das ELER-Entwicklungsprogramm »PFEIL« setzt neue Förderschwerpunkte, um Impulse für eine umweltverträgliche Landwirtschaft und die nachhaltige Entwicklung der ländlichen Räume zu geben. Unter der Priorität 6: Entwicklung ländlicher Gebiete werden die Planungen (Dorfentwicklungspläne) und konkrete investive Vorhaben der Dorferneuerung gefördert. Dorferneuerung/ -entwicklung sind zentrale Förderinstrumente für die ländlichen Räume, um die Lebensqualität der ländlichen Bevölkerung zu sichern und zu verbessern sowie den ländlichen Charakter der Dörfer zu bewahren.

Was wird gefördert?

Dorfentwicklungspläne:

- Erarbeitung von Dorfentwicklungsplänen für eine Dorfregion
- Kosten für: Bürgerbeteiligung, Vorbereitung und Information der künftigen AkteurInnen des Dorfentwicklungsprozesses

Dorfentwicklung:

- Kosten für bauliche Maßnahmen (z. B. Neubauten, Umbauten, Sanierungsarbeiten)
- Kosten für Grundstückserwerb im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen oder Abriss

Die Maßnahme umfasst folgende Zielsetzungen/ thematische Schwerpunkte:

- Verbesserung innerörtlicher Verkehrsverhältnisse
- Abwehr von Hochwassergefahren für den Ortsbereich
- Gestaltung öffentlicher Plätze, Frei- und Grünflächen
- Erhaltung des dörflichen Charakters und ortsbildprägender bzw. landschaftstypischer Gebäude
- Verbesserung und Ausbau von Freizeit- und Naherholungseinrichtungen
- Stärkung des innerörtlichen Gemeinschaftslebens (Grundversorgungseinrichtungen, Begegnungsstätten)

Fördervoraussetzung ist die Aufnahme des Ortes als Teil einer Dorfregion in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Niedersachsen. Eine Dorfregion setzt sich i. d. R. aus drei bis fünf Dörfern zusammen, die räumlich und sachlich in Zusammenhang stehen und über nicht mehr als 10.000 Einwohner verfügen. Eine Antragstellung für den Ortsteil Knesebeck (2.863 EW) wäre zusammen mit den umliegenden Ortsteilen der ehemaligen Samtgemeinde Knesebeck (ohne Schönewörde) denkbar: Wunderbüttel (114 EW), Eutzen (77 EW), Hagen (117 EW), Mahnborg (96 EW) und Vorhop mit Transvaal (528 EW). Mit Stand 30.6.2016 besitzen die Ortsteile zusammen 3.795 Einwohner.

8.3 Abwägung

Eine parallele Antragstellung mit kongruentem bzw. sich überlagerndem Geltungsbereich für die Städtebauförderung und die Dorferneuerung/ -erneuerung ist nicht möglich. Grundsätzlich bestehen daher folgende Möglichkeiten:

Variante 1: Städtebauförderung

Antrag zur Aufnahme in die Städtebauförderung, Programmkomponente »Aktive Stadt- und Ortsteilzentren«, ggf. nach Ablehnung ein neuer Antrag zur Aufnahme in die Dorferneuerung/ -entwicklung (Knesebeck als Teil einer Dorfregion)

Variante 2: Städtebauförderung und Dorferneuerung/ -entwicklung

Antrag zur Aufnahme in die Städtebauförderung, Programmkomponente »Aktive Stadt- und Ortsteilzentren« und Antrag zur Aufnahme in die Dorferneuerung/ -entwicklung (Knesebeck als Teil einer Dorfregion, Bereich der Städtebauförderung ausgenommen)

Variante 3: Antrag zur Aufnahme in die Dorferneuerung/ -entwicklung

Zur Sicherung eines zielgerichteten Einsatzes von Ressourcen wird empfohlen die Variante 3 zu verfolgen und einen Antrag zur Aufnahme in die Dorferneuerung/ -entwicklung zu stellen. Hierdurch wird u.a. folgenden Rahmenbedingungen Rechnung getragen:

- Im Rahmen der Bürgerbeteiligung bestand der Wunsch nach einer Erweiterung des Geltungsbereichs.
- Die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Ortsmitte soll zeitnah umgesetzt werden. Die zeitnahe Umsetzung ist nicht möglich, wenn mit dem Beginn bis zu einer möglichen Aufnahme in die Städtebauförderung gewartet werden muss (kein vorzeitiger Maßnahmenbeginn).
- Da auch für die Innenstadt Wittingen ein Antrag zur Aufnahme in die Städtebauförderung, für die Programmkomponente »Aktive Stadt- und Ortsteilzentren« gestellt werden soll, ist eine Prioritätensetzung sinnvoll.



Abb. 8.3/1
Mögliche
Dorfregion

Quellen

Allgemein / sektorübergreifend

Stadt Wittingen: Übersicht und Bebauungspläne zu den Ortschaften

Wirtschaft

Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR 08/2008: Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen

Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR 11/2012: Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Wittingen

Verkehr

ZGB 2016: Nahverkehrsplan für den Großraum Braunschweig, Braunschweig

Bevölkerung und Wohnen

Stadt Wittingen 09/2016: Alterspyramide Geburtenjahrgänge 1915 bis 2016

Stadt Wittingen: Einwohnerstatistik mit Haupt- und Nebenwohnsitz 2011-2016, Stand 31.12. jeden Jahres und 30.06.2016

Bertelsmann Stiftung 2011: Demographiebericht Wittingen, abgerufen am 21.03.2017 über <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunale-berichte/demographiebericht>

Förderprogramme

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Referat Öffentlichkeitsarbeit 2016: Städtebauförderung 2016, Anwenderhinweise zu den Förderprogrammen, Berlin

PFEIL 2014 – 2020, Entwicklungsprogramm für die ländlichen, Räume in Niedersachsen und Bremen FÖRDERWEGWEISER

Geschichte und Denkmalschutz

Kurt-Ulrich Blomberg 2014: Wittinger Stadtgeschichte im Überblick – Von Kriegen, Katastrophen und mutigen Bürgern, Wittingen

Kurt-Ulrich Blomberg 2016: 400 Jahre Wittinger Bau- und Architekturgeschichte, Wittingen

http://www.wittingen.eu/163_geschichte-.html, abgerufen am 21.03.2017

Kartengrundlagen

Stadt Wittingen 09/2016: Amtliche Karte 1:5.000 (AK 5)

Stadt Wittingen 11/2016: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

© Ackers Partner Städtebau

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung im Sinne seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

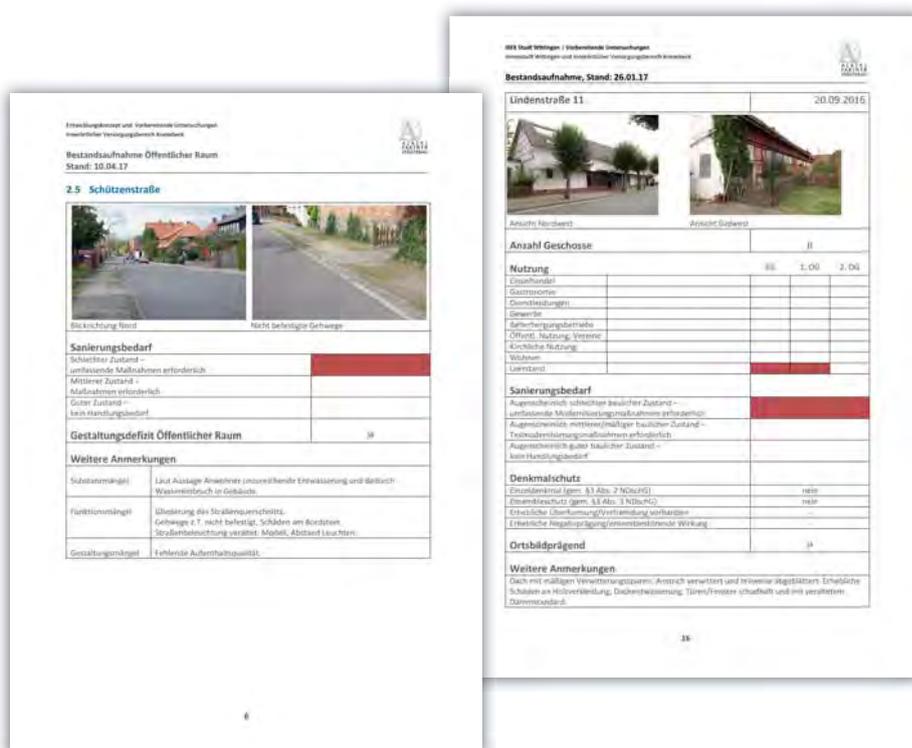
Diese Ausarbeitungen fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei dem Büro Ackers Partner Städtebau in Braunschweig.

Anhang

Hinweis: Der Anhang befindet sich auf der beiliegenden CD.

1 Teil C: Steckbriefe öffentlicher Raum und Gebäude	2
1.1 Gartenstraße	2
1.2 Lindenstraße	6
1.3 Marktstraße	24
1.4 Mittelstraße	32
1.5 Schützenstraße	36
1.6 Wittinger Straße	49
2 Beteiligung Träger öffentlicher Belange	62





Knesebach

