Stadt Bad Nenndorf

Städtebauliche Sanierung Zentrum: Erweiterung

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und vorbereitende Untersuchung (VU)

Änderungen im Vergleich zum Stand vom 07.05.2018 in grüner Schrift

Auftraggeber:	**Stadt Bad Nenndorf** Rodenberger Allee 13 31542 Bad Nenndorf
Ansprechpartner	Dipl.-Ing. Annette Stang (Bauamtsleiterin) Petra Konkart (Sanierungsstelle)
Auftragnehmer:	**infraplan Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH** Südwall 32 29221 Celle Tel. 05141 / 99169-30
Bearbeitung:	Dr.-Ing. Simone Strohmeier Prof. Dr. Rainer Hobigk
Sanierungsträger:	**BauBeCon Sanierungsträger GmbH** Projektleiterin Irene Althaus
Stand:	17.10.2018

Inhalt

Vorbemerkungen und Aufgabenstellung 1

Zentrumssanierung und Anlass der Zentrumserweiterung 2

A. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept 4

Rahmenbedingungen 5

1. Thematische Bestandsanalyse 7

1.1 Planungsrechtliche Verhältnisse 7

1.1.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung 7

1.1.2 Planungen der Stadt 10

1.2 Nutzer- und Sozialstruktur 13

1.2.1 Bevölkerungsstruktur 13

1.2.2 Arbeitsmarkt 13

1.2.3 Kaufkraft und Nachfragevolumina 13

1.3 Nutzungs- und Infrastruktur 14

1.3.1 Infrastruktur (Stadtgebiet) 14

1.3.2 Freizeit, Kultur und Tourismus 14

1.3.3 Landwirtschaft 15

1.3.4 Wohnen 15

1.3.5 Leerstand und Bodenwert 16

1.4 Verkehrsanbindung 16

1.5 Grün- und Freiraumstruktur 17

1.6 Bau- und Gestaltstruktur sowie Stadtimage 17

2. Integriertes Stärken- und Schwächen-Profil 18

2.1 Stärken 18

2.2 Schwächen/Missstände 18

3. Leitbild, Ziele, Handlungsleitlinien 19

3.1 Leitbild 19

3.2 Ziele 20

3.2.1 Ziele Bevölkerungsstruktur 20
3.2.2 Ziele Nutzungsstruktur 20
3.2.3 Ziele Verkehrsstruktur 20
3.2.4 Ziele Freiraumstruktur 21
3.2.5 Ziele Gestaltstruktur/Image 21
3.2.6 Sonstige Ziele 21
3.3 Zielkonzept und Handlungsansatz 22

4. Handlungsräume und Handlungsfelder 23

5. Projekte und Maßnahmen 24

6. Kosten- und Finanzierungsübersicht 31

7. Maßnahmen außerhalb des „aktiven Stadtzentrums“ 32

B. Vorbereitende Untersuchungen 34

1. Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 35

2. Darstellung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten und Zusammenhänge 36

2.1 Zonierung des Untersuchungsgebietes 36
2.2 Bevölkerungsstruktur 43
2.3 Nutzungs- und Infrastruktur 43
2.3.1 Versorgungseinrichtungen 43
2.3.2 Wohnen 45
2.4 Verkehrs- und Erschließungsstruktur 45
2.4.1 Straßen 45
2.4.2 Ruhender Verkehr 45
2.4.3 Radwege 46
2.4.4 Fußwege 46
2.5 Grün- und Freiraumstruktur 46
2.5.1 Sport- und Freizeitflächen, öffentliche Grünflächen 46
2.5.2 Straßenraum- und Platzbepflanzungen 47
2.5.3 Private Gärten 47
2.5.4 Platzräume 48

2.5.5 Oberflächengestaltung 48
2.6 Bau- und Gestaltstruktur 49
2.6.1 Raumstruktur 49
2.6.2 Baustruktur 49
2.6.3 Gebäudestruktur 50
2.6.4 Stadtbild und -image 50

3. Feststellung der Notwendigkeit der Sanierung 51

4. Festlegung der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung 52

4.1 Allgemeine Ziele 52
4.2 Begründung des öffentlichen Interesses an der Sanierung 52

5. Durchführbarkeit und Verfahren 53

5.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes 53
5.2 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht 54
5.3 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen 55
5.4 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger 55
5.5 Kosten, Zeiten, Finanzierbarkeit 55

6. Ermittlung nachteiliger Auswirkungen 56

7. Umsetzungsstrategie und Erfolgskontrolle 56

Vorbemerkungen und Aufgabenstellung

Nachdem auf der Grundlage eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) und einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) sowie eines Städtebaulichen Rahmenplans einschließlich einer 1. und 2. Fortschreibung die Sanierung des innerstädtischen Zentrums demnächst weitgehend abgeschlossen sein wird und die Sanierungsziele offensichtlich umfassend und wirksam umgesetzt worden sind erweist es sich als dringend erforderlich, das Sanierungsgebiet zu erweitern und die Randlagen des Zentrumsbereiches einzubeziehen.

Eine maßgebliche Begründung dieser Zielsetzung besteht darin, dass die Konzentration und der Ausbau soziokultureller Einrichtungen am Bahnhof einen für die Stadtentwicklung wesentlichen Schwerpunkt darstellen, die Bereiche jedoch über die funktional und gestalterisch vernachlässigte Bahnhofstraße in keiner Weise mit den innerstädtischen Zentrumsfunktionen verknüpft sind.

Neben weiteren Maßnahmen zur sinnvollen Arrondierung des bestehenden Sanierungsgebietes strebt die Stadt Bad Nenndorf daher die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ an, da die Durchführung der beabsichtigten Vorhaben nur mit finanzieller Förderungen umsetzbar ist.

Als Grundlage für die Aufnahme in das Förderprogramm werden nachfolgend das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (Teil A) ergänzt und eine Vorbereitende Untersuchungen (Teil B) für die Sanierungserweiterung durchgeführt.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept umfasst räumliche und sachliche Aspekte, welche für die Versorgungsfunktion der Stadt sowie für die Attraktivierung als Wohn- und Arbeitsort relevant sind. Es werden Ziele definiert und Maßnahmen aufgezeigt, die zu einer entsprechenden Entwicklung erforderlich sind.

Die vorbereitende Untersuchung hat gem. § 141 BauGB das Ziel, die Notwendigkeit einer Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung zu beurteilen.

Zentrumssanierung und Anlass der Zentrumserweiterung

Die Stadt Bad Nenndorf hat im Dez. 2007 die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beantragt. Im Jahr 2008 wurde die Stadt auf der Grundlage eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. Mit Hilfe der Förderung sollte ein umfassendes Maßnahmenbündel umgesetzt werden, durch welches die Sanierungsziele erreicht werden können.

Erklärtes Ziel ist es, das Leitbild kleinteiliger Funktionsmischung von Markt-, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu fördern, um Erlebnisvielfalt und Identifikation mit dem Zentrum als Ort des gesellschaftlichen Lebens, der Kommunikation und Aufenthaltsqualität zu stärken. Insgesamt soll eine Funktionsverbesserung und Stabilisierung des Stadtkerns erzielt werden. Dies kann durch die Lösung von Verkehrsproblemen (z. B. Straßenrückbau, Verkehrsberuhigung, Radwegeplanung...) oder durch die Beseitigung städtebaulicher Missstände (Revitalisierung, Rückbau, Brachflächensanierung…) umgesetzt werden. Insgesamt soll das Stadtbild verbessert und die Attraktivität der Innenstadt (Anziehungskraft und Magnetfunktion) gesteigert werden.

Die Darstellung der konkreten Planungs- und Sanierungsziele erfolgt durch den städtebaulichen Rahmenplan, welcher auf der Grundlage des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der Vorbereitenden Untersuchung erarbeitet wurde. Die Erstellung des Rahmenplanes wurde durch ein mehrschichtiges Beteiligungsverfahren unterstützt. Der Rahmenplan wurde am 24.06.2009 durch den Rat der Stadt beschlossen.

Inzwischen wurden beinahe alle Maßnahmen realisiert, die 2008 zur Behebung der in der VU festgestellten städtebaulichen Missstände erforderlich waren.
Einige Maßnahmen befinden sich noch in der Ausführung, andere werden aufgrund neuer Erkenntnisse nicht mehr als dringlich erachtet. Zudem gibt es Bereiche, für die in der VU bzw. im Rahmenplan aufgrund ihrer geringfügigen Problematik zum damaligen Zeitpunkt kein Handlungsbedarf definiert wurde.

Um zu beurteilen, ob die Missstände im Sanierungsgebiet inzwischen behoben oder ob neue, bzw. zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind, ist der Rahmenplan im Jahre 2015 erstmalig fortgeschrieben. Dabei wurde aufgezeigt, welche Maßnahmen seitdem umgesetzt und welche zusätzlichen Vorhaben noch als notwendig erachtet wurden.

Die Sanierungsziele für den zentralen Innenstadtbereich mit Fußgängerzone, Zentralem Platz und Kurpromenade, die unmittelbar angrenzenden Teile der Kurparks mit Esplanade sowie die Haupt- und Anliegerstraßen (wie u. a. die Horster Straße, die Kurhausstraße, die Straße „Am Thermalbad“ und der südliche Abschnitt der Bahnhofstraße) sind inzwischen erfolgreich umgesetzt worden. Nun besteht ein dringender Handlungsbedarf, die für die Stadtentwicklung bedeutsame Verbindung zwischen dem Stadtzentrum und dem Bahnhof sowie auch mittelfristig den denkmalgeschützten, für die Kurort- und Zentrumsfunktion existentiell unabdingbaren Kur- und Landschaftspark in die Planung mit einzubeziehen.

Zwischen dem Zentrum und dem etwa 1 km entfernten Bahnhofsbereich befindet sich eine Konzentration von sozialrelevanten Nutzungen wie Schulen und Kindergarten sowie Freizeit- und Sportanlagen. Dieser Schwerpunkt ist durch die immissionsträchtige Hauptverkehrsstraße mit angrenzender Wohnbebauung vom Zentrum weitgehend isoliert. Darüber hinaus weist die beziehungslose Addition von Freiflächen, Parkplätzen und Straßenräumen keine der Bedeutung des Gebietes adäquate Funktions- und Gestaltqualität auf.

~~Weiterhin sollte die nördlich des bisherigen Sanierungsgebietes gelegene Wohnbebauung an der Horster Straße durch ihre verkehrsreiche Tangentenfunktion, sowie die rückwärtige Bebauung an der Kreuzstraße zur Arrondierung des Sanierungsgebietes einbezogen werden.~~ Darüber hinaus ist zwar der südöstliche Ortseingang an der Hohen Warte neugestaltet, der nordöstliche Abschnitt der Einmündung Haster Straße/Bundesstraße B 442 jedoch als ebenso bedeutsamer Ortseingang bisher nicht berücksichtigt worden. Neben dieser Ergänzung besteht Handlungsbedarf an der südlichen Einfahrt in das Zentrum und in Hinblick auf das innenstadtnahe Parkplatzangebot am Agnes-Miegel Platz.

Stand der Sanierungsmaßnahmen

Im Rahmenplan zur städtebaulichen Sanierung „Zentrum“ sind die zur Stärkung des zentralen Stadtkerns Bad Nenndorfs und zur Behebung städtebaulicher Missstände geplanten Maßnahmen aufgeführt. Nach der 1. Fortschreibung *(kursiv)* stellt sich der Umsetzungsstatus inzwischen wie folgt dar:

Maßnahme		Prior. 1	Prior. 2	Prior. 3
1 A Umgestaltung Stadteinfahrtsituation Ost				
~~*1 B Umgestaltung Parkplatzfläche Klink*~~				
2 A Umgestaltung Hauptstraße				
2 B Gestaltung privater Vorbereiche				
~~*2 C Verlegung oder Nutzungserweiterung Tankstelle*~~				
2 D Umgestaltung Schmiedestraße				
2 E Umgestaltung Am Friedhof				
2 F Sanierung der Treppe Weidenkamp				
3 A Umgestaltung der Hauptstraße (Kirchenbereich)				
4 A Umgestaltung Horster Straße				
4 B Gestaltung der Platzsituation zur Fußgängerzone				
4 C Sanierung Treppensituation Grund/ Kreuzstr./ Hauptstr.				
5 A Neubau eines Geschäftshauses mit Stellplätzen				
5 B Umgestaltung der Kurhausstr./ Am Thermalbad				
5 C Platzgestaltung vor der Therme				
5 D Nutzung Parkplatzfläche Horster Str./Am Thermalbad				
6 A Umgestaltung Kampstraße				
7 A Umgestaltung Fußgängerzone				
7 B Platzgestaltung in der Fußgängerzone				
7 C Umgestaltung Apothekerweg (Haupt-/Kurhausstr.)				
7 D Umgestaltung Buchenallee				
8 A Umgestaltung Kurhausstraße				
8 B Umgestaltung Bahnhofstraße				
8 C Umgestaltung Poststraße				
8 D Neuordnung Bereich Wincklerbad/Hotel Esplanade				
8 E Schaffung einer Parkmöglichkeit				
9 A Gestaltung zentraler Platz (Marktplatz)				
9 B Sanierung/ ggf. Umbau ehem. Kurhaus				
9 C Umgestaltung Freifläche Esplanade				
9 D Umgestaltung Freifläche neben Wandelhalle				
10 A Aufwertung des Kurparks				
10 B Umgestaltung Kurpromenade				
10 C Sanierung baulicher Anlagen im Kurpark				
10 D Umgestaltung Parkstraße				
10 E Sanierung Schlösschen				
10 F Sanierung Landgrafenhaus				
11 A Ausbildung südliche Eingangssituation zum Zentrum				
11 B Nachnutzung Tennisplatzareal (Bahnhofstr.)				

vorgesehen | in Planung/Ausführung | Umgesetzt | --- gestrichen

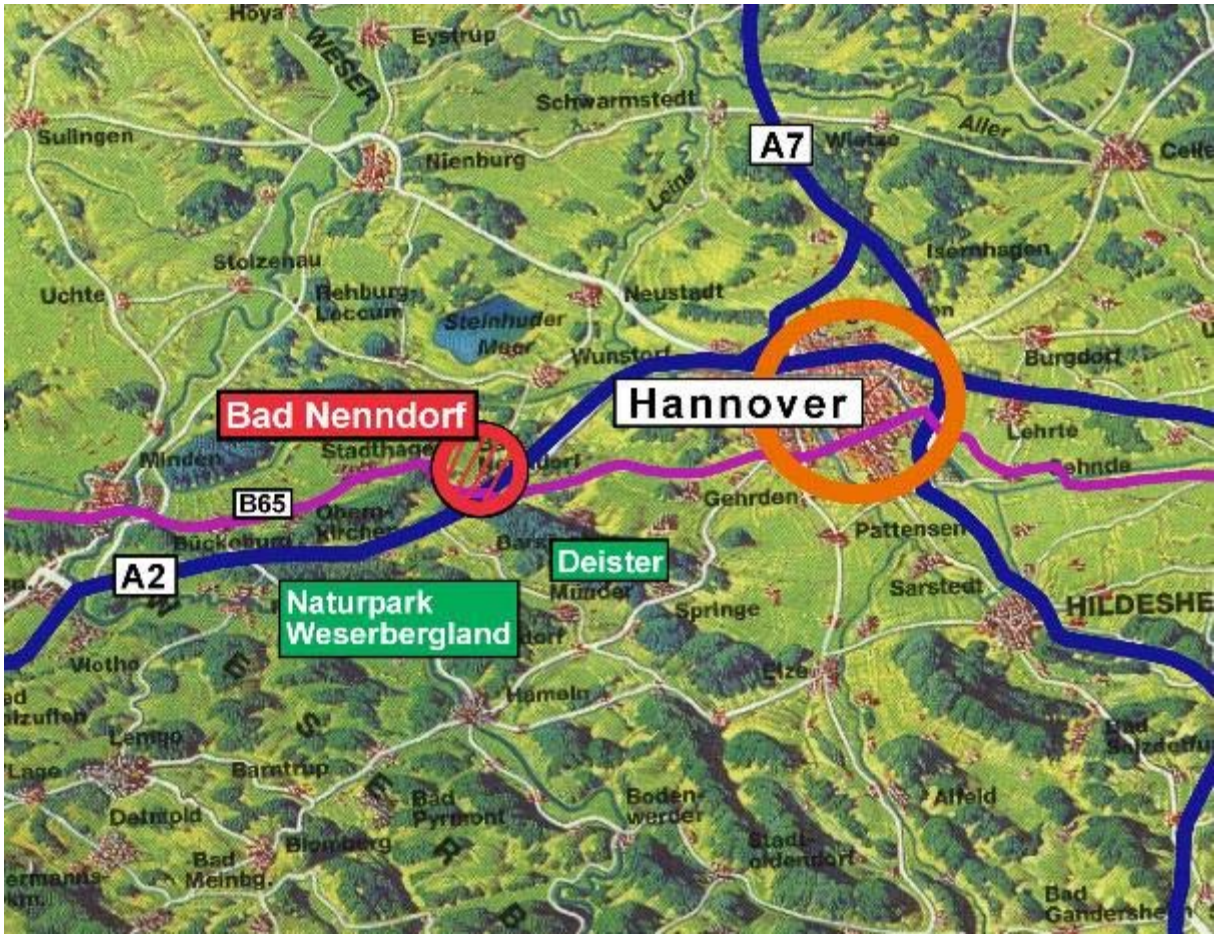
Mit einer 2. Fortschreibung des Rahmenplanes in 2018 sollen weitere 10 Maßnahmen aufgenommen werden, die sich ebenfalls im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes befinden.

A. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Rahmenbedingungen

Die Stadt Bad Nenndorf ist im Westen der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen gelegen und über die Autobahn A2, die Bundesstraßen B65 und B442 sowie zwei 2-Bahnlinien mit der Landeshauptstadt Hannover in nur 30 km Entfernung besonders gut angebunden.

Darüber hinaus befindet sich Bad Nenndorf in besonders reizvoller Lage innerhalb des Naturparks Weserbergland am nördlichen Rand des ‚Deisters'.



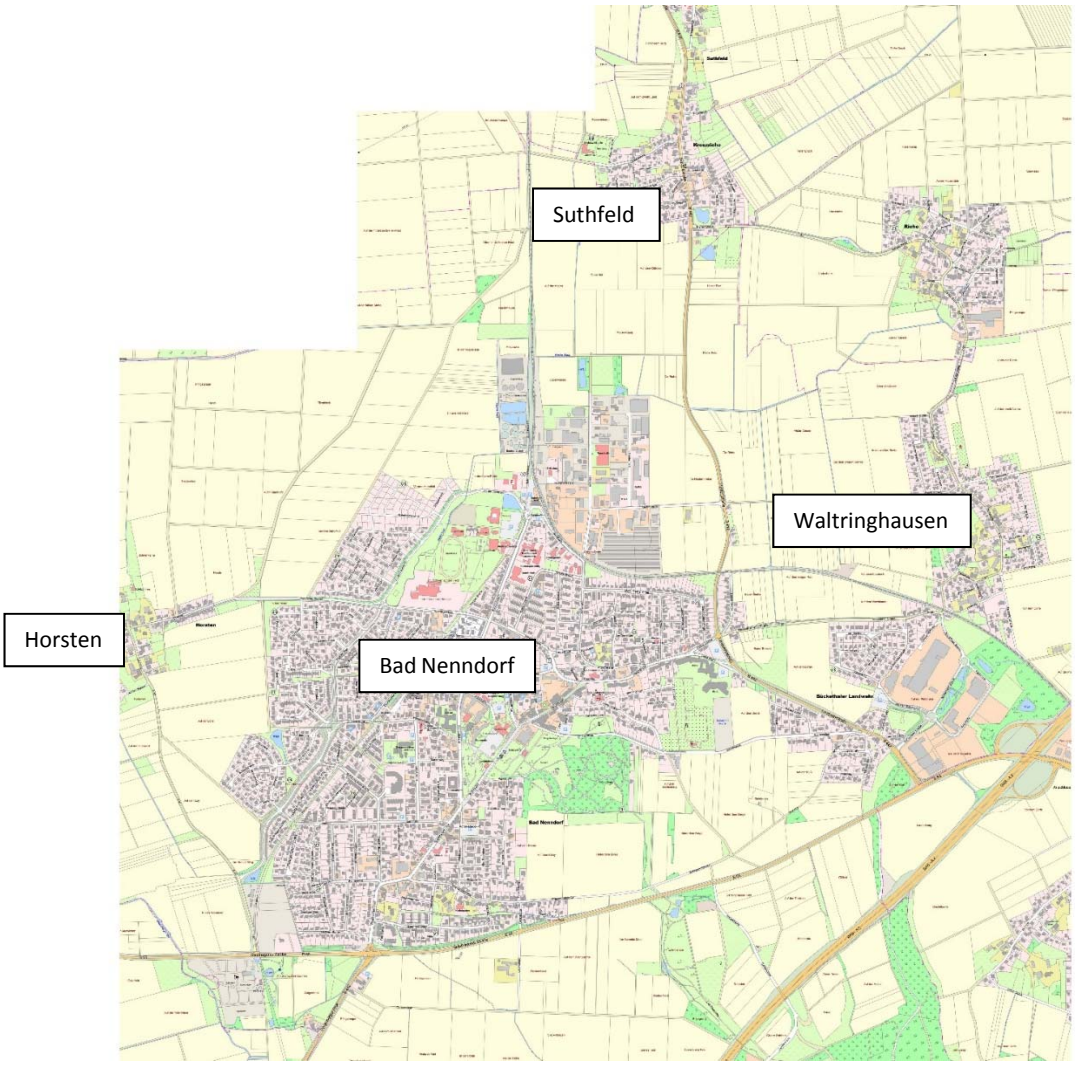
Die Samtgemeinde Nenndorf hat in 4 Mitgliedsgemeinden 17.770 Einwohner (Wohnraumversorgungkonzept ALP vom 31.12.2016). Sie besteht aus den Mitgliedsgemeinden

- Stadt Bad Nenndorf mit den OT Waltringhausen, Horsten und Riepen,
- Haste mit dem OT Wilhelmsdorf,
- Hohnhorst mit den OT Scheller, Rehren, Rehrwiehe, Nordbruch und Ohndorf mit der Bradtmühle
- Suthfeld mit den OT Kreuzriehe, Helsinghausen und Riehe.

Die Gemeinde Stadt Bad Nenndorf hat 10.840 Einwohner (31.12.2016). Sie setzt sich aus der

- Kernstadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum und den Ortsteilen
- Waltringhausen mit der Bückethaler Landwehr,
- Riepen sowie
- Horsten mit der Horster Mühle zusammen.

Die Kernstadt Bad Nenndorf hat als größter Ortsteil 9.484 Einwohner (EW mit Hauptwohnsitz, 26.04.2018), während die weiteren Ortsteile Waltringhausen (1.321 Einwohner), Riepen (612 Einwohner) und Horsten (223 Einwohner) deutlich kleiner sind. Die Kernstadt Bad Nenndorf ist als Mittelzentrum mit entsprechenden Angeboten kleinstädtisch geprägt. Bei den Ortsteilen setzt sich Waltringhausen durch die großen Gewerbe- und Einzelhandelsansiedlungen zwischen Kernstadt und Autobahn B 2 deutlich von dem rein ländlich geprägten, nördlich der Bahn gelegenen Wohnquartier von Waltringhausen sowie von Horsten und Riepen ab. Die Ortsteile sind räumlich voneinander getrennt.



Stadt Bad Nenndorf mit Ortsteilen (Auszug aus der AK 5, unmaßstäblich)

Die Kernstadt Bad Nenndorf ist sehr kompakt und kleinstädtisch. Neben der Konzentration öffentlicher Einrichtungen, Einzel- und Dienstleistungsangeboten ist Bad Nenndorf auf Grundlage seiner Heilquellen ein wichtiges Kur-, Gesundheits- und Tourismuszentrum mit z. T. überregional bedeutsamen Einrichtungen wie Kliniken, Therme und einem breiten Freizeit-, Gesundheits- und Erholungsangebot.

Die Standort- und Versorgungsqualität begründet auch die Attraktivität der Stadt für Gewerbeansiedlung und Wohnnutzung.

Die innerstädtische Zentrumsfunktion in unmittelbarer Verbindung zum Kurpark mit Ortsbild prägenden Gebäuden und Kurort spezifischen Einrichtungen auf der einen Seite, wie der Nachweis städtebaulicher Missstände in Form funktionaler, verkehrlicher und gestalterischer Mängel auf der anderen Seite begründeten 2008 die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren'.

1.Thematische Bestandsanalyse

1.1 Planungsrechtliche Verhältnisse

1.1.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

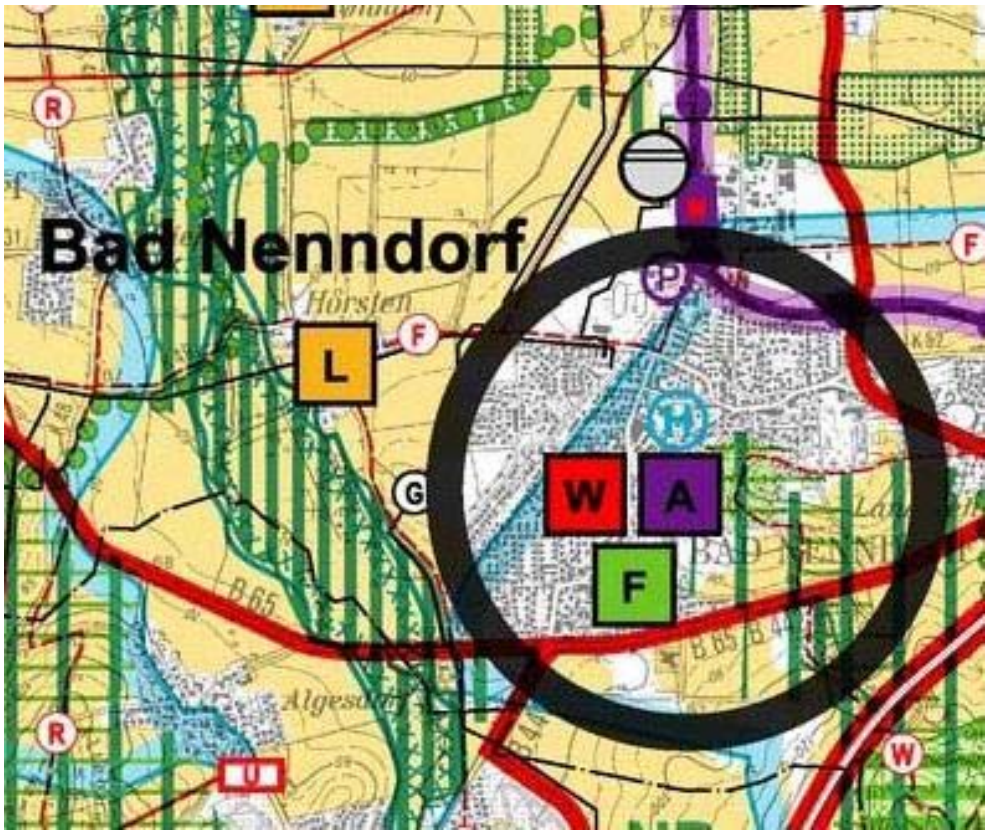
Landesraumordnungsprogramm

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) ist die Stadt Bad Nenndorf als „Mittelzentrum“ definiert. Die Bundesstraßen B 65 und B 442 sind als „Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Zudem ist die mit Haltepunkt in Bad Nenndorf versehene Bahnstrecke Barsinghausen-Wunstorf als „sonstige Eisenbahnstrecke“ in der zeichnerischen Darstellung aufgeführt. Des Weiteren liegt der südliche Teil von Bad Nenndorf in einem Vorranggebiet „Trinkwassergewinnung“. Sonstige Festlegungen sind für die Stadt Bad Nenndorf nicht im Plan dargestellt.
Das LROP bildet die Grundlage für die Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme. Die Ziele der Landesraumordnung werden im RROP konkretisiert.

Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen

Bad Nenndorf befindet sich im Wirkungskreis der international bedeutenden Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen, die unter der Zielsetzung von Wirtschaftswachstum, hoher Lebensqualität und nachhaltiger Stadtentwicklung als Schwerpunkt der sozialen, kulturellen, gesellschaftlichen, wissenschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt werden soll.

Regionales Raumordnungsprogramm



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 für den LK Schaumburg

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 sind für die Stadt Bad Nenndorf im Landkreis Schaumburg als regional bedeutsame Ziele genannt:

- Mittelzentrale Funktion
- Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr
- Bedeutsamer Heilquellen-Standort
- Vorranggebiet für Trinkwasserversorgung
- Lage innerhalb eines Naturparks
- Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft bis in die Stadtmitte
- Vorsorgegebiet für Erholung
- Standort mit Schwerpunktaufgabe und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Bahnhof mit Park/Bike & Ride-Funktion
- Regional bedeutsamer Wanderweg

Regionale Entwicklungskooperation Weserbergland

In dem von der Weserbergland-Region erarbeiteten Regionalen Entwicklungskonzept ist auch Bad Nenndorf eingebunden, Wachstum, Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung zu fördern. Dabei werden insbesondere das Gesundheitswesen, das Tourismus-, Freizeit- und Kulturangebot sowie Forschungs- und Infrastruktur als zentrale Stärken der Region gewertet. Hierbei hat Bad Nenndorf sowohl für das Gesundheitswesen als auch für Fremdenverkehr eine regional bedeutsame Kernkompetenz.

Naturpark

Die Kernstadt der Gemeinde Stadt Bad Nenndorf liegt vollständig innerhalb des Naturparks Weserbergland. Dieser umfasst den gesamten Landkreis Hameln-Pyrmont sowie den südlichen Teil des Landkreises Schaumburg. Seine Größe beträgt rund 1.160 km². Er umfasst mit Bergen und Wäldern, der Weser sowie unterschiedlichen Siedlungen und Kulturlandschaften verschiedene Naturräume. Der Naturpark schließt großräumige Gebiete ein, die überwiegend aus Landschafts- und Naturschutzgebieten bestehen und sich zugleich besonders für Erholung und Naturerleben eignen. Die Aufgabe des Naturparks besteht vor allem darin, Natur und Landschaft mit dem Menschen und für die Menschen zu bewahren und zu entwickeln.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Nenndorf, dementsprechend ist die Schutzgebietsverordnung zu beachten. Insbesondere sind Bodeneingriffe im Hinblick auf Auswirkungen auf die Heilquellen zu betrachten.

Denkmalschutz/archäologische Fundstellen

Der Bereich des Kur- und Landschaftsparks mit Parkanlagen und nördlich angrenzenden Gebäuden ist Denkmal geschützter Bereich nach § 3 NDSchG.

Zahlreiche Einzeldenkmäler mit hervorragender Gestaltqualität und charakteristischer Bäderarchitektur (überwiegend helle Putzbauten mit Ornamentik) befinden sich insbesondere im Bereich des Kurparks und dessen direkter Umgebung.

Innerhalb des erweiterten Untersuchungsgebietes befindet sich das Baudenkmal ehemalige Kurpension Bahnhofstraße 39, das als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen ist.
Maßnahmen an dem Baudenkmal oder in der Umgebung sind genehmigungspflichtig nach § 10 NDSchG. Die Planungen hierfür sind rechtzeitig im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) des Landkreises Schaumburg abzustimmen.

Aus dem Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld sind archäologische Fundstellen bekannt. Im Norden belegt ein Feuersteinbeil eine Geländenutzung in der Jungsteinzeit (Bad Nenndorf FStNr. 14). Im Norden und Nordwesten grenzen Areale mit Besiedlungsspuren der Vorrömischen Eisenzeit und Römischen Kaiserzeit an (u. a. Horsten FStNr. 11,14 und 19).
Das Plangebiet umfasst den historischen Kern von Groß Nenndorf, des mindestens bis ins 10. Jahrhundert zurückzuverfolgenden Ortes inkl. einer wohl 1131 gegründeten Kirche mit umgebendem Bestattungsplatz (Bad Nenndorf FStNr. 23). Auch abgängige Einrichtungen des frühen Kurbetriebes sind als archäologische Kulturdenkmale mit Zeugniswert für die Entwicklung des Ortes zu werten.

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, können gem. § 13 Abs. 2 NDSchG Auflagen und Bedingungen eingebracht werden.

Bundesstraße B 65

Südlich des Siedlungsraumes der Kernstadt Bad Nenndorf verläuft die stark belastete Bundesstraße B 65. Nach dem Bundesverkehrswegeplan ist die Straße mittelfristig zu verbessern. Erste Entwürfe sehen eine Verlegung in südlicher Richtung vor, da neben den Immissionen auch Schadstoffeinträge in Richtung Kurpark gemessen wurden.

1.1.2 Planungen der Stadt

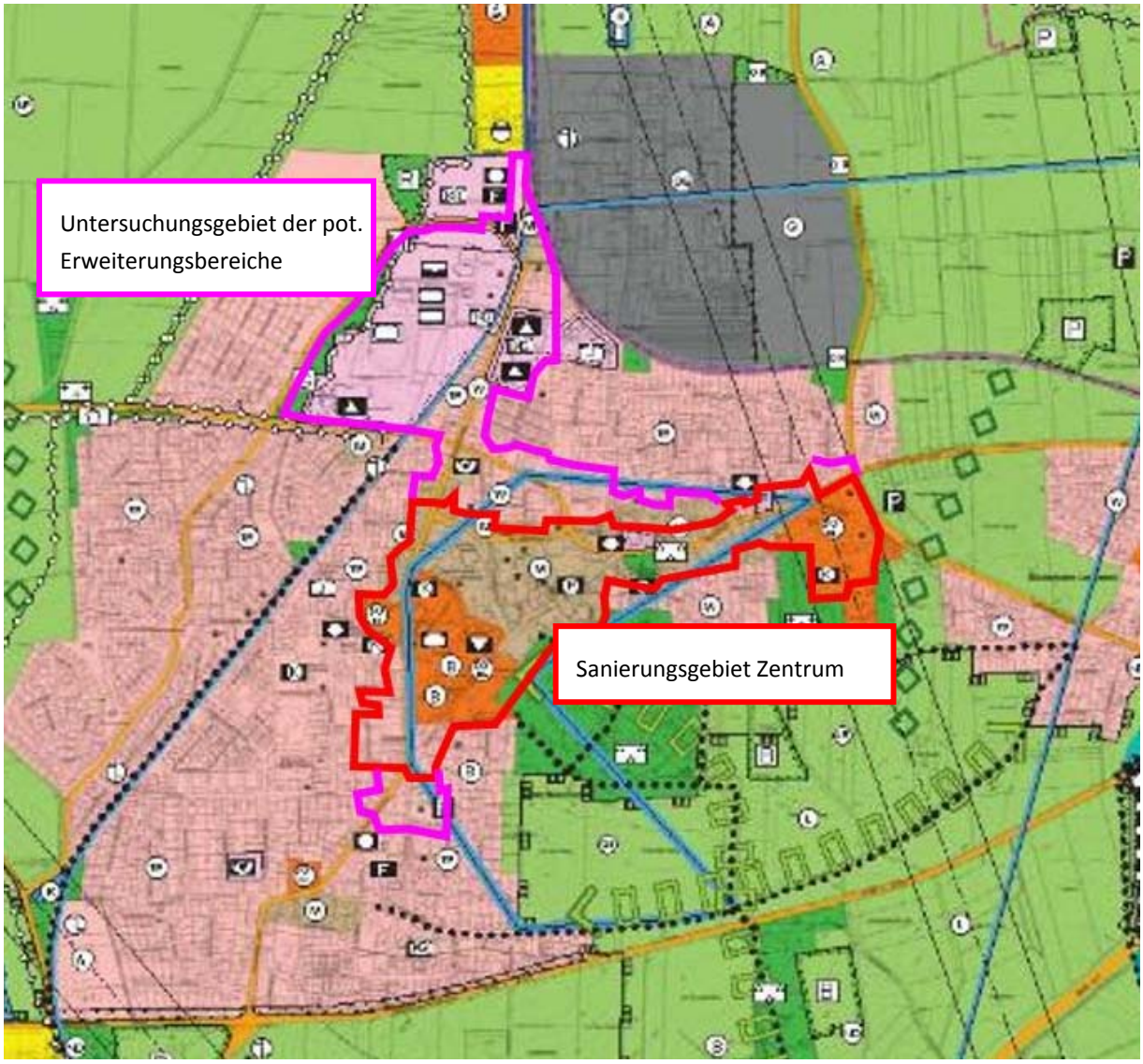
Flächennutzungsplan der Samtgemeinde /Stadt

Der Flächennutzungsplan wurde 2017 digitalisiert und mit kleineren Anpassungen im Februar 2018 neu bekannt gemacht.

Der engere Zentrumsbereich Bad Nenndorfs ist im Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur- bzw. Klinikgebiet“ dargestellt. Nördlich, westlich, südlich und südöstlich grenzen Wohnbauflächen an diesen Bereich an.

Das erweiterte Untersuchungsgebiet umfasst in Richtung Bahnhof beidseitig der Bahnhofstraße einen größeren Komplex mit Schulen, Kindergärten und Sportanlagen sowie den Bahnhof. Die Flächen sind als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Im Westen wird dieser Bereich durch eine Grünfläche begrenzt.
Für den kleineren östliche Erweiterungsbereich, der an die „Landwehrstraße“ angrenzt, sowie für das südliche Erweiterungsgebiet im Bereich der „Rodenberger Allee/Agnes-Miegel-Platz“ sind Wohnbauflächen dargestellt.

Der überwiegende Teil des Zentrumsbereiches sowie kleinere Abschnitte der Erweiterungsbereiche liegen innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes (Schutzkategorie II), die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf mit Maßnahmenbereichen (unmaßstäblich)

Bebauungspläne

Bebauungspläne des Zentrumsbereichs enthalten weitgehend die Festsetzungen von Kerngebieten, aber auch Mischgebiete und den Kurpark. Im westlichen Bereich sind allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Für das erweiterte Untersuchungsgebiet sind folgende Bebauungspläne rechtskräftig:

- Bebauungsplan Nr. 2 „Nord“
- Bebauungsplan Nr. 9 „Kurhausstraße – Nr. 13 „Döpkenkamp“
- Bebauungsplan Nr. 15a „Sportgelände“ mit 1. und 2. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 81 „Fortführung westliche Entlastungsstraße“
- Bebauungsplan Nr. 86 „Agnes-Miegel-Platz“
- Bebauungsplan Nr. 90 „Hauptstraße“

Die Bebauungspläne decken den nördlichen Teil des bisherigen Sanierungsgebietes „Zentrum“ sowie weitestgehend den nördlichen Erweiterungsbereich des Untersuchungsgebietes ab. Für den kleinen, östlichen Erweiterungsbereich (Standeingang) besteht kein Bebauungsplan, im südlichen Erweiterungsbereich (am Agnes-Miegel-Platz) ist nur ein kleiner Teilabschnitt über einen Bebauungsplan gesichert.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die örtliche Bauvorschrift „Bad Nenndorf – Zentrum“ ist seit 2016 rechtskräftig. Sie umfasst den Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Zentrum“. Mit der Satzung werden in einer Abstufung von 4 räumlichen Bereichen (denkmalgeschützter Bereich, erweiterter Kurpark-Bereich, zentraler Einkaufsbereich weiterer Zentrumsbereich) Vorgaben zur Gebäudegestaltung, zu Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen.

Strategiepapier ‚Strategische Neupositionierung des Kurortes Bad Nenndorf‘

In Bad Nenndorfs wurde im Jahre 2002 vom Europäischen Tourismus Institut GmbH und Vertretern der Stadt ein Strategiepapier erarbeitet, das in einer Stärken-Schwächen-Analyse, der Formulierung von Leitlinien, speziellen Themenschwerpunkten und der Darstellung konkreter Projekt- und Maßnahmenvorschläge Wege aufzeigt, wie Bad Nenndorf sich für die Zukunft insbesondere im Gesundheitswesen, ebenso aber auch in anderen Handlungsfeldern besser positionieren kann. Hierzu zählen u. a. Marketingstrategien, die Entwicklung gesundheitsbezogener Infrastrukturen und die Erarbeitung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption. Für den Kurtourismus war bislang die Kur- und Tourismusgesellschaft ‚KURT‘ zuständig. Die Stadt plant für das kommende Jahr eine Neuorganisation.

Zielkonzept Einzelhandel

Der schon 1998 beschlossene Entwicklungsplan enthält für Kur- und Einzelhandels-, Wohn- Gastronomie-, Dienstleistungs- und zentrale Nutzungen der Verwaltung, Kultur und Bildung verschiedene Zielrichtungen.

Hierzu zählen u. a. ein öffentliches Begegnungsforum, alternative Standorte für ein Einkaufszentrum, geschossflächenbezogene Definitionen zentrumsrelevanter Warengruppen des Einzelhandels sowie den Ausschluss des großflächigen Lebensmittelhandels im Zentrum.

Gemäß politischer Beschlussfassung soll im folgenden Jahr das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben werden. Dabei soll das Landesraumordnungsprogramm berücksichtigt werden und zentrenrelevante Nutzungen in Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Verkehrsentwicklungsplan und Parkplatzstudie

Der 1991 beschlossene Verkehrsentwicklungsplan enthält Aussagen zum Verkehrsnetz, zur Verkehrsberuhigung, zum ÖPNV und zur Parkraumnutzung.

2005 wurden für den Kurparkbereich das Angebot und der Bedarf für den ruhenden Verkehr ermittelt. Nach der Empfehlung, für ca. 280 Stellplätze ein Parkhaus und eine ebenerdige Stellplatzanlage zu bauen sind inzwischen ein Parkplatz an der Buchenallee für ca. 50 Pkw und weitere Stellplätze in Verbindung mit der Errichtung eines Verbrauchermarktes an der Kurhausstraße realisiert worden. Die an dieser Stelle ursprünglich vorhandenen 90 öffentlichen Stellplätze stehen zu bestimmten Stoßzeiten wie z. B. bei Veranstaltungen des Kurbetriebs nicht mehr in vollem Umfang zur Verfügung. Anstelle eines Parkhauses wurde aus Kostengründen im Kurpark nur ein Parkplatz für ca. 25 Pkw erstellt. Weitere Stellplatzangebote sollen im Rahmen der 2. Fortschreibung der Sanierung durch eine Parkpalette an der Buchenallee für weitere 50 Pkw und einen Parkplatz im Kurpark mit 60 Stellplätzen am Schlösschen entstehen.

Verkehrskonzept

In einem aktuellen Gutachten über die Verkehrssituation in Bad Nenndorf („Verkehrskonzept – Stadt Bad Nenndorf“, Zacharias Verkehrsplanungen, 01/2018) wurden auf Grundlage der Flächennutzung und Einwohnerentwicklung neue Verkehrsdaten für den Kfz-, Fahrrad- und ÖPNV-Verkehr ermittelt.

Im Ergebnis wird das Parkplatzangebot zwar für ausreichend beurteilt, ein erhöhter Bedarf bei häufigen Kurort spezifischen Veranstaltungen sowie verkaufsoffenen Sonntagen ist dabei aber nicht berücksichtigt worden.
Das vorhandene Straßennetz lässt keine grundlegenden Eingriffe und Umbauten zu, so dass verschiedene Einzelmaßnahmen z. B. in Form von Fahrradschutzstreifen oder Maßnahmen der Schulwegsicherung vorgeschlagen werden.

Entwicklungskonzept für Wohnflächen

Vor dem Hintergrund der für den Wohnungsmarkt bedeutsamen Rahmenbedingungen werden im „Entwicklungskonzept für Wohnflächen in der Samtgemeinde Nenndorf - Teil 1: Wohnraumversorgungskonzept“ (ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, 2018) eine aktuelle Situationsanalyse über den Arbeitsmarkt, die demographische Entwicklung, den Wohnungsbestand sowie die Miet- und Kaufpreise vorgestellt. Darüber hinaus wird die Problematik bezahlbaren Wohnraums analysiert und Prognosen bis 2030 sowie Handlungsempfehlungen abgegeben.
Hierbei wird insbesondere deutlich, dass Bad Nenndorf durch seine räumliche Nähe zu Hannover, die gute Anbindung, landschaftliches Umfeld und gute Versorgungsausstattung gerade für Familien und Ältere ein hohes Nachfragepotential darstellt. Hiermit geht einher, dass zeitgemäßer und zukunftsorientierter Wohnraum bezahlbar sein muss und zugleich Ausstattungsanforderungen wie Barrierefreiheit und energetische Standards erfüllen muss. Neben dem Angebot kleinerer Wohnungen für kleinere Haushalte kommt der Bestandqualifizierung und damit dem Erhalt und der Modernisierung des Altbaubestandes mit z. T. Ortsbild prägender Wirkung gerade in einem Kurort besondere Bedeutung zu.

Landschaftsplan

Mit dem bereits 1995 aufgestellten Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf wurden der Zustand von Natur und Landschaft erfasst und bewertet. Darauf aufbauend wurde ein Zielkonzept erarbeitet und notwendige Maßnahmen aufgezeigt.

Die Maßnahmen für den besiedelten Bereich sollen insbesondere einer Verbesserung der Voraussetzungen für den Schutz und die Regeneration der Naturgüter Boden, Wasser und Luft erreichen. Weiterhin sollen die Lebensräume für Pflanzen und Tiere erhalten und entwickelt werden. Zudem soll die Siedlungsstruktur im Hinblick auf Landschaftsbild und die Erholung verbessert werden.

1.2 Nutzer- und Sozialstruktur[1]

1.2.1 Bevölkerungsstruktur

Ende 2016 wohnten in der Kernstadt von Bad Nenndorf 9.270 Einwohner, wobei in einem Zeitraum von 10 Jahren ein relativ starkes Bevölkerungswachstum von 11,6 % zu verzeichnen war. Durch Bevölkerungsrückgänge in den Mitgliedsgemeinden ergab sich in der Samtgemeinde insgesamt ein Zuwachs von 5%.
Vor dem Hintergrund einer bundesweit negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung infolge einer geringen Fertilitäts- und höheren Sterberate wird die positive Bevölkerungsentwicklung in Bad Nenndorf ausschließlich durch Wanderungsgewinne kompensiert. Der durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn beträgt in der Samtgemeinde 320 Personen. Das Wohnungs- und Grundstücksangebot aber auch die Nähe und verkehrliche Anbindung nach Hannover, die naturräumlich Lage sowie das Versorgungsangebot und die kurort-spezifischen Qualitäten veranlassen insbesondere ältere ‚Ruhesitzwanderer' als auch jüngere Personen in der Familiengründungphase nach Bad Nenndorf zu ziehen.

Während der Anteil an Älteren über 65-jährigen ca. ein Drittel an der Gesamtbevölkerung ausmacht, ist der Anteil an Kindern und Jugendlichen in der Samtgemeinde rückläufig, in der Stadt jedoch ist ein leichter Anstieg der unter 18-jährigen zu beobachten.
Fast drei Viertel der Haushalte in der Samtgemeinde sind Ein- und Zweipersonen-Haushalte.

1.2.2 Arbeitsmarkt

Über 90 % der Beschäftigten sind im Dienstleistungssektor tätig. Im Vergleich zu Niedersachsen ist der Anteil auf Grund des touristischen Schwerpunkts und der Kurortfunktion um fast 20% höher. Über 85% der sozialpflichtigen Arbeitsplätze der Samtgemeinde befinden sich in der Stadt Bad Nenndorf.

In den letzten Jahren konnte ein Zuwachs an Arbeitsplätzen verzeichnet werden (2005 -2016: + 19 % in der Kernstadt, + 23 % in der Samtgemeinde). Insgesamt gibt es 3.340 Arbeitsplätze in der Samtgemeinde. Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort beträgt 5.908. Etwa 28 % der Beschäftigten pendeln nach Hannover aus. 2.560 Personen pendeln ein.

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Bad Nenndorf ist mit etwa 6 % (2015) etwa gleich mit dem Durchschnitt von Niedersachsen.

1.2.3 Kaufkraft und Nachfragevolumina

Im Vergleich zur Bundesrepublik Deutschland und dem Landkreis Schaumburg weisen alle Mitgliedgemeinden ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf. Dies begründet sich aus der Standortpräferenz für Haushalte, die Eigentum, insbesondere in Form von Einfamilienhäusern erwerben und höhere finanzielle Aufwendungen einbringen.

[1] Daten aus: Wohnraumversorgungskonzept der SG Nenndorf

Aktuell liegt die Kaufkraft bei ca. 45.000 €/Jahr (Index = 106). Die Verbrauchsausgaben des periodischen Bedarfs betragen 2.390 €/EW und des aperiodischen Bedarf 2.656 €/EW.

Das Nachfragevolumen des stationären Einzelhandels ohne touristische Kaufkraft wird mit 85 Mio./Jahr beziffert.

1.3 Nutzungs- und Infrastruktur

1.3.1 Infrastruktur (Stadtgebiet)

Der hohe Anteil an Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen beruht überwiegend auf Nutzungen des Gesundheitssektors, wie die 2 überregional bedeutsamen Klinken, ein Gesundheitszentrum sowie diverse Ärzte und Pflegeberufe.

Nachteilig erweist sich die zum Zentrum periphere Lage des Rathauses ohne Magnetfunktion und symbolischer Identität mit der Stadtmitte.

Das Versorgungsangebot der Stadt verteilt sich auf 4 Standorte: das Zentrum, das weitere Kerngebiet sowie 2 Gewerbestandorte. Das zentrenrelevante Sortiment ist zu gering, der Zentralitätswert für periodischen Bedarf unterdurchschnittlich. Hohe Zentralitätswerte begründen sich aus dem Einrichtungssektor.

Die im Zentrum vorhandene Mischung aus Kureinrichtungen, Gastronomie, Dienstleistung, Kulturbetrieb und Wohnen ist im Grundsatz positiv, allerdings fehlen attraktive und zeitgemäße zentrumsrelevante Waren und Angebote sowie zu anderen Mittelzentren vergleichsweise größere Verkaufsflächen mit höherer Publikumsfrequenz.

Durch den Ausbau der Fußgängerzone in Verlängerung der Kurpromenade mit Zentralem Platz und Wochenmarkt sowie den Neubau eines Verbrauchermarktes am Thermalbad mit Anbindung an die Einzelhandelskonzentration an der Kurhausstraße sind positive Impulse zur Attraktivierung der Zentrumsfunktion ausgelöst.

Gleichwohl unterliegt der Rückgang an Publikumsfrequenzen in Innenstadtbereichen allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie z. B. Veränderungen der Einkommenselastizität, Online-Shopping, hohe Mieten oder fehlende Investitionen älterer Betreiber. In Hannover hat sich die Publikumsfrequenz in der Innenstadt in den letzten 10 Jahren halbiert (HAZ, 31.03.2018).

Es ist davon auszugehen, dass die Sanierung des zentral, an der Schnittstelle zwischen Zentralem Einkaufsbereich, Kurpromenade und Kurpark gelegenen Kurhauses eine deutliche Attraktivitätssteigerung bewirken wird.

Neben Arztpraxen sowie Büro- und Einzelhandelsflächen sollen Gastronomie mit Außenrestauration und eine Tanzschule zur Belebung der Innenstadt beitragen.

1.3.2 Freizeit, Kultur und Tourismus

Regional und städtisch bedeutsame Publikumsmagneten stellen vor allem Moorbadehaus & 5-Wellness-Sterne Landgrafentherme, die Wandelhalle mit vielfältigen Kulturangeboten und der Kur- und Landschaftspark, der sich vom Zentrum bis zum Deister erstreckt und in dem ebenfalls Veranstaltungen stattfinden, dar. Von Bedeutung sind auch Tanzveranstaltungen, die sich insbesondere bei älteren Personen großer Beliebtheit erfreuen. Des Weiteren gibt es vielfältige Freizeit-/Sportangebote (Schwimmbad, Sportanlagen usw.). Bürger-Treffpunkte, Jugend- und Begegnungszentrum sowie das Vereinsheim stärken ebenfalls den sozialen Zusammenhalt.
Radtouren sind z. B. zum Steinhuder Meer oder rund um den Deister attraktiv, für Wandertouren ist insbesondere der Deister beliebt.

Das Kulturangebot umfasst vielseitige Veranstaltungen. Es wird im Wesentlichen durch die Kultur- und Tourismusgesellschaft Staatsbad Nenndorf mbH organisiert und vermarktet.

Bad Nenndorf ist als Kurort überregional bekannt. Schwerpunkt ist der Gesundheitsbereich mit den natürlichen Heilmitteln Moor, Schwefel und Sole aus mehreren Quellen. Es gibt 2 staatliche Reha-Kliniken mit dem Schwerpunkt Orthopädie. Kurgäste im klassischen Sinne gibt es nicht mehr. Die Tendenz geht hier zur Präventionsbehandlung. Der Einzugsbereich für Klinik-Übernachtungen mit medizinischer oder rehabilitierender Notwendigkeit erstreckt sich überwiegend auf Niedersachsen und betrifft in erster Linie mobilitätseingeschränkte und ältere Patienten.

In den letzten Jahren (seit 2014) wurden ca. 245.000 Übernachtungen/Jahr gezählt (Nds. Landesamt f. Statistik). Sowohl die Übernachtungen als auch die Anzahl der Beherbergungsbetriebe/Betten (16 Hotels/Hotelpensionen sowie weitere Betriebe wie Pensionen und Ferienwohnungen mit insgesamt 1.058 Betten seit 2014, Quelle: Gastgeberverzeichnis) sind dabei relativ konstant geblieben.
Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer ist durch den Wegfall von Kuraufenthalten auf ca. 5,0 Tage gefallen (2009: ca. 5,6 Tage). Die Auslastung der Beherbergungsbetriebe lag 2016 bei 51,5 % (Nds. Landesamt f. Statistik).

1.3.3 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Betriebe und Bewirtschaftungsflächen befinden sich nicht im zentralen Stadtbereich, grenzen jedoch an den Kur- und Landschaftspark in Verbindung zum Deister an.

1.3.4 Wohnen[2]

In der Samtgemeinde befinden sich 4.535 Wohngebäude, von denen die meisten als Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und lediglich 16% als Mehrfamilienhäuser errichtet wurden. Der annähernd doppelt so hohe Anteil an Wohnungen verteilt sich auf 55% in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 45% in Mehrfamiliengebäuden. Entsprechend hoch ist die Wohneigentumsquote. In der Stadt Bad Nenndorf ist durch den höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern auch die Eigentumsquote etwas geringer.

Der Mietwohnungsmarkt ist durch Kleineigentümer geprägt. Die gerade für eine ausreichende und bezahlbare Wohnungsversorgung unter stadtentwicklungspolitischen und sozialen Zielsetzungen agierenden kommunalen, privaten oder genossenschaftlichen Unternehmen sind wenig repräsentativ vorhanden.

Kleine, aber inzwischen infolge des Generationswechsels und erhöhter Wohnkosten verstärkt nachgefragte Wohnungen unter 60 qm sind kaum vorhanden. Über 40 % der Wohnungen haben Größen zwischen 60 bis 100 qm. Die genutzte Wohnfläche pro Person ist infolge der Angebotsstruktur relativ hoch, zumal 60% der großen Wohnungen von 1- und 2- Personen-Haushaushalten bewohnt werden.

Rund die Hälfte des Wohnungsbestandes ist in der Zeit zwischen 1950 und 1980 entstanden. Dies führt einerseits zu günstigen Mieten für Haushalte mit geringerem Einkommen, zum anderen besteht hier ein erheblicher, vor allem auch energetischer Modernisierungsbedarf.

Der Neubaubestand aus den Jahren 1990 bis 2010 weist bei reger Bautätigkeit von ca. 60 Wohneinheiten pro Jahr und entsprechend höheren Mietpreisen eine entsprechend höhere Ausstattungsqualität auf.

[2] Daten aus: Wohnraumversorgungskonzept in der SG Nenndorf

1.3.5 Leerstand und Bodenwert[3]

Wenn im Jahre 2011 noch eine Leerstandsquote von 6% ermittelt wurde, dürfte sich durch hohe Nachfrage und rege Modernisierungstätigkeit der Anteil auf die übliche Fluktuationsreserve von 2% reduziert haben.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Mietwohnungen lagen in der Stadt Bad Nenndorf im Jahr 2016 bei 5,79 €/qm netto. Bei Neubauten werden Wohnungen zu immer noch verhältnismäßig moderaten Mieten von 8,00 €/qm angeboten. Gleichwohl sind heute ein höherer Anteil an Mietkosten in Bezug auf das Haushaltseinkommen aufzuwenden.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhäuser betrugen 2016 in der Stadt Bad Nenndorf 215.000 €, für Neubauten, die nach 2009 entstandenen sind, werden Kaufpreise von durchschnittlich 300.000 € und Grundstückspreise von ca. 175 €/qm erzielt. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen lagen im Jahre 2016 bei ca. 1.200 €/qm.

Verändertes Konsumverhalten, Überalterung und fehlende Nachfolge, unzeitgemäße Warensortimente und fehlende Angebotsvielfalt sowie die Konkurrenz durch Onlinekäufe bewirken Geschäftsaufgaben und Leerstände im Einzelhandel und Dienstleistungsbereich.

1.4 Verkehrsanbindung

Bad Nenndorf verfügt über eine sehr gute überregionale Straßenanbindung. In unmittelbarer Ortsnähe verlaufen die BAB A2 (Berlin – Hannover – Dortmund), sowie die südlich des Siedlungsbereiches gelegene B65 und die östlich verlaufende B 442.

Darüber hinaus ist die Stadt mit 2 S-Bahnlinien an das Schienennetz angebunden, so dass günstige Zugverbindungen von Berufspendlern, Besuchern und Bürgern, einschließlich Park/Bike & Ride- Möglichkeiten genutzt werden können. Ein Bürgerbus ergänzt das ÖPNV-Angebot, um Wohngebiete besser mit dem Zentrum zu verknüpfen.

Die zentrumsnahe Erschließung erfolgt über die tangential verlaufenden Hauptverkehrsstraßen der Rodenberger Allee/Bahnhofstraße und die Horster-/Hauptstraße. Die höchsten Verkehrsbelastungen bestehen an der Rodenberger Allee/Bahnhofstraße mit bis zu 10.000 Kfz/h.

Mit Ausnahme von Umleitungen durch Autobahnsperrungen bieten die Straßen keine sinnfälligen Angebote für Durchgangsverkehr und ‚Schleichwege'.

Die Hauptverkehrsstraßen verfügen auf Grund beengter Raumprofile über keine separaten Radwege, im Zuge von Umbaumaßnahmen jedoch über z. T. beidseitigen Fahrradschutzstreifen oder kombinierte Geh- und Radwege.

Die innere Erschließung des Zentrums erfolgt über die Kurhausstraßen/Am Thermalbad. Untergeordnete Straßen wurden verkehrsberuhigt gestaltet und fügen sich in die mit Fußgängerpriorität ausgewiesenen Zonen der Kurpromenade oder des Zentralen Einkaufbereiches ein.

Änderungen des Hauptverkehrsnetzes sind aus verkehrstechnischer Sicht gemäß Verkehrskonzept 01/2018 nicht erforderlich, bedürfen aber in Teilbereichen einer Neugestaltung, insbesondere der Ausbildung von Einmündungen, Fahrbahnoberflächen, Randbereichen oder Ausstattungen, um den Anforderungen an eine dem Kurort adäquate Stadtbildqualität zu entsprechen.

Abgesehen von privaten oder halböffentlichen Parkplätzen der Einzelhandelsnutzungen und den Stellplätzen am Straßenrand befinden sich öffentliche Parkplätze an der Buchenallee, zwischen Post- und Kurhausstraße, am Agnes-Miegel-Platz, an der Kurhausstraße und am Bahnhof.

[3] Daten aus: Wohnraumversorgungskonzept in der SG Nenndorf

Auch wenn das Angebot rechnerisch als ausreichend bewertet werden kann, stellt die kurze Erreichbarkeit, insbesondere für ältere Besucher bei Veranstaltungen, ein wichtiges Kriterium für die Funktion und Akzeptanz des Zentrumsbereiches dar.

1.5 Grün- und Freiraumstruktur

Die Grün- und Freiraumstruktur ist für den Kurort in mehrfacher Hinsicht von außerordentlicher Bedeutung. Die Besonderheit des Zentrumsbereiches besteht darin, dass sich hier im Prinzip 3 Funktionsbereiche verzahnen und die Charakteristik des Stadtgrundrisses bestimmen.

Hierzu zählen erstens die Straßen, Wege und Plätze mit Fußgängerzone, Einzelhandelbesatz, Wohnnutzung, Kultur- und Marktfunktionen, zweitens die Gesundheits-, Kur- und Wellnessbereiche mit Kurort spezifischer Magnetfunkton wie die Landgrafentherme sowie drittens die Kuranlagen mit Promenade, Landschaftspark, Sonnengarten, Esplanade und Anbindung an die freie Landschaft und den Deister.

Im Zuge der Sanierung wurden alle Straßenräume mit z. T. alleeartiger Baumpflanzung und raumwirksamen Vegetationselementen durchgrünt.

1.6 Bau- und Gestaltstruktur sowie Stadtimage

Das Stadtimage wird im Wesentlichen geprägt durch die Kureinrichtungen und Landschaft sowie durch vielfältige Aktivitäten und Veranstaltungen. Die Erkenntnis, dass Stadtgestalt nicht nur kulturelle und ästhetische Belange erfüllt, sondern einen wichtigen Wirtschaftsfaktor darstellt, hat sich durch die Innenstadtsanierung bewahrheitet.
Sowohl die Bürger als auch Außenstehende verleihen oder erwarten von einem Ort positive Vorstellungsbilder mit signifikanter und unverwechselbarer Aussagekraft.
Um sich mit einem Ort zu identifizieren, bedarf es eine auf die menschliche Wahrnehmung und Maßstäblichkeit abgestimmter Alleinstellungs- und Erkennungsmerkmale. In hässlichen und monotonen Orten und Quartieren will niemand wohnen, arbeiten oder Urlaub machen.

In diesem Sinne kommt es auch darauf an, dass durchaus positive Image und die damit verbundene Erwartungshaltung an einen Kurort mit der Realität abzugleichen.

Während die zentrale Innenstadt (Sanierungsgebiet) in den letzten Jahren maßgebliche gestalterische Verbesserungen erfahren hat und die Bürger und Besucher die Veränderungen positiv wahrnehmen, weisen die Randbereiche noch unpassende Material- und Stilelemente verschiedener Entstehungszeiten auf.

Durch mindere Material- und Detailqualität, fehlende Anpassung an den ‚genius loci', verunstaltende Anbauten und Nebenanlagen oder wenig qualitätvolle Architektur der jüngeren Zeit entstehen Wirkungsformen mit indifferenter Belanglosigkeit und fehlender Signifikanz und Charakteristik.

Straßenräume mit verkehrstechnischer Dominanz, ausgebesserten Asphaltoberflächen, monotonen Gehwegbelägen, einem ‚Geschmackschaos' von Einfriedungen oder fehlender Durchgrünung und Raumbildung lassen eine angemessene Gestalt-, Erlebnis- und Aufenthaltsqualität vermissen.

Nachdem diese Mängel vor allem im Wirkungskreis des öffentlichen Raums für das bestehende Sanierungsgebiet abgestellt worden sind und durch hochwertige Pflasterung, atmosphärische Beleuchtung und Bepflanzung oder Wasser- und Ausstattungselemente nachhaltige Verbesserungen erzielt wurden, sind die Straßen, Freiräume und Bebauungsquartiere der Randzonen ebenfalls einer solchen Funktions- und Gestaltverbesserung zuzuführen.

2. Integriertes Stärken- und Schwächen-Profil

2.1 Stärken

- Kurort mit traditionell gesundheits- kultur- und Fremdenverkehr orientierten Angeboten und fachlichen Kompetenzen
- Naturräumlich reizvolle Lage im Naturpark Weserbergland, am Fuße des ‚Deisters'
- Sehr gute verkehrliche Anbindung über die Autobahn Dortmund-Hannover-Berlin, kurze Entfernung zur Landeshauptstadt und zum Flughafen sowie ins regionale Umland mit Pkw und S-Bahnlinien
- Überregionaler Bekanntheitsgrad, europaweit bedeutsame Quelle, Naturheilmittel, bekanntes Thermalbad mit dreifacher Prädikatisierung
- Attraktivität für Touristen, Tagesgäste und Klinikpatienten
- 2 überregional bekannte Kliniken, Pflege- und Seniorenheime, Hotels, Pensionen, Gastronomie
- Beliebter Wohnstandort mit positivem Außen-Image
- Kein Bevölkerungsrückgang, gute Kaufkraft
- Denkmal geschützte Gebäude und Anlagen
- Historischer, Denkmal geschützter Kur- und Landschaftspark, Kommunikation- und Naherholungsraum mit ökologischem Wert als Verbindung zwischen Innenstadt und freier Landschaft

2.2 Schwächen/Missstände

- Unzureichende Darstellung weiterer Kernkompetenzen und Alleinstellungsmerkmale wie Freizeit, Sport, Spiel und Begegnung aller Bevölkerungsgruppen und Besucher
- Unzureichendes Angebot innerstädtischen, altengerechten und bezahlbaren Wohnraums mit zeitgemäßen Standards
- Unzureichendes Zentren relevantes Warenangebot mit attraktiver Präsentation
- Fehlendes Produktmarketing mit Synergieeffekten
- Unzureichende Verzahnung von Bewohner- und Fremdenverkehr spezifischen Nutzungen
- Funktions- und Gestaltdefizite außerhalb des sanierten Innenstadtbereichs in Randzonen, entlang der Bahnhofs-‚Achse' und an Parkplätzen
- Fehlende Verknüpfung zwischen Bahnhof mit park&ride-Funktion, sozio-kulturellem Zentrum und Innenstadt
- Unzureichendes Parkplatzangebot bei Kurort spezifischen Veranstaltungen und verkaufsoffenen Sonntagen
- Gestaltdefizite an Gebäuden, Nebenanlagen und Straßenräumen
- Mangelnde Verkehrssicherheit für Radfahrer und Schüler
- Lückenhafte Begrünung in noch nicht sanierten Straßenräumen und an privaten Grundstücken
- Unzureichende Ausgestaltung der Ortseinfahrt an der Haster Straße

3. Leitbild, Ziele, Handlungsleitlinien

3.1 Leitbild

Auf der Grundlage der vorhandenen Potentiale und Alleinstellungsmerkmale des Kurortes mit seinen gesundheits- und freizeitorientierten Angeboten, dem zentral gelegenen und mit der Landschaft verbundenen Kurpark, seiner guten verkehrlichen Anbindung und historischen Bausubstanz können und müssen weitere Angebote im Bereich der Versorgung, Freizeit und Kultur geschaffen werden, um eine nachhaltige Stadtentwicklung fortzuführen.

Das Stadtzentrum Bad Nenndorfs ist nicht nur für die Bewohner und Besucher, sondern auch für die regionale Entwicklung im Sinne der raumordnerischen Zielsetzungen wichtig. Die Stadt ist als Wohnstandort, Versorgungsschwerpunkt, darüber hinaus auch als Imageträger und Impulsgeber des Gesundheitswesens und Fremdenverkehrssektor bedeutsam.

So ist es übergeordnetes Ziel, Bad Nenndorf in seiner zentralen Funktion als Kurort mit Erholung, Wellness, Rehabilitation, Pflege und Kurbetrieb, darüber hinaus für Versorgung, Wohnen und Arbeiten, Freizeit, Kultur, Bildung und Tourismus sowie für soziales Zusammenleben und Kommunikation zu stärken.

Die wesentlichen Ziele des Integrativen städtebaulichen Entwicklungskonzepts bestehen in:

- die verkehrliche Anbindung des Bahnhofs mit seiner regionalen Bedeutung für die Zentrumsfunktion
- Attraktivierung der Innenstadt für Jung und Alt
- Sicherung/Schaffung von Arbeitsplätzen
- Erhöhung der städtischen Leistungskraft und des sozialen Zusammenhaltes
- Ausbau der sozio-kulturellen Einrichtungen und Freizeitanlagen für alle Bevölkerungsschichten
- Verknüpfung des Bahnhofs mit dem Individual- und Radverkehr (Park/Bike & Ride)
- Reduktion von Straßenverkehrsflächen zu Gunsten von Geh-/Radwegen und Grün sowie Anlage gestalterisch gut eingebundener Stellplatz-Anlagen
- Schaffung zeitgemäßen und bedarfsgerechten Wohnraumes (Barrierefreiheit)
- Stärkung des Profils als Kurort im Grünen
- Stärkung des Profils als Kurort der Kultur

3.2 Ziele

3.2.1 Ziele Bevölkerungsstruktur

- Attraktivierung der Innenstadt für alle Bevölkerungsgruppen
- Ausgewogene soziale Mischung
- Ausbau des Gesundheitstourismus
- Belebung der Innenstadt, Erhöhung der Passantenfrequenz
- Verbesserung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität
- Schaffung kommunikativer Treffpunkte im Einkaufsbereich und in natürlicher Umgebung
- Erfüllung differenzierter Anspruchsniveaus im Warensortiment, in Gastronomie und Beherbergung
- Erweiterung der Angebotsvielfalt für Familien mit Kindern, Jugendliche und Senioren
- Sicherung der Barrierefreiheit/Mobilität im öffentlichen Raum und bei Gebäudesanierung

3.2.2 Ziele Nutzungsstruktur

- Verbesserung der Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsbedingungen
- Konzentration zentraler Funktionen (Versorgung, Bildung, Kultur, Freizeit, Sport, Kommunikation)
- Stärkung des differenziert, höherwertigen Einzelhandels, Märkte, Kunst und Spiel mit Magnetfunktion
- Verstärktes Angebot an Außenrestauration/ Gastronomie (Straßencafés, Bistros)
- Attraktivierung der Innenstadt über Veranstaltungen, Märkte und Aktionen
- Erhalt und Verbesserung der innerstädtischen Wohnsituation
- Sicherung zukunftsorientierter Arbeitsplätze
- Umnutzung, ggf. Abriss abgängiger und leerstehender Gebäude
- Verbesserung der Erreichbarkeit und fußläufiger Beziehungen, Ausweitung der Zentrumsfunktion

3.2.3 Ziele Verkehrsstruktur

- Beseitigung von Verkehrskonflikten, insbesondere an Querungsstellen, Schulen und Wohnstraßen
- Verkehrsberuhigende Maßnahmen durch Mischungsprinzip, Fahrspurminimierung und Bepflanzung
- Entwicklung eines Radverkehrsnetzes, Anlage von Radwegen bzw. Fahrradschutzstreifen
- Verdeutlichung der Straßenhierarchien insbesondere an Einmündungen
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs an Straßen durch vegetative Gliederung
- Erhalt und naturhafte Neugestaltung bedarfsgerechter Parkplätze
- Ausbau der Bahnhofstraße als Verbindungs-‚Achse' zwischen Bahnhofsgebiet und Zentrum
- Aufwertung der Straßen- und Platzräume durch Pflasterung, Beleuchtung und Bepflanzung
- Verbesserung der Parksituation

3.2.4 Ziele Freiraumstruktur

- Profilstärkung als ‚Kurort im Grünen'
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Straßen- und Platzgestaltung
- Verstärkte Durchgrünung an Straßen und Plätzen, Alleen an Hauptverkehrsstraßen
- Verbesserung der Oberflächengestaltung
- Verbesserung der innerstädtischen Ausstattung (Kunstobjekte, Leuchten, Bänke, …)
- Schließung von Raumkanten durch Mauern, Hecken, Spaliere, Ranksysteme
- Raumbildende und abgestimmte Einfriedungs- und Vegetationselemente an privaten Vorgärten
- Private Pflanzmaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken (Spaliere, Rankgewächse, Blumen…)
- Integration ökologischer Faktoren, Schutz und Entwicklung von Naturbeständen und Artenvielfalt
- Naturräumliche Gestaltung von Sport- und Spielflächen
- Freizeiteinrichtungen außerhalb des Kurbetriebes

3.2.5 Ziele Gestaltstruktur/Image

- Förderung von Stadtimage, Identifikation und Alleinstellungsmerkmalen
- Stadtmarketing
- Markierung von Eingangs-/Torsituationen zur Kennzeichnung unterschiedlicher Bereiche
- Wahrung eines einheitlichen Stadtbildes mit ortstypischen Gestaltelemente der Bäderarchitektur
- Beseitigung von Verunstaltungen durch minderwertige Materialien und Stilelemente
- Verbesserung der Schaufensterzonen entsprechend der Baustruktur
- Hochwertigen Gestaltung der Außengastronomie und Warenpräsentation im Straßenraum
- Sanierung und Erhalt Denkmal geschützter und Stadtbild prägender Gebäude
- Lichtgestaltung zur atmosphärischen Verbesserung
- Einbeziehung halböffentlicher Bereiche in den Straßenraum
- Inszenierung kontinuierlicher Wahrnehmungs- und Erlebnisfolgen

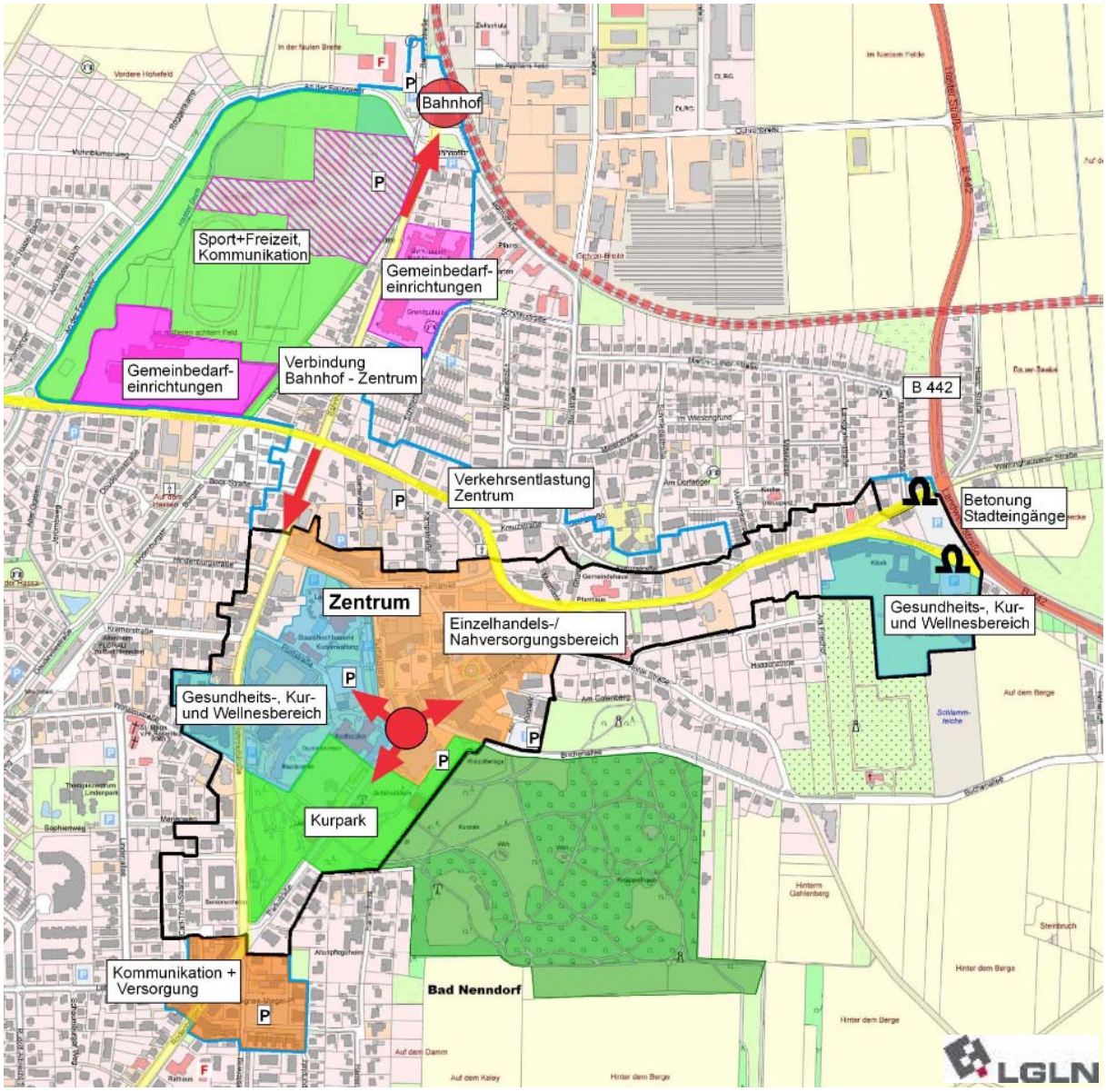
3.2.6 Sonstige Ziele

Dem Grundsatz der Barrierefreiheit i. S. eines gleichberechtigten Zugangs zur physischen Umwelt gemäß Artikel 9 (Zugänglichkeit) des Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13.12.2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf geeignete Weise Rechnung zu tragen. Dabei sind auch die besonderen Belange von Menschen mit einer Sehbehinderung zu beachten. Außerdem sind das Prinzip des Gender Mainstreaming und der Grundsatz der Antidiskriminierung angemessen zu berücksichtigen.

3.3 Zielkonzept und Handlungsansatz

Um die Stadt Bad Nenndorf in ihrer Funktion als Kurort und Wohnstandort mit regionaler Versorgung sowie Freizeit- und Kulturqualität zu stärken, ist die Entwicklung des zentralen Bereiches der Stadt von besonderer Wichtigkeit.

Die zur Umsetzung dieses Ziels inzwischen weitgehend durchgeführten Sanierungsmaßnahmen haben übereinstimmend zu einer nachhaltigen Verbesserung und Aufwertung des Zentrums geführt.



Zielkonzept
(Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung)

Naturgemäß sind im Laufe der Planung und Umsetzung Sanierungsmaßnahmen gestrichen, modifiziert oder ergänzt, andere in einer 1. und 2. Fortschreibung des Rahmenplanes vervollständigt worden.

Um den Sanierungsumfang im Rahmen der Förderungsmöglichkeiten und überschaubaren Realisierung zu halten sind einzelne Bereiche nicht in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Gleichwohl ist es ersichtlich, dass die Einbeziehung dieser Problem- und Entwicklungszonen maßgeblich für den Erfolg der Gesamtmaßnahme unverzichtbar ist.

Schwerpunkt des Handlungsansatzes ist dabei die Entwicklung der Verbindungsachse zwischen den funktional und verkehrlich bedeutsamen ‚Magneten' des Zentrums und Bahnhofs. Dabei soll der bereits neu gestaltete südliche Abschnitt der Bahnhofstraße fortgesetzt werden.

Ein zweiter Handlungsschwerpunkt besteht in der Entwicklung des z. T. bereits bestehenden sozio-kulturellen Zentrums mit Schulen, Kindergärten, Sport- und Freizeitnutzungen sowie Vereins- und Mehrgenerationenhaus. Zudem soll der geplante Bewegungspark am Bahnhof mit einbezogen werden. Ein weiteres Ziel ist eine bessere Anbindung des Parkplatzes für park&ride und Wohnmobile mit der Innenstadt.

Zusätzlich sind kleinere, arrondierende Maßnahmen an den Rändern des bestehenden Sanierungsgebietes wie die Zentrumszugänge Haster Straße und Rodenberger Allee mit dem Agnes-Miegel-Platz vorgesehen.

Im Zuge dieser Maßnahmen wird das teils von Ortsbild prägender Bebauung geformte Stadtbild aufgewertet und dem öffentlichen Raum, einschließlich seiner privaten Randzonen wie in den bereits umgesetzten Straßen- und Platzräumen eine dem Kurort adäquaten Gestaltqualität zuteil.

4. Handlungsräume und Handlungsfelder

Die wesentlichen Handlungsräume der Sanierung bestehen in der funktionalen und gestalterischen Verbesserung der öffentlichen Frei-, Platz- und Straßenräume. Hierzu zählen

- die Stärkung und Entwicklung der sozialen, kulturellen und kommunikativen Nutzungen am Bahnhof,
- die funktionale und gestalterische Verknüpfung zwischen Bahnhof und Zentrum,
- die Verbesserung der Aufenthalts-, Erlebnis- und Gestaltqualität der Straßenräume durch verkehrsberuhigende und der Charakteristik des Kurortes angemessene Maßnahmen und
- die bessere Wahrnehmung und Erlebbarmachung naturräumlicher Gegebenheiten.

Ein weiterer, die Sanierung im Ganzen maßgeblich fördernder Schwerpunkt besteht in den Maßnahmen auf privaten Grundstücken und im Bereich der Gebäudesanierung. Hierzu zählen

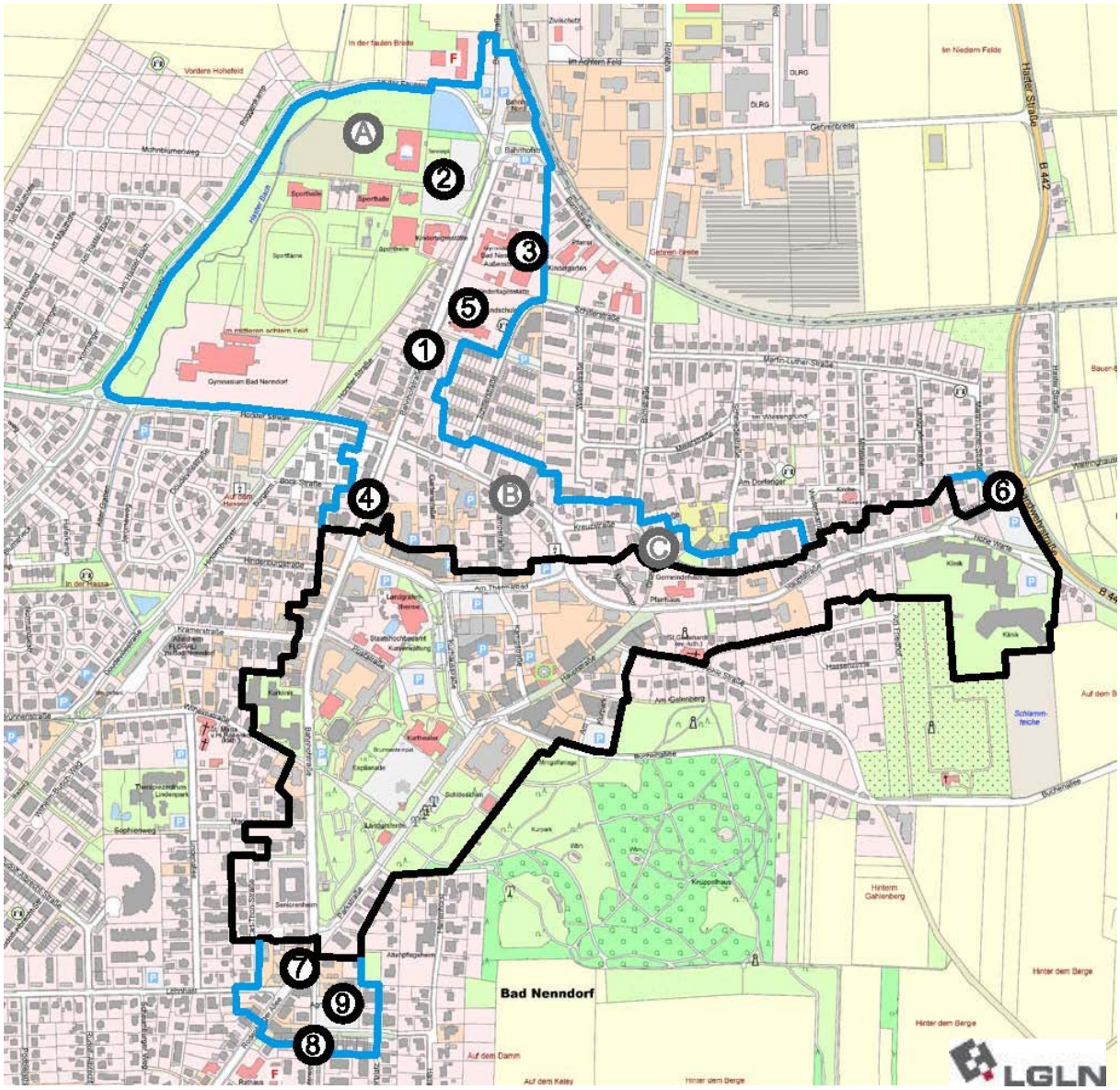
- der Erhalt und die Instandsetzung Ortsbild prägender Gebäude und Nebenanlagen,
- die Anpassung innerörtlicher Bausubstanz an zeitgemäße Standards und
- die Gestaltung raumwirksamer Vegetationselemente und Einfriedungen auf privaten Grundstücken.

Die wesentlichen Handlungsfelder ergeben sich aus den zur Umsetzung der Sanierungsziele erforderlichen Planungen sowie die Integration der Fachbehörden, Investoren und Bürger. Dabei ist zwischen solchen Maßnahmen zu unterscheiden, die im Wirkungsbereich der Kommune liegen und solchen, bei denen ggf. divergierende Vorgaben (z. B. Träger öffentlicher Belange, private Eigentümer und Gesellschaften) mit kommunalen Belangen in Einklang zu bringen sind.

5. Projekte und Maßnahmen

Zur Stärkung und Verknüpfung der Zentrumsfunktionen sowie zur Behebung städtebaulicher Missstände der Innenstadt und des Bahnhofbereiches sind folgende Maßnahmen geplant (Nr. der Maßnahme zur räumlichen Zuordnung, s. Übersichtsplan unten). Die angegebene Priorität (1= besonders dringend erforderlich, 2= dringend erforderlich, 3= erforderlich) und der geplante Zeitrahmen zur Umsetzung dienen lediglich der vorläufigen Einordnung und können sich im weiteren Planungsverlauf verschieben. Die (Brutto)-Kosten sind vorerst nur sehr überschlägig ermittelt und dienen ebenfalls lediglich zu einer vorläufigen Orientierung. Konkretere Kosten können erst nach Vorliegen entsprechender Zielsetzungen und Vorentwurfsplanungen ermittelt werden. Eine ggf. erforderliche Erneuerung bzw. Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht berücksichtigt.

Bei der Planung und Durchführung der Maßnahmen sollen die besonderen Belange von Menschen mit Behinderungen – insbes. auch mit einer Sehbehinderung – sowie das Prinzip des Gender Mainstreaming und der Grundsatz der Antidiskriminierung stets berücksichtigt werden.



Lageübersicht der Maßnahmen

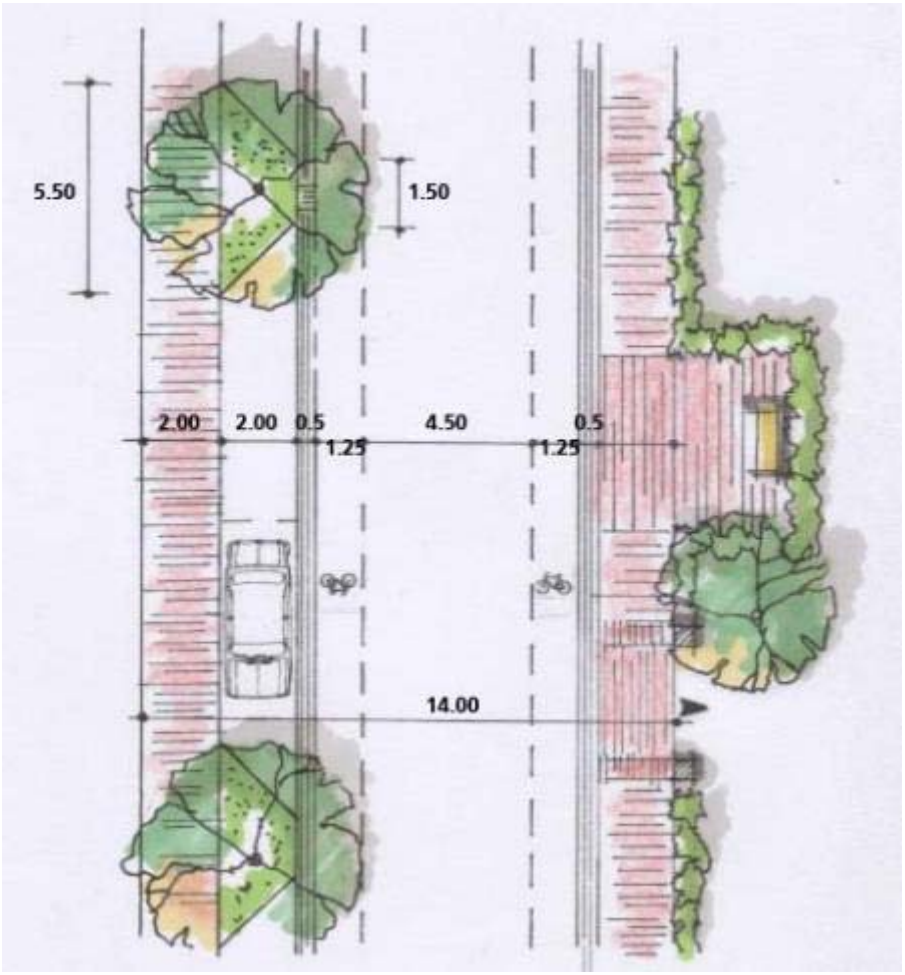
(Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung)

Maßnahme	Kosten [€]	Priorität, Zeitrahmen
M 01 Umgestaltung nördliche und mittlere Bahnhofstraße	**900.000 €**	**1**

Straßenraumgestaltung zwischen dem neuen Bahnhofskreisel und Kreuzung Horster Straße als attraktiver ‚Auftakt' der Verbindungsachse zum Zentrum mit Kurort spezifischer Charakteristik

Verkehrsberuhigte Maßnahmen durch Fahrspurminimierung, Fahrspur in Asphalt mit beidseitigen Fahrradschutzstreifen, Gehwegbereiche ggf. mit platzartigen Aufweitungen, Oberflächen in vorhandenem roten Klinker, Längsstellplätze zwischen Bauminseln, maßstäbliche und atmosphärische Beleuchtung, vegetative Raumkanten an Grundstücksgrenzen in Form von Hecken und vereinheitlichenden Einfriedungen, ggf. vereinzelte Aufenthalts- und Sitzgelegenheiten

Straßenraum ca.450 lfm. x 10 m Breite = 4.500 qm x 200 €/m² = ca. 900.000 €



Straßenraum-Prinzip-Skizze Bahnhofstraße *M=1:200*

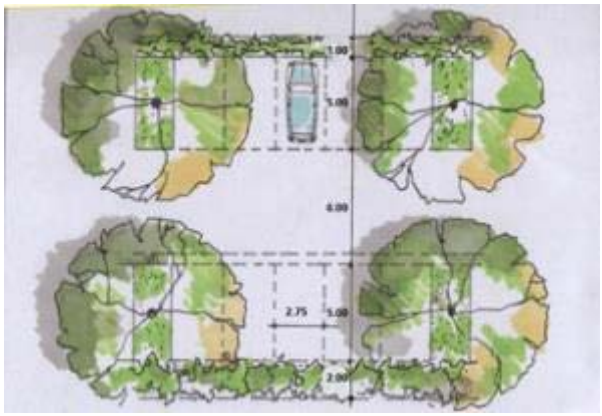
M 02 Umgestaltung Parkplatz Sport- und Freizeitzentrum	**800.000 €**	**2**

Neuordnung der Stellplätze, Fahrgassen und Zuwegungen, weiterhin überwiegend Parkplatznutzung, Überlagerung mit Vorhalteflächen für multifunktionale Nutzungen (z. B. ‚Fest-,Wiese'), Park ähnliche Durchgrünung, Gliederung und Einfassung durch vegetative Raumkanten

Oberflächengestaltung mit Betonsteinpflaster in Natursteinoptik, Belastbarkeit auch für Schwerlastverkehr, Schatten spendende Überkronung mit Bäumen, raumwirksame Hecken und Grünstreifen mit artenreicher Unterpflanzung, Markierung der Zufahrt und Sichtschutz-Abpflanzung des Wohnmobil-Standortes, maßstäbliche Beleuchtung

Platzraumgestaltung ca. 8.000 m² x 100 € = ca. 800.000 €

Parkplatz Bestand



Parkplatz Durchgrünung Prinzip-Skizze *M=1:400*

M 03 Machbarkeitsstudie ehemaliges Gymnasium Bahnhofstraße	**30.000 €**	**1**

Konzentration der Zentrumsfunktion mit sozio-kulturellen Einrichtungen um den Bahnhofsbereich
Analyse und Konzeptplanung für Umnutzungsmöglichkeiten des Ehem. Gymnasiums als z. B. Musik-/Volkshochschule

Bestandsaufnahme und Analyse der Bausubstanz und Grundstücksgegebenheiten, Konzept-Alternativen und Zielsetzungen für Umnutzung, energetische Sanierung, Um-/Anbau und Modernisierungsmaßnahmen, techn. Ausbau, Außenanlagen, Fachplanungen, exemplarische Vorentwurfs-Skizzen und Kostenschätzung

Machbarkeitsstudie pauschal = ca. 30.000 €

Ehem. Gymnasium

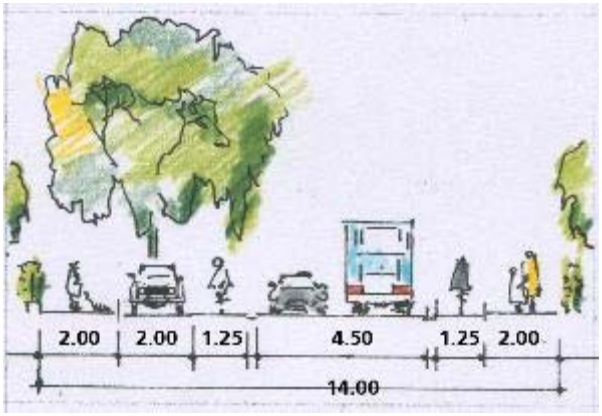
M 04 Umgestaltung südliche Bahnhofstraße	**360.000 €**	**1**

Funktionale Verbesserung und gestalterische Aufwertung der Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Innenstadt ab Kreuzung Horster Straße bis untere Kurhausstraße

Verkehrsberuhigte Maßnahmen durch Fahrspurminimierung, Fahrspur in Asphalt mit beidseitigen Fahrradschutzstreifen, ggf. helltoniger als Fahrspur, Gehwegbereiche ggf. mit platzartigen Aufweitungen, Oberflächen in vorhandenem roten Klinker, Längsstellplätze zwischen Bauminseln, maßstäbliche und atmosphärische Beleuchtung, vegetative Raumkanten an Grundstücksgrenzen in Form von Hecken und vereinheitlichenden Einfriedungen, ggf. vereinzelte Aufenthalts- und Sitzgelegenheiten

Straßenraum ca. 180 lfm. x 10 m Breite = 1.800 qm x 200 €/m² =.360.000 €

Fahrradschutzstreifen Beispiel Rodenberger Allee



Straßenraumprofil-Prinzip-Skizze M=1:200

M 05 Vorbereichsgestaltung ‚Berlin'-Grundschule	**75.000 €**	**2**

Außenraumgestaltung und Verkehrssicherung vor dem Schulgebäude. Einbeziehung der Bushaltestelle und Grundstückszuwegung

Funktionale und gestalterische Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Oberflächengestaltung mit sandfarbenen Betonplatten, Entsiegelung, Bepflanzung, Rankgewächse, Baumstellungen, raumbildenden Hecken, Torsituation mit Pergola im Eingangsbereich, Sitzgelegenheiten, atmosphärische Beleuchtung, Einfriedung gegenüber dem Straßenraum, Einbeziehung der Bushaltestelle mit Wetterschutz und behindertengerechten Buscaps

ca. 500 m² x 140 € = ca. 70.000 €

Vorbereich Grundschule Bahnhofstraße Vorher

Gestaltungsvorschlag Nachher

M 06 Ortseinfahrt Haster Straße	**250.000 €**	**2**

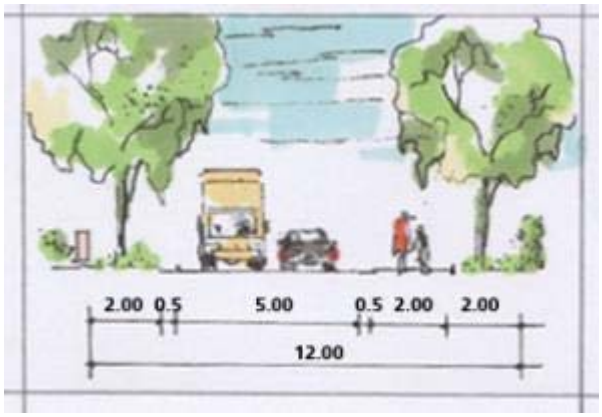
Verbesserung der Orientierung und Kennzeichnung des Ortseingangs mit Kurort spezifischer Charakteristik analog zur Ortseinfahrt Hohe Warte, Minderung der Ein- und Ausfahrtsgesschwindigkeiten durch gestalterische Maßnahmen

Minimierung der Fahrspur- und Einmündung auf Begegnungsfall Lkw-Lkw bei verminderter Geschwindigkeit (5.50 m), beidseitige Alleebäume mit atmosphärischer Beleuchtung (uplights) und Osterglocken-Unterpflanzung, einseitiger Gehwegbereich mit sandfarbenen Betonplatten

ggf. Markierung der Ortsein-/Ausfahrt durch Stadttor-Pfeiler mit Logo und Beleuchtung

ca. 110 m x 12 m = ca. 1400 m² x 180 € = ca. 250.000 €

Ortsausfahrt



Beispiel Hohe Warte

Straßenraumprofil Prinzip-Skizze

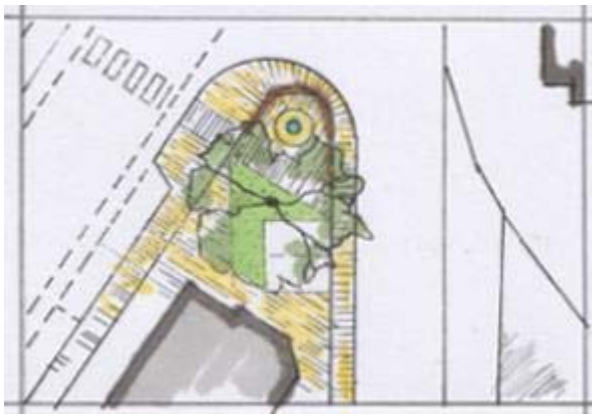
M 07 Umgestaltung Einmündung Rodenberger Allee/Bahnhofstraße	**80.000 €**	**3**

Fortführung und Anbindung des Fahrradschutzstreifens, Gestaltverbesserung und Attraktivierung der randlichen Freibereiche vor den Läden privater Grundstücke mit halböffentlichem Charakter, durchgrünte Platzgestaltung mit Bezug zum Blumengeschäft

Räumliche Fassung des Vorbereichs an der nordwestlichen Ladenzeile und Platzgestaltung der bugartigen Spitze vor dem Blumengeschäft, Erhalt zweier Stellplätze, Verlagerung der Müllcontainer zugunsten einer Aufenthaltsfläche mit Pflanzbeet, Großbaum und Sitzrondell mit Quellstein und Holzwandung, Markierung der Querung Richtung Deisterweg und des Sitzplatzes durch Pflaster oder Holzdielen, atmosphärische Beleuchtung,

ca. 400 m² x 200 € = ca. 80.000 €

Halböffentlicher Freibereich Einmündung Deisterweg



Schmuckplatz Prinzip-Skizze

M=1:500

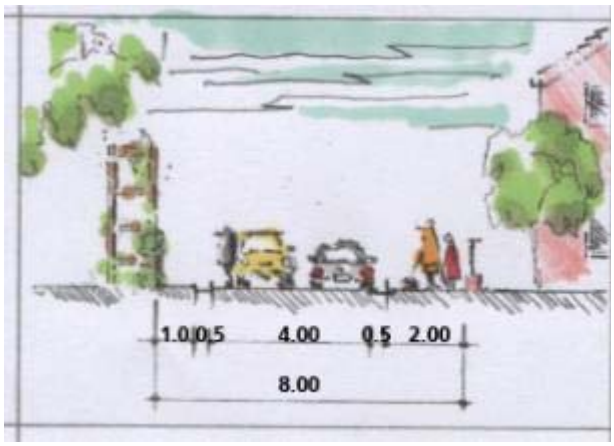
M 08 Straßenraumgestaltung Deisterweg	**220.000 €**	**2**

Gestalterische Aufwertung der Wohnbereichsstraße durch verkehrsberuhigende Maßnahmen, Mischungsprinzip, niveaugleicher Ausbau mit vegetativer Raumkante

Fahrspurminimierung auf 4,00 m inkl. beidseitiger Gossen, einseitiger Gehwegbereich und 1 m Distanzstreifen in Betonsteinpflaster mit Natursteinoptik

Ca. 150 lfm x 8 m = ca. 1.200 m² x 180 € = ca. 220.000 €

Deisterweg Vorher



Prinzip-Skizze M=1:200 Nachher

M 09 Umgestaltung Agnes-Miegel-Platz	**670.000 €**	**2**

Neugestaltung der Platzfläche als zentrumsnahen Parkplatz mit zeitgemäß großzügigerer Stellplatzanordnung und -Dimensionierung der Stellflächen und Fahrgassen, weitgehende Entsiegelung durch entsprechende Oberflächen, Durchgrünung und räumliche Einfassung, ggf. Vorhaltung von gepflasterten Flächen für multifunktionale Nutzungen (z. B. Märkte, Events …)
ggf. Umsiedlung des Reifenhandel- und Reparaturbetriebes, dafür attraktive innerstädtische Wohnbebauung

Formschnitt-Hecke mit Pergola-Toreinfahrt zwischen Parkplatz und Deisterweg als Sichtschutz und Raumkante, Einfassung der Platzfläche durch Hecken oder ggf. Spaliere als ‚Raumwände', Bäume mit Unterpflanzung und gliedernde Hecken zwischen den Stellplatzreihen, atmosphärische Beleuchtung

ca. 4.000 m² x 150 € = ca. 600.000 €

optionale Betriebs-Umsiedlung pauschal 30.000 €

optional Spalier-Raumwände 200 lfm. = ca. 50 Bäume à 800 €/Stk. = 40.000 €

Parkplatz Agnes-Miegel-Platz Bestand

Spalier-Raumwand Beispiel

Maßnahme	Kosten [€]	Priorität, Zeitrahmen
Privatmaßnahmen	**500.000 €**	**1**
Umbau, Sanierung, Nachnutzung von Gebäuden Behebung von funktionalen und gestalterischen Mängeln an Geschäfts- und Wohngebäuden sowie Sport- und Freizeitstätten, ggf. Behebung von Leerständen, Fehl- und Mindernutzungen Sanierung zum Erhalt und Anpassung der Bausubstanz an zeitgemäße Standard, Attraktivierung und Entwicklung sozialer und kultureller Nutzungen. Verbesserung der Fassadengestaltung, Rückbau im Sinne charakteristischer (historischer) Elemente, Erhalt der Gebäudestruktur (Fachwerk, gestalterisch abgestimmte Werbe-Elemente und Wetterschutz; Fassadenbegrünung…) Kundenorientierte Maßnahmen, Behinderten gerechte Zugänge/Begehbarkeit, Schaffung von gut integrierten Stellplätzen **Freiraumgestaltung privater Grundstücksflächen** Verbesserung der privaten und halböffentlichen Freiräume, Abriss störender und verunstaltender Nebengebäude, Verbesserung der aufenthalts- und wohnungsbezogenen Freiraumqualität Umbau-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen von Gebäuden/Gebäudeteilen mit sozial- kulturellen Nutzungen, Gestaltverbessernde Maßnahmen an Fassaden von Stadtbild prägenden Gebäuden und Gebäuden/Gebäudeteilen Freiraumgestaltung (ggf. mit Nebenanlagen) Bei Aufnahme in das Förderprogramm wird eine Richtlinie zur Förderung von Privatmaßnahmen erlassen. Es wird dabei ein Betrag von insgesamt 600.000 € angesetzt. Dabei wird davon ausgegangen, dass max. 20 Maßnahmen mit durchschnittlich 25.000 € Förderung erforderlich werden.		
Vorbereitung der Sanierung: Planungen/Konzepte	**80.000 €**	**1**
Für die zentrale Entwicklung erforderlich werdende Planungen/Konzepte, z. B.: Konzeptplanungen zur Konkretisierung der Sanierungsziele und Maßnahmen (Ansatz: 30.000 €) Einzelne Gutachten z. B. Verkehrsgutachten, Lichtkonzept, (Ansatz: 20.000 €) Bauleitplanung und Sonstiges (Ansatz: 30.000 €)		
Beteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	**10.000 €**	**1**
Beteiligung und Aktivierung von Bürgern, Gewerbetreibenden und Nutzungsberechtigten Maßnahmen zur Beteiligung, Information und Publizität Verfügungsfonds z. B. für Werbung, Veranstaltungen, Öffentlichkeitsarbeit		
Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen	**250.000 €**	**1**
Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen bei Bedarf Grunderwerb Ansatz pauschal: 150.000 € Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung der Grenzlegung, Neuvermessung von Grundstücken Ansatz pauschal: 50.000 € Rückbau/Abriss allgemein (zusätzlich zu o. g. Maßnahmen) Ansatz pauschal: 30.000 € Sonstige Ordnungsmaßnahmen Ansatz pauschal: 20.000 € Ggf. Betriebsverlagerung des Reifenhandels		

Sonstige begleitende Leistungen	**180.000 €**	**1**
Treuhänderische Begleitung durch Sanierungsträger Verwalterische Abwicklung des Sanierungsverfahrens Ansatz: 20.000 €/J. x 5 J. = 100.000 €		
Städtebauliche und gestalterische Beratungsleistung Konkretisierung städtebaulicher Entwurfsansätze (exemplarische Bereichsentwürfe) Bewertung und Beratung bei Baugesuchen und Baumaßnahmen in Hinblick auf die Sanierungsziele Ansatz: 10.000 €/J. x 5 J. = 50.000 €		
Stadtmanagement Beratung und Beteiligung von Bürgern und Nutzungsberechtigten pauschal 30.000 €		

6. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Maßnahme	**Priorität 1 [€]**	**Priorität 2 [€]**	**Priorität 3 [€]**
M 01 Umgestaltung nördliche und mittlere Bahnhofstraße	900.000		
M 02 Umgestaltung Parkplatz Sport- und Freizeitzentrum		800.000	
M 03 Machbarkeitsstudie ehem. Gymnasium Bahnhofstraße	30.000		
M 04 Umgestaltung südliche Bahnhofstraße	360.000		
M 05 Vorbereichsgestaltung ‚Berlin'-Grundschule		70.000	
M 06 Ortseinfahrt Haster Straße		250.000	
M 07 Umgestaltung Einmündung Rodenberger Allee/Bhf.-Str.			80.000
M 08 Straßenraumgestaltung Deisterweg		220.000	
M 09 Umgestaltung Agnes-Miegel-Platz		670.000	
I Privatmaßnahmen	500.000		
II Vorbereitung der Sanierung: Planungen/Konzepte	80.000		
Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	10.000		
Grunderwerb u. Ordnungsmaßnahmen	250.000		
Sonstige begleitende Leistungen	180.000		
Summe der Maßnahmen nach Prioritäten	**2.310.000**	**2.025.000**	**80.000**
Summe aller Maßnahmen	**4.400.000**		
Sanierungsbedingte Einnahmen (pauschal ca. 5 %, gerundet)	- 200.000		

Zu finanzierende Summe	**4.200.000**
Anteil Bund (1/3 von gesamt)	1.400.000
Anteil Land (1/3) von gesamt)	1.400.000
Anteil Stadt (1/3 von gesamt)	1.400.000
Kommunaler Anteil p.a. bei 8 Jahren Laufzeit	175**.000**

7. Maßnahmen außerhalb des „aktiven Stadtzentrums“

Die Stadt Bad Nenndorf hat im Mai 2018 beim zuständigen Am für regionale Landesentwicklung Leine-Weser Anmeldeunterlagen zur Erweiterung des Fördergebietes „Bad Nenndorf – Zentrum“ im Rahmen des Städtebauförderprogrammes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ eingereicht.

Nach Prüfung der Unterlagen fand am 31.07.2018 ein Besuch des Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU) und des Amtes für regionale Landesentwicklung (ArL) statt. Bei diesem Besuch wurde auch das neu beantragte Fördergebiet vor Ort begangen.

Ergebnis des Ortstermines war, dass der Abgrenzungsvorschlag für die Erweiterung des Sanierungsgebietes so zu verändern ist, dass der Vorschlag – wie für das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ vorgeschrieben – nur den zentralen Versorgungsbereich umfasst, nicht aber zusätzlich Gebiete mit überwiegender Wohn- und Freizeitnutzung.

Es wird daher ein räumlich entsprechend reduziertes Erweiterungsgebiet vorgeschlagen. Die Unterlagen von ISEK und VU wurden entsprechend angepasst. Entsprechend sind die in Kap. 5 genannten Maßnahmen auf das erweiterte Sanierungsgebiet begrenzt.

Unabhängig von den Maßnahmen sind jedoch weitere öffentliche Maßnahmen im Untersuchungsgebiet erforderlich bzw. sinnvoll. Hierbei handelt es sich um

A. die Attraktivierung des Freizeitbereiches durch einen Freizeit- und Bewegungspark für Jung und Alt,

B. die Straßenraumgestaltung der Horster Straße insbesondere mit dem Ziel einer Verkehrsentlastung des Zentrums (Kurhausstraße/Am Thermalbad) sowie

C. die Straßenraumgestaltung der Kreuzstraße.

Die Maßnahmen sind in der Planübersicht in Kap. 5 verortet.

A. Freizeit- und Bewegungspark (nachrichtliche Maßnahme, gesonderter Antrag)	**1.500.000 €**	**1**

Aktivierung der Freiflächen südlich der Straße An der Feuerwehr, Konzentration von Sport- und Freizeitnutzungen mit sozio-kulturellen Einrichtungen zur Intergration verschiedener Bevölkerungs- und Altersgruppen (Pumptrack, Street-Ball, Integrativer Sozialpunkt, Spielwiese, Parkour, Fitness, Scater-Anlage…)

Anlage von Spiel-, Sport-, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen, Nebenanlagen und Ausstattungselemente, Wege und Plätze, Beleuchtung, artenreiche Durchgrünung und Sichtschutzpflanzungen, Integration des Wasserbeckens und Bachlaufs

ca. 9.000 m² x 165 € = ca. 1.500.000 €

Bewegungs- und Freizeitanlage Planung

B. Straßenraumgestaltung Horster Straße	**675.000 €**	**2**

Straßenraumgestaltung zwischen Kreuzung Bahnhofstraße und Straße Am Thermalbad

Funktionsstärkung als Hauptverkehrsstraße mit tangentialer Entlastungsfunktion des Zentrums, Fahrspur in Asphalt, Gehweggestaltung mit rotem Klinker, beidseitige Fahrradschutzstreifen, keine Längs-Stellplätze zur Verbesserung des Verkehrsflusses, 2 Bäume zwischen den Senkrecht-Stellplätzen, maßstäbliche und atmosphärische Beleuchtung, vegetative Raumkanten an Grundstücksgrenzen in Form von Hecken und vereinheitlichenden Einfriedungen, Anregung und Förderung privater Baumpflanzungen in den Vorgärten

ca. 350 x 12 m = ca. 4.200 m² € x 160 € = ca. 675.000 €

Horster Straße in Richtung West

Prinzip-Skizze Straßenraumgestaltung Horster Straße

C. Straßenraumgestaltung Kreuzstraße	**510.000 €**	**2**

Neugestaltung des Straßenraums als Wohnbereichsstraße im Mischungsprinzip

Erneuerung der Oberflächen in Betonsteinpflaster mit Natursteinvorsatz und gebrochenen Ecken und Kanten, niveaugleicher Ausbau, Gliederungsbänder, Traufenpflaster in Lesesteinen, Raumprofil ca. 8 m, atmosphärische Beleuchtung mit niedriger Lichtpunkthöhe, Anregung und Förderung privater Baumpflanzungen in den Vorgärten, Freiraumgestaltung der Grünfläche mit Krokus-‚Teppich'

ca. 400 x 8 m = 3.200 m² x 160 € = ca. 510.000 €

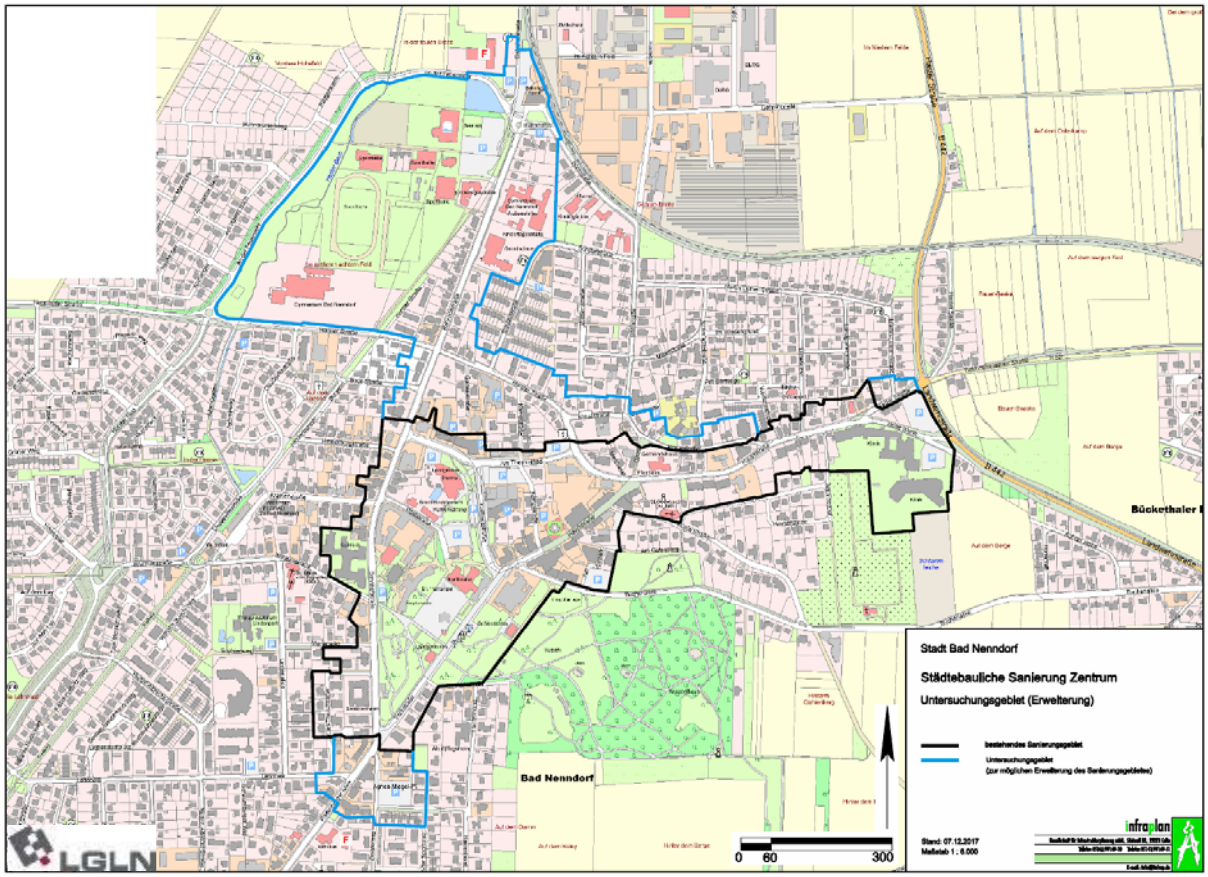
Mischungsprinzip – Betonsteinpflaster Beispiel Lachendorf

Grünflächen mit Krokus-‚Teppich' Beispiel Husum

B. Vorbereitende Untersuchungen

1. Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auf einen abgegrenzten Bereich des Stadtgebietes, für den der Verdacht besteht, dass dort sanierungsbedürftige Zustände vorhanden sind, erstrecken. Der Untersuchungsbereich ist in der Regel größer als das später festzulegende Sanierungsgebiet.



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
(Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung)

Als Untersuchungsgebiet werden die an das bestehende Sanierungsgebiet angelagerten und strukturell mit diesen verbundenen sozial-kulturellen Einrichtungen, Wohn- und Geschäftsquartiere sowie Grün-, Frei- und Straßenräume des erweiterten Stadtzentrums gewählt.

Die Erweiterungsbereiche umfassen insgesamt 6 Zonen unterschiedlicher Charakteristik, die alle in enger Beziehung zum festgesetzten Sanierungsgebiet des innerstädtischen Zentrums stehen.

Die ***Zone A*** umfasst den Bereich um den Bahnhof, der durch eine eigenständige Konzentration verkehrlicher und sozio-kultureller Nutzungen geprägt, aber über eine Entfernung von fast 1 km nicht mit dem innerstädtischen Zentrum verknüpft ist.

Die ***Zone B*** besteht aus der Bahnhofstraße, deren verkehrstechnische Mängel sowie unzureichende Aufenthalts- und Gestaltqualität eine attraktive Verbindung mit dem Zentrum vermissen lassen.

Die ***Zone C*** erstreckt sich in ost-westlicher Ausdehnung nördlich des bestehenden Sanierungsgebietes und ist durch Verkehrsbelastungen im Verlauf der Horster Straße und eine heterogene Wohnbebauung mit erneuerungsbedürftigen Straßenräumen geprägt.

Die ***Zone D*** beinhaltet die östliche Stadteinfahrt im Einmündungsbereich der Haster Straße/B 442, die im Gegensatz zur 2. Einfahrt an der Hohen Warte bisher vom festgesetzten Sanierungsgebiet und einer dem Kurort adäquaten Gestaltung ausgespart wurde.

Die ***Zone E*** besteht aus der süd-westlichen Zuwegung zum Stadtzentrum und Kurpark im Kurvenbereich der Rodenberger Allee und dem Agnes-Miegel-Platz, dessen Umfeld durch ungeordneten ruhenden Verkehr, gewerbliche Nutzung und verbesserungsbedürftige Straßenräume gekennzeichnet ist.

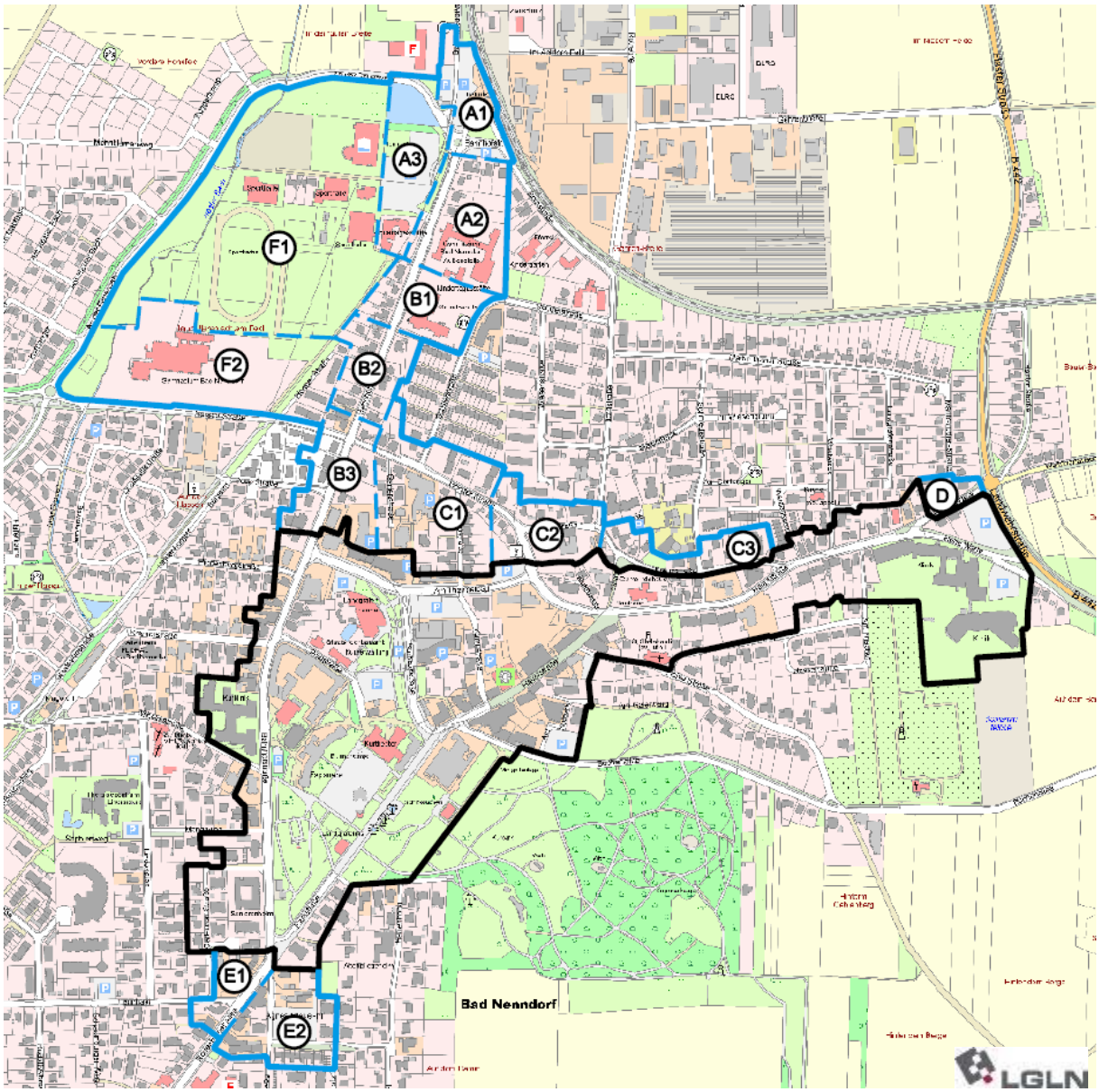
Die ***Zone F*** umfasst die großflächigen Grün- und Freiräume mit Sportflächen und -hallen, Schule und Retensionsflächen im Nordwesten des Sanierungsgebietes, die für intensivere Sport- und Freizeitaktivitäten für alle Bevölkerungsgruppen attraktiviert werden sollen.

Das Untersuchungsgebiet (Erweiterung) hat insgesamt eine Größe von 36,4 ha.

2. Darstellung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten und Zusammenhänge

2.1 Zonierung des Untersuchungsgebietes

Die 5 Zonen A-F des Untersuchungsgebietes lassen sich in unterschiedliche Teilbereiche mit eigener Charakteristik und städtebaulicher Problematik untergliedern.



Untersuchungsgebiet - Zonierung und Teilbereiche,
(Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung)

Die **Zone A** besteht aus 3 Teilbereichen im Umfeld des Bahnhofs, nämlich dem Bahnhofsgebäude mit Bahnsteig und Vorplatz sowie dem rückwärtigen Park & Ride-Parkplatz mit Fahrradedepot (A1), der südlich anschließenden Wohnbebauung mit ehemaligem Gymnasium (A2) und dem westlichen Gelände mit Parkplatz, Teich und Kindertagesstätte (A3).

A1 Das Bahnhofsgebäude ist durch eine offenbar gut angenommene Gastronomienutzung revitalisiert worden und stellt eine gewisse Magnetfunktion gegenüber dem entlegenen Innenstadtzentrum dar. Durch erst vor einiger Zeit abgeschlossene Umbaumaßnahmen ist der Bahnsteig mit einer Rampe behindertengerecht erreichbar und der Bahnhofvorplatz mit Vorfahrt, Kreisverkehr, Taxenhalteplätzen, Parkplatz und Aufenthaltsbereichen neugestaltet worden.
Nördlich des Bahnhofs befindet sich ein gut frequentierter, z. T. eingegrünter Park & Ride-Parkplatz mit überdachtem Fahrraddepot.

A2 Hinter einigen freistehenden Wohngebäuden bildet ein leerstehendes Schulgebäude, das ggf. als Erweiterung der anschließenden Grundschule auch als Musik- oder Volkshochschule umgenutzt werden soll und so zur Magnetfunktion und Nutzungskonzentration des sozio-kulturellen Zentrums beitragen kann. Daneben befindet sich eine Kindertagesstätte

A3 Der gegenüberliegende Parkplatz ist trotz seiner Größe bei verschiedenen Veranstaltungen im Vereinsheim oder in den Sportstätten sowie durch Wohnwagenstandplätze oder Markt- und Festplatzfunktionen zeitweilig ausgelastet, in der Zwischenzeit jedoch als monoton und ungestaltete Fläche wirksam.
Ein als Regenrückhaltebecken angelegter Teich zwischen der Hauptverkehrsstraße An der Feuerwehr und dem Parkplatz ist ohne weiteren funktionalen Bezug oder gestalterischen Anspruch für die angrenzenden Freizeit- und Sportnutzungen.
Am Rand zwischen dem Parkplatz und der Bahnhofsstraße befindet sich als weiterer Schwerpunkt der sozio-kulturellen Nutzung eine weitere Kindertagesstätte ohne Einbindung in die zu angrenzenden Freiräume.

Die **Zone B** umfasst ebenfalls 3 Teilbereiche, nämlich die innerstädtische Hauptachse der Bahnhofsstraße mit einseitiger Wohnbebauung gegenüber der Grundschule (B1), den mittleren Straßenraumabschnitt mit beidseitiger Wohnbebauung (B2) sowie den Kreuzungsbereich mit der Horster Straße mit der südlichen Anbindung der Bahnhofsstraße an den Zentrumsbereich Am Thermalbad (B3).

B1 Während an der westlichen Straßenseite vereinzelte Wohngebäude mit begrünten Vorgärten den Straßenraum säumen, befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite die ‚Berliner'-Grundschule. Der Vorbereich des Grundstücks dient als Warte- und Aufenthaltszone für den (Schüler)-Busverkehr, wobei die monoton versiegelten Flächen und fehlenden Einfriedungen funktionale und gestalterische Defizite aufweisen.

B2 Der mittlere Straßenabschnitt ist beidseitig von älteren, freistehenden Wohngebäuden gesäumt, die z. T. Villen ähnlich mit Vorgärten und vereinzeltem Baumbestand der Bahnhofsstraße ein positives Gepräge geben. Die beidseitigen Fußwege wurden vor ca. 10 Jahren erneuert, bedürfen in Teilbereichen aber ebenso einer Erneuerung wie die einseitig längs angeordneten Stellplätze mit vereinzelten Baumstellungen. Das relativ breite, für den Begegnungsfall zweier Lkws oder Busse ausgelegte Fahrbahnprofil weist keinen Radweg oder Fahrradschutzstreifen auf, der für die Verbindung zum Zentrum dringend erforderlich wäre.

B3 Der Kreuzungsbereich der Bahnhofsstraße mit der Horster Straße ist aufgrund des insbesondere bei Autobahnsperrungen und Umleitungen hohen Verkehrsaufkommens Ampel gesteuert. Die Horster Straße erfährt hohe Immissionsbelastungen, da sie im Verkehrskonzept tangentiale Entlastungsfunktionen des verkehrsberuhigten Zentrumsbereichs zu übernehmen hat. Die dadurch an der Bahnhofsstraße aufkommenden Konflikte einschließlich des Zielverkehrs zu den Parkplätzen am Bahnhof bedürfen verkehrsberuhigender Maßnahmen und gestalterischer Verbesserungen.
Das Schlussstück zwischen der oberen, inzwischen umgestalteten Bahnhofstraße bis zur Einmündung Am Thermalbad weist neben der beidseitigen Wohnbebauung vereinzelte Geschäftsnutzungen auf und stellt die Verbindung zum unteren Ladenzentrum her.

Die **Zone C** setzt sich ebenfalls aus 3 Teilbereichen zusammen und erstreckt sich in west-östlicher Ausdehnung mit gemischter Wohnbebauung beidseitig der Horster Straße (C1), verläuft über den Einmündungsbereich der Kreuzstraße (C2) und entlang dem Straßenverlauf bis kurz vor der Einmündung in die Hauptstraße (C3).

C1 Der beidseitig der Horster Straße im Anschluss an das bestehende Sanierungsgebiet Am Thermalbad gelegene Teilbereich ist durch Einfamilienhäuser und mehrgeschossigen Wohnungsbau sowie durch eine Asylanten-Unterkunft und Arztpraxis gekennzeichnet. Das Straßenraumprofil wird durch einseitig angeordnete Stellplätze eingeengt und erschwert die tangentiale Entlastungsfunktion des Verkehrs im Zentrum.

C2 Die in Hanglage verlaufende Einmündung der Kreuzstraße in die Horster Straße ist von freistehenden Wohngebäuden und einer Parkplatzfläche gesäumt. Der Kurvenbereich lässt aufgrund seiner Aufweitung und Spitzwinkeligkeit keine eindeutige Hierarchisierung gegenüber der Hauptverkehrsstraße erkennen.

C3 Der schmale und gewundene Straßenverlauf hinter dem bestehenden Sanierungsgebiet an der Kreuzstraße hat mit seinen Neigungen und Steigungen, Aufweitungen und Verengungen sowie einer kleinen Grünfläche einen noch dörflichen Charakter.

Die **Zone D** besteht nur aus der bisher ausgesparten Arrondierung des bestehenden Sanierungsgebietes an der Ortseinfahrt Haster Straße/B 442 sowie der Einmündung der mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Martin-Luther Straße.

Die **Zone E** gliedert sich in 2 Teilbereiche und beschreibt die Erweiterung des südlichen Teils des Sanierungsgebietes beidseitig der Rodenberger Allee. Dieser Knotenpunkt führt direkt zum Zentrum und Kurpark und besteht aus einem Teilbereich nördlichen der Allee (E1) und dem Bereich um den Anges-Miegel-Platz (E2).

E1 Die besonders für den Kurort prägende Platanenallee endet im abknickenden Straßenverlauf der Bahnhofstraße in historischer Sichtachse über den ‚Brunnenplatz' zum Eingang der Parkstraße in Richtung Kurpromenade. Die nördliche Straßenrandbebauung enthält eine Ladenzeile und ist durch die spitzwinklig einmündenden Straße Lehnhast unterbrochen.

E2 In den x-förmigen Kreuzungsbereich mündet der spitzwinklig in Verlängerung der Bahnhofstraße verlaufende, erneuerungsbedürftige Deisterweg, an dem die dort unpassende gewerbliche Nutzung eines Reifenhandels und entlang der Rodenberger Allee Einzelhandelsnutzungen untergebracht sind.
Der mit vereinzelten Bäumen versehene Agnes-Miegel-Platz ist als Entlastungsparkplatz für das Zentrum bedeutsam, die ungeordneten Stellplätze, Oberflächenbeschaffenheit und lückenhafte Begrünung bedarf jedoch einer neuen Gestaltung.

Die **Zone F** besteht aus den großflächigen Grün- und Sportflächen zwischen der Straße An der Feuerwehr und Bahnhofstraße mit Sporthallen und Vereinsheim (F1) sowie dem Gelände des Gymnasiums nördlich der Horster Straße (F2).

F1 Der Teilbereich besteht aus einem großflächigen Grünraum mit Spiel- und Sportplätzen sowie vereinzelten Sporthallen und einem Hallenbad. Parallel zu der das Areal einfassenden Straße An der Feuerwehr verläuft der Haster Bach mit seitlicher Eingrünung. Die Verbindung zwischen Sport- und Freizeitnutzungen sowie kulturellen Veranstaltungen und Aktivitäten für verschiedene Alters- und Bevölkerungsgruppen birgt ein nachhaltiges Potential zur Ausbildung eines für die Bewohner des Kurorte bedeutsamen und attraktiven Schwerpunktes.

F2 Der südliche Teilbereich der Zone F umfasst den großmaßstäblichen Komplex des Gymnasiums Bad Nenndorf mit seinen Außenanlagen, einer nord-südlich verlaufenden Grünverbindung mit rückwärtiger Bebauung hinter der Bahnhofstraße sowie einem das Gymnasiumgelände westlich begrenzenden Grüngürtel am Haster Bach.

FAZIT: Nachdem die inzwischen weitgehend abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen maßgeblich zur Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie zur funktionalen und gestalterischen Verbesserung der Stadtmitte erkennen lassen, ist es dringend geboten, die Sanierung um die angelagerten Teilbereiche auszuweiten.

Dies begründet sich damit, dass den zentralen, mit Wohnnutzung durchmischten Bereichen als städtischer Versorgungskern mit Bahnhof, Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Einzelhandel eine besondere Bedeutung zukommt, die Verknüpfung mit dem innerstädtischen Zentrum jedoch erhebliche Defizite aufweist.

Die dezentrale, aber fußläufig noch zumutbare Entfernung des Bahnhofs vom eigentlichen Zentrum über die Bahnhofsstraße stellt ein besonderes Problem dar, weil sich um diesen wichtigen Knotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs mit Bahn, Bus, Park- und Bike & Ride wichtige kulturellen und soziale Einrichtungen konzentrieren, ohne eine entsprechende Verknüpfung mit entsprechenden Synergieeffekten zwischen Bahnhofs- und Stadtzentrum entstehen zu lassen.

Schon bei überschlägiger Betrachtung lassen sich im Untersuchungsgebiet offensichtliche städtebaulich Missstände wie fehlende funktionale Verknüpfungen Zentren relevanter Nutzungen, mangelhafte Fuß- und Radwegverbindungen, ungeordnete Parksituationen, lückenhafte Begrünung sowie dem Kurort abträgliche stadtgestalterische Defizite feststellen.

Bestandsfotos – Zone A – Teilbereich A1 – Am Bahnhof

***A1**. 1 Bahnhofsgebäude*

***A1.** 2 Bahnhofs-Vorplatz*

***A1.** 3 Bahnsteig*

***A1.** 4 Parkplatz*

***A1.** 5 Park & Ride-Parkplatz*

***A1.** 6 Fahrrad-Depot*

Bestandsfotos – Zone A – Teilbereich A2 – Nördliche Bahnhofsstraße

A2. *1 Nördliche Bahnhofstraße*

A2. *2 Schulgebäude / ehem. Gymnasium*

A2. *3 Bebauung – Fußweg*

Bestandsfotos – Zone A – Teilbereich A3 – Park- und Mehrzweckplatz

A3. *1 Regenrückhaltebecken*

A3. *2 Parkplatz*

A3. *3 Kindertagesstätte*

Bestandsfotos – Zone B – Teilbereich B1 - Grundschule

B1. *1 ‚Bonner' Grundschule*

B1. *2 Bushaltestelle*

B1. *3 Straßenraum*

Bestandsfotos – Zone B – Teilbereich B2 – Mittlere Bahnhofstraße

B2. *1 Straßenraum in Richtung Süden*

B2. *2 Westl.. Wohnbebauung*

B2. *3 Östl. Wohnbebauung*

Bestandsfotos – Zone B – Teilbereich B3 – Südliche Bahnhofstraße

***B3.** 1 Kreuzung Horster Straße*

***B3.** 2 Westl. Bebauung/Fahrschule*

***B3**. 3 Östl. Wohnbebauung*

Bestandsfotos – Zone C – Teilbereich C1 – Horster Straße

***C1.** 1 Horster Straße Richtung West*

***C1.** 2 Horster Straße Richtung Ost*

***C1.** 3 Untere Kampstraße*

Bestandsfotos – Zone C – Teilbereich C2 – Horster-/Kreuzstraße

***C2.** 1 Einmündung Horster-/Kreuzstraße*

***C2.** 2 Kreuzung Ecke Bornstraße*

***C2.** 3 Gaststätte ‚August'*

Bestandsfotos – Zone C – Teilbereich C3 - Kreuzstraße

***C3**. 1 Kreuzstraß Mitte*

***C3.** 2 Kreuzstraße Ost*

***C3.** 3 Grünfläche*

Bestandsfotos – Zone D - Haster Straße

***D** 1 Einmündung Haster Str.-B 442*

***D** 2 Haster Str. Richtung Hauptstraße*

***D** 3 Einmündung Martin-Luther-Straße*

Bestandsfotos – Zone E – Teilbereich E1 – Rodenberger Allee

E1. 1 Einmündung Bahnhof-/Parkstr.

***E1.** 2 Südliche Bebauung*

***E1.** 3 Nördliche Ladenzeile*

Bestandsfotos – Zone E – Teilbereich E2 – Agnes-Miegel-Platz

***E2.** 1 Einmündung Deisterweg*

***E2**. 2 Gewerbliche Nutzung*

***E2.** 3 Parkplatz*

Bestandsfotos – Zone F – Teilbereich F1 – Sport-, Freizeit- und Grünanlagen

***F1** 1 Grün- und Sportflächen*

***F1.** 2 Sporthallen*

F1. 3 Entwurfsplanung Freizeitpark

Bestandsfotos – Zone F – Teilbereich F2 – Gymnasium/Westl. Horster Straße

***F2**. 1 Gymnasium*

***F2.** 2 Horster Straße Richtung Ost*

***F2.** 3 Horster Straße Richtung West*

2.2 Bevölkerungsstruktur

Der Sozialstatus ist im Untersuchungsgebiet je nach Lage und Bausubstanz unterschiedlich strukturiert. Naturgemäß konzentrieren sich die sozial schwächeren Bevölkerungsschichten in den Bereichen mit schlechterer Bausubstanz und im Geschosswohnungsbau. So befindet sich z. B. in der Horster Straße auch ein Asylanten-Heim.

Neben den mehrgeschossigen Wohnungsgebäuden befinden sich insbesondere an den rückwärtigen und kleineren Straßen, z. T. auch an der östlichen Bahnhofstraße, überwiegend freistehende Einfamilienhäuser oder auch Stadtvillen, wie sie historisch für Verbindungsstraßen zwischen Bahnhof und Innenstadt typisch sind. Abgesehen von z. T. sanierungsbedürftiger Bausubstanz und verkehrlichen Beeinträchtigungen sind hier eher mittelständische oder höhere Einkommensschichten mit auch älteren Bewohnern vertreten.

2.3 Nutzungs- und Infrastruktur

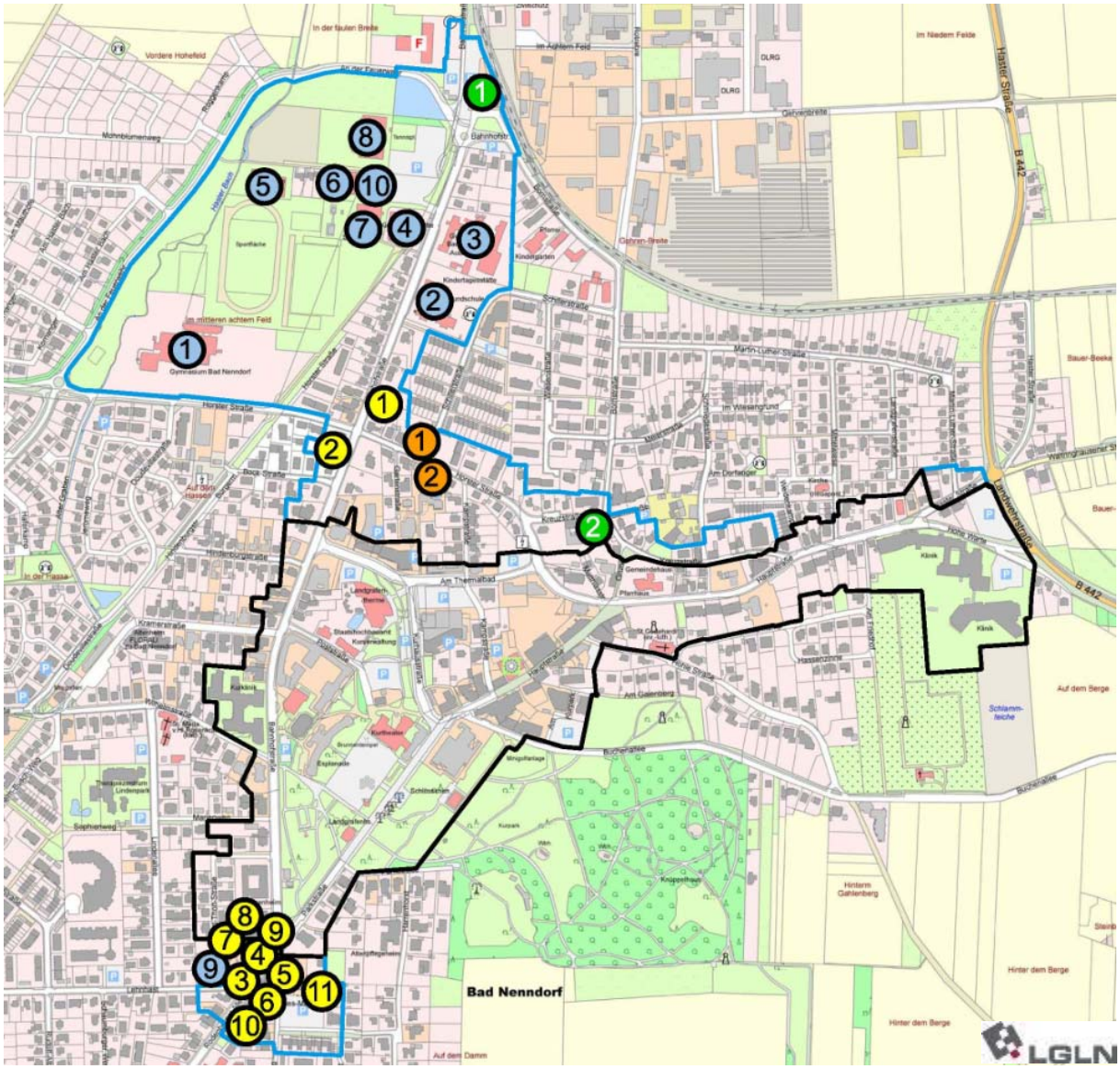
2.3.1 Versorgungseinrichtungen

Die Versorgungseinrichtungen der Stadt Bad Nenndorf konzentrieren sich an zwei Stellen im innerstädtischen Zentrumsbereich, nämlich entlang der Fußgängerzone und im Bereich der Kurhausstraße/Am Thermalbad.

Weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich im Verlauf der Hauptstraße, an der südlichen Bahnhofstraße sowie beidseitig am Ausläufer der Rodenberger Allee in Richtung Kurpark. Im nördlichen Abschnitt der Bahnhofstraße gibt es nur eine Fahrschule und aufgrund der vorhandenen Baustruktur, hohen Verkehrsimmissionen und unzureichenden Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer keine weiteren Ladengeschäfte, die noch genutzt werden.

Südlich des Bahnhofsbereiches konzentrieren sich an der Bahnhofstraße ein Gymnasium, das Gebäude einer zur Umnutzung anstehenden Schule sowie eine Grundschule, ferner zwei Kindertagesstätten, ein Vereinsheim, ein Hallenbad und 3 Sporthallen mit dazu gehörigen Freianlagen.

Weiterhin übernimmt die Gastronomienutzung im Bahnhofsgebäude am Haltepunkt der S-Bahn eine wichtige Magnetfunktion. Es fehlt allerdings an einer Versorgung für den täglichen Bedarf in Form eines Bäckers oder Kiosks.
Die Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäfte sind eher kleinteilig und meist Inhaber geführt. Oft handelt es sich um ältere Personen, deren Nachfolge mittelfristig nicht gesichert ist. Die kleinteilige Geschäftsstruktur entspricht nicht dem heutigen Bedarf und unterliegt zudem oft einem erkennbaren Modernisierungsstau.



Versorgungseinrichtungen
(Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung)

Nr.	Einrichtung
Öffentliche Einrichtungen/ Gemeinbedarf	
1	Gymnasium Bad Nenndorf Horster Straße
2	Grundschule ‚Berliner Schule' + KiTa Bahnhofstr.
3	Ehemaliges Gymnasium (Leerstand)
4	Kindertagesstätte ‚Entdeckerhaus'
5	Turnhalle Vfl
6	Kreissporthalle
7	Kreissporthalle
8	Schwimmhalle Landkreis Schaumburg
9	DRK-Shop, Rodenberger Allee 2A-D
10	Vereinsheim

Nr.	Einrichtung
Sonstige Dienstleistungen/Handwerk	
1	Fenster-, Wintergärten-, Markisen Bahnhofstraße
2	Fahrschule Driving Star Bahnhofstraße 35
3	Itzehoher Versicherungen Rodenberger Allee 2A-D
4	Bestattungen Thienel Rodenberger Allee 2A-D
5	Blumengeschäft Grenz, Rodenberger Allee 1
6	Bestattungsinstitut Bock, Rodenberger Allee 1
7	Naturstein Schramke, Rodenberger Allee 2A-D
8	Weinhdl. Schwechheimer, Rodenberger Allee 2A-D
9	Friseur Dohmen, Rodenberger Allee 2A-D
10	Kosmetik-Institut Heykes, Rodenberger Allee 1
11	Reifenbetrieb Reichelt, Agnes-Miegel-Platz 2A
12	DEVK-Versicherung, Bahnhofstraße
13	Rechtsanwalt Mülbrot, Horster Str. 36

Medizinische Versorgung	
1	Naturheilkunde Martin, Horster Str. 20
2	Heilpraktikerin Fuchs - Köster, Horster Str. 20

Gastronomie/Beherbergung	
1	Restaurant 6 Bar, Bahnhofsgebäude

2.3.2 Wohnen

Außer den Versorgungseinrichtungen, Sport- und Freizeitanlagen ist das Untersuchungsgebiet durch Wohnnutzung geprägt. Teilweise sind gemischte Nutzungen innerhalb eines Gebäudes vorhanden (z. B. Dienstleistungen/Einzelhandel im EG, Wohnen im OG).
Durch seine kurzen Entfernungen zum Zentrum und Kurpark ist das Gebiet des Untersuchungsraumes als guter Wohnstandort zu bezeichnen.
Allerdings entsprechen die älteren Gebäude und Wohnungen nicht unbedingt den heutigen Ansprüchen bezüglich z. B. geringer Abstände zur Straße bei EG-Wohnungen, Ausstattungsmängel, fehlender Barrierefreiheit, energetischer Defizite, Sanierungs- u. Modernisierungsbedarf oder gestalterischer Mängel.

2.4 Verkehrs- und Erschließungsstruktur

2.4.1 Straßen

Das Untersuchungsgebiet wird durch die geradlinig von Nord nach Süd verlaufende Bahnhofstraße, die dazu von Ost nach West querende Horster Straße sowie die parallel zur Hauptstraße kurvig in Hanglage gelegene Kreuzstraße erschlossen. Durch die Magnetfunktion des Bahnhofs mit seinem großflächigen Parkplatzangebot sowie durch die tangentiale Entlastungsfunktion des Zentrums weisen beide Hauptverkehrsstraßen ein hohes Verkehrsaufkommen mit erheblichen Immissionen auf. Hiervon ist insbesondere die beidseitig bestehende Wohnfunktion, vor allem von Verkehrsumleitungen der nicht selten gesperrten Autobahn A2 betroffen.
An den Haupterschließungsstraßen sind die Gehwege relativ schmal und mit Hochborden ausgebildet. Die am Straßenrand angeordneten Längsstellplätze sind für heutige Ansprüche zu schmal ausgelegt.
Vereinzelte Pflanzinseln bilden kein Raum wirksames und signifikant durchgrüntes Straßenbild. Ein gesonderter Radweg ist nicht vorhanden. Durch die Dominanz des Individualverkehrs und das Fehlen verkehrsberuhigender Maßnahmen ist die Nutzungs- und Gestaltstruktur des Stadtkerns erheblich eingeschränkt.

Sämtliche Straßen sind im Trennsystem mit zumeist asphaltierter Fahrspur und grauen Betonplatten auf den Gehwegen ausgebildet. Die Straßenzüge befinden sich in weiten Teilen in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere Verwerfungen oder Schlaglöcher in der Fahrspur, aber auch weitgehend abgängige Plattenbeläge und lückenhafte Borde bedürfen einer dringenden Erneuerung.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Die Hauptverkehrsstraßen sind, wo es das Raumprofil zulässt, mit seitlichen Längs-Parkplätzen, an der Bahnhofsstraße und an der Rodenberger Allee z. T. auch zwischen Bauminseln ausgestattet

In den Bereichen mit freistehenden Einfamilienhäusern sind Pkw-Einstellplätze auf den Grundstücken, im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus auch in Sammelgaragen untergebracht.

Die größte Freifläche am Vereinsheim und den Sportstätten wird überwiegend als Parkplatz, zwischenzeitlich aber auch für Markt- oder Festveranstaltungen genutzt. Am nördlichen Rand sind Standplätze für Wohnmobile ausgewiesen. Weitere öffentliche Parkplätze befinden sich am Bahnhofsvorplatz und hinter dem Bahnhofsgebäude. Sie werden überwiegend ihrer Bestimmung gemäß als Park & Ride-Stellplätze gut angenommen.

Ein weiterer Parkschwerpunkt befindet sich auf dem Agnes-Miegel-Platz, der für Ortsunkundige nicht ausreichend ausgeschildert, hinsichtlich seiner Kapazität aber gut ausgelastet ist. Die Gliederung der Fahrspuren und Stellplatzanordnung ist ebenso unzureichend wie die Oberflächengestaltung, Beleuchtung und raumbildende Begrünung. Durch die bisher ausschließliche Parkplatznutzung ist eine der Nähe zum Kurpark adäquate Gestaltqualität und Mehrfachfunktion erschwert.

Während im kleinteiligen Bereich um die Kreuzstraße keine weiteren Sammelparkplätze vorhanden sind, befinden sich in der höher erdichteten Wohnanlage an der Kurhausstraße eine Tiefgarage.

Der sonstige ruhende Verkehr verteilt sich an den Fahrbahnrändern ohne besondere Kennzeichnung oder durch Pflanzbeete gegliederte Parkbuchten. Die fehlende Einbindung in das Straßenraumprofil eröffnet in Verbindung mit einer stadtbildprägenden Durchgrünung ein wichtiges Gestaltungspotential zur Verbesserung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität.

Hinsichtlich der Orientierung sind die Standorte und die Erreichbarkeit der Sammel- und Entlastungsparkplätze für Ortsfremde nicht hinreichend beschildert.

Das Parkplatzangebot im Untersuchungsgebiet ist gem. Verkehrskonzept 01/2018 im Prinzip ausreichend, bedarf aber einer gestalterischen Aufwertung.

2.4.3 Radwege

Ein bedeutsamer städtebaulicher Missstand ist das Fehlen von innerstädtischen Radwegen und die Verknüpfung von Radwegen mit außer- und überörtlichen Radwegsystemen. Auf Grund der vorhandenen Straßenraumprofile sowie den Anforderungen aus verkehrstechnischen Regelwerken sind, bei allerdings auch eher geringen Radfahrhäufigkeiten, nur kombinierte Geh-/Radwege und Fahrradschutzstreifen beidseitig der Fahrbahn (Bahnhofstraße) vorhanden.

Hieraus ergeben sich gerade vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit von Schul- und Freizeitnutzungen sowie des Bahnhofs Konfliktsituationen und ein erhebliches Gefährdungspotential zwischen den Verkehrsteilnehmern (Radfahrer-Fußgänger, Radfahrer-Pkw). Dies betrifft insbesondere die Bahnhofs- und Horster Straße. Gefahrenpunkte sind vor allem die Kreuzungsbereiche mit erschwerten Querungsmöglichkeiten.

Eine Ausnahme stellt der neu gestaltete Bereich um den Bahnhofsvorplatz in Richtung der Straße „An der Feuerwehr“ dar, wo Straßen begleitende, farblich abgesetzte Radweg angelegt worden sind.

Dem Anspruch einer verstärkten Nutzung umweltverträglicher Verkehrsmittel, auch als Alternative zum Pkw oder zur Freizeitgestaltung und touristischer Aktivitäten, wird somit nicht ausreichend Rechnung getragen.

2.4.4 Fußwege

Fußwege sind bei relativ breiten Straßenraumprofilen überwiegend beidseitig der Fahrbahn ohne spezifische Gestaltqualität oder erweiterte Aufenthaltsmöglichkeiten angelegt. Die Ausbildung von Hochborden verstärkt eine deutliche Trennung der Verkehrsarten und verhindert insbesondere in Anlieger- und Erschließungsstraßen ein verträgliches Miteinander der Verkehrsteilnehmer. Darüber hinaus stellen die Hochborde vielfach Hindernisse für die Bewegungsfreiheit und Orientierung von Behinderten dar.

Ein besonderes Problem ergibt sich durch die Aufenthalts- und Wartebereiche an Bushaltestellen (z. B. vor der ‚Bonner Schule‘.

2.5 Grün- und Freiraumstruktur

2.5.1 Sport- und Freizeitflächen, öffentliche Grünflächen

Die Grün- und Freiraumstruktur von Bad Nenndorf ist maßgeblich durch den sich vom Zentrum bis in die freie Landschaft erstreckenden Kurpark geprägt.

Im Untersuchungsgebiet dominieren die großen Sport- und Freiflächen westlich des Bahnhofs. Wenngleich ein Großteil des Areals durch sportliche Aktivitäten besetzt ist, sind die Randbereiche durch ein Regenrückhaltebecken, die Grünflächen westlich des „Haster Bach“ und den linearen Grünzug hinter der Bebauung an der nördlichen Bahnhofstraße funktional und ökologisch bedeutsam.

Eine Intensivierung dieser Zonen entlang der Straße „An der Feuerwehr“ unter Einbeziehung von Retentionsflächen hinter dem Teich würden Synergieeffekte auslösen und die Nutzung für verschiedene Freizeitaktivitäten, Benutzer- und Altersgruppen fördern.

Hinter dem Gemeindehaus befindet sich an der Kreuzstraße eine kleine, für keine spezifische Nutzung ausgelegte Grünfläche. Ein dem Kurort adäquates Grünordnungssystem in Form von z. B. vegetativen Raumkanten, signifikanten Baumstellungen, Blumenanpflanzungen oder Hecken ist allenfalls in lückenhaften Ansätzen vorhanden.

2.5.2 Straßenraum- und Platzbepflanzungen

Die öffentlichen Straßenräume sind nur in wenigen Bereichen zusammenhängend und beidseitig straßenbegleitend mit Bäumen bestanden. Neben vereinzelten Großbäumen finden sich in Teilen ein lückenhafter Bestand kleinerer Wuchsformen in zudem unterdimensioniert ausgebildeten Pflanzinseln.

Einige Straßenräume verfügen aufgrund ihrer geringen Breite über gar keinen Baumbestand, während die großwüchsigen Platanen an der Rodenberger Allee einen stadtbildprägenden Beitrag zur Gestaltung des Kurortes abgeben.

Größere und zusammenhängende Grünstreifen sind an der Horster Straße nur ansatzweise vorhanden. Signifikanter Blumenschmuck z. B. in Form von Spalieren, Fassadenberankung oder Blumenkästen ist nicht gegeben.

Straßenbaum Bahnhofstraße

Platanenallee Rodenberger Allee

Baumreihe Agnes-Miegel-Platz

2.5.3 Private Gärten

Infolge der überwiegend offenen Bauweise befinden sich mit Ausnahme der Rodenberger Allee fast überall Vorgärten mit unterschiedlicher Grün- und Gestaltqualität Während an den breiteren Hauptverkehrsstraßen nur schmale Vorgärten vorhanden sind, tragen die Vorzonen der Einfamilienhäuser mit Hecken, Baumpflanzungen und sonstiger Vegetation zur Auflockerung und Durchgrünung der Siedlungsbereiche bei.

Üblicherweise bestehen hier keine Vorgaben, durch eine abgestimmte Form der Einfriedungen ein zusammenhängendes und raumwirksames Ortsbild der Straßenräume entstehen zu lassen.

Ortsübliche Einfriedungen wie schmiedeeiserne Zäune bei den Stadtvillen sind kaum noch vorhanden, die sonstigen Grundstücksbegrenzungen zum Straßenraum sind weitgehend unabgestimmt in Form von Metallgittern, Mauern, Jägerzäunen oder Hecken, nicht selten durch unpassende Stil- und Materialelemente eher verunstaltend als positiv gestaltwirksam ausgebildet.

Die rückwärtigen oder Straßenbegleitenden Hauptgärten sind bei offener Bauweise mitunter einsehbar, lassen in einigen Fällen jedoch eine adäquate Freiraumgestaltung und Pflege vermissen.

2.5.4 Platzräume

Im Untersuchungsgebiet bestehen insgesamt 3 Platzflächen unterschiedlicher Nutzung und Gestaltqualität.

Der vor kurzem fertiggestellte Bahnhofsvorplatz besteht aus einer (notwendigen) Umfahrt vor dem Bahnsteig und Bahnhofsgebäude für Kurzhalte- und Taxenstandplätze. Neben den Fußwegbeziehungen über die Platzfläche und im Bereich des daneben angelegten Kreisels soll ein Aufenthaltsbereich mit Bänken und Skulpturen einer kommunikativen Nutzung Rechnung tragen. Die Oberflächengestaltung mit auffallend vielen Materialien, Formaten, Farben und Kennzeichnungen für Behinderte lässt eine eindeutige Platzsituation und repräsentative Raumwirkung vermissen. Der hinter dem Bahnhofsgebäude gelegene Park & Ride-Parkplatz weist z. T. auflockernde und gliedernde Vegetationselemente auf und ist auf Grund seiner Lage für das Stadtbild von eher untergeordneter Bedeutung.

Die vor den Sporthallen sich erstreckende, großflächige Parkplatzanlage ist funktional erforderlich, erzeugt aber mit ihrer monotonen und schadhaften Asphalt- und Betonstein-Oberfläche ohne Begrünung einen äußerst negativen Gesamteindruck.

Der Agnes-Miegel-Platz weist durch einige Großbäume und eine seitliche Baumreihe zwar eine gewisse Durchgrünung auf, wird jedoch ausschließlich als Parkplatz ohne weitere Aufenthalts- und Gestaltqualität genutzt. Die Stellplatzanordnung, Fahrgassen und Randzonen bedürfen einer funktionalen und gestalterischen Neuplanung.

2.5.5 Oberflächengestaltung

Die überwiegend dem fließenden Verkehr gewidmeten Straßenräume sind mit Ausnahme der Bahnhofvorfahrt asphaltiert. Besonders verunstaltend und zudem funktional beeinträchtigend sind die größtenteils mit Hochborden und minderwertigen, bzw. beschädigten Betonplatten oder Verbundbetonsteinen ausgestatteten, oft zu schmalen Gehwegbereiche.

Bodengestaltung

Bahnhofs-Vorfahrt

Oberflächen Parkplatz am Bahnhof

Viele Bereichen weisen erhebliche Ausbesserungsstellen und Schlaglöcher auf. Die Ausbildung der Gossen und Borde ist z. T. erneuerungsbedürftig oder genügt nicht zeitgemäßen Anforderungen an z. B. verkehrsberuhigte Bereiche mit niveaugleichem Ausbau.

Die Gehwege an der Bahnhofstraße sind z. T. noch in gutem Zustand, so dass eine Neupflasterung nicht durchgängig erforderlich ist.

Gestalterische Ambitionen in Hinblick auf eine ästhetische und abwechslungsreiche Oberflächengestaltung mit z. B. verschiedenen Pflasterstrukturen, Materialien, Oberflächen und Farben, der Ausgleich z. B. mit „Traufenpflaster“, eine Zonierung mit Gliederungsbändern oder flächigen Anordnungen sind nicht gegeben.

Allein aus dem Befund der vernachlässigten Straßenraumausstattung lässt sich ein dringender Handlungsbedarf ableiten, den Untersuchungsraum an den Zentrumsbereich mit Maßnahmen der Verkehrsberuhigung einer nachhaltigen Verbesserung der Funktions- und Gestaltqualität zuzuführen.

2.6 Bau- und Gestaltstruktur

2.6.1 Raumstruktur

Mit Ausnahme der großmaßstäblichen Schulgebäude lässt insbesondere die westliche Seite der Bahnhofstraße durch ihre eng aber freistehend, mit schmalen Vorgärten versehenen Villen eine geschlossene und stadtbildprägende Raumwand entstehen.

Die gegenüberliegenden Gebäude sind größtenteils aus späterer Zeit und vermitteln nicht mehr den historischen Grundgedanken der repräsentativen, geradlinigen Achse zwischen Zentrum und Bahnhof. Die zurückgelegenen Häuser auf größeren Grundstücken sind zwar stärker durchgrünt, bilden aber keine raumwirksame Geschlossenheit.

Auch am östlichen Ende der Rodenberger Allee ist der repräsentative Charakter der Gebäude aus der Jahrhundertwende durch die Überformung mit Nachkriegsbauten und niedrigeren Geschosshöhen nicht mehr gegeben.

Gegenüber den streng und gerade verlaufenden Achsen der Bahnhofstraße und Rodenberger Allee endet der östliche Abschnitt der Horster Straße in einer ansteigenden Kurve und ist durch eine gemischte Bauweise aus Einfamilienhäusern und mehrgeschossigen Wohngebäuden unterschiedlicher Bauweise, Bauzeit und Gestaltqualität geprägt.

Die Kreuzstraße weist eine ähnlich heterogene Bebauung auf, ist durch ihren kurvigen Verlauf und die Hanglage mit ihren horizontalen und vertikalen Visierbrüchen jedoch in der Raumwirkung deutlich intimer und kleinteiliger ausgeformt.

Während der Ortseingang an der „Hohen Warte“ mit ansteigendem Niveau den Verkehr aus süd-östlicher Richtung aufnimmt, dient die nur 150 m weiter von der Bundesstraße einmündende „Haster Straße“ mit abfallendem Gelände als Zuwegung aus nördlicher Richtung. Der aus fünf Einmündungen bestehende Knotenpunkt mit der Bundesstraße ist äußerst konfliktträchtig. Der Straßenraum weist keine Begrünung oder die Eingangssituation kennzeichnende Gestaltung auf.

2.6.2 Baustruktur

Die Bebauung ist meist 1- bis 4-geschossig, besteht je nach Baustil und Alter überwiegend aus Putz-, z. T. auch aus Ziegelmauerwerk, vereinzelt auch in Fachwerkbauweise. Die älteren Gebäude weisen Dekorelemente auf, während neuere Gebäude und Umbauten mit ortsunüblichen Formen, Materialien und Farben z. T. verunstaltende Eingriffe in die Baustruktur darstellen. Vereinzelte Gebäude wirken im Kontext zur ortsspezifischen Architektur eines Kurortes wie Fremdkörper.

Eine vielfältige Einheit besteht am ehesten entlang der historischen Achse zum Bahnhof mit zum Teil Stadtbild prägenden Gebäuden/Ensembles. Gebäude mit überragender Gestaltqualität sind nicht zu verzeichnen. Gleichwohl bedarf gerade die Altbausubstanz in hervorragender innerstädtischer Lage einer dringenden Sanierung und Belebung mit zeitgemäßen Standards.

Die übrige Bebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern entspricht den überall und austauschbar anzutreffenden Gestaltformen ohne ortstypische Charakteristik.

Sowohl aus allgemein wirtschaftlichen und betrieblichen Strukturproblemen oder auch aufgrund erschwerender Standortbedingungen an immissionsträchtigen Hauptverkehrsstraßen muss zunehmend mit einem Rückgang im kleinteiligen Ladenbesatz gerechnet werden.

Geschlossene historische Bebauung

Fehlende Raumwand

Ladenzeile Rodenberger Allee

2.6.3 Gebäudestruktur

Wenngleich veränderte Rahmenbedingungen sowie zeitgemäße Nutzungsansprüche und Gestaltungsvorstellungen die vormalige Einheit der Kurort-Architektur überformt haben, ist in Bad Nenndorf eine tragfähige Bestandsstruktur zu verzeichnen, die unbedingt zu erhalten und zu entwickeln ist.

Im Zuge der Sanierung und Aufwertung des öffentlichen Raums sowie der Investition in öffentliche Einrichtungen sollen auch an privaten Grundstücken und Gebäuden Verbesserungen initiiert und eingebunden werden. Hierzu gehören u. a. Fassadengestaltungen/-verkleidungen, Fensterteilungen, Eingangssituationen und Tore, Dachdeckungen und Gebäudeteile, Nebenanlagen, Einfriedungen, Bepflanzungen oder Schmuckelemente.

2.6.4 Stadtbild und -image

Das Image Bad Nenndorfs wird maßgeblich durch das inzwischen weitgehend sanierte Zentrum, den Kur- und Landschaftspark und die historische Bedeutung als Kurort gebildet.

Durch die Konzentration auf den inneren Stadtkern sind die Magnetfunktion des Bahnhofs einschließlich seiner Anbindung und Verknüpfung mit den dort gebündelten Sport-, Freizeit und Kultureinrichtungen ins Hintertreffen geraten. Erst die Ausweitung des Sanierungsgebietes bis zum Bahnhof, die Intensivierung des dortigen sozio-kulturellen Nutzungsangebotes, ebenso aber auch die Markierung merkfähiger Ortseingänge und die stadtbildprägende Gestaltung von Straßen und Plätzen vervollständigen das Mosaik eines nachhaltigen Eindrucks für Bewohner und Besucher.

Anbindung an Kurhausstraße

Anbindung an Bahnhofstraße/Kurpark

Anbindung Ortseingang B 442

3. Feststellung der Notwendigkeit der Sanierung

Bad Nenndorf ist in Hinblick auf seine Lage am Deister, seine Nähe zu Hannover und Erreichbarkeit über die Bundesautobahn sowie seines historischen Stadtkerns und Kurparks als durchaus attraktiver Kurort bekannt.

Eine funktionale und gestalterische Aufwertung der Randbereiche des Zentrums ist erforderlich, um der Entwicklung des (über-)regional bedeutsamen Kurort gerecht zu werden. Die Verbindungsachse Bahnhof – Zentrum hat dabei einen besonderen Stellenwert. Mit der Verbesserung der Kommunikations-, Sport- und Freizeitnutzungen wird zudem den Bedürfnissen verschiedener Alters- und Interessengruppen nachgekommen.

Die Ausweitung des Sanierungsgebietes stellt somit einen ‚Schlussstein' zur gesamträumlichen Verbesserung des Zentrumsbereiches dar, vervollständigt die Erfordernisse der Verkehrslenkung und -beruhigung wie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Darüber hinaus ist den Belangen des Fußgänger- und Radverkehrs einschließlich den Bedürfnissen behinderter Bürger und Besucher Rechnung zu tragen.

Neben der Stärkung der Wohnfunktion in fußläufiger Nähe zum Zentrum und Haltepunkten des ÖPNV eröffnet die Konzentration und der Ausbau sozio-kultureller Einrichtungen einschließlich zeitgemäßer Angebote für Sport- und Freizeitaktivitäten eine zukunftsorientierte Perspektive für Bewohner und Besucher unterschiedlicher Ansprüche und Altersgruppen.

An den Randzonen der Innenstadt besteht sowohl im öffentlichen Raum als auch im privaten Bereich ein erheblicher Investitionsstau. Nicht selten entsprechen Gebäude nicht mehr den heutigen Ansprüchen.

Zudem sind Sanierungen mitunter nicht optimal ausgeführt oder ortsuntypische Bauformen und Materialien stören die Einheit des Ortsbildes. Rückwärtige Grundstücksbereiche und einsehbare Freiräume unterliegen mitunter einem ungeordneten Wildwuchs und tragen nicht zur Gestaltqualität des öffentlichen Raums bei.

Die für manche Mittelstädte und den ländlichen Raum zunehmend charakteristischen Entwicklungen des Bevölkerungsrückgangs und der ‚Überalterung' sind in Bad Nenndorf durch die attraktive Nähe und Anbindung an die Landeshauptstadt nicht zu diagnostizieren. Neben der im Grundsatz durchaus positiven Wohn- und Freiraumsituation fehlt der Stadt eine attraktive Verbindung zwischen der zentralen Mitte und dem Bahnhofbereich mit einer durchgängig attraktiven Aufenthalts-, Erlebnis- und Gestaltqualität.

Hierzu sind zeitgemäße Erneuerungen und Entwicklungen erforderlich, die dem Erhalt und der Entwicklung der Lebensqualität und Identifikation förderlich sind.
Die Attraktivität der Innenstadt und des Wohnstandortes ist auch vor dem Hintergrund zukünftiger Veränderungen und Bewertungen der Mobilität aller Bevölkerungsgruppen einzuschätzen.
Mit Veränderungen im Arbeitsleben, der Freizeitgestaltung und Bildung verändert sich auch die Wahrnehmung und Akzeptanz. Wenn nicht durch Investitionen Anreize geschaffen, Qualitäten bewahrt sowie spezifische Charakteristika der Stadt entwickelt und kommuniziert werden, ist ein zunehmender Negativkreislauf bis hin zu Leerständen und baulichem Verfall zu befürchten.

Auf Grund des Sanierungsbedarfes im erweiterten Zentrumsbereich bedarf die Stadt nachhaltiger Unterstützungen, um den Ansprüchen an eine höhere Wohn-, Versorgungs- und Freizeitqualität gerade als Kurort im Wettbewerb gerecht zu werden.

Hierzu gehören vor allem auch funktionale und gestalterische Verbesserungen im öffentlichen Raum, verkehrsberuhigende Maßnahmen an Wohn- und Anliegerstraßen sowie die Neugestaltung von Geh- und Pflanzflächen unter Einbeziehung von Radwegen im Bereich der Hauptverkehrsstraßen.

So ist es dringend erforderlich, vorhandene Qualitäten und Charakteristika des Innenstadtbereiches mit seinen zentrenrelevanten Nutzungen zu erhalten, städtebauliche Missstände abzustellen und gleichermaßen eine nachhaltige zukunftsorientierte Entwicklung in Gang zu setzen.

Nur durch nachhaltige Investitionen zur Verschmelzung der Zentrumsfunktionen im zentralen Bereich bleibt der Kurort wettbewerbsfähig.

Neben einer allgemeinen Verbesserung der Erlebnis-, Gestalt- und Aufenthaltsqualität ist die Attraktivität des Wohnstandortes mit seiner Einzelhandelsstruktur zu erhalten und ebenso die Schaffung von Arbeitsplätzen anzustreben.

Ein besonderer Handlungsbedarf wird für den Umbau der Bahnhofstraße und die Entwicklung der Freiräume und Nutzungen westlich des Bahnhofes gesehen, da es sich hierbei als Ganzes um das „aktive“ Stadtzentrum mit zentrenrelevanter Bedeutung handelt. Darüber hinaus sind Verknüpfungen und Synergieeffekte zu entwickeln, um die kulturellen, Sport- bzw. Freizeit orientierten sowie naturräumlichen Potentiale auszuschöpfen.

4. Festlegung der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung

4.1 Allgemeine Ziele

Die Ergebnisse der gemäß § 141 BauGB durchgeführten vorbreitenden Untersuchung zeigen, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 (3) BauGB vorliegen, die aufgrund der folgenden, komplexen und dringlichen Probleme eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme erfordern.
Übergeordnetes Ziel/Leitbild des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Kap. A) ist die Stärkung der Stadt Bad Nenndorf in seiner Funktion als Kurort mit Erholung/Wellness/Kur, Freizeit, Fremdenverkehr, Rehabillitation und Pflege

- Entwicklungsziele
  - Attraktivierung der Innenstadt für Jung und Alt
  - Sicherung/Schaffung von Arbeitsplätzen
  - Erhöhung der städtischen Leistungskraft und des sozialen Zusammenhaltes
  - Ausbau der sozio-kulturellen Einrichtungen und Freizeitanlagen für alle Bevölkerungsschichten
  - Verbesserung der Anbindung des Bahnhofs mit regionaler Bedeutung an das Stadtzentrum
  - Verknüpfung des Bahnhofs mit dem Individual- und Radverkehr (Park/Bike & Ride)
  - Reduktion von Straßenverkehrsflächen zu Gunsten von Geh-/Radwegen und Grün sowie Anlage gestalterisch gut eingebundener Stellplatz-Anlagen
  - Schaffung zeitgemäßen und bedarfsgerechten Wohnraumes (Barrierefreiheit)
  - Stärkung des Profils als Kurort im Grünen
  - Stärkung des Profils als Kurort mit Sport- und Freizeitangeboten
  - Stärkung des Profils als Kurort mit Gesundheitsförderung

4.2 Begründung des öffentlichen Interesses an der Sanierung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen gem. § 136 (4) BauGB dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass u. a.

- die bauliche Struktur nach sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
- die Wirtschaftsstruktur unterstützt wird,
- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes und den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen entspricht und
- die vorhandenen Ortsteile unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erhalten, erneuert und fortentwickelt werden.

Die Sanierungsziele sowie die daraus entwickelten Sanierungsmaßnahmen sind gem. § 136 (4) BauGB bzgl. ihrer öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die sich seit Jahren abzeichnende Entwicklung Funktions- und Qualitätsverluste vor dem Hintergrund des demographischen Wandels werden nicht nur seitens der Politik und der Verwaltung, sondern auch von den Bürgerinnen und Bürgern sowie deren Interessenvertretungen wahrgenommen und hinsichtlich maßgeblicher Verbesserungen eingefordert.

Die vorgesehene Sanierungsmaßnahme liegt im öffentlichen Interesse, da hierdurch der zentrale Bereich in der Stadt Bad Nenndorf in erforderlicher Weise grundlegend funktional und gestalterisch aufgewertet wird. Erhebliche Nachteile sind weder für öffentliche Träger noch für Bürgerinnen und Bürger zu erwarten.

- Bei einer Aufwertung des Zentrums werden sich auf die Gesamtstadt positive Impulse ergeben.
- Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Insbesondere wird den Zielen nachgekommen, Bad Nenndorf innerhalb der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen in seiner Funktion als Mittelzentrum mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Fremdenverkehr sowie der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten, einschließlich der Vorsorgegebiete für Natur, Landschaft und Erholung sowie den Bahnhofstandort mit Park/Bike&Ride-Funktion zu stärken.
- Die Ziele und geplanten Vorhaben des Stadtentwicklungskonzeptes fügen sich in die bestehenden Planungen, Konzepte und Strategien ein und unterstützen diese.

5. Durchführbarkeit und Verfahren

5.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB ist dazu bestimmt, erkennbare städtebauliche Missstände zu konkretisieren und zu lokalisieren.

Die diesem Zweck dienende Analyse hat ergeben, dass sich die städtebaulichen Missstände zwischen dem Bahnhofbereich und Zentrum beidseitig der Bahnhofstraße ~~sowie entlang der Horster- und Kreuzstraße~~ konzentrieren. Weiterhin sind die Sport- und Freizeitflächen ~~um den nördlichen Randbereich entlang der Straße An der Feuerwehr um interaktive Nutzungen für alle Bevölkerungsschichten zu ergänzen~~ und der Parkplatz westlich des Bahnhofs neu zu gestalten.

Darüber hinaus sind zwei Teilbereiche am Ortseingang und an der Rodenberger Allee/ Agnes-Miegel-Platz zur Arrondierung des bestehenden Sanierungsgebietes einzubeziehen.

Um die Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände zügig durchführen zu können kann das Sanierungsgebiet gegenüber dem Untersuchungsraum um den erst kürzlich fertiggestellten Bahnhofsbereich mit Park&Ride-Parkplatz reduziert und um die bestehenden Sportanlagen mit dem Gymnasium an der Horster Straße verkleinert werden.

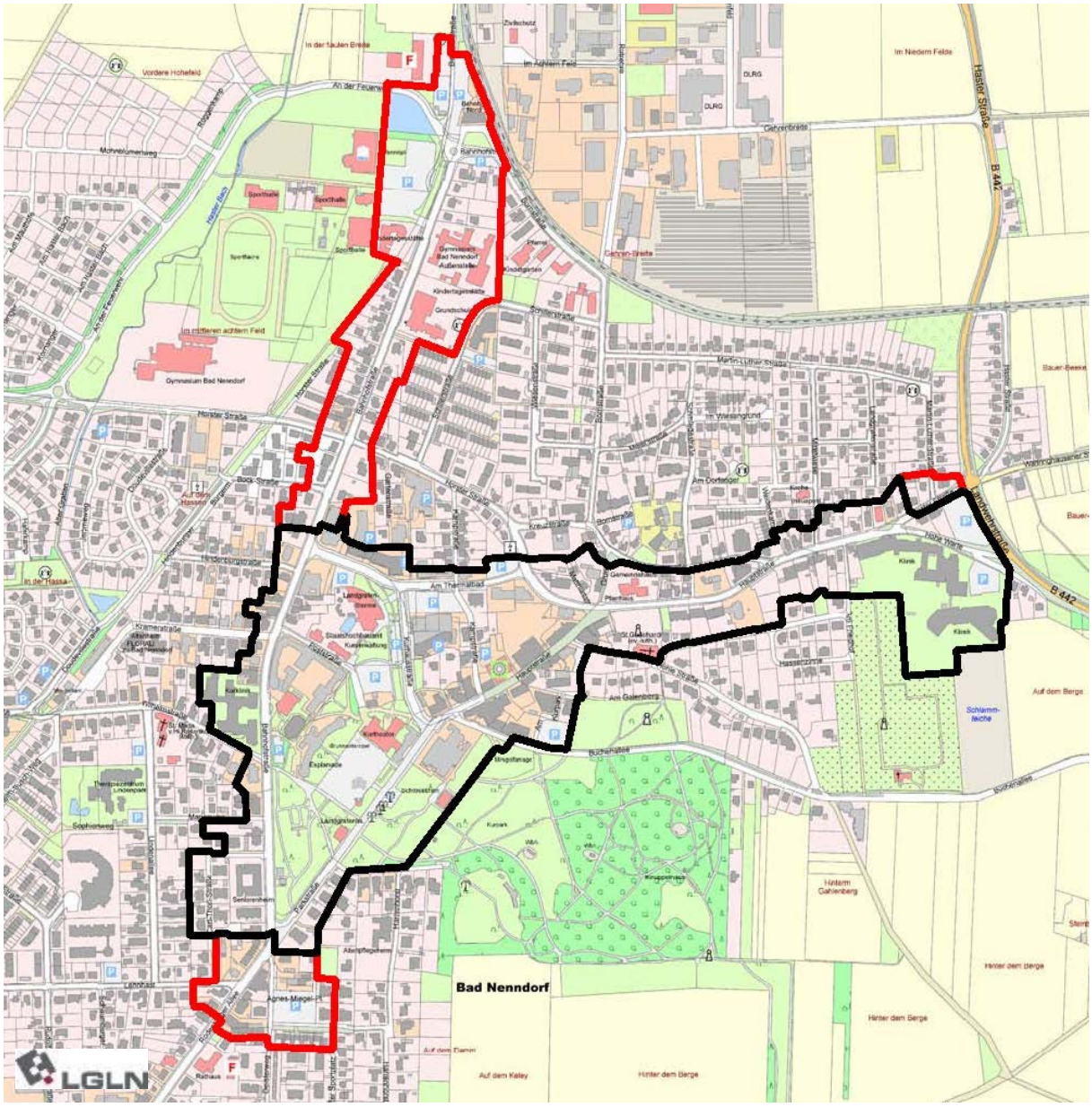
Insgesamt kommt es darauf an, die Straßenräume durch verkehrsberuhigende Maßnahmen einschließlich dem Ausbau von Fußgängerbereichen und Radwegen sowie Begrünung und Beleuchtung neu zu gestalten und eine zusammenhängende Zentrumsfunktion zwischen Bahnhof und Innenstadt entstehen zu lassen. ~~Eine Ausnahme stellt die Horster Straße dar, die dahingehend umzugestalten ist, dass sie als tangentiale Hauptverkehrsstraße ausgebaut wird und die Verkehrssituation im zentralen Stadtkern entlastet.~~

Dabei kann das Zentrum durch die Verbesserung des ruhenden Verkehrs auf den neu zu gestaltenden Parkplätzen am Bahnhof und Agnes-Miegel-Platz entlastet werden.

Soweit möglich, sollen private Maßnahmen und Investitionen im Sinne der Zielsetzungen in die Sanierungsplanung einbezogen werden.

Zusammenfassend wird daher empfohlen das Sanierungsgebiet gegenüber dem Untersuchungsgebiet wie in folgender Darstellung abzugrenzen. Das potenzielle Sanierungsgebiet (Erweiterung) umfasst damit eine Fläche von

ca. 13,8 ha. Bei geplanten Maßnahmen im öffentlichen Raum sind jeweils die Grundstücke beidseitig der Straßen aufgenommen. Das bisherige Sanierungsgebiet hat eine Größe von ca. 35,0 ha.



Vorschlag Sanierungsgebiet (rot umrandet)

5.2 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

Die Stadt Bad Nenndorf hat die Vorbereitung der Sanierung durch Beschluss des Rates über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung vom 14.06.2018 gem. § 141 (3) BauGB eingeleitet.

Der Beschluss wurde am 31.05.2018 gem. § 141 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung begann die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB, die Auskunftspflicht gem. § 138 BauGB und die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB.

5.3 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Die Sanierung soll gem. § 137 BauGB mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Eine Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen fand durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 24.10.2018 statt. Zudem lagen ISEK und VU in der Zeit vom 01.06. bis 17.08.2018 öffentlich im Rathaus aus und waren auf der Internetseite der Stadt bereitgestellt. Die Bekanntmachung über die Informationsveranstaltung und die öffentliche Auslegung erfolgte ortsüblich und fristgerecht.
Zusammenfassendes Ergebnis wird ergänzt.

5.4 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sollen gem. § 139 (1) BauGB im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

Die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 (2) BauGB fand mit Schreiben vom 12.07.2018 bis zum 17.08.2018 statt.

Insgesamt ist eine positive Resonanz zu verzeichnen. Teilweise betonen die öffentlichen Aufgabenträger, dass sie die Ziele und Maßnahmen befürworten.
Mehrere Stellen haben keine Hinweise, andere haben Anmerkungen zu nachfolgenden Planungsschritten gegeben. Der Landkreis Schaumburg gibt mehrere Hinweise zu Schutzgebieten und Planungsvorgaben. Die für die Planung relevanten Hinweise wurden im Wesentlichen in Kap. 1.1 „Planungsrechtliche Verhältnisse“ übernommen.
Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gibt ebenfalls mehrere Hinweise zu nachfolgenden Planungen. Zudem wird angemerkt, dass im Planungsbereich teilweise setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund ansteht. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine. Bei nachfolgenden Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

5.5 Kosten, Zeiten, Finanzierbarkeit

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme wird Kosten von ca. 4,4 Mio. € für die öffentliche Hand verursachen. Hiervon sind bei Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ von der Stadt ca. 1,4 Mio. € zu finanzieren. Es wird von einem Durchführungszeitraum von 5 Jahren ausgegangen. Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt ist für die Kofinanzierung gegeben. Die Kosten werden in die 5-jährige Finanzplanung der Stadt eingestellt.

6. Ermittlung nachteiliger Auswirkungen

Nach § 141 (1) BauGB soll sich die vorbereitende Untersuchung „auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden“.

Es sollen dabei möglichst frühzeitig Vorstellungen entwickelt werden, wie (gemäß § 180 BauGB über die Grundsätze für den Sozialplan) nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden können. Hierzu gehört z. B. die Unterstützung bei der Beschaffung von Ersatzwohnungen und -läden, die Organisation von Umzügen und Betriebsverlagerungen sowie Hilfestellungen bei der Beantragung von Zuschüssen.

Die Struktur als Sanierungsgebiet vorgesehenen Gebietes und die beabsichtigten Maßnahmen lassen eine nachteilige Auswirkung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich aus heutiger Sicht nicht erwarten.

Die Stadt bzw. der Sanierungsträger werden die Betroffenen im Laufe der Durchführung der Maßnahme individuell und intensiv informieren und beraten. Sollte sich im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme herausstellen, dass nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen auftreten, würden ein Sozialplan und seine Grundsätze aufgestellt werden.

7. Umsetzungsstrategie und Erfolgskontrolle

Die genannten Maßnahmen sollen in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Da sich die Maßnahmen überwiegend auf Grundstücke im städtischen Eigentum beschränken, kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung sofort nach Aufnahme in das Förderprogramm beginnen kann. Es wird dabei eine den Prioritäten der Maßnahmen entsprechende, stufenweise Umsetzung angestrebt (die Prioritäten sind in Kap. 5 „Projekte und Maßnahmen“ und 7 „Kosten- und Finanzierungsübersicht“ dargestellt).

Des Weiteren kann davon ausgegangen, dass die beabsichtigte Sanierung private Investitionen initiieren und beschleunigen wird. Erfahrungsgemäß werden durch sich aus ersten öffentlichen und privaten Maßnahmen Synergieeffekte, Multiplikatoren und Fühlungsvorteile für den Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt ergeben.
Für die Anlage des Bewegungsparks am Wasserbecken gibt es bereits erste Ideen.

Durch die stufenweise Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden nicht nur Konflikte durch zu viele und nur schwer zu koordinierende Bauabschnitte vermieden, sondern ebenso die Haushaltsmittel über die Sanierungszeit verteilt.

Darüber hinaus können aus dem Ablauf der Planungs- und Baumaßnahmen Rückschlüsse gezogen werden, nach denen rechtzeitig Korrekturen und Anpassungen an veränderte oder modifizierte Zielsetzungen vorgenommen werden können.

Für die Bürgerinnen und Bürger, vor allem aber für die unmittelbar Betroffenen, bleiben die Eingriffe in den Stadtorganismus überschaubar und können besser kommuniziert werden. Im Zuge der Mitwirkung und Entscheidungsfindung wird die Identifikation mit dem Ort und seiner zukünftigen Entwicklung gestärkt.

Durch die Einbeziehung einer Strategiegruppe und bei Bedarf einer Öffentlichkeitsbeteiligung zu einzelnen Themen oder Teilbereichen werden ein wechselseitiger Informationsfluss und eine transparente Meinungsbildung gewährleistet.

Weiterhin besteht so die Möglichkeit, Kontakte und Beziehungen zu generieren, die für die Bündelung von Mitteln, die Initiierung von Investitionen sowie zur Lösung von Konflikten oder divergierenden Planungsvorstellungen genutzt werden können.

Regelmäßige Überprüfungen der Planungsziele, Maßnahmen und deren Umsetzung garantieren vor dem Hintergrund einer kontinuierlichen Kostenermittlung eine nachvollziehbare Kontrolle des Planungs- und Umsetzungserfolges.

Zur Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme soll die empfohlene Erweiterung des Sanierungsgebietes durch Beschluss förmlich festgelegt werden (Sanierungssatzung).

Die Stadt Bad Nenndorf wird 2018 die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beantragen. Mit Hilfe der Förderung soll ein umfassendes Maßnahmenbündel umgesetzt werden, durch welches die Sanierungsziele erreicht werden können.