



Städtebaulicher Rahmenplan für das
Sanierungsgebiet „Stadtumbau Wiethop“ in
Bad Fallingbostel - Fortschreibung



Städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Stadtumbau Wiethop“ in Bad Fallingbostel – Fortschreibung

ENTWURF

Impressum

Auftragnehmer:



plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung

plan-werkStadt
büro für stadtplanung und beratung
Schlachte 1, 28717 Bremen
0421 / 50 62 48
www.plan-werkstadt.de
team@plan-werkstadt.de

Bearbeitung: Dr. Gerd Reesas, Eva
Hoßfeld, Lisa Vierke



AC Planergruppe
Burg 7a
25524 Itzehoe
04821 / 682 80
www.ac-planergruppe.de
post@ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Stefan Escosura, Torsten
Schibisch

Auftraggeber:



Stadt Bad Fallingbostel
Der Bürgermeister
Vogteistr. 1
29683 Bad Fallingbostel

Bearbeitungszeitraum: 09/2021 – 04/2022

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Problemstellung	4
1.2	Veränderte Rahmenbedingungen für das Sanierungsgebiet „Stadtumbau Wiethop“	5
1.3	Funktion des Rahmenplans	6
2	Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	9
3	Zielkonzept.....	12
4	Städtebauliches Rahmenkonzept	16
4.1	Gestaltungskonzept.....	17
4.2	Nutzungskonzept.....	19
4.3	Grünkonzept.....	20
4.4	Verkehrskonzept	22
5	Maßnahmenvorschläge	27
5.1	Überschlägige Kostenschätzung und Umsetzungskonzept.....	27
5.2	Fördermöglichkeiten und planungsrechtliche Konsequenzen.....	29

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Gestaltungsplan Weinberg (2018)	5
Abb. 2	Gestaltungsplan Wiethop, Variante 1 (2018).....	5
Abb. 3	Rückbaukonzept 2018	
Abb. 4	Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbestand	
Abb. 5	Wohnungsbedarfsprognose der NBank	11
Abb. 6	Lageplan des geplanten Heidekreis-Klinikums.....	13
Abb. 7	Altes Gestaltungskonzept des Rahmenplans 2018, Variante 2.....	16
Abb. 8	Gestaltungskonzept.....	19
Abb. 9	Nutzungskonzept.....	20
Abb. 10	Grünkonzept.....	22
Abb. 11	Separat geführte Wegeverbindung.....	23
Abb. 12	Wegeführungen in Richtung Innenstadt	24
Abb. 13	Verkehrskonzept	25

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Kostenschätzung Sanierungsgebiet "Stadtumbau Wiethop".....	28
--------	--	----

1 Einleitung

1.1 Anlass und Problemstellung

Die Stadt Bad Fallingbostal hat im Jahr 2018 den Städtebaulichen Rahmenplan für das Quartier „Stadtumbau Wiethop“ erarbeiten lassen. Hintergrund war die Notwendigkeit, den Wohnungsmarkt in der Stadt Bad Fallingbostal nach dem Abzug der britischen Streitkräfte neu zu ordnen, da in den beiden Wohngebieten „Wiethop“ und „Weinberg“ auf einen Schlag insgesamt ca. 900 Wohnungen auf den Markt kamen, die von der örtlichen Wohnungsnachfrage nicht aufgenommen werden konnten. Es bestand die Gefahr, dass durch ein nicht abbaubares Überangebot der örtliche Wohnungsmarkt kollabieren könnte. Aus diesem Grund beschloss die Stadt Bad Fallingbostal, mit einer zweigleisigen Strategie vorzugehen:

Zum einen sollten mit Fördermitteln nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG) sowie des Landkreises Heidekreis die nicht marktgerechten Wohnungsüberhänge aufgekauft werden. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen, da bislang nicht alle für den Abbruch vorgesehenen Wohnungen angekauft werden konnten.

Zum anderen wurde die Aufnahme in die Städtebauförderung im damaligen Teilprogramm „Stadtumbau“ angestrebt (mittlerweile in das Teilprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ überführt). Die mittlerweile erfolgte Aufnahme in die Städtebauförderung ermöglichte es, mit den Fördermitteln (jeweils ein Drittel vom Bund, vom Land und Eigenmittel der Stadt Bad Fallingbostal) Aufwertungs- und Stabilisierungsmaßnahmen zu finanzieren.

Zur Bestimmung des Anteils, der als nicht marktgerecht einzustufen wäre, wurde ein Wohnraumversorgungskonzept erstellt, das diesen Anteil auf deutlich über 50% einschätzte. Diese Maßgabe wurde anschließend durch den Rahmenplan in ein städtebauliches Konzept übertragen, an dessen Ende – über beide Stadtumbaugebiete zusammen – ein Abbruch von ungefähr drei Vierteln aller Wohnungen vorgesehen wurde. Dabei wurde eine deutliche Aufgabenteilung erkennbar:

Im Gebiet „Stadtumbau Weinberg“ sollten bis auf die Wohngebäude am Oerbker Berg alle Gebäude abgebrochen und am südlichen Rand durch gewerbliche Nutzungen ersetzt werden. Grund dafür waren zum einen der bauliche Zustand vieler Gebäude, aber auch die Emissionen der benachbarten Autobahn, die eine wohnbauliche Aufwertung des Quartiers als unwahrscheinlich erscheinen ließen.

Die zu erhaltende Wohnnutzung sollte sich dagegen hauptsächlich auf das Quartier „Stadtumbau Wiethop“ konzentrieren. Obwohl auch hier ein hoher Anteil der Wohnungen als abgängig oder mit nicht mehr marktgerechten Standards einzustufen war, wurden aufgrund der stadträumlichen Lage (u.a. gute Nahversorgung, bessere Erschließung) bessere Chancen für eine Aufwertung der dafür geeigneten Wohnungsbestände gesehen. Aus diesem Grund wurde hier der Ersatz abgebrochener Wohngebäude durch nachfragegerechte Neubauten vorgesehen. Es wurden zwei Varianten entworfen.

Voraussetzung für die Umsetzung der Planungen waren a) der Ankaufserfolg der abzubrechenden Wohngebäude durch die Stadt Bad Fallingbommel und b) der Fortbestand des zum Zeitpunkt der Planerstellung angenommenen Wohnungsüberhangs. Zwischenzeitlich erfolgte Vermietungserfolge - insbesondere im Wiethop – beruhten zu einem nicht geringen Teil auf extern organisiertem Zuzug von Transferleistungsbeziehern und konnten nicht als Indiz für ein normales Wohnungsmarktgeschehen interpretiert werden.

Mittlerweile hat sich die Situation in den beiden Stadtumbaugebieten verändert, so dass für beide eine Fortschreibung des Rahmenplans erforderlich wird.

1.2 Veränderte Rahmenbedingungen für das Sanierungsgebiet „Stadtumbau Wiethop“

Die Anspannung der Wohnungsmarktlage hat seit der Fertigstellung des Rahmenplans zugenommen. Die in Folge des russischen Angriffs auf die Ukraine ausgelösten Flüchtlingsbewegungen werden diese Entwicklung möglicherweise noch verstärken. Hieraus folgen im Wiethop zwar keine Änderungen der Abbruchpläne, da die bauliche Sanierung und energetische Ertüchtigung der hier zum Abbruch vorgesehenen Wohngebäude auch unter

Abb. 1 Gestaltungsplan Weinberg (2018)

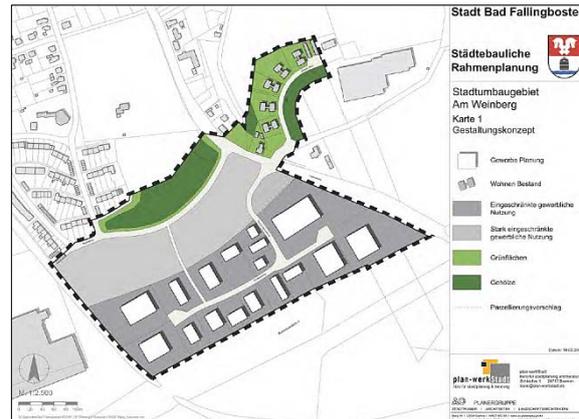


Abb. 2 Gestaltungsplan Wiethop, Variante 1 (2018)



verbesserten Nachfragebedingungen nicht wirtschaftlich darstellbar wäre. Wohl aber zeigt sich, dass durch die enger und teurer werden Wohnungsmärkte die Wohnungen im Wiethop an Attraktivität gewinnen und im sozialen Status aufsteigen können. Damit dieser Trend weiter anhält, müssen aufwertende Maßnahmen begleitend mitgedacht werden.

Neben veränderten Wohnungsmarktbedingungen haben sich auch manche städtebaulichen Rahmenbedingungen verändert:

- ▶ Der Heidekreis wird den neuen Standort des Heidekreis-Klinikums in unmittelbarer Nachbarschaft des Wohnquartiers errichten.
- ▶ In diesem Zusammenhang wird auch über den Bau eines weiteren Haltepunkts der Heidebahn nachgedacht, der zur besseren ÖPNV-Anbindung beitragen soll. Beides wird Auswirkungen auf Struktur und Nachfrage des Quartiers haben.
- ▶ Die im Gebiet erforderliche Kindertagesstätte wird nicht am ursprünglich vorgesehenen Standort realisiert werden können, so dass auch hier der neue Standort eingearbeitet werden muss.
- ▶ Eine Verlagerung des Obdachlosenheims wird mangels geeigneter Alternativen im Stadtgebiet nicht möglich sein, so dass diese Nutzung weiter im Wohngebiet integriert bleibt.
- ▶ Schließlich zeichnet sich ab, dass der nicht störende Gewerbekomplex Heidmarkstr. 5 fest etabliert und nicht verlagerungsbereit ist, der Automobilhandel in der Heidmarkstr. 1 jedoch ohne Genehmigung arbeitet und an diesem Standort unzulässig ist. Einer verträglicheren gewerblichen Nutzung stehen zukünftig jedoch keine Bedenken entgegen. Hiervon muss ein Kfz-Handel jedoch ausgeschlossen bleiben, da diese Nutzung nicht als verträglich einzustufen ist. Damit muss vom Fortbestand der – eigentumsrechtlich schwer zu entflechtenden – Gewerbeimmobilie ausgegangen werden.

Diese veränderten Rahmenbedingungen machen eine Neuaufstellung des Rahmenplans für das Gebiet „Stadtumbau Wiethop“ erforderlich.

1.3 Funktion des Rahmenplans

Ein städtebaulicher Rahmenplan wirkt als informelles Planungsinstrument, das primär Entwicklungspotenziale und Anpassungserfordernisse für eine bestimmte Gebietskulisse aufzeigt. Die Abgrenzung des Gebietes für die Rahmenplanung ist dabei deckungsgleich mit dem in der „Zusammenstellung der hinreichenden Beurteilungsgrundlagen“ gem. § 141 (2) BauGB (ersetzt die Vorbereitenden Untersuchungen) festgesetzten Sanierungsgebiet.

Während die Vorbereitenden Untersuchungen die Darstellung der Notwendigkeit der Sanierung zur Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie die Festsetzung des Sanierungsgebietes zum Ziel hatten, ist die Rahmenplanung eine städtebauliche Planung zur Vorbereitung der Sanierung (§ 140 Nr. 4 BauGB). Das heißt: der Rahmenplan ist das inhaltlich

notwendige Instrumentarium zur Bestandsanalyse sowie zur inhaltlichen und räumlichen Konkretisierung von vorformulierten Zielen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) VU und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK). Diese existierenden Zielvorschläge stellten die Referenz dar, die im weiteren Planungsverlauf kritisch hinterfragt und um weitere Aussagen ergänzt wurde.

Anders als ein fachlich eng eingegrenztes Gutachten dient der Rahmenplan der Entwicklung einer ganzheitlich integrierenden Sichtweise und berücksichtigt somit unterschiedliche Belange. Die zentrale Frage des Planungsverfahrens lautete deshalb: *Welche Funktion sollten die Quartiere Wiethop und Weinberg im gesamtstädtischen Kontext übernehmen, um durch die Berücksichtigung von räumlich-funktionalen Wechselwirkungen einen möglichst positiven Effekt auf die Stadtentwicklung der Stadt Bad Fallingb. ausüben zu können?* Für eine Antwort auf diese Fragestellung war es daher notwendig, bei der Bearbeitung den Fokus über das eigentliche Plangebiet hinaus zu erweitern und die räumliche Aufgabenteilung in der Gesamtstadt zu hinterfragen.

Als informelles Planungsinstrument kann der Rahmenplan sein Gewicht nur durch öffentliche Diskussion entfalten. Dies geschieht in der Regel durch intensive Beteiligung der Öffentlichkeit sowie wichtiger, relevanter Akteure aus verschiedenen Bereichen wie Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Gewerbe, Einzelhandel, Bildung und Kultur. Hier kann eine möglichst breite Akzeptanz zur Gebietsentwicklung erreicht werden und damit die Basis für eine hohe Umsetzungsbereitschaft geschaffen werden. Weiterhin ist es gelungen durch das Einspeisen von Insider- und Betroffenenwissen in den Entwurfsprozess eine Qualitätsverbesserung zu erreichen. In einem umfassenden Dialogmanagement wurden mithilfe unterschiedlicher Instrumente die Interessen abgefragt, -zusammengeführt und gebündelt. Der Rahmenplan ist damit ein Steuerungsinstrument in einer Gemengelage unterschiedlicher Interessen.

Der Rahmenplan besteht aufgrund der Komplexität der Thematik aus mehreren Planentwürfen, die jeweils einen Themenschwerpunkt zusammenfassen, sich jedoch gegenseitig ergänzen und überdecken. Planteile werden im Folgenden mit Textteilen verknüpft und dienen der vereinfachten Darstellung von zukünftigen städtebaulichen Planungsmöglichkeiten. Erst auf Grundlage des Rahmenplanes können konkrete Einzelplanungen (z. B. Umgestaltung von Straßen und Plätzen, verkehrsberuhigende Maßnahmen, ...) so erfolgen, dass sie sich in das Gesamtkonzept der städtebaulichen Entwicklung einfügen. Die Rahmenplanung ist daher substantielle und unabdingbare Voraussetzung zur Beurteilung, Umsetzung und Förderung von Einzelvorhaben.

Der Rahmenplan unterliegt keinen gesetzlichen Bestimmungen mit einhergehenden bindenden Wirkungen für die Bürger. Die grundsätzliche Aussagekraft und Detaildarstellung der Themenbereiche stellt eine Zwischenstufe zwischen den Aussagen des Flächennutzungsplanes und den Festsetzungen eines Bebauungsplanes dar. Der Rahmenplan

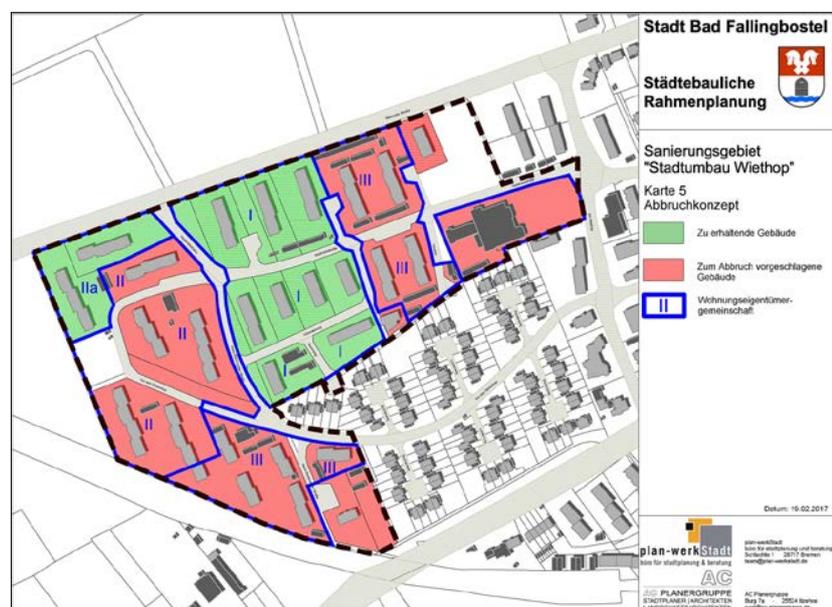
ist daher nicht statisch sondern dynamisch. Anhand verschiedener Alternativen und Varianten werden deswegen schon im Erarbeitungsprozess möglichst unterschiedliche Entwicklungen diskutiert. Ergeben sich im späteren Verlauf der Umsetzung der Sanierungsziele dennoch neue Rahmenbedingungen, so ist die Planung den jeweiligen Veränderungen entsprechend fortschreibbar. Da im Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ aus dem beschlossenen Rahmenplan die Sanierungsziele abgeleitet werden, bedarf eine Rahmenplanfortschreibung darüber hinaus einer Rückkoppelung mit der Förderstelle.

2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das im Jahr 2017 erarbeitete und zeitgleich mit den Rahmenplänen 2018 vorgelegte Wohnraumversorgungskonzept basierte auf den verfügbaren statistischen Daten bis zum Jahr 2015, bei manchen Daten teilweise bis 2016. Es kam zu dem Schluss, dass für mindestens 50 Prozent der in den beiden Stadtumbaugebieten vorhandenen Wohnungen keine Marktchancen gesehen werden. Dies betraf sowohl die Quantität als auch die bauliche, gestalterische und energetische Qualität der in den beiden Stadtumbaugebieten vorhandenen Wohnungen. Die Empfehlung lautete, diese nicht mehr marktgerechten Wohnungen aufzukaufen und abzubauen.

Der Großteil der geplanten Abbrüche konzentrierte sich auf den Weinberg (mit Ausnahme der Wohngebäude am Oerbker Berg). Im Wiethop sollten dagegen wesentliche Wohnungsbestände erhalten bleiben. Die Empfehlungen zum Gebäudeerhalt betrafen die Mehrfamilienhäuser zwischen der Hans-Stuhlmacher-Straße und dem nach Norden weisenden Teil des Holunderwegs, beiderseits des Ahornwegs sowie die beiden Mehrfamilienhäuser in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets.

Abb. 3 Rückbaukonzept 2018



Die Wohnungsmarktsituation hat sich mittlerweile nicht entspannt. Das Wohnraumversorgungskonzept konnte nur die bis 2015 bzw. 2016 verfügbaren Einwohnerdaten berücksichtigen. Damit konnten die ersten Effekte der Flüchtlingsbewegung 2015 abgebildet werden, nicht aber die Folgeeffekte.

Einwohnerentwicklung

Mittlerweise zeigt sich, dass die realen Einwohnerzahlen Bad Fallingbostels seit 2015 weiter stetig gewachsen sind (seit 31.12.2015 bis 31.09.2021 um über 10%). Ähnliches gilt für die für den Wohnungsmarkt nachfragerrelevante Größe, die Privathaushalte (plus 9,6% bis 31.12.2020). Die Zahl der Wohnungen hat im Zeitraum von 2015 bis 2020 dagegen nur um 2,3% zugenommen. Damit

wird deutlich, dass sich die Wohnungsmarktsituation auch in Bad Fallingbostel weiter angespannt hat. Von daher war die Entscheidung richtig, wesentliche Teile des Wohnungsbestands zu erhalten. Außerdem leitet sich daraus auch das Erfordernis ab, moderat weiteren Wohnungsbau zu betreiben.

Wohnungsbedarfsprognose der NBank

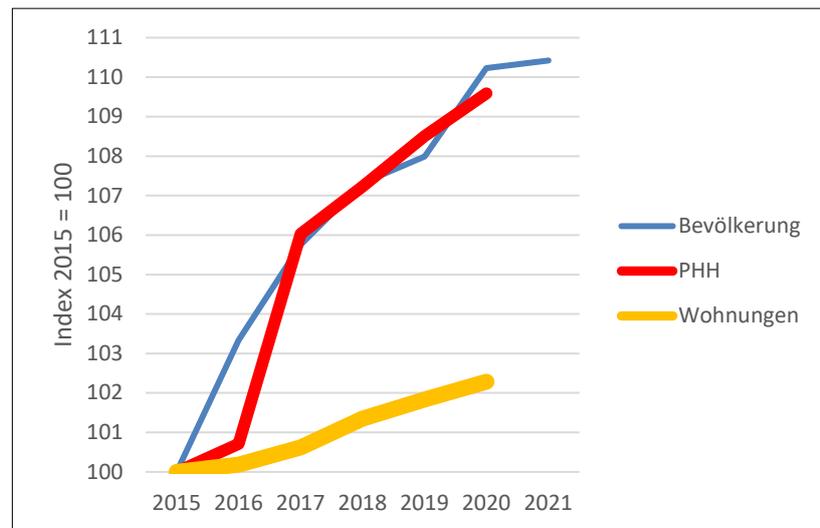
Das Wohnraumversorgungskonzept 2018 enthielt keine eigenständige Wohnungsbedarfsprognose, sondern schätzte den zum Zeitpunkt des Gutachtens marktverträglichen Umfang der zu erhaltenden Wohnungen ab. Die NBank veröffentlicht in ihrem Kommunalprofil bzw. den Basisindikatoren für jede Kommune in Niedersachsen u.a. auch eine Wohnungsbedarfsprognose. Auf Grundlage der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie der Wohnungsbautätigkeit wird mit einer in ganz Niedersachsen einheitlich angewandten Methodik der angenommene Wohnungsbedarf für die nächsten Jahre bestimmt.

Mit dieser Wohnungsbedarfsprognose sollen folgende Fragen beantwortet werden:

- ▶ Wie viel Wohnungsneubau verträgt Bad Fallingbostel angesichts der Entwicklung von Gesellschaft und Wohnungsmarkt?
- ▶ Welche Wohnungsmarktsegmente sollen davon abgedeckt werden?

Die Methodik findet auf sehr standardisierte Weise Anwendung, lokalspezifische Besonderheiten werden nicht berücksichtigt. Im Falle Bad Fallingbostels wirkt sich dies durch die fehlende Erfassung der britischen Streitkräfte aus, die bis 2015 auch hier stationiert waren. Die Soldaten unterlagen nicht der deutschen Meldepflicht, tauchten also im

Abb. 4 Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbestand

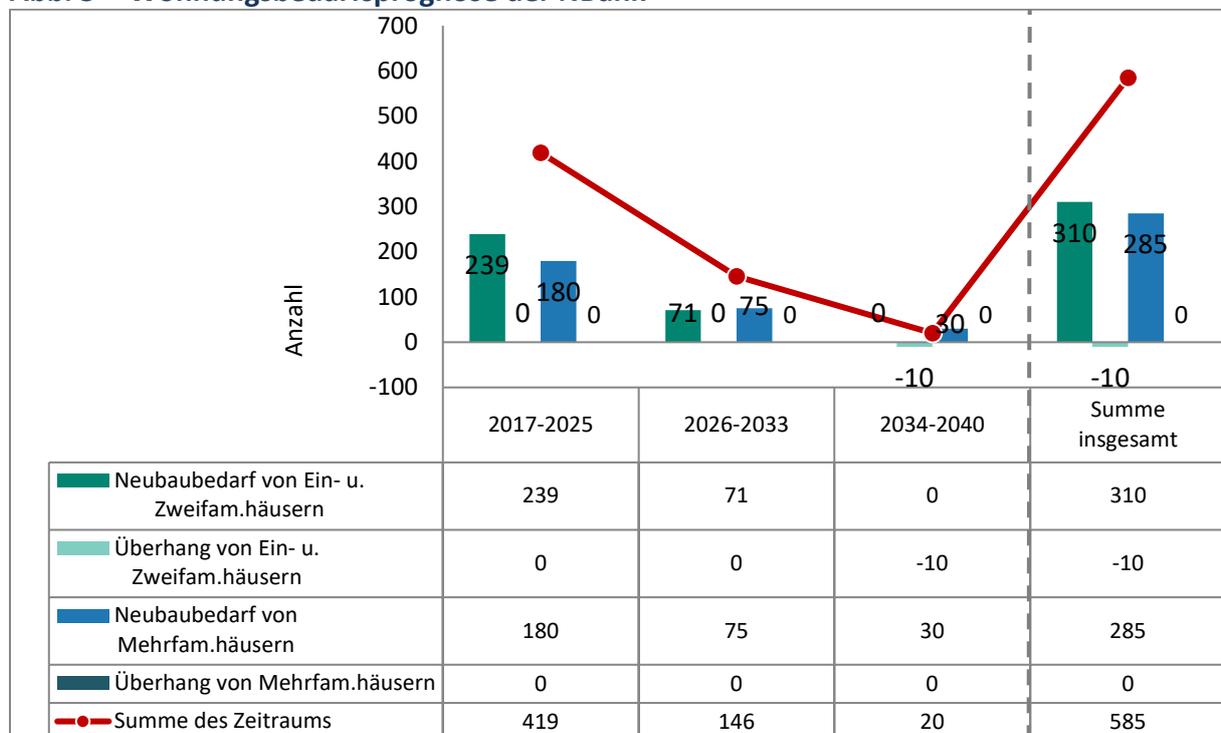


Quelle: NBank, eig. Darstellung

Einwohnermelderegister und damit in der staatlichen Statistik nicht auf. Die von ihnen in den beiden Stadtumbaugebieten bewohnten Wohnungen befanden sich dagegen in Privatbesitz und wurden von der Wohnungsstatistik erfasst. Die Wohnungsbedarfsprognose trifft Aussagen ab 2017. Hierfür wurden auch Daten von 2015 und früher verwendet, die die Ergebnisse verfälschen. Auch wenn der praktische Nutzen dieser Prognose begrenzt ist, so existiert sie und man muss sich mit ihrem Inhalt auseinandersetzen. Ihre zentrale Aussage lautet, dass es vorerst noch zu deckende Restbedarfe gibt, während in den darauf folgenden Jahren eine Marktsättigung eintreten wird (s. Abb. 3):

- ▶ bis 2025: ca. 27WE/a in Ein- und Zweifamilienhäusern, ca. 20 WE/a in Mehrfamilienhäusern. Insg. ca. 419 WE (abzügl. bisheriger Fertigstellungen)
- ▶ 2026 bis 2033: bereits weniger Neubaubedarf, ca. 8 WE/a sowohl in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch in Mehrfamilienhäusern. Insg. 146 WE.
- ▶ 2034 bis 2040: Überhang von 10 WE in Ein- und Zweifamilien-häusern, aber noch Bedarf ca. 3 WE/a in Mehrfamilienhäusern. Insg. 30 WE.

Abb. 5 Wohnungsbedarfsprognose der NBank



Quelle: NBank, Darstellung: plan-werkStadt

Unabhängig von den methodischen Mängeln ist bemerkenswert, dass die NBank davon ausgeht, dass der Bedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern relativ schnell auf Null zurückgehen könnte, während der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern langsamer abnimmt. Quantitativ verlässlichere Aussagen zu Umfang und Geschwindigkeit der Bedarfsentwicklung werden erst mit einer erneuten Wohnungsbedarfsprognose zu erlangen sein, die nicht mehr den „Briteneffekt“ enthält.

3 Zielkonzept

Das ISEK aus dem Jahr 2015 schlug vor, anstelle der abzubrechenden Mehrfamilienhäuser ein Angebot für hochwertige Einfamilienhäuser des gehobenen Segments auf großen Grundstücken zu schaffen. Im Rahmenplan von 2018 wurde diese Empfehlung allerdings modifiziert: In Bad Fallingbostal gibt es aufgrund der lokalen Arbeitsmarkt- und Einkommensstrukturen nur ein sehr begrenztes Potenzial für hochwertiges Wohnen und der Standort Wiethop scheint wegen seiner stadträumlichen Struktur und Einbindung für hochwertiges Wohnen nicht der optimale Ort zu sein, weshalb die Schaffung hochwertiger Wohnangebote möglicherweise auf Akzeptanzprobleme der örtlichen Nachfragestrukturen gestoßen wäre. Stattdessen wurde ein Bedarf an preiswertem Wohnraum konstatiert, für den eine gewisse Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und in bezahlbaren Ein- und Zweifamilienhäusern/Reihenhäusern existiert. Dieses Ziel besteht noch immer und soll auch in der Fortschreibung des Rahmenplans umgesetzt werden, wobei sich jedoch die Rahmenbedingungen gegenüber 2018 noch einmal deutlich verbessert haben.

Grund dafür ist die Entscheidung des Heidekreises, der bislang in Soltau und Walsrode Krankenhäuser betrieb, diese am Standort Bad Fallingbostal zusammenzufassen und ein neues Klinikum zu errichten. Es wird am südöstlichen Stadtrand errichtet werden, mit der Walsroder Straße im Norden, der Düshorner Straße im Süden und der Heidebahntrasse im Osten. Damit wird das neue Klinikum in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet „Stadtumbau Wiethop“ liegen. Angesichts der hohen Zahl an Beschäftigten und Patienten wird seitens der Stadt Bad Fallingbostal und des Heidekreises die Einrichtung eines zusätzlichen Haltepunkts der Heidebahn (Buchholz i.d.N – Hannover) angestrebt.

Abb. 6 Lageplan des geplanten Heidekreis-Klinikums



Quelle: Stadt Bad Fallingb., Bearbeitung: plan-werkStadt

Durch das Klinikum werden sich neue Strukturen in direkter Nachbarschaft etablieren, die zur Stabilisierung und Aufwertung des Quartiers beitragen können. An den beiden bisherigen Standorten des Heidekreis-Klinikums Soltau und Walsrode gibt es insgesamt ca. 1.100 Beschäftigte. Auch wenn einer der Gründe für die Zusammenlegung die Möglichkeiten zur Reduktion von Doppelstrukturen und die Effizienzsteigerung der Abläufe sein dürfte, die jeweils zu einem geringeren Personalstamm führen würden, so ist doch auch weiterhin mit einer großen Belegschaft zu rechnen.

Die Nachbarschaft von Wohnquartier und Klinikum kann ein großes Potenzial für beide Seiten darstellen. Es ist zwar davon auszugehen, dass ein Großteil der bisher in Soltau und Walsrode Beschäftigten weiterhin von ihren jetzigen Wohnorten pendeln wird. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass von einem Teil der Beschäftigten die Nähe vom Wohn- zum Arbeitsort bevorzugt wird, was dann möglicherweise zu einer Umzugsentscheidung nach Bad Fallingb. führen könnte. Mittelfristig ist bei Neuanstellungen von einer Zunahme der Wohnsitznahmen in Fallingb. zu rechnen.

Die Bandbreite sowohl der Qualifikationen als auch der Einkommen wird sehr groß sein – sie wird von ungelernten Kräften bis zur Chefarztposition reichen. Für die niedrigeren Einkommensgruppen werden möglicherweise eher die im Wiethop erhaltenen

Mehrfamilienhäuser in Frage kommen. Allerdings könnten diese Wohnungen auch für Beschäftigte mit zeitlicher Befristung oder solche, die eine Wohnung ohne zu viele mit der Immobilie verbundene Verpflichtungen bevorzugen, in Frage kommen. Die mittleren Einkommensgruppen könnten eventuell Interesse am Bezug oder Erwerb eines Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhauses haben. Für medizinische Beschäftigte mit hohem Einkommen scheint der Wiethop allerdings kein geeigneter Wohnstandort zu sein.

Für die Klinik würde dies bedeuten, dass genügend (bezahlbarer) Wohnraum in direkter Nachbarschaft und zusätzlich auch eine neu errichtete Kindertagesstätte zur Verfügung stünde, womit bei der Personalsuche geworben werden könnte.

Zusätzlich würde es das Potenzial der Besucher geben. Zwar werden sowohl die Psychiatrie als auch die Geriatrie über eigene abgegrenzte Aufenthaltsbereiche im Freien verfügen. Außerdem wird es weitere Flächen für Aufenthalt oder spielerische/sportliche Betätigung im Außenbereich geben. Allerdings besteht durchaus die Möglichkeit, dass Besucher mit ihren erkrankten Angehörigen/Freunden etwas weitere Spaziergänge bevorzugen, die dann auch in das Wohnquartier Wiethop führen können. Hierfür müssen dann nah zur Klinik gelegene attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten und Wegeverbindungen vorhanden sein.

Neben der Klinik könnte auch ein neuer Haltepunkt der Heidebahn die Wohnstandortattraktivität für Arbeitsplatzpendler erhöhen.

Trotz der durch das benachbarte Klinikum zu erwartenden Aufwertungstendenzen werden einige Wohnungsbestände auch weiterhin von einkommensschwächeren und sozial benachteiligten Haushalten bewohnt werden, denn der erhoffte Stabilisierungseffekt wird sich mit mehrjähriger Verspätung einstellen. Bis dahin und auch drüber hinaus werden kommunale Bestrebungen zur sozialen Stützung des Quartiers erforderlich sein.

Gute Erfahrungen werden in vergleichbaren Quartieren mit einer Mischung aus Beratung und sozialer Interaktion gemacht. Da der Neubau der Kindertagesstätte bereits Räumlichkeiten für eine Sozialberatung enthalten wird, bestünde das Defizit vor allem bei Angeboten einer offenen Einrichtung mit einladendem Begegnungscharakter und ohne strukturell wirkende Ausgrenzungsmechanismen. Es wird deshalb geprüft werden müssen, ob an geeigneter Stelle ein Quartierszentrum (das „QuarZ“) entwickelt werden kann, das niederschwellige Angebote für Kommunikation, Freizeitgestaltung, soziale Vernetzung und Information bereithält. Das QuarZ muss allein schon durch sein Äußeres, sein Angebot und seine Ausstrahlung die Botschaft vermitteln: „Hier bist du willkommen, hier wartet man auf dich, hier kannst du dich mit deinen Anliegen an kompetente Personen wenden.“

Die Trägerschaft eines QuarZ ist noch zu klären (Gemeinde, freier Träger, kirchliche Einrichtung o.ä.).

Ein geeigneter Standort für das QuarZ ist noch zu suchen. Denkbar wären folgende Optionen:

- ▶ Baulich-funktionale Integration in den Kindertagesstättenkomplex
- ▶ Umnutzung des ehemaligen Supermarktes
- ▶ Umnutzung des ehemaligen Community Centers
- ▶ Zusammenlegung mehrerer Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus
- ▶ Neubau an geeigneter Stelle

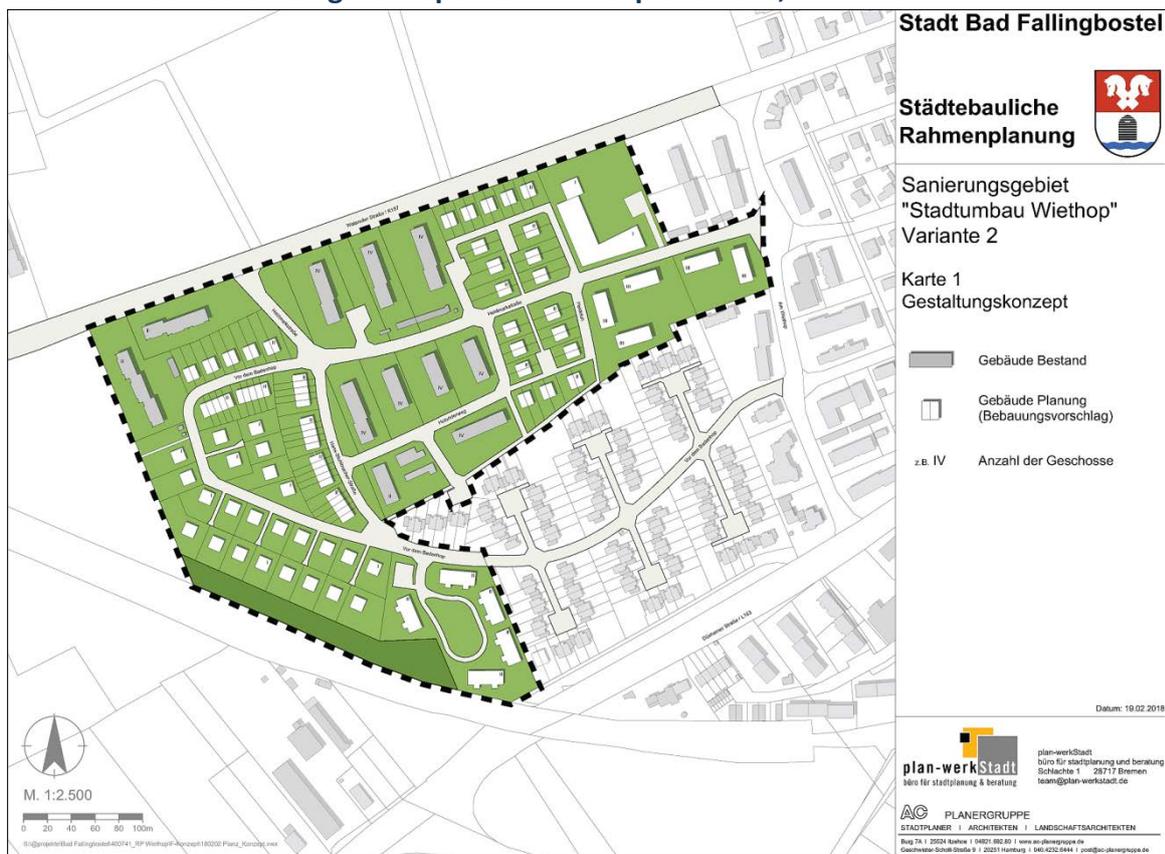
Damit ergeben sich folgende Ziele für die Weiterentwicklung des Quartiers „Stadtumbau Wiethop“:

- ▶ Erhalt und Aufwertung der verbleibenden Wohnungsbestände
- ▶ Neubau von Wohngebäuden unterschiedlicher Segmente (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser)
- ▶ Steigerung des Wohnwertes im Quartier
- ▶ Neubau einer Kindertagesstätte, insbesondere zur Deckung des quartiersinternen Betreuungsbedarfs
- ▶ Nutzung des Nachbarschaftspotenzials von Klinik und Bahnhofsteppunkt
- ▶ Prüfung der Einrichtung eines sozialen Quartierstreffpunkts

4 Städtebauliches Rahmenkonzept

Der Rahmenplan von 2018 enthielt noch zwei Alternativen, da zum damaligen Zeitpunkt noch die Option auf die Ansiedlung einer Wohnanlage für demenziell erkrankte Personen bestand. Diese Option existiert inzwischen nicht mehr. Neben der Variante 1, die entsprechende Flächen für diese Wohnform vorsah (s. Abb. 2), sah die Variante 2 die Neubebauung der durch Abbruch frei gewordenen Flächen durch andere Wohnformen vor.

Abb. 7 Altes Gestaltungskonzept des Rahmenplans 2018, Variante 2



Quelle: Stadt Bad Fallingb. 2018

Die Variante 2 enthält jedoch wesentliche Elemente, die auch bei einer Überarbeitung und Fortschreibung des Rahmenplans zum Tragen kommen. Dies betrifft vor allem den Erhalt vieler Mehrfamilienhäuser, aber auch die abgestufte Planung von Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern. Diese Entwurfsprinzipien kommen auch bei der Fortschreibung des Rahmenplans zum Tragen.

4.1 Gestaltungskonzept

Mittlerweile haben sich die Rahmenbedingungen verändert. Diese Veränderungen betreffen sowohl die zu erwartende Nachfrage als auch die städtebauliche Struktur. Während der westliche Gebietsrand im Rahmenplan von 2018 eine nachgeordnete Stellung einnahm und vermutlich erst zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt worden wäre, so verändert die Ansiedlung des Heidekreis-Klinikums westlich der Bahnlinie die Funktion dieses Bereiches von Grund auf.

Die Klinik wird generell für eine Zunahme der Nutzerfrequenz sorgen. Dies werden einerseits die zu erwartenden Kfz-Verkehre sein, die sowohl über die Walsroder als auch die Düshorner Straße führen werden, da die Klinik über beide Straßen anfahrbar sein wird.

Die ÖPNV-Anbindung wird maßgeblich über den neuen Haltepunkt der Heidebahn erfolgen. Zum Zeitpunkt der Rahmenplanfortschreibung ist allerdings noch nicht endgültig geklärt, ob die Einrichtung eines neuen Haltepunktes tatsächlich realisiert werden wird.

Durch die Neubauplanungen für Klinik und Haltepunkt am Westrand des Quartiers wird dieser Bereich städtebaulich aufgewertet, wovon die dort zu errichtenden Wohnungen aufgewertet werden. Auf der anderen Seite wird dieser Bereich aber auch für seine daraus folgenden Funktionen ertüchtigt werden müssen.

Eine weitere Änderung betrifft die Lage der Kindertagesstätte, die in der vorherigen Version am Beginn des Planungsraums angesiedelt sein sollte und damit eine Eingangssituation definiert hätte. Die teilweise fehlende Grundstücksverfügbarkeit machte eine Umplanung erforderlich, bei der die Kindertagesstätte weiter in das Quartier hineinkommt.

Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen generiert neben den üblichen Seniorenwohnanlagen weitere Wohnangebote mit der Zielgruppe 60+, die mit dem Schlagwort „modernes Seniorenwohnen“ gefasst werden können. Hier geht es nicht primär um das Vorhalten von Betreuungs- und Pflegekapazitäten, sondern um ein weitgehend selbstbestimmtes Leben im frühen und noch aktiven Seniorenalter. Als Standort wird der südliche Sackgassenbereich der Hans-Stuhlmacher-Straße vorgeschlagen. Durch den hier beginnenden Fußweg entlang der Düshorner Straße ist eine besonders kurze fußläufige Wegeverbindung in die Innenstadt gegeben.

Insgesamt ergeben sich aus der Aufgabenstellung und der realen Entwicklung die folgenden Entwurfsprinzipien:

Gestaltungsgrundsätze:

- ▶ Mehrfamilienhäuser am Quartierseingang und als Ergänzung der beiden zu erhaltenden Blöcke im Nordwesten
- ▶ Reihen-/Doppelhäuser: Westliche Mitte, südlich der Kindertagesstätte, Sackgasse Hans-Stuhlmacher-Straße
- ▶ Einfamilienhäuser am südlichen Quartiersrand

Gewerbeinheit Heidmarkstr.

- ▶ Erhalt der Gewerbeimmobilie Heidmarkstr. 1-5
- ▶ Überplanung des Parkplatzes Heidmarkstr. 1 mit einem Mehrfamilienhaus, Gestaltung einer Torsituation für das Quartier

Quartierszentrum (QuarZ):

- ▶ Soziale Einrichtung zur Bündelung unterschiedlicher Angebote zur sozialen Stabilisierung des Quartiers (Kommunikation, Beratung, Bildung, Veranstaltungen, Freizeit, ...)
- ▶ Mögliche Standorte:
 - Integration in den Kindertagesstättenkomplex
 - ehemaliges Community Center. Hier kann eine räumliche Einheit mit dem benachbarten Spielplatz hergestellt werden.
 - ehemaliger Supermarkt
 - Neubau an anderer Stelle im Quartier, z.B. im Zusammenhang mit dem Kita-Grundstück
 - Zusammenlegen von zwei Bestandswohnungen

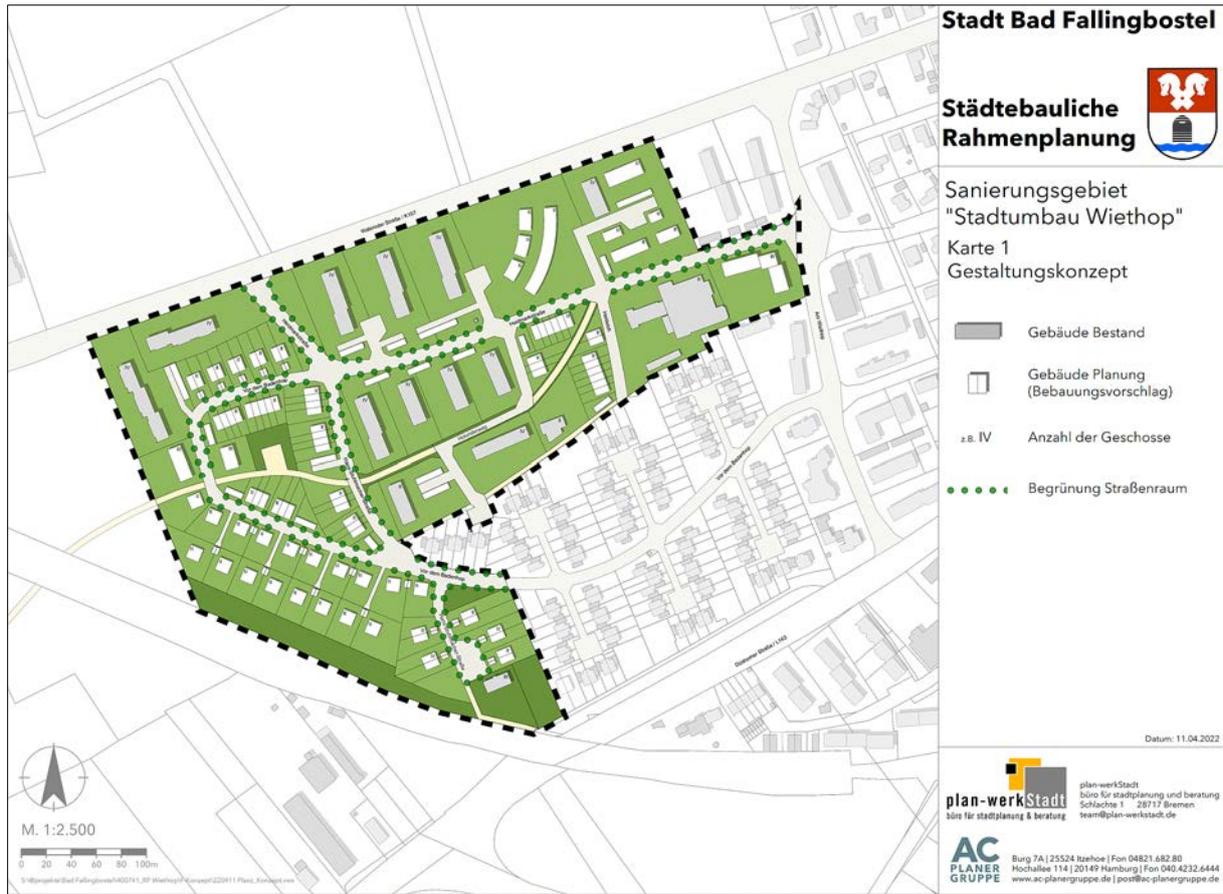
Zentrale Erschließungsachse für den Fuß-/Radverkehr durch das Gebiet (s.a. Verkehrskonzept)

- ▶ Ziele: Binnenerschließung des Quartiers, Anbindung des Haltepunkts, attraktive Wegeachse für Beschäftigte und Patienten des Klinikums
- ▶ Mittelfristig: Einbindung in ein gesamtstädtisches Radwegesystem
- ▶ Westliche Anbindung an Haltepunkt und Klinik, östliche Anbindung (leider nur) an die Kreuzung Heidmarkstraße/Heidloh, da kein direktes Durchkommen zu Am Wiethop möglich.

Sonderwohnformen

- ▶ Erhalt des Obdachlosenheims in der Hans-Stuhlmacher-Straße
- ▶ Modernes Seniorenwohnen am Quartierseingang Am Wiethop

Abb. 8 Gestaltungskonzept (Karte 1)



4.2 Nutzungskonzept

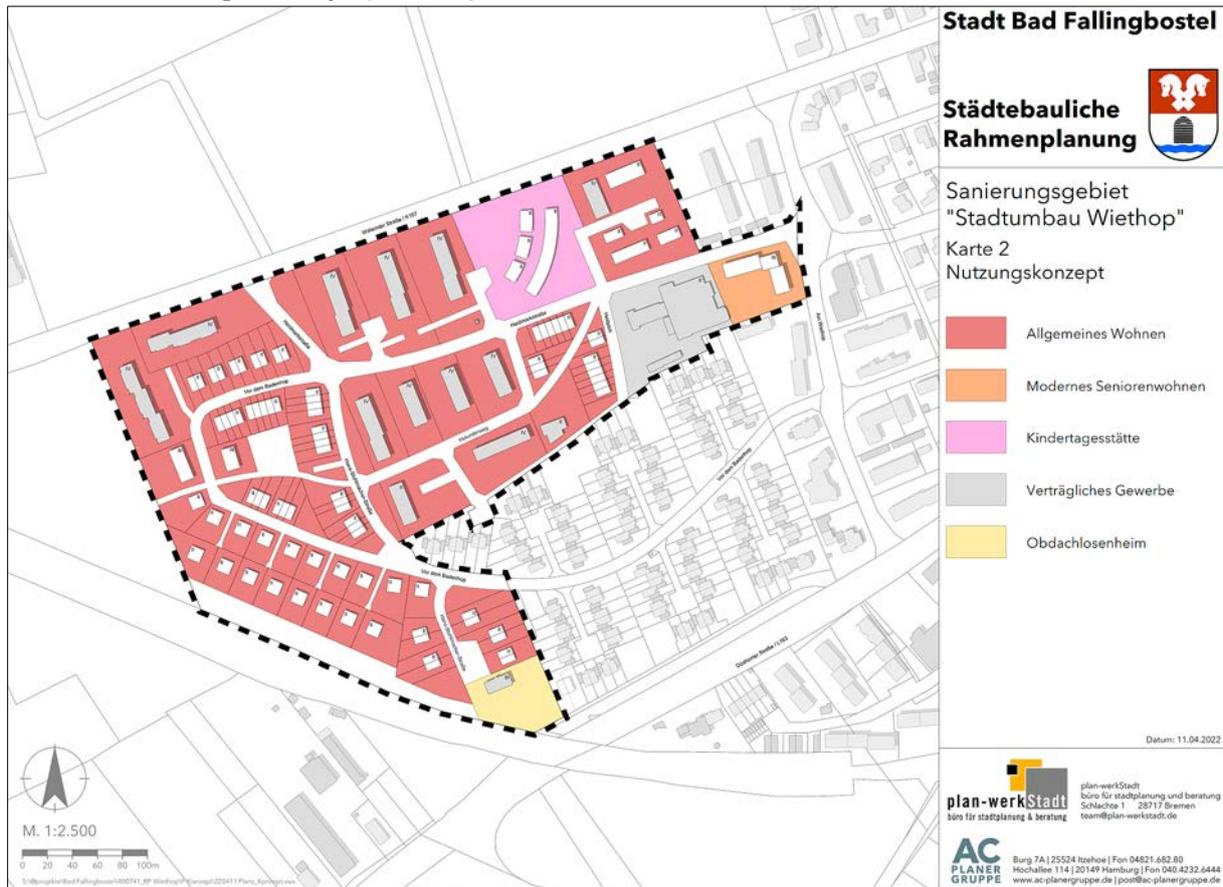
Im Wiethop-Quartier gibt es fünf Nutzungszonen:

- ▶ Es dominiert die allgemeine Wohnnutzung, und dies in unterschiedlichen Ausprägungen. Der Großteil des vorgesehenen Wohnungsangebots zielt auf eine normale Wohnbevölkerung. Es ist sowohl Wohneigentum (z.B. Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen) als auch Wohnen zur Miete (Mehrfamilienhäuser, vermietete Eigentumsobjekte) denkbar.
- ▶ Rund um das südliche Sackgassenende der Hans-Stuhlmacher-Straße sind Doppelhäuser für „modernes Seniorenwohnen“ vorgesehen. Hierunter werden Wohnangebote verstanden, die ein weitgehend selbstbestimmtes Leben im frühen und noch aktiven Seniorenalter ermöglichen. Dies kann durch eine besondere Wohnausstattung erreicht werden (z.B. seniorengerechte Smart-home-Ausstattung), aber auch durch eine kurze Fußgängerentfernung zur Nahversorgung und zum ÖPNV.
- ▶ Das Kindertagesstättengelände wird in der Nähe zum Eingangsbereich des Quartiers platziert. Dies minimiert die verkehrliche Belastung der Hol- und Bringverkehre. Die Fußgängerentfernung in das Quartier hinein ist auch für kleine Kinder zu bewältigen.
- ▶ Die im Plangebiet liegenden Gewerbebetriebe haben – soweit sie nicht gegen geltendes Baurecht verstoßen – Bestandsschutz und sollen für eine verträgliche Gewerbenutzung

gesichert werden. Die Verträglichkeit ist im späteren Bebauungsplanverfahren zu definieren.

- ▶ Am südlichen Rand des Gebiets für modernes Seniorenwohnen liegt das städtische Obdachlosenheim. Hier ergibt sich die ambivalente Anforderung nach Integration und Separation. Hierfür sind geeignete Lösungen zu finden (z.B. durch Nachbarschaftspflege, Bepflanzung etc.).

Abb. 9 Nutzungskonzept (Karte 2)



4.3 Grünkonzept

Das Wiethop-Quartier stellt ein relativ grünes Wohnquartier dar. Allerdings gibt es – zumindest bislang – neben der quantitativ guten Ausstattung mit Grünflächen gravierende Mängel bei Gestaltung, Nutzbarkeit und ökologischer Wertigkeit der im Regelfall als pflegeleichtes Abstandsgrün gestalteten Flächen auf. Da die Entwicklungsstrategie für das Wiethop-Quartier eine Aufwertungskomponente enthält, um es auch als Wohnstandort für die Mittelschicht interessanter zu machen, müssen auch Gestaltungsdefizite bei der Grünflächenversorgung abgebaut werden.

Öffentliche Grünflächen

Der Anteil öffentlicher Grünflächen kann angesichts großer privater bzw. halböffentlicher Grünflächen relativ geringgehalten werden. Umso mehr steigen für die wenigen ihrer Art die gestalterischen Anforderungen.

- ▶ Die öffentlichen Straßenräume sollen nach Möglichkeit beidseitig mit Straßenbäumen bepflanzt werden. Auf diese Weise entsteht ein Alleecharakter, der neben einer in Zeiten des Klimawandels besonders wichtigen Beschattung im Sommer und der Sauerstoffproduktion auch eine gestalterisch strukturierende Wirkung hat.
- ▶ Die im Verkehrskonzept enthaltene Wegeachse für den Fuß- und Radverkehr ist zwischen Hans-Stuhlmacher-Str. und Heidloh in einen begleitenden Grünstreifen eingebettet, der auch die teilweise Wegeführung im Straßenraum des Holunderwegs ausgleicht.
- ▶ Ein wesentliches Element ist eine öffentliche Grünfläche im Innenbereich des Straßenblocks Vor dem Badenhop / Hans-Stuhlmacher—Straße. Diese ist als multifunktionale Aufenthaltsfläche sowohl für Kinder als auch besonders für Erwachsene gedacht. Das Angebot richtet sich besonders an Patienten und Beschäftigte des Klinikums, die während ihrer Pausen nicht nur die Aufenthaltsbereiche direkt am Klinikum aufsuchen möchten, sondern z.B. bei kleinen Spaziergängen für etwas mehr Bewegung sorgen möchten. Ein multifunktionaler Aufenthaltsbereich, bei dem das „Kranksein“ bei den Besuchern nicht im Vordergrund steht, könnte eine attraktive Alternative zu einem klassischen Krankenhausgarten darstellen. Auf diese Weise wird ein Anreiz zum Kennenlernen des Quartiers gesetzt, der möglicherweise in einem Interesse an einer Wohnsitznahme münden könnte. Dies könnte durchaus für das Pflegepersonal oder ärztliches Personal am Beginn der Ausbildung von Interesse sein.
- ▶ Die Grünfläche im Kreuzungsbereich Vor dem Badenhop / Hans-Stuhlmacher-Str. wird als öffentliche Grünfläche gestaltet.
- ▶ Der Grünflächenbereich am Obdachlosenheim nimmt randlich den Fuß-/Radweg zur Düşorner Straße auf. Daneben könnte die Grünfläche zumindest in Teilen als öffentliche Grünfläche gestaltet werden, um Begegnungen zwischen Bewohnern und Obdachlosen zu ermöglichen.
- ▶ Der Grünstreifen im südwestlichen Bereich entlang der Bahntrasse dient der Abgrenzung, aber auch dem Lärmschutz der in einem Einschnitt verkehrenden Heidebahn. Er ist nicht nutzbar.



Private Grünflächen

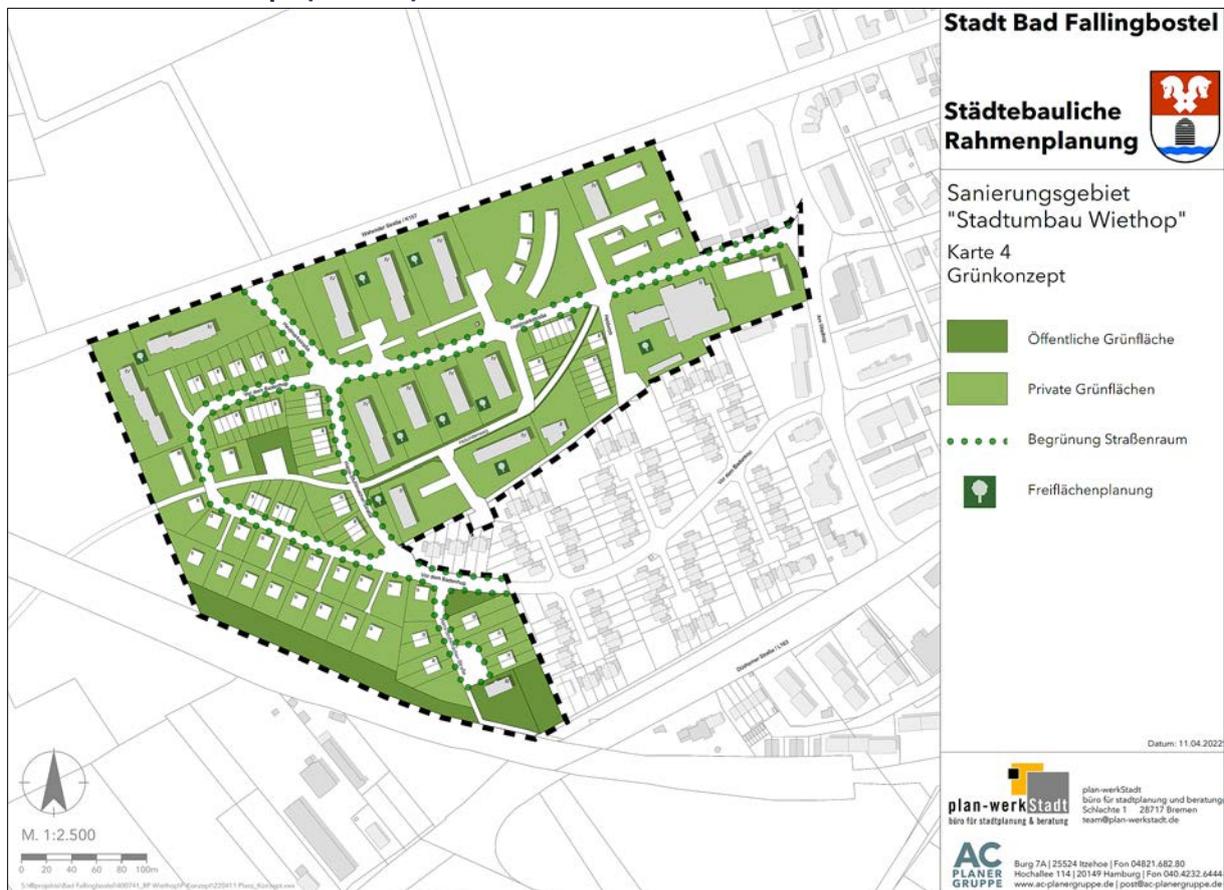
Alle Gebäude im Wiethop-Quartier verfügen über private Grünflächen.

- ▶ Für die neu geplanten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser ist jeweils ein privater Garten vorgesehen. Üblicherweise werden diese Flächen abgegrenzt und gärtnerisch gestaltet. Die Orientierung der Gärten ist ins Private gerichtet: Kleinere

Vorgärten an der Straße, größere Gartenbereiche im rückwärtigen Bereich der Wohnhäuser. Vor dem Hintergrund des Klimawandels sollte die Retentionsmöglichkeit der Gärten möglichst hoch sein, so dass sich eine entsprechende Steuerung der Versiegelung über den Bebauungsplan anbietet.

- ▶ Die Mehrfamilienhäuser im Bestand verfügen über große, ungestaltete Abstandsflächen mit Rasenbewuchs. Hier sind Maßnahmen zur Freiraumgestaltung dringend erforderlich, um das rein funktionale Erscheinungsbild zu verändern und eine ansprechendere Außenwirkung zu erzielen, damit auch anspruchsvollere Zielgruppen angesprochen werden. Die Art der Maßnahmen sollte auf Grundlage eines Konzepts bestimmt werden, das sowohl Bedarfe aus der Bewohnerschaft (z.B. gärtnerische Nutzung) als auch gestalterische Anforderungen sowie die Finanzierbarkeit berücksichtigt.
- ▶ Für die privaten Grünflächen der neu zu errichtenden Mehrfamilienhäuser sollte ähnliches gelten.

Abb. 10 Grünkonzept (Karte 3)



4.4 Verkehrskonzept

Das Wiethop-Quartier wird weit überwiegend vom Anliegerverkehr frequentiert, Durchgangsverkehr findet so gut wie überhaupt nicht statt. Dies ermöglicht verkehrliche

Entwurfsprinzipien, die auf eine quartiersverträgliche Verkehrsabwicklung für den Autoverkehr und die Förderung des Rad- und Fußverkehrs abzielen.

Zentrale Erschließungsachse für den Fuß-/Radverkehr durch das Gebiet

Die durch den angedachten Haltepunkt wahrscheinlicher gewordene fußläufige Verbindung zwischen Klinikum und Wiethop-Quartier wird zum Anlass genommen, um diese in das Quartier fortzuführen. Dies geschieht in Form einer das Quartier durchquerenden Wegeachse für Fußgänger und Radfahrer, die das Klinikum bzw. den Haltepunkt im Westen mit dem östlichen Eingangsbereich des Quartiers verbindet. Ihre vorrangige Aufgabe besteht in der autofreien Binnenerschließung des Quartiers. Daneben dient sie der fußläufigen Anbindung des Haltepunkts und stellt eine attraktive Wegeachse für Beschäftigte und Patienten des Klinikums dar.

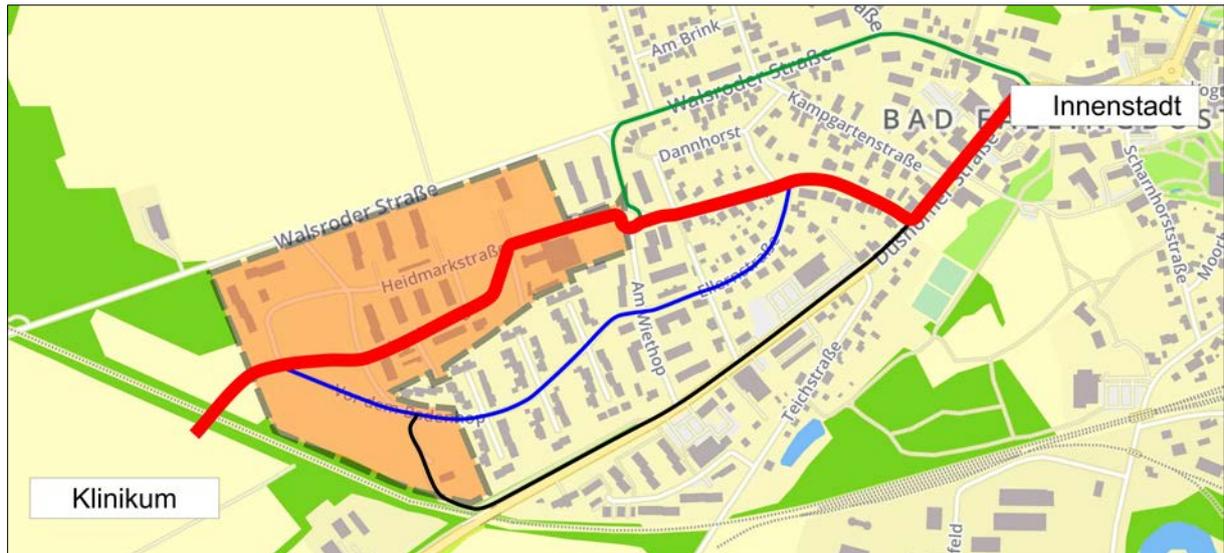
Dies Achse weist zwei Straßenquerungen auf (Vor dem Badenhop, Hans-Stuhlmacher-Straße) auf, die entsprechend Fußgänger- und Radfahrerfreundlich gestaltet werden müssen. Auf einer ca. 80m langen Strecke wird die Wegeachse im auch vom Autoverkehr genutzten Straßenraum des Holunderwegs geführt. Auch hier ist durch eine geeignete Straßenraumgestaltung (z.B. als Verkehrsberuhigter Bereich, VZ 325.1 und 325.2) für eine sichere Nutzung durch Fahrradverkehr zu sorgen.

Abb. 11 Separat geführte Wegeverbindung



Mittelfristig sollte diese Wegeverbindung in ein noch zu entwickelndes städtisches Radverkehrssystem eingebunden werden. Sie könnte über den Eckernkamp auf die Düşorner Straße und von dort in die Innenstadt geführt werden. Zusätzlich gibt es weitere alternative Wegeführungen, mit denen das Wiethop-Quartier an die Innenstadt angebunden werden könnte (s. Abb. 10).

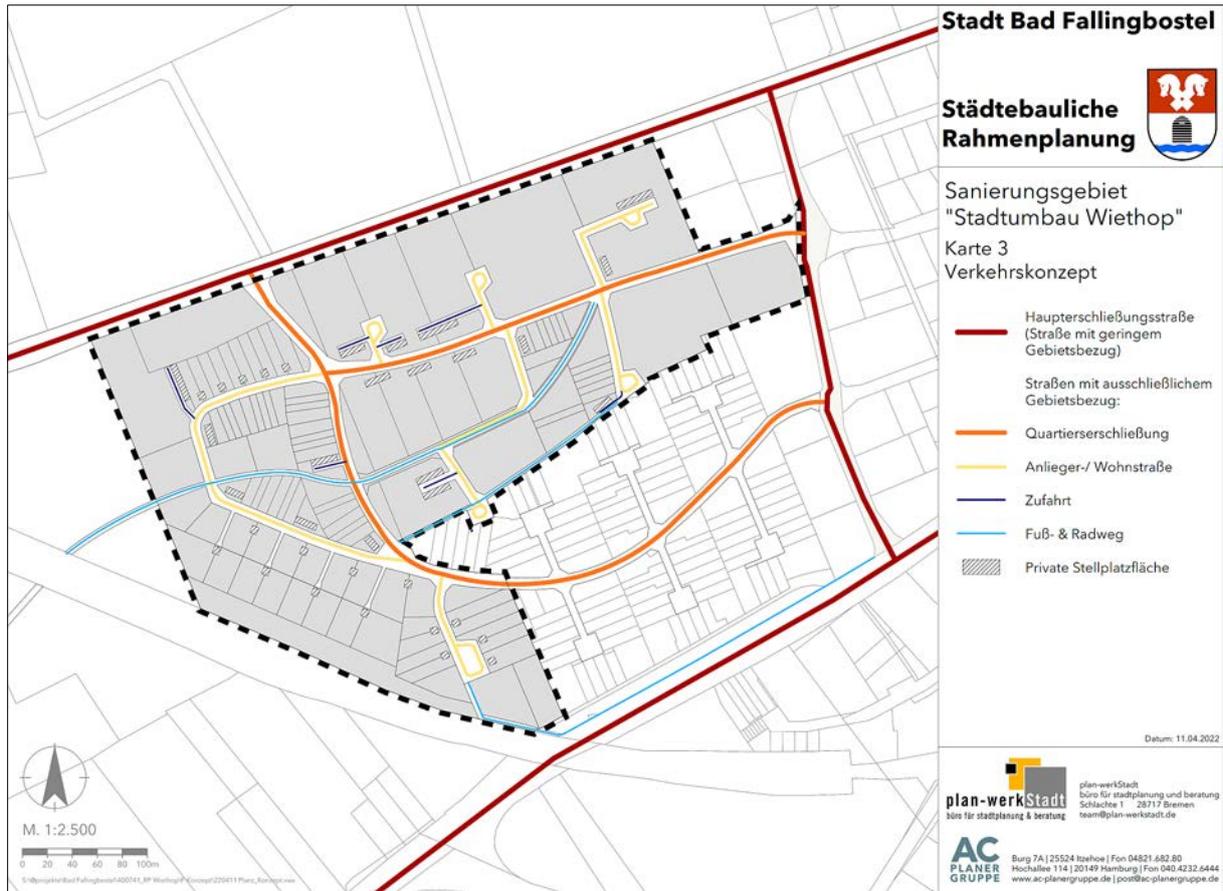
Abb. 12 Wegeführungen in Richtung Innenstadt



Quelle: Kartengrundlage Openstreetmap, eig. Darstellung

An den Rändern des Quartiers verlaufen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßEN (Walsroder Straße, Düşhorner Straße, Am Wiethop), die nur einen geringen Gebietsbezug aufweisen. Die innere Quartierserschließung erfolgt über den Ring Heidmarkstraße/Hans-Stuhlmacher-Straße/Vor dem Badehop, der an drei Stellen an die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßEN angeschlossen ist. Die Sackgassen sowie der westliche Teil von Vor dem Badenhop fungieren als Anlieger- bzw. Wohnstraßen, in denen Durchgangsverkehr sehr unwahrscheinlich ist. Wichtige Fuß- und Radwege befinden sich auf der zentralen Erschließungsachse (s.o.), zwischen der Hans-Stuhlmacher-Straße und Heidloh sowie zwischen dem Sachgassenende Hans-Stuhlmacher-Straße und der Einmündung von Am Wiethop in die Düşhorner Straße.

Abb. 13 Verkehrskonzept (Karte 4)



Im Straßensystem gibt es an mehreren Stellen Neuordnungsbedarf:

- ▶ Die Straßenräume im Wiethop-Quartier sind für den Autoverkehr überdimensioniert. Da sie ohnehin vielfach sanierungsbedürftig sind, wird für viele Straßen eine Querschnittsreduktion empfohlen.
- ▶ Die straßenbegleitend angelegten Parkplätze in Parallelaufstellung sollten neu geordnet werden, um den Straßenraum als Aufenthaltsraum attraktiver gestalten zu können.
- ▶ Die vorhandenen Garagen sind nicht mehr zeitgerecht und entsprechen von ihren Dimensionen vielfach nicht mehr den heutigen Pkw-Abmessungen. Entsprechend werden viele von ihnen als Lagerräume zweckentfremdet.

Die Neuanlage von Parkanlagen sollte nach Möglichkeit zukünftig nicht mehr im öffentlichen Straßenraum erfolgen, sondern in die Verantwortlichkeit der privaten Bauherren fallen, also auf den privaten Grundstücken erfolgen.

Zur Bestimmung eines angemessenen öffentlichen Parkplatzbedarfs, der dann im öffentlichen Straßenraum unterzubringen wäre, wird die Erarbeitung eines Parkraumkonzepts empfohlen. Angesichts der großen privaten Abstandsflächen ist es jedenfalls nicht hinnehmbar, dass die Chancen, den öffentlichen Straßenraum als Aufenthaltsort zu attraktivieren, durch privat genutzte Parkflächen eingeschränkt werden.

Hierfür wird die Neuanlage von offenen Carportanlagen vorgeschlagen, die über Zuwegungen auf privatem Grund erschlossen werden. Die Anordnung sollte so erfolgen, dass bei straßenbegleitenden Anlagen ein hinreichender Abstand zur Straße existiert. Die zur Straße gewandten Rückseiten sollten begrünt werden.

Der mit der Neuordnung der Parkflächen und die Querschnittsreduktion verbundene Flächengewinn kann für eine aufenthaltsfreundliche Straßenraumgestaltung, z.B. eine alleeartige Bepflanzung mit Straßenbäumen (s. Kap. 5.3), genutzt werden.

5 Maßnahmenvorschläge

5.1 Überschlägige Kostenschätzung und Umsetzungskonzept

In der „Zusammenstellung hinreichender Beurteilungsgrundlagen“ wurden bereits Kostenschätzungen vorgenommen, die auf den Maßnahmenvorschlägen des ISEK basierten. Dort wurde noch von einem Komplettabbruch aller Mehrfamilienhäuser in beiden Sanierungsgebieten ausgegangen. Im Sanierungsgebiet „Stadtumbau Wiethop“ entsteht allerdings mit dem geplanten Neubau des Klinikums in der Nachbarschaft und den im Rahmenplan erarbeiteten Vorschlägen zur baulichen Entwicklung eine neue Situation, die das städtebauliche Konzept und die damit verbundenen Kosten verändert. Die ursprünglich geplanten Maßnahmen und Kostenschätzungen müssen deshalb angepasst werden.

Rückbaumaßnahmen: Aufkaufen von Wohnungen durch die Stadt und Abbruch

Ein sehr großer Anteil der anfallenden Kosten entsteht durch die mit dem Ankauf (Grunderwerb 4,5 Mio. €) und dem Abbruch der nicht marktgerechten Wohnungen (Rückbaumaßnahmen 3,85 Mio. €) verbundenen Folgen. Die Stadt Bad Fallingbostal geht dabei aktiv auf die Eigentümer zu und kauft jede zum Verkauf stehende Wohnung an. Als Orientierungswert wird dabei der durch ein Wertgutachten ermittelte Verkehrswert angesetzt. Allerdings wirkt sich der allgemeine Immobilienpreisanstieg auch auf das Preisgefüge im Weinberg-Quartier aus, so dass der ursprünglich angesetzte Kostenrahmen erhöht werden muss.

Baumaßnahmen

Im Wiethop-Quartier sind neben Stabilisierungsmaßnahmen für den Wohnungsbestand (0,5 Mio. €) auch umfangreiche Neubaumaßnahmen, u.a. für Haushalte mit Kindern, geplant. Diese Entwicklung wird den Neubau einer Kindertagesstätte erfordern, die mit 6,5 Mio. € den größten Einzelposten ausmacht. Für die Schaffung eines Quartierstreffpunkts und von Spielflächen sind 0,7 Mio. € vorgesehen.

Umzugsmanagement im Rahmen des Sozialplans

Für die auch weiterhin zum Abbruch vorgesehenen Wohngebäude werden teilweise Ersatzwohnungen erforderlich sein, die denjenigen Haushalten, die sich nicht selbst am Wohnungsmarkt mit Ersatzwohnraum versorgen können, zur Verfügung gestellt werden können. Für weitere in Zusammenhang mit dem Umzugsmanagement stehende Kosten sind im Sozialplan 50.000 € vorgesehen.

Gestaltung und Aufwertung von Freiflächen

Die Gestaltung öffentlicher (z.T. auch privater) Freiflächen wird mit 1 Mio. € veranschlagt. Hiervon profitiert z.B. die öffentliche Grünfläche im Westteil, aber auch die zentrale Fuß-/Radwegeverbindung, die in einen Grünstreifen eingebettet wird.

Straßenbau

Es findet zwar – bis auf die zentrale Fuß-/Radwegeverbindung keine Neutrassierung von Straßen statt. Jedoch bedürfen die maroden und vielfach überdimensionierten Erschließungsstraßen einer Sanierung, die mit einer Querschnittsverringerung zur Schaffung von Aufenthaltsräumen im öffentlichen Straßenraum einher gehen. Hierfür sind 2,5 Mio. € vorgesehen.

Insgesamt muss der Kostenrahmen der Gesamtmaßnahme vor allem aufgrund der gestiegenen Immobilienpreise auf 20,22 Mio € erhöht werden.

Tab. 1 Kostenschätzung Sanierungsgebiet "Stadtumbau Wiethop"

A Weitere Vorbereitung		515.000,00 €
Festlegung Sanierungsgebiet, Beteiligungen, Öffentlichkeitsarbeit	100.000,00 €	
Fortschreibung Sanierungsziele, Städtebauliche Rahmenplanung, Wettbewerbe, Beteiligungen etc.	100.000,00 €	
Konzepte: Freiflächen, Renaturierung, Parkflächen	180.000,00 €	
Sozialplan	50.000,00 €	
Gutachten, Fortschreibung Bodenwerte etc.	85.000,00 €	
B Grunderwerb		4.500.000,00 €
C Ordnungsmaßnahmen		7.310.000,00 €
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen		
Neugestaltung von Straßenräumen	2.500.000,00 €	
Gestaltung und Aufwertung von Freiflächen und Stellplätzen	1.000.000,00 €	
Rückbaumaßnahmen		
Rückbau von Wohnanlagen	3.785.000,00 €	
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		25.000,00 €
D Baumaßnahmen		7.700.000,00 €
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen		
Neubau von Spielflächen, Quartierstreffpunkt	700.000,00 €	
Neubau einer Kindertagesstätte	6.500.000,00 €	
Gebäudemodernisierungen		
Zuschüsse für Verbesserung Barrierefreiheit, Mitfinanzierung von Modernisierungskosten, Herrichtung Ersatzwohnungen, SeniorenWohnen und GenerationenWohnen in den verbleibenden Wohnanlagen	500.000,00 €	
E Sonstige Maßnahmen		195.000,00 €
Betreuungs- und Beratungsleistungen Sanierungsträger, Fördermittelberatung, Erarbeitung von Ordnungsmaßnahmevereinbarungen, Verwendungsnachweise etc.	195.000,00 €	
Summe Kosten		20.220.000,00 €

5.2 Fördermöglichkeiten und planungsrechtliche Konsequenzen

Für das Sanierungsgebiet sollen mehrere Fördermöglichkeiten eingesetzt werden. Neben den eigentlichen Städtebaufördermitteln sind dies Mittel aus der Wohnungsbauförderung und Modernisierungsprogramme der KfW, die für Neubau und Bestandsentwicklung von Wohngebäuden genutzt werden können. Außerdem werden Mittel aus dem Kommunalinvestitionsförderpaket (KIP) eingesetzt, mit denen der Ankauf und Abbruch nicht mehr marktfähiger Wohngebäude getätigt werden kann.

Es wird darüber hinaus empfohlen, ggf. bei einer thematischen Schwerpunktsetzung weitere Fördermittel einzuwerben (z.B. Mittel der Nationalen Klimaschutzinitiative).

Darüber hinaus sollte die Förderlandschaft im Blick behalten werden, da sie sich über den zu erwartenden langen Realisierungszeitraum verändern wird. Möglicherweise besteht auch die Möglichkeit, sich an kurzfristig ausgeschriebenen Wettbewerben oder Programmen mit investiven Fördermitteln zu beteiligen (beispielsweise die „RL Investitionspakt Soziale Integration“). Hierfür gilt es jeweils abzuwägen, ob die mit der Anpassung an die Förderbedingungen verbundenen Konsequenzen für den Erfolg des Gesamtvorhabens eher förderlich oder schädlich sein könnten.

Für das Planungsrecht ergibt sich die Notwendigkeit zur Anpassung des Flächennutzungsplans und die Neuaufstellung eines Bebauungsplans.