

ISEK Stadt Wittingen und Vorbereitende Untersuchungen



Konzept



ENTWURF
07.02.2017





Lange Straße



Junkerstraße

Stärken und Schwächen



Strukturell und übergeordnet

Stärken

- Solide Grundstruktur mit mittelalterlicher Prägung
- Hohe räumliche Vielfalt
- Kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer
- Stadt besitzt Persönlichkeit



Schwächen (Entwicklungshemmnisse)

- Uneinheitliches Erscheinungsbild der Innenstadt
- Kein Alleinstellungsmerkmal
- Lückenhafte Raumkanten
- Räumliche und architektonische Ausprägung der Stadteingänge z.T. mangelhaft
- Historische Raumstruktur im Bereich Am Markt/Fulau durch Abriss geschwächt



Öffentlicher Raum und Erschließung

Stärken

- Park am Junkerteich und Hindenburgwall als Fläche für Freizeit und Erholung in fußläufiger Erreichbarkeit
- **Gute verkehrliche Erreichbarkeit**
- Hauptlage des Einzelhandels als verkehrsberuhigter Bereich
- **Attraktives Angebot an Stellplätzen**
- E-Tankstelle im Bereich Wallparkplatz

Schwächen (Entwicklungshemmnisse)

- Schlechter Zustand der öffentlichen Räume: Grünflächen, Plätze, Straßen
- **Keine abgestimmte Gestaltung der Ausstattung und Oberflächen**
- Kein Spielmöglichkeiten für Kinder und kein Angebot für Jugendliche
- Keine Radwege, keine Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
- Altstadttypische Enge von Straßen und daraus entstehende Nutzungskonflikte (schmale Gehwege, Parken)
- Teilweise keine Barrierefreiheit





Gebäude

Stärken

- **Zahlreiche identitätsstiftende Gebäude unterschiedlicher Bau- und Stilepochen**
- Viele Gebäude mit stadthistorischem Wert
- Kleinteilige Parzellierung mit schmalen/langen Grundstücken als geschätzte Qualität mittelalterlicher Städte (Stadtbild)
- Hoher Anteil an Wohnungen



Schwächen (Entwicklungshemmnisse)

- **Negativprägung durch mehrere Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf**
- Verfremdungen vieler Fassaden durch Verkleidungen und Werbung
- Viel Leerstand
- Wenig angepasste Wohnangebote für Ältere und Familien
- **Kleinteiligkeit der Parzellen und beengte Gebäudegrundrisse**
- Mängel im Wohn- und Arbeitsumfeld
- Hohe finanzielle und bauliche Aufwendungen für Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden erforderlich
- Kaum Barrierefreiheit



Nutzungen

Stärken

- Traditionelle Nutzungsvielfalt
- Handwerk trägt zum Nutzungsmix bei
- Belebte Innenstadt durch einen hohen Anteil an Wohnungen
- Beherbergungsangebot
- Nahversorgungsangebot im Umfeld
- Kein störendes Gewerbe vorhanden

Schwächen (Entwicklungshemmnisse)

- Viel Leerstand in den Erdgeschossen und Obergeschossen
- Funktionsverlust aufgrund des hohen gewerblichen Leerstands
- **Wenige Einflussmöglichkeiten auf strukturelle Veränderungen des Einzelhandels und auf das Kundenverhalten**
- **Angebotslücken in der Gastronomie, vor allem am Markt als zentralem Platzbereich**
- **Geringe Zahl von Angeboten in Bildung, Kultur und Gemeinwesen vorhanden (kein Standort der Stadtverwaltung)**
- Kein Angebot für Kinder- und Jugendliche in der Innenstadt
- Keine Nahversorgung im Innenstadtbereich
- Keine behindertengerechte Toilette



WITTINGEN

Städtebauliche Missstände

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

Missstände Wittingen

- Funktionsverluste und Leerstände im Bereich Gewerbe und Wohnen,
- Sanierungsbedarfe in den öffentlichen Räumen,
- Sanierungsbedarfe an den ortsbildprägenden Gebäuden,
- Störende Überformungen an vielen historischen Gebäuden,
- Bedarf einer Energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands und des öffentlichen Raums.



WITTINGEN

Entwicklungskonzept (auf Basis des Strukturplans)



- Traditionelle kleinteilige Mischnutzung
- Schwerpunkt Einzelhandel
- Raumkanten mit besonderer Bedeutung
- Raumkanten: Gebäude
- Raumkanten: Gebäude oder Einfriedung
- Gestaltungskonzept zur Wiederherstellung der historischen Raumstruktur
- Suchbereich Kinder, Jugend und Freizeit
- Untersuchungsbereich

WITTINGEN

Sanierungsziele

Übergeordnetes Ziel:

Behebung von städtebaulichen und baulichen Missstände sowie von funktionalen Defiziten

Revitalisierung der Innenstadt

- Sicherung des historischen Zentrums in seiner baulichen Substanz (Bau- und Parzellenstruktur)
 - Stärkung der historischen Raumfiguren
 - Erhalt und Weiterentwicklung der traditionellen Nutzungsvielfalt im Stadtkern
 - Erhöhung der Aufenthaltsqualität: Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume
 - Aufwertung der öffentlichen Grünflächen
 - Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in Gebäuden
 - Profilierung der einzelnen Straßen nach verkehrlicher Ordnung und Nutzungsschwerpunkten
- **Bessere Integration des ruhenden Verkehrs**
 - Aufwertung der Stadteingänge
 - Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfelds (z.B. Innen- und Hinterhöfe)
 - Förderung des öffentlichen Lebens durch Ansiedlung konstant frequentierter Nutzungen
 - Angebot für Kinder und Jugendliche schaffen



WITTINGEN

Maßnahmenplan



- Gebäudesanierung 1. Priorität
- Gebäudesanierung 2. Priorität
- Gebäude ohne Handlungsbedarf
- Nebengebäude
- Ggf. Abriss und Ersatz
- Ankauf prüfen (ggf. Verkaufsabsicht)
- Sanierung/Gestaltung Straßen und Plätze
- Gestaltungskonzept zur Wiederherstellung der historischen Raumstruktur
- Sanierung/Gestaltung Grünflächen
- Aufwertung Wohn- und Arbeitsumfeld
- Raumkante herstellen durch Einfriedung oder Gebäude
- Untersuchungsbereich



Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

Entwicklung von Gestaltungsvorgaben für die Bebauung

Das Stadtbild unterliegt stetigen Veränderungen.

Diese können den Charakter der Innenstadt Wittingens verbessern – aber auch stören bzw. zerstören.

Ziel ist es, einen Gestaltungsrahmen als Grundlage zum Erhalt des Gesamtcharakters zu entwickeln.

Diese Anforderungen gelten bei Neubauten oder bei Veränderungen an vorhandenen Gebäuden.



Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

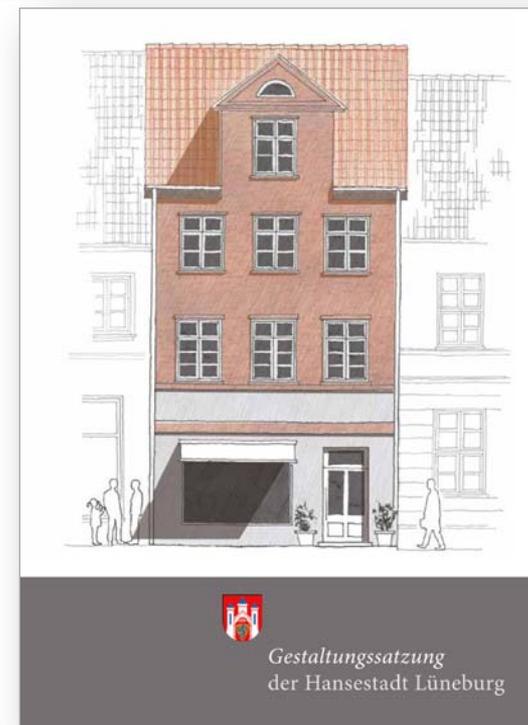
Entwicklung von Gestaltungsvorgaben für die Bebauung

Empfehlung Ackers Partner Städtebau:

Gestaltungssatzung als Örtliche Bauvorschrift § 84 NBauO

Festsetzung gestalterische Anforderungen an
Gebäude, Werbeanlagen und Freibereiche z.B.

- Gliederung der Baukörper
 - Höhe der Baukörper
 - Fassaden und ihre Elemente
 - Dachgestaltung
 - Werbeanlagen
 - Fenster und Türen/ Tore
 - Schaufenster und Ladeneingangstüren
 - Einfriedungen
- ➔ Es gelten die Vorschriften für das Verfahren
bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.



Beispiel Lüneburg



Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

Entwicklung von Gestaltungsvorgaben für die Bebauung

Empfehlung Ackers Partner Städtebau:

Gestaltungssatzung als Örtliche Bauvorschrift § 84 NBauO

Festsetzung gestalterische Anforderungen an Gebäude, Werbeanlagen und Freibereiche z.B.

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

➔ Es gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Flächendeckender Bebauungsplan keine Alternative!

Mindestfestsetzungen zu:

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

➔ Gestaltungsvorschriften dennoch notwendig!

➔ Der für den unbepflanzten Innenbereich geltende § 34 BauGB stellt neben dem Einfügungsgebot (Einfügen in die nähere Umgebung, Gebietscharakter) die generelle Rahmenbedingung für ein Bauvorhaben: Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

➔ Nach Bedarf Bebauungspläne für Teilbereiche z.B. Achterstraße

Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- **Entwicklung eines Gestaltungskanon öffentlicher Raum:**
Abstimmung der Oberflächen und Ausstattung
- **Verbesserung des Stadtmarketing:**
Charakter/ Alleinstellungsmerkmal herausarbeiten;
Quartiersbildung, Veranstaltungen



Leitlinie zur Oberflächengestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen der Soester Altstadt

Entwurf

Stadt Soest
Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung/AG Stadtplanung
Juli 2016

Seite 1

Beispiel Soest



Achterstraße



Lange Straße

Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- Gesamtkonzept für die Straßenbeleuchtung: Modelle, Lichtfarbe, Leuchtenabstände, Weihnachtsbeleuchtung, Stromverteilung...
- **Instandsetzung der Fahrbahnen und Fußwege und ggf. Anpassung der Querschnitte**
- **Konzept für den ruhenden Verkehr**
 - Konzept für Radwege/-routen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Ladestationen für E-Bikes (z.B. Am Markt, Wallparkplatz)
 - Vervollständigung von Raumkanten durch Gebäude oder Einfriedung
 - Aufwertung der Stadteingänge
 - Weitgehende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum herstellen
- **Erneuerung und Ergänzung der Ausstattung: z.B. Sitzgelegenheiten**
- Konzept für Öffentliche Toilette(n). Vorhandenes Prinzip ausbauen, Behindertentoilette(n) ergänzen
- Erweiterung der Angebote für E-Mobilität (z.B. im Bereich Markt)
- Kleinteilig integrierte Angebote für Kinder (z.B. im Bereich Markt)
- Öffentlich zugängliches, kostenfreies W-LAN



Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- Modernisierung und/oder Umnutzung von Ladenleerständen
- Konzept zur Leerstands-beseitigung
- Ansiedlung von Gastronomie mit Außenbereichen, v.a. an den Plätzen Am Markt und Gänsemarkt
- Ansiedlung von Nutzungen im Bereich Bildung, Kultur und Gemeinwesen
- Sicherung und Verbesserung des Branchenmixes im Einzelhandel



Info-Punkt in der Innenstadt schaffen

(ggf. zeitlich beschränkt)

Kombination verschiedener Funktionen prüfen:

- Quartiersmanagement im Rahmen der Sanierung
- Stadtmarketing
- Mobilitätszentrum

Das Quartiersmanagement organisiert, unterstützt und berät in einem Stadtteilbüro vor Ort die Bewohner des Quartiers bei ihren Projekten und Maßnahmen.

Die Tätigkeit des Quartiersmanagers beinhaltet zugleich Aufgaben als Initiator, aber auch Moderator, Vermittler und Berater für verschiedene Interessengruppen der Beteiligten.