



# Stadt Wittingen

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wittingen 2030



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

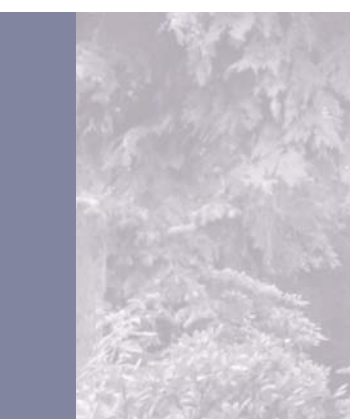




# Stadt Wittingen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wittingen 2030







**Vorwort**

**Einleitung**



Teil A

**Integriertes Stadtentwicklungskonzept  
Wittingen 2030**



Teil B

**Entwicklungskonzept und  
Vorbereitende Untersuchungen  
Innenstadt Wittingen**



Teil C

**Entwicklungskonzept und  
Vorbereitende Untersuchungen  
Innerörtlicher Versorgungsbereich Knesebeck**

## Wittingen – Eine I(i)ebenswerte Stadt auf dem Weg in die Zukunft

Liebe Bürgerinnen und Bürger,  
liebe Leserinnen und Leser,

im Sommer 2016 hat die Stadt Wittingen ein neues Kapitel der Stadtentwicklung aufgeschlagen und sich auf den Weg gemacht, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aufzustellen und Vorbereitende Untersuchungen (VU) in der Wittinger Innenstadt und im innerörtlichen Versorgungsbereich Knesebeck durchzuführen.

Das Ziel beider Prozesse ist die Aufnahme in die Städtebauförderung. Doch unabhängig von einer Aufnahme in die Städtebauförderung stellen ISEK und VU Weichen für die künftige Stadtentwicklung. Dabei geben sie mit der Identifikation von Stärken und Schwächen sowie Entwicklung verschiedener Maßnahmen wichtige Impulse für die zukünftige Arbeit von Politik und Verwaltung.



*Bürgermeister Karl Ridder*

*Abb. 0/1 Kirche in Zasenbeck*





Abb. 0/2 Arbeitsgruppe aus der Auftaktveranstaltung

Wichtig war und ist hierbei die Betrachtung der gesamten Stadt Wittingen. Entwicklungen müssen in einem gesamtstädtischen Kontext gesehen werden. Im ISEK wurden zudem die verschiedensten Themen miteinander in Verbindung gebracht. Von demographischen Gegebenheiten über die Wirtschaft, den Naturraum bis hin zu den Verkehrswegen wurden vielfältige Themen in Bezug zueinander gesetzt und auf das gesamte Stadtgebiet bezogen. Selbstverständlich wurden hierbei auch die Ergebnisse bestehender Untersuchungen, wie das Hafentwicklungskonzept, das Leitbild und das Einzelhandelsentwicklungskonzept berücksichtigt.

ISEK und VU bilden für Wittingen einen neuen Anfang der Stadtentwicklung. Nicht nur beide Untersuchungen, sondern auch die Stadtentwicklung selbst sind Prozesse. So gilt es zukünftig die aktuellen Erkenntnisse zu überprüfen und ggf. an neue Entwicklungen und Herausforderungen anzupassen. Dies kann auch beinhalten,



Abb. 0/3 Präsentation der Lokalen Werkstatt I Wittingen

heutige Ziele und Erkenntnisse zu überdenken und zu verändern. Die zukünftige Stadtentwicklung Wittingens ist für mich eine spannende und interessante Herausforderung, die ich gerne gemeinsam mit allen Bürgerinnen und Bürgern sowie der örtlichen Wirtschaft, Politik und Verwaltung annehmen möchte.

Ich möchte mich an dieser Stelle ganz herzlich bei allen Beteiligten für ihre Mitarbeit bedanken. Ohne die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger hätten viele Impulse und Ideen in ISEK und VU nicht entstehen können. Lassen Sie uns weiterhin gemeinsam an einer erfolgreichen Stadtentwicklung arbeiten und unsere (i)ebenswerte Stadt auf einem erfolgreichen Weg in die Zukunft weiterführen.

Karl Ridder  
Bürgermeister der Stadt Wittingen

## Wittingen – eine Stadt mit viel Landschaft

Am Anfang nähern wir uns der Stadt und dem Land mit unvoreingenommenem Interesse und offenem Gefühl. Wie lebt man in Wittingen? Was lieben die Wittinger besonders? Und was fällt uns positiv, aber auch vielleicht als negativ auf?

Fünfundzwanzig Orte und dazwischen freie Landschaft. Weiter Blick, tiefer Horizont und sehr viel Himmel. Chausseen verbinden die Dörfer und Weiler mit ihren Birken, Eschen oder auch Apfelbäumen. Zusammen mit den Wäldern und kleineren Gehölzen, mit Wiesen und Feldern ergibt sich ein reizvolles Landschaftsbild.

Alte Hofanlagen, häufig die prägnanten Rundlingsdörfer aus der Frühzeit der Besiedlung, bilden den Mittelpunkt um einen Anger mit Eichenbestand. Das gemeinschaftliche Leben scheint intakt mit der Freiwilligen Feuerwehr, einem Dorfgemeinschaftshaus und manchmal noch einem Bäcker oder zumindest einem Hofladen. Noch ist der traditionelle Zusammenhang zwischen Siedlung und Landschaft erhalten. Aber wie weit trägt die wirtschaftliche Basis, die bäuerliche vor allem? Manche landwirtschaftlichen Produkte wie von Demeter sind als Marke etabliert. Aber auch Bauer Banse ist inzwischen ein Begriff mit regionaler Wirkung.

Eine Idylle wie aus dem Bilderbuch? Nicht nur. Die Dorfschule ist längst zum Wohnhaus umgebaut. Die Biogasanlage oder die Solaranlage auf den großen Dächern der Scheunen verdeutlichen einen Wandel, der auch die kleineren Orte erfasst auf dem Weg in die Zukunft. Wie geht man mit dem anhaltenden strukturellen Wandel in der Landwirtschaft um? Ist die Ausrichtung der Landwirtschaft auf erneuerbare Energien verträglich mit den Ansprüchen des Naturschutzes und des Landschaftsraumes? Denn hier entdecken wir besondere Qualitäten für Freizeit- und Erholung.

Mit dem Hafen ist gleichzeitig ein ausbaufähiger Gewerbestandort gegeben, der das



Prof. Walter Ackers, Dipl.-Ing. Sandra Morese

Arbeitsplatzangebot erweitert. Im Süden Knesebecks hat sich die Firma Butting kontinuierlich zu einem großen Arbeitgeber und Global Player herausgebildet, den man hier auf dem Lande nicht vermuten würde. Diesem wird als zukunftsorientiertem Betrieb mit Expansionsabsichten besondere Aufmerksamkeit gelten.

Während im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes die gesamte Stadt mit allen Ortsteilen betrachtet wird (ISEK: Teil A), vertiefen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auf die Altstadt Wittingen (Teil B) und den Kernbereich Knesebecks (Teil C).

Auch wenn die Arbeit insgesamt unter großem Zeitdruck stand, so hat sie uns doch Freude bereitet – dank der exzellenten Kooperation mit der Verwaltung und in bester Atmosphäre. Aus den Diskussionen mit der Bürgerschaft in den verschiedenen Veranstaltungen und Werkstattgesprächen haben wir wichtige Informationen erhalten, konnten Probleme besser einschätzen und gemeinsam Ziele und Maßnahmen entwickeln. Unser herzlicher Dank gilt daher allen Bürgern, die sich hier eingebracht haben, aber mindestens ebenso Frau Puskeiler und Herrn Kruse für ihre überaus engagierte Unterstützung.

Walter Ackers

Sandra Morese



### Verfahren

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) soll die grundsätzliche Ausrichtung der Stadtentwicklung bis zum Jahr 2030 für Wittingen abstimmen. Mit der **ganzheitlichen Betrachtung im Rahmen des ISEKs** sollen langfristige Perspektiven und Potentiale analysiert und aufgezeigt werden, die Entwicklungskräfte zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung aktivieren können.

Stadtentwicklung ist vor allem eine qualifizierte Form der Verständigung über die Ziele und Wege in die Zukunft. Begleitet wurde dieser Abstimmungsprozess durch eine verwaltungsinterne **Projektgruppe**. Sie diente der methodischen und organisatorischen Gesamtsteuerung des Projektes.

Die für den ISEK-Prozess eingesetzte **Lenkungsgruppe** traf vor wichtigen Terminen grundlegende Weichenstellungen zu Inhalten der Planung und zum Planungsprozess.

### Bürgerbeteiligung

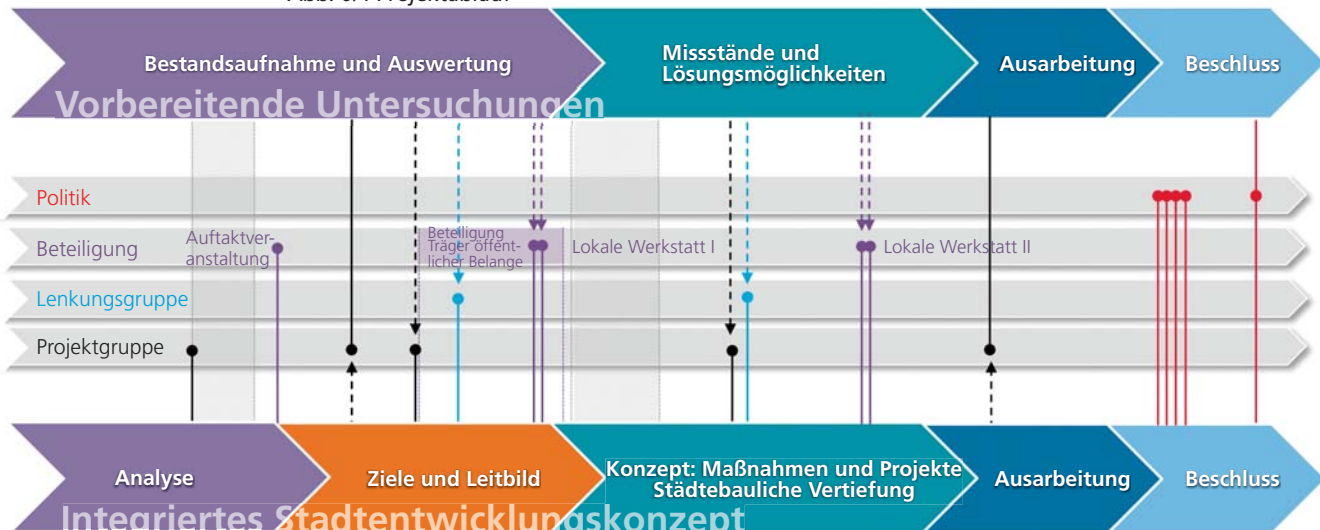
Die Bürgerinnen und Bürger wurden mittels eines strukturierten Beteiligungsprozesses in die Erarbeitung von Zielen und Konzepten eingebunden:

Zu Beginn wurde die Öffentlichkeit in einem **Auftaktworkshop am 20.10.2016** über die Arbeitsmethode und Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen der Erstellung des ISEKs auf **gesamtstädtischer Ebene** informiert. Erste Fragen zur Stadtentwicklung wurden präsentiert und mögliche Zielsetzungen, Stärken und Schwächen durch die Bürgerinnen und Bürger in Arbeitsgruppen erarbeitet und diskutiert.

Eine **vertiefende Betrachtung** fand in den beiden einwohnerstärksten Ortsteilen **Wittingen und Knesebeck** statt. In je zwei lokalen Werkstätten wurden im ersten Termin (Wittingen: 07.12.2016; Knesebeck: 14.12.2016) Rahmenbedingungen der Entwicklung vor Ort, besondere Qualitäten und Entwicklungschancen der Ortslagen aufgenommen und erörtert. Im zweiten Termin (Wittingen: 14.02.2017; Knesebeck: 21.02.2017) wurden die Konzepte und Maßnahmen zur Behebung von den identifizierten städtebaulichen und funktionalen Missständen vorgestellt und diskutiert.

Im **Internet** wurden der Prozess, die Inhalte und die Ergebnisse der einzelnen Veranstaltungen der breiten Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Abb. 0/4 Projektablauf





Zasenbeck



Eutzen

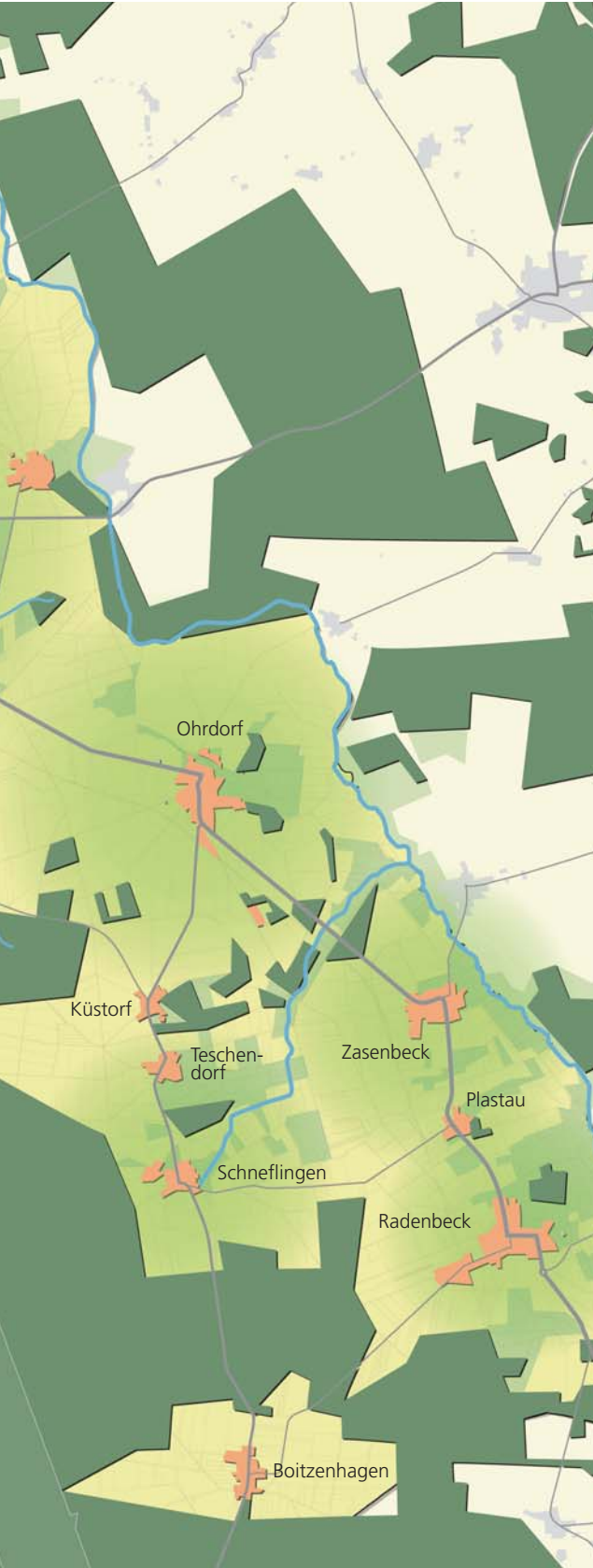


Kakerbeck



Suderwittingen





<b>1 Grundlagen der Planung</b>	<b>2</b>
1.1 Lage in der Region	2
1.2 Ziele der Regionalplanung	4
1.3 Flächennutzungsplan	7
1.4 Natur und Landschaft	8
1.5 Freizeiteinrichtungen	10
1.6 Bevölkerungsentwicklung	12
1.7 Wirtschaft	12
1.8 Fachplanungen	14
<b>2 Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken</b>	<b>18</b>
<b>3 Räumliches Leitbild</b>	<b>20</b>
3.1 Leitlinie 1: Siedlungsentwicklung - Qualitäten bewahren und Entwicklung fokussieren	22
3.2 Leitlinie 2: Landschaft als Wirtschafts-, Natur- und Lebensraum pflegen	28
3.3 Leitlinie 3: Regionale Verkehrsanbindung stärken und kommunales Radwegenetz ausbauen	34
<b>4 Projekt- und Maßnahmenkatalog</b>	<b>40</b>
4.1 Wohnen	40
4.2 Gewerbe	48
4.3 Radwegekonzept	54
4.4 Wanderweg: Grünes Band	55
4.5 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	56
4.6 Schlüsselprojekte der Entwicklung	57
4.7 Agenda der Maßnahmen und Projekte	59
<b>Quellen</b>	<b>63</b>

# 1 Grundlagen der Planung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) soll die grundsätzliche Ausrichtung der Stadtentwicklung bis zum Jahr 2030 abstimmen, Maßnahmen aufzeigen und damit besonders zukünftige Projekte optimal in das Stadtgefüge integrieren.

Hierzu werden grundlegende raumordnerische Ziele und Rahmenbedingungen wie Flächennutzungsplanreserven, Bevölkerungs- und Wirtschaftsdaten bis hin zu bereits vorliegenden Fachplanungen für die Stadt Wittingen kurz und prägnant



Abb. 1/1 Wittingen, Blick Richtung Nordwest

umrissen. Die einzelnen Zielaussagen der nachfolgenden Ziel- und Konzeptkapitel basieren auf diesen hier dargestellten Rahmenbedingungen.

## 1.1 Lage in der Region

Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn an der ehemaligen innerdeutschen Grenze zu Sachsen-Anhalt. Im Norden grenzt der Landkreis Uelzen an das Stadtgebiet an.

Das Mittelzentrum Wittingen ist Teil des Regionalverbandes Großraum Braunschweig. Es stellt für die umliegenden Grundzentren einen wichtigen Versorgungsschwerpunkt dar. Hier ist besonders die Versorgung der Bevölkerung mit Waren, Dienstleistungen und Infrastruktur für den gehobenen Bedarf und den alltäglichen Grundbedarf ansässig. Einrichtungen wie das Krankenhaus, weiterführende Schulen und das Freibad sind in diesem Zusammenhang zu nennen und befinden sich nahe der Innenstadt von Wittingen.

Die Verkehrsinfrastruktur und somit die Anbindung an die umliegenden Oberzentren ist als eher schlecht einzustufen. Zwar durchläuft die Bundesstraße B 244 das Stadtgebiet und bindet Wittingen an die Oberzentren nach Westen in Richtung Celle und nach Südosten in Richtung Wolfsburg

an, aber die Autobahnen A 7 und A 39 liegen 65 km bzw. 54 km entfernt. Das Oberzentrum Lüneburg im Norden wird über die Bundesstraßen B 244 und B 4 westlich von Hankensbüttel nach 85 km erreicht. Celle ist 45 km entfernt und über Bundes- und Landesstraßen zu erlangen. Die Mittelzentren Uelzen im Norden (35 km) und Gifhorn im Süden (38 km) sind jeweils über Landes- und Kreisstraßen angebunden.

Am westlichen Stadtrand verläuft der Elbe-Seitenkanal, der den im Süden gelegenen Mittellandkanal mit der Elbe im Norden verbindet. Am Kreuzungspunkt mit der Bundesstraße B 244 befindet sich der Hafen von Wittingen.

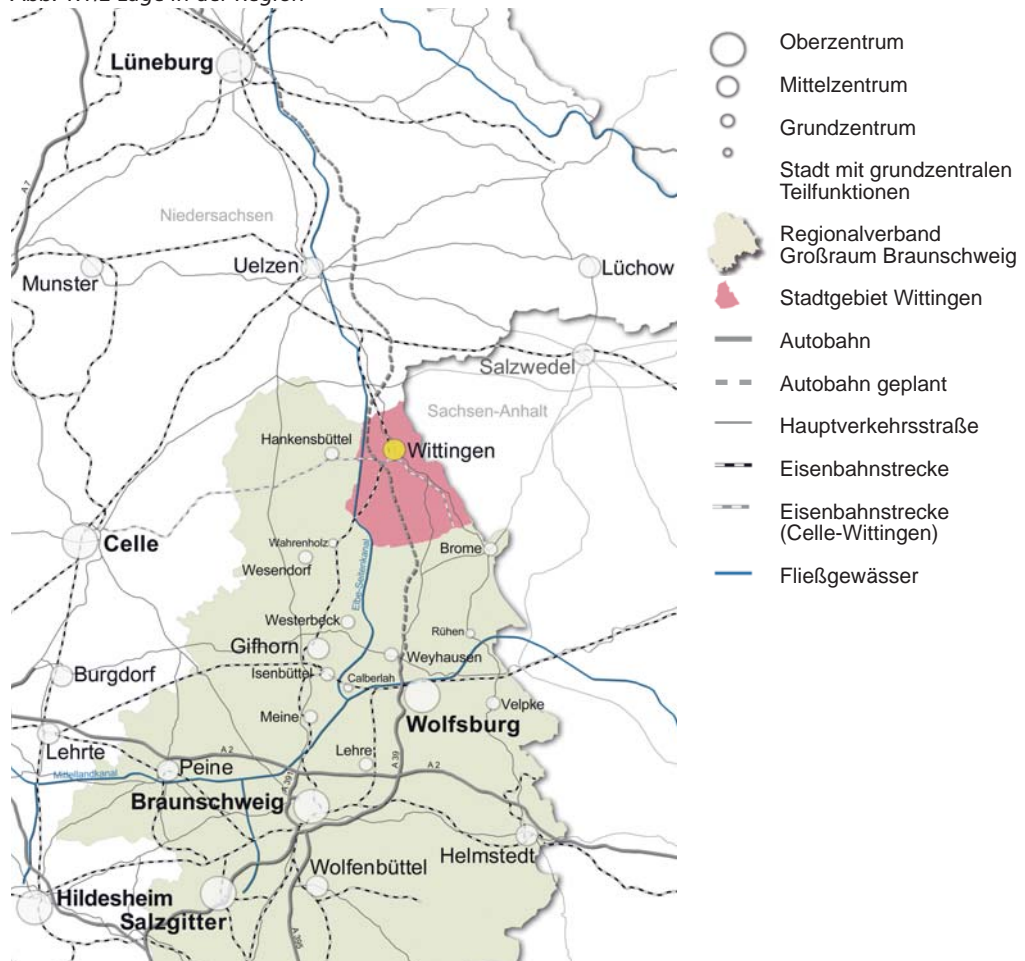
Die Stadt Wittingen verfügt über einen Bahnhof in Wittingen und Bahnhaltepunkte in Knesebeck und Vorhop der Deutschen Bundesbahn (DB). Es handelt sich hierbei um Zwischenhalte der Regionalbahn zwischen Gifhorn und Uelzen im 1 - 2 Stunden-Takt.

Außerdem ist der Hafen Wittingen an das Güterverkehrsnetz angebunden.



Abb. 1.1/1 Knesebeck, Blick Richtung Südosten

Abb. 1.1/2 Lage in der Region



## 1.2 Ziele der Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm von 2008 für den Zweckverband Großraum Braunschweig stellt Wittingen als Mittelzentrum dar. Dieses besteht aus den Ortsteilen Wittingen und Glüsing. Es übt bei den Themen Versorgung, Wohnen- und Arbeitsplatzstandort für den Verflechtungsraum wichtige Funktionen aus. Dem Hafen Wittingen kommt ebenfalls eine mittelzentrale Bedeutung zu.

Zusätzlich übernimmt der Ortsteil Knesebeck Versorgungsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes von Wittingen. Aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe (z.B. Firma Butting) sind weitere Entwicklungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich vorgesehen (vgl. RROP Beschreibende Darstellung 1.1.1 [7] Sätze 3-5).

Wittingen und Knesebeck sind Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (vgl. RROP Tabelle III-27, S. 141). Ziel ist es, eine landschaftsbezogene Erholung und wohnumfeldnahe Freizeitgestaltung und Erholung zu ermöglichen. Gleichzeitig soll dies zur Sicherung der besonderen und überdurchschnittlichen Qualitäten vor Ort beitragen. Hierbei soll eine enge Verbindung zwischen der

reizvollen, ökologisch hochwertigen Landschaft und der Erholungsnutzung durch die Menschen geschaffen werden. Daher sollte bei Planungen zur Entwicklung dieser Standorte eine naturverträgliche Erholungsnutzung im Mittelpunkt stehen, die sich an der Belastbarkeit von Natur und Landschaft orientiert.

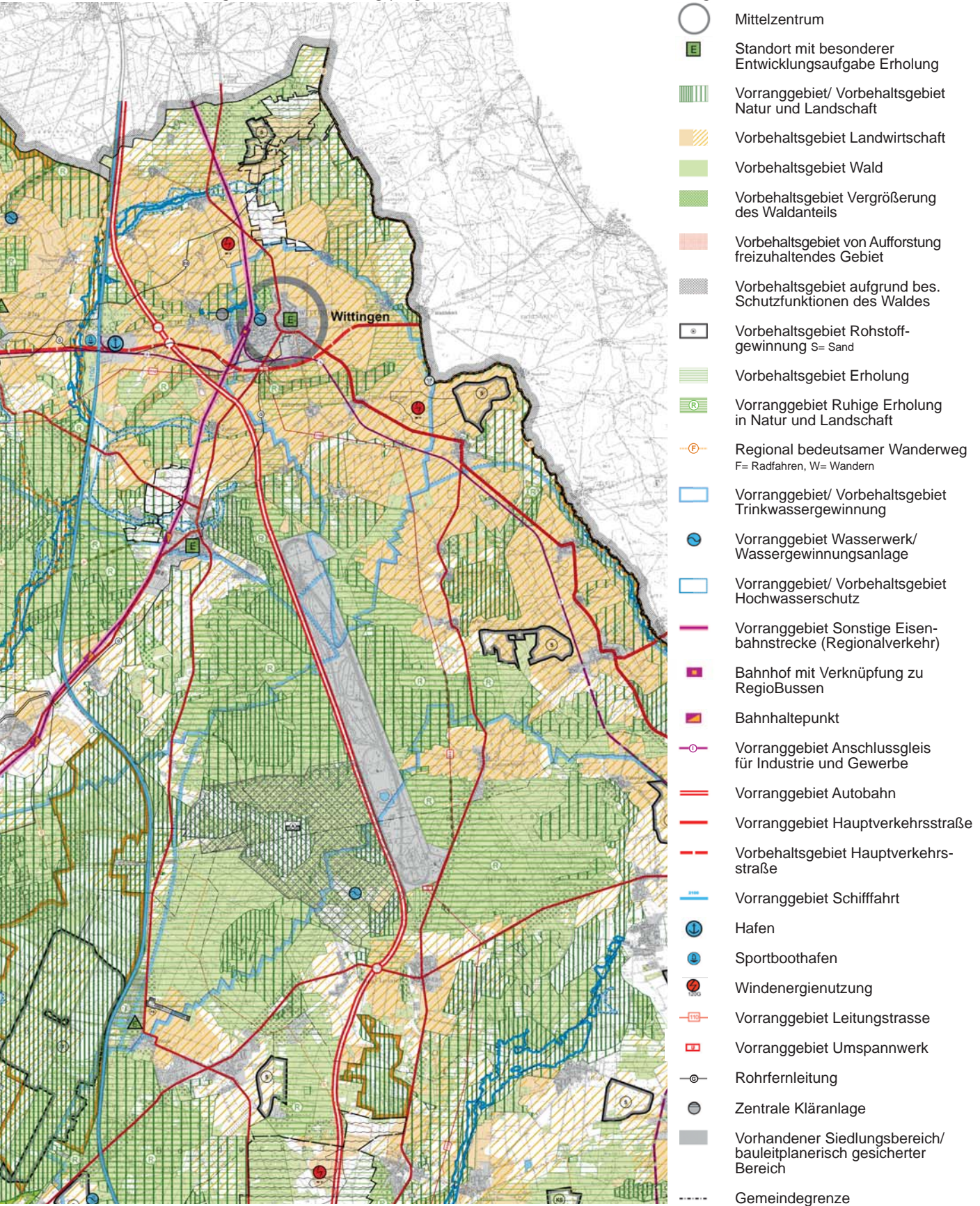
Die Landesstraße L 286 zwischen Wittingen und Knesebeck, sowie die Kreisstraßen K 18, K 88, K 17 und K 16 sind als regional bedeutsame Wanderwege Radfahren für die Vernetzung mit den umliegenden Gemeinden in der Region Isenhamer Land von besonderer Bedeutung. Entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze ist ein Wanderweg (Grünes Band) festgelegt.

Die Landwehr bei Rade ist ein verankertes regional bedeutsames kulturelles Sachgut (vgl. RROP 1.5 (2) Satz 4, S. 13 und Tabelle III-9, S. 104). Sie gehört zu den am besten erhaltenen Anlagen in Niedersachsen und liegt genau auf der früheren innerdeutschen Grenze. Die Lüneburgische Grenzlandwehr wurde im 14. Jahrhundert im Einvernehmen beider Landesherren zur Bekämpfung des Raubrittertums und zur Durchsetzung des Landfriedens errichtet.

Abb. 1.2/1 Innenstadt von Wittingen, Am Markt



Abb. 1.2/2 Regionales Raumordnungsprogramm RROP 2008 ZGB, Ausschnitt Wittingen



Der Elbe-Seitenkanal ist eine wichtige Verbindung für die Binnenschifffahrt und als Vorranggebiet Schifffahrt festgelegt. Neben dem Gewerbestandort Hafen, als starker Wirtschaftsfaktor für Wittingen, befindet sich hier der überregional bedeutende Sporthafen.

Die Autobahn A 39 endet nördlich von Wolfsburg bei Weyenhausen und nördlich von Lüneburg. Der Streckenabschnitt dazwischen ist im RROP als Vorranggebiet für den Lückenschluss festgesetzt. Die Autobahn quert das Stadtgebiet zukünftig in nord-südlicher Richtung.

Eine südlich vom Ortsteil Wittingen angelegte Umgehungsstraße ist als Vorbehaltsgebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Notwendigkeit bei Umsetzung der Autobahn rückt jedoch weiter in den Hintergrund.

Als Vorranggebiet Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe ist die Trasse Celle-Wittingen von Westen aus Hankensbüttel



Abb. 1.2/3 Blick auf den Sportboothafen

kommend über den Bahnhof Wittingen nach Südosten festgelegt. Der Abschnitt von Wittingen nach Südosten wird nicht mehr genutzt und ist bereits stillgelegt. Eine Eingleisung in den Streckenabschnitt der DB ist bereits erfolgt.

Abb. 1.2/4 Stillgelegte OHE-Trasse bei Plastau





### 1.3 Flächennutzungsplan

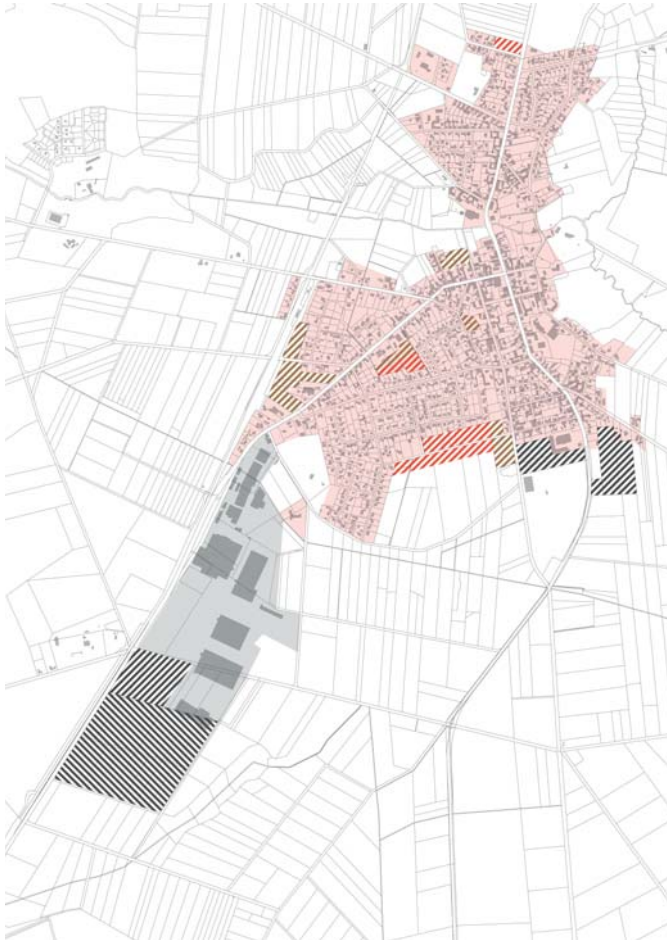


Abb. 1.3/1 FNP- und B-Plan-Reserven, Ausschnitt Knesebeck

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) wurde 1974 nach der Gebietsreform aufgestellt und seither mehrfach geändert.

Im Rahmen des gültigen FNPs sind insgesamt rd. 63 ha Bauflächenreserven in Wittingen und Knesebeck vorhanden. Diese werden mit heutigen und zukünftigen Entwicklungszielen abgeglichen und abgewogen. Die Lage der 22,4 ha Wohnbauflächen, 5,3 ha Mischbauflächen und 35,3 ha gewerblichen Bauflächen sind in Abb. 1.3/ 1 und Abb. 1.3/ 2 kartiert.

- FNP-Reserve**
-  Wohnen
-  Mischbau
-  Gewerbe
- B-Plan-Reserve**
-  Gewerbe

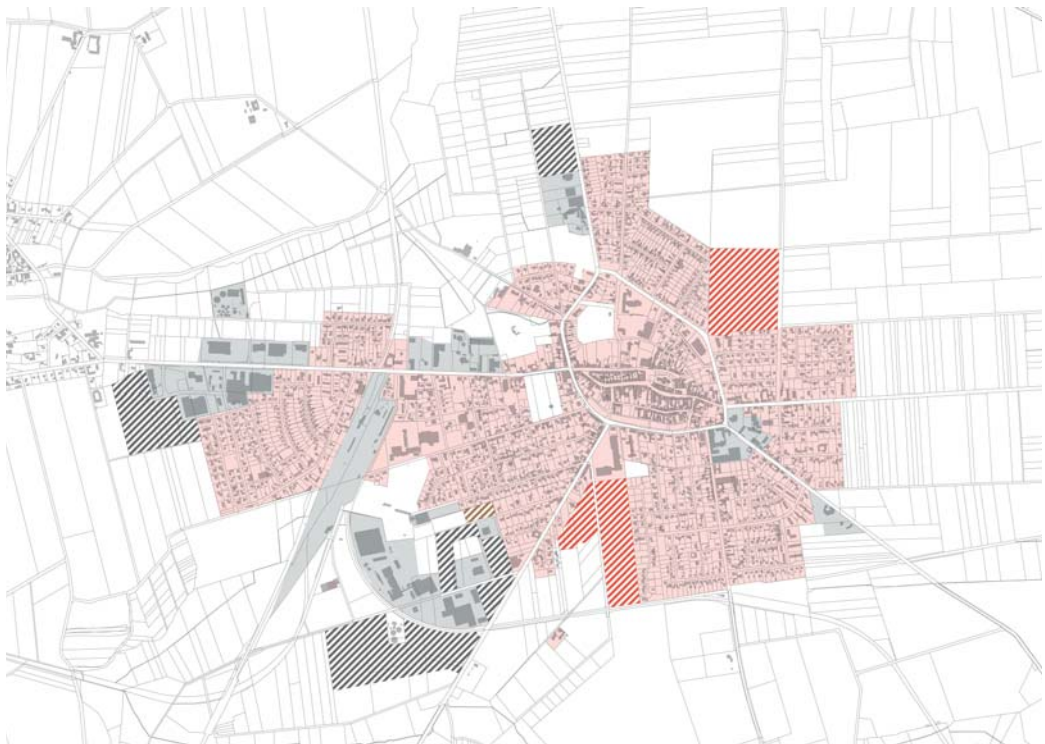


Abb. 1.3/2  
FNP-Reserven,  
Ausschnitt  
Wittingen

## 1.4 Natur und Landschaft: attraktive Dorfstrukturen – eingebettet in die Landschaft

### Landschaft

Die verschiedenen Ortslagen betten sich in eine attraktive, gegliederte Landschaft ein. Das Stadtgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 5 – Unterregion Lüneburger Heide (5.1). Hier finden sich »überwiegend sandige Grund- und Endmoränengebiete, geprägt von Äckern und Wäldern, aber auch den größten Sandheiden Niedersachsens. Bezeichnend sind zahlreiche Bäche und kleine Flüsse« (Quelle: NLWKN 2010).

### Ortsteile

Der ländliche Charakter der Stadt Wittingen ist deutlich ausgeprägt und noch heute gut ablesbar. Die insgesamt 25 Ortsteile der Einheitsgemeinde Wittingen sind überwiegend dörflich geprägt und in ihrer ursprünglichen Form weitgehend erhalten (Rundlingsdörfer, Straßendörfer, Angerdörfer). Dies bedeutet zugleich, dass hier Land- und Forstwirtschaft eine bedeutende Rolle für die städtische Wirtschaft spielen und vielerorts Erwerbsgrundlage sind.

### Biotopschutz

Am südwestlichen Rand von Wittingen befinden sich Teile eines Landschaftsschutzgebietes (LSG):

1 LSG Ostheide

Innerhalb des Stadtgebietes gibt es zwei Naturschutzgebiete (NSG):

- 1 »Gagelstrauch«, Gemarkung Vorhop
- 2 »Bornbruch«, Gemarkung Knesebeck

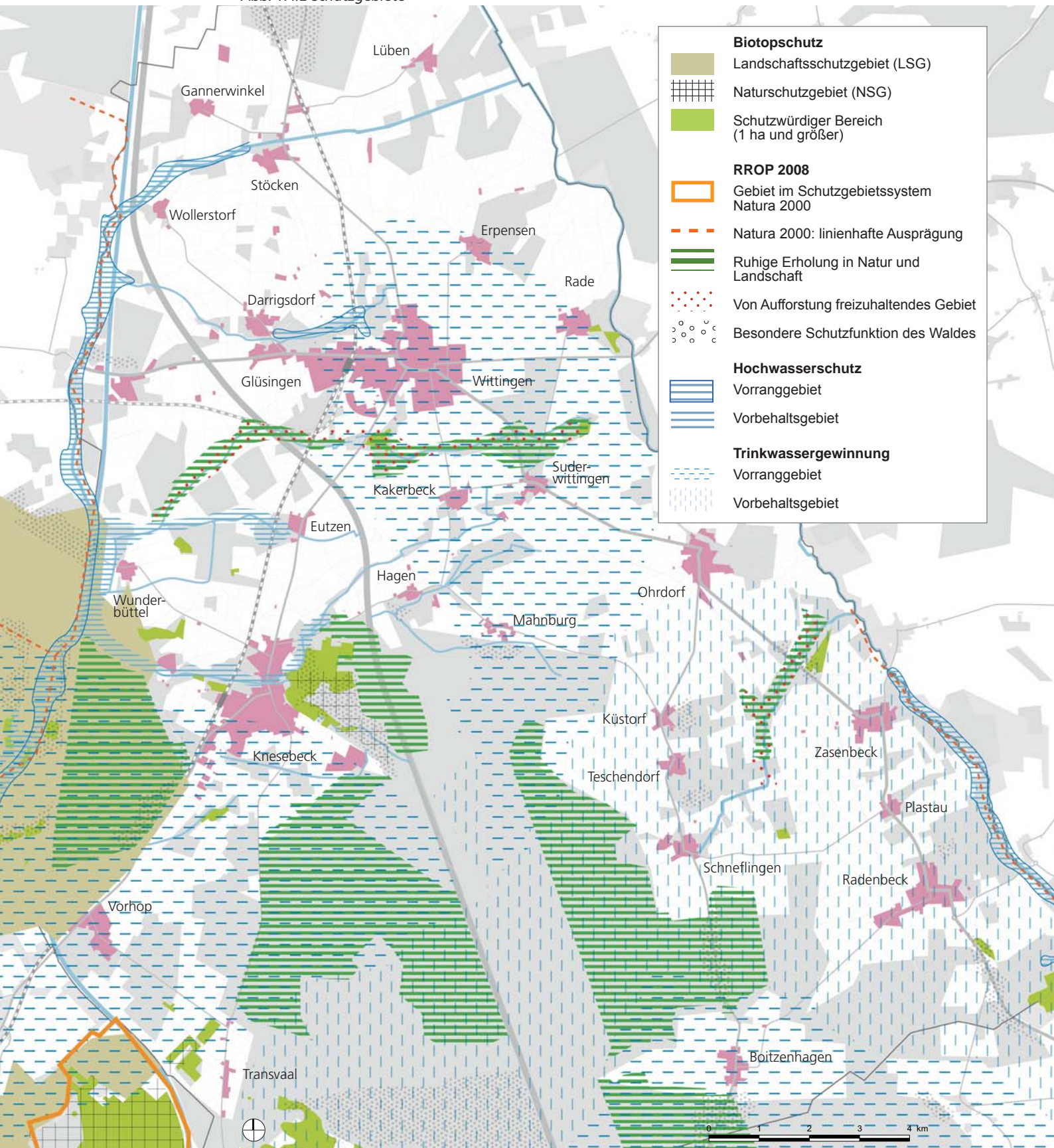
Die Ohre ist ein prägendes Fließgewässer am östlichen Rand und als Flora-/ Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) »Ohreaue« unter Schutz gestellt (Gemarkungen Radenbeck, Plastau, Zasenbeck, Ohrdorf).

Weitere geschützte Landschaftsteile befinden sich in den Gemarkungen Wittingen, Stöcken, Knesebeck, Glüsing, Wunderbüttel (vgl. Abb. 1.4/ 2 Schutzgebiete).

Abb. 1.4/1 Knesebach bei Knesebeck



Abb. 1.4/2 Schutzgebiete



## 1.5 Freizeiteinrichtungen

In und um Wittingen befinden sich zahlreiche Freizeiteinrichtungen und Naherholungsmöglichkeiten (vgl. Abb. 1.5/ 4). Durch diese vielfältigen Angebote ist der Freizeit- und Erholungswert besonders hoch einzuschätzen.

In und um die Ortsteile Wittingen und Knesebeck häufen sich die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten (Altstadt Wittingen, Tennis, Reiten, Modellflugplatz, Freibad/ Strandbad, Walderlebnispfad bei Knesebeck).

In vielen Dörfern ist die Kirche mit der dazugehörigen Gemeinde neben den zahlreichen Vereinen wichtiger Anlaufpunkt für die dörfliche Gemeinschaft.

Das Museum in Lüben gibt einen Einblick in das Leben und Arbeiten der Groß- und Urgroßeltern. Hier ist man darauf bedacht, die historischen Maschinen und Geräte aus dem Bereich der Land- und Forstwirtschaft sowie der Hauswirtschaft zu erhalten. Daran gekoppelt ist ein Naturerlebnispfad.

Entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze finden sich neben der Landwehr bei Rade weitere Zeugnisse der einstigen Teilung Deutschlands. Bei Rade ist zudem eine innerdeutsche Grenzanlage mit Grenzbahnhof erhalten, und im Dorfgemeinschaftshaus in Zasenbeck befindet sich eine Ausstellung mit dem Thema »Geschichte eines Dorfes an der ehemaligen Innerdeutschen Grenze«. Im Ortsteil Radenbeck befindet sich der sogenannte Wachtberg, der einen guten Überblick über das ansonsten flache Land entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze ermöglicht.

Der Sporthafen, als überregionales touristisches Potential, bietet Möglichkeiten zum Rudern auf dem Elbe-Seitenkanal an.



Abb. 1.5/1 Schützenhaus in Suderwittingen

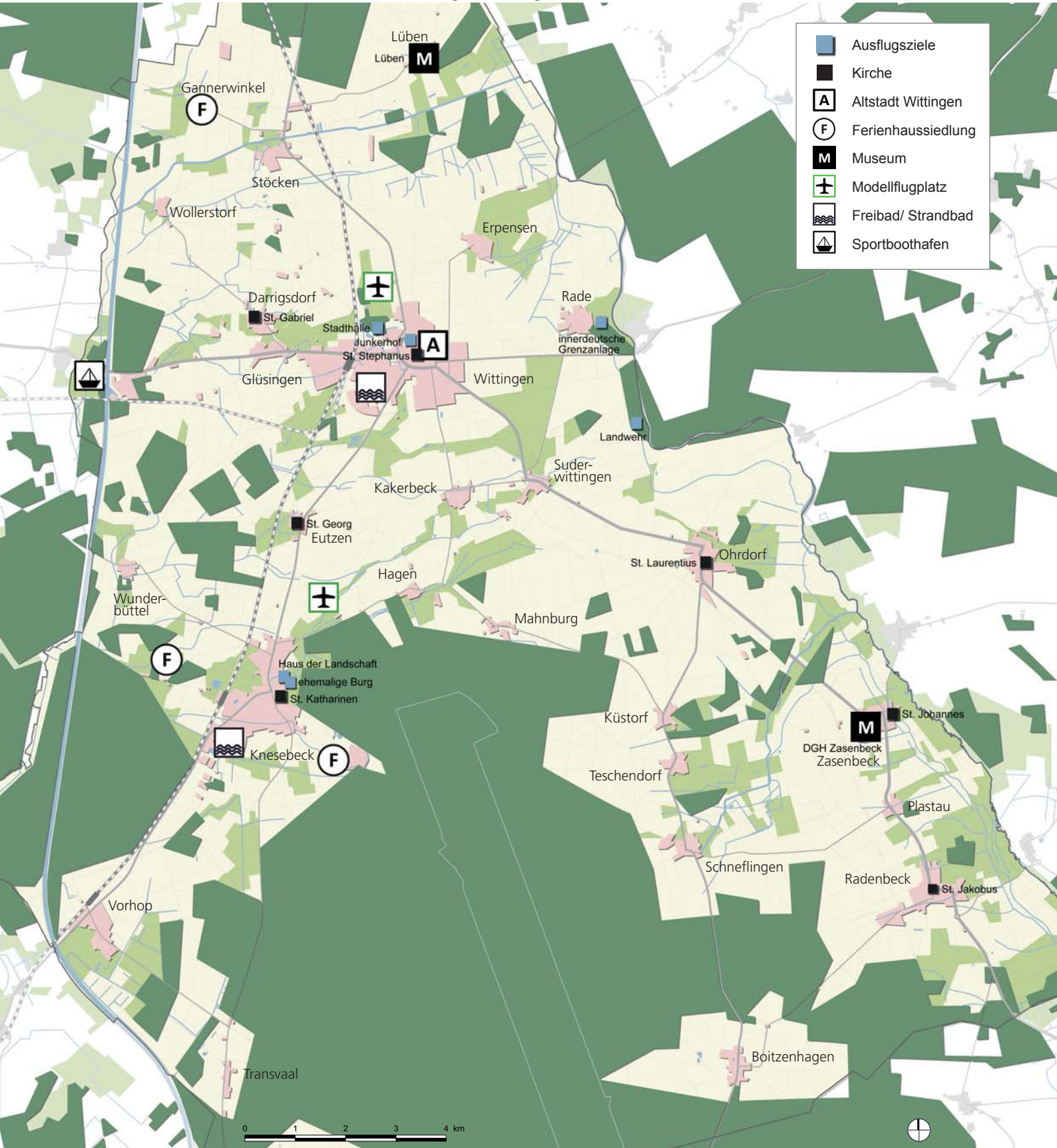


Abb. 1.5/2 Strandbad in Knesebeck

Abb. 1.5/3 Sportboothafen am Elbe-Seitenkanal



Abb. 1.5/4 Freizeit- und Erholungseinrichtungen



## 1.6 Bevölkerungsentwicklung

### Analyse

Mit der Wende verzeichnete Wittingen einen besonders hohen Einwohnerzuwachs. Die Stadt profitierte aufgrund der Lage im Grenzgebiet von den Wanderungen aus den neuen Bundesländern. Mitte der 1990er Jahre sanken die Wanderungsgewinne langsam ab. Bis 2004 bleibt die Einwohnerzahl relativ konstant bei ca. 13.600 Einwohnern (EW). Seit 2005 ist ein sukzessiver Rückgang der Bevölkerung (13.609 EW) um 8,1% auf 12.427 EW in 2015 zu verzeichnen. Grund dafür ist der negative Wanderungssaldo in Verbindung mit der anhaltend negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung (seit den 1980er Jahren).



Abb. 1.6/1 Dem demographischen Wandel begegnen

### Prognose

Der zuvor beschriebene Trend setzt sich perspektivisch aufgrund des anhaltenden demografischen Wandels bis 2030 fort. Zu diesem Zeitpunkt prognostiziert die Bertelsmann Stiftung einen weiteren Bevölkerungsrückgang auf ca. 11.000 EW (-11,5%). Diese Entwicklung kann nur aufgehalten bzw. abgeschwächt werden, wenn es gelingt den Wanderungssaldo zu verbessern.

## 1.7 Wirtschaft

Mit der Lage im Städtedreieck Berlin – Hannover – Hamburg liegt die Stadt Wittingen in der Mitte einer wichtigen Wirtschaftsregion. Mit dem Binnenschiffahrtshafen am Elbe-Seitenkanal und direktem Gleisanschluss (Trasse Celle-Wittingen) der großen Gewerbestandorte (Hafen und Firma Butting) sind infrastrukturell gute Rahmenbedingungen für Investitionen vor Ort in Wittingen gegeben. Somit ist es auch nicht verwunderlich, dass das produzierende Gewerbe überdurchschnittlich vertreten ist. Zu nennen sind hierbei: Verarbeiter von Edelstahlrohren Firma Butting, Druck- und Verlagsgesellschaft Neef + Stumme GmbH & Co. KG, Bauunternehmen Wiesensee GmbH & Co. KG, Privatbrauerei Wittingen, Kartoffelgranulathersteller Emsland Food, HSR-Speckhahn Stahl- u. Maschinenbau GmbH, Bauunternehmen PS und Pasemann sowie con-slot SCREENS und Fleischhandelsgesellschaft.

Daneben ist der Dienstleistungssektor für ein Mittelzentrum mit den zugewiesenen Verwaltungsaufgaben eher gering ausge-

prägt im bundesdeutschen Vergleich. Die Beschäftigten arbeiten überwiegend im Einzel- bzw. Großhandel und im Gesundheits- und Sozialwesen. Der Standort des städtischen Krankenhauses befindet sich zentral gelegen in der Innenstadt von Wittingen. Einen geringeren Stellenwert hat bei dieser Betrachtung die öffentliche Verwaltung.

Durch den überwiegend dörflichen Charakter der Ortsteile sind die Land- und Forstwirtschaft und die Reputation der landwirtschaftlichen Produkte in der Region von großer Bedeutung als Wirtschaftsfaktor für Wittingen. Die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes durch den Betrieb der Hofstellen mit den dazugehörigen Ländereien ist in diesem Zusammenhang ein wesentlicher Aspekt für die zukünftige Entwicklung von Wittingen.



Abb. 1.711 Hafen Wittingen am Elbe-Seitenkanal

Produktion, Innovation durch Forschung und Entwicklung sowie Aus- und Weiterbildung der Arbeitnehmer gelingen an einem Standort.

### Hafen Wittingen am Elbe-Seitenkanal

Der Hafen von Wittingen ist einer der drei Binnenschiffahrtshäfen entlang des Elbe-Seitenkanals. Der als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesene Hafen ist mit einer Gesamtgröße von 37,7 ha neben der Firma Butting mit Abstand der größte Standort in Wittingen. Das Hauptaugenmerk liegt auf dem Umschlag von Gütern, wie Holz, Getreide, Mineralöl sowie Zellstoffe. Innerhalb von 10 Jahren – zwischen 2005 und 2015 – hat sich die Umschlagsmenge von 157 kt auf 305 kt nahezu verdoppelt.

### Firma Butting

Die Firma Butting ist mit Abstand der größte Arbeitgeber für die Stadt Wittingen. Der Standort ist einer der größten Gewerbe-standorte im Stadtgebiet mit rund 35 ha. Das Traditionsunternehmen ist im Ortsteil Knesebeck ansässig und dort auch stark verwurzelt. Die Weiterentwicklung des Familienbetriebes am heutigen Standort ist für das weltweit agierende Unternehmen von großer Bedeutung und der Betrieb für die Stadt ein beständiger Wirtschaftsmotor.

Das Besondere an diesem Gewerbe-standort ist die sogenannte Trimodalität. Dies bedeutet, es existiert eine gute verkehrliche Anbindung zu Wasser durch den Elbe-Seitenkanal und zu Land über die Bundesstraße B 244 und durch das Gewerbe- und Industriegleis auf der Strecke zwischen Celle und Wittingen.

Abb. 1.712 Traditionsunternehmen Firma Butting (Quelle: Butting Gruppe GmbH & Co. KG)



## 1.8 Fachplanungen

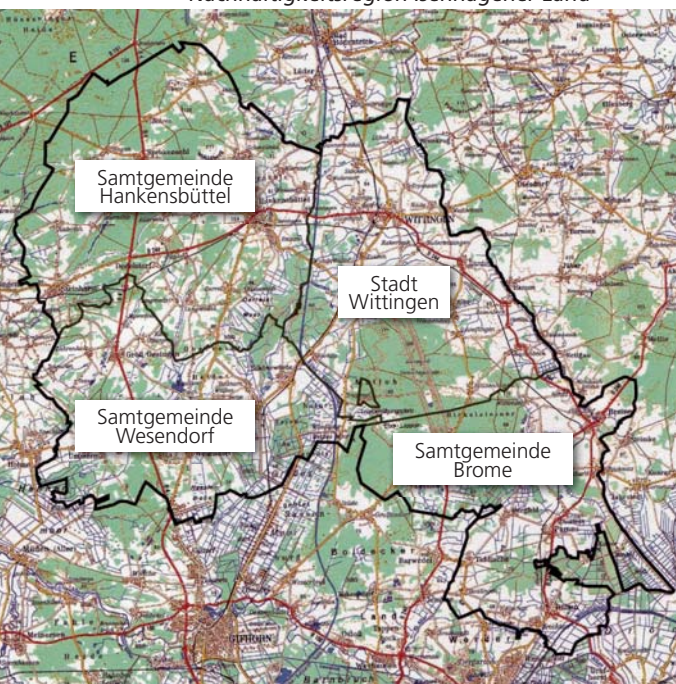
Für die Stadt Wittingen liegen bereits mehrere Fachplanungen vor, die für die Erarbeitung der Grundlagen und Zielaussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes herangezogen wurden. Sie bilden gleichzeitig die Basis für die in den folgenden Kapiteln Leitbild (s. Kap. 3 S. A 20 ff) und Maßnahmen (s. Kap. 4 S. A 40 ff) dargestellten Zielsetzungen und werden hier kurz dargestellt.

### Kreisentwicklungskonzept

Im Kreisentwicklungskonzept wurde im Juni 2016 ein Zielsystem aus Präambel (Grundsätze), 6 Leitlinien im Leitbild, 21 Oberzielen und 46 (Unter-)Zielen für den gesamten Landkreis Gifhorn erarbeitet.

*»Der Landkreis Gifhorn wird sich im Zusammenwirken mit den gesellschaftlich handelnden Akteuren in den nächsten 10 Jahren insbesondere den Themen demografische Entwicklung, Stärkung des Wirtschaftsstandortes, Umweltschutz und Energiewende sowie der finanziellen Situation der öffentlichen Haushalte widmen.*

Abb. 1.8/1 Gebietsabgrenzung der Nachhaltigkeitsregion Isenhagener Land



*Um diesen Herausforderungen erfolgreich begegnen zu können, wollen wir nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen, die den Landkreis Gifhorn unter Berücksichtigung der Belange und Zuständigkeiten der kreisangehörigen Gebietseinheiten als Standort festigen und profilieren.*

*Dazu gehören:*

- *attraktives und bedarfsgerechtes Wohnen*
- *eine leistungsstarke Wirtschaft*
- *ein hochwertiges Bildungsangebot sowie gute berufliche Perspektiven*
- *ein familienfreundliches, integratives und soziales Miteinander*
- *alters- und bevölkerungsgruppenübergreifend gute Lebensbedingungen sowie*
- *ökologisch, energetisch und finanziell verantwortliches Handeln.*«

### Regionales Entwicklungskonzept (REK)

Im Rahmen des LEADER+Prozesses haben sich die Samtgemeinden Hankensbüttel, Wesendorf, Brome und die Stadt Wittingen zur Nachhaltigkeitsregion »Isenhagener Land« in einer Lokalen Arbeitsgruppe zusammengeschlossen. Die erfolgreiche Zusammenarbeit wird unter folgender Entwicklungsstrategie weiter fortgesetzt:

- *ein deutliches Profil im Bereich des ländlichen Tourismus – unter besonderer Berücksichtigung der kulturellen Kleinode und der Naturerlebnisangebote entwickeln,*
- *die ökologische Entwicklung der Fließgewässer, insbesondere vor dem Hintergrund der Anforderungen aus der Wasserrahmenrichtlinie, weiter voranbringen,*
- *die Kompetenzen der Landwirtschaft im Bereich Biomasseerzeugung und -verarbeitung weiter entwickeln,*
- *soziale Netzwerke im ländlichen Raum, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, aufbauen.*

Besonders die Zielsetzung »Entwicklung des ländlichen Tourismus« nimmt für Wittingen mit der attraktiven Landschaft und den auch regional bedeutsamen Freizeitmöglichkeiten einen hohen Stellenwert





Abb. 1.8/2 Fachmarktzentrum südlich der Witterer Altstadt



Abb. 1.8/3 Lange Straße mit Geschäften in der Altstadt von Wittingen

ein. Über die Nachhaltigkeitsregion hinaus arbeitet die Stadt Wittingen im Verbund der Südheide Gifhorn GmbH, um ein kreisweites Tourismusmarketing zu betreiben.

### **Machbarkeitsstudie zur Standortentwicklung der Stadt Wittingen**

Im Rahmen des LEADER+Programmes wurde für die Stadt Wittingen durch die NORD/ LB mit dem Niedersächsischen Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) eine Machbarkeitsstudie zur Standortentwicklung der Stadt Wittingen in 2006 erstellt. Hierbei wurde eine Situationsanalyse zu den Grundzügen der Raum- und Siedlungsentwicklung, Wirtschaftsstandort – Arbeitsmarkt, Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, Wohnen, Wohnbauentwicklung und Freizeit, Wirtschaftsstruktur und

-entwicklung, etc. vorgenommen. Es wurde eine Unternehmensbefragung durchgeführt, um die Stadt Wittingen aus Sicht der Betriebe zu hinterleuchten. Das derzeitige Gewerbeflächenangebot und dessen Entwicklung mit besonderem Augenmerk auf den Standort Hafen wurden dargestellt.

Aus diesen Grundlagen zusammen mit einer Stärken-Schwächen-Analyse werden für die Handlungsfelder Wittingen als Wohnstandort, als Wirtschaftsstandort und in Bezug auf das Standortmarketing Handlungsempfehlungen gegeben, die auch für das ISEK weiterhin Gültigkeit haben.

#### *Wittingen als Wohnstandort:*

- *Stärkung der Kernstadt als attraktives Versorgungs- und Dienstleistungszentrum*
- *Zielgruppenspezifischer Ausbau des Wohnangebotes und Schaffung neuer Wohnformen*
- *Zielgruppenorientierte Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität*
- *Verbesserung des Wohnstandortmarketings*

#### *Wittingen als Wirtschaftsstandort:*

- *Vorausschauende Gewerbeflächen- und Industrieflächenvorsorge*
- *Attraktivitätssteigerung von ausgewählten Gewerbegebieten*
- *Wirtschaftsstandortmarketing und intensivierte Vermarktung der Gewerbeflächen (inkl. flankierender Dienstleistungen der Gemeindeverwaltung)*
- *Aufgabenbereiche Bestandsentwicklung und Vermittlung von Wirtschaftsförderungsdienstleistungen in spezialisierten Aufgabefeldern als Schwerpunkte*
- *Optimierung der Organisation und Intensivierung von Kooperationen*

#### *Standortmarketing:*

- *Standortpolitik für ein attraktives Leistungsprofil der Stadt Wittingen mit Blick auf Wirtschaft und Bürger*
- *Aufbau einer zielorientierten Kommunikationspolitik mit Blick auf die Vermarktung des Wirtschafts- und Wohnstandortes Stadt Wittingen*

### Einzelhandelskonzept mit Fortschreibung

Die Stadt Wittingen ist mit Einzelhandelsflächen sehr gut ausgestattet. Bedeutende Standorte sind hierbei die Innenstadt von Wittingen, das Fachmarktzentrum südlich der Altstadt, die Einzel- und Großhandelsunternehmen entlang der Celler Straße und der innerörtliche Versorgungsbereich von Knesebeck.

Im Einzelhandelskonzept (Stand: 08/ 2008) und dessen Fortschreibung (Stand: 11/ 2012) werden Zielaussagen für die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentrenstruktur aufgezeigt, um diese auf einer tragfähigen und städtebaulich-funktional ausgewogenen Gesamtkonzeption zu gründen.

Beschrieben und bewertet wird die aktuelle Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen. Auf Basis dessen wird der zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen aufgezeigt und Ziele für die Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur zu Grunde gelegt:

*1. Ziel: Schutz und Weiterentwicklung der Zentren*

- *Stärkung des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrums Knesebeck*

*2. Ziel: Sicherung und Ergänzung der wohnortbezogenen Nahversorgung*

- *Vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen: Innenstadtzentrum und Nahversorgungszentrum Knesebeck*
- *Wohngebietsbezogene, kleinteilige Versorgung in integrierter Lage*

*3. Ziel: Abgewogene Entwicklung ergänzender Standorte*

- *Bereitstellung von Flächen für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel*

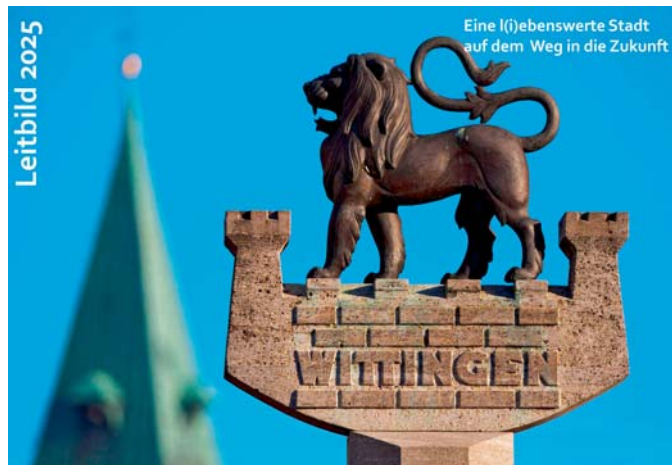


Abb. 1.8/4 Leitbild Wittingen 2025 (Quelle: Arek Marud)

### Leitbild Wittingen

Das Leitbild Wittingen »Eine I(i)ebenswerte Stadt auf dem Weg in die Zukunft« formuliert Strategien für drei Themenschwerpunkte der städtischen Entwicklung – Wirtschaft, Stadtmarketing und Wohlbefinden in moderner Lebensqualität. Es ist als Projekt aus einem Wettbewerb der Modellförderung des Landes »Quartiersinitiative Niedersachsen«(QiN), den die Stadt Wittingen gewonnen hat, erwachsen. Im Dezember 2013 wurden diese Strategischen Leitbilder und die dazugehörigen 11 Maßnahmenkataloge nach umfangreicher Bürgerbeteiligung durch den Rat der Stadt Wittingen beschlossen.

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEKs wurde angeregt die Zielsetzungen weiterzuführen, zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren. Der Prozess wurde im Januar 2017 fortgeführt. Bis voraussichtlich Juni 2017 ist die Fortschreibung abgeschlossen.

### Standortgutachten und Entwicklungskonzept für den Hafen Wittingen

Das Büro CPL Competence in Ports and Logistics hat bis Ende 2016 eine Bestandsanalyse, Nachfrageanalyse, eine Funktionsbeschreibung und Entwicklungsperspektiven für den Hafen erstellt. Außerdem wurde der zu erwartende Planungs- und Investitionsaufwand für die benannten Entwicklungsbereiche aufgeführt und für die Umsetzung potentielle Förderprogramme identifiziert. Die wesentlichen Aussagen und Zielsetzungen sind in Kapitel 4.2 (s. S. A 51) in dem Gewerbesteckbrief zum Hafen Wittingen zusammenfassend dargestellt.

### Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Gifhorn

Durch das Bonner Büro empirica wird aktuell ein Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Gifhorn erstellt. Die Belange der Stadt Wittingen werden in diesem Zusammenhang mit untersucht. Das Ergebnis wurde bereits für Herbst 2016 erwartet, liegt aber aktuell noch nicht vor. Belastbare Aussagen konnten im Bearbeitungszeitraum des ISEKs nicht bereitgestellt werden. Aus diesem Grund werden die Wohnbaupotentiale der Stadt Wittingen in Kapitel 4 Maßnahmen (s. S. A 40 ff) aufgezeigt und mit stadtplanerischen Zielsetzungen bewertet.

Abb. 1.8/5 Hafen Wittingen, Blick auf eine der vorhandenen Anlegestellen



## 2 Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken

Stärken	Schwächen
<b>Siedlung und Landschaft</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- reizvolle Lage zwischen weiter Landschaft und gegliederten Landschaftsräumen</li> <li>- zahlreiche Fließgewässer mit Auenlandschaft</li> <li>- funktionierende ursprüngliche Dörfer in der Landschaft (Rundlingsdörfer, Angerdörfer)</li> <li>- ursprüngliche Siedlungsränder mit landwirtschaftlicher Nutzung: intakte Vernetzung von Siedlung und Landschaft</li> <li>- kurze Wege in die Landschaft (Naherholung)</li> <li>- Innenstadt Wittingen: solide Grundstruktur mit mittelalterlicher Prägung und Persönlichkeit – kleinteilige Parzellenstruktur bis heute ablesbar, zahlreiche identitätsstiftende Gebäude, traditionelle Nutzungsvielfalt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fehlendes Angebot als Wohnstandort für junge Menschen: Mietwohnen und Bauland</li> <li>- Wohnbauentwicklung: Entwicklungshemmnisse durch private Grundstückseigentümer</li> <li>- starke Verkehrsbelastung entlang der Bundesstraße B 244, besonders im Ortsteil Wittingen</li> <li>- Attraktivitätsverlust in der Innenstadt: zunehmender Leerstand und Verfall von Gebäuden</li> <li>- zahlreiche stark veränderte und überformte Fließgewässer</li> </ul>
<b>Infrastruktur: Freizeit und Soziales</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lebendiges Dorfleben: Dorfgemeinschaften und Vereine</li> <li>- hoher Freizeit- und Erholungswert: vielfältige Freizeitmöglichkeiten (Baden, Rudern, Tennis, Reiten) und Naherholungsgebiete (Naturerlebnispfad Lüben, Walderlebnispfad Knesebeck, Grenzpfad Zasenbeck) dezentral im Stadtgebiet verteilt</li> <li>- Naherholungsgebiet Nachtweide in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Wittingen</li> <li>- Sportboothafen: überregionales touristisches Potential am Elbe-Seiten-Kanal</li> <li>- Wittingen (Grundschule, weiterführende Schulen, KiTa), Knesebeck (Grundschule, KiTa)</li> <li>- ergänzende Infrastruktur in den Ortsteilen Ohrdorf (KiTa), Radenbeck (Grundschule) und Vorhop (Bahnhaltdepot) vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kaum ausgebautes und ausgewiesenes Radwegnetz</li> <li>- ausbaufähiges Reitwegenetz</li> <li>- Wegebeziehung zwischen Innenstadt und Naherholungsgebiet Nachtweide mit Stadthalle fehlt</li> <li>- Vermarktung und Vernetzung der Freizeitmöglichkeiten und des kulturellen Angebotes ist verbesserungswürdig</li> <li>- strukturelle Schwächen bei den KiTa-Betreuungsangeboten vorhanden</li> </ul>
<b>Einzelhandel und Versorgung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sehr gut mit Einzelhandelsflächen ausgestattet (Schwerpunkt Fachmarktzentrum)</li> <li>- zahlreiche Hofläden als wichtige Quelle der Nahversorgung in den Ortsteilen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hoher Geschäftsleerstand in der Innenstadt von Wittingen: sinkende Bedeutung als Einzelhandelsstandort</li> </ul>
<b>(Land)Wirtschaft und Verkehr</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnenhafen: bedeutendes Gewerbepotential mit Anschluss an den Elbe-Seiten-Kanal, die Bundesstraße B 244 und den Güterverkehr (Trimodalität)</li> <li>- Familienunternehmen Firma Butting: traditioneller Arbeitsplatzstandort mit globaler Strahlkraft</li> <li>- Kulturlandschaft: Landschaft ist bis heute bedeutender und gut genutzter Wirtschaftsraum</li> <li>- Vieh- und Landwirtschaft als wichtige wirtschaftliche Grundlage</li> <li>- starke landwirtschaftliche Produkte mit regionaler Bekanntheit</li> <li>- Bundesstraße B 244 und die Anbindung an die Bahn sind das Rückgrat und der Motor für die Siedlungsentwicklung</li> </ul>	<b>Wirtschaft</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- brach gefallenes OHE-Gelände in städtisch attraktiver Lage am DB-Bahnhof</li> </ul>

Chancen	Risiken
<b>Siedlung und Landschaft</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schwerpunkte bei der zukünftigen Entwicklung setzen</li> <li>- Qualitäten der dörflich geprägten Ortsteile als Wohn- und Arbeitsstandort erhalten</li> <li>- Ausgleichsmaßnahmen der Autobahnverlängerung zur Pflege des Landschaftsbildes nutzen</li> <li>- Fortsetzung der Maßnahmen zur ökologischen und naturnahen Gestaltung der Fließgewässer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zerschnittene Landschaftsräume und durchtrennte Wegeverbindungen durch die Verlängerung der Autobahn A 39</li> <li>- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch weitere Ausbreitung der Energiewirtschaft (Biogasanlagen, Windräder, Umspannanlagen, Hochspannungsleitungen)</li> </ul>
<b>Infrastruktur: Freizeit und Soziales</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterung des touristischen Angebotes am Sportboothafen</li> <li>- Nachnutzung für die stillgelegte OHE-Trasse finden</li> <li>- Lage an der ehemaligen innerdeutschen Grenze: Potential für eine touristische Wanderroute nutzen</li> <li>- touristische Potentiale schöpfen: Lüneburgische Grenzlandwehr, Teile der ehem. Mauer bei Rade</li> <li>- Vernetzung zwischen den Ortsteilen verbessern (Radwege – auch abseits von Verkehrswegen)</li> <li>- landschaftsbezogene Erholung und wohnumfeldnahe Freizeitgestaltung und Erholung ist von großer Bedeutung für die Qualifizierung als Wohnstandort</li> <li>- Förderung der Dorfgemeinschaften</li> <li>- Verbesserung der Familienfreundlichkeit durch ein bedarfsgerechtes und flexibles Betreuungsangebot für Kinder und Jugendliche</li> <li>- Erweiterung der Freizeitangebote sowie kulturelle und soziale Angebote, insbesondere für junge Menschen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unzureichende Wahrnehmung und Vermarktung der vorhandenen Freizeitangebote und sozialen Einrichtungen</li> </ul>
<b>Einzelhandel und Versorgung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attraktivierung der Innenstadt von Wittingen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sonderstandort Celler Straße ist aufgrund des hohen Anteils an Verkaufsflächen ein bedeutender Schwerpunkt und Konkurrenz für die Innenstadt von Wittingen</li> </ul>
<b>(Land)Wirtschaft und Verkehr</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlängerung der Autobahn A 39: Stärkung des Wirtschaftsstandortes Hafen und Verbesserung der Anbindung an die Region</li> <li>- Entwicklung der heimischen Betriebe vor Ort ermöglichen</li> <li>- Landschaft als grundlegenden ländlichen Wirtschaftsraum und als Einkommensgrundlage der ansässigen Landwirte erhalten</li> <li>- Vermarktung regionaler Produkte weiter verbessern</li> <li>- Strukturwandel in der Landwirtschaft (z. T. Ausrichtung auf erneuerbare Energien) angemessen begegnen: Integration der neuen Wirtschaftsform (Biogasanlagen) in das Landschaftsbild</li> <li>- Bahnbrache OHE-Gelände: Potential für die Entwicklung eines neuen Wirtschaftsstandortes nutzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strukturwandel in der Landwirtschaft: Ausrichtung der Landwirtschaft auf erneuerbare Energien widerspricht tlw. den Ansprüchen des Naturschutzes und des Landschaftsraumes</li> </ul>

### 3 Räumliches Leitbild

Die heutigen und zukünftigen räumlichen Strukturen Wittingens werden in einfachen Grundmustern allgemeinverständlich als räumliches Leitbild veranschaulicht. Das Leitbild verdichtet die städtische Entwicklungspolitik und stellt diese für alle Beteiligten sichtbar dar. Es liefert langfristige Beurteilungskriterien und gibt Orientierung bei der Aufstellung von sektoralen und lokalen Zielen und Konzepten. Ebenso bildet es eine Basis für spätere Standortprüfungen bei neuen Stadtentwicklungsprojekten oder für eine Neuauflistung des Flächennutzungsplanes.

Die Siedlungsentwicklung im Einklang mit der umgebenden Landschaft ist dabei in die Abwägung der unterschiedlichen Ansprüche und Bedürfnisse eingeflossen und berücksichtigt.

Drei sektorübergreifende Entwicklungsleitlinien stecken, kurz und prägnant formuliert, den Rahmen der Entwicklungspolitik ab:

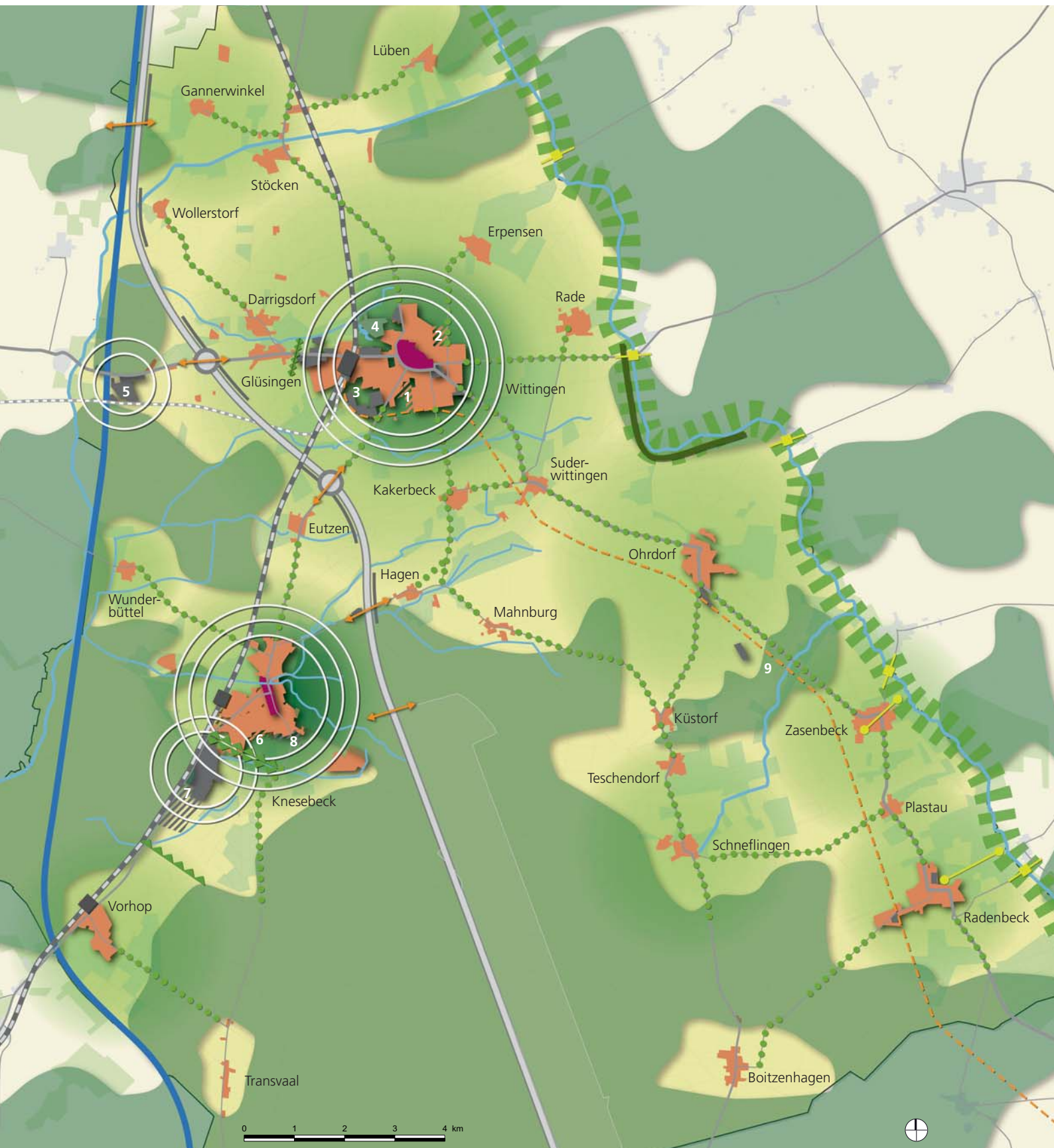
Leitlinie 1: Siedlungsentwicklung – Qualitäten bewahren und Entwicklung fokussieren (s. S. A 22)

Leitlinie 2: Landschaft als Wirtschafts-, Natur- und Lebensraum pflegen (s. S. A 28)

Leitlinie 3: Regionale Verkehrsanbindung stärken und kommunales Radwegenetz ausbauen (s. S. A 34)

Sie sind politische Oberziele und geben die Ausrichtung der zukünftigen Entwicklung vor. Die Leitlinien ergänzen das räumliche Leitbild mit Zielaussagen zur Siedlungsentwicklung, zum Erhalt und zur Pflege der Landschaft und zur Vernetzung mit der Region.

-  **Focus der Entwicklung:**  
Wohnen / Arbeiten / Handel  
Gewerbe
-  Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen
- FNP-Reserven/ Entwicklungspotentiale:**
-  Wohnen  
Mischbau  
Gewerbe
- Wittingen:**
-  1-Steinhaufenacker
-  2-Hinter der Klappe
-  3-OHE-Gelände
-  4-Nachtweide
-  5- Hafen
- Knesebeck:**
-  6-Steinkamp
-  7-Firma Butting
-  8-Fallerslebener Straße
-  9-Radweg ehem. OHE-Trasse prüfen
-  Ortsteile mit besonderer Bedeutung aufgrund vorhandener Infrastruktur
-  Ortsteile in der Landschaft
-  Vernetzung Siedlung und Landschaft
-  Grünzäsur / Entwicklungsgrenze
-  Allee: Erhalt und Entwicklung
-  Grünes Band ehemalige innerdeutsche Grenze
-  Landwehr / Grenzanlage
-  Inhaltliche und räumliche Verknüpfung mit Grünem Band:  
a-DGH Zassenbeck mit touristischem Informationsraum und Grenzpfad-Wanderweg  
b-Wachtberg Radenbeck
-  Grenzüberschreitende Übergänge
-  Elbe-Seitenkanal
-  Fließgewässer
-  Wald
-  Bahntrasse (DB) mit  
 Bahnhof  Bahnhofpunkt
-  Bahntrasse
-  Vorranggebiet Autobahn mit Anschlussstelle
-  Lärmschutz prüfen
-  Erhalt wichtiger Wegeverbindungen
-  Bundesstraße
-  Landesstraße
-  Kreisstraße



### 3.1 Leitlinie 1: Siedlungsentwicklung – Qualitäten bewahren und Entwicklung fokussieren

#### ZIELE

##### A Entwicklungsschwerpunkte setzen

- Innenstadt von Wittingen und Ortskern von Knesebeck als Ankerpunkte der öffentlichen Daseinsvorsorge sichern und stärken
- Zuzug junger Familien ermöglichen: bauliche Entwicklung auf Wittingen und Knesebeck fokussieren
- Handlungsreserven für die Wohnbauentwicklung vorhalten
- Angebote für Freizeit und Erholung im Bereich Nachtweide ergänzen und die Anbindung an die Innenstadt Wittingen verbessern
- Attraktive, autobahnaffine Gewerbeflächen anbieten: Gewerbe- und Industriegebiet Hafen erweitern
- Bahnbrache OHE-Gelände für eine gewerbliche Entwicklung vorbereiten, neuordnen und in das städtische Gefüge einbinden
- Entwicklung von heimischen Betrieben vor Ort gewährleisten

##### B Vorhandene Infrastruktur sichern und weiter qualifizieren

- Besondere Infrastruktur in den Ortsteilen Ohrdorf (Kindergarten), Radenbeck (Grundschule) und Vorhop (Bahnhaltapunkt) sichern
- Versorgungsniveau der Ortschaften erhalten bzw. ausbauen: Güter des täglichen Bedarfs
- Bedarfsgerechte Kinderbetreuung in Kindergärten und Kinderkrippen anbieten und ermöglichen
- Angebote für Jugendliche in den Ortsteilen Wittingen und Knesebeck erhalten: Standorte der Jugendtreffs hinsichtlich Lage und benötigter Freianlagen prüfen und ggf. verlagern

##### C Innenentwicklung gewährleisten

- Eigenentwicklung in den Ortschaften ermöglichen
- Ortsbildprägende Baustrukturen erhalten: Nach- bzw. Umnutzung

Die 25 Ortsteile der Stadt Wittingen sind überwiegend dörflich geprägt und bis heute in ihrem Charakter weitgehend erhalten. Die Dörfer sind beliebte Wohnorte mit vielfältigen Bezügen zur Landschaft. Landwirtschaftliche Betriebe und Hofstellen werden auch heute noch aktiv betrieben. Die Dörfer sind somit Wohn- und Arbeitsstätte zugleich. Diese Nutzungsmischung ist eine Qualität, die es zu bewahren gilt.

Einige Ortsteile sind aufgrund ihrer Größe und/ oder Versorgungseinrichtungen für die städtische Entwicklung und die Versorgung der umliegenden Dörfer von herausragender Bedeutung. Durch eine dezentrale Verteilung von Gemeinbedarfseinrichtungen kann die Versorgung der vielen kleinen Dörfer weitgehend bedarfsgerecht erfolgen.

Abb. 3.1/1 Grafitti beim Jugendtreff Wittingen





## **A** Entwicklungsschwerpunkte setzen

### **Innenstadt von Wittingen und Ortskern von Knesebeck als Ankerpunkte der öffentlichen Daseinsvorsorge sichern und stärken**

Wittingen und Knesebeck sind die beiden einwohnerstärksten Ortsteile der Stadt Wittingen. Durch die vorhandenen öffentlichen und sozialen Einrichtungen in Verbindung mit zahlreichen Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sind hier die Ankerpunkte für die Daseinsvorsorge der Einheitsgemeinde Wittingen zu finden. Kinderbetreuung, Grundschule und weiterführende Schulen, das Krankenhaus und die öffentliche Verwaltung sind hier angesiedelt und übernehmen Versorgungsfunktion für die umliegenden Dörfer.

Auch im Zusammenhang mit dem Thema Einzelhandel sind das Innenstadtzentrum Wittingen und das Nahversorgungszentrum Knesebeck als zentrale Versorgungsbereiche im Einzelhandelsentwicklungskonzept (Stadt+Handel, Stand: 08/ 2008 und 11/ 2012) für die Stadt Wittingen deklariert.

Diese Rahmenbedingungen sollen für die positive städtische Entwicklung vor Ort erhalten bleiben und weiterhin gestärkt werden.

### **Zuzug junger Familien ermöglichen: bauliche Entwicklung auf Wittingen und Knesebeck fokussieren**

Aufgrund der guten, zuvor beschriebenen Versorgung sollte die bauliche Entwicklung auch auf die Ortsteile Wittingen und Knesebeck fokussiert werden. Wie im Kapitel 1.6 Bevölkerungsentwicklung (s. S. A 12) beschrieben, kann die Stabilisierung der Einwohnerzahl durch die Verbesserung des Wanderungssaldos erreicht werden. In diesem Zusammenhang ist es notwendig, den Zuzug von jungen Familien nach Wittingen aktiv zu ermöglichen. Am Beispiel des aktuellen Baugebietes »Steinhausenacker« ist eine positive Nachfrage

nach Bauland in Wittingen zu belegen. Die Rahmenbedingungen als anziehender Wohnstandort sind aufgrund der attraktiven Lage zur Innenstadt, den damit verbundenen Versorgungseinrichtungen und der gleichzeitig direkten Anbindung an die reizvolle Landschaft vielerorts gegeben (s. Kapitel 4.1 Wohnen, S. A 40).

### **Handlungsreserven für die Wohnbauentwicklung vorhalten**

Die positive städtische Entwicklung ist von der Aktivierung attraktiver Wohnbaupotentiale, wie zuvor erläutert, abhängig. Die vorhandenen Wohnbaupotentiale (s. Kapitel 4.1 Wohnen, S. A 40) sind allerdings teilweise durch Privateigentümer und deren Interessen in der Entwicklung durch die Stadt Wittingen gehemmt.

Im Rahmen des ISEK wird daher ein großes Spektrum an Potentialflächen aufgezeigt und die hervorgehoben, die für eine Entwicklung herangezogen werden können. Zusammen mit den Aussagen aus dem Wohnraumversorgungskonzept, das aktuell durch den Landkreis Gifhorn erstellt wird (s. Kapitel 1.8 Fachplanungen, S. A 14), kann die quantitative Entwicklung für die nächsten 10 – 15 Jahren bestimmt werden.

Abb. 3.1/2 Baugebiet Steinhausenacker, Wittingen



### Angebote für Freizeit und Erholung im Bereich Nachtweide ergänzen und die Anbindung an die Innenstadt Wittingen verbessern

Neben dem Park am Junkerteich ist der Bereich der Nachtweide ein innenstadtnahes Naherholungsgebiet für die Wittinger Einwohner. Für die Weiterentwicklung der Naherholung liegt hier ein Schwerpunkt. Es sollen folgende Aspekte bei der Entwicklung der Nachtweide berücksichtigt bzw. geprüft werden:

1. Anbindung zum Park am Junkerteich und an die Innenstadt durch neue Wegeverbindung verbessern
  - Variante 1: Grünverbindung über den Bereich Lehmkuhle bei einer potentiellen Wohnbauentwicklung sichern
  - Variante 2: Weg im rückwärtigen Bereich der Schützenstraße auf privatem Grund prüfen
2. Teilbereiche aufwerten und Angebote ausbauen (zusätzliche Wege, Bänke zum Verweilen, Trimmdichweg, Grillplätze, etc.)
3. Wege- und Sichtbeziehungen zur Stadthalle aufwerten bzw. herstellen

### Attraktive, autobahnaffine Gewerbeflächen anbieten: Gewerbe- und Industriegebiet Hafen erweitern

Mit dem geplanten Lückenschluss der Autobahn A 39 auf Wittinger Stadtgebiet entsteht ein attraktiver neuer Standortfaktor für die gewerbliche Entwicklung der Stadt. Vor allem die Verkehrsanbindung des Wittinger Hafens wird deutlich verbessert. Hier entsteht eine Anschlussstelle, zu der das Gewerbe- und Industriegebiet sich zukünftig orientieren soll. Im Rahmen des Standortgutachtens werden für den Hafen Wittingen die aktuellen Entwicklungsoptionen untersucht und der Entwicklungsbedarf ermittelt.

### Bahnbrache OHE-Gelände für eine gewerbliche Entwicklung vorbereiten, neuordnen und in das städtische Gefüge einbinden

Das ehemalige OHE-Gelände südlich des Bahnhofes Wittingen ist bereits seit 2015 durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr freigestellt. Die Güterverkehrsstraße aus dem Hafen kommend wurde südlich in die DB-Strecke

Abb. 3.1/3 Nachtweide, Wittingen

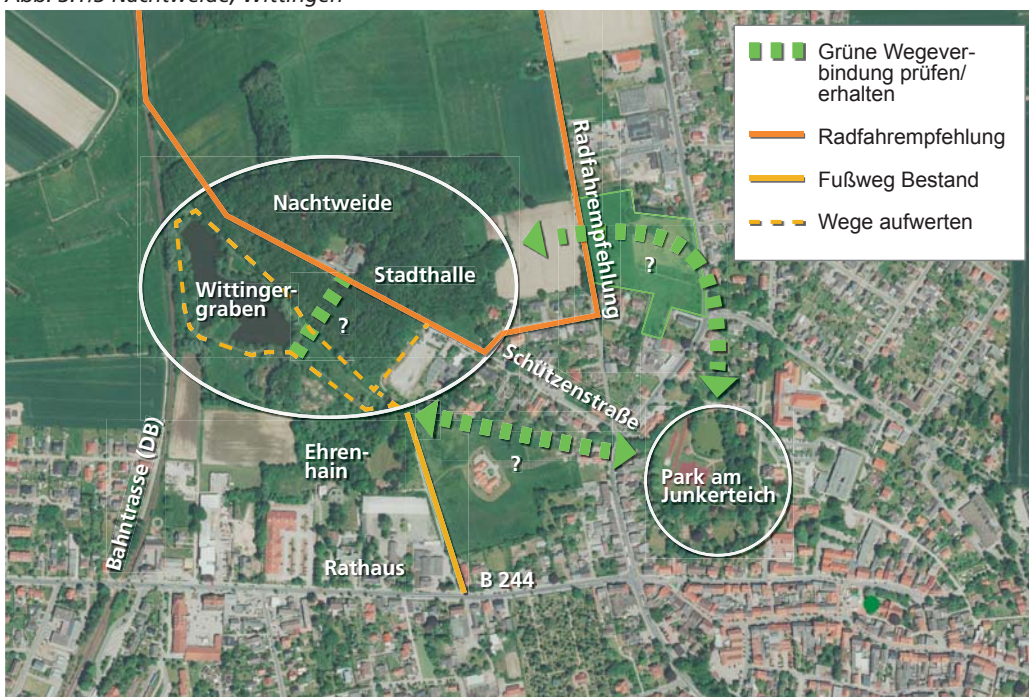




Abb. 3.1/4 Ehemaliges OHE-Bahnhofsgebäude

eingeschliffen. Das Areal um den ehemaligen Bahnhof wird seit Jahren nicht mehr genutzt. Die Strecke Richtung Südosten ist ebenfalls stillgelegt und die noch vorhandenen Gleise werden nicht mehr benötigt.

Das ca. 6 ha große Areal befindet sich im städtischen Eigentum und soll für die Entwicklung von neuen attraktiven Gewerbeflächen in städtisch integrierter Lage der Brachflächen aktiviert werden. Zur Vorbereitung einer zukünftigen Entwicklung soll eine externe Studie klären, welche Nutzungen an diesem Standort im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung denkbar, aber auch verträglich sind und wie das Gelände sinnvoll erschlossen werden kann. Es soll eine Neuordnung des Geländes erfolgen, über die sich das Areal adäquat in das städtische Gefüge einbinden lässt. Rahmenbedingungen hierfür werden im Kapitel 4.2 (s. S. A 48) anhand eines Steckbriefes zum Gewerbepotential dargestellt.

### Entwicklung von heimischen Betrieben vor Ort gewährleisten

Wie im Kapitel 1.7 Wirtschaft (s. S. A 12) dargestellt, gibt es diverse Arbeitgeber in Wittingen. Diese Arbeitsplätze sind ebenso bedeutsam wie ein entsprechendes Wohnraumangebot, um Einwohner an Wittingen zu binden. Die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass sich die ansässigen Betriebe und Unternehmen am Standort weiterentwickeln und auch wachsen können, ist ständige Aufgabe der Stadt. Die Kommunikation zwischen Stadtverwaltung, Politik und Unternehmen sollte daher kontinuierlich betrieben werden.

Neben dem Hafen von Wittingen mit mehreren Unternehmen ist die Firma Butting, mit aktuell ca. 35 ha Firmengelände, einer der größten Gewerbestandorte im Stadtgebiet. Die Sicherung des Arbeitsplatzstandortes für ca. 1.900 Angestellte hat besonders hohe Priorität. Nach Rücksprache mit einem Vertreter der Firma Butting sind die Entwicklungsreserven mit dem Horizont 2030 ausreichend vorhanden. Da der Familienbetrieb stark in dem Ort Knesebeck verwurzelt ist, ist darüber hinaus auch weiterer Entwicklungsbedarf vorgezeichnet. Unter Abwägung verschiedener Rahmenbedingungen aus z.B. dem angrenzenden Wohngebiet und dem Momer Bach sollten potentielle Entwicklungsstufen (s. Gewerbesteckbrief Firma Butting, S. A 52) geprüft werden.

Abb. 3.1/5 Betriebsgelände Firma Butting (Quelle: Butting Gruppe GmbH & Co. KG)



## **B** Vorhandene Infrastruktur sichern und weiter qualifizieren

### **Besondere Infrastruktur in den Ortsteilen Ohrdorf (Kindergarten), Radenbeck (Grundschule) und Vorhop (Bahnhaltepunkt) sichern**

Neben Wittingen und Knesebeck besitzen die Ortsteile Ohrdorf, Radenbeck und Vorhop je eine besondere infrastrukturelle Einrichtung, die für die dezentrale Versorgung der Bevölkerung wichtig ist. Sie haben innerhalb des Stadtgebietes eine herausgehobene Bedeutung und tragen zur bislang positiven Entwicklung und dem Erhalt der Einwohner bei.

Während in Vorhop der Bahnhaltepunkt merklich zur Siedlungsentwicklung bzw. Stabilität des Ortsteiles beiträgt, sind es in Radenbeck der Grundschulstandort und in Ohrdorf der Kindergarten. Ziel ist es diese Infrastruktur zu sichern, um kurze Wege für die Dorfbewohner und die wesentliche Attraktivität für den Zuzug junger Familien zu erhalten.

### **Versorgungsniveau der Ortschaften erhalten bzw. ausbauen: Güter des täglichen Bedarfs**

In dem Ortsteil Wittingen ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und darüber hinaus an den diversen Einzel- bzw. Großhandelsstandorten (Fachmarktzentrum, Celler Straße) mit Gütern des periodischen und aperiodischen Bedarfs mehr als ausreichend gedeckt. Dazu erfüllt der Ortskern von Knesebeck als Nahversorgungszentrum seine ihm zugewiesene Versorgungsfunktion auch für die umliegenden Dörfer.

In den übrigen Ortsteilen von Wittingen sind die Landwirtschaft und deren Erzeugnisse, wie Milchprodukte, Kartoffeln, Eier und saisonales Gemüse, die Basis für die Grundversorgung der ländlichen Bevölkerung. In Hofläden, oder auch mit einer »Kasse des Vertrauens« am Straßenrand, werden die Produkte der ansässigen

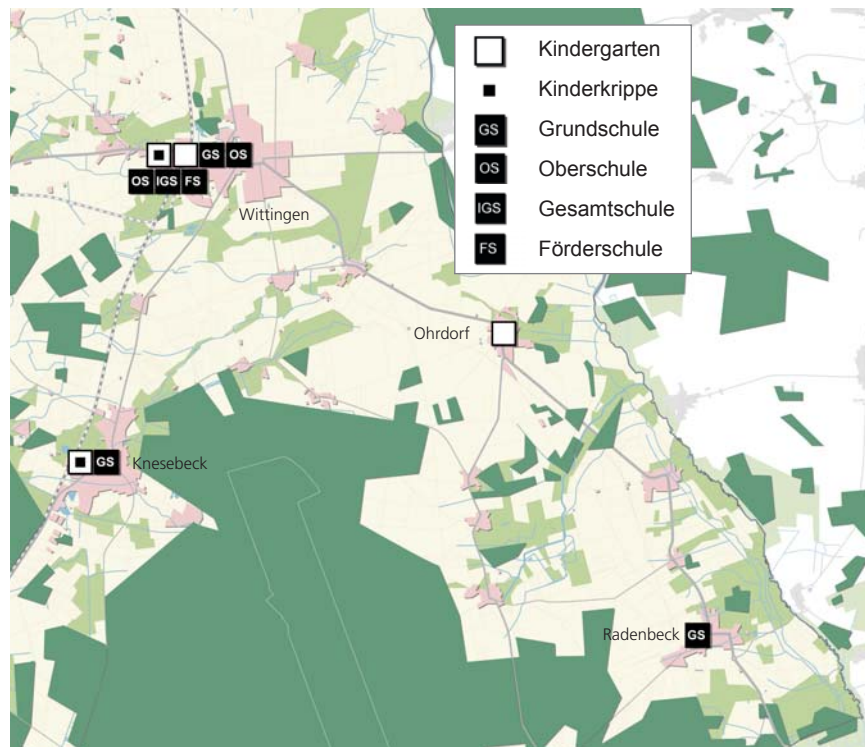


Abb. 3.1/6 Standorte der Kindertagesstätten und Schulen in der Stadt Wittingen

Betriebe veräußert. Da aufgrund der Größe der Ortschaften keine eigenständigen Nahversorger angesiedelt werden können, ist diese alternative Form der Versorgung mit Lebensmitteln von essentieller Bedeutung für die Qualität als Wohnstandort.

### **Bedarfsgerechte Kinderbetreuung in Kindergärten und Kinderkrippen anbieten und ermöglichen**

Die Stadt Wittingen erstellt aktuell eine Kindertagesstätten-Zukunftsplanung. Im September 2016 hat dazu die erste Arbeitsgruppensitzung stattgefunden, die die Problematik einer Bedarfsplanung darlegt und mögliche Lösungsansätze für kurzfristige Mehrbedarfe im Betreuungsangebot aufzeigt.

Um sich zukünftig neu aufstellen zu können, müssen nach Aussagen der Arbeitsgruppe zudem weitere Überlegungen stattfinden im Hinblick auf:

- *Wie soll die Ausrichtung der Betreuungsgruppen aussehen?*
- *Welche neuen Betreuungsgruppen werden benötigt?*
- *Soll die derzeitige Struktur in den bestehenden Einrichtungen beibehalten werden?*
- *Müssen bestehende Angebote ausgliedert werden?*
- *Inwieweit ist es sinnvoll, Räumlichkeiten über Bedarf vorzuhalten und zu unterhalten?*

**Angebote für Jugendliche in den Ortsteilen Wittingen und Knesebeck erhalten: Standorte der Jugendtreffs hinsichtlich Lage und benötigter Freianlagen prüfen und ggf. verlagern**

In Wittingen und in Knesebeck befinden sich städtische Jugendtreffs. In den Ortsteilen gibt es keine eigenständigen Standorte, aber zu geplanten Veranstaltungen findet ein Shuttleservice aus den umliegenden Ortsteilen statt. Daneben werden bei geführten Radtouren die Ortsteile mit eingebunden.

Der Jugendtreff Wittingen befindet sich in dezentraler Lage, außerhalb der Innenstadt von Wittingen, direkt an der stark befahrenen Bundesstraße B 244. In diesem Zusammenhang fehlt es dem Standort an adäquaten Freiflächen.

Der Jugendtreff Knesebeck ist sehr zentral im ehemaligen Rathaus gelegen. Auch hier bedingt die Lage an den Hauptverkehrsstraßen Marktstraße und Wittinger Straße (Landesstraße L 286) ein Fehlen des Außengeländes.

Beide Standorte sind in ihrer Außenwahrnehmung eher als schlecht einzustufen. Im Rahmen von Entwicklungskonzepten zur Innenstadt Wittingen und dem Ortskern von Knesebeck sollen daher die Standorte der Jugendtreffs hinsichtlich Lage und benötigter Freianlagen geprüft und ggf. verlagert werden. Potentielle Standorte sollen aufgezeigt und deren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschätzt werden.

## C Innenentwicklung gewährleisten

### Eigenentwicklung in den Ortschaften ermöglichen

Hofstellen und Gehöfte mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen prägen das Erscheinungsbild der Dörfer. Diese werden bis heute durch vor Ort ansässige Landwirte und deren Familien betrieben. Der Erhalt des dörflichen Ortsbildes ist ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung. Der vorhandene Eigenentwicklungsbedarf, durch z.B. Kinder, die in unmittelbarer Nähe zum Elternhaus ein Eigenheim errichten möchten, soll aber auch zukünftig möglich sein. Diese kleinteilige Integration von Bauplätzen, durch ggf. Grundstücksteilungen, findet unter Wahrung des Ortsbildes statt.

### Ortsbildprägende Baustrukturen erhalten: Nach- bzw. Umnutzung

Durch z.B. einen Generationenumbruch und damit verbundenem Leerstand einst intakter Hofstellen kann die Bausubstanz mancherorts gefährdet sein. Durch eine Nach- bzw. Umnutzung dieser wertvollen Gebäude sollen ortsbildprägende Strukturen erhalten bleiben und das Innenentwicklungspotential der Dörfer genutzt werden. Die Gebäude können zum Wohnen oder auch zu sozialen Einrichtungen umgenutzt werden. In welche Richtung die Entwicklung geht, hängt vom jeweiligen Bedarf ab.

Abb. 3.1/7 Dörfliche Baustrukturen in Kakerbeck



## 3.2 Leitlinie 2: Landschaft als Wirtschafts-, Natur- und Lebensraum pflegen

### ZIELE

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

- Ortsbildprägende Freiflächen erhalten
- Prägende Ortsränder bewahren und den freien Zugang zur Kulturlandschaft erhalten
- Naturlandschaft und ökologische Vielfalt pflegen
- Grünstreifen: Gliederung zwischen Ortsteilen und markanten Siedlungsteilen sichern
- Grenzen der Siedlungsentwicklung zum Schutz der Landschaft setzen
- Naherholung: Vernetzung zwischen Siedlung und Landschaft erhalten
- Alleen zwischen den Ortsteilen erhalten und ergänzen

#### B Standorte für die Energiewirtschaft landschaftsbildverträglich ansiedeln

- Biogasanlagen in die Landschaft integrieren: Eingrünung
- Nutzbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen gewährleisten

#### C Geschichtlich bedeutsamen Grenzweg erlebbar machen und touristisch nutzbar gestalten

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

#### D Ausbau und Vermarktung der touristischen Potentiale stärken



Abb. 3.2/1 Mit Obstbäumen gesäumte Straße bei Darrigsdorf

Die Landschaft ist das tragende Gerüst, in das die 25 Ortsteile von Wittingen eingebettet sind. Sie sind Wirtschafts-, Natur- und Lebensraum zugleich. Seit Generationen bestellen Landwirte hier ihre Felder und schaffen somit Lebensgrundlage für die ansässige Bevölkerung im Einklang mit der Natur.

Heutzutage befindet sich die Landwirtschaft in einem strukturellen Wandel hin zu neuen Wirtschaftsformen in dieser alten Landschaft. Erneuerbare Energien bestimmen zuweilen die Bestellung der Felder. Die Verarbeitung vor Ort in Biogasanlagen prägt das Landschaftsbild neu.

Um einen Ausgleich zwischen Tradition und Innovation zu finden, werden in diesem Kapitel entsprechende Zielaussagen getroffen.

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

### **Ortsbildprägende Freiflächen erhalten**

Der dörfliche Charakter der Siedlungen definiert sich über das ausgewogene Verhältnis zur Landschaft in und um den Ort. Ein gutes Beispiel hierfür sind die typischen Anger der Dörfer. Sie sind heute markante Freiräume innerhalb der Orte. Dieser Platz ist seit jeher ein Ort, an dem die Gemeinde zusammenkam, um Feste zu feiern und Ratsversammlungen abzuhalten. Bis heute prägen sie die Gestalt der Dörfer. Eine bauliche Verdichtung dieser Bereiche ist kontraproduktiv, auch für die besonderen Wohnqualitäten der Dörfer.

### **Prägende Ortsränder bewahren und den freien Zugang zur Kulturland- schaft erhalten**

Die landwirtschaftliche Prägung der Dörfer ist auch heute noch charakteristisch für Wittingen. Die vielfältigen Bezüge zur Landschaft lassen sich in den Ortsrändern ganz deutlich erkennen. Der dörfliche Ortsrand ist dadurch gekennzeichnet, dass die historischen Dorfanlagen bzw. Hofstellen an die Kulturlandschaft mit ihren Äckern grenzen. Die privaten Grundstücke

prägen mit der abwechslungsreichen landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Nutzgärten, Obstwiesen, Weiden und dorftypischen Gebäuden das Erscheinungsbild und verflechten den Ort mit der umgebenden Kulturlandschaft.

### **Naturlandschaft und ökologische Vielfalt pflegen**

Wichtig für das Landschaftsbild sind Gehölzstreifen, die in vielen Bereichen von Wittingen die Landschaft prägen. Sie bieten nicht nur Schutz vor Bodenerosion und Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten, sondern lassen vor unseren Augen ständig neue Raumeindrücke entstehen. Gleichfalls sind die Fluss- und Bachläufe, die das Landschaftsbild der Lüneburger Heide ausmachen, so naturnah wie möglich zu erhalten und weiterhin zu gestalten.

### **Grünzäsur: Gliederung zwischen Ortsteilen und markanten Siedlungs- teilen sichern**

Die einzelnen Ortschaften in der Stadt Wittingen liegen meist weit auseinander und landwirtschaftliche Flächen umgeben sie. Der Ortsteil Wittingen hat sich aufgrund seiner herausgehobenen Bedeutung im städtischen Gefüge jedoch stark nach

Abb. 3.2/2 Dörflicher Ortsrand bei Stöcken





Abb. 3.2/3 Ise bei Gannerwinkel

außen entwickelt. Er ist mehr und mehr an den Ortsteil Glüsing herangewachsen. Und im Regionalen Raumordnungsprogramm kommt beiden Orten gemeinsam die mittelzentrale Funktion zu. Trotzdem ist es für das Ortsbild von Glüsing wichtig, nicht mit Wittingen, z.B. über die sich ausbreitenden Gewerbeflächen an der Celler Straße, zusammenzuwachsen. Der Ort soll auch zukünftig als eine dörfliche Einheit ablesbar bleiben.

Das Areal der Firma Butting und die nördlich davon befindlichen Wohngebiete von Knesebeck sind mehr und mehr aufeinander zugewachsen. Das produzierende Gewerbe bedingt allerdings Emissionen, die die anliegenden Einwohner beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist es notwendig, das Konfliktpotential zwischen Wohnen und Gewerbe zu minimieren und ein verträgliches Nebeneinander mit ausreichend Abstand untereinander zu gewährleisten. Die Arbeitsplätze, die durch das Familienunternehmen bestehen, sind unverzichtbar auch für den Wohnstandort, so dass eine Koexistenz langfristig gesichert werden muss.

Eine vertiefendere Darstellung der Rahmenbedingungen und Zielsetzungen ist dem Steckbrief zur Firma Butting im Kapitel 4 (s. S. A 52) zu entnehmen.

### **Grenzen der Siedlungsentwicklung zum Schutz der Landschaft setzen**

Die Firma Butting ist ein weltweit agierendes Unternehmen mit Entwicklungsbedarf am Standort Knesebeck. Bislang sind die vorhandenen Entwicklungsflächen ausreichend. Es ist definiertes Ziel des Betriebes, den Standort Knesebeck auch über den Zeithorizont 2030 auszubauen. Hierzu sind voraussichtlich weitere Entwicklungsflächen in östlicher und südlicher Richtung in mehreren Entwicklungsstufen notwendig (s. S. A 52).

Wie bei den anderen Dörfern in Wittingen ist das Umland um Vorhop nicht nur als reizvoller Landschaftsraum zu sehen, sondern vor allem auch als unverzichtbarer Wirtschaftsraum der ansässigen Landwirte. Eine flächige Entwicklung der Firma Butting kann somit nicht unendlich Richtung Süden fortgesetzt werden. Auch hier müssen Entwicklungsgrenzen gesetzt werden.

### **Naherholung: Vernetzung zwischen Siedlung und Landschaft erhalten**

Eine bedeutende Qualität für den Wohnstandort Wittingen ist die Nähe zu Naherholungsgebieten, verteilt im ganzen Stadtgebiet. Von nahezu jedem Ort der Siedlung gelangt man auf kurzem Weg in die Landschaft. Auch zahlreiche Freizeiteinrichtungen (s. Kapitel 1.5, S. A 10) sind dezentral verteilt.



Diese kurzen Wege sind besonders in den Ortsteilen Wittingen und Knesebeck zu erhalten. Hier ist, anders als bei den Dörfern, die Siedlungsentwicklung vorangeschritten. Der Ortsrand ist überwiegend durch Neubaugebiete geprägt. Bei der Realisierung neuer Baugebiete sollen vorhandene Wegeverbindungen deshalb erhalten und weiter nach außen geführt werden.

#### **Alleen zwischen den Ortsteilen erhalten und ergänzen**

Die Landschaft im Stadtgebiet von Wittingen ist geprägt von weiter Landschaft und gegliederten Landschaftsräumen durch Wälder, Gehölze, Flüsse und Alleen. Diese baumbestandenen Straßen führen von Ort zu Ort und sind ein wesentliches landschaftliches Element. Der Erhalt und die Ergänzung dieser räumlich markanten Strukturen soll deren Fortbestand sichern.

Auch hier ist es möglich von den diversen Fördermöglichkeiten zu profitieren. Das Programm »Landschaftswerte« fördert Projekte, *»die einen nachhaltigen Beitrag zur Bewahrung, zum Schutz und zur Förderung des Natur- und Kulturerbes leisten, indem sie die Entwicklung der Natur und Landschaft positiv beeinflussen.«* Es werden *»Sicherung und Entwicklung der »grünen Infrastruktur« zur Erhöhung der Biodiversität, Sicherung der Ökosysteme und ihrer Leistungen für die Gesellschaft und so zum ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Nutzen gefördert.«* (aus: Richtlinie Landschaftswerte § 1 Zwecksetzung, Rechtsgrundlage)

Abb. 3.2/4 Biogasanlage bei Plastau



## **B** Standorte für die Energiewirtschaft landschaftsbildverträglich ansiedeln

### **Biogasanlagen in die Landschaft integrieren: Eingrünung**

Auch wenn augenscheinlich die Landwirtschaft in Wittingen intakt ist, die Felder durch die hiesigen Landwirte bewirtschaftet werden, ist ein anhaltender struktureller Wandel in der Landwirtschaft spürbar. Die Ausrichtung der Landwirtschaft auf erneuerbare Energien ist vor allem an den diversen Biogasanlagen erkenntlich, die sich im gesamten Stadtgebiet befinden. Diese sind meist nahe den Dörfern und nicht integriert in die Landschaft, sondern weithin sichtbar. Wenn diese sich als ein Teil der dörflichen Wirtschaft weiter etablieren, muss auch hier eine angemessene Eingrünung zur verbesserten Einbettung in das Landschaftsbild erfolgen.

### **Nutzbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen gewährleisten**

Die Landwirtschaft ist einer der ältesten Wirtschaftsbereiche und eng mit der dörflichen Entwicklung verwoben. Die Dörfer sind bis heute eng mit den bewirtschafteten Flächen verbunden. Sie sind Lebensgrundlage für einen Großteil der Bevölkerung der Stadt Wittingen. Siedlungsentwicklung und damit einhergehende Ausgleichsmaßnahmen, aber auch Leitungstrassen engen den Wirtschaftsraum ein und beschneiden ihn sukzessive. Die Nutzbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen, das bedeutet z.B. Größe, Zuschnitt und Erreichbarkeit, müssen auch zukünftig gesichert sein.

## **G**eschichtlich bedeutsamen Grenzweg erlebbar machen und touristisch nutzbar gestalten

### **Wanderroute entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze ausbauen und ausschildern**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze ein Wanderweg, auch Radwandern, mit hoher nationaler, historischer und auch ökologischer Bedeutung verankert – das sogenannte Grüne Band. Einst die Trennung zwischen den beiden deutschen Staaten, soll es zukünftig als eine verbindende Wanderroute fungieren. Bislang findet dieser Weg kaum Beachtung im Rahmen der touristischen Nutzung und Freizeitgestaltung für die Stadt Wittingen.

Ein Ausbau und damit verbunden die Ausschilderung der bedeutsamen Wanderroute können zur Attraktivierung des Wegenetzes der Stadt Wittingen beitragen und bei entsprechender Vermarktung die touristische Bedeutung steigern.

Das Programm PFEIL 2014 – 2020 bietet im Rahmen der Komponente »Ländlicher Tourismus« hierzu Fördermöglichkeiten, die durch die Stadt Wittingen genutzt werden können.

Abb. 3.2/5 Natur-Erlebnispfad, Lüben



### **Aufenthaltsqualität entlang des Weges verbessern**

Das Grüne Band verläuft entlang der gesamten östlichen Stadtgebietsgrenze von Wittingen. Auch für erfahrene (Rad) Wanderer ist dies eine enorme Strecke, die es zurückzulegen gilt. Daher sind Angebote zum Verweilen mit Bänken und Informationstafeln eine gute Möglichkeit, Aufmerksamkeit für die Stadt Wittingen zu erzeugen und den langen Weg angenehm zu gestalten.

### **Bestehende touristisch verknüpfte Anlaufpunkte ausbauen und weitere schaffen**

Entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze finden sich bei Rade, Zasenbeck und Radenbeck Zeugnisse der einstigen Teilung Deutschlands (s. Kapitel 1.5, S. A 10). Diese bestehenden touristischen Anlaufpunkte sollen in den Kontext des »Grenzweges« eingebunden werden. Zur Steigerung des touristischen Potentials kann eine Aufwertung mit Mitteln des Programms PFEIL 2014 – 2020 »Ländlicher Tourismus« erfolgen.

In Verbindung damit können z.B. auch die ehemals versperrten Verbindungen zwischen Ost und West betont werden und als weitere touristische Stationen entlang des Weges ausgebaut werden.

### **Angrenzende Ortsteile inhaltlich und räumlich verknüpfen**

Die Landwehr bei Rade befindet sich direkt am Weg des Grünen Bandes. Die Anlaufpunkte in Zasenbeck (Ausstellung im Dorfgemeinschaftshaus) und Radenbeck (Wachtberg) liegen etwas abseits vom Weg, am Rande der Ortsteile. Die inhaltliche, aber vor allem auch die räumliche Verknüpfung mit dem Wanderweg sind von großer Bedeutung für die Steigerung des touristischen Potentials und sollten daher weiter ausgebaut werden.



Abb. 3.216 Kirche am Dorfplatz in Ohrdorf

## D Ausbau und Vermarktung der touristischen Potentiale stärken

Wie bereits in Kapitel 2.3 benannt, ist der Tourismus ein wichtiges Potential für die Stadt Wittingen. Die vielfältige Freizeit- und Erholungslandschaft (s. Kapitel 1.5, S. A 10) soll weiter ausgebaut und aufgewertet werden. Im Rahmen der Südheide Gifhorn GmbH, der sich die Stadt Wittingen angeschlossen hat, sollen die Belange und touristischen Anlaufpunkte und Veranstaltung von Wittingen verstärkt vermarktet werden.

Das Programm PFEIL 2014 – 2020 bietet im Rahmen der Komponente »Ländlicher Tourismus« Fördermöglichkeiten, um die bestehenden touristischen Destinationen aufzuwerten und zu ergänzen.

Abb. 3.217 Haus der Landschaft in Knesebeck



### 3.3 Leitlinie 3: Regionale Verkehrsanbindung stärken und kommunales Radwegenetz ausbauen

#### ZIELE

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

- Flächen für die Entwicklung der potentiellen Trasse sichern
- Lärmschutzmaßnahmen für angrenzende Ortsteile prüfen
- Wichtige Wegebeziehungen zwischen den Ortschaften erhalten bzw. Alternativen prüfen
- Ausgleichsmaßnahmen für die weitere Aufwertung und Strukturierung der Landschaft nutzen

##### **B Radwegenetz verbessern und ausbauen**

- Hauptradwegenetz herausarbeiten und Entwicklungsprioritäten setzen
- Ausbaustandards gemäß der Bedeutung im Radwegenetz festlegen
- Anbindung der Ortsteile nach Wittingen verbessern
- Radwege in der Landschaft entlang von Feldwegen, Fließgewässern und abseits von Straßen ertüchtigen und schaffen

Die verkehrliche Anbindung der Stadt Wittingen ist, wie bereits in Kapitel 1 Grundlagen der Planung (S. A 2) beschrieben, als verbesserungswürdig einzustufen. Auch das Radwegenetz ist kaum ausgeprägt und hauptsächlich als Radwegeempfehlung deklariert. Damit gibt es auf regionaler und auch auf städtischer Ebene Handlungsbedarf, die vorhandenen Strukturen aufzuwerten, auszubauen bzw. zu ergänzen.

Abb. 3.3/1 Bundesstraße B 244 in Wittingen



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

### **Flächen für die Entwicklung der potentiellen Trasse sichern**

Der Trassenverlauf der geplanten Autobahn A 39 verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Stadtgebiet von Wittingen. Westlich entlang der VW-Teststrecke, zwischen Hagen und Eutzen und westlich von Glüsing, Wollerstorf und Gannerwinkel ist ein Vorranggebiet Autobahn schon auf regionaler Ebene vorgesehen.

Zwei Anschlussstellen, bei Eutzen und Glüsing, sind in Wittingen geplant. Hierüber werden die Ortsteile Wittingen und Knesebeck, aber insbesondere der Hafen von Wittingen stärker mit der Region vernetzt. Diese Trasse für eine Entwicklung frei zu halten und in absehbarer Zeit zu realisieren ist ein wesentlicher Baustein für die Attraktivierung nicht nur des Gewerbestandortes. Auch als Wohnstandort, für die vielen Auspendler, verkürzen sich Weg und Zeitaufwand. Da viele Einwohner von Wittingen wie von vielen Städten in der Region bei VW in Wolfsburg arbeiten, wird es zunehmend attraktiver, in der reizvollen Umgebung von Wittingen zu wohnen und nicht zum Arbeitsplatzstandort zu ziehen.

### **Lärmschutzmaßnahmen für angrenzende Ortsteile prüfen**

Die Autobahn ist wichtig für die Vernetzung mit der Region, birgt aber zugleich massive Emissionen für die nächstgelegenen Ortsteile. Die benannten Ortsteile Hagen, Eutzen, Glüsing, Darrigsdorf, Wollerstorf und Gannerwinkel liegen zukünftig sehr nah an der Lärmquelle Autobahn. Die Wohnqualität auch weiterhin zu sichern und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen steht in diesem Zusammenhang an vorderster Stelle.

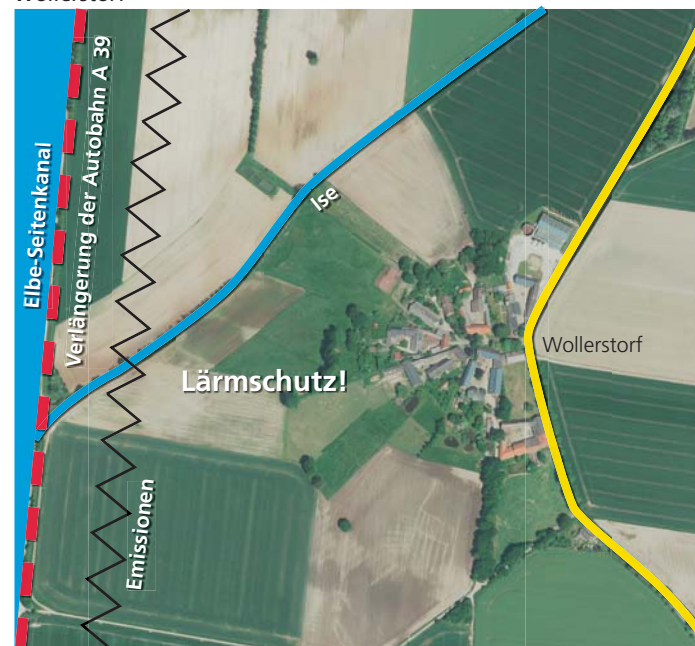
### **Wichtige Wegebeziehungen zwischen den Ortschaften erhalten bzw. Alternativen prüfen**

Auf regionaler Ebene ist die Autobahn eine Lebensader. Auf städtischer Ebene ist sie zukünftig eine massive verkehrliche Zäsur. Sie zerschneidet nicht nur Landschafts- und Lebensräume, auch wichtige Wegebeziehungen zwischen den Ortschaften werden beeinträchtigt, ggf. unterbrochen. Das räumliche Leitbild sucht diese bedeutenden Anbindungen auch zukünftig zu erhalten, um den Austausch und die Erreichbarkeit zwischen den Ortsteilen zu gewährleisten.

### **Ausgleichsmaßnahmen für die weitere Aufwertung und Strukturierung der Landschaft nutzen**

Auch wenn die Autobahn ein Eingriff in die Landschaft ist, kann daraus ein Potential zum Erhalt der Landschaft an anderer Stelle genutzt werden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen daher für die weitere Aufwertung und Strukturierung der Landschaft genutzt werden. Ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag kann hierbei Aufschluss über mögliche Entwicklungsbereiche geben.

Abb. 3.3/2 Verlängerung der Autobahn A 39 bei Wollerstorf



## **B** Radwegenetz verbessern und ausbauen

Die Naherholung in der Landschaft ist für den Wohnstandort Wittingen eine besonders große Qualität. Die Erreichbarkeit der damit verbundenen Freizeiteinrichtungen ist jedoch stark verbesserungswürdig. Das Radwegenetz sollte daher adäquat ausgebaut werden.

### **Hauptradwegenetz herausarbeiten und Entwicklungsprioritäten setzen**

Im Stadtgebiet von Wittingen gibt es eine Fülle von Wegen in der Landschaft. Ausgewiesene und ausgebaute Radwege existieren vor allem an klassifizierten Straßen, wie der Landesstraße L 286 zwischen Wittingen und Knesebeck oder an der Kreisstraße K 109 zwischen Knesebeck und Hagen. Der Großteil des Wegenetzes sind lediglich Radfahrempfehlungen. Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung erschließen zahlreiche Wirtschaftswege die Flur. Auf den in Abb. 3.3/ 5 dargestellten Verkehrswegen, die für eine Nutzung durch den Radverkehr empfohlen werden, bewegen sich die Radfahrer direkt auf der Straße.

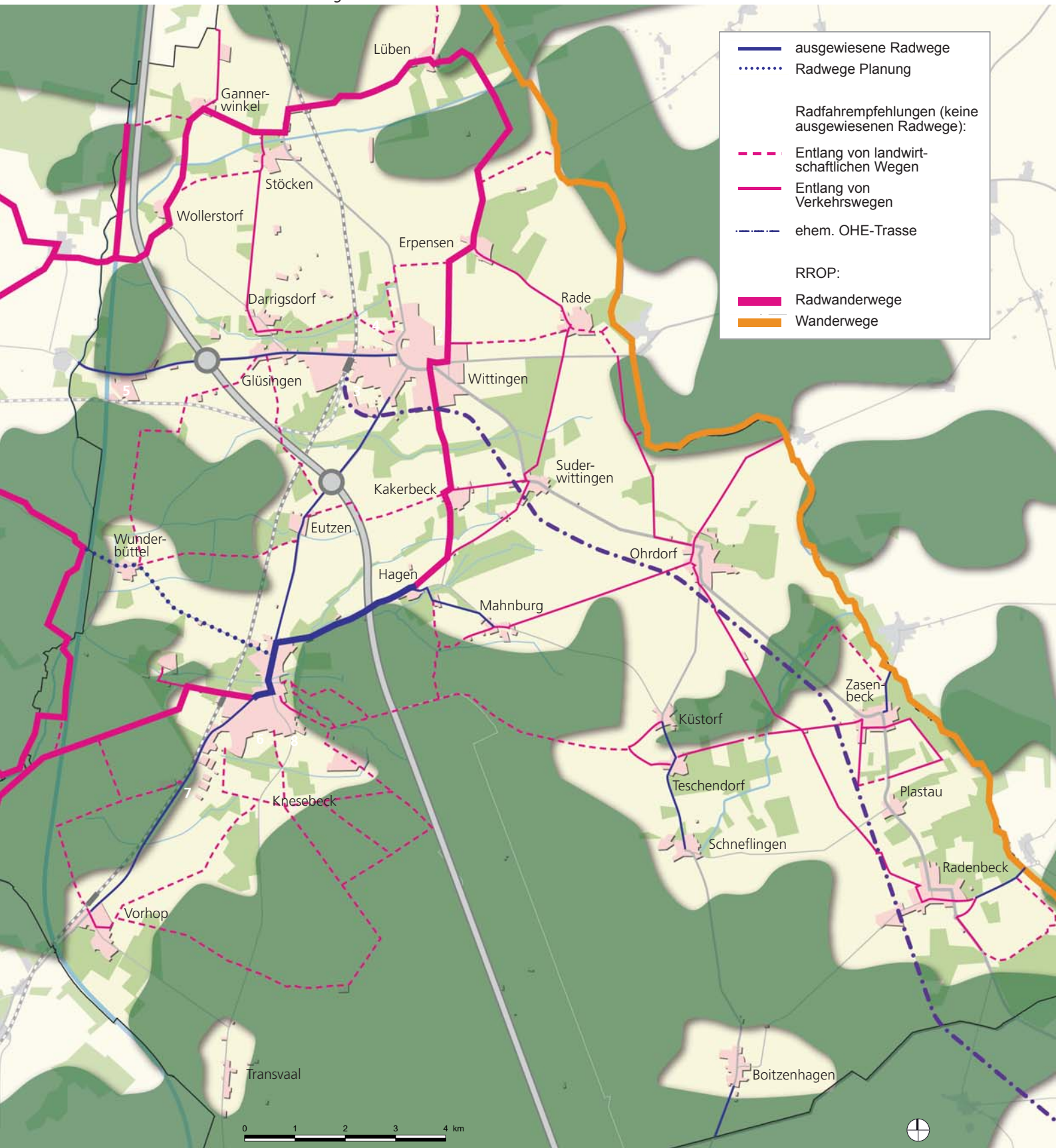


Abb. 3.3/4 Radfahren auf vorhandenen Verkehrswegen bei Erpensen

Abb. 3.3/3 Bundesstraße B 244 ohne ausgebauten Radweg



Abb. 3.3/5 Wegenetz



- ausgewiesene Radwege
- ⋯ Radwege Planung
- Radfahrempfehlungen (keine ausgewiesenen Radwege):
- - - Entlang von landwirtschaftlichen Wegen
- Entlang von Verkehrswegen
- - - ehem. OHE-Trasse
- RROP:
- Radwanderwege
- Wanderwege

Im Großen und Ganzen existieren alle Wege nebeneinander. Eine Hierarchisierung ist nicht erkennbar und sollte durch die Stadt Wittingen im Rahmen eines Radwegekonzeptes erarbeitet werden. Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird dazu bereits eine erste Aussage getätigt. Radwanderwege mit übergeordneter Bedeutung werden hier abgebildet. Dieser Ansatz soll konzeptionell weiter ausgebaut werden.

Dazu müssen unter anderem Hierarchiestufen festgelegt werden. Bei den vorhandenen Wegen muss geprüft werden, welche Handlungsmöglichkeiten für einen Ausbau bestehen. Und die Finanzierung über diverse Fördertöpfe (z.B. Ländlicher Wegebau Programm PFEIL 2014 – 2020) sollte für die Umsetzung herangezogen werden.

#### **Ausbaustandards gemäß der Bedeutung im Radwegenetz festlegen**

Für die Hierarchiestufen, im zuvor angesprochenen Radwegekonzept, sollen Ausbaustandards gemäß der festgelegten Bedeutung bestimmt werden. Dazu sollten Aussagen über die Führung der Radfahrer auf oder neben der Straße getroffen werden. Gibt es einen Radweg oder einen Radfahr-

schutzstreifen? Welche Mindestbreiten sollten eingehalten werden? Dies alles führt zu einem Handbuch, auf dessen Basis die Stadt Wittingen Entwicklungsprioritäten und Standards für die zukünftige Entwicklung des Radverkehrs zugrunde legen kann.

Im Umkehrschluss bedeutet dies auch, dass die Profilierung der Radwege als Orientierungshilfe für die Radfahrer im gesamten Stadtgebiet dienen kann. Gleichzeitig ist auch die Beschilderung der Wege und Routen von besonderer Bedeutung für ein effizientes Wegenetz.

#### **Anbindung der Ortsteile nach Wittingen verbessern**

Ein großes Potential für die Verbesserung der Anbindung der Ortsteile nach Wittingen stellt die stillgelegte OHE-Trasse dar. Sie verläuft ausgehend vom ehemaligen OHE-Bahnhof, am südlichen Ortsrand von Wittingen und führt über Suderwittingen, Ohrdorf, Zasenbeck, Plastau und Radenbeck am südöstlichen Rand aus dem Stadtgebiet heraus. Die Strecke liegt abseits der Bundesstraße B 244. Die Brachfläche ist teilweise gesäumt von Gehölzen und landschaftlich attraktiv.

Abb. 3.3/6 Ortsdurchfahrt von Suderwittingen







Abb. 3.3/7 Gleisanlagen der stillgelegten OHE-Trasse bei Wittingen

Mit 15 km Länge, allein im Stadtgebiet von Wittingen, ist die eigenständige Realisierung durch die Stadt finanziell nicht umsetzbar. Auch liegen bereits Planungen vor, an der B 244 einen Radweg auszubauen über Bundesmittel. Alternative Nachnutzungen z.B. als Draisinenstrecke oder eine Renaturierung werden aktuell diskutiert. Eine abschließende Entscheidung dazu ist jedoch noch nicht erfolgt. Eine Nachnutzung der Bahnbrache als Radweg sollte durch die Stadt Wittingen dennoch weiterhin verfolgt und geprüft werden.

### Radwege in der Landschaft entlang von Feldwegen, Fließgewässern und abseits von Straßen ertüchtigen und schaffen

Die Stadt Wittingen hat aufgrund ihrer Lage am Rande der Lüneburger Heide, für die zahlreiche Bäche und Flüsse bezeichnend sind, vielfältige Potentiale um Radwege in der Landschaft und abseits von Straßen zu ertüchtigen und zu schaffen. Auch die eingangs beschriebenen landwirtschaftlichen Wege sind von besonderer Bedeutung für die Attraktivierung des Freizeitwegenetzes. Hier ist eine Ertüchtigung bzw. ein Ausbau für eine kombinierte Nutzung von Landwirten und Radfahrern von beiderseitigem Vorteil.

Neben dem Förderprogramm PFEIL (Ländlicher Wegebau) kann ggf. als alternative Fördermöglichkeit auch das GVFG (Gesetz über Finanzhilfen des Bundes zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Gemeinden) für eine Umsetzung herangezogen werden, um entlang von nicht klassifizierten Straßen Radwege zu ermöglichen.

Abb. 3.3/8 Landwirtschaftlicher Weg bei Darrigsdorf



## 4 Projekt- und Maßnahmenkatalog

### 4.1 Wohnen

Die städtische Entwicklung ist von entsprechenden Wohnbaupotentialen abhängig, auch wenn der aktuelle Wohnungsbedarf zurzeit nicht in konkrete Zahlen gefasst werden kann. Die Nachfrage nach Wohnbauland ist vorhanden und lässt sich durch das aktuelle Baugebiet Steinhaufenacker nicht vollständig decken. Die Ausweisung von neuen Wohnbaugebieten ist unerlässlich, um die Abwanderung ins weitere Umland zu verhindern.

Der Handlungsspielraum der Stadt bei privaten Grundstückseigentümern ist stark eingeschränkt. Eine zielführende Stadtentwicklung ist dadurch gehemmt. In diesem Zusammenhang sind Handlungsreserven erforderlich, die sich auf die im Räumlichen Leitbild formulierten Entwicklungsschwerpunkte Wittingen und Knesebeck verteilen.

Für die Potentialflächen wurden jeweils Steckbriefe mit Kenndaten, Rahmenbedingungen und Bewertung dargestellt.

In den anderen Ortslagen sind nur kleinteilige Arrondierungen für die Eigenentwicklung des Ortes vorgesehen.

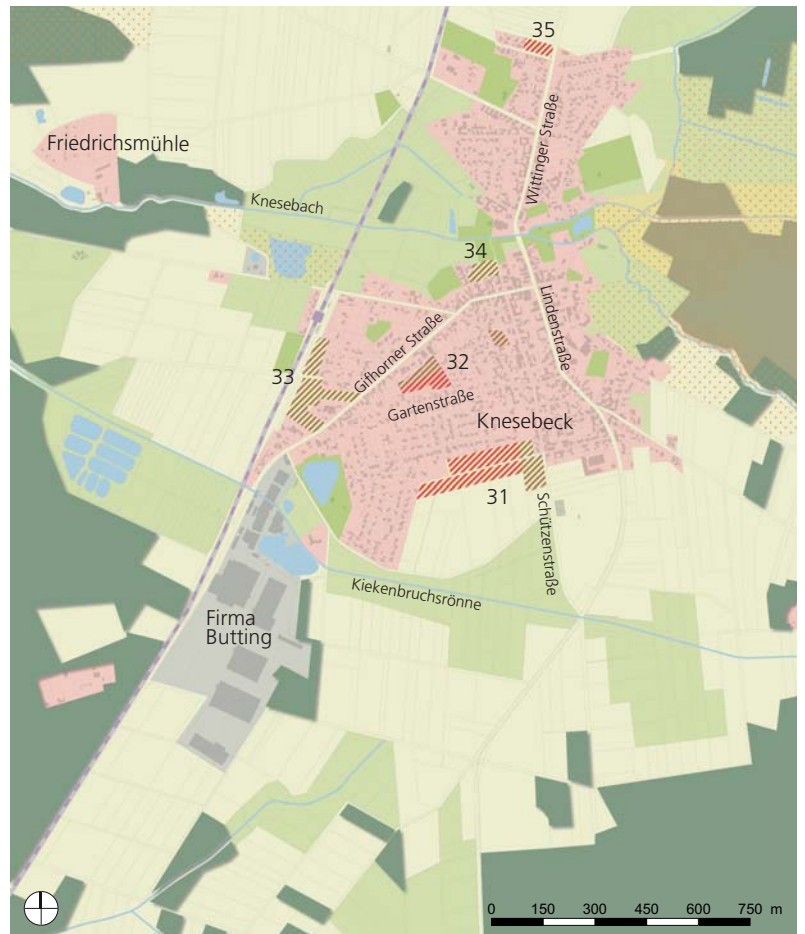


Abb. 4.1/1 Potentialflächen Wohnen, Ausschnitt Knesebeck (Nummerierung gemäß Kapitel 4.7 Agenda, s. S. A 61)

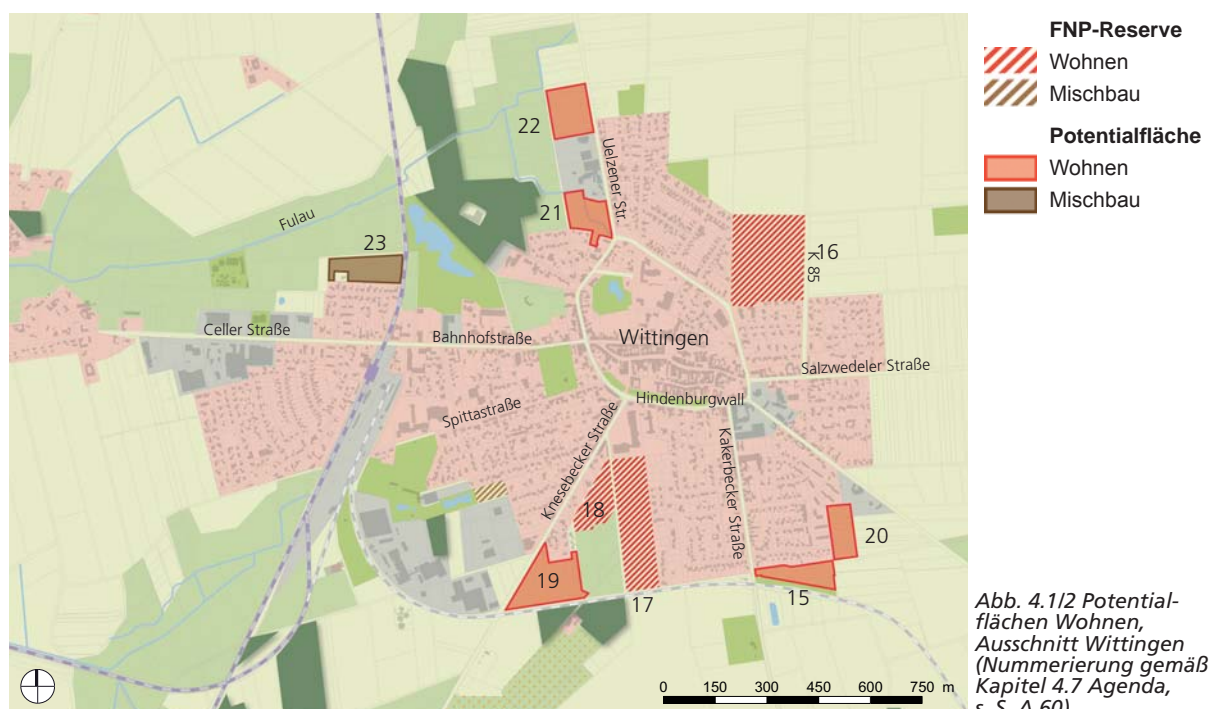


Abb. 4.1/2 Potentialflächen Wohnen, Ausschnitt Wittingen (Nummerierung gemäß Kapitel 4.7 Agenda, s. S. A 60)

### Südlich Königsberger Straße/ östlich Kakerbecker Straße [15]

#### Kenndaten

Fläche:	ca. 2,1 ha
Einheiten:	ca. 30 WE [15 WE/ha]
Eigentümer:	privat
Erschließung:	nicht vorhanden
Planungsrecht:	nicht vorhanden
FNP-Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft
Stadtentwicklung:	Außenentwicklung

#### Rahmenbedingungen

- Entwicklungsgrenze: ehemalige OHE-Trasse im Süden
- Erschließung erfolgt über die Kakerbecker Straße

#### Bewertung

- Sinnvolle Arrondierung des Ortsteils
- Kurzfristige Entwicklung: Realisierung findet zeitnah durch einen privaten Investor statt



### Hinter der Klappe [16]

#### Kenndaten

Fläche:	ca. 9 ha
Einheiten:	ca. 135 WE [15 WE/ha]
Eigentümer:	privat
Erschließung:	nicht vorhanden
Planungsrecht:	vorhanden
FNP-Darstellung:	Wohnbaufläche
Stadtentwicklung:	Außenentwicklung

#### Rahmenbedingungen

- Umfangreiches Flächenpotential
- Angebot für junge Familien schaffen
- Innenstadtnahe Lage
- Wegebeziehungen zur Landschaft erhalten

#### Bewertung

- langfristiges Entwicklungspotential bis 2030



## Steinhaufenacker östl. Aschhorstweg [17]

### Kenndaten

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

### Rahmenbedingungen

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

### Bewertung

- kurzfristiges Entwicklungspotential:  
Realisierung innerhalb von 5 Jahren



## Steinhaufenacker westl. Aschhorstweg [18]

### Kenndaten

Fläche:	ca. 2,3 ha
Einheiten:	ca. 35 WE [15 WE/ha]
Eigentümer:	privat
Erschließung:	nicht vorhanden
Planungsrecht:	vorhanden
FNP-Darstellung:	Wohnbaufläche
Stadtentwicklung:	Außenentwicklung

### Rahmenbedingungen

- Innenstadtnahe Lage
- Nahversorgung in unmittelbarer Nähe
- Angebot für junge Familien schaffen

### Bewertung

- kurzfristiges Entwicklungspotential:  
Realisierung innerhalb von 5 Jahren



### Östlich Knesebecker Straße/ Nördlich ehem. OHE-Trasse [19]

#### Kenndaten

Fläche:	ca. 4,2 ha
Einheiten:	ca. 65 WE [15 WE/ha]
Eigentümer:	privat
Erschließung:	nicht vorhanden
Planungsrecht:	nicht vorhanden
FNP-Darstellung:	Flächen für die Landwirtschaft
Stadtentwicklung:	Außenentwicklung

#### Rahmenbedingungen

- Entwicklungsgrenze: ehemalige OHE-Trasse im Süden

#### Bewertung

- langfristiges Entwicklungspotential bis 2030



### Windmühlenacker [20]

#### Kenndaten

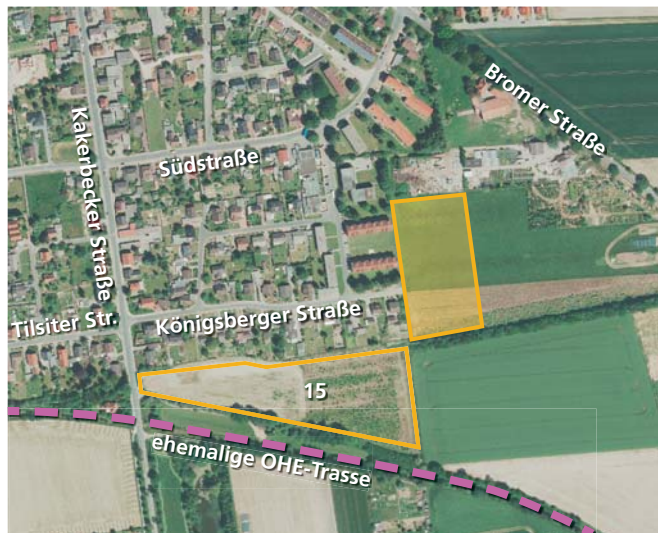
Fläche:	ca. 1,8 ha
Einheiten:	ca. 27 WE [15 WE/ha]
Eigentümer:	privat
Erschließung:	nicht vorhanden
Planungsrecht:	vorhanden
FNP-Darstellung:	Wohnbaufläche
Stadtentwicklung:	Außenentwicklung

#### Rahmenbedingungen

- Lagerflächen in unmittelbarer Umgebung, Lärmschutz prüfen

#### Bewertung

- Arrondierung des Ortsteils
- langfristiges Entwicklungspotential bis 2030



## Lehmkuhle [21]

### Kenndaten

Fläche:	ca. 2,4 ha
Einheiten:	ca. 35 WE [15 WE/ha]
Eigentümer:	Stadt Wittingen
Erschließung:	nicht vorhanden
Planungsrecht:	nicht vorhanden
FNP-Darstellung:	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Stadtentwicklung:	Außenentwicklung

### Rahmenbedingungen

- Innenstadtnahe Lage
- Direkter Zugang zum Naherholungsgebiet Nachtweide und in die angrenzende Landschaft

### Bewertung

- Wohnbauentwicklung in Zusammenhang mit einer Wegeverbindung zwischen Innenstadt und Naherholungsgebiet Nachtweide prüfen



## Westlich Uelzener Straße [22]

### Kenndaten

Fläche:	ca. 3 ha
Einheiten:	ca. 45 WE [15 WE/ha]
Eigentümer:	privat
Erschließung:	nicht vorhanden
Planungsrecht:	nicht vorhanden
FNP-Darstellung:	Gewerbefläche
Stadtentwicklung:	Außenentwicklung

### Rahmenbedingungen

- Innenstadtnahe Lage
- Direkter Zugang zur Landschaft

### Bewertung

- Landschaftlich reizvolle Lage stärker für Wohnen nutzen
- Gewerbeflächenentwicklung auf dem Bereich der Bahnbrache OHE konzentrieren



**Vor den Röthen [23]****Kenndaten**

Fläche:	ca. 2,6 ha
Einheiten:	ca. 40 WE [15 WE/ha]
Eigentümer:	privat
Erschließung:	nicht vorhanden
Planungsrecht:	nicht vorhanden
FNP-Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft
Stadtentwicklung:	Außenentwicklung

**Rahmenbedingungen**

- Lage an der DB-Bahntrasse: Lärmschutz prüfen

**Bewertung**

- Arrondierung der Ortslage

**Nördlich und südlich Feldstraße [31]****Kenndaten**

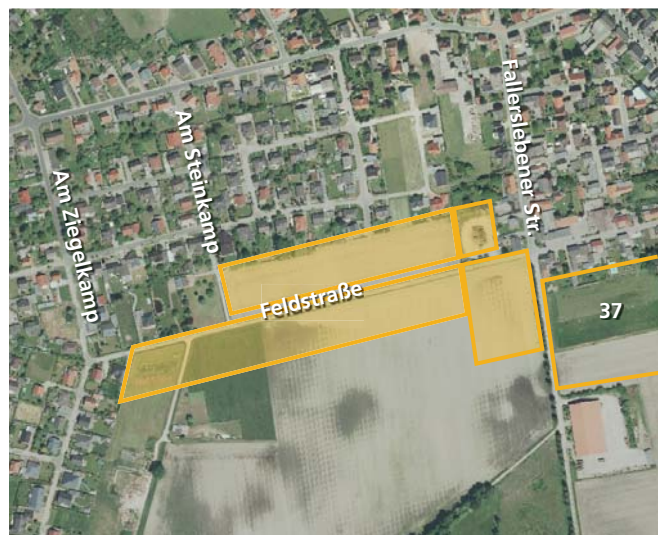
Fläche:	ca. 4,9 ha
Einheiten:	ca. 72 WE [15 WE/ha]
Eigentümer:	privat
Erschließung:	vorhanden
Planungsrecht:	vorhanden
FNP-Darstellung:	Wohnbaufläche, Mischbaufläche
Stadtentwicklung:	Außenentwicklung

**Rahmenbedingungen**

- Bereich nördlich der Feldstraße:  
Grundstücke bereits in privatem Besitz,  
kein Handlungsspielraum für eine weitere  
Wohnbauentwicklung vorhanden

**Bewertung**

- Entwicklung südlich der Feldstraße ermöglichen
- Entwicklung Richtung Süden abschließen:  
weitere Konflikte zwischen Wohnen und  
Gewerbe (Firma Butting) vermeiden



### Südlich Gifhorner Straße/ Nördlich Gartenstraße [32]

#### Kenndaten

Fläche:	ca. 1,5 ha
Einheiten:	ca. 20 WE [15 WE/ha]
Eigentümer:	privat
Erschließung:	nicht vorhanden
Planungsrecht:	vorhanden
FNP-Darstellung:	Wohnbaufläche, Mischbaufläche
Stadtentwicklung:	Innenentwicklung

#### Rahmenbedingungen

- Entwicklungshemmnisse durch private Grundstückseigentümer

#### Bewertung

- Potential für eine kleinteilige Nachverdichtung innerhalb von Knesebeck



### Östlich Am Bahnhof [33]

#### Kenndaten

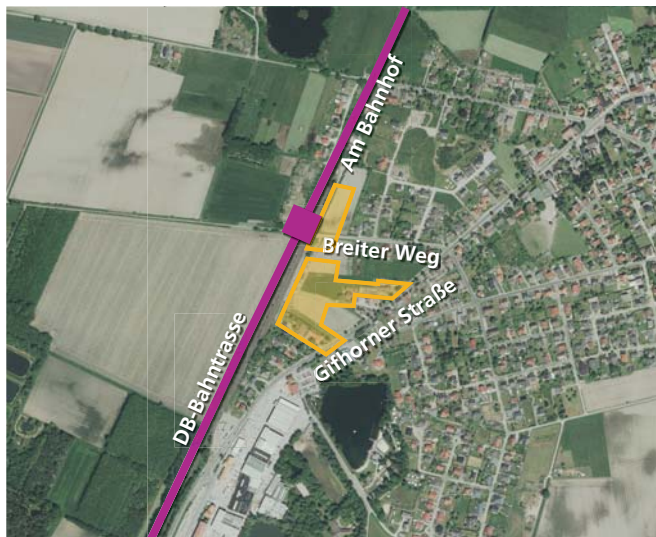
Fläche:	ca. 3 ha
Einheiten:	ca. 45 WE [15 WE/ha]
Eigentümer:	privat
Erschließung:	nicht vorhanden
Planungsrecht:	vorhanden
FNP-Darstellung:	Mischbaufläche
Stadtentwicklung:	Außenentwicklung

#### Rahmenbedingungen

- durch unmittelbare Lage an der DB-Bahntrasse mit Haltepunkt verkehrsgünstig angebunden: Lärmschutz prüfen
- Entwicklungshemmnisse durch private Grundstückseigentümer

#### Bewertung

- Langfristige Entwicklung





### Westlich Schützenstraße/ Östlich Wiesenstraße [34]

#### Kenndaten

Fläche:	ca. 0,7 ha
Einheiten:	ca. 10 WE [15 WE/ha]
Eigentümer:	privat
Erschließung:	nicht vorhanden
Planungsrecht:	vorhanden
FNP-Darstellung:	Mischbaufläche
Stadtentwicklung:	Außenentwicklung

#### Rahmenbedingungen

- Nahe dem zentralen Versorgungsbereich von Knesebeck gelegen
- Erschließung über die Schützenstraße
- Landschaftlich reizvolle Lage
- Entwicklungshemmnisse durch private Grundstückseigentümer

#### Bewertung

- Arrondierung des Ortsteils ermöglichen



### Nördlich Seebergweg [35]

#### Kenndaten

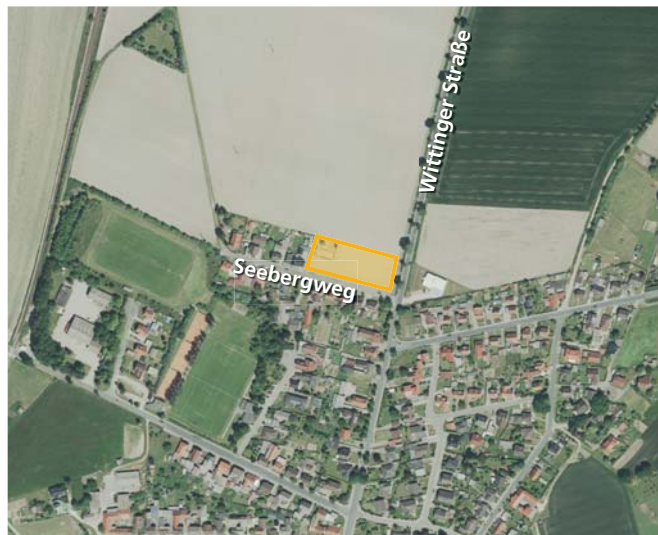
Fläche:	ca. 0,5 ha
Einheiten:	ca. 7 WE [15 WE/ha]
Eigentümer:	privat
Erschließung:	vorhanden
Planungsrecht:	vorhanden
FNP-Darstellung:	Wohnbaufläche
Stadtentwicklung:	Außenentwicklung

#### Rahmenbedingungen

- Entwicklungshemmnisse durch private Grundstückseigentümer

#### Bewertung

- Kleinteilige Ergänzung ermöglichen



## 4.2 Gewerbe

Im Räumlichen Leitbild werden der Hafen Wittingen und das Areal der Firma Butting als Fokus der gewerblichen Entwicklung herausgestellt. Zusätzlich gibt es Standorte, auf die ein Augenmerk bei der städtischen Entwicklung gelegt werden soll. Wie bei den Wohnbaupotentialen werden auch hier für die lokalisierten Potentialflächen Steckbriefe aufgeführt, die Kenndaten, Rahmenbedingungen und Bewertung darstellen.

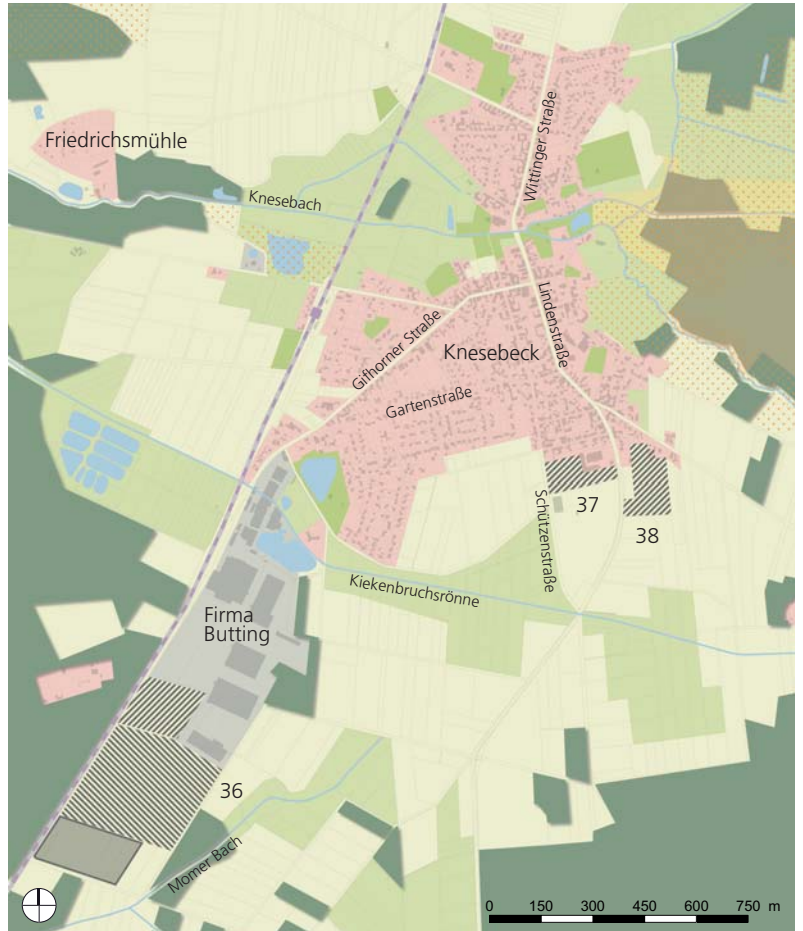


Abb. 4.2/1 Potentialflächen Gewerbe, Ausschnitt Knesebeck (Nummerierung gemäß Kapitel 4.7 Agenda, s. S. A 61)






- FNP-Reserve**  
 Gewerbe
- B-Plan-Reserve**  
 Gewerbe
- Potentialfläche**  
 Gewerbe

Abb. 4.2/2 Potentialflächen Gewerbe, Ausschnitt Wittingen (Nummerierung gemäß Kapitel 4.7 Agenda, s. S. A 60)

**Südlich Celler Straße [24]****Kenndaten**

Fläche:	ca. 6,6 ha
Eigentümer:	privat
Erschließung:	nicht vorhanden
Planungsrecht:	vorhanden
FNP-Darstellung:	Gewerbefläche
Stadtentwicklung:	Außenentwicklung

**Rahmenbedingungen**

- Sonderstandort Einzelhandel in nicht integrierter Lage
- optimale verkehrliche Anbindung (PKW) über die Celler Straße
- wichtiger Einzelhandelsschwerpunkt: Angebot steht in Konkurrenz mit dem Innenstadtzentrum
- Güter des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs
- keine Spezialisierung auf bestimmte Branchen oder Branchengruppen erkennbar

**Bewertung**

- Priorität auf die Entwicklung von großflä-



chigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandels setzen

- Entwicklung verträglich mit der umliegenden Wohnbebauung gestalten

Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept und Fortschreibung, Dortmund, Stand: 08/ 2008 und 11/ 2012

**Wunderbütteler Kirchweg [25]****Kenndaten**

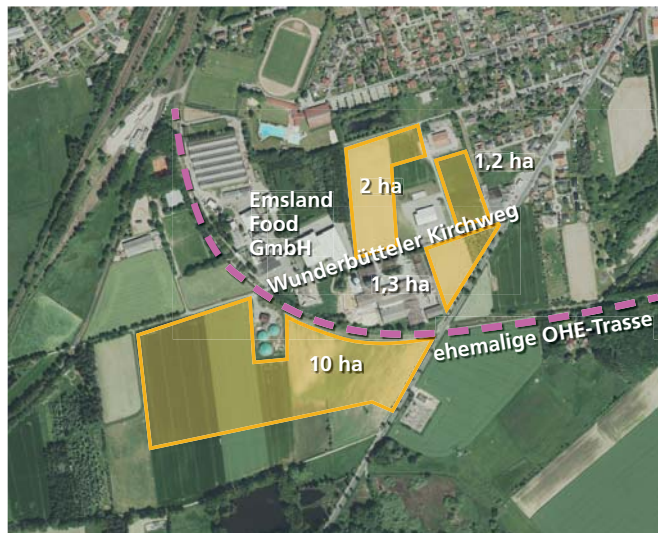
Fläche:	ca. 14,5 ha (1,3 ha, 2 ha, 1,2 ha, 10 ha)
Eigentümer:	privat
Erschließung:	vorhanden
Planungsrecht:	vorhanden
FNP-Darstellung:	Gewerbefläche, Mischbaufläche
Stadtentwicklung:	Außenentwicklung

**Rahmenbedingungen**

- Wegeverbindung zur stillgelegten OHE-Trasse südlich Wunderbüttler Kirchweg prüfen
- teilweise Vernässung der Flächen

**Bewertung**

- langfristiges Entwicklungspotential bis 2030
- Entwicklung verträglich mit der umliegenden Wohnbebauung gestalten





## OHE-Gelände [26]

### Kenndaten

Fläche:	ca. 5,6 ha + 0,6 ha
Eigentümer:	tlw. Stadt Wittingen
Erschließung:	nicht vorhanden
Planungsrecht:	nicht vorhanden
FNP-Darstellung:	Bahnanlagen
Stadtentwicklung:	Innenentwicklung

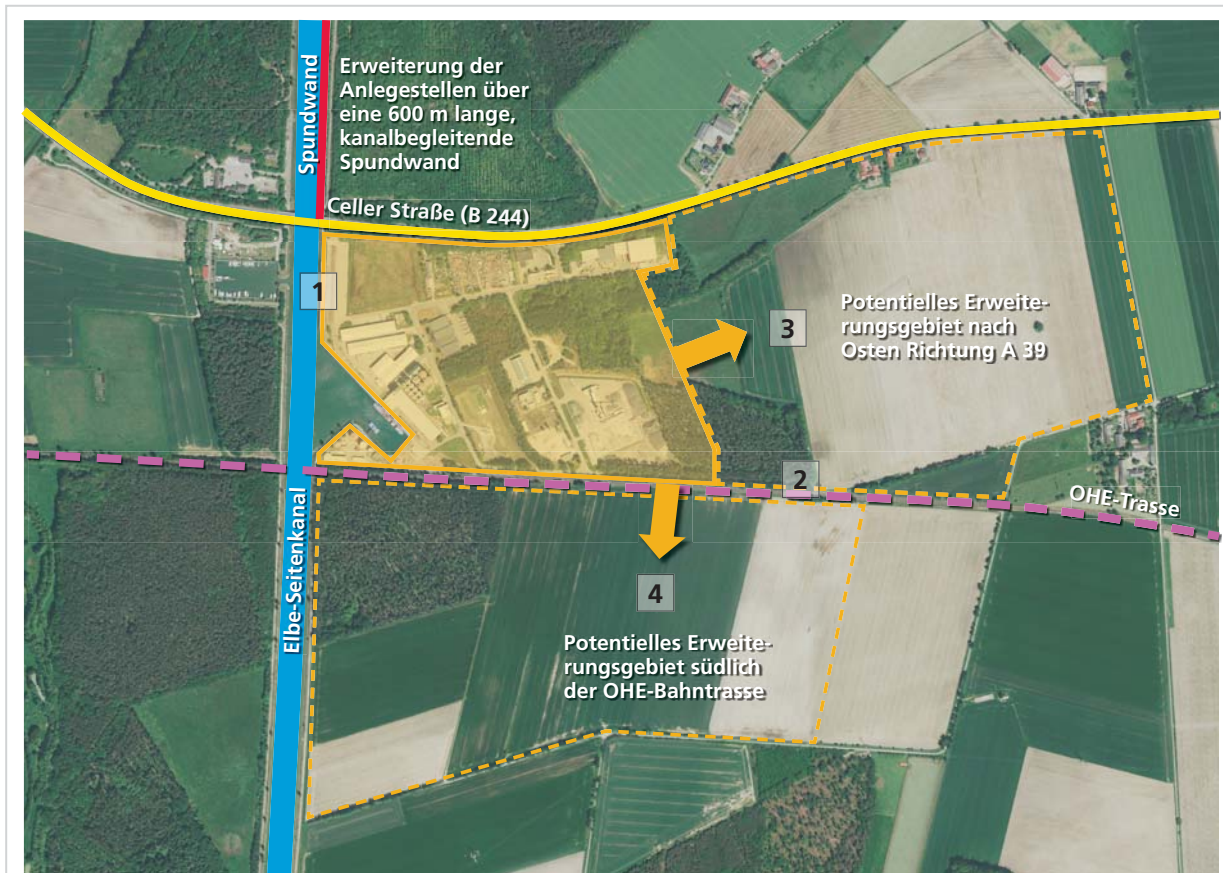
### Rahmenbedingungen

- Neugestaltung des direkten Bahnhofsumfeldes mit Neuordnung des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) angedacht (erste Planungen liegen bereits vor, Umsetzung für 2018/ 19 vorgesehen)
- Erschließung der Brachfläche soll über die Straße Am Kleinbahnhof und nicht länger über den ZOB bzw. die Bahnhofstraße erfolgen (vgl. Planungen zum Bahnhofsumfeld)
- Es besteht die Möglichkeit eine ca. 0,6 ha große Fläche der Deutschen Bahn mit einzubeziehen (Abstimmung mit der DB erforderlich, zeitlicher Horizont unklar)

- Auf dem Gelände befindet sich das leerstehende OHE-Gebäude (Erhalt wird geprüft) und ein Busunternehmen (bestehender Pachtvertrag mit der Stadt verlängert sich immer um 1 Jahr)

### Bewertung

- Entwicklungsstudie für das brach gefallene Bahngelände (OHE) erstellen, um das Gelände für eine gewerbliche Entwicklung vorzubereiten, neu zu ordnen und in das städtische Gefüge einzubinden
- Aufgrund der engen Knotenpunktfolge entlang der Bahnhofstraße (B 244) einschließlich des Bahnübergangs wird empfohlen die Leistungsfähigkeit der Anbindung durch ein Verkehrsgutachten genauer zu betrachten.



## Hafen Wittingen [27]

### Kenndaten

Fläche:	ca. 22 ha (Nr. 3)
Eigentümer:	privat
Erschließung:	nicht vorhanden
Planungsrecht:	tlw. vorhanden
FNP-Darstellung:	Gewerbefläche, Flächen für die Landwirtschaft
Stadtentwicklung:	Außenentwicklung

### Rahmenbedingungen

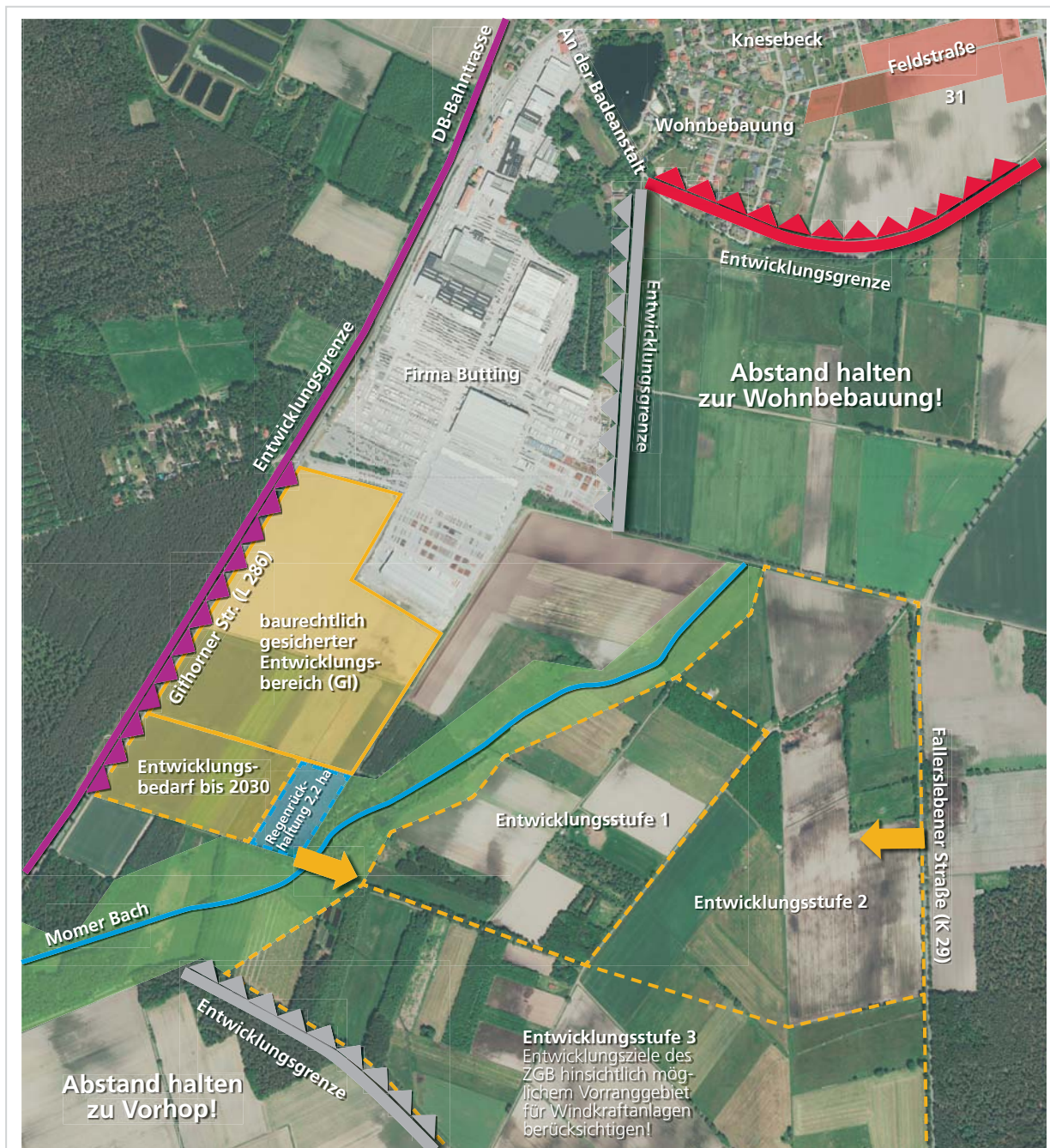
- Einziges Gewerbegebiet in Wittingen mit der Flächenausweisung als Industriegebiet
- Gesamtfläche: 37,7 ha, überdurchschnittliche Flächenauslastung von 72%
- aktuelle Flächenreserven ca. 10,4 ha, davon sofort nutzbar 8,8 ha
- Gewerbeflächenangebot der Stadt Wittingen ist in den letzten 10 Jahren um 5 ha zurückgegangen, daher steigt u. a. der Entwicklungsdruck auf das Gewerbe- und Industriegebiet Hafen

- Annahmen: Fertigstellung A 39 aus Richtung Wolfsburg mit Anschlussstelle Wittingen an der B 244 zw. 2025 – 2030, Lückenschluss nach Lüneburg nach 2030
- kein zusätzlicher Flächenbedarf aus dem direkten Hafenumfeld erkennbar
- Flächenbedarf: 15 – 25 ha bis 2030, davon 5 – 10 ha bis 2025

### Entwicklungsschritte

- Schritt 1: Umwandlung der WSA-Liegestelle in eine Kaikante für Hafenumschlag
- Schritt 2: Errichtung einer Ladestraße für Ganzzüge
- Schritt 3: Entwicklung und Erschließung des Erweiterungsgebiets Ost (autobahnaffin)
- Schritt 4: Nach 2030 ist ggf. auch eine Erweiterung in Richtung Süden denkbar (hafenaffin)

Quelle: Standortgutachten und Entwicklungskonzept für den Hafen Wittingen, CPL Competence in Ports and Logistics, Lübeck, Stand: 12/2016



### Firma Butting [36]

#### Kenndaten

Fläche:	ca. 21 ha / 6,6 ha
Eigentümer:	privat
Erschließung:	vorhanden
Planungsrecht:	tlw. vorhanden
FNP-Darstellung:	Gewerbefläche, Flächen für die Landwirtschaft
Stadtentwicklung:	Außenentwicklung

#### Rahmenbedingungen

- Bedeutender Arbeitgeber für die Stadt Wittingen (ca. 1.900 Mitarbeiter)
- ggf. Konfliktpotential (Lärmimmissionen) zu der Wohnbebauung in Vorhop und im angrenzenden Bereich Feldstraße
- ggf. Mangel an Ausgleichsflächen für die zukünftige Entwicklung

#### Bewertung

- Entwicklung vor Ort gewährleisten

### Südlich Feldstraße/ Östlich Schützenstraße [37]

#### Kenndaten

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

#### Rahmenbedingungen

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

#### Bewertung

- Standorterweiterung ermöglichen



### Südlich Bromer Straße/ Östlich Fallerslebener Straße [38]

#### Kenndaten

Fläche:	ca. 3,6 ha
Eigentümer:	privat
Erschließung:	nicht vorhanden
Planungsrecht:	vorhanden
FNP-Darstellung:	Gewerbefläche
Stadtentwicklung:	Außenentwicklung

#### Rahmenbedingungen

- Erweiterungspotential für das Bauunternehmen Pasemann
- Entwicklung der Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der Belange aus den angrenzenden Wohnbaugebieten prüfen, ggf. Einschränkungen der Immissionswerte im Rahmen der Bauleitplanung / Baugenehmigung

#### Bewertung

- Standorterweiterung ermöglichen



### 4.3 Radwegekonzept

Der Wohnstandort Wittingen zeichnet sich durch seine Lage in der Landschaft aus und ist von besonders hoher Qualität in Bezug auf die Naherholung. Zahlreiche Freizeiteinrichtungen befinden sich in und um die Ortslagen von Wittingen. Deren Erreichbarkeit ist jedoch verbesserungswürdig. Zwar gibt es auch viele Wege in der Landschaft und entlang von Verkehrswegen, aber ein differenziertes Radwegenetz ist nicht vorhanden. Es besteht dringender Handlungsbedarf Radwege auszuweisen und entsprechend auszubauen.

Ein Radwegekonzept soll entsprechend den Zielen aus Kapitel 3.3 Leitlinie 3 (s. S. A 34) erstellt werden:

- Hauptradwegenetz herausarbeiten und Entwicklungsprioritäten setzen
- Ausbaustandards gemäß der Bedeutung im Radwegenetz festlegen
- Anbindung der Ortsteile nach Wittingen verbessern (ehem. OHE-Trasse als Radweg prüfen)
- Radwege in der Landschaft entlang von Feldwegen, Fließgewässern und abseits von Straßen ertüchtigen und schaffen



Abb. 4.3/1 Attraktivität für Radfahrer steigern

Abb. 4.3/2 Radwege ausweisen und ausbauen





## 4.4 Wanderweg: Grünes Band

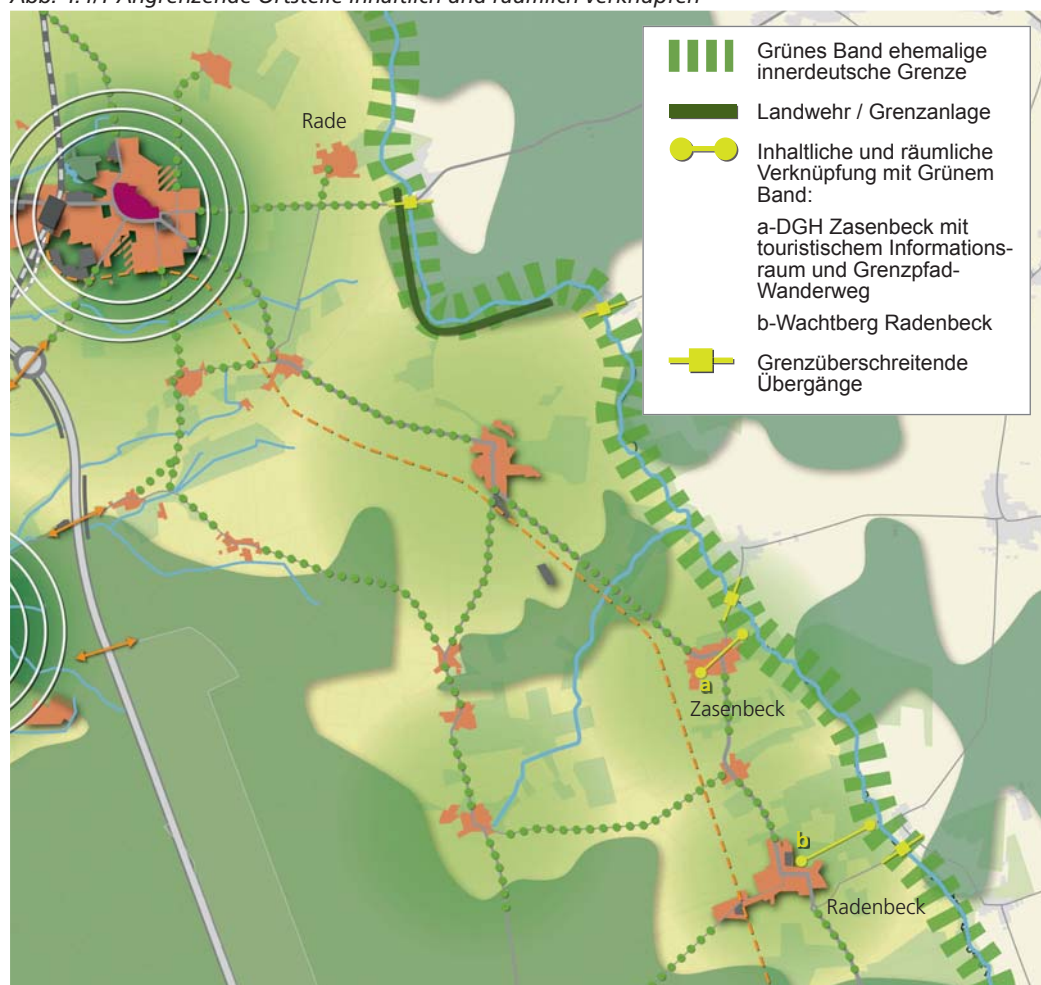
Die Stadt Wittingen ist durch die Lage an der ehemaligen innerdeutschen Grenze direkt mit der deutschen Geschichte und der Teilung des Landes verbunden. Bis heute zeugen die Orte Rade, Zasenbeck und Radenbeck davon. Reste der Grenzanlage, eines Grenzbahnhofes und eine Ausstellung zur innerdeutschen Grenze erhalten die Erinnerung an ein ehemals geteiltes Volk.

Auf nationaler Ebene wird die ehemalige Grenze als Biotopverbund ausgebaut. Von mehreren Bundesländern werden hier Natur-schutzmaßnahmen in Form eines »Grünen Bandes« ausgeweitet. Begleitet von einem Wanderweg können Naturbegeisterte hier ein Stück deutsche Geschichte erfahren und erleben.

Bislang findet dieser Weg kaum Beachtung im Rahmen der touristischen Nutzung und Freizeitgestaltung für die Stadt Wittingen. Im räumlichen Leitbild (s. Kapitel 3.2, S. A 28) werden daher Ziele formuliert, wie der Weg verstärkt genutzt und ausgebaut werden kann:

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

Abb. 4.4/1 Angrenzende Ortsteile inhaltlich und räumlich verknüpfen



## 4.5 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn ist aus dem Jahr 1994 und somit stark veraltet. Als zuständige Behörde obliegt es dem Landkreis, einen aktuellen Plan zu erstellen, und nicht der einzelnen Kommune. Ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag stellt in diesem Zusammenhang ein mögliches Instrument der Zuarbeit dar, um kommunale Schutzgüter und Belange zu erfassen und in den übergeordneten Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn einfließen zu lassen.

Die Zielsetzungen des räumlichen Leitbildes (s. Kapitel 3.2, S. A 28) können vertiefend betrachtet und genauer bestimmt werden. Dies hilft der Stadt Wittingen bei der Umsetzung von Maßnahmen, die damit in Verbindung stehen und auf Ebene des ISEKs nicht abschließend dargestellt werden können.

- Ortsbildprägende Freiflächen erhalten
- Prägende Ortsränder bewahren und den freien Zugang zur Kulturlandschaft erhalten
- Naturlandschaft und ökologische Vielfalt pflegen
- Grünstreifen: Gliederung zwischen Ortsteilen und markanten Siedlungsteilen sichern
- Grenzen der Siedlungsentwicklung zum Schutz der Landschaft setzen
- Naherholung: Vernetzung zwischen Siedlung und Landschaft erhalten
- Alleen zwischen den Ortsteilen erhalten und ergänzen

Die finanziellen Mittel der Gemeinde Wittingen sind jedoch begrenzt und müssen mit weiteren Zielsetzungen aus dem ISEK bzw. den Vorbereitenden Untersuchungen abgewogen werden.

Abb. 4.5/1 Landschaft bei Kakerbeck



## 4.6 Schlüsselprojekte der Entwicklung

### Innenstadt Wittingen

Die Innenstadt von Wittingen ist ein mittelalterlich geprägter Stadtkern. Die Struktur, mit der Kirche St. Stephanus als Mittelpunkt, den beiden Marktplätzen, dem System aus größeren Straßen und kleinen Gassen und einer kleinteiligen Parzellierung, ist bis heute gut ablesbar. Die historischen Wallanlagen sind am südlichen Rand, dem sogenannten Hindenburgwall, erhalten. Das Rathaus auf dem Markt, als damaliger Verwaltungssitz, wurde 1960 abgerissen und an die Bahnhofstraße außerhalb des historischen Stadtkerns verlagert. Der strukturelle Wandel und teilweise Funktionsverlust, dem die Innenstadt bis heute unterliegt, lässt sich damit bereits vorzeichnen.

Die Innenstädte spielen damals wie heute eine hervorgehobene Rolle, wenn es um das Thema Handel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur geht. Sie sind

zentraler Anlaufpunkt und Fokus für die Bürgerinnen und Bürger. Aber auch das Handwerk hat einen angestammten Platz im Zentrum der Stadt. Die Nutzungsmischung, besonders auch mit Wohnen, zeichnet das Bild eines vielfältigen und lebendigen Quartiers. Der augenscheinliche Zustand der Wittinger Innenstadt ist jedoch ein anderer. Ein großer Anteil an baufälliger Gebäudesubstanz, lückenhafte Raumkanten in Teilbereichen, leerstehende Erd- und Obergeschosse, Mängel in den öffentlichen Räumen, Angebotslücken in Gastronomie und Einzelhandel und der Verlust der kulturellen Bedeutung sind Anzeichen für tiefgreifende strukturelle und funktionale Mängel.

Ein Entwicklungskonzept für die Innenstadt von Wittingen soll die Missstände genau beziffern und Maßnahmen aufzeigen diesen adäquat zu begegnen.

Abb. 4.6/1 Innenstadt Wittingen



### Knesebeck

Knesebeck ist der zweitgrößte Ortsteil der Stadt Wittingen und erfüllt mit seinem Angebot an sozialen und Nahversorgungseinrichtungen die Versorgung der umliegenden Dörfer. Dies resultiert daraus, dass Knesebeck bis 1974 eine eigenständige Samtgemeinde war. Mit der Gebiets- und Verwaltungsreform entstand das heutige Stadtgebiet von Wittingen. Neben Knesebeck wurden die Samtgemeinden Wittingen und Schneflingen sowie die Gemeinden Ohrdorf und Radenbeck zur Stadt Wittingen zusammengeführt.

Knesebeck ist Mitte des 13. Jahrhunderts entstanden. Das Feuer von 1825 nahm gravierenden Einfluss auf das Erscheinungsbild des Ortes. Die gewachsene Struktur wurde danach zum größten Teil abgelöst durch ein Raster aus rechtwinkligen Straßen und rational angeordneten Grundstücken. Nur im Bereich der Burgstraße ist das ursprüngliche Dorf noch ablesbar.

Aktuell befindet sich Knesebeck in einem strukturellen Wandel, weg von den landwirtschaftlichen Höfen hin zu Einfamilienhausgebieten. Der schleichende Funktions-



Abb. 4.6/2 Lindenstraße 16, Knesebeck

verlust ist zum Teil auch schon im heutigen Ortskern angelangt. Die Trennung von Nutzungen (Wohnen, Handwerk, Gewerbe) schreitet stetig voran. Vor allem im südlichen Ortskern überwiegt mittlerweile das Wohnen.

Ein Entwicklungskonzept soll daher die zukünftigen städtebaulichen Rahmenbedingungen ausloten und eine zielgerichtete Entwicklung ermöglichen.

### OHE-Gelände

Das Areal um den ehemaligen OHE-Bahnhof wird seit Jahren nicht mehr genutzt. Das ca. 6 ha große Gebiet liegt in städtisch integrierter Lage und stellt für die Weiterentwicklung von Wittingen als Gewerbestandort ein großes Potential dar. Da sich das Gelände im städtischen Besitz befindet, obliegt es der Stadt Wittingen die Bahnbrache schnellstmöglich für eine Nachnutzung zu aktivieren. Eine externe Studie soll klären, welche Nutzungen denkbar, aber auch verträglich sind und wie das Gelände sinnvoll erschlossen werden kann.

Mit der Realisierung dieses Standortes können wesentliche Entwicklungsimpulse für die zukünftige städtische Entwicklung gegeben werden (vgl. Kapitel 3.1, S. A 24 f). Eine Konkurrenz zum GE/ GI-Gebiet Hafen ist nicht beabsichtigt und aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung auch nicht zu erwarten.

Abb. 4.6/3 OHE-Gelände



## 4.7 Agenda der Maßnahmen und Projekte

Abb. 4.7/1 Verortung der Maßnahmen und Projekte, Grundlage Räumliches Leitbild



**Gesamtstädtisch**

- 1** Radwegekonzept erstellen: abgestuftes Wegenetz für Radfahrer entwickeln  
» Gesetz über Finanzhilfen des Bundes zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Gemeinden (GVFG)  
» PFEIL 2014–2020: Ländlicher Wegebau
- 2** Ehem. OHE-Trasse: Nachnutzung/ Umnutzung/ Ausbau als Radweg prüfen  
» PFEIL 2014–2020: Ländlicher Wegebau
- Grünes Band entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze
- 3** Konzept für einen touristisch nutzbaren Grenzwanderweg erstellen  
» PFEIL 2014–2020: Ländlicher Tourismus
- 4** Grenzweg als Wanderweg ertüchtigen  
» PFEIL 2014–2020: Ländlicher Tourismus
- 5** Wanderweg mit Informationstafeln und Wegweisern aus- und beschildern  
» PFEIL 2014–2020: Ländlicher Tourismus
- 6** Sitzmöglichkeiten zum Verweilen einrichten  
» PFEIL 2014–2020: Ländlicher Tourismus
- 7** Grenzüberschreitende Übergänge erlebbar gestalten  
» PFEIL 2014–2020: Ländlicher Tourismus
- 8** Rade: Landwehr und Reste der ehem. Grenzanlage thematisch in Konzept Grünes Band einbinden  
» PFEIL 2014–2020: Ländlicher Tourismus
- 9** Zasenbeck: Dorfgemeinschaftshaus mit touristischem Informationsraum und Grenzpfad-Wanderweg aufwerten und an den Grenzwanderweg anbinden  
» PFEIL 2014–2020: Ländlicher Tourismus

- 10** Radenbeck: Aussichtspunkt und Festplatz Wachtberg aufwerten und an den Grenzwanderweg anbinden  
» PFEIL 2014–2020: Ländlicher Tourismus

Verlängerung der Autobahn A 39

- 11** Flächen für die potentielle Trasse sichern
- 12** Lärmschutzmaßnahmen für angrenzende Ortsteile entlang der Autobahn prüfen (Lärmschutzwand bzw. -wall)
- 13** Landschaftsplanerischen Fachbeitrag erstellen: schutzwürdige Bereiche benennen

**Schwerpunkt Wittingen**

- 14** Entwicklungskonzept für die Innenstadt Wittingen erarbeiten (Förderung anstreben)  
» Städtebauförderung

Entwicklungspotentiale: Wohnen

- 15** Südlich Königsberger Straße/ östlich Kakerbecker Straße
- 16** Hinter der Klappe
- 17** Steinhafenacker östlich Aschorstweg
- 18** Steinhafenacker westlich Aschorstweg
- 19** Östlich Knesebecker Straße/ nördlich ehem. OHE-Trasse
- 20** Windmühlenacker
- 21** Lehmkuhle
- 22** Westlich Uelzener Straße
- 23** Vor den Röthen

Entwicklungspotentiale:

Gewerbe und Einzelhandel

- 24** Südlich Celler Straße: Fokus großflächigen Einzelhandel ansiedeln
- 25** Wunderbütteler Kirchweg
- 26** Bahnbrache OHE-Gelände: Entwicklungsstudie erstellen
- 27** Hafen: autobahnaffines Gewerbe entwickeln

Entwicklungspotential:

Freizeit und Naherholung

- 28 Entwicklungsstudie zum Naherholungsgebiet Nachtweide erstellen

Entwicklungsgrenzen

- 29 Grünzäsur zwischen Wittingen und Glüsingern erhalten

### Schwerpunkt Knesebeck

- 30 Entwicklungskonzept für den innerörtlichen Versorgungsbereich Knesebeck erarbeiten (Förderung anstreben)
- » Dorfentwicklung

Entwicklungspotentiale: Wohnen

- 31 Nördlich und südlich Feldstraße
- 32 Südlich Gifhorner Straße/ nördlich Gartenstraße
- 33 Östlich Am Bahnhof

- 34 Westlich Schützenstraße/ östlich Wiesenstraße
- 35 Nördlich Seebergweg

Entwicklungspotentiale: Gewerbe

- 36 Entwicklungsflächen Firma Butting
- 37 Südlich Feldstraße/ östlich Schützenstraße
- 38 Südlich Bromer Straße/ östlich Fallerslebener Straße

Entwicklungsgrenzen

- 39 Grünzäsur südlich der Straße An der Badeanstalt erhalten
- 40 Grünzäsur südlich des Momer Baches erhalten

*nicht im Plan verortet [1, 13]*

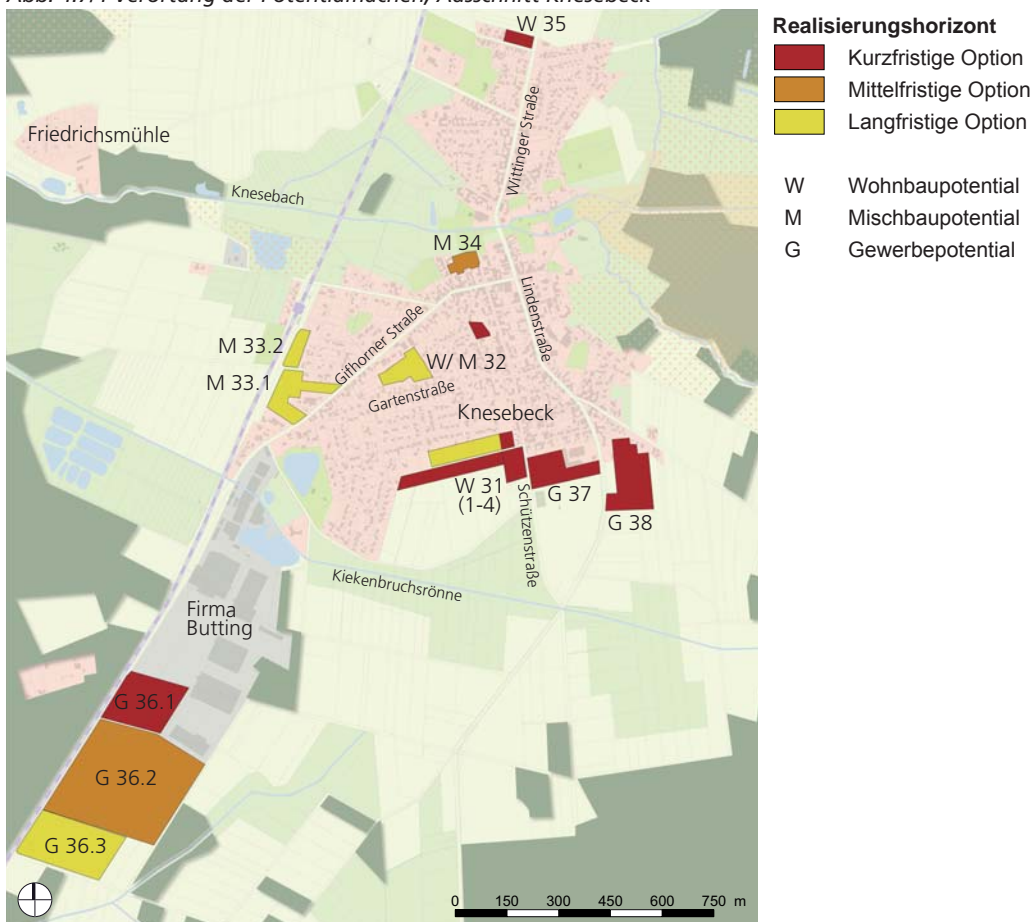
Abb. 4.7/2 Wohnstraße in Radenbeck





Abb. 4.7/3 Verortung der Potentialflächen, Ausschnitt Wittingen

Abb. 4.7/4 Verortung der Potentialflächen, Ausschnitt Knesebeck



**Realisierungshorizont**

- Kurzfristige Option
- Mittelfristige Option
- Langfristige Option

- W Wohnbaupotential
- M Mischbaupotential
- G Gewerbepotential



# Quellen

## Allgemein / sektorübergreifend

LROP 2008 [Niedersächsische Landesregierung] 05/2008: Novelle des Landes-Raumordnungsprogramms, Hannover, zuletzt geändert am 3. Oktober 2012

RROP 2008 [ZGB Braunschweig] 07/2005: Regionales Raumordnungsprogramm für den Zweckverband Großraum Braunschweig, Braunschweig

Landkreis Gifhorn 06/2016: Kreisentwicklungskonzept für den Landkreis Gifhorn 2015/16-2025

Landkreis Gifhorn 09/2007: Nachhaltigkeitsregion Isenhagener Land, Regionales Entwicklungskonzept

2007-2013 zum LEADER-Auswahlverfahren

Nord/LB mit NIW 08/2006: Machbarkeitsstudie zur Standortentwicklung der Stadt Wittingen, Hannover

Stadt Wittingen: Auszüge des Flächennutzungsplans zu den Ortschaften, mit Änderungen

Stadt Wittingen: Übersicht und Bebauungspläne zu den Ortschaften

Stadt Wittingen 12/2013: Leitbild 2025 – Eine l(i)ebenswerte Stadt auf dem Weg in die Zukunft mit Anhang Maßnahmenkatalog

Stadt Wittingen 2008: Dorferneuerungsplan Darrigsdorf – Glüsing – Wollerstorf

Stadt Wittingen 2006/2007: Dorferneuerungsplan Gannerwinkel – Lüben - Stöcken

Stadt Wittingen 12/2006: Dorferneuerung Verbundplanung Küstorf, Plastau, Schneflingen und Teschendorf

## 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 Einzelhandelsentwicklungs-konzepts für die Stadt Wittingen

UNICONSULT Universal Transport Consulting GmbH 10/2008: Entwicklungskonzept für den Hafen Wittingen – Schlussbericht, Hamburg

CPL Competence in Ports and Logistics 12/2016: Standortgutachten und Entwicklungskonzept für den Hafen Wittingen, Endbericht (Entwurf), Lübeck

## 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, [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

## Freizeit, Natur und Landschaft

Olaf von Drachenfels in Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 30. Jg. Nr. 4 249-252 04/2010: Überarbeitung der Naturräumlichen Regionen Niedersachsens, Hannover

NLWKN 2015: Biotopkartierung auf Grundlage der Topographischen Karte (TK 50)

Stadt Wittingen 2016/2017: Freizeitkarte

## Gemeinbedarf

Stadt Wittingen 09/2016: Kindertagesstättenzukunftskonzept, Vermerk zur 1. Arbeitsgruppensitzung

## Kartengrundlagen

Stadt Wittingen 09/2016: Digitale Topographische Karte 1:25.000 (DTK 25)

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

Stadt Wittingen 11/2016: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Niedersächsisches Landesverwaltungsamt 1983: Landesvermessung 1960

*Hof in Gannerwinkel*



## Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
B-Plan	Bebauungsplan
DGH	Dorfgemeinschaftshaus
EHK	Einzelhandelskonzept
EW	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
GE	Gewerbegebiet
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
LG	Lenkungsgruppe
LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
LSKN	Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnik Niedersachsen
NBank	Investitions- und Förderbank Niedersachsen
NIW	Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung
NLWKN	Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
NNatG	Niedersächsisches Naturschutzgesetz
NORD/LB	Norddeutsche Landesbank Girozentrale
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OHE	Osthannoversche Eisenbahn
PG	Projektgruppe
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
WE	Wohneinheiten
ZGB	Regionalverband Großraum Braunschweig

© 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.



