



Gemeinde Sittensen

VU/ISEK Sittensen

Öffentliche Auftaktveranstaltung

Freitag, 10.11.2022

Verena Lorenz & Moritz Vahldiek

Sweco GmbH

KENNENLERNEN

PROJEKTTEAM

HINTERGRUND

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

IEK BÖRDE OSTE-WÖRPE

ZIELSETZUNG

AUFGABENSTELLUNG

ARBEITSSTAND

BESTANDSANALYSE

PROZESSGESTALTUNG

ZEITPLAN

AUSBLICK

KENNENLERNEN

PROJEKTTEAM

HINTERGRUND

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

IEK BÖRDE OSTE-WÖRPE

ZIELSETZUNG

AUFGABENSTELLUNG

ARBEITSSTAND

BESTANDSANALYSE

PROZESSGESTALTUNG

ZEITPLAN

AUSBLICK

Projektteam



Moritz Vahldiek
M.Sc. Stadtplanung
Jahrgang 1989

Stadtentwicklung und
Städtebau

Projektleiter



Verena Lorenz
M.Sc. Stadt- und
Regionalplanung
Jahrgang 1985

Besonderes Städtebaurecht,
Maßnahmenumsetzung &
Prozessgestaltung

Stellv. Projektleiterin



Bianca Matthes
Dipl. Sozialwissenschaftlerin
& M.A. Stadt- und
Regionalentwicklung
Jahrgang 1981

Integrierte Stadtentwicklung,
Stadtsanierung &
Quartiersmanagement

Projektleiterin



Malena Schnakenberg
M.Sc. Urban Design
Jahrgang 1994

Integrierte
Stadtentwicklung

Stellv. Projektleiterin

KENNENLERNEN

PROJEKTTEAM

HINTERGRUND

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

IEK BÖRDE OSTE-WÖRPE

ZIELSETZUNG

AUFGABENSTELLUNG

ARBEITSSTAND

BESTANDSANALYSE

PROZESSGESTALTUNG

ZEITPLAN

AUSBLICK

Bis 2019

Ab 2020

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	Lebendige Zentren
Städtebaulicher Denkmalschutz	
Zukunft Stadtgrün	
Stadtumbau	Wachstum und nachhaltige Erneuerung
Soziale Stadt	Sozialer Zusammenhalt

Hintergrund Städtebauförderung

- Städtebauförderung
 - Große Chance für Gemeinden: Prinzip der 1/3-Förderung (Gemeinde/Land/Bund)
 - Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) als Grundlage der Anmeldung und förmlichen Festlegung eines Gebiets
 - ISEK als maßgeblicher Fahrplan für die Zukunft (Sanierungszeitraum 10-15 Jahre)
- Förderprogramm „Lebendige Zentren“
 - Stärkung und Erhalt von Stadt- und Ortskernen
 - Profilierung und Standortaufwertung
 - Erhalt und Förderung von Nutzungsvielfalt
 - Anpassung und Modernisierung von Infrastruktur

Hintergrund

Städtebauförderung



- Schwerpunkte der Förderung „Lebendige Zentren“
 - Erhalt und Sicherung des baukulturellen und stadtbildprägenden Erbes/ Modernisierung von Gebäuden
 - Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel (z.B. gewerblicher Leerstand)
 - Sicherung der Daseinsvorsorge
 - Aufwertung des öffentlichen Raumes inkl. Barrierefreiheit
 - klimafreundliche Mobilität und sichere Erreichbarkeit der Zentren
 - Zentrenmanagement u.ä.

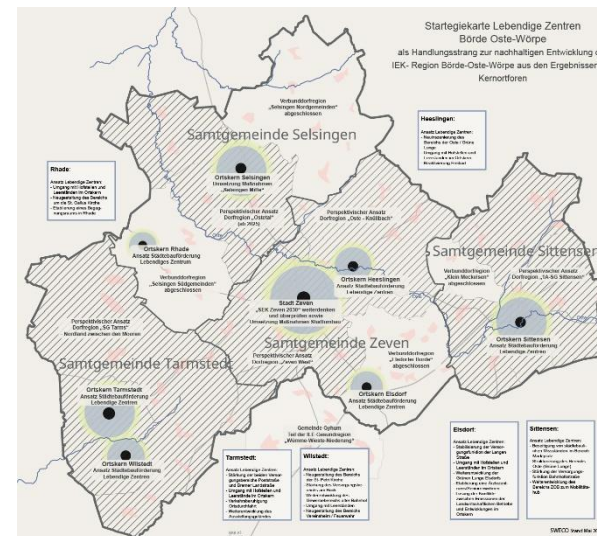
Arbeitsschritte

Vorbereitende Untersuchungen (VU)	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)
Auswertung der Unterlagen	Auswertung der Unterlagen
Bestandsaufnahme	Bestandsaufnahme
Analyse der städtebaulichen Missstände	Bestandsanalyse
Bestandsanalyse	SWOT-Analyse
Zieldiskussion	Zieldiskussion
Erneuerungs- und Handlungskonzept	Entwicklungs- und Handlungskonzept

Hintergrund

IEK Börde Oste-Wörpe

- Erstellung 2020/2021, Förderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“
- Städtebaulich-regionales Leitbild für die Ortskerne der Region
- Empfehlung: Einleitung nächster Schritte



KENNENLERNEN

PROJEKTTEAM

HINTERGRUND

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

IEK BÖRDE OSTE-WÖRPE

ZIELSETZUNG

AUFGABENSTELLUNG

ARBEITSSTAND

BESTANDSANALYSE

PROZESSGESTALTUNG

ZEITPLAN

AUSBLICK

Arbeitsstand

Bestandsanalyse



Verkehrsinfrastruktur

-  Fußwege
-  Radwege
-  Fußgängerübergänge
-  Hauptstraßen/Landesstraßen
-  Lichtsignalanlagen
-  Bushaltestellen
-  Parkplätze
-  Stellplätze
-  Fußläufige Erreichbarkeit ÖPNV (400m)

- Mögl. Reaktivierung Bahnhof, Entwicklungsperspektive Jugendzentrum Drosselgasse → Gebietserweiterungen

Arbeitsstand

Bestandsanalyse



Freiraum

-  Spielflächen
-  Sportflächen
-  Sportanlagen
-  Freibad
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Brachflächen
-  Friedhof
-  Öffentliche Grünflächen
-  Gewässer

Arbeitsstand

Bestandsanalyse



Infrastruktur & Daseinsvorsorge

-  Bildung und Kultur
-  Verwaltung & Institutionen
-  Medizinische Versorgung
-  Kirchliche Nutzungen
-  Dienstleistungen und Einzelhandel
-  Gastronomie
-  Hotellerie und Ferienunterkünfte

Arbeitsstand

Bestandsanalyse



Gebäudetypologien

-  Einfamilienhaus
-  Reihenhaushaus
-  Doppelhaus/Mehrfamilienhaus
-  Mehrfamilienhaus mit Nutzungunterlagerung
-  Sonstiges

Arbeitsstand

Bestandsanalyse

Städtebaufördermaßnahmen

- Zur Anmeldung in die Städtebauförderung muss ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) vorliegen und entsprechend der Förderkulisse ein Gebiet förmlich festgelegt werden.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

- § 136 BauGB : „... Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung **städtebaulicher Missstände** wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“
- Zur Feststellung der städtebaulichen Missstände sind **Vorbereitende Untersuchungen** nach § 141 BauGB notwendig
- Zur Behebung der städtebaulichen Missstände kann ein **Sanierungsgebiet** förmlich festgesetzt werden (§ 142 BauGB)

Arbeitsstand

Bestandsanalyse

Städtebauliche Missstände

- Substanzschwächen:
 - Sanierungsbedürftige Gebäude / energetische Sanierung
 - Schadhafte Bodenbeläge und Barrieren im öffentlichen Raum
 - Ungenügende Gestaltung der öffentlichen Plätze, Straßen und Freiräume
- Funktionsmängel:
 - Leerstände und Entwicklungsflächen
 - Fehlende Wegeverbindungen
 - Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereichs / der Ortsmitte
 - Konfliktreiche Verkehrssituationen und ruhender Verkehr

Ergebnisse Bestandsanalyse

Misstände im Freiraum



Misstände im Freiraum

-  Straßen mit schadhaftem Bodenbelag
-  Fehlende bzw. schmale Fußwege
-  Fußwege mit schadhaftem Bodenbelag
-  Gestaltungsmängel/Ausstattungsbedarfe
-  Gestaltungsmängel/Ausstattungsbedarfe (Grünfl.)
-  Gefahrenstellen
-  Fehlende Querung
-  Beschädigte Einbauten
-  Nicht überdachte Bushaltestellen
-  Fehlende Fuß/Rad-Wege
-  eingeschränkte Barrierefreiheit

Ergebnisse Bestandsanalyse

Sanierungsbedarfe und Leerstand

Guter baulicher Zustand = kein Sanierungsbedarf	Kleine Mängel bzw. mäßiger baulicher Zustand = je nach Ausprägung, geringer oder mittlerer Sanierungsbedarf	Schlechter baulicher Zustand = großer Sanierungsbedarf
<ul style="list-style-type: none"> • Fassade: Fachwerk, Anstrich, Putz, Mauerwerk ohne Schäden, • Dach: Dacheindeckung ohne Schäden, • Fenster/Türen: Fenster und Türen intakt, Verglasung, Rahmen, Dichtungen intakt und ohne Schäden, Fenster neuerer Bauart und Dämmung. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fassade: Mangelhafter/verwitterter Anstrich, leichte Putzschäden und -risse, leichte Verformungen des Fachwerks, Fugenabrisse, einzelne fehlende Platten und Verkleidungen, leichte Schäden am Mauerwerk, leichte Feuchtigkeitsschäden, Dämmung nicht nach modernen Standards, • Dach: Mangelhafte/verwitterte Dacheindeckung, leichte Schäden, • Fenster/Türen: Fenster und Türen technisch in Ordnung, aber veralteter Dämmstandard; Verglasung und Rahmen mit leichten Schäden, Dichtungen schadhaft, • Leerstand: Partieller Leerstand aufgrund Modernisierungsrückstand. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fassade: Abgängige Anstriche und Verkleidungen, starke und großflächige Putz- und Mauerwerksschäden, starke Feuchtigkeitsschäden, Zerstörungen am Fachwerk, defekte Schwellhölzer, lose und fehlende Gefache und/oder weitere Schäden, • Dach: Hoher Verwitterungsgrad der Dacheindeckung mit Fehlstellen, mangelhafte Verblechung von Kehlen, schadhafte Entwässerung, • Fenster/Türen: Abgängige und schadhafte Fenster und Türen, Verglasung und Rahmen schadhaft, Fehlstellen an Wasserschenkeln, Dichtungen schadhaft, • Leerstand: Partiell oder komplett.



Ergebnisse Bestandsanalyse

Sanierungsbedarfe und Leerstand



Sanierungszustand

-  geringer Sanierungsbedarf - 83x / 42 %
-  mittlerer Sanierungsbedarf - 48x / 25 %
-  großer Sanierungsbedarf - 13x / 7 %
-  kein Sanierungsbedarf - 51x / 26 %

-  Leerstand (partiell) - 10x
-  Leerstand (vollständig) - 4x

Gesamt: 195 Hauptgebäude

KENNENLERNEN

PROJEKTTEAM

HINTERGRUND

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

IEK BÖRDE OSTE-WÖRPE

ZIELSETZUNG

AUFGABENSTELLUNG

ARBEITSSTAND

BESTANDSANALYSE

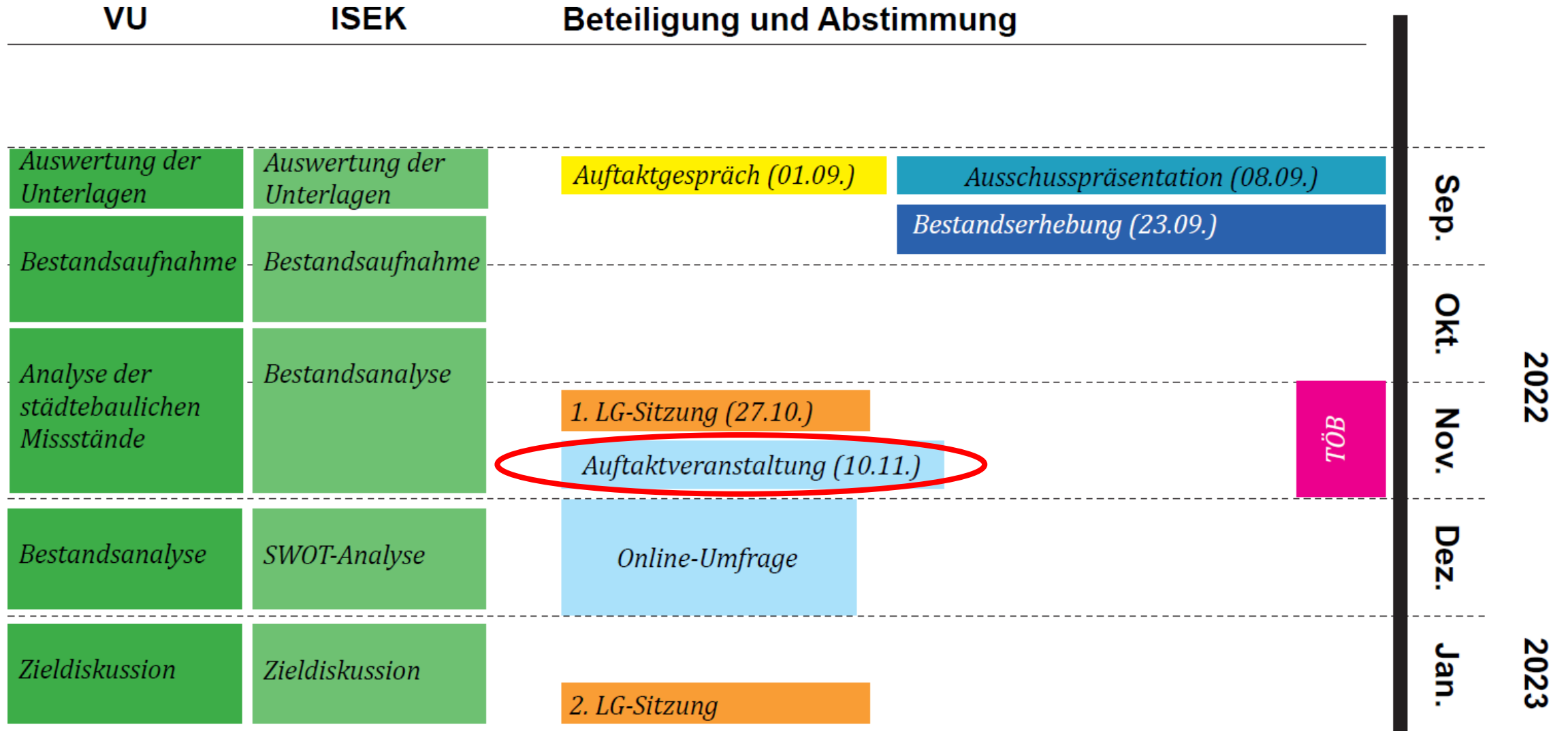
PROZESSGESTALTUNG

ZEITPLAN

AUSBlick

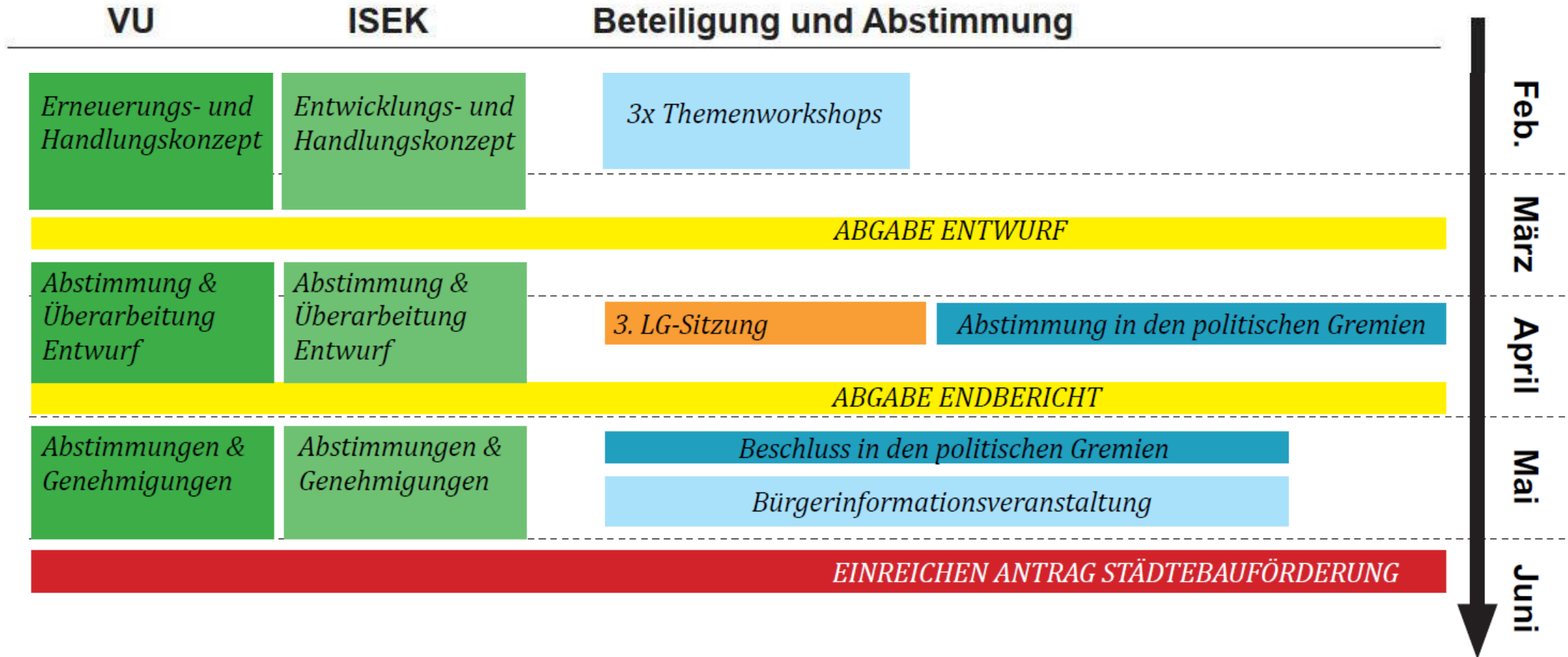
Prozessgestaltung

Zeitplan



Prozessgestaltung

Zeitplan



Prozessgestaltung

Ausblick



- Öffentliche Umfrage
 - Online-Teilnahme (Maptionnaire): Siehe QR-Code oder <https://mpt.link/sittensen-vu-isek>
 - Analoge Teilnahme: Abholung und Abgabe im Rathaus
 - Ende der Umfrage: Sonntag, 11.12.2022 (online) bzw. Montag, 12.12.2022 (Fragebogen)
- Prüfung und Ergänzung Analysekarten
 - Verkehrsinfrastruktur
 - Freiraum
 - Infrastruktur und Daseinsvorsorge
 - Gebäudetypologien
 - Missstände im Freiraum
 - Sanierungsbedarfe und Leerstände

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

**HABEN SIE NOCH FRAGEN ODER KLÄRUNGSBEDARFE?
DANN FREUEN WIR UNS, MIT IHNEN INS GESPRÄCH ZU KOMMEN!**