



# Stadt Wittingen

## Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt Wittingen



Teil A  
Integriertes  
Stadtentwicklungskonzept



Teil B  
Innenstadt Wittingen



Teil C  
Innerörtlicher Versorgungsbe-  
reich Kneesebeck

Auftraggeberin und Herausgeberin



Stadt Wittingen  
Amt für Wirtschaft, Sport und Kultur  
Bahnhofstraße 35, 29378 Wittingen  
[www.wittingen.eu](http://www.wittingen.eu)  
[stadt@wittingen.eu](mailto:stadt@wittingen.eu)

Auftragnehmer



Ackers Partner Städtebau  
Prof. Walter Ackers  
Sandra Morese  
Adolfstraße 15, 38102 Braunschweig  
[info@ackerspartner.de](mailto:info@ackerspartner.de)  
[www.ackerspartner.de](http://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

5. Mai 2017





# Stadt Wittingen

Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen  
Innenstadt Wittingen





# Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt Wittingen



<b>1 Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen	4
1.2 Städtebauförderung: Programmkomponente »Aktive Stadt- und Ortsteilzentren«	4
1.3 Rechtliche Grundlagen und Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen	5
1.4 Abgrenzung des Untersuchungsbereichs	6
<b>2 Bestandsanalyse</b>	<b>8</b>
2.1 Stadtgeschichte und -struktur	8
2.2 Bevölkerung	10
2.3 Nutzungsstruktur	11
2.4 Öffentlicher Raum und Erschließung	17
2.5 Bebauungs- und Parzellenstruktur	22
2.6 Eigentumsverhältnisse	24
2.7 Gebäude	25
<b>3 Städtebauliche Missstände</b>	<b>32</b>
3.1 Strukturelle Missstände	33
3.2 Missstände an öffentlichen Räumen	34
3.3 Missstände im Gebäudebestand	36
3.4 Missstände an Nutzungen	38
<b>4 Zusammenfassung der Stärken und Schwächen</b>	<b>40</b>
4.1 Strukturell und übergeordnet	40
4.2 Öffentlicher Raum und Erschließung	40
4.3 Gebäude	41
4.4 Nutzungen	41
<b>5 Städtebauliches Erneuerungskonzept</b>	<b>42</b>
5.1 Sanierungsziele	42
5.2 Strukturelle und übergeordnete Maßnahmen	44
5.3 Maßnahmen am öffentl. Raum/ Erschließungssystem	48
5.4 Maßnahmen im Gebäudebestand	50
5.5 Maßnahmen an Nutzungen	53
5.6 Maßnahmenplan und -katalog	55
<b>6 Kosten und Finanzierung</b>	<b>58</b>
<b>7 Beteiligung</b>	<b>60</b>
7.1 Bürgerinnen und Bürger	60
7.2 Träger öffentlicher Belange	61
<b>8 Abgrenzung des Sanierungsgebiets</b>	<b>62</b>
<b>9 Verfahrensrechtliche Abwägung</b>	<b>63</b>
<b>10 Nachweis des begründeten öffentlichen Interesses an der Sanierung</b>	<b>67</b>
<b>Quellen</b>	<b>67</b>
<b>Anhang</b>	<b>68</b>

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen

Die zunehmenden städtebaulichen, baulichen und funktionalen Missstände, die in der Innenstadt Wittingens teilweise auf strukturelle Veränderungen (z. B. im Einzelhandel, Wohnen) zurückzuführen sind, sind 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 Stadtmitte steht vor einem möglicherweise entscheidenden Umbruch. Die zu befürchtende Verstetigung von Defiziten an Gebäuden und im öffentlichen Raum erfordert 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 Untersuchungen 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 wurden die Handlungsbedarfe und Maßnahmenempfehlungen für die Programmanmeldung und die spätere Umsetzung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme ermittelt.

## 1.2 Städtebauförderung: Programmkomponente »Aktive Stadt- und Ortsteilzentren«

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 leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden oder Brachen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung,
- Quartiers- beziehungsweise Citymanage-

ment, 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, 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.

### 1.3 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. 1.3/1 Innenstadt Wittingen

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 Isenhagener Kreisblatt vom 10.11.2016, 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.

## 1.4 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.

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt. Landschaftlich befindet sich die Stadt zwischen der Lüneburger Heide und der Altmark.

Bei dem Untersuchungsbereich handelt es sich um den historischen Stadtkern entlang der Langen Straße und den Verflechtungsbereich der angrenzenden Straßenräume, der öffentlichen Plätze sowie der privaten Wohn- und Geschäftsgebäude.

Innerhalb des Untersuchungsbereichs liegt der im Einzelhandelskonzept definierte zentrale Versorgungsbereich (Innenstadtzentrum). Es wurde jedoch bewusst keine Kongruenz des Geltungsbereiches der

Vorbereitenden Untersuchungen zum im Einzelhandelskonzept definierten Zentralen Versorgungsbereich hergestellt. Der südlich der Innenstadt/ des Geltungsbereiches der Vorbereitenden Untersuchungen gelegene, als Ergänzungsbereich Fachmarktzentrum feste Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs wird nicht einbezogen, da hier kein struktureller Zusammenhang besteht und keine städtebaulichen Missstände erkennbar sind. Stattdessen wird der Park am Junkerteich als wichtiger Raum für Erholung und Freizeit einbezogen.

Das Untersuchungsgebiet »Innenstadt Wittingen« hat eine Größe von 20,2 ha und wird von 509 Menschen (Hauptwohnsitz, Stand: 03.11.2016) bewohnt. Die Grenzen werden definiert:

- im Norden von der Bürgermeister-Heins-Straße und dem Parkplatz der Helios Klinik Wittingen sowie der Grund- und Oberschule Wittingen,
- im Nordosten vom Gartenweg,
- im Osten von der westlichen Bebauung der Straßen Bromer Straße und Umweg,
- im Süden von der nördlichen Bebauung der Ernst-Stackmann-Straße und vom Hindenburgwall und
- im Westen von der östlichen Bebauung Dammstraße und Hindenburgwall.

Damit befinden sich im Gebiet die in Ost-West Richtung verlaufenden Straßen Bürgermeister-Heins-Straße, Gartenweg, Junkerstraße, Fulau, Lange Straße, Achterstraße und Hindenburgwall (Abschnitt). Die in Nord-Süd Richtung verlaufenden Straßen Gustav-Dobberkau-Straße (Abschnitt), Poststraße, Neue Straße, Markt-gasse, Lyrastraße (Abschnitt), Katzenhagen, Kleine Wallstraße, Schustergasse und Schmiedestraße gehören ebenfalls zum Untersuchungsgebiet. Zum Untersuchungsgebiet gehören außerdem der Platz Am Markt mit St. Stephanus Kirche, der Gänsemarkt, der Park am Junkerteich und der Hindenburgwall.

Abb. 1.4/1 Lage des Untersuchungsbereichs im Stadtgebiet Wittingen



Abb. 1.4/2 Abgrenzung des Untersuchungsbereichs



## 2 Bestandsanalyse

### 2.1 Stadtgeschichte und -struktur

Die Innenstadt Wittingen zeigt das typische und weitgehend intakte Bild einer mittelalterlich geprägten Stadt (s. Abb. 2.1/ 1 und 2.1/ 2). Ihre Mitte markiert die Kirche St. Stephanus, die das markanteste Gebäude ist. Das System der öffentlichen Räume ist klar und hierarchisch aufgebaut: So gibt es zwei Plätze, den Markt und den Gänsemarkt, die entsprechend ihrer zentralen Bedeutung im direkten Umfeld der Kirche liegen. In Ost-West-Richtung verlaufen drei übergeordnete Straßen durch die Innenstadt, die ihrerseits unterschiedliche Aufgaben übernehmen. Die Lange Straße stellt das tragende Rückgrat dar, welches die beiden Plätze der Innenstadt miteinander verbindet und die Funktion als Handelsachse hat. Sie ist Teil einer Durchgangsstraße zwischen Salzwedel und Celle, hat ihre Aufgabe als Hauptverkehrsstraße jedoch an die Bundesstraße B 244 abgegeben, die mittlerweile südlich am historischen Stadtkern vorbeiführt. Ursprünglich war die Stadt über die Stadttore an der Langen Straße zugänglich. Diese sind heute nicht mehr erhalten.

Nördlich der Langen Straße liegt die Junkerstraße, an die sich die ehemaligen Grundstücke der Adligen anschließen. Südlich verläuft die Achterstraße, in der in der Historie vorwiegend Arbeiter und Handwerker lebten. Die Querverbindungen zwischen diesen drei Straßen sind überwiegend schmale Gassen.

Die historischen Wallanlagen, heute Hindenburgwall, sind am südlichen Rand der Innenstadt noch gut ablesbar und fassen mit ihrem alten Baumbestand den Stadtkern räumlich ein. Nach Norden war die Stadt mit geringerem Aufwand gesichert, da hier der Bach Fulau verlief. Hier war das Gelände sumpfig und damit schwer zugänglich. An den heute verrohrten Bach erinnert noch der Straßename Fulau. Für zusätzlichen Schutz sorgte auch der Junkerteich im Nordwesten. Seitdem die Befestigungsanlagen obsolet sind, hat sich der Grundriss des Stadtkerns weiterentwickelt. Die Stadttore sind im frühen 19. Jahrhundert abgerissen worden und bis heute sind weitere Zugänge zur Stadt hinzugekommen. Im Süden sind dies die

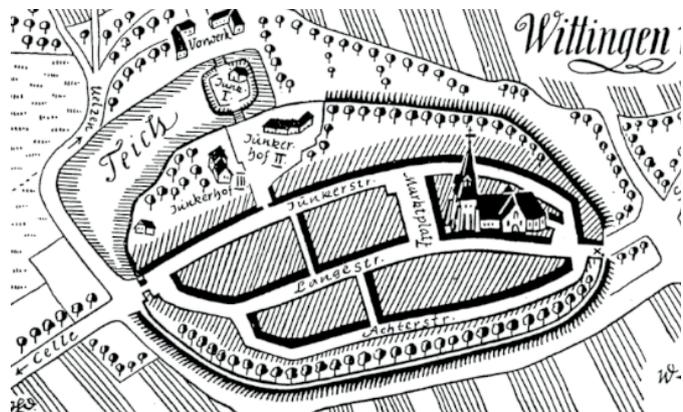


Abb. 2.1/1 Schematische Stadtkarte von 1759

Neue Straße und die Kleine Wallstraße und im Norden die Gustav-Dobberkau-Straße. Ende der 1980er Jahre wurde zudem der Durchbruch an der Fulau vorgenommen, der über die Straße Am Zimmerplatz eine Verbindung zum Umweg herstellt. Im Südwesten sind einige großzügige Grundstücke hinzugekommen, und entlang der Gustav-Dobberkau-Straße sind mit Gemeindehaus, Krankenhaus, Schwesternwohnheim und Grundschule gleich mehrere Einrichtungen mit sozialen und öffentlichen Aufgaben entstanden. Verschwunden ist hingegen das Rathaus, das bis 1960 am Marktplatz stand und durch einen modernen Neubau außerhalb der Innenstadt ersetzt wurde. Der Marktplatz wurde hierdurch deutlich vergrößert. In diesem Zuge wurden in der Fulau zwei weitere Gebäude abgerissen, die nördlich von St. Stephanus standen. Die Fläche wird heute zum Parken genutzt.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die räumliche Struktur der Innenstadt bis auf einige punktuelle Eingriffe intakt ist. Der solide Aufbau des historischen Stadtkerns hat sich über Jahrhunderte bewährt, bietet eine hohe räumliche Vielfalt und ist daher in seinem Charakter zu bewahren und weiter zu stärken.

Abb. 2.1/2 Strukturplan



## 2.2 Bevölkerung

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wittingen wird im ISEK detailliert beschrieben (s. Teil A, Kap. 1.6, S. A 12). 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 %).

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

Abb. 2.2/1 zeigt die Entwicklung im Stadtgebiet, im Ortsteil Wittingen und im Untersuchungsbereich im Vergleich. Daraus geht hervor, dass bei insgesamt deutlichem Rückgang der Bevölkerung die Anzahl der Einwohner der Innenstadt leicht um 4,1% angestiegen ist. Dies deutet auf ein Interesse an der zentralen Lage hin und spricht für eine Sicherung und Aufwertung der Wohnqualitäten im Untersuchungsreich.

Abb. 2.2/1 Bevölkerungsentwicklung

Statistischer Bereich	Einwohnerzahl		Entwicklung
	2005	2015	
Stadt Wittingen Gesamt	13.518	12.427	-8,1 %
Ortsteil Wittingen	5.373	4.922	-8,4 %
Untersuchungsbereich Wittingen	513	534	+4,1 %

## 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. 2.3/5, S. B 13) und die Obergeschosse (s. Abb. 2.3/9, S. B 15) vorgenommen.

In den Ergebnissen ist eine funktionale Gliederung erkennbar, die über folgende Nutzungsschwerpunkte verfügt:

### **Lange Straße, Markt, Gänsemarkt: Traditionelle Handelslage**

Die beiden Märkte und die Lange Straße (Abschnitt bis Kleine Wallstraße) sind stadtgeschichtlich die Haupträume für den Handel. Die aktuelle Abgrenzung der Hauptlage laut Einzelhandelskonzept lässt sich aus Abb. 2.3/10 (S. B 16) entnehmen. Demnach hat der Gänsemarkt seine Zugehörigkeit zur Hauptlage verloren. Traditionell verfügen die meisten Gebäude in diesem Bereich über Geschäftsräume in den Erdgeschossen, während die Obergeschosse für Wohnen genutzt werden.

### **Junkerstraße, Gustav-Dobberkau-Straße: Soziales, Gemeinwesen, Dienstleistungen**

Die Junkerstraße ist als Nebenlage des Einzelhandels gekennzeichnet und verfügt momentan über zwei Handelsbetriebe. Insgesamt ist der nördliche Stadtbereich derzeit eher durch Dienstleistungsbetriebe, aber vor allem durch soziale und gemeinnützige Einrichtungen geprägt. Dies sind z. B. die Helios Klinik, das DRK, die Diakonie, der Heimatverein oder auch die Nutzungen der Kirche.



Abb. 2.3/1 Wochenmarkt auf dem Marktplatz



Abb. 2.3/2 Der von 1529 – 1550 erbaute Junkerhof (Gustav-Dobberkau-Straße 2), u.a. Standort des Heimatvereins Wittingen

### **Achterstraße: Wohnen und Handwerk**

Der Bereich um die Achterstraße ist stadtgeschichtlich ein Ort für Arbeiten und Wohnen. Zu Zeiten, als Wittingen für sein Schusterhandwerk bekannt war, waren viele der Meisterbetriebe hier angesiedelt, worauf auch die angrenzende Schustergasse noch hinweist. Heute wird die Straße vorwiegend durch Wohnen geprägt, welches hier auch in den Erdgeschossen die am meisten vorkommende Nutzung ist. Es existiert aber auch ein größerer Handwerksbetrieb (zugehörig zu Lange Straße 39), dessen Werkstattgebäude sich zur Achterstraße orientieren.

Aus den Grafiken wird auch deutlich, dass ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Gebäude zum Teil oder komplett leer steht. Die Bestandsaufnahme der 163 Hauptgebäude hat gezeigt, dass

- 24 Gebäude teilweise leer stehen: 15 %
- 15 Gebäude komplett leer stehen: 9 %

Häufungen treten besonders entlang der Langen Straße auf. So ist im westlichen Teil der Straße der Leerstand besonders hoch: Die Erdgeschosse der Gebäude Lange Straße 4, 8, 9, 10, 11, 18, 20, 24, 26 und 31 werden derzeit nur teilweise oder gar nicht genutzt.

Eine weitere Konzentration von Leerständen befindet sich im Bereich zwischen Katzenhagen und Schmiedestraße. Dort standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme die Gebäude Lange Straße 53, 55, 56, 57, 59, 61, 63 und 64 teilweise oder komplett leer. Weitere (Teil-) Leerstände im nahen Umfeld sind Achterstraße 28 und 30 sowie Kleine Wallstraße 2 und 6. Außerdem befinden sich hier zwei Baulücken (Achterstraße 47 und Kleine Wallstraße 4). Auch in zentraler Lage am Markt befinden sich zwei Gebäude, die komplett ungenutzt sind. Dabei handelt es sich um die Junkerstraße 28 und die Lange Straße 35 (Stammhaus der Wittinger Brauerei). Nachnutzungen sind noch nicht absehbar.



Abb. 2.3/3 Malerbetrieb mit Orientierung zur Achterstraße (zugehörig zu Lange Straße 39)

### Einzelhandelsentwicklungskonzept (2008)

Bereits im Jahre 2008 wurde im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts festgestellt, dass im zentralen Versorgungsbereich (s. Abb. 2.3/10, S. B 16), welcher innerhalb des Untersuchungsbereichs liegt, sehr viele Ladenlokale leer stehen. Dabei lagen 90 % der Leerstände in Nebenlagen und funktionalen Ergänzungsbereichen des Innenstadtzentrums. Schon damals wurde ein zunehmender Verfall der Gebäude beobachtet, da der Einschätzung nach viele Geschäftsräume permanent leer standen. Diese Situation wurde aus städtebaulicher Sicht und auch für die Kunden als proble-

Abb. 2.3/4 Historische Karte von Wittingen vor dem Brand vom 12. April 1792. An der Junkerstraße lagen die großen Höfe der Adligen und des Pfarrers. Die kleineren Gebäude an der Achterstraße waren Wohn- und Arbeitsort der einfachen Leute. (Quelle: Kurt-Ulrich Blomberg 2016: Wittinger Stadtgeschichte im Überblick, S. 181, Abb. 24)

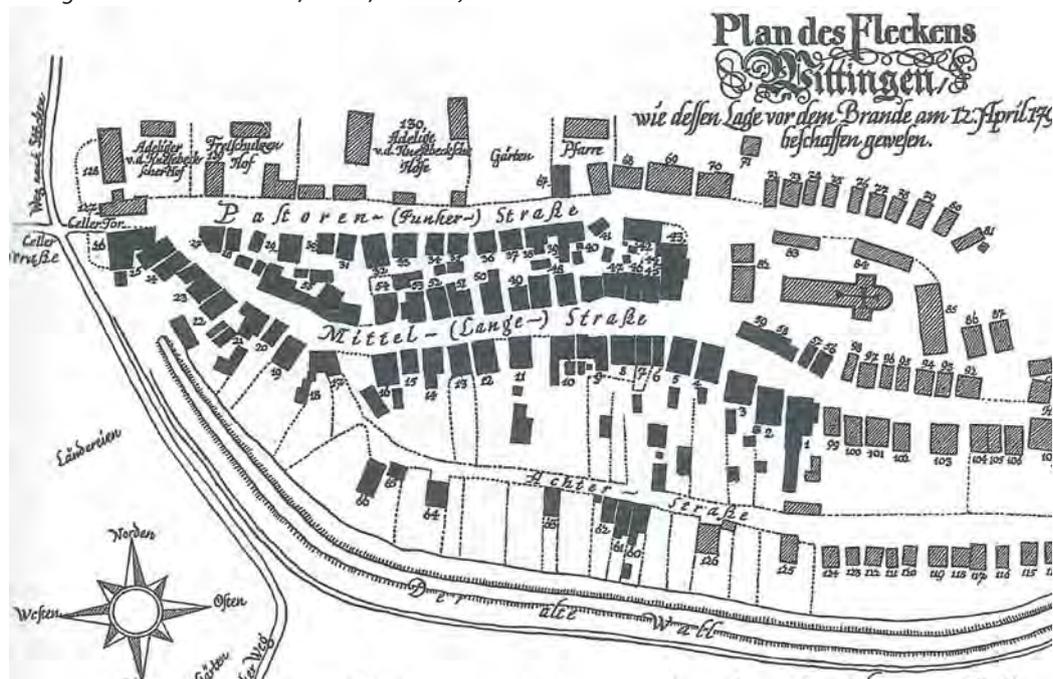
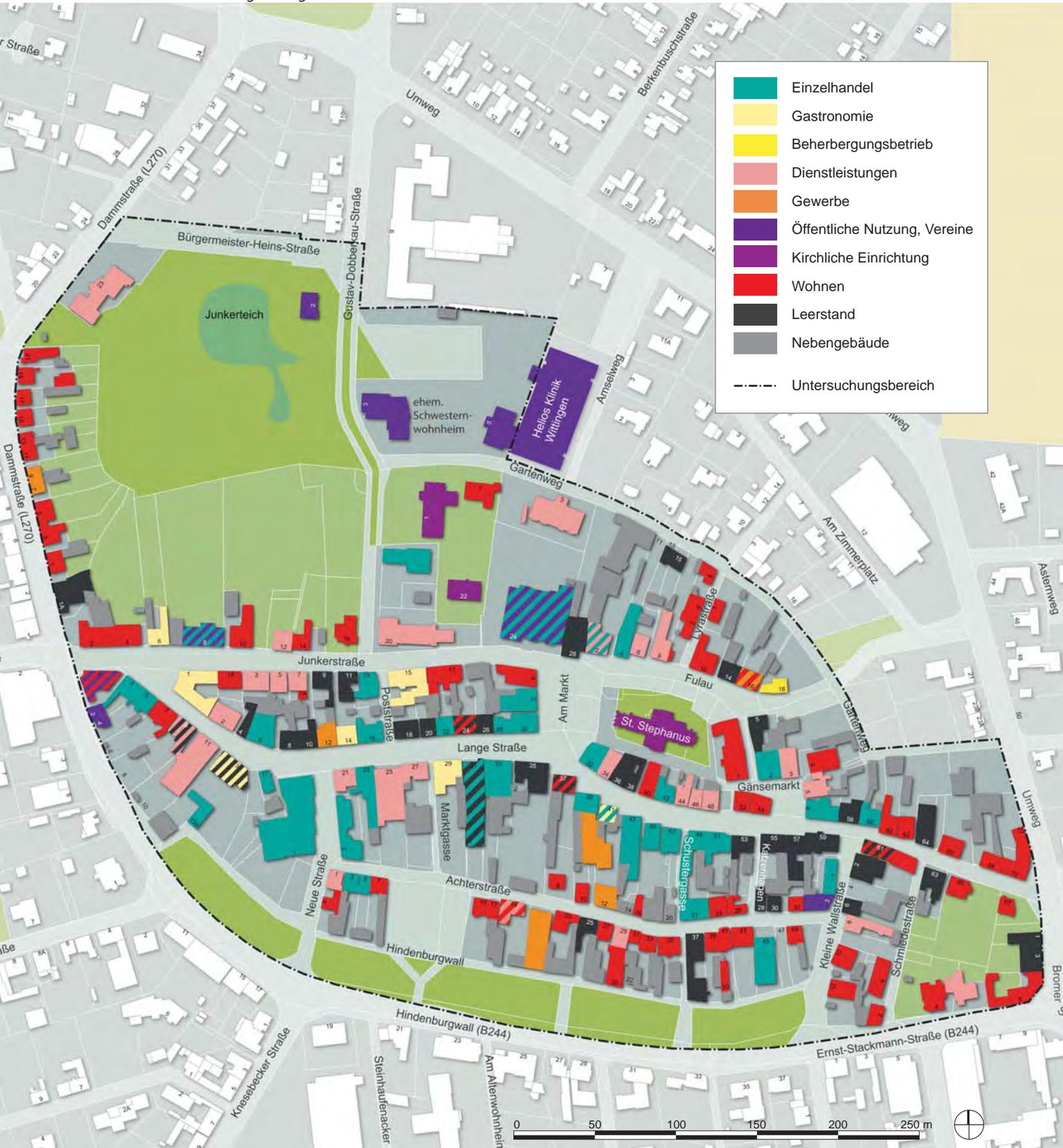


Abb. 2.3/5 Nutzungen Erdgeschoss



matisch beurteilt. In Bezug auf die vorhandenen Nutzungen wurde der zentrale Versorgungsbereich wie folgt bewertet:

#### Stärken

- hohes Standortgewicht gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe
- hohe Einzelhandelsdichte in der Hauptlage und eine noch relativ hohe Einzelhandelsdichte in Teilen der Nebenlagen (Lange Straße, Neue Straße)
- Abwechslungsreichtum durch die Anzahl und Branchenvielfalt kleiner Fachgeschäfte
- viele inhabergeführte Geschäfte, wenige Filialisten (gleichzeitig auch Standort-schwäche)

#### Schwächen

- Leerstandsproblematik
- gesamtstädtisch betrachtet ein deutlich steigerungsfähiger Verkaufsflächenanteil (17 %)
- lediglich ein starker Magnetbetrieb (Edeka)
- i. Allg. nur wenige mittelgroße und keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe
- begrenzte Auswahl und Tiefe an Einzelhandelsangeboten
- wenige starke Filialisten
- insgesamt sehr kleinteilige Struktur der Ladenlokale

Anhand dieser Ergebnisse wurden im Einzelhandelsentwicklungskonzept folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele formuliert:

- Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote sowie ggf. gezielte Ergänzung durch neue Magnetbetriebe
- Verknüpfung und funktionale Abstimmung des geplanten Fachmarktzentrums mit den gewachsenen Lagen (hierzu vertiefende Betrachtung eines geplanten Vorhabens südlich des Innenstadtzentrums)
- Aktive Innenstadtentwicklung

In den Handlungsprioritäten wird u.a. angegeben, dass Ansiedlungspotentiale im innerstädtischen Kontext (wie z. B. eines Fachmarktzentrums) genutzt werden sollen, da hierdurch eine Stabilisierung der Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs gewährleistet werden könne.



Abb. 2.3/6 Leerstand Lange Straße 10

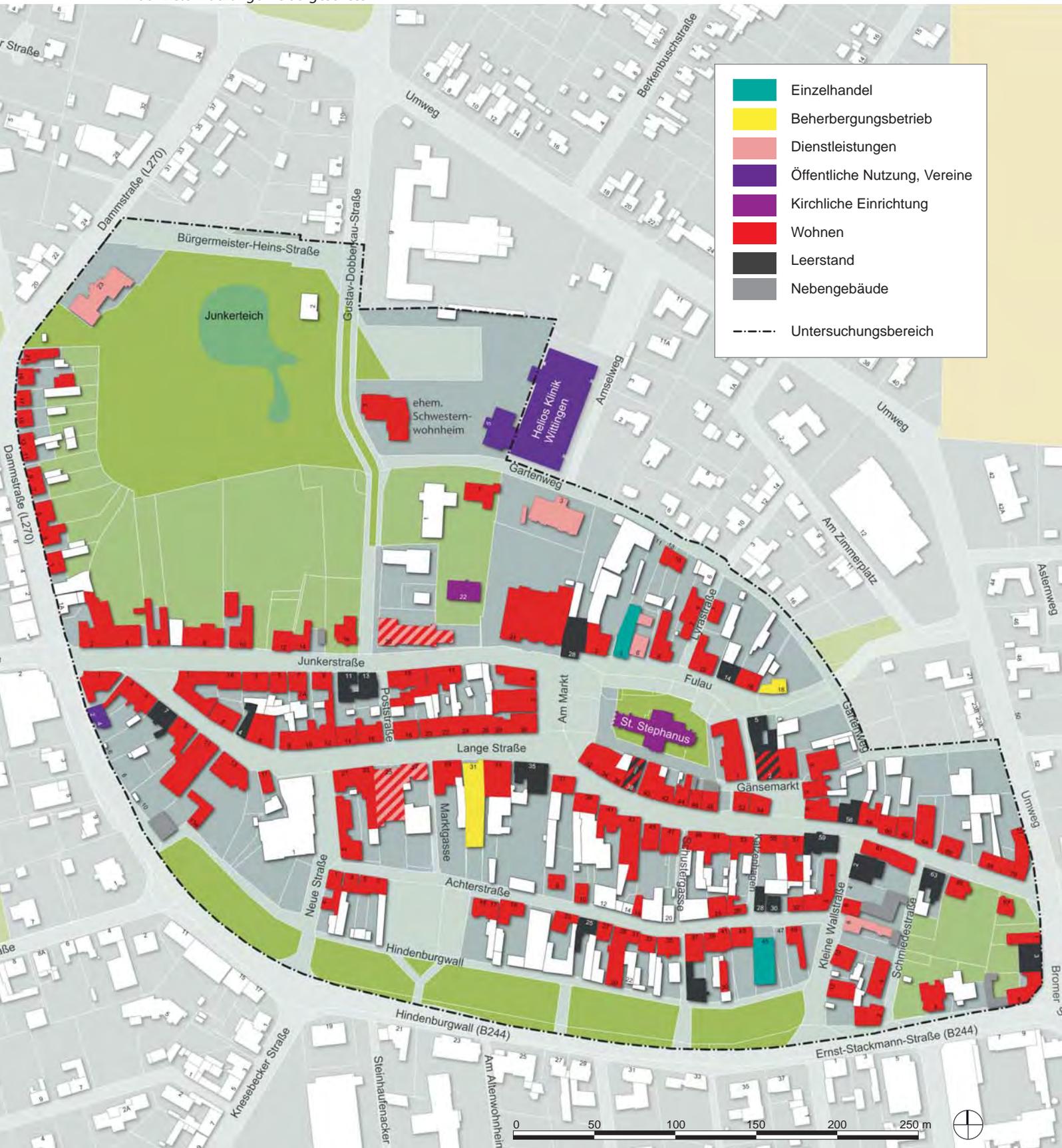


Abb. 2.3/7 Leerstand Lange Straße 56



Abb. 2.3/8 Leerstand Lange Straße 63

Abb. 2.3/9 Nutzungen Obergeschoss



### Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (2012)

In der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (2012) wurde die Situation erneut analysiert. Unter anderem wurde eine Verschiebung der Hauptlage festgestellt (s. Abb. 2.3/11).

Der zentrale Versorgungsbereich wurde bis dahin um das neu hinzugekommene Fachmarktzentrum an der Knesebecker Straße vergrößert. Es wurde festgestellt, dass das ursprüngliche Innenstadtzentrum (wie 2008 abgegrenzt) von dieser Entwicklung nicht profitiert hat und dessen Weiterentwicklung hierdurch erschwert wurde. Die Zahl der Einzelhandelsbetriebe und auch die Verkaufsflächen hatten sich gegenüber 2008 weiter reduziert.

Für die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum wurden in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts folgende Anpassungen und Konkretisierungen der Zielsetzungen vorgenommen:

- Initiierung von Entwicklungsimpulsen für gewachsene Geschäftslagen
- Vermeidung eines weiteren Ausbaus der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente am Fachmarktzentrum Knesebecker Straße
- Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen Innenstadt und Fachmarktzentrum, um Synergieeffekte zu erzeugen.

### Abgleich des Einzelhandelsentwicklungskonzepts mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme

Die im Einzelhandelsentwicklungskonzept enthaltenen Bestandsanalysen von 2008 bzw. 2012 wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen auf Aktualität und Veränderungen geprüft.

Positive Entwicklungen seit 2008/ 2012

- Weiterhin viele inhabergeführte Geschäfte
- Wiederbesetzung Geschäftsgebäude Neue Straße 1 (Meyer Haustechnik)



Abb. 2.3/10 Innenstadtzentrum Wittingen 2008  
(Quelle: Stadt + Handel 2008: Einzelhandelsentwicklungskonzept Wittingen)

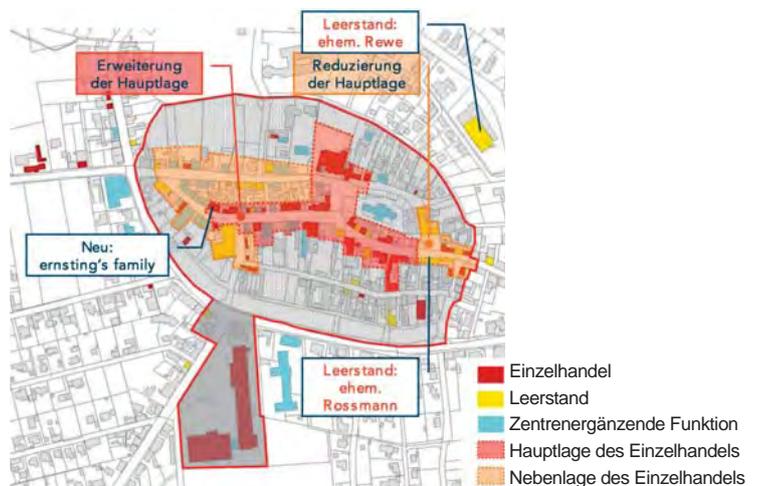


Abb. 2.3/11 Innenstadtzentrum Wittingen 2012  
(Quelle: Stadt + Handel 2012: Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts Wittingen)

Negative Entwicklungen seit 2008/ 2012

- Leerstandsproblematik besteht weiterhin
- Kein Nahversorger (Vollsortimenter/ Discounter) mehr in der Innenstadt
- Handelsfunktion des Bereichs nördlich des Marktes als Handelslage fraglich (Nachnutzung Junkerstraße 24 durch das DRK und Leerstand Junkerstraße 28)
- Im Erweiterungsbereich der Hauptlage von 2012 (Lange Straße westlich des Marktes) stehen besonders viele Erdgeschosse leer (Lange Straße 8, 10, 18, 20)
- Der Bereich um den Gänsemarkt ist weiter durch Leerstände gekennzeichnet.

Der Einschätzung nach hat sich die Situation gegenüber der letzten Bestandsaufnahme von 2012 insgesamt weiter verschärft, da sich eine weitere Reduzierung der Hauptlage andeutet.

## 2.4 Öffentlicher Raum und Erschließung

Die Bestandsaufnahme der öffentlichen Räume erfolgte auf zwei Ebenen. Zum einen 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. Zum anderen wurde erhoben, wie das Gebiet für die verschiedenen Verkehrsarten erschlossen ist.

### 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

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

Die Ergebnisdokumentation (Steckbriefe) befindet sich im Anhang. In Abb. 2.4/2 (S. B 19) 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.



Abb. 2.4/1 Bundesstraße B 244, hier im Abschnitt Ernst-Stackmann-Strabe

### Erschließung

Aussagen zur Erreichbarkeit können anhand des vorhandenen Straßen- und Wegenetzes, einer Einschätzung der Situation vor Ort und den öffentlich zugänglichen Informationen über den Bus- und Schienenverkehr getroffen werden. Abb. 2.4/6 (S. B 21) 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, Querungsmöglichkeiten, Begeh- und Befahrbarkeit

### Pkw

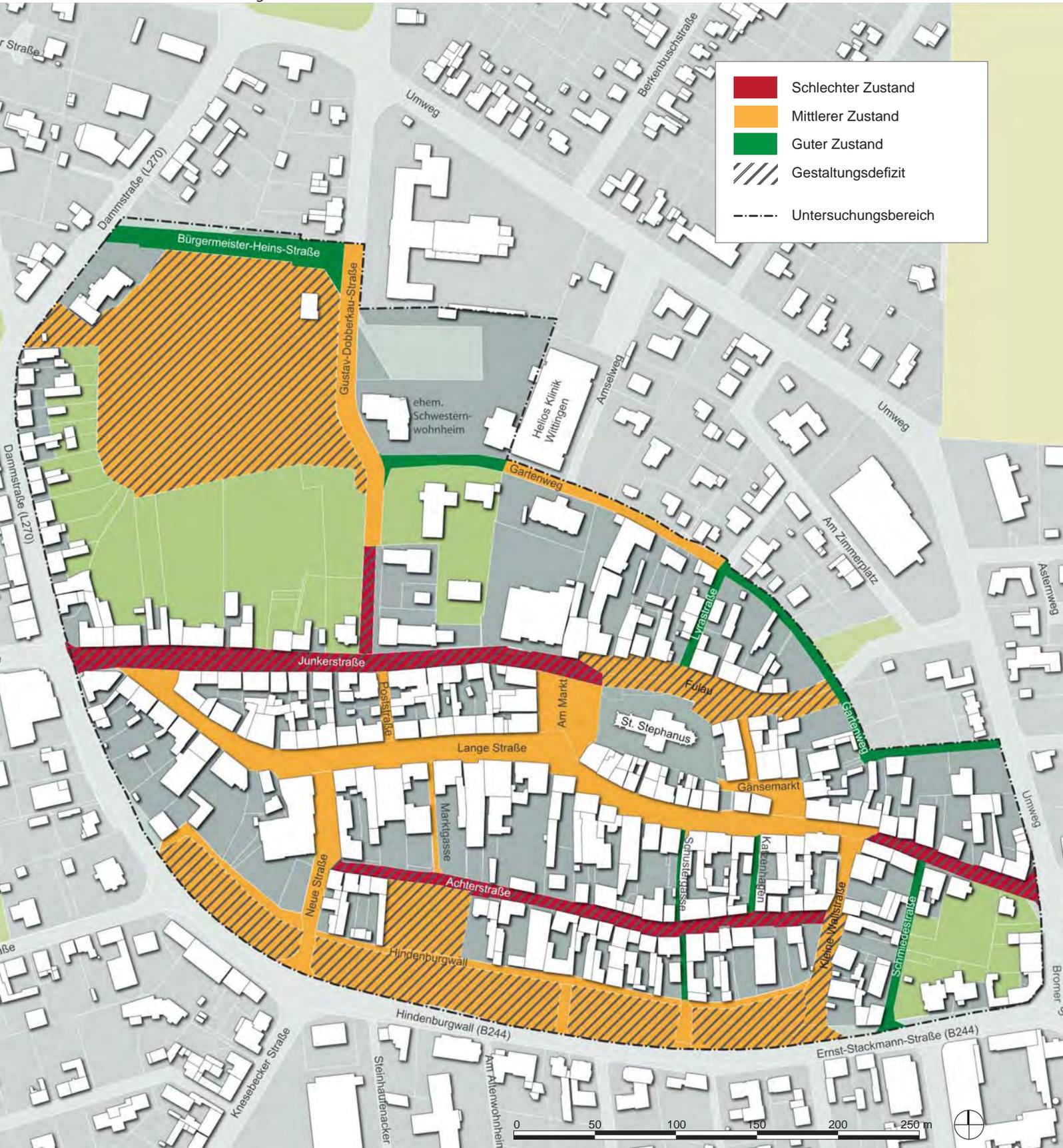
Die Haupteerschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Bundesstraße B 244 sowie die Landesstraßen L 270 und L 282, und verläuft außerhalb des historischen Stadtkerns. Die Straßen der Innenstadt sind größtenteils verkehrsberuhigt und in nur eine Richtung befahrbar.

Das Stellplatzangebot umfasst einen großflächigen öffentlichen Parkplatz am Hindenburgwall sowie im ganzen Innenstadtbereich Parkstände im öffentlichen Raum. Darüber hinaus sind Kundenparkplätze auf Privatgrundstücken vorhanden. Auf dem Wallparkplatz befindet sich außerdem eine E-Tankstelle für Elektrofahrzeuge.

### Öffentliche Verkehrsmittel

Wittingen ist an die Bahnverbindung zwischen Braunschweig und Uelzen angebunden und wird im Zweistundentakt von der Regionalbahn 47 angefahren. Der Bahnhof liegt etwas mehr als 1 km von der Ortsmitte entfernt und ist daher auch zu Fuß gut erreichbar. Die Innenstadt ist außerdem mit den RegioBus-Linien 120, 121 und 125 erreichbar. Bei dem üblichen

Abb. 2.4/2 Sanierungsbedarf Öffentlicher Raum



Einzugsradius von 300 m bzw. 5 Gehminuten ist die Innenstadt bereits durch die beiden südlich gelegenen Bushaltestellen (Nöhre und Hindenburgwall) abgedeckt. Die Taktung der Busse ist montags bis freitags (Schulzeit) ca. halb- bis einstündlich, weist jedoch Unregelmäßigkeiten auf. Samstags verkehren die Busse etwa im Zweistundentakt, und sonntags machen alle Linien nur 3-4 Fahrten je Richtung.

### Fußgänger und Radfahrer

Die Innenstadt ist mit ihren historischen Raumproportionen auf die Fortbewegung als Fußgänger ausgelegt. Dies bildet sich in kurzen Distanzen, der Engmaschigkeit des Wegenetzes und den schmalen Straßenquerschnitten ab. Auf kleinem Raum befindet sich ein vielfältiges Gefüge aus Straßen, Plätzen und Gassen. Innerhalb weniger Gehminuten sind die öffentlichen Grünflächen Park am Junkerteich und Hindenburgwall erreichbar. Damit liegen gleich zwei Grünräume mit Naherholungsqualität in unmittelbarer Nähe zu den Geschäftsstraßen.

Eine Besonderheit ist die Gustav-Dobberkau-Straße, die als Promenade gestaltet ist und den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleibt. Für Radfahrer existiert abgesehen davon keine gesonderte Verkehrsführung. Fahrradständer werden nur



Abb. 2.4/3 Schustergasse



Abb. 2.4/4 Gänsemarkt

in Einzelfällen von den Geschäften bereitgestellt.

In der Langen Straße, an den Märkten und einigen weiteren Bereichen ist bereits eine auf Fußgänger ausgerichtete Gestaltung mit breiten Bürgersteigen vorhanden, die weitgehend frei von Barrieren ist. Die Junkerstraße und die Achterstraße sind hingegen autogerecht gestaltet und verfügen über hohe Bordsteine und schmale Bürgersteige. Die Bedingungen für Fußgänger reichen hier nicht aus.

Abb. 2.4/5 Promenade an der Gustav-Dobberkau-Straße



Abb. 2.4/6 Erschließung



## 2.5 Bebauungs- und Parzellenstruktur

Anhand der gesammelten Eindrücke vor Ort, den vorliegenden Planunterlagen sowie historischem Karten- und Bildmaterial wurden die Entwicklung und der heutige Zustand der Bau- und Parzellenstruktur untersucht. Die Bestandsanalyse ist in Abb. 2.5/2 grafisch dargestellt.

### Parzellierung

Der Charakter der Innenstadt Wittingen wird wesentlich durch die kleinteilige mittelalterliche Parzellierung bestimmt. Diese ist entlang der Langen Straße und der Achterstraße besonders ausgeprägt. Viele Grundstücke haben nur eine geringe Breite, und erstrecken sich in der Tiefe mitunter bis zur anderen Seite des Blocks. Historisch bildeten die großzügigen Grundstücke nördlich der Junkerstraße die einzige Ausnahme in dieser Struktur. Sie waren den bessergestellten Bürgern vorbehalten und öffneten sich mit großen Gärten zum Junkerteich am nördlichen Stadtrand.

### Bebauungsstruktur

Typisch für einen mittelalterlich geprägten Stadtkern ist die intensive bauliche Nutzung und kleinteilige Struktur, die auch in

Wittingen das Stadtbild prägt. Die schmalen Parzellen führen zu einer verdichteten Anordnung der Hauptgebäude direkt am Straßenraum. Auf den teils langgestreckten Innen- und Hinterhöfen befinden sich außerdem oft mehrere Nebengebäude. Auf den großen Grundstücken nördlich der Junkerstraße befanden sich früher Höfe mit mehreren freistehenden Gebäuden, die aber vom Maßstab der übrigen Bebauung nicht wesentlich abweichen.

Heute ist der nordwestliche Teil der Stadt durch eine eher lockere Randbebauung mit großen Gärten geprägt. Dies trifft auch auf den Bereich östlich der Schmiedestraße zu, der nicht unmittelbar zum mittelalterlichen Stadtkern gehört.

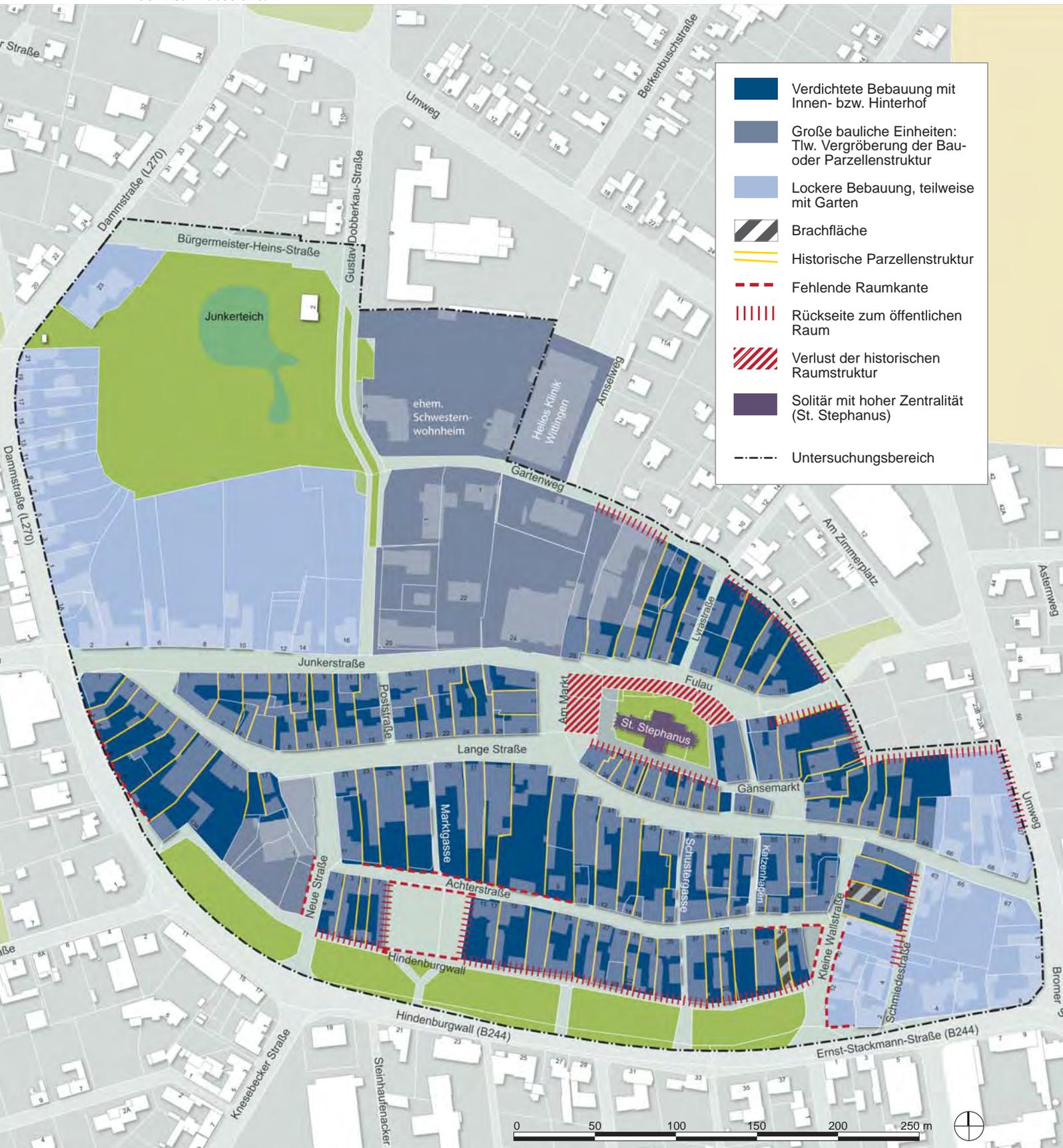
In jüngerer Vergangenheit sind östlich der Gustav-Dobberkau-Straße größere bauliche Einheiten entstanden. Dies sind insbesondere die Helios Klinik und das Gebäude Junkerstraße 24. Insgesamt ist die Bebauung in diesem Bereich eher heterogen und weist nur wenige strukturelle Bezüge zum Umfeld auf.

Eine weitere Vergrößerung wurde im Falle des Gebäudes Neue Straße 1 vorgenommen, welches sechs historische Parzellen einbezieht.



Abb. 2.5/1 Kleinteilige Bebauung, Lange Straße

Abb. 2.5/2 Baustruktur



## 2.6 Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Untersuchungsbereichs entfällt das Eigentum auf private Besitzer und die Stadt Wittingen (s. Abb. 2.6/2). In öffentlicher Hand sind derzeit der Junkerhof, die Lange Straße 7 und die Kleine Wallstraße 4 sowie fast alle Straßen und Plätze. Die Straßenbaulast liegt fast ausschließlich bei der Stadt. Eine Besonderheit ist die Gasse zwischen Gänsemarkt und Markt, die privat ist, aber öffentlich genutzt wird.



Abb. 2.6/1 Die Gasse zwischen Gänsemarkt und Am Markt ist in privatem Besitz, aber öffentlich nutzbar.

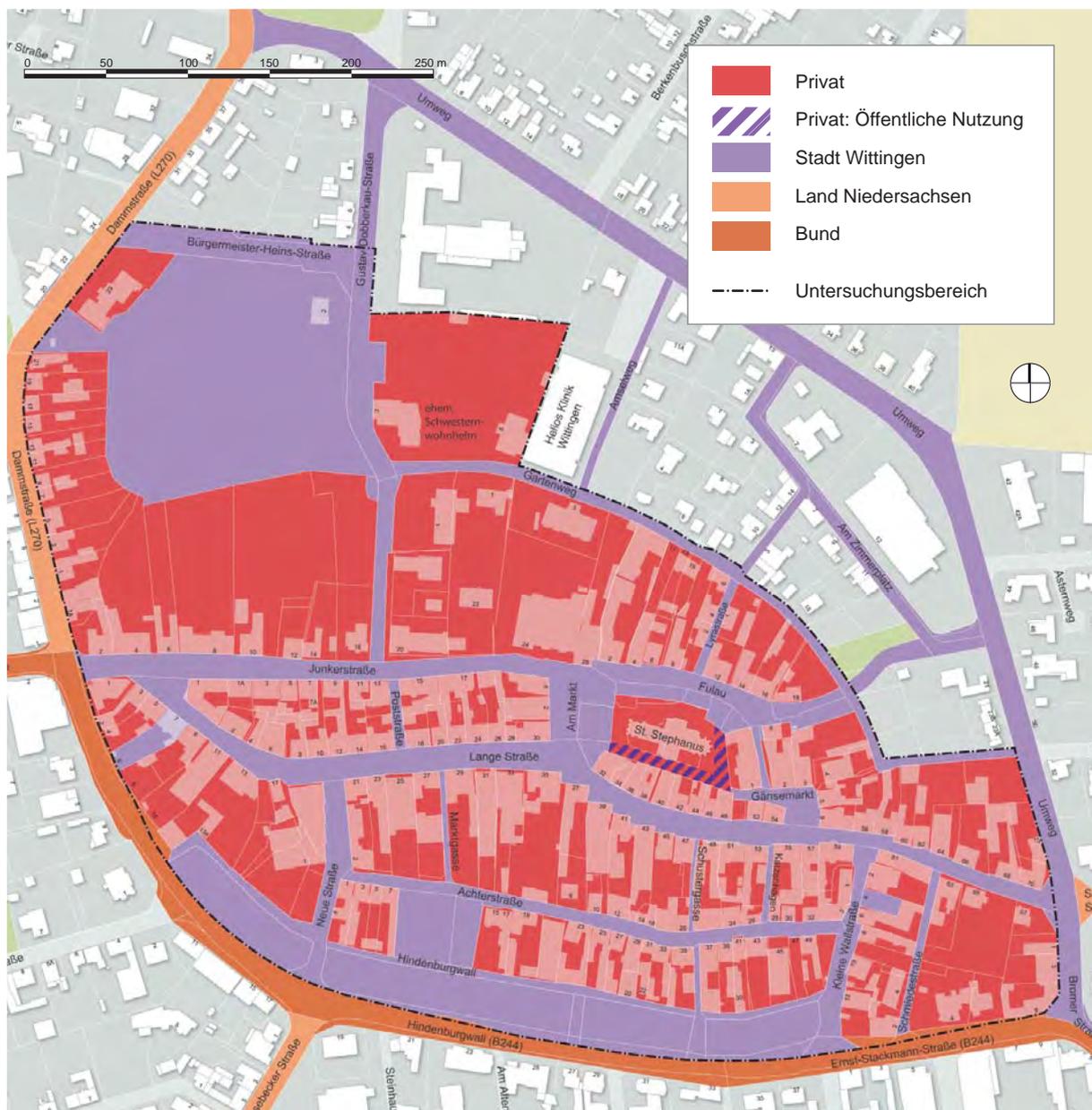


Abb. 2.6/2 Eigentümerstruktur

## 2.7 Gebäude

Der Stadtkern verfügt über eine Vielzahl besonders erhaltenswerter Gebäude. Über den Innenstadtbereich verteilt finden sich zahlreiche Gebäude aus verschiedenen Baustilepochen, die mit hohem gestalterischem Anspruch gestaltet wurden und identitätsstiftend für die Stadt sind.

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens ist eine Sanierung und Modernisierung stadtbildprägender Gebäude förderfähig. Die Untersuchung des Gebäudebestands erfordert daher neben der Einschätzung des Sanierungsbedarfs eine Analyse der stadtbildprägenden 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 (siehe Anhang),
- Kartierung des Sanierungsbedarfs (s. Abb. 2.7/5, S. B 29),
- Kartierung der denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäude (s. Abb. 2.7/8, S. B 31),
- Analyse der vorliegenden Planunterlagen,
- Ergänzung der Ergebnisse um den Kenntnisstand der Stadt Wittingen,
- Rückkopplung mit den Eigentümern der Gebäude im Rahmen des Beteiligungsverfahrens.

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

### 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
- 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

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 neuerem Dämmstandard.

Zur Einordnung der Gebäude in eine Kategorie wurden oben stehende Einzelkriterien herangezogen.

Die Ergebnisdokumentation (Steckbriefe) der Ortsbegehung Gebäude befindet sich im Anhang. In Abb. 2.7/5 (S. B 29) 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 be-

sichtigt, wenn dies die bauliche Situation zugelassen hat oder durch den Eigentümer bzw. Mieter ermöglicht wurde.

Die Bestandsaufnahme der 163 Hauptgebäude hat gezeigt:

- 14 (9%) der Hauptgebäude befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand (davon 4 denkmalgeschützte Gebäude).
- 93 (57%) der Hauptgebäude befinden sich in einem mittleren baulichen Zustand (davon 17 denkmalgeschützte Gebäude).
- 56 (34%) der Hauptgebäude befinden sich in einem guten baulichen Zustand. (Stand: 22.02.2017)

Eine Häufung von Gebäuden mit hohem Sanierungsbedarf ist im östlichen Teil der Innenstadt zu verzeichnen, hier insbesondere in der Achterstraße.



Abb. 2.7/1 Fassadendetail von Achterstraße 23 – erhebliche Mängel an der Bausubstanz

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.

### **Geschossigkeit, Stellung zum Straßenraum, Raumkanten, Dachlandschaft**

Im Innenstadtbereich verfügt der Großteil der Gebäude über 1 – 2 Vollgeschosse. Entlang der Langen Straße sind überwiegend zweigeschossige Gebäude zu finden. Auffällig ist das gründerzeitliche Haus in der Langen Straße 33, das sich mit seinen drei Geschossen und dem großen Volumen vom Umfeld absetzt.

Die Baukörper sind größtenteils traufständig angeordnet und orientieren sich teilweise mit Dachgauben oder Zwerchhäusern zur Straße. Vereinzelt sind aber auch giebelständige Häuser zu finden, wie z. B. Junkerstraße 5, Lange Straße 41 oder Achterstraße 1 und 37. Das großflächige Gebäude Neue Straße 1 nimmt die bauliche Gliederung der Gebäude durch vier gestaffelte Giebel auf. Die Integration gelingt jedoch nur teilweise, da die Fassade zur Neuen Straße nicht über Öffnungen verfügt.

In den dicht bebauten Bereichen entlang der Langen Straße und teilweise auch in der Junkerstraße und Achterstraße werden klare Raumkanten mit verschiedenen Merkmalen ausgebildet. Im Baufeld zwischen Junkerstraße und Lange Straße entsteht ein teils geschlossener Blockrand, dessen prägendstes Gebäude die gründerzeitliche Bebauung Junkerstraße 1 ist. In der Achterstraße, an der Nordseite Junkerstraße sowie im östlichen Abschnitt der Langen Straße sind hingegen Staffelungen sowie Vor- und Rücksprünge der Bebauung vorhanden.

Die Dächer der Hauptgebäude sind fast ausschließlich geneigt und als Satteldach, Walm- oder Krüppelwalmdach ausgeführt. Eine Ausnahme ist das »Palazzo« in der Langen Straße 54, das dreiseitig über eine Attika verfügt.

### **Bauweise, Materialität und zeitliche Einordnung**

In der Geschichte der Stadt Wittingen gab es immer wieder Brände, denen Teile der Bausubstanz zum Opfer fielen. Zusammenhängende Bereiche mit Fachwerk sind nicht mehr vorhanden, dafür ist aber eine Vielfalt verschiedener Bauweisen entstanden. Das letzte größere Ensemble aus Fachwerkgebäuden sind die Gebäude Lange Straße 3 – 11. Über die Stadt verteilt finden sich viele weitere Gebäude, die unterschiedliche aufwendige Fachwerkkonstruktionen aufweisen. Die Spanne reicht von

einfachen Schusterhäusern (Achterstraße 28 und 30) bis hin zum Brauerei-Stammhaus und Villen (Ernst-Stackmann-Straße 4, Junkerstraße 16).

Erste Häuser in Massivbauweise entstanden mit dem Beginn der Gründerzeit. Aus der Epoche von 1870 – 1914 sind mehrere Gebäude mit verputzten oder steinsichtige Fassaden erhalten (z. B. Junkerstraße 10 und 12, Lange Straße 24 und 26). Die Lange Straße 54 ist das einzige Ziegelbauwerk aus dieser Zeit.

Ein weiterer Anteil massiv gebauter Gebäude stammt aus den 1950er- und 1960er-Jahren. Die Fassaden sind mit Putz, Ziegeln oder Kombinationen aus beidem gestaltet (z. B. Lange Straße 32 – 36).

Bauwerke, die von ca. 1980 bis heute entstanden sind, wurden größtenteils mit hellem rotem Klinker versehen (z. B. Junkerstraße 24, Neue Straße 1 und 2 – 4, Gartenweg 3). Gleichzeitig zeichnet sich hier eine Tendenz zu größeren Baukörpern ab, die vermutlich als Stahlbetonkonstruktion ausgeführt sind. Etwas abweichend ist der Neubau Junkerstraße 13 gestaltet. Das mit zwei Giebeln versehene Haus ist mit dunklem Klinker gestaltet und bringt damit einen ortsfremden Baustoff ein.

### Denkmalschutz

Neben ihrem stadtbildprägenden Charakter und baugeschichtlichem Wert sind einige Gebäude auch deshalb erhaltenswert, weil sie aufgrund vieler noch vorhandener Informationen zu den Bauherrn, Architekten und historischen Nutzungen vieles über die Stadtgeschichte aussagen.

Entsprechend sind einige der Bauwerke als Einzeldenkmal oder Teil eines Ensembles denkmalrechtlich geschützt. Abgesehen von der St. Stephanus-Kirche aus dem Jahre 1250 sind die ältesten Gebäude der Junkerhof (1529) und das Haus Kreyenberg (1640).

Aktuell gibt es mit der Junkerstraße 12 und dem ehemaligen Schwesternwohnheim Gustav-Dobberkau-Straße 3 zwei Prüffälle für die Aufnahme in den Denkmalschutz.



Abb. 2.712 Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen, wie hier Lange Straße 33, sind die Ausnahme.



Abb. 2.713 Giebelständiges Haus Achterstraße 37. Das Gebäude steht leer und befindet sich in einem schlechten Zustand.



Abb. 2.714 Lange Straße 54 »Palazzo«: Ein für Wittingen ungewöhnliches Gebäude im italienischen Renaissance-Stil

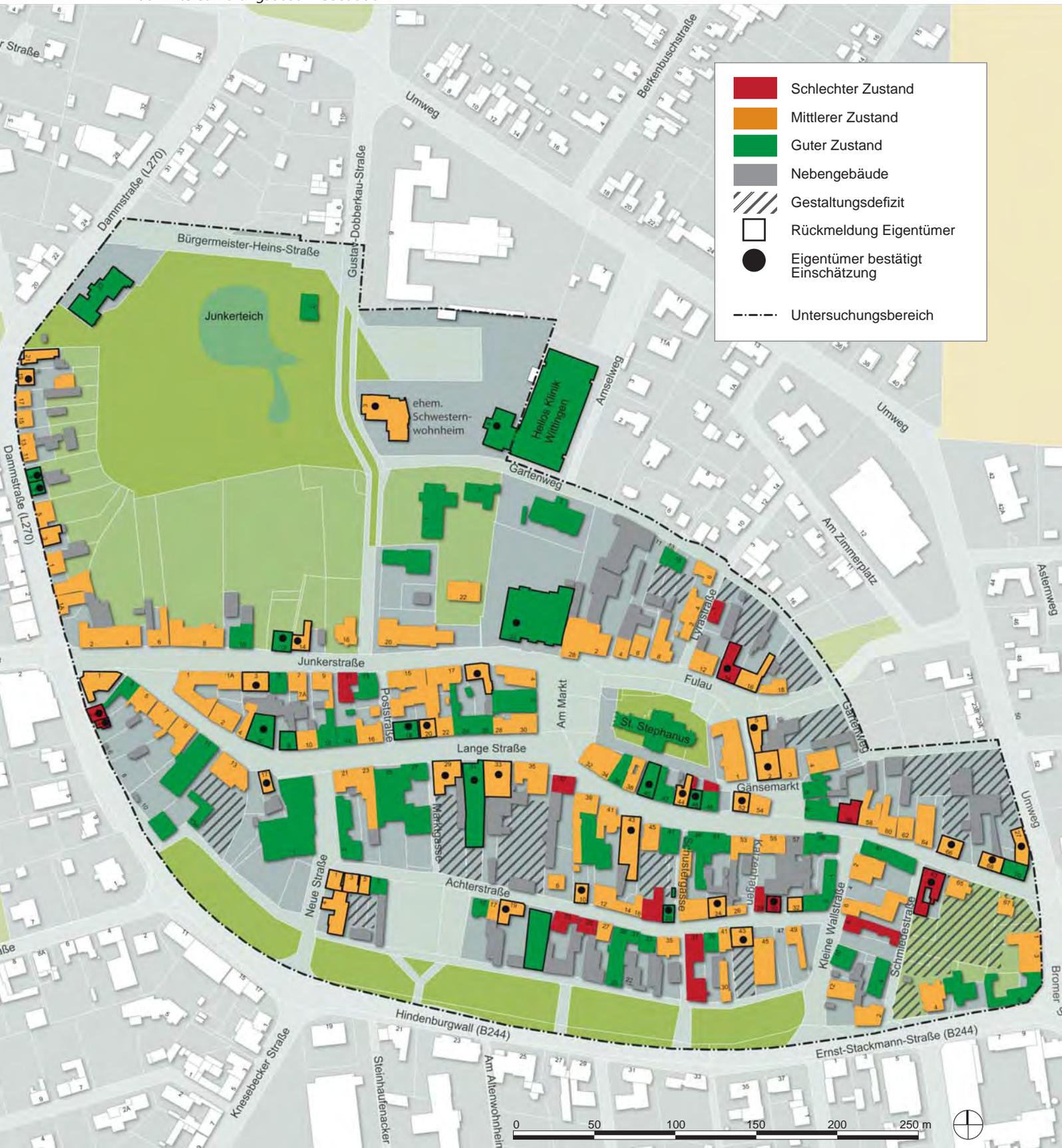
### Stadtbildprägende Gebäude

Die Abbildung 2.7/8 (S. B 31) gibt einen Überblick über Anzahl und Lage der stadt-bildprägenden Gebäude.

Neben den denkmalgeschützten Bauwerken gibt es in Wittingen eine Vielzahl von Gebäuden, die mitunter stadtgeschichtlich oder architektonisch weniger bedeutend sind, aber dennoch zum typischen Charakter des Stadtbilds beitragen.

Diese stadtbildprägenden Gebäude zeichnen sich überwiegend dadurch aus, dass sie

Abb. 2.7/5 Sanierungsbedarf Gebäude



sich in Gestalt, Anordnung und Proportionen in die bauliche Struktur des Umfelds integrieren. Den ortstypischen Charakter stärken einige Gebäude gleichzeitig durch ihren Baustil, die Fassaden- und Dachgestaltung oder ihre Materialität.

Beispiele für diese strukturelle und gestalterische Einpassung sind die Häuser Achterstraße 23 – 27 oder die Lange Straße 3 – 11. Der prägende Charakter entsteht bei diesen Ensembles durch die für Wittingen typische Fachwerkbauweise, die Gebäudegrößen und die Anordnung in einer Bauflucht.



Abb. 2.716 Achterstraße 23 – 27. Eines der letzten Fachwerkensembles in Wittingen mit teils erheblichem Sanierungsbedarf.

### Höfe und Gärten

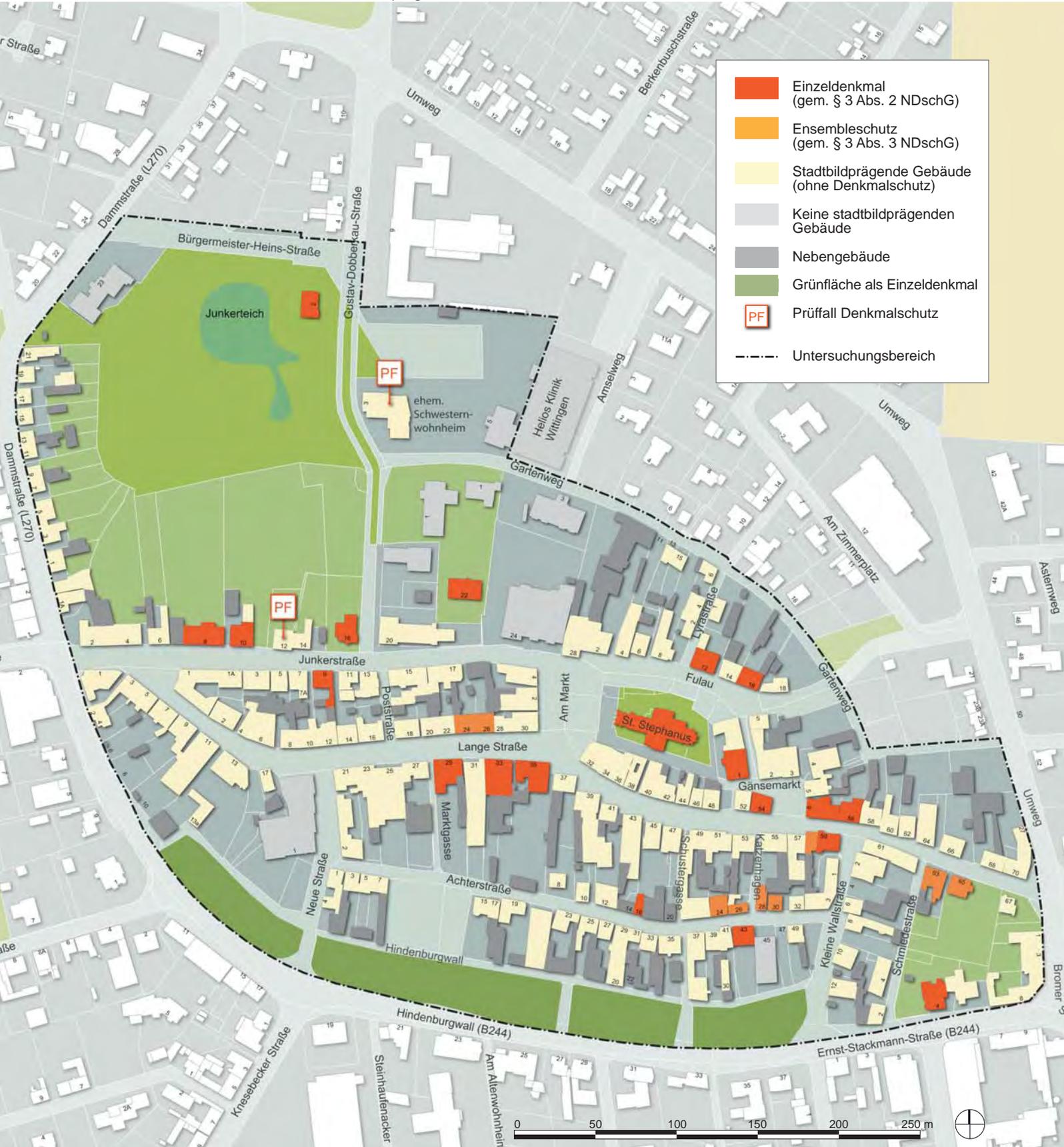
Charakteristisch ist für die Innenstadt Wittingen die intensive Nutzung der Innen- und Hinterhöfe. Diese sind oft mit einer Vielzahl von Anbauten und Nebengebäuden versehen. In der existiert sogar noch ein landwirtschaftlicher Betrieb. In den dicht bebauten Bereichen sind Grünflächen nur vereinzelt vorhanden, beispielsweise im

östlichen Teil der Achterstraße. Großzügige Gärten gibt es dagegen auf der Nordseite der Junkerstraße oder östlich der Schmiedestraße. In der Junkerstraße verfügen die Gärten über einen großen Baumbestand und stehen dadurch räumlich mit dem Park im Zusammenhang.

Abb. 2.717 Giebel von Junkerstraße 16. Das aufwendige Fachwerk ist sanierungsbedürftig.



Abb. 2.7/8 Denkmalschutz und stadtbildprägende Gebäude



### 3 Städtebauliche Missstände

Das Baugesetzbuch unterscheidet in § 136 (2) zwei Arten städtebaulicher Missstände, die einerseits auf substanzielle 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,



Abb. 3.1/1 Der Stadteingang Kleine Wallstraße ist städtebaulich nicht angemessen ausgeprägt.

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 »Innenstadt Wittlingen«. 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.

### 3.1 Strukturelle Missstände

#### **Uneinheitliches Erscheinungsbild der Innenstadt**

Insgesamt fiel auf, dass die Gestaltung der öffentlichen Räume zum Teil nicht abgestimmt ist. Die Bodenbeläge sind manchmal innerhalb einer Straße unterschiedlich (z. B. Achterstraße, Gartenweg). Bei der Ausstattung (z. B. Bänke, Abfallkörbe) kommen verschiedene Modelle zum Einsatz, die teilweise nicht in den Kontext der historischen Bebauung passen. Des Weiteren entspricht die Straßenbeleuchtung technisch und in Bezug auf die Anordnung (Abstände) nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Auswahl der Leuchten ist untereinander und auf das Umfeld nicht abgestimmt.

#### **Lückenhafte Raumkanten**

Defizite in der Struktur der Innenstadt Wittingen bestehen hauptsächlich in der stellenweise unzureichenden Ausprägung der Raumabschlüsse.

Diese sind in einigen Straßenabschnitten entweder nie entstanden, oder wurden durch Abriss oder bauliche Umstrukturierungen geschwächt. Beispielhaft ist hierbei die Achterstraße: Im westlichen Abschnitt der Straße gibt es auf der Nordseite bis heute keine Randbebauung oder raumwirksame Einfriedung. Gegenüber der Marktgasse stand zudem eine Viehmarkthalle, die dem Wallparkplatz gewichen ist. Durch den Abriss ist eine große Lücke in der Bebauung entstanden. Die Achterstraße ist durch diese Missstände daher nicht als zusammenhängender, klar definierter Raum erlebbar.

#### **Mangelhafte Gestaltung der Hofrückseiten**

Ähnliche Missstände bestehen entlang der Grundstücksgrenzen am Hindenburgwall, in der Schmiedestraße oder im Gartenweg. Hier haben sich deutliche Hofrückseiten entwickelt, die zum Teil nicht angemessen eingefriedet sind. In einigen Abschnitten fehlt ein lesbarer Übergang zwischen öffentlich und privat, wohingegen anderswo abweisende Raumabschlüsse vorzufinden

sind. Besonders am Hindenburgwall ist die Atmosphäre aufgrund zahlreicher Garagen, zu hoher Mauern, und fehlender Öffnungen zu den Grundstücken nicht einladend.

#### **Mangelhafte Ausprägung der Stadteingänge**

Eine weitere Schwäche in Bezug auf die Raumabschlüsse ist die mangelnde Prägnanz der Stadteingänge. Zu den historischen Zugängen an der Langen Straße sind an der Neuen Straße, der Kleinen Wallstraße, der Fulau und der Gustav-Dobberkau-Straße weitere Eingangssituationen geschaffen worden. Die räumliche Bedeutung als Tor zur Innenstadt wird baulich zum Teil nicht aufgegriffen.

#### **Schwächung der Raumstruktur im Bereich Am Markt/ Fulau**

Der Bereich um die Kirche wurde, wie unter Kap. 2.1 (s. S. B 8) bereits erwähnt, im Laufe der Geschichte mehrfach verändert. Zwischenzeitlich verfügte die Südseite der Straße Fulau über eine Bebauung und auf dem Markt befand sich das Rathaus (s. Abb 2.3/4, S. B 12). Durch den Abriss dieser Gebäude um 1960 wurde insbesondere der Straßenquerschnitt der Fulau geschwächt. Durch die Umwidmung der Fläche für Senkrechtparken ist die Straße heute in Proportion zur nördlichen Randbebauung und auch im Vergleich zu den umliegenden Straßen zu breit. Die räumliche Gliederung und die Nutzung des Marktes und der Fulau sind in Anbetracht der zentralen Lage nicht hinreichend geklärt.

#### **Zusammenfassung der Missstände**

- Uneinheitliches Erscheinungsbild der Innenstadt
- Lückenhafte Raumkanten
- Mangelhafte Gestaltung der Hofrückseiten
- Mangelhafte Ausprägung der Stadteingänge
- Schwächung der Raumstruktur im Bereich Am Markt/ Fulau

## 3.2 Missstände an öffentlichen Räumen

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

### Sanierungsbedarf an Straßen, Plätzen und Grünflächen

Bei der Bestandsaufnahme des öffentlichen Raums fiel auf, dass die Straßen, Plätze und Grünflächen bis auf wenige Ausnahmen sanierungsbedürftig sind. Am schlechtesten ist der Zustand dieser öffentlichen Räume:

- Junkerstraße
- Achterstraße
- Gustav-Dobberkau-Straße (Abschnitt vom Ende der Promenade bis Junkerstraße)
- Lange Straße (Abschnitt östlich Kleine Wallstraße)

Hier wurden vielseitige und erhebliche Mängel festgestellt. Auffällig waren Schäden an den Oberflächen, wie Unebenheiten, lose Bodenbeläge oder Schlaglöcher. In den genannten Straßen bzw. Straßenabschnitten ist die Gliederung des Straßenquerschnitts außerdem mangelhaft:

Die Bürgersteige sind abschnittsweise zu schmal oder fehlen teilweise auch. Besonders in der Achterstraße und in der Junkerstraße stört das Parken in seiner jetzigen Organisation das Straßenbild und schränkt andere Nutzungen ein. Die Gestaltung der Straßen als Trennprofil mit hohen Bordsteinen wirkt sich außerdem ungünstig auf die Funktionalität für Fußgänger aus.

Viele der öffentlichen Räume im Untersuchungsbereich haben Teilsanierungsbedarf. Ein wesentliches funktionales Defizit ist hierbei die mangelnde Rutschfestigkeit des roten Klinkers, welcher in mehreren Straßen und auf den beiden Plätzen als Bodenbelag zum Einsatz kommt. Gestalterisch fügt sich diese Pflasterung ins Gesamtbild gut ein, jedoch wurde im Beteiligungsverfahren mehrfach angesprochen, dass der Klinker bei Nässe nicht sicher begehbar ist. Besonders für ältere Menschen stellt dies ein bedeutendes Sicherheitsrisiko dar. Der rote Klinker findet Verwendung in folgenden öffentlichen Räumen: Am Markt, Fulau, Gänsemarkt, Kleine Wallstraße (teilweise), Lange Straße, Marktgasse, Poststraße, Wallparkplatz.

Abb. 3.2/1 Junkerstraße – Erhebliche Missstände, wie zu schmale Gehwege, Schäden an den Oberflächen und störende Prägung durch das Parken.



Weitere funktionale Mängel sind zum Teil mangelnde Barrierefreiheit, eine unzureichende Ausstattung (z. B. Sitzgelegenheiten, Beleuchtung, Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche) und vereinzelt oder bereichsweise auch Schäden an den Oberflächen.

An der Wallpromenade am Hindenburgwall und im Park am Junkerteich ist eine bessere Pflege des Grünbestands notwendig. Im Park sind Teilbereiche schlecht einsehbar und nicht gut genug besonnt, da der Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern sehr dicht ist.

#### **Teils veraltete und unzureichende Ausstattung**

An mehreren Stellen wurde veraltetes, verwittertes oder beschädigtes Stadtmobiliar vorgefunden, z. B. in der Langen Straße. Den Anforderungen einer älter werdenden Bevölkerung wird nicht Rechnung getragen. In einigen Bereichen, wie vor allem am Hindenburgwall oder auch in der Gustav-Dobberkau-Straße reicht das vorhandene Angebot an Sitzgelegenheiten zudem nicht aus. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde auch die Ergänzung weiterer Sitzmöglichkeiten im Bereich des Marktes angeregt.

#### **Kaum Radwege/ -routen, keine Abstellmöglichkeiten für Fahrräder**

Bisher sind Radfahrer als Verkehrsteilnehmer in der Innenstadt nicht hinreichend berücksichtigt. Die Erschließung ist nur abschnittsweise, wie auf der Promenade in der Gustav-Dobberkau-Straße, für die Anfahrt mit dem Fahrrad attraktiv. Öffentliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder existieren in der Innenstadt nicht.

#### **Zusammenfassung der Misstände**

- Sanierungsbedarf an Straßen, Plätzen, Grünflächen
- Teils veraltete und unzureichende Ausstattung
- Kaum Radwege/ -routen, keine Abstellmöglichkeiten für Fahrräder



*Abb. 3.2/2 Das Wohnumfeld wird durch die verkehrsorientierte Gestaltung der Achterstraße negativ geprägt.*

### 3.3 Missstände im Gebäudebestand

#### Sanierungsbedarf an stadtbildprägenden Gebäuden

Bei der Ortsbegehung wurde festgestellt, dass bei einem hohen Anteil des Gebäudebestands (ca. 66 %) Sanierungsbedarf besteht. In 14 von 107 Fällen wurde der augenscheinliche Zustand sogar als schlecht eingeschätzt. In einem Fall (Junkerstraße 11) sind bereits Teileinstürze sichtbar.

Eine Häufung von Gebäuden mit hohem Sanierungsbedarf tritt im südwestlichen Innenstadtbereich auf. Vor allem in der Achterstraße sind viele Gebäude (Nr. 23, 25, 28, 30, 37) in einem schlechten Zustand.

Von den sanierungsbedürftigen Gebäuden stehen 21 unter Denkmalschutz. Deren Fortbestand ist zum Teil durch ihren schlechten Zustand und zunehmenden Verfall gefährdet. Dies betrifft besonders die Gebäude Achterstraße 28 und 30 sowie Lange Straße 56 und 63.

Neben baulichen Mängeln infolge von Nutzungs- und Witterungseinflüssen sind bei vielen Gebäuden heutige Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Barrierefreiheit 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.

#### Störende Überformungen an historischen Gebäuden

An vielen historischen Gebäuden wurden Verfremdungen vorgenommen, durch die das Stadtbild negativ beeinträchtigt wird. Häufig handelt sich dabei um Überformungen wie:



Abb. 3.3/1 Junkerstraße 11. Auf der Rückseite sind bereits Teileinstürze zu verzeichnen.



Abb. 3.3/2 Der Fortbestand der denkmalgeschützten Gebäude Achterstraße 28 und 30 (rechts) ist aufgrund zunehmenden Verfalls gefährdet.



Abb. 3.3/3 Fulau 14: Materielle Verfremdungen an Dach und Fassade, Leerstand, hoher Sanierungsbedarf.

- Fassadenverkleidungen (z. B. Lange Straße 41),
- Dacheindeckungen mit Faserzementplatten (z. B. Lange Straße 63 und 65),
- Werbeanlagen (z. B. Lange Straße 30, vgl. Abb. 3.3/4 + 5),
- Eingriffe in die Fassadengliederung durch breite Schaufensterfronten (z. B. Lange Straße 5 und 9).

### **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. B 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



Abb. 3.3/4 Historisches Fachwerkgebäude Lange Straße 30...



Abb. 3.3/5 ...mit zahlreichen Eingriffen in das Fassadenbild durch z. B. Werbung, Automaten, Rollläden und unabgestimmte Anpassung der Öffnungen.

lässt Rückschlüsse auf den Gesamtzustand der Grundstücke zu.

#### **Zusammenfassung der Missstände**

- Sanierungsbedarf an stadtbildprägenden 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

#### Funktionsverluste und Leerstände im Bereich Gewerbe und Wohnen

Anhand des hohen Leerstands der Geschäftsräume und des Wohnraums wird ein Funktionsverlust der Innenstadt Wittingen festgestellt. Die Nutzungskartierung hat gezeigt, dass insbesondere in der Hauptlage des Einzelhandels eine Häufung von Leerständen vorliegt, was auf eine schwindende Bedeutung der Innenstadt als Versorgungszentrum hindeutet. Es ist anzunehmen, dass die Ursachen hierfür vielfältig sind. Generelle Trends im Einzelhandel, wie der zunehmende Onlinehandel, sind als wesentlicher Faktor anzunehmen. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von 2012 wurde zudem festgestellt, dass die Innenstadt von der Ansiedlung des Fachmarktzentrums an der Knesebecker Straße nicht profitiert hat. Bleiben geschäftliche Nutzungen längerfristig aus, rückt tendenziell das Wohnen in den Erdgeschossen nach, sodass die innenstadttypische Mischnutzung auf dem Grundstück nicht mehr gegeben ist. In traditionellen Geschäftsstraßen kann dies den Bedeutungsverlust zusätzlich beschleunigen.

#### Angebotslücken in Gastronomie und Einzelhandel

Bei der Erhebung der Nutzungen fiel auf, dass sich am Markt und am Gänsemarkt keine Gastronomie befindet. Damit fehlt dort eine Nutzung, die typisch für zentrale Plätze ist und entscheidend zur Belegung der Innenstadt beitragen kann. Das Fehlen von Cafés und Restaurants an den Plätzen ist ein Zeichen für die geringe Bedeutung der Stadtmitte als Ort des öffentlichen Lebens.

Aufgrund des Leerstands vieler Geschäftsräume ist zu vermuten, dass auch Angebotslücken im Einzelhandel existieren. Der Einschätzung nach fehlen Angebote des täglichen Bedarfs, vor allem im Bereich Lebensmittel. Der im Einzelhandelskonzept von 2008 als Magnetbetrieb beschriebene Vollsortimenter (Edeka) ist nicht mehr vorhanden. Es existiert daher aktuell kein Nahversorger in der Innenstadt.

Abb. 3.4/1 Die Lange Straße 55-57 steht seit dem Umzug des DRKs in die Junkerstraße 24 ebenfalls leer.





Abb. 3.4/2 Leerstehendes Ladenlokal des Edeka-Marktes (Junkerstraße 24). Eine Handelsnutzung wurde als Nachfolge nicht gefunden: mittlerweile nutzt das DRK die Räume.



Abb. 3.4/3 Leerstehendes Kino. Eine Nachnutzung erscheint aufgrund des spezialisierten Gebäudetyps schwierig.

### Mangel an Nutzungen im Bereich Bildung, Kultur und Gemeinwesen

Das Angebot an gemeinnützigen Nutzungen ist im Untersuchungsbereich nicht vielfältig genug. Es beschränkt sich vorwiegend auf die Einrichtungen der Kirche (St. Stephanus, Pfarrhaus, Gemeindehaus) und im Bereich Gesundheit (Helios Klinik, DRK). Da das alte Rathaus in den 1960er Jahren abgerissen und durch einen Neubau außerhalb der historischen Innenstadt ersetzt wurde, ist die Stadt in ihrer administrativen Funktion nicht mehr repräsentiert. Die Zentralität des Stadtkerns wurde hierdurch geschwächt.

Es fehlen auch weitere Angebote im Bereich Bildung (z. B. Erwachsenenbildung) sowie Einrichtungen für Kultur (z. B. für Musik, Veranstaltungen, Vereine).

### Fehlende Angebote für Kinder und Jugendliche

In der Innenstadt sind keine Einrichtungen für die Kinderbetreuung oder für Jugendliche (wie z. B. ein Jugendzentrum) vorhanden. Zudem fehlt es im öffentlichen Raum an Spielmöglichkeiten für Kinder.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde von Seiten der Bürgerinnen und Bürger angesprochen, dass die Innenstadt für junge Menschen insgesamt nicht attraktiv genug sei, dass es zum Beispiel auch an Ausgelmöglichkeiten für Jugendliche fehle.

### Zu geringes Angebot an öffentlichen Toiletten

Das bestehende Konzept umfasst Kundentoiletten, die von den Geschäftsinhabern auch öffentlich zur Verfügung gestellt werden. Bisher fehlt es jedoch an einer behindertengerechten Toilette.

In Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde angesprochen, dass die Anzahl und die Öffnungszeiten der WCs bisher nicht ausreichen. Nach Ladenschluss sei kein Zugang mehr zu einer öffentlichen Toilette möglich.

### Zusammenfassung der Missstände

- Funktionsverluste und Leerstände im Bereich Gewerbe und Wohnen
- Angebotslücken in der Gastronomie, vor allem am Markt als zentralem Platzbereich
- Angebotslücken im Einzelhandel (u.a. keine Nahversorgung im Innenstadtbereich)
- Geringe Zahl an Nutzungen im Bereich Bildung, Kultur und Gemeinwesen in der Stadtmitte
- Fehlende Angebote für Kinder und Jugendliche in der Innenstadt
- Zu geringes Angebot an öffentlichen Toiletten

## 4 Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

### 4.1 Strukturell und übergeordnet

Stärken	Schwächen (Entwicklungshemmnisse)
Solide Grundstruktur mit mittelalterlicher Prägung	Uneinheitliches Erscheinungsbild der Innenstadt
Hohe räumliche Vielfalt	Kein Alleinstellungsmerkmal
Kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer	Lückenhafte Raumkanten
Stadt besitzt Persönlichkeit	Räumliche und architektonische Ausprägung der Stadteingänge z.T. mangelhaft
	Historische Raumstruktur im Bereich Am Markt/ Fulau durch Abriss geschwächt

### 4.2 Öffentlicher Raum und Erschließung

Stärken	Schwächen (Entwicklungshemmnisse)
Park am Junkerteich und Hindenburgwall als nahegelegene Flächen für Freizeit und Erholung	Schlechter Zustand der öffentlichen Räume: Straßen, Plätze, Grünflächen
Gute verkehrliche Erreichbarkeit	Keine abgestimmte Gestaltung der Ausstattung und Oberflächen
Hauptlage des Einzelhandels als verkehrsberuhigter Bereich	Keine Spielflächen für Kinder und kein Angebot für Jugendliche
Attraktives Angebot an Stellplätzen	Keine Radwege, keine Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
E-Tankstelle im Bereich Wallparkplatz	Altstadttypische Enge von Straßen und daraus entstehende Nutzungskonflikte (schmale Gehwege, Parken)
	Teilweise keine Barrierefreiheit



Abb. 4.211-4 Hindenburgwall, Wallparkplatz, Verfremdungen an Lange Straße 41, bei Nässe schlecht begehbare Klinker

### 4.3 Gebäude

Stärken	Schwächen (Entwicklungshemmnisse)
Zahlreiche identitätsstiftende Gebäude unterschiedlicher Bau- und Stilepochen	Negativprägung durch mehrere Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf
Viele Gebäude mit stadtgeschichtlichem Wert	Verfremdungen vieler Fassaden durch Verkleidungen und Werbung
Schmale Parzellierung als geschätzte Qualität mittelalterlicher Städte (Stadtbild)	Viel Leerstand
Hoher Anteil an Wohnungen	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

### 4.4 Nutzungen

Stärken	Schwächen (Entwicklungshemmnisse)
Traditionelle Nutzungsvielfalt	Hoher Leerstand in den Erdgeschossen und Obergeschossen
Handwerk trägt zum Nutzungsmix bei	Funktionsverlust aufgrund des hohen gewerblichen Leerstands
Belebte Innenstadt durch einen hohen Anteil an Wohnungen	Wenige Einflussmöglichkeiten auf strukturelle Veränderungen des Einzelhandels und auf das Kundenverhalten
Beherbergungsangebot	Angebotslücken in der Gastronomie, vor allem am Markt als zentralem Platzbereich
Nahversorgungsangebot im Umfeld	Geringes Angebot an Bildung, Kultur und Gemeinwesen vorhanden
Kein störendes Gewerbe vorhanden	Kein Angebot für Kinder und Jugendliche in der Innenstadt
	Keine Nahversorgung im Innenstadtbereich
	Keine behindertengerechte Toilette



Abb. 4.3/1-3 Junkerstraße 10, Lange Straße 23 mit störender Werbung, Leerstand Achterstraße 30

## 5 Städtebauliches Erneuerungskonzept

### 5.1 Sanierungsziele

#### Entwicklungskonzept

Im Rahmen des ISEKs Wittingen (TEIL A) und der Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein vertiefendes städtebauliches Konzept für die Innenstadt Wittingen und den Ortskern Knesebeck erstellt. Das Konzept für den Entwicklungsschwerpunkt Innenstadt Wittingen ist in Abb. 5.2/1 (S. B 45) als Grafik dargestellt.

Das wesentliche Ziel dieses Konzeptes sind die Wiederherstellung, der Erhalt und die deutlichere Charakterisierung des Stadtbildes auf Basis der mittelalterlich geprägten Bau- und Parzellenstrukturen. Dazu sollen Maßnahmen wie unter anderem die Vervollständigung von Raumkanten, die bessere Ausprägung der Stadteingänge oder die Wiederherstellung historischer Raumproportionen im Bereich Markt/ Fulau beitragen.

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

#### Sanierungsziele

Aus der Definition der städtebaulichen Missstände folgt, dass das übergeordnete Ziel der Sanierung ist, die substanziellen, baulich-städtebaulichen und funktionalen Defizite zu beheben.

Im Baugesetzbuch § 136 (4) wird dies wie folgt ausgeführt:

»Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,

2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,

Abb. 5.1/1 Die Innenstadt von Westen



3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder

4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.«

#### **Übergeordnetes Sanierungsziel: Revitalisierung der Innenstadt**

Im Sinne des Baugesetzbuches § 136 (4) wird bei der Sanierung der Innenstadt Wittingen die Behebung städtebaulicher und baulicher Missstände sowie funktionaler Defizite angestrebt.

Dem fortschreitenden Bedeutungs- und Funktionsverlust der Innenstadt 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 sowie Anpassung ist erforderlich. Das Stadtbild 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:



Abb. 5.112 St. Stephanus

#### **Entwicklungsziele**

- 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
- Erhöhung 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 frequenter Nutzungen
- Leerstands-beseitigung
- Angebot für Kinder und Jugendliche schaffen

## 5.2 Strukturelle und übergeordnete Maßnahmen

### Entwicklung von Gestaltungsvorgaben für die Bebauung

#### Gestaltungssatzung als Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

Das Stadtbild unterliegt stetigen Veränderungen. Diese können den Charakter der Innenstadt Wittingens verbessern – aber auch stören bzw. zerstören.

Ziel ist es, einen fachlich-gestalterischen Orientierungsrahmen als Grundlage zum Erhalt des Gesamtcharakters zu entwickeln.

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

Einige denkmalgeschützte und historisch prägende Gebäude liefern wichtige Anhaltspunkte für den Maßstab, der bei der Sanierung und Modernisierung, aber auch für Neubauten anzulegen ist.

Eine Gestaltungssatzung sollte 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
- Anzahl und Anordnung der Stellplätze (auf Grundlage eines Parkraumkonzepts)

Somit kann ein rechtsverbindlicher Rahmen zum Schutz und zur Weiterentwicklung der Gestaltung der raumwirksamen Gebäude und Freiflächen geschaffen werden. Es gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die räumlichen Strukturen der Innenstadt sind überwiegend erhalten. Somit ist eine städtebauliche Ordnung über Baulinien, Baugrenzen, Bauweise, Geschosshöhen, etc., die im Rahmen des BauGB möglich sind, nicht notwendig. Die Anwendung des § 34 BauGB (Ein Vorhaben ist zulässig,

wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.) ist hinreichend möglich. Für die Innenstadt Wittingen ist daher ein flächendeckender B-Plan nicht sinnvoll und keine Alternative zur o.g. Gestaltungssatzung.

Eine Gestaltungssatzung ist laut HOAI nicht Bestandteil der Grundleistungen für einen B-Plan. Zu den Kosten für die Grundleistungen des B-Plans (s. § 21 HOAI Honorare für Grundleistungen) kommen, für die Gestaltungssatzung als Örtliche Bauvorschrift, frei verhandelbare Besondere B-Plan-Leistungen hinzu.

Für Teilbereiche, in denen ein struktureller Wandel zu erkennen ist und das Argument der Einfügung in die umgebende Bebauung auf längere Sicht nicht mehr tragfähig erscheint, ist die Erstellung von Bebauungsplänen sinnvoll (z. B. Achterstraße).

#### Verbesserung des Stadtmarketings: Charakter/ Alleinstellungsmerkmal herausarbeiten

Um die Attraktivität der Innenstadt Wittingen als Handels- und Wohnstandort und auch als Tourismusziel zu erhöhen, sind eine Verbesserung des Stadtmarketings und die Herausarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen notwendig.

Der Charakter der Stadt ist daher im Zuge des Sanierungsverfahrens besser auszuprägen. Dazu zählen unter anderem die stadthistorischen Zusammenhänge, die architektonischen und städtebaulichen Besonderheiten und auch traditionelle Nutzungen wie das Schusterhandwerk und die Braukultur.

#### 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:

Abb. 5.2/1 Entwicklungskonzept



- 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 Immobilieneigentümern, 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 der Innenstadt zu erarbeiten.

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

Durch diese integrative Gestaltung der öffentlichen Räume sollen die typischen Merkmale des Stadtbildes 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). Auch Lichtkonzepte für besondere Anlässe (Veranstaltungen, Weihnachtsbeleuchtung) sollen in die Planung einbezogen werden. Darüber hinaus sollen die Kirche St. Stephanus und der Hindenburgwall mittels Beleuchtung als besondere Orte hervorgehoben werden.

### **Gestaltungskonzept Am Markt/ Fulau**

Die räumliche Gliederung und die Nutzung des Marktes und der Fulau sind in Anbetracht der zentralen Lage nicht hinreichend geklärt. Mit dem Abriss des Rathauses und zweier weiterer Gebäude in den 1960er Jahren wurde ein struktureller Eingriff vorgenommen, der städtebaulich und funktional angemessen beantwortet werden muss. Im Rahmen eines Gestaltungskonzepts soll der Gestaltungs- und Entwicklungsspielraum für diesen Bereich ausgelotet werden. Zu prüfen ist, in welchem Umfang und auf welche Weise eine Wiederherstellung der historischen Raumproportionen strukturell förderlich ist. Dabei sollen Entwicklungsalternativen mit Gebäuden und/oder Maßnahmen der Freiraumgestaltung untersucht werden.

Die Nutzung der Fläche soll ihrer zentralen Lage angemessen sein. Diskutiert wurde bisher die Unterbringung eines Kiosks mit ggf. Außengastronomie und eine Ergänzung um öffentliche Toiletten. Im Beteiligungsverfahren wurde zudem angeregt, das Angebot an Sitzgelegenheiten am Markt zu erhöhen.

### **Erstellung eines Parkraumkonzepts**

Bisher liegen keine belastbaren Erhebungen zum Bestand an öffentlichem Parkraum und privater Pkw-Stellplätze vor. Die im Beteiligungsverfahren erhaltenen Einschätzungen, ob der Stellplatzbedarf mit dem bestehenden Angebot gedeckt ist, gingen

zudem weit auseinander.

Im Rahmen eines Fachgutachtens soll geklärt werden, wie in den einzelnen öffentlichen Räumen das Verhältnis aus Bestand und Bedarf ist, und wie die Anordnung des Parkens verträglicher organisiert werden kann. Dabei sollen Aussagen getroffen werden, wie die Integration der Stellplätze z. B. durch Maßnahmen wie eine andere Ausrichtung oder durch Eingrünung verbessert werden kann. Besonders für die Sanierung der Junkerstraße und der Achterstraße hat die Entwicklung von Lösungen zur Neuorganisation des Parkens Priorität.

### **Vervollständigung von Raumkanten**

In Abb. 2.5/2 (S. B 23) wurden Bereiche mit unvollständigen Raumkanten (z. B. in der Achterstraße) dargestellt. Um das Stadtbild aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität in den betroffenen öffentlichen Räumen zu erhöhen, sind Lücken in deren räumlicher Einfassung zu schließen. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob dies strukturverträglich durch eine ergänzende Bebauung erfolgen kann. Gegebenenfalls kann auch eine raumwirksame Einfriedung mit z. B. Mauern, Zäunen oder Begrünung zielführend sein. Hierbei ist auf eine einladende Gestaltung zu achten.

Kriterien dafür sind beispielsweise eine angemessene Höhe der Einfriedungen und die Anordnung von genügend Öffnungen.

### **Aufwertung der Hofrückseiten**

Die Hofrückseiten insbesondere am Hindenburgwall, in der Schmiedestraße und im Gartenweg sind zu sanieren und gestalterisch aufzuwerten. Die Vorgehensweise entspricht der für die Herstellung von Raumkanten (s.o).

### **Aufwertung der Stadteingänge**

Die Attraktivität der Zugänge zur Innenstadt ist zu erhöhen. Insbesondere die in der jüngeren Vergangenheit hinzugekommenen Eingangssituationen in den Straßen Fulau, Neue Straße und Kleine Wallstraße vermitteln ihre Bedeutung als Tor zur Stadt nicht hinreichend.

Eine Aufwertung kann z. B. mittels einer raumwirksamen Ausbildung von Eckgrundstücken durch Gebäude oder Einfriedung erfolgen. Auch die Ansiedlung öffentlichkeitswirksamer Nutzungen an den Stadteingängen kann eine einladende Wirkung erzeugen.

Vorbilder hierfür wären das Gebäude Junkerstraße 1 und das Haus Kreyenberg, welche die historischen Stadteingänge an der Langen Straße architektonisch prägen und deren Erdgeschosse (Stand März 2017) für Gastronomie genutzt werden.

### **Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse**

- Entwicklung von Gestaltungsvorgaben für die Bebauung: Gestaltungssatzung als Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO
- Verbesserung des Stadtmarketings: Charakter/ Alleinstellungsmerkmal herausarbeiten
- Einrichtung eines Verfügungsfonds
- Entwicklung eines Gestaltungskanons: Abstimmung der Oberflächen und Ausstattung
- Gesamtkonzept für die Beleuchtung
- Gestaltungskonzept Am Markt/ Fulau
- Erstellung eines Parkraumkonzepts
- Vervollständigung der Raumkanten
- Aufwertung der Hofrückseiten
- Aufwertung der Stadteingänge

### 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, Plätze 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.

Die Funktionsfähigkeit der Erschließung muss insbesondere in der Junkerstraße, der Achterstraße und dem südlichen Abschnitt der Gustav-Dobberkau-Straße für Fußgänger verbessert werden, da die Gestaltung des Straßenquerschnitts hier einseitig auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet ist.

Hinsichtlich des in vielen öffentlichen Räumen verwendeten roten Klinkers ist zu prüfen, ob eine sichere Begehrbarkeit durch eine Bearbeitung des Materials hergestellt werden kann oder ein Ersatz des Bodenbelags nötig ist.

In den meisten öffentlichen Räumen ist die Sanierung einzelner Abschnitte/ Bereiche notwendig. In vielen Fällen ist die Ergänzung und Erneuerung der Ausstattung (v.a. Bänke, Abfallkörbe, Straßenleuchten) erforderlich. Die Straßenleuchten sind an heutige Anforderungen (Abstände, Energiestandard) anzupassen.

Die Einzelmaßnahmen in den öffentlichen Räumen wurden auf Grundlage der Steckbriefe der Bestandsaufnahme erstellt und sind im Maßnahmenkatalog (siehe 5.6, S.



Abb. 5.3/1 Park am Junkerteich: Eine Teilsanierung der Oberflächen und bessere Pflege des Grüns sind notwendig.



Abb. 5.3/2 Stadtmöbiliar an der Gustav-Dobberkau-Straße...



Abb. 5.3/3 ...und in der Langen Straße (vor Nr. 63)

B 55 f.) und Maßnahmenplan (Abb. 5.6/1, S. B 57) 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.

### **Erneuerung und Ergänzung der Ausstattung**

Die vorhandene Ausstattung soll entsprechend dem zu erstellenden Gestaltungskanon (s. Kap. 5.2) angepasst werden. Ergänzungsbedarf besteht z. B. am Hindenburgwall und an der Gustav-Dobberkau-Straße, wo bisher nicht genügend Sitzgelegenheiten vorhanden sind. Auch für den Bereich des Marktes ist eine Verbesserung der Ausstattung zu prüfen.

### **Verbesserung der Bedingungen für Radfahrer**

Die Attraktivität der Innenstadt für Radfahrer soll erhöht werden, da diese bisher nicht hinreichend berücksichtigt werden. Hierzu soll ein Konzept erstellt werden mit Aussagen zu:

- Möglichkeiten des Ausbaus von Radwegen/ -routen
- Bedarf und gestalterischer Integration geeigneter Abstellmöglichkeiten sowie zur
- Positionierung von Ladestationen für E-Bikes (z. B. Am Markt, Wallparkplatz)

### **Konzept für öffentliche Toiletten**

Das bestehende Konzept (öffentliche Toilettennutzung in Ladengeschäften) soll weiterentwickelt werden. Konkret soll geprüft werden, das Haus Kreyenberg und die Helios Klinik einzubeziehen. In beiden Örtlichkeiten steht eine behindertengerechte Toilette zur Verfügung und die Klinik ist durchgehend geöffnet.

### **Erweiterung der Angebote für E-Mobilität**

Im Untersuchungsbereich befindet sich am Wallparkplatz bisher eine Ladestation für Elektroautos. Um die Innenstadt noch attraktiver hierfür zu machen, ist die Integration einer weiteren Ladestation, z. B. am Markt, zu prüfen.

### **Öffentlich zugängliches, kostenfreies W-LAN**

Zur Anpassung an heutige Anforderungen soll in der Innenstadt ein öffentlich zu-



Abb. 5.3/4 Die Situation für Fußgänger muss in der Gustav-Dobberkau-Straße zum Teil verbessert werden.



Abb. 5.3/5 Gehwegschäden vor Fulau 4.

gängliches, kostenfreies W-LAN eingerichtet werden.

### **Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse**

- Sanierung der öffentlichen Räume: Beseitigung substanzieller, funktionaler und gestalterischer Mängel
- Erneuerung und Ergänzung der Ausstattung
- Erweiterung des Angebots für Kinder und Jugendliche
- Verbesserung der Bedingungen für Radfahrer
- Konzept für öffentliche Toiletten
- Erweiterung der Angebote für E-Mobilität
- Öffentlich zugängliches, kostenfreies W-LAN

## 5.4 Maßnahmen im Gebäudebestand

### Sanierung und Modernisierung stadtbildprägender Gebäude

Die Strukturen im alten Stadtkern von Wittingen sollen gesichert, aufgewertet und zeitgemäß angepasst werden. Deshalb ist die Sanierung und Modernisierung von stadtbildprägenden Wohn- und Geschäftsbauten ein wichtiges Ziel des Konzeptes.

Bestandsanpassungen sowie Neubauvorhaben erfordern eine sorgfältige Entwicklung, um sich in das historische Stadtbild von Wittingen einzupassen. In dem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass auch bei energetischen Sanierungen und Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit die Wahrung des ursprünglichen Gebäudecharakters unbedingt zu empfehlen ist. Weiter ist ein behutsamer Rückbau bereits vorhandener Verfremdungen (z. B. Fassadenverkleidungen oder Überformungsbauwerke) vorgesehen, um die Authentizität des Stadtbilds zu erhöhen.

Die Maßnahmen zur Sanierung und Modernisierung stadtbildprägender 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 Hauptgebäude

- Achterstraße 23, 25, 28, 30, 37
- Fulau 14
- Hindenburgwall 2, 4
- Junkerstraße 11

- Kleine Wallstraße 8
- Lange Straße 37, 56, 63 und
- Lyrastraße 1

Die meisten der betroffenen Immobilien stehen teilweise oder komplett leer:

- Achterstraße 25, 28, 30, 37
- Fulau 14
- Junkerstraße 11
- Lange Straße 37, 56 und 63

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. Für das Erreichen der Sanierungsziele ist eine Instandsetzung dieser Gebäude unverzichtbar und hat daher höchste 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 Lange Straße 37: hoher Sanierungsbedarf



Abb. 5.4/2 Lyrastraße 1: hoher Sanierungsbedarf



Abb. 5.4/3 Nebengebäude von Achterstraße 37 am Hindenburgwall: Potential für einen Ersatzneubau.

### Ersatzneubau

Um dem Stadtkern als Wohn-, Arbeits- und Lebensraum gerecht zu werden und ihn an zeitgemäße Anforderungen auch im Einzelhandel anzupassen, sind auch neue architektonische Akzente zu setzen. Hier können bei Neuentwicklungen z. B. altersgerechte, barrierefreie oder familiengerechte Wohnangebote geschaffen werden, die im historischen Bestand kaum oder nur sehr schwer entwickelt werden können. Potentialflächen sind z. B.

- Achterstraße 37 (Nebengebäude),
- Bromer Straße 3,
- Dammstraße 1A,
- Hindenburgwall 2, 4,
- Junkerstraße 11,
- Kleine Wallstraße 8 (Nebengebäude zur Schmiedestraße)
- Lange Straße 45 (Nebengebäude zur Achterstraße).

Ergänzend hierzu könnten weitere Chancen durch Abriss und Neubau entstehen. Aus verschiedenen Gründen sind bei einigen Gebäuden ein Abriss und der Ersatz durch einen Neubau in Erwägung zu ziehen. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn:

- sich ein Gebäude in schlechtem Zustand befindet und nicht unter Denkmalschutz steht bzw. historisch, architektonisch oder städtebaulich bedeutsam ist,
- der bauliche Zustand eine Sanierung unwirtschaftlich macht oder nicht mehr zulässt,
- ein Gebäude den funktionalen und gestalterischen Ansprüchen des umgebenden Stadtraums nicht genügt,
- das Grundstück entsprechend dem üblichen Maß der baulichen Nutzung untergenutzt ist (z. B. eingeschossige Bauweise im Innenstadtbereich),
- ein Gebäude nicht die Voraussetzungen bietet, um künftigen Nutzungsansprüchen des Grundstücks entsprechend der Sanierungsziele gerecht zu werden.

Bei der Realisierung von Neubauten müssen die baulich-räumlichen und damit stadtbildprägenden Qualitäten (s. Kap. 2.7 – Stadtbildprägende Gebäude, S. B 28 f.) berücksichtigt werden.

### **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 Innenstadt von Wittingen 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



Abb. 5.4/4 Hofrückseiten am Hindenburgwall...

Abb. 5.4/5 ...und am Gartenweg: Aufwertungsbedarf



Neuordnungsmaßnahmen sind im Interesse des Erhalts der Quartiers- und Bebauungsstrukturen kein vorrangiges Ziel der städtebaulichen Erneuerung, aber ggf. in einzelnen Fällen, durch private Investoren umgesetzt, sinnvoll.

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

### **Zusammenfassung der Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse**

- Sanierung und Modernisierung stadtbildprägender Gebäude
- Ersatzneubau
- Wiederherstellung historischer Fassaden
- Anpassung des Wohnraums an verschiedene Generationen und Bedürfnisse
- Maßnahmen auf Innen- und Hinterhöfen zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse

## 5.5 Maßnahmen an Nutzungen

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

Um die Nutzungsmischung der Innenstadt zu sichern, sind der vorhandene Einzelhandel sowie die verschiedenen privaten Dienstleistungsangebote – besonders in der Langen Straße – zu erhalten. Die baulichen und funktionalen Rahmenbedingungen der Gebäude müssen entsprechend hergestellt werden. Die Wiederbesetzung leer stehender Gebäude mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen ist eine zentrale Aufgabe im Rahmen der Sanierung der Innenstadt. Vor allem entlang der Langen Straße fällt eine Häufung ungenutzter Ladenlokale auf. Besonders nachteilig wirken sich der Leerstand des Brauerei-Stammhauses (Lange Straße 35) und die weiteren Leerstände am Markt (Junkerstraße 28) und am Gänsemarkt (Lange Straße 53 – 59) aus. Die Zentralität und damit die Belebtheit der beiden Plätze werden dadurch geschwächt. Die Nachnutzung dieser prägenden Leerstände hat höchste Priorität. Für das Brauerei-Stammhaus wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung eine Kombination aus Museum und Gastronomie vorgeschlagen. Dabei bestünde ein Potential, das Gebäude auch in Brauerei-Führungen zu integrieren.

Auch in der Langen Straße als Hauptlage des Einzelhandels ist die Belebung der Erdgeschosse von hoher Bedeutung. Ein größerer Leerstand ist hier die ehemalige Altstadtpassage (Lange Straße 31), für deren Gebäude eine Nachnutzung (z. B. als Markthalle für regionale Produkte) gefunden werden soll. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, wie die ungenutzten Ladenlokale wieder einer belebenden Nutzung zugeführt werden können. Dabei ist ein vielfältiges Nutzungsangebot mit profilbildenden Schwerpunkten herzustellen, das die funktionale Gliederung der Innenstadt berücksichtigt. Neben dem Erhalt eines attraktiven Angebots an Parkmöglichkeiten ist auch die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Verkaufsflächenerweiterung z. B. durch Zusammenlegung benachbar-

ter Geschäftsräume unter Beibehaltung der kleinteiligen Fassadengliederung eine Möglichkeit.

### **Ansiedlung von Nutzungen im Bereich Bildung, Kultur und Gemeinwesen**

Die schwindende Bedeutung der Innenstadt hängt wesentlich damit zusammen, dass bestimmte zentrenrelevante Nutzungen fehlen. Im Zuge der Sanierung sollen öffentlichkeitswirksame Nutzungen angesiedelt werden. Hierzu gehören vor allem gemeinnützige und soziale Einrichtungen sowie Orte für Kultur und Bildung. Diese Nutzungen repräsentieren die Stadtbürger und haben somit eine identitätsstiftende Wirkung. Im weiteren Verfahren ist auch vertiefend zu prüfen, inwieweit das Angebot für Kinder und Jugendliche verbessert werden kann.

### **Ansiedlung von Gastronomie mit Außenbereichen, v. a. an den Plätzen Am Markt und Gänsemarkt**

Eine deutliche Belebung soll durch die Ansiedlung von Cafés oder Restaurants an den Plätzen erzielt werden. Erfahrungen zeigen, dass je Platz mindestens zwei Gastronomiebetriebe notwendig sind, damit sich ein entsprechender Effekt einstellt.

### **Sicherung und Verbesserung des Branchenmixes im Einzelhandel**

Bei einer Ergänzung des Angebots im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen ist besonders darauf zu achten, dass genügend Angebote für den täglichen Bedarf vorhanden sind und Angebote an wohnungsnahen Dienstleistungen geschaffen werden. Zur Erprobung neuer Geschäftsmodelle und -angebote können auch sogenannte pop-up-stores einen Ansatz bieten, bei denen gewerbliche Leerstände für einen »Probezeitraum« genutzt werden können. Dem Betreiber wird somit die Möglichkeit gegeben zu prüfen, ob es sich um eine tragfähige Geschäftsidee handelt.

Zur Prägung des Charakters der Innenstadt kann unter Umständen die Ansiedlung

weiterer Handwerksbetriebe im Bereich um die Achterstraße positiv beitragen. Sofern verträgliche Nutzungsmischungen mit dem Wohnen herstellbar sind, kann das ehemalige Quartier der Schuster dadurch wieder seiner traditionellen Nutzung zugeführt werden.

### **Standortsicherung und Ansiedlung von Handwerksbetrieben im Bereich Achterstraße**

Die Bereich um die Achterstraße ist traditionell ein Standort für handwerkliche Betriebe und Wohnen. Historisch befand sich hier der Schwerpunkt des Schusterhandwerks. Um den Charakter des Quartiers zu erhalten und weiter zu profilieren, sind die Standortbedingungen für Handwerk zu sichern und zu stärken. Unter Wahrung der kleinteiligen Bau- und Parzellenstruktur sowie im Rahmen der Verträglichkeit mit dem Wohnen sind Möglichkeiten für die Entwicklung bestehender und die Ansiedlung weiterer Handwerksbetriebe zu eröffnen.

### **Info-Punkt in der Innenstadt schaffen**

Es soll geprüft werden, ob ein Info-Punkt in der Innenstadt geschaffen werden kann. Denkbar ist die Kombination unterschiedlicher Funktionen. Derzeit wird erwogen folgende Nutzungen zu bündeln und ggf. zeitlich beschränkt (tagesweise) anzubieten:

- 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.



Abb. 5.5/1 Das Brauerei-Stammhaus (Lange Straße 35) ist derzeit ungenutzt

### **Erweiterung des Angebots für Kinder und Jugendliche**

Der Bedarf an Spielflächen und weiteren Angeboten für Kinder und Jugendliche soll geprüft werden. Potential besteht in der Integration eines Spielplatzes im Park am Junkerteich. Hierfür wurde ein Suchbereich definiert, der in Abb. 5.2/1 (S. B 45) dargestellt ist. Darüber hinaus ist die Integration kleinerer Spielmöglichkeiten (z. B. im Bereich Markt) zu verfolgen.

### **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
- Standortsicherung und Ansiedlung von Handwerksbetrieben im Bereich Achterstraße
- Info-Punkt in der Innenstadt schaffen
- Erweiterung 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. 5.6/1 (S. B 57) dargestellt und beinhaltet die Maßnahmen, die sich konkret verorten lassen.

### Strukturelle und übergeordnete Maßnahmen

- Entwicklung von Gestaltungsvorgaben für die Bebauung: Gestaltungssatzung als Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO
- Verbesserung des Stadtmarketings: Charakter/ Alleinstellungsmerkmal herausarbeiten
- Einrichtung eines Verfügungsfonds
- Entwicklung eines Gestaltungskanons: Abstimmung der Oberflächen und Ausstattung
- Gesamtkonzept für die Beleuchtung
- Gestaltungskonzept Am Markt/ Fulau
- Erstellung eines Parkraumkonzepts
- Vervollständigung der Raumkanten
- Aufwertung der Hofrückseiten
- Aufwertung der Stadteingänge

### Maßnahmen an öffentlichen Freiräumen und am Erschließungssystem

- Sanierung der öffentlichen Räume: Beseitigung substanzieller, funktionaler und gestalterischer Mängel
- Erneuerung und Ergänzung der Ausstattung
- Erweiterung des Angebots für Kinder und Jugendliche
- Verbesserung der Bedingungen für Radfahrer
- Konzept für öffentliche Toiletten
- Erweiterung der Angebote für E-Mobilität
- Öffentlich zugängliches, kostenfreies W-LAN

### Maßnahmen im Gebäudebestand

- Sanierung und Modernisierung stadtbildprägender Gebäude
- Ersatzneubau
- Wiederherstellung historischer Fassaden

- Anpassung des Wohnraums an verschiedene Generationen und Bedürfnisse
- Maßnahmen auf Innen- und Hinterhöfen zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse

### Maßnahmen an Nutzungen

- 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
- Standortsicherung und Ansiedlung von Handwerksbetrieben im Bereich Achterstraße
- Info-Punkt in der Innenstadt schaffen
- Erweiterung des Angebots für Kinder und Jugendliche

### Einzelmaßnahmen öffentlicher Raum

(vgl. Maßnahmenplan, Abb 5.6/1 S. B 57)  
[1] Suchbereich Kinder-, Jugend- und Freizeitangebote.

[2] Teilsanierung Park am Junkerteich: Behebung der Schäden an den Oberflächen, Verbesserung der Pflege und Gestaltung des Grüns, u. a. zur besseren Belichtung des Parks.

[3] Teilsanierung Gartenweg: Ggf.verkehrliche Anpassungen in Höhe Amselweg, um Erschließung des Erweiterungsbaus der Diakonie zu gewährleisten.

[4] Teilsanierung Gustav-Dobberkau-Straße: Anschluss der Promenade an die Innenstadt: Überarbeitung des Straßenquerschnitts im Abschnitt 2 (Gemeindehaus bis Junkerstraße) zugunsten der Fußgänger und Radfahrer.

[5] Teilsanierung Poststraße: Bearbeitung/ Ersatz des roten Klinkers mit dem Ziel geringerer Rutschgefahr.

[6] Umfassende Sanierung Junkerstraße: Überarbeitung des Straßenquerschnitts zugunsten der Fußgänger und Radfahrer. Neuorganisation der Pkw-Stellplätze. Behebung der Gehweg- und Fahrbahnschäden sowie ggf. am Unterbau. Straßenbegleitende Begrünung der Nordseite.

[7] Gestaltungskonzept Am Markt/ Fulau: Prüfung von Entwicklungsalternativen zur Wiederherstellung der historischen Raumproportionen mittels Gebäuden und/ oder Freiraumgestaltung.

[8] Teilsanierung Fulau: Behebung der Gehwegschäden, Bearbeitung/ Ersatz des roten Klinkers mit dem Ziel geringerer Rutschgefahr.

[9] Teilsanierung Am Markt: Bearbeitung/ Ersatz des roten Klinkers mit dem Ziel geringerer Rutschgefahr.

[10] Teilsanierung Marktgasse: Bearbeitung/ Ersatz des roten Klinkers mit dem Ziel geringerer Rutschgefahr.

[11] Teilsanierung Lange Straße: Abschnitt 1 (Junkerstraße bis Schmiedestraße): Bearbeitung/ Ersatz des roten Klinkers mit dem Ziel geringerer Rutschgefahr. Abschnitt 2 (Schmiedestraße bis Bromer Straße): Verbreiterung der Gehwege auf der Nordseite, Behebung der Gehwegschäden, Bearbeitung/ Ersatz der Gehwegpflasterung mit dem Ziel geringerer Rutschgefahr.

[12] Teilsanierung Gänsemarkt: Bearbeitung/ Ersatz des roten Klinkers mit dem Ziel geringerer Rutschgefahr.

[13] Gestaltung Stadteingang Neue Straße: Raumkanten herstellen durch Einfriedung des Parkplatzes von Neue Straße 1. Rückbau der Werbeanlagen.

[14] Gestaltung Wallpromenade Hindenburgwall: Bepflanzungskonzept erarbeiten, um den Wall deutlicher herauszuarbeiten.

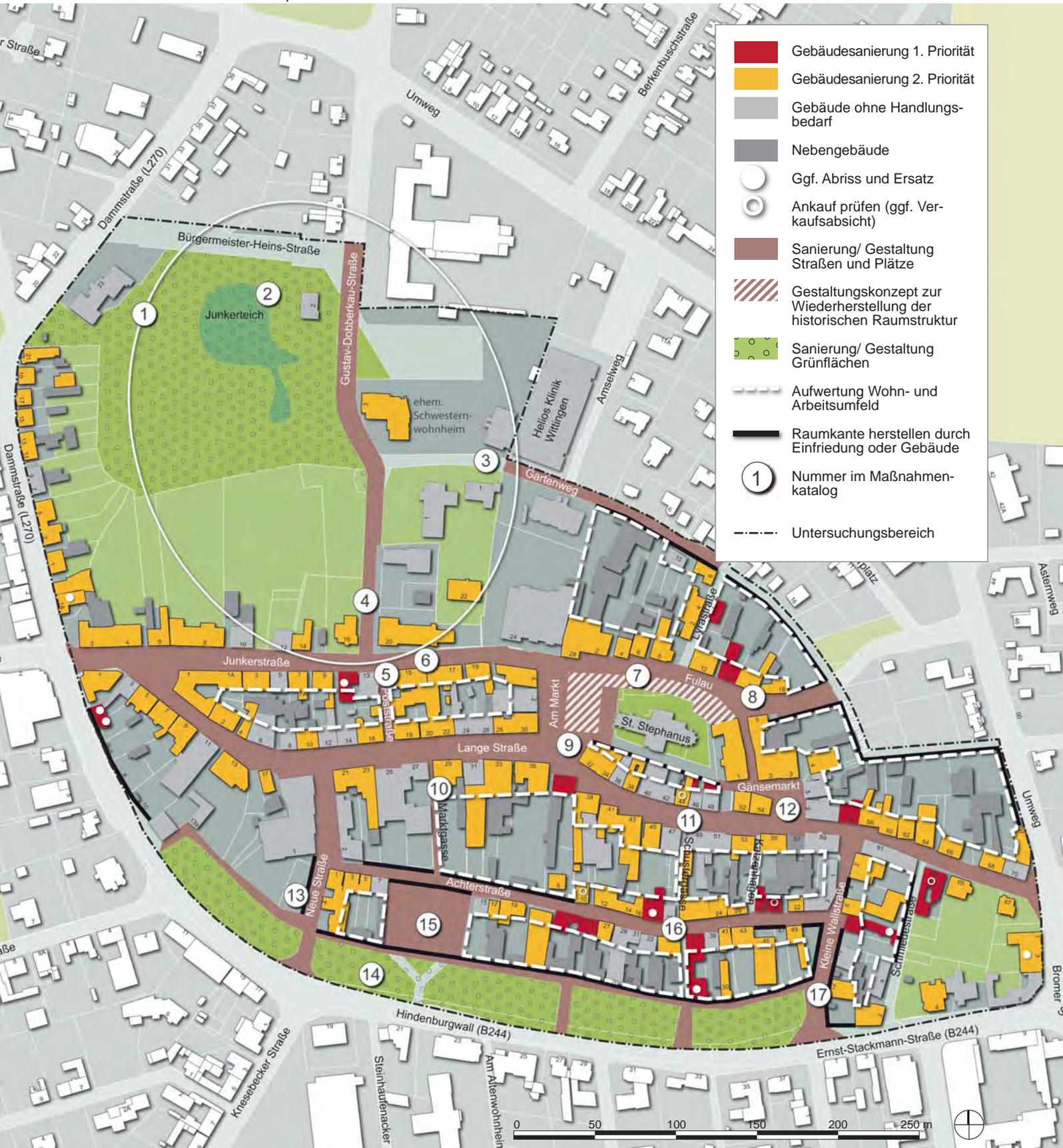
Verbesserung der Pflege, ggf. Entfernung wild wachsender Bäume und Sträucher.

[15] Gestaltung Wallparkplatz: Raumkanten herstellen durch Einfriedung. Beseitigung der Mängel am Technikgebäude. Bearbeitung/ Ersatz des roten Klinkers mit dem Ziel geringerer Rutschgefahr.

[16] Umfassende Sanierung Achterstraße: Umgestaltung als Anwohnerstraße, ggf. als Mischfläche. Reduzierung und Neuorganisation der Pkw-Stellplätze im öffentlichen Raum, räumliche Fassung der Straße aufwerten/ vervollständigen.

[17] Teilsanierung Kleine Wallstraße: Abschnitt 1 (B 244 bis Achterstraße): Behebung der Gehweg- und Fahrbahnschäden. Abschnitt 2 (Achterstraße bis Lange Straße): Bearbeitung/ Ersatz des roten Klinkers mit dem Ziel geringerer Rutschgefahr.

Abb. 5.6/ 1 Maßnahmenplan



## 6 Kosten und Finanzierung

Pos.	Beschreibung	Anzahl/ Fläche	Kosten je qm / Objekt (brutto)	Betrag (brutto)
<b>1</b>	<b>Kosten (Grobkostenschätzung)</b>			
<b>1.1</b>	<b>Weitere Vorbereitung der Sanierung</b>			
	Erstellung einer Gestaltungssatzung			40.000 €
	Gestaltungskanon für Oberflächen und Ausstattung			10.000 €
	Gesamtkonzept für die Beleuchtung			5.000 €
	Gestaltungskonzept Am Markt/Fulau			10.000 €
	Parkraumkonzept			20.000 €
	Zwischensumme Pos. 1.1			85.000 €
<b>1.2</b>	<b>Grunderwerb</b>			
	Grunderwerb im Rahmen von Gebäudesanierungen bzw. Abriss- und Ersatzmaßnahmen			37.000 €
	Zwischensumme Pos. 1.2			37.000 €
<b>1.3</b>	<b>Sanierung des öffentlichen Raums</b>			
[2]	Teilsanierung Park am Junkerteich	20.500 qm	10 €	205.000 €
[3]	Teilsanierung Gartenweg	1.000 qm	100 €	100.000 €
[4]	Teilsanierung Gustav-Dobberkau-Straße	550 qm	100 €	55.000 €
[5]	Teilsanierung Poststraße	300 qm	100 €	30.000 €
[6]	Umfassende Sanierung Junkerstraße	4.000 qm	200 €	800.000 €
[8]	Teilsanierung Fulau	2.100 qm	100 €	210.000 €
[9]	Teilsanierung Am Markt	1.500 qm	200 €	300.000 €
[10]	Teilsanierung Marktgasse	230 qm	100 €	23.000 €
[11]	Teilsanierung Lange Straße	8.000 qm	200 €	1.600.000 €
[12]	Teilsanierung Gänsemarkt	800 qm	200 €	160.000 €
[13]	Gestaltung Wallpromenade Hindenburgwall	9.400 qm	10 €	94.000 €
[14]	Gestaltung Wallparkplatz	2.100 qm	100 €	210.000 €
[15]	Umfassende Sanierung Achterstraße	2.550 qm	200 €	510.000 €
[16]	Teilsanierung Kleine Wallstraße	1.300 qm	100 €	130.000 €
	Zwischensumme Pos. 1.3			4.427.000 €
<b>1.4</b>	<b>Sanierung von Gebäuden und Privatgrundstücken</b>			
	Sanierung ortsbildprägender Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf	14	65.000 €	910.000 €
	Sanierung ortsbildprägender Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf	93	25.000 €	2.325.000 €
	Maßnahmen auf Innen- und Hinterhöfen: Aufwertung und Neuordnung	36.000 qm	50 €	1.800.000 €
	Zwischensumme Pos. 1.4			5.035.000 €
<b>1.5</b>	<b>Abwicklung der Sanierung</b>			
	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen (6% der Gesamtsumme ohne Grunderwerb)			574.320 €
	Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit			10.000 €
	Verfügungsfonds (pauschal 30.000 €, davon 15.000 € Privatanteil)			15.000 €
	Zwischensumme Pos. 1.5			599.320 €
	<b>GESAMTSUMME KOSTEN</b>			<b>10.183.320 €</b>

<b>2</b>	<b>Einnahmen</b>				
	<b>Zwischensumme Pos. 2</b>				<b>0 €</b>

<b>3</b>	<b>Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten</b>				
	<b>Zwischensumme Pos. 3</b>				<b>10.183.320 €</b>

<b>4</b>	<b>Finanzierung</b>				
	<b>Zu finanzierende Summe</b>				<b>10.183.320 €</b>
	Anteil Bund (1/3 der förderfähigen Kosten)				3.394.440 €
	Anteil Land Niedersachsen (1/3 der förderfähigen Kosten)				3.394.440 €
	Anteil Stadt (1/3 der förderfähigen Kosten)				3.394.440 €
	Anteil Stadt pro Jahr (bei 15 Jahren Laufzeit des Sanierungsverfahrens)				226.296 €

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 Bau GB § 137 »Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen« am Verfahren der Vorbereitenden Untersuchungen beteiligt. Neben einer Auftaktveranstaltung am 20.10.2017, 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 mitzuwirken. 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 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 07. Dezember 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 14. Februar 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. Im Rahmen der Veranstaltungen sind vor allem die Fördermittelvergabe und Fördermittelhöhe von Interesse. Gleichzeitig wird die Vorlaufzeit bis zur Realisierung erster Maßnahmen kritisch hinterfragt, dies gilt vor allem für die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift, deren Umsetzung eine hohe Priorität beigemessen wird und die 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 die Innenstadt Wittingen 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 Auswirkungen auf das Verfahren der Vorbereitenden Untersuchungen hervor. Die enthaltenen Anmerkungen sind erst in späteren Verfahrensschritten relevant.

Abb. 7.1/2 Lokale Werkstatt I am 7.12.2016



## 8 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse lässt sich bestätigen, dass sich über die gesamte Fläche des Untersuchungsbereichs städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB lokalisieren lassen. Es konnten konkrete Lösungsmöglichkeiten zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände entwickelt werden. Diese Maßnahmen zielen auf die Erfüllung übergeordneter Sanierungsziele ab, die auf Grundlage der Bestandsaufnahme für das Gebiet formuliert wurden.

Aufgrund der im öffentlichen Interesse stehenden, zügigen Durchführung soll auf eine nachträgliche Anpassung des zukünftigen Sanierungsgebietes verzichtet werden. Der Untersuchungsbereich umfasst die Bereiche der größten städtebaulichen Missstände und ist vollständig als Sanierungsgebiet auszuweisen.

Abb. 8.1/1 Ein Wittinger Schuster als Bronzeskulptur am Markt



## 9 Verfahrensrechtliche Abwägung

Die Förderrichtlinie des Landes Niedersachsen gibt vor, dass Fördermittel aus der Programmkomponente »Aktive Stadt- und Ortsteilzentren« der Städtebauförderung ausschließlich in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten eingesetzt werden können: »Die räumliche Abgrenzung der Durchführungsmaßnahme erfolgt [...] im Programm »Aktive Stadt- und Ortsteilzentren« durch förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB.« Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme. An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen.

Die städtebaulichen Missstände des Untersuchungsgebietes sind in Kapitel 3 beschrieben und die Stärken, Schwächen, Potentiale in Kapitel 4 zusammengefasst. Das städtebauliche Entwicklungskonzept mit den entsprechenden Zielsetzungen für das Untersuchungsgebiet ist in Kapitel 5 beschrieben und im Maßnahmenkonzept zeichnerisch dargestellt. Anhand einer Kosten- und Finanzierungsübersicht in Kapitel 6 wurde die Finanzierbarkeit überprüft. Die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen wurde in Kapitel 7.1, 7.2 erläutert bzw. festgestellt.

Die Stadt Wittingen hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des Erneuerungskonzeptes zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden sind

- das umfassende Sanierungsverfahren und
- das vereinfachte Verfahren.

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten.

Die Wahl steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Kommune.

Bei der Entscheidung der Stadt Wittingen sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet und die künftige Entwicklung,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und
- die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Sanierung.

Dem umfassenden (klassischen) Sanierungsverfahren gemäß §§ 152 ff. BauGB (überwiegend angewendet) liegt eine bodenpolitische Konzeption zu Grunde. Durch die Sanierung werden erhebliche Verbesserungen im Gebiet stattfinden. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. §§ 152-156a BauGB) finden Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Straßenausbaubeiträgen entfällt dabei. Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Zudem soll bewirkt werden, dass bei Grunderwerbserfordernissen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Sanierung die Erwerbskosten, die dem Sanierungsträger entstehen, auf die sanierungsunbeeinflussten Verkehrswerte begrenzt sind.

Mit dem umfassenden Sanierungsverfahren sind folgende Vorschriften verbunden:

- § 153 Abs. 1 BauGB: die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen

- § 153 Abs. 2 BauGB: die Preisprüfung, d.h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 14 BauGB), wenn der Kaufpreis über den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert der Sanierung hinausgeht
- § 153 Abs. 3 BauGB: die Vorschrift, dass die Gemeinde beim Erwerb eines Grundstücks nur zum »sanierungsunbeeinflussten« Verkehrswert kaufen darf
- § 153 Abs. 4 BauGB: die Vorschrift, dass die Gemeinde beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf
- § 153 Abs. 5 BauGB: die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung
- § 154 ff. BauGB: die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung – dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag) und/ oder für Ausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz
- § 155 Abs. 3 BauGB: die so genannte »Bagatell-Klausel« für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen
- § 156a BauGB: die Vorschrift, dass, falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen und ein Überschuss entsteht, dieser auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist.

Das heißt: Ist also die Umstrukturierung eines Gebiets beabsichtigt, kann von erheblichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden. Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 in der Regel erforderlich,

- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben und
- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.

Die in Aussicht stehenden Bodenwertsteigerungen werden nach der Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme von der Gemeinde als Ausgleichsbeträge abgeschöpft.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB findet Anwendung, wenn die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird, d. h. wenn keine oder nur sehr geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind.

Das heißt: Wesentliches Ziel der Sanierung ist die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen – in der Regel sind erhebliche Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Ggf. können nur Erschließungsbeiträge gemäß dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG) von den Straßenanliegern bei einer neuen Straße oder einer wesentlichen Aufwertung der Straße erhoben werden. Wird die Sanierung im »vereinfachten Verfahren« durchgeführt, so muss über die Anwendung der Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB entschieden werden. Unterschieden werden kann zwischen:

- Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 (mit Eintragung des Sanierungsvermerks)  
Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des »vereinfachten Verfahrens« – nichts Weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB (insbesondere Genehmigungsvorbehalt der Kommune bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstückes) ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

- Anwendung des § 144 Abs. 1, Ausschluss von § 144 Abs. 2 (ohne Eintragung des Sanierungsvermerks)

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass nur § 144 Abs. 1 BauGB (Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und

Pachtverhältnissen) anzuwenden ist – die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch.

- Anwendung des § 144 Abs. 2, Ausschluss von § 144 Abs. 1 (mit Eintragung des Sanierungsvermerks)  
Zudem besteht für die Kommune die Möglichkeit zu bestimmen, dass nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist. In diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung.
- Ausschluss der Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 (ohne Eintragung des Sanierungsvermerks)  
Die Kommune kann auch bestimmen, dass § 144 BauGB insgesamt keine Anwendung findet.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 (Veränderungssperre) erstreckt sich auf:

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Solche Vorhaben sind also nicht nur baurechtlich, sondern auch sanierungsrechtlich genehmigungspflichtig;
- die Beseitigung baulicher Anlagen (Abbruch);
- die Vornahme erheblicher und wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung baurechtlich nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig ist. Veränderungen sind Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht dagegen Veränderungen rechtlicher Art;
- der Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils auf bestimmte Dauer von mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (Verfügungssperre) betrifft:

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstücks.

Nur bei Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB hat ein Eintrag im Grundbuch eines jeden im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zu erfolgen, dass eine Sanierung stattfindet – sog. »Sanierungsvermerk«.

Damit steht der Kommune zur Durchführung der Sanierung auch im Falle des vereinfachten Sanierungsverfahrens ein individuell anzupassendes Instrumentarium zur Verfügung, welches den Bedürfnissen zur Sicherung der Sanierungsziele im Einzelfall gerecht wird.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im »vereinfachten Verfahren« als auch im »umfassenden Verfahren« folgende sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 27 a Abs. 1, Satz 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3, Satz 3 über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 89 über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechts-

vorgängen, wobei zu beachten ist, dass im »vereinfachten« Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ganz oder teilweise, je nach Erfordernis für die Durchführung der Sanierung, auszuschließen ist,

- §§ 164 a und 164 b über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung/ Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

### Abwägung

Bei der Entscheidung über die Nichtanwendung der Vorschriften über die Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen hat die Stadt insbesondere

- die städtebaulichen Verhältnisse des Sanierungsgebietes,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung sowie
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu berücksichtigen.

Für die Maßnahme in Wittingen liegt ein besonderes Augenmerk auf dem Erhalt und der Verbesserung des privaten Gebäudebestandes sowie auf der Wiederbelebung einer von privaten Akteuren getragenen Angebotsvielfalt im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich. Die Umsetzung von investiven Maßnahmen im öffentlichen Raum sowie die städtebauliche Aufwertung in den Blockinnenbereichen würde grundsätzlich Bodenwertsteigerungen erwarten lassen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Erneuerung und Verbesserung. Aufgrund der für die Innenstadt Wittingen schwierigen Entwicklung im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich und der negativen Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Raum auch in den kommenden Jahren ist jedoch von nennenswerten Bodenwertsteigerungen nicht auszugehen. Darüber hinaus ist die rechtliche Verfahrenssicherung zur Umsetzung eines komplexen städtebaulichen Erneuerungskonzeptes im

Sinne des umfassenden Verfahrens für die notwendigen Maßnahmen in Wittingen nicht erforderlich. Umfangreiche Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Es wird von einem vereinfachten Verfahren ausgegangen.

Es wird empfohlen, die Verfahrensart abschließend mit dem Fördergeber abzustimmen.

### Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Aufgrund des Augenmerks auf Gebäudesanierungs- und Gebäudemodernisierungsmaßnahmen sind die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7 h Einkommensteuergesetz zu berücksichtigen.

Bei einem Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. Entsprechendes gilt bei Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind.

# 10 Nachweis des begründeten öffentlichen Interesses an der Sanierung

In den vorangegangenen Kapiteln wird dargestellt, dass die Ausweisung des Untersuchungsbereichs als Sanierungsgebiet notwendig ist.

Die vielschichtigen baulich-funktionalen und städtebaulichen Missstände und der daraus folgende große Umfang an Maßnahmen erfordern die Anwendung qualifizierter Rechts- und Verfahrensinstrumente. Die Abwägung der zur Verfügung stehenden Instrumente ergibt, dass ein Verfahren im Rahmen des allgemeinen Städtebaurechts nicht ausreichend ist. Die Vorbereitung und Durchführung einer Sanierung nach besonderem Städtebaurecht gemäß § 136 ff. BauGB ist hingegen geeignet und notwendig.

Die erforderlichen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit, da hierdurch u. a. eine Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erzielt und das Gebiet nach seinen sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen weiterentwickelt werden soll.

Damit liegt ein begründetes öffentliches Interesse an dem Sanierungsverfahren vor.

## 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](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 Steckbriefe öffentlicher Raum und Gebäude

- 1.1 Achterstraße
- 1.2 Am Markt
- 1.3 Bürgermeister-Heins-Straße
- 1.4 Bromer Straße
- 1.5 Dammstraße
- 1.6 Ernst-Stackmann-Straße
- 1.7 Fulau
- 1.8 Gänsemarkt
- 1.9 Gartenweg
- 1.10 Gustav-Dobberkau-Straße
- 1.11 Hindenburgwall
- 1.12 Katzenhagen
- 1.13 Junkerstraße
- 1.14 Kleine Wallstraße
- 1.15 Lange Straße
- 1.16 Lyrastraße
- 1.17 Marktgasse
- 1.18 Neue Straße
- 1.19 Poststraße
- 1.20 Schmiedestraße
- 1.21 Schustergasse
- 1.22 Umweg
- 1.23 Wallpromenade Hindenburgwall
- 1.24 Park am Junkerteich

**2**

- 2
- 33
- 37
- 38
- 40
- 54
- 57
- 67
- 74
- 78
- 83
- 88
- 89
- 112
- 120
- 187
- 192
- 193
- 197
- 198
- 201
- 202
- 204
- 205

## 2 Beteiligung Träger öffentlicher Belange

**206**





*Am Markt*

