



Vorlage zum Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Entwicklung, 19.04.2017



Teil A

Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Wittingen 2030

Teil B

Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen
Innenstadt Wittingen



Teil C

Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen
Innerörtlicher Versorgungsbereich Knesebeck



RÄUMLICHES LEITBILD WITTINGEN 2030

Focus der Entwicklung

-  Wohnen / Arbeiten / Handel
-  Gewerbe

-  Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen

FNP-Reserven / Entwicklungspotentiale

-  Wohnen
-  Mischbau
-  Gewerbe

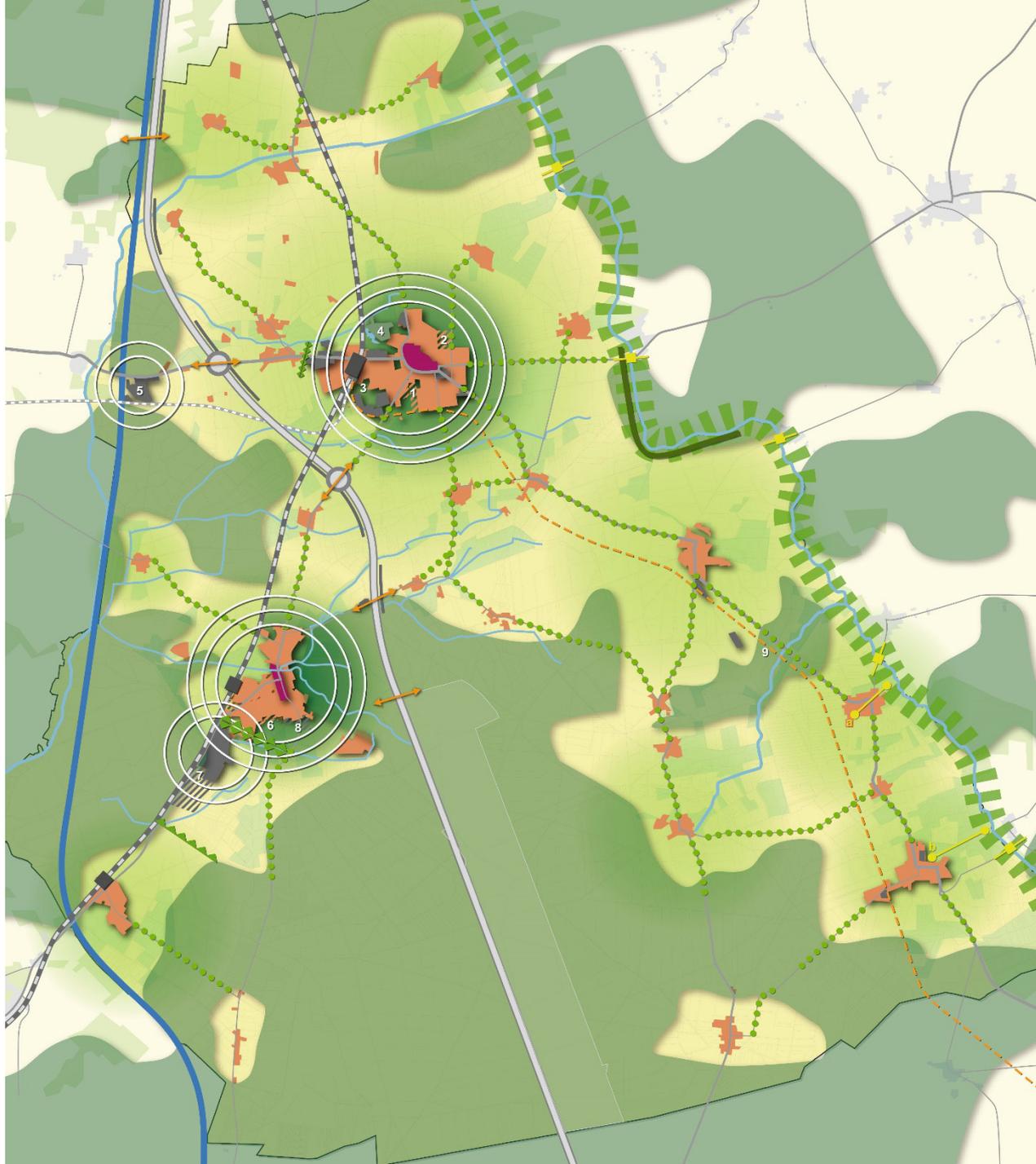
Entwicklungsschwerpunkte (1-9)

-  Ortsteile mit besonderer Bedeutung aufgrund vorhandener Infrastruktur

-  Vorranggebiet Autobahn mit Anschlussstelle

-  Erhalt wichtiger Wegeverbindungen

-  ehem. OHE-Trasse: Nachnutzung prüfen



RÄUMLICHES LEITBILD MIT DREI LEITLINIEN UND HAUPTZIELEN

Leitlinie 1

Siedlungsentwicklung - Qualitäten bewahren und Entwicklung fokussieren

A-Entwicklungsschwerpunkte setzen

B-Vorhandene Infrastruktur sichern und weiter qualifizieren

C-Innenentwicklung gewährleisten

Leitlinie 2

Landschaft als Wirtschafts-, Natur- und Lebensraum pflegen

A-Tragende Land(wirt)schaftsräume und -elemente sichern

B-Standorte für die Energiewirtschaft landschaftsbildverträglich ansiedeln

C-Geschichtlich bedeutsamen Grenzweg erlebbar machen und touristisch nutzbar gestalten

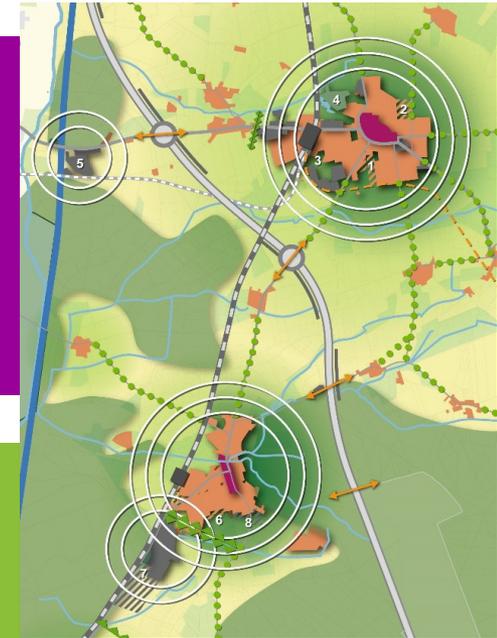
D-Touristische Potentiale ausbauen und vermarkten

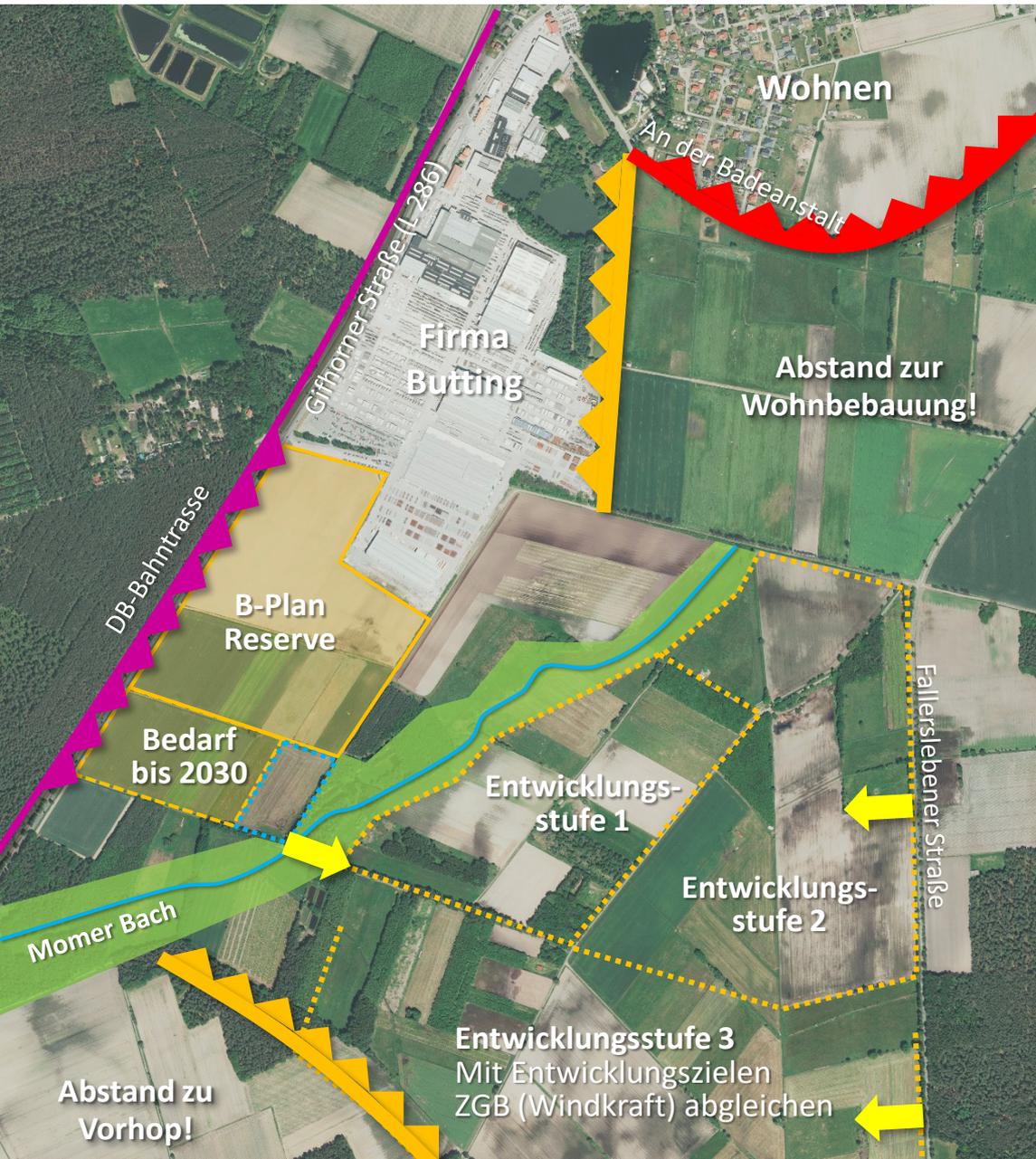
Leitlinie 3

Regionale Verkehrsanbindung stärken und kommunales Radwegenetz ausbauen

A-Verlängerung der A 39 forcieren und verträglich für den Stadt- und Landschaftsraum gestalten

B-Radwegenetz verbessern und ausbauen





- Firma Butting: Entwicklung am Standort Knesebeck ermöglichen
- Grünzäsur: Gliederung zwischen Ortsteilen und markanten Siedlungsteilen sichern
- Grenzen der Siedlungsentwicklung zum Schutz der Landschaft setzen



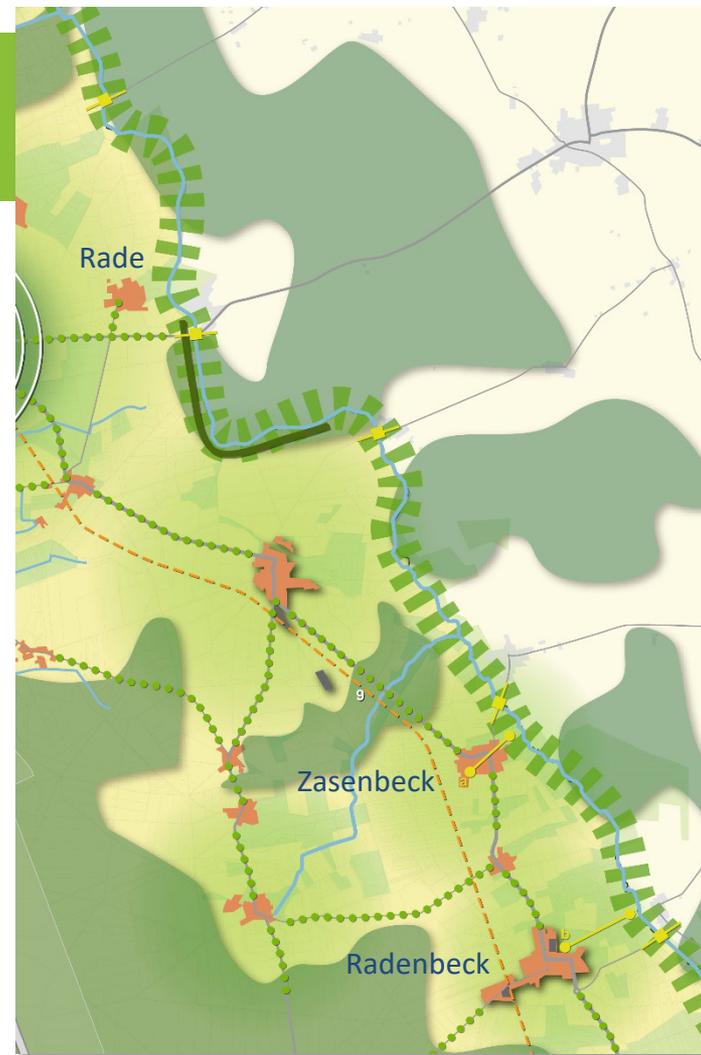
Aussagen Herr Kschonnek Firma Butting, Gespräch vom 14.12.2016

Ziele:

C Geschichtlich bedeutsamen Grenzweg erlebbar machen und touristisch nutzbar gestalten

- Wanderroute entlang der ehem. innerdeutschen Grenze ausbauen und ausschildern
- Aufenthaltsqualität entlang des Weges verbessern
- Bestehende touristisch verknüpfte Anlaufpunkte ausbauen und weitere schaffen
- Angrenzende Ortsteile inhaltlich und räumlich verknüpfen

D Ausbau und Vermarktung der touristischen Potentiale stärken

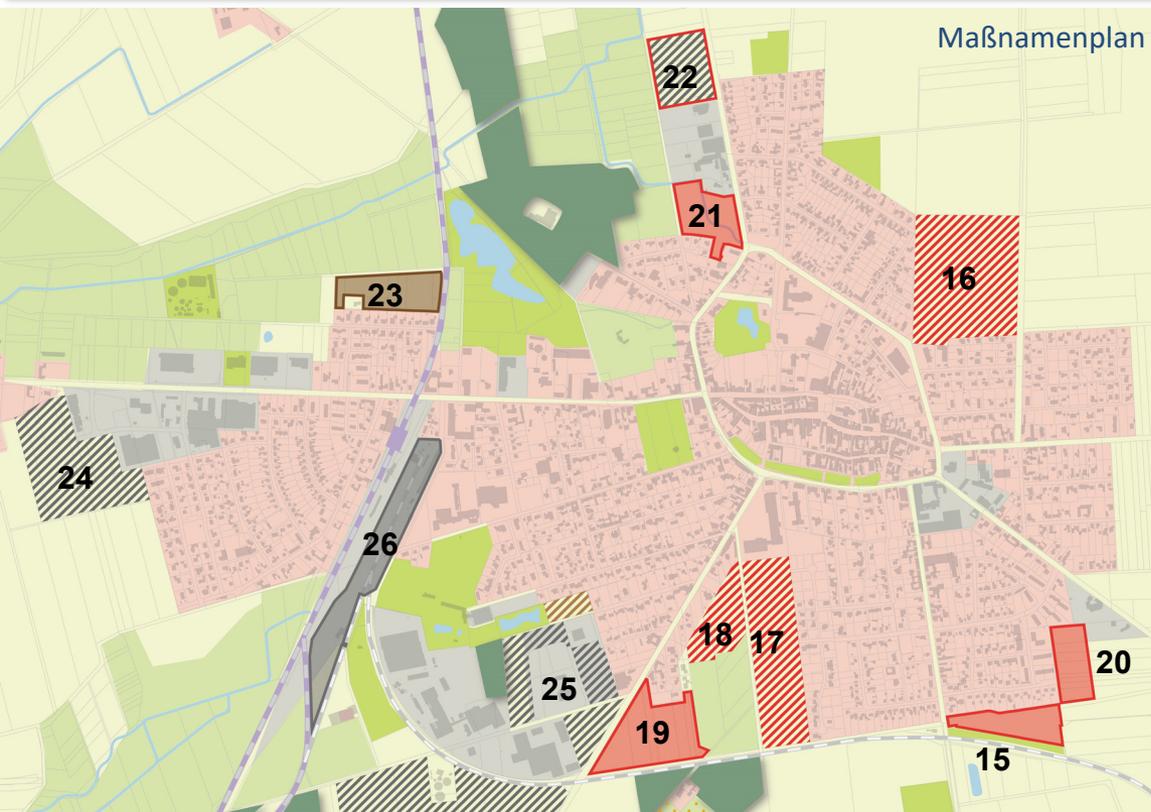


- ||||| Grünes Band ehemalige innerdeutsche Grenze
- Landwehr / Grenzanlage
- Inhaltliche und räumliche Verknüpfung mit Grünem Band
- Grenzüberschreitende Übergänge



- Hauptradwegenetz herausarbeiten und Entwicklungsprioritäten setzen
- Ausbaustandards gemäß der Bedeutung im Radwegenetz festlegen
- Anbindung der Ortsteile nach Wittingen verbessern: ehem. OHE-Trasse als alternativen Radweg zur Führung entlang der B 244 prüfen
- Radwege in der Landschaft, abseits von Straßen, ertüchtigen und schaffen

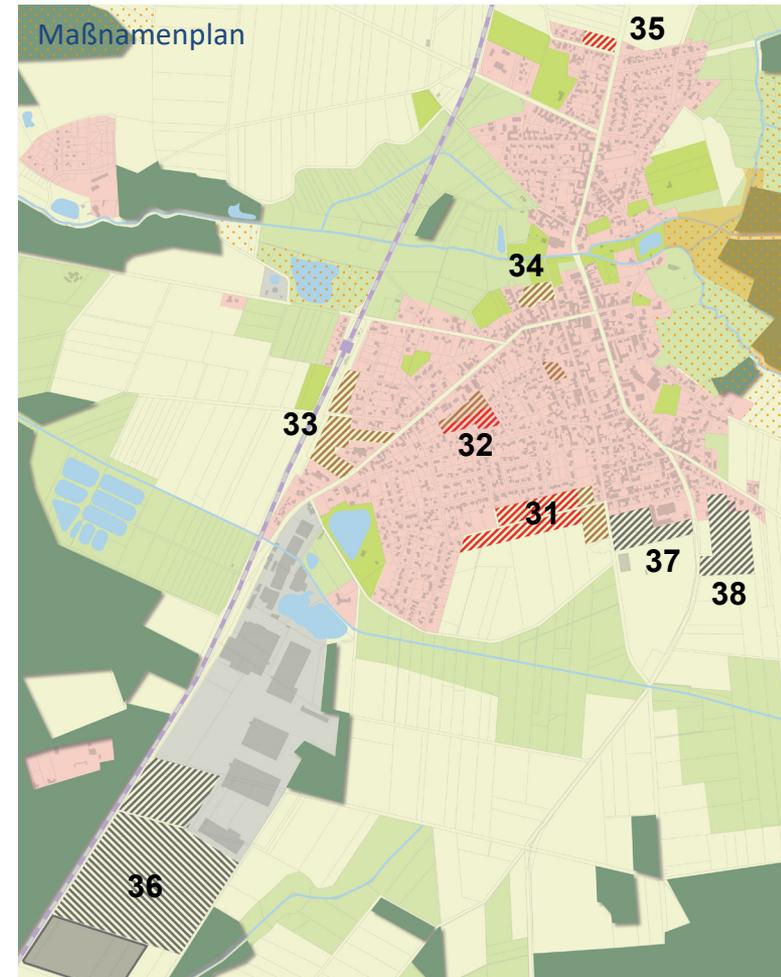
- Ausgewiesene Radwege
- Radwege: Planung
- Radfahrempfehlungen (nur tlw. ausgewiesene Radwege):
- - - Entlang von landwirtschaftlichen Wegen
- Entlang von Verkehrswegen
- Radwanderweg RRÖP
- - - OHE-Trasse, stillgelegt



MAßNAHMEN Wittingen

- 14 Entwicklungskonzept für die Innenstadt Wittingen (Förderung anstreben)
- 15-23 Entwicklungspotentiale: Wohnen
- 24-27 Entwicklungspotentiale: Gewerbe und Einzelhandel
- 28 Entwicklungspotential Naherholungsgebiet Nachtweide
- 29 Grünstreifen zwischen Wittingen und Glüsing erhalten

- 30 Entwicklungskonzept zum innerörtlichen Versorgungsbereich Knesebeck (Förderung anstreben)
- 31-35 Entwicklungspotentiale: Wohnen
- 36-38 Entwicklungspotentiale: Gewerbe
- 39-40 Entwicklungsgrenzen



Südlich Feldstraße/ Östlich Schützenstraße

Kenndaten

Fläche:	ca. 2,3 ha
Eigentümer:	privat
Erschließung:	nicht vorhanden
Planungsrecht:	vorhanden
FNP-Darstellung:	Gewerbeflächen
Stadtentwicklung:	Außenentwicklung

Rahmenbedingungen

- Erweiterungspotential für die Firma Kanada-Haus und dem Betrieb Bösche
- Entwicklung der Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der Belange aus den angrenzenden Wohnbaugebieten, ggf. Einschränkungen der Immissionswerte im Rahmen der Bauleitplanung / Baugenehmigung prüfen

Bewertung

- Standorterweiterung ermöglichen

(Steckbriefe Potentialflächen als Anhang)



Beispiel Gewerbe

Steinhaufenacker östl. Aschhorstweg

Kenndaten

Fläche:	ca. 6,2 ha
Einheiten:	ca. 90 WE [15 WE/ha]
Eigentümer:	privat
Erschließung:	nicht vorhanden
Planungsrecht:	vorhanden
FNP-Darstellung:	Wohnbaufläche
Stadtentwicklung:	Außenentwicklung

Rahmenbedingungen

- Erweiterung des aktuellen Neubaugebietes nach Westen
- Umfangreiches Flächenpotential
- Angebot für junge Familien schaffen
- Nahversorgung in unmittelbarer Nähe

Bewertung

- kurzfristiges Entwicklungspotential: Realisierung innerhalb von 5 Jahren



Beispiel Wohnen

STÄDTEBAULICHES ERNEUERUNGSKONZEPT WITTINGEN

Entwicklungskonzept



- 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

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 Parkens
- 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



STÄDTEBAULICHES ERNEUERUNGSKONZEPT 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 Maßnahmenanforderungen

- **Entwicklung von Gestaltungsvorgaben für die Bebauung**
Gestaltungssatzung als Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO
- **Verbesserung des Stadtmarketings**
Charakter/Alleinstellungsmerkmal herausarbeiten
- **Entwicklung eines Gestaltungskanons öffentl. Raum**
Abstimmung der Oberflächen und Ausstattung
- **Gesamtkonzept für die Beleuchtung**
u.a. abgestimmte Gestaltung der Straßenbeleuchtung,
Anpassung an heutige Anforderungen (Abstände, LED)
- **Gestaltungskonzept Am Markt/Fulau**
- **Erstellung eines Parkraumkonzepts**
Aussagen zu Bestand und Bedarf an Pkw-Stellplätzen sowie zu
Möglichkeiten einer verträglichen Organisation des Parkens
- **Vervollständigung der Raumkanten**
- **Aufwertung der Hofrückseiten**
- **Aufwertung der Stadteingänge**



Achterstraße



Lange Straße

Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- Sanierung der öffentlichen Räume:
Beseitigung substanzieller, funktionaler und gestalterischer Mängel
- Erneuerung und Ergänzung der Ausstattung: z.B. Sitzgelegenheiten
- Kleinteilig integrierte Angebote für Kinder (z.B. im Bereich Markt)
- Konzept für Radwege/ -routen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Ladestationen für E-Bikes (z.B. Am Markt, Wallparkplatz)
- Konzept für Öffentliche Toilette(n). Vorhandenes Prinzip ausbauen, Behindertentoilette(n) ergänzen
- Erweiterung der Angebote für E-Mobilität (z.B. im Bereich Markt)
- Öffentlich zugängliches, kostenfreies W-LAN



- (1) Suchraum Kinder-, Jugend- und Freizeitangebote
- (2) Teilsanierung Park am Junkerteich
- (3) Teilsanierung Gartenweg
- (4) Teilsanierung Gustav-Dobberkau-Straße
- (5) Teilsanierung Poststraße
- (6) Umfassende Sanierung Junkerstraße
- (7) Gestaltungskonzept Am Markt/Fulau
- (8) Teilsanierung Fulau
- (9) Teilsanierung Am Markt
- (10) Teilsanierung Marktgasse
- (11) Teilsanierung Lange Straße
- (12) Teilsanierung Gänsemarkt
- (13) Gestaltung Stadteingang Neue Straße
- (14) Gestaltung Wallpromenade Hindenburgwall
- (15) Gestaltung Wallparkplatz
- (16) Umfassende Sanierung Achterstraße
- (17) Teilsanierung Kleine Wallstraße



Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- Sanierung und Modernisierung stadtbildprägender Gebäude
- Ersatzneubau
- Wiederherstellung historischer Fachwerkfassaden
- Anpassung des Wohnraums an verschiedene Generationen und Bedürfnisse
- Aufwertung Wohn- und Arbeitsumfeld: Maßnahmen auf Innen- und Hinterhöfen



Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- Behebung von Leerständen bzw. Nachnutzung der Leerstände für neue Angebote prüfen
- 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
- Ansiedlung von Handwerksbetrieben im Bereich Achterstraße. Bedingung: Verträglichkeit mit dem Wohnen
- Info-Punkt in der Innenstadt schaffen

Info-Punkt in der Innenstadt schaffen

ggf. zeitlich beschränkt (tagesweise)

Kombination verschiedener Funktionen prüfen:

- **Quartiersmanagement im Rahmen der Sanierung**

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.

- **Stadtmarketing**

Anlaufpunkt für Touristen

- **Mobilitätszentrum**

Im Mobilitätszentrum erhält man Informationen, wie öffentliche Verkehrsmittel optimal genutzt werden können.

Soziale Stadt

Stadtumbau Ost

Stadtumbau West

Städtebaulicher Denkmalschutz

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Kleinere Städte und Gemeinden



TEIL C

Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen Innerörtlicher Versorgungsbereich Knesebeck



STÄDTEBAULICHES ERNEUERUNGSKONZEPT KNESEBECK

Entwicklungskonzept



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

Sanierungsziele

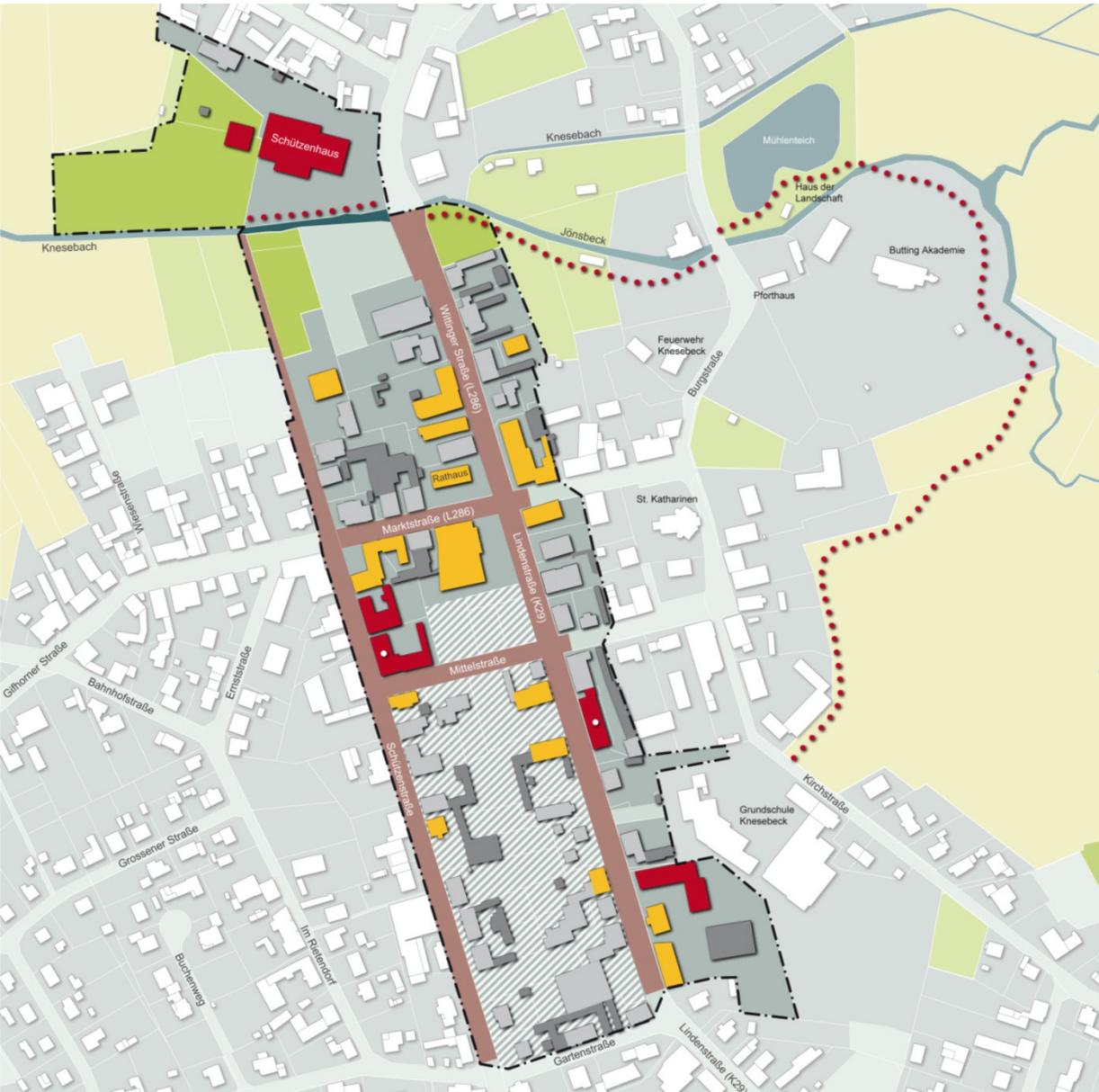
Übergeordnetes Ziel: Behebung von städtebaulichen und baulichen Missständen sowie von funktionalen Defiziten

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



STÄDTEBAULICHES ERNEUERUNGSKONZEPT KNESEBECK

Maßnahmenplan



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

Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- **Baurechtliche Sicherung der Entwicklung**
Aufstellung eines Bebauungsplans und einer
Gestaltungssatzung als Örtliche Bauvorschrift § 84 NBauO
- **Entwicklung eines Gestaltungskanons öffentl. Raum**
Abstimmung der Oberflächen und Ausstattung
- **Gesamtkonzept für die Beleuchtung**
u.a. abgestimmte Gestaltung der Straßenbeleuchtung,
Anpassung an heutige Anforderungen (Abstände, LED)
- **Erstellung eines Verkehrsgutachtens**



Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- Sanierung der öffentlichen Räume: Beseitigung substanzieller, funktionaler und gestalterischer Mängel
- Bei Bedarf Erneuerung und Ergänzung der Ausstattung: z.B. Sitzgelegenheiten

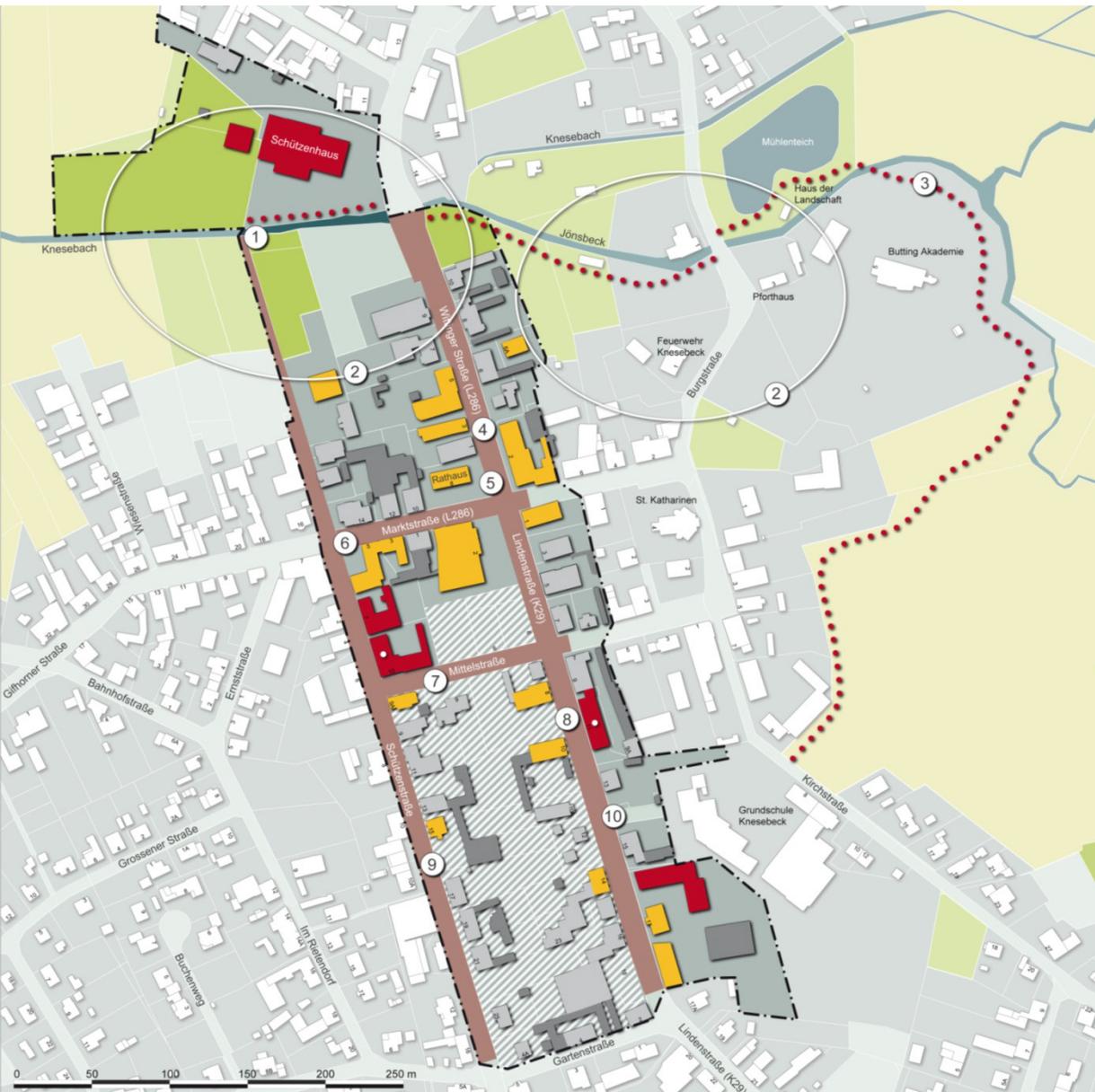


STÄDTEBAULICHES ERNEUERUNGSKONZEPT KNESEBECK

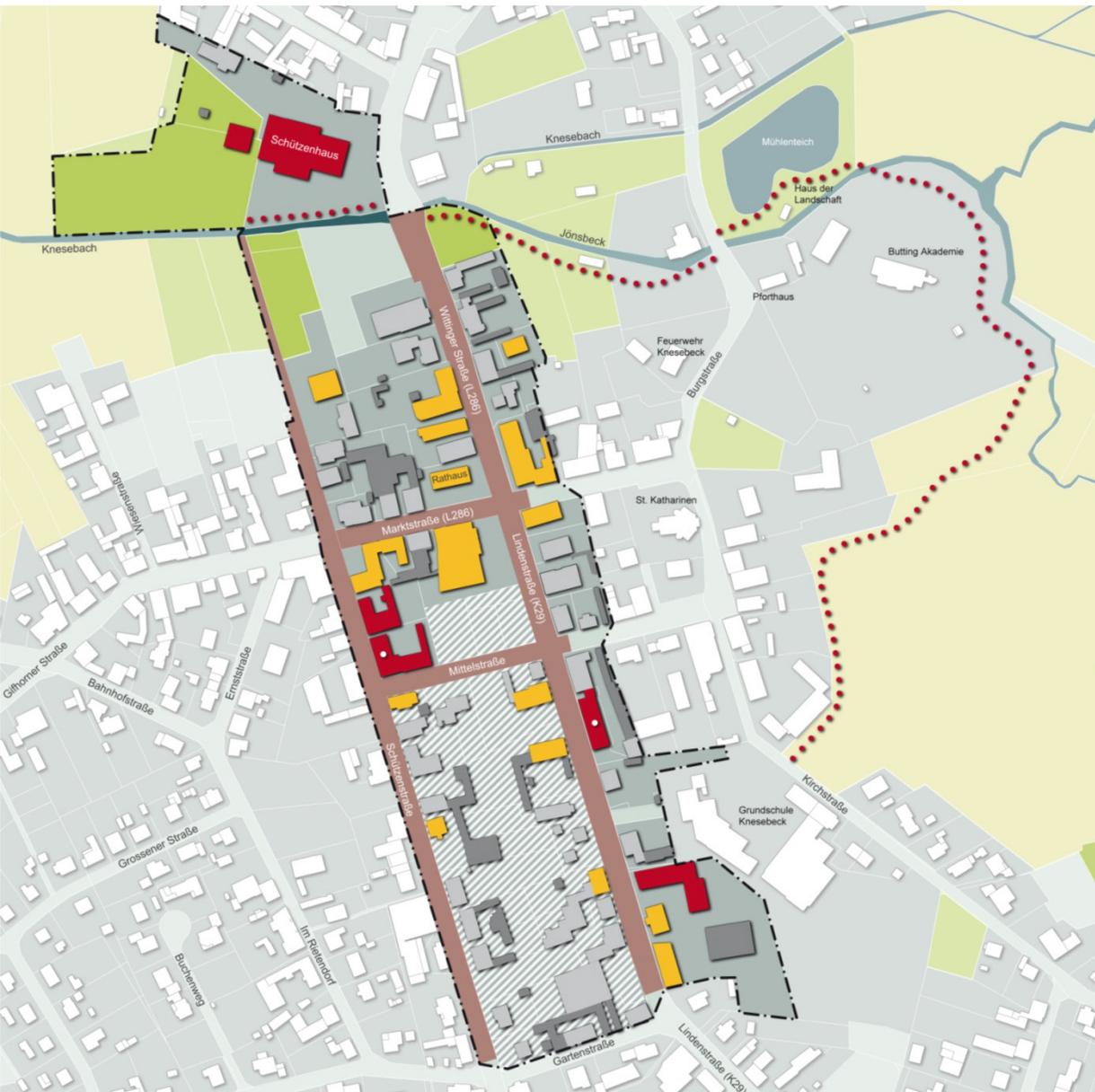
Maßnahmenplan: Einzelmaßnahmen öffentlicher Raum

TEIL C
April 2017

27



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



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



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 Witteringer Straße/ Marktstraße)
- Leerstandsbeseitigung
- Sicherung und Förderung der traditionellen Mischnutzung auf den Grundstücken
- Verbesserung des Angebots für Jugendliche

Soziale Stadt

Stadtumbau Ost

Stadtumbau West

Städtebaulicher Denkmalschutz

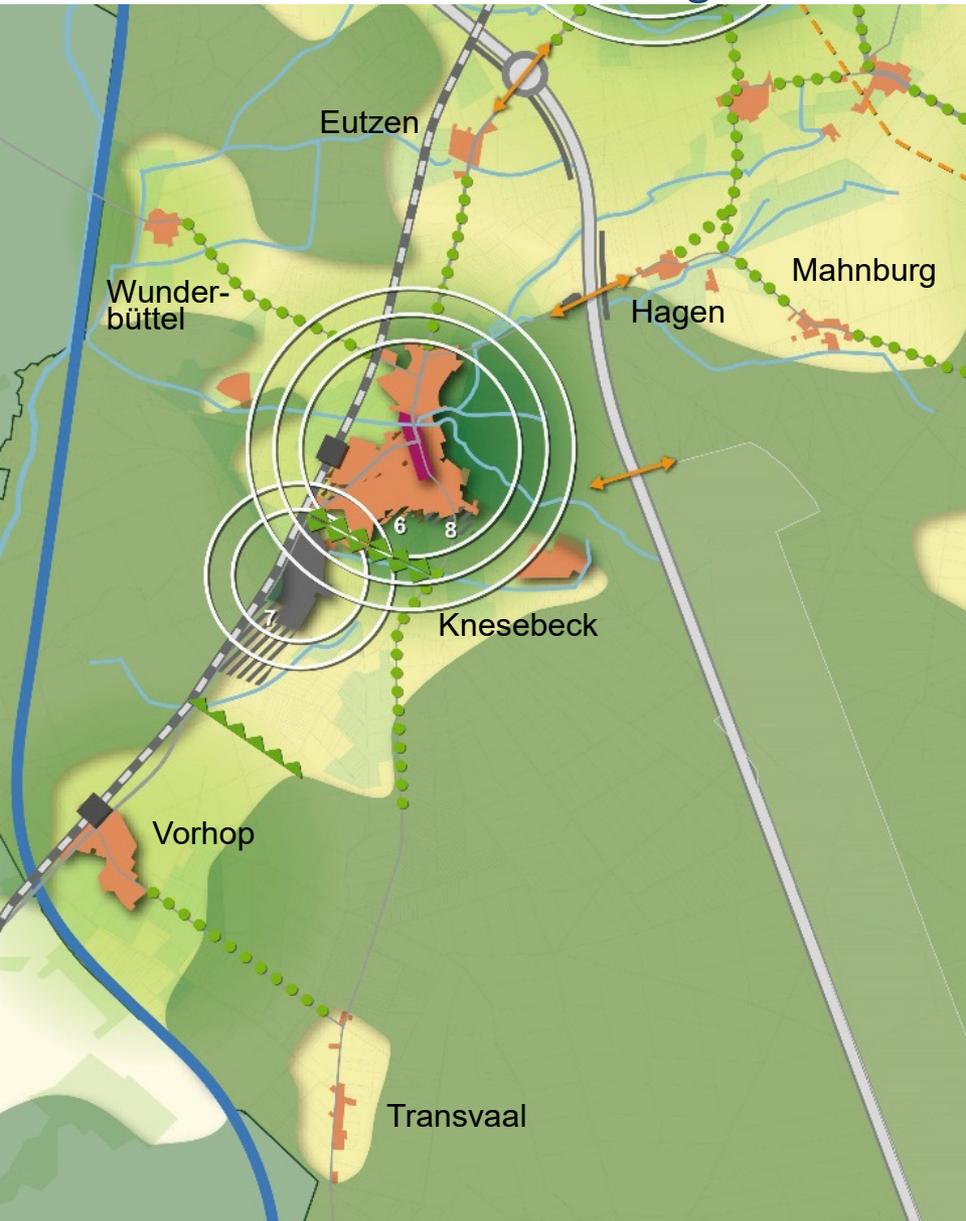
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Kleinere Städte und Gemeinden



Zweck der Förderung passt gut

- **Funktionsverlust der „zentralen Versorgungsbereiche“** entgegenwirken
- **Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche** als Standorte für Wirtschaft, Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben.
- Die Fördergegenstände und Instrumente des Programms unterstützen eine **Kombination von Baumaßnahmen zur Stärkung der Nutzungsvielfalt mit Beteiligungs- und Mitwirkungsmaßnahmen.**



Vorgehen Knesebeck

Variante 1:

Antrag auf Städtebauförderung, ggf. nach Ablehnung der Städtebauförderung Antrag zur Aufnahme in die Dorferneuerung/-entwicklung

Variante 2:

Antrag auf Städtebauförderung und zusätzlich Antrag zur Aufnahme in die Dorferneuerung/-entwicklung stellen (Knesebeck als Teil einer Dorfregion, Bereich der Städtebauförderung ausgenommen).

Variante 3: Empfehlung

Kein Antrag auf Städtebauförderung, Antrag zur Aufnahme in die Dorferneuerung/-entwicklung stellen
(Knesebeck als Teil einer Dorfregion)



DANKE