

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Gewinnung von Fachkräften, Städte Dannenberg (Elbe) und Hitzacker (Elbe)

Sachstand zum Dachprojekt der MRH und Teilprojekt in Dannenberg/Hitzacker

Stadtentwicklungsausschuss Dannenberg

04. Dezember 2023

STADTENTWICKLUNG UND STADTERNEUERUNG

STADTGESTALTUNG

STÄDTEBAU

BAULEITPLANUNG



A Sachstand Leitprojekt

B Sachstand Teilprojekt

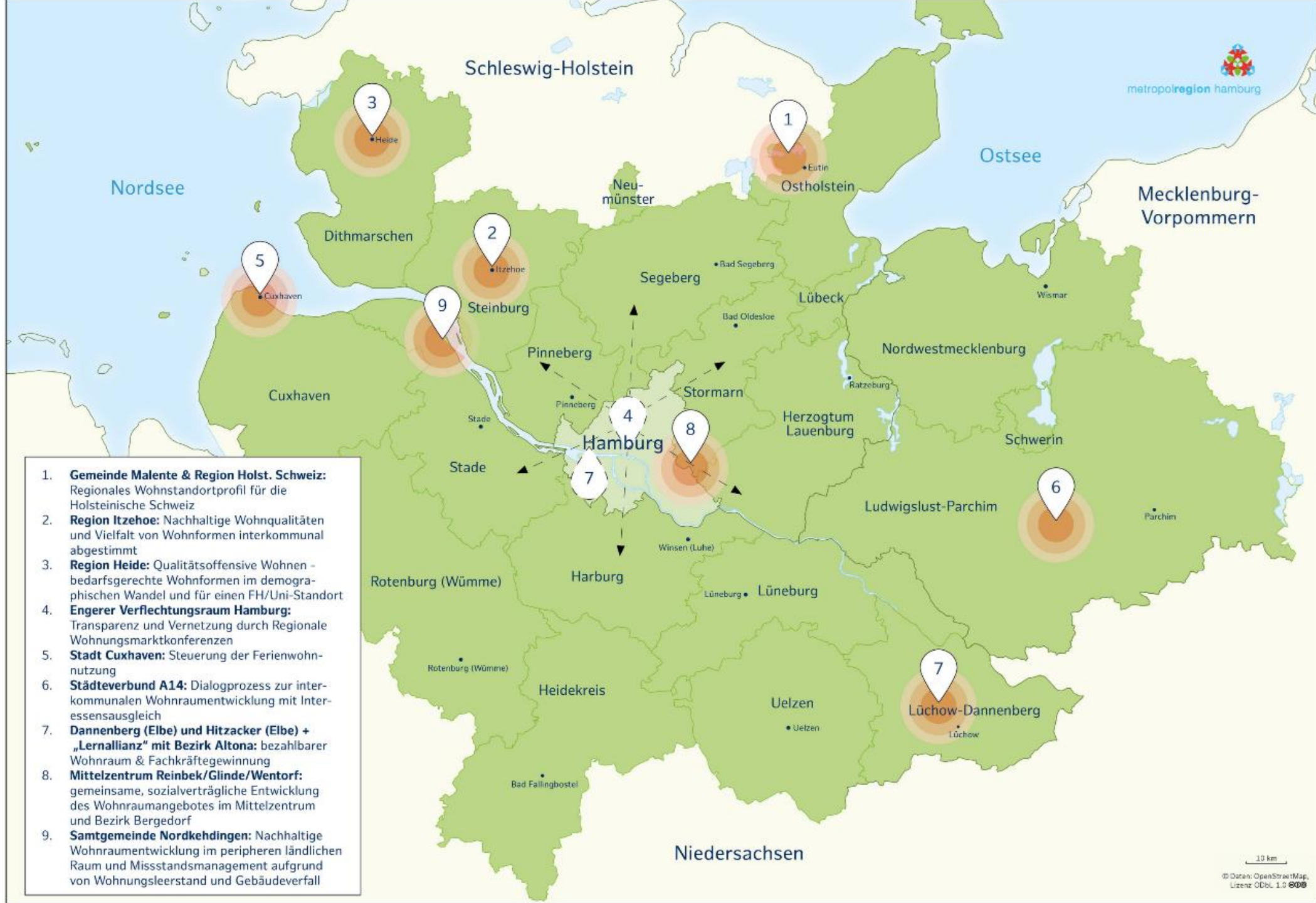
C Quartiersentwicklung „*Lange Straße / Lindenweg*“, Dannenberg
inkl. Beispiele für barrierefreie /-arme Gebäudeerschließung



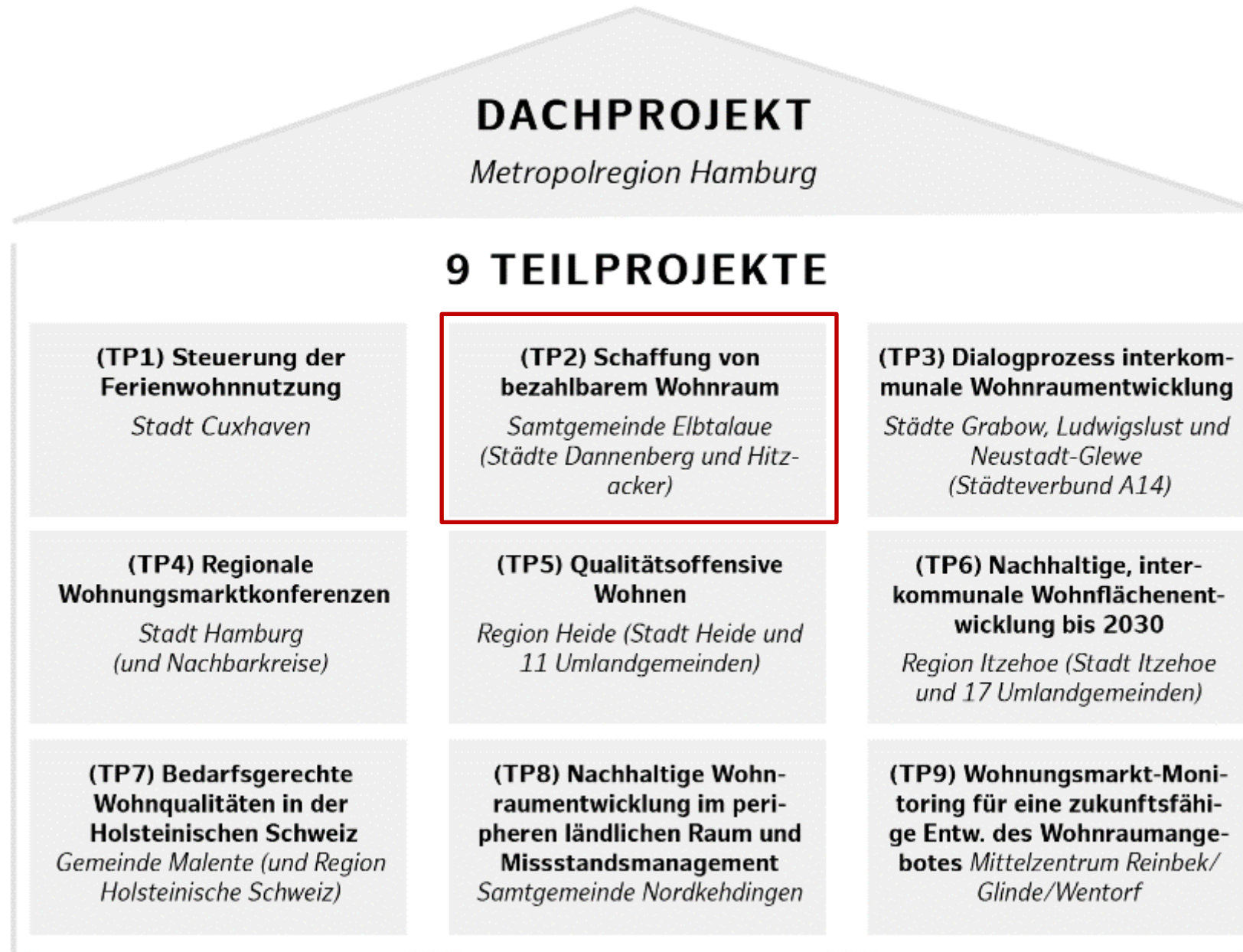
A Sachstand Leitprojekt

„Wohnen in der Metropolregion Hamburg – bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“

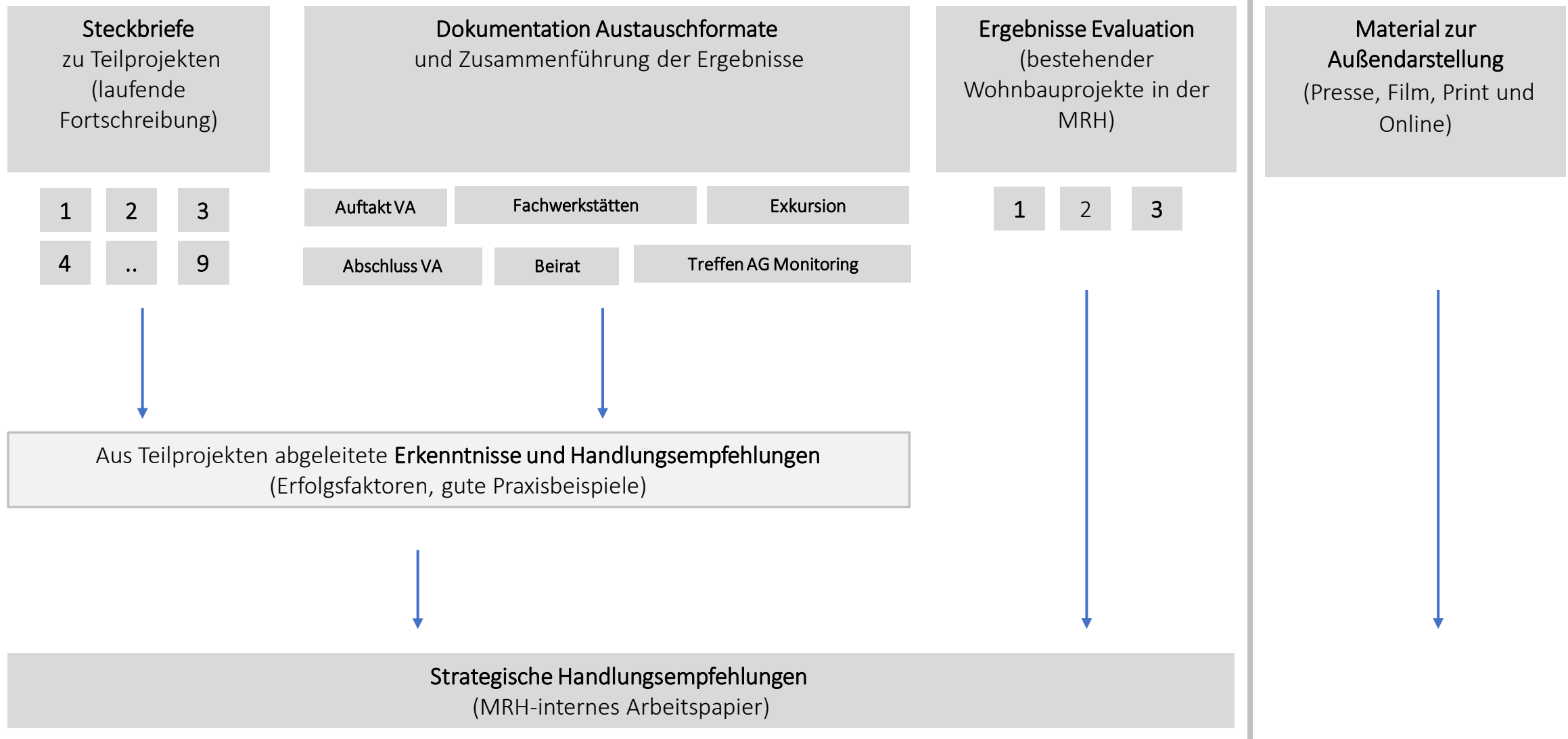
1. **Gemeinde Malente & Region Holst. Schweiz:** Regionales Wohnstandortprofil für die Holsteinische Schweiz
2. **Region Itzehoe:** Nachhaltige Wohnqualitäten und Vielfalt von Wohnformen interkommunal abgestimmt
3. **Region Heide:** Qualitätsoffensive Wohnen – bedarfsgerechte Wohnformen im demographischen Wandel und für einen FH/Uni-Standort
4. **Engerer Verflechtungsraum Hamburg:** Transparenz und Vernetzung durch Regionale Wohnungsmarktkonferenzen
5. **Stadt Cuxhaven:** Steuerung der Ferienwohnnutzung
6. **Städteverbund A14:** Dialogprozess zur interkommunalen Wohnraumentwicklung mit Interessensausgleich
7. **Dannenberg (Elbe) und Hitzacker (Elbe) + „Lernallianz“ mit Bezirk Altona:** bezahlbarer Wohnraum & Fachkräftegewinnung
8. **Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf:**



A Sachstand Leitprojekt – 9 Teilprojekte



A Sachstand Leitprojekt - Dokumentation



B SACHSTAND TEILPROJEKT

„SCHAFFUNG VON BEZAHLBAREM WOHN-
RAUM, GEWINNUNG VON FACHKRÄFTEN IN
DANNENBERG UND HITZACKER (ELBE)“



B Sachstand Teilprojekt Dannenberg/Hitzacker - Leistungsbausteine

A Sichtung von Material und Ableitung von Wohnraumbedarfen

- Quantitativ > Auswertung von Studien und Untersuchungen (Wohnraumversorgungskonzept), Statistiken (Wohnungsmarkt, Demografie, Fachkräfte, etc.)
- Qualitativ > Befragung (Bauwillige), Interviews (Politik, Verwaltung, Experten)

B Sichtung bestehender kommunaler Planungen

- Auswertung integrierter Entwicklungskonzepte (ISEKs etc.), planungsrechtliche Grundlagen, räumliche Entwicklungsziele etc.

C Analyse der Innenentwicklungspotenziale

- Ortsbegehungen mit Projektpartnern
- Bestandsaufnahme von Potenzialflächen in den Innenbereichen > Baulücken, Leerstände, Mindernutzung,
- Umnutzungspotenziale > Darstellung in Karten

D Steckbriefe der Potenzialflächen

- Flächenpotenzial, baulicher Zustand, Erschließung, Eigentumsstruktur, Planrecht, bisherige Entwicklungsabsichten etc.

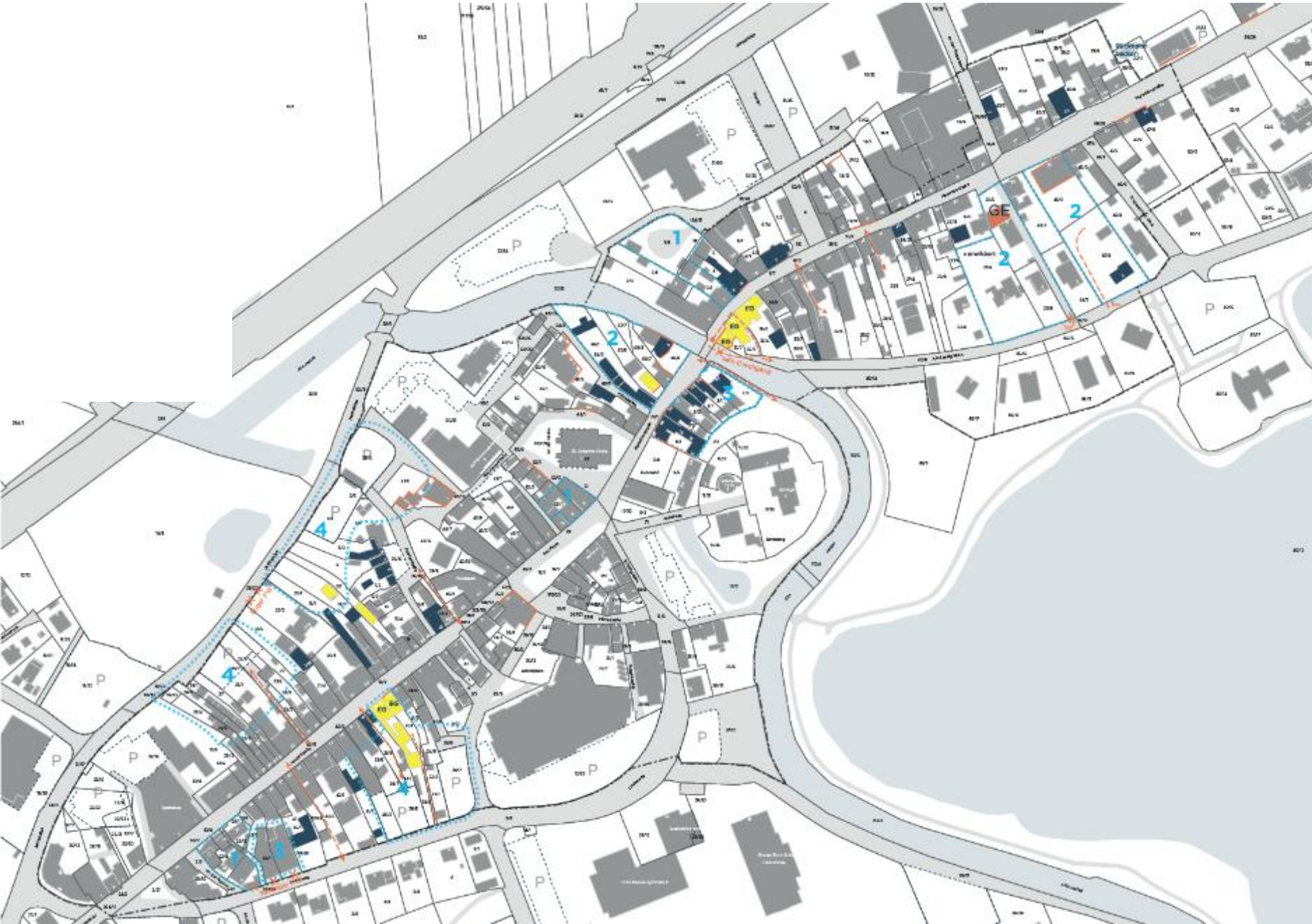
E Modellplanungen und Aktivierung

- Eigentümer:innen aktivieren und Zielgruppen ermitteln/aktivieren
- Entwicklungsabschnitte planen, bauliche und funktionale Konzeption, Erschließung, Denkmalschutz etc. (Fokus Innenentwicklung > neues Wohnen in der Innenstadt)
- Erörterung von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten

F Städtebauliche Vertiefung Lange Straße / Lindenweg

- Schwerpunkt auf barrierearme / barrierefreie Gebäudeerschließung

B Sachstand Teilprojekt Dannenberg/Hitzacker - Potenzialflächenanalyse

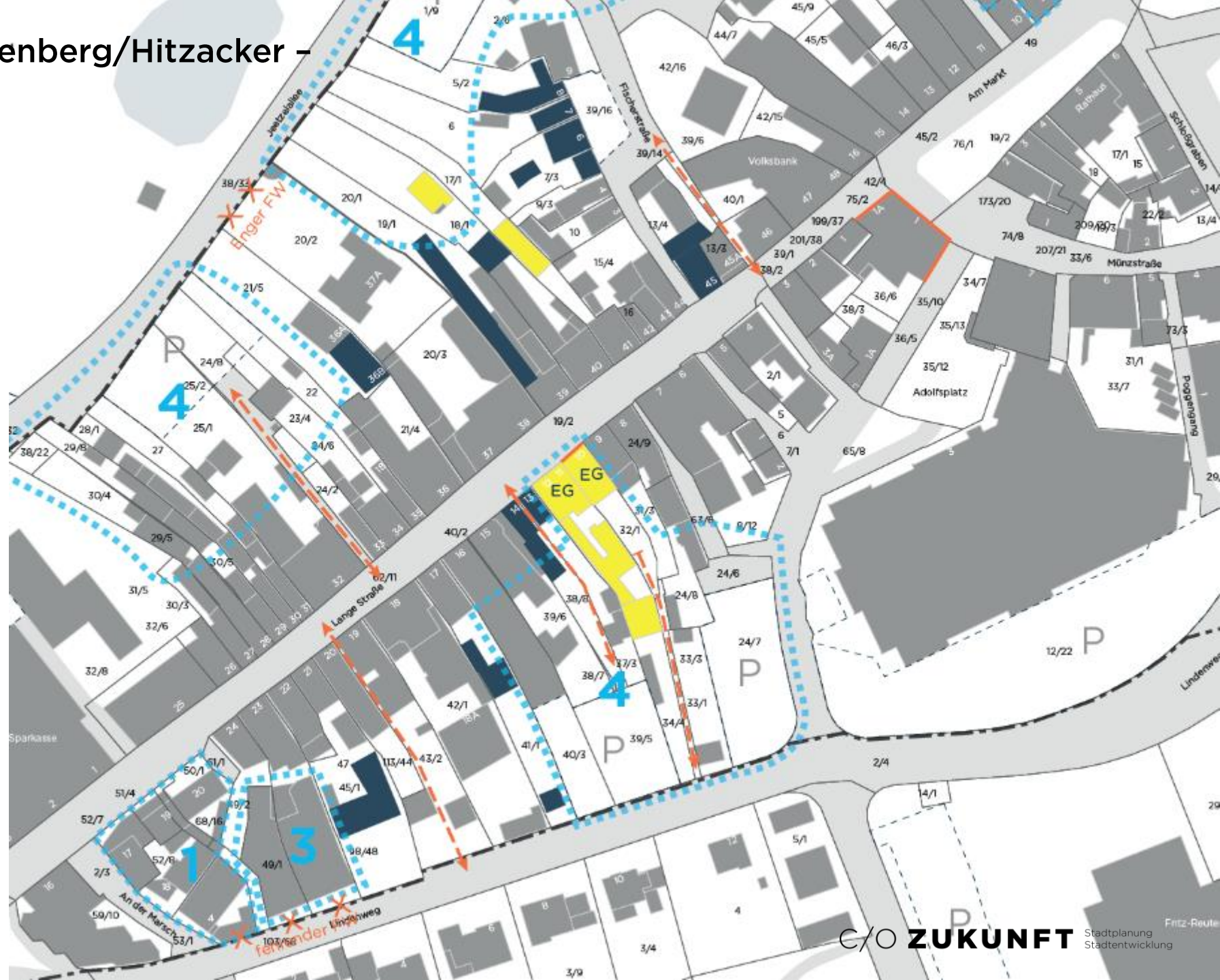


B Sachstand Teilprojekt Dannenberg/Hitzacker – Potenzialflächenanalyse

-  Abgrenzung Projektgebiet
-  Fußwege
-  Aufstockung
-  Sanierungsbedarf
-  Leerstand
-  Nachverdichtungspotenzial
-  Gestaltungsmängel

Potenzialkategorien

- 1** Entwicklungspotenzial
- 2** Prüfflächen, mittelfristig
- 3** Prüfflächen, langfristig
- 4** Beobachtungsraum





Blick von der Jeetzelbrücke auf das Gebäude Marschorstraße 53



Marschorstraße 54-58



Marschorstraße 59, Blick vom Kuhmarkt

Mehrere historische Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise zwischen Alter Jeetzel und Kuhmarkt gelegen. Die Gebäude entlang der Marschorstraße weisen einen deutlichen Sanierungsbedarf und Gestaltungsmängel auf. Hohe Flächenauslastung durch rückwärtige Nebengebäude auf kleinen Flurstücken. Negative Prägung durch die verbliebenen, geringwertigen Erdgeschossnutzungen. Ein hohes Entwicklungspotenzial besteht auf der gegenüberliegenden Fläche B-03 (siehe Seite 11).

Flächengrunddaten

Flurstück: 2/3, 3/1, 4/1, 6/2, 7/2, 7/3, 8/1
Gesamtfläche: ca. 2.340 m²

Bestand

GRZ: 0,58
Flächennutzung: Wohnen im OG, Gewerbe im EG (Gastronomie, Dienstleistung), Teilleerstände (OG)
Baulicher Zustand: Gebäude z. T. mit Sanierungsbedarf und Gestaltungsmängeln
Eigentümer: ***

Nachverdichtungspotenzial

Flächenkategorie: C - Prüfflächen, langfristig
Bauliche Maßnahmen: Sanierung
Nutzungsvorschlag: Wohnen, Dienstleistung, Handel
Leerstandsrisiko: ***

Planungsrecht

Bebauungsplan: Nicht vorhanden, Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB
Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche (M), Denkmalschutz (Ensemble)
Sonstige Vorschriften: Lage innerhalb Geltungsbereich Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung

Stand



Luftbild, Katasterplan M 1:2.500



Bestandsanalyse, 1:2.500



Gewerbebetrieb 'Möbelhaus' im hinteren Bereich der Langen Str. 23-24, Blick vom Lindenweg

Gut erschlossene, eingeschossige Gewerbeimmobilien zwischen der verkehrsberuhigten Einkaufsstraße und dem Lindenweg. Die beiden Flurstücke sind nahezu vollständig überbaut und stehen in einem baulich-räumlichem Zusammenhang mit den Flächen A-03 (siehe Seite 7).

Flächengrunddaten

Flurstück: 49/1, 98/48
Gesamtfläche: ca. 1.130 m²

Bestand

GRZ: 0,85
Flächennutzung: Eingeschossige Gewerbegebäude mit Leerstandsrisiko, Einzelhandelsnutzung mit Lagerräumen (Möbelhaus)
Baulicher Zustand: Gebäude z. T. mit Sanierungsbedarf, Gestaltungsmängel
Eigentümer: ***

Nachverdichtungspotenzial

Flächenkategorie: C - Prüfflächen, langfristig
Bauliche Maßnahmen: Städtebauliche Neuordnung, Ersatzneubau, Nachverdichtung
Nutzungsvorschlag: Wohnen, Gewerbe
Leerstandsrisiko: ***

Planungsrecht

Bebauungsplan: Nicht vorhanden, Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB
Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche (M), der Bereich unterliegt dem Denkmalschutz (Ensemble)
Sonstige Vorschriften: Lage innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung

Stand



Fahrgasse zwischen Lange Straße und Lindenweg



Luftbild, Katasterplan M 1:2.500

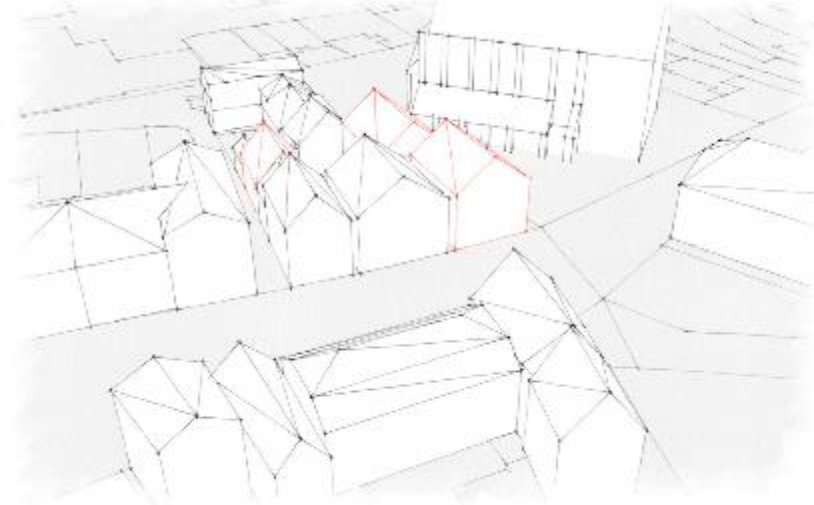


Bestandsanalyse, 1:2.500



B Sachstand Teilprojekt Dannenberg/Hitzacker – Modellplanungen und Aktivierung

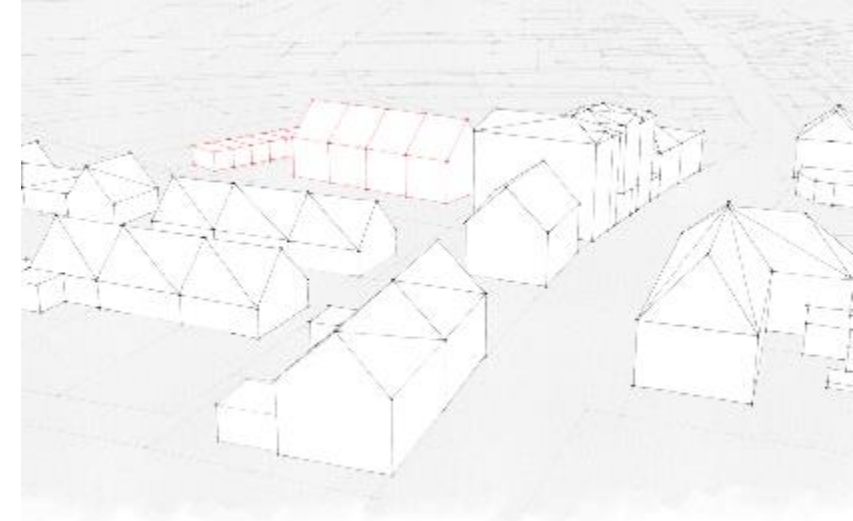
Dannenberg: Am Markt 8-9



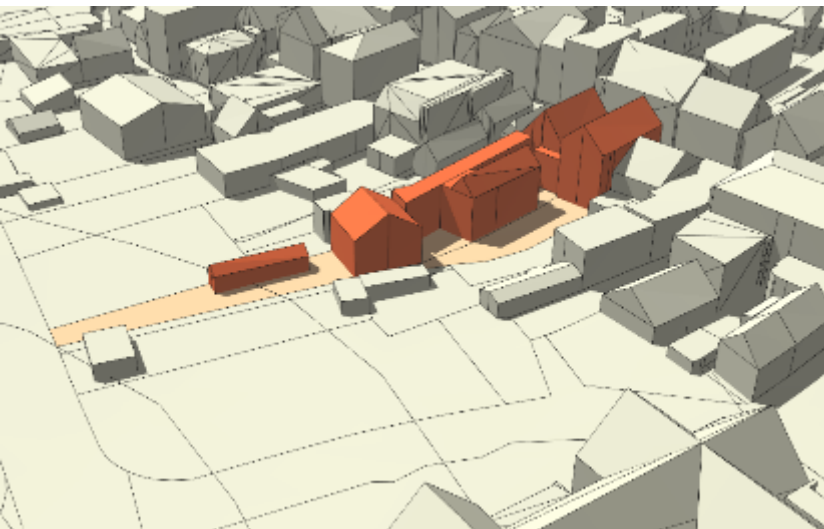
Dannenberg: Marschtorstraße 7



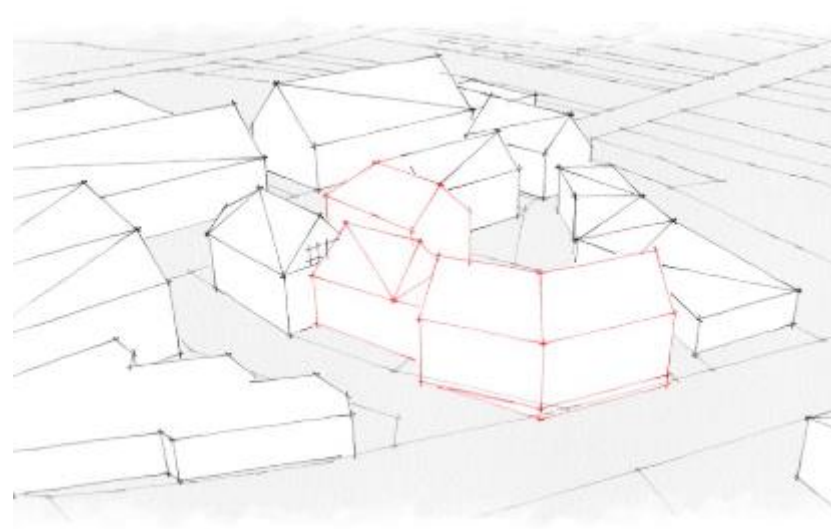
Hitzacker: Drawehnerstraße 15



Dannenberg: Lange Straße 10-12



Dannenberg: Marschtorstraße 7



Hitzacker: Drawehnerstraße 6-8



B Sachstand Teilprojekt Dannenberg/Hitzacker – Modellplanung Am Markt 8-10, VARIANTE 3B

Nachverdichtungspotenzial:

Geschossigkeit:	2 + DG
Grundfläche:	*** m ²
Nutzfläche:	*** m ²
Anzahl potenzieller Wohneinheiten:	ca. 4
Anzahl potenzieller Stellplätze:	***

Nutzung:

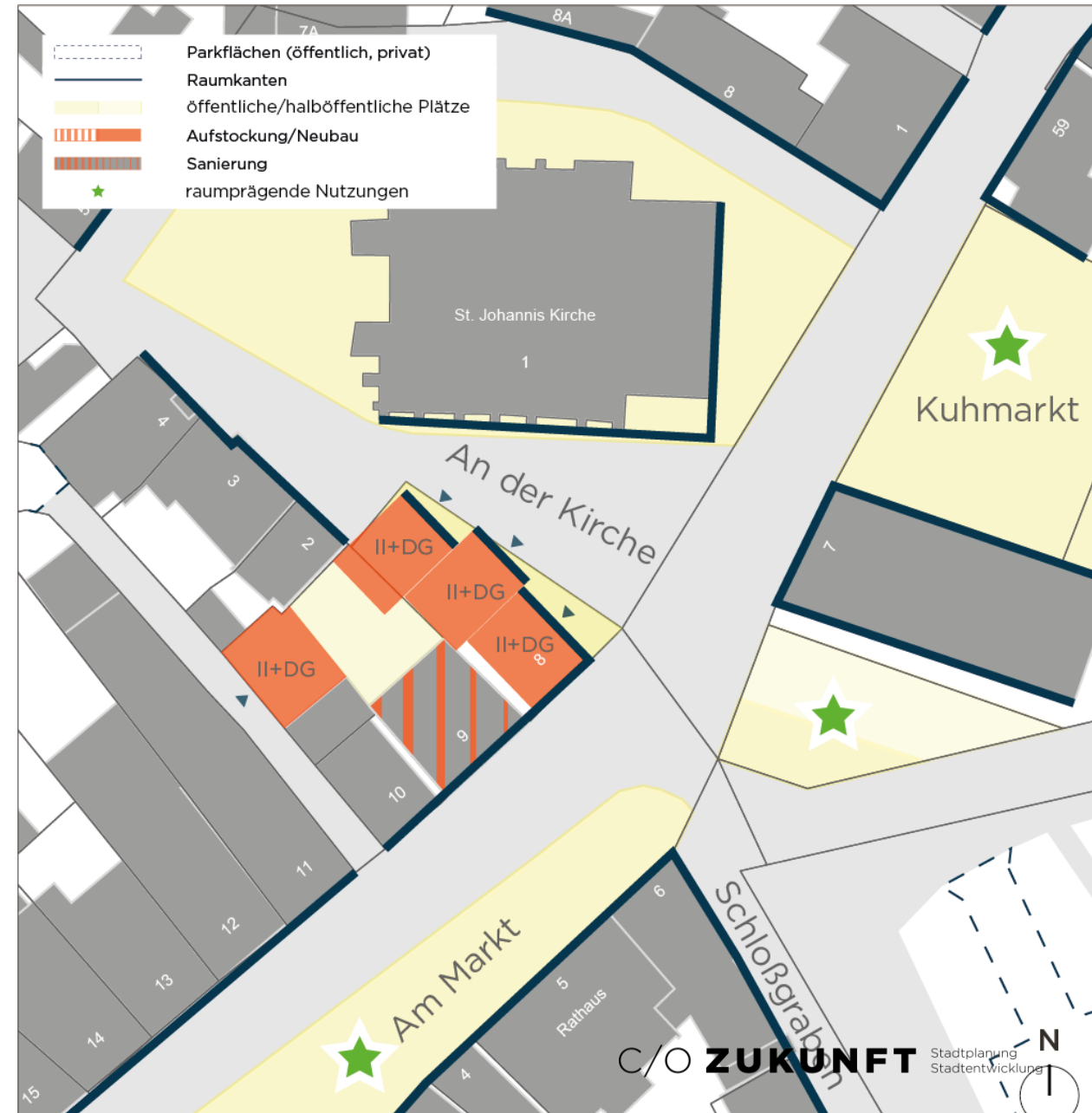
Wohnen

Am Markt 8:

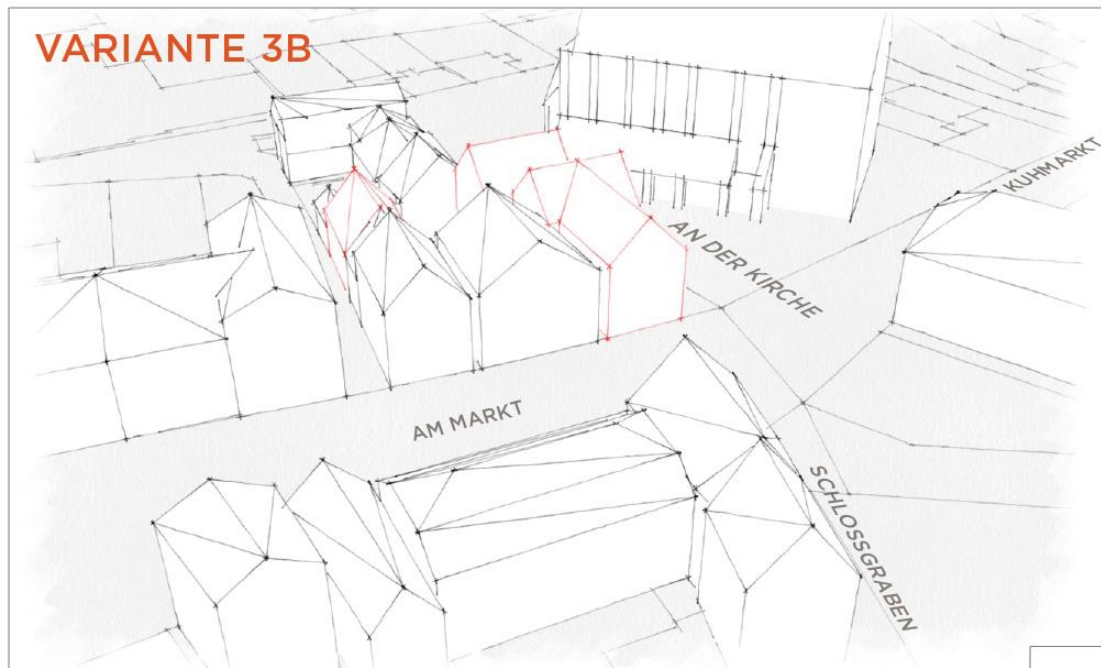
Drei zweigeschossige Ersatzneubauten als Stadthäuser mit reduziertem Fußabdruck,
Tiefe der Baukörper: 8 m,
Erschließung von der Straße An der Kirche,
Satteldach (45°),
giebelständig zum Platz Am Markt, traufständig zum Platz An der Kirche.

Am Markt 9:

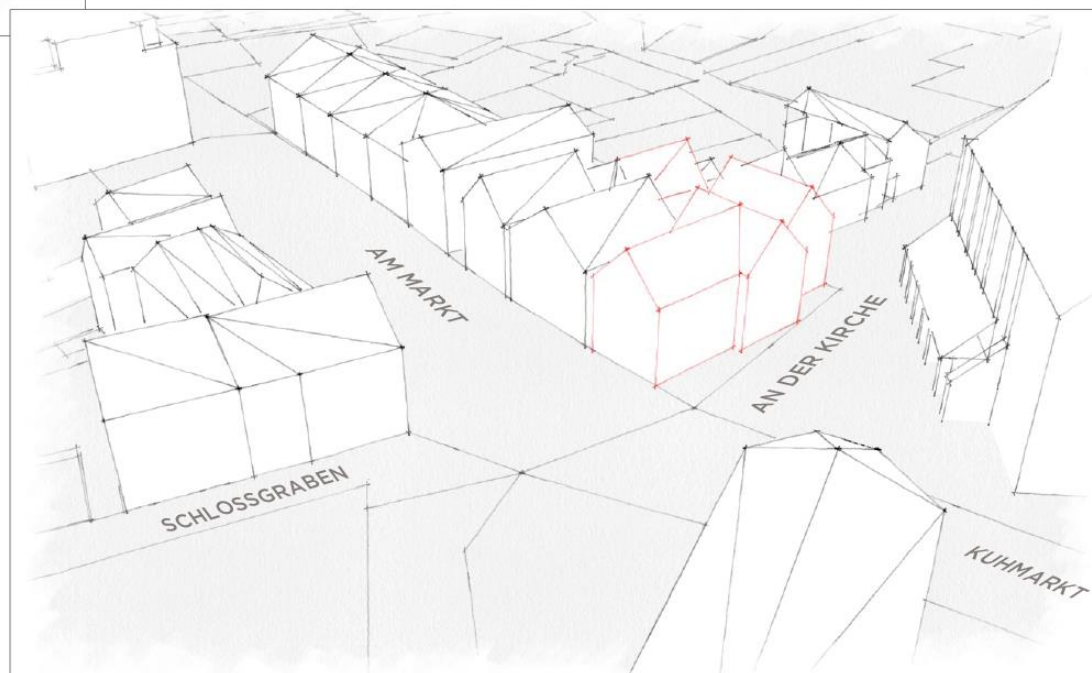
Sanierung Hauptgebäude,
ein zweigeschossiger Ersatzneubau als EFH,
Tiefe des Baukörpers: 6 m,
Erschließung von der Gasse,
Satteldach (45°),
traufständig zur Gasse.



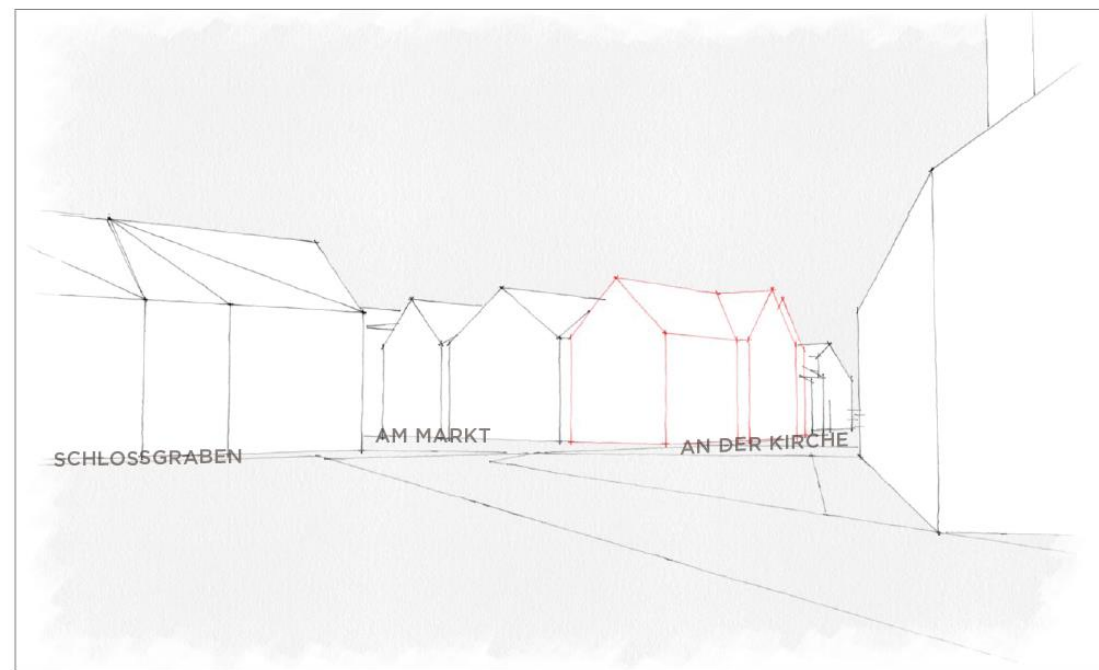
VARIANTE 3B



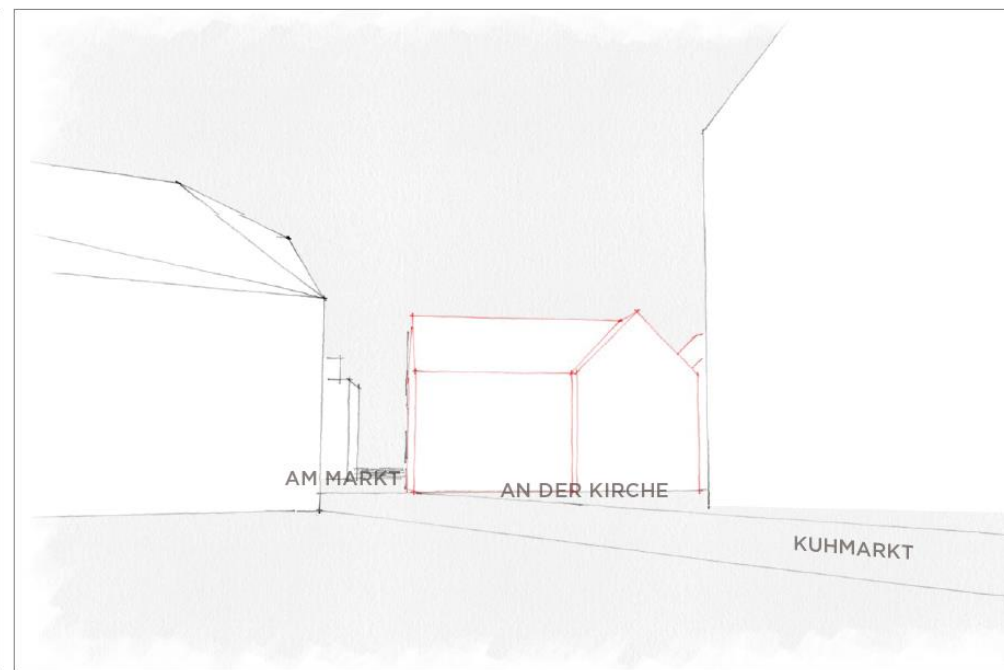
3D-Skizze Variante 3B: Drei Ersatzneubauten als Stadthäuser Am Markt 8, trauf-/giebelständig zum Platz An der Kirche, Ersatzneubau als EFH Am Markt 9, Blick von Süden



Blick von Osten



3D-Skizze Variante 3B: Drei Ersatzneubauten als Stadthäuser Am Markt 8,
trauf-/giebelständig zum Platz An der Kirche,
Blick von Osten



Blick von Nord-Osten



Blick von Nord-Westen

B Sachstand Teilprojekt Dannenberg/Hitzacker – Modellplanung Am Markt 8-10, VARIANTE 1

Nachverdichtungspotenzial:

Geschossigkeit:	2 + DG
Grundfläche:	*** m ²
Nutzfläche:	*** m ²
Anzahl potenzieller Wohneinheiten:	ca. 2 + 1 im DG
Anzahl potenzieller Stellplätze:	***

Nutzung:

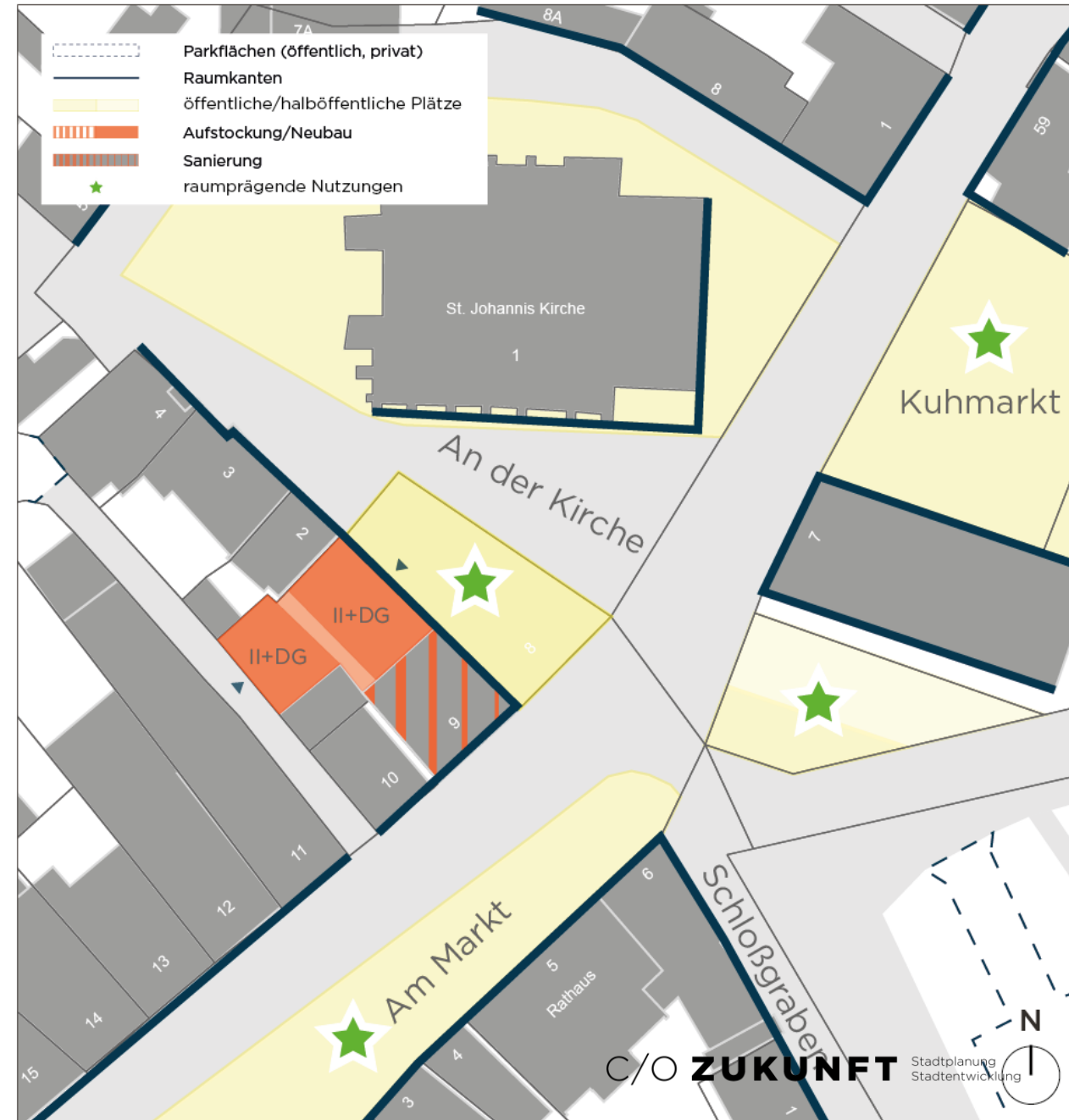
Wohnen, Gewerbe im EG (An der Kirche), Freiraum

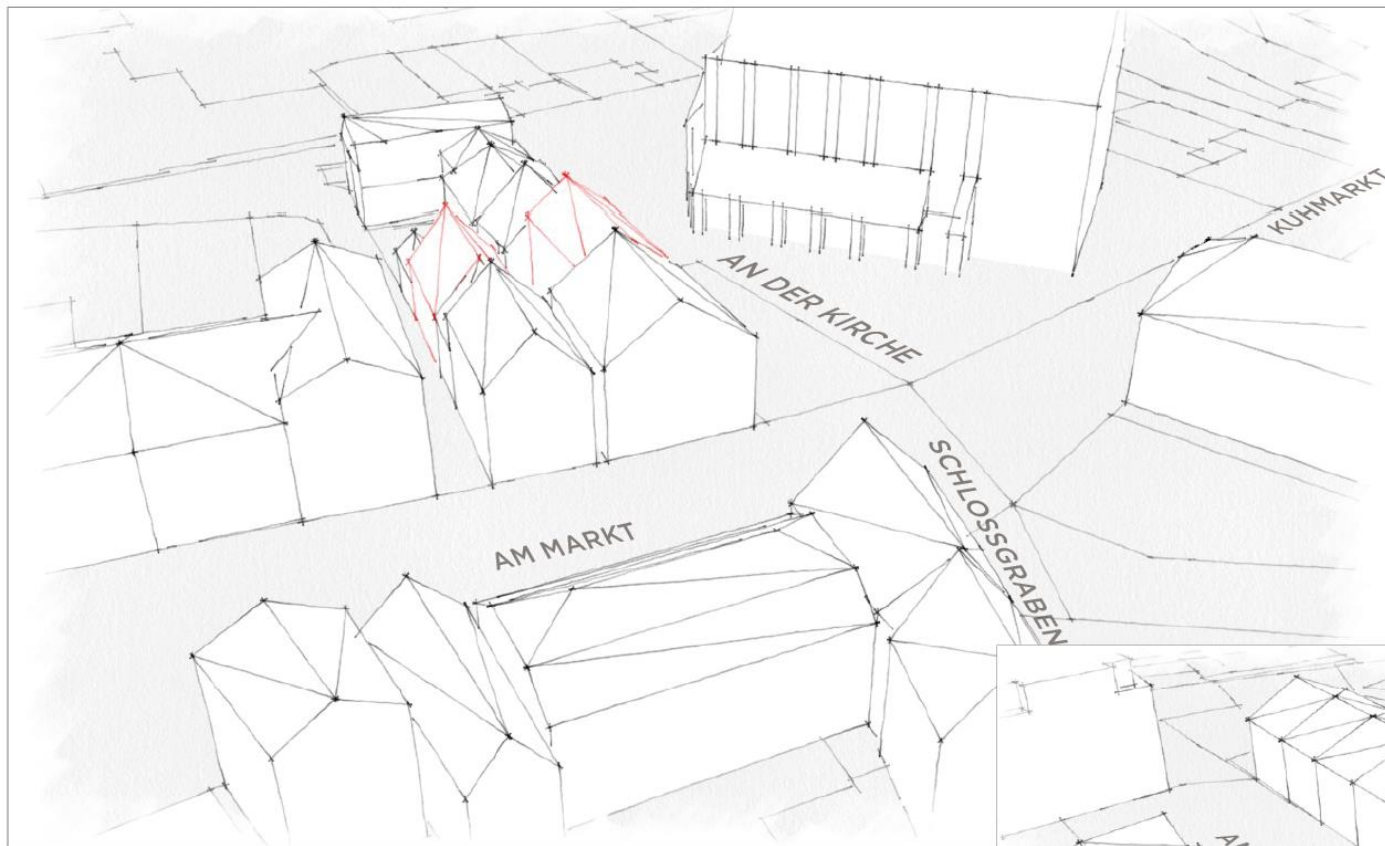
Am Markt 8:

Erweiterung Freiraum An der Kirche, gastronomische Nutzung.

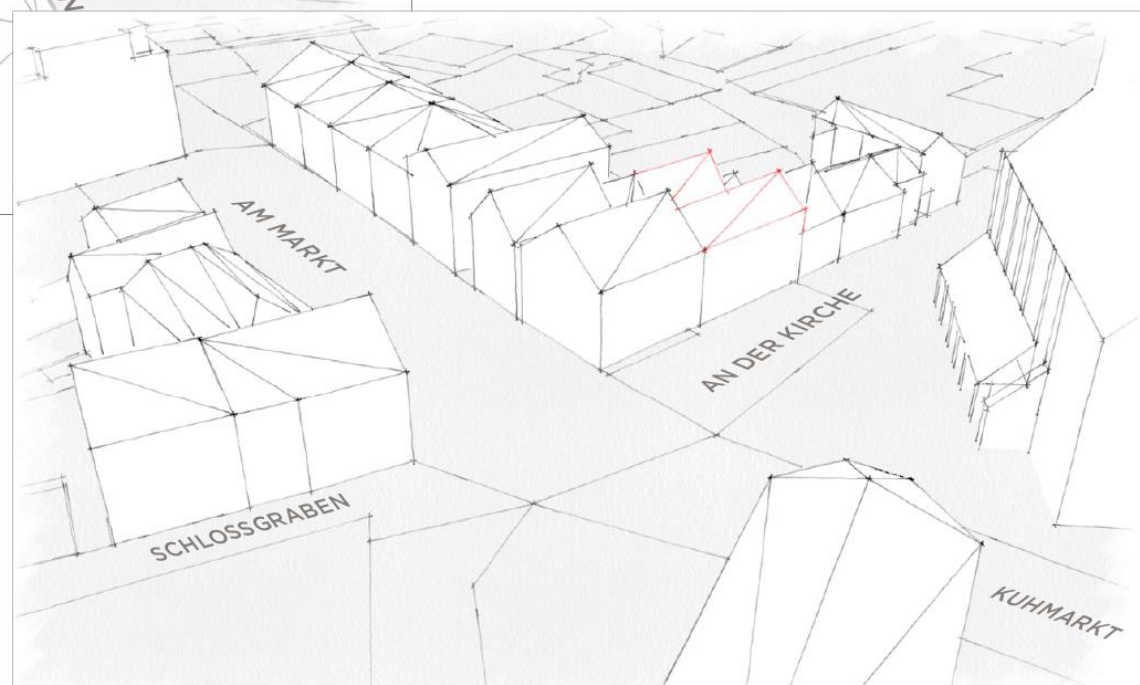
Am Markt 9:

Sanierung Hauptgebäude, zwei zweigeschossige Neubauten, Tiefe der Baukörper: 8 m, überdachter Innenhof, Erschließung von der Straße (An der Kirche), Satteldach (45').

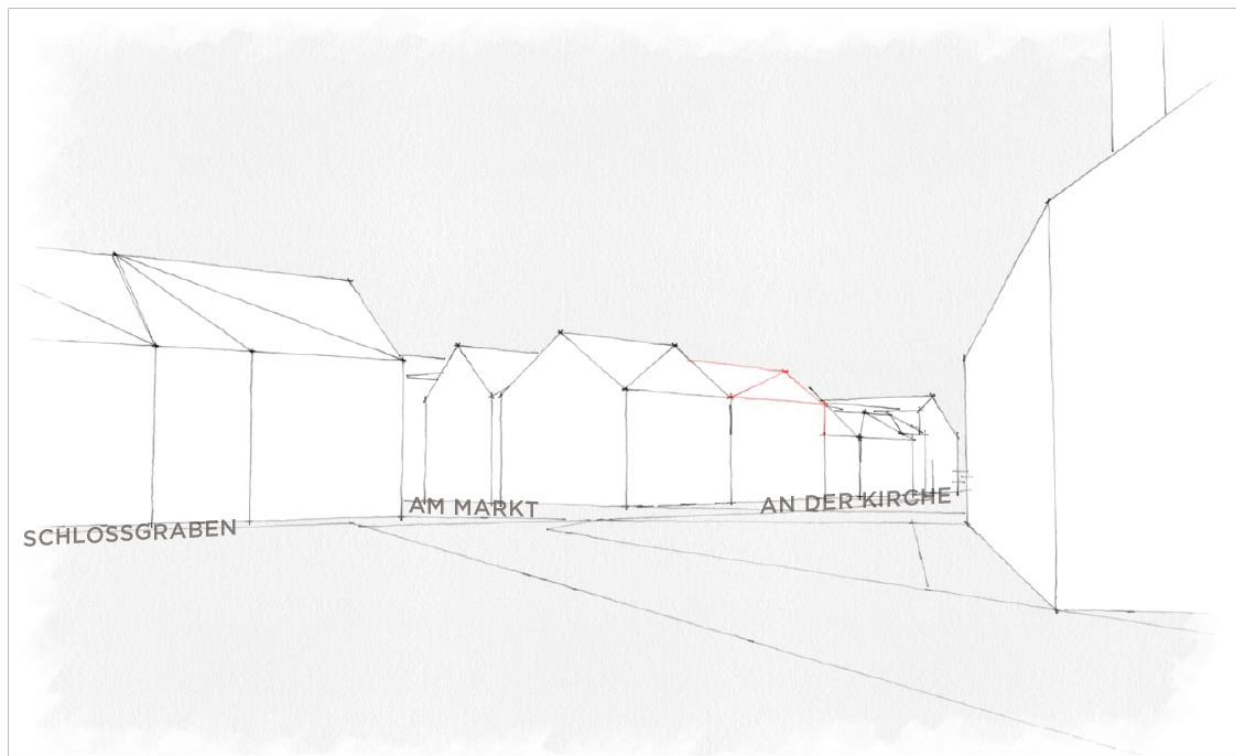




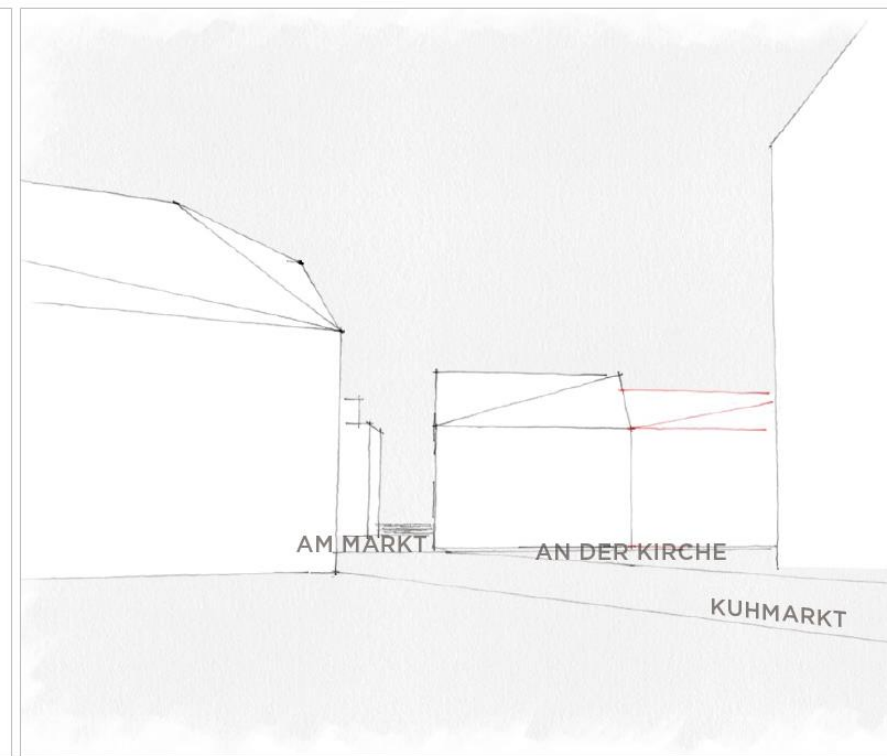
3D-Skizze Variante 1:
Freiraum Am Markt 8, zwei Ersatzneubauten Am Markt 9
Blick von Süden



Blick von Osten



3D-Skizze Variante 1: Freiraum Am Markt 8, zwei Ersatzneubauten Am Markt 9
Blick von Osten



Blick von Nord-Osten



Blick von Nord-Westen

B Sachstand Teilprojekt Dannenberg/Hitzacker - Modellplanung Lange Straße 10-12



Lange Straße 10-12



Rückseite Lange Straße 11-12



Rückwärtige Nebengebäude Lange Straße 11, 12



Schlachthaus Lange Straße 11, 12



Rückseite Schlachthaus Lange Straße 11, 12



Rückwärtige Nebengebäude Lange Straße 11, 12

B Sachstand Teilprojekt Dannenberg/Hitzacker

- Aktivierung -

- Erweiterte Flächengrunddatenerfassung
- Bestandsbeschreibung je Grundstück (Volumen, Nutzung, Zustand, etc.)
- Eigentümergespräche und Begehungen
- Darstellung: Best Practice / Referenzen zu Bestandsentwicklung und barrierefreiem Umbau, Fördermöglichkeiten
- Ziel: Unterstützung und Überführung in die Objektplanung

Flächengrunddaten (Detail)

Flurstück:	32/1, 34/4
Gesamtfläche:	ca. 1.095 m ²
GRZ:	0,52

Langestraße 10 (Flurstück 32/1)

Grundfläche	ca. 122 m ²
BGF	ca. 425 m ²
Geschosse	3 + DG

Nutzung	
EG	Leerstand
OG + DG	Wohnen, Teilleerstand

Langestraße 11-12 (Flurstück 34/4)

Vorderhaus:	
Grundfläche	ca. 138 m ²
BGF	ca. 449 m ²
Geschosse	2 + 2 DG

Nutzung	
EG	Leerstand
OG + DG	Wohnen, Teilleerstand

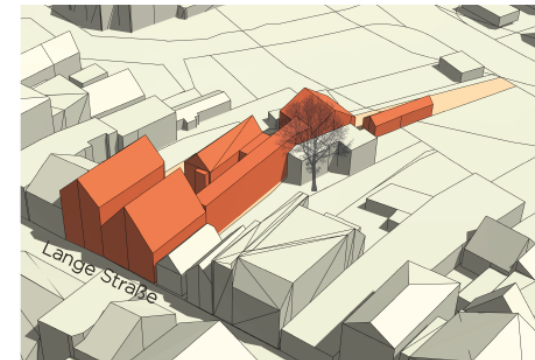
Nebengebäude 1 (Schlachthaus):	
Grundfläche	ca. 178 m ²
BGF	ca. 445 m ²
Geschosse	2 + DG

Nebengebäude 2 (Scheune):	
Grundfläche	ca. 90 m ²
BGF	ca. 180 m ²
Geschosse	2

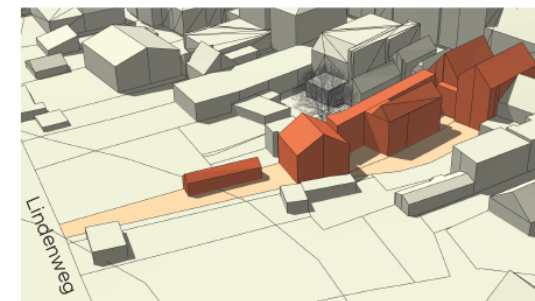
Nebengebäude 2:	
Grundfläche	ca. 43 m ²



Draufsicht



Blick von Westen

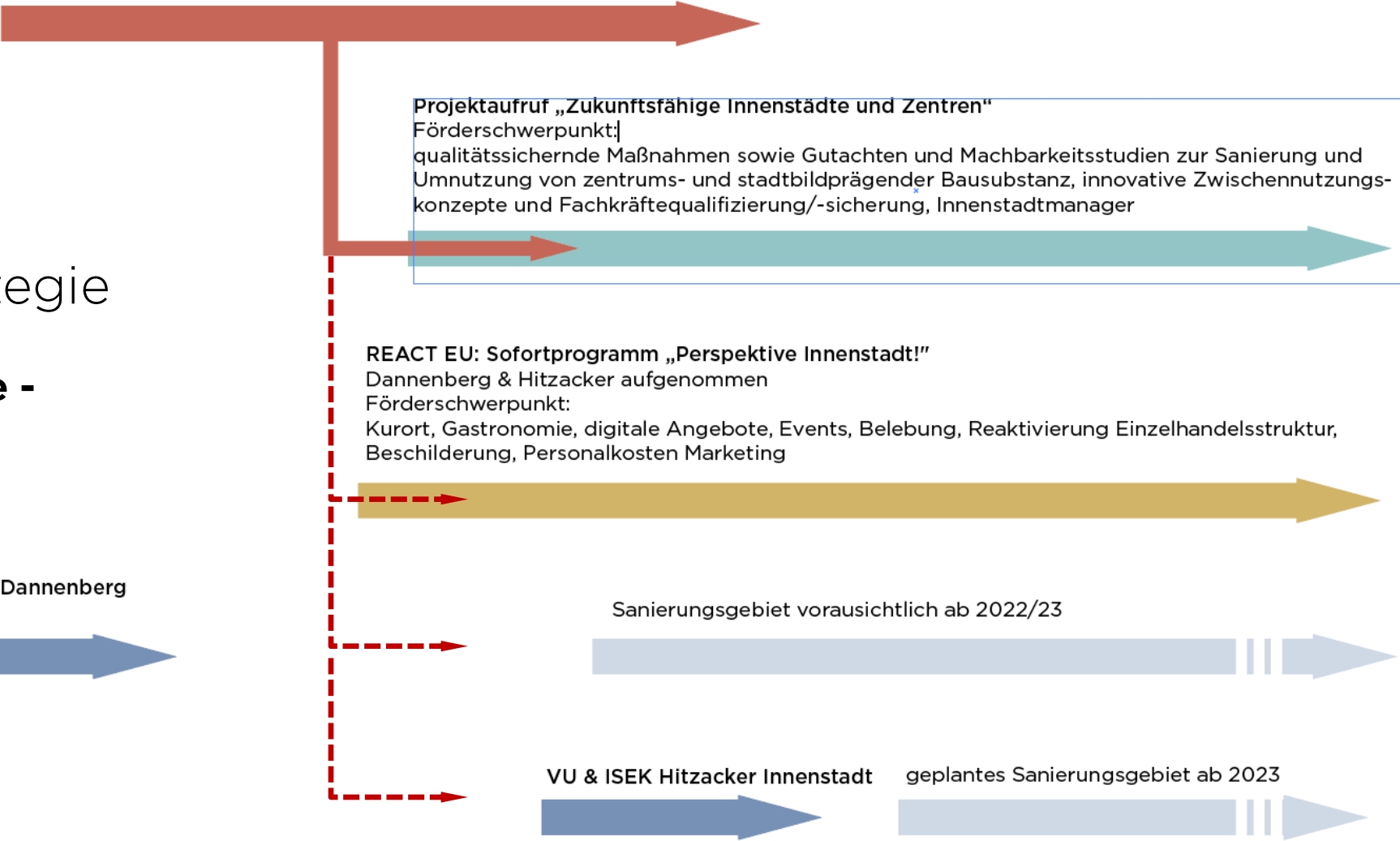


Blick von Osten



B Sachstand Teilprojekt Dannenberg/Hitzacker - Verknüpfung mit kommunalen Planungen

Teilprojekt: Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Gewinnung von Fachkräften in Dannenberg (Elbe) und Hitzacker (Elbe)
Bearbeitung: Samtgemeinde Elbtalaue mit Büro c/o Zukunft



Innenentwicklungsstrategie

- Programme und Projekte -

VU & ISEK Innenstadt Dannenberg abgeschlossen

Sanierungsgebiet voraussichtlich ab 2022/23

VU & ISEK Hitzacker Innenstadt

geplantes Sanierungsgebiet ab 2023

B Sachstand Teilprojekt Dannenberg/Hitzacker - Projektaufruf Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren > Revital Elbtalaue

Projektaufruf „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Förderschwerpunkt:

qualitätssichernde Maßnahmen sowie Gutachten und Machbarkeitsstudien zur Sanierung und Umnutzung von zentrums- und stadtbildprägender Bausubstanz, innovative Zwischennutzungskonzepte und Fachkräftequalifizierung/-sicherung, Innenstadtmanager



Ziel: Erarbeitung von konzeptionellen Grundlagen, sowie die Begleitung Und Umsetzung von Beispielhaften baulichen Maßnahmen und Nutzungen In den historischen Stadtkernen von Dannenberg und Hitzacker

Einsetzung einer Personalstelle

Innenentwicklungsmanager 2022 – 2025

Zwischennutzungsstrategien

für leerstehende Immobilien mit Workshops, Summer-School etc.

Mietkostensubventionen

für die temporäre Anmietung von 4 weiteren ehem. Ladenflächen



B Sachstand Teilprojekt Dannenberg/Hitzacker - Projektaufruf Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren > Revital Elbtalaue

Projektaufruf „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Förderschwerpunkt:

qualitätssichernde Maßnahmen sowie Gutachten und Machbarkeitsstudien zur Sanierung und Umnutzung von zentrums- und stadtbildprägender Bausubstanz, innovative Zwischennutzungskonzepte und Fachkräftequalifizierung/-sicherung, Innenstadtmanager



Durchführung eines Investorenwettbewerbs
Brandruine Dannenberg

Gutachten zur Bausubstanz

Bespielung und architektonische/künstlerische Interventionen
im öffentlichen Raum / Drawehnertorstraße

Begleitende Öffentlichkeitsarbeit

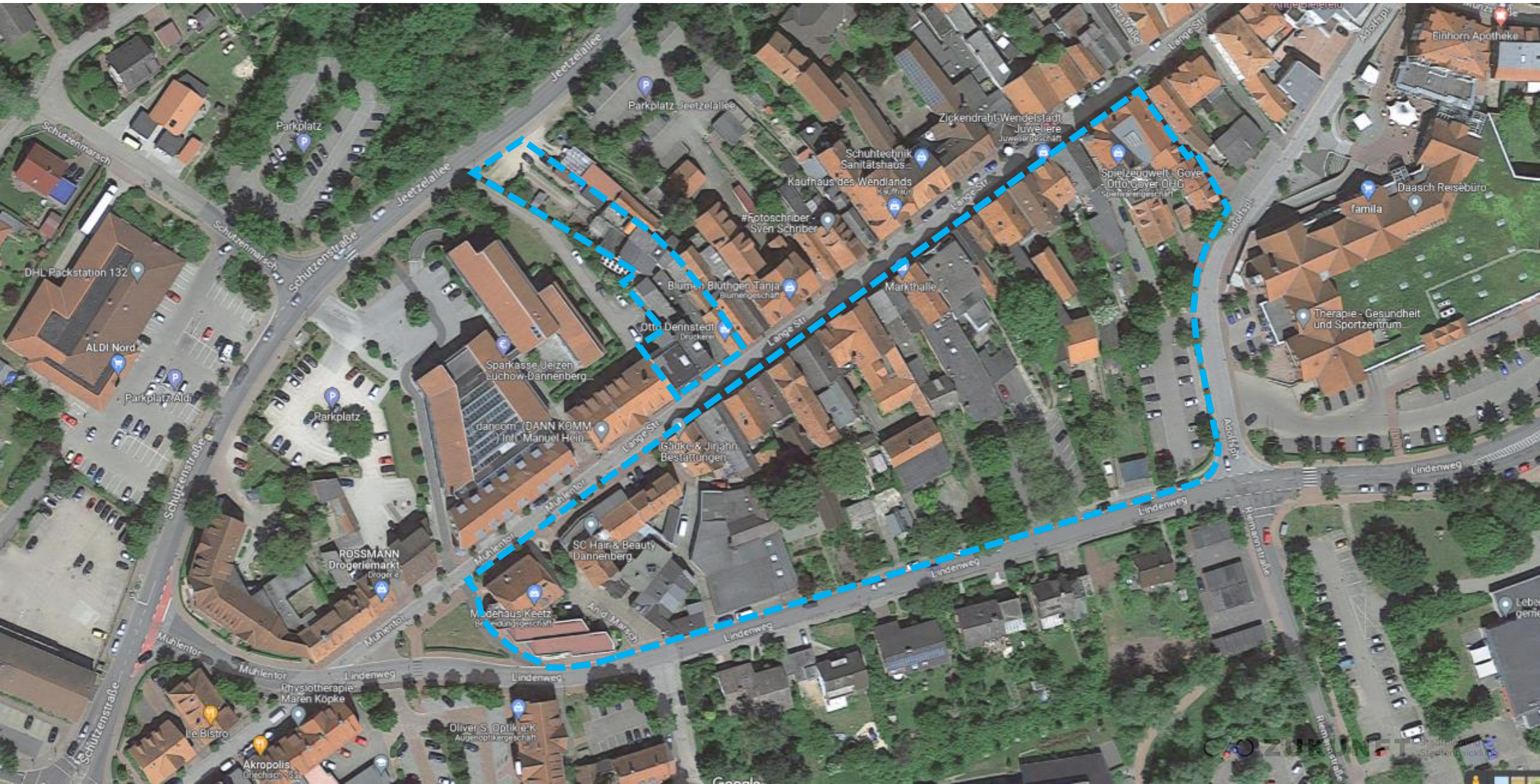


The background image shows a residential street scene. On the left, there's a blue pedestrian crossing sign with a car icon and a house icon. Below it is a red fire alarm sign. In the foreground, there's a blue metal bench. The street is lined with trees and greenery. In the background, there are brick buildings. On the right, a utility pole has two signs: a white one that says 'Parken verboten' (No parking) with a car icon and a yellow one that says 'Vorfahrt freihalten' (Give priority).

C Quartiersentwicklung „*Lange Straße / Lindenweg*“ inkl. Beispiele für barrierefreie /-arme Gebäudeerschließung

Plangebiet Quartiersentwicklung

Quelle: Google maps



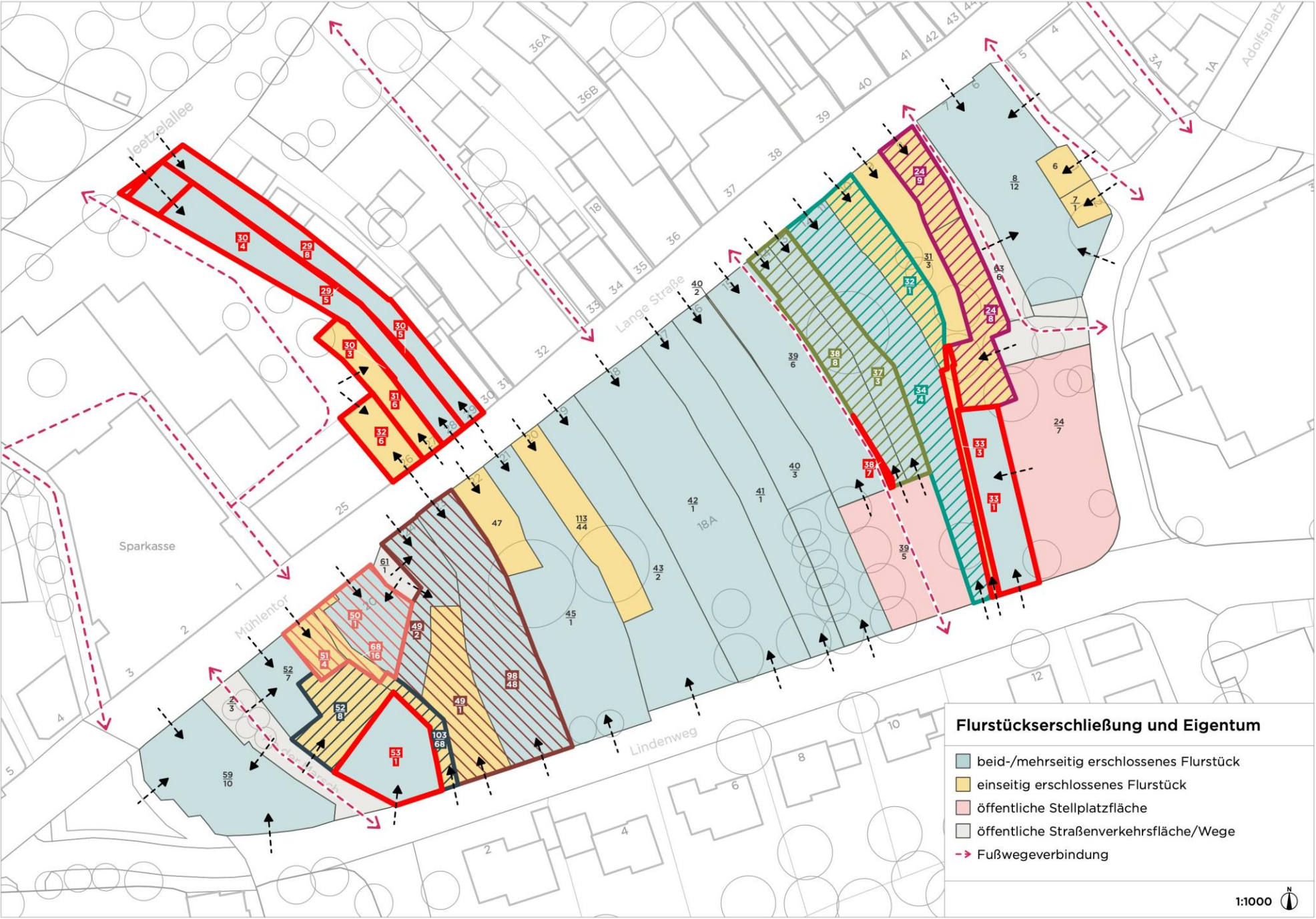
Bauweise



Dachform & Gebäudeausrichtung



Eigentumsstruktur & Fußwege



Gebäudezugänge – Art



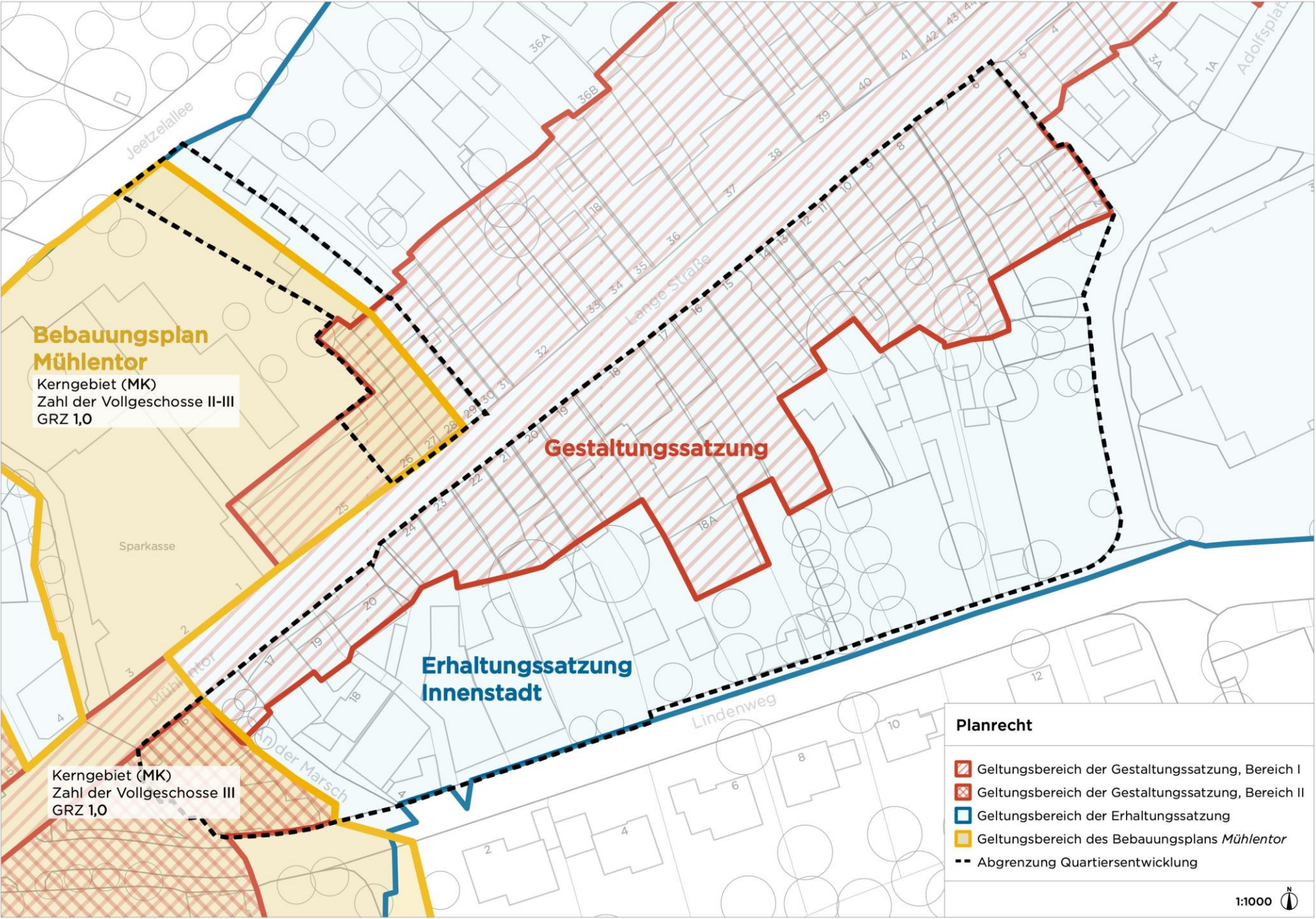
Gebäudezugänge – Barrierefreiheit



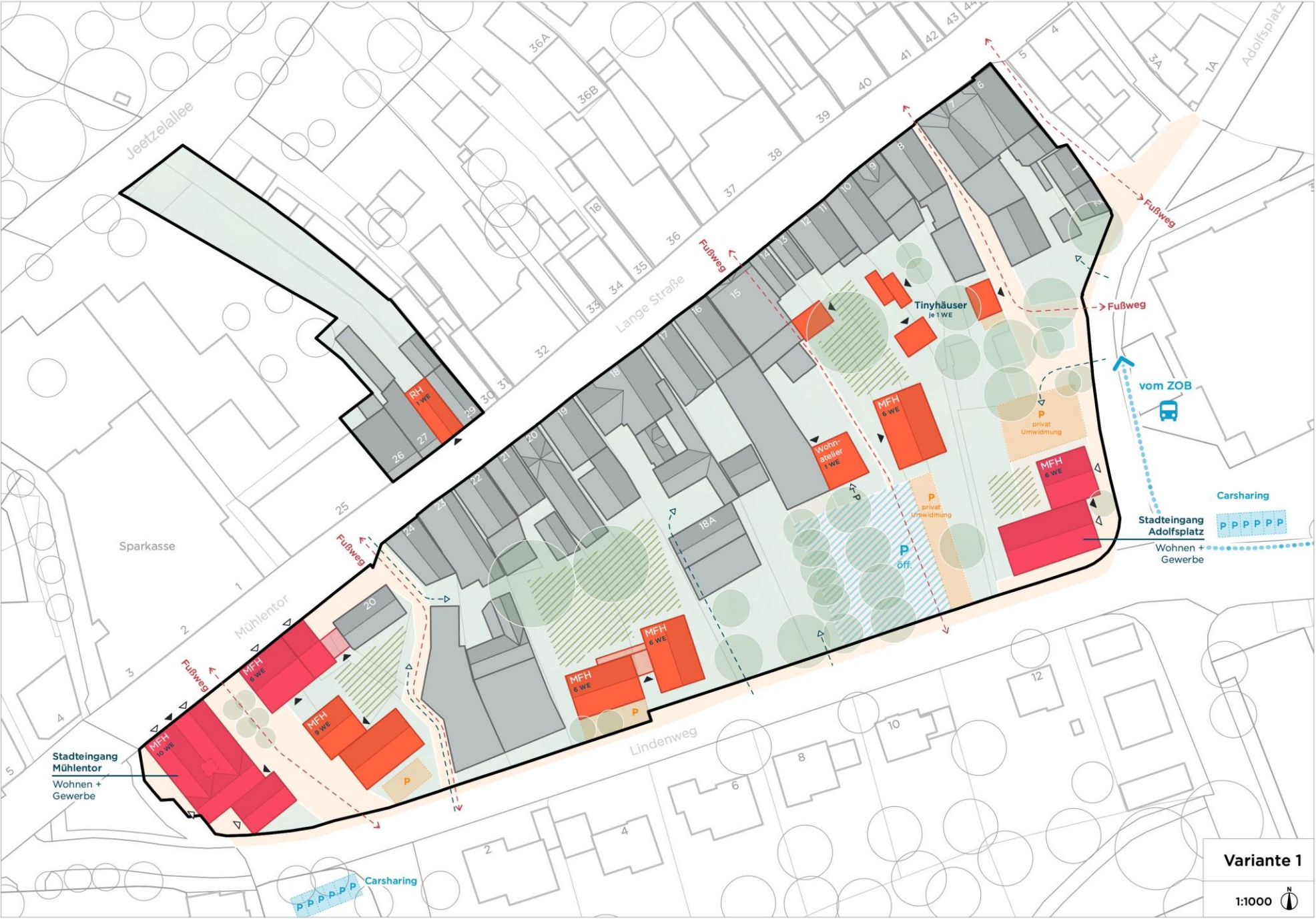
Bauliche Dichte



Planrecht



Städtebauliche Vari - Dannenberger Höf



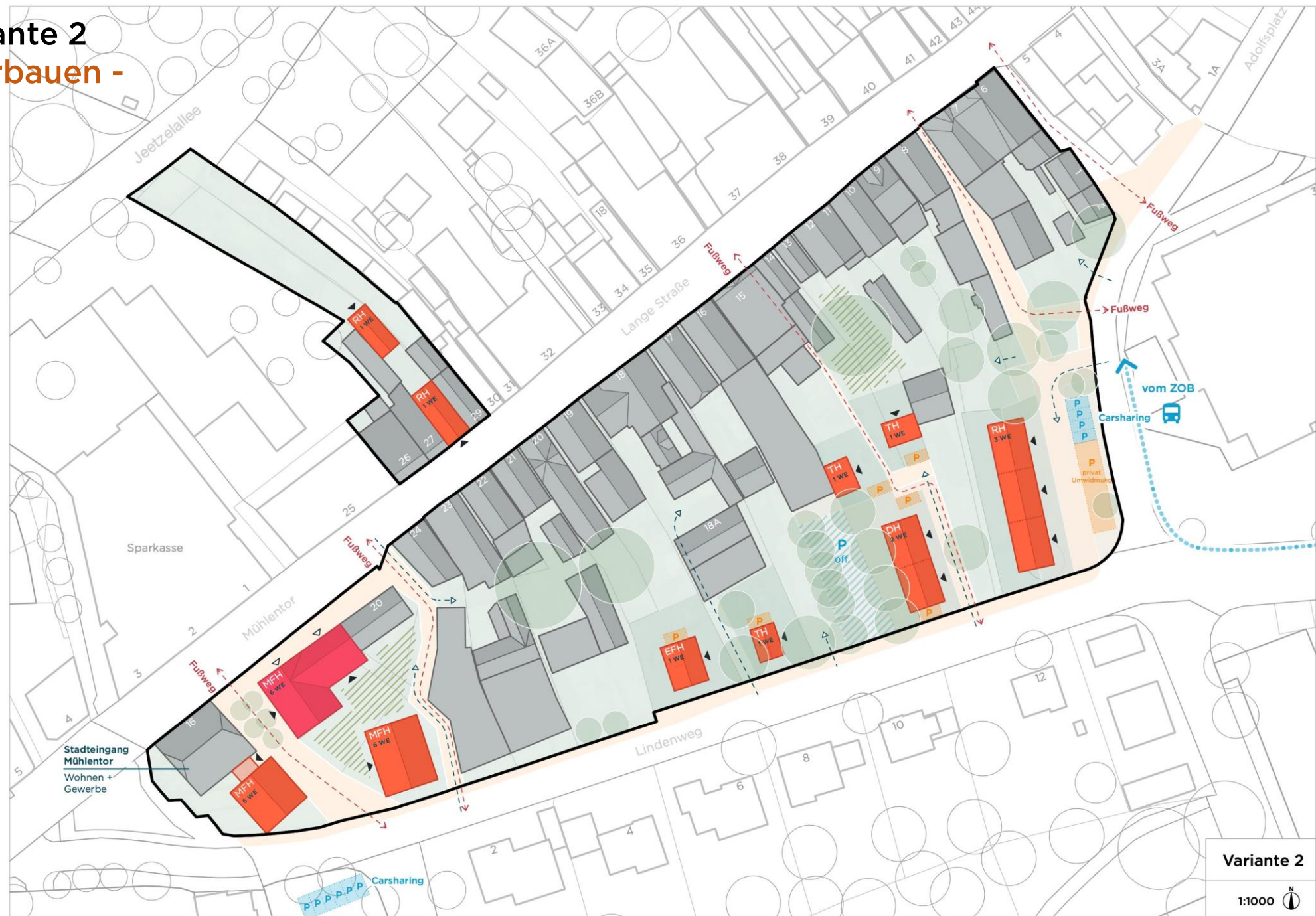
Variante 1

1:1000



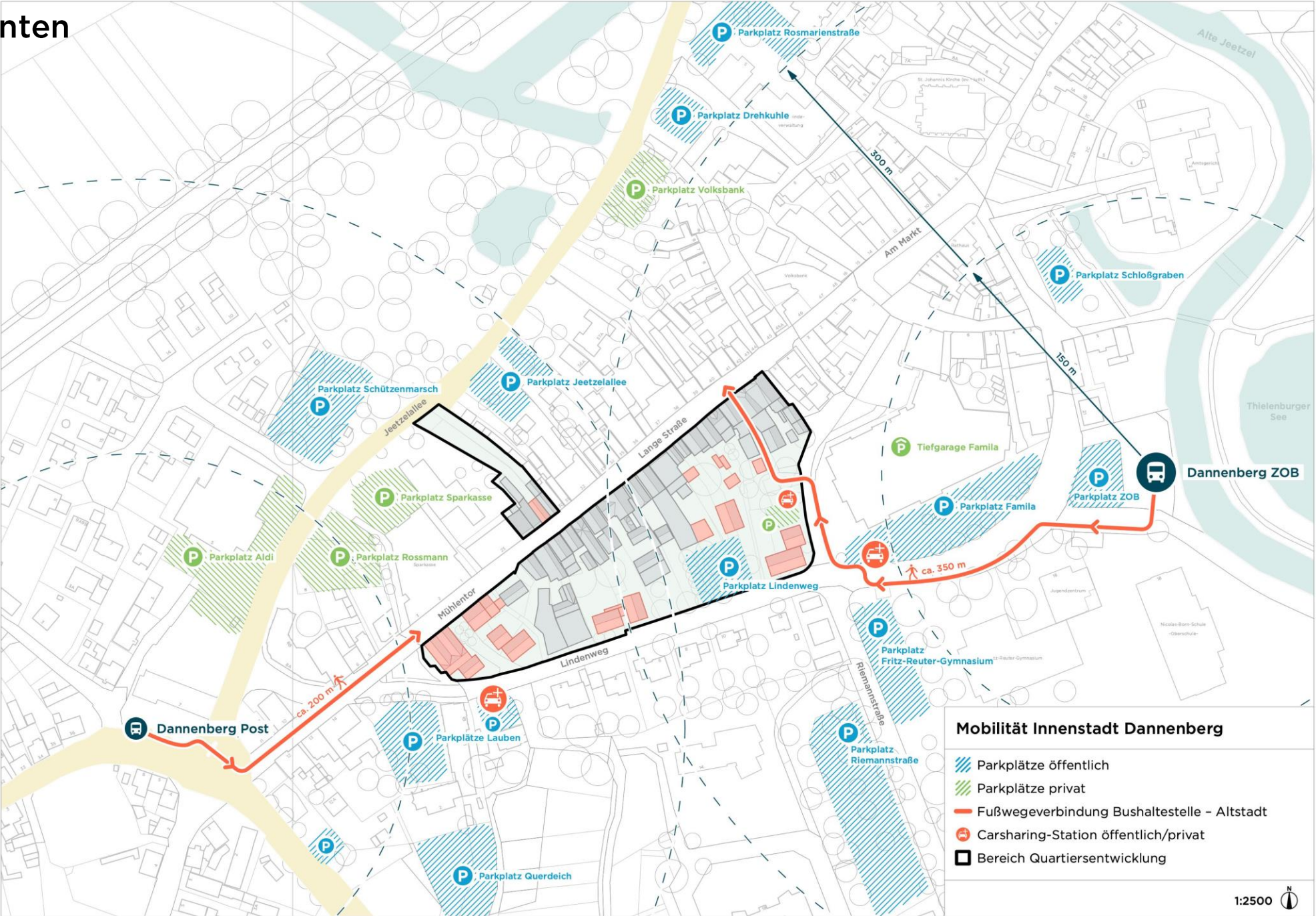
Städtebauliche Variante 2

- Sukzessives Weiterbauen -



Städtebauliche Varianten

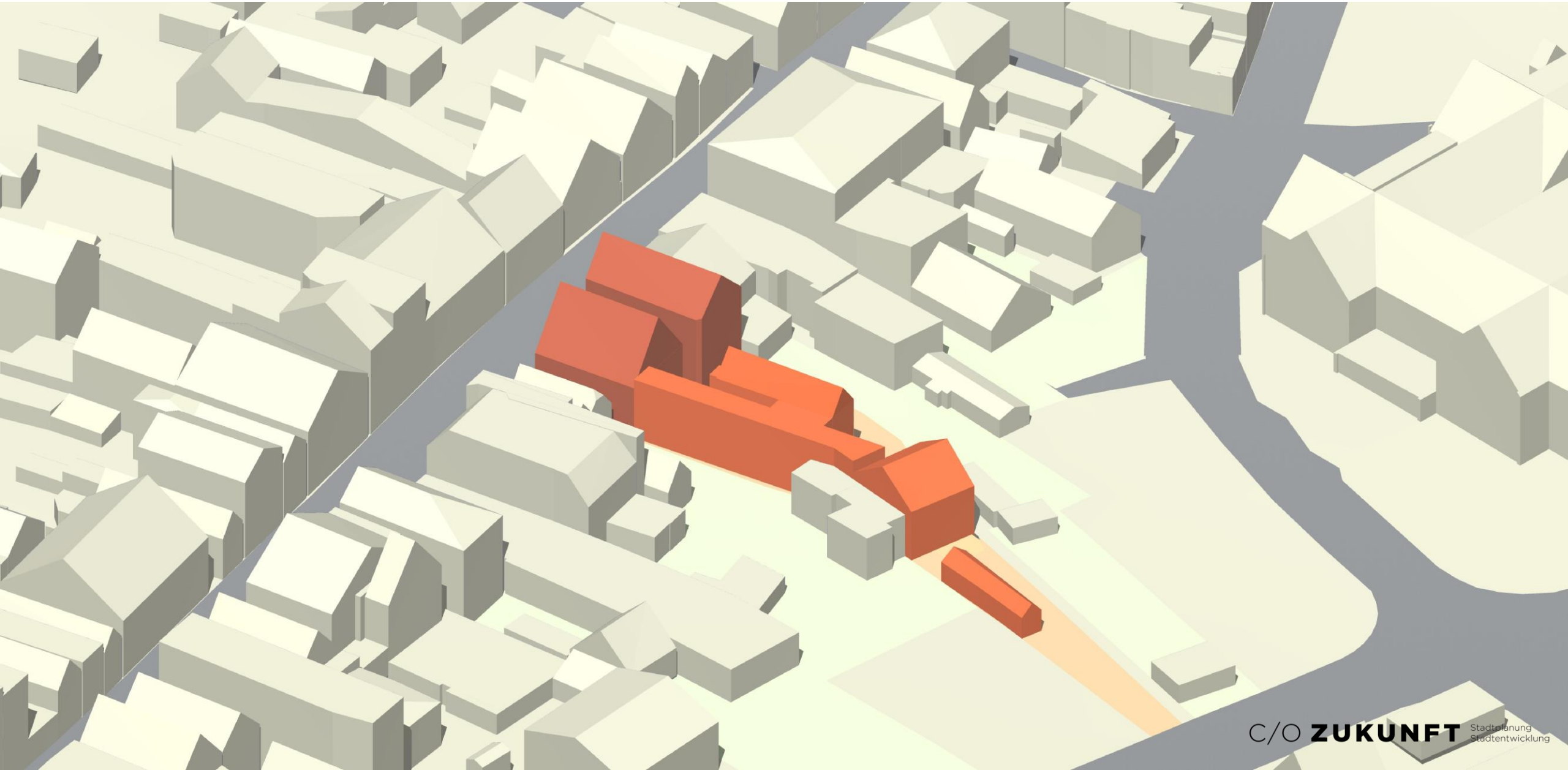
- Ruhender Verkehr -



Barrierefreie /-arme Gebäudeerschließung

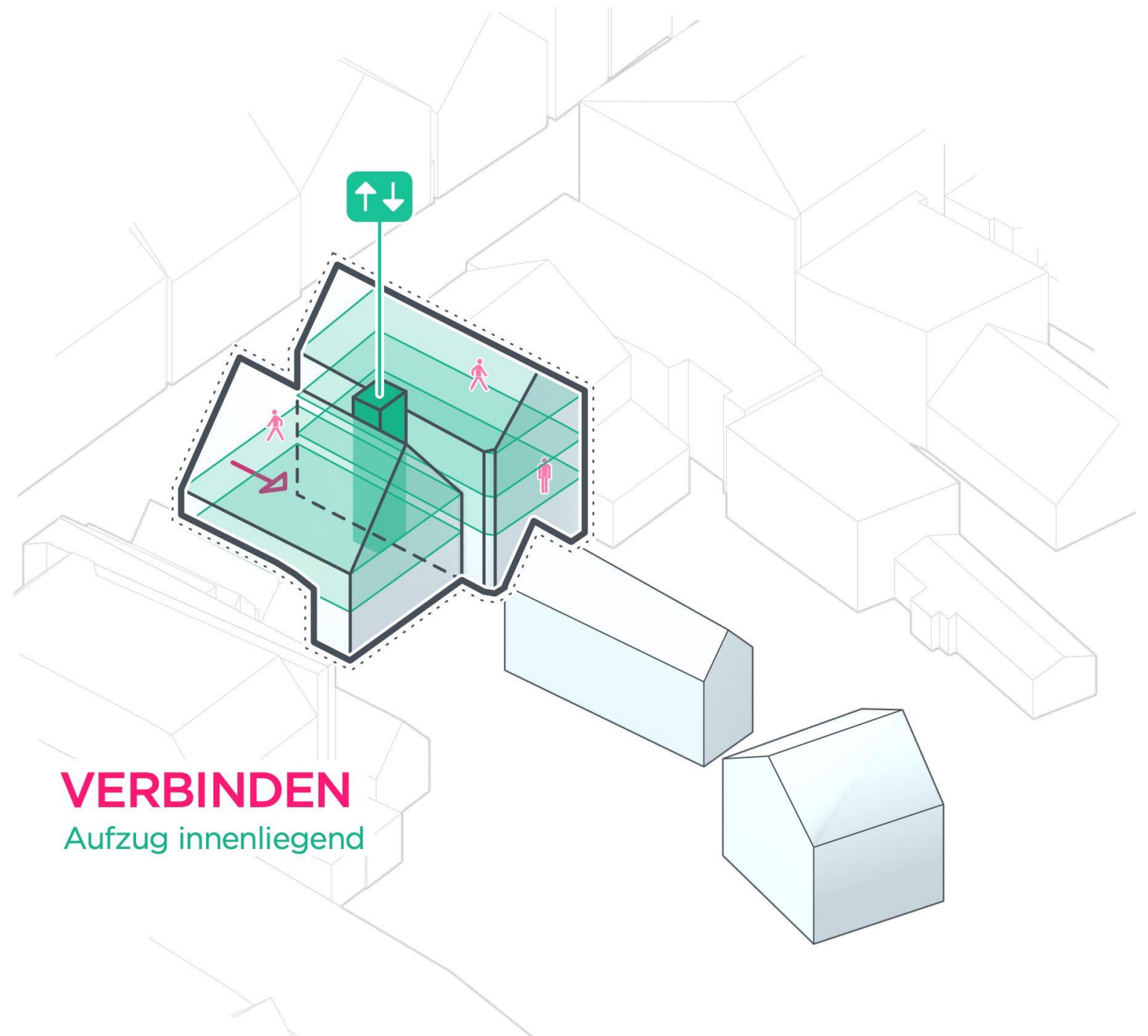
Beispiel Lange Straße 10 & 11/12

- Ausgangssituation -



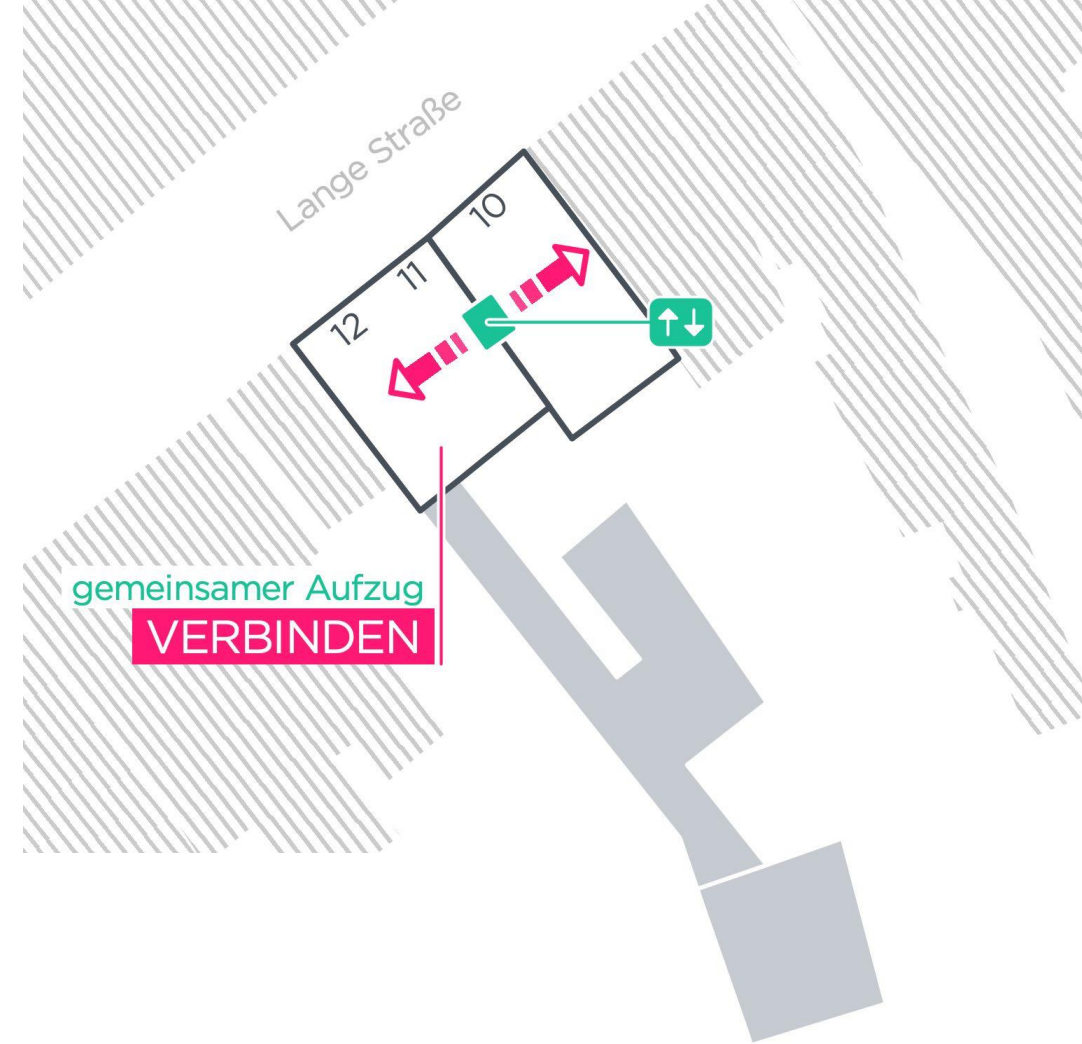
Beispiel Lange Straße 10 & 11/12

- Prinzip „verbinden“ -



Beispiel Lange Straße 10 & 11/12

- Prinzip „verbinden“ -



gemeinsamer Aufzug
innenliegend

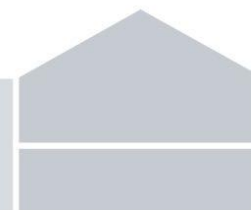
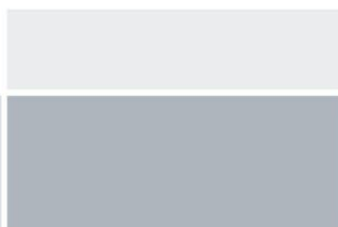
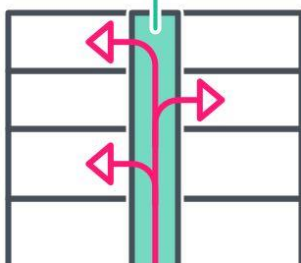


Vorderhaus

Nebengebäude

Scheune

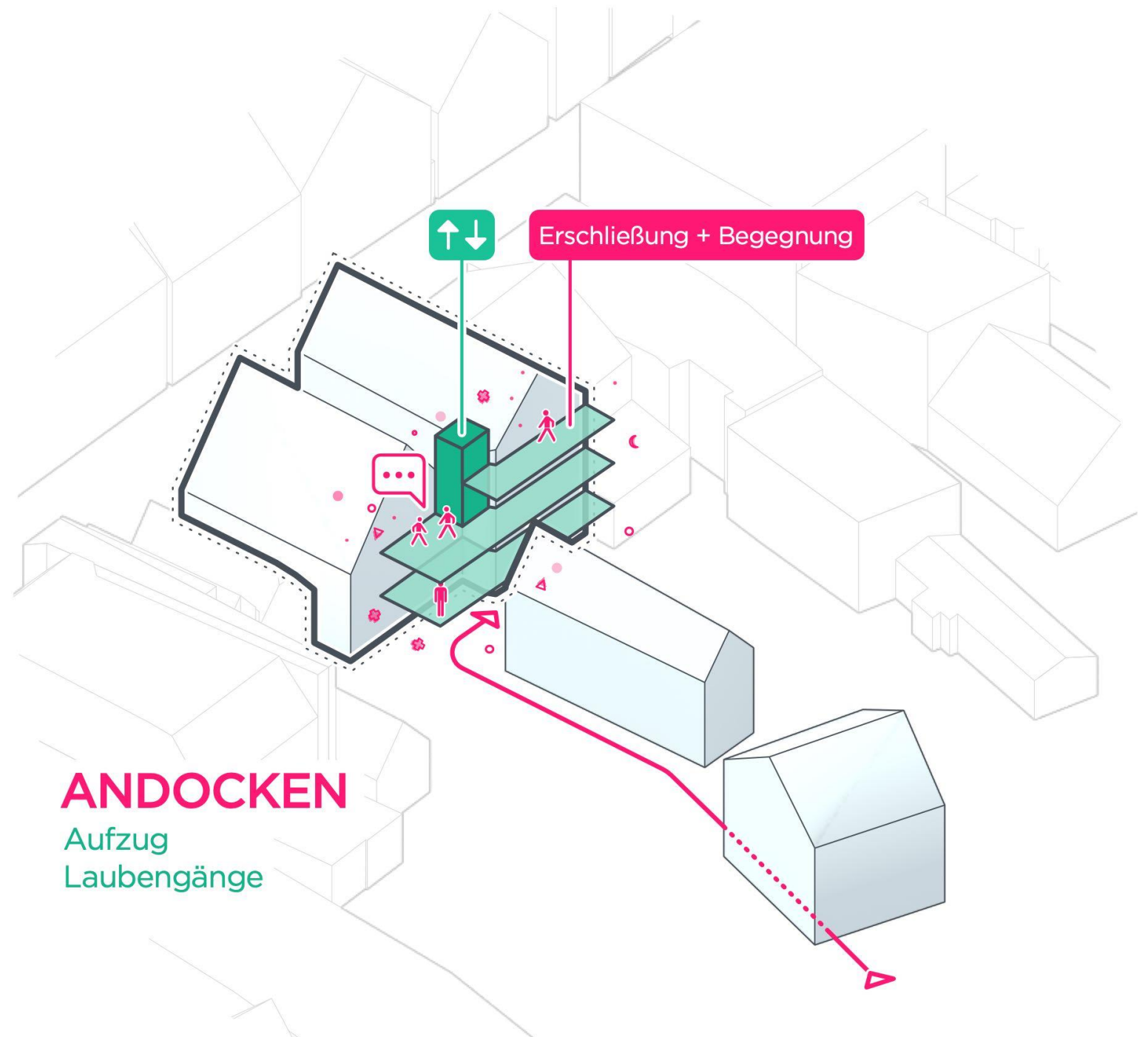
Lange
Straße



Lindenweg >

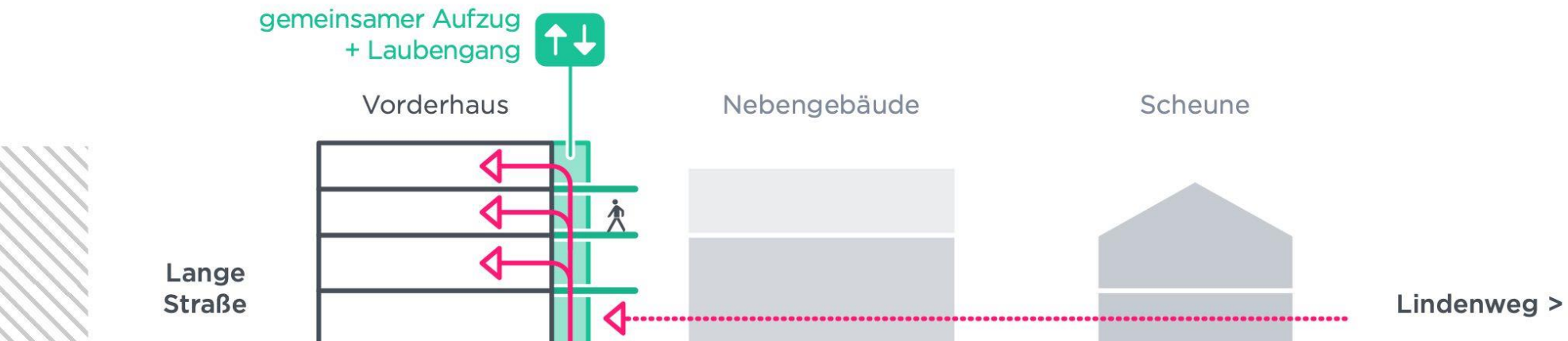
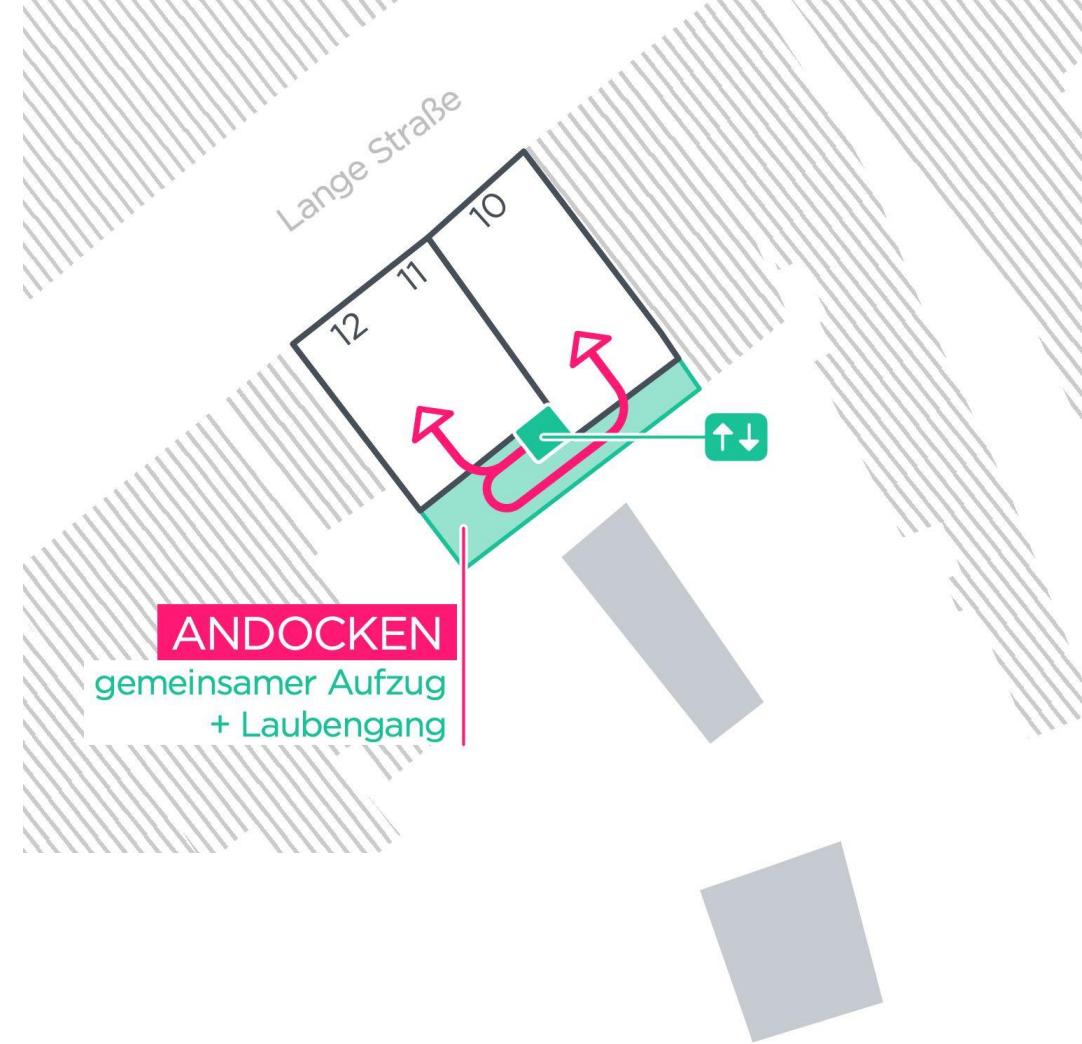
Beispiel Lange Straße 10 & 11/12

- Prinzip „andocken“ -



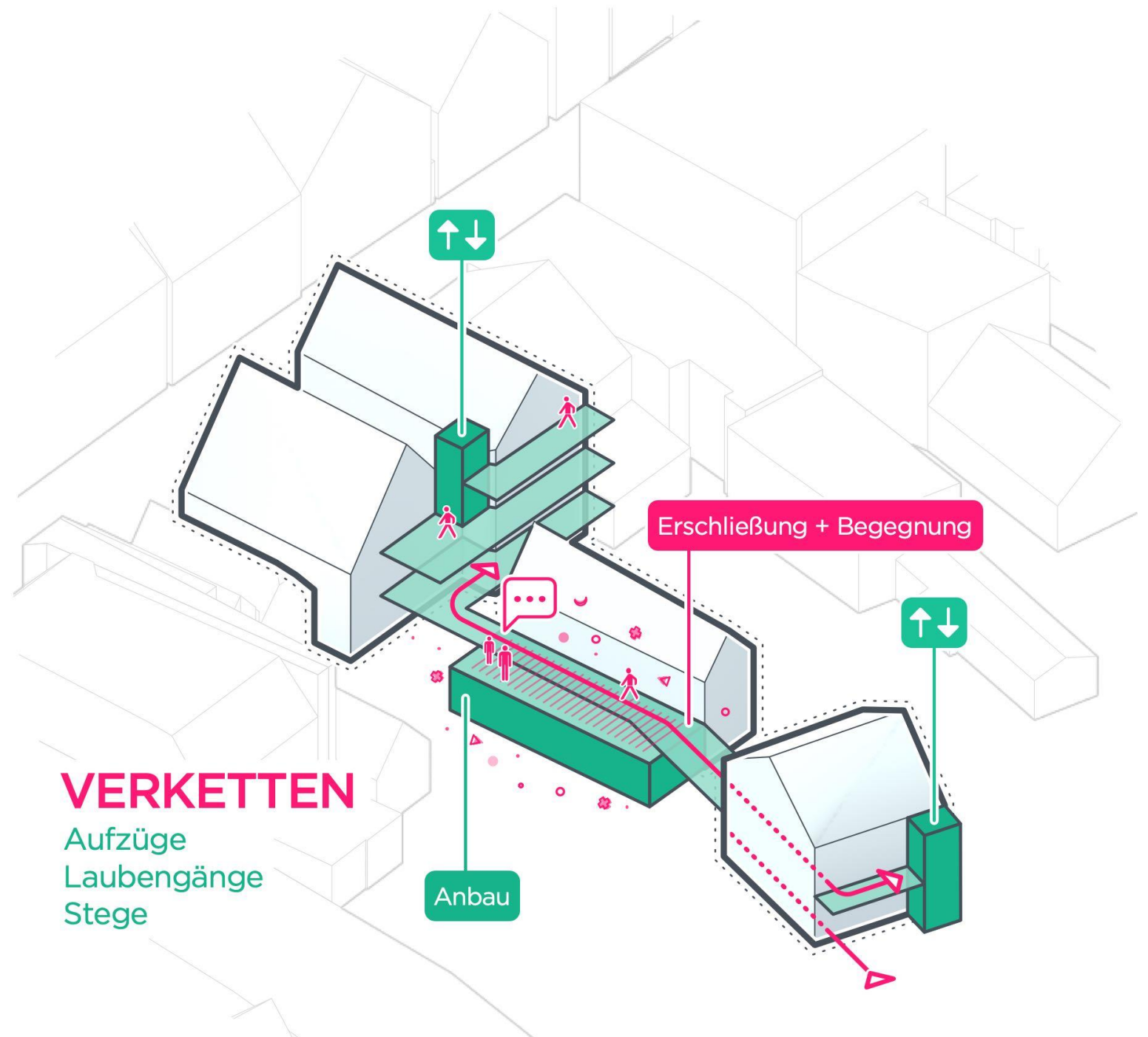
Beispiel Lange Straße 10 & 11/12

- Prinzip „andocken“ -



Beispiel Lange Straße 10 & 11/12

- Prinzip „verketten“ -



VERKETTEN

Aufzüge
Laubengänge
Stege

Anbau

Erschließung + Begegnung

Beispiel Lange Straße 10 & 11/12

- Prinzip „verketten“ -

