



Stadt Wittstock/Dosse
Rahmenplan 2030 für das Sanierungsgebiet Altstadt
Fortschreibung 2021



Stadt Wittstock/Dosse . Rahmenplan Altstadtsanierung – Fortschreibung 2021



Stadt Wittstock/Dosse
Amt für Stadtentwicklung
SG Planung
Heiligegeiststraße 19-23
16909 Wittstock/Dosse

Ansprechpartnerinnen:
Frau Hentschke, Frau Kubasch
Tel. 03394 / 429-210 bzw. 212

in Zusammenarbeit mit:



B.B.S.M. Brandenburgische Beratungs-
gesellschaft für Stadtneuerung und
Modernisierung mbH
Behlertstraße 3a, Haus G
14467 Potsdam

Ansprechpartnerin:
Dr. Heike Liebmann
Tel. 0331/28997-36

gefördert durch:

Die vorliegende Rahmenplanung wurde
anteilig mit Mitteln des Bundes und des
Landes Brandenburg gefördert.



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat





Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziele	4
2 Bestandsanalyse	6
2.1 Quartier 1	7
2.2 Quartier 2	23
2.3 Quartier 3	31
2.4 Quartier 4	44
3 Handlungsstrategie	59
3.1 Schließung von Baulücken	59
3.2 Aufwertung des öffentlichen Raums	60
3.3 Herstellung von Freiflächen und grünen Innenhöfen	61
3.4 Sanierung der Stadtmauer und Aufwertung der Wallanlagen	62
4 Schlussfolgerungen	63
5 Anhang Übersichtsplan	64



1 Anlass und Ziele

Die Altstadt von Wittstock/Dosse mit ihren vielseitigen Wohn- und Versorgungsangeboten bildet auch in Zukunft einen Schwerpunkt der Stadtentwicklung. Wesentliches Kennzeichen der Aufwertung der Altstadt ist ein integrierter Ansatz, der neben der stadtgestalterischen Aufwertung auch ihre funktionale Revitalisierung in den Blick nimmt. Neben der Sanierung historischer Gebäude wird dies u.a. durch die Gestaltung des öffentlichen Raumes erreicht. Hierbei spielt vor allem die Reduzierung von Barrieren sowie die Schaffung von Bereichen mit hoher Aufenthaltsqualität zur Freizeitgestaltung innerhalb der Altstadt eine bedeutende Rolle. Gleichzeitig führen diese Maßnahmen auch zu einer Qualifizierung der Altstadt als Wohnstandort sowie zu einer touristischen Aufwertung.

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes und attraktiver Freianlagen ist der thematische Schwerpunkt des vorliegenden **Rahmenplans**. Der letzte Rahmenplan wurde im Jahr 2000 verfasst. Seitdem konnten viele Maßnahmen erfolgreich abgeschlossen oder begonnen werden. Gleichzeitig haben sich, durch neue Anforderungen (wie z.B. an Klimaschutz und Barrierefreiheit) und durch veränderte Wohnstandards, neue Handlungsbedarfe ergeben, die eine Fortschreibung erforderlich machen.

Der Rahmenplan ist eines von drei Planungsinstrumenten, auf deren Grundlage die weitere Entwicklung des Sanierungsgebietes Altstadt stattfindet: Die **Altbaumobilisierungsstrategie** widmet sich der Auswahl und Priorisierung gefährdeter Altstadtobjekte und enthält Strategien zu deren Aktivierung.

Die Handlungsstrategien und konkreten Instrumente, die in der Altbaumobilisierungsstrategie und im Rahmenplan aufgezeigt werden, werden im **Sanierungsplan** zu einer ganzheitlichen Zielplanung zusammengefasst und bildet damit die Grundlage für den Einsatz von Fördermitteln aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (D) bzw. ab 2020 Lebendige Zentren (LZ) sowie aus dem Programm Stadtumbau- (Programmteile SSE und AUF), seit 2020 Wachstum und Nachhaltige Erneuerung (WNE).

Ziel des Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Altstadt ist es, die unterschiedlichen Handlungsfelder der Freiraumentwicklung zu beschreiben und eine strategische Grundausrichtung für ihre künftige Weiterentwicklung zu definieren. Folgende Vorgehensweise lag dem Konzept zu Grunde:

- Detailgenaue Bestandsanalyse der Blockstrukturen der Altstadt
- Lokalisierung von Raumgefügen mit Handlungsbedarf
- Entwicklung einer Handlungsstrategie

Damit liegt ein übergreifendes Planungskonzept vor, welches sich aus den Handlungserfordernissen der einzelnen Blöcke zusammensetzt und diese in gesamtstädtischen Zielen zu einer Handlungsstrategie zusammenfasst.

Als analytische Grundlage dient die Bestandsanalyse der Blockstrukturen, aus der sich vier Handlungsfelder ergeben, die künftig für die Stadtentwicklung der Altstadt Priorität haben:



- Attraktive **Blockinnenbereiche**: Viele der Innenhöfe befinden sich in einem schlechten bzw. stark verdichteten, versiegelten und ungestalteten Zustand, was ein Hemmnis für die Nutzungsmöglichkeiten und Wohnqualität darstellt.
- **Baulückenschließungen**: Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der Umgang mit Baulücken und die Wiederherstellung der historischen Raumkanten, die durch einen Wechsel von maximal 1,5-2 geschossigen Nebengebäuden und offenen Durchblicken auf Nutzgärten geprägt sind. Durch attraktive Einfriedungen, die Sanierung historischer Nebengebäude oder die Beseitigung störender Nebengebäude, sowie im Einzelfall auch durch denkmalgerechte Neubaubebauungen, sollen die charakteristischen Raumkanten an stadtbildprägenden Orten wiederhergestellt werden.
- Herstellung **öffentlicher Freiflächen**: Der weit vorangeschrittene Sanierungsprozess des öffentlichen Raums, soll mit der Sanierung der Königsstraße und kleinen Einzelmaßnahmen in besonderen Bereichen der Altstadt zum Abschluss gebracht werden.
- Erhalt der **historischen Stadtmauer**: In Zusammenarbeit mit dem Förderverein zur Erhaltung der historischen Stadtmauer in Wittstock/Dosse e.V., verfolgt die Stadt Wittstock eine abschnittsweise Sanierung der historischen Bausubstanz.

Diese vier Handlungsfelder werden im Abschnitt 3 (Handlungsstrategie) beschrieben. Dieser folgt auf Kapitel 2, in dem die blockweise Bestandsanalyse dargestellt wird.



2 Bestandsanalyse

Der Altstadtbereich von Wittstock zeigt einen historisch gewachsenen Stadtgrundriss mit klar abgegrenzten Blockstrukturen, wobei die Hauptgebäude die Raumgrenzen zum Blockinnenbereich bilden. Die Blockinnenbereiche setzen sich aus unterschiedlich großen und weit hineinragenden rückwärtigen Grundstücken zusammen. Generell sind hier Freiflächen, Wirtschaftsbereiche, Gärten sowie Nebengebäude vorzufinden. Je nach Grundstücksgröße werden die entsprechenden Flächen stark genutzt, wobei hier vor allem die Versiegelung ein großes Problem darstellt. Anhand der folgenden Analyse werden für die einzelne Blöcke die Bestands situation dargestellt und Handlungsbedarfe definiert. In der Handlungsstrategie (Kapitel 3) werden – sich daraus ergebende – übergeordnete Handlungsfelder abgeleitet und Ziele zur Weiterentwicklung der historischen Altstadt definiert.

Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	<i>viele oder wenige Einzeleigentümer, wichtig für Umsetzung von Maßnahmen</i>
Grundstücksverhältnisse	<i>Grundstückszuschnitte, wichtig für Nutzbarkeit von Hofflächen</i>
Versiegelungsgrad	<i>hohe oder geringe Versiegelung von Hofbereichen, wichtig für Aufenthalts-/Gestaltqualität und klimatische Funktion</i>
Verdichtungsgrad	<i>Bebauung</i>
Gestaltqualität	<i>Freiraum/Hofbereiche</i>
Historische Bebauungsstruktur	<i>Welche historische Bebauungsstruktur befindet sich in dem Block?</i>
Barrieren	<i>Störende Zäune, Mauern; wichtig für Aufenthaltsqualität sowie Nutzbarkeit und Erlebbarekeit von Höfen</i>
Sanierungsgrad	<i>Bisher erreichte Sanierung der Blöcke (Evaluierung)</i>
Nebengebäude	<i>Welche NG sollten im Hinblick auf Stadtgestalt und Denkmalschutz erhalten werden, welche können ggf. abgebrochen werden?</i>
Baulücken	<i>An welchen Stellen gibt es Baulücken?</i>
Funktion	<i>Welche Nutzungsfunktionen hat der Block?</i>
Rahmenplan 2000	
	<i>Inwieweit wurden Ziele des bisherigen Rahmenplans erreicht? Inwieweit wurden Maßnahmen innerhalb der Themen des Rahmenplans umgesetzt? (Freiraumgestaltung, Neubauten / Baulücken, ...)</i>
Handlungsbedarfe	
	<i>Welche Handlungsbedarfe ergeben sich aus der Analyse der Blockstruktur?</i>



2.1 Quartier 1

Block 1.1a	
Marktplatz – Am Markt – Kettenstraße - Marktgasse	  
Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	private Eigentümer und GWV, wenig Einzeleigentümer
Grundstücksverhältnisse	überwiegend großzügige Grundstücke, punktuell begrenzt (Markt 15 und 17, Kettenstraße 27)
Versiegungsgrad	sehr hoher Versiegungsgrad
Verdichtungsgrad	gering verdichteter Bereich im Norden, starke Verdichtung durch Nebengebäude und Seitenflügel im südlichen Bereich/Blockinnenbereich
Gestaltqualität	insgesamt geringe Aufenthalts- und Gestaltqualität von Frei- und Hofflächen
Historische Bebauungsstruktur	historische Blockstruktur, Alt- und Gründerzeit- bzw. Jugendstilbauten am Markt und entlang der Straßen Am Markt sowie Marktgasse, Nachkriegsbebauung auf historischen Raumkanten (straßenseitig) entlang der Kettenstraße; historische Bebauungsstruktur durch Nebengebäude im südlichen Blockinnenbereich
Barrieren	Grundstücksabgrenzung untereinander nicht vorhanden, Ausnahme im südlichen Blockinnenbereich durch Seitenflügel und Nebengebäude; Barrieren in Form von Höhensprüngen und funktionsbedingten Geländemodellierungen (Pflanzbereiche, Müllstellplätze etc.)
Sanierungsgrad	insgesamt hoher Sanierungsgrad, punktueller Instandhaltungs- und Aufwertungsbedarf vor allem entlang der Kettenstraße, Defizite in der Fassadengestaltung
Nebengebäude	nur wenige Nebengebäude erhalten, punktuell Rückbau/Umstrukturierung/Entdichtung prüfen
Baulücken	keine Baulücken
Funktion	gemischte Nutzung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden im gesamten Block, überwiegende Wohnnutzung entlang der Kettenstraße
Bilanz Rahmenplan 2000	Die Ziele und Maßnahmen (Realisierung von Stellplätzen und Baumpflanzungen im Hofbereich) wurden z.T. umgesetzt, es bleiben jedoch weiterhin große gestalterische Defizite bei den Hofflächen.



Handlungsbedarfe

- Beibehaltung der historischen Bebauungsstruktur
- Instandhaltung
- Gestalterische Aufwertung der Fassaden
- Umfassende Hofgestaltung (Aufenthalt, Fahrradstellplätze, Grünflächen und Bäume, Müllstandorte, Stellplätze PKW)

Fotobestandsaufnahme Block 1.1a



Gestalterische Defizite im Hofbereich



Gestalterische Defizite im Hofbereich



Gestalterische Defizite im Hofbereich



Punktuelle Bepflanzung im Hofbereich



Block 1.1b



Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	private Eigentümer und GWV, wenig Einzeleigentümer
Grundstücksverhältnisse	überwiegend kleine bis mittlere Grundstücke, z.T. fast vollständig überbaut
Versieglungsgrad	sehr hoher Versieglungsgrad
Verdichtungsgrad	überwiegend hoher Verdichtungsgrad durch Nebengebäude und Seitenflügel
Gestaltqualität	insgesamt geringe Aufenthalts- und Gestaltqualität von Frei- und Hofflächen, Ausnahme: Hofgestaltung GWV Markt 7
Historische Bebauungsstruktur	historische Blockstruktur, Altbauten am Markt und entlang der Gröper- und Kettenstraße, Nachkriegsbebauung auf historischen Raumkanten (straßenseitig) entlang der Marktgasse; charakteristische Bebauungsstruktur durch Nebengebäude im gesamten Block
Barrieren	Grundstücksabgrenzung untereinander ausnahmslos durch Seitenflügel und Nebengebäude, dadurch keine größeren, im Zusammenhang wahrnehmbare Hofbereiche
Sanierungsgrad	insgesamt hoher Sanierungsgrad bei den Hauptgebäuden, Ausnahmen Marktgasse 1 und Kettenstraße 37, punktueller Instandhaltungs- und Aufwertungsbedarf, Überformung der historischen Fassade (z.B. Markt 5), Defizite bei Nebengebäuden
Nebengebäude	zahlreiche Nebengebäude erhalten, z.T. mit hoher Außenwirkung (z.B. Galerie Markt 11/Marktgasse 1), punktuell Rückbau/Umstrukturierung/Entdichtung prüfen
Baulücken	keine
Funktion	gemischte Nutzung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden im gesamten Block, überwiegende Wohnnutzung entlang der Kettenstraße
Bilanz Rahmenplan 2000	Modernisierungsmaßnahmen wurden umgesetzt und punktuell erfolgte eine behutsame Entkernung.
Handlungsbedarfe	<ul style="list-style-type: none">▪ Hofgestaltung (mit Ausnahme der Grundstücke Markt 11 / Markt 9)▪ Sanierung Kettenstraße 37 und 39▪ Kein Verdichtungspotenzial, beengter Grundstücksverhältnisse



Fotobestandsaufnahme Block 1.1b



Saniertes Wohngebäude Gröper Straße 10



Sanierungsbedarf Kettenstraße 37



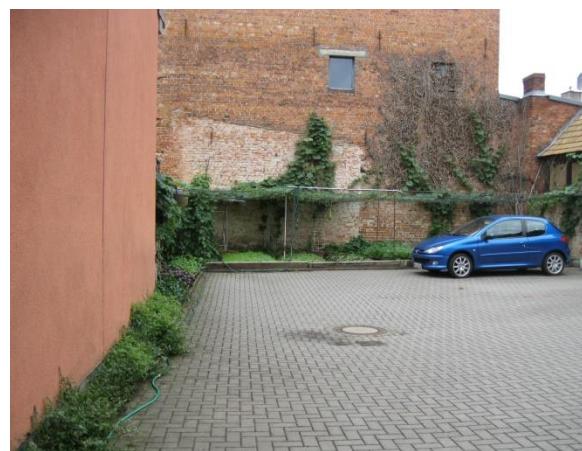
Gestaltete Hofbereiche Markt 7



Gestaltete Hofbereiche mit histor. NG Marktgasse 1



Saniertes Wohn- und Geschäftshaus Markt 11 © Abel



Ungestaltete Hofbereiche Gröperstraße 2



Block 1.2



Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	überwiegend private Einzeleigentümer
Grundstücksverhältnisse	überwiegend große Grundstücke entlang Poststraße, Am Markt und Kettenstraße, kleine, z.T. fast vollständig überbaute Grundstücke entlang der Burgstraße
Versiegelungsgrad	sehr hoher Versiegelungsgrad, nur punktuell begrünte Bereiche
Verdichtungsgrad	geringer bis mittlerer Verdichtungsgrad im Blockinnenbereich und entlang der Poststraße, z.T. hohe Verdichtung durch Seitenflügel und Nebengebäude entlang Burgstraße, Kettenstraße und Am Markt.
Gestaltqualität	insgesamt sehr geringe Aufenthalts- und Gestaltqualität von Frei- und Hofflächen, nur punktuelle Ausnahmen (z.B. Hofbereich Marktstraße 2-4)
Historische Bebauungsstruktur	historische Blockstruktur grundsätzlich erhalten, strassenbegleitend überwiegend historische Bebauung (Hauptgebäude), punktuelle Neubauten am Markt; z.T. starke Überformungen im Blockinnenbereich, historische Nebengebäude nur noch entlang Ketten- und Burgstraße
Barrieren	Grundstücksabgrenzung untereinander häufig durch Seitenflügel und Nebengebäude, im zentralen Bereich auch durch z.T. hohe, gestalterisch defizitäre Mauern und Zäune (auch Sichtbarrieren)
Sanierungsgrad	insgesamt hoher Sanierungsgrad bei den Hauptgebäuden, Ausnahmen Kettenstraße 11, 17, 19, Burgstraße 10 und Poststraße 19, punktueller Instandhaltungs- und Aufwertungsbedarf, Defizite bei Nebengebäuden
störende/wichtige NG	punktuell Rückbau/Umstrukturierung/Entdichtung prüfen, punktuell NG mit störender Außenwirkung aufgrund ihres baulichen Erscheinungsbilds
Baulücken	keine Baulücken
Funktion	gemischte Nutzung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden im gesamten Block, überwiegende Wohnnutzung entlang der Ketten- und Burgstraße
Bilanz Rahmenplan 2000	Die Lückenschließung am Markt wurde ebenso wie ein Großteil der geplanten Modernisierungsmaßnahmen realisiert. Nicht umgesetzt wurden Neubau- und Bepflanzungsmaßnahmen im Blockinnenbereich sowie geplante Wegebeziehungen.



Handlungsbedarfe

- Innenhofgestaltung
- Sanierung von Nebengebäuden (Burgstraße 12; Kettenstraße 17)

Fotobestandsaufnahme Block 1.2



Vollversiegelter Hofbereich mit Gestaltungsdefiziten



Sanierungsbedarf und Leerstand Kettenstraße 19



Gestalteter Hofbereich Marktstraße 2-4



Defizite in der Hofgestaltung Poststraße



Block 1.3

Poststraße – Burgstraße – Am Wolfsloch - Glinzmauer



Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	überwiegend private Einzeleigentümer
Grundstücksverhältnisse	z.T. sehr kleine Grundstücke im Eckbereich Poststraße/Burgstraße, große, durchgehende Grundstücke zwischen Burgstraße und Glinzmauer
Versiegungsgrad	sehr hoher Versiegungsgrad, nur punktuell begrünte Bereiche
Verdichtungsgrad	teilweise hoch, punktuell stark verdichtet (Ecke Poststraße/Burgstraße sowie Burgpassage)
Gestaltqualität	bis auf punktuelle Hofgestaltung sehr geringe Aufenthalts- und Gestaltqualität, überwiegend Stellplatznutzung ohne Aufenthaltsflächen
Historische Bebauungsstruktur	historische Bebauung entlang der Post- und Burgstraße vollständig erhalten (Hauptgebäude), starke Überformung und Abgang historischer Nebengebäude im Blockinnenbereich, Störung der Raumkante entlang der Kommunikation (Glinzmauer): große Lücken, unmaßstäbliche Neubebauung, Wechsel von Haupt- und Nebennutzungen
Barrieren	Grundstücksabgrenzung untereinander überwiegend durch Nebengebäude und Mauern, zum öffentlichen Raum offen oder durch hohe, geschlossene Zäune und Mauern
Sanierungsgrad	insgesamt hoher Sanierungsgrad, Ausnahme: Poststraße 21, 33, Burgstraße 5 und 9, vorbildlich saniertes Einzeldenkmal (Polizeigebäude), einzelne Privatinvestitionen (Fassade); punktueller Instandhaltungs- / Aufwertungsbedarf
störende/wichtige NG	Abbruch herrenloses Grundstück (Garage Glinzmauer), ansonsten Erhalt, Sanierung Burgstraße 13
Baulücken	große störende Lücke entlang Glinzmauer (Burgstraße 7-11)
Funktion	gemischte Funktion (Wohnen, Gewerbe), Funktionsverluste bzw. -störungen im Bereich Passage/ehem. Lebensmittelmarkt (Vogelscheuche), Leerstand
Bilanz Rahmenplan 2000	Die geplante Neubebauung/bauliche Verdichtung Glinzmauer und die Begrünung/ Bepflanzung des Parkplatzes sind nicht bzw. nicht vollständig erfolgt. Die Sanierungsziele (Hauptgebäude) wurden weitgehend erreicht und die Post konnte revitalisiert werden. Das Wiekhaus wurde nicht rekonstruiert und der Stadtmauerverlauf außer in der Bodengestaltung nicht gestalterisch



sichtbar gemacht.

Handlungsbedarfe

- Stadtmauerlauf am Parkplatz konstruktiv sichtbar machen
- Ggf. Zusammenlegung Burgpassage-Verkaufsfläche Burgstraße 7, Nutzungsänderung (Wohnen/Freizeit/gewerblich),
- Abbruch Garage Glinzmauer,
- Sanierung Poststraße 21, 33 und Burgstraße 5, 9
- Neugestaltung Raumkante Glinzmauer,
- Entsiegelung/Neugestaltung Parkplatzfläche

Fotobestandsaufnahme Block 1.3



Gestörte Raumkante entlang der Glinzmauer



Hofbereich Burgstraße mit gestalterischen Defiziten



Punktuell begrünter Hofbereich Poststraße



Objekt mit Sanierungsbedarf in der Poststraße 33



Block 1.4

Kettenstraße – Am Rosenwinkel – Heiligegeiststraße – Am Wolfsloch



Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	überwiegend Einzeleigentümer (kleinteilig), punktuell Stadt und GWV (Bibliothek und Wegenerfabrik
Grundstücksverhältnisse	sehr kleinteilige Grundstückstrukturen mit fehlenden bzw. unzureichenden privaten Freiflächen entlang der Heiligegeiststraße und dem „Himmel“; große Grundstücke im Osten des Blocks, einzelne durchgehende Grundstücke zwischen Kettenstraße und Glinzmauer; Neuordnungsbedarf Kettenstraße 2/ Am Wolfsloch 2
Versiegungsgrad	insgesamt hoher Versiegungsgrad, punktuell/wenige private (unversiegelte) Grünflächen
Verdichtungsgrad	punktuell hoch, größere zusammenhängende Freiflächen im Umfeld der Bibliothek und der ehemaligen Wegenerschen Tuchfabrik
Gestaltqualität	insgesamt gering, Ausnahme: Hofbereich Bibliothek/Wegenersche Tuchfabrik (die auch punktuell Aufwertungsbedarfe aufweisen)
Historische Bebauungsstruktur	stark überformte Struktur entlang Glinzmauer (Raumkante, teilweise verunstaltet), ansonsten überwiegend erhalten
Barrieren	Grundstücksabgrenzung untereinander überwiegend durch Nebengebäude (im Bereich Himmel auch durch Hauptgebäude) und Mauern, zum öffentlichen Raum durch Garagen und geschlossene Zäune/Mauern/Tore
Sanierungsgrad	mittel, Sanierungsbedarf bei mehreren Hauptgebäuden z.B. Heiligegeiststraße 36, 44, 51 Nebengebäude, Kettenstraße 2, 10 und Himmel 1 hochwertig sanierte Einzeldenkmale Bibliothek und Wegenersche Tuchfabrik
störende/wichtige NG	häufig überformte Nebengebäude, z.T. aber mit Funktion einer wichtigen Raumkante (Am Wolfsloch)
Baulücken	keine, kein Verdichtungs-/Neubaupotenzial
Funktion	gemischt: Wohnen/Gewerbe/Bibliothek, keine Funktionsstörungen
Bilanz Rahmenplan 2000	Die Fabrikgebäude wurden saniert und auch die übrigen Sanierungsziele bis auf Einzelgebäude (z.B. Kettenstraße 2, 10, Heiligegeiststraße 36, 44, 51 Nebengebäude, Himmel 1) erreicht. Eine Begrünung/Bepflanzung oder Neu-



bebauung/ Verdichtung im Blockinnenbereich ist nicht erfolgt.

Handlungsbedarfe

- Sanierung fehlender Hauptgebäude, punktueller Abbruch Nebengebäude/Entdichtung, Rücknahme von Überformungen, Schaffung von Aufenthaltsqualität, keine Verdichtung, ggf. Neuordnung private Grundstücksflächen Himmel (ggf. punktuell Gemeinschaftsgrünflächen)

Fotobestandsaufnahme Block 1.4



Instandsetzungsbedarf Himmel 1



Gestörte Raumkante Glinzmauer



Fehlende Gestaltungs-/Aufenthaltsqualität



Hochwertig sanierte Bibliothek, Kettenstraße 24/26



Block 1.5

Heiligegeiststraße – Am Rosenwinkel - Gröpermauer



Bestandsanalyse

Eigentumsverhältnisse	private Einzeleigentümer bis auf 2 Objekte der GWV
Grundstücksverhältnisse	sehr beengt, z.T. keine bzw. sehr kleine private Freiflächen
Versiegungsgrad	überwiegend gering, punktuell hoch
Verdichtungsgrad	hoch mit Ausnahme der grundstücksübergreifenden Baulücke in der Heiligegeiststraße 33-37
Gestaltqualität	insgesamt gering
Historische Bebauungsstruktur	historische Struktur aus Haupt- und Nebengebäuden weitgehend erhalten, Ausnahme: Baulücke Heiligegeiststraße 33-37; gestörte Raumkante durch Garagen entlang der Glinzmauer
Barrieren	Grundstücksabgrenzung untereinander überwiegend durch Nebengebäude und Mauern, zum öffentlichen Raum durch NG und Mauern
Sanierungsgrad	große, zusammenhängende unsanierte Bereiche im Osten (Am Rosenwinkel 12, Heiligegeiststraße 25-31), punktuelle Sanierungen im übrigen Block
störende/wichtige NG	überwiegend historische, erhaltenswerte NG wie Heiligegeiststraße 51, z.T. schlechter Bauzustand bzw. durch Tore überformt
Baulücken	störende Baulücke Heiligegeiststraße 33-37
Funktion	reine Wohnnutzung, hoher Leerstand im östlichen Blockbereich

Bilanz Rahmenplan 2000	Die Sanierungsziele wurden nur teilweise erreicht (Modernisierung, Schließung Baulücke). Eine Verdichtung entlang der Glinzmauer wurde nicht realisiert.
-------------------------------	--

Handlungsbedarfe

- Städtischer Grunderwerb Heiligegeiststraße 25-31,
- Erhalt und Ausbau NG Heiligegeiststraße 51 (Hauptnutzung),
- Schließung Baulücke Heiligegeiststraße 33-37,
- grundstücksübergreifende Sanierung/Neuordnung Heiligegeiststraße 25-29;
- Erhalt und Sanierung NG zur Glinzmauer/Kommunikation



Fotobestandsaufnahme Block 1.5



Unattraktive Garagengebäude entlang der Glinzmauer



Störende Baulücke an der Heiligegeiststraße 33-37



Gebäude mit Sanierungsbedarf Heiligegeiststraße 25-31



Gestörte Raumkante entlang der Glinzmauer



Saniertes Straßenraum Heiligegeiststraße



Ungestaltete Hofflächen



Block 1.6

Heiligegeiststraße - Gröperstraße – Gröpermauer – Am Rosenwinkel



Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	großes städtisches Grundstück (Stadtverwaltung und Garagengrundstück), ansonsten private Einzeleigentümer
Grundstücksverhältnisse	punktuell beengte Verhältnisse an der Heiligegeiststraße 3-7, überwiegend größere, zwischen Heiligegeiststraße und Gröpermauer durchgehende Grundstücke mit Freiflächen, größtenteils Anschluss an Verkehrsfläche
Versiegungsgrad	überwiegend stark versiegelt wie z.B. Heiligegeiststraße 13, 15
Verdichtungsgrad	hoch
Gestaltqualität	defizitär im privaten Bereich, negative Außenwirkung Garagenkomplex Gröpermauer
Historische Bebauungsstruktur	im Nordosten Verlust der kleinteiligen Bebauungsstruktur, ansonsten weitgehend erhalten; charakteristische historische Bebauung an der Kommunikation teilweise erhalten
Barrieren	Grundstücksabgrenzung untereinander überwiegend durch Nebengebäude und Mauern, zum öffentlichen Raum durch NG und Mauern
Sanierungsgrad	hoher Sanierungsgrad, Sanierungsbedarf Heiligegeiststraße 11 mit Nebengebäude, 13, 15
störende/wichtige NG	störende Garagenkonzentration (Erscheinungsbild), störende Anbauten und Überformungen, Vor- und Zwischendächer negativ; prägendes NG an der Gröpermauer z. B die alte Töpferei Heiligegeiststraße 11
Baulücken	kleine Baulücke Heiligegeiststraße 1/1a (Potential für Anbau/grundstücksübergreifende Nutzung)
Funktion	gemischte Funktion mit Verwaltung im Westen und reiner Wohnnutzung im Osten des Blocks, nur punktuell Leerstand von Hauptgebäuden(Nr. 11)
Bilanz Rahmenplan 2000	Die Sanierungsziele wurden mit der Sanierung der ehemaligen Fabrikgebäude nur teilweise erreicht. Nicht realisiert wurden die Neubebauung entlang der Gröpermauer und die geplanten Baulückenschließungen in der Heiligegeiststraße 33-37. Die Entsiegelung und Begrünung von Hofflächen ist nur sehr kleinteilig erfolgt.



Handlungsbedarfe

- Umstrukturierung Garagenstandort Stadt, Prüfung Bedarf; Abbruch von Garagenkomplex an der Gröpermauer
- Modernisierung/Sanierung Heiligegeiststraße 11, 13; 15
- Neuordnung Hofbereiche einschließlich Bebauung (Entdichtung, Entsiegelung);
- Erhalt und mögliche Ergänzung der historischen rückwärtigen Blockrandbebauung (evtl. Wohnen);
- Eventuell Schließung Baulücke Nr. 1 durch Ergänzungsbebauung/grundstücksübergreifendes Konzept;
- Potenzial Gemeinschaftsgrünfläche (Garagenstandort)

Fotobestandsaufnahme Block 1.6



Gefährdetes Nebengebäude an der Gröpermauer (Heiligegeiststraße 11 „alte Töpferei“)



Gröpermauer/Gröpertor mit Rosenpflanzung



Neu gestaltete Baulücke Heiligegeiststraße



Störende Nebengebäude, fehlende Gestaltung



Block 1.7

Kettenstraße – Gröperstraße – Heiligegeiststraße – Am Rosenwinkel



Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	kirchliche Grundstücke im Umfeld der Heiligegeist-Kirche (mit öffentlichem Charakter), ansonsten private Einzeleigentümer
Grundstücksverhältnisse	überwiegend großzügig, punktuell begrenzt Bereiche im Nordosten und Südwesten des Blocks, zwei sehr große Einzelgrundstücke im Innenbereich
Versiegungsgrad	nur punktuell Gartenflächen, überwiegend stark versiegelt
Verdichtungsgrad	zwei stark verdichtete Bereiche, ansonsten überwiegend offene, locker bebauten Grundstücksflächen
Gestaltqualität	überwiegend gering bis auf punktuell gärtnerisch gestaltete Hofbereiche
Historische Bebauungsstruktur	straßenbegleitende Hauptgebäude zu großen Teilen erhalten, darunter wichtige Einzeldenkmale im Umfeld der Kirche; historische Nebengebäude mit der charakteristischen Blockinnenbebauung nur noch punktuell erhalten.
Barrieren	Grundstücksabgrenzung untereinander überwiegend durch Nebengebäude und Mauern, zum öffentlichen Raum durch NG und Mauern
Sanierungsgrad	hoher Sanierungsgrad, Sanierungsbedarf punktuell an der Heiligegeiststraße 12 und Am Rosenwinkel 5 sowie Kettenstraße 28, 44
störende/wichtige NG	störende Einzelgebäude (Neubauten), ohne Bindung zum Bestand, punktuell erhaltenswerte historische Bebauung
Baulücken	kleine Baulücke Am Rosenwinkel 7, Potenzial für Lückenschließung
Funktion	gemischte Nutzung entlang der Gröperstraße, überwiegend Wohnnutzung im übrigen Bereich, punktuelle Dienstleistungsangebote und Kita
Bilanz Rahmenplan 2000	Die Sanierungsziele wurden nur teilweise erreicht. Sanierung und Baulückenschließungen im Bereich Heiligegeiststraße 14, 16, 18 / Am Rosenwinkel 15 sowie am Rosenwinkel 7 sind zurzeit im Bau. Die Sanierung Kettenstraße 44 wurde abgeschlossen. Eine Aufwertung bzw. Begrünung von Hofflächen bisher nicht erreicht. Die Verdichtung des Blockinnenbereichs erfolgte nur durch Nebengebäude .
Handlungsbedarfe	<ul style="list-style-type: none">▪ Lückenschließung und Modernisierung/Sanierung von Objekten wie



- Am Rosenwinkel 5 und 7, Kettenstraße 28 und 44;
- keine Verdichtung Blockinnenbereich (Hauptnutzung);
 - Bodenordnung/Entsiegelung, punktuell Abbruch von NG,
 - Potenzial Schaffung von Gemeinschaftsflächen

Fotobestandsaufnahme Block 1.7



Heiligegeiststraße 14, 16, 18 / Am Rosenwinkel 15 vor der Sanierung/Baulückenschließung (in Umsetzung)



Hochwertige Sanierung Gröperstraße 20



Vollversiegelte Hofbereiche Kettenstraße/Hölle



Defizite in der Hofgestaltung Kettenstraße/Hölle



2.2 Quartier 2

Block 2.1

Königstraße – Kleine Kettenstraße – Kettenstraße – Gröperstraße



Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	vollständig private Einzeleigentümer
Grundstücksverhältnisse	überwiegend durchmischt, punktuell größere Grundstücke/Hofflächen
Versieglungsgrad	hoher Versieglungsgrad
Verdichtungsgrad	hohe Verdichtung in der westlichen Blockhälfte, punktuell „ausgeräumte“ Bereiche im Osten
Gestaltqualität	mit wenigen Ausnahmen (z.B. Königstraße 14-16, 18-22) überwiegend geringe Aufenthalts- und Gestaltqualität von Frei- und Hofflächen
Historische Bebauungsstruktur	historische Block- und Bebauungsstruktur mit Haupt- und zahlreichen Nebengebäuden überwiegend erhalten; Speichergebäude Königstraße 8 als stadtbildprägendes Denkmal, hohe Zahl von Einzeldenkmalen im Block; gestörte Raumkante im Bereich Kettenstraße/Kleine Kettenstraße.
Barrieren	Grundstücksabgrenzung untereinander überwiegend durch Nebengebäude und Mauern/Zäune, teilweise größere, zusammenhängende Hofbereiche
Sanierungsgrad	hoher Sanierungsgrad bei den Hauptgebäuden, punktuell Sanierungsbedarf bei Einzelgebäuden wie z.B. Königstraße 8 NG Speicher und Kettstraße 55, 61, 65 und 71, Gröperstraße 7 in Verbindung mit Baulückenschließungen, Wiederherstellung Raumkante Ost
störende/wichtige NG	punktuell Rückbau/Umstrukturierung prüfen, Erhalt Speicher Königstraße 8 als wichtiges Sanierungsziel
Baulücken	Kettenstraße 57-59 sowie 69
Funktion	gemischte Nutzung, Tendenz Umwandlung Gewerbegebächen im Erdgeschoss zu Wohnen, Einzelhandel im EG
Bilanz Rahmenplan 2000	Die Sanierungsziele wurden teilweise erreicht und geplante Modernisierungen zum Teil umgesetzt. Nicht realisiert wurden die Baulückenschließungen, der Ausbau des Speichers und die Anlage einer Fußwegeverbindung im Blockinnenbereich.



Handlungsbedarfe

- Modernisierung/Sicherung von Objekten, Lückenschließungen Kettenstraße 57-59 und 69, dient derzeit als Erschließung Königstraße 14-16
- Potenzial für Gemeinschaftshoffläche im Bereich Speicher und Königstraße 18-22

Fotobestandsaufnahme Block 2.1



Baulücke in der Kettenstraße 69



Sanierungsbedürftiges Einzeldenkmal (Speicher)
Königstraße 8/Zufahrt über die Kettenstraße



Gebäude mit Sanierungsbedarf Kettenstraße 71



Gestalteter Hofbereich Königstraße



Block 2.2

Kettenstraße - Petersilienstraße – Baustraße - Gröperstraße



Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	vollständig private Einzeleigentümer
Grundstücksverhältnisse	überwiegend großzügige Grundstücke, punktuell beengte Situationen im Bereich Petersilienstraße und in den Eckbereichen
Versiegungsgrad	überwiegend stark versiegelt, nur punktuell gärtnerisch angelegte Hofflächen
Verdichtungsgrad	starke Verdichtung, punktuelle Ausnahmen
Gestaltqualität	überwiegend geringe Aufenthalts- und Gestaltqualität von Frei- und Hofflächen bis auf punktuelle Gartenflächen
Historische Bebauungsstruktur	historische Bebauungs- und Blockstruktur aus Haupt- und Nebengebäuden überwiegend erhalten; gestörte Raumkante entlang der Petersilienstraße, die ansonsten durch eine sehr kleinteilige Bebauung geprägt wird; prägnante Wirtschaftsgebäude (Nebengebäude) im westlichen Bereich
Barrieren	Grundstücksabgrenzung untereinander überwiegend durch Nebengebäude und Mauern/Zäune
Sanierungsgrad	hoher Sanierungsgrad (Hauptgebäude), punktuell entlang Petersilienstraße 10/12 und 14 und Ecksituation Gröperstraße 25/ Baustraße 1, Baustraße 5, 7/7a, 15, Gröperstraße 21, Kettenstraße 54 Sanierungsbedarf
störende/wichtige NG	punktuell Rückbau/Umstrukturierung prüfen, z.T. erhaltenswert (z.B. Gröperstraße 17 und 19 prüfen)
Baulücken	insgesamt drei Baulücken an der Petersilienstraße 4 und 6
Funktion	überwiegend Wohnen, z.T. Praxen und gewerbliche Nutzung des Hofbereichs
Bilanz Rahmenplan 2000	Die Modernisierung ist größtenteils erfolgt und Baulücken wurden teilweise geschlossen. Es gab keine Entsiegelung und Baumpflanzungen im Blockinnenbereich.
Handlungsbedarfe	<ul style="list-style-type: none">▪ Lückenschließung in der Petersilienstraße 4 und 6,▪ punktuelle Modernisierung,▪ Entdichtung/Entsiegelung mit Rücksicht auf historische Strukturen▪ Potenzial für gestaltete Gemeinschaftshoffläche (Grün+Parken)▪ Grundstücksübergreifendes Konzept zum Umgang mit Einfriedungen



gen (Ziel: im Zusammenhang wahrnehmbare oder begehbarer Hofflächen bzw. attraktive Gliederungselemente)

Fotobestandsaufnahme Block 2.2



Störende Baulücke in der Petersilienstraße 4+6



Fehlende Hofgestaltung in der Gröperstraße



Defizite in der Hofgestaltung Baustraße 7/7a



Defizite in der Hofgestaltung Kettenstraße



Block 2.3

Baustraße – Gröpermauer -
Gröperstraße



Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	Privateigentümer
Grundstücksverhältnisse	überwiegend großzügig, nur punktuell begrenzt, vielfach durchgehende Grundstücke zwischen Baustraße und Gröpermauer
Versiegungsgrad	nur punktuell Gartenflächen, überwiegend stark versiegelt
Verdichtungsgrad	starke Verdichtung
Gestaltqualität	überwiegend gering bis auf punktuelle Gartenflächen
Historische Bebauungsstruktur	weitgehend erhaltene Bebauung (Hauptgebäude) entlang der Gröper- und Baustraße, charakteristischer Wechsel aus historischer Scheunenbebauung und freien Gartenflächen entlang der Gröpermauer; weitgehend erhaltene Bebauung durch Nebengebäude im Blockinnenbereich
Barrieren	Grundstücksabgrenzung untereinander überwiegend durch Nebengebäude und Mauern, zum öffentlichen Raum durch NG und Mauern
Sanierungsgrad	hoher Sanierungsgrad (Hauptgebäude) Gröperstraße 31, punktueller Sanierungsbedarf entlang der Gröpermauer z.B. Nr. 9, Gröperstraße 33 betreffend den Anbauten, Baustraße 24 + 26
störende/wichtige NG	punktuell Rückbau/Umstrukturierung von Nebengebäuden im Blockinnenbereich prüfen
Baulücken	zwei Baulücken entlang der Gröpermauer wobei eine als Zufahrt dient für Gröperstraße 33
Funktion	überwiegend Wohnnutzung, punktuelle Geschäftsnutzung entlang der Gröperstraße
Bilanz Rahmenplan 2000	Die geplanten Modernisierungen im Block sind größtenteils erfolgt, Baulücken wurden dagegen nicht geschlossen, ebenso wenig wurde die geplante Entkernung und Entsiegelung des Blockinnenbereichs realisiert.
Handlungsbedarfe	<ul style="list-style-type: none">▪ Lückenschließung nur im Bereich Baustraße 20/22 (rückwärtig), punktuelle Modernisierung, Entdichtung/Entsiegelung mit Rücksicht auf historische Strukturen und Substanzen



Fotobestandsaufnahme Block 2.3



Charakteristische Raumkante an der Gröpermauer



Saniertes Straßenraum Gröperstraße/Gröpertor



Gestörte Raumkante an der Gröpermauer



Defizite in der Hofgestaltung in der Baustraße



Bepflanzter Hofbereich in der Baustraße



Block 2.4

Poststraße – Burgstraße – Am Wolfsloch - Glinzmauer



Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	Privateigentümer im nördlichen Bereich, GWV+WBG im Bereich Königstraße
Grundstücksverhältnisse	sehr kleinteilige Strukturen entlang der Pfalzerstraße und der Petersilienvorstraße, großzügiges begrüntes Einzelgrundstück Kettenstraße 76 sowie Königstraße 30/32
Versiegungsgrad	hohe Versiegung der kleinen Grundstücke entlang Petersilienvor- und Pfalzerstraße, großzügiges Gartengrundstück Kettenstraße 76, punktuelle Grüngestaltung Königstraße 30/32
Verdichtungsgrad	starke Verdichtung entlang Petersilienvor- und Pfalzerstraße, aufgelockerte Strukturen Königstraße
Gestaltqualität	überwiegend hohe Gestaltqualität, insbesondere Königstraße
Historische Bebauungsstruktur	überwiegend Hauptgebäude, kleinere Nebengebäude, charakteristische kleinteilige Bebauung Petersilienvorstraße und Pfalzerstraße und stadtbildprägende Denkmale Königstraße 30/32
Barrieren	Grundstücksabgrenzung untereinander überwiegend durch Nebengebäude und Mauern/Zäune
Sanierungsgrad	hoher Sanierungsgrad (Hauptgebäude), im Bereich Königstraße und Pfalzerstraße, geringer Sanierungsstand entlang der Petersilienvorstraße 1, 3, 7, 9, 15
störende/wichtige NG	punktuell Rückbau/Umstrukturierung prüfen
Baulücken	Schließung der größeren Baulücke Baustraße 29-33 wurde begonnen
Funktion	überwiegend Wohnen, punktuell Ferienwohnen
Bilanz Rahmenplan 2000	Modernisierung ist im Bereich Kleine Kettenstraße/Königstraße erfolgt, überwiegend nicht in Petersilienvorstraße. Die Baulücke wird zurzeit durch einen geschlossen. Die Begrünung des Blockinnenbereichs ist z.T. erfolgt und ein geplanter Fußweg zwischen Kettenstraße und Grüpermauer realisiert.
Handlungsbedarfe	<ul style="list-style-type: none">▪ Lückenschließungen in Baustraße,▪ Modernisierung der Hauptgebäude Petersilienvorstraße▪ Ggf. punktuelle Entdichtung/Entsieglung mit Rücksicht auf historische Strukturen und Substanzen,



- Potenzial für gestaltete Gemeinschafshoffläche Pfalzer-/ Petersilienstraße

Fotobestandsaufnahme Block 2.4



Gartenbereiche an der Gröpermauer



Baulücke Baustraße 29-33 wird zur Zeit geschlossen



Akuter Sanierungsbedarf Petersilienstraße 7+9



Gestalteter Hofbereich Kleine Kettenstraße



Gestalteter Hofbereich Pfalzer Straße



2.3 Quartier 3

Block 3.1

Werderstraße – Baderstraße – Königstraße – St. Marienstraße



Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	private Eigentümer und GWV
Grundstücksverhältnisse	überwiegend kleine bis mittelgroße Grundstücke
Versiegungsgrad	überwiegend hoher Versiegungsgrad, punktuell Freiflächen (u.a. Baulücke Werderstraße und vereinzelt Höfe)
Verdichtungsgrad	hoher Verdichtungsgrad durch Nebengebäude und Seitenflügel entlang Bader- und Königstraße (z.T. auch Werderstraße), geringe Verdichtung durch Baulücken und freigeräumte Blockinnenbereiche im übrigen Block
Gestaltqualität	insgesamt geringe Aufenthalts- und Gestaltqualität von Frei- und Hofflächen, punktuelle Ausnahmen
Historische Bebauungsstruktur	historische Bebauungsstruktur entlang Baderstraße, Königstraße und St. Marienstraße überwiegend erhalten, große Baulücken entlang der Werderstraße (auch im Hinblick auf Nebengebäude)
Barrieren	Grundstücksabgrenzung in der Königstraße und Baderstraße untereinander durch Seitenflügel und Nebengebäude, dadurch keine größeren, im Zusammenhang wahrnehmbare Hofbereiche; im übrigen Blockbereich fehlende Einfriedungen bzw. Abgrenzung durch Mauern
Sanierungsgrad	insgesamt mittlerer Sanierungsgrad, punktuell gefährdete Bausubstanz in der Baderstraße 1, 3 und 5, Sanierungsbedarf Werderstraße 20, St.-Marienstraße 11 und 13, Unterhaltungsdefizite im gesamten Blockbereich
störende/wichtige NG	NG mit negativer Außenwirkung im Blockinnenbereich (z.B. Trafo), prägende und erhaltenswerte NG mit z.T. wichtiger Funktion (Raumkante, z.B. Baderstraße, historische Grundstücksstruktur)
Baulücken	große Baulücken Werderstraße 8-18, 24-30
Funktion	gemischte Nutzung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden entlang Königstraße und St. Marienstraße, ausschließlich Wohnfunktion im übrigen Blockbereich
Bilanz Rahmenplan 2000	Eine Schließung der Baulücken ist nicht erfolgt, es findet eine Variantenprü-



fung im Rahmen Europelan11 statt. Die Nebengebäude im Blockinnenbereich wurden abgebrochen, allerdings ohne nachhaltige Gestaltung (Konzept fehlt): neue Wegebeziehung wurden nicht hergestellt, ebenso fehlen Baum- pflanzungen sowie Erholungs- und Freizeitflächen (durch temporäre Park- platznutzung blockiert). Modernisierung wurden nur teilweise umgesetzt und Neubebauung im Blockinnenbereich nicht realisiert.

Handlungsbedarfe	<ul style="list-style-type: none">▪ Schließung der Baulücken straßenseitig durch Hauptgebäude, Gliederung privater Grundstücksflächen durch rückwärtige, untergeordnete NG▪ Prüfung einer Gemeinschaftsgrünfläche/Pocketpark im Blockinnenbereich, Einbindung in neue Erschließung mit Fußwegen▪ Sanierung der fehlenden Objekte (Hauptgebäude Baderstraße 3, 5, Baderstraße 1 in Zusammenhang Königstraße 15, Werderstraße 20, St.-Marien-Straße 11, 13, Königstraße 3, 7, 9)▪ Prüfung zentrales „Parkhaus“ im Blockinnenbereich▪ Erhalt/Sanierung der historischen Gebäudestruktur im Blockinnenbereich (NG, Seitenflügel, etc.)▪ Neugestaltung/Durchgrünung der übrigen Hof- und Freiflächen
-------------------------	--

Fotobestandsaufnahme Block 3.1



Sanierungsbedarf Baderstraße 1/Ecke Königstraße 15



Großflächige Baulücke in der Werderstraße 24-30



Stadt Wittstock/Dosse . Rahmenplan Altstadtsanierung – Fortschreibung 2021



Sanierungsbedarf u. störende Garage Baderstraße 3, 5



Defizite in der Hofgestaltung



Begrünte Hofbereiche St. Marien-Straße



Teilsaniertter Straßenraum der Königstraße



Block 3.2

Werderstraße – Baderstraße - Königstraße



Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	ausschließlich private Eigentümer
Grundstücksverhältnisse	überwiegend kleine Grundstücke entlang Baderstraße und Werderstraße, mittlere Grundstücke entlang Königstraße
Versiegungsgrad	sehr hoher Versiegungsgrad
Verdichtungsgrad	überwiegend hoher Verdichtungsgrad durch Nebengebäude und Seitenflügel
Gestaltqualität	insgesamt geringe Aufenthalts- und Gestaltqualität von Frei- und Hofflächen,
Historische Bebauungsstruktur	historische Bebauungsstruktur einschließlich NG überwiegend erhalten, Ausnahme: Werderstraße 48-52, vollständig erhaltene historische Ausspanne als wichtiges Einzeldenkmal (Alleinstellungsmerkmal)
Barrieren	Grundstücksabgrenzung untereinander ausnahmslos durch Seitenflügel und Nebengebäude, dadurch keine größeren, im Zusammenhang wahrnehmbare Hofbereiche
Sanierungsgrad	insgesamt mittlerer Sanierungsgrad bei den Hauptgebäuden, Neubau der Baderstraße 6, weiterer Sanierungsbedarf bei der Ausspanne (Königstraße 27 im 3. BA), Baderstraße und im Bereich Werderstraße 48-50; allgemein hoher Unterhaltsbedarf
störende/wichtige NG	zahlreiche NG erhalten, z.T. mit hoher Außenwirkung (z.B. Ausspanne), punktuell Prüfung von Entkernung (NG) bzw. Neugestaltung störender NG
Baulücken	Baderstraße 4
Funktion	gemischte Nutzung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden entlang der Königstraße, ausschließlich Wohnnutzung im übrigen Blockbereich
Bilanz Rahmenplan 2000	Das Blockkonzept wurde nicht erstellt, die Nutzungsmischung ist weiterhin gegeben. Die Entkernung ist nur z.T. erfolgt und es gab keine Wiederherstellung/Sichtbarmachung der historischen Mühlbachtrasse. Die „Scheuer“ konnte erhalten werden. Baumpflanzungen sind z. T. erfolgt und Modernisierungen z.T. realisiert (Ausspanne mit weiterem Sanierungsbedarf 3. BA). An der Werderstraße 52 wurde öffentlicher Raum zum Parken geschaffen.
Handlungsbedarfe	<ul style="list-style-type: none">▪ Wiederherstellung Mühlgraben▪ Sanierung fehlender Objekte, insbesondere Ausspanne 3. BA



- Prüfung Entkernung/Entdichtung NG, Rücknahme Überformungen
- Neugestaltung/Entsieglung/Durchgrünung Hofflächen
- Neugestaltung/Neuordnung Werderstraße 48-50 (Raumkante, ggf. Neubebauung von Teilbereichen) i.V.m. Mühlgraben
- Kein Potential für Gemeinschaftsgrünflächen

Fotobestandsaufnahme Block 3.2



Sanierungsbedarf Baderstraße 6



Historische Ausspanne Königstraße 27



Fehlende Hofgestaltung Baderstraße



Gestörte Raumkante Werderstraße 48-50



Stark versiegelte Hofbereiche Königstraße



Sanierte Wohn- u. Geschäftshäuser Königstr. 21-23



Block 3.3

Werderstraße – Brink –
Brinkmauer - Königstraße



Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	ausschließlich privat
Grundstücksverhältnisse	ausschließlich große, durchgehende Grundstücke zwischen Werderstraße und Brinkmauer
Versiegungsgrad	Teilversiegelung der Grundstücksbereiche
Verdichtungsgrad	hoher Verdichtungsgrad aufgrund von NG, Seitenflügeln und Bebauung entlang Brinkmauer; Grund: historische Bebauungs- und Nutzungsstruktur mit HG Werderstraße, Seitenflügeln im Innenbereich und rückwärtigen Querriegeln zur Brinkmauer
Gestaltqualität	punkuelle gestalterische Ansätze in privaten Hofbereichen, z.T. großzügige Gartenflächen; öffentliche Grünfläche Königstr./Werderstraße
Historische Bebauungsstruktur	überwiegend erhaltene historische Bebauungsstruktur, 5 Einzeldenkmale, charakteristische ehemals landwirtschaftliche Hofstellen/Ensemble
Barrieren	Grundstücksabgrenzung untereinander überwiegend durch Nebengebäude und Mauern
Sanierungsgrad	mittlerer Sanierungsgrad, Sanierungsbedarf Werderstraße 45, 47, 59, Königstraße 31
störende/wichtige NG	Erhalt NG Brinkmauer, punktuell Rückbau/Umstrukturierung im Innenbereich prüfen
Baulücken	punktuell entlang Brinkmauer
Funktion	reine Wohnnutzung
Bilanz Rahmenplan 2000	Modernisierung ist nur zum Teil erfolgt. Die öffentliche Grünfläche einschließlich Verkehrsflächenreduktion an der Königstraße wurde umgesetzt. Die Rekonstruktion Mühlbach einschließlich Verkehrsinsel ist nicht erfolgt, ebenso wenig die bauliche Ergänzung Stadtmauer durch einen Infopoint .
Handlungsbedarfe	<ul style="list-style-type: none">▪ Sanierung/Modernisierung der fehlenden Haupt- und Nebengebäude,▪ Aufwertung Garten- und Hofbereiche,▪ keine ergänzende Bebauung entlang Brinkmauer,



- kein Potential für Gemeinschaftsgrünflächen

Fotobestandsaufnahme Block 3.3



Typische Raumkante entlang der Brinkmauer (rückseitig des Objektes Werderstraße 57, 59)



Fehlende Raumkante / Gartenbereich Brinkmauer/Brink



Gefährdete Bausubstanz Werderstraße



Gestörte Raumkante Brinkmauer (rückseitige Objekte Werderstraße 43-47)



Stadt Wittstock/Dosse . Rahmenplan Altstadtsanierung – Fortschreibung 2021



Stadtmauerdurchgang Brink



Platzbereich Werderstraße/Königstraße



Block 3.4

Werderstraße – Domhof –
Brinkmauer – Brink



Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	private Eigentümer und GWV
Grundstücksverhältnisse	sehr kleinteilige Strukturen am Domhof und Brink/Brinkmauer, durchgehende Grundstücke zwischen Werderstraße und Brinkmauer im Zentrum des Blocks
Versiegungsgrad	mittlerer Versiegungsgrad, Ausnahme: kleine Grundstücke Domhof und Brink
Verdichtungsgrad	höherer Verdichtungsgrad entlang der Straßenräume, geringere Verdichtung und großzügige Grünflächen im Blockinnenbereich
Gestaltqualität	insgesamt mittlere Aufenthalts- und Gestaltqualität von Frei- und Hofflächen, punktuell durch Leerstand ungenutzt/unbewirtschaftete Grünflächen
Historische Bebauungsstruktur	historische Bebauungsstruktur überwiegend erhalten, punktuell überformt, charakteristische Bebauungsstruktur durch Nebengebäude im gesamten Block, Wechsel in Gebäudehöhen und Typologien entlang der Werderstraße
Barrieren	Grundstücksabgrenzung untereinander durch Nebengebäude, Seitenflügel und Mauern (z.T. zum Straßenraum), im Blockinnenbereich teilweise im Zusammenhang wahrnehmbare Hofbereiche (Werderstraße 23/25)
Sanierungsgrad	insgesamt hoher Sanierungsgrad bei den Hauptgebäuden, Ausnahmen Werderstraße 21, 23, 25 sowie 13, 15 und NG Werderstraße 11; Überformung der historischen Fassaden, punktuell Einfriedungen mit negativer Außenwirkung
störende/wichtige NG	punktuell Rückbau/Umstrukturierung/Entdichtung prüfen, NG Werderstraße 11 (Brinkmauer) als potentielles Hauptgebäude/Hauptnutzung
Baulücken	Werderstraße 19-23/25 (Brinkmauer), Werderstraße 33, Werderstraße 7, Brinkmauer 3, 5
Funktion	überwiegende Wohnnutzung im gesamten Block
Bilanz Rahmenplan 2000	Die behutsame Entkernung der Nebengebäude wurde zum Teil umgesetzt, eine Schließung der Baulücken ist nicht und die Aufwertung der Gärten nur zum Teil erfolgt. Modernisierungen wurden bis auf die Werderstraße umgesetzt.



Handlungsbedarfe

- Beibehaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur (mit Höhensprüngen)
- Schließung der Baulücken mit Priorität in der Werderstraße 7+33,
- Schaffung einer Raumkante Werderstraße 23/25 (Brinkmauer) unter Beibehaltung von Sichtbeziehungen zu den Gartenflächen
- Zentrale Gemeinschaftshof-/Grünfläche im Blockinnenbereich (Werderstraße 23/25, ggf. angrenzende Grundstücke)
- Sanierung fehlender Objekte, langfristig Rücknahme/Neugestaltung überformter Fassaden in Anlehnung an die historische Gestaltung
- Neugestaltung störender Einfriedungen
- Planungsvorbehalt (B-Plan)

Fotobestandsaufnahme Block 3.4



Sanierungsbedarf und Leerstand Werderstraße 25



Sanierte Wohngebäude Brinkmauer



Gestörte Raumkante Brinkmauer 4 bis 5



Saniertes Straßenraum und Wohngebäude Domhof
11



Stadt Wittstock/Dosse . Rahmenplan Altstadtsanierung – Fortschreibung 2021



Etablierte Baulücke Werderstraße 7



Durchgrünte Hofbereiche Werderstraße



Block 3.5

St. Marien-Straße - Brinkmauer – Domhof - Werderstraße



Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	Ruppiner Kliniken und GWV
Grundstücksverhältnisse	großzügige Grundstückszuschnitte
Versiegelungsgrad	hoher Versiegelungsgrad, Ausnahme: Freiflächen im Nordosten
Verdichtungsgrad	geringer Verdichtungsgrad, große unbebaute Stellplatz- und Freiflächen
Gestaltqualität	durchgehende Gestaltung der Stellplatz- und Freiflächen, funktionale Wirkung
Historische Bebauungsstruktur	großvolumige historische Bebauung entlang St. Marien-Straße, historische Einfriedung Werderstraße/Domhof
Barrieren	raumbegrenzende Hecken mit Durchlässen
Sanierungsgrad	vollständig saniert
störende/wichtige NG	keine NG
Baulücken	ein etablierter, unbebauter Bereich Brinkmauer
Funktion	Wohn- und (Tages-)Kliniknutzung
Bilanz Rahmenplan 2000	Die Modernisierung ist z.T. erfolgt. Die St. Marien-Straße 3 befindet sich im Bau und Stellplätze wurden geschaffen. Neubau und bauliche Verdichtung sind nicht erfolgt und eine Fußwegeverbindung durch die Mauer ist nicht umsetzbar. Baumpflanzungen sind erfolgt.
Handlungsbedarfe	<ul style="list-style-type: none">▪ Kein Verdichtungspotenzial,▪ Raumkantengestaltung Süd zu prüfen,▪ Neugestaltung/Umstrukturierung Stellplatz/Freiflächen prüfen, Ziel Aufenthaltsqualität für (Teil-) öffentliche und Wohnnutzung



Fotobestandsaufnahme Block 3.5



Fehlende Raumkante Domhof/Brinkmauer



Gestaltete Stellplatz- und Wegeflächen Domhof



Aufenthaltsflächen Domhof



Sanierte Wohngebäude Domhof



Sanierte Gebäude mit Umfeld St. Marien-Straße



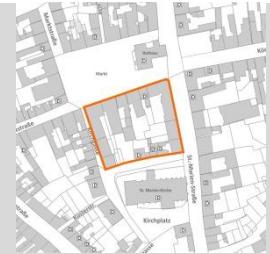
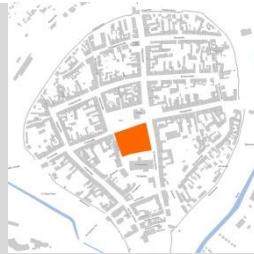
Dominierende Stellplatznutzung Domhof



2.4 Quartier 4

Block 4.1

Markt – Kirchgasse - Kirchplatz – St. Marienstraße



Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	bis auf Eckbebauung Markt 2 und Kirchplatz 5 private Eigentümer
Grundstücksverhältnisse	großzügige Grundstückszuschnitte am Markt, kleinteilige am Kirchplatz
Versiegungsgrad	sehr hoher Versiegelungsgrad
Verdichtungsgrad	sehr hoher Verdichtungsgrad, z.T. 100% Grundstücksüberbauung
Gestaltqualität	überwiegend gering bis auf punktuelle Hofgestaltung (z.B. Markt 2)
Historische Bebauungsstruktur	historische Struktur überwiegend erhalten bis auf Neubau St. Marienstraße 12-14, Randbebauung Kirchgasse und Erweiterung Rossmann
Barrieren	Grundstücksabgrenzung untereinander überwiegend durch Nebengebäude und geschlossene Bebauung
Sanierungsgrad	hoher Sanierungsgrad, punktueller Sanierungs- und Unterhaltungsbedarf am Kirchplatz
störende/wichtige NG	Prüfung NG-Bestand Kirchplatz 3 und St. Marienstraße 10, Erhalt NG Kirchplatz 5
Baulücken	Baulücke Kirchplatz 7 + 9 mit Mauer eingefasst (dient als Zufahrt zu Markt 10 (Rossmann))
Funktion	gemischte Nutzung am Markt, St. Marienstraße und Kirchgasse, Gastronomie, Dienstleistungsangebote (Bank, Pflege, Kirche) überwiegend Wohnnutzung am Kirchplatz
Bilanz Rahmenplan 2000	Bis auf Baumpflanzungen im Innenbereich wurden die Ziele erreicht, einschließlich Modernisierung, Betriebsverlagerung und Baulückenschließung.
Handlungsbedarfe	<ul style="list-style-type: none">▪ Kein Verdichtungspotenzial aufgrund beengter Grundstücksverhältnisse und angrenzender öffentlicher Nutzung;▪ Unterhaltung/Instandsetzung der Gebäude Kirchgasse,▪ Sanierung Gebäude Kirchplatz 3,▪ Hofgestaltung



Fotobestandsaufnahme Block 4.1



Saniertes Fachwerkgebäude Kirchplatz 5



Teilweise Baulückenschließung Kirchplatz (Markt 10)



Saniertes Eckgebäude am Markt 2



Gestalteter Hofbereich St. Marienstraße



Gestaltungsdefizite im Hofbereich Markt

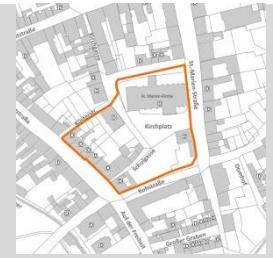


Baulückenschließung durch Neubau St. Marienstraße 12/14



Block 4.2

Burgstraße – Kuhstraße – St. Marienstraße – Kirchplatz - Küsterstraße



Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	private Eigentümer entlang Burgstraße/Schulgasse, ansonsten Kirche und Stadt
Grundstücksverhältnisse	kleinteilige Struktur entlang Burgstraße/Schulgasse, ansonsten größere Grundstücke, großer zusammenhängender öffentlicher Raum (Kirchplatz); Pfarrgarten als teilöffentliche Grünfläche
Versiegungsgrad	überwiegend hoher Versiegungsgrad, Ausnahme Pfarrgarten, Kirchplatz teilversiegelt
Verdichtungsgrad	hoher Verdichtungsgrad entlang Burgstraße/Schulgasse, großzügige offene Bereiche Pfarrgarten/Kirchplatz/Kita sowie großer Hof Burgstraße 42
Gestaltqualität	hohe Aufenthalts- und Gestaltqualität Pfarrgarten, Kirchplatz mit Spielplatz Himmelsleiter und Kita, geringe Gestaltqualität im Wohnbereich
Historische Bebauungsstruktur	bis auf Kita-Anbau historische Struktur erhalten, hoher Anteil von Einzeldenkmalen
Barrieren	Grundstücksabgrenzung untereinander überwiegend durch Nebengebäude und Mauern/Zäune
Sanierungsgrad	hoher Sanierungsgrad, punktuell Instandsetzungs-/Unterhaltungsbedarf, Sanierungsbedarf Burgstraße 42/44, Modernisierungsbedarf Burgstraße 36, Sanierungsbedarf Kirche (Innenraum) sowie Außenbereich Nord der Kirche
störende/wichtige NG	wenige NG, punktuell Rückbau/Umstrukturierung prüfen
Baulücken	keine unbebauten (NG) Baulücken
Funktion	gemischte Nutzung, überwiegend Wohnen entlang Burgstraße, Familienzentrum, Veranstaltungsräume sowie Kirche, Kita, Kirchplatz und Pfarrgarten als öffentliche Aufenthalts- und Spielflächen
Bilanz Rahmenplan 2000	Die Kita wurde baulich ergänzt. Der Ausbau der Remise und die behutsame Entkernung erfolgten, ebenso die Modernisierung. Die Wegeverbindung zur Küsterstraße wurde hergestellt und der Pfarrgarten neugestaltet.
Handlungsbedarfe	<ul style="list-style-type: none">▪ Sanierung bzw. Modernisierung der fehlenden Hauptgebäude,▪ Prüfung der Hofbereiche entlang Burgstraße bezüglich Aufenthalts-



qualität/Entdichtung;

- Aufwertung/Sanierung Kirche im Innenbereich mit Freianlagen im Norden

Fotobestandsaufnahme Block 4.2



Hofgestaltung Küsterstraße



Platzgestaltung mit Spielgeräten Kirchplatz (Süden)



Neugestaltung Pfarrgarten als öffentliche Grünfläche



Instandsetzungsbedarf Schulgasse (Burgstr. 42/44)



Block 4.3

Kuhstraße – Auf der Freiheit – Kleiner Graben – St. Marienstraße



Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	Private und GWV als Eigentümer
Grundstücksverhältnisse	großzügige Grundstückszuschnitte entlang Kuhstraße, sehr kleinteilige Situation entlang Großer- und Kleiner Graben, z.T. keine bzw. kaum private Freiflächen/Hofflächen
Versiegelungsgrad	sehr hoher Versiegelungsgrad Großer- und Kleiner Graben sowie Kuhstraße 6, teilversiegelte und durchgrünte Bereiche Kuhstraße/Freiheit
Verdichtungsgrad	sehr hoher Verdichtungsgrad Großer- und Kleiner Graben sowie Kuhstraße 6, offenere und durchgrünte Bereiche Kuhstraße/Freiheit
Gestaltqualität	hohe Aufenthalts- und Gestaltqualität Blockinnenbereich Kuhstraße/Freiheit, sehr kleine und beengte Nutzhöfe ohne erkennbare Aufenthaltsqualität
Historische Bebauungsstruktur	hoher Anteil an Einzeldenkmalen entlang Großer und Kleiner Graben, überwiegend Neubebauung im nördlichen Quartiersbereich
Barrieren	Grundstücksabgrenzung untereinander teilweise durch Nebengebäude und Mauern/Zäune, große zusammenhängende Hoffläche Kuhstraße/St. Marienstraße 4
Sanierungsgrad	sehr hoher Sanierungsgrad, Sanierungsbedarf bei Kleiner Graben 7+9, Großer Graben 1
störende/wichtige NG	keine Notwendigkeit für Rückbau/Umstrukturierung, kein erkennbarer Handlungsbedarf
Baulücken	keine Baulücken (NG)
Funktion	überwiegend Wohnnutzung
Bilanz Rahmenplan 2000	Die Modernisierung ist erfolgt, ebenso die Durchgrünung. Auf Stellplätze im Hofbereich wurde zugunsten der Aufenthaltsqualität verzichtet, die Zufahrt wurde jedoch als Durchfahrt gesichert.
Handlungsbedarfe	<ul style="list-style-type: none">▪ Erhalt historische Bebauungsstruktur Großer und Kleiner Graben,▪ Instandhaltung und Unterhaltung



Fotobestandsaufnahme Block 4.3



Sanierte Wohngebäude Kleiner Graben 1



Saniertes Wohngebäude Auf der Freiheit 8



Sanierung und Neubau Wohngebäude Kuhstraße



Neu gestalteter Hofbereich Kuhstraße



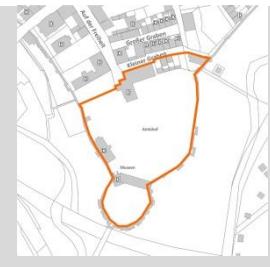
Beengte Grundstücksverhältnisse Kleiner Graben



Sanierte Objekte Kleiner Graben 11



Block 4.4

Kleiner Graben –Südliche Stadtmauer (Amtshof)	  
Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	überwiegend Stadt, kleinteilig privat (Kleiner Graben/Brinkmauer)
Grundstücksverhältnisse	Großgrundstück Amts- und Burghof, Kleingrundstücke Wohnbebauung
Versiegelungsgrad	geringer Versiegelungsgrad Amts- und Burghof, hoher Versiegelungsgrad Wohnbebauung
Verdichtungsgrad	gering verdichtet (Amts- und Burghof), hoch verdichtete Wohnbebauung in Verbindung mit NG in der ersten Reihe
Gestaltqualität	hohe Aufenthalts- und Gestaltqualität Amts- und Burghof, sehr kleine und beengte Nutzhöfe ohne erkennbare Aufenthaltsqualität
Historische Bebauungsstruktur	Bürgermeisterhaus, Burgturm mit Fachwerkhaus (50er Jahre) und Stadtmauer mit Südtor, Torbogenhaus, kleine Siedlungshäuser Kleiner Graben/Brinkmauer
Barrieren	Grundstücksabgrenzung untereinander überwiegend durch Nebengebäude und Mauern/Zäune, große zusammenhängende Freifläche Amtshof, äußere Abgrenzung durch historische Stadtmauer
Sanierungsgrad	hoher Sanierungsgrad
störende/wichtige NG	punktuell Rückbau/Umstrukturierung prüfen
Baulücken	keine Baulücken (NG)
Funktion	reine Wohnnutzung am Kleinen Graben/Brinkmauer, öffentliche Nutzung Amts- und Burghof (Museum, Freiflächen)
Bilanz Rahmenplan 2000	Es gab keine Überdachung Veranstaltungsfläche aufgrund funktionaler Neugestaltung im Zuge der LAGA.
Handlungsbedarfe	<ul style="list-style-type: none">▪ Kein Verdichtungspotenzial aufgrund beengter Grundstücksverhältnisse und angrenzender öffentlicher Nutzung;▪ Neue Nutzung für Torbogenhaus (z.B. Veranstaltungs- und Bürgerhaus)



Fotobestandsaufnahme Block 4.4



Neu gestalteter Amtshof



Saniertes Kreismuseum



Gestörte Raumkante Kleiner Graben 4+6



Historisches Torhaus



Stadtmauer und Amtshof von Süden



Block 4.5

Auf der Freiheit - Amtshof
– Stadtmauer – Am Kyritzer Tor



Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	Stadt und privat,
Grundstücksverhältnisse	überwiegend große Grundstücke, Neuordnungsbedarf im Zuge der Neunutzung prüfen
Versiegelungsgrad	sehr hoher Versiegelungsgrad,
Verdichtungsgrad	sehr hohe Verdichtung im Bereich der Privatflächen
Gestaltqualität	geringe Aufenthalts- und Gestaltqualität im privaten Bereich und im Bereich der Schule
Historische Bebauungsstruktur	ehemaliges Gefängnis, Schulbauten, Amtsgericht (Einzeldenkmale),
Barrieren	z.T. funktionale (statt bauliche) Barriere überwiegend durch Schulnutzung, z.T. durch Mauern und grundstücksbegleitende Nebengebäude, z.T. durch grenzständige Hauptgebäude
Sanierungsgrad	durchmischt, unsanierte und teilsanierte Einzelobjekte Auf der Freiheit 1 und Kyritzer Tor 4 und 4a
störende/wichtige NG	punktuell Rückbau/Umstrukturierung prüfen
Baulücken	Baulücke zwischen Auf der Freiheit 1 und 3
Funktion	kombinierte Wohn- und Schulnutzung
Bilanz Rahmenplan 2000	Garagen wurden abgebrochen und die Durchwegung geöffnet. Es erfolgten kein Rückbau der NG des Gefängnisses und keine bauliche Nachverdichtung. Pflanzmaßnahmen wurden nur punktuell umgesetzt und keine Gebäude modernisiert. Die Baulückenschließung Auf der Freiheit 1 und 3 wird umgesetzt, wenn der Schulstandort in den Bildungscampus verlegt wird.
Handlungsbedarfe	<ul style="list-style-type: none">▪ Prüfung einer Baulückenschließung, ggf. auch offene Hofgestaltung möglich;▪ Erarbeitung eines Blockkonzeptes



Fotobestandsaufnahme Block 4.5



Sanierungsbedarf Auf der Freiheit 1



Entwicklungspotential Schulgebäude



Leerstand und Sanierungsbedarf Am Kyritzer Tor 4a



Gestaltungs- und Nutzungsdefizite Hofbereich Am Kyritzer Tor 4/4a



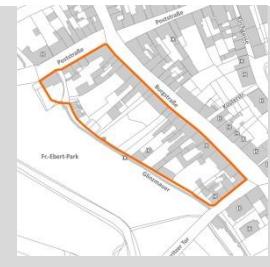
Perspektivischer Neurodnungsbedarf Schulhof



Perspektivischer Neurodnungsbedarf Schulhof



Block 4.6

Poststraße – Glinzmauer – Am Kyritzer Tor - Burgstraße	  
Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	überwiegend privat, punktuell GWV
Grundstücksverhältnisse	überwiegend durchgehende große Grundstücke (von Straße zu Straße), zweiseitige Erschließung; Ausnahmen: Poststraße, nordwestliche Glinzmauer und Am Kyritzer Tor mit sehr beengten Verhältnissen und teilweise fehlenden Hofflächen/ Grundstücksfreiflächen
Versiegelungsgrad	hoher Versiegelungsgrad,
Verdichtungsgrad	mittlerer Verdichtungsgrad, drei große Hofflächen Burgstraße 19, 33 und 45 Sehr hohe Verdichtung im Bereich Poststraße, nordwestliche Glinzmauer und Am Kyritzer Tor
Gestaltqualität	geringe Aufenthalts- und Gestaltqualität im Bereich der großen Hofflächen, punktuell Gestaltungsansätze im übrigen Bereich sichtbar
Historische Bebauungsstruktur	zwei Wohngebäude und eine ehemalige Töpferei als Einzeldenkmale, mit Ausnahme eines Wohngebäudes und der Raiffeisenbank historische Bebauung, historischer Wechsel von Haupt- und Nebengebäuden sowie offenen Gartenflächen entlang der Glinzmauer
Barrieren	Grundstücksabgrenzung untereinander überwiegend durch Nebengebäude und Mauern/Zäune,
Sanierungsgrad	überwiegend hoher Sanierungsgrad, punktuell Sanierungsbedarf, z.B. Burgstraße 49, 43, 29, Poststraße 26 sowie Glinzmauer 3, 4, nicht gestalteter Innenbereich
störende/wichtige NG	punktuell Rückbau/Umstrukturierung prüfen; Burgstraße 29 stark überbaut, punktuell Abbruch erfolgt
Baulücken	keine Baulücken entlang Hauptstraßen, punktuell Verdichtungspotenziale prüfen, Baulücken entlang der Glinzmauer (gestörte Raumkante)
Funktion	gemischte Nutzung, Wohnen, Gastronomie und Gewerbe
Bilanz Rahmenplan 2000	Modernisierungen sind nur zum Teil erfolgt und es gibt keine durchgehende Wegebeziehung. Ein Ausbau nicht erfolgt (z.T. Abbruch), der geplante Neubau der Bank wurde realisiert. Verdichtungen nicht erfolgt, ebenso wenig die



	Anpflanzung von Solitärbäumen und es wurden keine privaten Stellplätze errichtet.
Handlungsbedarfe	<ul style="list-style-type: none">▪ Prüfung einer Baulückenschließung,▪ ggf. auch offene Hofgestaltung möglich;▪ Modernisierung verbleibender Objekte wie Burgstraße 29, 43, 49, Glinzmauer 3, 4 und Poststraße 26,▪ Aufwertung von Freiflächen; Schaffung gestalteter Hofflächen, Potenzial für Gemeinschaftshoffläche Am Kyritzer Tor/Burgstraße 45;▪ Abbruch störender NG/Neuordnung▪ Sanierung des Mauerabschnittes „Glinzmauer“

Fotobestandsaufnahme Block 4.6



Leerstand und Sanierungsbedarf Burgstraße 49



Sanierungs- und Gestaltungsbedarf Glinzmauer 4



Baulücke und fehlende Hofgestaltung Burgstraße/Glinzmauer



Neubau Geschäftshaus Poststraße 30



Vollversiegelte Hofbereich ohne Aufenthaltsqualität



Sanierungsbedarf Einzeldenkmal Burgstraße 43



Block 4.7

Poststraße – Burgstraße –
Küsterstraße - Kirchgasse



Bestandsanalyse	
Eigentumsverhältnisse	bis auf Kitagelände überwiegend private Eigentümer, Ausnahme: GWV eingeschlossen Poststraße 10 und Burgstraße 30/32
Grundstücksverhältnisse	bis auf Kita und GWV-Grundstücke überwiegend kleinteilig
Versiegungsgrad	hoher Versiegungsgrad in den Bereichen Poststraße/Burgstraße sowie Kirchgasse/Markt, teilversiegelte und durchgrünte Bereiche im Blockinnenbereich
Verdichtungsgrad	hoher Verdichtungsgrad in den Bereichen Poststraße/Burgstraße sowie Kirchgasse/Markt, aufgelockerte Bereiche im Blockinnenbereich
Gestaltqualität	gestaltete Flächen mit Aufenthaltsqualität in den größeren Hofbereichen mit überwiegender Wohnnutzung
Historische Bebauungsstruktur	überwiegend historische Strukturen mit Ausnahme Burgstraße 30/32, die Freiflächen der Kita (Küsterstraße) sowie Kirchgasse 2 und Burgstraße 20 (NG Gewerbe)
Barrieren	in den verdichteten Bereichen Poststraße/Burgstraße sowie Kirchgasse/Markt Grundstücksabgrenzung untereinander überwiegend durch Nebengebäude und Mauern/Zäune; im Blockinnenbereich kaum Barrieren, Abgrenzung durch Grün/Pflanzungen
Sanierungsgrad	hoher Sanierungsgrad, punktueller Sanierungsbedarf Kirchgasse 8 und Küsterstraße 7, städtebauliche Missstände Kirchgasse 6
störende/wichtige NG	überwiegend historische NG, punktueller Rückbau prüfen
Baulücken	Baulücke Kirchgasse 6, ggf. Erweiterung Nachbargrundstücke
Funktion	gemischte Nutzung, überwiegend Einzelhandel Poststraße und z.T. Burgstraße, Kita, etc.
Bilanz Rahmenplan 2000	Die Modernisierungen sind bis auf Kirchgasse 8 und Küsterstraße 7 erfolgt. Der Ausbau von NG ist nicht erfolgt (wird nicht weiterverfolgt). Eine Entdichtung ist z. T. erfolgt. Im Süden (Küsterstraße) wurde nicht weiter baulich verdichtet. Die Fassaden wurden bis auf Kirchgasse und Küsterstraße 7 gestaltet. Im Blockinnenbereich wurden Stellplätze angelegt und Küsterstraße



	als Straßen-/Wegeverbindung außerhalb des Kitabetriebs ausgebaut. Baum-pflanzungen sind überwiegend erfolgt.
Handlungsbedarfe	<ul style="list-style-type: none">▪ Sanierung fehlender Objekte,▪ ggf. Entdichtung stark versiegelter Bereiche,▪ ggf. Baulückenschließung Kirchgasse 6

Fotobestandsaufnahme Block 4.7



Sanierungsbedarf Küsterstraße 7/Burgstraße



Leerstand und Sanierungsbedarf Kirchgasse 8



Gestörte Raumkante Kirchgasse 6



Gestaltete Stellplatzanlage im Hofbereich Küsterstraße



3 Handlungsstrategie

Aus der vorliegenden Bedarfsanalyse ergeben sich für die Stadt Wittstock/Dosse vier Handlungsfelder, die künftig prioritär behandelt werden sollen. Neben dem Erhalt der historischen Gebäudesubstanz, der in der Altbaumobilisierungsstrategie 2021-2030 vom Juni 2021 strategisch unterstellt ist, ist die Schließung von Baulücken und die Wiederherstellung historischer Raumkanten durch denkmalgerechte Neubebauungen oder andere Formen der Raumkantenschließung von hoher Bedeutung für die Weiterentwicklung des Wittstocker Stadtbilds. Zudem strebt die Stadt die Aufwertung und ggf. teilweise Neustrukturierung der historischen Blockinnenbereiche sowie den Abschluss der Aufwertung des öffentlichen Raums an. Darüber hinaus ist die Sanierung der historischen Stadtmauer ein wichtiges Handlungsfeld.

3.1 Schließung von Baulücken

Neben unsanierten Gebäuden finden sich in der Altstadt mehrere Baulücken, welche einen stadtgestalterischen Bruch in der ansonsten geschlossenen Stadtstruktur darstellen und eine negative Ausstrahlung auf die Umgebung haben. Vor allem im östlichen Altstadtbereich sind vermehrt Baulücken zu finden. In der Werderstraße und Heiligegeiststraße umfassen die Baulücken mehrere Grundstücke, weshalb hier eine erhebliche Störung des Stadtbilds vorliegt. Charakteristisch sind fehlende Raumkanten, unqualifizierte Struktur und Gestaltung, fehlende Nutzung (z.B. Erholungsfunktion), ungesteuerte Zwischennutzungen (Parkraum) sowie fehlende Planungsaktivitäten für eine zukünftige Entwicklung.

Generell ist die Bautypologie in der Altstadt durch eine geschlossene Blockstruktur gekennzeichnet. Zur Verbesserung des Stadtbildes und um die Funktionen der einzelnen Blöcke bzw. Blockinnenbereiche zu stärken, wird daher im Regelfall eine adäquate Raumkantenschließung angestrebt. An Orten mit prägnanter Lage wie an Hauptstraßen (z.B. an der Kettenstraße) wird eine Neubebauung angestrebt. Inwiefern diese vorzunehmen ist, sollte individuell geprüft und konzeptionell ausgearbeitet werden. In Einzelfällen ist es sinnvoll, eine Neubebauung auch mit moderner Architektursprache zu verfolgen und Wettbewerbe durchzuführen. In weniger präsenten Bereichen der Altstadt, z.B. in Nebenstraßen, können, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Anwohnerinnen und Anwohner bzw. allgemeiner Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten, die erforderlichen Raumkanten auch durch andere Maßnahmen (Mauern, Zäune oder Bepflanzungen) ausgebildet werden. Die Stadt übernimmt hier eine beratende Rolle gegenüber den Eigentümerinnen und Eigentümern.

Eine besondere Herausforderung stellen die großflächigen Baulücken in der Werderstraße dar. Aufgrund ihrer Größe öffnen sie auf der süd-östlichen Seite des betroffenen Blockes den ursprünglich geschlossenen Innenhofbereich großflächig und stören damit die Funktion dieses Raums. Um hier Lösungsansätze zu finden, wurde dieser Bereich im Rahmen des EUROPAN'11 Wettbewerbs behandelt. Eine weitere Qualifizierung der Entwürfe und deren bauliche Realisierung werden angestrebt.



3.2 Aufwertung des öffentlichen Raums

Der heutige hohe Sanierungsgrad innerhalb der Altstadt wird erreicht durch eine Vielzahl sanierter Objekte sowie durch eine umfassende Aufwertung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze. Innerhalb der historischen Stadtmauer sind für Jung und Alt Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen vorhandenen Vereinzelt besteht Bedarf an der Gestaltung öffentlicher Räume an zentralen, gut erreichbaren Lagen. Diese Maßnahmen können durch Städtebaufördermittel gefördert werden und sind daher in den Sanierungsplan aufzunehmen. Prioritär zu entwickeln sind folgende Bereiche:

Gehwege/Radweg Königstraße



Die Königstraße, als Tor zur Altstadt und wichtige Geschäftsachse zwischen der Alten Tuchfabrik am Dosseteich und dem Marktplatz, ist durch unsanierte Gehwege gekennzeichnet, da diese nicht im Rahmen der Sanierung der ehemaligen Landesstraße miterneuert wurden. Dies beeinträchtigt das Straßenbild deutlich und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Verwerfungen, Risse und Deformierungen des Pflasters führen zu einer eingeschränkten Barrierefreiheit und stellen Unfallgefahren für Bürger und Besucherinnen dar. Im Zuge der Sanierung ist eine Begrünung der Königstraße angedacht. Straßenbäume können die Aufenthaltsqualität aber auch das Stadtklima verbessern. Diese Maßnahme stellt aus städtebaulicher Sicht eine erhebliche Verbesserung der Gesamtsituation und Aufwertung dieses Bereiches der Altstadt und somit des Stadtbildes dar. Die bereits sanierten Objekte werden zudem in ihrer Wahrnehmung positiv gestärkt. Die Maßnahme „Straßenbau Königstraße – Gehwege“ ist für das Stadtbild von Wittstock/Dosse eine zentrale Aufgabe.

Post-Parkplatz (Polizei)

Der anliegende Parkplatz der Alten Post an der Poststraße/Pritzwalker Straße liegt in prägnanter Lage am östlichen Eingang zur Altstadt, ist jedoch durch eine einfache Asphaltierung gekennzeichnet. Dies beeinträchtigt das Stadtbild und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Durch die Neugestaltung und Entsiegelung der Parkplatzfläche soll die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Im Zuge der Aufwertungsmaßnahme ist auch die konstruktive Sichtbarmachung des anliegenden unterbrochenen Stadtmauerverlaufs am Parkplatz angedacht.



Kommunikation

Der schlechte Zustand des Kopfsteinpflasters an der Kommunikation birgt durch Auswaschungen oder Ausfegung der Fugen ein Hindernis für Fußgänger, Rollstuhl- und Radfahrer. Dies umfasst ein jährliches Instandhaltungserfordernis durch Ausbesserung oder Neuauftrag von Fugenmaterial. Die Einlassung von Spurbahnen wird angestrebt.

Einmündungsbereich Werderstraße/Königstraße (Ausspanne)

Die Fläche sollte grundlegend in Ihrer Gestaltung und Funktion überdacht werden. Aufwertung der öffentlichen Grünfläche durch Bepflanzungen und Rankhilfen in Verbindung mit Spielgeräten/Kunst im öffentlichen Raum, damit Aufenthaltsräume für die Kommunikation und andere Verweilmöglichkeiten entstehen (Errichtung von kleinen „Kinder-Highlights“).

Kleiner Kirchplatz

Der Bereich des kleinen Kirchplatzes an der Marienkirche ist die letzte Freifläche im Umfeld der Kirche, die bisher noch nicht aufgewertet wurde. Zur Vollendung der Aufwertungsmaßnahmen in diesem Bereich ist daher die Neugestaltung des Fußweges sowie der kleinen Mauer, die den Fußweg von der angrenzenden Freifläche zur Kirche trennt und der Freifläche an der Kirche vorgesehen.

3.3 Herstellung von Freiflächen und grünen Innenhöfen

Zur Weiterentwicklung der historischen Blockinnenbereiche sollen künftig folgende Zielstellungen verfolgt werden:

- Erhalt charakteristischer historischer Blockstrukturen und prägender Nebengebäude
- Schaffung privater Garten- und Freiflächen (punktueler Rückbau, Bodenordnung)
- Punktuell: Schaffung attraktiver Gemeinschaftshofflächen und ggf. gestalterisch eingebundenen PKW- und Fahrradstellplätzen mit Lademöglichkeiten
- Schaffung unversiegelter Grün- und Freiflächen zur Verbesserung des Mikroklimas
- Schaffung von Nischen für teilöffentliche Nutzung

Die Innenhöfe der Grundstücke in der historischen Altstadt von Wittstock/Dosse weisen zum heutigen Zeitpunkt einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf und werden vorwiegend als Parkflächen genutzt. Ein großer Bedarf besteht in der Herstellung von Grünflächen und in der Freiraumgestaltung mit dem Ziel einer verbesserten Wohnqualität. Auf dieser Grundlage sollen die Möglichkeiten der Entsiegelung und Umgestaltung der Blockinnenbereiche in Gesprächen mit Eigentümern ausgelotet werden. Eine große Chance für eine grünere Wohnumfeldgestaltung besteht bei Neubauprojekten (wie beispielsweise in der Werderstraße 23/25). Hier soll die Versiegelung von Flächen gezielt ver-



mieden werden, um einen hohen Grad an Grün-/Naturraum zu schaffen. Die Parzellierung der Innenhöfe durch Mauern oder Zäune soll vermieden werden. Vielmehr ist es das Ziel der Stadt die Höfe, soweit möglich, zu den Grundstücksgrenzen hin zu öffnen und ein *verbindendes Ganzes* herzustellen.

3.4 Sanierung der Stadtmauer und Aufwertung der Wallanlagen

Ein Sonderthema in der Altstadt von Wittstock/Dosse ist der Umgang mit der historischen Stadtmauer, die mit einer Gesamtlänge von 2,5 km fast vollständig erhalten ist und ein regionales Alleinstellungsmerkmal darstellt. Aufgrund der historischen und städtebaulichen Bedeutung wurde die Stadtmauer zu Beginn der 1990er Jahre erneuert. Durch unterschiedliche Baugründe, veränderte Standortbedingungen (Grundwasserspiegel) sowie Umwelteinflüsse (Regenschlag) ist die Bausubstanz in Teilbereichen stärker beansprucht bzw. mittlerweile geschädigt.

Deshalb sind, zum Erhalt des geschlossenen Stadtmauerrings, regelmäßig Stadtmauermonitorings in Zusammenarbeit mit dem Förderverein zur Erhaltung der historischen Stadtmauer in Wittstock/Dosse e.V. durchzuführen, um zeitnah Handlungsbedarfe festzustellen. Der Verein hat für die schrittweise Sanierung der Stadtmauer eine Sanierungsstrategie erarbeitet, in der Dringlichkeitsstufen und Sanierungsabschnitte in einem zeitlichen und finanziellen Rahmen festgelegt wurden. Das jährliche Finanzierungsbudget für die Sanierungsmaßnahmen beträgt 20.000 € und wird zu 50% vom Förderverein und 50% von der Stadt getragen. Angestrebt wird eine Rahmenvereinbarung zwischen Verein und Stadt, in der die gemeinsamen Sanierungsziele festgelegt werden.

Nach erfolgreich durchgeföhrten Sanierungsmaßnahmen am Südtor im Bereich des Amtshofes, ist ein akuter Handlungsbedarf an der nördlichen Stadtmauer, in Höhe Am Wolfsloch und Heiligegeiststraße zu verzeichnen. Um das komplette Umkippen der Mauer Richtung Wallanlagen zu verhindern, sind zeitnah Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Die Wallanlagen grenzen unmittelbar an die Stadtmauer an und gehören ebenfalls zu dem historischen Ensemble der Altstadt. Im östlichen Bereich wurden die Wallanlagen im Rahmen der im Jahr 2019 stattgefundenen Landesgartenschau durch Förderung Dritter (Leader) neu strukturiert und aufgewertet. Im Zuge dessen erfuhr auch das Gartendenkmal Friedrich-Ebert-Park eine punktuelle Aufwertung. Durch diese Maßnahmen werden Besucher jetzt adäquat empfangen. Zudem tragen sie zu einer Wohnumfeldverbesserung der angrenzenden baulich hoch verdichteten Altstadt bei.

Handlungsbedarf im Bereich des Nordwalls:

- öffentliche Wegeverbindung zur Ringstraße unter Nutzung des alten Eingangsportals ehem. Stadtgarten
- Erneuerung und Ergänzung der Möblierung sowie Schaffung kleinere „Kinder-Highlights“
- Potenzial für ergänzende Aufenthaltsqualität auf Fläche am Durchgang Am Rosenwinkel
- Raumkanten zum öffentlichen Verkehrsraum „Gröper Tor“ herstellen



4 Schlussfolgerungen

Die Sanierung der Altstadt in Wittstock/Dosse hat im Rahmen der Stadtentwicklung die höchste Priorität. Die Erfolge der Stadterneuerung seit 1995 sind unübersehbar: Der historische Stadtkern konnte durch die Neugestaltung der öffentlichen Räume, die Schaffung neuer Infrastruktureinrichtungen und die Herstellung von Freianlagen nachhaltig revitalisiert werden. Gleichwohl besteht weiterer Handlungsbedarf. Die Innenhofbereiche der Altstadt zeigen eine starke Heterogenität hinsichtlich Sanierungsstand von Nebengebäuden, Gestaltungsabsicht der Eigentümer und Anwohner der Freiräume, etc. – so sind neben attraktiv gestalteten Höfen ungenutzte und stark versiegelte Bereiche vorzufinden, die sich negativ auf die Wohnqualität sowie das Mikroklima auswirken. Bei starken Missständen der Innenhofsituation sowie bei Neubauprojekten übernimmt die Stadt künftig eine aktive Rolle und initiiert Eigentümergegespräche zur Vermeidung von Versiegelungen bzw. zur Entsiegelung von Freiflächen. So sollen die Innenhöfe in Zukunft durch mehr Grünflächen und gemeinschaftliche Gärten geprägt sein, mit dem Ziel einer klimagerechten attraktiven Wohnumgebung.

Die Scherung der Blockrandbebauung ist weit vorangeschritten. Neben vielen sanierten Objekten befinden sich attraktive Neubauten, die sich in das Stadtgefüge einpassen. In Einzelfällen wird weiterhin eine Neubebauung von Baulücken angestrebt, um die historische Raumkante wiederherzustellen und das Stadtbild an prägnanten Orten zu verbessern. Um die Aufwertung des öffentlichen Raums abzuschließen, bedarf es der Sanierung der Fußwege an der Königstraße sowie vereinzelt kleineren Maßnahmen an prägnanten Orten der Altstadt. Dafür ist der Einsatz von Städtebaufördermitteln vorzubereiten und die Maßnahmen sind in den Sanierungsplan aufzunehmen.

Durch die 2021 aktualisierte Bestandsanalyse wurden der Zustand der öffentlichen Räume und Freianlagen in der Altstadt überprüft und gleichzeitig Bedarfe ermittelt. In der Handlungsstrategie wurden übergeordnete Handlungsfelder und Ziele für die Gesamtstadt formuliert.



5 Anhang Übersichtsplan



Stärken/Schwächen/Handlungsbedarf

- Sanierungs-/Instandsetzungsbedarf (Priorität 1 - 3)
- Sanierungs-/Instandsetzungsbedarf (Weitere)
- historische Raumkante/ historischer Stadtgrundriss
- gestörte Raumkante (Lücken, störende Bebauung, städtebauliche Missstände)
- Neubau
- stark verdichtete Bereiche/ unzureichende bzw. fehlende private Freiflächen
- Baulücke
- Neubau in Planung/Umsetzung

Stadt Wittstock/Dosse . Rahmenplan Altstadtsanierung - Fortschreibung 2021

- fehlender Stadtmauerabschnitt (Gestaltungsbedarf)
- Sanierungs-/Instandsetzungsbedarf öffentlicher Raum
- größere Blockinnen-/Hofbereiche mit gestalterischen Defiziten und geringer Aufenthaltsqualität
- Blockinnen-/ Hofbereiche mit hoher Gestalt- und Aufenthaltsqualität

Stand: 18.08.2021
0 100 200 m

B.B.S.M.
Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadtneuerung und Modernisierung mbH